

421693 - ما حكم تحميل العميل في المراجعة مصاريف العقد بين البنك والبائع؟

السؤال

سوف أشتري سكنا عن طريق المراجعة - إن شاء الله تعالى - وبعد أن اتفقت مع البنك وصاحب العقار الأمور جيدة، لكن كما تعلمون هناك عقدان في المراجعة، وكل عقد له مصارفه، والبنك قال لي: هل تدفع مصاريف العقد الأول الذي هو بين البنك وصاحب العقار - واجبات التسجيل والتحفيض -، أو يتكلف البنك بدفعها، ويتم زيادتها مع قيمة العقار، وتدخل في عقد المراجعة، أنا رفضت، وقلت لهم: لا، وظننتها ربا، وقلت لهم: سوف أدفع مصاريف العمليات معا، الأولى بين البنك وصاحب العقار، والثانية بيني وبين البنك، وقال لي: البنك يجب أن تضع مصاريف العملية الأولى، بين البنك وصاحب العقار، وعندنا في حسابك الخاص لأنه لدي حسابا بنكي عندهم.

أولا: هل هناك أي إشكال أم لا حرج في ذلك أن أضع مصاريف العملية الأولى في حسابي البنكي عندهم، قبل أن يوقعوا العقد؟
وثانيا: صاحب العقار اقترح علينا بأن أسكن في منزله قبل أن يشتري البنك من عنده ويبيع لي، فهل يوجد أي تأثير على المراجعة؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا:

مصاريف العقد الأول على البائع أو البنك، بحسب ما يتفقان، وإذا دفعها البنك جاز أن يدخلها في المراجعة، فإن المراجعة بيع بالثمن الأول مع زيادة ربح، ويدخل في الثمن ما جرى العرف بإضافته من مصروفات تتعلق بالسلعة؛ لأن تلك المصاريف المدفوعة للغير ملحقة بالثمن.

جاء في "المعايير الشرعية"، ص114: "يجب أن تصرح المؤسسة عند التعاقد على البيع بتفاصيل المصروفات التي ستدخلها في الثمن. ولها أن تدخل أي مصروفات متصلة بالسلعة إذا قبل بها العميل.

أما إذا لم تفصل تلك المصروفات فليس للمؤسسة أن تدخل إلا ما جرى العرف على اعتباره من التكلفة؛ مثل مصروفات النقل، والتخزين، ورسوم الاعتماد المستندي، وأقساط التأمين.

وجاء فيها ص126: "مستند إضافة ما جرى العرف بإضافته من مصروفات تتعلق بالسلعة أن تلك المصاريف المدفوعة للغير

.ملحقة بالثمن" انتهى

.فلا ربا في ذلك، لدخول هذه المصاريف ضمن الثمن

ثانيا:

دفعك المصاريف التي على البنك، يعتبر هبة، وهي ليست هبة محضة، بل لأجل البيع، ولأجل ألا يضاف عليها ربح المرابحة، وهذا ممنوع عند بعض أهل العلم؛ لما روى الترمذي (1234) وأبو داود (3504) والنسائي (4611) عن عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: (لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَبَيْعٌ) وصححه الترمذي والألباني.

قال شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله في "الفتاوى الكبرى" (4/ 39): "والمنع من هذه الحيل هو صحيح قطعا ، لما روى عبد الله بن عمر ، أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: { لا يحل سلف وبيع ، ولا شرطان في بيع ، ولا ربح ما لم يضمن ، ولا بيع ما ليس عندك } رواه الأئمة الخمسة: أحمد ، وأبو داود ، والنسائي ، والترمذي ، وابن ماجه ، وقال الترمذي: حسن صحيح

.فنهى صلى الله عليه وسلم عن أن يجمع بين سلف وبيع ، فإذا جمع بين سلف وإجارة، فهو جمع بين سلف وبيع، أو مثله

وكل تبرع يجمعه إلى البيع والإجارة، مثل الهبة والعارية والعريه والمحاباة في المساقاة والمزارعة وغير ذلك، هو مثل القرض.

فجماع معنى الحديث: أن لا يجمع بين معاوضة وتبرع؛ لأن ذلك التبرع إنما كان لأجل المعاوضة، لا تبرعا مطلقا؛ فيصير جزءا من العوض، فإذا اتفقا على أنه ليس بعوض، جمعا بين أمرين متباينين

فإن من أقرض رجلا ألف درهم، وباعه سلعة تساوي خمسمائة بألف، لم يرض بالإقراض إلا بالثمن الزائد للسلعة. والمشتري لم يرض ببذل ذلك الثمن الزائد، إلا لأجل الألف التي اقترضها. فلا هذا بيعا بألف، ولا هذا قرضا محضا، بل الحقيقة أنه أعطاه الألف والسلعة بألفين" انتهى

.ولهذا؛ فالصواب ألا تتدخل في المعاملة، حتى يشتري البنك العقار، ثم يبيعه

ثالثا:

لا حرج في سكنك في هذا العقار قبل شراء البنك له، سواء كان السكن مجانا، أو بأجرة، ولا يؤثر هذا على المرابحة؛ إلا إذا اشتريت العقار من صاحبه، ولو بلا دفع ثمن، فهذا يبطل المرابحة التي مع البنك، ويجعل التمويل حيلة على الربا

(وينظر: جواب السؤال رقم: 261536).



والله أعلم.