على البايع بقيمة البناء فالم يعلمه البايع في بيوع فتاوي العتابية ولو عرف المشتري ان الدار لغير البايع ولم
يدع البايع الوكالة فبنى ثم استحقت لم يكن مغرورا ولو علم المشتري ان البايع يبيع ملك الغير ولكنه لم يعلم
انه يبيع بامره او بغير امره والبايع يقول انه امرني ببيعه فاشتراها وبنى فيها ثم استحقها مالكها وانكر الامر
بالبيع فالمشتري يرجع على بايعه بالثمن وبقيمة البناء لتحقق الغرور كما لو اشترى جارية ممن يقول ان مولاها
امرني ببيعها فاستولدها المشتري الجارية ثم انكر مولاها الامر بالبيع فان الولد حر بالقيمة ويرجع المشتري بالثمن
والقيمة على بايعه لما بينا بعد في مسائل الغرور والولد والبناء يجريان مجرى واحد في الغرور قاله القاضي
ابو جعفر الاستروشني في شرح الجامع الكبير فانه قال في باب الصلح والغرور ولو اشترى دارا وبنى
فيها ثم استحقت رجع بقيمة البناء كما لو اشترى جارية فاستحقت بعدما استولدها يرجع بقيمة الولد على
البايع لان الولد والبناء يجريان مجرى واحد في الغرور في فصل الاستحقاق من بيوع الذخيرة قال محمد رحمه الله ق
يضمن البايع في الارض المشتراة اذا استحقت الغرس والزرع وضمان الزرع ان ينظر الى قيمة الزرع فيضمنه قال
هشام وذلك اذا لم يستحصد وفي فتاوي قاضيخان اذا زرع في الارض حنطة او من اصناف الرياحين والبقول
ثم استحقت الارض قال ابو يوسف رحمه الله يؤمر المشتري بقلع الزرع ان كان البايع غايبا والا يرجع بايعه
بشيء فان كان الزرع اضر بالارض فللمستحق ان يضمنه نقصان الارض ثم لا يرجع المشتري على بايعه الا بالثمن وان
كان المشتري قد كرى في الارض نهرا وحفر سانيه وقنطر على النهر قنطرة يرجع على البايع بالثمن وبقيمة ما احدث
في الارض من بناء القنطرة ولا يرجع بما انفق من كري النهر وحفر [illegible] ولا في [illegible] جعلها من التراب وان جعل
المسناة من آجر او قصب او لبن او بنى له قيمة فانه يرجع على بايعه بقيمة ذلك وهو قايم في الارض ثم يؤمر البايع
بقلع ذلك وذكر فيها ايضا رجل اشترى دارا وبنى فيها ثم استحق رجل نصفها ورد المشتري ما بقي على البايع
كان له ان يرجع على البايع بالثمن وبنصف قيمة البناء لانه مغرور في النصف ولو استحق منها نصف بعينه فان كان
البناء في ذلك النصف المستحق فانه يرجع بقيمة البناء ايضا وان كان البناء في النصف الذي لم يستحق كان له
ان يرد البناء ولا يرجع بشيء من قيمة البناء وفي فتاوي العتابي لو استحق نصف بعينه وفيه البناء رجع بجميع
قيمة البناء وان كان البناء في النصف الاخر ورد بعض البناء لا يرجع بقيمته على البايع ولو استهلك البناء قبل
الرد فهو رضا وذكر في بيوع الجامع في الفتاوي اشترى دارا فاستحقت عرصتها وبعض البناء فقال
المشتري انا بنيتها وصرت مغرورا فلي ان ارجع على البايع وقال البايع بعتها مبنية فالقول للبايع ذكر
في بيوع غريب الرواية في آخر فصل السلم اشترى من رجل نصف دار [illegible] ثم استحق نصفها قبل القسمة
فالبيع على النصف الباقي ولو استحق بعد القسمة فالبيع على النصف الباقي وهو الربع وفي فتاوى رشيد
الدين المشتري اذا رجع على البايع بالثمن وبقيمة البناء فبايعه هل يرجع على بايعه بهما عند ابي حنيفة
لا يرجع الا بالثمن وحده وعندهما يرجع بقيمة البناء ايضا وكذا المغرور اذا رجع بقيمة الولد على بايعه لا يرجع
بايعه على بايعه بقيمة الولد عنده خلافا لهما وذكر فيه ايضا ولو اشترى كرما فاستحق انسان اصل الكرم
دون الاشجار والقضبان والخيطان فلو اراد المشتري ان يرد الاشجار على البايع ويسترد جميع الثمن
له ذلك لانه لو لم يرد يتضرر لانه يؤمر بالقلع وهكذا ذكر المسئلة في الخلاصة الذخيرة قال وعلى هذا لو اشترى
حمارا مع البردعة جميعا وقبضهما ثم استحق الحمار دون البردعة ليس للمشتري ان يرد البردعة ويرجع
بجميع الثمن بل يمسك البردعة بحصتها من الثمن والفرق ظاهر مكتوب هناك في فوايد صاحب المحيط سئل

