( ١٦ )

**بتاريخ ٢٠١٦/٥/٩م**

**مصرف "بنك" - تملك العقار - ضوابط تملك المصرف للعقارات وحدود ونطاق هذا التملك .**

**قرر المشرع -كأصل عام - جواز قيام المصارف المرخص لها في السلطنة بالتعامل على الأملاك العقارية والشخصية ، في حدود الحالات التي حددها بموجب البند (ب) من المادة (٦٦) من القانون المصرفي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٠/١١٤ ، وألزمها بضرورة التخلص من ملكية العقار خلال (١٢) اثني عشر شهرا من تاريخ تملكها ، وذلك كله في حدود القوانين السارية بشأن تملك الأملاك العقارية في السلطنة - أقر المشرع بموجب المرسوم السلطاني رقم ٢٠١٢/٦٩ قيام المصارف بمزاولة الأعمال المصرفية الإسلامية بما يتسق مع طبيعتها ونظامها ، حيث نص على سريان أحكام القانون المصرفي واللوائح والإرشادات الصادرة تنفيذا له على المصارف المرخص لها بمزاولة الأعمال المصرفية الإسلامية ، دون أن يتعارض ذلك مع طبيعة الأعمال التي تزاولها ، ودون الإخلال بالقيود التي يضعها مجلس المحافظين - مقتضى ذلك - يحق للمصارف - التي تزاول الأعمال المصرفية الإسلامية - في سياق ممارستها لتلك الأعمال القيام بكافة المعاملات بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ، والتي من بينها التمويل والاستثمار في صيغ المضاربة أو المشاركة أو المرابحة أو أي صيغة شرعية أخرى ، فضلا عن حقها في التعامل على الأموال العقارية والمنقولة بيعا وشراء واستثمارا وتأجيرا واستئجارا ، دون الالتزام بالقيود المنصوص عليها في القانون المصرفي والقوانين والمراسيم السلطانية ذات الصلة ، كما قرر لها المشرع في إفصاح جهير الإعفاء من الرسوم المتعلقة بتملك الأموال العقارية والمنقولة - أساس ذلك - أن المشرع**

بموجب أحكام القانون المصرفي قد جعل الأصل في تملك المصارف للأموال العقارية مقيدا بالقوانين والمراسيم السلطانية ذات الصلة ، إلا أنه - وعلى سبيل الاستثناء ولحكمة أدركها ومصلحة اعتبرها - منح المصارف التي تزاول الأعمال المصرفية الإسلامية حكما خاصا يحررها من القيود المنصوص عليها في هذه القوانين والمراسيم السلطانية ، وذلك بما يتوافق مع طبيعة الأعمال التي تزاولها هذه المصارف ، فضلا عن أن المشرع كانت إرادته جلية في المغايرة في الأحكام التي تنظم عمل المصارف التي تزاول الأعمال المصرفية الإسلامية دون غيرها من المصارف الأخرى - بيد أن هذا الاستثناء من الأصل مقيد غير مطلق ، ويخضع لضوابط منها ، عدم معارضته مع الشريعة الإسلامية ، ويكون في سياق ممارسة الأعمال المصرفية الإسلامية ، ودون الإخلال بالقيود التي يضعها مجلس المحافظين .

فبالإشارة إلى الكتب المتبادلة ، والمنتهية بالكتاب رقم :... بتاريخ..... ، الموافق ..... بشأن طلب الإفادة بالرأي القانوني حول مدى جواز تملك بنك ..... ، وبنك ..... للعقارات وحدود ونطاق هذا التملك في ضوء المرسوم السلطاني رقم ٢٠١٢/٦٩ بشأن إجراء تعديلات على القانون المصرفي .

وتتلخص وقائع الحالة الأولى - حسبما يبين من الأوراق - في أن بنك ..... قام بتاريخ ٢٠١٥/١/٧م بشراء العقار الواقع على قطعة الأرض السكنية التجارية رقم (....) مربع ( ....) في منطقة .... في ولاية ..... بمساحة قدرها (....) .... مترا مربعا بموجب عقد البيع رقم (.....) ، وذلك طبقا لضوابط تملك المصارف الإسلامية للأموال العقارية ، وبتاريخ ٢٠١٥/٨/١٣م تقدم بنك ..... بطلب بيع العقار المشترى إلى شركة ..... (ش.م.ع.م) ، مما يعد نوعا من أنواع المتاجرة في شراء وبيع العقارات .

