

المعيار الشرعي

شركة الملك

والمشاركة المتناقصة القائمة على صيغة شركة الملك

اصدرته أصالةً باللغة الإنجليزية

اللجنة الاستشارية الشرعية للمصرف المركزي الباكستاني

ترجمه إلى العربية

د. يوسف عظيم الصديقي

الراعي الإعلامي للنشر الإلكتروني

Islamic Economics & Finance Pedia



موسوعة الاقتصاد والتمويل الإسلامي

المحتويات

١. نطاق المعيار ٣
٢. التعريفات: ٣
 - ١/٢. تعريف شركة الملك ٣
 - ٢/٢. علاقة الشركاء بالاشتراك في شركة الملك ٣
 ٣. أحكام عامة متعلقة بشركة الملك ٣
 - ١/٣. إبرام عقد المشاركة ٣
 - ٢/٣. الانسحاب أو فسخ شركة الملك ٦
 ٤. المشاركة المتناقضة على أساس شركة الملك ٧

1. Scope of the Standard

This Standard is applicable to all forms of joint ownerships, structured on the basis of Sharikat ul Milk of asset or property excluding receivables and cash and cash equivalent. This Standard shall also be applicable to a Diminishing Musharakah based on Sharikat ul Milk.

2. Definition

2/1. Definition of Sharikat ul Milk

It is a joint ownership of two or more persons in a particular asset or property without common intention to engage in business with respect to such asset or property.

2/2. Relationship of Joint Owners in Sharikat ul Mulk

Each joint owner is independent of other(s) i.e. each of them is neither a Kafeel, nor a Zamin, nor a Wakeel, nor an Ameen in respect of the share of other joint owner(s) in the joint asset/property.

3. General rules for Sharkat ul Milk

3/1. Execution of a Sharikah Contract

3/1/1. Sharikat-ul-Milk (joint ownership) may come into existence by devolving ownership right due to inheritance or by gift

١. نطاق المعيار

يسري هذا المعيار على جميع أشكال الملكية المشتركة القائمة على صيغة شركة الملك سواء في الأصول أو العقارات، دون أن تشمل الذمم المدينة، والنقود وما شابهها. ويسري هذا المعيار كذلك على المشاركة المتناقصة القائمة على صيغة شركة الملك.

٢. التعريفات:

١/٢. تعريف شركة الملك

هي ملكية مشتركة بين شخصين أو أكثر في أصل أو عقار معين من دون أن تكون هناك نية أو قصد مشترك لتجارة متعلقة بهذا الأصل أو العقار.

٢/٢. علاقة الملاك المشتركين في شركة الملك

جميع المالكين في الملكية المشتركة هم مستقلون عن بعضهم البعض، بحيث لا يكون أحد منهم كفيلاً، أو ضامناً، أو وكيلاً، أو أميناً عن حصة الشريك الآخر في الأصل أو العقار المشترك.

٣. أحكام عامة متعلقة بشركة الملك

١/٣. إبرام عقد المشاركة

١/٣/١. شركة الملك (الملكية المشتركة) قد تنشأ بسبب حقوق الملكية التملك الناتج من الإرث، أو

or by joint purchase. Such legal relationship may be optional as in case of joint purchase or mandatory/obligatory as in case of inheritance. This arrangement should be documented/registered officially.

الهيئة، أو الشراء المشترك. ومثل هذه العلاقة القانونية قد تكون اختيارية كما في حال الشراء المشترك، وقد تكون جبرية وملزمة كما هو الحال في الإرث. وينبغي أن يتم توثيق العلاقة أو تسجيلها رسمياً.

3/1/2. The proportionate share of each joint owner in the joint asset or property shall at the inception of Sharikat ul Milk be determined as evaluated by the evaluator(s) as per market practices or the fair value fixed by mutual agreement or on the basis of cash contribution made by the respective joint owners.

٢/١/٣. يمكن تحديد مقدار الحصة المتعلقة بكل مالك مشترك في الأصل أو العقار المشترك عند إنشاء شركة الملك وفق ما يقرره المقيم وفقاً للجاري به العمل في السوق، أو حسب القيمة العادلة المقررة حسب الاتفاق، أو حسب المشاركة النقدية التي ساهم بها المالكون المشتركين.

3/1/3/ It is permissible for institution offering Islamic financial services to offer syndicated financing by entering into Sharikat ul Milk with conventional banks and other financial institutions subject to ensuring compliance of operations in accordance with Shari'ah.

٣/١/٣. يجوز لجهة تقدم خدمات مالية إسلامية أن تعرض تمويلًا مجمعاً يقوم على شركة الملك مع بنوك تقليدية وغيرها من الجهات التمويلية شريطة الالتزام بالشريعة أثناء تنفيذ العمليات.

