

## 541385 - هل يجوز بيع العقار صورياً من أجلأخذ التمويل من البنك؟

### السؤال

في عام 2016، قامت والدتي بمساعدة في شراء شقة للزواج، ودفعنا تقريراً 50% من قيمتها، وأنا متزوج، وأقيم فيها حالياً، الآن تعسرت والدتي في مساعدة أخي في شراء شقته للزواج، وطلبت مني بمساعدة بقيمة المبلغ الذي دفعته في حينه عند زواجي؛ لتبرئ ذمتها من مساعدة طرف دون الآخر، مع الأخذ في الاعتبار فرق التوقيت وقيمة العملة، مع العلم بأن أموري المالية الآن لا تسمح بذلك،

فهناك مقترن بأن أبيع شقتي بنظام التمويل العقاري فيما بيننا بصورة ودية، بحيث أظل مقيناً في الشقة، ونحصل على تمويل من البنك، وحينها أرد إليها قيمة 50% من قيمة التمويل الذي حصلنا عليه من البنك، وأحتفظ أنا بالنصف الآخر لسداد قيمة الأقساط. السؤال: هل هذه الآلية عملية التمويل العقاري لشقتى فيما بيننا حلال أم لا؟ وهل هذا يعد نوعاً من أنواع التحايل في بيع الشقة للحصول على تمويل وسداد والدتي، أم آلية شرعية لسداد ما علي من التزامات تجاه والدتي وأخي؟

### الإجابة المفصلة

أولاً:

لا يجوز التحايل على البنك لبيع عقار بنظام المراقبة، بحيث يشتريه البنك منك، ثم يبيعه لوالدتك، ويسلمك الثمن، وتقوم أنت بسداد الأقساط، والحال أن الشقة باقية في ملكك، لن تشتريها والدتك شراء حقيقياً، وهذا التحايل فيه محذoran:

الأول: الوقوع في الربا؛ لأن المعاملة تؤول إلى قرض ربوى، وهو أن تأخذ مليوناً مثلاً من البنك، وتتسدده مليوناً ومائتين مثلاً، والشقة حيلة، وهي باقية في ملكك، والقرض الربوي محرم بالإجماع.

قال القرطبي رحمه الله في تفسيره (3/241): ”وأجمع المسلمون نقلاً عن نبيهم صلى الله عليه وسلم أن اشتراط الزيادة في السلف رباً ولو كان قبضة من علف – كما قال ابن مسعود – أو حبة واحدة“ انتهى.

وقال ابن قدامة رحمه الله: ” وكل قرض شرط فيه أن يزيد فهو حرام بغير خلاف.

قال ابن المنذر: أجمعوا على أن المُسلف إذا شرط على المستلف زيادة أو هدية، فأرسل على ذلك أن أخذ الزيادة على ذلك رباً. وقد روى عن أبي بن كعب وابن عباس وابن مسعود أنهم نهوا عن قرض جر منفعة“ انتهى من ”المغني“ (6/436).

المحذور الثاني: هو خداع البنك، ولو علم بذلك فلن يدخل في المعاملة، والخداع والغش محظى.

روى مسلم (102) عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: (مَنْ غَشَّ فَلَيْسَ مِنِّي).

وقال صلی الله علیه وسلم: (المکر والخدیعة فی النار) رواه البیهقی فی شعب الإیمان، وصححه الألبانی فی صحيح الجامع .

سئل الشیخ سلیمان الماجد: "لدي أرض، وأرغب فی بنائها، فهل یجوز أن أبيع الأرض على زوجتي بثمن آجل، ثم یشتريها البنك من زوجتي، وتسدد زوجتي لی ثمن الأرض ثم یبيع البنك الأرض على التقسيط، وبثمن الأرض أستطيع بناءها؟"

فأجاب حفظه الله: "لا یجوز لك نقل ملكية الأرض لزوجتك لتبعيها على البنك، وتأخذ النقود ثم یشتريها من البنك بالتقسيط؛ لأن ذلك من التحايل على الاقتراض بفائدة" [انتهی](#).

وقال الدكتور يوسف الشیبیلی حفظه الله:

"من شروط المرابحة المصرافية: لا يكون القصد من المعاملة التحايل على الربا ..."

ويظهر التحايل على الربا فی المرابحة المصرافية فی صور متعددة.

منها: أن يكون الأمر بالشراء، هو نفسه البائع على البنك، فإن كثيراً من الأمرین بالشراء یطلب شراء السلعة من شخص بعینه، قد يكون شریکاً، أو وكیلاً له، أو بینه وبين الأمر مواطأة على الحيلة.

فيحرم على البنك في بيع المرابحة للأمر بالشراء: أن یشتري السلعة من شركة أو محل تابع للأمر أو وكيله؛ لأن صورة ذلك، كصورة عكس مسألة العینة، فإن الأمر يبيع السلعة بفقد، ثم یشتريها من البنك نسیئته" ، [انتهی](#) مختصراً من "الخدمات الاستثمارية في المصارف وأحكامها في الفقه الإسلامي" (428 - 437 / 2).

ثانياً:

قد تبين أن ما ترید القيام به أمر محظوظ، وهو على فرض أن التمویل العقاري تمویل جائز بطريق المرابحة، يتم فيه عقد يشتري فيه البنك الشقة، ثم عقد یبيع فيه البنك الشقة.

وأما التمویل العقاري الذي تقوم به البنوك الربوية، وهو دفع الثمن نيابة عن المشتري، من غير أن یشتري البنك، ثم یبيع: فهذا ربا لا یجوز التعامل به ولو كنت ستبیع الشقة بیعاً حقيقة لوالدتك.

ثالثاً:

إذا كانت والدتك قد ساعدتك بنصف ثمن الشقة، ولم يكن لك إلا أخ واحد، فطريق العدل أن تعطي أخيك مثل ذلك، وينبغي أن تراعي انخفاض العملة، أو أن تسترد منك ما أعطتكم، فإن لم يكن معك، فإنها تنظرك.

ولعلك تجد مخرجاً لجمع المال عن طريق عمل جمعية-جمعية الموظفين، أو عن طريق التورق بأن تشتري سيارة مثلاً بالتقسيط، ثم تبیعها في السوق بثمن حال، والتورق جائز عند جمهور الفقهاء.

وينظر: جواب السؤال رقم: (45042) ، ورقم: (130147).

والله أعلم.