

407270 - حكم شراء بيت بالاشتراك مع الشركة العقارية ثم شراء حصة الشركة بالتقسيط

السؤال

أريد شراء بيت بدون ربا، ويوجد مكتب عقاري يقوم بشراء الشقق أو المنازل، وبعد ذلك يقوم بإعادة بيعها للزبائن، وسيشروعون قريبا في شراء وبيع البيوت للزبائن لمدة محددة بدون تضمين فوائد ربوية، والعملية ستكون على النحو التالي:

يقوم هذا المكتب بشراء البيت الذي ترغب في شرائه بشراكة معك، المكتب يدفع 80% من قيمة البيت، وأنت تدفع 20% من قيمة البيت، وتصبح شريكا مع المكتب العقاري في هذا البيت، بعد ذلك يتفق معك المكتب العقاري على بيع حصته لك مع هامش ربح يتفق معك عليه، وتقوم بشراء حصته بالتقسيط على مدى 10 سنوات إلى 25 سنة بأقساط شهرية ثابتة لا تتغير، وكأنك تدفع قيمة الإيجار، وتسمى هذه العملية بـ"صيغة الشراء بالتأجير"، أو الشراء بالتقسيط، يعني كلما دفعت أقساط أكثر كلما ارتفعت نسبتك في امتلاك البيت حتى تدفع القسط الأخير فيصبح البيت ملكك بنسبة 100%.

يعني العملية كلها تقوم على شراء بيت بالشراكة بينك وبين الشركة/المكتب وليس بينك وبين البنك، يعني بدون قرض، وبعد ذلك يقوم المكتب ببيعك حصته بالتقسيط مع ربح ثابت على مدة معينة، ويكون تسديد المبلغ عن طريق دفع أقساط شهرية تماما مثل دفع أقساط التأجير الشهري.
سؤالي هو:

هل هذه المعاملة حلال؟ هل هذه المعاملة جائزة شرعا؟

خاصة أن مبلغ البيع المتفق عليه مع الشركة يكون مدونا ومثبتا في وثائق البيع، ويبقى ثابتا لمدة معينة قصى (25 سنة) ولا يضاف إليه نسبة الفائدة كما تفعل البنوك هنا، أريد إجابة واضحة لأنني أخاف من التعامل بالربا، وأريد ان اشتري بيتا بالتقسيط بدون ربا.

الإجابة المفصلة

لا حرج في الاشتراك مع الشركة العقارية في شراء عقار، مع وعد الشركة ببيع حصتها لك دفعة واحدة بالتقسيط، أو بيع حصتها بالتدريج فيما يسمى بالشركة المتناقصة.

فلو دفعت الشركة مليوناً مثلاً، وكان يمثل 80% من الثمن، ثم بعد التملك المشترك بينكما، باعتك حصتها بمليون ونصف مقسطة على 25 سنة، فلا حرج في ذلك بشرط ألا يتضمن العقد شرط غرامة على التأخير.

وفي هذه الصورة تصبح مالكا للعقار كله بمجرد شراء نصيب الشركة، ولو كان التقسيط على 25 سنة أو أكثر؛ لأن الملكية تنتقل بمجرد العقد.

وكذا يجوز أن تبيع الشركة نصيبها على حصص سنوية مثلا، كأن تبيع الحصة الأولى بكذا، ثم إذا جاءت السنة التالية: اتفقتما على بيع حصة أخرى بثمن معين، وهكذا، وهنا تزداد ملكيتك في العقار كل سنة، بحسب الحصص التي يتم شراؤها.

جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي: "المشاركة المتناقصة مشروعة، إذا التزم فيها بالأحكام العامة للشركات، وروعت فيها الضوابط الآتية:

أ - عدم التعهد بشراء أحد الطرفين حصة الطرف الآخر بمثل قيمة الحصة عند إنشاء الشركة، لما في ذلك من ضمان الشريك حصة شريكه، بل ينبغي أن يتم تحديد ثمن بيع الحصة بالقيمة السوقية يوم البيع، أو بما يتم الاتفاق عليه عند البيع" انتهى.

وينظر: جواب السؤال رقم: (150113).

والله أعلم.