

درر الحكام شرح مجلة الأحكام

@ 331 @ العَقَار . (3) وَصِيَّةُ الْمُتَوَفَّى الْمُرْسَلَةِ بِحَيْثُ يُضْطَرُّ إِلَى بَيْعِ الْعَقَارِ ، وَالْوَصِيَّةُ الْمُرْسَلَةُ هِيَ أَنْ
الْمُوصِي الْمُتَوَفَّى بِرُبْعِ مَالِهِ ، أَوْ ثُلَاثِهِ . (4) كَوْنُ
الْمُتَوَفَّى أَوْ صَى لِأَحَدٍ بِبَعْضِ عَقَارِهِ وَالْعَقَارُ غَيْرُ قَابِلٍ
الْقِسْمَةِ . (5) وَجُودُ طَالِبٍ لِلْعَقَارِ بِنَيْصِفِ الْقِيَمَةِ . (6) كَوْنُ
نَفَقَاتِ الْعَقَارِ وَضَرْبَتِهِ تَرْبُؤَ عَلَى نَوَاتِجِهِ . (7) كَوْنُ
الْعَقَارِ دُكَّانًا ، أَوْ دَارًا وَقَدْ أُشْرَفَتْ عَلَى الْخَرَابِ . (8)
وَجُودُ ضَرُورَةٍ لِبَيْعِ الْعَقَارِ بِأَنْ كَانَتْ حِصَّةُ الصَّغِيرِ قَلِيلَةً
جِدًّا وَلَا يُنْتَفَعُ بِهَا فِيمَا لَوْ قُسِمَتْ . (9) الْخَوْفُ مِنْ اسْتِغْلَالِ
طَالِمٍ عَلَى الْعَقَارِ مِمَّنْ لَا يُمْكِنُ اسْتِخْلَاصُهُ مِنْهُ . فَلِذَا وَجِدَ
سَبَبٌ مِنْ هَذِهِ الْأَسْبَابِ فَلِلْوَصِيِّ بَيْعُ عَقَارِ الصَّغِيرِ (
الْكَفَوِيِّ) . وَعَلَى ذَلِكَ فَلَوْ كَانَ لِلْمُتَوَفَّى مَذْنُوقَاتٌ كَافِيَةٌ
لِادَاءِ مَا عَلَيْهِ مِنَ الدَّيْنِ وَبَاعَ الْوَصِيُّ عَقَارًا لِرَوَفَاءِ
الدَّيْنِ فَالْبَيْعُ بَاطِلٌ . أَمَّا إِذَا كَانَتْ التَّرَكَّةُ كُلُّهَا
مُسْتَغْرَقَةً لِلدَّيْنِ ؛ فَلَهُ بَيْعُهَا كُلِّهَا عَقَارَاتٍ وَمَذْنُوقَاتٍ
وَتَقْوُلُ الْفَيْصِيَّةُ قُبَيْلَ خِيَارِ الشَّرْطِ ' فَإِنْ لَمْ تَكُنْ
التَّرَكَّةُ كُلُّهَا مُسْتَغْرَقَةً لِلدَّيْنِ ؛ فَلَهُ بَيْعُ مَا يَقُومُ
بِادَاءِ الدَّيْنِ فَقَطْ . وَلَوْ أَقَامَ الْوَصِيُّ الْوَلَّاحِقُ الْبَيْعَ عَلَى
بَيْعِ الْوَصِيِّ السَّابِقِ لِمَالِ الصَّغِيرِ بِغَبْنٍ فَاحِشٍ ، أَوْ بَيْعِهِ
الْعَقَارَ مِنَ التَّرَكَّةِ لِإِيفَاءِ الدَّيْنِ مَعَ وَجُودِ الْمَذْنُوقَاتِ فِيهَا
قَلِيلَ وَبَطْلُ الْبَيْعِ (فِي بَيْعِ الْأَبِ الْوَصِيِّ) . لِلْوَصِيِّ بَيْعُ
الْمَذْنُوقَاتِ مِنْ تَرَكَةِ الْمُتَوَفَّى فِي غِيَابِ الْوَرَثَةِ الْكِبَارِ
وَلَوْ لَمْ يَكُنْ دَيْنٌ عَلَى الْمُتَوَفَّى ، أَوْ وَصِيَّةٌ مِنْهُ حِفْظًا لَهَا
مِنْ الصِّيَّاعِ أَمَّا الْعَقَارَاتُ ؛ فَلَيْسَ لَهُ بَيْعُهَا ؛ لِأَنَّه لَا
يَخْشَى التَّلَافَ وَالصِّيَّاعَ وَإِلَّا عَلَى غَيْرِ الْعَقَارَاتِ وَفِي الْبَيْعِ
حِفْظٌ لَهَا مِنَ الصِّيَّاعِ . (الْأَنْقَرُويُّ فِي بَيْعِ الْأَبِ وَالْوَصِيِّ) .
وَلِلْوَصِيِّ إِذَا كَانَ بَعْضُ الْوَرَثَةِ غَائِبًا وَالْبَعْضُ مِنْهُمْ حَاضِرًا

