350424 ـ اتفقا على شراء عقار وبعد دفع المقدم قرر الشريك الإنسحاب، فما العمل؟

السؤال

أريد شراء بيت في إستراليا، لكن لا يوجد معي المبلغ كامل، عندي نصف المبلغ، وأخي يريد أن يشتري ربع البيت، والربع المتبقى قمت أخذة من الأصدقاء كدين. السؤال هو: اتفقنا على البيت، وقمنا بدفع 10%من قيمت البيت، أخي الآن يريد أن ينسحب، وأنا لا، ولا توجد معي قيمة ربع البيت، ولا أقدر أن أتدين من أصدقائي، وإذا انسحبت من البيت سأخسر ال 10% المقدم، هناك طريق واحد أمامي، وهو البنك الربوي، أفيدوني.

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا:

إذا كان ما تم هو مجرد وعد بالشراء، فإنه إذا انسحبتم لم يحق للبائع أن يأخذ المقدم وهو 10% ؛ لأن العربون –عند من يقول به وهم الحنابلة– إنما يُستحق إذا كان مع العقد لا مع مجرد الوعد.

قال في "غاية المنتهى" (3/79) : " وهو [أي بيع العربون] دفع بعض ثمن، أو أجرةٍ، بعد عقد ، لا قبله، ويقول : إن أخذته، أو جئتُ بالباقي؛ وإلا، فهو لك " انتهى .

وأما لو كان ذلك قبل تمام العقد بينكما، فلا يستحق البائع أن يأخذ منه شيئا، كما سبق.

قال في "كشاف القناع" (: " (وإن دفع) من يريد الشراء أو الإجارة (إليه)، أي إلى رب السلعة، (الدرهمَ)، أو نحوه، (قبل) عقد (البيع) أو الإجارة، (وقال لا تبع هذه السلعة لغيري،) أو لا تؤجرها لغيري، و(إن لم أشترها)، أو أستأجرها، (فالدرهم) أو نحوه (لك: ثم اشتراها)، أو استأجرها منه، (وحسِب الدرهم من الثمن) أو الأجرة: (صح) ذلك .

(وإن لم يشترها)، أو يستأجرها: (فلصاحب الدرهم الرجوع فيه)؛ لأن رب السلعة لو أخذه، لأخذه بغير عوض، ولا يجوز جعله عوضا عن إنظاره؛ لأن الإنظار بالبيع لا تجوز المعاوضة عنه ولو جازت لوجب أن يكون معلوم القدر كالإجارة " انتهى .

وأقصى ما يقال هنا: أن البائع يأخذ الضرر الفعلي ـ إذا قدر أنه حصل له ضرر بهذا الوعد ـ عند نكول الواعد.

والضرر الفعلي يظهر إذا كان قد اشتراه ليبيعه لكم، فيقال له: بعه لطرف آخر، فإن باعه بأقل مما اشتراه: فهذا ضرر يتحمله الواعد الذي نكل عن وعده، وبهذا أخذ مجمع الفقه الإسلامي في بيع المرابحة.

ثانيا:

إذا تم العقد، فانسحاب أخيك – مع عدم رغبتك في الانسحاب- لا يكون إلا ببيع نصيبه، ولستِ ملزمة بشراء نصيبه، فليبحث عن مشترٍ، فإن لم يجد فليس له الانسحاب، وهو باق على ملكه، إلى أن تشتريه منه، أو يتمكن هو من بيعه، أو تتفا – معا – على البيع لأجنبي.

ثالثا:

سواء تم العقد، أو كان مجرد وعد، فإن المخرج أن تبحثوا عمن يشتري نصيب أخيك، أو يدخل مكانه، ويجوز وعد هذا المشتري بشراء حصته بعد مدة كسنة أو أكثر، بالثمن الذي يقدّر به في وقت الشراء منه، وهذا ما يسمى بالشركة المتناقصة، وإذا كانت العقارات يرتفع أثمانها فهذا سبيل للاستثمار لمن أراد.

وينظر في ضوابط الشركة المتناقصة: جواب السؤال رقم: (150113).

وأما القرض الربوي فمحرم تحريما شديدا، وكونكم تخسرون المقدم الذي دفعتم، ليس عذرا يبيح الربا.

والله أعلم.