



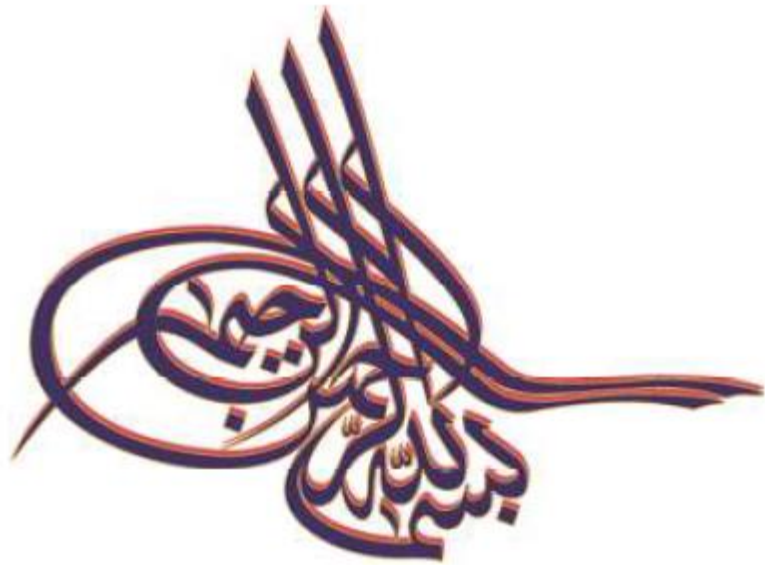
مجمع فقهاء الشريعة بأمریکا
مؤتمر الأئمة السادس عشر
هيوستن – أمريكا

نوازل شراء العقارات

د. معن القضاة

رئيس قسم الدراسات الإسلامية- جامعة الهدى

عضو مجمع فقهاء الشريعة بأمریکا



فهرس المحتويات

4	المقدمة
5	أولاً: الاستفادة من القروض الحكومية لشراء البيوت
7	ثانياً: الشراء من شركات بناء العقارات
7	ثالثاً: شراء البيت المرهون من المالك مباشرة
8	رابعاً: شراء العقارات التجارية وفيها مستأجرون يمارسون عملاً محرماً
8	خامساً: شراء البيوت بطريقة شراء الديون غير المدفوعة
9	سادساً: شراء البيوت بطريقة شراء الضرائب
9	سابعاً: شراء البيوت بطريقة (الشراء القصير)
10	ثامناً: شراء البيوت من البنوك مباشرة
12	تاسعاً: توبة من اشترى بيتاً بالربا
12	عاشراً: إعادة التمويل
13	حادي عشر: الرهن العقاري العكسي
13	ثاني عشر: التمويل الإسلامي مع البنوك الربويّة
13	ثالث عشر: بيع العقار لمن سيقترض بالربا
13	رابع عشر: شراء العقارات نيابةً عن شخصٍ آخر

بسم الله الرحمن الرحيم

المقدمة

إن الحمد لله نحمده ونستعينه ونستهديه، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا وسيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله، أما بعد:

فبالرغم من أن مجمع فقهاء الشريعة قد عقد دورةً متخصصةً للأئمة عام ٢٠١٤م لتغطية موضوع الشركات الإسلامية لتمويل العقارات في الولايات المتحدة، وأتبع ذلك بيانٍ تفصيليٍّ حول حكم التعامل مع هذه الشركات، إلا أن الأسئلة حول تجارة العقارات لم تتوقف! إذ أن هذا النوع من التجارة دائمٌ التجدد، تظهر فيه بين الفينة والأخرى طرقٌ وتفصيلاتٌ في البيع والشراء والتمويل لم تكن موجودةً من قبل، أو كانت لكن لم يعلمها بعض الناس أو لم يسألوا عنها علماءهم وأهل الفتوى فيهم على أقل تقدير.

ولذلك، تأتي هذه الدراسة كمحاولةٍ متواضعةٍ لتغطية الجديد في هذا الموضوع الحيوي الذي يهم قطاعاً عريضاً من الجالية المسلمة في الولايات المتحدة، مع أهمية التنبيه أن الاختصار هنا مقصودٌ، فليست السطور التالية بحثاً مؤصلاً ملتزماً بمنهج البحث العلمي المعروفة، وإنما ورقة عملٍ فيها خلاصةُ البحث العلمي ونتائجُه فقط.

