المبحث الثاني

نقص العقار المبيع

وفيه مسألتان:

المسألة الأولى: تسمية جملة العقار المبيع ومقابلة كل جزء منه بثمن:

إذا باع أرضًا أو دارًا على أنها مائة ذراع، وسمَّى لكل ذراع ثمنًا بأن قال: بعتك هذه الأرض أو هذه الدار على أنها مائة ذراع بمائة درهم كل ذراع بدرهم **فوجدها ناقصة**: فقد اختلف الفقهاء في الحكم على أقوال:

القول الأول: البيع صحيح، والمشتري بالخيار إن شاء أخذه بحصتها من الثمن، وإن شاء ترك، وهذا قول الحنفية[(١)].

وبه قال المالكية في قول لهم[(٢)].

وعلّلوا لصحة البيع: بأن المبيع وثمنه معلومان[(٣)].

وأما ثبوت الخيار للمشتري فلأننا لو ألزمناه أخذ المبيع بكل الثمن لم

---

(١) مختصر القدوري، ج٢، ص٩، بدائع الصنائع، ج٥، ص١٦٠، النتف في الفتاوى، ج١، ص٤٥٥، الهداية، ج٥، ص٩٢، البحر الرائق، ج٥، ص٣١٤.

(٢) البيان والتحصيل، ج٧، ص٤٠٢.

(٣) بدائع الصنائع، ج٥، ص١٦٠.

يكن آخذًا لكل ذراع بدرهم، ولو ألزمناه بأخذ الموجود بحصته من الثمن لفات الوصف المشروط المرغوب فيه[١]، ولأن الخيار يثبت له لتفرق الصفقة[٢].

القول الثاني: البيع صحيح، وأما النقص فإن كان يسيرًا لزم المشتري ما وجد بحسابه من الثمن، وإن كان كثيرًا كان مخيرًا فيما وجد بين أن يأخذه بما يجب له من الثمن أو يرده، وهذا قول في مذهب المالكية[٣].

القول الثالث: البيع صحيح، ويخير المشتري بين أن يأخذ بجميع الثمن ما وجد، أو يرد، وهو الأظهر عند المالكية[٤].

وعلّلوا لذلك:

بأن الثمن في مقابلة العين، وأما ذكر الذراع فهو على وجه بيان الصفة لما اشتراه[٥].

القول الرابع: البيع صحيح، ويخيّر المشتري بين إمساك المبيع أو الفسخ، وبهذا قال الشافعية في القول المرجوح.

ثم اختلفوا بناء على هذا القول، هل يمسكه بجميع الثمن أو بقسطه على وجهين:

أصحهما: يخيّر بقسط الموجود؛ لأنه قابل كل ذراع بدرهم.

والثاني: يخيّر بجميع الثمن، لأنه قابل الجملة به[٦].

---

(١) الهداية، ج٥، ص٩٢ ـ ٩٣، فتح القدير مع الهداية نفس الجزء والصفحة، البحر الرائق، ج٥، ص٣١٤.

(٢) بدائع الصنائع، ج٥، ص١٦٠، الدر المنتقى، ج٢، ص١٣، الدر المختار شرح تنوير الأبصار، ج٤، ص٥٤٤، اللباب في شرح الكتاب، ج٢، ص٩.

(٣) البيان والتحصيل، ج٧، ص٣٢٦، منح الجليل، ج٤، ص٤٩١.

(٤) البيان والتحصيل، ج٧، ص٤٠٣.

(٥) البيان والتحصيل، ج٧، ص٤٠٢.

(٦) فتح العزيز، ج٨، ص١٤٤، روضة الطالبين، ج٣، ص٣٦٦، المجموع، ج٩، ص٣١٤.

القول الخامس: البيع صحيح، والنقص على البائع، وللمشتري الخيار بين الفسخ، وأخذ المبيع بقسطه من الثمن وبهذا قال الإمام أحمد في إحدى الروايتين عنه(١).

فإن أخذ المشتري ما وجده بقسطه من الثمن فللبائع الخيار بين الرضا والفسخ، وإن بذل له المشتري جميع الثمن لم يملك الفسخ(٢).

قال ابن قدامة مستدلًا لهذا القول:

«ولنا: أنه وجد المبيع ناقصًا في القدر فكان له إمساكه بقسطه من الثمن كالصبرة إذا اشتراها على أنها مائة فبانت خمسين.. فإن أخذها بقسطها من الثمن فللبائع الخيار بين الرضا بذلك وبين الفسخ، لأنه إنما رضي ببيعها بهذا الثمن كله، وإذا لم يصل إليه كان له الفسخ.

