

467399 - 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 المتبقى، وأكون بذلك قد اشتريت نسبة من العقار، وأن أبيع نسبتي من العقار عليه بالأجل بقيمة ٤٥٠ ألف لمدة سنة، للعلم سيقوم بإعطائي المبلغ الذي بحوزته ٥٠٠ ألف، وأضيفها إلى المبلغ الذي عندي ٣٥٠ ألف، وأقوم أنا بدفعها لصاحب العقار، ويفرغ المنزل باسمي حتى يتم سداد المبلغ المدفوع من قبلني بالإضافة إلى الأرباح، أي ٤٥٠ ألف، فما حكم هذه المعاملة؟

الإجابة المفصلة

أولاً:

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

فتشتريان المنزل ب 850 ألفاً، منه 500 ألفاً، ومنك 350 ألفاً، 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 مسبقاً.

ويجوز أيضاً أن تبيعه حصتك على أجزاء، لأن تبيعه سهماً منها كل ثلاثة أشهر مثلاً، وتسمى: الشركة المتناقصة، وقد صدر فيها قرار من مجمع الفقه الإسلامي.

ويشترط في هذه الشركة:

١- ألا يكون الوعد ملزماً لأي من الطرفين، لأن الوعد الملزם 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 مستحباً، عند جمهور الفقهاء.

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

3 – 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، تتحملها الطرفان بقدر حصصهما، ولا يجوز التعهد بشراء الحصص بقيمتها عند ابتداء المشروع؛ لأن هذا ضمان لحصص الشريك، وهو ممنوع.

وينظر: جواب السؤال رقم: (150113).

ثانياً:

حيث تشاركتما في شراء المنزل، فالاصل أن يكتب باسميكما، مع بيان نسبة كل واحد منكما، ويجوز أن يكتب باسم أحدكما لمصلحة، ككون البائع لن يبيع إلا له، أو لكونك تريدين الاطمئنان لحفظ حرك، 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 شرعاً.

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

والله أعلم.