اللهم إنا نسألك علماً نافعاً وعملاً صالحاً متقبلاً، وصلى الله على سيدنا محمدٍ وعلى اله وصحبه

أجمعين.

معن خالد القضاة

٢٧ ربيع الثاني ١٤٤٠ هـ

٥ يناير ٢٠١٩ م

أولاً: الاستفادة من القروض الحكومية لشراء البيوت

تعرّض الحكومة الفيدرالية أو حكومة بعض الولايات على ذوي الدّخل المحدود قروضاً لشراء بيتٍ للسكنى بنسبة ربا ضئيلة وبشروطٍ مُيسّرة، بل تمنح مساعداتٍ نقدية غير مُستردة تصل إلى ٥٪ من قيمة العقار خدمةً لهؤلاء الفقراء لا استرباحاً أو تجارةً.

ويجوز الاستفادة من هذه القروض لكلّ من تنطبق عليه الصّورة بمفهومها الشرعيّ بأن يشقّ عليه الاستئجار مالياً لكِبَرِ حجم عائلته أو لارتفاع المتواصل في أجرة البيوت أو لانعدام البديل الإسلاميّ لتمويل شراء البيوت، وسواءً كانت الضرورة واقعةً أو متوقّعةً بغلبة الظنّ.

فقد جاءت نصوصٌ تعتبر عدم الغنى - وهو الكفاية - ضرورةً تبيح أكل الميتة! ففي الصحيح من سنة النبي صلى الله عليه وسلم من حديث جابر بن سمرة رضي الله عنه (أن رجلاً نزل الحزّة ومعه أهله وولده، فقال رجل: إن ناقةً لي ضلّت فإن وجدتها فأمسكها فوجدها فلم يجد صاحبها، فمرضت، فقالت امرأته: انحرها، فأبي فنفتت، فقالت: اسلخها حتى نقدد شحمها ولحمها ونأكله، فقال حتى أسأل رسول الله صلى الله عليه وسلم، فأثاه فسأله، فقال: هل عندك غنّى يغنيك؟ قال: لا، قال: فكلوها! قال: فجاء صاحبها فأخبره الخبر، فقال هلاًّ كنت نحرتها، قال استحيت منك).

قال شارح الحديث في قول النبي صلى الله عليه وسلم (هل عندك غنّى يغنيك): أي تستغني به ويكفيك ويكفي أهلك وولدك عنها¹.

ووجه الدلالة من الحديث أن عدم الغنى والكفاية يُبيح أكل الميتة وليس خشية الموت جوعاً فقط، كما أن سياق الحديث يدل على طول الوقت ما بين العثور على الناقة ثم مرضها وموتها، ثم سؤال النبي صلى الله عليه وسلم، ولو كان الصحابي واجد الناقة على وشك الهلاك ما وسّع انتظار هذه المدة، فالضرورة في هذا الحديث إذاً مُتوقّعة وليست واقعةً.

¹ سنن أبي داود (358/3) كتاب الأطعمة، باب في المضطر إلى الميتة. قال الشوكاني عن الحديث في نيل الأوطار (30/9): (حديث جابر بن سمرة سكت عنه أبو داود والمنذري وليس في إسناده مطعن)

² محمد شمس الحق الأبادي - عون المعبود شرح سنن أبي داود (211/10)، دار الكتب العلمية، طبعة بيروت عام 1992م

إذا صحَّ هذا وترخَّص المُضطرُّ في الاقتراض بالرِّبَا فإنَّه لا يجبُ عليه إعادة التمويل مع شركة تمويلٍ إسلاميةٍ على الصحيح، لأنَّ باب الترخُّص متى فُتِح أُبيح من الحرام ما تندفع به الضرورة والحاجة معاً. قال الإمام الجويني رحمه الله (فالقول المجمل في ذلك أن الحرام إذا طبق الزمان وأهله ولم يجدوا إلى طلب الحلال سبيلاً فلهم أن يأخذوا منه قدر الحاجة ولا يشترط الضرورة التي ترعاها في إحلال الميتة في حقوق آحاد الناس، بل الحاجة في حق الناس كافةً تنزل منزلة الضرورة في حق الواحد المضطر... ويتحصل من مجموع ما نفينا وأثبتنا أن الناس يأخذون ما لو تركوه لتضرَّروا في الحال أو في المال، والضرر الذي ذكرناه في أدراج الكلام عنيما به ما يتوقع منه فساد البنية أو ضعف عن التصرف والتقلُّب في أمور المعاش)³.

