

326594 - حكم دفع مقدم لشراء شقة تحت الإنشاء وحكم أخذ فوائد من استثماره.

السؤال

كنت قد دفعت مقدما لشركة عقارية؛ لشراء شقة تحت الإنشاء، والتي سأستلمها بعد سنتين، والشركة تقوم بدفع فائدة مالية على المقدم المدفوع من قبل العميل خلال مدة إنشاء الوحدة العقارية، فهل يجوز أن آخذ هذه الفوائد، وأدفعها للشركة كمصاريف صيانة على شقتي؟

الإجابة المفصلة

أولاً:

يجوز الاتفاق على شراء وحدة عقارية لم تُبْنِ بعد، إذا وُصِفَتْ وصفاً يُزيل الجهالة، ويمنع النزاع، ويمسح هذا عقد الاستصناع، وينظر فيه جواب السؤال رقم: (136921).

ثانياً:

إذا تم العقد، فهذا المال المقدم يصبح ملكاً للشركة، لأنه جزء من الثمن.

وعلى ذلك؛ فلها نماؤه، وعليها زكاته، ولو فرض أن الشركة تضعه في بنك ربوي، فلا إثم عليك لأن المال خرج من ملكك.

ثالثاً:

إذا دفعت لك الشركة شيئاً من عائد هذا المال، فلا يجوز لك أخذه؛ لأن الفائدة المشروطة، أو المتعارف عليها هنا، تعود على مقدم الثمن بالجهالة.

قال شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله في "الفتاوى الكبرى" (4/39): "والمنع من هذه الحيل هو صحيح قطعاً، لما روى عبد الله بن عمر، أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: **«لا يحل سلف وبيع، ولا شرطان في بيع، ولا ربح ما لم يضمن، ولا بيع ما ليس عندك»**." رواه الأئمة الخمسة: أحمد، وأبو داود، والنسائي، والترمذي، وابن ماجه، وقال الترمذي: حسن صحيح. فهي صلى الله عليه وسلم عن أن يجمع بين سلف وبيع، فإذا جمع بين سلف وإجارة، فهو جمع بين سلف وبيع، أو مثله.

وكل تبرع يجمعه إلى البيع والإجارة، مثل الهبة والعارية والعريه والمحابة في المساقاة والمزارعة وغير ذلك، هو مثل القرض.

فجماع معنى الحديث: أن لا يُجمع بين معاوضة وتبرع؛ لأن ذلك التبرع إنما كان لأجل المعاوضة، لا تبرعاً مطلقاً؛ فيصير جزءاً من العوض، فإذا اتفقا على أنه ليس بعوض، جمعا بين أمرين متباينين؛ فإن من أقرض رجلاً ألف درهم وباعه سلعة تساوي خمسمائة ألف،

لم يرض بالإقراض إلا بالثمن الزائد للسلعة؛ والمشتري لم يرض ببذل ذلك الثمن الزائد إلا لأجل الألف التي اقترضها؛ فلا هذا بيعا بألف، ولا هذا قرضا محضا، بل الحقيقة أنه أعطاه الألف والسلعة بألفين " انتهى.

رابعاً:

وأما إذا لم يكن العقد قد تم، وإنما هذا مجرد وعد، والمقدم عبارة هامش للجديّة، فلا يجوز لك السماح باستثماره في الربا، ويلزمك الامتناع عن التعامل مع الشركة إن أصرّت على ذلك؛ لأن المال مالك، وهي وكيله عنك في التصرف فيه، فيلحقك الإثم إن وضع في الربا.

هذا، مع أن القول الراجح، وهو المفتى به عندنا في الموقع: عدم جواز أخذ ما يسمى "هامش الجديّة" في مرحلة الوعد بالشراء.

وينظر للفائدة: جواب السؤال رقم: (229091).

والله أعلم.