

280143 - حكم تحميل العميل الضرر الناتج عن عدم وفائه بوعده في بيع المrabحة

السؤال

سبق وقرأت فتوى تخص تمويل العقارات عن طريق البنوك الإسلامية ، ومما جاء أنه يشترط توافر الشروط التالية: الأول : ألا يشترط البنك غرامة في حال التأخر عن سداد الأقساط ؛ لأن اشتراط هذه الغرامة من الربا المحرم ، سواء أخذ البنك الغرامة لنفسه أو وزعها على الفقراء . الثاني : ألا يوقع العميل على عقد شراء أو وعد ملزم بالشراء ، قبل تملك البنك للعقار . الثالث : ألا يشترط البنك دفع مبلغ مقدم قبل تملكه للعقار ؛ لأن العربون - عند من يقول بجوازه وهم الحنابلة - لا يصح قبل العقد . والبنك الذي أتعامل معه موافق للشروط ، إلا إن هناك نقطة يجدر ذكرها ، والسؤال عنها ، وهي أن العميل إذا تراجع عن إتمام عملية التمويل في الفترة التي يكون العقار ملكا للبنك فإن البنك يتصرف بعد ذلك بالعقار، وفي حال وجود خسارة يتحملها العميل . مثال: إذا طلبت شراء سيارة عن طريق البنك بقيمة 10000 ، ثم تراجع أثناء وجود السيارة بملكية البنك ، فإنه يبيعها، فإذا باعها مثلاً بـ 9500، يتحمل العميل الـ 500 .

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

يجوز التمويل العقاري بالشروط التي ذكرت، وهو من بيع المrabحة للآمر بالشراء.

وقد اختلف المعاصرون في جواز الوعد الملزم في هذه المعاملة، فمنهم من أجاز ذلك إذا كان الإلزام لطرف واحد وهو العميل، ومنهم من منع ذلك مطلقاً، وهو مذهب الجمهور، وهو الراجح ، وعليه الفتوى في موقعنا.

وعلى القول الآخر ، بلزوم الوعد من طرف واحد ، وهو العميل، فإن للبنك أن يحمله الضرر الفعلي الناتج عن رجوعه عن الشراء، كما ذكرت في المثال، وبهذا أخذ مجمع الفقه الإسلامي وهيئة المعايير الشرعية.

جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي بشأن الوعد في المrabحة: " الوعد - وهو الذي يصدر من الأمر أو المأمور على وجه الانفراد - يكون ملزماً للواعد ديانة إلا لعذر، وهو ملزم قضاء إذا كان معلقاً على سبب ، ودخل الموعد في كلفة نتيجة الوعد. ويتحدد أثر الإلزام في هذه الحالة إما بتنفيذ الوعد، وإما بالتعويض عن الضرر الواقع فعلاً بسبب عدم الوفاء بالوعد بلا عذر " انتهى من مجلة المجمع (ع 5، ج 2 ص 753 و 965).

وجاء في المعايير الشرعية، ص 109: " لا يجوز أن تشتمل وثيقة الوعد أو ما في حكمها على مواعدة ملزمة للطرفين (المؤسسة والعميل)".

وجاء في ملحق المعيار ص122: "ويمكن إلزام العميل بوعده ، استناداً إلى عمومات الأدلة من القرآن والسنة بوجوب الوفاء بالعهد والوعد. وقد ورد بشأن الإلزام بالوعد من طرف واحد قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي، وفتوى بيت التمويل الكويتي، ومصرف قطر الإسلامي، وغيرها" انتهى.

ولا حرج على البنك أن يقلد القائلين بالإلزام بالوعد للعميل، وتحميله الضرر الفعلي الناتج عن نكوله ، على أن يبين للعميل ذلك من الأول الأمر ، قطعاً للنزاع ، والغرر.

ولا حرج على العميل في الأخذ بهذا ، ما لم يترجح له قول الجمهور ، أو كان يقلد من يرى منع الإلزام بالوعد في المراجعة مطلقاً ؛ فإنه يلزمه العمل بقول مفتيه ، ومن يقلده .
والله أعلم.