

402087 - حكم اشتراك مجموعة في شراء عقار وتأجيره وحكم صكوك الإجارة

السؤال

ظهر مؤخراً موقع يتيح الاستثمار في العقارات، بحيث يدفع المستثمر مبلغاً من المال لا يهم كم، مقابل الحصول على سهم، وذلك لشراء مبنى سكني في دبي، يمكن للعديد من المستثمرين المساهمة في شراء نفس السكن، بعد تحصيل مبلغ الشراء من المستثمرين، يتم شراء العقار، ومن ثم تأجيره، ويتم تحصيل أرباح من التأجير، وتوزيعها على المستثمرين كل 3 أشهر حسب مقدار المساهمة، فما حكم ذلك؟

الإجابة المفصلة

يجوز أن يشترك جماعة في شراء عقار، ثم تأجيره والانتفاع بريعه، ويكون لمن يدير المشروع أجرة بعقد مستقل، أو نسبة من الربح، كأن يتفقوا على أن الإدارة لها 20% من الربح مثلاً، وباقي الربح يقسم على المساهمين بقدر أسهمهم.

وهذه تسمى صكوك الإجارة، وقد صدر بشأنها قرار من مجمع الفقه الإسلامي، جاء فيه:

“(1) تقوم فكرة صكوك الإجارة على مبدأ التصكيك (أو التسنييد أو التوريد) الذي يقصد به إصدار أوراق مالية قابلة للتداول، مبنية على مشروع استثماري يدرّ دخلاً. والغرض من صكوك الإجارة تحويل الأعيان والمنافع التي يتعلق بها عقد الإجارة، إلى أوراق مالية (صكوك) يمكن أن تجري عليها عمليات التبادل في سوق ثانوية. وعلى ذلك عُزِّفت بأنها (سندات ذات قيمة متساوية، تمثل حصصاً شائعة في ملكية أعيان أو منافع ذات دخل).

(2) لا يمثل صك الإجارة مبلغاً محدداً من النقود، ولا هو دين على جهة معينة -سواء أكانت شخصية طبيعية أم اعتبارية- وإنما هو ورقة مالية تمثل جزءاً شائعاً (سهماً) من ملكية عين استعمالية، كعقار أو طائرة أو باخرة، أو مجموعة من الأعيان الاستعمالية -المتماثلة أو المتباينة- إذا كانت مؤجرة، تدرّ عائداً محدداً بعقد الإجارة...

(4) يجوز إصدار صكوك تُمثل ملكية الأعيان المؤجرة وتداولها -إذا توافرت فيها شروط الأعيان التي يصح أن تكون محلاً لعقد الإجارة- كعقار وطائرة و باخرة ونحو ذلك، ما دام الصك يمثل ملكية أعيان حقيقية مؤجرة، من شأنها أن تدرّ عائداً معلوماً.

(5) يجوز لمالك الصك -أو الصكوك- بيعها في السوق الثانوية لأي مشتر، بالثمن الذي يتفقان عليه، سواء كان مساوياً أم أقل أم أكثر من الثمن الذي اشترى به، وذلك نظراً لخضوع أثمان الأعيان لعوامل السوق (العرض والطلب).

(6) يستحق مالك الصك حصته من العائد -وهو الأجرة- في الآجال المحددة في شروط الإصدار، منقوصًا منها ما يترتب على المؤجر من نفقة ومؤنة، على وفق أحكام عقد الإجارة" انتهى.

وينظر:

<https://iifa-aifi.org/ar/2148.html>

وإذا كان العقار في بلد آخر فيجب التأكد من وجوده فعلا، ثم من تأجيرها، حذرا من التلاعب، وأخذ المال من المشاركين، وإعطائهم أرباحا دون وجود مشروع حقيقي.

وينبغي العلم بأنه في حال فض الشركة فإن العقار يقيّم، ويبيع لبعض الشركاء إن أرادوا، أو يباع لأجنبي.

وكذلك في حال خروج شريك، فإن العقار يقيّم وتباع حصة الشريك أو لأجنبي.

ولهذا ينبغي توثيق هذه الشركة بعقود رسمية تقبلها المحاكم في حال النزاع.

وينبغي أن يعلم أيضا أن مال المستثمرين الذي يدفعونه تباعا، أمانة في يد الموقع القائم على جمعه، وشراء العقار، إلى أن يتم الشراء الفعلي، ولا يحل للقائمين عليه التصرف فيه، باستثمار، أو غير ذلك من وجوه الانتفاع بالمال، إلا بإذن صاحبه.

والله أعلم.