3/1/4. Each joint owner has the right to sell/gift/rent out (Ijarah) his share in the joint asset or property to the other joint owner(s) or to anyone else unless this act affects the right of other joint owner(s).

٤/١/٣. يحق لأي مالك مشترك أن يبيع، أو يهب، أو يؤجر حصته في الأصل أو العقار المشترك إلى غيره من الملاك المشتركين، أو لطرف آخر ما لم يؤثر هذا التصرف على حقوق الملاك المشتركين الآخرين.

3/1/5. It is permissible for a joint owner in a Sharikat-ul-Milk to undertake the purchase of share of other joint owner(s) at face value, book value, agreed value, or market value.

٥/١/٣. يجوز للمالك المشترك في شركة الملك أن يتعهد بشراء حصة الملاك المشتركين بالقيمة الاسمية، أو القيمة الدفترية، أو القيمة المتفق عليها، أو

- This undertaking should be independent of the Sharikat ul Milk contract. القيمة السوقية. ويجب أن يكون التعهد مستقلاً عن عقد شركة الملك.
- 3/1/6. It is permissible for a joint owner in a Sharikat ul Milk to indemnify loss of the other joint owner(s), in case of misconduct, negligence and breach of contract. ٦/١/٣. يجوز للمالك المشترك في شركة الملك أن يعوض خسارة الشركاء الآخرين في حال التعدي، أو التقصير، أو مخالفة شروط العقد.
- 3/1/7. Any gain and loss in the jointly owned asset/property due to any reason will be shared by joint owners in proportion of their ownership. ٧/١/٣. يتم توزيع الربح وتحمل الخسارة المتعلقة بالأصل أو العقار المشترك بالنسبة والتناسب لملكية الشركاء بغض النظر عن سبب تحقق ذلك.
- 3/1/8. It is permissible for the joint owners to assign the management of the joint asset or property to joint owner(s) or appoint a manager other than the joint owner(s) for managing the jointly owned asset/property. ٨/١/٣. يجوز للمالكين المشتركين تفويض إدارة الأصل أو العقار المشترك إلى المالكين المشتركين الآخرين، أو تعيين مدير غير المالك المشترك من أجل إدارة الأصل أو العقار المشترك.
- 3/1/9. It is permissible to pay remuneration for managing the joint asset or property to the joint owner(s) or to the appointed manager other than the joint owner(s) whose remuneration will be included in the expenses of the Sharikat ul Milk. ٩/١/٣. يجوز دفع أجر إدارة الأصل أو العقار المشترك إلى المالك المشترك أو المدير - غير الشريك - المفوض بالإدارة، وتدخل هذه الأجرة في مصاريف شركة الملك.
- 3/1/10. It is not permissible for the joint owner(s) to use share(s) of other joint owner(s) without his/their consent. However, joint owner(s) can use the share of other joint owner(s), on agreed terms with or without recompense. ١٠/١/٣. لا يحق للمالك المشترك أن يستخدم حصة الشريك الآخر (أو الشركاء الآخرين) من دون رضا الشريك (أو رضا الشركاء)، ويحق للمالكين المشتركين استخدام حصة الشريك الآخر بالاتفاق بينهم، وقد يكون ذلك بمقابل أو بدون مقابل.
- 3/1/11. It is permissible for a joint owner in Sharikat ul Milk to stipulate that another joint owner provides personal guarantee or ١١/١/٣. يحق للمالك المشترك في شركة الملك أن يشترط على الشريك الآخر أن يقدم ضمانات

pledge to cover cases of misconduct, negligence or breach of contract.

شخصية، أو رهونات من أجل تغطية حالات التقصير، أو التعدي، أو مخالفة الشروط.

3/1/12. Expenses including taxes, levies, fees related to the joint ownership will be borne by all joint owners in proportion of their ownership.

١٢/١/٣. يتم تحمل المصاريف المتعلقة بالملكية المشتركة (مثل الضرائب، والتعرفة والرسوم) من قبل جميع المالكين بالاشتراك بالنسبة والتناسب.

3/1/13. It is permissible for the joint owners to enter into a binding promise for the continuity of the joint ownership for a mutually agreed period of time.

١٣/١/٣. يجوز للمالكين المشتركين الدخول في وعدٍ ملزمٍ من أجل استمرارية الملكية المشتركة إلى مدة زمنية متفق عليها.

3/2. Withdrawal from or Termination of Sharikat-ul-Milk

٢/٣. الانسحاب أو فسخ شركة الملك

3/2/1. Subject to agreement or by mutual consent of joint owners, a joint owner may withdraw his share from the joint asset or property after serving a due notice to other joint owner(s).

