

271788 - ما حكم شراء شقة أو أرض من هيئة المجتمعات العمرانية بالتقسيط؟

السؤال

السلام عليكم،

تقوم الحكومة المصرية ببيع اراض و شقق للمغتربين بالشروط التاليه

هل يحوز هذا البيع اما يعتبر ربا؟

دفعه مقدمة 50 % من اجمالي ثمن الوحدة شامل التميز ويسد الباقي علي ثلاث اقساط سنوية محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد الباقي وبسعر فائدة بمعدل 3.5 % سنويا ويستحق القسط الاول بعد سنة من التخصيص بالموقع الالكتروني يقوم المتعاقد بسداد التحويل علي البنك المركزي لكل قسط مع اضافته الفائده المذكوره و الدوله ممثله في هيئته المجتمعات العمرانيه هي المالك

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

هذه المعاملة تحتمل صورتين:

الأولى: أن يكون التعاقد بين طرفين: المشتري وهيئة المجتمعات العمرانية، فيتفقان على بيع الأرض أو الشقة بالتقسيط، بربح قدره 3.5% سنويا، على الثمن التقديري للأرض أو الشقة، بحيث يدفع المشتري نصف هذا الثمن، ثم يدفع النصف الثاني مضافا له هذا الربح، مقسما على ثلاث سنوات.

وهذا لا حرج فيه؛ لجواز البيع بالتقسيط ولو كان بثمن أعلى من الثمن النقدي ، وجواز أن يحسب الربح بهذه الطريقة، أي فائدة سنوية، لكن يشترط لذلك شرطان:

1- أن ينص على الثمن الإجمالي متضمنا الربح، ولا يجوز النص على الربح منفصلا عن الثمن ومرتبطا بالأجل.

2- أن يخلو العقد من شرط غرامة على التأخير في سداد الأقساط .

جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي بشأن البيع بالتقسيط:

"أولاً: تجوز الزيادة في الثمن المؤجل عن الثمن الحال (النقدي) ، كما يجوز ذكر ثمن المبيع نقداً، وثمرته بالأقساط لمدد

معلومة، ولا يصح البيع إلا إذا جزم العاقدان بالنقد أو التأجيل. فإن وقع البيع مع التردد بين النقد والتأجيل، بأن لم يحصل الاتفاق الجازم على ثمن واحد محدد، فهو غير جائز شرعاً.

ثانياً: لا يجوز شرعاً، في بيع الأجل، التنصيص في العقد على فوائد التقسيط، مفصولة عن الثمن الحال، بحيث ترتبط بالأجل، سواء اتفق العاقدان على نسبة الفائدة أم ربطاها بالفائدة السائدة.

ثالثاً: إذا تأخر المشتري المدين في دفع الأقساط عن الموعد المحدد، فلا يجوز إلزامه أي زيادة على الدين بشرط سابق أو بدون شرط، لأن ذلك ربا محرم " انتهى من مجلة المجمع (ع 6 ج 1 ص 193).

الصورة الثانية: أن تكون المعاملة بين ثلاثة أطراف، فيتوسط بنك بين المشتري وهيئة المجتمعات العمرانية، وهذا يقع على صورتين:

1- أن يشتري البنك العقار، ثم يبيعه على "المشتري"، بالتقسيط، وهذا لا حرج فيه، إذا انضبط بيع التقسيط بالضوابط الشرعية، ومنها عدم اشتراط غرامة على التأخر في السداد.

وفي هذه الصورة، يلزم وجود عقدين مرتبين: عقد شراء بين البنك والجهة المالكة للعقار، ثم عقد بيع من البنك للمشتري.

2- ألا يشتري البنك العقار، وإنما يقتصر دوره على التمويل، فيدفع للجهة المالكة ثمن العقار، ويسترده من المشتري بزيادة.

وهذا قرض ربوي محرم. ولا يلتفت لكون البنك تابعا للدولة، كما أن الهيئة العمرانية تابعة للدولة، فلكل شخصيته الاعتبارية المستقلة، وحيث كان دور البنك هو التمويل والدفع نيابة عن العميل، ثم الاسترداد منه بزيادة، فهذا قرض ربوي.

فينبغي النظر في العقد ومعرفة أطرافه، ودور البنك فيه إن وجد.

والله أعلم.