

ضوابط بيع العقار - د/ منصور الغامدي - 2L3U - 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 علمنا ما ينفعنا وانفعنا بما علمتنا وزدنا علما. اللهم فقهنا في الدين - [00:00:00](#)

اللهم ارنا الحق حقا وارزقنا اتباعه وارنا الباطل باطل وارزقنا اجتنابه ولا تجعله ملتبسا علينا فنضل اهلا بكم في درس جديد في مساق احكام العقار. ونريد ان نتكلم في هذا الدرس عن ضوابط اجمالية في البيع عموما وفي بيع - [00:00:29](#)

للعقارات خصوصا ان من الضوابط الاجمالية المهمة التي ينبغي مراعاتها الا يشتمل البيع على غرر وجهالة بصورة تطبق هذا الشرط في بيع العقار قد يكون ويقع الغرر والجهالة في العقار نفسه - [00:00:48](#)

وقد يقع في الثمن وقد يقع في الاجل وقد يقع في الوصف نضرب لذلك امثلة وهي كلها مما يبطل عقد البيع ويجعله فاسدا ملغيا. لأن عقود الغرر والجهالة قد نهى النبي صلى الله عليه وسلم عنها. كما ورد - [00:01:08](#)

هذا النهي في حديث ابن عمر وابي هريرة في الصحيح رضي الله تعالى عنهم اجمعين مثال الغرر الذي يقع في العقار ان اقول مثلا فرضا ان شخص يملك عددا من العقارات - [00:01:27](#)

فقال لشخص اخر بعتك واحدا من عقاراتي بعтик اياه مثلا مئة الف دولار او مليون دولار مثلا كونه يقول واحدا من عقاراتي دون ان يحدد هذا العقار اي عقار هو هذا فيه اشكال. لماذا - [00:01:42](#)

لان العقار يتغير ولا بد ان يكون اما له طريق شرقي او غربي او شمالي او جنوبي هذا العقار اما ان يكون واسعا اما ان يكون ضيقا اما ان يكون صغيرا اما ان يكون - [00:02:03](#)

ان كبيرا فيه بناء عال او فيه بناء منخفض تختلف العقارات لا يوجد عقارات متماثلان على هذه الكرة الارضية لا لا يوجد عقاران متماثلان مئة بالمائة هناك اختلافات بين هذه العقارات حتى لو كان هذا العقار في اول الشارع وهذا العقار في اخر الشارع هذا العقار قريب من المدرسة هذا العقار قريب من المسجد وهكذا - [00:02:14](#)

تفاوت هذه العقارات قربا وبعدا ويختلف الناس في اذواقهم في تقديرها وفي معرفتها وفي الميل اليها لذلك لا بد من تحديد العقار المراد بيه تحديدا واضحا. فيقول ابني القطعة الفلانية ذات الرقم الفلاني التي يحددها - [00:02:36](#)

كذا ويحددها جنوبا كذا ويحددها شرقا وغربا كذا وكذا وهكذا والتي تقدر مساحتها بكل اطوالها وعرضها هو كذا الى اخره من التحديدات التي تنفي الغرر والجهالة من صور الغرر والجهالة - [00:02:54](#)

ان يكون الغرر والجهالة في الثمن لأن يقول البائع او المشتري اني قد اشتريت منك هذا العقار بثمن ما او بثمن سيرظيك او بثمن لن نختلف عليه لاحقا. ولكن لا يحددونه - [00:03:14](#)

فيكون هذا مسارا للنزاع فيما بينهم. لأن تحديد الثمن لا شك انه احد شروط البيع المهمة ومن طرق تحديد الثمن ان يتتفقا على سعر معلوم محدد او ان يتتفقا على مزاد على هذا العقار يشتريه هذا المشتري وفق سعر المزاد الذي يرسو عليه المزاد - [00:03:30](#)

او ان يتتفقا على سعر السوق من خلال مثمنين ومقمين وخبراء يعرفون هذه الاقيام فيؤخذ مثلا متوسط تقييمهم العقار ويشتري به المشتري اذا هناك مؤشرات يعلم بها سعر العقار. اما ان يحددوه في العقد رقم. فيقول اشتريت منك هذا العقار بمئة الف دولار مثلا -

او ان يقول اشتريت منك هذا العقار بالسعر الذي يرسو به المزاد او لا على سعر في المزاد او ان يكون اشتريت منك هذا العقار وفق تقييم المتنمرين ذوي الخبرة المعروفيين في السوق - 00:04:18

ولو كان ثمة وهذا موجود في بعض البلدان ان يكون فيها مؤشر عقاري يقيس اسعار العقار في البلدان سواء كانت سكنية او تجارية سواء كانت على شوارع عامة او شوارع ضيقة وايا كان - 00:04:40

هناك مؤشرات يسترشد بها اهل الخبرة لتقييم اثمان هذه العقارات الغرر احيانا قد يكون في الاجل كأن يقول سوف اشتري منك هذا العقار بمائة الف ريال لاحظوا انه قد حدد الثمن ولكنه قال اسدده لك - 00:04:55

لاحقا حينما يتوفى هذا المبلغ او حينما تلدني الدفعات او حينما يتيسر لي في تجاري ان اربح مثل هذا المبلغ سوف اسدده لك هذا الاجل فيه جهالة وقد يكون هذا الاجل شهرا وقد يكون سنة وقد يكون سنتين. فالى متى ينتظر البائع - 00:05:15

ان يستلم قسطه او ثمنه الذي ينتظره لا شك ان هذا الغرر الذي يكون الاجل هو من غرر المؤثر في العقد احيانا يكون الغرر في الصفة كأن يقول مثلا اشتريت منك عقارا صفتة كذا وكذا وكذا - 00:05:35

ولا يصفه الوصف الدقيق الصحيح. لأن العلم بالمباع قد يكون برأوية ومعاينة وقد يكون بوصف لابد ان يكون الوصف مطابقا للواقع بشكل سليم ويكون مستجمنا للصفات تؤثر في سعر هذا العقار - 00:05:54

اذا وجد الغرر باي شكل من هذه الاشكال السابقة فانه يكون من الاشياء التي توجب فساد العقد وفي الحديث الشريف ان رسول الله صلى الله عليه وسلم نهى عن بيع الغرر وبالاضافة لكون - 00:06:14

الرسول صلى الله عليه وسلم قد نهى عنه فانه مثار للنزاع والخلاف فانه حري باخواننا المسلمين دائما ان تكون بيعات توم على علم وبصيرة يحدد فيها الثمن والمثمن بشكل يقطع النزاع بينهم - 00:06:30

هذا اه الدرس الذي احبينا ان نتكلم فيه عن الغرر والجهالة. اسأل الله سبحانه وتعالى ان يعلمنا فيه ما ينفعنا وان ينفعنا بما علمنا والى درس اذا في مساق احكام العقار وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى الله وصحبه اجمعين - 00:06:48

ايها الناس من استطاع منكم ان يتفرغ لطلب العلم وتحصيله كذلك افضل. وتلك نعمة كبرى وغنية كبرى. وان التفرغ لطلب العلم ليتأكد فيها هذا الزمان الذي فيه الفقهاء في دين الله وكثير فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثر الناس. ومن لم يستطع ان - 00:07:11

طلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - 00:07:41