التمويل العقاري بصيغة المرابحة في البنوك الإسلامية

سبحان الله مختار
Sekolah Tinggi Ilmu Syariah Husnul Khotimah Kuningan
Email: subhanmuchtar@gmail.com

التجريدي

يهدف هذا البحث إلى بيان تطبيق المرابحة في التمويل العقاري التي تمارسها البنوك الإسلامية المسمى بالمرابحة للآمر بالشراء. بدأ البحث بدراسة تعريف المرابحة في الفقه الإسلامي ومشروعيتها، وتعريفها في البنوك الإسلامية والفرق بينها وبين تعريفها في الفقه الإسلامي. ثم تناول حكم المرابحة التي طبقها البنوك الإسلامية في التمويل العقاري مع ذكر الاختلاف في حكمه بين المجيزون لها والمانعون عنها وأدلتهم والقول الراجح عند الباحث وسبب ترجيحها. وفي الاختتام طرح الباحث بعض المقترحات في تطبيق المرابحة المشروعة في التمويل العقاري.

الكلمات الدالة : المرابحة، التمويل العقاري، الاقتصاد الإسلامي، البنك الشرعي

المبحث الأول: تعريف المرابحة في الفقه الإسلامي ومشروعيتها

أولا: تعريف المرابحة في الفقه الإسلامي

كلمة المرابحة مأخوذة من الربح. والربح هو المكسب وهو في علم الاقتصاد بمعنى الفرق بين ثمن البيع وثمن الإنتاج؛ وهو يدل على شفّ في المبايعة، والشفّ الفضل والربحا والزيادة[1].

وفي الاصطلاح تعرف المرابحة بأنها: البيع برأس المال وربح معلوم[2]، أو هي بيع السلعة بالثمن الذي اشتراها به وزيادة ربح معلوم لهما[3]. أو هي: البيع مع بيان رأس المال والربح[4]، أو هي: البيع بالزيادة

---

[1] مجمع اللغة العربية، الإدارة العامة للمعجمات وإحياء التراث، **المعجم الوسيط**، تخريج: إبراهيم مصطفى، وأحمد زيات، وحامد عبد القادر، ومحمد علي النجار، (إستنبول: دار الدعوة، د.ط، 1410هـ-1989م)، ص322؛ و أبو الحسين، أحمد بن فارس بن زكريا، **معجم مقايس اللغة**، تحقيق: عبد السلام محمد هارون (مصر: دار الفكر، ط2، 1399هـ-1979م)، ج2، ص474.

[2] أبو محمد عبد الله بن أحمد بن محمد ابن قدامة المقدسي، **المغنى**، تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن التركي وعبد الفتاح محمد الحلو، (الرياض: دار عالم الكتب، ط3، 1417هـ-1997م)، ج6، ص266.

[3] شمس الدين الشيخ محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي، **حاشية الدسوقي على شرح الكبير**، (الرياض: دار إحياء د الكتب العربية، ط1، 1230هـ-1815م)، ج3، ص159.

[4] أبي زكريا محي الدين بن شرف النووي، **المجموع**، (جدة: مكتبة دار الإرشاد، ط1، د.ت)، ج12، ص53.

على الثمن الأول[5]. فبيع المرابحة هو أن يبيع الشخص السلعة إلى المشتري بالثمن الأول وربح معلوم نقدا في الغالب أو نسيئة.

ثانيا: مشروعية المرابحة

بيع المرابحة مشروع بأدلة من القرآن منها: عموم قوله تعالى: ﴿ الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ﴾ [البقرة: 275]. **وجه الدلالة:** أن الله تعالى أحل البيع، والمرابحة نوع من البيع. وأمر الله تعالى بأن يبتغي الإنسان من فضل الله الحلال، وبيع المرابحة منه. قال الطبري: "ذلكم لكم ميراثا عنهم مما يبقى من تركاتهن وأموالهن من بعد قضاء ديونهن التي يمتن وهي عليهن"[6].

والدليل من السنة قوله صلى الله عليه وسلم: ((**فإذا اختلفت هذه الأصناف فبيعوا كيف شئتم إذا كان يدًا بيد**))[7]. **وجه الاستدلال:** فيه دلالة على جواز بيع السلعة بأكثر من رأس المال. قال ابن قدامة - رحمه الله – "ويشترط علمهما برأس المال فيقول: رأس مالي فيه أو هو عليَّ بمائة، بعتُك بها ورِبْحَ عشرةٍ؛ فهذا جائزٌ لا خلافَ في صحَّته، ولا نعلم فيه عند أَحَدٍ كراهة"[8].

المبحث الثاني: تعريف المرابحة في البنوك الإسلامية والتمويل العقاري بصيغة المرابحة والفرق بينها وبين تعريفها في الفقه الإسلامي

أولا: تعريف المرابحة في البنوك الإسلامية

يسمى هذا البيع بالمرابحة للآمر بالشراء، وهو: توسط البنك لشراء السلعة بناء على طلب عميله ثم بيعها بالأجل بثمن يساوي التكلفة الكلية للشراء زائد ربح معلوم متفق عليه بينهما[9].

