

الطريقة الصحيحة للتمويل العقاري في أمريكا من خلال مساهمين/السبت) 3202-5-02م(فتاوى علي الهواء

صلاح الصاوي

السؤال الثالث ينقلنا من الحج الى الى شراء البيوت في امريكا القضية المزمدة المتكررة المعادى في مجالسنا كلها في غدونا ورواحنا وفي ليلنا ونهارنا لانك امين بيت هو الحلم الامريكي كما تعلمون وهو حلم مشروع اذا سعت لتحقيقه من ادوات والاليات المشروعة -
00:00:00

صاحب السؤال يقول انا عندي فكرة تمويل بيت من خلال بعض الاصدقاء كمستثمرين في شكل اسهم لهم في البيت على ان اشترى جزءا من نصيبهم كل عام حتى انتهى من شراء الاسهم كلها - 00:00:30
وكل صاحب كل سهم ايجار شهري مقابل نسبته في رأس المال حتى يتم بيع سهمه على ان يكون له بعض الربح ايضا عند البيع.
العادي عندما يبيع يربح وعندما يؤجل يأخذ اجرة طبعاً. فيقول لي - 00:00:50
ازاي نعمل مهل فورمل الشرعية ما هي الصيغة اللي يمكن نصب فيها هذا العقد بحيث يكون عقد شرعياً صحيحاً لا ربا فيه ولا ريبة.
اقول لقد كفاك مجمع الفقه الاسلامي الدولي الجواب عنها - 00:01:10

هذا السؤال فيه قرار مباشر من مجمع الفقه الاسلامي الدولي في دورته الخامسة عشرة حول وشارك المتناقضة المنتهية بالتبليغ.
تعالوا بنا ايه يعني نتدبره معا فقرة فقرا ونطلع بنتيجة جميلة وملخصة ومريحة ومركزة بازن الله. اولاً بقول لك يعني ايه مشاركة متناقضة؟ يقول هذه معاملة - 00:01:30

جديدة معاملة جديدة. يعني ما فيش فيه تراثا الفقهي ما يسمى مشاركة متناقضة. معاملة جديدة ماشي الحال. الاب الاصل في العقول والشروط الحل الى ان يأتي ما يدل على المنع. ما دامت العقود ملتزمة بالقواعد العامة للشريعة - 00:02:00
آآ معاملة جديدة تتضمن شركة بين طرفين في مشروع له دخل. يتعهد فيه احدهما بشراء حصة الطرف الاخر تمام يتعهد فيه احدهما بشراء حصة الطرف الاخر تدريجياً. سواء اكان الشراء - 00:02:21

من حصة الطرف المشتري من الدخل ام من موارد اخرى؟ واساس قيامها ايه؟ عقد يبرمه الطرفان فيما بينهما ويسهم كل كل منهما بحصة في رأس مال الشركة. سواء كان اسهامه بالنقد ام باعيان قدم - 00:02:44
ارض قدم عقار قدم كذا مع بيان كيفية توزيع الربح على ان يتحمل كل منهما الخسارة بقدر حصته في الشركة ان وجدت. طيب تمام.
من خصوصيات المشاركة المتناقضة المنتهية بالتملك - 00:03:04

وجود وعد ملزم من احد الطرفين فقط وليس من كليهما بان يمتلك الطرف الاخر على ان يكون الطرف المقابل بالخيار. وهذا بابرام عقود عند تملك كل جزء من الحصة ولو بتبادل اشعارين بالايجاب وبالقبول - 00:03:24
ثم قال يجوز لاحد اطراف المشاركة ان يستأجر حصة شريكه باجرة معلومة ولمدة محدودة. ويظل كل من الشريكين مسؤولاً عن الصيانة الاساسية بمقدار حصته في فرق بين السنة التشغيلية والصيانة الاساسية. الليك من الروف ده صيانة اساسية. فيتحملها كل طرف - 00:03:53

قدر حصتي في لكن ما يترتب على الاستخدام والتشغيل يتحملها ايه؟ الطرف المستأجر اللي قاعد في البيت المشاركة المتناقضة على النحو هذا مشروعة اذا التزمت فيها بالاحكام العامة للشركة وروعت فيها الضوابط الآتية - 00:04:23

ام قال اولاً عدم التعهد بشراء احد الطرفين حصة الطرف الاخر بمثل قيمة حصة عند انشاء الشركة. لما في ذلك من ضمان الشريك حصة شريكه. ما ينتفش على سعر من البداية بل ينبغي ان يتم تحديد ثمن بيع الحصة بالقيمة السوقية يوم - [00:04:47](#) او ما يتم الاتفاق عليه عند البيع ايضا ودي مسألة مهمة وتخطئ فيها كل الشركات تقريبا الا من عصم ربه. عدم اشتراط تحمل احد احدي الطرفين وحده مصروفات التأمين او الصيانة وسائر المصروفات بل تحمل على وعاء الشركة - [00:05:17](#) بقدر الحصص. معظم الشركات حتى الاسلامية بتحمل المشتري التأمين والضرائب والصيانة وكله ولا تريد ان تتحمل من ذلك شيئاً. تحديد ارباح اطراف المشاركة بنسب شائعة. ولا واشتراط مبلغ مقطوع من الارباح او نسبة من مبلغ المساهمة - [00:05:42](#) منع النص على حق احد الطرفين في استرداد ما قدمه من مساهمة. ما ينفعش اقول انا من حقي في اي وقت اخرج واخذ فلوسي. لأ فلوس دي تحولت الى عقار تاخذ ثمن حصتك زادت او نقصت - [00:06:10](#) ما ينفعش ولا في عقول المضاربة ودي من اسباب المشاكل الموجودة في هذا البلد. حتى في عقود المضاربات العادية بعيدة عن قضية الشركات المتعلقة بتمويل العقارات. يعني انا استسمر معك ميت الف دولار في السيارات. بس - [00:06:30](#) في اي وقت اطلب فلوسي اديك خمستاشر يوم ترجعي فلوسي كاملة. يعني ايه ارجع لك فلوسك كاملة؟ تحولت الى سيارات يبيع السيارات دين وخذ تمنها انا مش بنك. انا خدت الفلوس دي حولتها الى سيارات. حولتها الى سلع. فان اردت ان - [00:06:50](#) تسترد ما لك نبيع نصفني ونبيع وخذ تمن السلاح الموجودة قلت او كسرت زادت او نقصت ده دي تقريبا الصورة المجملية الصورة المثالية الصحيحة لعقد مشاركة متناقصة منتهية بالتملك كما نص على هذا قرار المجمع الفقهي الاسلامي الدولي والقنوات المجمعية لها وزنها ولها احترامها - [00:07:13](#) ولها تقديرها لانها تصدر عن باقة من الفقهاء بالمناقشة مع الخبراء وانضاج الامر في النهاية الى منتج آآ يعني آآ يقدم للقائمين على هذه الشركات - [00:07:45](#)