



المرفقات: ١

## الموضوع: ضوابط المبالغ المدفوعة مقدماً في مراقبة العقار

قرار الهيئة الشرعية رقم: (٦٦/٥)

الحمد لله رب العالمين، والصلوة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

فإن الهيئة الشرعية لبنك البلاد في اجتماعها الخامس والأربعين بعد الأربعين، المنعقد يوم الأربعاء ٢٠١٤/٤/٢ الموافق ١٤٣٥/٦/٢، في مدينة الرياض بالقرى الرئيس للبنك، قد اطلعت على الصيغة النهائية من "ضوابط المبالغ المدفوعة مقدماً في مراقبة العقار"، المعدة من أمانة الهيئة الشرعية؛ بقصد إيضاح الأحكام الشرعية المتعلقة بالمبالغ التي تدفع مقدماً بين العميل طالب التمويل بمراقبة، ومالك العقار الذي سيشتري منه البنك؛ لما لهذه الضوابط من أثر في الضبط الشرعي للمتاج، ولكثر الاستفسارات والإشكالات الواردة بشأنها.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة التحضيرية الصادرة عن اجتماعها السادس والتسعين بعد المئة، المنعقد يوم الثلاثاء ٢١/١١/٢٠١٢ هـ الموافق ١٤٣٣/١٢/٢١، وبعد المداولات والمناقشة قررت الهيئة ما يأتي:

إجازة "ضوابط المبالغ المدفوعة مقدماً في مراقبة العقار" بالصيغة المرفقة بالقرار، مع التأكيد على الالتزام بما صدر عن الهيئة الشرعية في القرار ذي الرقم (١٥) "ضوابط



عقد المربحة" والقرارات التابعة له (١٥أ) و(١٥ب) و(١٥ج) و(١٥د)، والقرار ذي الرقم (٦٦) "عقد بيع عقار بالتقسيط ونماذجه" والقرارات التابعة له (٦٦أ) و(٦٦ب) و(٦٦ج) و(٦٦د)، وعلى وجه الخصوص وجوب تأكيد البنك قبل إجراء المربحة في العقار من عدم وجود عقد شراء قائم بين العميل ومالك العقار؛ تجنباً لبيع العينة.

وفق الله الجميع لهداه، وجعل العمل في رضاه، والله أعلم، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

#### الهيئة الشرعية

أ. د. عبدالله بن محمد المطلق (نائباً)

عبدالله بن سليمان بن منيع (رئيساً)

د. محمد بن سعود العصيمي (عضوًّا)

أ. د. عبدالله بن موسى العمار (عضوًّا)

أ. د. يوسف بن عبدالله الشبيلي (عضوًّا)

د. عبدالعزيز بن فوزان الفوزان (عضوًّا)

أ. سلطان بن المبارك النائب الرابع والسكرتير المساعد لفرع ما يلي

تحت المختصر رقم ٤٤٥



## ضوابط المبالغ المدفوعة مقدماً في مراقبة العقار

تمهيد:

تهدف هذه الضوابط إلى بيان الأحكام الشرعية المتعلقة بالمبالغ التي يدفعها العميل مالك العقار قبل شراء البنك للعقار لغرض بيعه مراقبة، وبيان أثر ذلك على المراقبة بين العميل والبنك، وهي في الجملة تتعلق بالأطراف الآتية:

١. العميل: وهو طالب التمويل بالمراقبة، ومشتري العقار من البنك.
٢. البنك: وهو المشتري من مالك العقار، والبائع للعميل.
٣. مالك العقار: وهو البائع للبنك.