ثانيا: تعريف التمويل العقاري بصيغة المرابحة في البنوك الإسلامية

هو شراء البنك البيت من صاحبها نقدا بناء على طلب عميله، ثم بيعها إلى العميل نسيئة بثمن البيت مع الربح المتفق بينهما. وصورتها: أن يأتي الشخص إلى البنك يريد تمويل البيت بعد عقده مع صاحب العقار ودفع القسط المبدئي (Down Payment) إليه. ثم يأتي البنك إلى صاحب العقار يدفع له الباقي

---

[5] أحمد الشرباصي، **المعجم الاقتصادي الاسلامي** (بيروت: دار الجيل، ط1، 1401هـ-1981م)، ص415.

[6] أبو جعفر محمد بن جرير الطبري، **تفسير الطبري**، تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن التركي، (القاهرة: هجر، ط1، 1422هـ-2001م)، ج6، ص473.

[7] رواه مسلم في صحيحه عن عبادة بن الصامت، كتاب المساقات، باب الصرف وبيع الذهب بالورق نقدا،حديث رقم 1587؛ أبو الحسين مسلم بن حجاج، **صحيح مسلم**، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، (بيروت: دار الكتب العلمية، ط1، 1412هـ-1991م)، ص1515-1516.

[8] ابن قدامة، **المغني**، ج6، ص266.

[9] إضاءات مالية مصرفية لمعهد الدراسات المصرفية في كويت، **المرابحة**، نشرة توعية يصدرها معهد الدراسات المصرفية، دولة الكويت، فبراير-مارس 2010، العدد الثالث.

من ثمن البيت مباشرة بنفسه أو بتوكيل العميل وهو عبارة عن شراء البنك البيت من البائع وهو صاحب البيت أو العقار ثم بيعها إلى العميل، وعلى العميل دفع الثمن المؤجل أقساطا إلى 15 سنة مثلا. وصورة أخرى مثل الأولى، ولكن القسط المبدئي يدفعها العميل مباشرة إلى البنك. والبنك يأتي إلى صاحب البيت ليشتريه نقدا بنفسه أو بتوكيل عميله ثم يبيعه إلى عميله نسيئة بثمن أكثر[10].

ثالثا: الفرق بين عقد المرابحة الفقهية والمرابحة في التمويل العقاري التي تمارسها البنوك الإسلامية

نعرف من كلا تعريفين المرابحة الفقهية والمرابحة في التمويل العقاري للبنوك الإسلامية، أن لهما فروق أهمها:

1. أن ثمن البيع نقدا في الغالب في المرابحة الفقهية ونسيئة في المرابحة البنكية للحصول على الربح الأكثر مقابل الأجل الطويل.
2. السلعة أو البيت يملكها ويقبضها البائع قبل العقد في المرابحة الفقهية، أما في المرابحة البنكية كانت السلعة لايمكها البائع إلا بعد طلب المشتري لشرائها ولا يقبضها إلا بعد وعد المشتري بشرائها.
3. في المرابحة الفقهية كان قصد البائع بشراء السلعة هو ليقبضها ويتملكها ثم يبيعها إلى المشتري. أما في المرابحة البنكية كان قصده في شراء السلعة هو بيعها مباشرة إلى المشتري بناء على طلبه، ولم يقصد تمليكها.
4. طبيعة البائع في المرابحة الفقهية هي البيع والشراء في المتاجرة. أما طبيعة البائع في المرابحة البنكية هي التمويل ومنح السيولة للمشتري لشراء السلعة.

فهذه الفروق تميز المرابحة الفقهية من المرابحة البنكية مما تؤدي إلى الفرق في حكمهما بين الجواز والتحريم.

المبحث الثالث: حكم التمويل العقاري بصغة المرابحة في البنوك الإسلامية

اختلف علماء المعاصرين في حكم المرابحة البنكية المسمى بالمرابحة للآمر بالشراء بين المجيزون والمانعون.

القول الأول وأدلتها: القول بمشروعية المرابحة البنكية، ومنهم: د/ إبراهيم فاضل الدبو في بحثه بعنوان المرابحة بلآمر بالشراء دراسة مقارنة[11]، و د/ علي أحمد السالوس في بحثه بعنوان المرابحة للآمر بالشراء نظرات في التطبيق العملي[12]، و د/ الصديق محمد الأمين الضرير في بحثه بعنوان المرابحة للآمر بالشراء[13].

---

[10] هذا التعريف بناء على سؤال الباحث إلى بعض العملاء وموظفي بنوك الإسلامية التي أتاحت برنامج التمويل العقاري ما يسمى بـ (Kredit Kepemilikan Rumah -KPR-).

[11] إبراهيم فاضل الدبو، **المرابحة بلآمر بالشراء دراسة مقارنة**، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، عدد5، ج2، ص1003.

[12] علي أحمد السالوس، **المرابحة للآمر بالشراء نظرات في التطبيق العملي**، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، عدد5، ج2، ص1211.

[13] الصديق محمد الأمين الضرير، **المرابحة للآمر بالشراء**، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، عدد5، ج2، ص991.

ومن أدلتها: هي أدلة مشروعية المرابحة الفقهية لأنهما سوا. وأيضا قياس على عقد الاستصناع، لأنهما بيع معدوم وقت العقد ولكن يجوز التعامل بهما استحسانا.

