384436 ـ كيف يفعل بعد أن استأجر البيت مقابل قرض يدفعه للمؤجر؟

السؤال

أنا رجل أعيش مع أمي في إحدى مدن إيران، قبل شهرين نزلت هذه المدينة لأجل إكمال دراستي في مرحلة الدكتوراة، أريد أن أوضح لكم أن هذا النوع من إيجار البيوت شائع جدا في إيران، بنحو أن هنا لا يوجد بيوت قط للإيجار إلا من هذا الطريق، الطريق هو: المؤجر إما يسلم بيته لمدة عام مقابل مبلغ شهريا يسمى إجارة، إضافة إلى مبلغ قرض يبقى عنده مدة عام يسمى رهنا، وإما يسلم بيته مقابل قرضا تاما بدون إجارة، ويسمى رهنا كاملا، ومبلغ الرهن يبقى عنده حتى انتهاء العام، ثم يرد المال إلى المستأجر، ويأخذ بيته، وآسفا، لا يوجد أخذ البيت مقابل إجارة شهرية مجردا إلا و معه هذا القرض، أنا أعلم أن هذا القرض هو من باب قرض جرّ نفعا، وهو ربا، لكن ما عرفتُ حكمه حين عقد المعاملة، فأخذتُ البيت مقابل مال دفعتُه إلى المؤجر، بالطريق الذي سمّيتُه رهنا كاملا، والآن بعد سكني في هذا البيت لمدة شهرين أدركت حكمه، مع العلم بأن المؤجر لا يرد المال إلا بعد عام، وأنا لا أستطيع أن أجد بيتا بدون هذا القرض، بماذا تنصحوني؟ وكيف أخلّص نفسي وأمي من ما بقي من الربا عندي؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا:

الصورتان المذكورتان محرمتان؛ لأن الأولى وهي استئجار البيت بشرط إقراض مالكه مالا: جمع بين الإجارة والسلف، وهو محرم؛ لما روى الترمذي (1234)، وأبو داود (3504) والنسائي (4611) عن عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ قَالَ: قالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: (لاَ يَحِلُّ سَلَفٌ وَبَيْعٌ) وصححه الترمذي، والألباني.

والإجارة بيع للمنافع.

قال الخطابي رحمه الله: " وذلك مثل أن يقول له: أبيعك هذا العبد بخمسين دينارا، على أن تسلفني ألف درهم في متاع أبيعه منك إلى أجل، أو يقول: أبيعكه بكذا على أن تقرضني ألف درهم، ويكون معنى السلف القرض، وذلك فاسد؛ لأنه إنما يقرضه على أن يحابيه في الثمن، فيدخل الثمن في حد الجهالة، ولأن كل قرض جَرَّ منفعة فهو ربا" انتهى من "معالم السنن" (3/ 141).

وقال الدكتور عبد الله بن محمد العمراني في "المنفعة في القرض" ص 198 : " يتبين أن مجرد اشتراط عقد البيع، ونحوه من

عقود المعاوضات، في عقد القرض: محرم، لورود النص به؛ بسبب كونه ذريعة إلى القرض الربوي، مع أن المنفعة احتمالية ومتوقعة، وذلك أنه ربما يزاد في الثمن، وربما لا يزاد، ولكن الغالب أن يزاد، وهذا مما يكثر القصد إليه عند من يتعاقد بهذه الصفة " انتهى.

والصورة الثانية: وهي أن تدفع رهنا، وتنتفع بالبيت سنة، ثم يرد إليك الرهن: فهذا قرض ربوي واضح، والمنفعة فيه هو سكنى البيت.

ثانيا:

الواجب عليك التوبة إلى الله تعالى.

والأصل أن يفسخ هذا العقد الفاسد، فتسترد مالك، وتترك البيت لصاحبه.

لكن إن كان صاحب البيت لا يرد المال إلا بعد سنة، فلك أن تبقى في البيت، فإن رد إليك المال، فانظر كم أجرة البيت خلال السنة، وكم يجني المالكُ فائدة من مالك إن كان يضعه في البنك مثلا، فإن كانت الفائدة مساوية للأجرة، أو أكثر فلا تعطه شيئا؛ لئلا تجمع له بين العوضين.

وإن كانت الفائدة أقل من أجرة المثل، فأعطه تمام الأجرة.

والله أعلم.