

348924 - ما حكم الحصول على تمويل عقاري بعقد ثلاثي بين المشتري والبنك وشركة البناء؟

السؤال

قدمت شركة الحنظل . التي تقوم ببناء المجمعات السكنية في مدينة تكريت في العراق . مجمع بيتي بالتقسيط، عرضا لشراء وحدات سكنية قيد الإنشاء، حسب مبادرة تمكين؛ وهي مبادرة أطلقها البنك المركزي العراقي ورابطة المصارف العراقية لدعم مشاريع الشباب، حيث يقوم مصرف آشور التابع لمجموعة الحنظل بتمويل المشتري بمبلغ قدره ٧٦ ألف دولار، ويتم عقد اتفاقية ثلاثية بين المشتري وشركة البناء المالكة (مجمع بيتي) للمشروع والبنك الممول، وكان العقد :

1- تم تحديد سعر الوحدة السكنية مسبقا وبمبلغ ٨١ ألف دولار.

2- تطلب الشركة مبلغ ألف دولار مقدمة كدفعة أولى قبل توقيع العقد، ودفعة ثانية ٤ آلاف دولار بعد سنة من توقيع العقد تسلم للشركة وليس للمصرف.

3- يطلب المشتري التمويل من البنك، ومبلغ التمويل هو ٧٦ ألف دولار، ويتم فتح حساب للمشتري تودع فيه الأموال على أن يتم عمل تفويض كامل للشركة (شركة البناء) للتصرف في المبلغ، ويتم تحويل المبلغ إلى الدينار بسعر صرف ١٢٠، أي أن المبلغ كان 91 مليون 200 ألف دينار، كون التعاملات في المصارف تكون بالدينار؛ لأن قوانين البنك المركزي العراقي تفرض ذلك.

5- يتم كتابة عقد مع المشتري، يتم فيه تقسيط مبلغ التمويل (91200000) ل ١٤٤ قسط شهري (٦٣٤ ألف)، يتم استحصالها شهريا طيلة مدة السداد البالغة ١٤٤ شهرا، بحيث يتم إعادة نفس المبلغ الممول من غير زيادة، وفي النهاية يكون مجموع الدفعات مع الأقساط يساوي ثمن البيت المحدد أعلاه وبدون غرامة تأخيرية.

6- يتم وضع إشارة الحجز على الوحدة السكنية لصالح البنك لحين سداد جميع الأقساط.

7- تم إضافة بند في العقد تكون المرابحة سنوية، وبنسبة 1%، وعند السؤال عنها يقال إنها بين الشركة والمصرف، وأن المشتري لاعلاقة له بذلك.

فما مشروعية هذا العمل ؟

الإجابة المفصلة

دخول البنك في العقد بين المشتري والبائع يحتمل صورتين:

الصورة الأولى: أن يكون عقد الشراء بين المشتري وشركة البناء، ويكون البنك مقرضا للمشتري بمبلغ التمويل (91200000).

فإن كان **القرض** حسنا لا يشترط فيه زيادة، فلا حرج في المعاملة.

لكن ننبه إلى أن مجموع الأقساط هنا يزيد على مبلغ التمويل 96000

وعليه ؛ فيكون قرضا ربويا، ولو مع كون الفائدة قليلة؛ لأن كل قرض اشترط فيه الزيادة فهو ربا مهما كانت **الزيادة قليلة** أو كثيرة.

قال القرطبي رحمه الله في تفسيره (3/ 241): "وأجمع المسلمون نقلا عن نبيهم صلى الله عليه وسلم أن اشتراط الزيادة في السلف ربا ولو كان قبضةً من علف - كما قال ابن مسعود - أو حبة واحدة." انتهى

الصورة الثانية: أن يشتري البنك البيت ثم يبيعه لك **مرابحة**، فهذا جائز بشرطين:

1- أن يكون البيت قد تم إنشاؤه، وأما إذا لم ينشأ، فيجوز للبنك أن يشتريه لنفسه، وهذا عقد استصناع، لكن لا يجوز أن يبيعه لغيره حتى يُستصنع بالفعل.

2- أن ينص في العقد على أن البائع لك هو البنك؛ إذ لا علاقة لك بشركة البناء.

فيلزم لصحة المرابحة وجود عقدين: عقد بين البنك وشركة البناء، ثم عقد بينك وبين البنك.

وأما عقد واحد يكون البائع فيه هو شركة البناء، فالبنك هنا لا يكون إلا مقرضا، وقد تبين لك أن قرضه ليس حسنا، بل هو قرض ربوي بفائدة قليلة.

تنبيه:

ما قيل لك من أن **المرابحة** تكون بين البنك وشركة البناء، ولا علاقة لك بها، كلام لا يصح، بل المرابحة تكون بين المشتري وبين البنك.

والله أعلم.