القول الثاني وأدلتها: القول بمنع المرابحة البنكية. ومنهم: د/ رفيق المصري في بحثه بيع المرابحة للآمر بالشراء في المصارف الإسلامية[14]، و د/ بكر بن عبد الله أبو زيد في بحثه بيع المرابحة للآمر بالشراء بيع المواعدة[15]، د/ سليمان الأشقر في بحثه بيع المرابحة للآمر بالشراء كما تجربة المصارف الإسلامية[16]. ومن أدلتها[17]:

أولا: حديث عن حكيم بنِ حِزامٍ رضي الله عنه قال: سَأَلْتُ النَّبِيَّ صلى الله عليه وسلم فَقُلْتُ: يَا رَسُولَ اللهِ، يَأْتِينِي الرَّجُلُ فَيَسْأَلُنِي الْبَيْعَ لَيْسَ عِنْدِي؛ أَبِيعُهُ مِنْهُ ثُمَّ أَبْتَاعُهُ لَهُ مِنَ السُّوقِ؟ قَالَ: ((**لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ**))[18].

وجه الاستدلال: الحديث يوضح صورة بيع المرابحة للآمر بالشراء. وأنها مِنْ «بيوعِ ما لا يملك» المنهيّ عنه بهذا الحديث. فالعميل (الآمر بالشراء) والمصرفَ إنما يتعاقدان على سلعةٍ لا يملكها المصرفُ وليست تحت مِلْكه. قال الإمام الشافعيُّ .رحمه الله : "وإذا أرى الرجلُ الرجلَ السلعةَ فقال: (اشترِ هذه وأُرْبِحُك فيها كذا) فاشتراها الرجلُ؛ فالشراء جائزٌ، والذي قال: (أُرْبِحُك فيها) بالخيار: إنْ شاء أَحْدَثَ فيها بيعًا وإنْ شاء تَرَكَه، وهكذا إنْ قال: (اشترِ لي متاعًا..) ووَصَفَه له، أو (متاعًا أيَّ متاعٍ شئتَ، وأنا أُرْبِحُك فيه)؛ فكُلُّ هذا سواءٌ، يجوز البيعُ الأوَّلُ ويكون هذا فيما أعطى مِنْ نَفْسِه بالخيار، وسواءٌ في هذا ما وصفتُ إنْ كان قال: (أَبْتاعُه وأشتريه منك بنقدٍ أو دَيْنٍ)، يجوز البيعُ الأوَّلُ ويكونان بالخيار في البيع الآخَر، فإنْ جدَّداهُ جازَ وإنْ تَبايَعَا به على أَنْ أَلْزَمَا أَنْفُسَهما الأمرَ الأوَّل فهو مفسوخ مِنْ قِبَلِ شيئين: أحَدُهما: أنه

---

[14] رفيق المصري، **بيع المرابحة للآمر بالشراء في المصارف الإسلامية**، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، عدد5، ج2، ص1127.

[15] بكر بن عبد الله أبو زيد، **بيع المرابحة للآمر بالشراء بيع المواعدة**، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، عدد5، ج2، ص965.

[16] سليمان الأشقر، **بيع المرابحة للآمر بالشراء كما تجربة المصارف الإسلامية**، (عمان: دار النفائس، ط2، 1415هـ-1995م).

[17] أنظر للمزيد: ردود وتعقيبات رقم: ١٣جواب إدارة الموقع الفصيح على المقال الموسوم بـ: «الردّ الصريح على ما يُثارُ حول البنوك الإسلامية مِنْ قدحٍ وتجريحٍ»؛ الأحد 26 صفر 1440 هـ الموافق لـ 04نوفمبر 2018 م05:16:27 . https://ferkous.com/home/?q=rodoud-13

[18] رواه أبو داود صححه الألباني، في كتاب الإجارة، بابٌ في الرجل يبيع ما ليس عنده، حديث رقم٣٥٠٣: أبو داود سليمان بن الأشعث السجستاني، **سنن أبي داود**، التحكيم والتعليق للأحاديث والآثار محمد ناصر الدين الألباني، (الرياض مكتبة المعارف للنشر والتوزيع، ط2، 1424هـ)، ص629؛ والترمذيُّ في كتاب البيوع، بابُ ما جاء في كراهيةِ بيعِ ما ليس عندك، حديث رقم١٢٣٢: محمد بن عيسى بن سورة الترمذي، **سنن الترمذي**، حكم على أحاديثه وآثاره وعلق عليه محمد ناصر الدين الألباني، (الرياض مكتبة المعارف للنشر والتوزيع، ط1، 1417هـ)، ص293؛ والنسائيُّ في كتاب البيوع، بابُ بيعِ ما ليس عند البائع، حديث رقم٤٦١٣: أبو عبدالرحمن أحمد بن شعيب بن علي النسائي، **سنن النسائي**، حكم على أحاديثه وآثاره وعلق عليه محمد ناصر الدين الألباني، (الرياض مكتبة المعارف للنشر والتوزيع، ط1، 1417هـ)، ص107؛ وابنُ ماجه في كتاب التجارات، باب النهي عن بيعِ ما ليس عندك وعن ربحِ ما لم يُضْمَنْ، حديث رقم٢١٨٧: أبو عبد الله محمد بن يزيد القزويني –ابن ماجه-، **سنن ابن ماجه**، التحكيم والتعليق للأحاديث والآثار محمد ناصر الدين الألباني، (الرياض: مكتبة المعارف للنشر والتوزيع، ط1، 1406هـ)، ص376.

