

136921 - شراء الشقق بالتقسيط قبل البناء

السؤال

ما حكم شراء شقة بالتقسيط من الشركة صاحبة العقار مباشرةً دون وسيط في حالة أن العقار تحت الإنشاء وموعد التسليم بعد سنتين أو ثلاثة؟

الإجابة المفصلة

يجوز شراء المنزل والشقة قبل بناها إذا وصفت وصفاً بينا يزيل الجهالة ، سواء دفع الثمن كاملاً أو مقسطاً ، وهذه صورة من صور عقد الاستصناع .

وقد جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي رقم 50 (1/6) بشأن التمويل العقاري لبناء المساجن وشرائها : " هناك طرق مشروعة يستغنى بها عن الطريقة المحرمة ، ل توفير المسكن بالتملك منها : د- أن تملّك المساجن عن طريق عقد الاستصناع - على أساس اعتباره لازماً - وبذلك يتم شراء المسكن قبل بناه ، بحسب الوصف الدقيق المزيل 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 قرار آخر للمجمع بيان شروط الاستصناع ، وهذا نصه :

" إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورته مؤتمر السابع بجدة في المملكة العربية السعودية من 7-12 ذي القعده 1412هـ الموافق 9-14 أيار (مايو) 1992م ، بعد اطلاعه على البحوث الواردة إلى المجمع بخصوص موضوع عقد الاستصناع ، وبعد استماعه للمناقشات التي دارت حوله ، ومراعاة لمقاصد الشريعة في مصالح العباد والقواعد الفقهية في العقود والتصرفات ، ونظرًا لأن عقد الاستصناع له دور كبير في تنشيط الصناعة ، وفي فتح مجالات واسعة للتمويل والنهوض بالاقتصاد الإسلامي ، قرر ما يلي : أولاً : إن عقد الاستصناع - وهو عقد وارد على العمل والعين في الذمة - ملزم للطرفين إذا توافرت فيه الأركان والشروط . ثانياً : يشترط في عقد الاستصناع ما يلي :

- أ- بيان جنس المستصنـع ونوعـه وقدـره وأوصـافـه المطلـوبة .
- ب- أن يحدد فيه الأجل .

ثالثاً : يجوز في عقد الاستصناع تأجيل الثمن كله ، أو تقسيطـه إلى أقسـاط معلومـة لـآجال محدـدة . رابعاً : يجوز أن يتضـمن عقد الاستـصناع شـرطاً جـزـائـياً بـمـقـتضـى ما اـتـفـقـ علىـه العـاقـدان ما لم تـكـن هـنـاك ظـرـوفـ قـاهـرةـ . والله أعلم " انتهى ، نقلـاً عن مجلـة المـجمـع (عـ 7، جـ 2 صـ 223).

والحاصل : أنه يجوز لك شراء شقة بالتقسيط ضمن عقار تحت الإنشاء ، بشرط أن توصف وصفاً يزيل الجهالة ، وأن يحدد أجل التسلیم

. والله أعلم .