

594704 - يبيعه الشقة على أن يرد له المال بعد مدة محددة ويسترد الشقة، فما الحكم؟

السؤال

سمع شخص أنني أود أن أشتري شقة تمليك، وكان هذا الشخص يرغب بشراء عمارة، ونقص له بعض النقود، واقترح علي أن أدخل معه، على أن يعطيني شقة في نفس بيته الذي يود شراؤه لفترة محدودة، ويرجع لي مالي بعد ذلك، لكن بالحسبة شقته أعلى من مبلغي، وليس بالأحسن من شقة التمليك الذي أود شراؤها، وسبب موافقتي باقتراحه رغبتني بعد المدة المتفق عليها بشراء شقة أوسع، أود معرفة الحكم في ذلك.

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولاً:

لا يجوز الاتفاق على إعطاء هذا الشخص مالا ليبيعك شقة لمدة محدودة ثم يرجع لك مالك.

وذلك أن البيع لا يكون مؤقتاً، ولأن ذلك حيلة على الربا، فحقيقة الأمر أنك أقرضته مالا مقابل أن تنتفع بشقته مدة.

وهذا البيع يسميه المالكية "بيع الثنيا"، والشافعية "بيع العهدة"، والحنابلة "بيع الأمانة"، ويسمى أيضاً "بيع الطاعة" و"بيع الجائز" و"بيع الوفاء" وسمي في بعض كتب الحنفية "بيع المعاملة". وينظر: "الموسوعة الفقهية" (9/ 260).

وهو محرم عند الجمهور.

قال الحجاوي رحمه الله في "الإقناع" (2/ 58): "قال الشيخ [ابن تيمية رحمه الله]: بيع الأمانة الذي مضمونه اتفاقهما على أن البائع إذا جاءه بالثمن أعاد عليه ملك ذلك، ينتفع به المشتري بالإجارة والسكنى ونحو ذلك، وهو عقد باطل بكل حال، ومقصودهما إنما هو الربا بإعطاء دراهم إلى أجل، ومنفعة الدار هي الربح" انتهى.

وجاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي بخصوص (بيع الوفاء): "بعد الاستماع للمناقشات التي دارت حول بيع الوفاء وحقيقته: "بيع المال بشرط أن البائع متى رد الثمن يرد المشتري إليه المبيع" قرر ما يلي:

أولاً: إن حقيقة هذا البيع (قرض جر نفعا) فهو تحايل على الربا، وبعدم صحته قال جمهور العلماء.

ثانيا: يرى المجمع أن هذا العقد غير جائز شرعا" انتهى من "مجلة المجمع" (ع 7، ج 3 ص 9).

ثانيا:

المخرج هنا أن يشتري العمارة ويبقى عليه جزء من الثمن لمدة يوم أو يومين، ثم تشتري منه شقة شراء حقيقيا، فيتمكن بذلك من تسديد ما عليه.

وتنتفعين أنت بشقتك، ثم تبيعينها بعد مدة إذا تمكنت من شراء شقة أفضل منها.

ويجوز أن تدخل مع شريكة بقدر مالك، فتشتريان العمارة معا، ويكون لك نصيب مشاع في العمارة، كالربع أو 10% أو نحو ذلك على قدر مالك، مع وعده لك بشراء نصيبك بعد مدة بسعر السوق في وقت البيع.

ولا يجوز أن يعدك بشراء حصتك بسعر يوم المشاركة؛ لما في ذلك من ضمان رأس المال للشريك، ومعلوم أن العقار قد يرتفع سعره وينخفض، ومقتضى الشركة الصحيحة أن يكون مالك معرضا للربح أو الخسارة.

وهذا ما يسمى بالشركة المتناقصة، وينظر في بيانها: جواب السؤال رقم: (150113).

وخلال مدة الشركة، إن أجز المالك العمارة كان لك نصيب من الأجرة بحسب حصتك من الملك.

وإذا اشتركت معه في شراء العمارة كانت حصتك مشاعة كما ذكرنا، وليست شقة معينة، لكن بعد الشركة يجوز الاتفاق على الفرز والتقسيم، وإعطائك بقدر حصتك شقة أو أكثر.

والأولى عدم المشاركة، لما قد يترتب عليها من نزاع، ولأنها قد لا تكون أنفع لك، خاصة إذا لم يكن سيؤجر العمارة.

فالخيار الأول، وهو شراء الشقة منه شراء حقيقيا: أنفع، وأبعد عن الخلاف والنزاع.

والله أعلم.