

131901 - بنى طابقاً فوق بيت والده فكيف يتم تقسيم الميراث؟

السؤال

والدي بنى بيتاً من طابقين ، وبعد ذلك ليخفف عنا عبء الإيجارات طلب مني أن ابني طابقاً جديداً فوق البيت المبنى أصلاً ، وبعد وفاته قررنا أن نبيع البيت كاملاً .
فهل يحق لي المطالبة بهذا الطابق الذي بنيته؟ .

الإجابة المفصلة

أولاً :

إن كان ما بنيته فوق سطح البيت من مالك الخاص . كما هو الظاهر من سؤالك . فهو ملكٌ لك ، ويحق لك المطالبة به أو بثمنه ، لأن من أذن لغيره بالبناء في أرضه ، فللباني قيمة بنائه.

قال

شريح : (من بنى في أرض قوم يذنبهم فله قيمة بنائه) رواه ابن أبي شيبة في المصنف (4/494) ، والبيهقي في السنن الكبرى (6/91) .

وبما أنكم قررتم بيع البيت كاملاً ، فلا بد من التنبه إلى أن تقويم الطابق الثالث يكون مستقلاً ، ويقوم على أنه طابق منفصل ، ليس له أي نصيب من الأرض .

قال

في "منح الجليل شرح مختصر خليل" (17/ 110) : "لَا تَنْعَقِدُ الْهَبَّةُ فِي الْأَرْضِ بِقَوْلِ الْأَبِ لِابْنِهِ : ابْنِ فِيهَا دَارًا ... فَإِذَا مَاتَ الْأَبُ فَلَا يَخْتَصُّ ابْنُ بِالْأَرْضِ ، وَيُشَارِكُهُ فِيهَا الْوَرَثَةُ ، وَلِلْأَبْنِ قِيمَةُ بِنَائِهِ ." انتهى بتصريف يسير .

وقد

سئل شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله عَنْ رَجُلٍ تُوفِّيَ وَحَلَفَ ثَلَاثَةَ أَوْلَادٍ ، وَمَلَكَ ، وَكَانَ فِيهِمْ وَلَدٌ كَبِيرٌ ، وَقَدْ هَدَمَ بَعْضُ

الْمَلِكِ ، وَأَنْشَأَ ، وَتَزَوَّجَ فِيهِ ، وَزَرَقَ فِيهِ أَوْلَادًا ،
وَالْوَرَثَةَ بَطَّالُونَ ، فَلَمَّا طَلَبُوا الْقِسْمَةَ قَصَدَ هَذَمَ
الْبِنَاءِ ؟

فَأَجَابَ :

”

أَمَّا الْعَرَضَةُ [وهي الأرض الخلاء] فَحَقُّهُمْ فِيهَا بَاقٍ ، وَأَمَّا
الْبِنَاءُ : فَإِنْ كَانَ بِنَاؤُهُ كُلُّهُ مِنْ مَالِهِ دُونَ الْأَوَّلِ فَلَهُ
أَخْذُهُ ؛ وَلَكِنْ عَلَيْهِ صَمَانُ الْبِنَاءِ الْأَوَّلِ الَّذِي كَانَ لَهُمْ
، وَإِنْ كَانَ أَعَادَهُ بِالْإِرْثِ الْأَوَّلِ فَهِيَ لَهُمْ . انتهى ” مجموع
الفتاوى ” (30/50) .

وعلى هذا ، فيتم تقويم الطابق الثالث على أنه بناء فقط لا حق له في الأرض ، وتكون
هذه القيمة لك ، تأخذها من ثمن البيت كله عند بيعه ، ثم الباقي من الثمن يتم تقسيمه
على جميع الورثة حسب نصيب كل وارث شرعاً .

والله أعلم .