



فتوى رقم (2022/1) م

الموضوع/ استئناف فتوى بنك البركة 2021/2

بشأن رسوم تسجيل العقارات المباعة مراقبة لموظفي البنك

بناءً على توجيه مجلس إدارة بنك البركة السوداني خاطب السيد/ مقرر هيئة الرقابة الشرعية بنك البركة الهيئة العليا للرقابة الشرعية على المصارف والمؤسسات المالية طالباً مراجعة الفتوى المذكورة، حيث جاء في خطابه الصادر بتاريخ 24/3/2022م الآتي:

"بالإشارة للموضوع أعلاه، وفتوى هيئة الرقابة الشرعية لبنك البركة السوداني رقم (2021/2) بخصوص كتابة قيمة العقارات المباعة مراقبة لموظفي البنك في عقود البيع بأقل من القيمة الفعلية، لغرض تقدير رسوم تسجيل العقار باسم الامر بالشراء لدى السلطات المختصة، فقد رأى مجلس إدارة البنك في القرار رقم (2021/147/4/16) بتاريخ 8/12/2021م، التوقف عن العمل بالفتوى إلى حين مراجعة الفتوى بواسطة الهيئة العليا للرقابة الشرعية، عليه نرفع الأمر لسيادتكم بإبداء الرأي"¹

1/ ملخص استئناف الفتوى:

ترى هيئة الرقابة الشرعية لبنك البركة أنه لا مانع من كتابة مبلغ بيع العقار الذي يذهب لتسجيلات الأراضي بأقل من مبلغ البيع في عقد المراقبة لأغراض التسجيل فقط، مما يعني أن البنك والموظف (المشتري) سيوقعان عقدين أحدهما حقيقي صحيح وهو المعتمد لضبط العلاقة التعاقدية بينهما، والثاني صوري بثمن أقل من الأول وهو لأغراض تخفيض رسوم التسجيل والرهن فقط.

يعترض مجلس إدارة البنك على تطبيق الفتوى قبل استئنافها أمام الهيئة العليا للرقابة الشرعية لإبداء الرأي بشأنها ويوجه بذلك، ويلاحظ الآتي:

1. المستفي لـ هيئة الرقابة الشرعية لـ بنك البركة هو الإدارـة القانونـية لـ البنك لـ علمـها أن تسجيـلات الأراضـي لا تـقبل إـلا العـقود المـوثـقة، وأن سـلـطة التـوـثـيق من مـسـؤـليـتها.
2. عـللـت هـيـة بنـك البرـكة إـجازـتها لـ الفتـوى بـأنـ:
 - أـ العـقد الصـوري لا يـتنـافـي مع مـقتـضـى العـقد.
 - بـ. والعـقد الصـوري هـذا يـرفع الضـرـر الواقع على المشـتـري (المـوظـف).

¹ الفتوى مرفقة



والعقد الصوري هو : أن يتفق المتعاقدان على إخفاء العقد الحقيقي تحت ستار عقد آخر بقصد إخفاء تصرف حقيقي عن الغير، ولا يقصدان حقيقته .

التداول:

تداولت الهيئة العليا للرقابة الشرعية حول الفتوى، وطلبت البحث الذي قدمه د. عثمان إبراهيم نورين بشأن العقد الصوري وهو الذي اعتمدت هيئة بنك البركة على معظم ما ورد به في إصدار فتواها، وبعد الاطلاع عليه وعلى المذكرة التي كتبها الأستاذة/ أميمة عمر، وبعد الناقاش المستفيض خلصت الهيئة العليا إلى الآتي:

