

249263 - حكم شراء شقة من الإسكان الاجتماعي بالتقسيط

السؤال

هل يجوز الحجز في الوحدات السكنية التي توفرها بعض الدول العربية حالياً للشباب في مشروع الإسكان الاجتماعي بنظام سداد كالتالي:

- سعر الوحدة كاملة التشطيب 154 ألف .
- مقدم الحجز مبلغ (9000) يرد في حالة عدم التخصيص .
- يتم سداد مقدم الحجز على أقساط ربع سنوية بمعدل 4 آلاف كل 3 شهور على أن تستكمل قيمة المقدم خلال أسبوعين من تاريخ الإخطار بالتخصيص .
- القسط الشهري يبدأ ب (350) كحد أدنى (بزيادة سنوية 7% لمدة تصل إلى 20 عاماً) كحد أقصى يتم حسابه طبقاً لتكلفة الوحدة ودخل المواطن .
- يقدم صندوق التمويل العقاري دعماً نقدياً يصل إلى 25 ألف طبقاً للدخل .
- يقدم البنك المركزي (في تلك الدولة) - من خلال البنوك المشاركة تمويلاً للوحدة بأسعار عائد مخفضة تحسب على أساس متناقص تتراوح من 5% إلى 7% (طبقاً لمستوى الدخل ولا يتم تغييرها طوال فترة التمويل) ؟
- وما هي حدود الضرورة التي تسمح بالتقدم لهذا المشروع إذا كان غير جائز طبقاً لما سبق علماً بأنها تابعة (لصندوق التمويل العقاري - وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية) في الأساس وليس لبنك الإسكان والتعمير ؟

الإجابة المفصلة

أولاً:

لا حرج في شراء شقة بالتقسيط من مالكمها، ولو كان ثمن البيع بالتقسيط أعلى من ثمن البيع الحال. ولكن يجب النص على الثمن الإجمالي متضمناً الربح، ولا يجوز النص على الربح منفصلاً عن الثمن ومرتبطة بالأجل. جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي بشأن البيع بالتقسيط:

” أولاً: تجوز الزيادة في الثمن المؤجل عن الثمن الحال، كما يجوز ذكر ثمن المبيع نقداً، وثمانه بالأقساط لمدد معلومة، ولا يصح البيع إلا إذا جزم العاقدان بالنقد أو التأجيل .

فإن وقع البيع مع التردد بين النقد والتأجيل بأن لم يحصل الاتفاق الجازم على ثمن واحد محدد، فهو غير جائز شرعاً.

ثانياً: لا يجوز شرعاً، في بيع الأجل، التنصيص في العقد على فوائد التقسيط، مفصولة عن الثمن الحال، بحيث ترتبط بالأجل، سواء اتفق العاقدان على نسبة الفائدة، أم ربطها بالفائدة السائدة .

ثالثاً: إذا تأخر المشتري المدين في دفع الأقساط عن الموعد المحدد، فلا يجوز إلزامه أي زيادة على الدين بشرط سابق أو بدون شرط، لأن ذلك ربا محرّم .”

انتهى من “مجلة المجمع” (ع 6 ج 1 ص 193).

ثانيا:

إذا توسط البنك في هذه المعاملة بين العميل وهيئة المجتمعات العمرانية ونحوها ممن يملك العقار، فهذا يقع على صورتين:
الأولى: أن يشتري البنك العقار، ثم يبيعه على العميل بالتقسيط، وهذا لا حرج فيه، إذا انضبط بيع التقسيط بالضوابط الشرعية، ومنها عدم اشتراط غرامة على التأخر في السداد.

وفي هذه الصورة، يلزم وجود عقدين مرتبين: عقد شراء بين البنك والجهة المالكة للعقار، ثم عقد بيع من البنك للعميل.
الصورة الثانية: ألا يشتري البنك العقار، وإنما يقتصر دوره على التمويل، فيدفع للجهة المالكة ثمن الشقة، ويسترده من العميل بزيادة.
وهذا قرض ربوي محرم، وهو المعمول به في العقد المسئول عنه، حسب اطلاعنا على العقد.

فما دام البنك الوسيط لا يشتري العقار ثم يبيعه على العميل، فهو مقرض، وإذا كان ذلك مع اشتراط الزيادة، فهذا عين الربا.

ثالثا:

الاقتراض بالربا لا يباح إلا للضرورة، والضرورة في السكن تندفع بالاستئجار لا بالتملك.

وانظر: سؤال رقم: (239111)، ورقم: (123563).

وعليه: فلا يجوز الدخول في هذا العقد.

والله أعلم.