

# شراء شقة بعقد تأجير طويل في بلد لا يسمح بتملك الأجانب/السبت)2-3-4202م(مسجد الفاروق

صلاح الصاوي

طيب واحد بيقول عنده قضية لطيفة اشترى شقة في بلد خليجي تأمل هذه القضية جيدا هذا البلد لا يسمح ولا يأذن بتملك الاجانب بالعقارات تمام الشركة قالت لي هنعمل لك عقد تأجير لمدة سنتين يتجدد تلقائيا لمدة تسعة وتسعين سنة - [00:00:00](#) في الفترة دية نتوقع احتمال غالب ان تتغير قوانين البلاد فتسمح بالتميرير ان سمح بالتمليك العقار فورا بدون ادنى تكلفة الا من صفاته الادارية العادية التي تكون عند نقل ملكية - [00:00:42](#)

اي يعني اي شيه في الفترة دية بما انك مش موجود. وكلنا في ان احنا نأجر هذا العقار نيابة عنه ونعمل له الصيانة نيابة عنك. هنعاسبك على الصيانة ونخش سمسرة او عمولة مقابل التأجير فانت برضه استفتدت. ما هو انت ضيف على المدينة انت مش مقيم فيها. انت بتيجي حياة تشبهك - [00:01:02](#)

يشير اللي هم يفعلون في بعض البلاد يعني وانت في اي وقت عايز تبيع العقار ده تبيعه. بس تبيعه بالتنسيق معنا. لن تستطيع ان تبيعه وحدك. ليه؟ صقر الملكية عندهم - [00:01:28](#) انت على الورق مستأجر في ورقة عرفية كده ان انت مالك بهذا العقار لان هذه الورقة ليست لها حجية قانونية. لان القوانين لا تسمح بالتملك على امل ان تتمكن من التملك في مستقبل الايام والليالي. هكذا يقول يعني صاحبنا - [00:01:44](#) فلما تحب تبيع تبيع بس تبسيط معنا ومن خلالنا احنا هنبيع لك لان نحن الذين نملك المكن قانونية لبيع هذا العقار ونديك التمن. قالوا له لما نبيع اما نديك اصل التمن اللي انت يعني دفعته - [00:02:06](#)

قال لهم ليه؟ اصل التمن. وانا ما لك كنت ما لك؟ ادوني قيمة العقار ضمن القيمة اللي انتم بعثوا بها مش لاقية عقاري ولا عقاركم؟ عقاري! بعثوه نيابة عني. كنت مشتريه بمليون اصبح - [00:02:29](#) بعشرة مليون وفلوسي ده عطلت طوال هذه السنين. لماذا تعطوني اصلا مبلغا فقط؟ غير البند ده ونعمل ان احنا فعلا نعطيه يعني اعلى القيمتين اما اصل مبلغك او القيمة الذي بيع بها هذا - [00:02:46](#)

العقار. بيقول الشكل ده بصفة عامة. مقبول ولا فيه اشكال انا اقول في الجملة لا يظهر لي حرج كبير في هذه المعاملة التحويل على منع القوانين من تملك لجانب بتحويل العقد من تمليك الى ايجار طويل المدى تسعة وتسعين سنة. اجراء مناسب - [00:03:06](#) لانه يدور في حدود الممكن. هو ده الممكن والمتاح الى ان تتغير سياسات التمليك في هذه البلاد تفويضك لهم في ايجار الشقة نيابة عنك. والقيام بما يلزم لها من اعمال الصيانة على حسابك - [00:03:33](#)

وعلى مسؤوليتك ومتابعة التراتيب الادارية لعقد القراء مقابل سمسرة معلومة لا حرج فيه لكن لا اكتب في القول ان كان هناك حرج الحرج في مدى الضمان الفعلي بهذه التراتيم من قبل الطرف الاخر. دي مزايا بتعتمد على ديانة الطرف الاخر - [00:03:51](#) تدرون على المود الديني بتاعه الدين والخلقي. ما فيش اوراق تلزمه بهذا الا الا انه انت مستأجر فيعني فيها قدر من الرزق اذا في ظل انعدام صفة قانونية تملك العقار بالنسبة لك - [00:04:19](#)

وتراتيب التغيير كويسة. لكن قد يعبت بها ان رقت الديانة وفي اوقات الخصومات والمحامون وخبراء القانون يقفروا على الحبال ويطلعوا لهم مخارج ومداخل علشان حقوقك كلها او بعضها. فيعني انتبه من هذه الناحية بارك الله فيك على كل حال -

ان وثقت بهم وامنت من هذا الجانب فلا حرج ان انصحك. اقرأ بعض الريفيز الموجودة على موقعك الناس اللي تعاونوا معهم من قبل كيف كانت سيرتهم معهم؟ ناس سعداء بتعاملهم معهم ولا لا؟ وفوا اليهم - 00:05:12

عهدهم الى مهدتهم ام لا استقاموا لهم ام لا وامضي بعد الاستشارة والاستخارة وسل الله ان يحملك في احمد الامور عنده. واجملها عاقبة اللهم امين - 00:05:32