298870 ـ حكم شراء شقة عليها أقساط لبنك الإسكان الاجتماعي

السؤال

هل يجوز شراء شقة من شخص اشتراها من الإسكان الاجتماعى بمصر ، تحت بند التمويل العقارى ، ثم يتم سداد باقى الأقساط المتبقية عنه ؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا:

شراء الشقق عن طريق بنك الإسكان الاجتماعي له صورتان، بحسب ما اطلعنا عليه:

الأولى : الشراء من هيئة المجتمعات العمرانية مباشرة، بالتقسيط ، ولا يكون للبنك دور في ذلك إلا أن الأقساط تسدد ، لحساب البائع ، عن طريقه ، وهذا جائز لا إشكال فيه.

الثانية: دخول هذا البنك، أو غيره من البنوك، ممولا، يدفع الثمن للهيئة العمرانية نيابة عن المشتري، ثم يتقاضاه منه أقساطا، بزيادة عما دفع عنه، وهذا قرض ربوي محرم.

فحيث كان البنك طرفا ثالثا في المعاملة ، فلابد من معرفة دوره ، فقد يشتري من الطرف الأول ثم يبيع للثاني مرابحة ، إذا تملك البنك الشقة تملكا صحيحا، وحازها لملكيته ، وتمكن من التصرف فيها، ولم يشترط غرامة ربوية على التأخر في السداد. على ما سبق بيانه في جواب السؤال رقم : (162000).

أو لا يكون له دور، غير أنه وسيلة لوصول المال من المشتري إلى المالك. وهذان أمران جائزان.

وأما دخوله ممولا، من غير أن يشتري الشقة لنفسه، ثم يبيعها على العميل، فهذا قرض ربوي؛ لأنه يدفع المال نيابة عن العميل، ويسترده منه بزيادة مشروطة في العقد.

ثانيا:

إذا كانت الشقة مشتراة بطريقة مباحة، فلا حرج في شرائها، وأن يحل المشتري الثاني محل الأول في التعامل مع البنك وسداد الأقساط.

وأما إن كانت الشقة مشتراة بالطريقة المحرمة ، وعليها أقساط ربوية، فإنه يجوز شراؤها من صاحبها بثمن حالٍّ أو مقسط ، دون أن يحل المشتري الثاني محل الأول في التعامل مع البنك الربوي؛ لما يترتب على ذلك من محاذير، كفتح حساب في البنك ، والتزام غرامة التأخير الربوية عند التأخر في سداد الأقساط ، وهذا الالتزام محرم، ولو كان الإنسان عازما على عدم التأخر.

فإذا تولى صاحب الشقة سداد أقساطه بنفسه وكان هو المتعامل مع البنك ، فلا حرج أن تشتري منه الشقة ، ولو بقيت مسجلة باسمه، وينبغي أن توثّق حقك بوسيلة معتبرة.

ولا حرج في حال شرائك منه بالتقسيط ، أن يكون القسط الذي تدفعه له ، مساويا للقسط الذي يدفعه هو للبنك.

وينظر: جواب السؤال رقم : (165262) .

والله أعلم.