

## 269126 - حكم شراء سكن مع اشتراط المالك دفع مبلغ يكون وديعة لصيانة المبنى

### السؤال

أريد شراء شقة سكنية بإحدى التجمعات السكنية المغلقة بالقاهرة الجديدة من المالك مباشرة ، ولكن يشترط دفع مبلغ من المال يسمى وديعة صيانة ، و لمعلوم عنها أن المالك يأخذها ، ويضعها في أحد البنوك باسم مالك المشروع ، ويتم الإنفاق من فوائد تلك الوديعة على صيانة الشوارع والمرافق العامة والإنارة. هل من إثم في الشراء من تلك التجمعات السكنية بالاشتراك في دفع وديعة الصيانة ؟

### الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولاً:

إذا كان المال الذي يؤخذ للصيانة يبقى ملكاً لأصحابه، ودور صاحب العقار هو الإشراف على استثماره للاستفادة من عائدته في الصيانة، فلا حرج في ذلك إذا استثمر استثماراً مشروعاً.

أما إذا تملك صاحب العقار المال على أن يقوم بالصيانة، فهذا عقد تأمين محرم، كما بيناه في جواب السؤال رقم (100098).

ثانياً:

إذا كانت الوديعة تستثمر في بنك تنضبط معاملاته بالشرع، جاز شراء الوحدة السكنية ودفع مبلغ الصيانة.

وإذا كانت تستثمر في بنك ربوي، فلا يجوز دفع مبلغ الصيانة؛ لأن صاحب العقار وكيل عن المشتري في هذا الاستثمار، فيلحق الجميع إثم التعامل بالربا، وقد روى مسلم (1598) عَنْ جَابِرٍ قَالَ : ( لَعَنَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَكِلَ الرِّبَا ، وَمُؤَكِّلَهُ ، وَكَاتِبَهُ ، وَشَاهِدِيهِ ، وَقَالَ : هُمْ سَوَاءٌ ).

وجاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي ما يلي :

" أولاً : الودائع تحت الطلب (الحسابات الجارية) سواء أكانت لدى البنوك الإسلامية أو البنوك الربوية : هي قروض بالمنظور الفقهي ، حيث إن المصرف المتسلم لهذه الودائع يده يد ضمان لها ، هو ملزم شرعاً بالرد عند الطلب .

ولا يؤثر على حكم القرض كون البنك (المقترض) ، مليوناً .

ثانياً : إن الودائع المصرفية تنقسم إلى نوعين بحسب واقع التعامل المصرفي :

أ- الودائع التي تدفع لها فوائد ، كما هو الحال في البنوك الربوية ، هي قروض ربوية محرمة ، سواء أكانت من نوع الودائع تحت الطلب (الحسابات الجارية) ، أم الودائع لأجل ، أم الودائع بإشعار ، أم حسابات التوفير .

ب- الودائع التي تسلم للبنوك الملتزمة فعليا بأحكام الشريعة الإسلامية بعقد استثمار على حصة من الربح هي رأس مال مضاربة ، وتنطبق عليها أحكام المضاربة (القراض) في الفقه الإسلامي التي منها عدم جواز ضمان المضارب ( البنك ) لرأس مال المضاربة " انتهى من "مجلة مجمع الفقه" عدد 9 جزء 1 صفحة (931) .

فلا يجوز أن تدفع مبلغ الصيانة إلا بشرط أن يستثمر المال استثماراً مباحاً، فإن لم يمكن ذلك، ولم يمكن شراء الشقة إلا بدفع مبلغ الصيانة، لم يجز شراء الشقة لما في ذلك من الوقوع في الربا.

والله أعلم.