١/٢/٣. بناء على اتفاق أو تراضي طرفي الملكية المشتركة، يحق للمالك المشترك سحب حصته من الأصل أو العقار المشترك بعد تقديم إشعار إلى الشركاء الآخرين في الملكية المشتركة.

3/2/2. Subject to agreement or by mutual consent of joint owners, a joint owner may withdraw his share from the joint asset or property after serving a due notice to other joint owner(s).

٢/٢/٣. يمكن للمالك المشترك الانسحاب من خلال بيع أو هبة حصته إلى الشركاء الحاليين، أو إلى أطراف أخرى. وفي حال البيع، يحق للبائع أن يبيع وفق القيمة الاسمية، أو القيمة الدفترية، أو القيمة المتفق عليها، أو القيمة السوقية.

3/2/3. A withdrawal of one or more joint owner(s) shall not lead to the termination of the joint ownership among remaining joint owner(s).

٣/٢/٣. الانسحاب من قبل أحد الشركاء أو أكثر لا يؤدي إلى إنهاء الملكية المشتركة القائمة بين الشركاء الآخرين.

3/2/4. Subject to sub clause 3/1/13, it is permissible for the joint owners to agree on termination of the joint ownership before the agreed period.

4. Diminishing Musharaka (DM) on the basis of Sharikat ul Milk

4/1. Diminishing Musharakah (DM) is a form of joint ownership in asset or property in which any of the joint owners undertakes/promises to buy the ownership share of the other joint owner(s) gradually until the ownership of the joint asset or property is completely transferred to the purchasing joint owner.

4/2. The general rules of Sharikat ul Milk are applicable to Diminishing Musharakah on the basis of Sharikat-ul- Milk.

4/3. The sale and purchase of share of a joint owner in the joint ownership must be independent of the joint ownership contract.

4/4. It is permissible for any of the joint owners to rent out (Ijarah) his share to the other joint owner(s) for any specified amount and duration. In such a case, each joint owner will remain responsible for the structural maintenance of his share on a timely basis while the operational expenses shall be borne by the lessee.

4/5. The general rules of Ijarah are applicable to the arrangement of renting out by a joint owner his share in the joint asset or property.

٤/٢/٣. بمراعاة ما ورد في البند ١٣/١/٣، يجوز للملاك المشتركين الاتفاق على إنهاء الملكية المشتركة قبل المدة المتفق عليها.

٤. المشاركة المتناقصة على أساس شركة الملك

١/٤. المشاركة المتناقصة هي نوع من الملكية المشتركة في أصل أو عقار، حيث يتعهد (أو يقدم وعداً) أحد الملاك المشتركين بشراء حصة الشريك الآخر تدريجياً حتى تنتقل ملكية الأصل أو العقار محل الملكية المشتركة كلياً إلى المشتري المالك المشترك.

٢/٤. تسري الأحكام العامة لشركة الملك على المشاركة المتناقصة القائمة على أساس شركة الملك.

٣/٤. ينبغي أن يكون بيع وشراء حصة المالك المشترك مستقلاً عن عقد الملكية المشتركة.

٤/٤. يجوز لأي من الملاك المشتركين تأجير حصته إلى الشركاء الآخرين بمبلغ ولمدة متفق عليهما. وفي هذه الحال يكون المالك المشترك (المؤجر) مسؤولاً عن الصيانة الجوهرية لحصته حسب الجدول الزمني، وفي المقابل يتحمل المستأجر المصاريف التشغيلية.

٥/٤. تسري الأحكام العامة للإجارة على الترتيب المتعلق بتأجير حصة المالك المشترك في مشاركة الأصل أو العقار.