وأيدته في فقهه هذا العزُّ بن عبد السلام رحمه الله فقال (لو عمَّ الحرام الأرض بحيث لا يوجد فيها حلال جاز أن يستعمل من ذلك ما تدعو إليه الحاجة ولا يقف تحليل ذلك على الضرورات لأنه لو وقف عليها لأدَّى إلى ضعف البلاد واستيلاء أهل الكفر والعناد على بلاد الإسلام ولانقطع الناس عن الحرف والصنائع والأسباب التي تقوم بمصالح الأنام)⁴.

لكن لو تمكَّن من دفع زيادةٍ على القسط الشَّهري وَجَبَ دَفْعُ أَكْثَرِ ما يُمكن لأن الزيادة تُسدِّدُ أصل الدَّين فيسقطُ عنه الرِّبَا تبعاً، ولأنَّ الضَّرورة تُقدَّر بقدرها.

وقد يُستحسنُ أن يقال: بل يجب عليه أن يُعيد التمويل مع شركة تمويلٍ إسلاميةٍ تخريجاً على القاعدة نفسها (الضرورة تُقدَّر بقدرها)، فمتى ما تمكَّن من إعادة التمويل وجب عليه لانتفاء الضَّرورة والحالة هذه.

وهذا القول - على وجهته - ليس راجحاً للأسباب التالية:

١ - ما سبق بيانه من أن باب الترخُّص متى فُتِح للضرورة جاز الأخذ بقدر ما يدفع الضرورة والحاجة معاً.

³ غياث الأمم للجويني - مرجع سابق - (344/1 - 346)

⁴ العز بن عبد السلام (عز الدين السلمي) - قواعد الأحكام في مصالح الأنام (159/2 - 160) دار الكتب العلمية - بيروت.

٢- كثرة ملاحظات مجمع فقهاء الشريعة على مشروعية التعامل مع شركات التمويل الإسلامية في أمريكا في الجملة، فيصعب الجزم أن من تعامل معها بعد أن افترض بالرّبا أنه انتقل من الحرام البيّن إلى الحلال البيّن.

٣- إعادة التمويل مع هذه الشركات يُكلّف مالا كثيرا يغلب على الظن أن المقترض من الحكومة لا يُطبقه، إذ لولا فقره الشديد وضرورته الملجئة ما ترخّص واقترض بالرّبا ابتداءً.

٤- عدم أهلية المقترض من الحكومة لإعادة التمويل، فهذه الشركات تشتت حدّا أدنى من الدخل ومن التاريخ الائتماني، ممّا لا يتوفّر عند هذه الشريحة من ذوي الدخل المحدود بغلبة الظنّ.

ثانياً: الشراء من شركات بناء العقارات

شراء البيوت بالتقسيط عن طريق المقاول أمر مباح، ويُفضّله بعض المسلمين للابتعاد عن شركات الرهن العقاري وما فيها من ربا. لكنّ المقاولين في هذه البلاد لا يبيعون بالتقسيط عادةً، وإنّما يؤسسون شركة رهن عقاريّ ملحقّة بشركة بناء العقارات، فيقرضون العميل قرضاً وهمياً ثمّ يقومون ببيع العقد نقداً بعد ذلك بثمن أقلّ لشركة ائتمانٍ أخرى أو بنكٍ فيحصلون على السيولة النقدية لبناء مزيدٍ من البيوت وبيعها... وهكذا.

والذي يظهر لي - والله أعلم - أن هذه المعاملة كمعاملة شراء البيوت من البنوك مباشرة، وأنها مباحةٌ إذا تأكّد اتحاد شخصية المالك والمقرض، بمعنى أن شركة الرهن العقاري المقرض لا بدّ أن تكون مملوكةً بالكامل لشركة المقاولات، فيكون القرض بذلك صورياً ليس مقصوداً لذاته، بل لا وجود له حقيقةً لأنّ القصد البيع وليس الإقراض، والعبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني. كما لا يقدر في هذه الإباحة معرفة المشتري بنية المقاول بيع الدين لطرفٍ ثالثٍ في المستقبل، فالمشتري المسلم مسؤولٌ عن صحّة عقده هو مع المقاول، لا عمّا يفعله المقاول بعد ذلك، وكلّ نفسٍ بما كسبت رهينة.

