333568 ـ مسائل تتعلق بشركة تطوير عقاري

السؤال

أعمل مدير شركة شقق تمليك، وأنا المسؤول عن كتابة العقود، وتوزيع المصاريف بين المشاريع، واحتساب الأرباح للشركاء، وأريد التأكد من جواز بعض المعاملات: ١- هل يجوز لصاحب الشركة الاتفاق مع شريك بالمساهمة بمبلغ دون تحديد نسبة في الربح، ولكن يقول له تقريبا سيكون الربح في حدود ٢٠٪ من رأس المال؛ وذلك لأنه يصعب تحديد المبلغ الإجمالي لتكلفة المشروع، ويتم بعد انتهاء المشروع احتساب اجمالي التكلفة، وتحديد نصيب الشريك مقارنة بالمال المدفوع منه في بداية المشروع؟ ٢ ـ ما حكم بيع صاحب الشركة شققا تحت الإنشاء؟. ٣ ـ هل يحق لصاحب الشركة الاشتراط على جميع الشركاء عدم استرجاع أي مبلغ من رأس المال المدفوع قبل بيع جميع الشقق؟ ٤- هل هناك فرق بين الشريك والمساهم؟ ٥- في حالة تم الاتفاق مع شريك على دفع مبلغ ٣ مليون، وتعادل ٣٠ ٪ من تكلفة المشروع، مقابل ٢٠ ٪ من صافي الربح، وتم تقليل تكلفة المشروع، فكيف يتم احتساب الربح للشريك؟ ٦- ما حكم اشتراط صاحب الشركة نسبة ٢٠ ٪ من الأرباح مقابل الإدارة؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا:

لا يجوز أن تكون نسبة المساهم من الربح محددة بنسبة من رأس ماله، وإنما الواجب أن يتم الاتفاق في الشركة على نسبة معلومة من الربح، كالنصف أو الربع أو 20% وهذا لا صعوبة فيه، بل هذا أيسر من حساب الربح نسبة من رأس المال، مع عدم العلم بالربح عند التعاقد.

ولا يجوز كذلك أن تكون النسبة من الربح مجهولة، إلا إن كان الربح سيوزع بالتساوي على رؤوس الأموال، فلا جهالة حينئذ، فيقال: الربح سيوزع على قدر الأسهم، وهو يبلغ كذا من رأس المال تقريبا.

ولا يشترط لهذا أن يتم حساب تكلفة المشروع بدقة، بل تقدم دراسة الجدوى للمساهم ، حتى يكون على علم بالتفاصيل التي يحتاج إليها ، من تحديد رأس المال الإجمالي للمشروع ، ومدة الشركة ، وكيفية توزيع الأرباح .. ونحو ذلك مما يحتاج الشريك إلى معرفته ، فيقال مثلا : رأس المال له نسبة كذا من الربح كالربع أو الثلث أو النصف، أو ما يتفقون عليه، والباقي لصاحب الشركة الأصلي مقابل عمله وإشرافه ... إلخ .

ثم نصيب رأس المال من الربح سيوزع على كل مساهم على قدر ما ساهم به .

فإن فعل ذلك فهو جائز .

وبحسب صورة السؤال: فلا بد من البيان الواضح للمساهمين جميعا: أن صاحب الشركة لم يشترك في المشروع برأس مال يخصه، ولا يحل له أن يخادعهم ويدعي أنه وضع رأس مال له في المشروع، في حين أن الحقيقة أنه لم يفعل.

ثانيا:

يجوز بيع شقق تحت الإنشاء إذا ضُبطت الشقق بالمواصفات، بأن بُيِّنت مساحتها ، وتقسيمها، وجهتها، والدور الذي هي فيه، وكل ما يختلف به الثمن، ويسمى هذا عقد الاستصناع.

ثالثا:

ذهب بعض أهل العلم إلى جواز اشتراط صاحب الشركة على جميع الشركاء عدم استرجاع أي مبلغ من رأس المال المدفوع قبل بيع جميع الشقق، ؛ لأن الأصل في الشروط الصحة.

وأما عند جمهور الفقهاء: فلا يجوز اشتراط ذلك؛ لأن هذا الشرط ينافي مقتضى العقد؛ لأن عقد الشركة عقد جائز غير لازم، وللشريك طلب فسخه، وتنضيض حقه، متى شاء ؛ ويقوى ذلك إذا لم يكن هناك ضرر محقق بالشركة ، أو بباقي الشركاء إذا طلب أحدهم سحب رأس ماله.

وقد بينا اختلاف الفقهاء في هذه المسألة في جواب السؤال رقم:(284292).

رابعا:

لا فرق بين الشريك والمساهم، فالسهم حصة شائعة في الشركة، وصاحب السهم يسمى شريكا ومساهما، وتسمى الشركة شركة أسهم.

خامسا:

إذا تم الاتفاق مع شريك على دفع مبلغ ٣ مليون وتعادل ٣٠ ٪ من تكلفة المشروع
مقابل ٢٠ ٪ من صافي الربح، فهذا اتفاق صحيح.
وإذا تم تقليل تكلفة المشروع، فإنه يرد للشريك ما لا يُحتاج إليه في المشروع، ويأخذ نسبة الربح المتفق عليها، ولا يجوز أن يُستغل ماله ويوضع في شيء آخر لم يتفق عليه.

سادسا:

إذا كان مدير الشركة مساهما برأس ماله ؛ فعلاقته بالشركة ومدخولاتها لها اعتباران:

الاعتبار الأول: أنه شريك بماله، كباقي الشركاء، فيستحق نسبة من الربح لرأس ماله، كغيره من الشركاء.

والاعتبار الثاني: أنه يقوم بعمل زائد في إدارة الشركة، وهذا العمل يجوز أن تكون أجرته عليه نسبة من الربح ، يتفق عليها مع شركائه ، زيادة على نسبة رأس ماله ، إن كان له مال في الشركة ، كما يجوز أن يجعل له راتب بعقد مستقل عن عقد الشركة.

جاء في "المعايير الشرعية" ص196:

" * لا يجوز تخصيص أجر محدد في عقد الشركة لمن يُستعان به من الشركاء في الإدارة أو في مهمات أخرى مثل المحاسبة، ولكن يجوز زيادة نصيبه من الأرباح على حصته في الشركة.

* يجوز تكليف أحد الشركاء بالمهمات المذكورة في البند [السابق] ، بعقد منفصل عن عقد الشركة ، بحيث يمكن عزله دون أن يترتب على ذلك تعديل عقد الشركة أو فسخه، وحينئذ يجوز تخصيص أجر محدد له ".

وجاء في تعليل ذلك ص213:

" * مستند عدم جواز تخصيص أجر محدد لمن يستعان به من الشركاء في الإدارة: أن هذا قد يؤدي إلى ضمان رأس ماله ، وعدم تحمل الخسارة بقدر رأس ماله في حال وقوعها.

* مستند جواز تكليف أحد الشركاء بمهمات الإدارة بعقد منفصل ، وجواز تخصيص أجر له في هذه الحالة: أنه لا يمثل هنا صفة الشريك بل إنه أجير خاص " انتهى.

وينظر: جواب السؤال رقم:(145181).

والله أعلم.