424420 ـ ما حكم شراء العقار بقيمة تقديرية مبدئية وبأقساط متزايدة؟

السؤال

طرحت الدولة التركية مؤخراً مشروع بيع عقارات TOKİ، شقق سكنية وأراضي للمواطنين، حيث حددت قيمة مبدئية تقديرية للعقار بمبلغ 850 ألف ليرة تركية، البيع بالتقسيط لمدة 240 شهراً، لكن قيمة القسط تتزايد بشكل دوري كل 6 أشهر، ومدة سداد الأقساط ثابتة، وبالتالي قيمة العقار الكلي ستتزايد بشكل دوري، وستكون قيمته أكبر بكثير من القيمة التقديرية، وذلك عند الانتهاء من سداد الأقساط، لربما مثلاً ستبلغ قيمة العقار الكلي عند آخر قسط 4 ملايين ليرة تركية أو مايزيد، هل شراء العقار بهذه الصيغة جائز شرعاً؟

ملخص الإجابة

يجوز البيع بالتقسيط بالشروط التي ذكرها أهل العلم، والقيمة التقديرية التي تم عرضها، إن تم عليها العقد ثم زادت الأقساط عن ذلك فلا تجوز، وإن كانت لمجرد التقريب فالعبرة بالثمن الذي تم عليه العقد، وإن كانت زيادة الأقساط لا تغير الثمن الذي تم عليه العقد فهذا جائز، وإن كانت تؤول إلى الزيادة في الثمن الذي تم عليه العقد، فلا تجوز لاشتمال ذلك على الربا والغرر.

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولاً:

البيع بالتقسيط جائز على القول الصحيح من أقوال أهل العلم، ولو زاد ثمن السلعة عن بيعها نقداً، بشرط أن يكون ثمن السلعة معلوماً، وأقساطها ثابتة لا تزيد عما تم التعاقد عليه، سواء كان تلك الزيادة الممنوعة قد حصل الاتفاق عليها أولا، أو كانت في صورة شرط جزائي على تأخير السداد؛ لأن الزيادة ـ في كلتا الحالتين ـ تؤول بالعقد إلى الربا.

جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي بشأن البيع بالتقسيط:

1-" تجوز الزيادة في الثمن المؤجل عن الثمن الحالِّ ، كما يجوز ذكر ثمن المبيع نقدا وثمنه بالأقساط لمدد معلومة ، ولا يصح البيع إلا إذا جزم العاقدان بالنقد أو التأجيل ، فإن وقع البيع مع التردد بين النقد والتأجيل، بأن لم يحصل الاتفاق الجازم على ثمن واحد محدد؛ فهو غير جائز شرعا.

2- لا يجوز شرعا في بيع الأجل التنصيص في العقد على فوائد التقسيط، مفصولة عن الثمن الحالِّ، بحيث ترتبط بالأجل؛

سواء اتفق العاقدان على نسبة الفائدة، أم ربطها بالفائدة السائدة.

3- إذا تأخر المشتري المدين في دفع الأقساط عن الموعد المحدد؛ فلا يجوز إلزامه أي زيادة على الدين، بشرط سابق وبدون شرط؛ لأن ذلك ربا محرم." انتهى من مجلة المجمع (ع 6 ج 1 ص 193).

وللاستزادة ينظر جواب السؤال: (13973).

ثانياً:

إذا كانت القيمة التقديرية فقط للعرض، ثم يتم العقد على مبلغ ثابت معلوم، لا يزيد فيه الثمن، فهذا جائز لأن العقد تم على ثمن معلوم.

أما إذا كان الثمن مجهولاً عند كتابة العقد، كما يظهر من سؤالك، ثم تراعى أسعار العقار في السوق كل مدة؛ لتزيد بموجبها قيمة الأقساط؛ فهذا غير جائز؛ لأن من شروط صحة البيع أن يكون الثمن معلوما، لما رواه مسلم عن أبي هريرة رضي الله عنه قال:(نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ) مسلم (1513).

ثالثاً:

فيما يتعلق بزيادة قيمة الأقساط كل ستة أشهر، إن كانت هذه الزيادة معلومة عند كتابة العقد كأن تكون الأقساط في الستة الأشهر الأولى عشرة آلاف شهرياً مثلاً، ثم في الستة التي تليها عشرون ألفاً شهرياً، وهكذا، وتكون المحصلة نفس السعر المتفق عليه في العقد، فهذا جائز، لما سبق بيانه.

وإن كانت الزيادة مجهولة، ويزيد بها السعر عما تم تحديده في العقد، أو لم يتم تحديد السعر الكلي في العقد، وإنما تم تحديد الدفعات الأولى فقط: فهذا كله غير جائز، لأنه يتضمن الربا والغرر.

ونود التنبيه إلى أن هذه الإجابة بناء على ما تم ذكره في السؤال، وقد تم الاطلاع على الموقع الرسمي لشركة (TOKİ) إلا أن تفاصيل عقد البيع غير متوفرة في الموقع؛ لذا فإن على المسلم الحريص على تحري الحلال في معاملاته عرض العقد عند توفره لديه على أهل العلم المختصين. زادك الله حرصاً وهدى وتقى .

والله أعلم .