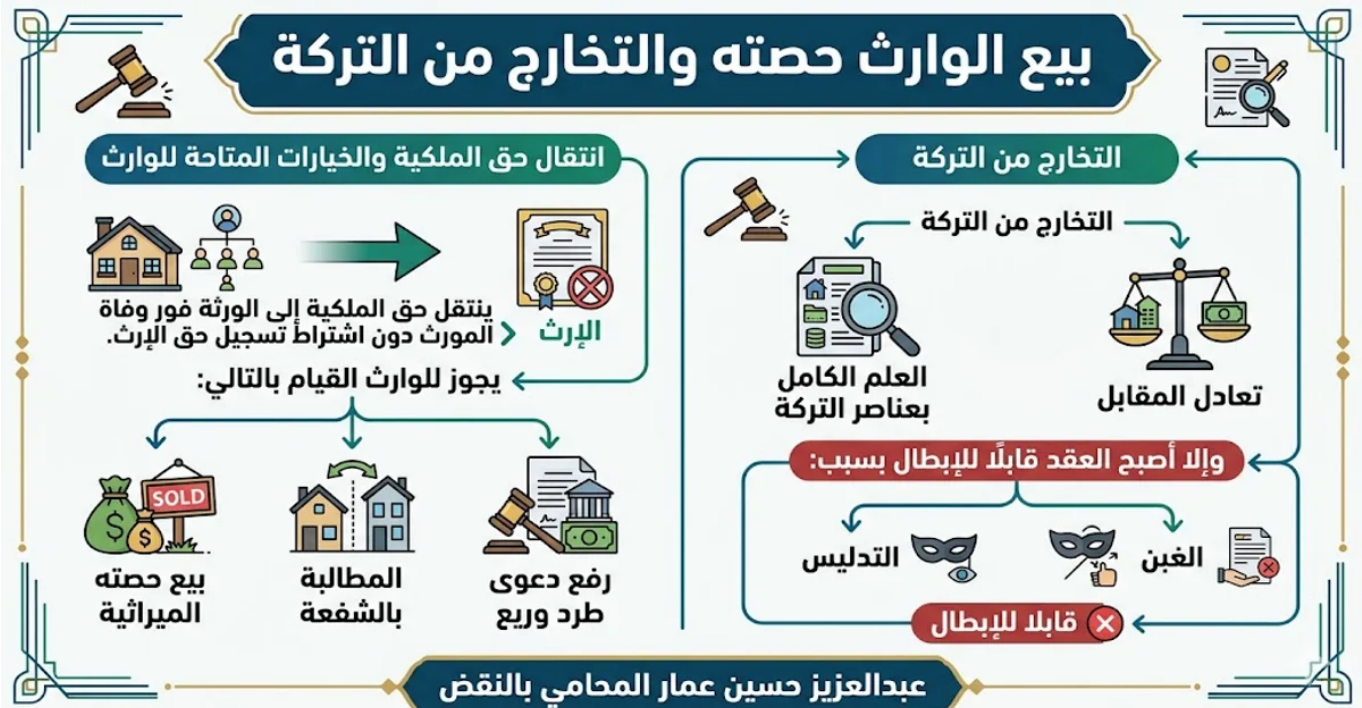


# حقوق مشتري الحصة الميراثية قبل القسمة

أهم **حقوق مشتري الحصة الميراثية قبل القسمة** وخطر شراء حصة ميراثية قبل قسمة التركة لا يجعل المشتري وارثًا، ولا يمنحه تلقائيًا شقة أو أرضًا بعينها. الذي ينتقل إليه هو الحق المالي الذي كان يملكه الوارث البائع في حدود التصرف، مع بقائه خاضعًا لنتيجة تصفية التركة والقسمة وحقوق باقي الشركاء.

يوضح هذا المقال **حقوق مشتري حصة ميراثية قبل القسمة**، والفرق بين شراء نصيب شائع في التركة وشراء جزء محدد من عقار موروث، وموقف المشتري من الإدارة والريع والشفعة والفرز والتجيب والتسجيل.

