

شروط بيع العقار - د/ منصور الغامدي - 1L3U - 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 فقهننا في الدين وعلمنا ما ينفعنا وانفعنا بما علمتنا وزدنا علما يا رب العالمين. اهلا بكم اخواني واخواتي في درس جديد في مساقى - [00:00:00](#)

احكام العقار سنتحدث في هذا اللقاء عن عدد من الاحكام المرتبطة بعقد بيع العقار ان من العقود الناقلة للملكية على وجه الاختيار عقد البيع بل هو اهم هذه العقود واكثرها انتشارا - [00:00:33](#)

وخصوصا فيما يتعلق باحكام العقار لما نتكلم عن بيع العقار فهنا نحن نتكلم عن قضية ذات محورين. المحور الاول هو احكام البيع اجمالا التي تنطبق على العقار وعلى غيره ونتكلم في المحور الثاني عن الاحكام المختصة بالعقار - [00:00:53](#)

فاذا اردنا الحديث عن الاحكام الاجمالية للبيع التي ينبغي مراعاتها عند بيع العقار وكذلك عند بيع غيره من المنقولات ان نقول ان ثمة عددا من الشروط الشرعية التي يجب مراعاتها عند بيع العقار. اول هذه الشروط ان يكون البيع عن تراض - [00:01:14](#)

وقد روي في الحديث انما البيع عن تراض وفي القرآن الكريم الا ان تكون تجارة عن تراض منكم لذلك لا يجوز البيع اذا كان قهرا او اكرها الا في حالة واحدة اذا كان نزع ملكية العقار - [00:01:34](#)

العامه نضرب لهذا مثلا نزع العقار للمصلحة العامة. مثلا لو ان ثمة طريق احتاجت السلطة ان تشقه في مكان ما وكان هذا الطريق يمر بعقار او ارض مملوكة لشخص اخر - [00:01:54](#)

فابي هذا الشخص ان يتنازل عن هذه الارض لصالح هذا الطريق. فاننا نقول ان مقتضى نزع الملكية للمصلحة العامة يلزمك ان تتنازل عن هذه الارض ليقام للناس هذا الطريق وفي هذه الحالة حال نزع العقار - [00:02:16](#)

نزع ملكية العقار لاجل المصلحة العامة فانه يجب تعويض مالكة بحسب القيمة السوقية لهذا العقار لا وكس ولا شطط دون زيادة او نقصان والمرجع في ذلك في تحديد القيمة السوقية الى اهل الخبرة بالعقار - [00:02:37](#)

الذين يقيمون هذا العقار وفقا لحوال السوق والاراضي المجاورة حوله وغير ذلك من اساليب تقييم العقار هذا ما يتعلق بنزع الملكية لاجل المصلحة العامة هناك حالة اخرى كذلك يشرع فيها اخذ العقار جبرا من مالكة وهو اذا ابى الوفاء بحق يجب عليه سداه - [00:02:54](#)

فلنفترض ان انسان مدين بمليون دولار مثلا رفعت عليه دعوة في المحكمة ابى ان يسدد سجن هذا الشخص طلب منه ان يسدد مرارا لم يسدد نقول يحق للقاضي الناظر في قضيته ان يحجز من املاكه شيئا - [00:03:21](#)

يبيعه القاضي لاجل الوفاء بالدين الذي عليه الذي يمتنع من وفائه وفي الحديث الشريف ان النبي صلى الله عليه وسلم قال مطل الغني ظلم يحل عرضه وعقوبته لا شك ان تأخر هذا المدين في الوفاء بالدين الذي عليه - [00:03:44](#)

هو الذي جعل هذا الشخص الدائن يفر ويلجأ الى القضاء وهو الذي جعل القاضي يضطر الى بيع ارضه ويكرهه على بيع هذه الارض يلخص الفقهاء هذه الاحوال فيقولون ان شرط البيع ان يكون عن رضا - [00:04:03](#)

الا اذا كان اكرها بحق. ضربنا مثالين للاكراه بحق ان يباع ان يبيعه القاضي في تسديد دين عليه او ان ينزع عقاره لاجل مصلحة عامة

كشق طريق مثلا او غير ذلك من - [00:04:21](#)

مصالح العامة للمسلمين الشرط الثاني من شروط التي ينبغي مراعاتها في البيع اجمالا وفي العقار خصوصا وهو ان يكون التصرف من بالغ فان تصرف السفية لا ينفذ. قال الله جل جلاله في كتابه الكريم ولا تؤتوا السفهاء اموالكم التي جعل الله لكم قياما - [00:04:39](#) وارزقوهم فيها واكسوهم وقولوا لهم قولوا معروفا. وابتلوا اليتامى حتى اذا بلغوا النكاح فان انستم منه رشدا فادفعوا اليهم اموالهم ولا تأكلوها اسرافا وبدارا ان يكبروا لا يصح تصرف هذا الصغير السفية قبل بلوغه ورشده في هذا العقار - [00:05:03](#)

فلو فرضنا ان انسانا مثلا توفي وترك عقارا واسعا ورثه منه طفل صغير عمره مثلا سنتين او ثلاث سنوات او اربع سنوات ربما يتصرف هذا الصغير في هذا العقار بمبلغ زهيد جدا - [00:05:26](#)

ومهما كان حتى لو كان هذا الصغير عمره عشر سنوات او خمسطعشر سنة حتى لو بلغ لابد حتى بعد بلوغه ان يبلغ مرحلة الرشد ما هو الرشد؟ الرشد هو حسن التصرف والعقل والحكمة - [00:05:46](#)

التي يحسن بها التصرف في هذه الشؤون المالية فيستطيع ان يحفظ ماله واما تصرف الصغير او السفية او المجنون فانه لا ينفذ شرعا. ومثلهم كذلك تصرف الشخص الذي قد هرما كبيرا خرف به عقله فانه لا تنفذ تصرفاته في امواله. ليس معنى هذا ان تورث عنه ولكن يحجر - [00:06:01](#)

وعليه في تصرفه حتى يتصرف عنه وليه الذي جعل قضاء وليا عليه فهو الذي يتصرف في امواله هذه شرطاني من الشروط التي ينبغي مراعاتها عند البيع وبالخصوص عند بيع العقار. اسأل الله سبحانه وتعالى ان يفقهنا في دينه والى درس جديد في مساق احكام العقار - [00:06:27](#)

وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين 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 - [00:06:53](#) فيه الفقهاء في دين الله وكثر فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثر الناس. ومن لم يستطع ان لطلب العلم فليستمع الى العلم

وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - [00:07:27](#)

- [00:07:46](#)