

261536 – يجب إنهاء أي ارتباط عقدي بين العميل والتاجر قبل دخول البنك في عملية المرافحة مع العميل الأمر بالشراء

السؤال

أريد شراء شقة ، اتفقت مع المقاول على سعر الشقة ، ومساحتها ، وتاريخ إنتهاء الأشغال ، امضيت وعد بالبيع معه مقابل عربونا على أساس إكمال الثمن لاحقاً عن طريق بنك شبه اسلامي ، أو بيع عقار تملكه والدتي ، وهي شاركتني في دفع ثمن العربون ، ثم تغيرت مساحة العقار وثمانه ، وبعدها اكتشفت خطورة الربا، قيل لي : يمكنني إجراء عقد تنازل ، أتنازل فيه عن الشراء لصالح البنك ، يشتري البنك العقار، ثم يبيعه لي ، وهناك ثلاث صيغ : الأولى أن يرجع لي المقاول العربون عند إمضاء عقد التنازل ، والثانية : أن يرجعه لي بعد عقد التنازل وبعد الامضاء مع البنك ، والثالثة : ألا يرجعه بتاتا، عندئذ يحسبه البنك هامش جديده ، ويكمل باقي الثمن للمقاول. قد أرى أن الأفضل أن أبيع عقار أمي ، لكن حسبما تحدثت مع أمي فهي ترغب كثيراً فيه ، وإذا تركت الشقة أو بعت عقار أمي فأني سأقع في مشاكل جديده معها ، وهي مصابة بالسكري ، والغصة ، وهشاشة العظام ، ونعتنتني بالمتشدد في الدين ، أرجو منكم أن تدلوني عن الصيغ التي تبعدني عن الربا ، وترضي والدتي.

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولاً:

يجوز أن تشتري هذه الشقة عن طريق المرافحة مع البنك، بأن يشتريها البنك أولاً، ويقبضها بالتخلية له، ثم يبيعه عليك، بشرط خلو العقد من شرط غرامة التأخير، كما سبق بيان ذلك في جواب السؤال رقم (140603)

ويلزم إنهاء التعاقد بينك وبين المقاول، قبل دخول البنك في العملية وشراء الشقة لصالحه، ولا يجوز تحويل العقد الذي بينك وبين المقاول –إن كان قد تم عقد– إلى البنك.

جاء في المعايير الشرعية ص108 : " إذا صدر من العميل جواب بالقبول على إيجاب البائع الموجه إليه خاصة أو الخالي من أي توجيه، ففي هذه الحالة لا يجوز للمؤسسة إجراء عملية المرافحة للآمر بالشراء.

يجب إلغاء أي ارتباط عقدي سابق، بين العميل الأمر بالشراء والبائع الأصلي إن وجد، ويشترط أن تكون هذه الإقالة من الطرفين حقيقية وليست صورية.

ولا يجوز تحويل العقد المبرم بين العميل والمصدر إلى المؤسسة [البنك] انتهى.

وجاء فيها ص123: " مستند منع إجراء المراجعة في حالة قبول العميل للإيجاب الصادر من البائع هو أن البيع قد انعقد بين البائع والعميل وصارت السلعة مملوكة للعميل. ولا يؤثر على هذا الحكم أن العميل لم يدفع الثمن؛ لأنه لا يشترط أداء الثمن لانعقاد العقد أو صحته، وأداء الثمن هو أثر للعقد وليس ركنا ولا شرطا فيه.

مستند وجوب إلغاء أي ارتباط سابق بين العميل والمورد حتى لا تؤول المعاملة إلى مجرد قرض ربوي، لأن انتفاء العلاقة التعاقدية بينهما شرط لصحة تنفيذ المؤسسة عملية المراجعة للآمر بالشراء" انتهى.

وجاء في الضوابط المستخلصة من القرارات الشرعية لبنك البلاد، ص19: " لا يجوز تمويل سلعة معينة بالمراجعة لعميل دفع عربونا لمالكها، بل يجب عليه حينئذ إلغاء التعاقد بينهما، وتوثيق ذلك، ثم تجري عملية التمويل" انتهى.

وعليه : فسواء كان ما تم بينك وبين المقاول وعدا، أو عقدا، فإنه يجب إنهاء هذه العلاقة قبل عملية المراجعة، بما في ذلك رد العربون السابق لك ، حتى لو فُرض امتناع المقاول عن رد العربون لك، فيلزم أن يشتري البنك الشقة لنفسه دون ابتناء على أي علاقة سابقة بينك وبين المقاول، ودون اعتبار لأي مبلغ لك عند المقاول، فليس له أن يعتبر هذا المبلغ هامش جدية كما في الصورة الثالثة.

وحينئذ ، تكون الصورة المقبولة ، من الصيغ الثلاثة التي ذكرتها هي الأولى : (أن يرجع لي المقاول العربون عند إمضاء عقد التنازل) ، كما ذكرت .

ثانيا:

إذا أنهيت المعاملة مع المقاول، وأخذت العربون، أو أبقيته لنفسه، جاز لك التعامل مع البنك.

وإذا كان البنك يشترط هامش جدية في مرحلة الوعد، فهذا الهامش محل خلاف بين المعاصرين، والقول الراجح ، وهو المعتمد في الفتوى عندنا : أنه لا يجوز أخذ هامش الجدية في بيع المراجعة ونحوه ، ولا يجوز إلزام المشتري ، بأي من طرق الإلزام ، قبل أن يملك البنك ، أو البائع السلعة ، ويتم التعاقد الفعلي عليها .

وينظر جواب السؤال رقم (229091).

والله أعلم.