ولا يعيد المقال شرح بيع الوارث أو التخارج من التركة بوجه عام؛ فهذه المسائل لها مقال مستقل. التركيز هنا على المركز القانوني للمشتري بعد إبرام البيع وقبل انتهاء الشئوع.



إذا اشترى شخص حصة وارث في التركة قبل القسمة، فإنه يحل محل البائع في الحقوق المالية التي تناولها العقد، لكنه لا يختار بنفسه مالاً مفرزاً من أموال التركة، ولا يتسلم عقاراً معيناً إلا إذا آل هذا العقار أو الجزء إلى البائع نتيجة القسمة أو كان التصرف منصباً على حصة شائعة محددة في عقار بعينه.

## حقوق مشتري الحصة الميراثية قبل القسمة: ما الذي يشتريه من الوارث؟

قبل القسمة تكون أموال التركة مملوكة للورثة على الشيوع، ولا يختص كل وارث بعين محددة إلا بعد الفرز والتجنيب أو الاتفاق على القسمة. لذلك يجب قراءة عقد البيع بدقة لمعرفة محل التصرف.

### شراء الحصة الميراثية في التركة كلها

قد يبيع الوارث كامل نصيبه المالي في التركة دون تحديد عقار بعينه. في هذه الصورة ينتقل إلى المشتري ما يخص البائع من صافي حقوق التركة بعد استيفاء الديون وتنفيذ الوصايا وإجراء التصفية.

ولا يكتسب المشتري صفة الوارث الشخصية؛ فلا يدخل في مسائل النسب أو الأنصبة الشرعية بصفته وارثاً، وإنما يستمد حقه من عقد البيع الصادر من الوارث.

### شراء حصة شائعة في عقار موروث محدد

قد ينص العقد على بيع نسبة شائعة، مثل ربع أو ثمن عقار معين. هنا يصبح المشتري شريكاً على الشيوع في هذا العقار في حدود حصة البائع، متى كان البائع يملك هذه الحصة وكان التصرف مستوفياً لشروطه.

## شراء شقة أو قطعة أرض مفرزة قبل القسمة

هذه الصورة أكثر خطورة؛ لأن الوارث قبل القسمة لا يملك منفردًا تخصيص شقة أو قطعة أرض لنفسه ما لم تكن قد آلت إليه بقسمة سابقة أو كان يملكها على نحو مستقل.

يبقى التصرف في الجزء المفزر مرتبطاً بنتيجة القسمة. فإذا وقع الجزء المبيع في نصيب الوارث البائع استقر حق المشتري عليه، وإذا لم يقع في نصيبه وجب بحث انتقال حق المشتري إلى ما آل إلى البائع أو رجوعه عليه بالضمان والتعويض بحسب العقد والوقائع.

## هل المشتري يصبح وارثًا أو شريكًا في التركة؟

المشتري لا يصبح وارثًا، لأن صفة الوارث مصدرها القانون والقرابة أو الزوجية، وليست محللاً للبيع. لكنه قد يصبح صاحب حق مالي وشريكًا في الشيوع في الأموال التي تناولها التصرف.

- لا يتغير إعلام الوراثة بإضافة اسم المشتري بدل الوارث.
- يظل البائع وارثًا من حيث الصفة الشخصية، لكنه يكون قد تصرف في حقه المالي كليًا أو جزئيًا.
- يستطيع المشتري التمسك بالعقد في مواجهة البائع، وبالحق العيني في مواجهة الغير بعد استيفاء متطلبات التسجيل عندما يتعلق التصرف بعقار.
- يخضع حقه لما يسفر عنه حصر التركة والديون والقسمة.

## أثر ديون التركة على المشتري

لا تُقسم التركة بين الورثة أو من تلقى الحق عنهم باعتبارها أموالاً خالصة قبل تسوية الالتزامات المتعلقة بها. فقد ينخفض صافي نصيب الوارث بعد سداد ديون المورث وتنفيذ الوصايا الصحيحة والمصروفات اللازمة.

