239571 ـ اشترى منهم أخوهم المنزل عن طريق مثمن ، ثم تبين لهم أنهم قد غبنوا في السعر ، فهل لهم أن يطالبوا بحقهم ؟

السؤال

توفي والدي وترك منزلاً ، كان يقيم فيه أخي ، فأحضر أخي "مُثَمِّن" ، قدر سعره ، وأعطى كلا منا نصيبه على أساس السعر الذي قدره صديقه المثمن ، وبعد ذلك بعشرة أشهر باع المنزل بسعر أعلى بكثير من تثمين المثمن لسعر المنزل ، هل يحق لنا أن نطالب بنصيبنا في فرق السعر بين المبلغ الذي باعه به ، وبين الذي قدره صديقه المثمن للعقار ، وأخذنا نصيبنا على أساسه ؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولاً :

تثمين ذلك المثمن لا يخلو من حالين :

الحال الأولى :

أن يكون التثمين صحيحاً ، بحيث من باع بذلك السعر الذي حدده المثمن ، لا يكون مغبوناً (أي : مخدوعاً) ، ففي هذه الحال : ليس لكم أن تطالبوا بالفرق ، لأن هذا الفرق يكون قد حصل بسبب ارتفاع الأسعار في هذه المدة (10 أشهر) .

الحال الثانية :

أن يكون التثمين غير صحيح ، بحيث من باع بذلك السعر يعتبر في نظر أهل الخبرة ، مغبوناً غبناً فاحشاً – سواء كان المثمن قد أخطأ ، أو يكون فعل ذلك عمداً محاباةً لأخيكم الذي هو صديقه ـ ففي هذه الحال يثبت لكم خيار الغبن ، أي : يحق لكم فسخ العقد مع أخيكم والمطالبة باسترداد نصيبكم من البيت .

جاء في " العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية " (1/270) :

" (سُئِلَ) فِيمَا إذَا اشْتَرَى زَيْدٌ مِنْ عَمْرٍو أَرْضًا مَعْلُومَةً ، بِثَمَنٍ مَعْلُومٍ مِنْ الدَّرَاهِمِ ، بِنَاءً عَلَى قَوْلِ الدَّلَّالِ : إنَّ الْمَبِيعَ يُسَاوِي الثَّمَنَ الْمَزْبُورَ ، وَتَبَيَّنَ أَنَّ فِي الْمَبِيعِ غَبْنًا فَاحِشًا فِي الثَّمَنِ ، وَيُرِيدُ الْمُشْتَرِي رَدَّ الْمَبِيعِ بِخِيَارِ الْغَبْنِ الْفَاحِشِ ، بِتَغْرِيرِ الدَّلَّالِ ، بَعْدَ ذَلِكَ بِالْوَجْهِ الشَّرْعِيِّ ، فَهَلْ لَهُ ذَلِكَ ؟

(الْجَوَابُ) : نَعَمْ " انتهى .

والشراء والبيع بناءً على قول الدلال أو المثمن ، شبيه بما يذكره الحنابلة عند كلامهم عن خيار الغبن ، فيذكرون من صور خيار الغبن : " المسترسل " ، وهو من يجهل قيمة السلعة ، سواء كان بائعاً أو مشترياً .

جاء في " الإنصاف " (4/397) :

" الْمُسْتَرْسِلَ هُوَ الْجَاهِلُ بِالْقِيمَةِ ، سَوَاءٌ كَانَ بَائِعًا أَوْ مُشْتَرِيًا " انتهى .

وحيث إن أخاكم قد باع المنزل فلا يمكنكم فسخ العقد مع أخيكم واسترداد المنزل ، ففي هذه الحالة لكم المطالبة بفرق السعر ، فقد ذكر العلماء أنه إذا تعذر رد المبيع ، تعين المطالبة بفرق السعر الذي يسميه الفقهاء " الأرش" .

قال الشيخ محمد بن عثيمين رحمه الله : "يتعين الأرش ، إذا تعذر الرد" .

انتهى من " الشرح الممتع " (8/319) .

فينظر كم كان يساوي المنزل وقت بيعكم له ؟ وتطالبون بحقكم من هذه الزيادة .

والله أعلم .