

383678 - حكم شراء عقار عن طريق المزاد من المحكمة إذا كان يباع بأقل من تقدير الخبير

السؤال

تم عرض عقار للبيع بالمزاد بأمر من المحكمة؛ بسبب تخلف صاحب العقار عن السداد للمدين، فهل يجوز الدخول في مزاد على عقار. أرض أو منزل. من خلال موقع مزادات يخص المحكمة، ويتم المزايدة على العقار بشكل علني، وأمام الكل، ويحق لكل الدخول إلى المزاد في حال تم دفع قيمة التأمين وهي ١٠ بالمائة، من قيمة تقدير الخبير للعقار، ويسترجع في حال لم يتم الترسية، ويتم استكمال باقي ثمن العقار في حال الترسية، ويتم الترسية على الفائز بالعقار، ولكن لا يحق له الاستفادة من العقار إلا بعد مدة ستة أشهر من تاريخ تسجيل العقار، وذلك لإعطاء فرصة للمدين أن يقوم بتسديد المبلغ، واسترجاع العقار إن استطاع، أي أن صاحب العقار له الحق بإرجاع العقار خلال ستة أشهر من تاريخ الترسية، ويكون هذا الشرط مدون في ملكية العقار المرسي، وفي حال رسي العقار على أعلى قيمة قمت بالمزاودة عليها على العقار، ولكن كانت القيمة الأعلى هي أقل من قيمة العقار المقدرة من قبل الخبير، ووافق القاضي بإحالة العقار على المزاد الأخير، مع العلم بأنني أكرر بأن المزاد تم في العلن، ومن خلال موقع إنترنت تابع لجهة حكومية، والجميع قام بالمزاودة عليه؟

الإجابة المفصلة

أولاً:

يجوز أن يباع متاع الإنسان لتوفية غرمائه، بشرط أن يباع بثمن المثل. ولا يضر النقص اليسير عن ثمن المثل. قال في "كشاف القناع" (3/433): " (ويستحب) للحاكم أو أمينه (أن يبيع كل شيء في سوقه)؛ لأنه أحوط، وأكثر لطلابيه. (ويجوز) بيعه (في غيره)؛ أي غير سوقه، لأن الغرض تحصيل الثمن، كالوكالة، (وربما أدى الاجتهاد إلى أنه)، أي بيع الشيء في غير سوقه، (أصلح) من بيعه في سوقه .

(بشرط أن يبيعه بثمن مثله المستقر في وقته)، أي وقت البيع؛ فلا اعتبار بحال الشراء، (أو أكثر) من ثمن مثله، فإن باع بدون ثمن المثل لم يجز. لكن مقتضى ما يأتي في الوكالة: أنه يصح ويضمن النقص " انتهى. أي يضمن الحاكم أو أمينه.

وقال في "مغني المحتاج" (71/3): " (ولا يبيع العدل المرهون، (إلا بثمن مثله، حالاً، من نقد بلده)، كالوكيل، فإن أخل بشيء منها لم يصح البيع، لكن لا يضر النقص عن ثمن المثل بما يتغابن به الناس، لأنهم يتسامحون فيه " انتهى.

وعلى هذا؛ فلو كان تقدير الخبير يساوي ثمن المثل، فلا يجوز للقاضي أن يعطي العقار للمزايد الأخير، إذا كانت مزايدته أقل من تقدير الخبير بنقص ظاهر لا يتسامح الناس فيه.

فإن أدت الشراء، فإنك تكمل الثمن لصاحب العقار، حتى تكون قد اشتريته بما قدره به الخبير.

ولا يحل لك الشراء حينئذ؛ لأن إكراه المفلس على البيع بالنقص: إكراه بغير حق.

قال الشيخ ابن عثيمين رحمه الله: "وقوله: **«فإن أصر، ولم يبيع ماله، باعه الحاكم وقضاه»**: «باعه» الهاء تعود على المال، و **«الحاكم»** القاضي، وكلما جاءت كلمة **«الحاكم»**، فالمراد به القاضي، لكن لو أنه جعل هيئةً للنظر في الديون، صارت هذه الهيئة تتولى شؤون الديون، ولا يتولاها الحاكم.

مسألة: هل يجوز أن يشتري الناس والمالك لم يرصّ؟

يجوز، لأنه بيع بحق، والبيع لا يصح إذا كان مكرهاً بغير حق، أما إن كان بحق فلا بأس به "انتهى من "الشرح الممتع" (273 /9).

فإن أردت الشراء فادفع في العقار ما يساوي ثمن المثل.

ثانياً:

لا حرج في إعطاء صاحب العقار فرصة للرجوع في البيع لمدة ستة أشهر، ويدخل هذا في خيار الشرط، وهو مشروع.

قال ابن قدامة في "المغني" (3/498): "مسألة؛ قال: (والخيار يجوز أكثر من ثلاث) يعني ثلاث ليال بأيامها... وفي حديث حبان: **«ولك الخيار ثلاثاً»**.

ويجوز اشتراط الخيار ما يتفقان عليه من المدة المعلومة، قلّت مدته أو كثرت. وبذلك قال أبو يوسف، ومحمد، وابن المنذر. وحكي ذلك عن الحسن بن صالح، والعنبري، وابن أبي ليلى، وإسحاق، وأبي ثور.

وأجازه مالك فيما زاد على الثلاث بقدر الحاجة، مثل قرية لا يصل إليها في أقل من أربعة أيام؛ لأن الخيار لحاجته، فيقدر بها.

وقال أبو حنيفة، والشافعي: لا يجوز أكثر من ثلاث "انتهى.

والله أعلم.