ولهذا فإن شراء «نصف نصيب الوارث» لا يعني بالضرورة الحصول على نصف القيمة الإجمالية الظاهرة للأصول؛ بل يتعلق الحق بصافي ما يخص الوارث بعد التصفية، ما لم يكن العقد منصبًا على مال محدد يملكه البائع بالفعل.

راجع في ذلك:

[لا تركة إلا بعد سداد الديون.](#)

## حقوق مشتري الحصة الميراثية في إدارة المال الشائع

إذا أصبح المشتري شريكًا في مال شائع، فإنه يمارس الحقوق المرتبطة بحصته وفق قواعد الشيوخ، دون أن ينفرد بالسيطرة على المال كله أو يعطل حقوق باقي الشركاء.

### الاشتراك في الإدارة

للمشتري أن يشارك في القرارات المتعلقة بالإدارة والاستغلال في حدود حصته، وتطبق القواعد الخاصة بأغلبية الشركاء وطبيعة أعمال الإدارة المعتادة وغير المعتادة.

### الانتفاع دون إضرار بباقي الشركاء

يجوز له الانتفاع بالمال بما لا يحول دون انتفاع غيره ولا يغير الغرض المخصص له. ولا يجوز له الاستئثار بجزء معين على أنه ملكه المفرز قبل القسمة، إلا باتفاق باقي الشركاء أو وجود قسمة مهابة أو سند قانوني آخر.

### التصرف في حصته

يجوز للمشتري أن يتصرف في الحصة التي انتقلت إليه، مع مراعاة متطلبات التسجيل في العقارات والحقوق التي قد يقررها القانون

لباقي الشركاء عند دخول شخص أجنبي في الشروع.

## هل للمشتري الحق في الريع والأجرة؟

يستحق المشتري نصيبه من ثمار المال وإيراداته في الحدود التي انتقل بها الحق إليه ومن التاريخ الذي ينتج فيه العقد أثره بين أطرافه، مع مراعاة التسجيل والاحتجاج على الغير وطبيعة الحياة السابقة.

إذا كان أحد الورثة أو الشركاء يستأثر بالعقار أو يؤجره ويقبض الأجرة منفردًا، جاز لصاحب الحصة المطالبة بالمحاسبة والريع متى أثبت ملكيته للحصة وفترة الاستئثار وقيمة الإيراد.

لكن لا يكفي إثبات شراء الحصة وحده لتقدير الريع؛ إذ يجب تحديد العقار والمدة ونسبة الحصة وما إذا كان الاستعمال بغير سند أو بناءً على اتفاق بين الشركاء.

## هل يحق للمشتري طلب تسليم جزء معين؟

الأصل أنه لا يحق لمشتري الحصة الشائعة أن يطلب تسليمه شقة أو غرفة أو مساحة بعينها باعتبارها ملكًا مفرزًا له قبل القسمة. حقه يمتد إلى نسبة شائعة في كل ذرة من المال، لا إلى جزء مادي محدد.

وقد يطلب تمكينه من الانتفاع بما يتناسب مع حصته أو تنظيم الانتفاع عن طريق قسمة المهايأة، كما يمكنه طلب إنهاء الشروع إذا تعذر الاتفاق.

### خطأ شائع:

شراء «نصيب الوارث في العمارة» لا يعني أن المشتري أصبح مالكًا للشقة التي كان الوارث يشغلها، ما لم يكن العقد والقسمة وسند الملكية يثبتون اختصاص البائع بهذه الشقة.

# حق المشتري في طلب الفرز والتجنيب

من أهم حقوق مشتري الحصة الشائعة طلب إنهاء حالة الشروع. فإذا لم يتفق الشركاء على قسمة رضائية، يستطيع صاحب الحصة اللجوء إلى القضاء بطلب الفرز والتجنيب.

