

222773 - وقع عقد الإجارة المنتهي بالتمليك مع البنك قبل تملك البنك للعين المؤجرة

السؤال

تعاقدت مع أحد البنوك بنظام الإجارة المنتهي بالتمليك ، - ولله الحمد - كنت حريصا على تطبيق الشروط التي تجيز هذا النوع من العقود ، - ولله الحمد - كل الشروط مستوفية من جعل العقار هبة بعد الالتزام بالإجارة ، وضمان العقار يكون على البنك ، لكن أحد الإخوة نبهني إلى نقطة كنت غافلا عنها في العقد وهي : أنني وقعت العقد قبل امتلاك البنك للعقار ب 20 يوما ، مع العلم أن البنك كان على اتفاق مع البائع من قبل ؛ لأنه استلم مبلغا مقدما مني ، وقد اعتبره البنك جزءا من الإجارة علي ، وجدوله في مدة إجارة البيت ، وأن من شروط العقد أن لي الحق في التراجع عن العقد و رفضه في مدة أقصاها 10 أيام من تاريخ العقد . هل العقار يكون حلالا لي أو حرام وهل هو ربا أم لا ؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

عقد الإجارة المنتهي بالتمليك من العقود التي لها صور جائزة وأخرى ممنوعة .
وقد سبق في عدة أسئلة في الموقع بيان الشروط التي إن توفرت كان العقد جائزا ، كما سبق بيان بعض الصور الجائزة والأخرى الممنوعة ، وانظر الأسئلة رقم : (14304) ، (97625).
ولكنك ذكرت أنك وقَّعتَ عقدَ الإجارة مع البنك ، ودفعت مبلغاً مقدماً قبل أن يملك البنك العين المؤجرة ؛ وهذا يعني أن البنك قد أجرك البيت قبل أن يملكه .

والإجارة إذا كانت على شيء معين : فإنها لا تصح قبل أن يملك المؤجر العين المؤجرة ؛ لعموم قول النبي صلى الله عليه وسلم : (لا تَبِيعَ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ) رواه الترمذي (1232) وصححه الألباني ، والإجارة نوع من أنواع البيوع ، لأنها بيع منفعة .
فالأصل أن هذا العقد باطل لا يصح ، وإعطائك الحق في التراجع عن العقد في مدة أقصاها عشرة أيام لا يصح العقد ، لأن هذا من خيار الشرط ، ووجود الخيار لا يعني أن العقد غير مبرم ؛ بل ذكر هذا الخيار ، وتحديده بمدة تنتهي أيضا قبل أن يملك البنك العقار فعليا ، كل هذا يدل على أن العقد وقع كاملا ، على الصفة المنهي عنها شرعا .

ونظراً لأنك فعلت هذا وأنت غير عالم بتحريمه وقد صار العقد لازماً بعد انتهاء مدة الخيار ، والظاهر أنك قد استلمت البيت فإنه يعفي عن ذلك الخطأ ، ويجوز لك الانتفاع بهذا البيت .

وقد ذكر شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله أن المسلم إذا عقد عقدا فاسدا ، وتم القبض وهو لا يعلم تحريمه ، أو كان متأولا : فإنه يقر عليه ولا يلزمه نقضه .

فقال رحمه الله : "وكما أن الإسلام يجب ما كان قبله ، فالتوبة تجب ما كان قبلها ، لا سيما توبة المعذور الذي بلغه النص ، أو فهمه ، بعد أن لم يكن تمكن من سمعه وفهمه ، وهذا ظاهر جدا إلى الغاية .

وكذلك ما فعله من العقود والقبوض التي لم يبلغه تحريمها ، لجهل يعذر به ، أو تأويل ؛ فعلى أحد القولين : حكمه فيها هذا الحكم ، وأولى .

فإذا عامل معاملة يعتقد جوازها بتأويل : من ربا ، أو ميسر ، أو ثمن خمر ، أو نكاح فاسد ، أو غير ذلك ، ثم تبين له الحق وتاب ، أو تحاكم إلينا ، أو استفتانا ، فإنه يقر على ما قبضه بهذه العقود .

ويقر على النكاح الذي مضى مفسده ، مثل أن يكون قد تزوج بلا ولي أو بلا شهود معتقدا جواز ذلك ، أو نكح الخامسة في عدة الرابعة ، أو نكاح تحليل مختلف فيه ، أو غير ذلك ، فإنه وإن تبين له فيما بعد فساد النكاح ، فإنه يقر عليه.....

والغرض هنا أنه لو تيقن التحريم بالنص القاطع . كتيقن من كان كافرا صحة الإسلام . فإننا نقره على ما مضى من عقد النكاح ، ومن المقبوض في العقد الفاسد ، إذا لم يكن المفسد قائما....

لكن في هذا خلاف في المذهب [أي مذهب الإمام أحمد] وغيره . وشبهة المخالف نظره إلى أن هذا منهي عنه ، والنهي يقتضي الفساد ، وجعل المسلمين جنسا واحدا ، ولم يفرق بين المتأول وغيره" انتهى من "مجموع الفتاوى" (22/12).

والله أعلم .