

454929 - ما حكم الاستثمار مع شركة تطوير عقاري في شراء عقار وتأجيريه مع اشتراط التأمين عليه؟

السؤال

شركة تقوم بدور الوسيط بين من يريد شراء نسبة من عقار يتم عرضه على الموقع الإلكتروني، وتقوم أيضا بإدارة العقار من ناحية التأجير والصيانة، بحيث توزع الأرباح من التأجير بحسب نسبة المشتري من العقار، ولا يوجد نسبة ثابتة، وإنما الربح في الموقع يعرضونه على سبيل التوقع، ويوجد مصاريف تأخذها الشركة من المشتري، وهي على ثلاث أقسام: 1- نسبة تدفع مرة واحدة في كل عقار تريد الاستثمار فيه. والسبب المذكور أن هذا يغطي تكاليف بعض الأمور؛ مثل: خدمات الضمان رسوم فحص مكافحة غسيل الأموال، وفحص المنشأة قبل التملك. 2- نسبة محددة كل سنة لتجديد الإطار القانوني للعقد، وصيانة المحفظة الإلكترونية. 3- 2.5% عند إعادة بيع العقار. أسئلتني هي: هل هذا العقد سليم شرعا؟ وهل وجود نسبة من أجل التأمين على المبنى من الحريق والكوارث يجعل الاشتراك معهم محرما؟ 2- يتم عرض العقارات المرشحة لمدة شهر على الموقع من أجل التمويل، وإذا تم التمويل بنسبة 100% يتم الشراء، ويصبح العقار ملكا لكل من ساهم بالتمويل على حسب الحصة، ولا تملك الشركة أية شيء فيه، والدولة هي من تراقب هذه الشركة، وإذا لم يتم التمويل بنجاح يتم إعادته الاموال دون رسوم، ممكن تطبيق الرسوم من بنك العميل، فهل يجب علي أن أسأل الشركة إن كانت تقترض من البنوك من أجل حجز العقار لمدة شهر، من أجل عرضه على الموقع، برغم من أن هذه المعلومة غير موجودة على الموقع الإلكتروني، حسبما أفهم، وإذا كان كذلك، فهل هذا يجعله حراما؟ وقد يتفقون مع أصحاب العقارات، ولكن لا توجد معلومة لدي.

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولاً:

لا حرج في اشتراك جماعة في تملك عقار، ثم تأجيريه، واقتسام الأجرة فيما بينهم بحسب نسبة التملك، فهذا من باب الشركة في الأعيان، ثم الإجارة، وهما عقدان صحيحان.

ثانياً:

لا حرج في التعاقد مع وسيط يتولى شراء العقار، وإدارة تأجيريه، وصيانتته، وتوزيع العائد على أصحابه، مقابل أجرة معلومة، سواء كانت الأجرة مبلغا مقطوعا، أو نسبة من الدخل، أو من ثمن العقار عند بيعه، ما دام ذلك معلوما لا غرر فيه ولا جهالة.

ثالثاً:

لا حرج في عرض العقار المراد شراؤه على الإنترنت لمدة شهر، وجمع المال من المساهمين فيه، على أنه إذا لم يكتمل الثمن، رُد المال على من دفعه.

ويلزمك أن تعلم ما تقوم به الشركة لحجز العقار لمدة شهر، فإن كان ذلك عن طريق قرض ربوي، لم يجز التعامل مع هذه الشركة؛ لأنها وكيلة عن المستثمرين في التصرف، فيلحقهم إثم ما تقوم به من محرمات، إلا إن كان اقتراضها سابقا على تعاقد المستثمرين معها، فلا حرج عليهم حينئذ؛ لأنه يجوز التعامل مع من ماله حرام أو مختلط، ومنه تعامل الصحابة رضي الله عنهم مع اليهود بيعا وإجارة.

رابعاً:

التأمين على العقار ضد الحريق والكوارث، إن كان تأميناً تجارياً إلزامياً من الدولة، فلا حرج على المستثمرين ولا على الوسيط في التزامه، والإثم على من ألزم به.

وإن كان التأمين اختيارياً، ففيه تفصيل:

1- فإن كان تعاونياً، جاز الاشتراك فيه.

2- وإن كان تأميناً تجارياً، حرم على الجميع الاشتراك فيه، فإن أصر الوسيط عليه لم يجز لك الدخول في هذا الاستثمار؛ لأن التأمين التجاري عقد محرّم قائم على الربا والميسر.

وينظر لمعرفة الفرق بين التأمين التعاوني والتجاري جواب السؤال رقم: (205100)، ورقم: (36955).

والله أعلم.