

315365 – إذا كانت التركة متفاوتة، ولزم العقار تكلفة فراغ وتسجيل، فكيف تقسم هذه التكلفة على الورثة؟

السؤال

ترك والدي رحمه الله تعالى لنا بيتا مؤلفا من شقة طابق فوق الأرضي (دور أول) ، وبجانبها سطح ، وفوقها سطح بالإضافة لمحل تجاري غير مسقوف ، ولكي يصبح هذا العقار كاملا باسم الورثة يجب تقديم أوراق لذلك للجهات المعنية ، وسيكلف ذلك مالا ، وقد تم تقسيم الأجزاء المذكور بين الورثة بناء على تقدير ثمن الأجزاء ، فأخذ أحدنا الشقة ، ودفع حصص الورثة لهم ، وأخذ أحدنا السطح ، والآخر السطح الآخر ، وأخذ أحدنا المحل بالتراضي . السؤال : ما هي كيفية تقسيم تكلفة فراغ الأجزاء باسم أصحابها الجدد وتكلفة ما يسمى الطابو - وهو : تثبيت ملكية الجزء بالمصالح العقارية - ، علما بأن قيمة الأجزاء غير متساوية ، فالشقة مثلا أعلى من السطح بكثير؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا:

لا حرج فيما قمتم به من التقسيم وفق هذه الطريقة ، فإن قسمة التركة تكون بالتقويم، وبالتراضي ، وبغير ذلك، كالبيع وقسمة الثمن.

ثانيا:

تكلفة الفراغ وتثبيت الملكية تكون على الجميع ، وتقسم بالتناسب مع نصيب كل وارث.

والأصل أن هذه التكلفة تكون على قدر الأملاك، فمن ملك النصف فعليه نصف التكلفة، ومن ملك الربع فعليه ربع التكلفة.

قال في "شرح المنتهى" (3/550): "(ولا ينفرد بعض) الشركاء (باستئجار) قاسم ; لأن أجرته على الشركاء كلهم على قدر أملاكهم" انتهى.

ونظرا لتفاوت الأملاك هنا ، وعدم انضباط الأجزاء، فإن التكلفة تقسم بحسب قيمة ما أخذه كل وارث.

فإذا كانت قيمة الشقة 90 مثلا، وقيمة السطح 10، والتكلفة 50، فإن صاحب الشقة يدفع 45، وصاحب السطح يدفع 5

ويتبع في ذلك المعادلة التالية: التكلفة × قيمة نصيب كل وارث ÷ قيمة التركة كلها.

وإن كانت هذه التكلفة تدفع في الجهات الحكومية، حسب كل عين من أقسام العقار، منفصلة عن أنصباء الباقيين: فإن كل مالك يتكلف بتكلفة نصيبه ، وما يترتب على إجراءات إفراغه، والرسوم المذكورة لتثبيت ملكيته.

والله أعلم.