

171800 - إذا باعه أرضاً ثم ظهر أنها أكثر من المساحة المتفق عليها

السؤال

لكل مدينة جهاز تعميم يوزع قطع أرض لأي موظف في الحكومة فمن استطاع التسديد سدّد واستلم الأرض ومن لم يستطع تسحب منه الأرض ولا يستفيد منها أو يتنازل لأحد مقابل مبلغ صغير سواء القطعة كبيرة أم صغيرة ويقوم الذي دفع بتسديد كامل ثمن الأرض للجهاز وتصبح ملكه . تنازل لي أخي عن قطعة أرض في الشهر العقاري لأنه لا يستطيع السداد وكانت في ذلك الوقت 280 م مقابل 3000 جنيه له وثمانها 80000 جنيه في الجهاز يتم السداد على أقساط ولكن لا يتم التسليم إلا بعد فترة من الزمن وبعد مرور 6 سنوات أبلغ الجهاز بالتسليم فذهب أخي باستلامها لأنها ما زالت باسمه فوجد عند الاستلام أن الأرض 315 م فريد الآن يأخذ فارق الفلوس وكأنه يبيع لي الأمتار الجديدة بالسعر الحالي ، بالرغم أن المعروف في وقت ما أخذتها أنه لا يزيد المبلغ الذي أخذه سواء الأرض كبيرة أم صغيرة ولو تنازل لأي أحد أخذها واستلمها على هذا الحال ليس بالمتري ، وطبعاً سعرها الآن زاد يعني يريد أن يبيع لي المتر بألف جنيه والعقد الذي كتبه لي والتوكيل مكتوب فيه 280 م في المنطقة كذا على سبيل الوصف لا على سبيل مساحتها ويقول لي لقد كتبت في التوكيل 280 م فقط وهذا هو المسجل في التوكيل فهل يحق له أخذ ما يطلبه ؟ وهل هذه الزيادة تكون من حقه أم من حقي ؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

من باع أرضاً على أنها مساحة محددة ، ثم ظهرت أكبر من ذلك فهذه الزيادة من حق البائع ، ولا حق للمشتري إلا فيما وقع عليه العقد .

قال في "الروض المربع" (4/410) :

"وإن باعه داراً أو نحوها مما يذرع [أي : يقاس بالذراع] على أنها عشرة أذرع فبانت أكثر من عشرة أو أقل منها صح البيع ، والزيادة للبائع والنقص عليه" انتهى .

قال الشيخ ابن عثيمين في "الشرح الممتع" (8/257) :

"قوله : "وإن باعه داراً" أو نحوها مما يذرع كالأرض .

قوله : "على أنها عشرة أذرع فبانت أكثر" فالبيع صحيح .

قوله : "أو أقل صح" أي : وإن بانت أقل فالبيع - أيضاً - صحيح ، لكن إذا بانت أكثر ، فالزيادة تكون للبائع ، لأنه باعها على صفة معينة ، وهي أنها عشرة أذرع فبانت خمسة عشر ذراعاً ، فنقول : الزيادة للبائع فخذ من الخمسة عشر ذراعاً عشرة ، وأعط البائع خمسة" انتهى .

وعلى هذا ، فهذه الزيادة ملك للبائع ، فإن أردت شراءها فلا بد من تحديد الثمن الذي يرضى به البائع ، لقول الله تعالى : (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ) النساء/29 ، وقال النبي صلى الله عليه وسلم : (إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ) صححه الألباني في "إرواء الغليل" (1283) .
والله أعلم