

161651 - يشارك بأرضه مع البنك في بناء مصحة ثم يشتري حصة البنك تدريجيا

السؤال

أنا طبيب ولدي قطعة أرض ، وأريد أن أقيم عليها مصحة ، وحصلت علي قرض من بنك إسلامي ، وتم الاتفاق علي أن الأرض مني وإدارة المصحة مسئوليتي ، وأما بناء المصحة والأجهزة اللازمة ، فيتكلف بها المصرف ، واتفقنا علي أن صافي الربح السنوي يكون مناصفة 50% لكل منا .
ثم اشترط المصرف شرطا آخر غير الزامي وهو: إذا أردت أنا أن يصبح المشروع ملكا خاصا بي ، فعلي أن أعطي المصرف نسبة أخرى ، وهي 20% من صافي الربح السنوي ، إلى أن يتم تسديد المبلغ الذي دفعه المصرف في إنشاء هذا المشروع ؛ أي يصبح التقسيم علي النحو التالي: 30% لي و 70% للمصرف .
ولكن تسديد المبلغ يكون عن طريق ال 20% الإضافية إلى أن يتم السداد ، وليس عن طريق ال 50% من الربح السنوي الخاص بالمصرف .
ملاحظة: التسديد لا يوجد به زيادة ربا ؛ فهل هذا العمل حلال ؟

الإجابة المفصلة

أولا :

لا حرج في مشاركة المصرف في هذا المشروع بحيث يكون منك الأرض ، ومنه البناء والتجهيز ، والربح على ما اتفقتما .
ويلزم أن تقيم الأرض عند عقد الشركة ، لأن الخسارة لو وقعت - لا قدر الله - فإنها تكون على قدر مال كل منكما ، وهذا لا يعرف إلا بتقييم العروض المدخلة في الشركة من أرض وغيرها .

ثانيا :

يجوز أن تتفقا على أنه عند اكتمال البناء ستشتري نصيب المصرف من المصحة ، حصة بعد حصة ، كأن تقسم نصيبه إلى خمس حصص مثلا ، فتشتري في كل سنة حصة ، وينقص نصيبه من الربح تبعا لذلك ، فإذا اشترت الحصة الأولى ، نقص نصيبه من الربح التالي بقدر الخمس ، وإذا اشترت الحصة الثانية ، نقص نصيبه من الربح بقدر الخمسين .
ويجوز أن تبقى نسب الأرباح كما هي ، ولو تغيرت حصص الملكية ، كما جاء في قرار هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ، وينظر: "المعايير الشرعية" ص 207
والشركة على هذا النحو تسمى : الشركة المتناقصة ، ويراعى فيها ما يلي :
1- يجوز أن يصدر وعد ملزم من أحدكما ، يتعهد فيه ببيع أو شراء حصص شريكه على

- التدريج ، ويكون للطرف الآخر الخيار في قبول ذلك أو رفضه ، ولا يجوز أن يكون الوعد ملزماً للطرفين معا ؛ لأنه يكون في حكم البيع ، ولا يجوز البيع المستقبل .
- 2- يجب إبرام عقد بيع عند تملك كل حصة ، ولو بتبادل إشعارين بالإيجاب والقبول .
- 3- لا يجوز التعهد بشراء الحصص بقيمتها عند ابتداء المشروع ؛ لأن هذا ضمان لحصص الشريك ، وهو ممنوع . فلو وقعت خسارة وانخفض سعر المصحة ، تحملها الطرفان بقدر حصصهما .
- وعلى هذا فيلزمكما تقييم المصلحة بعد إنشائها ، وبيع البنك نصيبه عليك بحسب هذه القيمة ، دون التفات لما دفعه البنك في إنشاء المشروع حتى لا يكون ذلك ضمانا لحصته ، وهكذا يتم عند بيع كل حصة : تقييم المصلحة بقيمتها وقتها ، ويحسب نصيب البنك من الحصة التي تباع ، على هذا الأساس .
- وقد جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقد في دورته الخامسة عشرة بمسقط (سلطنة عُمان) 14 - 19 المحرم 1425هـ، الموافق 6 - 11 آذار (مارس) 2004م ، بشأن المشاركة المتناقصة وضوابطها الشرعية ما يلي :
- ” 1. المشاركة المتناقصة: معاملة جديدة تتضمن شركة بين طرفين في مشروع ذي دخل ، يتعهد فيها أحدهما بشراء حصة الطرف الآخر تدريجاً ، سواء كان الشراء من حصة الطرف المشتري في الدخل ، أم من موارد أخرى .
2. أساس قيام المشاركة المتناقصة : هو العقد الذي يبرمه الطرفان ويسهم فيه كل منهما بحصة في رأس مال الشركة، سواء أكان إسهامه بالنقود أم بالأعيان بعد أن يتم تقويمها، مع بيان كيفية توزيع الربح، على أن يتحمل كل منهما الخسارة - إن وجدت - بقدر حصته في الشركة.
3. تختص المشاركة المتناقصة بوجود وعد ملزم من أحد الطرفين فقط ، بأن يملك حصة الطرف الآخر، على أن يكون للطرف الآخر الخيار، وذلك بإبرام عقود بيع عند تملك كل جزء من الحصة، ولو بتبادل إشعارين بالإيجاب والقبول.
4. يجوز لأحد أطراف المشاركة استئجار حصة شريكه بأجرة معلومة ولمدة محددة، ويظل كل من الشريكين مسؤولاً عن الصيانة الأساسية بمقدار حصته.
5. المشاركة المتناقصة مشروعة إذا التزم فيها بالأحكام العامة للشركات، وروعت فيها الضوابط الآتية:
- أ - عدم التعهد بشراء أحد الطرفين حصة الطرف الآخر بمثل قيمة الحصة عند إنشاء الشركة، لما في ذلك من ضمان الشريك حصة شريكه، بل ينبغي أن يتم تحديد ثمن بيع الحصة بالقيمة السوقية يوم البيع ، أو بما يتم الاتفاق عليه عند البيع.

ب - عدم اشتراط تحمّل أحد الطرفين مصروفات التأمين أو الصيانة وسائر المصروفات، بل تحمّل على وعاء المشاركة بقدر الحصص.

ج- تحديد أرباح أطراف المشاركة بنسب شائعة، ولا يجوز اشتراط مبلغ مقطوع من الأرباح أو نسبة من مبلغ المساهمة.

د- الفصل بين العقود والالتزامات المتعلقة بالمشاركة.

هـ- منع النص على حق أحد الطرفين في استرداد ما قدمه من مساهمة (تمويل) ". انتهى من "قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي".

وجاء في "المعايير الشرعية" ص 206 :

ولابد أن تكون الشركة غير مشترط فيها البيع والشراء ، وإنما يتعهد الشريك بذلك بوعده منفصل عن الشركة ، وكذلك يقع البيع والشراء بعقد منفصل عن الشركة ، ولا يجوز أن يشترط أحد العقدين في الآخر " انتهى .

فإذا روعيت هذه الضوابط ، فلا حرج في المعاملة .

ونبه على أن من الخطأ تسمية هذا التمويل قرضاً ، بل هو عقد شركة بينك وبين المصرف . والله أعلم .