

## 265108 - شراء مسكن من البنك مع النص على أن المبلغ المتبقي قرض بفائدة

### السؤال

في الجزائر لدينا صيغة سكنية تسمى البيع بالإيجار في ظل اتفاقية بين بنك ووزارة السكن حيث تمنح الأخيرة للبنك العقار الأرضي للبناء عليه و يتولى البنك بناء العمارات ثم يقوم ببيع الشقق للمشتريين مع العلم أن الشقق هي ملك للبنك ويخبرهم بين نوعين من طرق الشراء وهذا بعد تسديد 25 بالمائة من قيمة السكن حيث الطريقة الأولى تسديد قيمة المبلغ المتبقي حالا وتنتقل الملكية للمشتري أو الطريقة الثانية لمن لا يستطيع التسديد حالا بشرائها بالتقسيط على مدار 25 سنة إضافة نسبة ربحية سنوية تقدر ب 5 بالمائة حيث المشكلة في صيغة العقد حيث يكتب أن البنك يقرضك المبلغ المتبقي ويطبق عليك الفوائد السنوية كما أسلفت ب 5 بالمائة وترد الإجمالي ولكن أنت لن تأخذ المبلغ الذي أقرضك في العقد إطلاقا وإنما هو صيغة ضمان للبنك فقط بأنك ستسدد المبلغ على مدار 25 سنة مع الفوائد نظير انتظاره 25 سنة أي على شكل اعتراف بدين مع العلم أن الشقق هي ملك للبنك وبنائها بأمواله الخاصة وله التصرف فيها كيفما يشاء ولا يمكن للدولة التدخل في البنك حيث هو تابع للدولة لكن لديه استقلالية وأنا شاب عمري 30 سنة ولا يمكنني التسديد حالا ولدينا أزمة سكن وقد تطول مدة الانتظار ولا يمكنني الزواج مع انتشار الفتن والمغريات كما أنني لا يمكنني الكراء لأن أسعار الكراء مرتفعة فهل الطريقة الثانية ربوية رغم أن السكنات هي ملك للبنك سيبيعها بالتقسيط مع إضافة مبلغ ربحي لكن المشكل في صياغة العقد وجزاكم الله خيرا.

### الإجابة المفصلة

إذا كانت الشقق ملكا للبنك، فيجوز أن يبيعه بالتقسيط، بأعلى من بيعها بالثمن الحال، وتكون الأقساط المتبقية دينا على المشتري، لكنها ليست قرضا، بل هي من ثمن المبيع، والدين أعم من القرض، والبيع بالتقسيط جائز، ولو كان بثمان أعلى من الحال .

وأما القرض مع اشتراط الزيادة فربا.

والذي يظهر أنه لو تم البيع للمشتري، ودخلت الشقة في ملكه، فهذا بيع صحيح، ولا يضر تسمية ما بقي عليه قرضا، فهو خطأ في التسمية .

لكن المشكلة الحقيقية هنا : إنما هي في النص على الزيادة ، مفصولة عن أصل الثمن ، بالصورة المذكورة في العقد ، مفصولة عن أصل الثمن ، ومعلقة على الأجل .

وقد جاء في قرار المجمع الفقهي :

“لا يجوز شرعا في بيع الأجل التنصيص في العقد على فوائد التقسيط مفصولة عن الثمن الحالي بحيث ترتبط بالأجل سواء اتفق المتعاقدان على نسبة الفائدة أم ربطاها بالفائدة السائدة اهـ.”  
“مجلة مجمع الفقه” (6/1762) .

وقد سبق بيان ذلك في جواب السؤال رقم (26817) .

وينظر أيضا : “أحكام بيع التقسيط” ، سليمان التركي (232-234) .

