316643 - Se o vendedor é um grupo de pessoas e retém o depósito após o comprador cancelar a compra, como se deve dividir esta quantia entre as pessoas?

Pergunta

Mais de uma pessoa é proprietária de um terreno e este foi vendido; a compra foi cancelada após o pagamento inicial e o comprador mudou de ideia sobre a compra. Como o depósito deve ser dividido entre os proprietários da terra?

Resposta detalhada

Todos os louvores são para Allah.

Em primeiro lugar:

Se o contrato de compra foi feito e o comprador efetuou o pagamento do depósito de adiantamento com base em que ele iria adiante com a compra, e se não o fizesse, o depósito seria retido pelo vendedor, isso é válido. É chamada de venda na qual um depósito é estipulado.

É dito em al-Mubdi' (4/58): Uma venda na qual um adiantamento é estipulado é aquela que alguém compra algo por um preço definido e dá ao vendedor um dirham ou mais [como depósito de adiantamento], se ele prossegue com a compra, esse valor é deduzido do preço; caso contrário – se ele não prosseguir com a compra – esse dinheiro pertence ao vendedor. Ahmad disse: Isso é válido, porque ‘Umar fez isso. Naafi' ibn 'Abd al-Haarith narrou que ele comprou de Safwaan uma casa com a finalidade de ser transformada em uma prisão para 'Umar, com base no fato de que, se 'Umar aprovasse isso, iria adiante com a compra, caso contrário, Safwaan manteria tal valor [o depósito de adiantamento]. Fim da citação.

Em segundo lugar:

Se o comprador cancelar o acordo e o vendedor mantiver o pagamento inicial, e o vendedor for realmente um grupo de pessoas, elas deverão dividir o depósito de acordo com suas ações na propriedade. Se todas as pessoas tiverem ações iguais, o dinheiro será compartilhado igualmente. Se uma delas possui metade, por exemplo, ela recebe metade do adiantamento e assim por diante.

Isso foi determinado pelos fuqaha' em casos semelhantes, assim como se uma terra produzisse uma colheita, então esta deveria ser compartilhada [entre os proprietários] proporcionalmente às suas quotas de propriedade; ou, se um deles quisesse vender sua parte, os outros teriam o direito de preferência, cada um proporcionalmente à sua parte; ou se as pessoas que compartilhassem a propriedade da terra arrendassem-na, o dinheiro que recebessem do arrendamento deveria ser dividido entre elas, proporcionalmente às suas ações.

É dito em Mataalib Uli an-Nuha (4/120): O direito de preferência é concedido aos parceiros proporcionalmente às suas ações, porque o direito de preferência é um direito que é conquistado por causa da propriedade e, portanto, deve ser compartilhado proporcionalmente à participação de cada pessoa, como a colheita da terra. Fim da citação.

É dito em Sharh al-Muntaha (3/550): Nenhum dos proprietários pode manter o arrendamento para si, porque o dinheiro proveniente dele é para todos os proprietários, proporcional à participação de cada um deles. Fim da citação.

E Allah sabe melhor.