179855 ـ حكم ما يطلق عليه " الرهن العقاري الإسلامي "

السؤال

اشترى عمّي بيتاً عن طريق " الرهن العقاري " من بنك إسلامي هنا في بريطانيا ، وقد تناقشت مع صديق لي كان قد اشترى بيتاً ولكن بقرض ربوي حول موضوع " الرهن العقاري الإسلامي " وما يتعلق به ، فعلى الرغم من إقراره بأن القرض الربوي حرام وأنه قد وقع في معصية عظيمة ويريد التخلص منها لولا منع أبويه له إلا أنه مقتنع أنه لا يوجد ما يسمى " قرض إسلامي " ، فالكل من وجهة نظره سواء ، وقد ثارت بعض التساؤلات في ذهني عقب ذلك النقاش وأريد توضيحاً أو إجابة لها دون إحالة ما أمكن : ـ ما حقيقة " الرهون العقارية الإسلامية " ؟ وهل صحيح أنها مصادقة من قبل بعض العلماء ؟. ـ أحقّاً أن الطريقة التي تتبعها البنوك الإسلامية غير شرعية ، وأنها لا تُعد من قبيل التجارة المباحة ، حيث تقوم البنوك بتأجير البيت للمستأجر على أن يدفع قسطاً شهريّاً ثم تنتهي هذه الإجارة بالتمليك ؟ بالطبع في إطار شروط وضوابط أظنكم تعرفونها . ـ ما الفرق بين القرض الربوي والرهن الإسلامي ؟ وما المناقب والمثالب للرهن الإسلامي ؟ . ـ كيف أقنع صديقي ومن يحمل نفس فكره على أن الرهن الإسلامي مباح شرعاً ؟ . ـ على افتراض أن الرهن الإسلامي لا يجوز التعامل معه فكيف إذاً نستطيع نحن مسلمي الغرب شراء بيوت نلم بها شتات أنفسنا وأسرنا ، لا سيّما وأن أسعار البيوت غالية جدّاً لا يمكن للشخص أن يتحمل قيمتها بمفرده ؟ . ـ أرجو التعليق على أي نقطة من شأنها معالجة هذا الموضوع من القريب أو بعيد .

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولاً:

لا شك أنه ثمة فروق كثيرة وكبيرة بين الرهن العقاري في البنوك الربوية وبين الرهن العقاري الإسلامي ؛ فالأول قروض ربوية محضة لا خلاف بين العلماء ومجامع الفتوى في تحريمها ، وأما الرهن العقاري الإسلامي ففيه من يجوّزه من العلماء المعاصرين ، ومن أبرز الفروق الواضحة بينهما هو الفائدة الربوية المركبة التي يدفعها المتأخر عن السداد في الرهن الربوي ، فكل تأخير في سداد الأقساط يترتب عليه غرامات مالية هي الربا بعينه ، وهذا أمر منتف من الصيغة الإسلامية للرهون أو القروض .

وانظر جوابي السؤالين (177994) و (159213) .

ثانياً:

يعتمد نظام الرهن العقاري الإسلامي على معاملتيْن هما " التأجير المنتهي بالتمليك " و " المرابحة " ، وهما معاملتان اشتهر

الخلاف في جوازهما بين العلماء المعاصرين .

1. أما " الإيجار المنتهي بالتمليك " وهو ما تسميه البنوك " إيجار واقتناء " ـ أي : أن عقد الإجارة سينتهي بتملك المستأجر ما كان استأجره ـ فهذا العقد له صور محرمة وأخرى جائزة ، سبق ذكرها في جواب السؤال رقم (97625) ، وانظر جواب السؤال رقم (14304) .

2. وأما حكم " المرابحة " فقد ذكرناه في جواب السؤال رقم (36410) ، وفي هذا الجواب المحال عليه تعلم حكم شراء البيوت عن طريقها وأنه لا يجوز إلا عند توفر شرطين :

الأول : أن يمتلك البنك هذه السلعة قبل أن يبيعها فيشتري البنك البيت من صاحبه لنفسه .

الثاني : أن يحوزه بوضع اليد عليه وإمكانية التصرف فيه .

وإذا خلت المعاملة من هذين الشرطين أو أحدهما كانت معاملة محرمة .

وانظر جواب السؤال رقم (81967) .

وبه يتبين لك – أخي السائل – أن ما تفعله البنوك الإسلامية أو الفروع الإسلامية في البنوك الربوية من إجراء هاتين المعاملتين لا يدخل في إطار المسائل المتفق على جوازها ؛ لوجود من يمنع منهما ويحرمهما جملة أو في بعض صورهما .

ثالثاً:

ليس المسلم ملزماً بشراء بيت حتى يلمَّ شتات نفسه وأسرته بل يستطيع فعل ذلك ببيت الإيجار ! والمسلمون تجاه هذه المسألة منهم من يشتري بيته بالربا الصريح إما بأخذ قرض ربوي ويشتري به بيتاً أو بالرهن العقاري الذي تجريه البنوك الربوية ، ومنهم من يقصد البنوك الإسلامية لشراء بيته عن طريق الإيجار المنتهي بالتمليك أو المرابحة اعتقاداً منهم بصحة المعاملتين وجوازهما ، وفريق ثالث لا يرى شرعيتهما وليس عنده قدرة على شراء بيت فيصبر حتى يغنيه الله من فضله أو ييسر له طريقة شرعية مباحة ، ويريد أن يلقى ربَّه تعالى وليس في صحيفته اقتراف لجريمة الربا ، ولا فعل لمعاملة مختلف فيها وترجح عنده عدم جوازها ، وهذا المسلك لا شك أنه أحسن المسالك وبه يحتاط المسلم لدينه ، ولسنا ننكر على من رأى صحة المعاملتين السابقتين اجتهاداً أو تقليداً ، وإنما إنكارنا على من فعل ذلك وهو يعتقد تحريمهما ، والإنكار الأشد والأعظم على من اقترف جريمة الربا الصريحة ، ومن احتج بجواز الربا في بلاد الكفار لم يصب ، وتجد ردنا عليه في جواب السؤال رقم (126056) .

ونسأل الله أن يرينا الحق حقّاً ويرزقنا اتباعه ويرينا الباطل باطلاً ويرزقنا اجتنابه .

والله أعلم