216347 ـ الوساطة في عقد استصناع

السؤال

أرغب بشراء عقار يقع ضمن مشروع سكني لا يزال قيد الإنشاء ، والهدف من شراء هذا العقار القيام ببيعه بعد مدة قصيرة لتحقيق الربح ، وعند توقيع عقد البيع والشراء مع صاحب المشروع أدفع نسبة معينة يتفق عليها من قيمة العقار ، وبعد ذلك أقوم بالبحث عن مشتر آخر وبيعه العقار مرة أخرى وتحقيق الربح ، ولكن في هذه الحالة يكون عقد البيع والشراء بين المشتري الجديد وصاحب العقار فقط ، وهذه من العمليات المنتشرة بين الجميع هنا، فهل هذا النوع من العمليات جائز شرعاً ؟ وإن لم يكن جائزاً فما الذي يجب تعديله في العملية حتى تصبح وفقاً لأحكام الشريعة ؟ وما حكم أخذ عمولة في حال كنت الوسيط بين المشتري الأول والمشتري الثاني في هذه العملية؟ وإن كان الحكم عدم الجواز فما الذي يجب فعله حتى تصبح العمولة جائزة شرعاً ؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولاً :

يجوز شراء العقارات تحت الإنشاء نقدا أو بالتقسيط ، وهو صورة من صور عقد الاستصناع ،

وعقد الاستصناع يشبه عقد السلم ولكنه أوسع منه في بعض الأحكام ، في عقد السلم يجب تقديم الثمن كله دفعة واحدة ، وفي عقد الاستصناع يجوز تقديم الثمن أو تقسيطه . وقد سبق بيان ذلك في جواب السؤال رقم : (136921) .

جاء في " الموسوعة الفقهية " (25/192) : " يجوز عقد الاستصناع ـ وهو عقد مقاولة مع أهل الصّنعة على أن يعمل شيئاً ـ مع أنّه يخالف القواعد ؛ لأنّه عقد على المعدوم ، إلاّ أنّه أجيز للحاجة الماسّة إليه وفي منعه مشقّة وإحراج " انتهى .

أما بيعك للعقار فلا يجوز لك أن تبيعه حتى تستلمه ، لأن النبي صلى الله عليه وسلم : (نهى أن يبيع الرجل ما ليس عنده) رواه الترمذي (1232) ، والنسائي (4613) ، وأبو داود (3503) ، وابن ماجه (2187) ، وأحمد (14887) ، وصححه الألباني في "إرواء الغليل" (1292). ونهى عن ربح ما لم يضمن . رواه الترمذي (1234) وقال : وَهَذَا حَدِيثٌ حَسَنٌ صَحِيحٌ ، وأبو داود (3504) ، والنسائي (4629) ، وابن ماجه (2188) ، وأحمد (6591) ، وصححه الألباني في " الصحيحة" (1212) ، وأنت إلى الآن لم يدخل العقار في ملكك ، وتربح في شيء لم يدخل في ضمانك .

وانظر جواب السؤال رقم : (169750) ، (155449) .

والطريق لتصحيح هذه المعاملة : أن تفسخ العقد الذي بينك وبين البائع (صاحب العقار) ، ثم يعقد البائع عقدا جديدا مع هذا

المشتري ، وتكون أنت مجرد وسيط في هذا العقد . والظاهر من سؤالك أن هذا هو الذي يقع ، لأنك ذكرت أن العقد يكون بين المالك والمشتري مباشرة .

وأما المقدم الذي دفعته فيكون صاحب العقار قد أجاز لك أن تأخذه من المشتري ، وتأخذ منه أيضا ربحا مقابل هذه الوساطة ، وهذا لا بأس به .

ثانيا:

أما توسطك بين المشتري الأول والثاني ، فهذه الوساطة ـ وهي ما تعرف بالسمسرة ـ جائزة على الصحيح من أقوال أهل العلم ، ويأخذ الوسيط أجره من أحد الطرفين أو منهما حسب ما يتم الاتفاق عليه .

وقد سئل الشيخ ابن باز رحمه الله : ما حكم أخذ الأجرة على السمسرة ؟

فأجاب رحمه الله بقوله : " لا حرج ، أخذ الأجرة ، كونه يكون دلالا يبيع البيوت ، يبيع الأراضي ، يبيع الإبل ، يبيع الغنم ، يبيع الرقيق ويأخذ أجرة ، لا بأس " . انتهى من موقع الشيخ ابن باز رحمه الله .

http://www.binbaz.org.sa/mat/13035

وما دام يجوز للمشتري الأول أن يبحث عمن يشتري هذا العقار ويفسخ هو عقده مع المالك ، فلا حرج عليه أن يبحث عن مشتر آخر بنفسه أو عن طريق وسيط .

وبناء عليه ؛ فلا حرج عليك أن تكون وسيطا في هذه المعاملة .

والله أعلم .