256897 - Başka kişilere ait ipotek aracılığıyla satın alınan varlıkların yönetimi

Soru

Burada “kiralama seçeneği” sistemiyle varlıkların yönetimi hakkında bilgi edinmek istiyorum. Başka kişilerin varlıkların yöneticisi ve mal sahibi yerine müdür olarak çalışmaktayım. Müdür/aracı olmam itibarıyla gayrimenkulleri kiralayanlarla ilgilenmekteyim ve yönetim masrafı olarak küçük bir miktar komisyon almaktayım. Burada varlıkların çoğu ipotek sistemiyle satılmaktadır. İpotek taksitleri dahil tüm aylık masrafları ödedikten sonra ücretimi almaktayım. Direk olarak ipoteği ödemiyorum veya her hangi bir anlaşma içerisinde değilim sadece gayrimenkul yöneticisiyim. Gerçekten kazancım ev sahibi ipotek ücretini ödedikten sonra mı bana helal olur?

Detaylı cevap

Allah’a hamd olsun.

Birincisi: Gayrimenkullerin yönetiminde çalışmak caizdir. Ayrıca bunları bir ücret oranı karşılığında kiralanabildiği gibi sabit bir ücret ile de kiralanabilir. Bu vekalet konusuna ve komisyonculuk işine girdiği için caizdir.

Buhari Rahimehullah şöyle dedi: Komisyonculuk ücreti babı. İbn sirin, Ata’, İbrahim ve el Hasan; simsarlık ücretinin alımında sakınca görmemişlerdir. İbn Abbas şöyle dedi: bir kişi şöyle diyebilir: bu elbiseyi sat şu kadardan fazlası senindir.

İbn sirin: bunu sat, kardan sana şu kadar veya karın yarısı bana yarısı sana derse sakıncası yoktur. Rasulullah Sallallahu Aleyhi Vesellem şöyle dedi: Müslümanlar kendi aralarında koştukları şartlara bağlıdırlar”

Şeyh İbn Baz’a şöyle soruldu: işyeri veya bir daireyi kiralamak isteyenden bulan kişinin buna karşılık ücret talep edebilir mi?

Cevap: “Bunda bir sakınca yoktur. Bu ücret bir çabanın karşılığıdır. Çünkü uygun bir işyeri veya mesken talep edilmektedir. Sizde o kişiye yardım eder ve uygun bir yer bulur ve mülk sahibiyle bir anlaşmaya varırsanız bir sakıncası yoktur. Yeter ki işlemde her hangi hiyanet veya kandırma olmasın. Bilakis dürüstlük ve emanet temeli üzerinde olması gerekir. Şayet doğruluğu ve emaneti kriter bilerek gerekli hizmeti verirsen bir iyilik yapmış olursunuz. (fetava şeyh bin baz 19/358)

Ücretin kira tutarının bir oranı olmasında sakınca yoktur.

Simsarın simsarlık ücreti olarak belirli bir ücret alması caizdir. Bir zulüm ve haksızlık olmaksızın ücreti ya satıcıdan veya alıcıdan tahsil eder (Daimi Fetva Kurulu 13/131)

Söz konusu aracılık haram olan bir eyleme yardım niteliği taşımaması gerekir. Örnek olarak faizle çalışan bir bankaya, kiliseye veya meyhaneye iş yeri tutmak bu bağlamda değerlendirilir. Zira günah ve masiyette yardımlaşma haramdır. Yüce Allah şöyle buyurdu: “…İyilik ve takva (Allah’a karşı gelmekten sakınma) üzere yardımlaşın. Ama günah ve düşmanlık üzere yardımlaşmayın. Allah'a karşı gelmekten sakının. Çünkü Allah’ın cezası çok şiddetlidir.” Maide/2

Rasulullah Sallallahu Aleyhi Vesellem şöyle buyurdu: (Kim, hidayete davet ederse, o yola girenlerin bütün sevapları ona da yazılır, diğerlerinin ecrinden bir şey eksilmez. Kim de, sapıklığa davet ederse, o yola girenlerin günahları, ona da verilir, o kötü yolda gidenlerin günahından da hiçbir şey eksilmez.) [Muslim/4831]

İkincisi: ipotekli gayrimenkul şeklinde ev almak caiz değildir. Çünkü bu açık ve kötü bir faizdir. Konuyla ilgili daha detaylı bilgi için (159213) nolu sorunun cevabına bakınız.

fakat her kim faiz borcuyla bir ev satın alırsa, düştüğü günahla birlikte şer’i olarak onun mülkiyeti geçerlidir. Ancak tevbe etmesi gerekir. Ayrıca eve oturarak veya kiraya vererek faydalanabilir.

Bunun üzerine ipotekli gayrimenkul yöntemiyle alınan taşınmazların kiralanmasıyla ilgili aracılık yapabilirsiniz. Ev sahibi yükümlü olduğu faiz borcunu ödedikten sonra sana aracılık ücretini vermesi sana bir zararı yoktur. Ancak sen borç meselesine katılmamış ve bu konuda yardım etmemiş olmalısın.

En iyisini Allah bilir.