

بيع العقار المؤجر - د/ منصور الغامدي - 3L3U - 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 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 لعشر 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 نرغب الحديث عنها اول هذا هذه الاحكام انه يجوز للمالك ان يبيع العقار الذي اجره خلال مدة الايجارة - [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 وكذا. لماذا يعني في الحقيقة كون العقار مؤجر لا شك ان اغفال ذكر هذه المعلومة للمشتري فيه نوع من التدليس والتغيير بالمشتري - [00:01:40](#)

لان المشتري ربما رغب بشرائه ان ينتفع هو من هذا العقار. لا يريد تأجيله. وربما اراد حينما اشترى هذا العقار ان يؤجره لطرف اخر لذلك لابد ان يدخل المشتري على بيئة 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 نرغب الحديث عنها فنقول اذا بين المشتري اذا بين البائع للمشتري ان العقار مؤجر فلمن 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 بمليون دولار. بشرط ان تكون الاجرة لي التي سوف نستلمها في مثلا الخمس السنين الباقية تكون الاجرة لي سابيعك اياها بمليون دولار - [00:03:06](#)

فقال المشتري ما رأيك ان اعطيك مثلا مليون دولار بالاضافة الى منتي الف او ثلاث مئة الف مليون وثلاث مئة 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 وافي الامر ان يتفقا باحد هذين الاتفاقين 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 سيقبل 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 يتفق لمن تكون الاجرة لان البائع لو اخفى 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 فاني قد ملكته وفقا لعقد الشراء من حق المستأجر ان يمتنع عن الخروج ويقول انني قد ملكت منافع هذا العقار قبل ان تملك انت ايها المشتري رقبة

العقار - 00:05:01

ملك منافع هذا العقار لمدة عشر سنين مضى 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 الوفاء بالعقود

والعهود. ولا يجوز نقضها والمشتري قد اشترى. 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 وسليم هذا ما اردنا بيانه في ما يتعلق باحكام بيع

العقار المؤجر. اسأل الله سبحانه وتعالى ان يعلمنا ما ينفعنا وان ينفعنا بما علمنا وان يزيئنا - 00:06:05

علما والى درس جديد في مساق احكام العقار. صلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين ايها الناس من استطاع

منكم ان يتفرغ لطلب العلم وتحصيله كذلك افضل. وتلك نعمة - 00:06:23

كبرى وغنيمة كبرى. وان التفرغ لطلب العلم ليتأكد في هذا الزمان الذي قل فيه الفقهاء في دين الله وكثر فيه طلب الدنيا والاقبال

عليها من اكثر الناس. ومن لم يستطع ان - 00:06:48

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