بعض الفقها

بعض الفقهاء عمن اشترى ارضا فيها اشجار حتى دخلت من غير ذكر ثم استحقت الاشجار هل لها حصة من الثمن
قال لا كما في ثوب الغلام والجارية وبردعة الحمار فانها تدخل تبعا وما يدخل بطريق التبعية لا حصة له من الثمن
وقال واحد من الفقهاء في هذه المسئلة رواية انه يرجع المشتري بحصة الاشجار وفرق بين هذا وبين مسئلة
البردعة وثوب الغلام لان الاشجار متمكنة في الارض بخلاف الثياب فكانت التبعية هنا اقل فكانه استحق
الارض وكذلك لو اراد البايع ان يعطي غير ملك الثياب له ذلك ان كانت مثلها بخلاف الشجر وذكر في
بيوع الجامع في الفتاوي في مسائل العيون اشترى جارية وعليها ثيابها التي يباع مثلها فيها فبايعها
مع لها ولو استحق ثوب منها او وجد به عيبا لم يكن للمشتري ان يرجع على البايع بشيء لان ذلك لم يدخل في
البيع مقصودا وهذا اذا لم يذكر البناء والاشجار في البيع حتى دخلت تبعا اما اذا ذكرها في البيع ذكر
صاحب المحيط في مسئلة دعوى الدار وشهادة الشهود على وفق دعواه واقرار المدعي بعد ذلك ان
البناء كان ملك المقضي عليه من فتاواه المتفرقة وقال ان هذه المسئلة دليل على انه متى قال بعت منك
ارض هذه الدار وبناها ان البناء يصير مبيعا مقصودا حتى لو مات قبل القبض بآفة سماوية يسقط حصته من
الثمن وذكر قاضيخان في فتاواه اشترى دارا مع بناءها بالف فاستحق البناء قبل القبض فالمشتري بالخيار
المشتري ان شاء اخذ الارض بحصتها من الثمن وان شاء ترك فان استحق بعد القبض يأخذ الارض
بحصتها من الثمن ولا خيار له وكذا اذا اشترى ارضا مع الاشجار فاستحقت الاشجار قبل القبض خير
المشتري على الوجه الذي ذكرنا ولو استحقت بعد القبض يأخذ الارض بحصتها من الثمن ولا خيار له
وان احترق البناء والاشجار او قلعها ظالم قبل القبض يأخذها بجميع الثمن ان شاء اخذ وان شاء
ترك وليس له ان يأخذها بحصتها من الثمن بخلاف الاستحقاق وبعد القبض يكون الهلاك على المشتري
كذا ذكر هذه الجملة في فتاوي قاضيخان وانه بخلاف المذكور في فتاوي صاحب المحيط المتفرقة و
ذكر العتابي في فتاواه باع دارا على ان فيها عشرة ابيات فنقص من العشرة جاز ويجبر على الارض
اذا انقضت كله ولو استحق منها شيء او اتلف البايع احد البيوت فله بحصته ان شاء وذكر قاضيخان
في فتاواه ايضا في اصل البيع الموقوف دار لرجل وبناءها لآخر باع احدهما باذن الآخر بثمن واحد
ثم احترق بعض البناء قبل القبض خير المشتري ان شاء اخذ الدار بجميع الثمن ويقسم الثمن على قيمة
البناء صحيحا وعلى قيمة الارض فما اصاب البناء يكون لصاحب البناء وما اصاب الارض يكون
لصاحب الارض فان انهدم كل البناء او غرق او احترق خير المشتري ان شاء اخذ الارض
بحصتها من الثمن وان شاء ترك ولا شيء لصاحب البناء وهذا بمنزلة ما لو استحق البناء وثمه
يطرح حصة البناء من الثمن كذا هذا والشجر بمنزلة البناء وقد وقعت الفتوى اشترى
دارا فانهدم بناؤها في يد المشتري ثم استحقت العرصة فالمشتري يرجع على بايعه بجميع الثمن او بحصة
العرصة اجاب القاضي الامام ظهير الدين صاحب الفتوى انه يرجع بحصة العرصة من الثمن قيل له
فان هدم المشتري بناه باي شيء يرجع قال الجواب كذلك قيل له فلو هدم الاجنبي بناه هل
يرجع على البايع بجميع الثمن اجاب لا والله اعلم وذكر في بيوع شرح الطحاوي الاوصاف
لا قسط لها من الثمن الا اذا ورد عليها القبض وقال الاوصاف ما يدخل في البيع من غير ذكر كالبناء
والاشجار في الارض والاطراف في الحيوان والجودة في الكيل والوزني وفي فتاوي رشيد الدين

Copyright © King Saud University

Created with PDFsharp 1.2.1269-g (www.pdfsharp.com)