354831 - حكم اشتراط البائع مبلغا إذا فسخ المشتري البيع

السؤال

سؤالي عن شروط في البيع، اشترطها البائع في بيع أرض بالتقسيط: 1. في حالة فشل المشتري في دفع قسطين متتاليين وفقًا لخطة السداد، فإنه يعتبر متخلفًا عن السداد، وبالتالي، ليست هناك حاجة للتحذير أو الإشعار، وفي مثل هذه الحالة، يحق للبائع إنهاء الاتفاقية من جانب واحد، وإخطار المشتري بالإنهاء بشكل خطي. 2. في حالة إنهاء المشتري للعقد لأي سبب من الأسباب، يتم تعيين 30٪ من سعر الشراء من قبل البائع كشرط جزائي، وبعد تسوية بند العقوبة، سيتم دفع المبلغ المتبقي من المدفوعات التي قام بها المشتري على قسطين متساويين، يبدئان بعد شهر واحد من تاريخ إنهاء العقد، يقر المشتري بأنه لا يطالب بأي فائدة أو تعويضات عن التأخير... إلخ. وفي حالة عدم صحة هذه الشوط، ماذا يحق للبائع شرعا إذا تعذر المشتري من سداد دينه، أو أراد الخروج من العقد؟ وما الشروط الصحيحة التي يمكن للبائع اشتراطها ليخفف عنه الضرر المترتب من خروج المشتري من العقد؟

الإجابة المفصلة

أولا:

لا حرج في اشتراط فسخ البيع إذا فشل المشتري في سداد قسطين متتاليين، سواء كان المشتري معسرا أو موسرا مماطلا.

قال في "كشاف القناع" (3/240): " أو) كان (المشتري معسرا، ولو ببعض الثمن، فللبائع الفسخ في الحال)؛ لأن في التأخير ضررا عليه" انتهى.

وفي "الموسوعة الفقهية" (32/136): "وَيَرَى ابْنُ تَيْمِيَّةَ أَنَّ الْمُشْتَرِيَ إِذَا كَانَ مُوسِرًا مُمَاطِلاً فَلِلْبَائِعِ الْفَسْخُ دَفْعًا لِضَرَرِ الْمُخَاصَمَةِ، قَالَ فِي الإِنْصَافِ: وَهُوَ الصَّوَابُ" انتهى.

ثانيا:

لا حرج في اشتراط البائع أن المشتري إذا فسخ العقد-بلا موجب للفسخ شرعا- دفع 30% من الثمن؛ لأن الأصل في الشروط الصحة.

وللبائع أن يرفض الفسخ لأن البيع عقد لازم، وله أن يقبل الفسخ مقابل هذا المبلغ، ويجوز أن يشترط ذلك في العقد.

قال صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: **«الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ»** رواه أبو داود (3594) وصححه الألباني في "صحيح أبي داود".

وقال البخاري في صحيحه: " وقال ابن عون عن ابن سيرين: قال رجل لكريِّه: أدخل ركابك، فإن لم أرحل معك يوم كذا وكذا، فلك مائة درهم، فلم يخرج، فقال شريح: من شرط على نفسه طائعا غير مكره فهو عليه" انتهى من صحيح البخاري، كتاب الشروط، باب ما يجوز من الاشتراط والثنيا في الإقرار.

وجاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي بخصوصه ما يلي: "يجوز أن يُشترط الشرط الجزائي في جميع العقود المالية ، ما عدا العقود التي يكون الالتزام الأصلي فيها دينًا؛ فإن هذا من الربا الصريح" . وينظر: نص القرار بتمامه في جواب السؤال رقم:(112090).

ثالثا:

عند الفسخ يلزم البائع رد ما دفع المشتري، فإن اشترط أنه في حال الفسخ يرد المال على قسطين متساويين يبدآن بعد شهر واحد من تاريخ إنهاء العقد، وقبل المشتري ذلك، فلا حرج؛ لما تقدم من أن الأصل في الشروط الصحة.

وبهذا يتبين أن هذه الشروط يجوز اشتراطها في العقد.

والله أعلم.