

298315 - حكم الاتفاق بين الأمر بالشراء والمالك الأصلي على الإخبار بثمان أقل، ثم يعطيه باقي الثمن بعد شراء البنك

السؤال

أنوي شراء شقة عبر البنك الإسلامي ، ونظرا لهامش الربح الكبير لهذه البنوك ، اقترح علي صاحب الشقة أن أؤخر دفع جزء من ثمنها له من مالي الخاص على شكل أقساط لمدة سنة بعد إتمام كل الإجراءات ، و بعد إبرام عقد المراجعة النهائي ، وحصولي على الشقة ، أود أن أعرف مدى سلامة هذا التعامل شرعيا .

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولاً:

لا يجوز الاتفاق مع مالك السلعة الأول في بيع المراجعة على الإخبار بغير الثمن الحقيقي، والتسديد له بعد انتهاء معاملة البنك لأمرين:

الأول: أن إخبار البائع البنك بغير الثمن الحقيقي كذب محرم.

والثاني: أنه لا علاقة بينك وبين البائع الأول مطلقاً، حتى تدفع له المال، لا قبل شراء البنك ولا بعده.

ويجب قطع أي ارتباط عقدي بين العميل ومالك السلعة لو وجد، لتصح المراجعة.

وإذا اشترى البنك العقار، فقد انتهى ملك البائع الأول، ولم يكن وجه لأن يأخذ منك شيئاً.

جاء في "المعايير الشرعية" ص 108: " 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 ص 123: " 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 للأمر بالشراء " انتهى.

ثانياً:

يجوز أن تُجرى المراجعة على جزء من العقار كالثلاثين، فيشتري البنك هذا القدر فقط، ثم يبيعه لك مرابحة. وتشتري أنت الجزء الباقي من المالك، بما تتفقان عليه من الثمن، أو تشتري الثلث أولاً، ثم يشتري البنك الباقي.

وبهذا يتحقق ما تسعيان إليه من التخفيف.

جاء في "الدليل الشرعي للتمويل العقاري بالمراجعة" لبنك البلاد، ص50 في بيان الصور التي لا خلاف في جوازها :

...."

2- أن يشتري البنك الحصة التي لا يملكها العميل، ثم يبيعها للعميل، فيكون التمويل متجهاً إلى الحصة التي لا يملكها العميل فقط" انتهى.

والله أعلم.