أَنْ يَبِيعَ حِصَّةَ الْغَائِبِينَ مِنْهُمْ حِفْظًا لَهَا وَلَهُ عِنْدَ الْإِمَامِ
الْأَعْظَمِ بَيْعُ حِصَّةِ الْحَاضِرِينَ أَيْضًا تَبَعًا . رَاجِعُ الْمَادَّةِ 54)
الْأَنْقِرُويُّ) . اخْتِلَافٌ : إِذَا ادَّعَى الْوَرِثَةَ بِطَوْلَانِ الْبَيْعِ بَعْدَ
أَنْ بَاعَ الْوَصِيُّ مَا لَا مِنْ التَّركَةِ وَأَنْزَّهَ بَاعَهُ وَهُوَ مَعزُولٌ
مِنْ الْوَصَايَةِ وَادَّعَى الْمُشْتَرِي أَنْزَّهَ بَاعَهُ مِنْهُ فِي حَالِ
وَصَايَتِهِ وَأَقَامَ الطَّرْفَانِ الْبَيْعَ نَذْرًا بِبَيْعَتِهِ الْمُشْتَرِي (تَرْجِيحُ
الْبَيْعَاتِ وَتَوْجِيهِ الْمُهْمَّاتِ عَنْ الْقُنْيَةِ) . - * * * *
- (الْمَادَّةُ 366) : الْبَيْعُ الْفَاسِدُ يَصِيرُ نَافِذًا عِنْدَ الْقَبْضِ .
يَعْنِي يَصِيرُ تَصَرُّفُ الْمُشْتَرِي فِي الْمَبِيعِ جَائِزًا حِينَئِذٍ . أَيْ
إِذَا قَبِضَ الْمُشْتَرِي ، أَوْ وَكَيْلُهُ الْمَبِيعَ فِي هَذَا الْبَيْعِ بِإِذْنِ
الْبَائِعِ صَرَّاحًا ، أَوْ دَلَالَةً وَلَمْ يَكُنْ ثَمَّةَ خِيَارٍ فِي الْبَيْعِ
يَكُونُ الْبَيْعُ نَافِذًا وَيَصِيرُ حِينَئِذٍ تَصَرُّفُ الْمُشْتَرِي فِيهِمَا
اشْتِرَاهُ جَائِزًا . وَالْإِذْنُ صَرَّاحًا كَأَنْ يَقُولَ الْبَائِعُ لِلْمُشْتَرِي
: اسْتَلِمِ الْمَبِيعَ . وَالْإِذْنُ دَلَالَةً كَأَنْ يَقْبِضَ الْمُشْتَرِي
الْمَبِيعَ فِي الْبَيْعِ الْفَاسِدِ فِي مَجْلَسِ الْعَقْدِ وَالْبَائِعُ يَرَاهُ
وَلَا يَمْنَعُهُ . (رَاجِعُ الْمَادَّةِ 67) . يَعْنِي إِذَا قَبِضَ الْمُشْتَرِي
الْمَبِيعَ عَلَى الْوَجْهِ الْمَذْكُورِ فِي الْبَيْعِ الْفَاسِدِ فَبَاعَهُ مِنْ
آخِرٍ ، أَوْ وَقَفَهُ وَتَصَرَّفَ فِيهِ بِأَيِّ نَوْعٍ مِنْ أَنْوَاعِ التَّصَرُّفِ
فَتَصَرُّفُهُ جَائِزٌ إِلَّا أَنْزَّهَ إِذَا كَانَ ثَمَّةَ خِيَارٍ شَرْطٍ فِي الْبَيْعِ
لِلْبَائِعِ وَقَبِضَ الْمُشْتَرِي الْمَبِيعَ عَلَى هَذِهِ الصُّورَةِ ؛ فَلَا يَجُوزُ
تَصَرُّفُ الْمُشْتَرِي فِيهِ ؛ لِأَنَّ خِيَارَ الشَّرْطِ لِلْبَائِعِ فِي الْمَبِيعِ
مَانِعٌ مِنْ ثُبُوتِ مِلْكِيَّةِ الْمُشْتَرِي لَهُ . (انْظُرُ الْمَادَّةَ 308) .
وَعَلَى كَوْنِ الْبَيْعِ الْفَاسِدِ غَيْرَ نَافِذٍ قَبْلَ الْقَبْضِ فَلَوْ أُجِرَ ،
أَوْ بَاعَ الْمُشْتَرِي مَا اشْتَرَاهُ بِبَيْعٍ فَاسِدٍ مِنْ آخِرٍ فَلِجَارِهِ ،
أَوْ بَيْعَهُ غَيْرُ صَحِيحٍ . - * * * *