

308451 - كيف يقسمون العقار بينهم وقد أخذ بعضهم نقودا قبل بنائه وهدم بعضهم ما يملكه في العقار القديم ؟

السؤال

عقار تم بناؤه كان عام ١٩٨٠، الأب توفي، وترك زوجة، وولدين، و٤ بنات كلهم بالغين، التركة عبارة عن : عمارة سكنية مكونة من عدد ٢ محل إيجار، عدد ٢ محل تمليك، عدد ١ جراج خالي، بعد ذلك ٤ أدوار؛ أرضي به شقتان صغيرتان، كل واحدة مكونة من غرفة وصالة، و٣ أدوار؛ كل دور به شقتان، شقة بها : عدد ٣ غرفة، وريسبشن ٣ قطع، وشقة عدد ٣ غرفة وريسبشن ٢ قطعة، الدور الأخير به شقة ٣ غرف، وريسبشن ٣ قطع، تم بناؤها بالكامل من حساب البنت الكبيرة، وتقوم بتأجيرها، وتأخذ ثمن الإيجار بالكامل، وتكلفة البناء لهذه الشقة في ذلك الوقت ما يقرب ٤٠٠٠٠ جنيه مصري عام ٢٠٠٢، الشقة الأخرى بالدور الأخير، ٣ غرف، وريسبشن ٢ قطعة، قامت إحدى البنات بدفع مبلغ ٣٥٠٠٠ جنيه مصري عام ٢٠٠٨ كجزء من تكاليف البناء والتشطيب لهذه الشقة، وتكلفة البناء والتشطيب الاجمالية غير محددة، منح الأب كل ابن وبنت شقة للسكن فقط، وليس باسمه في حياته، وبعد وفاته تم الاتفاق على الآتي بين الورثة: . الأم، ولدين، ٤ بنات . : مشاركة مقاول لهدم العقار وبناء برج، وأخذ مبلغ مليون و٤٠٠ ألف جنيه مصري نقدا من المقاول، تم الاتفاق على توزيعها بالتساوي على بنت واحدة وولدين؛ ليتمكنوا من شراء سكن خارج العقار، لإخلائه ليصبح جاهز للهدم، بعد بناء البرج يصبح نصيب الورثة بالكامل عدد ١٢.٥ شقة +جراج واحد، يوجد ٢ محل داخل نصيب الورثة، لكن سيتم تسليمهم لأصحابهم حيث سبق بيعهم منذ فترة كما ذكر سابقا،

الإجابة المفصلة

أولا:

ما بنته البنت الكبرى يانن والدها أو يانن بقية الورثة، ملك لها، لكن إذا رضيت بهدمه مع بقية البيت، فقد رضيت بإزالة ملكها، ولا شيء لها بخصوصه، إلا أن تكون قد اشترطت تعويضا لتقبل الهدم.

وكذلك ما دفعته البنت الأخرى، إن كان قد وضع في شقة.

ثانيا:

إذا تراضى الورثة على توزيع مليون و٤٠٠ ألف جنيه على بنت واحدة وولدين، ليخرجوا من العقار، ويسكنوا خارجه، فهذا لهم.

والظاهر من السؤال أنهم لم يجعلوا ذلك جزءا من نصيبهم، بحيث يخصم منهم فيما بعد.

فإن جعل ذلك من نصيبهم، فإنه بعد امتلاك الشقق، يمكن أن يباع هذا السكن أو المساكن التي اشتروها بمليون وأربعة ألاف، ثم يوزع ثمنها على الورثة، أو تبقى في يد من اشتراها ويخصم ذلك من نصيبه بعد استلام الشقق وتقويمها.

ثالثاً:

إذا آل الأمر إلى حصول الورثة على (١٢.٥ شقة + جراج واحد) فإنها تقسم بينهم قسمة الميراث، للزوجة الثمن، والباقي للأولاد، للذكر مثل حظ الأنثيين.

ولتقسيم التركة فإنها تقسم إلى 64 جزء متساوية، للزوجة ثمنها وهو 8، ولكل ذكر 14، ولكل بنت 7

$$\text{فنصيب الزوجة} = \text{التركة} \times 8 \div 64$$

$$\text{ونصيب كل ذكر} = \text{التركة} \times 14 \div 64$$

$$\text{ونصيب كل بنت} = \text{التركة} \times 7 \div 64$$

وبهذا يمكن قسمة أي شيء من التركة بينهم.

والعقار لهم في قسمته طرق:

1- التراضي، كأن يعطى لكل ذكر شقتان، ولكل أنثى شقة، وللوالدة شقة، فهذه تسع شقق، ثم يباع الباقي أو يؤجر، ويقسم ثمنه أو أجرته بالطريقة التي ذكرنا.

وإذا كان في الشقق تفاوت، فإن تراضوا على ذلك، فالأمر لهم، وإلا دفع من أخذ الشقة الكبرى، لمن أخذ الصغرى تعويضاً.

2- إذا لم يتراضوا على توزيع الشقق، فتستعمل القرعة، فتقسم الشقق تقسيماً مناسباً، ثم يقرع بين الورثة في أخذها.

3- أو أن تباع الشقق، ويقسم ثمنها بين الورثة، على ما ذكرنا، سواء اشتراها أجنبي، أو اشتراها أحد الورثة.

وينبغي مشافهة أهل العلم بهذه المسألة، لما فيها من احتمالات، لا سيما فيما يتعلق بالجزء الأول منها، وهو رضى البننتين بالهدم مجاناً أو بمقابل، وما وزع من مال على بعض الورثة، هل هو من نصيبهم، أو مقابل خروجهم من العقار والسماح بهدمه، فهذه كلها مسائل تحتاج إلى استفعال أكثر، وحضور من تثقون في علمه ورأيه.

والله أعلم.

