143602 ـ تقسيم الإرث مع وجود عقد الإيجار القديم الدائم

السؤال

توفي والدي وترك بيتا يتكون من أربع شقق وأخ شقيق لي وزوجة أب وأخت من زوجة أبي أسكن أنا إحدى هذه الشقق ويسكن أخي الشقيق شقة أخرى ويسكن الشقتين الأخريين ساكنان غرباء وكلنا سكنا بعقد الإيجار القديم الدائم وبعد وفاة أبي عرض علينا أحد الساكنين إخلاء شقته مقابل مبلغا من المال أضعاف أضعاف ما دفعه من إيجار طيلة السنوات التي سكن فيها في بيتنا وكانت زوجة أبي وأختي لا يملكان المال فدفعت أنا وأخي مناصفة للساكن المبلغ الذي طلبه واستلمنا منه الشقي وأصبحنا بذلك نعطي لأختي وزوجة أبي نصيبهما من الإيجار الذي كان يدفعه ذلك الساكن لأننا حللنا مكانه فهل هذا هو الحق بيننا أم ماذا وإذا أرادت زوجة أبي وأختي أخذ ثمن نصيبهما من ميراثهما في البيت ماذا نفعل هل نثمن البيت على ما هو عليه وكأن فيه أربعة سكان غرباء دائمين وأنا وأخي منهم وأنتم تعلمون أن الساكن على نظام الإيجار القديم لن يخرج منه وهو المالك ولكن بعقد إيجار وهذا هو القانون مع الأخذ في الاعتبار أن المشتري سيكون أنا وأخي أم ماذا نفعل؟ وإذا حدث بعد أن أخذت أختي وزوجة أبي نصيبهما من ثمن البيت أن بعت شقتي لصغرها لأشتري شقه أكبر وثمنت الشقة بأعلى كثيرا من ثمنها ضمن البيت ككل لأنها ستباع خاليه فهل لأختي وزوجة أبي حق في هذا السعر الجديد إذا أخذنا في اعتبارنا قول الله عز وجل : (ويل للمطففين) أشيروا علي هداكم الله للخير والرشاد وجزاكم الله كل الخير .

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا :

ينبغي أن تعلم أن عقد الإجارة لابد فيه من تحديد المدة ، وإلا كانت الإجارة فاسدة يلزم فسخها .

قال ابن قدامة رحمه الله : " ولا خلاف بين أهل العلم في إباحة إجارة العقار , قال ابن المنذر : أجمع كل من نحفظ عنه من أهل العلم , على أن استئجار المنازل والدواب جائز .
ولا تجوز إجارتها إلا في مدة معينة معلومة , ولا بد من مشاهدته وتحديده , فإنه لا يصير معلوما إلا بذلك , ولا يجوز إطلاقه [أي : لا يجوز إطلاق العقد بمعنى أنه لا تذكر فيه المدة] , ولا وصفه . وبهذا قال الشافعي . " انتهى من "المغني" (5/260).

وجاء في "الموسوعة الفقهية" (10/33) : " اتفق الفقهاء على أن الإجارة لا تصح إلا مؤقتة بمدة معينة , أو بوقوعها على عمل معلوم . فمن الأول : إجارة الأرض أو الدور أو الدواب والأجير الخاص . ومن الثاني : الاستئجار على عمل كخياطة ثوب مثلا , وهو الأجير المشترك " انتهى.

وعليه ؛ فيلزم جميع المستأجرين إنهاء العقد الفاسد ، وجعل الخيار لأصحاب البيت إن شاءوا أجروه لهم أو لغيرهم على أن تكون الإجارة محددة المدة .

ثانيا :

إذا رفض الساكنان الغريبان فسخ الإجارة ، فهذا لا يكون عذرا لك ولأخيك في الاستمرار بالعمل بالعقد القديم الفاسد شرعاً ، بل يلزمكما فسخها ، وتقسيم البيت بين جميع الورثة ، فتقسم الشقتان الخاليتان [التي تقيم فيها أنت وأخوك] ، وتقسم أجرة الشقتين المسكونتين من قبل الغرباء حتى يأذن الله بخروجهما .

ثالثا :

إذا خرج أحد المستأجرين مقابل مال ، فليس لكما أن تحلا مكانه ، بل يشترك جميع الورثة في دفع المال ، وتكون الشقة ملكا لجميع الورثة .

ولكما عند القسمة أن تستردا ما دفعتما من مال لهذا المستأجر عند خروجه .

رابعا :

إذا أرادت زوجة أبيك وأختك من أبيك أخذ نصيبهما ، فإن البيت يثمّن على أن به ثلاث شقق فارغة ، وشقة واحدة مستأجرة ، فيشترك جميع الورثة في إيجار هذه الشقة حتى يخرج مستأجرها ، ويقتسمون الباقي ، وتأخذ أنت وأخوك ما دفعتما للمستأجر الذي خرج .

وأما تثمين البيت على أنه مستأجر إجارة دائمة ، فهذا عين الظلم والباطل ؛ لما تقدم من وجوب إنهاء عقد الإجارة في حقك وحق أخيك ، وما ذكرت من خروج أحد المستأجرين .

فالحذر الحذر من الظلم وأكل مال الورثة بالباطل ، فإنه لا ينبت جسد من سحت إلا كانت النار أولى به ، وإن الظلم ظلمات يوم القيامة .

نسأل الله لنا ولكم العافية .

والله أعلم .