

## السؤال

أرجو إفادتي عن التمويل العقاري عن طريق البنك العربي حيث أقوم بالبحث عن عمارة ثم أخبر البنك بها فيقوم البنك بشرائها ومن ثم يؤجرها لي بعد أن وقعت له على وعد بأني سوف أستأجرها منه ثم يفرغها لي بعد عشرين سنة علما بأنه يأخذ علي فائدة وقدرها 4.75% عن كل سنة. فهل هذا جائز أم لا؟

## الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا :

لا حرج في دلالتك البنك على عمارة ليشتريها ، ثم يبيعها عليك مقسطة ، أو يؤجرها عليك . ويشترط لصحة بيع البنك للعمارة أو تأجيرها أن يملكها ملكا تاما قبل البيع أو التأجير ؛ لأنه لا يجوز للإنسان أن يبيع أو يؤجر ما لا يملك .

وللبنك أن يزيد في ثمن العمارة نسبة 4.75% أو أكثر ، قبل بيعها عليك . وله أن يؤجرها عليك بالأجرة التي تتفقان عليها .

ثانيا :

عقد الإجارة المنتهي بالتملك ، له صور جائزة ، وأخرى محرمة .

فإذا كان البنك سيؤجر عليك العمارة ، كل شهر بكذا ، مع وعد بتمليكك العمارة في نهاية المدة ، فهذا جائز بشرط أن يكون عقد الإجارة عقدا حقيقيا ، وليس ساترا للبيع ، فيكون ضمان السلعة المؤجرة أي العمارة على المؤجر (البنك) ، لا على المستأجر ، وكذلك نفقات الصيانة تكون على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة ، وهذا بخلاف البيع ، فإن الضمان فيه والصيانة كلها على المشتري لأنه يملك السلعة بمجرد العقد .

ويجوز أن يقترن بعقد الإجارة عقد مستقل بالهبة معلق على سداد الأجرة كاملة ، فيُنص على إجارة السلعة بأجرة معلومة إلى زمن معلوم . ثم ينص على عقد الهبة ، كأن يقال : يتفق الطرفان على أن الطرف الأول (البنك) يهب الطرف الثاني (العميل) العمارة عند انتهاء المدة وسداد ما عليه من أقساط .

وقد صدر قرار من مجمع الفقه الإسلامي بخصوص الإجارة المنتهية بالتملك ، وبيان الصور الجائزة والممنوعة ، ونص على جواز أن يقترن بعقد الإجارة : " عقد هبة العين للمستأجر معلقا على سداد كامل الأجرة ، وذلك بعقد مستقل ، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة " انتهى .

وينظر نص القرار بتمامه في "فقه النوازل" للدكتور محمد حسن الجيزاني (3/301).

وإذا اشترط البنك أن يكون ضمان العمارة أو صيانتها على المستأجر ، كان العقد فاسدا ، ولم تكن الإجارة حقيقية ، ولم يجز لك الدخول في هذه المعاملة .

وإذا كان البنك يشترط دفعة مقدمة تحسم من الأجرة ، فلا بأس ، لكن لا يجوز للمالك أن يستولي على هذا المبلغ المقدم في حال عدم إكمال المستأجر المدة ، وإنما يأخذ منه ما يقابل المدة التي استأجرها ثم يرد إليه الباقي .  
ونصيحتنا أن تأخذ صورة من عقد البنك وتعرضه على أهل العلم المختصين .  
والله أعلم .