

## 192073 - مسألة في الميراث , وحكم عقد الإجارة إذا مات أحد العاقدين

### السؤال

لدي ثلاثة أعمام ، وثلاث عمات : أبي واثنان من أعمامي وجدتي يسكنون في عمارة جدي رحمه الله من 10 سنوات ، كل واحد له شقة ، وجدتي لها شقة ، وواحد من أعمامي وعماتي الثلاثة متزوجات يسكنون في شقق خاصة بهم ، توفيت جدتي ، مع العلم أن لجدي عمارة ثانية مستأجرة .

فكيف يوزع الميراث بين أبي وأعمامي وعماتي ؟ وهل تباع العمارتان ؟

### الإجابة المفصلة

الحمد لله.

إذا كان الجد قد توفي وترك عمارتين ، وترك من الورثة : زوجة وأولادا بعضهم من البنين والآخر من البنات ، وعلى هذا فإن التركة تقسم هكذا:

أولا :

تستحق جدتك التي هي زوجة الميت ثمن التركة ؛ لوجود الفرع الوارث ، قال تعالى : ( فَإِنْ كَانَ لَكُمْ وَلَدٌ فَلَهُنَّ الثُّمْنُ مِمَّا تَرَكْتُمْ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ تُوصُونَ بِهَا أَوْ دَيْنٍ ) النساء/ 12 .

ثانيا :

باقي التركة يستحقه أولاد الميت الذين هم أبوك وأعمامك وعماتك ، فيقسم بينهم للذكر مثل حظ الأنثيين ؛ لقول تعالى : ( يُوصِيكُمُ اللَّهُ فِي أَوْلَادِكُمْ لِلذَّكَرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنثِيَيْنِ ) النساء/ من الآية 11 .

ثم ذكرت أن جدتك قد توفيت بعد ذلك ، فإن كانت لم تأخذ نصيبها قبل موتها ، كما هو الظاهر من السؤال ، وإنما كانت تسكن فقط في البيت ، فحينئذ يخرج لها نصيبها كما لو كانت حية ، ثم يوزع مع ممتلكاتها الأخرى على ورثتها الشرعيين . فإن لم يكن لها ورثة سوى أبنائها المذكورين في سؤالك : والدك ، وأعمامك ، وعماتك ، ضم نصيبها ، وأموالها الأخرى إن كان لها ، مع تركة جدك ، وقسم الجميع على الورثة .

وتركة جدك التي تتمثل في هذين البيتين يتم تقسيمها على الورثة كل حسب نصيبه ، ويتم ذلك بواسطة أهل الخيرة بالتقويم ، ولا بد من مراعاة حال العقارات الموروثة من حيث الموقع والسعة والتميز وغير ذلك مما يؤثر على قيمة العقار وثمانه ، فلا يختص أحد من الورثة بمكان أكبر من غيره ، أو أحدث ، أو يقع في مكان أرقى من الآخر ، ونحو ذلك ، بل يجب العدل في كل شيء أثناء القسمة .

والبيت المؤجر يورث أيضا كما هو وينتقل نصيب كل واحد من الورثة إليه بحيث ينتفع بالأجرة إلى تمام مدة الإجارة ؛ لأن الراجح من أقوال أهل العلم أن عقد الإجارة لا ينتهي بموت العاقد بل ينتقل لورثته ، جاء في " شرح الزركشي على مختصر الخرقى " ( 4 / 233 ) : " وإذا مات المكري والمكثري أو أحدهما فالإجارة بحالها ولا انفساخ ؛ لأن الإجارة عقد لازم ، فلا تنفسخ بتلف العاقد مع سلامة المعقود عليه " انتهى ، وفي صحيح البخاري ( 3 / 94 ) : " باب : إذا استأجر أرضا ، فمات أحدهما ، وقال ابن سيرين : " ليس لأهله أن يخرجوه إلى تمام الأجل " ، وقال الحكم ، والحسن ، وإياس بن معاوية : " تمضى الإجارة إلى أجلها " ، وقال ابن عمر : " أعطى النبي صلى الله عليه وسلم خيبر بالشرط " ، فكان ذلك على عهد النبي صلى الله عليه وسلم وأبي بكر ، وصدرا من خلافة عمر " ولم يذكر أن أبا بكر ، وعمر جددا للإجارة بعدما قبض النبي صلى الله عليه وسلم " انتهى .