## إذا كان المال قابلاً للقسمة عينياً

تندب المحكمة خبيراً لبحث المساحة والحدود وقيمة الأجزاء وإمكان تكوين أنصبة مفرزة تعادل حصص الشركاء دون نقص كبير في القيمة.

## إذا تعذرت القسمة العينية

قد تنتهي إجراءات القسمة إلى بيع المال بالطريق الذي يقرره القانون وتوزيع الثمن على الشركاء كل بنسبة حصته، ما لم يتوصلوا إلى تسوية أو قسمة رضائية قبل ذلك.

راجع:

[القسمة القضائية وإزالة الشروع.](#)

# موقف باقي الورثة من دخول مشتري أجنبي

لا يشترط في الأصل موافقة باقي الورثة على بيع الوارث لحصته التي يملكها، لكن دخول شخص أجنبي في الشروع قد يرتب لباقي الشركاء حقوقاً قانونية بحسب طبيعة التصرف والمال المبيع.

## الشفعة أو الاسترداد

قد يثبت للشريك على الشروع حق في الأخذ بالشفعة عند بيع حصة عقارية شائعة لأجنبي إذا توافرت شروطها والتزم بالمواعيد والإجراءات. كما توجد حالات أخرى لاسترداد الحصة بحسب محل التصرف وطبيعته.

لا تُفترض الشفعة تلقائيًا في كل بيع ميراث، ولا تُمارس بمجرد الاعتراض الشفهي؛ بل تحتاج إلى فحص العقد والإعلان والتسجيل وشفعة طالب الشفعة والمواعيد القانونية.

## عدم جواز إلغاء البيع لمجرد رفض الورثة

رفض باقي الورثة دخول المشتري لا يبطل البيع بذاته، ما دام الوارث تصرف في حدود حقه. لكن لهم التمسك بحقوقهم في الشفعة أو القسمة أو الاعتراض على تجاوز البائع لحصته أو تصرفه في عين لا يملكها منفردًا.

## هل يحتاج البيع إلى تسجيل حق الإرث أولاً؟

ينتقل الحق إلى الوارث بسبب الوفاة، وإعلام الورثة يثبت صفة الورثة وأنصبتهم ولا ينشئ الملكية من الأصل. لكن انتقال ملكية الحصة العقارية من الوارث إلى المشتري والاحتجاج بها على الغير يظل خاضعًا لقواعد الشهر العقاري.

لذلك يجب التمييز بين:

- صحة عقد البيع بين الوارث والمشتري: تتعلق بأركان العقد وصفة البائع ومحل التصرف.
- انتقال الحق العقاري والاحتجاج به: يتطلب استيفاء التسجيل والسندات اللازمة.
- شهر حق الإرث: قد يكون مطلوبًا عمليًا ضمن سلسلة التسجيل، رغم أن الإرث نفسه يثبت بسبب الوفاة.

لمعرفة تفاصيل شهر حق الإرث راجع:

[تسجيل وإشهار حق الإرث.](#)

# ماذا يفعل المشتري إذا امتنع الوارث عن التسجيل؟

يتوقف الطريق القانوني على محل العقد وصياغته وسلسلة الملكية. فإذا كان البيع منصباً على حصة عقارية محددة وكان البائع يملكها، يمكن بحث التنفيذ العيني والتسجيل. أما إذا كان التصرف في نصيب احتمالي في تركة غير مصفاة، فيجب أولاً تحديد ما آل إلى البائع وصافي حقه.