فإن بذل له المشتري جميع الثمن لم يملك الفسخ؛ لأنه وصل إليه الثمن الذي رضيه، فأشبه ما لو اشترى معيبًا فرضيه بجميع الثمن»(٣).

القول السادس: البيع باطل، وبهذا قال الشافعية في أصح القولي(٤)، وهو رواية عن الإمام أحمد(٥).

---

(١) المقنع، ج٢، ص٣٣، المغني، ج٤، ص١٤٧، المحرر، ج١، ص٣١٣، الفروع، ج٤، ص٦٧، الإنصاف، ج٤، ص٣٦١.

(٢) المغني، ج٤٣، ص١٤٧، الشرح الكبير، ج٢، ص٣٥٦، الفروع، ج٤، ص٦٧، الإنصاف، ج٤، ص٣٦١، المبدع، ج٤، ص٦٢، المنتهى، ج٢، ص١٦٦، الإقناع، ج٢، ص٨٢، التنقيح المشبع، ص١٢٨، كشاف القناع، ج٣، ص١٩٧.

(٣) المغني، ج٤، ص١٤٧.

(٤) فتح العزيز، ج٨، ص١٤٤، روضة الطالبين، ج٣، ص٣٦٦، المنهاج، ج٢، ص١٧، المجموع، ج٩، ص٣١٤، مغني المحتاج، ج٢، ص١٧، نهاية المحتاج، ج٣، ص٤٠٠، الأنوار لأعمال الأبرار، ج١، ص٣١٦.

(٥) المقنع، ج٢، ص٣٣، المغني، ج٤، ص١٤٧، المحرر، ج١، ص٣١٣، الفروع، ج٤، ص٦٧، الإنصاف، ج٤، ص٣٦١.

وعلّلوا لذلك:

بأنه باع جملة الأرض أو الدار بمائة درهم بشرط كل ذراع بدرهم في مسألتنا هذه، والجمع بين هذين الأمرين عند النقصان متعذّر[(١)].

الترجيح:

يترجح ـ والله أعلم ـ القول الخامس، وذلك للأسباب الآتية:

السبب الأول: قوة ما استدل به له ووجاهته، ولم ترد عليه مناقشة فيما اطّلعت عليه.

السبب الثاني: أن ما علّل به للأقوال الأخرى هو محل نظر، وقد سبق بيان ما فيها عند بحث زيادة العقار المبيع فأغنى ذكره هناك عن إعادته هنا.

السبب الثالث: أن هذا القول فيه مراعاة لمصلحة العاقدين معًا فكان أولى من غيره، وذلك أن إثبات الخيار للمشتري دون البائع فيه مراعاة جانب واحد وهو المشتري، وإثبات الخيار له ليس بأولى من إثباته للبائع، لدفع الضرر عنه، والقول ببطلان البيع فيه إلغاء للعقد مع أنه يمكن صيانته عن الألغاء فكان القول الخامس هو الأولى بالترجيح. والله تعالى أعلم.

المسألة الثانية: تسمية جملة العقار المبيع ومقابلته بجملة الثمن:

إذا قابل جملة العقار المبيع بجملة الثمن، ولم يقابل الأجزاء بالأجزاء أي: أنه لم يسم لكل ذراع ثمنًا على حدة بأن قال: بعت منك هذه الأرض أو هذه الدار على أنها مائة ذراع بمائة درهم فوجدها أقل مما سمى؛ فقد اختلف الفقهاء في الحكم على أقوال:

---

(١) فتح العزيز، ج٨، ص١٤٤، روضة الطالبين، ج٣، ص٣٦٦، المجموع، ج٩، ص٣١٤، حاشية الكمثري على الأنوار لأعمال الأبرار، ج١، ص٣١٦.

القول الأول: البيع صحيح، ويثبت الخيار للمشتري بين الفسخ وأخذ ما وجده بجميع الثمن المسمى، وبهذا قال الحنفية[١]، وهو الأظهر عند المالكية[٢]، وبه قال الشافعية[٣].

وعلّلوا لذلك:

بأن الذرع وصف، لأنه عبارة عن الطول والعرض، والوصف لا يقابله شيء من الثمن، فلهذا يأخذه بكل الثمن، إلا أنه يثبت له الخيار، لفوات الوصف المذكور لتغير المعقود عليه، فيختل الرضا[٤].

القول الثاني: البيع صحيح، ويثبت الخيار للمشتري بين الفسخ، وأخذ ما وجده بحصته من الثمن وهذا قول عند المالكية[٥].

