276544 ـ تشاركا أحدهما بالأرض والآخر بالبناء وسيكون على أحدهما دين للآخر ويسأل عن السداد بعملة أخرى

السؤال

عندي سؤال في موضوع سداد الدين وهو: أن هناك أخوان ، أحدهما اشترى أرضا بستين ألف دولارا ، والآخر بنى عليها بيتا بعملات مختلفة قيمتها تقريبا 160 ألف دولارا ، والآن يريد الذي أنفق المال الأكثر في البناء أن تكون ملكيتهما على الأرض متساوية ، لكن الأخ الذي اشترى الأرض ب 60 ألف دولارا ليس عنده المال الكافي حالا ، ووعده بأنه إذا صار غنيا سيسدد دينه ، فصار الآن ملكية أحدهما 70 % ، وللآخر 30 % تقريبا. فالسؤال: هل يجوز لهما كتابة العقد بينهما مراعيا فيها هذه النسبة ؟ وكذالك الأخ الذي بنى على العقار بيتا بناه بعملات مختلفة كما هو الحال في بلادنا أفغانستان وغيره أن الناس يستخدمون في معاملاتهم أكثر من عملة ، فعند السداد هل له أن يدفع من كل عملة استخدمت في البناء ، أم له أن يدفع قيمة ذلك بعملة واحدة كالدولار مثلا ? وهناك تفاوتا عبر مضي السنين في قيمة العملات، فهل ينظر إلى فرق القيمة عند انخفاض قيمة العملات أو ارتفاعها وقت السداد أم لا ؟ والسؤال الأخير هو أنه سيتغير قيمة البيت المبني بعد مضي السنوات فمثلا إذا كانت قيمة البيت الآن 220 ألف دولارا قد يرتفع إلى 400 ألف دولار بعد سنوات وبالتالي إذا كان الآن على الأخ المدين 50 ألف دولارا قد يرتفع هذا إلى 90 ألف دولار تقريبا ، فهل يدفع عند السداد 50 ألف أم 90 ألف ؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا:

إذا اشترك اثنان، أحدهما بالأرض والثاني بالبناء، وأرادا أن يتساويا في التملك، بأن يكون لهذا 50% ولهذا 50 % فلا حرج في ذلك، فتقدر قيمة الأرض الآن، وقيمة البناء، ويكون على صاحب القيمة الأقل دفع الفرق، فإن لم يكن معه مال، صار دينا عليه.

ولا يضر كون الباني قد استعمل عملات مختلفة. فإن العبرة الآن بما سيتفقان عليه، فلو اتفقا على أن صاحب الأرض يلزمه 50 ألف دولار مثلا، فإنها تبقى دينا في ذمته، ولا تتغير بتغير قيمة العملة.

ولهما عند السداد أن يتفقا على عملة أخرى بسعر يوم السداد، وانظر بيان ذلك مفصلا في جواب السؤال رقم (99642).

ولهما أن يتفقا على أن يكون لأحدهما نسبة 30%، وللآخر 70% ، دون أن يكون هناك دين على صاحب الأرض، ويبقيان على هذه الشركة في العقار .

ويجوز أن يتواعدا على أنه في المستقبل يمكن لصاحب الأرض أن يشتري حصة من صاحبه بسعرها في ذلك الوقت، ليصبحا شريكين بالتساوي.

وهذه مجرد مواعدة، لا عقد بالبيع؛ لأنه لا يصح البيع المستقبل ولا المعلق على شرط.

وانظر ضوابط ذلك فيما يسمى بالشركة المتناقصة، في جواب السؤال رقم (169732).

ثانيا:

إذا تمت الشركة على أنها يملكان العقار بالتساوي وعلى صاحب الأرض دين قدره كذا، أو على أنهما يملكان العقار بتفاوت، فلأحدهما 30% وللآخر 70% ، فإن هذا العقار إذا ارتفعت قيمته أو انخفضت، فهذا لا يؤثر على الدين الذي على صاحب الأرض، فإن كان الدين 50 ألفا، فإنه سيبقى كما هو.

ولو فرض أنهما باعا العقار وقد ارتفعت قيمته إلى 400 ألف، فكل يأخذ نسبته من هذا، ويسدد صاحب الدين دينه المتفق عليه وهو 50 ألفا.

والله أعلم.