تعريفات:

يقصد -في هذه الضوابط- بالمصطلحات الآتية، المعاني المبينة أمام كل منها:

- الدفعة المقدمة: هي جزء مدفوع من ثمن العقار في عقد شراء بات، يدفعه المشتري للبائع. فتنتقل ملكية العقار للمشتري بالعقد، ويلزمه باقي الثمن حسب ما اتفقا عليه. فالدفعة المقدمة غير مسترد إلا عند فسخ الطرفين للعقد برضاهما.
- العربون: هو جزء مدفوع من ثمن العقار في عقد شراء يكون للمشتري فيه الخيار مدة معلومة في إمضاء العقد بدفع باقي الثمن أو العدول عنه، فإن عدل عن الشراء استحق البائع العربون. وهو غير مسترد عند عدول المشتري عن العقد إلا برضاء البائع.
- وللعربون صور متعددة؛ ما سبق أبرزها. وفي معاملات الناس اليوم ما يسمونه بالعربون وهو ليس منه من حيث النظر الفقهي؛ كمبلغ حجز العقار، ومبلغ إثبات الجدية.

- مبلغ حجز العقار: هو ما يدفعه العميل مالك العقار مقابل حجز العقار عن البيع



مدة محددة، دون إبرام عقد شراء بينهما، على أن يكون للعميل الحق في شراء العقار بنفسه أو من يختاره العميل، بعقد مستأنف خلال هذه المدة. فمبلغ حجز العقار غير مسترد حتى وإن لم يستعمل العميل حقه في الشراء إلا إذا رضي مالك العقار وتنازل عنه.

٤ - **مبلغ إثبات الجدية:** هو ما يدفعه العميل مقدماً قبل إبرام العقد؛ لإظهار عزمه على الشراء وقدرته عليه. فمبلغ إثبات الجدية مسترد حال عدم العميل عن العقد دون حسم شيء منه.

٥ - **السعى:** هو عوض مقابل التوفيق بين إرادتي البائع والمشتري. واستحقاقه خاضع للشرط أو العرف.

#### مرحلة ما قبل شراء البنك للعقار:

٦ - لا يجوز للبنك أن يشتري عقاراً لغرض تمويله مراجحة لعميل دفع مالك العقار دفعه مقدمة؛ لأن العميل قد اشتري العقار شراءً باتاً، وستكون حقيقة العقد: أن البنك يشتري العقار من العميل بشمن حال ثم يبيعه إيه بشمن مؤجل، وهذا من قبيل العينة المحرمة شرعاً. ويستثنى من ذلك ما لو فُسخ العقد بين العميل ومالك العقار؛ وفق ما هو مبين في أحكام الفسخ من هذا القرار.

٧ - لا يجوز للبنك أن يشتري عقاراً لغرض تمويله مراجحة لعميل دفع العربون للشراء من مالك العقار؛ لأن شراء العميل للعقار بالعربون ينقل الملك للعميل -على الصحيح- رغم بقاء الخيار للعميل، وستكون حقيقة العقد: أن البنك يشتري العقار من العميل بشمن حال ثم يبيعه إيه بشمن مؤجل، وهذا من قبيل العينة المحرمة شرعاً. ويستثنى من ذلك:

أ- حال عدول العميل عن العقد. ويستحق مالك العقار حينئذ العربون وتعود ملكية العقار له.

ب- حال فسخ العقد بين العميل ومالك العقار. وفق ما هو مبين في أحكام الفسخ من هذا القرار.

ـ ٨ يجوز للبنك أن يشتري عقاراً لغرض تمويله مراجحة لعميل دفع مبلغ حجز العقار؛ لأن العميل لم يشتري العقار بعد، وإنما منع صاحبه من البيع لغير العميل مدة معلومة، وستكون حقيقة العقد: أن البنك - بإذن من العميل - يشتري من مالك العقار بثمن حال ثم يبيع العقار للعميل بثمن مؤجل، ولا مانع من ذلك. هذا إن كان مبلغ حجز العقار غير مسترد، وأما إن كان مسترداً فإنه يأخذ حكم مبلغ إثبات الجدية.

ـ ٩ يجوز للبنك أن يشتري عقاراً لغرض تمويله مراجحة لعميل دفع مبلغ إثبات الجدية؛ لأن العميل لم يبرم عقداً.

ـ ١٠ يجوز للبنك أن يشتري عقاراً لغرض تمويله مراجحة لعميل دفع السعي لل وسيط؛ لأن العميل لم يبرم عقد شراء العقار، وإنما دفع عوض السمسرة والدالة لل وسيط.

