

536396 - ما حكم المراجعة لشراء عقار عبر البنوك التشاركية مع الإلزام بدفع هامش الجدية والتأمين؟

السؤال

- انتشرت في بلدي ، عروض بنكية لشراء عقارات عن طريق المراجعة. لكن هذه البنوك التشاركية تشترط :
- 1- هامش الجدية (يوضع في حساب خاص غير قابل للإستهلاك) : الذي يسترجعه صاحبه بعد إمضاء عقد المراجعة (شراء العقار) أو يقطع البنك منه مقدار الضرر الفعلي في حالة تراجع الزبون عن الشراء.
 - 2- إمضاء ما يسمى بالوعد الأحادي بالشراء مكتوب فيه : "يلتزم الواعد بشراء العقار موضوع هذا العقد، بعد قيام البنك باقتنائه لغرض بيعه له بموجب عقد يبرم بينهما لهذا الغرض يسمى عقد المراجعة".
 - 3- إمضاء إلزام بالقيام بالتأمين التكافلي للعقار طيلة مدة المراجعة (حتى نهاية الدفع بالتقسيط للبنك)
- هل هذه العملية جائزة شرعا ؟ و ما هي الشروط الغير جائزة في مثل هذه المعاملات في حالة عدم جوازها ؟ بارك الله فيكم و السلام عليكم و رحمة الله تعالى و بركاته.

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا:

يجوز بيع المراجعة للآمر أو الواعد بالشراء، إذا توفرت شروطه، وانتفتت المحاذير

ومن ذلك أن يملك البنك العقار ويقبضه قبل أن يبيعه على العميل، وأن يخلو العقد من شرط غرامة على التأخر في سداد الأقساط، أو شرط تعليق الملكية على السداد، ويجوز رهن العقار أو حظر بيعه على العميل حتى سداد الأقساط

(وينظر الفرق بين حظر البيع، وتعليق الملكية، في جواب السؤال رقم: (511105)، ورقم: (388394).

ثانيا:

اشتراط دفع ما يسمى بهامش الجدية، أجازته بعض العلماء بشرطين:

الأول: ألا يستعمله البائع في مرحلة الوعد، بل يبقى أمانة عنده

الثاني: أنه إن رجع المشتري عن وعده، فلم يشتر، فإنه لا يؤخذ منه إلا مقدار الضرر الفعلي الواقع على البائع - إن وجد

والمراد بالضرر الفعلي أن يخسر البائع في بيعه للسلعة بسبب عدول المشتري عن الشراء ، فلو أن البائع كان قد اشترى السلعة بألف مثلاً، من أجل الواعد، ثم نكل الواعد ولم يشتر منه، فيقال للبائع: بع السلعة لغيره، أو رُدّها على بائعها الأول، فإن حصل له أقل من الألف التي دفعها، ألزم الواعد بتحمل هذا النقص

. ومن أهل العلم من منع أخذ هامش الجدية في مرحلة الوعد ، مطلقاً

. وهذا هو القول الراجح في المسألة ، وهو مقتضى قول جمهور أهل العلم في مثل ذلك ، وهو الذي نفتي به في الموقع

(وينظر: جواب السؤال رقم: 229091).

ثالثاً:

أجاز بعض أهل العلم الوعد الملزم في المراجعة إذا كان الإلزام لطرف واحد، وهو العميل، بحيث يترتب على الإلزام تحميله الضرر الفعلي في حال نكوله

.وبهذا أخذ مجمع الفقه الإسلامي

جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي بشأن الوعد في المراجعة: " الوعد - وهو الذي يصدر من الأمر أو المأمور على وجه الانفراد - يكون ملزماً للواعد ديانة إلا لعذر، وهو ملزم قضاء إذا كان معلقاً على سبب ، ودخل الموعد في كلفة نتيجة الوعد. ويتحدد أثر الإلزام في هذه الحالة إما بتنفيذ الوعد، وإما بالتعويض عن الضرر الواقع فعلاً بسبب عدم الوفاء بالوعد بلا عذر " انتهى من ("مجلة المجمع" (ع 5، ج 2 ص 753 و 965

وجاء في "المعايير الشرعية"، ص 109: "لا يجوز أن تشتمل وثيقة الوعد أو ما في حكمها على مواعدة ملزمة للطرفين ((المؤسسة والعميل

وجاء في ملحق المعيار ص122: "ويمكن إلزام العميل بوعده ، استناداً إلى عمومات الأدلة من القرآن والسنة بوجوب الوفاء بالعهد والوعد. وقد ورد بشأن الإلزام بالوعد من طرف واحد قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي، وفتوى بيت التمويل الكويتي، ومصرف قطر الإسلامي، وغيرها" انتهى

والقول الراجح، وهو المفتى به عندنا في الموقع: عدم جواز الإلزام بالوعد، لا لطرف واحد، ولا للطرفين من باب أولى، وبه تفتي اللجنة الدائمة، والشيخ عبد العزيز بن باز، رحمه الله، وغيرهم

رابعاً:

إلزام العميل بالتأمين على العقار خلال مدة المراجعة هو من الإلزام بغير ما يلزم؛ لأن العقار ملكه، وله أن يؤمن أو لا يؤمن

فإن قبل العميل الشرط، فلا حرج، إذا كان التأمين تعاونياً

فإن لم يوجد إلا التأمين التجاري، لم يجز الدخول في المعاملة

(وقد بينا الفرق بين التأمين التعاوني والتجاري في جواب السؤال رقم: (205100)، ورقم: (36955)

والحاصل

أن العقد المسؤول عنه مشتمل على أمور مختلف فيها، ولا حرج على من قلد القائلين بالجواز، إذا كان يتدين بذلك، ويثق في قول من يفتيه به

فإن ترجح عنده المنع، أو كان من يفتي به أوثق – عنده – في دينه وعلمه: لزمه تقليده

وينظر تفصيل الكلام في بيع **المراجعة** على موقعنا

والله أعلم