- 4/6. DM arrangements involve various contracts and undertakings which must be independent of each other and must be executed sequentially as provided in sub clause 4/9.
- ٦/٤. تشمل المشاركة المتناقصة العديد من العقود والتعهدات التي ينبغي أن تكون مستقلة عن بعضها، وينبغي أن تبرم حسب التسلسل المذكور في البند ٩/٤.
- 4/7. DM arrangement on the basis of Ijarah shall comprise of at least the following:
- ٧/٤. آلية المشاركة المتناقصة المشتملة على الإجارة تشمل الآتي:
- a- Sharikat ul Milk Agreement.
- أ- اتفاقية شركة الملك.
- b- Rental /Ijarah Agreement.
- ب- اتفاقية التأجير /الإجارة.
- c- Undertaking from any joint owner(s) for Sale or Purchase of share of other joint owner(s).
- ج- تعهد من أحد الشركاء بشراء حصة الشريك الآخر (أو الشركاء الآخرين)، أو تعهد ببيع حصته إلى الشريك الآخر (أو الشركاء الآخرين).
- 4/8. All other terms and conditions of relevant modes of financing, contracts or agreements are applicable on such DM arrangement.
- ٨/٤. جميع الشروط والأحكام المتعلقة بالصيغ التمويلية والعقود والاتفاقيات تسري على صيغة المشاركة المتناقصة.
- 4/9. The sequencing of the agreements and undertakings in a DM shall be as follows:
- ٩/٤. ينبغي أن يكون تسلسل الاتفاقيات والتعهدات في صيغة المشاركة المتناقصة وفق الآتي:
- a- There shall be a Sharikat ul Milk Agreement of joint ownership between the joint owners.
- أ- أن تكون هناك اتفاقية شركة ملك في الملكية المشتركة بين الشركاء.
- b- There shall be an agreement of rent (Ijarah) between the lessor and lessee, both being joint owners. This agreement will be governed by the rules of Ijarah.
- ب- أن تكون هناك اتفاقية إجارة بين المؤجر والمستأجر، وهم الملاك المشتركين. وتسري أحكام الإجارة على هذه الاتفاقية.

c- An undertaking from any joint owner for Sale or Purchase of share of other joint owner may be given by a 'joint owner as a purchaser' to other 'joint owner as a seller' to the effect that the 'joint owner as purchaser' will purchase all the shares at a mutually agreed price (as per sub clause 3/2/2) until the entire ownership of the asset or property is transferred to him. An undertaking may also be given by the 'joint owner as a seller' to 'joint owner as a purchaser' to the effect that the 'joint owner as a seller' will sell the shares owned by him to the 'joint owner as purchaser' in the event he desires to purchase the shares earlier than the agreed schedule on such price as determined as per sub clause 3/2/2.

4/11. The sale of shares by a joint owner to the other joint owner shall be documented in such a manner as the joint owners may mutually agree.

4/12. In case the 'joint owner as purchaser' fails to honor his undertaking with regard to the periodic payment and purchase, the asset may be sold in the open market and the joint owner as seller shall be entitled to recover:

a- Actual loss, which is the difference between the market price and price mentioned in the undertaking, if any, not being the opportunity cost. In such a case, any gain on sale of joint asset or property over and above the price mentioned in the

ج- أن يقدم تعهداً من قبل أحد الملاك المشتركين - بصفته مشترياً - بشراء جميع حصص الشريك الآخر - بصفته بائعاً - تدريجياً وفق الثمن المتفق عليه (كما ورد في البند الفرعي ٢/٢/٣) إلى أن تنتقل ملكية الأصل أو العقار إليه كاملةً. وكذلك يمكن تقديم تعهد من قبل المالك المشترك بصفته بائعاً إلى المالك المشترك بصفته مشترياً بموجبه يبيع المالك المشترك بصفته بائعاً الحصص التي يملكها إلى المالك المشترك بصفته مشترياً في حال رغب الأخير بشراء الحصص قبل الجدول المتفق عليه وفق الثمن المحدد حسب البند الفرعي ٢/٢/٣.

١١/٤. يتم توثيق بيع الحصص من قبل المالك المشترك إلى الشركاء الآخرين وفق الصيغة المتفق عليها من قبل الملاك المشتركين.

١٢/٤. في حال أخفق المالك المشترك بصفته مشترياً في الالتزام بتعهداته المتعلقة بالدفع الدوري والشراء، فيتم بيع الأصل في السوق المفتوحة، ويستحق المالك المشترك بصفته بائعاً الآتي:

أ- تعويض الخسارة الفعلية، والتي تمثل - في حال وجودها - الفرق بين القيمة السوقية والثمن المذكور في التعهد بالشراء. ولا تشمل تكلفة الفرصة الضائعة. وفي هذه الحال، إذا تحقق ربح

undertaking shall be passed on to the 'joint owner as purchaser'.

في بيع الأصل أو العقار وفق السعر المذكور في التعهد فيتم تمريره إلى المالك المشترك بصفته مشترياً.

b- In addition to the above, the joint owner shall be entitled to recover outstanding periodic rental payments in respect of the period for which the other joint owner has actually used or possessed the joint asset or property.

ب- بالإضافة إلى ما ذكر أعلاه (في البند أ)، يحق للمالك المشترك بصفته بائعاً المطالبة بمبالغ الأجرة الدورية المستحقة للفترات التي كان الأصل أو العقار المشترك فيها في حيازة الشريك الآخر أو استخدامه خلالها.