140603 - شراء عقار عن طريق البنك

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 لابد 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

أولا :

شراء العقار عن طريق البنك له صورتان :

الأولى : أن يكون دور البنك هو مجرد التمويل ، فيدفع المال للعميل أو نيابةً عنه ، على أن يسترده مقسطا 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 أجرةٍ بعد عقد ، لا قبله . ويقول : إن أخذته أو جئت بالباقي ، وإلا فهو لك " انتهى .

وأما جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية فلا يصححون بيع العربون ، ولا يجوّزن للبائع 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 ، ويشتري 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 تبيع على العميل بيعا بثمن آجل 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 لابد 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 .

ثانيا :

يجوز شراء العقار من البنك بالتقسيط ، كما يجوز دفع جزء من الثمن وتقسيط باقيه ، كأن تدفع عشرين ألفا مثلا ، وتقسط الباقي الذي يتناسب مع راتبك والتزاماتك . ولا حرج على البنك في تحديد ثمن البيت اعتمادا على سنوات التقسيط ، فلو دفعت جزءا مقدما ، وقللت بذلك سنوات التقسيط ، قلّ ثمن العقار .

والله أعلم .