

بيع العقار المؤجر - د/ منصور الغامدي - 3L3U - 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 فقهنا في الدين وعلمنا ما ينفعنا وانفعنا بما علمتنا وزدنا - 00:00:00

علما يا رب العالمين اهلا بكم اخواني واخواتي في هذا الدرس الجديد في مساق احكام العقار نريد ان نتحدث في هذا الدرس عن نوع من انواع بيع العقار وحكم من احكامه الا وهو حكم بيع العقارات المؤجرة - 00:00:23

المالك الذي يملك عقارا فلنفترض انه قد اجر هذا العقار لمدة عشر سنين. عنده عمارة استثمارية او عنده وسوق او عنده محطة او عنده مزرعة اجرها عشر سنين هل يستطيع هذا المالك الذي اجر هذا العقار لمدة عشر سنين - 00:00:42

هل يستطيع ان يبيعه خلال فترة العشر سنين هذه ام انه لا يستطيع ان يبيعه هنا حقيقة عدد من الاحكام التي ترغب الحديث عنها اول هذه الاحكام انه يجوز للمالك ان يبيع العقار الذي اجره خلال مدة الایجارة - 00:00:59

هذا الشخص الذي اجر عقارا لمدة عشر سنين يجوز له ان يبيع عقاره خلال هذه المدة الحكم الثاني نقول لهذا المالك يجب على هذا المالك عند بيعه لعقاره ان يبين للمشتري ان هذا العقار مؤجر للمدة الفلانية - 00:01:20

الشخص الفلاني وان اجرته تستحق في الايام الفلانية وان اجرته مقدارها كذا وكذا. لماذا يعني في الحقيقة كون العقار مؤجر لا شك ان اغفال ذكر هذه المعلومة للمشتري فيه نوع من التدليس والتغريير بالمشتري - 00:01:40

لان المشتري ربما رغب بشرائه ان ينتفع هو من هذا العقار. لا يريد تأجيره. وربما اراد حينما اشتري هذا العقار ان يؤجره لطرف اخر لذلك لابد ان يدخل المشتري على بينة وبصيرة. الامر الثالث - 00:01:59

او الحكم الثالث المتعلق بهذه المسألة اذا لم يبين البائع ان العقار مؤجر لطرف ثالث ولم يبين اجرته وتواريخ استحقاقها فاننا نقول تك للمشتري ان يفسخ هذا الشراء ويثبت له حق الخيار بسبب جهله بان هذا العقار قد بيعت منافعه واجرت لطرف ثالث - 00:02:15

طيب هنا مسألة وهي المسألة الرابعة التي ترغب الحديث عنها فنقول اذا بين المشتري اذا بين البائع للمشتري ان العقار مؤجر فلم تكون الاجرة نقول في واقع الامر في هذه المسألة الرابعة ان الاجرة تكون لمن اتفقا عليه - 00:02:41

فلو قال البائع مثلا للمشتري سابيعك هذا العقار ب مليون دولار. بشرط ان تكون الاجرة لي التي سوف تستلمها في مثلا الخمس السنين الباقيه تكون الاجرة لي سابيعك ايها ب مليون دولار - 00:03:06

فقال المشتري ما رأيك ان اعطيك مثلا مليون دولار بالإضافة الى منتي الف او ثلاثة منة الف مليون وثلاث منة الف دولار في مقابل ان تخرج من هذا العقار تماما - 00:03:27

وتجعل هذه الاجرة المستحقة في الخمس سنين القادمة تجعلها لي انا المشتري. نقول لا مانع في واقع الامر ان يتتفقا باحد هذين الاتفاقيين اذا المسألة الرابعة يجوز للطرفين البائع او المشتري ان يشترط اي منهما استلام الاجرة - 00:03:43

التي يدفعها الطرف الثالث المستأجر. فلو اتفق على ان الاجرة ستكون للبائع لا شك ان هذا سيقلل من ثمن البيع ولو اتفقا على ان الاجرة المشتري لا شك ان هذا سوف يزيد ثمن البيع. لا مانع كذلك ان يتم تداول العقار اكثر من مرة وفقا - 00:04:03

لهذه الصفة ووفقا لهذه الشروط لابد ان يتتفق لمن تكون الاجرة لأن البائع لو اخفي عن المشتري ان العقار مؤجر فانه يثبت له حق

الخيار مباشرة حين علمه بتأجير العقار - 00:04:23

المسألة الخامسة اذا انتقلت ملكية العقار لا يحق للطرف المشتري ان يخرج المستأجر الذي استأجر من المالك السابق بعقد صحيح سليم لمدة عشر سنين فرضا انه قد بقي من هذه المدة خمس سنين - 00:04:42

فلو مضى منها خمس سنين وبقي منها خمس سنين. فلما جاء المشتري الجديد قال للمستأجر اخرج من هذا العقار فانني قد ملكته وفقا لعقد الشراء من حق المستأجر ان يمتنع عن الخروج ويقول ابني قد ملكت منافع هذا العقار قبل ان تملك انت ايها المشتري رقبة العقار - 00:05:01

ملكت منافع هذا العقار لمدة عشر سنين ماضى منها خمس وبقي منها خمس ولا يحق للمشتري الجديد ان يخرج مستأجر القديم الا وفق ابرام صلح بينهما يتراضى عليه الطرفان. ومن حق المستأجر سابقا ان يمتنع عن الخروج - 00:05:23

امضاء للعقد لان العقود لا شك انها ماضية والله سبحانه وتعالى قد امر بالوفاء بها. يا ايها الذين امنوا اوفوا بالعقود بالعقود والعقود. ولا يجوز نقضها والمشتري قد اشتري. ومع علمه بوجود هذا العقد. وان كان لا يعلم - 00:05:43

فانه يرجع على من باعه ولا يرجع على المستأجر الذي قد استأجر وفق عقد صحيح وسلام هذا ما اردنا بيانه في ما يتعلق باحكام بيع العقار المؤجر. اسأل الله سبحانه وتعالى ان يعلمنا ما ينفعنا وان ينفعنا بما علمنا وان يزيدنا - 00:06:05

علما والى درس جديد في مساق احكام 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 - 00:06:23

كبيرى وغنية كبيرة. وان التفرغ لطلب العلم ليتأكد في هذا الزمان الذي قل فيه الفقهاء في دين الله وكثير فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثرب الناس. ومن لم يستطع ان - 00:06:48

طلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - 00:07:08