467399 ـ ما حكم الاتفاق على الشراكة في شراء عقار ثم بيع حصته لشريكه بالتقسيط مع الربح؟

السؤال

يوجد شخص يرغب بشراء منزل بقيمة ٨٥٠ ألف، ولكن لديه ٥٠٠ ألف فقط، وطلب مني بأن أقوم بدفع ٣٥٠ ألف الجزء المتبقي، وأكون بذلك قد اشتريت نسبه من العقار، وأن أبيع نسبتي من العقار عليه بالآجل بقيمة ٤٥٠ ألف لمدة سنة، للعلم سيقوم بإعطائي المبلغ الذي بحوزته ٥٠٠ألف، وأضيفها إلى المبلغ الذي عندي٣٥٠ ألف، وأقوم أنا بدفعها لصاحب العقار، ويفرغ المنزل باسمي حتى يتم سداد المبلغ المدفوع من قبلي بالإضافة إلى الأرباح، أي ٤٥٠ ألف، فما حكم هذه المعاملة؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا:

يجوز أن تشارك غيرك في شراء منزل، وتعده ببيع حصتك بالتقسيط، بعد التملك؛ لأن الشركة جائزة، وكذلك الوعد، والبيع بالتقسيط، واجتماع ذلك لا محذور فيه.

فتشتريان المنزل ب 850 ألفا، منه 500، ومنك 350 ألفا، ويكون لك 41.17% من المنزل.

فإذا تم الشراء، جاز أن تبيعه حصتك كاملة، ويدفع هو ثمنها بالتقسيط بربح تتفقان عليه، فعلى ذلك له أن يشتريها منك بـ 450، على ما جاء في سؤالك، ولا بأس أن تتفقا على ذلك مسبقا.

ويجوز أيضا أن تبيعه حصتك على أجزاء، كأن تبيعه سهما منها كل ثلاثة أشهر مثلا، وتسمى: الشركة المتناقصة، وقد صدر فيها قرار من مجمع الفقه الإسلامي.

ويشترط في هذه الشركة:

1 – ألا يكون الوعد ملزما لأي من الطرفين، لأن الوعد الملزم في حكم البيع، ولا يجوز البيع المستقبل، كما لا يجوز اشتراط البيع في عقد الشركة.

فقد تشتريان المنزل، ثم يأبى صاحبك أن يشتري منك حصتك، أو تأبى أنت أن تبيعه.

وإن كان الوفاء بالوعد مستحبا، عند جمهور الفقهاء.

2 ـ يجب إبرام عقد البيع عند بيع كل سهم من المنزل، ولو بتبادل إشعارين بالإيجاب والقبول.

3 ـ أن يتم بيع كل سهم بسعر السوق في وقت البيع، وليس بقيمة المنزل عند عقد الشركة بينكما، وهذا يعني أنه لو وقعت خسارة، وانخفض سعر العقار، تحملها الطرفان بقدر حصصهما، ولا يجوز التعهد بشراء الحصص بقيمتها عند ابتداء المشروع؛ لأن هذا ضمان لحصص الشريك، وهو ممنوع.

وينظر: جواب السؤال رقم: (150113).

ثانيا:

حيث تشاركتما في شراء المنزل، فالأصل أن يكتب باسميكما، مع بيان نسبة كل واحد منكما، ويجوز أن يكتب باسم أحدكما لمصلحة، ككون البائع لن يبيع إلا له، أو لكونك تريد الاطمئنان لحفظ حقك، ونحو ذلك؛ لأن تسجيل العقد مجرد توثيق، ولا تتوقف الشركة ولا البيع ولا الشراء عليه، لكن ينبغي كتابة عقد بينكما والإشهاد عليه؛ لإثبات حق صاحبك.

ولا يجوز أن يتخذ كتابة العقد باسم طرف واحد، حيلة على إلزام الطرف الآخر بما لا يلزمه شرعا.

ولذلك؛ فالأولى أن يكتب العقد باسميكما، فيقال: المشتري فلان وفلان، فهذا أحفظ للحقوق، وأبعد عن احتمال النزاع من الطرفين أو من ورثتهما.

والله أعلم.