

## السؤال

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

## الإجابة المفصلة

الحمد لله.

يجوز شراء المنزل والشقة قبل بنائها إذا وصفت وصفا 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 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 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 دورة مؤتمره السابع بجدة في المملكة العربية السعودية من 7-12 ذي القعدة 1412 هـ الموافق 9 - 14 أيار (مايو) 1992 م ، 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 ، ونظراً 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 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 ، نقلا عن مجلة المجمع (ع 7، ج 2 ص 223).

والحاصل : أنه يجوز لك شراء شقة بالتقسيط ضمن عقار تحت الإنشاء ، بشرط أن توصف وصفا يزيل الجهالة ، وأن يحدد أجل التسليم .  
والله أعلم .