فإن تنازع الورثة في شيء أثناء القسمة فعليهم أن يلجأوا للقضاء الشرعي ، وقد سئل علماء اللجنة الدائمة عن كيفية تقسيم الدور والمنقولات الموروثة ؛ كالمسارات وآلة الحرفة ونحوهما عند التراضي وعند عدم التراضي بين الورثة ، فأجابوا : " تقسم بينهم حسب الميراث الشرعي بواسطة أهل الخبرة بالتقويم ، وإن تراضوا بينهم في القسمة وهم راشدون فلا بأس ، وإن تنازعوا فمرد النزاع المحكمة الشرعية " انتهى من الفتوى رقم : ( 5177 ) ، من " فتاوى اللجنة الدائمة " .  
 وإن رفض بعض الورثة التقسيم ، جاز للباقيين اللجوء إلى القاضي الشرعي ليلزمه بالقسمة ، جاء في " الموسوعة الفقهية الكويتية " ( 33 / 215 ) : " الشركاء قد يرغبون جميعا في قسمة المال المشترك ، أو يرغب بعضهم ويوافق الباقيون على أصل القسمة وعلى كيفية تنفيذها ، فلا تكون بهم حاجة إلى اللجوء إلى القضاء ، وتسمى القسمة حينئذ قسمة تراض ، وقد يرغب واحد أو أكثر ويأبى غيره ، فإذا لجأ الراغب إلى القضاء ، فإن القاضي يتولى قسمة المال وفق الأصول المقررة شرعا ، وتكون القسمة حينئذ قسمة إجبار ، فقسمة التراضي : هي التي تكون باتفاق الشركاء ، وقسمة الإجماع : هي التي تكون بواسطة القضاء ، لعدم اتفاق الشركاء " انتهى .

أما سؤالك عن بيع هاتين العمارتين فهذا ليس بشرط في التقسيم ؛ لأنه يمكن تقسيمهما على الورثة بحيث ينتفع كل وارث بنصيبه ، وهذا بخلاف الشيء اليسير الذي لا يمكن تقسيمه ، أو يمكن تقسيمه ولكنه إذا قسم لم يقدر كل فرد على الانتفاع بحظه منه فإنه حينئذ يباع ويقسم ثمنه ، قال شيخ الإسلام رحمه الله : " كُلُّ مَا لَا يُمَكِّنُ قَسْمَهُ : فَإِنَّهُ يُبَاعُ وَيُقَسَّمُ ثَمَنُهُ إِذَا طَلَبَ أَحَدُ الشُّرَكَاءِ ذَلِكَ ؛ وَجُبِرَ الْمُثْمَنُ عَلَى الْبَيْعِ ، وَحَكَى بَعْضُ الْمَالِكِيِّينَ ذَلِكَ إِجْمَاعًا " .  
 انتهى من " مجموع الفتاوى " ( 28 / 96 ) .

وخلاصة الأمر في قسمة هذه التركة :

أولا : أن يعرف كل وارث نصيبه ، بحسب القسمة الشرعية .

ثانيا : أن يتم تعديل نصيب كل واحد ، وتعديل القسمة بينهم ، مع الاستعانة بأهل الخبرة في التقويم ، ويأخذ كل وارث نصيبه ، مع ما له أو عليه من حقوق الآخرين ، إذا كان ذلك ممكنا .

ثالثا : أن تباع العمارتان ، ويحصل كل وارث على نصيبه من الثمن ، بحسب القسمة الشرعية .

رابعا : أن يبقى الحال في العمارتين على ما هو عليه ، مع تقدير ما تستحقه كل شقة من التي يسكنها بعض الورثة من الأجرة ،



بحسب سعر السوق في مكانكم ، ثم يضم ذلك إلى إيجار العمارة الأخرى ، ويعاد تقسيم المحصول كله على الورثة الشرعيين .  
والله أعلم .