



## 169792 - تمويل شراء شقة بالربا وما يترتب على ذلك من أحكام

### السؤال

في بلدنا يوجد مشروع إسكان يسمى بالإسكان التعاوني ، ويتضمن عقد شراء وحدات سكنية من هذا المشروع أنهم يتسلمون من المتقدم بطلب سكن مبلغاً مقدماً ، ثم يقومون بعمل قرض من أحد البنوك الربوية لهذا المتقدم لكي يكمل ثمن العقار ، وبعد ذلك يقوم المتقدم بسداد هذا القرض للبنك عن طريقهم ( هذا القرض يتضمن فوائد مضاعفة مع الوقت ) ، وقد اشتريت شقة من أحد الذين اشتروا من هذا المشروع ، وكنت أظن أن أقساطها المتبقية أقساطاً تقليدية وليس بنكية ربوية ، والسؤال هو : 1. أعتقد أن شراء وحدة سكنية من هذا المشروع ربا ، فهل هذا صحيح ؟ . 2. عند قراءتي لعقد شراء الشقة من المشروع ( الذي كان مع مالكها الأول ) وجدت أحد البنود ينص على أن الشقة لا تصبح ملكاً لصاحبها حتى يسدد ثمنها بالكامل ، فهل معنى هذا أن عقد شرائي من هذا الرجل باطل شرعاً ؟ . 3. هل يجوز لي بيع هذه الشقة بشكل جائز شرعاً ؟ . 4. لم يكن عندي الوعي أو العلم الشرعي الكافي عند شراء هذه الشقة ، فيما إذا تصحني الآن وجزاكم الله خيراً ؟ . هذه المسألة تتعلق بمئات الآلاف من الشقق السكنية في مصر ، فأرجو أن تتكرموا بموافقتنا بالرد ؛ لأن الموضوع شديد الالتباس ، وجزاكم الله خيراً .

### الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولاً :

يجوز شراء الشقق السكنية قبل بنائها أو قبل إتمام بنائها بشرط أن يكون الشراء على صفة معلومة ترفع الجهالة ، وذلك بأن يعلم المشتري موقعها ومساحتها وتقسيمها وحدودها ، وكل ما يتضمنه العقد من حيث التشطيبات وغيرها ، والقصد من ذلك ألا يقع نزاع بين المشتري والبائع عند التسليم .

ويسمى هذا "عقد استصناع" ، ويشترط فيه العلم بمواصفات المعقود عليه ، وأن يكون محدد الوقت للتسليم ، ولا مانع من تقسيط المبلغ على حسب ما يتفق عليه البائع والمشتري ، ويجوز للمشتري وضع شرط جزائي في حال تأخر البائع تسليميه الشقة ، كما له أن يخصم عليه من الثمن بمقدار إخلاله بمواصفات المطلوبة ، ويتم تقدير ذلك بالرجوع إلى أهل الخبرة .

ثانياً :

لا يجوز للمشتري ولا البائع أن يتعامل مع البنك أو المؤسسات التي تقوم بدفع الثمن كاملاً أو جزء منه للبائع ، ويقوم



المشتري بقتسيطه - مع زيادة - للبنك ، أو للمؤسسة الربوية ، وهذا هو عين الربا الذي جاءت النصوص بتحريمـه .  
فكثير من التجار - للأسف - يتعاملون مع البنوك معاملة ربوية فيباعون كمبيالات زبائنـهم للبنوك الربوية تعجـيلاً في قبضـ المال المؤجل ، ويكون ذلك بأقل من قيمتها - بالطبع - ، وإذا تمت هذه المعاملة بين البائع والبنـك مع غيرـ أن يكون المشـكري طرفاً فيها ، فلا حرج على المشـكري حينـئذ ، والإثم يقع على البنك الذي هو آكل الربـا ، والبائع الذي هو مؤـكلـه ، وكلـاهـما ملعـونـ على لسانـ الرسـول صـلـى اللهـ عـلـيهـ وـسـلـمـ .

لكنـ ذـكرـتـ أنـ القرـضـ يتمـ منـ البنـكـ باـسـمـ المـتـقـدـمـ لـلـشـراءـ ،ـ فـيـكـونـ المشـكريـ أـيـضاـ شـرـيكـاـ فيـ هـذـهـ المـعـامـلـةـ الـرـبـوـيـةـ .ـ وقدـ سـئـلـ عـلـمـاءـ الـجـنـةـ الدـائـمـةـ :

اشـتـرىـ رـجـلـ بـضـاعـةـ مـنـ بـائـعـ ،ـ وـاتـفـقـ مـعـهـ عـلـىـ مـدـةـ لـلـأـدـاءـ شـهـرـ أـوـ شـهـرـيـنـ ،ـ وـوـقـعـ المـشـكريـ لـلـبـائـعـ وـرـقـةـ تـسـمـيـ :ـ (ـ كـمـبـيـالـةـ )ـ يـعـيـنـ فـيـهـ ثـمـنـ الشـرـاءـ وـوقـتـ الـأـدـاءـ وـاسـمـ المـشـكريـ ،ـ وـبـعـدـ ذـلـكـ يـبـيـعـ الـبـائـعـ الـكـمـبـيـالـةـ لـلـبـنـكـ ،ـ وـيـسـدـدـ الـبـنـكـ قـيـمـةـ (ـ الـكـمـبـيـالـةـ )ـ مـقـابـلـ رـبـحـ يـأـخـذـهـ مـنـ الـبـائـعـ ،ـ فـهـلـ هـذـاـ حـلـلـ أـوـ حـرـامـ ؟ـ .ـ