ثالثاً: شراء البيت المرهون من المالك مباشرة

انتقال ملكية العقارات المرهونة (لصالح شركة التمويل العقاري) من شخصٍ إلى آخر يمرّ بمرحلتين لا تلازم بينهما: شراء العقار وشراء الدين المترتب على البيت لشركة الرهن العقاري.

فإذا أراد المسلم أن يشتري بيتاً ممّن اشتراه بطريقة الرهن العقاري المحرّم فلا بأس إذا كان ما يشتريه هو البيت فقط بحيث يُكتب اسمه على صكّ الملكية كمالكٍ جديد، مع العلم أن شركات الرهن العقاري لا

تُمنع في ذلك البتة ولا يعينها اسم المالك مادام (المقترض) الأصيل ملتزماً بدفع الدين وفوائده. فإن فعل ذلك فلا بأس أن يدفع المال لشركة الرهن نيابةً عن المالك القديم، لأنَّ اختلاف الأسباب كاختلاف الأعيان، وما يدفعه الثاني هو ثمنٌ للبيت حتى وإن كان سداداً لقرضٍ ربويٍّ في حقِّ الأول. لكن الأولى أن يدفع الثمن للبائع ويترك له أمر الدفع لشركة الرهن اجتناباً لشبهة إعانته على المعصية.

ثم بعد عامين من الزمان، يُجيز القانون لحامل صكِّ الملكية أن يحلَّ محلَّ المقترض الأول فيتقدم بطلب اقتراضٍ من شركة الرهن العقاري، وحرمة هذه المعاملة ظاهرةٌ لأنها قرضٌ ربويٌّ.

رابعاً: شراء العقارات التجارية وفيها مستأجرون يارسون عملاً محرماً

يجوز شراء العقارات التجارية لغايات التأجير حتى وإن كان بعض المستأجرين للعقار عند شرائه يارس عملاً محرماً كبنك ربويٍّ أو محل بيع خمرٍ ونحوه، وذلك باعتبار المآلات من جهة، وبشرط أن عقد إيجار من عمله محرّمٌ لن يُجدد. وجواز الشراء يستلزم إباحة مالِ الإجارة، ذلك لأن المشتري المسلم لم يباشر تأجير صاحب النشاط التجاري المحرّم وإنما اشترى العقار كله، فالعقد الأصليّ عقد بيعٍ مباح، والتابع وجود المستأجر ذي العمل المحرّم، والقاعدة أنه يُغتفر في التابع ما لا يُغتفر في غيره. لكن إذا انتهى العقد فلا يجوز تجديده لأن ذلك مباشرةٌ لعقد إجارة على محرّم.

ومع ذلك كله، فالأولى بالمستثمر المسلم أن لا يشتري عقاراً كهذا وأن يبحث عن غيره، ومن يستعفف يُعفه الله.

خامساً: شراء البيوت بطريقة شراء الديون غير المدفوعة

إذا أخفق صاحب العقار ثلاثة أشهرٍ متتالية في دفع أقساط البيت لشركة التمويل العقاري اعتُبر هذا الدين ديناً رديئاً أو ربياً يُصنّف كدينٍ معدوم. وفي هذه الحالة، من حقِّ شركة التمويل العقاري أن تبيع الدين الرديء لطرفٍ ثالثٍ، غالباً ما يكون مُستثمراً، فيشتري الدين بأقل من قيمته على أمل أن يُحصّل كامل قيمة الدين، وقد يختار أن يلغي عقد القرض ويطرّد صاحب العقار (المقترض الأصلي) فيصبح المستثمر مالِكاً لهذا العقار.

