131901 ـ بنى طابقاً فوق بيت والده فكيف يتم تقسيم الميراث؟

السؤال

والدي بنى بيتاً من طابقين ، وبعد ذلك ليخفف عنا عبء الإيجارات طلب مني أن ابني طابقا جديداً فوق البيت المبني أصلا ، وبعد وفاته قررنا أن نبيع البيت كاملا . فهل يحق لي المطالبة بهذا الطابق الذي بنيته؟ .

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولاً :

إن كان ما بنيته فوق سطح البيت من مالك الخاص ـ كما هو الظاهر من سؤالك ـ فهو ملكٌ لك ، ويحق لك المطالبة به أو بثمنه ، لأن من أذن لغيره بالبناء في أرضه ، فللباني قيمة بنائه.

قال شُريح : (من بنى في أرض قوم بإذنهم فله قيمة بنائه) رواه ابن أبي شيبة في المصنف (4/494) ، والبيهقي في السنن الكبرى (6/91) .

وبما أنكم قررتم بيع البيت كاملاً ، فلا بد من التنبه إلى أن تقويم الطابق الثالث يكون مستقلاً ، ويقوم على أنه طابق منفصل ، ليس له أي نصيب من الأرض .

قال في "منح الجليل شرح مختصر خليل" (17 /110) : "لَا تَنْعَقِدُ الْهِبَةُ فِي الْأَرْضِ بِقَوْلِ الْأَبِ لِابْنِهِ : ابْنِ فِيهَا دَارًا .... فَإِذَا مَاتَ الْأَبُ فَلَا يَخْتَصُّ الِابْنُ بِالْأَرْضِ ، وَيُشَارِكُهُ فِيهَا الْوَرَثَةُ ، وَلِلِابْنِ قِيمَةُ بِنَائِهِ ". انتهى بتصرف يسير .

وقد سئل شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله عَنْ رَجُلٍ تُوُفِّيَ وَخَلَّفَ ثَلَاثَةَ أَوْلَادٍ ، وَمِلْكًا ، وَكَانَ فِيهِمْ وَلَدٌ كَبِيرٌ ، وَقَدْ هَدَمَ بَعْضَ الْمِلْكِ ، وَأَنْشَأَ ، وَتَزَوَّجَ فِيهِ ، وَرُزِقَ فِيهِ أَوْلَادًا ، وَالْوَرَثَةُ بَطَّالُونَ ، فَلَمَّا طَلَبُوا الْقِسْمَةَ قَصَدَ هَدْمَ الْبِنَاءِ ؟

فَأَجَابَ :

" أَمَّا الْعَرْصَةُ [وهي الأرض الخلاء] فَحَقُّهُمْ فِيهَا بَاقٍ ، وَأَمَّا الْبِنَاءُ : فَإِنْ كَانَ بَنَاهُ كُلَّهُ مِنْ مَالِهِ دُونَ الْأَوَّلِ فَلَهُ أَخْذُهُ ؛ وَلَكِنْ عَلَيْهِ ضَمَانُ الْبِنَاءِ الْأَوَّلِ الَّذِي كَانَ لَهُمْ ، وَإِنْ كَانَ أَعَادَهُ بِالْإِرْثِ الْأَوَّلِ فَهِيَ لَهُمْ ". انتهى " مجموع الفتاوى" (30/50) .

وعلى هذا ، فيتم تقويم الطابق الثالث على أنه بناء فقط لا حق له في الأرض ، وتكون هذه القيمة لك ، تأخذها من ثمن البيت

كله عند بيعه ، ثم الباقي من الثمن يتم تقسيمه على جميع الورثة حسب نصيب كل وارث شرعاً .

والله أعلم .