

421732 - ما حكم الاشتراك في شراء منزل، ثم شراء نصيب الشريك على حصص واستئجار حصته كذلك؟

السؤال

اتفق زيد وعمر على شراء منزل، زيد سيدفع 10% من المبلغ، وعمر 90%، على أساس أن زيدا سيسدد أقساطا سنوية لعمر، كل سنة 10% حتى يتم سداد المبلغ كله، المنزل سوف يعرض للكراء مقابل مبلغ شهري، وهذا المبلغ الشهري سوف يستفيد منه زيد وعمر بحسب نسبة مساهمتهما في الثمن الأصلي، وهذه النسبة سوف تتغير بحسب تغير نسبة زيد وعمر في ملك المنزل، أي أن في السنة الأولى زيد سيستفيد 10% من الثمن، وعمر 90%، والسنة الثانية زيد 20% وعمر 80%، وكذلك دواليك، حتى يتم السداد، فيصبح زيد يستفيد من مبلغ الكراء كله. المنزل سيكون مسجلا باسم زيد، أما عمر فسيوقع مع زيد عقد رهن حتى يتم السداد فيكون في حل، الهدف والنية من هذا العمل هو: أن عمر يريد مساعدة زيد على امتلاك منزل، مع الاستفادة من المنزل في الكراء بحسب نسبة ملكيته.

فهل هذه المعاملة سليمة في عين الشرع؟ وفي حال سلامة المعاملة، هل من الممكن أن يكون زيد هو المكتري في نفس الوقت؟ أي أن يستفيد من المنزل للسكنى، ويدفع متبقي نسبة ثمن الكراء لعمر؟

الإجابة المفصلة

أولا:

لا حرج في هذه المعاملة، وتسمى الشركة المتناقصة، وضابطها أن يشتري زيد وعمر المنزل، مع الوعد بأن زيدا سيشتري نصيب عمر، على حصص، كل سنة 10% مثلا من حصته.

فإذا تم شراء المنزل، نفذ هذا الوعد، وباع عمرو 10% من حصته لزيد، أو انتظرا سنة، ثم باعه، وهكذا يبيعه كل سنة 10%.

ويشترط في هذه الشركة:

1- ألا يكون الوعد ملزما لأي من الطرفين، لأنه لا يجوز اشتراط البيع في عقد الشركة. بل متى تراضيا على بيع حصة من الملك، أو بيع الملك كله؛ فلهما ذلك؛ دون شرط ملزم، مسبقا.

2- يجب إبرام عقد البيع عند تملك كل حصة، ولو بتبادل إشعارين بالإيجاب والقبول.

3- أن يتم بيع كل حصة بسعر السوق في وقت البيع، وليس بقيمة الشقة عند عقد الشركة بينكما ، وهذا يعني أنه لو وقعت خسارة وانخفض سعر البنيان، تحملها الطرفان بقدر حصصهما، ولا يجوز التعهد بشراء الحصص بقيمتها "الاسمية"؛ أي: قيمتها عند ابتداء المشروع؛ لأن هذا ضمان لحصص الشريك، وهو ممنوع.

ثانيا:

يجوز تأجير العقار لثالث، وتقسم الأجرة بين الشركين بنسبة حصصهما، وكلما تغيرت نسبة الحصص روعي ذلك في تقسيم الأجرة.

ويجوز لأحد أطراف المشاركة استئجار حصة شريكه بأجرة معلومة، ولمدة محددة، ويظل كل من الشريكين مسئولاً عن الصيانة الأساسية بمقدار حصته؛ لأن المستأجر لا تلزمه الصيانة.

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:

" 4. يجوز لأحد أطراف المشاركة استئجار حصة شريكه بأجرة معلومة ولمدة محددة، ويظل كل من الشريكين مسئولاً 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".

وينظر نص القرار كاملا في جواب السؤال رقم: (150113).

وجاء في "المعايير الشرعية" ص 206 : " ولا بد أن تكون الشركة غير مشترط فيها البيع والشراء ، وإنما يتعهد الشريك بذلك بوعد منفصل عن الشركة ، وكذلك يقع البيع والشراء بعقد منفصل عن الشركة ، ولا يجوز أن يُشترط أحد العقدين في الآخر " انتهى .

وحيث إن المنزل سيسجل باسم زيد، فنرى كتابة عقد يؤكد الملكية المشتركة في المنزل وحصّة كل طرف، حفظا للحقوق.

فإذا روعيت هذه الضوابط ، فلا حرج في المعاملة .

والله أعلم