

257463 - إذا أبى بعض الورثة تقسيم العقار باعه القاضي وقسم ثمنه بينهم

السؤال

توفي زوجي رحمه الله وترك زوجة وأم وأب وله بيت بعيد عن سكن عائلته أسكن فيه بدون أولاد . وبعد وفاة زوجي عرضت على الورثة أن أقوم بشراء حصصهم لكنهم رفضوا ، وقالوا إنهم يريدون بيعه بسعر أعلى وأن يربحوا فيه وحددوا السعر الذي يريدونه وأنا لم أوافق على الشراء بهذا السعر ، وطالبوا أن أخرج من البيت وأسلمه لهم بحجة ، أنني أملك الربع فقط ، وهم لهم النصيب الأكبر بدون أن آخذ حقي فيه ، فرفضت وعرضت البيت للبيع ، وجاء مشترٍ بنفس السعر الذي أرادوه ، لكنهم رفضوا أيضاً وقالوا إنهم لا يريدون البيع ، ويريدون فقط أن أخرج من البيت. ماذا أستطيع أن أفعل بهذه الحالة؟ وكيف آخذ حقي منهم بدون مشاكل؟ وهل يجوز لي بيع المنزل بالسعر الأعلى الذي عرضوه وآخذ حقي وأعطيتهم نصيبهم مع أرباحهم بدون موافقتهم؟ علماً أن هذا الحل ممكن لأن المنزل غير مسجل رسمياً باسم زوجي ، لكن يوجد عقد بيع فقط ، وأنا لا أريد أن آخذ شيئاً من حقهم ، ولا أريد أن يأخذوا حقي أيضاً

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولاً :

إذا مات المورث : فإن أمواله تنتقل بموته للورثة مباشرة ، ولا يجوز لأحدٍ أن يعطّل قسمة الميراث إلا برضى جميع الورثة .

فإن رغب واحد منهم في حصته وجب أن يُعطى نصيبه ، فإن كان عقاراً لا يمكن قسمته، أخذ نصيبه منه، بالتقويم، فيقوم العقار، ويعطى نصيبه، ويحتفظ الباقي بالعقار، إلا أن يتراضوا على طريقة للقسمة كأن يأخذ هذا سنة، والآخر سنة، وتسمى المهايأة، أو يتفقوا على بيعه فعلاً، ويقتسمون ثمنه.

فإن طلب أحدهم القسمة، وأبى غيره، رفع الأمر إلى القضاء، فيبيع العقار، لأجنبي، ويقسم ثمنه بينهم، وهذا مذهب الحنابلة. وأجاز المالكية أن يبيعه القاضي على أحدهم، فيبيعه لمن يدفع أكثر، فإن تساوا، باعه للحريص عليه الممتنع من بيعه.

قال البهوتي رحمه الله: " ومن دعا شريكه فيها إلى بيع أجبر، فإن أبى باعه الحاكم عليهما، وقسم الثمن بينهما على قدر حصصهما " انتهى من الروض الربيع، ص469

وقال اللبدي في حاشيته على نيل المآرب (2 / 457): " قوله: "أجبر إلخ": أي إذا دعاه لبيعه من غيرهما، وأما إن طلب منه أن يبيعه منه حقه فلا يجبر. وكذا شراؤه أو إجارته أو استئجاره منه، بل يباع أو يؤجر لغيرهما. وهذا كالصريح في كلامهم " انتهى.

وجاء في الموسوعة الفقهية (3/ 239) : " للمالكية بها فضل عناية ، ولهم فيها مزيد بيان ، وهذا موضع تفصيله : ذلك أنهم تفرعوا على ضرر القسمة حينئذ يجعلون للشريكين - وينوب القاضي عن الغائب منهما ، فيمضي له ما يراه - الخيار بين شيئين :

1 - الإبقاء على الشركة ، والانتفاع بالعين مشتركة .

2 - بيع العين واقتسام ثمنها ، ومنه أو بمثابته المزايدة عليها بعد رسو سعرها في السوق (أو بعد تقويم خبير إن لم يرضوا السوق) - وتسمى المقاواة - فمن رغب فيها بأكثر أخذها ، وإذا استويا فالممتنع من البيع أولى بأخذها ، ثم على أخذها أن يدفع لصاحبه مقابل حقه في ثمن الجملة " انتهى.

وخالف الحنفية والشافعية فلم يجيزوا للحاكم بيع العقار، وإنما يؤجره لصالحهم، ويقسم أجرته بينهم.

وينظر تفصيل ذلك في جواب السؤال رقم (253825) .

ثانياً:

تبين بهذا أن الذي يبيع العقار المشترك هو الحاكم، أي القاضي. فليس لك بيعه وإعطائهم نصيبهم.

والذي ننصح به أن توسطي بعض العقلاء أو الوجهاء لحل المشكلة وتقويم البيت وإعطائك نصيبك، فإن لم ينفع ذلك، فليس أمامك إلا رفع الأمر للقضاء.

والله أعلم.