

325373 - حكم شراء البنك أرضاً ثم بيعها على عميل إذا كان العميل يملك حصة من الأرض

السؤال

أريد أن أشتري أرضاً بالتقسيط، وصاحب الأرض رفض، ففقت بالاتفاق مع شركة عقارية أنا أحد ملاكها بشراء هذه الأرض بمبلغ كاش، بعد ذلك أقوم بطلب تمويل عقاري من بنك إسلامي لشراء هذه الأرض، السؤال هل تجوز هذه الصيغة من المعاملات؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

إذا كنت أحد الملاك للشركة العقارية التي اشترت الأرض، فقد أصبحت شريكا في ملكية الأرض، فإن أمكن أن يشتري البنك ما عدا حصتك، ثم يبيع ما اشتراه عليك، مرابحة، فلا حرج.

فلو كانت حصتك من الأرض 10% مثلا، فاشترى بقية الأرض أي 90%، ثم باعها عليك مرابحة، فهذا أسلم الطرق في هذه المعاملة.

وإذا كان لابد من شراء البنك للأرض كاملة، فالخيار الثاني، أن تدفع مقدما للبنك يساوي حصتك من الأرض، ليقع التأجيل على ثمن بقية الأرض.

والخيار الثالث: أن يشتري البنك كامل الأرض، ثم يبيعها عليك مرابحة، وهذا جائز إذا كانت حصتك من الأرض أقل من النصف، والأحوط ألا تزيد حصتك على الثلث.

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 المراجعة 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.

وجاء في هامش ص49: "هذه المسألة خلافية، وبعض الاجتهادات الأخرى لا تجيز ما ذكر في المسألة إذا كانت حصة العميل أكثر من الثلث، فالأولى تجنب ما زاد على الثلث، خروجاً من الخلاف".

وجه المسألة: أنه لو كانت الأرض ملكك، لحرم أن تتقدم للبنك لشرائها وبيعها لك بالمراجعة؛ لأن هذا حيلة محرمة، تؤدي إلى القرض الربوي، فحقيقة الأمر أن البنك سيدفع مليوناً مثلاً ليسترده مليوناً ومائتين مثلاً، وليس ثمة سلعة انتقلت من بائع إلى البنك ثم انتقلت إليك، بل السلعة وهي الأرض ملك لك، فهذه حيلة على القرض الربوي.

فإن كنت شريكا في الأرض، فكلما قلت حصتك منها، كان ذلك أبعد عن الحيلة والربا، فيغتفر الثلث، وينبغي ألا يزيد عليه.

والله أعلم.