تَبايَعاهُ قبل أَنْ يملكه البائعُ، والثاني: أنه على مخاطرةِ أنك إنِ اشتريتَه على كذا أُرْبِحُك فيه كذا[19]. فبيع المرابحة للآمر بالشراء مفسوخ عند الإمام الشافعي.

ثانيا: حديثُ ابنِ عمر رضي الله عنهما أنَّ النبيَّ صلى الله عليه وسلم قال: ((**مَنِ ابتاع طَعَامًا فَلَا يَبِعْهُ حَتَّى يَقْبِضَهُ**))، ورواية عن سالم عن أبيه رضي الله عنه قال: (**رأيت الذين يشترون الطعام مجافة يضربون على عهد رسول الله صلى الله عليه وسلم أن يبيعوه حتى يؤوده إلى رحالهم**)، ورواية عن ابن طاوس عن أبيه عن ابن عباس (**أن النبي صلى الله عليه وسلم نهى عن أن يبيع الرجل طعاما حتى يستوفيه. قلت لابن عباس:كيف ذلك؟ قال: ذاك دراهم بدراهم والطعام مرجأ. أي متأخر**)[20].

وجه الاستدلال: أنَّ المرابحة البنكية بيع ما لا يقبض، حيث إنه ليس للبنك رَحْلٌ أو مستودعٌ يقبض فيه السلعَ أو يُحوِّلُهَا إليه بعد شرائها، وإنما يلجأ العميلُ (الآمر بالشراء) إلى البائع الأصليّ فيأخذ منه السلعةَ التي سيدفع ثمنَها أقساطًا للوسيط وهو البنك، وبالتالي يكون البنكُ قد باع مالًا بمالٍ أَزْيَدَ منه إلى أجلٍ.

ثالثا: أنَّ المرابحة البنكية مِنْ بيوع العِينة، وهو الذي يكون قصدُ المشتري فيه الحصولَ على العين .أي: النقد. وليس الحصول على السلعة. فالبنكِ قَصْدَ مِنَ العملية الحصولُ على المال المؤجَّل، وليس له قصدٌ في الشراء، وكذا العميل فإنما لَجَأَ إلى البنك مِنْ أجل المال.

قال ابنُ رشدٍ .رحمه الله. ذاكرًا صُوَرَ العِينة المحرَّمة: ".. **والثانية:** أَنْ يقول: «اشْتَرِ سلعةَ كذا بعشرةٍ نقدًا وأنا أبتاعها منك باثني عَشَرَ إلى أجلٍ» فهذا لا يجوز"[21].

رابعا: حديثُ أبي هريرة رضي الله عنه قال: ((**نَهى رَسُولُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ في بَيْعَةٍ**))[22].

وجه الاستدلال: أنَّ المرابحة البنكية بيعتان في بيعةٍ، حيث إنَّ المجيزين للمرابحة البنكية يجعلون المواعدة مُلْزِمَةً، فصارت عندهم عقدًا، وهذه هي البيعة الأولى بين المصرف وعميله المشتري؛ والثانية .على السلعة عينها. بين المصرف والبائع، وحينئذٍ يَشْمَلها.

وقد روى مالكٌ في «الموطَّأ» أنه بَلَغه: «أَنَّ رَجُلًا قَالَ لِرَجُلٍ: «ابْتَعْ لِي هَذَا البَعِيرَ بِنَقْدٍ حَتَّى أَبْتَاعَهُ مِنْكَ إِلَى أَجَلٍ»، فَسُئِلَ عَنْ ذَلِكَ عَبْدُ اللهِ بْنُ عُمَرَ فَكَرِهَهُ وَنَهَى عَنْهُ»[23].

---

[19] محمد بن إدريس الشافعي، **الأم**، تحقيق: رفعت فوزي عبد المطلب، (المنصورة: دار الوفاء، ط1، 1422هـ/2001م)، ج4، ص75.

[20] أحاديث في صحيح البخاري في كتاب البيوع باب ما يذكر في بيع الطعام والحكرة، حديث رقم2131-2133: أبو عبد الله محمد بن اسماعيل البخاري، **الجامع الصحيح**، تحقيق: محب الدين الخطيب، (القاهرة: مطبعة السلفية، ط1، 1403هـ)، ج2، ص98.

[21] أبو الوليد ابن رشد القرطبي، **البيان والتحصيل**، تحقيق: سعيد أعرب، (بيروت: دار الغرب الإسلامي، ط2، 1408هـ-1988م)، ج٧، ص٨٧.

[22] أخرجه الترمذيُّ في كتاب البيوع، بابُ ما جاء في النهي عن بيعتين في بيعةٍ، حديث رقم١٢٣١: الترمذي، **سنن الترمذي**، ص292؛ والنسائيُّ في كتاب البيوع، بابُ بيعتين في بيعةٍ، حديث رقم٤٦٣٢: النسائي، **سنن النسائي**، ص705.

