

202495 - حكم تمويل البنوك لشراء العقارات , واشتراط البائع منفعة في المبيع

السؤال

أريد شراء عمارة والتي هي ملك لأخي، قيمة العمارة ٣٣٠٠٠٠٠ ريال سعودي ، البنك سيدفع مبلغ ٢٣٠٠٠٠٠ ، وسيتبقى من قيمة العمارة مليون ريال ، وافق أخي على أن يأخذ هذا المبلغ من إيجار العمارة بحيث يتم سدادها خلال عشرة سنوات بالتقسيط ، ولكن اشترط علي أنه في خلال العشر سنوات يسكن في العمارة بدون إيجار . فهل البيع صحيح وخالي من الربا ؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولاً :

لم توضح لنا أيها السائل الكريم الصفة التي سيدخل بها البنك لشراء هذا البيت ، وعلى كل حال فالغالب أن شراء البيوت عن طريق البنوك له صورتان:

الأولى :

أن يكون دور البنك هو مجرد التمويل ، فيدفع المال للعميل أو نيابةً عنه ، على أن يسترده مقسطاً بزيادة ، وهذا قرض ربوي محرم .

الثانية :

أن يشتري البنك العقار ، ثم يبيعه للعميل ، وهذا جائز بشروط سبق بيانها بالتفصيل وذكر كلام أهل العلم في الفتوى رقم : (140603) .

ولكن الظاهر من سؤالك أن الصورة التي سيتم التعامل بها من الصورة المحظورة ؛ لأنه من الواضح أن البنك لن يشتري العقار ، بل سيدفع جزءاً منه على أن يسترده بالتقسيط ، والمعهود في مثل ذلك أنه لن يسترده إلا بفائدة ، وهذا هو عين الربا المحرم .

ثانياً :

أما اشتراط أخيك عليك في عقد البيع أن يسكن في الدار مدة معينة ، معلومة ، دون أن يدفع أجرة ، فهذا مما اختلف فيه أهل العلم ، فرجح الشافعية ومن وافقهم عدم الجواز ، جاء في " البيان في مذهب الإمام الشافعي " (5 / 136): " وإن اشترى داراً ، واشترط سكناها شهراً ، أو عبداً ، واستثنى خدمته مدة معلومة ، أو جملاً ، واشترط أن يركبه إلى موضع معين .. فالبغداديون

من أصحابنا قالوا: لا يصح البيع ، وجهًا واحدًا .

وحكى المسعودي في " الإبانة " : أنها على وجهين :

أحدهما : يصح الشرط والبيع ، وبه قال أحمد ، وإسحاق ، والأوزاعي ؛ لما روى جابرٌ - رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ - قال : " بعت من النبي - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - بعيرًا ، واشترطت عليه ظهره إلى المدينة " . وروى : " أن عثمان باع دارًا واشترط سُكْنَاهَا شهرًا " . والثاني : لا يصح البيع ، وهو الصحيح ؛ لما روى : " أن النبي - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - نهى عن بيع وشرط " . ولأنه شرط لم يبين على التغليب ، ولا هو من مصلحة العقد ، ولا من مقتضاه ، فلم يصح ، كما لو شرط أن لا يسلمه المبيع " انتهى .

ورجح الحنابلة ومن وافقهم الجواز ، جاء في " المغني " لابن قدامة (4 / 73) : " ويصح أن يشترط البائع نفع المبيع مدة معلومة ، مثل أن يبيع دارا ، ويستثنى سكنها شهرًا ، أو جملا ، ويشترط ظهره إلى مكان معلوم ، أو عبدا ، ويستثنى خدمته سنة ، نصَّ على هذا أحمد ، وهو قول الأوزاعي ، وإسحاق ، وأبي ثور ، وابن المنذر ، وقال الشافعي ، وأصحاب الرأي : لا يصح الشرط ؛ " لنهي النبي - صلى الله عليه وسلم - عن بيع وشرط " ، ولأنه ينافي مقتضى البيع ، فأشبه ما لو شرط أن لا يسلمه " انتهى .

والراجح من هذين القولين قول من قال بالجواز ، قال ابن قدامة مرجحا الجواز : " ولنا ، ما روى جابر : " أنه باع النبي - صلى الله عليه وسلم - جملا ، واشترط ظهره إلى المدينة " . وفي لفظ قال : " فبعته بأوقية ، واستثنيت حملانه إلى أهلي " . متفق عليه ، وفي لفظ " قال : فبعته منه بخمس أواق ، قال : قلت : على أن لي ظهره إلى المدينة . قال : (ولك ظهره إلى المدينة) " . ورواه مسلم . " ولأن النبي - صلى الله عليه وسلم - نهى عن التُّنْيَا إلا أن تعلم " ، وهذه معلومة ، ولأن المنفعة قد تقع مستثناة بالشرع على المشتري فيما إذا اشترى نخلة مؤبرة ، أو أرضا مزروعة ، أو دارا مؤجرة ، أو أمة مزوجة ؛ فجاز أن يستثنىها ، كما لو اشترط البائع الثمرة قبل التأبير " انتهى من " المغني " لابن قدامة (4 / 74) .

وقال الشيخ ابن عثيمين - رحمه الله - " ونحو أن يشترط البائع سكنى الدار شهراً أي : إذا اشترط البائع سكنى الدار شهراً ، فإن هذا شرط صحيح وقوله : الدار أل فيها للعهد الذهني ، أي : الدار المبيعة شهراً . مثاله : أن يقول : بعتك داري هذه بمائة ألف درهم ، على أن أسكنها لمدة شهر ، فيصح البيع ، ويصح الشرط ، والدليل على ذلك عام وخاص . أما العام فقوله صلى الله عليه وسلم : (كل شرط ليس في كتاب الله فهو باطل) ، وقوله : (المسلمون على شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً)

أما الخاص : فدليله أن النبي صلى الله عليه وسلم اشترى من جابر بن عبد الله - رضي الله عنهما - جملاً اشترط جابر حُملانه إلى المدينة ، فوافقه النبي صلى الله عليه وسلم على ذلك ، وهذا نفع معلوم في المبيع ، فهو كسكنى الدار شهراً " .

انتهى من الشرح الممتع على زاد المستقنع (8 / 231 , 232) .

وقال الشيخ الفوزان : " النوع الثاني من الشروط الصحيحة في البيع : أن يشترط أحد المتعاقدين على الآخر بذل منفعة مباحة في المبيع ؛ كأن يشترط البائع سكنى الدار المبيعة مدة معينة ، أو أن يحمل على الدابة أو السيارة المبيعة إلى موضع معين ؛ لما روى جابر : " أن النبي صلى الله عليه وسلم باع جملاً واشترط ظهره إلى المدينة " ، متفق عليه ؛ فالحديث يدل على جواز



بيع الدابة مع استثناء ركوبها إلى موضع معين ، ويقاس عليها غيرها" .
انتهى من الملخص الفقهي (2 / 18).

والله أعلم.