

## بيع الحصة المشاعة من العقار - د/ منصور الغامدي - 6L3U -

### أحكام العقار - منصة زادي

منصور الغامدي

منصة زادي للتعلم الشرعي المفتوح تقدم الحمد لله رب العالمين والصلة والسلام على نبينا محمد وعلى الله وصحبه اجمعين. اللهم فقهنا في الدين وعلمنا ما ينفعنا وانفعنا بما علمتنا وزدنا علما يا رب العالمين. اللهم ارنا الحق حقاً وارزقنا اتباعه. وارنا الباطل باطلاً وارزقنا اجتنابه. ولا تجعله ملتبسا - 00:00:00

عليها فضل. اما بعد اهلا بكم اخواني واخواتي في هذا الدرس الجديد من دروس مساق احكام العقار في منصة زادي اخواني واخواتي سوف نتحدث في هذا الدرس ان شاء الله تعالى عن بيع الحصة المشاعة في العقار - 00:00:33 ذكرنا ان ملكية العقار قد يكون بصفة مفرزة تماماً. وقد يكون مجتمعاً مع غيره. اما على جهة الفرز كشقق التملك واما مجتمعاً مع غيره على صفة الاشتراك والخلطة والشيوخ مثاله - 00:00:51

اي صفة الاشتراك والخلطة والشيوخ ان يملك اثنان عقارا فيما بينهما بنسبة خمسين بالمائة للاول وخمسين بالمائة للثاني مناصفة فالان اي منفعة او اي دخل يحصل لهذا العقار فانهما يقتسمانه بالسوية. وهنا عدد من الاحكام المتعلقة بهذه الحصة المشاعة - 00:01:10 اولا هل يجوز بيع هذه الحصة المشاعة؟ هل يجوز بيع نصيب مشاع من ارض او عقار او منى او مزرعة او ايا كان؟ نقول نعم وقد اتفق اهل الاسلام على جواز بيع الحصة المشاعة وهو داخل في قول الله سبحانه وتعالى واحل الله البيع - 00:01:33 الا اننا ننبه هنا انه يستحب للبائع ان يعرض هذه الحصة على شريكه قبل ان يعرضها على الغرباء الذين لا يملكون معه في هذه في هذا العقار او في هذه المزرعة او في هذا المبني - 00:01:53

لماذا؟ لأن الشريك اولى بحصة شريكه المسألة الثانية اذا باع هذا الشريك دون ان يشاور شريكه باعها لطرف ثالث. فإنه يثبت لشريكه الذي معه ما يسمى بحق دفعه وسوف نفرد بالحديث ان شاء الله تعالى في درس مستقل. وباختصار حق الشفعة هو حق انتزاع هذا الشريك - 00:02:11

حصة المشاعة التي بيعت لطرف ثالث اجنبي ينتزعها منه الشريك بالقيمة التي اشتراها بها لماذا؟ درءاً لضرر الشراكة وحتى لا يدخل عليه شريك جديد لا يعرفه ولا يعلمه وهو ما يسمى بحق الشفعة وكما ذكرنا سنتحدث عنه ان شاء الله تعالى في لقاء خاص - 00:02:38

بقي ان نتحدث عن احكام الحصة المشاعة لو اشترك اثنان في عقار فلنفترض انها قد اشتراكا في مزرعة مثلا نقول ان المحاصيل الزراعية الناتجة والتکاليف الزراعية تكون بينهما بالسوية فما دام ملكهما مناصفة فان الدخل يكون بينهما مناصفة. والتکلفة تكون عليهم مناصفة - 00:02:59

طيب لو اراد احد الشريكين ان ينتفع من هذه المزرعة مثلا فلنفترض انها كانت ارضا اراد احد الشريكين ان يذهب اليها عائلته لمدة أسبوع مثلا فهل يجوز له هذا ام يشرط له اذن شريكه؟ نقول يجوز للشريكين - 00:03:24

ان يتتفقا على تقسيم الانتفاع بينهما بهذه الارض مثلا او بهذا المبني او بهذه الشقة على صفة سماها اهل فقهاء المهايئة معنى المهايئة ان يتتفقا على تقسيم الانتفاع بينهما بهذه الشقة على صفة سماها اهل فقهاء المهايئة - 00:03:42

او ان ثمة ثلاثة شركاء وهذه الشقة بينهم مثالثة اي ان كل واحد منها يملك ثلثا مشاعا اتفقوا على ان هذه الشقة مثلا ينزل فيها الاول

لمرة اسبوع. ثم ينزل فيها الثاني لمدة اسبوع. ثم ينزل فيها الثالث لمدة اسبوع - 00:04:00

لا مانع من هذا الاتفاق وهو نوع من المهاية. لو كانت هذه الشقة مثلا فلتفترض انها في مكان آآيغلو في بعض المرات ويرخص في بعض المرات فاتفاق الشركاء فيما بينهم على ان من اخذها في وقت مثلا الرخيص فانه يأخذ ثمانية ايام. ومن اخذها في وقت -

00:04:23

للغاء الموسم فانه يأخذ فقط اربعة ايام. فلا مانع من هذه المهاية ويتفق الشركاء فيما بينهم على طريقة الانتفاع من هذه الحصة المشاعة وهنا تنبئه مهم وهو ان هذه الحصص المشاعة دائمًا في العقار او في غيره او حتى في الشركات او السيارات او غيرها -

00:04:45

ينبغي للشركاء فيما بينهم ان يراقبوا الله جل جلاله. ويذكر قول الله سبحانه وتعالى وان كثيرا من الخلطاء لا يغطي بعضهم على بعض الا الذين امنوا وعملوا الصالحات وقليل ما هم - 00:05:07

يجب على الشركاء فيما بينهم ان يتقووا الله سبحانه وتعالى وان يراعوا وان يراعوا حقوق بعضهم البعض لا يعتدي احد منهم على غيره واخوانه من الشركاء لا يغطي بعضهم على بعض بل يكون العدل - 00:05:22

والوضوح هو والامانة هو اساس العلاقة فيما بينهم وفي الحديث انا ثالث الشركين ما لم يخن احدهما صاحبه في الحديث القدسي ان الرسول صلى الله عليه وسلم حكى عن ربه ان الله قال انا ثالث الشركين ما لم يكن احدهما صاحبه. نسأل الله سبحانه -

00:05:40

على ان يجعلنا من اهل الامانة والصدق والوفاء. وان يجنبنا الخيانة والنزاع والشقاق والى لقاء جديد ان شاء الله تعالى ضمن مساق احكام العقار. وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى الله وصحبه - 00:06:06

اجمعين ايها الناس من استطاع منكم ان يتفرغ لطلب العلم وتحصيله كذلك افضل. وتلك نعمة كبرى وغنية كبرى. وان التفرغ لطلب العلم ليتأكد في هذا الزمان الذي فيه الفقهاء في دين الله وكثير فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثر الناس. ومن لم يستطع ان -

00:06:25

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