[23] رواية مالك **موطَّأ** برواية يحيى الليثيّ ، كتاب البيوع، باب النهي عن بيعتين في بيعة، حديث رقم 1359؛ أبو عبد الله مالك بن أنس الإصبحي، **موطأ الإمام مالك رواية عن يحيى بن يحيى الليثي**، (بيروت: دار الكتب العلمية، ط1، 1405هـ-1984م)، ص356.

قال الباجيُّ .رحمه الله. معلِّقًا: "ولا يمتنع أَنْ يُوصَفَ بذلك مِنْ جهةِ أنه انعقد بينهما أنَّ المبتاع للبعير بالنقد إنما يشتريه على أنه قد لَزِمَ مُبْتاعَهُ بأجلٍ بأَكْثَرَ مِنْ ذلك الثمن، فصارَ قد انعقد بينهما عقدُ بيعٍ تَضمَّنَ بيعتين: إحداهما: الأولى وهي بالنقد، والثانية: المؤجَّلة، وفيها مع ذلك: بيعُ ما ليس عنده لأنَّ المبتاع بالنقد قد باع مِنَ المبتاع بالأجل البعيرَ قبل أَنْ يملكه، وفيها سلفٌ بزيادةٍ؛ لأنه يبتاع له البعيرَ بعشرةٍ على أَنْ يبيعه منه بعشرين إلى أجلٍ، يتضمَّن ذلك أنه سلَّفه عشرةً في عشرين إلى أجلٍ، وهذه كُلُّها معانٍ تمنع جوازَ البيع، والعِينةُ فيها أَظْهَرُ مِنْ سائرها"[24].

خامسا: أنَّ المرابحة البنكية صورتُها صورةُ بيعٍ وحقيقتُها قرضٌ بزيادةٍ.

قال ابنُ عبد البرِّ .رحمه الله : "معناه: أنه تَحيَّلَ في بيعِ دراهمَ بدراهمَ أَكْثَرَ منها إلى أجلٍ بينهما سلعةٌ محلِّلةٌ، وهو .أيضًا. مِنْ بابِ بيعٍ ما ليس عندك، وقد نهى عنه رسول الله صلَّى الله عليه وسلَّم، فإنْ كانَتِ السلعةُ المبيعةُ في ذلك طعامًا دَخَلَهُ .أيضًا. مع ذلك بيعُ الطعام قبل أَنْ يُسْتوفى، **مثال ذلك:** أَنْ يطلب رجلٌ مِنْ آخَرَ سلعةً ليبيعها منه بنسيئةٍ وهو يعلم أنها ليسَتْ عنده، ويقول له: «اشترِها مِنْ مالِكِها هذا بعشرةٍ، وهي عليَّ باثنَيْ عَشَرَ أو بخمسة عَشَرَ إلى أجلِ كذا»؛ فهذا لا يجوز لِمَا ذَكَرْنا"[25].

وقال الدردير .رحمه الله : "**(العِينةُ: وهي: بيعُ مَنْ طُلِبَتْ منه سلعةٌ)** للشراء **(وليسَتْ عنده)**: أي: البائع**(لطالبها)**: المشتري متعلِّقٌ بـ: «بيعُ» **(بعد شرائها)** لنفسه مِنْ آخَرَ، **(جائزةٌ)**: بمعنى: خلاف الأَوْلى، فأهلُ العِينة قومٌ نَصَبوا أَنْفُسَهم لطلَبِ شراء السلع منهم وليسَتْ عندهم؛ فيذهبون إلى التُّجَّار ليشتروها بثمنٍ ليبيعوها للطالب، وسواءٌ باعها لطالبها بثمنٍ حالٍّ أو مؤجَّلٍ أو بعضُه حالٌّ وبعضُه مؤجَّلٌ؛ ولذا قال الشيخ:«ولو بمؤجَّلٍ بعضُه». واستثنى مِنَ الجواز قوله: **(إلَّا أَنْ يقول)** الطالبُ: «**(اشترِها بعشرةٍ نقدًا و)** أنا **(آخُذُها)** منك **(باثنَيْ عَشَرَ لأجلٍ)**»؛ فيُمْنَعُ لِمَا فيه مِنْ تهمةِ سلفٍ جرَّ نفعًا؛ لأنه كأنه سلَّفه عشرةً ثمنَ السلعة، يأخذ عنها بعد الأجل اثنَيْ عشر"[26].

وقال ابنُ رشدٍ .رحمه الله : "والخامسة: أَنْ يقول له: «اشترِ لي سلعةَ كذا وكذا بعشرةٍ نقدًا وأنا أبتاعها منك باثني عشر إلى أجلٍ»؛ فهذا حرامٌ لا يَحِلُّ ولا يجوز؛ لأنه رجلٌ ازداد في سَلَفِه، فإنْ وَقَعَ ذلك لَزِمَتِ السلعةُ للآمر؛ لأنَّ الشراء كان له، وإنما أَسْلَفَهُ المأمورُ ثمنَها ليأخذ منه أَكْثَرَ منه إلى أجلٍ، فيعطيه العشرةَ معجَّلةً ويطرح عنه ما أَرْبَى، ويكون له أجرةُ مِثْلِه بالغةً ما بلغَتْ .في قولٍ. والأقلُّ مِنْ أجرة مِثْله أو الدينارين .في قولٍ. ولا يكون له شيءٌ .في قولٍ. لئلَّا يكون ذلك تتميمًا للرِّبا"[27].

