606352 ـ ما حكم المشاركة في شراء شقة، مع انتفاع أحدهما بسكناها بالأجرة؟

السؤال

هناك صديق لي يريد شراء شقة، وأنا سأدخل معه شراكة في هذه الشقة، حيث سأدفع النصف، وهو يدفع النصف، ثم سيقوم بدفع نصف إيجار الشقة مقابل هذه الشراكة؛ لأنه سيسكن فيها إلى حين أن يقوم بإعطائي حقي، ويحدث التخارج، علما أن سعر الشقة سيكون بالدولار؛ لحفظ القيمة السوقية، وبالتالي فحين يسدده تنتهي الشراكة، فأنا سأوكله بشرائها، وأعطيه المبلغ، وتكتب باسمه، ويسدد لي نصف قيمة إيجارها المتعارف عليه سوقيا، فما حكم هذه المعاملة؟

ملخص الإجابة

يجوز أن تشارك إنسانا في شراء شقة، ثم تؤجر له حصتك، ويجوز أن تبيعه حصتك بالتقسيط، أو تبيع بعض حصتك على التدريج.

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا:

لا حرج في اشتراك اثنين في شراء شقة، وانتفاع أحدهما بسكناها مع دفع نصف أجرتها.

ثانيا:

يجوز أن يعد أحدهما الآخر ببيع حصته، قبل شرائهما الشقة، فإذا تم الشراء، باع له حصته كاملة بثمن مقسط، ويجوز أن يكون الثمن بالدولار تجنبا للضرر الحاصل بانخفاض العملة.

ويجوز أن يبيع له الحصة على التدريج، كأن يبيع له ربع الحصة أو نصفها، ثم بعد سنة أو أكثر يبيع له حصة أخرى، وهكذا حتى تفنى حصته، وتصبح الشقة كلها للطرف الآخر.

وتسمى هذه الشركة بالشركة المتناقصة، ويشترط فيها أن يكون بيع الحصة بالثمن الذي يتفقان عليه في وقت البيع، ولا يجوز الاتفاق على أن الثمن هو قيمة الحصة عند إنشاء الشركة (=عند الشراء الأول لها)؛ لما في ذلك من ضمان رأس مال الشريك، بل تباع الحصة بثمنها في وقتها، فقد يرتفع ثمن الشقة أو ينخفض.

جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي بشأن الشركة المتناقصة:

" المشاركة المتناقصة مشروعة، إذا التُزم فيها بالأحكام العامة للشركات، وروعيت فيها الضوابط الآتية:

أ ـ عدم التعهد بشراء أحد الطرفين حصة الطرف الآخر بمثل قيمة الحصة عند إنشاء الشركة؛ لما في ذلك من ضمان الشريك حصةَ شريكه، بل ينبغي أن يتم تحديد ثمن بيع الحصة بالقيمة السوقية يوم البيع، أو بما يتم الاتفاق عليه عند البيع " انتهى.

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

وجاء في المعايير الشرعية ص 205: " يمتنع الاتفاق بين المؤسسة والعميل على المشاركة في مشروع أو صفقة محددة، مع وعد أحدهما للآخر بشراء حصته بالمرابحة، الحالة أو المؤجلة، في وقت لاحق.

أما إذا وعد أحد الشريكين الآخر بشراء حصته بالقيمة السوقية للبيع، أو بقيمة يتفقان عليها في حينه فلا مانع من ذلك بعقد شراء جديد، سواء أكان الشراء بثمن حال أم مؤجل".

وجا فيها ص 226: " مستند منع الوعد من شريك لشريكه بشراء حصته بالمرابحة؛ أن ذلك يؤول إلى ضمان الشريك لحصة شريكه وإلى الربا" انتهى.

ووجه الضمان الممنوع هنا: أن صورة بيع المرابحة هي – "الموسوعة الفقهية" (26/318)ـ: "نَقْلُ مَا مَلَكَهُ بِالْعَقْدِ الأَوَّلِ ، بِالثَّمَنِ الأَوَّلِ، مَعَ زِيَادَةِ رِبْحٍ". وإذا كان شريكا في العين، لم يجز لشريكه ضمان رأس ماله، بل تباع العين بقيمتها عند البيع.

ثالثا:

إذا كنت ستبيع حصتك مباشرة بعد تملككما للشقة، فلا حق لك في أخذ أجرة منه؛ لأن الشقة ستكون ملكا له، لكن يحق لك أن تبيع حصتك له بربح، وأن تبيعها بالدولار كما تقدم.

وأما إن أخرت البيع مدة، فإنك تأخذ أجرة حصتك في هذه المدة ما بين الشراء الأول، وبيع حصتك لصاحبك، طالت أم قصرت. وكذا لو بعت جزءا من الحصة فإنك تأخذ أجرة بقية حصتك.

والله أعلم.