وبيع الديون المؤجلة لطرفٍ ثالثٍ لا يجوز في الجملة لإفضائه إلى الربا، وسواءً كان الدفع عاجلاً أم آجلاً. جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي " لا يجوز بيع الدين المؤجل من غير المدين بنقدٍ مُعجلٍ من جنسه

أو من غير جنسه لإفضائه إلى الربا، كما لا يجوز بيعه بنقد مؤجلٍ من جنسه أو من غير جنسه لأنّه من بيع الكالئ بالكالئ المنهبي عنه شرعاً، ولا فرق في ذلك بين كون الدين ناشئاً عن قرضٍ أو بيعٍ آجلٍ "

سادساً: شراء البيوت بطريقة شراء الضرائب

إذا أخفق صاحب البيت في دفع ضريبة العقارات لحكومة المقاطعة لمدة معيّنة، تقوم المقاطعة بإصدار إنذارٍ له لدفع الضرائب خلال مدّة معيّنة مضافاً إليها غرامة مالية، فإذا انتهت المدّة ولم يدفع أصدرت المقاطعة صكاً أو وثيقة قانونية بقيمة الضرائب المستحقة والمصاريف الإدارية والإعلان ورسوم المحكمة وغير ذلك، وطرحت هذه الوثيقة في المزاد العلنيّ، فالمشتري لها مُشترٍ للعقار شراءً معلقاً غير ناجز، فيجب عليه الانتظار سنتين لعلّ صاحب العقار - إذا كان مقيماً فيه - أن يدفع الضرائب التي عليه والغرامات المالية، فإن لم يكن صاحب العقار مقيماً فيه فيجب على مشتري الوثيقة الانتظار ستة أشهرٍ فقط. فإذا دفع صاحب العقار ما عليه عادت له ملكية بيته، وإلا ملكه الذي اشترى الوثيقة.

وقد يؤخذ على هذه المعاملة أمران: أن فيها ظلماً ناتجاً عن نزع ملكية العقار ممن لم يدفع الضريبة وبيع البيت بأقل من قيمته، لكنّ المشتري الجديد لا علاقة له بظلم المقاطعة لملاك البيوت، فهو يشتري بيتاً تملكه الدولة ممثلةً بحكومة المقاطعة. والآخر أن البيع معلقٌ وليس ناجزاً، وقد أباح بعض أهل العلم ذلك خلافاً للجمهور، فجواز البيع المعلق رواية عن الإمام أحمد، وأيدها شيخ الإسلام ابن تيمية، فالمعاملة مباحة على مذهب الشيخين، لكن إذا دفع صاحب العقار الأصلي ما عليه من الضرائب والغرامات للمشتري الجديد فله أن يأخذ رأس ماله فقط، أما الغرامات وما زاد عن رأس المال فلا يحلّ له وهو من الربا.

سابعاً: شراء البيوت بطريقة (الشراء القصير)

استحدثت الحكومة الفيدرالية قانوناً جديداً بعد الأزمة الاقتصادية الأخيرة في عام ٢٠٠٨ م، يُسمح بموجبه لصاحب البيت المدين لشركة تمويل العقارات - وباتفاقٍ ودّيٍ معها - أن يبيع بيته لطرفٍ ثالثٍ بثمنٍ أقلّ من الدين المتبقي لشركة التمويل، وذلك إذا لم يتمكّن العميل الأصيل من مواصلة الدّفع بانتظامٍ وخصّي الإخفاق وخسران البيت بالكلية، أو كان قادراً على الدفع لكنّ شَعَرَ بالغبْنِ الفاجش لكون الدين المتبقي عليه أعلى من القيمة السوقية للبيت بعد الأزمة وكساد تجارة البيوت.

فمن حيث المبدأ، يجوز للمسلم أن يستفيد من هذا القانون بائعاً أو مشترياً لأنّه ما شرع إلا لمصلحة الجميع والمعاملة بيعٌ وشراءٌ في الجملة، لكن إذا كان هو المشتري فحكمُ الشراء يختلف باختلاف طريقة

التمويل. فلو اشترى نقداً فلا بأس، أما إذا قام بالاقتراض من الشركة الدائنة للعميل الأول (المالك الحالي للبيت) فلا يجوز لأن ذلك قرص ربيوي، والبنك راهنٌ للبيت في هذه الحالة وليس مالكاً له من الناحية القانونية، وهذا ما يجعل الفرق واضحاً بين (الشراء القصير) والشراء من البنوك مباشرةً، فليُتنبّه.