#### مرحلة ما بعد شراء البنك للعقار وقبل بيعه للعميل:

ـ ١١ إذا اشتري البنك من مالك العقار، ثم علم أن العميل قد اشتري ذلك العقار سواء أكان بدفع مقدمة أم بعربون أم دونهما؛ فعلى البنك حينئذ رد العقار، فإن لم يتمكن من ذلك فتحال المعاملة إلى أمانة الهيئة الشرعية؛ للنظر فيها.

ـ ١٢ إذا اشتري البنك من مالك العقار، وكان العميل قد دفع مالك العقار أو وكيله مبلغ حجز العقار أو مبلغ إثبات الجدية أو سعياً؛ فلا مانع حينئذ من بيع البنك العقار للعميل.



### مرحلة ما بعد بيع البنك العقار للعميل:

- ١٣ - إذا باع البنك العقار للعميل، ثم علم أن العميل قد اشتري ذلك العقار من مالك العقار سواء أكان بدفعة مقدمة أم بعربون أم دونهما، فليس على البنك شيء، بشرط أن يكون قد بذل ما يكفي لتحقيق الضوابط الشرعية للمعاملة؛ إذ القاعدة الشرعية أن تصحيح العقود أولى من إبطالها. وتحال المعاملة لأمانة الهيئة الشرعية؛ للنظر في المعالجة اللازمة لموافقة الوجه الشرعي.
- ١٤ - إذا باع البنك العقار للعميل، وكان العميل قد دفع لمالك العقار أو وكيله مبلغ حجز العقار أو مبلغ إثبات الجدية أو سعياً؛ فلا إشكال في ذلك.

### أحكام الفسخ والمبالغ المدفوعة مقدماً في مراقبة العقار:

- ١٥ - يقصد بالفسخ رفع حكم العقد فيرجع كل طرف إلى الحال التي كان عليها قبل العقد، فيرجع للبائع ملك العقار، ويرجع للمشتري ملك الثمن.
- ١٦ - يجب أن يكون الفسخ حقيقياً يترب عليه أثره. وعلى البنك ألا يعتمد على الفسخ في شيء من معاملاته إلا إذا تسلم ما يدل عليه محرراً مكتوباً؛ قطعاً لاختلاف في فهم المراد، ومنعاً للتحايل، ولأغراض الرقابة الشرعية.
- ١٧ - لا يلزم لاعتبار الفسخ حقيقياً أن يعاد للعميل ما دفعه؛ إذ يكفي أن يكون في ذمة مالك العقار، ويمكن لإجراء التمويل حينئذ اتباع أحد الخيارات الآتية:

- أ - أن يرد مالك العقار للعميل ما دفعه؛ سواء أكان بعد شراء البنك من مالك العقار أم قبله، فيشتري البنك العقار ويدفع كامل الثمن.

بـ- أن يشتري البنك العقار ويدفع الثمن محسوماً منه ما دفعه العميل، ويعد ذلك دفعة مقدمة من العميل للبنك.

جـ- أن يشترك البنك مع العميل في شراء العقار، فيكون للبنك حصة تقابل ما يدفعه، وللعميل حصة تقابل ما دفعه.

وفي جميع الأحوال يبيع البنك العقار أو حصته فيه للعميل بثمن مؤجل.

١٨ - ينبغي عدم اللجوء لفسخ العقود في مراجحة العقار لغرض تصحيحها إلا على سبيل الاستثناء؛ منعاً للتحايل على المتطلبات الشرعية لمراجعة العقار، فيقتصر هذا التصحيح على العقود التي لم يظهر فيها تبييت نية المتعاقدين للجوء للفسخ، وعلى البنك ألا يقبل بالفسخ إذا زادت المدة التي تفصل بين تاريخ إبداء رغبة العميل تمويل العقار وتاريخ عقده مع مالك العقار على المدة التي تقرها الهيئة الشرعية.

١٩ - يجوز تضمين السعي في ثمن شراء البنك للعقار، وعدم تضمينه.

