

452938 - هل يجوز أخذ ربح على المال الذي دفعه مقدماً لشراء عقار؟

السؤال

أريد أن أشتري عقارا، والشركة المطورة لديها نظامان للدفع:
 ١. في حالة دفع كامل قيمة العقار كاش. فأحصل على خصم ٥٠%.
 ٢. دفع ٥٠% من قيمة العقار كاش كمقدم تعاقد، وأحصل على عائد على هذا المقدم، نفس قيمة المقدم، ولكن على دفعات متساوية لمدة ٦ سنوات، وبعد الانتهاء من إنشاء العقار، استكمل سداد باقي ثمن العقار على هيئة أقساط بطريقة طبيعية، وهذا الذي يناسبني.
 سؤالي هو: مدي مشروعية الخيار الثاني، هل هو حرام أم حلال؟

الإجابة المفصلة

أولا:

لا حرج في شراء العقار بالطريقة الأولى، وهي أن من اشترى بثمن حالاً (كاش) خُفض له الثمن 50%؛ لأن للبائع أن يبيع بمثل السوق أو أكثر أو أقل؛ وهذا إذا قدر أن التخفيض المذكور حقيقي، ولم يكن غشا ولا تدليسا!!
 قال الدكتور خالد المصلح، حفظه الله: " هذا النوع من التخفيضات هو في الحقيقة بيع للسلع أو الخدمات بأنقص من سعر السوق، وذلك جائز لا حرج فيه، وهذا بناءً على القول بأنه يجوز البيع بأقل من السعر السائد في السوق.
 فعلى هذا القول تجوز جميع التخفيضات الترغيبية، سواء كان التخفيض كمياً، أو انتقائياً، أو نقدياً، أو تخفيضاً بالقسيمة (الكوبون)، أو غير ذلك.
 وهذا ما لم يفرض هذا النوع من التخفيض إلى محرم، كالتغريب بالمشتريين، أو المضارة بالباعة الآخرين، أو غير ذلك من المقاصد المحرمة، فإنه يكون حينئذٍ محرماً، وممنوعاً سداً للذريعة" انتهى، من "الحوافز التجارية التسويقية" (154).

ثانياً:

لا يجوز الشراء بنظام دفع مقدم وأخذ عائد عليه؛ لأنه إذا تم عقد البيع عند دفع المقدم، صار المقدم ملكاً للبائع، فلا يحق للمشتري أن يأخذ عائداً عليه، فهذا من أكل المال بالباطل، وقد قال تعالى: (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ) النساء/29

وإذا لم يتم البيع عند دفع المقدم، كان المقدم قرضاً، وكان العائد منفعة على القرض، وذلك ربا.

قال القرطبي رحمه الله في تفسيره (3/ 241): " وأجمع المسلمون نقلاً 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.

إضافة إلى تحريم الجمع بين القرض والبيع؛ لما روى الترمذي (1234)، وأبو داود (3504)، والنسائي (4611) عن عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده قال: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: (لَا يَجِلُّ سَلْفٌ وَبَيْعٌ) وصححه الترمذي والألباني.

وليس هذا من باب الشركة، كما ظن البعض، أي أن يشارك المشتري بالمقدم، ويأخذ ربحاً، إلى أن يتم البناء فيشتري العقار حينئذ؛ لأن الشركة لا تجوز بهذه الصورة، لأمور:

1- أنه لو كان المال سيستثمر في بناء عقار، فعند نهاية الشركة يجب بيع العقار أو تقويمه ويأخذ العميل نصيبه من العقار، وهذا لا يحصل.

2- أن الشركة يشترط فيها الاتفاق على نسبة من الربح لا من رأس المال، وهنا العائد نسبة من رأس المال.

3- أنه لا يصح في الشركة ضمان رأس المال، ورأس المال وهو المقدم هنا مضمون.

وينظر: جواب السؤال رقم: (406911)، ورقم: (299171).

والحاصل أنه يجوز شراء العقار بالنظام الأول، ولا يجوز بالنظام الثاني.

والله أعلم.