ثمة مسألة أخرى، وهي حكم الاتفاق سرّاً بين مالك البيت والمشتري الجديد على أن يقوم المشتري بالشراء لا لنفسه كما هو المفترض، بل لصاحب البيت نفسه، ودون علم البنك أو شركة الإقراض.

ولبيان الحكم الشرعي، يجب التأكيد على ما ذهبت إليه المجامع الفقهية ولجان الفتوى المعاصرة من جواز تغيير بنود الاتفاق في البيوع والمعاملات عموماً إذا حصل طارئٌ خارجٌ عن إرادة المتعاقدين وأثر تأثيراً كبيراً على مصلحة أحد الطرفين، أو ما يسمّى: نظرية الظروف الطارئة أو وضع الجوائح.

لكنّ هذا التغيير في بنود العقد لا يكون إلا بالتراضي أو بالتقاضي، والقانون الأمريكي - حتى الآن على الأقل - لا يعترف بنظرية الظروف الطارئة في هذه الحالة بالذات، ولا يُعطي الحقّ لمالك البيت أن يُعيد التفاوض مع البنك لشراء بيته لنفسه بسعر السوق عن طريق (الشراء القصير)، لكن للبنك المقرض أن يفعل ذلك منتهً وتفضلاً فيقوم بإعادة التمويل بسعر السوق بعد الكساد.

وعليه، فالذي يُتوقع من المسلم أن لا يخالف القانون، وأن لا يتواطأ مع المشتري الجديد على الشراء لنفسه.

ثامناً: شراء البيوت من البنوك مباشرةً

ظهرت هذه المسألة كنازلة فقهية بعد الأزمة الاقتصادية الأخيرة في عام ٢٠٠٨م، والتي تأثرت بها دولٌ كثر على رأسها الولايات المتحدة، وتأثرت بها قطاع الإسكان وتمويل شراء البيوت أكثر من غيره.

صورة المسألة أن يمتلك البنك البيت المرهون لحسابه بسبب إخفاق المشتري الأول في دفع الأقساط الشهرية المستحقة للبنك، ثم يقوم بإعادة بيعه لعميلٍ آخر بالتقسيط، ويصاحب ذلك إبرام عقد قرضٍ مفاده أنّ البنك يدفع المبلغ المتفق عليه لشراء البيت (يدفعه لنفسه)، ويستردّ البنك القرض على المدى البعيد بالتقسيط، وبزيادة (ربويّة) متفق عليها.

المعاملة فيها عقدان، عقد بيعٍ وعقد قرضٍ، أما البيع فظاهرٌ، وأما القرض فلأن البنك يقوم بإقراض العميل مبلغاً بفائدة ربوية، فيدفع العميل ثمن البيت، وتبقى ذمته مشغولةً بالدين، ويبقى البيت مرهوناً للبنك البائع والمقرض في أن معاً إلى حين سداد ما عليه من الدين.

الذي يختلف في هذه المسألة عن الشراء بالطريقة التقليدية أن البائع هو المقرض، وأن إقحام القرض في المعاملة أمرٌ يفرضه العرف المصرفي العام في الولايات المتحدة، مع أن البنك ليس ملزماً به قانونياً، إذ يُعتبر البنك مؤسسةً ماليةً تمويليةً تستريح من وراء الإقراض الربوي وما يدور في فلكه من خدمات مصرفيةٍ تكميليةٍ، وليس مؤسسةً تجاريةً تمتلك العقارات وتبيعهها.

أكثر من ذلك، تقوم البنوك عادةً بإعادة بيع الديون الآجلة بثمنٍ أقلٍ لشركات التمويل الفيدرالية، ولا يتسنى لها ذلك إذا باعت بالتقسيط بدون إقراضٍ.

