

السؤال

أرغب في شراء عقار عن طريق أحد المصارف الإسلامية مثل (الراجحي _ البلاد) فهل يجوز لي أن أوقع عقود الشراء مع البنك دون أن أطلع على صك العقار هل تم نقله باسم البنك؟ أم لا بد من مشاهدة صك العقار والتأكد من نقل ملكيته للبنك قبل توقيع أي ورقة؟ السؤال الثاني: العقار الذي أرغب بشرائه قيمته أكثر من المبلغ الذي حدده البنك للشراء قياساً على الراتب. فهل يجوز لي أن أعطي البنك فرق المبلغ لأتمم عملية الشراء؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولاً:

شراء العقار عن طريق البنك له صورتان:

الأولى: أن يكون دور البنك هو مجرد التمويل، فيدفع المال للعميل أو نيابة عنه، على أن يسترده مقسطاً بزيادة، وهذا قرض ربوي محرم.

الثانية: أن يشتري البنك العقار، ثم يبيعه على العميل، وهذا جائز بشروط:

الأول: ألا يشترط البنك غرامة في حال التأخر عن سداد الأقساط؛ لأن اشتراط هذه الغرامة من الربا المحرم، سواء أخذ البنك الغرامة لنفسه أو وزعها على الفقراء، وينظر جواب السؤال رقم (89978).

الثاني: ألا يوقع العميل على عقد شراء أو وعد ملزم بالشراء، قبل تملك البنك للعقار.

الثالث: ألا يشترط البنك دفع مبلغ مقدم قبل تملكه للعقار؛ لأن العربون - عند من يقول بجوازه وهم الحنابلة - لا يصح قبل العقد.

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

وأما جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية فلا يصحون بيع العربون، ولا يجوز للبايع أن يأخذه سواء تم الاتفاق

عليه بعد العقد أو قبله .

وقد سئل الدكتور محمد العصيمي حفظه الله : ما حكم تمويل المنزل المبارك (شراء المنزل باسم البنك إلى حين تسديد القروض) من البنك العربي والراجحي ؟

فأجاب : " تقوم كثير من البنوك التجارية بتقديم خدمة التمويل لشراء العقارات. وفي البنوك الربوية يتقدم العميل بطلب تمويل عقار معين ، فيعطي البنك التجاري المبلغ للعميل ، ويشترى العقار ، ويرهن الصك أو أوراق الملكية لصالح البنك . ولا شك أن ذلك تمويل ربوي محرم.

أما البنوك الإسلامية فبعد تحديد العقار من العميل ، تشتري العقار لصالحها ، وتنقل ملكية العقار لها ، ثم تباع على العميل ببيعاً بثمن أجل بربح معلوم . وهذا لا شك في جوازه.

ومن الأمور التي يحسن التنبه لها في هذا المقام : أنه لا يجوز للبنك المقدم لخدمة تمويل العقار طلب دفعة أولى من العميل قبل شراء العقار ، ولا يجوز له أن يلزم العميل بشراء العقار ، بل للعميل الخيار في الشراء وعدمه " انتهى من "موقع الشيخ على الإنترنت".

والحاصل أنه لا بد من تملك البنك للعقار قبل بيعه عليك . والتملك يكون بعقد شراء بين البنك ومالك العقار ، ولا يشترط تسجيل العقار باسم البنك لا سيما إذا كان التسجيل يتطلب دفع رسوم كبيرة كما هو الحال في بعض البلدان .

ثانياً :

يجوز شراء العقار من البنك بالتقسيط ، كما يجوز دفع جزء من الثمن وتقسيط باقيه ، كأن تدفع عشرين ألفاً مثلاً ، وتقسط الباقي الذي يتناسب مع راتبك والتزاماتك . ولا حرج على البنك في تحديد ثمن البيت اعتماداً على سنوات التقسيط ، فلو دفعت جزءاً مقدماً ، وقللت بذلك سنوات التقسيط ، قلّ ثمن العقار .

والله أعلم .