---

[24] القاضي أبو الوليد سليمان بن خلف بن سعد بن أيوب الباجي، **المنتقى شرح موطأ مالك**، تحقيق: محمد عبد القادر أحمد عطا، (بيورت: دار الكتب العلمية، ط1، 1420هـ-1999م)، ج6، ص394.

[25] أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر النمري القرطبي، **الكافي**، (بيروت: دار الكتب العلمية، ط2، 1412هـ-1992م)، ص٣٢٥.

[26] أبو البركات أحمد بن محمد بن أحمد الدردير، **الشرح الصغير**، (القاهرة:دار المعارف، د.ط، د.ت)، ج3، ص129.

[27] ابن رشد، **البيان والتحصيل**، ج7، ص88.

وقال ابنُ جُزَيّ .رحمه الله : "وهي . أي: العِينةُ . ثلاثةُ أقسامٍ: **الأوَّل:** أَنْ يقول رجلٌ لآخَرَ: «اشترِ لي سلعةً بكذا وأُرْبِحُك فيها كذا»، مثل أَنْ يقول: «اشترِها بعشرةٍ وأعطيك فيها خمسةَ عشر إلى أجلٍ»؛ فإنَّ هذا يئول إلى الرِّبا؛ لأنَّ مذهب مالكٍ أَنْ ينظر ما خَرَجَ عن اليد ودَخَلَ به ويُلْغِيَ الوسائط؛ فكأنَّ هذا الرجلَ أعطى لأَحَدٍ عشرةَ دنانير وأخَذَ منه خمسةَ عشر دينارًا إلى أجلٍ، والسلعةُ واسطةٌ ملغاةٌ. **الثاني:** لو قال له: «اشترِ لي سلعةً وأنا أُرْبِحك فيها» ولم يُسَمِّ الثمنَ فهذا مكروهٌ وليس بحرامٍ. **الثالث:** أَنْ يطلب السلعةَ عنده فلا يجدها، ثمَّ يشتريَها الآخَرُ مِنْ غير أمرِه ويقول: «قد اشتريتُ السلعةَ التي طلبتَ منِّي فاشْترِها منِّي إنْ شئتَ»؛ فيجوز أَنْ يبيعها منه نقدًا أو نسيئةً بمِثْلِ ما اشتراها به أو أقلَّ أو أَكْثَرَ"[28].

فجعل ابن جزي المرابحة للآمر بالشراء من بيع العينة المنهي عنه وهو عنده: أن يظهرا فعل ما يجوز ليتوصلا به إلى ما لا يجوز، فيمتنع للتهمة سدا للذرائع.

فالعلماء المالكية ينصُّون على أنَّ الآمر إِنْ قال للمأمور: «اشترِ لي سلعةً وأبتاعُها منك بثمنٍ أَزْيَدَ إلى أجلٍ» أنَّ ذلك مِنَ القرض بفائدةٍ في صورةِ بيعٍ.

الراجح عند الباحث هو القول الثاني لقوة أدلتها، ولأمور منها:

- أن هذا البيع إنما نوى به الربا لا البيع. قال رسول الله صلى الله عليه وسلم ((إنما الأعمال بالنيات وإنما لكل امرئ ما نوى))[29]. استدل مالك وأحمد بهذا الحديث: على أن العقود التي يقصد بها في الباطن التوصل إلى ما هو محرم غير صحيحة،كعقود البيوع التي يقصد بها معنى الربا ونحوها[30]. وأيضا يناقض قاعدة الأمور بمقاصدها[31] إذ أن البنك قصدها منح عميله السيولة الحاضرة وليس بيع العقار.
- **سدا للذريعة إلى الربا:** فالإمامان مالك وأحمد كما ذكرنا، نظرا إلى الملآلات والغايات والبواعث، فمن عقد عقدا قصد به أمرا محرما واتخذ العقد ذريعة له، فإن المآل والبواعث يحرمان العقد، لأنه ربا.
- بيع المرابحة للآمر بالشراء حيلة إلى الربا. قال ابن قدامة: "والحيل كلها محرمة، غير جائزة في شيئ من الدين، وهو أن يُظهر عقدا مباحا يريد به محرما، مخادعة وتوسلا إلى فعل ما حرم الله"[32].

---

[28] أبو القاسم محمد بن أحمد بن جزي الكلبي الغرناطي، **القوانين الفقهية**، تحقيق وتعليق: ماجد الحموي، (بيروت: دار ابن حزم، ط1، 1434هـ-2013م)، ص436.

[29] رواه البخاري في كتاب بدء الوحي، باب كيف كان بدء الوحي إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم، حديث رقم 1؛ أبو عبد الله محمد بن إسماعيل، **الجامع الصحيح**، ج1، ص13؛ ومثله رواه مسلم في كتاب الإمارات، باب قوله صلى الله عليه وسلم إنما الأعمال بالنيات، حديث رقم 1907؛ أبو الحسين مسلم بن حجاج، **صحيح مسلم**، ص1515-1516.

