

511105 - ما حكم شراء عقار تحت الإنشاء مع تأخير تسجيل العقار باسمه إلى سداد الأقساط؟

السؤال

حكم شراء منزل تحت الإنشاء بالتقسيط من المالك مباشرة دون طرف ثالث، بحيث أَدفع مقدّم ١٠٠ ألف يَل من قيمة العقار، وبقيّة القيمة تدفع على أقساط شهرياً لمدة يتفق عليها الطرفان حسب قيمة المنزل، وعند اكتمال الأقساط ينقل المنزل باسمي؟ وما الفرق بينه وبين الإيجار المنتهي بالتمليك؟

الإجابة المفصلة

أولاً:

لا حرج في شراء منزل تحت الإنشاء إذا ضُبط بالصفة، فعُرفت مساحته ورسمه وموقعه، وكل ما يزيل الجهالة المؤدية للنزاع، ويدخل هذا في عقد الاستصناع.

جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي رقم 50 (6 / 1) بشأن التمويل العقاري لبناء المساكن وشرائها: " هناك طرق مشروعة يُستغنى بها عن الطريقة المحرمة، لتوفير المسكن بالتملك.

منها:

د- أن تُملك المساكن عن طريق عقد الاستصناع - على أساس اعتباره لازماً - وبذلك يتم شراء المسكن قبل بنائه، بحسب الوصف الدقيق المزيل للجهالة المؤدية للنزاع، دون وجوب تعجيل جميع الثمن، بل يجوز تأجيله بأقساط يُتفق عليها، مع مراعاة الشروط والأحوال المقررة لعقد الاستصناع لدى الفقهاء الذين ميّزوه عن عقد السلم " انتهى.

وإذا تم الشراء، انتقلت ملكية العقار، أو ما وجد منه، كحصته من الأرض، إلى المشتري، بمجرد العقد، ومن باب أولى إذا تم بناء المنزل، فإنه يكون ملكاً للمشتري.

ولا يجوز تعليق الملكية على سداد الأقساط؛ لأن البيع الصحيح يقتضي أثره، وهو انتقال ملكة المبيع إلى المشتري، وملكية الثمن الحال إلى البائع.

لكن يجوز النص على حظر البيع على المشتري إلى سداد ما عليه.

وحظر البيع إلى سداد الثمن إجراء صحيح، ويسمى عند الفقهاء: رهن المبيع على ثمنه أو في مقابل ثمنه.

قال في "كشاف القناع" (3/ 189): " فيصح اشتراط رهن المبيع على ثمنه، فلو قال: بعتك هذا على أن ترهننيه على ثمنه، فقال: اشتريت، ورهنتك؛ صح الشراء والرهن " انتهى.

وجاء 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).

ثانيا:

يجوز أن يأخذ المشتري ما يفيد انتقال الملكية إليه، كالعقد الابتدائي، ويتأخر إعطاؤه ما يُمكنه من تسجيل العقار باسمه إلى سداد الأقساط، وهو بمنزلة حظر البيع؛ لأنه لا يتمكن من البيع رسميا دون تسجيل العقار باسمه.

جاء في "المعايير الشرعية"، ص 215: " 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 " انتهى.

وجاء فيها ص 232: " 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.

ثالثا:

الفرق بين البيع وبين الإيجار المنتهي بالتملك، في مسألة انتقال الملكية، أنك هنا تشتري المنزل، فيجب أن تنتقل الملكية لك من حين العقد، كما تقدم، ولا يجوز أيضا أن يكون البيع معلقا، أما في الإيجار فأنت تستأجر المنفعة، أو تشتري المنفعة، ولا تشتري عين العقار؛ بل تبقى العين ملكا لصاحبها، إلى أن تنتهي مدة الإجارة.

ويجوز أن يقترن بعقد الإجارة وعد بالبيع، أي بيع العين، أو وعد بهبة المنزل لك بعد نهاية المدة، أو هبة معلقة على سداد أقساط الأجرة، وهذه صور صحيحة للإيجار المنتهي بالتملك، وينظر: جواب السؤال رقم: (139013).

والحاصل:

أنه يجوز أن تشتري العقار تحت الإنشاء، مع أخذ عقد يفيد الملكية، ولا يجوز تعليق الملكية على السداد، ويجوز تأخير التسجيل الرسمي إلى السداد.

والله أعلم.