**أولوية الوارث المقاسم في شراء العقار المقسوم**

أ.د/ عبدالمؤمن شجاع الدين

الأستاذ بكلية الشريعة والقانون – جامعة صنعاء

تكون ملكية الورثة لأموال التركة على الشيوع بينهم بحسب الفرائض الشرعية التي تتفاوت بين وارث واخر ، وعند تعذر قسمة العقار المشترك عيناً بين الورثة يتم تثمين العقار وبيعه، وفي هذه الحالة تكون الأولوية في شراء العقار للوارث المقاسم الساكن أو المنتفع بالعقار أو لصاحب النصيب الأكبر في العقار المراد بيعه، حسبما قضى الحكم الصادر عن الدائرة الشخصية بالمحكمة العليا في جلستها المنعقدة بتاريخ 19-5-2014م في الطعن رقم (51812)، المسبوق بالحكم الاستئنافي الذي قضى بأن (المنزل الكائن في مدينة.... لا يمكن قسمته عيناً، لذلك يتم تثمينه وبيعه وتقسيم ثمنه على ورثة المتوفي حسب الأنصبة الشرعية بحيث يتم البيع بسعر الزمان والمكان، ويكون الخيار في الشراء أولاً للورثة ثم للغير، وتكون الأولوية في الشراء للوارث... الساكن في البيت وصاحب النصيب الأكبر في ذلك البيت )، وعند الطعن في الحكم الاستئنافي أقرت الدائرة الشخصية الحكم الاستئنافي، وقد ورد ضمن أسباب حكم المحكمة العليا: ((فقد وجدت الدائرة: أن ما اثاره الطاعن من أسباب في عريضة طعنه تتعلق بوقائع النزاع التي ناقشها الحكم الاستئنافي وتوصل إلى نتيجة موافقة للشرع والقانون وفقاً لما استند إليه الحكم وعلل به))، وسيكون تعليقنا على هذا الحكم حسبما هو مبين في الأوجه الأتية:

**الوجه الأول: بيع العقار المشترك إذا تعذرت قسمته عيناً:**

في هذا الشأن نصت المادة (1202) مدني على أنه (إذا كان المال المشترك عيناً لا تقبل القسمة عينا وكان في المهايأة ضرر فتباع ويقسم ثمنها على الشركاء فيها كلٍ بقدر حصته ويجبر المتمرد ويقدم الشريك في الشراء)، وقد صرح هذا النص بأن العين المشتركة بين الورثة إذا لم تكن قابلة للقسمة العينية بين جميع الورثة بحيث يحصل كل وارث على جزء منها، وإذا كان في قسمتها على سبيل المهايأة ضرر فعندئذٍ يتم بيع العين وتقسيم ثمنها بين الورثة كل واحد بقدر نصيبه، ويتم بيع العين المشتركة في هذه الحالة بعد تحديد ثمنها من قبل الخبراء العدول وبحسب سعر الزمان والمكان والمثل، ولم زيتم بيع العين في هذه الحالة عن طريق البيع المباشر وليس عن طريق المزاد، لان النص السابق حينما صرح في نهايته بتقديم الشريك أو الوارث في الشراء يكون قد حدد ضمنا طريقة البيع وهي طريق البيع المباشر أي من غير مزاد، لأنه من غير المتصور أن يتم تقديم الوارث في الشراء عن طريق المزاد.

**الوجه الثاني: تقديم الوارث في شراء العين التي تتعذر قسمتها عيناً:**

صرحت المادة (1202) مدني السابق ذكرها في الوجه الأول بأن الوارث أو الشريك تكون له الأولوية أو الأقدمية في شراء العين التي تتعذر قسمتها عيناً، وقد اشار الحكم محل تعليقنا إلى أن الأولوية تكون للوارث الذي يكون نصيبه الأكبر في العين المراد بيعها إذا كان ساكن في العين المطلوب بيعها لتعذر قسمتها عيناً وإذا تساوت أنصبة الورثة في العين واراد كل واحد منهم شراء العين المشتركة، فعندئذ يتم إجراء القرعة بين مريدي الشراء، والله اعلم .

<https://t.me/AbdmomenShjaaAldeen>