[30] زين الدين أبو الفرج عبد الرحمن بن شهاب الدين –الشهير بابن رجب-، **جامع العلوم والحكم**، تعليق وتحقيق: ماهر ياسين الفحل، (بيروت: دار ابن كثير، ط1، 1429هـ-2008م)، ص67.

[31] صالح بن غانم السدلان، **القواعد الفقهية الكبرى**، (الرياض: دار بلنسية للنشر والتوزيع، ط1، 1417هـ)، ص41.

[32] ابن قدامة، **المغنى**، ج6، ص116.

- بيع المرابحة للآمر بالشراء اسم آخر عن قرض جر نفعا. فحرم الله تعالى لأنها ربا. فهو إظهار صورة من غير صورتها فوجب ألا يزول التحريم، كما لو سمى الخمر بغير اسمها لم يبح ذلك شربها، وقد قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: ((ليستحلن قوم من أمتي الخمر يسمونه بغير اسمها)) [33].
- الأرباح في المرابحة البنكية كانت عالية. فالثمن النقدي 140 مليون روبية، والثمن المؤجل إلى 20 سنة 219 مليون روبية. صحيح أنه لا حد للربح، لكن الربح الفاحش يناقض ((النصح لكل مسلم))[34]، و ((رحم الله رجلاً سمحا إذا باع))[35].

الاقتراحات للمرابحة الشرعية

يقترح الباحث بعض عمليات المرابحة المشروعة منها:

1. المرابحة المبارشرة من صاحب العقار بدون توسط البنك أو غيره من المؤسسات التمويلية. حيث أن المشتري يشتري البيت مباشرة من صاحب القار (Developer) أو وكيله أو صاحب البيت نقدا أو نسيئة مع ذكر الثمن الأصلي (ثمن الشراء أو مصروفات بناء البيت) والربح المعلوم والمتفق بينهما كما طبقها بعض أصحاب العقارات مثل المؤسسة التمويلية الشرعية للعقارات Rumah Syariah Murah Indonesia (KPR Syariah) [36]. والأولى أن يكون ثمن البيت متساويا بين النقد والمؤجل، كما طبقه المؤسسة التمويلية الشرعية للعقارات Perum (KPR Syariah) Hasanah City Bogor[37]، رفقا واحسانا للمحتاجين، لأن البيت أصبح من الحاجات الضرورية في هذا العصر، وهو أيضا سليم من تهمة شرطان في بيع، وهو أن يقول: أبيعك هذه السلعة إلى شهر بكذا وإلى شهرين بكذا؛ وبيعتين في بيعة، وهو أن يقول: أبيعك هذه السلعة بمائة درهم نقدا، وبمائتي درهم نسيئة[38].

---

[33] رواه البخاري عن أبو عامر الأشعري في كتاب الأشربة، باب ما جاء فيمن يستحل الخمر ويسميه بغير اسمه، حديث رقم 5597؛ أبو عبد الله محمد بن إسماعيل، **الجامع الصحيح**، تحقيق: محب الدين الخطيب، (القاهرة: المطبعة السلفية ومكتبتها، ط1، 1403ه)، ج4، ص13.

[34] رواه البخاري في كتاب الإيمان، باب قول النبي صلى الله عليه وسلم الدين النصيحة، حديث رقم 57؛ أبو عبد الله محمد بن إسماعيل، **الجامع الصحيح**، ج1، ص36؛ ومثله رواه مسلم في كتاب الإيمان، باب قوله صلى الله عليه وسلم الدين النصيحة، حديث رقم 56؛ أبو الحسين مسلم بن حجاج، **صحيح مسلم**، ص75.

[35] رواه البخاري في كتاب البيوع، باب السهولة والسماحة في الشراء والبيع. ومن طلب حقا فليطبه في عفاف، حديث رقم 2076؛ أبو عبد الله محمد بن إسماعيل، **الجامع الصحيح**، ج2، ص81.

[36]www.instagram.com/propertisyariah_murah/?utm_source=ig_embed&utm_campaign=embed_loading_state_control; (accessed: mon, 10 dec 2018).

[37]https://rumahdijual.com/bogor/4583196-properti-kredit-cash-konsep-1-harga-bogor-rumah-syariah.html; (accessed: mon, 10 dec 2018).

[38] قال به النسائيُ، والأحاديث أخرجها النسائي في كتاب البيوع، بابُ شرطين في بيع وبيعتين في بيعةٍ، حديث رقم4630-4632: النسائي، **سنن النسائي**، ص705.

2. مثل الأول، فالبنك له إدارة خاصة لبناء العقار ثم بيعها مرابحة إلى عملائه. يحتاج إلى القانون الخاص من قبل الحكومة لدعم عمليات البنوك الإسلامية ومشروعياتها.
3. مثل الثاني، يكون البنك وكيل العملاء في الاستثمار في مجال العقارات ومن ثم بيعها مرابحة.

المراجع والمصادر

ابن جزي، أبو القاسم محمد بن أحمد الكلبي الغرناطي، (1434هـ-2013م). **القوانين الفقهية**، بيروت: دار ابن حزم، ط1.

