

321335 - شراء منزل بطريقة الإيجار المنتهي بالتمليك مع وجود صندوق ائتمان ووسيط عقاري

السؤال

أريد أن أعرف إذا كان هذا النوع من التمويل حلالا لشراء منزل؛ لأني قد وجدت منزلا، ستقوم المؤسسة الإسلامية بإنشاء صندوق ائتمان، ويشترى الوسيط العقاري، رأس المال سيكون من مستثمر، ويمكن للمستثمر أن يكون مصرفا، أو مستثمر من القطاع الخاص... الخ، مما يقولونه إذا كان القرض من البنك، فهو ليس رهنا قياسيًّا؛ يعني دينا ربويا، لكن نوع مختلف من القروض، حيث لا فائدة فيه، أنا لا أتعامل مع المستثمرين، فهم يهتمون بالعثور على المستثمر، عقدي المباشر بيني وبين الوصي، عقد الإيجار هو الإتفاق بيني وبين الوسيط أنني في نهاية المدة المحددة سوف أكون قادراً على الحصول على العقار بنسبة 100%، يحتفظ الصندوق بملكية العقار، حيث إن الصندوق عبارة عن كيان مستقل، ولا توجد ملكية للوسيط، لكنني سأكون الشخص الذي يعطي الإذن للوسيط بشراء المنزل، ستقوم المؤسسة الإسلامية بإدارة الصندوق، وتحصيل المبلغ... الخ، وسأكون أحد المستفيدين من الصندوق، ويمكنني القيام بأي شيء للمنزل، تجديد، بيع، إيجار، وتأجير المنزل لسنوات حسب رغبتني، سأدفع الإيجار إلى الصندوق الائتماني الذي يُطلق عليه أيضا الدفع على الحساب، ثم سيدفع الوسيط جميع الضرائب اللازمة نيابة عني ويضيفها إلى الإيجار الشهري، في نهاية فترة الإيجار يتم نقل الملكية لي مقابل رسوم متفق عليها، وهي ليست شراكة لأنني إذا قمت ببيع المنزل فأنا أحصل على أرباح بنسبة 100%، وأتحمل الخسارة.

الإجابة المفصلة

ما فهمنا من سؤالك أن الصندوق يشتري المنزل، ثم يؤجره لك مع الوعد بالتملك، وأن هناك وسيطا بينكما، ولم تبين على من تكون الصيانة والضمان والتأمين في مدة الإجارة، ولم تبين دور الوسيط، وهل يتقاضى أجرة -فقط- على الوساطة أم غير ذلك.

وذكرت أن الصندوق يقدم ائتمانا، أي قرضا؛ وهذا يتنافى مع الإجارة.

وذكرت أن هناك مستثمرين، ولم تبين هل هم ملاك الصندوق، أو غيرهم، وأنت أحد المستفيدين من الصندوق ولم تبين وجه ذلك، وذكرت أن عقدك مباشر مع الوصي (لعلك تقصد الوسيط) ولم يتضح دور الوسيط كما تقدم، وفي الموقع أجوبة عدة لشروط صحة الإجارة المنتهية بالتملك، ينظر منها: جواب السؤال رقم: (14304)، ورقم: (100797)، ورقم: (99799).

ومن شروط الصحة: أن تكون الإجارة حقيقية غير ساترة للبيع؛ لأنه لا يمكن الجمع بينهما شرعا، ولكل عقد منهما خصائصه وآثاره، من جهة الضمان وانتقال الملك وغير ذلك.

وقد ذكرت أنه " يمكنني القيام بأيّ شيء للمنزل، تجديد / بيع / إيجار"

وهذا يعني اختلال هذا الشرط، وأنها إجارة ساترة للبيع، فلو كانت إجارة حقيقية لما كان يمكنك بيع المنزل، وهذا كاف في الحكم بعدم صحة هذه المعاملة.

والله أعلم.