

226559 - اختلف الورثة في تقسيم العقار فما الحل الشرعي ؟

السؤال

توفي أبي وترك لنا عقارا مساحته 21*23، مكون من طابقين ، ونحن ثلاثة ذكور وخمس إناث ، الطابق الاول :يشمل محلات تجارية مستأجرة ، وشقة تسكن بها الوالدة ، وجزء آخر عبارة عن مخزن .
الطابق الثاني : أربع شقق يسكن فيها الثلاثة أبناء الذكور شقة في الواجهة ، اثنان في الخلف ، والشقة الرابعة غير مشغولة ، وعند التقسم اختلف بعض الأخوة وأصرو أنهم يريدون تقسيم العقار كل طابق مستقل عن الطابق الآخر ؛
بمعني أن الطابق الواحد يقسم علي الجميع طولي من الواجهة حتي الخلف ، أو كل شقة علي حدة ، مما يجعل العقار لا نفع منه .
فما العمل في هذه الحالة هل يعرض العقار للبيع ويوزع علي الجميع قيمة العقار ؟ وهل يحق لأحد الاعتراض علي البيع ؟

ملخص الإجابة

والخلاصة :

أنه لا يقسم العقار بأي طريقة إلا برضى الورثة كلهم ، ولا يجبر أحد على هذه القسمة ، فإن رفض بعضهم القسمة ، وطالب ببيع العقار : ألزم الجميع بالبيع ، ثم يقسم الثمن على الورثة .
والله أعلم .

الإجابة المفصلة

أولا :

تقسيم التركة في هذه الحالة حسب الأنصبة الشرعية التي حددها الله تعالى كالتالي :
للزوجة (وهي والدتك) الثمن ، لقوله تعالى : (وَلَهُنَّ الرُّبُعُ مِمَّا تَرَكْتُمْ
إِنْ لَمْ يَكُنْ لَكُمْ وَلَدٌ فَإِنْ كَانَ لَكُمْ وَلَدٌ فَلَهُنَّ الثُّمُنُ
مِمَّا تَرَكْتُمْ) النساء/12 .

والباقي للأولاد ، يقسم عليهم للذكر مثل حظ الأنثيين لقوله تعالى : (يُؤْصِيكُمُ
اللَّهُ فِي أَوْلَادِكُمْ لِلذَّكَرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنثِيَيْنِ) النساء/11.

فتقسم التركة إلى ثمانية وثمانين (88) جزءاً متساوية ، يكون للزوجة منها (11) سهماً ، ولكل واحد من الأبناء (14) سهماً ، ولكل واحدة من البنات (7) أسهم .

وتقسيم العقار على الورثة

بهذه الطريقة سواء قُسم العقار كله ، أو كل طابق بمفرده كما يطالب بعض الورثة ، لا يمكن إلا إذا أخذ بعضهم أكثر من نصيبه من التركة وَعَوَّضَ الآخرين بشيء من المال ، أو بحصول ضرر على بعض الورثة ، والضرر هنا نقص قيمة نصيبه ، كما لو أخذ جزءاً من شقة ، فإنه لا يمكن بيعه إلا بنقص في القيمة ، مع عدم إمكانية الانتفاع به أيضاً.

والقسمة في هذه الحالة

يسمونها العلماء "قسمة تراضٍ" لأنها لا يجبر عليها أحد من الورثة ، لأنه سيقع عليه ضرر ، فلا تكون تلك القسمة إلا بتراضي الورثة كلهم .

قال البهوتي رحمه الله في "الروض المربع" (567-7/564) : "لا تجوز قسمة الأملاك التي لا تنقسم إلا بضرر ، ولو على بعض الشركاء ، أو لا تنقسم إلا برد عوض من أحدهما على الآخر ، إلا برضا الورثة كلهم ، لحديث : (لا ضرر ولا ضرار) رواه أحمد وغيره ولا يجبر من امتنع من قسمتها " انتهى باختصار .

وقال الشيخ محمد بن عثيمين رحمه الله :

"كل مشترك بين شخصين فأكثر ، لا ينقسم إلا بضرر ، أو برد عوض : فإنه لا ينفذ إلا برضا الشركاء كلهم ؛ لأنه إذا كان فيها ضرر ، فلا يمكن أن يضار أحد إلا إذا رضي بالضرر على نفسه ، وهو عاقل بالغ رشيد ، ولأنها إذا احتاجت إلى رد عوض صارت بمنزلة البيع ، لأن فيها عوضاً ومعوذاً ، والبيع لا بد فيه من التراضي " انتهى من "الشرح الممتع" (15/369) .

فإذا أردتم قسمة هذا العقار

فأمامكم أحد أمرين :

الأول :

إما أن يتراضي الورثة كلهم على القسمة ، كأن يأخذ بعضهم الشقق والبعض الآخر المحلات ، ويتم تعويض من أخذ أقل من نصيبه بالمال وهكذا .

فإن لم يحصل التراضي ، فليس

أمامكم إلا الحل الثاني : وهو بيع العقار ويوزع ثمنه عليكم حسب نسبة الميراث .

وقد نص العلماء على أنه إذا
طلب أحد الورثة بيع العقار أجيب إلى طلبه ، وأجبر الجميع على البيع .
قال البهوتي رحمه الله : “ومن دعا شريكه فيها إلى بيع : أُجِبِر ، فإن أبيع ، باعه
الحاكم عليهما ، وقسم الثمن بينهما على قدر حصصهما ” انتهى من ” الروض المربع ”
(7/166) .