

أشكال تملك العقار- د/ منصور الغامدي - 3L1U - أحكام العقار -

منصة زادي

منصور الغامدي

منصة زادي للتعلم الشرعي المفتوح تقدم الحمد لله رب العالمين والصلوة والسلام على نبينا محمد وعلى الله وصحبه اجمعين اللهم
علمنا ما ينفعنا وانفعنا بما علمتنا وزدنا علما يا رب العالمين - 00:00:00

الله بارك لنا في علومنا ومعارفنا واعمالنا واقاتنا واعمالنا يا رب العالمين اخواتي واخواتي الى درس في مساق احكام العقار. اسأل
الله سبحانه وتعالى ان يفقهنا في الدين وان يعلمونا ما فيه الخير لنا - 00:00:31

سنتكلم في هذا الدرس عن اشكال ملكية العقار من حيث كون العقار مفروزا او مشتركا او مجتمعا مع غيره فيه يمكننا ان نجعل
العقار اذا اردنا ان ننظر اليه من حيث - 00:00:48

الاجتماع مع الغير من حيث الفرز والشيوخ فنقول ان الانسان قد يملك العقار كاما بوجه منفرد لا يشاركه فيه غيره ولا يجتمع مع
غيره فيه يملك عقارا له طريقا موصلا اليه امامه شارع مثلا او طريق لا يحتاج الى غيره من العقارات في التوصل الى - 00:01:08
لاحظ يمكن ان نقول باختصار ان هذا العقار عقار مستقل يملك هذا الشخص كامل العقار يملك سفله وعلوه يعني الطابق الارضي فيه
الطابق الاعلى يملك ارضه وهوائه وبالمناسبة فان الانسان اذا تملك عقارا فانه يتملك فيما يتعلق بهذا العقار - 00:01:34
يتملك باطن الارض فيه باطنه ويتملك كذلك هواءه وعلوه اذا تملك انسان عقار فلنفترض قطعة ارض اهتساوي عشرين مترا في
عشرين مترا فمعنى ذلك انه قد تملك هواءها الذي فوقها - 00:01:58

وتملك باطنه فبامكانه مثلا ان اهبني بناء عاليا فيها ويكون هذا العلو ملكا له وبامكانه كذلك ان مثلا اهبني بناء سفليا فيها وهو
المصطلح الناس على تسميته بالقبو مثلا او البدرور وهذا كذلك يكون ضمن - 00:02:15

ملكه وتملكه لهذا العقار. اذا هذا للشكل الاول من اشكال الملكية احيانا الشكل الثاني من اشكال ملكية العقار ان الانسان يجتمع مع
غيره في هذا العقار يعني لا يكون منفردا فيه تماما الانفراد. لا يكون مستقلا فيه تماما الاستقلال - 00:02:41

كيف شكل الملكية التي يجتمع فيها مع غيره نقول لها شكلان في الواقع الامر اما ان يجتمع مع غيره على جهة الشيوخ يملك اثنان او
ثلاثة او اربعة او خمسة عقارات بينهم. لكن لم يفرزوا فيما بينهم هذا العقار. فلم يقل شخص منهم اهني املك - 00:03:03
الاول ان تملك الدور الثاني وفلان يملك الدور الثالث. لا ولكن كلنا نحن الثلاثة نملك العقار على جهة الشيوخ. فانا املك ثلث العقار
مشاعا واخي يملك ثلث العقار مشاعا واخونا الاخر يملك ثلث العقار مشاعا - 00:03:25

طيب هذى اذا ملكية مشاعة وهو مصطلح اهل العلم على تسميته بالشركة شركة املاك بمعنى ان يملكون هذا العقار ملكية مشاعة فيما
بينهم هناك شكل اخر للجتماع مع الغير في العقار - 00:03:45

الا وهو الاجتماع مع الغير في العقار على شكل مفروز بمعنى الا تكون الملكية مشاعة في كامل عقار وانما يتافق الاطراف الثلاثة مثلا
المالكون لهذا العقار على فرز املاكهم فيه - 00:04:00

فيقول الاول مثلا انا املك الطابق الارضي. ويقول الثاني انا املك الطابق الذي فوقه. ويقول الثالث انا املك الطابق الذي فوقه ولو كان
ثمة رابع يقول مثلا انا املك الملحق او املك السطح او اي ما كان - 00:04:17

اذا لاحظوا هنا هم لا يملكون هذا العقار على جهة الشيوخ وانما على جهة الفرز مثال اخر للملكية على جهة الفرز ان يقول احد الاخرين

انا املك الشقة اليمنى وانت ايها الاخ الاخر تملك الشقة اليسرى - 00:04:33

دعوني اقرب لكم الصورة بضرب مثال لو ان هناك اخوين وعندهم عقار فنقول الحالة الاولى ان يملك هذا العقار على جهة الشيوع هذا العقار مكون من طابقين اراد هذان الاخوان ان يؤجراه - 00:04:52

مثلا الى شركة من الشركات فجاءت الشركة واستأجرت الطابق الارضي الطابق الذي العلوي ارادوا ان يأجروه لم يجدوا مستأجرا استأجرت الشركة هذا الطابق الارض فرضا بعشرة الاف اه دولار مثلا - 00:05:13

لاحظوا الاخوين الذين يملكون هذا المبنى على الشيوع شركة بينهم سوف يأخذ هذه العشرة الاف دولار ويقتسموها فيما بينهم طيب الطابق العلوي لم يستطع ان يؤجره صار خسارة عليهما الاثنين. لماذا؟ لانه لم يستطع تأجيره - 00:05:31

طيب هذا الحالة الاولى لكن لو كان هذان الاخوان يملكان العقار فيما بينهم على طريق الفرز فالاخ مثلا الف يملك الطابق الارضي والاخاء يملك الطابق العلوي جاء الاخ الف و - 00:05:50

اجر العقار الى شركة بعشرة الاف دولار الاخبا في الطابق العلوي لم يستطع تأجير عقارها هل من حق الاخ رقم الاخباء ان يطالب الاخ الف فيقول اعطي نصيبا من العشرة الاف التي استلمتها - 00:06:09

نقول ليس له حق المطالبة لأنهم فرزوا العقار فان الاخ الاول هو الذي يملك الدور الارضي وقد اجره بعشرة الاف دولار وهي من نصيبيه والاخ الثاني يملك الدور العلوي ولم يستطع تأجيره فلا يستحق شيئا. لاحظتم الفرق بين الملكية على وجه الشيوع والملكية التي تجتمع - 00:06:26

ولكن على وجه الفرز هذا باجمال اشكال وطرق تملك العقار والمجتمع مع الغير فيه اسأل الله سبحانه وتعالى ان يوفقنا واياكم لما فيه الخير والى درس جديد في مساق احكام العقار - 00:06:45

ايها الناس من استطاع منكم ان يتفرغ لطلب العلم وتحصيله كذلك افضل. وتلك نعمة كبرى وغنيةمة كبرى. وان التفرغ لطلب العلم ليتأكد في هذا الزمان الذي قل فيه الفقهاء في دين الله وكثير فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثر الناس. ومن لم يستطع ان - 00:07:04

طلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - 00:07:34