298410 ـ حكم بيع عقار مع التعهد باستئجاره أو بشرائه بعد مدة

السؤال

ما حكم شراء عقارات بغرض الاستثمار ، حيث تتعهد الشركة المطورة بتأجيرها من المشترى حسب نسبة يقع تحديدها حسب قيمة العقار، مثل ٨ % من سعر الشقة لمدة خمس سنوات ، مع إعادة شراءها بعد انقضاء المدة بسعر أعلى من سعر بيعها ؟

ملخص الإجابة

يجوز شراء عقار ، مع التزام البائع باستئجاره مدة معينة، ثم يعود للمشتري، ولا يجوز التعهد بشرائه منه.

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا:

لا حرج في شراء عقار مع شرط أو وعد من البائع باستئجاره مدة معينة، ثم يعود العقار للمشتري.

وهذا من اشتراط الإجارة في البيع، وهو محل خلاف بين الفقهاء، والراجح جوازه، فيجوز اشتراط عقد في عقد ، إذا لم يترتب على ذلك محذور شرعي كالربا.

قال الشيخ ابن عثيمين رحمه الله: " فالقول الصحيح أنه إذا شرط عقدا في البيع فإن الشرط صحيح والبيع صحيح إلا في مسألتين ... الأولى: إذا شرط قرضا ينتفع به، فهنا لا يحل لأنه قرض جر نفعا فيكون ربا.

الثانية: أن يكون حيلة على الربا " انتهى مختصرا من "الشرح الممتع" (8/ 239).

ثانيا:

لا يجوز تعهد الشركة بشراء العقار بعد الإجارة ، فضلا عن اشتراط ذلك في العقد؛ لأنه يؤدي إلى التحايل على الربا، بأن يدفع مائة مثلا على أنها ثمن العقار، ويأخذ 8% كل سنة كأجرة، والعقار مجرد حيلة ، غير مقصود للمشتري، بل قد لا يوجد أصلا، أو يوجد وسيعود إلى صاحبه، فتكون المعاملة مائة بمائة وثمانية لمدة خمس سنوات.

ولهذا منع العلماء صورة شبيهة وهي المرابحة العكسية كما سبق بيانه في جواب السؤال رقم : (260529) لأن السلعة غير

مقصودة للمشتري . وفيه نص قرار المجمع الفقهي الإسلامي : "أن هذه المعاملة مماثلة لمسألة العينة المحرمة شرعاً، من جهة كون السلعة المبيعة ليست مقصودة لذاتها، فتأخذ حكمها، خصوصاً أن المصرف يلتزم للعميل بشراء هذه السلعة منه" انتهى.

وينظر أيضا: جواب السؤال رقم : (244661) .

وأما اشتراط ذلك في العقد فهو ممنوع من وجهين آخرين:

1-أنه من اشتراط عقد في عقد يكون حيلة على الربا، وقد تقدم أنه ممنوع.

2-أن البيع الثاني ، يكون معلقا على شرط البيع الأول والإجارة، وهذا غير جائز .

قال الشيرازي رحمه الله: "ولا يجوز تعليق البيع على شرط مستقبل ، كمجئ الشهر ، وقدوم الحاج، لأنه بيع غرر ، من غير حاجة : فلم يجز" انتهى من "المهذب مع المجموع" (9/ 340).

وفي "الموسوعة الفقهية" (12/ 316): "لا يجوز في الجملة تعليق البيع على الشرط بالاتفاق، وذلك لأن البيع فيه انتقال للملك من طرف إلى طرف، وانتقال الأملاك إنما يعتمد الرضا، والرضا يعتمد الجزم، ولا جزم مع التعليق" انتهى.

والحاصل :

أنه يجوز شراء عقار ، مع التزام البائع باستئجاره مدة معينة، ثم يعود للمشتري، ولا يجوز التعهد بشرائه منه.

والله أعلم.