

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

منصة زادي

منصور الغامدي

منصة زادي للتعليم الشرعي المفتوح تقدم الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين اللهم

علمنا ما ينفعنا وانفعنا بما علمتنا وزدنا علما يا رب العالمين - 00:00:00

اللهم بارك لنا في علومنا ومعارفنا واعمالنا واوقاتنا واعمالنا يا رب العالمين اخواني واخواتي الى درس في مساق احكام العقار. اسأل

الله سبحانه وتعالى ان يفقهنا في الدين وان يعلمنا 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 والشيوع فنقول ان الانسان قد يملك العقار كاملا بوجه منفرد لا يشاركه فيه غيره ولا يجتمع مع

غيره فيه يملك عقارا له طريق موصل 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 يملك فيما يتعلق بهذا العقار - 00:01:34

يتملك باطن الارض فيه باطنه ويتملك كذلك هواءه وعلوه فاذا تملك انسان عقار فلنفترض قطعة ارض اه تساوي عشرين متر في

عشرين متر فمعنى ذلك انه قد تملك هواءها الذي فوقها - 00:01:58

وتملك باطنها فبامكانه مثلا ان اه يبني بناء عاليا فيها ويكون هذا العلو ملكا له وبامكانه كذلك ان مثلا ان يبني بناء سفليا فيها وهو

المصطلح الناس على تسميته بالقبو مثلا او البدروم 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 تمام الانفراد. لا يكون مستقلا فيه تمام الاستقلال - 00:02:41

كيف شكل الملكية التي يجتمع فيها مع غيره نقول لها شكلان في واقع الامر اما ان يجتمع مع غيره على جهة الشيوع يملك اثنان او

ثلاثة او اربعة او خمسة عقارا بينهم. لكن لم يفرزوا فيما بينهم هذا العقار. فلم يقل شخص منهم اني املك - 00:03:03

الاول ان تملك الدور الثاني وفلان يملك الدور الثالث. لا ولكن كلنا نحن الثلاثة نملك العقار على جهة الشيوع. فانا املك ثلث العقار

مشاعا واخي يملك ثلث العقار مشاعا واخونا الاخر يملك ثلث العقار مشاعا - 00:03:25

طيب هذي اذا ملكية مشاعة وهو مصطلح اهل العلم على تسميته بالشركة شركة املاك بمعنى ان يملكو هذا العقار ملكية مشاعة فيما

بينهم هناك شكل اخر للاجتماع 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 يتفق 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 ايا ما كان - 00:04:17

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

انا املك الشقة اليمنى وانت ابيها 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 الشيوخ 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 الشيوخ شركة بينهم سوف يأخذ هذه العشرة الاف دولار ويقتسموها فيما بينهم طيب

الطابق العلوي لم يستطيع ان يؤجره صار خسارة عليهما الاثنين. لماذا؟ لانه لم يستطيع 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

والاخباء يملك الطابق العلوي جاء الاخ الف و - [00:05:50](#)

اجر العقار الى شركة بعشرة الاف دولار الاخبأ في الطابق العلوي لم يستطيع تأجير عقارها هل من حق الاخ رقم الاخباء ان يطالب الاخ

الف فيقول اعطني نصيبا من العشرة الاف التي استلمتها - [00:06:09](#)

نقول ليس له حق المطالبة لانهم فرزوا العقار فان الاخ الاول هو الذي يملك الدور الارضي وقد اجره بعشرة الاف دولار وهي من نصيبه

والاخ الثاني يملك الدور العلوي ولم يستطيع تأجيره فلا يستحق شيئا. لاحظتم الفرق بين الملكية على وجه الشيوخ والملكية التي

تجتمع - [00:06:26](#)

ولكن على وجه الفرز هذا باجمال اشكال وطرق تملك العقار والاجتماع 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 وغنيمة كبرى. وان التفرغ لطلب العلم

ليتأكد في هذا الزمان الذي قل فيه الفقهاء في دين الله وكثر فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثر الناس. ومن لم يستطيع ان -

[00:07:04](#)

لطلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - [00:07:34](#)