ولا ينبغي رفع دعوى صحة ونفاذ بصيغة عامة قبل فحص:

- هل محل البيع حصة شائعة في عقار معين أم نصيب في التركة كلها؟
- هل تم سداد ديون التركة وتحديد صافي الأنصبة؟
- هل العقار مملوك للمورث بسند يسمح بالتسجيل؟
- هل باع الوارث في حدود حصته؟
- هل توجد قسمة أو تصرفات مسجلة سابقة؟

أما الإجراءات العامة للتسجيل القضائي فتوجد في

[دليل دعوى صحة ونفاذ البيع العقاري.](#)

## المستندات التي يجب على المشتري فحصها قبل الشراء

1. شهادة وفاة المورث وإعلام الورثة: للتحقق من صفة البائع ونصيبه.
2. سند ملكية المورث: للتأكد من أن المال داخل التركة أصلاً.
3. بيان الديون والوصايا: لمعرفة صافي التركة المتوقع.
4. أي عقد قسمة أو تخارج سابق: فقد يكون البائع قد خرج من المال أو اختص بمال آخر.
5. الكشف العقاري والتصرفات المسجلة: عند شراء حصة في عقار.
6. محاضر الحصر والضرائب والمرافق: باعتبارها قرائن مساعدة لا بدلاً عن سند الملكية عند النزاع.
7. موقف الحيابة والإيجارات: لتحديد الربيع والمتصرف الفعلي في

المال.

8. وجود قُصْرٍ أو وصاية: لأن التصرف في أموال القاصر يخضع لضوابط خاصة.

## بنود مهمة في عقد شراء الحصة الميراثية

- تحديد ما إذا كان البيع يشمل كامل النصيب في التركة أو حصة في مال معين.
- ذكر نسبة البائع الثابتة بإعلام الوراثة دون مبالغة.
- بيان الديون والوصايا والتصرفات السابقة التي يعلم بها البائع.
- التزام البائع بتقديم المستندات والحضور أمام جهات التسجيل.
- تنظيم أثر ظهور ديون أو أموال جديدة في التركة.
- تحديد مصير العقد إذا لم يقع الجزء المفرز المبيع في نصيب البائع بعد القسمة.
- تحديد تاريخ استحقاق الربح والإيرادات.
- تقرير ضمانات واضحة عند التعرض أو الاستحقاق.

## الفرق بين المشتري والمتخارج له

التخارج اتفاق داخل دائرة الورثة يخرج بموجبه وارث من حقه في التركة مقابل عوض، بينما شراء الحصة قد يتم من وارث إلى شخص أجنبي عن التركة أو إلى وارث آخر.

ولا يحتاج هذا المقال إلى إعادة شرح شروط التخارج وأنواعه؛ يمكن الرجوع إلى:

[بيع الوارث حصته في التركة والتخارج.](#)

## أخطاء شائعة يقع فيها مشتري الحصة

# الميراثية

- شراء شقة محددة من وارث لا يملكها مفرزة: قد لا تقع الشقة في نصيبه بعد القسمة.
- الاعتماد على إعلام الوراثة وحده: الإعلام يثبت الوراثة، لكنه لا يثبت أن كل مال منسوب للمورث كان مملوكًا له.
- تجاهل ديون التركة: الديون قد تستهلك جزءًا كبيرًا من الأصول.
- دفع كامل الثمن قبل فحص السندات: يجب ربط السداد بتسليم المستندات وإجراءات التسجيل.
- اعتقاد أن العقد العرفي يمنحه ملكية مسجلة: العقارات تخضع لقواعد الشهر.
- عدم فحص الشفعة: قد يبادر شريك على الشيوع إلى اتخاذ إجراءاتها.
- الخلط بين الحصة الشائعة والجزء المفرز: لكل منهما أثر قانوني مختلف.
- عدم تنظيم الريع والحيازة: يؤدي إلى نزاعات لاحقة حول الأجرة والاستعمال.

## الأسئلة الشائعة عن مشتري الحصة الميراثية

### هل يصبح مشتري الحصة الميراثية وارثًا؟

لا. يكتسب المشتري الحق المالي الذي باعه الوارث، لكنه لا يكتسب صفة الوارث الشخصية ولا يضاف اسمه إلى إعلام الوراثة.

### هل يحق للمشتري تسلم شقة معينة قبل القسمة؟

لا يحق له ذلك لمجرد شرائه حصة شائعة. يجب أن تكون الشقة قد اختص بها البائع بقسمة صحيحة أو أن تؤول إليه بعد القسمة، وإلا ظل حق المشتري متعلقًا بالحصة الشائعة.