فـأـجـابـواـ :

"ـ شـرـاءـ بـضـاعـةـ لـأـجـلـ مـعـلـومـ بـثـمـنـ مـعـلـومـ :ـ جـائزـ ،ـ وـكـتـابـةـ الـثـمـنـ مـطـلـوـبـةـ شـرـعاـ ؛ـ لـعـمـومـ قـوـلـهـ تـعـالـىـ :ـ (ـ يـأـئـهـاـ الـذـينـ آـمـنـواـ إـذـاـ تـدـأـيـنـتـ بـدـيـنـ إـلـىـ أـجـلـ مـسـمـيـ فـاـكـتـبـوـهـ )ـ الـآـيـةـ ،ـ أـمـاـ بـيـعـ الـكـمـبـيـالـةـ لـلـبـنـكـ بـفـائـدـةـ يـدـفعـهـاـ الـبـائـعـ لـلـبـنـكـ مـقـابـلـ تـسـدـيـدـهـ الـمـبـلـغـ لـلـبـائـعـ ،ـ وـيـتـولـيـ الـبـنـكـ اـسـتـيـفـاءـ مـاـ فـيـ الـكـمـبـيـالـةـ مـنـ مـشـكريـ الـبـضـاعـةـ :ـ فـحـرـامـ ؛ـ لـأـنـهـ رـبـاـ"ـ اـنـتـهـىـ .ـ

الـشـيـخـ عـبـدـ الـعـزـيزـ بـنـ باـزـ ،ـ الشـيـخـ عـبـدـ الرـزـاقـ عـفـيـفيـ ،ـ الشـيـخـ عـبـدـ اللهـ بـنـ غـدـيـانـ ،ـ الشـيـخـ عـبـدـ اللهـ بـنـ قـعـودـ .ـ "ـ فـتاـوىـ الـجـنـةـ الدـائـمـةـ"ـ (ـ 13 / 370 ،ـ 371 )ـ .ـ

وـقـالـ الشـيـخـ عـبـدـ الـعـزـيزـ بـنـ باـزـ رـحـمـهـ اللهـ :

"ـ إـذـاـ كـانـ الـبـنـكـ يـشـتـرـىـ السـيـارـةـ مـنـ مـالـكـهاـ ثـمـ يـبـيـعـهـاـ عـلـيـكـ ،ـ بـعـدـمـ يـشـتـرـىـهـاـ وـيـقـبـضـهـاـ ،ـ فـإـنـهـ لـاـ حـرـجـ فـيـ ذـلـكـ ،ـ وـلـوـ كـانـ بـأـكـثـرـ مـاـ اـشـتـرـاهـاـ بـهـ .ـ

أـمـاـ إـذـاـ كـانـ الـذـيـ يـبـيـعـهـاـ عـلـيـكـ مـالـكـهاـ الـأـوـلـ ،ـ وـالـبـنـكـ يـقـوـمـ بـدـفـعـ الـقـيـمـةـ لـهـ ،ـ وـيـقـوـمـ الـبـنـكـ بـأـخـذـ الـرـبـحـ مـقـابـلـ ذـلـكـ ،ـ فـإـنـهـ لـاـ يـجـوزـ ؛ـ لـأـنـهـ بـيـعـ الـدـرـاـهـمـ بـدـرـاـهـمـ ،ـ وـهـوـ مـحـرـمـ ،ـ لـأـنـهـ رـبـاـ"ـ اـنـتـهـىـ .ـ

"ـ فـتاـوىـ الـبـيـوـعـ"ـ (ـ 25 )ـ .ـ

ثـالـثـاـ :

يجـوزـ لـكـ أـنـ تـشـتـرـىـ ماـ اـشـتـرـاهـ غـيرـكـ عـنـ طـرـيقـ الـبـنـكـ الـرـبـوـيـةـ ،ـ وـالـأـفـضـلـ لـكـ فـيـ هـذـهـ الـحـالـ أـنـ تـشـتـرـىـ مـنـهـ بـعـدـ أـنـ يـنـتـهـيـ الـبـائـعـ مـنـ عـلـاقـتـهـ مـعـ الـبـنـكـ .ـ

رـابـعاـ :

الـذـيـ نـعـرـفـهـ مـنـ هـذـهـ الـمـعـاـمـلـاتـ أـنـ الشـقـةـ تـكـوـنـ مـرـهـونـةـ حـتـىـ يـتـمـ سـدـادـ ثـمـنـهـاـ بـالـكـامـلـ ،ـ وـيـسـتـطـعـ الـبـنـكـ الـاستـيـلاءـ عـلـيـهـاـ فـيـ حـالـ تـأـخـرـ الـمـشـكريـ فـيـ دـفـعـ أـقـسـاطـهـاـ ،ـ وـلـعـلـ هـذـاـ هـوـ الـمـرـادـ بـقـوـلـكـ فـيـ السـؤـالـ :ـ إـنـ الشـقـةـ لـاـ تـكـوـنـ مـلـكاـ لـلـمـشـكريـ حـتـىـ يـسـدـدـ قـيـمـتـهـاـ .ـ فـإـذاـ كـانـ الـأـمـرـ كـذـلـكـ فـإـنـ الشـيـءـ الـمـرـهـونـ لـاـ يـصـحـ بـيـعـهـ ،ـ وـشـرـاؤـكـ لـهـ فـيـ هـذـهـ الـحـالـةـ فـيـهـ مـخـاطـرـةـ ،ـ لـأـنـ الـبـنـكـ لـهـ الـاستـيـلاءـ عـلـىـ

☒

الشقة في حال التأخير في دفع الأقساط .  
والله أعلم