1. توافق الهيئة العليا على ما ورد بالفتوى الفقرة (3) التي تنص على:
"القيمة التقديرية للأراضي الموضوع من قبل الجهات الرسمية هي القيمة العادلة التي تحسب على أساسها رسوم التسجيل بما يثبت الحق العام".
2. أن كتابة الثمن في عقد المراقبة بأقل من الثمن الحقيقي بغرض تقديمها لديوان الضرائب تخفيضاً لرسوم التسجيل والرهن فيه تهرب عن دفع الضريبة وتجاوز لقانون الضرائب وتناقض مع الفقرة (1) أعلاه.
3. لا نسلم أن التعامل بالعقد الصحيح يوقع ضرراً على المشتري (الموظف)، وإن سلمنا فإن (الضرر لا يزال بمثله) كما هو مقرر في قواعد الفقه وكما نصت المادة 3/ب من قانون المعاملات لسنة 1984م.
4. أن تسجيلات الأراضي لا تقبل إلا العقود المؤثقة بوساطة محامٍ أو مستشار قانوني تخول له سلطة التوثيق من القضائية أو وزارة العدل؛ وتوثيق العقد الصوري يؤول لشهادة زور تواطأ على توثيقها كل من العاقدين (الموظف والبنك) والشاهدين والمستشار المؤثق (أو المحامي)، مع موافقة الإدارة المعنية لبنك البركة. وفي هذا من المآخذ الشرعية والقانونية ما يُربأ به عن الجهات العدلية (المستشار والمحامي) والجهات الإدارية لبنك البركة والجهات الشرعية (هيئة الرقابة الشرعية ل البنك).
5. العقد الصوري لا يصح أن يكون حجة مستندية أمام المحاكم وغيرها؛ فإذا تعذر الموظف أو تعسر أو استقال أو مات ورفع الأمر للمحكمة فإنها ستأخذ بالعقد الذي تم به التسجيل والرهن وهو أقل ثمناً من العقد الحقيقي مما يؤدي لضياع حقوق البنك.



الفتوى:

أولاً: تشكر الهيئة العليا مجلس إدارة بنك البركة على التثبت والتدقيق والتریث في تطبيق الأحكام الشرعية.

ثانياً: ترى الهيئة العليا:

أنه لا يجوز العمل بفتوى هيئة الرقابة الشرعية لبنك البركة رقم 2/2021م المذكورة أعلاه، وأن ما ذهب إليه مجلس إدارة البنك من التوقف عن تطبيقها هو الصحيح للآتي:

1. أن الفتوى أجازت كتابة مبلغ البيع الذي يذهب لتسجيلات الأرضي بأقل من مبلغ البيع الحقيقي الذي في عقد المراقبة لأغراض تخفيض رسوم التسجيل والرهن، وهذا عقد صوري مخالف للحقيقة وللنوصوص والقوانين الحاكمة للمعاملات ويحول دون حصول الدولة على إيراداتها.

2. أن العمل بهذه الفتوى يؤدي إلى تهرب الأفراد والمؤسسات من دفع الضرائب للدولة.

3. لأن العقد الصوري لا يصلح حجة في الإثبات؛ وإذا أخذ به عند التحاكم فإنه يؤدي لتضليل المحكمة، وضياع حقوق بعض الأطراف مما يسبب إشكالات ونزاعات بين المتعاقدين والأطراف ذات الصلة.

4. كل ما ذكر يعتبر مفاسد ومضار يدرؤها الشريعة ويعن منها.

ثالثاً: أن أخذ الرسوم والضريبة على ثمن العقار وعلى أرباح المراقبة فيه إرهاق على المشتري (العميل - الموظف)، وفيه أخذ للضريبة مرتين من مال واحد (ثنية وازدواجية)، إذ إنها تؤخذ ضمن ضريبة أرباح البنك في نهاية السنة المالية. وعليه توصي الهيئة بمراجعة جهات الاختصاص المعنية بتحديد رسوم التسجيل لتكون بناءً على ثمن شراء العقار دون أرباح المراقبة، وعلى المصارف السعي لمعالجة هذا الأمر بالطرق القانونية الصحيحة.

والله تعالى أعلم وأحكام،،،

أ. د. عبد الله الزبير عبد الرحمن
رئيس الهيئة
الموافق: 28 سبتمبر 2022

د. محمد علي يوسف أحمد
الأمين العام
التاريخ : 2 ربيع الأول 1444هـ