

215358 - حكم ما تقوم به بعض البنوك من شراء السلع محل المراقبة مع شرط الخيار

السؤال

فضيلة الشيخ توفر الشركة التي أعمل بها فرصة أخذ قرض سكني للموظفين الذين أكملوا خمس سنوات معها وذلك عن طريق بعض البنوك (الراجحي أو سامبا) على النحو التالي:

- بعد اختيار الموظف لبيت يريده شرائه يتقدم بطلب للشركة للحصول على موافقة للقرض السكني - بعد موافقة الشركة على الطلب يتوجه الموظف لأحد البنوكين لتقديم طلب شراء منزل ومن ثم يقوم البنك بدراسة الطلب ومن ثم يشتري البنك البيت ويبيعه بالتقسيط على الموظف - الذي عرفته أن البنك يوقع اتفاقية رغبة في الشراء مع المالك الحقيقي للمنزل لمدة عشرين يوم بحيث يتلزم المالك بعدم بيع البيت خلال هذه المدة حتى يتسلى للبنك حفظ ماله في حال عزف الموظف عن توقيع العقد ومن ثم لا يتورط البنك في شراء عقارات صرف عملائه النظر في شرائها - تم تنسيق مسبق بين الشركة والبنوكين على تحديد نسبة المراقبة (إن صح التعبير) لبرنامج القرض السكني ٣٠٪ للموظفين ولمدة لا تزيد عن ١٥ عام بحيث تلتزم الشركة بدفع نسبة المراقبة وتودع شهرياً مع راتب الموظف لدى ذلك البنك طيلة بقاء الموظف بالشركة وتلتزم الشركة بتحويل وإبقاء راتبه لدى ذلك البنك.

يقوم البنك باستقطاع القسط الشهري بالإضافة لنسبة المراقبة فور استلامها - عقد المبايعة يكون بين الموظف والبنك مباشرة ولا تكون الشركة طرفاً فيه بحيث لو استقال الموظف من الشركة لا تتحمل أي تبعات من هذا العقد ويقع على الموظف الالتزام بالأقساط ونسبة المراقبة المتفق عليها مع البنك

هل هذه العملية وهذا العقد سليم من أي شبه ربوية وهل اتفاقية البنك مع المالك لمدة ٢٠ يوم سليمة تخرجه من الحرج في بيعه ما لا يملك حقيقة وهل يجوز للموظف شراء البيت من البنك بمثل هذا العقد ؟

الإجابة المفصلة

حقيقة هذه المعاملة هي أنها مما يسمى بـ "بيع المراقبة للأمر بالشراء".

وقد سبق بيان أنه هذه المعاملة تكون جائزة إذا توفر شرطان :

الأول : أن يمتلك البنك هذا البيت قبل أن يبيعه على الموظف ، فيشتري البيت لنفسه شراء حقيقياً ، قبل أن يبيعه على الراغب في شرائه .

الثاني : أن يقبض البنك البيت قبل بيعه على العميل . بأن يقوم البائع بتخليه البيت وتمكين البنك منه .
وإذا خلت المعاملة من هذين الشرطين أو أحدهما كانت معاملة محمرة .

جاء في قرارات مجمع الفقه الإسلامي : "بيع المراقبة للأمر بالشراء إذا وقع على سلعة بعد دخولها في ملك المأمور ، وحصول القبض المطلوب شرعاً ، هو بيع جائز ، طالما كانت تقع على المأمور مسؤولية التلف قبل التسليم ، وتبعه الرد بالعيوب الخفي ونحوه من موجبات الرد بعد التسليم ، وتوافرت شروط البيع وانتفت موانعه " انتهى من " مجلة المجمع " (965, 5/2/753).

ويخشى البنك إن اشتري البيت أن يعدل الموظف عن شرائه فيتضرك البنك بسبب ذلك ، فيشرط البنك حين شرائه للبيت أن يكون له الخيار مدة محددة ، له الحق في رد البيع وفسخ العقد خلال هذه المدة ، كعشرين يوماً مثلاً ، وهذا لا بأس به ، لأن البيع بشرط الخيار هو بيع تام الأركان.

وقد نص العلماء رحمهم الله تعالى على جواز هذه المعاملة .

جاء في "المبسot" للسرخسي (237 / 30) :

"رَجُلٌ أَمَرَ رَجُلًا أَنْ يَشْتَرِي دَارًا بِالْأَلْفِ يَرْهَمْ وَأَخْبَرَهُ أَنَّهُ إِنْ فَعَلَ اشْتَرَاهَا الْأَمْرُ مِنْهُ بِالْأَلْفِ وَمِائَةً فَخَافَ الْمَأْمُورُ إِنْ اشْتَرَاهَا أَنْ لَا يَرْغَبَ الْأَمْرُ فِي شِرَائِهَا قَالَ: يَشْتَرِي الدَّارَ عَلَى أَنَّهُ بِالْخِيَارِ ثَلَاثَةً أَيَّامٍ فِيهَا وَيَقِضُّهَا ثُمَّ يَأْتِيهِ الْأَمْرُ فَيَقُولُ لَهُ قَدْ أَخْدَثْتَهَا مِنْكَ بِالْأَلْفِ وَمِائَةً فَيَقُولُ الْمَأْمُورُ هِيَ لَكَ بِذَلِكِ ... وَإِنْ لَمْ يَرْغَبْ الْأَمْرُ فِي شِرَائِهَا يُمْكِنُ الْمَأْمُورُ مِنْ رَدِّهَا بِشَرْطِ الْخِيَارِ فَيَنْدِفعُ الضَّرُرُ عَنْهُ بِذَلِكِ" انتهى .

وقال ابن القيم رحمة الله وهو يذكر أن هناك بعض الحيل المباحة التي تجعل الإنسان يصل إلى حقه بلا مخالفة للشرع ، قال :

"المثال الحادي بعد المائة: رجل قال لغيره : اشتري هذه الدار أو هذه السلعة من فلان بكتنا وكذا ، وأنا أربحك فيها كذا وكذا ، فخاف إن اشتراها أن يبدو للأمر ، فلا يريدها ، ولا يتمكن من الرد. فالحيلة : أن يشتريها على أنه بال الخيار ثلاثة أيام أو أكثر ثم يقول للأمر : قد اشتريتها بما ذكرت ، فإن أخذها منه ، وإن لم تتمكن من ردها على البائع بالختار". انتهى من " إعلام الموقعين " (29 / 4).

وجاء في قرارات "الهيئة الشرعية لبنك البلاد" (الضابط 12) :

"يجوز للبنك في عقد المراقبة عند شرائه للسلعة من البائع الأول أن يأخذها بختار الشرط - خشية عدول العميل - ثم يعرضها للأمر بالشراء خلال مدة الخيار ولا يعد عرضها فسخاً لذلك الخيار ، فإن رغبها الأمر بالشراء وإلا ردها البنك إلى البائع الأول " انتهى .

أما إذا كان البنك لا يشتري البيت من مالكه وإنما يعقد معه اتفاقية على أنه راغب في الشراء ، ويلتزم مالك البيت بعدم بيع البيت خلال المدة المتفق عليها ، فهذا الاتفاق لا يعني أن البيت صار مملوكاً للبنك ، فإن باعه على الموظف بعد ذلك فقد باع البيت قبل أن يدخل في ملكه وذلك ممنوع كما سبق .

والله أعلم