

## بيع النصيب المفرز من العقار - د/ منصور الغامدي - 5L3U -

### 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 علما يا رب العالمين. اهلا بكم اخواني واخواتي في لقاء وفي درس جديد -

00:00:00

ضمن مساقى احكام العقار سنتحدث في درسنا هذا باذن الله سبحانه وتعالى عن بيع النصيب المفرز الذي يجتمع مع غيره في عقار واحد مثاله بيع الشقق المسممة عند الناس بشقق التمليلك مثلا -

00:00:29

او بيع الطوابق المفردة او بيع حصة مفرزة من عقار ضمن عقار يجتمع مع غيره من الحصص قد فرقنا في درس سابق بين هذا النوع من البيعات وبين بيع النصيب المشاع. فقلنا ان الاجتماع مع الغير في عقار -

00:00:50

اما ان يكون على صفة اجتماع بانصبة مفروزة. واما ان يكون على صفة اجتماع بانصبة في عقار واحد وذكرنا مثالا لفرق بينهما ما هي الاحكام المرتبطة ببيع النصيب المفرز. هناك حقيقة عدد من اشكال بيع النصيب المفرز -

00:01:12

هناك من يبيع نصبيه المفرز اي شقة او طابقا ويكون مقتربا بهذا البيع بيع لحصة مشاعة من الارض التي بنيت عليها هذه العمارة ووجدت فيها هذه الشقق فلنفترض مثلا ان هذه العمارة فيها ثلاث شقق -

00:01:35

اراد البائع ان يبيعها الصورة الاولى ان يبيع شقة من هذه الشقق ومع بيعه لهذه الشقة فان هذا البيع يتضمن بيعا لثلث هذه الارض مشاعة فكان المشتري اشتري امرین اشتري الاول حصة مشاعة من الارض -

00:01:57

كما ان المشتري اشتري نصبيا مفروزا فلنفترض مثلا انه الدور الثاني في هذه العمارة الصورة الثانية الا يقترب بيع الشقة المفروزة ببيع نصبي مشاع من الارض في هذه الحالة فان المشتري يكون قد اشتري هذه الشقة دون ان يكون له حصة مشاعة في الارض -

00:02:17

وهذا المشتري يكون قد اشتري هذه المساحة الجوية المحددة اطوالها وعرضها والمحدد ارتفاعها من المتر كذا الى المتر كذا والمحددة ابعادها وما يحدها شمالا وجنوبا وشرقا وغربا ومن الاعلى ومن الاسفل -

00:02:46

اذا لم يشتري المشتري في الصورة الثانية حصة مشاعة من الارض. وقد اخذت بعض الدول تقنيين بيع شقق التمليلك تبني بعضهم الصورة الاولى وهي ان كل شقة تملك تبع شقة مفرزة فانه لا بد ان يباع معها نصبي مشاع من الارض يعادل -

00:03:09

مساحة هذه الشقة ضمن المساحة الاجمالية للعقار ومن القوانين في بعض الدول ما انتهج الصورة الثانية وهو انه يصح بيع الشقة المفرزة دون ان يباع معها نصبي مشاع من الارض -

00:03:33

في حال بيع الشقة المفرزة هناك ايضا سرتان دون ان يباع نصبي من الارض او مع بيع نصبي مشاع من الارض هناك صورتان من ناحية اخرى وهي ان البائع قد يكون انما باع البنيان فقط -

00:03:53

واتاح للمشتري البقاء في هواء ملكه في هذه الحالة المشتري انما اشتري البنيان فقط الحالة الثانية ان يكون المشتري قد اشتري البنيان واحتى المشتري المساحة التي يقع فيها هذا البنيان فصارت هذه المساحة ملكا للمشتري -

00:04:12

اما في التي قبلها فان المشتري انما اشتري البنيان فقط دون ان يشتري المساحة فكان بقاءه في هذه المساحة انما هو ائحة او ائرة

او انتفاع او ائحة انتفاع من المالك لهذا المشتري ان يبقى في الارض ما دام هذا البنيان موجودا - 00:04:37

يظهر الفرق بين الصورتين في حال ما لو انهدم البنيان فاذا انهدم البنيان في السورة الاولى التي اشتري المشتري فيها فقط مجرد البنيان يكون قد زال ملكه واما في الصورة الثانية التي اشتري فيها مع البنيان هذه المساحة الجوية فان ملكه لا زال باقيا وبامكانه ان يعمر - 00:04:59

بنيان مرة اخرى ويستقر في ملكه حيث كان سابقا وكما ذكرنا ان هاتين الحالتين قد تقتربان بصورة ملكية لحصة مشاعة من الارض وقد لا تقتربان بملكية هذه الحصة المشاعة من الارض - 00:05:24

وكل هذه الانواع انواع جائزة ان شاء الله تعالى الا انه ينبغي للبائع والمشتري ان يبين بوضوح التفاصيل ان يبين حقوقهما وما وقع عليه البيع وهل وقع البيع على حصة مشاعة من الارض ام ام انضاف اليها - 00:05:44  
مفروزة من البنيان. وهل هذه الحصة المفروزة من البنيان؟ انما بيع بناؤها فقط او بيع بناؤها ومساحتها الجوية موقعها مع ذلك هذا كله مما يحتاج الى بيان في العقد حتى ينتفي الغرر والجهالة اللذان هما سبب دائما للنزاع والشقاق. اسأل الله سبحانه وتعالى - 00:06:04

ان يوفقنا لما فيه الخير وان ينفع بهذا الدرس قائله وسامعه والى لقاء 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 - 00:06:26  
كجرى وغنية كجرى. وان التفرغ لطلب العلم ليتأكد في هذا الزمان الذي قلت فيه الفقهاء في دين الله وكثير فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثرب الناس. ومن لم يستطع ان - 00:06:57  
طلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - 00:07:17