

406911 - حكم البيع بنظام العائد على المقدم

السؤال

أنا أعمل وسيط عقاري بين العملاء والشركات العقارية والشركات تباع الوحدات بنظام القسط من خلال الشركة نفسها وليس البنك، ولكن الشركة عندما يتأخر العميل في سداد القسط تكون هناك مهلة أخرى بعدها يفرض عليه غرامة تأخير. فما حكم عملي كوسيط عقاري أو فرد مبيعات، وأنا لا أكتب العقد، ولا أمضى كشاهد، لكن من الممكن أن أراجع العقد للمشتري كجزء من عملي، فهل عملي فيه شبهة؟ - وأيضاً - هناك شركات حالياً تباع بنظام العائد على المقدم؛ يعنى العميل يدفع مقدم ٣٠% من ثمن الوحدة، ويأخذ كل سنة ١٧% عائداً لمدة ٣ سنين على المقدم، فما حكم هذا؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولاً:

فرض غرامة حال التأخر عن سداد الأقساط

لا يجوز فرض غرامة حال التأخر عن سداد أقساط الشراء؛ لأن الثمن المؤجل دين على العميل، وفرض زيادة على الدين ربا محرم، وسبق بيان هذا في جواب السؤال رقم: (145626)، ورقم: (89978).

فلا يجوز للشركات وضع هذا البند في العقود، وليس لك العمل في التسويق والترويج لهذه الشركات التي تعمل بالربا، ولا مراجعة العقد المشتمل على الربا؛ لقوله تعالى: **وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ** المائدة/ 2.

ومن ترك شيئاً لله عوضه الله تعالى خيراً منه.

ثانياً:

نظام العائد على المقدم

ما أسميته بنظام العائد على المقدم وأن المشتري يدفع 30% من ثمن العقار، ويأخذ عائداً قدره 17% لمدة ثلاث سنوات، يحتمل أموراً:

1- أن يتم البيع الصحيح عند دفع المقدم، فيكون المقدم جزءاً من الثمن، يملكه البائع بمجرد العقد، فلا وجه حينئذ لأخذ المشتري أي عائد عليه.

2- أن لا يتم البيع، وإنما يدفع المقدم لإثبات الجدية، أو للاستفادة من عائده بهذه الطريقة الجديدة المخترعة، وهذه صورة محرمة؛ لأن هذا المبلغ مضمون على أخذه، فيكون قرضاً، ولا يحل اشتراط القرض في البيع؛ لما روى الترمذي (1234)، وأبو داود (3504)، والنسائي (4611) عن عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: **لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَبَيْعٌ** وصححه الترمذي، والألباني.

وعلى فرض أن البائع يستثمر المال لصالح المشتري فإن كون العائد نسبة من رأس المال محرم، وإذا كان مع ضمان المال كان قرضاً ربوياً في الحقيقة.

وقد سبق في جواب السؤال رقم: (229091) بيان عدم جواز أخذ ما يسمى "هامش الجدية" على القول الراجح المفتى به عندنا؛ فضلاً عن هذا التفريعات المستحدثة !!

والله أعلم.