

216347 - الوساطة في عقد استصناع

السؤال

أرغب بشراء عقار يقع ضمن مشروع سكني لا يزال قيد الإنشاء ، والهدف من شراء هذا العقار القيام ببيعه بعد مدة قصيرة لتحقيق الربح ، وعند توقيع عقد البيع والشراء مع صاحب المشروع أدفع نسبة معينة يتفق عليها من قيمة العقار ، وبعد ذلك أقوم بالبحث عن مشتر آخر وبيعه العقار مرة أخرى وتحقيق الربح ، ولكن في هذه الحالة يكون عقد البيع والشراء بين المشتري الجديد وصاحب العقار فقط ، وهذه من العمليات المنتشرة بين الجميع هنا، فهل هذا النوع من العمليات جائز شرعاً؟ وإن لم يكن جائزاً فما الذي يجب تعديله في العملية حتى تصبح وفقاً لأحكام الشريعة؟

وما حكم أخذ عمولة في حال كنت الوسيط بين المشتري الأول والمشتري الثاني في هذه العملية؟ وإن كان الحكم عدم الجواز فما الذي يجب فعله حتى تصبح العمولة جائزة شرعاً؟

الإجابة المفصلة

أولاً:

يجوز شراء العقارات تحت الإنشاء نقداً أو بالتقسيط ، وهو صورة من صور عقد الاستصناع ،
وعقد الاستصناع يشبه عقد السلم ولكنه أوسع منه في بعض الأحكام ، في عقد السلم يجب تقديم الثمن كله دفعة واحدة ، وفي عقد الاستصناع يجوز تقديم الثمن أو تقسيطه . وقد سبق بيان ذلك في جواب السؤال رقم : (136921)

جاء في " الموسوعة الفقهية " (25/192) : " يجوز عقد الاستصناع - وهو عقد مقاولة مع أهل الصنعة على أن يعمل شيئاً - مع أنه يخالف القواعد ؛ لأنه عقد على المعدوم ، إلا أنه أجزى للحاجة الماسة إليه وفي منعه مشقة وإحراج " انتهى .
أما بيعك للعقار فلا يجوز لك أن تبيعه حتى تستلمه ، لأن النبي صلى الله عليه وسلم : (نهى أن يبيع الرجل ما ليس عنده) رواه الترمذي (1232) ، والنسائي (4613) ، وأبو داود (3503) ، وابن ماجه (2187) ، وأحمد (14887) ، وصححه الألباني في "إرواء الغليل" (1292). ونهى عن ربح ما لم يضمن . رواه الترمذي (1234) وقال : وَهَذَا حَدِيثٌ حَسَنٌ صَحِيحٌ ، وأبو داود (3504) ، والنسائي (4629) ، وابن ماجه (2188) ، وأحمد (6591) ، وصححه الألباني في " الصحيحة" (1212) ، وأنت إلى الآن لم تدخل

العقار في ملكك ، وتربح في شيء لم يدخل في ضمانك .
وانظر جواب السؤال رقم : (169750) ، (155449)

والطريق لتصحيح هذه المعاملة : أن تفسخ العقد الذي بينك وبين البائع (صاحب العقار) ، ثم يعقد البائع عقدا جديدا مع هذا المشتري ، وتكون أنت مجرد وسيط في هذا العقد . والظاهر من سؤالك أن هذا هو الذي يقع ، لأنك ذكرت أن العقد يكون بين المالك والمشتري مباشرة .
وأما المقدم الذي دفعته فيكون صاحب العقار قد أجاز لك أن تأخذه من المشتري ، وتأخذ منه أيضا ربحا مقابل هذه الوساطة ، وهذا لا بأس به .
ثانيا:

أما توسطك بين المشتري الأول والثاني ، فهذه الوساطة - وهي ما تعرف بالسمسرة - جائزة على الصحيح من أقوال أهل العلم ، ويأخذ الوسيط أجره من أحد الطرفين أو منهما حسب ما يتم الاتفاق عليه .

وقد سئل الشيخ ابن باز رحمه الله : ما حكم أخذ الأجرة على السمسرة ؟
فأجاب رحمه الله بقوله : " لا حرج ، أخذ الأجرة ، كونه يكون دلالا يبيع البيوت ، يبيع الأراضي ، يبيع الإبل ، يبيع الغنم ، يبيع الرقيق ويأخذ أجرة ، لا بأس " .
انتهى من موقع الشيخ ابن باز رحمه الله .

<http://www.binbaz.org.sa/mat/13035>

وما دام يجوز للمشتري الأول أن يبحث عن يشتري هذا العقار ويفسخ هو عقده مع المالك ، فلا حرج عليه أن يبحث عن مشتر آخر بنفسه أو عن طريق وسيط .
وبناء عليه ؛ فلا حرج عليك أن تكون وسيطا في هذه المعاملة .
والله أعلم .