347078 ـ استلم من البنك بيتا بعقد الإيجار المنتهي بالتمليك، ثم لحق البيت ضرر

السؤال

أنا أخذت بيتا من البنك بنظام الإيجار المنتهي بالتملك، والبنك يدفع لشركة تأمين، لا أعلم هل هي تابعة له أم لا، ولدي الآن انخفاس وتشقق في فناء المنزل، وطلبت من البنك إصلاحه، فطلبوا مني تصوير الأماكن المتضررة بالمنزل، وإرسالها للبنك، والبنك يخاطب شركة التأمين، وبعد أيام تقدر شركة التأمين قيمة الإصلاح، ويقومون بدفع المبلغ لي، فهل يجوز لي هذا المال أم هو حرام ؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا:

صور عقد الإيجار المنتهي بالتمليك الجائزة والمحرمة

عقد الايجار المنتهي بالتمليك له صور نص جمع من أهل العلم على جوازها بشروط، وله صور محرمة.

جاء في القرار رقم (110) لمجمع الفقه الإسلامي بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك:

" إنّ مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي، المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي، في دورته الثانية عشرة...

بعد اطلاعه على الأبحاث المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع "الإيجار المنتهي بالتمليك، وصكوك التأجير" وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع بمشاركة أعضاء المجمع وخبرائه وعدد من الفقهاء. قرّر ما يلي:

الإيجار المنتهي بالتمليك:

أولًا: ضابط الصور الجائزة، والممنوعة ما يلي:

ضابط المنع: أن يرد عقدان مختلفان في وقت واحد، على عين واحدة في زمن واحد.

ضابط الجواز:

1 ـ وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر، زمانا بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة، والخيار يوازي الوعد في الأحكام.

2 ـ أن تكون الإجارة فعلية، وليست ساترة للبيع.

3- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك، لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين، من غير ناشيء من تعد المستأجر، أو تفريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.

4- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة، فيجب أن يكون التأمين تعاونيّا إسلاميّا، لا تجاريّا، ويتحمله المالك المؤجر، وليس المستأجر.

5- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين.

6- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر، لا على المستأجر، طوال مدة الإجارة " انتهى من "مجلة المجمع" (12 / 1 / 697 – 698).

وسبق بيان هذا في جواب سؤال:(حكم الإجارة المنتهية بالتمليك)، وجواب السؤال رقم : (97625).

ثانيا:

الضمان في عقد الإيجار المنتهي بالتمليك

إذا كان هذا العقد الذي عقدته من الصور الممنوعة، فالواجب عليك إما فسخه وإلغاؤه ، وإما السعي في تصحيحه .

وأما إن كان من الصور الجائزة، فإن ما يلحق هذا العقار من فساد من غير تعد منك، فلا ضمان عليك، وإنما الضمان على المالك – البنك ـ ؛ وعليه إصلاح ما تشقق من البيت، أو تهدم منه ؛ بما يسمح باستيفاء منفعته، دون ضرر، أو خطر على الساكن فيه – المستأجر ـ .

فإن أذن لك البنك – المالك ـ في إصلاحه ، مع تحمله لنفقة الإصلاح ، سواء كان هو الذي يدفع بنفسه، أو شركة التأمين تدفع عنه ـ : فلك أن تطالبه بالتكلفة الفعلية لإصلاح المنزل، كما هو الأصل في الإجارات.

قال ابن القطان رحمه الله تعالى:

" وإذا أنفق الرجل في الدار المستأجرة بغير إذن ربها لم يكن للمنفق رجوع على رب الدار وإذا أمره أن ينفق فله الرجوع عليه ولا تنازع بين أهل العلم في ذلك " انتهى من"الإقناع" (2 / 163).

وهذا التعويض هو مسألة بينك وبين المالك، فلك أن تأخذ حقك، من غير نظر منك إلى كيفية تصرف المالك لتوفير مبلغ هذا التعويض، هل يأخذه من التأمين أو من رأس ماله.

وقد سبق بيان هذا في جواب السؤال رقم : (70318).

ثالثا:

ينبغي أن يُعلم أن هذا المال الذي يصرف للسائل: إن كان باعتباره وكيلا في إصلاح المنزل ، فلا بأس بذلك كما سبق؛ لكن الواجب عليه أن ينفق منه بحسب مصلحة البيت، فيما صرف له، ووكل فيه فحسب؛ فإن بقي منه شيء : وجب عليه أن يرده على البنك.

ولا يجوز له الانتفاع بالمال على أنه ملك له، أو أنه مستحق له ، في مقابل ما أصاب البيت من ضرر؛ ثم ينفقه حيث يشاء من غير أن يصلح به البيت!! فإنه وكيل في صرف المال في مصلحة البيت المستأجر، وليس أصيلا في استحقاقه.

وأما إن كان البنك يعطي المستأجر هذا المال، تمليكا له، واستحقاقا، في مقابلة هذا الضرر الذي أصاب البيت، ولا يطالبه بالبنك بإصلاحه، ولا اهتمام له بذلك: فهذا مما يدل على أن المعاملة في حقيقتها: بيع ، للبيت، وأن السائل يتعامل مع البيت – بإقرار البنك– على أنه مالك لا مستأجر، فتكون المعاملة محرمة من الأصل، لأنها مجرد حليلة حينئذ ، وليست إجارة حقيقية، بل ساترة للبيع .

والله أعلم.