وتتلخص وقائع الحالة الثانية - حسبما يبين من الأوراق - قيام بنك ..... بشراء قطعة أرض قدرها (....) ..... متراً مربعاً من المرحلة الأولى في ولاية ..... (مبنى قائم) ، ثم تقدم لأمانة السجل العقاري بطلب تسجيل عقد إجارة منتهية بالتمليك لصالح شركة ..... (ش.م.م) ، وتذكرون أن تلك الطلبات تتعارض مع ضوابط تملك الشركات .

وإذ تستطلعون معاليكم الرأي في الحالتين - في ضوء ما سبق - نفيدكم :

بأن المادة (٦٦) من القانون المصرفي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٠/١١٤ تنص على أنه :

" أ - يجوز لأي مصرف مرخص أن يشتري أو يمتلك أو يستأجر الأملاك العقارية والشخصية اللازمة لتسيير أعماله المصرفية داخل السلطنة أو خارجها بما في ذلك العقارات التي تقتضيها الحاجة لإسكان موظفي المصرف المرخص ، وذلك وفقا لقوانين السلطنة السارية بخصوص تملك الأملاك العقارية .

ب - يجوز للمصرف المرخص أن يشتري أو يتملك أو يستأجر أو ينقل على وجه آخر ملكية أية ممتلكات عقارية وشخصية آلت إليه سدادا لديون تم التعاقد بشأنها في أثناء السير العادي لأعماله المصرفية ، أو التي اشتراها من خلال عمليات بيع قضائي أو نتيجة للتقصير في سداد الديون أو غلق الرهون التي يحتفظ بها شريطة أن تنقل إلى اسمه ملكية جميع الأملاك العقارية التي حصل عليها ذلك المصرف بموجب هذه المادة (٦٦) أو بموجب أية تسوية لديون

مستحقة له ، أو يجوز وفقا لما تنص عليه لوائح البنك المركزي ، الاحتفاظ بها في اسم شخص مفوض في ذلك قانونا من قبل المصرف المرخص وتسجل كل تلك الأملاك ، وفقا لما تقتضيه قوانين السلطنة .

ج - يجب على البنك المرخص أن يبيع الممتلكات العقارية والشخصية التي يملكها بموجب أحكام المادة (٦٦/ب) من هذا القانون أو أن يتخلص منها بأي شكل آخر خلال فترة اثني عشر شهرا من تاريخ تملكها ما لم يسمح البنك المركزي بتمديد هذه الفترة .

د - ..... .

هـ - ....." .

كما تنص المادة (١٢١) من القانون ذاته ، والمضافة بموجب المرسوم السلطاني رقم ٢٠١٢/٦٩ بإصدار تعديلات على بعض أحكام القانون المصرفي على أنه : " تسري أحكام هذا القانون واللوائح والتعاميم والإرشادات الصادرة تنفيذا لأحكامه على المصارف المرخص لها بمزاولة الأعمال المصرفية الإسلامية ، وذلك بما لا يتعارض مع طبيعة الأعمال المصرفية الإسلامية" .

وتنص المادة (١٢٤) من القانون ذاته ، والمضافة بموجب المرسوم السلطاني رقم ٢٠١٢/٦٩ بإصدار تعديلات على بعض أحكام القانون المصرفي على أنه : " دون الإخلال بالقيود التي يضعها مجلس المحافظين ، يكون للمصارف المرخص لها بمزاولة الأعمال المصرفية الإسلامية في سياق ممارستها لتلك الأعمال ، القيام بكافة المعاملات - دون حصر - وذلك بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية

ولها بصفة خاصة الآتي :

أ - ..... .

ب - التمويل والاستثمار في صيغة المضاربة أو المشاركة أو المرابحة أو الإجارة أو السلم أو الاستصناع أو القروض الحسنة وغيرها من الصيغ الشرعية .

ج - ..... .

د - التعامل على الأموال العقارية والمنقولة بيعا وشراء واستثمارا وتأجيرا واستئجارا ، وذلك استثناء من القيود المنصوص عليها في هذا القانون والقوانين والمراسيم السلطانية ذات الصلة" .

وتنص المادة (١٢٥) من القانون ذاته ، والمضافة بموجب المرسوم السلطاني رقم ٢٠١٢/٦٩ بإصدار تعديلات على بعض أحكام القانون المصرفي على أنه : " تعفى المصارف المرخص لها بمزاولة الأعمال المصرفية الإسلامية من الرسوم التي تفرض على المعاملات المتعلقة بتملك الأموال العقارية والمنقولة أو إيجارها أو استئجارها التي تجريها لغرض مزاولة الأعمال المصرفية الإسلامية بالتطبيق لأحكام هذا القانون" .

