

بيع عقار قبل تملكه - د/ منصور الغامدي - 7L3U - 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 فقهنا في الدين اللهم علمنا ما ينفعنا وانفعنا بما علمتنا وزدنا علما يا رب العالمين. اما بعد اهلا بكم اخواني واخواتي في هذا الدرس الجديد من - [00:00:00](#)

المساق احكام العقار والذي سنتكلم فيه ان شاء الله تعالى عن حكم التملك واشتراطه قبل البيت الاصل في البيع ان الانسان لا يجوز له ان يبيع ما لا يملك. وقد جاء هذا في السنة النبوية الشريفة في عدد من الاحاديث. منها حديث حكيم ابن [00:00:31](#) لزاما ان رسول الله صلى الله عليه وسلم وجهه فقال لا تبع ما ليس عندك. اخرجه احمد وابو داود وغيرهم هذا الحديث دلنا على اشتراط التملك في هذه المعينات التي يبيعها الانسان - [00:00:51](#)

وقد نبهنا من قبل ان العقار اما ان يكون بيعه على صفة معينة كمثل بيع الارض قطع الاراضين او المساحات الجوية لا بد ان تباع معينة محددة. لا يمكن ان تثبت في الذمة - [00:01:06](#)

بيع الاراضين لا يمكن ان يثبت في الدماء لا يعني لا يصح ان اقول بعترك خمسة امتار او عشرة امتار مربعة اسلمه لك في اي بقعة من الارض او اسلمه لك في مدينة كذا ثم بعد ذلك اختار المدينة كلا - [00:01:26](#)

وانما يباع العقار معينا فاقول بعترك عشرة امتار هذه الارض التي طولها كذا والتي عرضها كذا والتي يحدها من الشمال كذا ومن الجنوب كذا ومن الشرق كذا ومن الغرب كذا. معينة محددة ولا تثبت بامثال في الذمة تسلم في اي مكان - [00:01:43](#) كلا اذا بيع العقار بمعنى بيع الارض لا يكون الا معينا. وهذه المعينات يشترط تملكها قبل البيع. وببيع الانسان لهذه الارض قبل تملكها معنى ذلك انه يبيع ملك غيره ويعدى على حق غيره في ارضه - [00:02:01](#)

كذلك من الاشياء التي يشترط لها التملك بيع المباني القائمة. المبني القائم يباع بطريقة بيع المعينات الا يباع المبني القائم الا بعد تملكه التملك الصحيح طيب ونستثنى من شرط التملك بيع المبني على جهة الوصف في الذمة قبل ان ينشأ ويقام - [00:02:23](#) وهو ما يسمى عند الناس بالبيع على الخارطة وقد افرد له حلقة مستقلة. فيجوز البيع على الخارطة قبل وجود هذا المبني لأن المبني دين يصح ثبوته في ذمة من باعه وفقا لمواصفات محددة معلومة - [00:02:51](#)

اما هو جدير بالتبني في مسألة البيع قبل التملك وهو ان كثيرا من الناس يحرص على التمول تمويل العقار من خلال عقد المراقبة من خلال مؤسسات التمويل الاسلامية التي التمويل وفق صيغة المراقبة الشرعية - [00:03:10](#)

صيغة المراقبة الشرعية تقتضي ان تتملك المؤسسة المالية الاسلامية هذا العقار قبل ان تبيعه على العميل ولا يصح لها ان تبيع هذا العقار على العميل قبل ان تتملكه من مالك الحالى - [00:03:31](#)

وفي حال بيعها لهذا العقار قبل ان تتملكه فهذا بيع ينطبق عليه البيع قبل التملك شرعا ويكون حقه البطلان والفساد وهنا مسألة اخرى وهي انه لا مانع ان يتواجد العميل مع هذه المؤسسة على ان يشتري منهم هذا العقار - [00:03:46](#)

وفق اسعار محددة وشروط مبينة متى ما تملكت المؤسسة المالية الاسلامية هذا العقار وهو ما يسمى بالمراقبة للامر بالشراء. وهذا الوعد ان شاء الله تعالى جائز في حق المشتري لازم له باذن الله - [00:04:06](#)

على لا يعد من من التعاقد بل هو من قبيل التفاهم والتواعد هنا مسألة اخرى ذات علاقة بشرط الملك الا وهي بيع الاملاك الموقوفة
المال الموقوف او العقار الموقوف قد خرج من ملك الواقف الى ملك الله سبحانه وتعالى الى ملك الجهة الخيرية - 00:04:26
الى ملك الفقراء الى ملك الموقوف عليهم ومعنى هذا انه لا يصح لمن وقف عقارا ان يبيعه بعد ان وقفه واخرجه لله سبحانه وتعالى
وهنا سؤال هل يصح للموقوف عليهم ان يباعوا هذا العقار؟ نقول كذلك ان الاصل في الوقف ان يحبس ولا يباع ولا يشتري -

00:04:54

وهذا ما جاء في حديث عمر الفاروق رضي الله تعالى عنه لما استشار رسول الله صلى الله عليه وسلم فقال له رسول الله صلى الله
عليه وسلم عن من ارض خبير التي استشاره فيها عمر حبس اصلها وتصدق بمنفعتها او سب المنفعتها - 00:05:20
اذا الاصل يكون محبوسا لا يصح التصرف فيه ببيع ولا شراء ولا هبة. الا ان ثمة استثناء من هذا وهو ان الموقوف عليهم اذا رأوا ان
منافع هذا العقار قد تعطلت تماما فلا مانع ان يباعوه بشرط ان يجعلوا ثمنه في عقار مثله - 00:05:39

مثل العقار الذي قد وقفه الواقف حتى لا يضيع عليه وقفه وحتى يستمر هذا الوقف وتستمر منافعه هذا استثناء من اصل بيع العقار
العقار الموقوف وهنا تنبئه وهو انه ينبغي للمسلمين ان يحرموا على وقف املاكهم لله سبحانه وتعالى تبرعا وتصدقوا وهبة فان -
00:05:59

الوقفة من الصدقة الجارية التي تجري للانسان بعد مماته. اسأل الله سبحانه وتعالى ان يرحمنا برحمته والى درس اخر جديد في
مساق احكام العقار وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى الله وصحبه اجمعين - 00:06:25
ايها الناس من استطاع منكم ان يتفرغ لطلب العلم وتحصيله كذلك افضل. وتلك نعمة كبرى وغنية كبرى وان التفرغ لطلب العلم
ليتأكد فيها هذا الزمان الذي قل فيه الفقهاء في دين الله وكثير فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثر الناس. ومن لم يستطع ان -
00:06:47

لطلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - 00:07:17