

شراء شقة وفق نظام التمويل العقاري من بنك فيصل اشتراط الوعد الملزم/السبت) 2202-2-91م(فتاوى علي الهواء

صلاح الصاوي

آخر سؤال نختم به بخصوص شراء شقة وفق مبادرة التمويل العقاري من بنك فيصل البنك يشترى الشقة ويعيد بيعها لي. معروف بيع المراوحات الجهة المصرفية تشتري السلعة وتدفع ثمنها للبائع وتعيد بيعها بالتقسيط مرابحة للوعد بالشراء للامر بالشراء -

00:00:01

لكن البنك يطلب مني توقيع على العقود والشيكات عشان ما ارجعش في كلامي نقول انا انا هاخذ والبنك يروح يشتري وبعد ما يتورط ويشترى اقول له انا بطلت فعشان يضمن ان جدية التعاقد - 00:00:34

يطلب مني توقيع على العقود والشيكات قبل توقيع البائع الاصيل بايام ليتمكن من اصدار الشيك الخاص للبائع بمجرد تنازله اول بديل اخر عمل عقد بيع ابتدائي بين بنك فيصل والمالك الاصيل من نسخة واحدة بيد البائع - 00:00:54

اني من توقيع عقدي بعد هذا العام. ولد الدنيا كده فيها حاجة غلط ولا ماشي صح؟ احنا بنقول له معنى هذا الكلام ان البنك يأخذ بنظرية الوعد الملزم عند المالكية. ايش قصة الوعد الملزم - 00:01:15

الاصل في الوعي انه ملزم في باب الديانة في باب مكارم الاخلاق ومحاسن العادات. لكن ليس ملزم في باب الحقوق التي يقضى بها. قالوا الدليل على هذا ان الموعود لا يحاصص بوعده مع الغرماء - 00:01:34

لو داء لو تاجر افلس. وقضى القاضي بتفليس. وان التجار يقتسموا الاموال الموجودة عنده بنسب ديونهم. هل ممكن يقف مسلا ممثل مشكاة او ممثل مسجد الفاروق مع الدائنين وفي زحامهم لكي يطالب ببلدج كان اللي ايه - 00:02:03

عاملوا احد الناس للجامع. بيقول والله انا بامثل الجامع. انا لي دين عند فلان. ايه الدين ده؟ والله عمل لي بليدج يدفع للجامع عشرة ايام النار وما دفعش. فقبل ما توزعه بين الناس اعملوا لي ايه؟ سهم معكم - 00:02:33

القاضي يقول له لا لان هذا ليس ديلا ملزما حقيقيا. الوعد لا يقضى به امام المحاكم انما في باب الوفاء مكارم الاخلاق محاسن العادات الجدعنة النبل دي السكة اللي بنتكلم فيها. انما تقف امام القاضي عشان تزامم دائنين - 00:02:51

لهم اموال نتيجة معاوضات لا ما ينفعش. القاضي يرفض هذا الكلام ولا يقبل به. لكن المالكية عندهم نزرية اسمها الوعد المجزم قالوا ايه؟ قالوا اذا ادخله بالوعد في ورطة - 00:03:20

فانه يقضى عليه به قال له تزوج واعطيك شقة في عقد عقد الزواج فين الشقة؟ قال له والله انا اسف. انا رجعت في كلامي. فادخل فله بالوعد في ورطة. تزوج وهيقد تحت الكوبري - 00:03:37

او في جلتري في هذه الحالة يجوز ان يذهب الى المحكمة عند المالكية ويقول لهم لقد ادخلني بالوعد في ورطة. فيقضى عليه بوعده الفقه المصرفي اخذ بهذه النزرية بما ان الواعد بالشراء - 00:04:00

ورط البنك وخلاه اشترى سيارة او اسس لعيادة وبعض السلع ما بتكونش نمضية. ما بتكونش نمطية. بتكون على حالة معينة ما ينفعش اذا سابها تتباع ثاني برة بثمان المثل او او بسعر معقول - 00:04:21

فاخذ بهذا فقال يمكن نأخذ بالوعد الملزم. لكن ما ناخدش بالمواعدة الملزمة. ايه الفرق بينهم قال لك المواعدة الملزمة عقد واذا عملناها قبل البنك ما يشتري السلع يبقى البنك باع ما لا يملك - 00:04:44

فعشان نتجنب ان البنىك يبيع ما لا يملك عملناه فقط من جانب واحد يبقى احد الطرفين يكون ملتزما والاخر يكون بالخيار. يعني فرارا من محذور ان يبيع البنىك ما لا يملك. الكلام ده موجود - [00:05:03](#)

في قرار المجمع الفقهي الاسلامي الدولي نقرا القرار يعني قرار شيك مرتب حلو كده نقرأه ونختم به ان شاء الله بيع المراجعة للامر بالشراء اذا وقع على سلعة. بعد دخولها في ملك المأمور اللي هو المصرف هنا - [00:05:24](#)

وحصول القبض المطلوب شرعا هو بيع جائز طالما كانت تقع على المأمور اللي هو البنىك مسئولية التلف قبل التسليم فاهمين معنى دية؟ التلف قبل التسليم. انا اشتهيت من البنىك سيارة وقبل ما استلمها السيارة طلعت خرابانة - [00:05:45](#)

البنىك مسئول ان البنت بائع مش مقرض. صح وتابعت الرد بالعيب الخفي بعد التسليم. بعد ما استلمت شفتنا عيب خفي في السلعة. ارجعها للبنك برضه عشان ان هو بائع وليس بمقرض - [00:06:07](#)

وتوفى شروط البيع وانتفت موانعه نعم ثانيا الوعد وهو الذي يصدر من الامر او المأمور على وجه الانفراد. يا من هنا يا من هنا يكون ملزما للواعد ديانة الا لعذر - [00:06:29](#)

وهو ملزم قضاء اذا كان معلقا على سبب ودخل الموعود في كلفة نتيجة هذا الوعد. يعني ادخله بالوعد في ورطة كما قلنا ويتحدد اثر الالتزام في هذه الحالة اما بتنفيذ الوعد او بالتعويض عن الضرر الواقع. فعلا بسبب عدم - [00:06:46](#)

الوفاء بالوعد بلا عذر. نعم. ثالثا المواعدة هي التي تصدر من الطرفين تجوز في بيع المراجعة بشرط الخيار للمتواعدين كليهما او احدهما. ما ينفعش موعدة ملزمة. نتواعد مواعدة اختيارية او ملزمة من جانب واحد - [00:07:08](#)

فقط فاذا لم يكن هناك خيار فانها لا تجوز. لان المواعدة الملزمة في بيع المراجعة تشبه البيع نفسها حيث يصطاد عندئذ ان يكون البائع مالكا للمبيع. حتى لا تكون هناك مخالفة لنهي النبي صلى الله عليه وسلم عن - [00:07:28](#)

بيع الانسان ما ليس عنده يا حكيم لا تبع ما ليس عندك - [00:07:50](#)