القول الثالث: البيع صحيح، والنقص إن كان يسيرًا لزم المشتري ما وجد بحسابه من الثمن، وإن كان كثيرًا كان مخيرًا فيما وجد بين أن يأخذه بما يجب له من الثمن أو يرده، وبهذا قال المالكية في قول عندهم[٦].

القول الرابع: البيع صحيح، والنقص على البائع، وللمشتري الخيار بين الفسخ، وأخذ المبيع بقسطه من الثمن، وبهذا قال الإمام أحمد في إحدى الروايتين عنه[٧].

---

(١) مختصر القدوري، ج٢، ص٨، النتف في الفتاوى، ج١، ص٤٥٥، بدائع الصنائع، ج٥، ص١٦١، الهداية، ج٥، ص٩١.

(٢) البيان والتحصيل، ج٧، ص٣٢٦، ٤٠٢، منح الجليل، ج٤، ص٤٩١.

(٣) مغني المحتاج، ج٢، ص١٨، نهاية المحتاج، ج٣، ص٤٠٠، حاشية أبي الضياء على نهاية المحتاج، ج٣، ص٤٠١.

(٤) الهداية، ج٥، ص٩١ ـ ٩٢.

(٥) البيان والتحصيل، ج٧، ص٤٠٢.

(٦) البيان والتحصيل، ج٧، ص٣٢٦، منح الجليل، ج٤، ص٧٩١.

(٧) المقنع، ج٢، ص٣٣، المغني، ج٤، ص١٤٧، المحرر، ج١، ص٣١٣، الفروع، ج٤، ص٦٧، الإنصاف، ج٤، ص١٦١.

فإن أخذ المشتري الموجود بقسطه من الثمن فللبائع الخيار بين الرضا والفسخ، وإن بذل له المشتري جميع الثمن لم يملك الفسخ[(١)].

القول الخامس: البيع باطل، وهو رواية عن الإمام أحمد[(٢)].

هذه هي الأقوال في المسألة، وقد ذكرت تعليل القول الأول، وما عداه من الأقوال لم أورد ما استدلّوا به هنا؛ لأنهم استدلوا بنفس الأدلة في المسألة الأولى، وذكره هنالك يغني عن إعادته هنا.

ويترجح القول الرابع: في هذه المسألة بناء على ترجيحه في المسألة السابقة.

وخلاصة القول في زيادة العقار المبيع ونقصه:

أنه في حالة الزيادة: يصح البيع، والزيادة للبائع، فإن دفعها مجانًا فلا خيار للمشتري، وإن أبى فلكل منهما حق الفسخ، ولا فرق بين أن يقابل جملة المبيع بجملة الثمن من غير أن يسمى لكل جزء منه ثمنًا، وبين أن يقابل جملة المبيع بجملة الثمن ويفرد لكل جزء منه ثمنًا.

وفي حالة النقصان: البيع صحيح، والنقص على البائع، ويخيّر المشتري بين الفسخ وأخذ المبيع بقسطه من الثمن، فإن أخذه بقسطه من الثمن فللبائع الخيار بين الرضا أو الفسخ، وإن بذل له المشتري جميع الثمن لم يملك الفسخ، ولا فرق بين أن يقابل جملة المبيع بجملة الثمن من غير أن يسمى

---

(١) المغني، ج٤، ص١٤٧، الشرح لكبير، ج٢، ص٣٥٦، الفروع، ج٤، ص٦٧، المبدع، ج٤، ص٦٢، المنتهي، ج٢، ص١٦١، الإقناع، ج٢، ص٨٢، التنقيع المشبع، ص١٢٨، كشاف القناع، ج٣، ص١٩٧.

(٢) المقنع، ج٢، ص٣٣، المغني، ج٤، ص١٤٧، المحرر، ج١، ص٣١٣، الفروع، ج٤، ص٦٧، الإنصاف، ج٤، ص٣٦١.

لكل جزء منه ثمنًا، وبين أن يقابل جملة المبيع بجملة الثمن، ويفرد لكل جزء منه ثمنًا.

هذا هو المختار في مذهب الحنابلة، وهو عندي أعدل الأقوال، وما عداه من الأقوال فيها اختلاف كثير، كما يظهر ذلك مما سبق.

ولذا قال «البابرتي» الحنفي وهو يتحدث عن حكم الزيادة والنقصان عند الحنفية:

«واعلم أن هذه المسألة من أشكل مسائل الفقه»[(١)].

(١) العناية شرح الهداية، ج٥، ص٨٢.