

384436 - كيف يفعل بعد أن استأجر البيت مقابل قرض يدفعه للمؤجر؟

السؤال

أنا رجل أعيش مع أمي في إحدى مدن إيران، قبل شهرين نزلت هذه المدينة لأجل إكمال دراستي في مرحلة الدكتوراة، أريد أن أوضح لكم أن هذا النوع من إيجار البيوت شائع جداً في إيران، بنحو أن هنا لا يوجد بيت قط للايجار إلا من هذا الطريق، الطريق هو: المؤجر إما يسلم بيته لمدة عام مقابل مبلغ شهرياً يسمى إجارة، إضافة إلى مبلغ قرض يبقى عنده مدة عام يسمى رهنا، وإما يسلم بيته مقابل قرضاً تاماً بدون إجارة، ويسمى رهنا كاملاً، ومبلغ الرهن يبقى عنده حتى انتهاء العام، ثم يرد المال إلى المستأجر، ويأخذ بيته، وأسفاً، لا يوجد أحد البيت مقابل إجارة شهرية مجرداً إلا و معه هذا القرض، أنا أعلم أن هذا القرض هو من باب قرض جرّ نفعاً، وهو ربا، لكن ما عرفت حكمه حين عقد المعاملة، فأخذت البيت مقابل مال دفعته إلى المؤجر، بالطريق الذي سمّيته رهنا كاملاً، والآن بعد سكني في هذا البيت لمدة شهرين أدركت حكمه، مع العلم بأن المؤجر لا يرد المال إلا بعد عام، وأنا لا أستطيع أن أجد بيتي بدون هذا القرض، بماذا تنصحوني؟ وكيف أخلص نفسي وأمي من ما بقي من الربا عندي؟

الإجابة المفصلة

أولاً:

الصورتان المذكورتان محترمان؛ لأن الأولى وهي استئجار البيت بشرط إقراض مالكه مالاً: جمع بين الإجارة والسلف، وهو محظوظ؛ لما روى الترمذى (1234)، وأبو داود (3504) والنسائي (4611) عن عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: (لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَبَيْعٌ) وصححه الترمذى، والألبانى.

والإجارة بيع للمنافع.

قال الخطابي رحمه الله: "وذلك مثل أن يقول له: أبيعك هذا العبد بخمسين ديناراً، على أن تسلفني ألف درهم في متعة أبيعه منك إلى أجل، أو يقول: أبيعكه بكذا على أن تقرضني ألف درهم، ويكون معنى السلف القرض، وذلك فاسد؛ لأنه إنما يقرضه على أن يحابيه في الثمن، فيدخل الثمن في حد الجهة، ولأن كل قرض جرّ منفعة فهو ربا" انتهى من "معالم السنن" (3/141).

وقال الدكتور عبد الله بن محمد العمرياني في "المنفعة في القرض" ص 198: "يتبيّن أن مجرد اشتراط عقد البيع، ونحوه من عقود المعاوضات، في عقد القرض: محرم، لورود النص به؛ بسبب كونه ذريعة إلى القرض الربوي، مع أن المنفعة احتمالية ومتوّقة، وذلك أنه ربما يزداد في الثمن، وربما لا يزداد، ولكن الغالب أن يزداد، وهذا مما يكثر القصد إليه عند من يتعاقد بهذه الصفة" انتهى.

والصورة الثانية: وهي أن تدفع رهنا، وتنتفع بالبيت سنة، ثم يرد إليك الرهن: فهذا قرض ربوي واضح، والمنفعة فيه هو سكني البيت.

ثانياً:

الواجب عليك التوبة إلى الله تعالى.

والأصل أن يفسخ هذا العقد الفاسد، فنسترد مالك، وتترك البيت لصاحبه.

لكن إن كان صاحب البيت لا يرد المال إلا بعد سنة، فلنك أن تبقى في البيت، فإن رد إليك المال، فانظركم أجرة البيت خلال السنة، وكم يجني المالك فائدة من مالك إن كان يضعه في البنك مثلًا، فإن كانت الفائدة مساوية للأجرة، أو أكثر فلا تعطه شيئاً؛ لثلا تجمع له بين الوضعين.

وإن كانت الفائدة أقل من أجرة المثل، فأعطيه تمام الأجرة.

والله أعلم.