

220371 - باعه أرضاً على ألا يقوم بتسجيلها إذا تأخر في السداد ، فتأخر ، فهل يفسخ العقد ؟

السؤال

باع أبى قطعة أرض منذ 30 عام قبض ثلثي المبلغ ، وبقي ثلث يسدد خلال عام ، على ألا يقوم بتسجيل الأرض للمشتري إذا تأخر في السداد... ولم يقدّم المشتري بالسداد ، ومرض أبى ، وتوفي رحمه الله من 6 سنوات . تمكنا من الوصول للمشتري الآن ، ويريد إكمال المبلغ حتى نسجل له الأرض . فكيف نقبض ثمن ثلث الأرض ... كان ثمن المتر حين اشتراه 200 جنيه ، ويساوي الآن حوالي 8000 جنيه أو أكثر ، وقد عرض دفع 5000 جنيه للمتر . فما هو الحكم الشرعي ؟ أم إن هذا العقد أصبح باطلا ، ومن حقنا أن نسترد كامل الأرض ؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

إذا كان والدكم قد باع هذه الأرض منذ ثلاثين سنة فقبض ثلثي المبلغ ، وأبقى الثلث على أن يسدده المشتري في خلال السنة ، واشترط عليه أنه إن تأخر في السداد لن يقوم بتسجيل الأرض له ، فتأخر في السداد ، فله ألا يسجلها له ، مما يترتب عليه فسخ العقد ، ويسترد المشتري ما دفعه من الثمن .

إلا أن هذا الإجراء كان ينبغي أن يتم بمجرد الإخلال بالشرط ، أما بعد ثلاثين سنة ، فلا سبيل إلى فسخ العقد .

وكذلك فإن هذا المبلغ المتبقي ليس في صورة القرض من كل وجه ، لحصول الضرر بالتأخر كل هذه المدة ، واستحقاق بقية الثمن منذ زمن بعيد ، ولتعلقه بالشرط .

ففسخ العقد فيه ضرر بالمشتري ، وتحصيل المبلغ المتبقي على أنه دين فيه ضرر بالبائع ،

فالذي نراه هو المصالحة والتراضي ، وأقرب ما يكون ذلك بتصحيح العقد في ثلثي الأرض دون الثلث الباقي ، فيشتريه المشتري من جديد بسعره الآن ، أو بحسب ما تتراضون عليه .

فإذا كنتم تراضيتهم على أن يكون سعر المتر خمسة آلاف جنيه فلا بأس بإمضاء ذلك ، وإذا تراضيتهم على أن يكون السعر أكثر من ثمانية آلاف ، الذي هو سعر المتر الآن ، فلا بأس أيضاً ، مع التصافي والمسامحة .

فإن استمر النزاع بينكم وبين المشتري مع ذلك : فسيحكم المحاكم الشرعية ، إن وجدت .

فمثل هذه القضايا يكون حلها بالتراضي ، وإلا : فإنها ترفع إلى المحاكم الشرعية ، للنظر في نص العقد ، وسماع كلا

المتخصصين ، وسماع شهود الإثبات أو النفي إن وجدوا ، وغير ذلك من ملابسات القضية وقرائنها التي تتضح بها صورتها على جلية .

فإن لم يوجد محكمة شرعية عامة ، فاجعلوا بين الطرفين حكما ، من أهل العلم والديانة ، والخبرة بمثل هذه الأمور .

والله تعالى أعلم .