ابن رجب، زين الدين أبو الفرج عبد الرحمن بن شهاب الدين، (1429هـ/2008م). **جامع العلوم والحكم**، بيروت: دار ابن كثير، ط1.

ابن رشد، أبو الوليد القرطبي،(1408هـ-1988م). **البيان والتحصيل**، (بيروت: دار الغرب الإسلامي، ط2.

ابن فارس، أبو الحسين أحمد بن فارس بن زكريا،(1399هـ/1979م). **معجم مقايس اللغة**، مصر: دار الفكر، ط2.

ابن قدامة، أبو محمد عبد الله بن أحمد بن محمد المقدسي، (1417هـ-1997م). **المغنى**، الرياض: دار عالم الكتب، ط3.

ابن ماجه، أبو عبد الله محمد بن يزيد القزويني، (1406هـ)، **سنن ابن ماجه**، الرياض: مكتبة المعارف للنشر والتوزيع، ط1.

أبو داود، سليمان بن الأشعث السجستاني، (1424هـ). **سنن أبي داود**، الرياض مكتبة المعارف للنشر والتوزيع، ط2.

أبو زيد، بكر بن عبد الله، **بيع المرابحة للآمر بالشراء بيع المواعدة**، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، عدد5.

أحمد الشرباصي، **المعجم الاقتصادي الاسلامي** (بيروت: دار الجيل، ط1، 1401هـ-1981م).

الأشقر، سليمان، (1415هـ-1995م). **بيع المرابحة للآمر بالشراء كما تجربة المصارف الإسلامية**، عمان: دار النفائس، ط2.

إضاءات مالية مصرفية لمعهد الدراسات المصرفية في كويت، (2010م). **المرابحة**، نشرة توعية يصدرها معهد الدراسات المصرفية، دولة الكويت، فبراير-مارس ، العدد الثالث.

الباجي، القاضي أبو الوليد سليمان بن خلف بن سعد بن أيوب، .(1420هـ-1999م). **المنتقى شرح موطأ مالك**، بيورت: دار الكتب العلمية، ط1.

البخاري، أبو عبد الله محمد بن إسماعيل، (1403هـ). **الجامع الصحيح**، القاهرة: المطبعة السلفية ومكتبتها، ط1.

الترمذي، محمد بن عيسى بن سورة، (1417هـ). **سنن الترمذي**، الرياض: مكتبة المعارف للنشر والتوزيع، ط1.

الدبو، إبراهيم فاضل، **المرابحة بلآمر بالشراء دراسة مقارنة**، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، عدد5، ج2.
الدردير، أبو البركات أحمد بن محمد بن أحمد، (د.ت). **الشرح الصغير**، القاهرة:دار المعارف.
الدسوقي، شمس الدين الشيخ محمد بن أحمد بن عرفة، (1230هـ-1815م). **حاشية الدسوقي على شرح الكبير**، الرياض: دار إحياء د الكتب العربية، ط1.
السالوس، علي أحمد، **المرابحة للآمر بالشراء نظرات في التطبيق العملي**، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، عدد5.
السدلان، صالح بن غانم، (1417هـ). **القواعد الفقهية الكبرى**، الرياض: دار بلنسية للنشر والتوزيع، ط1.
الشافعي، محمد بن إدريس، (1422هـ/2001م). **الأم**، المنصورة: دار الوفاء، ط1.
الضرير، الصديق محمد الأمين، **المرابحة للآمر بالشراء**، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، عدد5.
الطبري، أبو جعفر محمد بن جرير، (1422هـ/2001م). **تفسير الطبري**، القاهرة: هجر، ط1.
فركوس، (1440هـ-2018م). ردود وتعقيبات رقم: ١٣جواب إدارة الموقع الفصيح على المقال الموسوم بـ: «الردّ الصريح على ما يُثارُ حول البنوك الإسلامية مِنْ قدحٍ وتجريحٍ».
القرطبي، أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر النمري، (1412هـ-1992م). **الكافي**، بيروت: دار الكتب العلمية، ط2.
مالك بن أنس الإصبحي، أبو عبد الله، (1405هـ-1984م). **موطأ الإمام مالك رواية عن يحيى بن يحيى الليثي**، بيروت: دار الكتب العلمية، ط1.
مجمع اللغة العربية، الإدارة العامة للمعجمات وإحياء التراث، (1410هـ-1989م). **المعجم الوسيط**، إستنبول: دار الدعوة، د.ط.
مسلم، أبو الحسين مسلم بن حجاج، (1412هـ/1991م). **صحيح مسلم**، بيروت: دار الكتب العلمية، ط1.
المصري، رفيق، **بيع المرابحة للآمر بالشراء في المصارف الإسلامية**، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، عدد5.
النسائي، أبو عبدالرحمن أحمد بن شعيب بن علي، (1417هـ). **سنن النسائي**، الرياض: مكتبة المعارف للنشر والتوزيع، ط1.
النووي، أبو زكريا محي الدين بن شرف، (د.ت). **المجموع**، جدة: مكتبة دار الإرشاد، ط1.

سؤال الباحث إلى بعض العملاء وموظفي بنوك الإسلامية التي أتاحت برنامج التمويل العقاري ما يسمى بـ(Kredit Kepemilikan Rumah -KPR-).