335628 ـ ما حكم الوساطة العقارية إن كان المشتري يقترض بالربا؟

السؤال

هناك تجارة عقار تسمّى البيع بالجملة. البيع بالجملة هو عملية إيجاد صفقات على المنازل والحصول على أموال لجلبها إلى المستثمرين العقاريين. إنه يشبه الحصول على عمولة ، لكن مع بعض الأوراق لجعلها أكثر قانونية ومقبولة مع قانون البلاد. أخرج لأبحث عن منازل لأشتريها و أتفاوض على سعر جيد لكنني لن أكون الشخص الذي يشتريها أو الذي يموّل الصفقة ، أُخبِر أصحاب المنازل أنني أعمل مع مستثمرين آخرين يريدون شراء هذه العقارات لذلك أنا أكثر صراحة معهم. أحصل على العقار بموجب عقد مع المالك مقابل السعر المتفّق عليه ثم أحدّد العقد للمستثمر بسعر أعلى وأحصل على الفرق.
مثال: أحصل على منزل بموجب عقد مقابل ١٠٠ ألف دولار وأسلّم العقد للمستثمر مقابل ١١٠ آلاف دولار ، وبالتالي أحصل على فرق قدره ١٠ آلاف دولار كجزء من العثور على الصفقة. كلا الطرفين يعرف ما أفعله. هل هذا جائز؟
إلى جانب ذلك إذا كان هذا العمل جائزا ، فقد يستخدم بعض المستثمرين القروض الربوية لتمويل صفقاتهم بينما يستخدم الآخرون أموالهم الخاصّة عادةً لشراء هذه العقارات. هل يؤثّر ذلك عليّ لأنني لست الشخص الذي يتعامل بالربا وأنا لا أعرف ما إذا كانوا يأخذون قرضا أو يستخدمون أموالهم الخاصة؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا:

هذا العمل يمكن أن يتم بصورتين صحيحتين:

1-السمسرة، وهذا هو المفهوم من سؤالك، أن تبحث عن عقار لمن يريد شراءه، أو أن تجد عقارا، فتعرض شراءه على من يريده، مقابل عمولة تأخذها من البائع أو المشتري أو منهما.

وهذا لا حرج فيه.

قال البخاري رحمه الله في صحيحه: " بَاب أَجْرِ السَّمْسَرَةِ وَلَمْ يَرَ ابْنُ سِيرِينَ وَعَطَاءٌ وَإِبْرَاهِيمُ وَالْحَسَنُ بِأَجْرِ السِّمْسَارِ بَأْسًا وَقَالَ ابْنُ عَبَّاسٍ: لَا بَأْسَ أَنْ يَقُولَ بِعْ هَذَا الثَّوْبَ فَمَا زَادَ عَلَى كَذَا وَكَذَا فَهُوَ لَكَ. وَقَالَ ابْنُ سِيرِينَ إِذَا قَالَ: بِعْهُ بِكَذَا ، فَمَا كَانَ مِنْ رِبْحٍ فَهُوَ لَكَ ، أَوْ بَيْنِي وَبَيْنَكَ : فَلَا بَأْسَ بِهِ، وَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْمُسْلِمُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ " انتهى.

وجاء في "فتاوى اللجنة الدائمة" (13/129) : " إذا حصل اتفاق بين الدَّلال والبائع والمشتري على أن يأخذ من المشتري ، أو من البائع ، أو منهما معاً ، سعياً معلوماً ، جاز ذلك ، ولا تحديد للسعي بنسبة معينة ، بل ما حصل عليه الاتفاق والتراضي ممن يدفع السعي : جاز.

لكن ينبغي أن يكون في حدود ما جرت به العادة بين الناس ، مما يحصل به نفع الدلال ، في مقابل ما بذله من وساطة وجهد لإتمام البيع بين البائع والمشتري ، ولا يكون فيه ضرر على البائع أو المشتري بزيادته فوق المعتاد " انتهى .

وانظر في أحكام هذه السمسرة: جواب السؤال رقم (183100) ورقم (174809)

2-أن تشتري العقار لنفسك، ثم تبيعه لمن يريده، وهذا جائز بشرط أن تقبضه قبل بيعه.

وقبض العقار يكون بتخليته، والحصول على مفتاحه.

ثانيا:

سواء كانت سمسارا، أو بائعا، فلا يضرك لو كان المشتري قد اقترض مالا بالربا؛ لأنه ، وإن كان آثما بالعقد الربوي الذي عقده ؛ إلا أنه يتملك هذا المال . بشرط ألا تكون منك إعانة على الربا، كإعطائه أوراقا موجهة للبنك يحصل بها على القرض، أو كفالتك له في القرض؛ لقوله تعالى: وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَى وَلا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ المائدة/2

ونسأل الله أن يرزقك رزقا حلالا وأن يبارك لك فيه.

والله أعلم.