

139498 - شراء البيت عن طريق الإيجار المنتهي بالتمليك

السؤال

إنني أعيش في بريطانيا ومن المستحيل شراء منزل هناك إلا إذا كان لديك مبلغ كبير جداً من المال. وهناك الآن صكوك رهن حلال تعرض على المسلمين وأود أن أعرف هل هذا الأمر جائز. وطريقة المعاملة بهذه الصكوك هي أن البنك الإسلامي يقوم بدفع 80% من قيمة البيت وأقوم أنا بدفع قيمة 20% ثم أقوم بالعيش في البيت وأدفع قسطاً شهرياً للبنك مقابل البيت وهذا القسط يتكون من جزأين جزء لسداد قيمة 80% التي يمتلكها البنك والجزء الآخر هو قيمة إيجار أدفعها للبنك لأنني أسكن في ملكه الذي تبلغ قيمته 80% كما أن قسط الإيجار يتكرر كل ستة أشهر يقوم البنك بعدها بالمراجعة وتوضع شروط إيجار جديدة للستة أشهر القادمة. ويظل الأمر هكذا لحين استكمال دفع القيمة الكاملة التي يملكها البنك وهي 80%. فهل يجوز هذا؟ هل يمكنكم أن تجيبوا علي هذا السؤال لأنني متزوج وبحاجة ماسة للبيت وليس أمامي سوى هذا الاختيار لتجنب الإيجار. وسوف أكون ممنوناً جداً إذا ما أجبتوني. جزاكم الله خيراً.

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

الذي يفهم من السؤال أن البنك يقوم ببيع نصيبه من البيت لك ، ويكون الثمن مقسماً على دفعات شهرية ، ومع ذلك يحتفظ البنك بملكيته للبيت حتى تمام سداد الأقساط ، وخلال ذلك يقوم بتأجيرك نصيبه من البيت .

وبناء على ذلك فإنك تدفع مبلغاً شهرياً يكون جزء منه قسطاً لثمن البيت ، وجزء منه مقابل استئجارك للبيت .

وهذه الصورة هي إحدى صور "الإجارة المنتهية بالتمليك" ، وهي من الصور المحرمة لاشتغالها على جملة من المحاذير ، وهي :

1- مخالفتها لمقتضى عقد البيع ، حيث إن البيع يقتضي انتقال العين المبيعة للمشتري ، وفي هذه الصورة يبقى البيت تحت ملكية البنك ولا ينتقل للمشتري .

ومن قرارات مجمع الفقه الإسلامي : " لا حق للبائع في الاحتفاظ بملكية المبيع بعد البيع " . "قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي ص 110" .

2- توارد عقدان وهما البيع والإجارة على عين واحدة في نفس الوقت ، وهما عقدان مختلفان ، فالبيع يلزم منه انتقال العين بمنافعها إلى ملك المشتري ، فضمانها عليه ومنافعها له ، والإيجار يلزم منه أن تبقى العين في ملك صاحبها وينتفع المستأجر

بالمنافع فقط، ولا تصرف له في العين.

وقد جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي : " ضابط المنع [يعني : منع الإجارة المنتهية بالتمليك] : أن يرد عقدان مختلفان في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد " انتهى .

وينظر جواب السؤال : (97625) ، (125909) .

والمخرج من ذلك :

أن يبيعك البنك نصيبه من البيت بأقساط شهرية ، ولو كانت زائدة عن السعر الذي اشتراه بها ، ويجعل البيت رهناً حتى تسديد كامل الأقساط لضمان حقه .

والله أعلم .