

رهن العقار - د/ منصور الغامدي - 4L4U - 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 يا معلم ادم وابراهيم علمنا اللهم يا مفهم سليمان فهمنا. اما بعد واهلا بكم اخواني واخواتي في هذا الدرس الجديد من دروس مساق احكام العقار. اسأل الله سبحانه وتعالى ان يبارك لنا - [00:00:00](#)

فيما نقول وفيما نسمع سوف يكون هذا الدرس باذن الله تعالى عن احكام رهن العقار او ما اصطلاح على تسميته بالرهن العقاري ما هو الرهن؟ ما معناه؟ ما شروطه؟ ما هي احكام الرهن العقاري - [00:00:34](#)

الرهن كأنه نوع من الحبس لذلك جاء في القرآن كل نفس بما كسبت رهينة وهو في الاصطلاح الفقهي غير بعيد عن معنى الاصطلاح اللغوي فان الرهن يعني حبس شيء لاجل الاستيفاء منه - [00:00:49](#)

اين عدم الوفاء بالدين وهو توقية دين بعين يمكن الاستيفاء منها اذا لم يوفي المدين الدين الذي عليه وحينما نعرف الرهن العقاري نقول انه توقية دين بعقار او برهن عقاري يمكن الاستيفاء من هذا العقد - [00:01:08](#)

طار اذا لم يوفي المدين بالدين الذي عليه باختصار الرهن نوع من انواع عقود التوثيقية التي يوثق بها الدائن حقه من المدين اركان عقد الرهن راهن ومرتهن. الراهن هو الذي يقدم عقاره - [00:01:31](#)

وهذا العقار قد يكون مزرعة او ارضا او شقة او اي ما كان من الاشياء العقارية التي قد ذكرناها من قبل هذا الراهن هو الذي يقدم العقار. والمرتهن هو الدائن صاحب الدين الذي يقبل هذا الرهن لاجل الاستيفاء منه - [00:01:49](#)

وهنا مسألة وتنبيه بسيط وهو انه يمكن ان يكون الراهن هو المدين نفسه ويمكن ان يكون غيره مثال ذلك. اقترب زيد من عمرو مثلا اه مئة الف دولار. فطالبه عمرو برهن فقدم له زيد فيلا او عقار رهنا - [00:02:08](#)

لاجل ان يستوفي منها عمرو اذا لم يوفي زيد هذا مثال لتقديم الرهن من المدين نفسه اي ان يكون الراهن هو المدين نفسه طيب لو طلب زيد من عمرو ان يقرضه مئة الف دولار - [00:02:31](#)

فطلب عمرو رهنا ولم يكن عند زيد عقار. فطلب من صالح مثلا وقال له ارهن عقارك لعمرو في سبيل الدين الذي لي فان هذا جائز شرعا. ويكون صالح حينئذ متبرعا برهن عقاره - [00:02:49](#)

وهو في هذه الحالة اشبه بالكفيل او الضامن الذي يضمن زيدا في الدين الذي عليه ما الفرق بين هذا الرهن او الكفيل العيني؟ والكفيل في النزعة ان الكفيل او الضامن المعتمد عند الناس - [00:03:06](#)

وكفيل بذمته ضامن بذمته. واما الكفيل العيني فهو كفيل بعقاره الذي يقدمه ولا يرجع عليه في ذمته بشيء. وانما يرجع على عقاره بالاستيفاء منه. فاذا استوفى من هذا العقار فان صاحب هذا العقار وهو صالح يرجع على زيد بما استوفى منه - [00:03:23](#)

اذا هذا مثال الكفالة العينية بالعقار. اركان عقد الرهن كما ذكرنا راهن ومرتهن. الراهن هو الذي يقدم العقار للمرتهن توقية والمرتهن هو الدائن الذي يريد ان يستوفي من هذا العقار - [00:03:46](#)

ذكرنا ان الراهن قد يكون المدين نفسه وقد يكون غيره وفي هذه الحالة يسمى هذا الغير كفيلا عينيا كذلك مما يعتبر ركنا من اركان عقد الرهن الایجاب والقبول. الدالان على صيغة الرهن - [00:04:03](#)

الدالان على صيغة التحبيس في مقابل استيفاء هذا الدين فيقول الراهن رهنتك هذا العقار او جعلت هذا العقار رهنا لك توثقة بالدين الذي علي او بالدين الذي على وهكذا واما مجرد تسليمه للعقار دون ان يكون هناك لفظ يدل على الرهن فقد يكون هذا تسليم العقار في مقابل ان يعيده لينتفع منه او اجره عليه او غير ذلك - 00:04:20

لكن المراد ايجاب وقبول يدل على ان هذا الراهن قد سلم العقار لاجل رهنه ويدل على ان هذا المرهن قد قبل العقار وان يكون توثقة له في دينه الذي على زيد مثلا - 00:04:48

والايجاب والقبول ليس لهما لفظ محدد شرعا بل يصح بكل ما دل على الرهن فلو قال حبست هذا الشيء عندك في سبيل التوثقة الدينية لكان هذا رهنا معتبرا شرعا والرهن مشروع في السفر والحضر - 00:05:08

والله سبحانه وتعالى قد ذكر الرهن في السفر في سورة البقرة قال الله سبحانه وتعالى وان كنتم على سفر ولم تجدوا كتابا فرها مقوبضة وقد جاء في السنة النبوية في حديث عائشة رضي الله تعالى عنها ان النبي صلى الله عليه وسلم قد اشتري من يهودي طعاما ورنه - 00:05:27

يرعاه كما جاء في الصحيحين فالنبي صلى الله عليه وسلم قد رهن صلوات الله وسلامه عليه توثقة للدين الذي كان عليه بشراء هذا الطعام من الاحكام المتعلقة بالرهن انه عند حلول المديونية فان المدينة يطالب بوفاء الدين الذي عليه - 00:05:46

فان اوفي الدين الذي عليه يفك الرهن لصالحه وان لم يوفيه الدين الذي عليه كان من حق هذا المرهن ان يذهب الى القضاء لاجل التنفيذ على هذا الرهن وبيعه في السوق والحصول - 00:06:04

على الوفاء بيديه ولهذا كان من شروط هذا الرهن ان يكون معلوما علما نافيا للجهالة وان يكون مما يصح بيعه ليتمكن بيعه والاستيفاء منه لاحقا واما اذا لم يمكن بيعه فانه لا يدخل ضمن حد الرهن هذه بعض الضوابط الشرعية المتعلقة بالرهن او بالرهن العقاري والى - 00:06:18

وان اخر ان شاء الله تعالى مع احكام مساق العقار وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى الله وصحبه اجمعين ايها الناس من استطاع منكم ان يتفرغ لطلب العلم وتحصيله كذلك افضل وتلك نعمة - 00:06:40

كبرى وغنية كبرى وان التفرغ لطلب العلم ليتأكد في هذا الزمان الذي قلت فيه الفقهاء في دين الله وكثير فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثرب الناس ومن لم يستطع ان - 00:07:05

طلب العلم فليستمع الى العلم وليرجس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - 00:07:25