لكن يمكن اعتبار عقد الدين عقداً صورياً - بل هو كذلك - لا وجود له من الناحية الشرعية حتى وإن وجد من الناحية المصرفية والقانونية للأسباب التالية:

1. القرضُ المزعوم مشروطٌ بشراء البيت محل التفاوض، فهو ليس مقصوداً لذاته.
2. البنك يُقرضُ المال للعميل ويدفعه لنفسه!
3. لا يقبض المدين (المشترى) المال، ولا يملك حرية التصرف فيه إطلاقاً.
4. البائع والمقرض جهةٌ واحدةٌ لها نفس الذمة المالية.
5. اضطراب البنك للإقراض تمشياً مع العرف المصرفي مع عدم إلزامه بذلك قانوناً، حيث أن بإمكانه - تجارياً - بيع البيت بالتقسيط بثمنٍ أعلى.
6. وقوع البيت في ملكية البنك وضمانه إياه، ورغبته في التخلص منه بالبيع وليس بالإقراض

ومع استصحاب قاعدة (العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني)، وإعمالاً لقصد الشارع الحكيم في التيسير على المكلفين، فإن القول بإباحة هذه المعاملة هو الصواب، فالمعاملة بيعٌ بالتقسيط وإن سُميت قرضاً ربوياً، والدين وفوائده ثمنٌ للبيت.

وعليه، فإذا تملك البنك البيت تملكاً قانونياً، ووقع في ضمانه، واستوجب إعادة بيعه إبرام عقد قرضٍ ربويٍّ مقترنٍ بعقد البيع، وكان المقرض هو البنك البائع، ولم يتدخل طرفٌ ثالثٌ له ذمةٌ ماليةٌ مختلفةٌ عن ذمة البنك لتمويل الصفقة، وكان القرض مقيداً بشراء البيت محل التفاوض، ولم يملك المشتري حرية التصرف في القرض، ولم يقبضه، ولم يقع في ضمانه، فالمعاملة مباحةٌ.

تاسعاً: توبة من اشترى بيتاً بالربا

إذا اشترى مسلم بيتاً بالربا - دون أن يكون مُضطرّاً مُترخّصاً - ثمَّ أراد أن يتوب، فلا يُشترط لصحة توبته أن يتخلّص من البيت مباشرةً ولو أذاه ذلك للتوقّف عن الدّفع لشركة الإقراض العقاريّ وخسارة البيت وما استثمره فيه من مالٍ بالكلّيّة، بل تصحّ توبته وتُقبل - إن شاء الله - ولو لم يفعل، لأنّ المحافظة على أصل المال المدفوع في شراء البيت من الضّرورات، والضّرورات تبيح المحظورات ومنها دفع الرّبا.

والطّرق الممكنة للتخلّص من الربا هي على الترتيب:

- ١- أن يُعيد التمويل مع شركة أخرى تُموّل بطريقة مشروعة.
 - ٢- أن يجتهد في بيع البيت ودفع المستحقّات فينتهي التعاقد الربويّ ويرتفع الإثم.
 - ٣- أن يُبقي البيت ويدفع أقصى ما يُمكن زيادةً على الدّفعة الشهريّة، لأنّ نظام الرهن العقاريّ يقسّم القسط الشهريّ الذي يدفعه العميل إلى قسمين - خاصّة في السنوات الخمس الأولى: قسمٌ ضئيلٌ لسداد أصل القرض، والقسم الأكبر لدفع الفائدة الربوية على القرض، وكلّ زيادةً على القسط الشهري يدفعها العميل تذهب لسداد رأس المال فينقّص الرّبا تبعاً لذلك. فلو اقترض مائة ألفٍ يدفعها مائة وخمسين ألفاً مُقسّطةً على عشر سنين - مثلاً - ثمّ تمكّن من دفع مائة الألف كلّها مرةً واحدةً فلا ربا عليه.
- ومع أنّ نظام سداد ديون العقارات الحاليّ لا يُلزم العميل بأيّ غرامةٍ بسبب الدّفع المُبكر، لكن حتّى لو كانت هناك غرامةٌ فيجوز دفعها لأنها الطريقة الوحيدة للتخلّص من الرّبا المترتّب على القرض، واختيار أقلّ الضّررين معلومٌ من الفقه بالضرورة.

