

587895 - لا يستطيع كل الورثة البناء على الأرض، فماذا يفعلون؟

السؤال

نحن خمسة شباب وثلاث بنات والوالدة حفظها الله ورثنا أرضاً من والدنا، قررنا إقامة بناء عليها للاستثمار أو الانتفاع الشخصي، الرخصة صدرت لبناء مؤلف من طابق أرضي، محلات، وأربع طوابق علوية سكنية، تم بناء المحلات منه فقط لغاية الآن، بمساهمات مالية مختلفة من قبل الورثة، ٤ من الشباب متساوون في قيمة المساهمة، والوالدة والبنات بمساهمات مالية بسيطة، وقد تقرر فيما بيننا القيام بتقييم الأرض مع البناء المبني لغاية الآن، وتقييم حصة كل شخص وفق مساهمته المالية، أو وفق قيمة حصته في الأرض إذا لم يشارك وفق نسب مئوية ترضي الجميع، وتم التوقيع عليها من قبل كل الورثة درءاً لأي خلاف مستقبلي.

السؤال:

عندما أردنا استكمال البناء ببناء الأربع طوابق العلوية، وجدنا أن المقتدرين على إكمال البناء فقط ثلاثة ذكور، فهل يحق لأي من الذكور المقتدرين الاستئثار بطابق كامل أو طابقين على أن يبنيه على نفقته، ويكون باسمه بالكامل؟ وكيف يكون الحل الشرعي المرضي في حال أراد أي من الورثة البناء دون الباقيين؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولاً:

إذا كانت الأرض ميراثاً، وساهم الورثة في بناء المحلات عليها بمساهمات متفاوتة، فعليكم تقييم الأرض والبناء، ونسبة مساهمة كل شخص إلى هذه القيمة لمعرفة نصيبه، ويستفاد من ذلك في حال بيع العقار، أو بيع نصيبه لوارث أو لأجنبي.

ثانياً:

إذا أراد بعض الورثة البناء فوق المحلات، وكانت الرخصة لا تتسع لأن يبني كل ذكر طابقاً، وأن تبني كل أنثيين طابقاً، فليس لأحدهم الانفراد ببناء طابق إلا بموافقة الجميع، أو بشراء نصيب غيره، فمن لا يريد البناء، أو لا يملك تكلفته: يبيع حقه في الهواء أي السطح وما علاه، ويُرجع في تقييم ذلك إلى أهل الخبرة.

فإن أبى وارث البيع، بنى كل على ما يساوي نصيبه، كأن يشترك اثنان في طابق، أو ثلاثة في طابق، فإن لم يمكن ذلك أجبر

الممتنع عن البيع، على البيع، ليحصل بقية الورثة على نصيبهم.

قال شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله: "وما لا يمكن قسم عينه: إذا طلب أحد الشركاء بيعه، وقسم ثمنه: بيع، وقُسم ثمنه. وهو المذهب المنصوص عن أحمد، في رواية الميموني. وذكره الأكثرون من الأصحاب" انتهى من "الاختيارات الفقهية" ضمن الفتاوى الكبرى (4/ 636).

وقال في الروض المربع: "وهي [أي القسمة] نوعان:

قسمة تراض وأشار إليها بقوله: "لا تجوز قسمة الأملاك التي لا تنقسم إلا بضرر" ولو على بعض الشركاء، "أو" لا تنقسم إلا بـ "رد عوض" من أحدهما على الآخر "إلا برضى الشركاء" كلهم، لحديث: "لا ضرر ولا ضرار" رواه أحمد وغيره. وذلك "كالدور الصغار والحمّام والطاحون الصغّيرين" والشجر المفرد "والأرض التي لا تتعدل بأجزاء ولا قيمة، كبناء أو بئر" أو معدن "في بعضها"، أي بعض الأرض: "فهذه القسمة في حكم البيع"؛ تجوز بتراضيها. ويجوز فيها ما يجوز في البيع خاصة. "ولا يجبر من امتنع" منهما "من قسمتهما"؛ لأنها معاوضة. ولما فيها من الضرر.

ومن دعا شريكه فيها إلى بيع: أُجبر، فإن أبى باعه الحاكم عليهما، وقسم الثمن بينهما على قدر حصصهما. وكذا لو طلب الإجارة، ولو في وقف.

والضرر المانع من قسمة الإيجار: نقص القيمة بالقسمة ...

النوع الثاني: قسمة إيجار، وقد ذكرها بقوله: "وأما ما لا ضرر" في قسمته، "ولا رد عوض في قسمته، كالقرية والبستان والدار الكبيرة والأرض" الواسعة "والدكاكين الواسعة، والمكيل والموزون من جنس واحد، كالأدهان والألبان ونحوها: إذا طلب الشريك قسمتها، أُجبر "شريكه" الآخر عليها"، إن امتنع من القسمة مع شريكه" انتهى من الروض الربع، ص 469

وينبغي الحرص على صلة الرحم، وترك ما يؤدي للبغضاء والقطيعة.

والله أعلم.