@ 331 @ الْعَقَارِ . (3) وَصِيَّةُ الْمُتَوَفَّى الْمُرْسَلَةُ بِحَيْثُ يُضْطَرُّ إلَى بَيْعِ الْعَقَارِ , وَالْوَصِيَّةُ الْمُرْسَلَةُ هِيَ أَنَّ الْمُوصِيَ الْمُتَوَفَّى بِرُبْعِ مَالِهِ , أَوْ ثُلُثِهِ . (4) كَوْنُ الْمُتَوَفَّى أَوْصَى لِأَحَدٍ بِبَعْضِ عَقَارِهِ وَالْعَقَارُ غَيْرُ قَابِلِ الْقِسْمَةِ . (5) وُجُودُ طَالِبٍ لِلْعَقَارِ بِنِصْفِ الْقِيمَةِ . (6) كَوْنُ نَفَقَاتِ الْعَقَارِ وَضَرِيبَتِهِ تَرْبُو عَلَى نَوَاتِجِهِ . (7) كَوْنُ الْعَقَارِ دُكَّانًا , أَوْ دَارًا وَقَدْ أَشْرَفَتْ عَلَى الْخَرَابِ . (8) وُجُودُ ضَرُورَةٍ لِبَيْعِ الْعَقَارِ بِأَنْ كَانَتْ حِصَّةُ الصَّغِيرِ قَلِيلَةً جِدًّا وَلَا يُنْتَفَعُ بِهَا فِيمَا لَوْ قُسِمَتْ . (9) الْخَوْفُ مِنْ اسْتِيلَاءِ ظَالِمٍ عَلَى الْعَقَارِ مِمَّنْ لَا يُمْكِنُ اسْتِخْلَاصُهُ مِنْهُ . فَإِذَا وُجِدَ سَبَبٌ مِنْ هَذِهِ الْأَسْبَابِ فَلِلْوَصِيِّ بَيْعُ عَقَارِ الصَّغِيرِ (الْكَفَوِيُّ) . وَعَلَى ذَلِكَ فَلَوْ كَانَ لِلْمُتَوَفَّى مَنْقُولَاتٌ كَافِيَةٌ لِأَدَاءِ مَا عَلَيْهِ مِنْ الدَّيْنِ وَبَاعَ الْوَصِيُّ عَقَارًا لِوَفَاءِ الدَّيْنِ فَالْبَيْعُ بَاطِلٌ . أَمَّا إذَا كَانَتْ التَّرِكَةُ كُلُّهَا مُسْتَغْرِقَةً لِلدَّيْنِ ; فَلَهُ بَيْعُهَا كُلُّهَا عَقَارَاتٍ وَمَنْقُولَاتٍ ' وَتَقُولُ الْفَيْضِيَّةُ قُبَيْلَ خِيَارِ الشَّرْطِ ' فَإِنْ لَمْ تَكُنْ التَّرِكَةُ كُلُّهَا مُسْتَغْرِقَةً لِلدَّيْنِ ; فَلَهُ بَيْعُ مَا يَقُومُ بِأَدَاءِ الدَّيْنِ فَقَطْ . وَلَوْ أَقَامَ الْوَصِيُّ اللَّاحِقُ الْبَيِّنَةَ عَلَى بَيْعِ الْوَصِيِّ السَّابِقِ لِمَالِ الصَّغِيرِ بِغَبَنٍ فَاحِشٍ , أَوْ بَيْعِهِ الْعَقَارَ مِنْ التَّرِكَةِ لِإِيفَاءِ الدَّيْنِ مَعَ وُجُودِ الْمَنْقُولَاتِ فِيهَا قِيلَ وَبَطَلَ الْبَيْعُ (فِي بَيْعِ الْأَبِ الْوَصِيِّ) . لِلْوَصِيِّ بَيْعُ الْمَنْقُولَاتِ مِنْ تَرِكَةِ الْمُتَوَفَّى فِي غِيَابِ الْوَرَثَةِ الْكِبَارِ وَلَوْ لَمْ يَكُنْ دَيْنٌ عَلَى الْمُتَوَفَّى , أَوْ وَصِيَّةٌ مِنْهُ حِفْظًا لَهَا مِنْ الضَّيَاعِ أَمَّا الْعَقَارَاتُ ; فَلَيْسَ لَهُ بَيْعُهَا ; لِأَنَّهُ لَا يَخْشَى التَّلَفَ وَالضَّيَاعَ وَإِلَّا عَلَى غَيْرِ الْعَقَارَاتِ وَفِي الْبَيْعِ حِفْظٌ لَهَا مِنْ الضَّيَاعِ . (الْأَنْقِرْوِيّ فِي بَيْعِ الْأَبِ وَالْوَصِيِّ) . وَلِلْوَصِيِّ إذَا كَانَ بَعْضُ الْوَرَثَةِ غَائِبًا وَالْبَعْضُ مِنْهُمْ حَاضِرًا

