

314849 - حكم شراء منزل بالمرابحة من البنك إذا كان العميل له حصة فيه

السؤال

لدي أرض سكنية ملكي، واتفقت مع مقاول أن يبني عليها فيلا سكنية على أن يرهن هذه الأرض باسمه، وبعد الانتهاء من البناء أذهب للبنك، وأطلب منه أن يشتريها من المقاول لي، وأقسط للبنك، البيت يقوم المقاول ببناءه كاملا على حسابه، والأرض تبعا وليست أصلا، فشراء البنك يكون منصبا على البيت نفسه وليس على الأرض التي أملكها أنا، فيكون البنك اشترى المنزل من شخص ثالث؛ وهو المقاول، علما أن هذا العقد بيني وبين المقاول غير ملزم لي، وبأمكنني التراجع عنه شريطة أن يرد لي قيمة الأرض فقط، فما هو الحكم؟ وهل يجوز هذا الفعل؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولاً:

يجوز اتفاق صاحب الأرض مع مقاول على بناء فيلا بمواصفات معينة، بحيث يكون العمل ومواد البناء من المقاول، وهذا ما يسمى بعقد الاستصناع، ويشترط له ضبط المستصنع بالصفات التي تزيل الجهالة وتمنع النزاع.

وينظر في شأن بيع الاستصناع جواب السؤال رقم: (136921).

وهذا الاستصناع بيع لازم، فلا يمكنك الرجوع فيه إلا برضى الطرف الآخر، ولا يجوز الاتفاق على أنه غير لازم، لأن ذلك ينافي مقتضى العقد.

ثانياً:

يجوز رهن الأرض لصالح المقاول، في مقابل ما له من دين، وهو ثمن الاستصناع، فتبقى الأرض مرهونة لا يتمكن صاحبها من بيعها أو هبتها، حتى يسدد ما عليه فينفك الرهن.

ثالثاً:

البناء الذي سيبنى: ملكك، وليس ملكا للمقاول، حتى لو سجلته باسمه أو رهنه الأرض وجعلتها باسمه.

وعليه: فلا يجوز أن تتقدم للبنك لشرائه، وبيعه لك بالمرابحة؛ لأن هذا حيلة محرمة، تؤدي إلى القرض الربوي، فحقيقة الأمر أن

البنك سيدفع مليوناً ليسترده مليوناً ومائتين مثلاً ، وليس ثمة سلعة انتقلت من المقاول إلى البنك ثم انتقلت إليك، بل السلعة وهي الفيلا ملك لك، وقد استعملت حيلة للحصول على القرض الربوي.

جاء في جاء في "الدليل الشرعي للتمويل العقاري بالمرابحة" لبنك البلاد، ص 51:

"لا يجوز إفراغ العقار من ماله صورياً لطرف آخر، لغرض شرائه بالمرابحة عن طريق البنك، وكذا لو كان العقار مسجلاً باسم غير من يملكه، فلا يجوز لمن يملكه، أن يشتريه بالمرابحة عن طريق البنك؛ لأن التمويل بهذه الصورة سيكون من عكس العينة، وهي محرمة.

فحقيقة الأمر: أن البنك سيشتري العقار من العميل بثمن حال، ثم يبيعه للعميل نفسه بثمن مؤجل، ولم يكن إفراغ العقار للطرف الآخر، سوى حيلة للحصول على النقد الحال، مقابل مؤجل أكثر منه" انتهى.

رابعاً:

على فرض أن المقاول سيبنى الفيلا لصالحه، بحيث تكونان شريكين، أنت بأرضك، وهو ببنائه، فإنه يجوز أن تشتري منه البناء، أو أن تشتري منك الأرض، ويجوز الوعد مقدماً من أحدهما فقط بأنه سيبيع للآخر ما يملك، لكن بالقيمة السوقية وقت البيع أو بما يتم الاتفاق عليه وقت البيع، ولا يجوز الاتفاق على أن البيع يكون بقيمة الحصة عند إنشاء الشركة بينكما.

جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي: "المشاركة المتناقصة مشروعة إذا التزم فيها بالأحكام العامة للشركات، وروعت فيها الضوابط الآتية:

أ - عدم التعهد بشراء أحد الطرفين حصة الطرف الآخر، بمثل قيمة الحصة عند إنشاء الشركة، لما في ذلك من ضمان الشريك حصة شريكه، بل ينبغي أن يتم تحديد ثمن بيع الحصة بالقيمة السوقية يوم البيع، أو بما يتم الاتفاق عليه عند البيع" انتهى.

وينظر: جواب السؤال رقم: (150113).

خامساً:

إذا كان البناء ملكاً للمقاول، فإنه يجوز أن تتقدم للبنك ليشتري البناء فقط، ثم يبيعه عليك مرابحة.

فإذا كان لا يمكن ذلك، ولا بد أن يشتري البنك المنزل كاملاً، فيجوز إذا كانت قيمة الأرض أقل من نصف قيمة المنزل. ومن الفقهاء من يشترط أن تكون قيمة الأرض لا تزيد على الثلث.

جاء في جاء في "الدليل الشرعي للتمويل العقاري بالمرابحة" لبنك البلاد، ص 49:

"المرابحة في عقار يملك العميل حصة فيه:

تقدم العميل للبنك لطلب تمويل عقاري بالمرابحة، واختار العميل عقارا يملك حصة فيه، ليشتريه البنك نقدا، ثم يبيعه للعميل بالأجل، فما الحكم؟

الحكم: يجوز أن يكون عقد المرابحة على عقار يملك فيه العميل حصة أقل من النصف.

وأما إن كانت حصة العميل تبلغ النصف أو تزيد فلا يجوز عقد المرابحة حينئذ.

تنبيه: هناك حلول أسلم من حيث النظر الشرعي؛ للخروج من الخلاف في هذه المسألة منها:

1 - أن يدفع العميل ما يقابل حصته في العقار نقدا حالا، ويكون التأجيل من البنك في مقابل الحصة التي لا يملكها العميل.

2 - أن يشتري البنك الحصة التي لا يملكها العميل، ثم يبيعها للعميل، فيكون التمويل متجها إلى الحصة التي لا يملكها العميل فقط" انتهى.

والله أعلم.