

تملك العقار وطرقه- د/ منصور الغامدي - 2L1U - 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 - 00:00:00

نعود للترحيب بكم في هذا المساق مساق احكام العقار والى درس جديد فيه هذا الدرس سوف نأخذ فيه باجمال طرق التملك شرعا ان التملك شرعا له اسباب اقرتها الشريعة كما ان ثمة انواع من التملك نوع من العداون - 00:00:29

لم تقره الشريعة فمن امثال التملك المشروع التملك بشراء العقار مثلا ومن امثال التملك الممنوع التملك بالعدوان الغصب على الناس غصب الاراضين بغير حق وقد جاء في حديث عائشة رضي الله تعالى عنها في الصحيحين - 00:00:53

من ظلم قيد شبر طوقة يوم القيمة من سبع اراضين معنى طوقة اي جعل هذا العقار الذي ظلمه جعل طوقا في عنقه يوم القيمة تعذيبا له من سبع اراضين لا شك ان هذه عقوبة للعدوان - 00:01:12

على عقار الناس او ارضهم وغصبه بغير حق اما طرق التملك المشروعة فلا شك ان هناك عددا من الاسباب الشرعية التي اقرها الاسلام للتملك. يمكننا ان نجملها في التالي فنقول اولا - 00:01:33

هناك طرق في الشريعة اقرتها للتملك ابتداء بطريق منشئ للملكية من العدم لان تملك للعقار اما ان يكون تملك من طرف اخر قبلك واما ان يكون تملك من غير طرف اخر قبلك. يعني انت اول من يتملك هذا العقار وينشأ عليه حق ملكية - 00:01:53

يسمي هذا الطريق المنشئ للملكية احياء الموات فلو ان ثمة ارضا ميتة في بلد من البلدان وفي صحراء مثلا مفترقة فجاء شخص وانتقل اليها او وصل شخص الى اخر ما انتهى اليه العمران - 00:02:20

او ما احاط به البناء في بلد من البلدان فذهب ابعد من ذلك واراد ان يزرع ذلك المكان او اراد ان يسكن فيه لم يملكه احد قبله هذا هو ما يسمى باحياء الموات وقد جاء في الحديث من احيا ارضا ميتة فهي له - 00:02:38

نشبه لكم احياء الموات بماذا الصيد مثلا انت عندما تملك حيوانا اما ان تتملكه من غير ما لك سابق كالصيد واما ان تشتريه من مالك سابق بعد الشراء اذا انشاء الملكية - 00:02:59

دون ان تتملكها من تملك سابق. يسمى في العقار احياء الموت طريقه هو احياء الموت يشبه الصيد في الحيوانات ويشبه الزراعة في المزروعات الثمار الثمار اما ان تزرعها وتحصدتها وتتملكها - 00:03:19

من غير ان تشتريها من مالك سابق واما ان تشتريها من مالك سابق اذا هذا الطريق الاول من طرق التملك الا وهو احياء المواد الطريق الثاني ما يمكن ان نسميه بالطرق الناقلة للملكية من شخص الى اخر - 00:03:45

طريق احياء الموات هو منشئ للملكية على شيء لم يكن له مالك. كان خلوا عن الملك اما الطرق الناقلة للملكية فهي تنقل الملك من شخص الى اخر لو تأملنا في طرق نقل الملكية - 00:04:04

لوجدنا فيها طرifica اجباريا في نقل الملكية كالميراث الميراث ينقل ملكية العقارات والاراضين والاموال من الشخص المتوفى الى ورثته جبرا بمعنى انه لا يتطلب تعاقدا بينهم فليس ثمة عقد بين - 00:04:20

الشخص المورث والشخص الذي سيرث وانما تنتقل الملكية قهرا وجبرا مباشرة وتنتقل بحصة مشاعة بحسب حنص الورثة

فلنفترض ان شخصا قد توفي وترك وراءه مثلا ابنيين فان العقارات التي يملكها والمنقولات التي يملكها تنتقل الى هذين الابنين على طريق الشيوع. فيملك كل شخص منها نصف - 00:04:42

نصف املاك ابيه حتى يقتسما بينهما هذه الاملاك اذا هذا الطريق الثاني الطريق الناقل للملكية ويمكنا ان نقسم الطريق الناقل للملكية فنقول هناك طريق جبri كالميراث وهناك طرق اختيارية لنقل الملكية. ما هي الطرق الاختيارية؟ هي التي تبني على اراده الشخص الناقل والمنقول اليه - 00:05:12

نلخصها فنقول هي مثلا كعقد البيع ينقل الملك من الطرف الاول الى الطرف الثاني. مثال اخر لعقود الناقلة للملكية. عقد الهبة الهبة هبة ارض او شقة او منزل ينقل هذا المنزل من الطرف الاول الى الطرف الثاني - 00:05:37

كذلك الوصية اذا اوصى شخص بعقار له شرط ان تكون هذه الوصية لغير وارث ولا تتعدى الثالث فانه اذا توفي هذا الشخص تنتقل ملكية هذا العقار الى الطرف الموصى اليه شرط ان يقبلها الموصى اليه - 00:06:01

اذا هذه طرق اختيارية لنقل ملكية بين طرفين بين اجمال ما يتعلق باسباب التملك والى درس اخر في احكام العقار اسأل الله سبحانه وتعالى ان يوفقنا واياكم لما فيه الخير وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى الله وصحبه اجمعين - 00:06:20

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 - 00:06:43

لطلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - 00:07:13