

# بيع الحصة المشاعة من العقار - د/ منصور الغامدي - 6L3U - 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. اللهم ارنا الحق حقا وارزقنا اتباعه. وارنا الباطل باطلا وارزقنا اجتنابه. ولا تجعله ملتبسا - 00:00:00

علينا 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 مفردة تماما. وقد يكون مجتمعا مع غيره. اما على جهة الفرز كشقق التملك واما مجتمعا مع غيره على صفة الاشتراك والخلطة والشيوع مثاله - 00:00:51

اي صفة الاشتراك والخلطة والشيوع ان يملك اثنان عقارا فيما بينهما بنسبة خمسين بالمئة للاول وخمسين بالمئة للثاني مناصفة فالان اي منفعة او اي دخل يحصل لهذا العقار فانهما يقتسمانه بالسوية. وهنا عدد من الاحكام المتعلقة بهذه الحصة المشاة - 00:01:10  
اولا هل يجوز بيع هذه الحصة المشاعة؟ هل يجوز بيع نصيب مشاع من ارض او عقار او مبنى 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 المبنى - 00:01:53

لماذا؟ لان الشريك اولى بحصة شريكه المسألة الثانية اذا باع هذا الشريك دون ان يشاور شريكه باعها لطرف ثالث. فانه يثبت لشريكه الذي معه ما يسمى بحق دفعة وسوف نفرده 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؟ درءا 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 انهما قد اشتركا في مزرعة مثلا نقول ان المحاصيل الزراعية الناتجة والتكاليف الزراعية تكون بينهما بالسوية فما دام ملكهما مناصفة فان الدخل يكون بينهما مناصفة. والتكلفة تكون عليهما 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 اسبوع مثلا فهل يجوز له هذا ام يشترط له اذن شريكه؟ نقول يجوز للشريكين - 00:03:24

ان يتفقا على تقسيم الانتفاع بينهما بهذه الارض مثلا او بهذا المبنى او بهذه الشقة على صفة سماها اهل فقهاء المهائية معنى المهائية ان يتفقا مثلا فلنفترض ان ثمة شريكين مناصفة - 00:03:42

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

لمدة 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 فلنفترض انها في مكان آآ يغلو في بعض المرات ويرخص في بعض المرات فاتفق الشركاء فيما بينهم على ان من اخذها في وقت مثلا الرخص فانه يأخذ ثمانية ايام. ومن اخذها في وقت -

00:04:23

لغلاء الموسم فانه يأخذ فقط اربعة ايام. فلا مانع من هذه المهاية ويتفق الشركاء فيما بينهم على طريقة الانتفاع من هذه الحصة المشاعة وهنا تنبيه مهم وهو ان هذه الحصص المشاعة دائما 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. ويتذكر قول الله سبحانه وتعالى وان كثيرا من الخلطاء لا يبغي بعضهم على بعض

الا الذين امنوا وعملوا الصالحات وقليل ما هم - 00:05:07

يجب على الشركاء فيما بينهم ان يتقوا الله سبحانه وتعالى وان يراعوا وان يراعوا حقوق بعضهم البعض لا يعتدي احد منهم على

غيره واخوانه من الشركاء لا يبغي بعضهم على بعض بل يكون العدل - 00:05:22

والوضوح هو والامانة هو اساس العلاقة فيما بينهم وفي الحديث انا ثالث الشريكين ما لم يخن احدهما صاحبه في الحديث القدسي ان الرسول صلى الله عليه وسلم حكى عن ربه ان الله قال انا ثالث الشريكين 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. صلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى اله وصحبه - 00:06:06

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 فيه الفقهاء في دين الله وكثر فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثر الناس. ومن لم يستطع ان -

00:06:25

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