## هل يستطيع مشتري الحصة طلب الفرز والتجنيب؟

نعم، إذا أصبح شريكًا في المال الشائع يستطيع طلب إنهاء الشيوخ بالقسمة الرضائية أو القضائية، وقد ينتهي الأمر إلى البيع إذا تعذرت القسمة العينية.

## هل لباقي الورثة منع البيع؟

لا يبطل البيع لمجرد رفضهم إذا صدر في حدود حصة البائع، لكن قد تثبت لهم الشفعة أو حقوق أخرى بحسب نوع المال والتصرف والإجراءات.

## هل يستحق المشتري نصيبًا من الربيع؟

يستحق الإيرادات المرتبطة بالحصة التي انتقلت إليه في الحدود والتاريخ اللذين ينتج فيهما العقد أثره، بشرط إثبات الاستئثار والربيع ونسبة الحصة.

## هل يكفي عقد عرفي لشراء حصة في عقار موروث؟

يرتب العقد العرفي التزامات بين طرفيه إذا ثبتت صحته، لكنه لا يكمل نقل الملكية العقارية في مواجهة الغير دون استيفاء إجراءات التسجيل.

## موضوعات مرتبطة بحقوق المشتري والشيوع

- [بيع الوارث حصته والتخارج من التركة](#)
- [دعوى الفرز والتجنيب وإنهاء الشيوخ](#)
- [دعوى الربيع بين الشركاء على الشيوخ](#)
- [تسجيل حق الإرث في الشهر العقاري](#)
- [إثبات ملكية المورث أمام القضاء](#)

## الخلاصة

مشتري الحصة الميراثية لا يشتري صفة الوارث، وإنما يشتري حقًا ماليًا يظل مرتبطًا بصافي التركة ونتيجة القسمة. وإذا كان محل البيع حصة شائعة في عقار معين، يصبح المشتري شريكًا في الشيوخ

ويستطيع طلب الريع والقسمة في حدود حقه.

أخطر ما في هذا النوع من البيع هو الخلط بين الحصة الشائعة والعين المفرزة، وتجاهل ديون التركة، وعدم فحص سند ملكية المورث والتصرفات السابقة وحقوق باقي الشركاء. لذلك يجب إجراء مراجعة قانونية وعقارية قبل دفع الثمن أو البدء في التسجيل.

## هل تحتاج إلى فحص عقد شراء حصة ميراثية؟

يمكن لمكتب الأستاذ عبدالعزیز حسین عمار مراجعة إعلام الوراثة وسند ملكية المورث وعقد البيع، وتحديد ما إذا كان الحق المبيع حصة شائعة أو جزءاً مفرزاً، والطريق المناسب للتسجيل أو الفرز والتجنيد.

### عبدالعزيز حسين عمار: مسيرة قانونية حافلة بالعبء والإنجاز

**سيرة موجزة**

- محام بالنقض ومتخصص في القانون المدني
- مؤسس مكتب عمار للمحاماة منذ 1997

**أبرز المحطات المهنية**

- 1997 البداية والتأسيس
- 2015 الترافع أمام محكمة النقض
- 2015 إطلاق منصة "ويب عمار" التوعوية

**تبسيط الإجراءات القانونية**

- أول محام يطلق قناة انونية شاملة lawal gauna center
- الاستشارة initial consult
- المرافعة pleading
- إعداد الدعوى case preparation
- التنفيذ execution
- منازعات التنفيذ execution disputes
- حماية الملكية property protection

**أثر فريد في التكنولوجيا والتصميم**

- توظيف الوسائط الرقمية للتوعية القانونية
- أول محام يطلق قناة قانونية شاملة
- تطبيق عمار للمحاماة

**إن القانون أداة لتحقيق العدالة، لا مجرد نصوص جامدة**

khader galion

[تواصل مع المكتب لحجز استشارة قانونية.](#)