أَنْ يَبِيعَ حِصَّةَ الْغَائِبِينَ مِنْهُمْ حِفْظًا لَهَا وَلَهُ عِنْدَ الإِمَامِ الأَعْظَمِ بَيْعُ حِصَّةِ الْحَاضِرِينَ أَيْضًا تَبَعًا . رَاجِعْ الْمَادَّةَ 54 (الأَنْقِرْوِيّ) . اخْتِلافٌ : إذَا ادَّعَى الْوَرَثَةُ بُطْلانَ الْبَيْعِ بَعْدَ أَنْ بَاعَ الْوَصِيُّ مَالا مِنْ التَّرِكَةِ وَأَنَّهُ بَاعَهُ وَهُوَ مَعْزُولٌ مِنْ الْوِصَايَةِ وَادَّعَى الْمُشْتَرِي أَنَّهُ بَاعَهُ مِنْهُ فِي حَالٍ وِصَايَتِهِ وَأَقَامَ الطَّرَفَانِ الْبَيِّنَةَ تُرَجَّحُ بَيِّنَةُ الْمُشْتَرِي (تَرْجِيحُ الْبَيِّنَاتِ وَتَوْجِيهُ الْمُهِمَّاتِ عَنْ الْقُنْيَةِ) . - * * * * * - (الْمَادَّةُ 366) : الْبَيْعُ الْفَاسِدُ يَصِيرُ نَافِذًا عِنْدَ الْقَبْضِ . يَعْنِي يَصِيرُ تَصَرُّفُ الْمُشْتَرِي فِي الْمَبِيعِ جَائِزًا حِينَئِذٍ . أَيْ إذَا قَبَضَ الْمُشْتَرِي , أَوْ وَكِيلُهُ الْمَبِيعَ فِي هَذَا الْبَيْعِ بِإِذْنِ الْبَائِعِ صَرَاحَةً , أَوْ دَلالَةً وَلَمْ يَكُنْ ثَمَّةَ خِيَارٌ فِي الْبَيْعِ يَكُونُ الْبَيْعُ نَافِذًا وَيَصِيرُ حِينَئِذٍ تَصَرُّفُ الْمُشْتَرِي فِيمَا اشْتَرَاهُ جَائِزًا . وَالإِذْنُ صَرَاحَةً كَأَنْ يَقُولَ الْبَائِعُ لِلْمُشْتَرِي : اسْتَلِمْ الْمَبِيعَ . وَالإِذْنُ دَلالَةً كَأَنْ يَقْبِضَ الْمُشْتَرِي الْمَبِيعَ فِي الْبَيْعِ الْفَاسِدِ فِي مَجْلِسِ الْعَقْدِ وَالْبَائِعُ يَرَاهُ وَلا يَمْنَعُهُ . (رَاجِعْ الْمَادَّةَ 67) . يَعْنِي إذَا قَبَضَ الْمُشْتَرِي الْمَبِيعَ عَلَى الْوَجْهِ الْمَذْكُورِ فِي الْبَيْعِ الْفَاسِدِ فَبَاعَهُ مِنْ آخَرَ , أَوْ وَقَفَهُ وَتَصَرَّفَ فِيهِ بِأَيِّ نَوْعٍ مِنْ أَنْوَاعِ التَّصَرُّفِ فَتَصَرُّفُهُ جَائِزٌ إلَّا أَنَّهُ إذَا كَانَ ثَمَّةَ خِيَارُ شَرْطٍ فِي الْبَيْعِ لِلْبَائِعِ وَقَبَضَ الْمُشْتَرِي الْمَبِيعَ عَلَى هَذِهِ الصُّورَةِ ; فَلا يَجُوزُ تَصَرُّفُ الْمُشْتَرِي فِيهِ ; لأَنَّ خِيَارَ الشَّرْطِ لِلْبَائِعِ فِي الْمَبِيعِ مَانِعٌ مِنْ ثُبُوتِ مِلْكِيَّةِ الْمُشْتَرِي لَهُ . (اُنْظُرْ الْمَادَّةَ 308) . وَعَلَى كَوْنِ الْبَيْعِ الْفَاسِدِ غَيْرَ نَافِذٍ قَبْلَ الْقَبْضِ فَلَوْ أَجَرَ , أَوْ بَاعَ الْمُشْتَرِي مَا اشْتَرَاهُ بِبَيْعٍ فَاسِدٍ مِنْ آخَرَ فَإِجَارُهُ , أَوْ بَيْعُهُ غَيْرُ صَحِيحٍ . - * * * * *