ومفاد النصوص سالفة البيان ، أن المشرع قرر -كأصل عام - جواز قيام المصارف المرخص لها في السلطنة بالتعامل على الأملاك العقارية والشخصية ، في حدود الحالات التي حددها بموجب البند (ب) من المادة (٦٦) ، من القانون المصرفي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٠/١١٤ وألزمها بضرورة التخلص من ملكية العقار خلال اثني عشر شهرا من تاريخ تملكها ، وذلك كله في حدود القوانين السارية بشأن تملك الأملاك العقارية في السلطنة ، كما أقر المشرع

بموجب المرسوم السلطاني رقم ٢٠١٢/٦٩ قيام المصارف بمزاولة الأعمال المصرفية الإسلامية بما يتسق مع طبيعتها ونظامها ، حيث نص على سريان أحكام القانون المصرفي واللوائح والإرشادات الصادرة تنفيذا له على المصارف المرخص لها بمزاولة الأعمال المصرفية الإسلامية ، دون أن يتعارض ذلك مع طبيعة الأعمال التي تزاولها ، ودون الإخلال بالقيود التي يضعها مجلس المحافظين ، فإنه يحق لهذه المصارف - التي تزاول الأعمال المصرفية الإسلامية - في سياق ممارستها لتلك الأعمال القيام بكافة المعاملات بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ، والتي من بينها التمويل والاستثمار في صيغ المضاربة أو المشاركة أو المرابحة أو أي صيغة شرعية أخرى ، فضلا عن حقها في التعامل على الأموال العقارية والمنقولة بيعا وشراء واستثمارا وتأجيرا واستئجارا ، دون الالتزام بالقيود المنصوص عليها في القانون المصرفي والقوانين والمراسيم السلطانية ذات الصلة ، كما قرر لها المشرع في إفصاح جهير الإعفاء من الرسوم المتعلقة بتملك الأموال العقارية والمنقولة .

وحيث إن المشرع بموجب أحكام القانون المصرفي قد جعل الأصل في تملك المصارف للأموال العقارية مقيدا بالقوانين والمراسيم السلطانية ذات الصلة ، إلا أنه - وعلى سبيل الاستثناء ولحكمة أدركها ومصلحة اعتبرها - منح المصارف التي تزاول الأعمال المصرفية الإسلامية حكما خاصا يحررها من القيود المنصوص عليها في هذه القوانين والمراسيم السلطانية ، وذلك بما يتوافق مع طبيعة الأعمال التي تزاولها هذه المصارف ، فضلا عن أن المشرع كانت إرادته جلية في المغايرة في الأحكام التي تنظم عمل المصارف التي تزاول الأعمال المصرفية الإسلامية دون غيرها من المصارف الأخرى .

وبالبناء على ما تقدم ، ولما كان الثابت من الأوراق أن بنك ..... ، وبنك ..... يزاولان الأعمال المصرفية الإسلامية ، فإنهما يخضعان للاستثناء الوارد في أحكام الباب السادس من القانون المصرفي ، والمتعلق بالأعمال المصرفية الإسلامية ، والذي مكنهما من التمويل والاستثمار في صيغة المضاربة أو المشاركة أو أي صيغة شرعية أخرى ، فضلا عن أنه أباح لهما حق التعامل على الأموال العقارية والمنقولة بيعا وشراء واستثمارا وتأجيرا واستئجارا ، دون الالتزام بالقيود المنصوص عليها في القانون المصرفي والمراسيم السلطانية ذات الصلة ، بيد أن هذا الاستثناء من الأصل مقيد غير مطلق ، ويخضع لضوابط منها ، عدم معارضته مع الشريعة الإسلامية ، ويكون في سياق ممارسة الأعمال المصرفية الإسلامية ، ودون الإخلال بالقيود التي يضعها مجلس المحافظين .

لذلك انتهى الرأي ، إلى جواز تملك بنك ..... ، وبنك ..... للعقارات دون التقيد بالقيود المنصوص عليها في القانون المصرفي والمراسيم السلطانية ذات الصلة ، وذلك على النحو المبين بالأسباب .

فتوى رقم (و ش ق /م و /٢٠١٦/٧٤١/١/٨م) بتاريخ ٩ /٢٠١٦/٥م