

بيع عقار على المخطط - د/ منصور الغامدي - 4L3U - 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. اهلا بكم مجددا - 00:00:00

وحياكم الله في هذا الدرس في احكام العقار هذا المساق الذي قد ابتدأناه سويا وتطرقنا فيه لعدد من الاحكام نريد ان نتحدث في درسنا هذا ولقائنا هذا عن شيء من انواع واحكام بيع العقار - 00:00:29

ما حكم بيع العقار على الخارطة ما حكم بيع العقار المخطط الذي يعتزم تنفيذه بيع العقار الموصوف؟ هذه مسألة يسأل عنها كثير من الناس نقول في واقع الامر ان العقار الموصوف - 00:00:49

او بيع العقار المخطط او على الخارطة بمعنى العقار الذي لم يوجد بعد هذا العقار لم يوجد بعد وانما يعتزم انشاؤه خلال الفترة القادمة هل يجوز بيعه قبل انشائه ام لا - 00:01:06

نكون في واقع الامر ان بيع العقار على الخارطة يشتمل على امرين الامر الاول هو بيع قدر معين الا وهو المساحة التي يوجد فيها هذا العقار سواء كان هذا العقار مثلا على الارض الدور الارضي او كان في الدور العاشر او الدور العشرين او الدور الثلاثين - 00:01:26

فان هناك قدرا مبيعا وهو المساحة الجوية لو كان هذا في الدور العشرين فان هذا البائع مثلا يبيع القطعة التي اطوالها كالتالي عشرة متر في عشرين متر على ارتفاع فرضا انه في الدور العاشر وان كل دور من الادوار العشرة التي قبله ثلاثة امتار - 00:01:51

ارتفاعها فان هذه القطعة المبيعة يبيعه عشرة في عشرين على ارتفاع ثلاثين مترا باعتبار ان هناك عشرة ادوار قبل هذا الدور اذا هذه المساحة الجوية هي مساحة محددة ومعينة لان الدور العاشر غير الدور الحادي عشر غير الدور الثاني عشر غير الدور الاول الثاني الثالث اسعارها مختلفة - 00:02:15

ومتفاوتة لذلك هذا القدر في واقع الامر هو قدر معين لا ينطبق على عقار اخر لماذا قلنا معين؟ لانه لا يثبت في الذمة ليس ديننا يثبت في الذمة وانما هو عين ينبغي تسليمها ويشترط تملكها قبل بيعها - 00:02:39

طيب اذا هذا الشق الاول من بيع العقارات على الخارطة وهو ان نقول ان الارض او المساحة الجوية ينطبق عليها احكام بيع المعينات وبالتالي يجب تملكها قبل بيعها طيب ما يتعلق بالبناء - 00:03:01

مواصفات البناء مثلا الجدران البلوك الدهانات ما يتعلق بالادوات الصحية التي توضع في الحمامات اعزكم الله ما يتعلق بالادوات الكهربائية ما يتعلق بنوع البلاط او الرخام او غير ذلك هذه في واقع الامر - 00:03:21

موصوفة وليست معينة وهي من الديون التي تثبت في الذمم فانه اذا اتفق على مواصفات محددة لهذا العقار كان يقول مثلا ان التشطيب يكون مثلا لوكس او ديلوكس او سوبر ديلوكس او ايا كان - 00:03:38

او يقول ان التشطيب وفقا لهذه المواصفات والرخام وفقا لهذه المواصفات. ويكون هنا بناء وبعد اربعة متر يكون هنا جدار وبعد ثمانية متر يكون هنا جدار اتفقوا على مواصفات محددة - 00:03:54

هذه المواصفات هي صنعة ومادة تثبت ديننا في الذمة بخلاف المساحة المعينة التي لا تثبت ديننا في الذمة وانما هي عين معينة يجب تسليمها طيب كوننا نقول ان هذه المواصفات دين يثبت في الذمة ما الذي يترتب على ذلك؟ يترتب على ذلك امر مهم. وهو ان نطبق

عليها احكام عقد الاستسلام - 00:04:06

من اهم احكام عقد الاستثناء انه يجوز بيع هذا المبنى على الصفة قبل وجوده يجوز بيعه على الخارطة قبل ان يوجد هذا المبنى وفقا للمواصفات المحددة ويكون التسليم وفقا لمراحل محددة واجال يتفق عليها الطرفان - 00:04:31

هناك ضوابط عامة لعقد الاستسلام. من اهم هذه الضوابط ان يكون الثمن معلوما ومحددا متفقا عليه بين الطرفين عند ابتداء عقد الاستصناع ان يكون المبيع ومواصفاته معلومة لابد ان يحدد المواصفات - 00:04:53

فلو اشترط عليه مثلا اني اريد مثلا ان يكون ان تكون الارضيات وفقا لرخام محدد او بلاط محدد فجاء هذا الشخص البائع برخام اقل منه لا شك ان هذا اخلال بالعقد - 00:05:11

لذلك لابد ان يذكر المواصفات التي تنهي النزاع بينهم فلو ذكر اننا قال اريد ارضيات جيدة. نقول لا شك ان هذا فيه اشكال وفيه غرر وجهالة لان المشتري سيزعم انني كنت اقصد انني اريد افضل انواع الرخام - 00:05:26

والبائع سيزعم ويقول كنت اظن انك تريد النوع الفلاني الرديء من الرخام ولا شك ان هذا مثار للنزاع فلذلك من اهم ضوابط عقد الاستصناع ان يتم الاتفاق على المواصفات بشكل يقطع النزاع فيما بينهم - 00:05:44

من الضوابط المهمة في عقد الاستصناع ان يتم الاتفاق على الاجال. سواء اجال الدفعات النقدية او اجال تسليم الشقة او المبنى المبيع من الاحكام المرتبطة بعقد الاستصناع انه يجوز للطرفين فيه تأخير تسليم الدفعات النقدية وتأخير تسليم المبيع وفقا

لمصلحتهما في التسليم - 00:06:01

متدرجين على مراحل وهذا استثناء من النهي عن بيع الدين بالدين لان عقد الاستصناع تدخله صنعة ولذلك استثنى ولانه مما تمس الحاجة اليه عند الناس فلاجل ذلك استثناه اهل العلم من هذا النهي - 00:06:23

هذا باختصار ما يتعلق باحكام البيع على الخارطة فصلنا فيه ما يتعلق بالبيع المعين وما يتعلق بالبيع الموصوف. اسأل الله سبحانه وتعالى ان يفقهنا في دينه نقف عند هذا القدر والى درس جديد في مساق احكام العقار صلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين - 00:06:42

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

00:07:02

لطلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - 00:07:38