



الموضوع: منتج التملك الجزئي بترميز صك العقار والوثائق المنظمة له.

قرار اللجنة الشرعية رقم: (٠٠٨)

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد:
فإن اللجنة الشرعية لشركة غانم الأولى لتقنية المعلومات ("الشركة") في يوم الأحد ١٠/١٠/١٤٤٧هـ، الموافق ٢٩/٠٣/٢٠٢٦م، قد اطّلت على مذكرة العرض المعدّة من أمانة اللجنة الشرعية بشأن "منتج التملك الجزئي بترميز صك العقار والوثائق المنظمة له"، وهو منتج يهدف إلى تمكين الأفراد من الاشتراك في ملكية رغبة عقار معيّن مدرّ للدخل، باستخدام خدمة الترميز العقاري التي أطلقتها الهيئة العامة للعقار، الذي يمكن من تحويل العقار إلى رموز رقمية قابلة للتداول، تمثل حصصاً شائعة في عقار محدد، متماثلة في المساحة.

وتتلخص خطوات هذا المنتج على النحو التالي:

١. تحدد الشركة عقاراً لطرحة للاستثمار عبر منصة الشركة، بعد تقييمه من مقيمين معتمدين.
 ٢. يوقع المستثمرون "عقد المشاركة في فرصة عقارية"، وتجمع المبالغ التالية منهم: قيمة الحصة، بالإضافة إلى ضريبة التصرفات العقارية، ورسوم الخدمة للشركة، عمولة الوساطة العقارية، وأي رسوم حكومية أخرى.
 ٣. تعدّ الشركة سجل المشاركين الذي يتضمن بيانات المستثمرين وحصصهم، وحفظها وربطها بصك العقار في السجل العقاري المودع لدى الهيئة العامة للعقار؛ لاستكمال الإجراءات النظامية، بشأن ترميز الصك وتحويله إلى رموز عقارية.
 ٤. يفوّض المستثمرون الشركة بالتصرف في العقار وإدارته وتشغيله.
- وبعد الاطلاع على عقد المشاركة في فرصة عقارية بين الشركة والمستثمرين، وعقد الوساطة والتسويق بين الشركة ومالك العقار.
- وبعد الاطلاع على قرارات المجامع الفقهية، والمعايير الشرعية في هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، وقرارات اللجان الشرعية في المؤسسات المالية الإسلامية، ذات الصلة.
- وبعد الاطلاع على قرار اللجنة الشرعية رقم (٠٠٤) وتاريخ ٢١/٠٧/٢٠٢٥م بشأن منتج حق الانتفاع، ورقم (٠٠٥) وتاريخ ٢١/٠٧/٢٠٢٥م بشأن منتج التملك الجزئي.
- وبعد الدراسة والمناقشة، قررت اللجنة ما يأتي:

عبد الرؤف



أولاً: لا مانع من التعامل بمنتج التملك الجزئي في ضوء خدمة الترميز العقاري الصادر عن الهيئة العامة للعقار، وإجازة عقد المشاركة في فرصة عقارية بين الشركة والمستثمرين، وعقد الوساطة والتسويق بين الشركة ومالك العقار، بالصيغة المعروضة على اللجنة.

ثانياً: على الشركة مراعاة الأحكام والضوابط التالية:

١. للشركة دفع مبلغ حجز (إثبات جدية) إلى مالك العقار لأغراض إتمام الفرصة العقارية، على أن يُستردّ المبلغ دون زيادة، ودون مراعاة ذلك في رفع أسعار خدماتها على المستثمرين.
٢. يجب عند إلغاء الفرصة العقارية رد جميع المبالغ للمستثمرين وعدم تحميلهم أي رسوم أو أتعاب أو ضرائب، ما لم يكن الإلغاء لسبب يعود إليهم.
٣. يجب الإفصاح عن مقدار جميع المبالغ المطلوب دفعها من المستثمرين، أو وضع حد أعلى معلوم لها، ولا يجوز فرض رسوم إضافية غير معلومة بعد انعقاد العقد، ما لم يتفق عليه الطرفان في حينه.
٤. يجب على الشركة عدم إضافة أي تعديلات دون الرجوع إلى أمانة اللجنة الشرعية، وتحمل الشركة وحدها مسؤولية ذلك.

ثالثاً: لا مانع من تداول الرموز العقارية؛ لأنها تعدّ في حقيقتها تمثيلاً رقمياً لحصة شائعة في عقارٍ محدد، فإن كان العقار أرضاً أو بناء فهو من بيع الأعيان، وإن كان منفعة عقد إيجار أو حق انتفاع فينطبق عليه ما جاء في قرار اللجنة رقم (٠٠٤)، وإن كان على الخارطة، فيعدّ من بيع المستصنع فيه قبل قبضه بقيمته وقت التخارج أو التنازل أو التداول.

هذا وتؤكد اللجنة أن هذا القرار يختص بالجانب الشرعي وفقاً لما انتهت إليه اللجنة، ولا تبدي اللجنة رأياً في الجوانب القانونية أو الاستثمارية أو قبول الجهات القضائية أو الشرعية الأخرى لهذا القرار، وعلى أطراف التعاقد التحقق من ذلك، وعلى الشركة مسؤولية التحقق من الالتزام بالأنظمة المنطبقة. وفق الله الجميع هداً، وجعل العمل في رضاه، والله أعلم، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

اللجنة الشرعية

أ.د. يوسف بن عبد الله الشبيلي (رئيساً)

د. خالد بن محمد السيارى (عضواً)

د. عبدالعزيز بن صالح الدميحي (عضواً)

