136921 ـ شراء الشقق بالتقسيط قبل البناء

السؤال

ما حكم شراء شقة بالتقسيط من الشركة صاحبة العقار مباشرة ودون وسيط في حالة أن العقار تحت الإنشاء وموعد التسليم بعد سنتين أو ثلاثة؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

يجوز شراء المنزل والشقة قبل بنائها إذا وصفت وصفا بينا يزيل الجهالة ، سواء دفع الثمن كاملا أو مقسطا ، وهذه صورة من صور عقد الاستصناع .
وقد جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي رقم 50 (1/6) بشأن التمويل العقاري لبناء المساكن وشرائها : " هناك طرق مشروعة يستغنى بها عن الطريقة المحرمة ، لتوفير المسكن بالتملك منها:
دـ أن تملّك المساكن عن طريق عقد الاستصناع ـ على أساس اعتباره لازماً ـ وبذلك يتم شراء المسكن قبل بنائه ، بحسب الوصف الدقيق المزيل للجهالة المؤدية للنزاع ، دون وجوب تعجيل جميع الثمن ، بل يجوز تأجيله بأقساط يتفق عليها، مع مراعاة الشروط والأحوال المقررة لعقد الاستصناع لدى الفقهاء الذين ميَّزوه عن عقد السلم " انتهى .

وجاء في قرار آخر للمجمع بيان شروط الاستصناع ، وهذا نصه :

" إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره السابع بجدة في المملكة العربية السعودية من 7-12 ذي القعدة 1412هـ الموافق 9 ـ 14 أيار (مايو) 1992 م ، بعد اطلاعه على البحوث الواردة إلى المجمع بخصوص موضوع عقد الاستصناع، وبعد استماعه للمناقشات التي دارت حوله، ومراعاة لمقاصد الشريعة في مصالح العباد والقواعد الفقهية في العقود والتصرفات، ونظراً لأن عقد الاستصناع له دور كبير في تنشيط الصناعة، وفي فتح مجالات واسعة للتمويل والنهوض بالاقتصاد الإسلامي، قرر ما يلي :
أولاً : إن عقد الاستصناع ـ وهو عقد وارد على العمل والعين في الذمة ـ ملزم للطرفين إذا توافرت فيه الأركان والشروط .
ثانياً : يشترط في عقد الاستصناع ما يلي :
أـ بيان جنس المستصنع ونوعه وقدره وأوصافه المطلوبة .
بـ أن يحدد فيه الأجل .

ثالثاً : يجوز في عقد الاستصناع تأجيل الثمن كله، أو تقسيطه إلى أقساط معلومة لآجال محددة .
رابعاً : يجوز أن يتضمن عقد الاستصناع شرطاً جزائياً بمقتضى ما اتفق عليه العاقدان ما لم تكن هناك ظروف قاهرة .
والله أعلم " انتهى ، نقلا عن مجلة المجمع (ع 7، ج2 ص 223).

والحاصل : أنه يجوز لك شراء شقة بالتقسيط ضمن عقار تحت الإنشاء ، بشرط أن توصف وصفا يزيل الجهالة ، وأن يحدد أجل التسليم .

والله أعلم .