

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

وحياتكم 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 احكام 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 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 امرین الاول هو بيع قدر معین الا وهو المساحة التي يوجد فيها هذا العقار سواء كان هذا العقار مثلا على الارض الارضي او كان في الدور العاشر او الدور العشرين او الدور الثالثين - 00:01:26

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

ارتفاعها فان هذه القطعة المبيعة يباعه 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 معین لا ينطبق على عقار اخر لماذا قلنا معین؟ لانه لا يثبت في الذمة ليس دينا يثبت في الذمة وانما هو عین ينبغي تسليمها ويشرط 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 الصحبة 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

مواصفة وليس معينة وهي من الديون التي تثبت في الذمة فانه اذا اتفق على مواصفات محددة لهذا العقار كان يقول مثلا ان التشطيب يكون مثلا لوكس او ديلوكس او سوبر ديلوكس او ايها 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 اتفقا على مواصفات محددة - 00:03:54

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

عليها احكام عقد الاستسلام - 00:04:06

من اهم احكام عقد الاستثناء انه يجوز بيع هذا المبني على الصفة قبل وجوده يجوز بيعه على الخارطة قبل ان يوجد هذا المبني 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 انا قال اريد ارظيات جيدة. نقول لا شك ان هذا فيه اشكال وفيه غرر وجهالة لان المشتري سيزعم اني كنت اقصد اني اريد افضل انواع الرخام - 00:05:26

والبائع سيزعم ويقول كنت اظن انك تريدين 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 المبني 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 فلما جل ذلك استثناء 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 وصلى 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 وغنية كبرى وان التفرغ لطلب العلم ليتأكد في هذا الزمان الذي قل فيه الفقهاء في دين الله وكثير فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثر الناس. ومن لم يستطع ان - 00:07:02

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