

## 304564 - حكم شراء منزل قيد الإنشاء من شركة عقارات مع اشتراطها في العقد طرفا ثالثا وهو شركة لتمويل البناء

### السؤال

أنا مقيمة في ألمانيا ، تقدمت لشراء منزل بالتقسيط من شركة عقارات تبيع المنازل قيد الإنشاء ، وعند البيع يشترط البائع دخول طرف ثالث ، وهو شركة التأمين التي يتعامل معه هو في برنامج التمويل العقاري للعائلات ، أنا لم أطلب منه هذا التمويل ، بل هو من شروط البائع ؛ هذا لأن هذا المنزل خاص بالعائلات التي لديهم أطفال فقط ، والتي تقوم الدولة بتشجيعهم علي شراء المنازل ، والتي ستقوم بتمويل البناء ، وعند توقيع العقد الرباعي الأول : شركة العقارات البائع ، والثاني : شركة التأمين التمويل ، والثالث : المقاول ، الذي سيقوم بعمليات البناء تحت إشراف شركة العقارات وشركة التأمين ، والرابع : المشتري ، وشركة التأمين (التمويل) هي المشرف الأساسي علي عمليات البناء ، من شراء مواد البناء ، ومراقبة مراحل البناء ، ودفع المبلغ علي دفعات في كل مرحلة بناء حتى نهاية ، وشركة العقارات والمقاول هم الجهة التنفيذية للبناء المنزل ، ويتم التسلم منهم جميعا ، وعند توقيع العقد يجب علي دفع القسط إلي شركة التأمين ، وطبعا السعر ثابت في البداية والنهاية ، ويوجد نسبة ربح 1.7 ، والتي تحسب مع السعر من البداية إلي نهاية آخر قسط ، ثابتة لا تتغير ، أي أن السعر ثابت لا يتغير ، وقسط شهري ثابت ومعلوم في العقد ، والمدة 30 سنة ثابتة ، ومدة التسليم المنزل معلومة ، ووصف المنازل بدقة في العقد ، فلو فرضنا أن القسط الشهري 800 يورو ، فإنه يبقى هكذا طول مدة السداد ، وعند التأخر في دفع قسط لا يزيد علي أي شي ، ويحق لي بيع المنزل ، وأخذ الذي دفعته ، وأسدد الباقي ، وإذا فيه ربح عند البيع ، فهذا من حقي. سؤال هو: هل يجوز هذا البيع ؟ وهل فيه ربا ؟ مع ملاحظة أن شركة العقارات هي صاحبة المنزل ، وشركة التأمين هي صاحبة المال ، ويشتركان في هذا المشروع .

### الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا:

بيع المنازل قيد الإنشاء، يسمى عقد استصناع، وهو عقد جائز، وإذا كانت شركة العقارات تملك الأرض، وتشاركها شركة التمويل بالمال، لبناء المنازل، أي أن العقد بينهما شركة، هذا بأرضه وهذا بماله، بحيث يصبح العقار المبني بعد ذلك ملكا لهما، فلا حرج في هذه الشركة، ولا حرج في شرائك من شركة العقارات، وتسديد المال لدى شركة التمويل؛ لأنهما شركاء، وكل منهما وكيل عن الآخر في التصرف.

والشراء بالتقسيط لا حرج فيه ولو كان بثمن أعلى من الثمن الحال، أو قيل إن ربح السنة كذا، بشرط أن يتفق على الثمن الإجمالي، وألا يذكر الربح أو الفائدة مفصولا عن الثمن.

وينظر: جواب السؤال رقم : (281553) .

ثانيا:

أما إذا لم تكن شركة التمويل شريكا، وكان دورها أن تدفع الثمن للبائع نيابة عن المشتري، ثم تسترد الثمن من المشتري بزيادة، فهذا ربا؛ لأن حقيقته أن الشركة أقرضت المشتري الثمن، ثم تسترده منه بزيادة مشروطة، وهذا ربا بالإجماع.

قال ابن قدامة رحمه الله تعالى : " وكل قرض شرط فيه أن يزيده فهو حرام بغير خلاف . قال ابن المنذر : أجمعوا على أن المُسلف إذا شرط على المستلف زيادة أو هدية ، فأسلف على ذلك أن أخذ الزيادة على ذلك ربا .

وقد روي عن أبي بن كعب وابن عباس وابن مسعود أنهم نهوا عن قرض جر منفعة" انتهى من "المغني" (6/436) .

وهذا التمويل الربوي لا يتعارض مع إشراف الشركة على مراحل البناء، وشراء المواد ودفع المال على دفعات، كما تقوم به كثير من البنوك في التمويل العقاري الربوي.

وبهذا يتبين أن دخول شركة التأمين أو التمويل في العقد يحتمل أن يكون على وجه صحيح، وأن يكون على وجه فاسد، ولذا يلزم التحقق من طبيعة دورها، وذلك يكون مبينا في العقد غالبا، أو في اتفاقية الشركتين معا، وهذا يمكن الوقوف عليه.

ومما يدل على وجود شركة حقيقية بين الشركتين: أن يُنص في العقد على أن العقار ملك لهما.

ومما يدل على عدم وجود شركة حقيقية: أن ينص في العقد على أن المالك البائع هو شركة العقارات فقط، وأن شركة التمويل تدفع المال اللازم للبناء وتشرف عليه.

وإذ ثبت أن الصورة محرمة، فلا عذر للمشتري بأنه لم يطلب دخول شركة التمويل، فحيث كان العقد ربويا، حرم الدخول فيه، بل لو علم المشتري أن البائع بالتقسيط، لا يبيع له إلا إذا باع الأقساط للبنك، أو لشركة التمويل: لم يجز الدخول في العقد؛ لما فيه من الإعانة على الربا.

والله أعلم.