

## 486890 - ما حكم شراء شقة ممن اشتراها من المخطط؟

### السؤال

هناك شقق تباع بدون ربا، لكن بها مصاريف الملف مثلا 150 دولار، المهم من يريد شراء الشقة التي توجد في المخطط فقط يقوم بتسبيق 9000 دولار، وبعد كل شهر يعطي 150 دولار، وعند اكتمال الشقة يستلمها، ويبدأ بإعطاء 300 دولار حتى يكتمل المبلغ، الذي هو: 30000 دولار، المهم أريد أن أسأل، هل الشراء من المخطط حرام أم حلال؟ وهل مصاريف الملف حرام أم حلال؟ وبالنسبة للأشخاص الذين لم يتمكنوا من إكمال ثمن المنزل، أي أنهم دفعوا مثلا 12000 دولار، وأرادوا أن يتنازلوا عن صفقتهم إضافة لأخذ ربح عن هذا، هل هذا حرام أم حلال؟ أي أن المشتري دفع 12000 ويريد من أن تعطيه 2000 دولار كربح، إضافة إلى 12000 التي دفع لكي تكمل أنت صفقة المنزل؟

### الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولاً:

لا حرج في شراء شقة على المخطط، إذا انضبطت بالأوصاف المزیلة للجهالة التي تؤدي للنزاع، كمساحتها، وفي أي طابق، ووجهتها: بحرية أو شرقية، ونحو ذلك من الأوصاف، ويدخل ذلك في عقد الاستصناع، ويجوز فيه تعجيل الثمن وتأجيله، أو تعجيل بعضه وتأجيل البعض الآخر، مع وجوب تحديد الأجل الذي يتم فيه الانتهاء من البناء، وتسليم الشقة للمشتري.

جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم 50 (1/6) بشأن التمويل العقاري لبناء المساكن وشرائها:

" هناك طرق مشروعة يستغنى بها عن الطريقة المحرمة، لتوفير المسكن بالتملك منها:

د- أن تملك المساكن عن طريق عقد الاستصناع - على أساس اعتباره لازماً - وبذلك يتم شراء المسكن قبل بنائه ، بحسب الوصف الدقيق المزیل للجهالة المؤدية للنزاع، دون وجوب تعجيل جميع الثمن، بل يجوز تأجيله بأقساط يتفق عليها، مع مراعاة الشروط والأحوال المقررة لعقد الاستصناع لدى الفقهاء الذين ميّزوه عن عقد السلم " انتهى.

وجاء في قراره بشأن الاستصناع:

"يشترط في عقد الاستصناع ما يلي :

أ- بيان جنس المستصنع ونوعه وقدره وأوصافه المطلوبة .

ب- أن يحدد فيه الأجل .

ثالثاً: يجوز في عقد الاستصناع تأجيل الثمن كله، أو تقسيطه إلى أقساط معلومة لآجال محددة.

رابعاً : يجوز أن يتضمن عقد الاستصناع شرطاً جزائياً بمقتضى ما اتفق عليه العاقدان، ما لم تكن هناك ظروف قاهرة.

والله أعلم" انتهى نقلاً عن "مجلة المجمع" (ع 7، ج 2 ص 223).

ثانياً:

لا حرج في دفع مصاريف الملف، وهي أجرة مقابل دراسة الحالة وإعداد الملف، فليس في المسألة قرص حتى تخشى الزيادة.

ثالثاً:

يجوز أن يتنازل صاحب الشقة عنها لغيره، أي أن يبيعه له بالثمن الذي يتراضيان عليه، بشرطين:

الأول: أن تكون الشقة قد بنيت. وأما إذا كانت لم تبين بعد، فلا يجوز بيعها للغير- إلا لبائعها الأول-؛ لأن هذا من بيع المستصنع قبل وجوده، وهو بيع للمعدوم فلا يجوز؛ لنهي صلى الله عليه وسلم عن بيع الإنسان ما لا يملك، والمعدوم داخل في هذا من باب أولى.

جاء في "المعايير الشرعية" ص 149: " لا يجوز بيع المصنوع قبل تسلمه من الصانع حقيقة أو حكماً".

وجاء فيها ص 156: " مستند عدم جواز بيع المصنوع قبل تسلمه من الصانع هو أن ذلك من قبيل بيع المعدوم وبيع ما لا يملك لأنه غير موجود عند البائع" انتهى.

وجاء في قرارات مجمع الفقه: " مع التأكيد على قرار المجمع رقم 63 (7 /1) بشأن عدم جواز بيع المسلم فيه قبل قبضه، ونصه: "لا يجوز بيع السلعة المشتراة سلفاً قبل قبضها" انتهى.

والمستصنع كالمسلم فيه، في ذلك.

الشرط الثاني: ألا يكون البيع محظوراً على المشتري إلى سداد الثمن، فإن تضمن العقد شرط حظر البيع، فلا بد من إذن البائع، أي أن يتم التنازل بموافقة؛ وذلك أن حظر البيع يعني أن الشقة مرهونة في مقابل سداد ثمنها، ولا يجوز بيع الرهن إلا بإذن المرتهن.

جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي بشأن البيع بالتقسيط: " لا حق للبائع في الاحتفاظ بملكية المبيع بعد البيع، ولكن يجوز

للبيع أن يشترط على المشتري رهن المبيع عنده لضمان حقه في استيفاء الأقساط المؤجلة " انتهى من "مجلة المجمع" (ع 6 ج 1 ص 193).

وقال ابن قدامة رحمه الله: " وإن تصرف الراهن بغير العتق , كالبيع , والإجارة , والهبة , والوقف , والرهن , وغيره : فتصرفه باطل ; لأنه تصرف يبطل حق المرتهن من الوثيقة , غير مبني على التغليب والسراية , فلم يصح بغير إذن المرتهن , كفسخ الرهن " انتهى من "المغني" (4/272).

والله أعلم.