لكن إن كان الأمر على ما ذكرت من اشتداد الحاجة إلى مثل هذه المساكن ، وعدم القدرة على صورة أفضل من ذلك : فالذي يظهر أنه لا حرج عليك في الشراء من البنك ، حتى وإن كانت صيغة عقده على ما ذكرت ، ما دام السلعة مملوكة للبنك ، وهو إنما يبيعه عليك بالتقسيط ، بثمن معلوم ، وإن أخطأ في طريقة حساب الزيادة على ثمن الحال ، أو التنصيص عليها في العقد ، ويكون الخطأ ، أو الإثم إنما هو على من ألزم المشتري بهذه الصيغة للعقد .  
ولكن يراعى هنا أمور أيضا :

الأول: أن يكون إجمالي الثمن الذي تشتري به هذه الشقة بالتقسيط معلوما لك عند الشراء ؛ لأن هذا من شروط صحة البيع ، أي بيع : أن يكون الثمن معلوما للمتبايعين عند العقد .

وينظر جواب السؤال رقم (202559) .

الثاني: أن يكون الثمن باتا ، فلا يتغير المبلغ المتبقي منه ، بتغير سعر الفائدة السنوية ، أو غير ذلك من الأسباب ، ولا ينص العقد على غرامة في حال التأخر في سداد الأقساط، فإن هذه الغرامة ربا صريح، ولا يجوز التوقيع عليها أو التزامها.

جاء في قرار المجمع الفقهي رقم: 133(7/14) في دورته الرابعة عشرة بالدوحة ما نصه: “ ثالثاً: إذا تأخر المشتري المدين في دفع الأقساط عن الموعد المحدد: فلا يجوز إلزامه أي زيادة على الدين بشرط سابق ، أو بدون شرط ، لأن ذلك ربا محرم ” انتهى .

وينظر : الموضوع السابق من كتاب ” أحكام بيع التقسيط ” .

الثالث : وجوب انتقال الملكية إلى المشتري بمجرد شراء الشقة، لأن هذا أثر البيع الصحيح. ولا يصح احتفاظ البائع بالملكية، وإنما له منع المشتري من بيع الشقة حتى سداد الأقساط.

جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي بشأن البيع بالتقسيط: ” لا حق للبائع في الاحتفاظ بملكية المبيع بعد البيع، ولكن يجوز للبائع أن يشترط على المشتري رهن المبيع عنده لضمان حقه في استيفاء الأقساط المؤجلة ” انتهى من

مجلة المجمع (ع 6 ج 1 ص 193).

وجاء في المعايير الشرعية ص 116: " لا يجوز اشتراط عدم انتقال ملكية السلعة إلى العميل إلا بعد سداد الثمن؛ ولكن يجوز إرجاء تسجيل السلعة باسم العميل المشتري لغرض ضمان سداد الثمن ... وعلى المؤسسة [البائع] إعطاء المشتري (سند ضد) لإثبات حقه في الملكية" انتهى.

وجاء فيها ص 127: " مستند منع اشتراط عدم انتقال الملكية: أن هذا الشرط ينافي مقتضى عقد البيع وهو انتقال الملكية. ومستند جواز إرجاء تسجيل السلعة باسم العميل لغرض ضمان سداد الثمن : أن ذلك لا يمنع شرعا من انتقال الملكية للمشتري" انتهى.

وبقي إشكال يتعلق بقولك: " لدينا صيغة سكنية تسمى البيع بالايجار" فالإيجار المنتهي بالتمليك يختلف عن البيع بالتقسيط، ويبقى العقار ملكا للبنك مدة الإجارة، ثم يملكه المشتري إما بعقد بيع، أو بعقد هبة، أو بهبة معلقة على السداد، كما سبق بيانه في أجوبة عدة .

وانظر منها: جواب السؤال رقم (97625) وبيننا فيه ما يشترط لصحة هذا العقد.

فينبغي أن تتحقق من صيغة العقد.

وسواء كانت الصورة من بيع التقسيط، أو من الإجارة المنتهية بالتمليك، فليس في المسألة قرض.

والله أعلم.