عاشراً: إعادة التمويل

هو استبدال عقد التمويل الحاليّ لشراء بيتٍ بعقدٍ آخر، إمّا مع نفس المموّل أو مع مموّلٍ آخر، بشروطٍ وميّزاتٍ أفضلٍ للطرفين المتعاقدين عادةً. وإضافةً لما سبق من الميّزات، يلجأ بعض المسلمين لإعادة التمويل توبةً من التعامل بالربا ورغبةً في استمرار تمويل شراء بيوتهم مع شركات التمويل الإسلامية. وإعادة التمويل ما هي إلا تمويلٌ في الجملة: فإذا كان المسلم قد اشترى بيتاً بالربا ثمّ تعاقد مع شركة التمويل الجديدة بعقد تمويلٍ إسلامي، كأن يشترى بيته مرابحةً أو مشاركةً أو إجارةً منتهيةً بالتملك، وكان

العقد الجديد مستوفياً لشروط الصّحة بشهادة المختصّين من أهل العلم، فالمعاملة مباحةٌ، وإلا فلا. وإذا تعاقد على إعادة التمويل مع شركة تمويلٍ ربويّةٍ فالمعاملة محرّمةٌ. وإذا كانت إعادة التمويل مع نفس الممول وكان التمويل الأوّل إسلامياً، فإعادة التمويل ليست تعاقدًا جديدًا وإنما إعادة النّظر في العقد الحالي وإبراءً لبعض الدّين بسبب ارتفاع قيمة العقار، أو لأهليّة العميل لدفع ربحٍ أقلّ، أو لغير ذلك.

حادي عشر: الرهن العقاري العكسيّ

قانونٌ سنّته الحكومة المركزية الأمريكية تسمح بموجبه لملاك العقارات من كبار السن فقط (62 سنة فأكثر) أن يقترضوا بفائدةٍ بما لا يصل إلى ما دفعوه حقيقةً من ثمن منازلهم، ويأخذون هذه القروض على شكل دفعاتٍ شهرية طوال الفترة المتبقّية من حياتهم أو إذا قرّروا بيع بيوتهم. فلو كان ثمن البيت مائتين - مثلاً - وسدّد صاحبه لشركة الرهن العقاري مائة فقط فلا يأخذ قرضاً مجموعهُ مع فوائده أكثر من مائة. وضمان هذا الدّين هو حصّتهم المملوكة من بيوتهم، فلا يُطلب منهم سداد هذا القرض حال حياتهم، وإنما يحقُّ للجهة المانحة بعد وفاتهم بيع البيت لاستيفاء الدّين. وبصرف النّظر عن ضوابط وطرق ضمان وتسديد هذا الدّين، فإنّ مايعيننا في هذا المقام هو حُكم هذا القرض، وحُكمه أنّه حرامٌ لأنه قرض ربويّ.

ثاني عشر: التمويل الإسلامي مع البنوك الربويّة

يجوز التعامل مع النوافذ الإسلامية في البنوك الربوية متى كانت المعاملة في ذاتها مشروعةً كالمضاربة والمشاركة والمرابحة وغيرها من طرق التمويل واستوفت شروط صحتّها، ولا يقدرح في هذه الإباحة كون أموال البنوك جاءت بطريقةٍ غير مشروعة، فقد تعامل النبيّ صلى الله عليه وسلم مع مشركي مكّة ويهود المدينة - بل وأكل من طعام اليهود ولحومهم - مع علمه عليه السلام بتعاملهم بالرّبا.

ثالث عشر: بيع العقار لمن سيقترض بالرّبا

يجوز لبائع البيت أن يُمضيّ العقد مع مشتري حتى مع علمه أن المشتري سيقترض بالرّبا لدفع ثمن البيت، فإنّ المسلم مسؤولٌ عن فعله هو لا عن فعل غيره، وقد تعامل سيّد الخلق صلى الله عليه وسلم بيعاً وشراءً مع مشركي مكّة ويهود المدينة وهم يتعاملون بالرّبا، ولم يثبت أنّ امتنع عن معاملة أحدٍ يتعامل بالرّبا.

رابع عشر: شراء العقارات نيابةً عن شخصٍ آخر

لا تُوافقُ شركات الرهن العقاري عادةً على إقراض أصحاب التاريخ الائتماني الرديء أو الذي لا تاريخ له البتة. فإذا طَلَبَ من هذا حَالُهُ من مسلمٍ أن يشتري له بيتاً ويبيعه عليه مستقبلاً فلا بأس، لكن بشرط أن تكون طريقة التمويل مشروعاً، وما سوى ذلك فلا يجوز لأن هذا من التعاون على الإثم والعدوان.

وبعد، فهذا ما يسّر الله جمعه، فله سبحانه الفضلُ والمنّة، عليه توكلتُ وإليه أُنيب.