الرهن العقاري

ما هو الرهن العقاري ؟ وما حكمه؟ ومالضوابط الشرعية التي يجب توافرها في هذه المعاملة حتى تكون جائزة؟

(المورجش ) هو عبارة عن عقد بيع مشتمل على قرض ربوي، وطريقته بإيجاز أن الراغب في شراء بيت معين يذهب إلى البنك أو شركة التمويل ويقول لهم البيت الفلاني أعجبني وأريد شراؤه، وثمنه مثلا مائة ألف فيحدد البنك مجلسا يجتمع فيه مالك البيت (البائع ) والمشتري وممثل عن البنك ( لمقرض )، وفي هذا المجلس يدفع البنك مائة ألف نقدا للبائع ثم يكتب عقدا مع المشتري فيه أنه أقرضه مائة ألف وسيستردها مضافا إليها الفائدة الربوية التي قيمتها 6% مثلا، وهذا معناه أنه إن سدد خلال عشر سنوات فالمائة ألف التي اقترضها سيردها مائة وخمسين ألفا مثلا على أقساط شهرية، وخلال مدة القرض يكون البيت مرهونا للبنك بحيث إن المشتري إذا عجز عن السداد.

الخلاصة أن ( المورجش ) قرض ربوي صريح فليس هو بيعا بالتقسيط بين البائع والمشتري فحسب بل يدخل فيه طرف ثالث وهو البنك الذي يقرض المشتري ويسترد القرض بفائدة ربوية. وحكمه أنه حرام وكبيرة من كبائر الذنوب فالربا من السبع الموبقات وقد آذن الله آكله وموكله بحرب من الله ورسوله.

وقد عانى المسلمون طويلا من عدم وجود بديل حلال لشراء البيوت بالتقسيط إلى أن يسر الله تعالى خلال السنوات الأخيرة من وجود شركات إسلامية في ولايات كثيرة تبيع البيوت بالتقسيط بطريقة حلال وهي آخذة في الانتشار بحمد الله ونوصي إخواننا بالتواصل معهم لإيجاد بدائل حلال للتيسير على المسلمين لديكم.

وبخصوص المورجش فقد أفتى بعض العلماء بإباحته وأخطئوا في ذلك فكل يؤخذ من قوله ويترك وارتكزوا في فتواهم على أمرين :

1) حديث مكحول ( لا ربا في دار الحرب ) وأن الأحناف أباحوا الربا في دار الحرب

2) دعوى الضرورة وأنها تبيح المحظور

والجواب على الأول أن الحديث مرسل ضعيف ولو صح فمعناه لا يجوز الربا في دار الحرب جمعا بينه وبين النصوص العامة في تحريم الربا ويصبح مثل قوله تعالى ( لا رفث ولا فسوق ولا جدال في الحج ) ليس معناه إباحة الفسوق في الحج بل تحريمه، وأما الأحناف فقد أباحوا أن يقرض المسلم بالربا في دار الحرب ويأخذ هو الفائدة من غير المسلم ولم يبيحوا أن يقترض ويعطي هو الفائدة لغير المسلم، ثم إنه مذهب ضعيف مرجوح، ثم إن تنزيل تقسيم الديار على واقع البلاد الآن عليه مؤاخذات كثيرة.

وأما دعوى الضرورة فدعوى عارية عن الصحة لأن الضرورة هي السكنى وليس تملك بيت فلو وجد المسلم بيتا بالإيجار فليس مضطرا إلى شراء بيت بالربا، والعادة أن القادر على دفع القسط الشهري للقرض الربوي في المورجش يكون قادرا على دفع الأجرة الشهرية لمنزل بالإيجار فلا تصح دعوى الضرورة إلا في الحالة التي لا يكون فيها مأوى متواضع يأوي إليه المسلم وأسرته ولو بالإيجار وليس هناك اختيار إلا أن ينام وأسرته في العراء أو يشتري بيتا بالربا، والله أعلم .

الضوابط الشرعية التي يجب توافرها في هذه المعاملة حتى تكون جائزة فلكي تجوز هذه المعاملة لا بد أن تنضبط بالضوابط الشرعية التالية:

ـ أن تكون هذه الشركة، قد اشترت هذه الشقة أولا، ودخلت في ملكها وضمانها، ثم باعتها لكم بثمن محدد، وهو مبلغ معين ، ولايضر كون هذا الثمن مقسطا أو أنه أزيد من الثمن الذي اشترت به الشركة، وراجع الفتوى رقم: 1084

ـ أن لا يترتب على التأخر في سداد الأقساط أو بعضها غرامة أو فائدة، لأن ذلك ربا كما بيناه في الفتوى رقم: 30843

ـ ألا تكون حقيقة الصورة المذكورة في السؤال هي الصورة الممنوعة للإجارة المنتهية بالتمليك، وراجع لتفصيل ذلك الفتوى رقم: 2884

ـ أن تنتقل ملكية هذه الشقة إلى المشتري بمجرد عقد البيع، فإذا اشترطت الشركة عدم انتقال الملكية بالبيع كان هذا الشرط باطلا باتفاق العلماء ، لمنافاته لمقتضى العقد، وهل يبطل البيع مع هذا الشرط؟

اختلف أهل العلم في ذلك، فذهب المالكية والشافعية وهو رواية عن أحمد إلى بطلان البيع، وذهب الحنفية إلى بطلان البيع إذا كان في الشرط منفعة لأحد المتعاقدين، وذهب الحنابلة في معتمد المذهب إلى صحة البيع وبطلان الشرط، وراجع لمزيد من التفصيل التفوى رقم: 49776

وإذا تقرر هذا، فالرهن العقاري الذي تحتفظ فيه الشركة بملكية الشقة إلى أن يسدد المشتري كل الأقساط: لا يجوز، لأن عدم انتقال ملكية الشقة إلى المشتري يتنافى مع أهم آثار عقد البيع.

وقد بحث مجمع الفقه الإسلامي الدولي بمنظمة المؤتمر الإسلامي في مؤتمره السادس سنة 1410، الرهن، وقرر أنه: "لا يحق للبائع في الاحتفاظ بملكية المبيع بعد البيع، ولكن يجوز للبائع أن يشترط على المشتري رهن المبيع عنده لضمان حقه في استيفاء الأقساط المؤجلة".