

مسائل في رهن العقاري - د/ منصور الغامدي - 5L4U - 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 فقهنا في الدين وعلمنا ما ينفعنا وانفعنا بما علمتنا وزد - [00:00:00](#)

علما يا رب العالمين اما بعد حياكم الله اخواني واخواتي في هذا الدرس من دروس مساق احكام العقار. اسأل الله سبحانه وتعالى ان يجعله نافعا في حق قائله وسامعه. سنتحدث في هذا الدرس ان شاء الله تعالى - [00:00:26](#)

عن بعض الضوابط المتعلقة بالرهن العقاري والمسائل المعاصرة المتعلقة به نشأ في العصر الحديث بما يتعلق بالرهن العقاري ما يسمى بمسألة اعادة رهن المرهون وترتيب الدائنين في الرهن بحسب الاولوية او بحسب الاشتراك في رتبة واحدة. وسوف نوضح هذه المسألة - [00:00:41](#)

خلاصة هذه المسألة ان نقول ان مما نشأ في الانظمة المعاصرة اليوم انه يجوز ان يرهن العقار لكثر من داء فمثلا اقترض زيد من عمرو مثلا مائة الف دولار ثم اقترب من صالح مئة الف دولار - [00:01:08](#)

فقام بسبب الاقتراض الاول برهن عقاره لعمرو في سبيل الدين الذي اقتربه منه توثيقة هذا الدين الذي اقتربه منه ثم بعد ذلك هل يصح لزيد ان يرتب على هذا العقار المرهون رهنا اخر لصالح - [00:01:28](#)

الشخص الثاني الذي اقترب منه واسمه صالح في فرضا انه قد اقترض منه مائة الف دولار اخرى فيرتب على هذا العقار المشغول بالرهن الاول ديننا رهنا جديدا في مقابل هذا الدين الجديد بمائة الف اخرى - [00:01:49](#)

والظاهر والله تعالى اعلم ان مثل هذا داخل في حديث رسول الله صلى الله عليه وسلم المسلمون على شروطهم. فنقول ان قبل صالح ان يكون رتبة في دانية في الرهن بعد عمر فلا مانع من ذلك - [00:02:09](#)

لانه يجوز له ان يقرض زيدا بدون رهن فكونه يقبل رهنا في رتبة ثانية اولى من الا يكون عنده شيء. واذا جاز له الاقراض بدون رهن فلا ان يجوز له - [00:02:26](#)

مع رهن في الرتبة الثانية اولى بالجواز ولا يلزم ان نقول اما ان تكون في الرتبة الاولى او لا رهن والصحيح انه يجوز تفاوت رتب الرهن وهنا مسألة مهمة يحسن تصورها وهو - [00:02:40](#)

ان صور الاشتراك بين المرتهين في الرهن والاجتماع فيما بينهم في رهن واحد تترتب على عدد من الاشكال فقد يجتمع اثنان في رهن واحد على سبيل الاشتراك في الرتبة نفسها - [00:02:58](#)

فلنفرض مثلا ان لعمرو على زيد مئة الف ولصالح على زيد مئة الف اخرى. وكلاهما مشتركان في رتبة واحدة فهما لهما الان على زيد مئتا الف دولار فلو بيع هذا العقار مثلا - [00:03:14](#)

وخرجنا من بيعه بمئة الف دولار فقط فانهما يقتسمانها بالسوية. يأخذ عمر خمسين الفا ويأخذ صالح خمسين الفا. لماذا؟ لانهما مشتركان الرهن في رتبة واحدة اذا هذا نوع من انواع الاجتماع في العقار المرهون اجتماعا على سبيل الاشتراك في رتبة واحدة - [00:03:34](#)

احيانا قد يجتمع المرتهون على طريقة الترتيب لا على سبيل الاشتراك في رتب رتبة واحدة وانما على طريقة ترتيبية والاسبقية

والاولوية. فلنفترض ان عمرا هو في الرتبة الاولى استحقاق استيفاء - 00:04:00

دينه من ثمن العقار ودينه مائة الف دولار ذكرنا ولصالح مائة الف اخرى ولكنه في الرتبة الثانية فهذا العقار مرهون في ديون قدرها مائة الف دولار ولكن هذه الديون على سبيل الترتيب لا على سبيل - 00:04:21

فلنفترض انه قد جاء يوم التنفيذ ولم يوفي زيد بالدين الذي عليه لعمره ولم يوف زيد بالدين الذي عليه لصالح فاضطررنا لبيع هذا العقار فبعناه بمائة الف دولار مثلا فمن الذي يستحق هذه المئة الف دولار؟ نقول انه - 00:04:41

ان هذه المئة الف تكون مستحقة لعمره في دينه كاملا فيسدد ويوفى دينه اولا ولا يبقى لصالح من الرهن شيء لانه قد قبل ان يكون رهنه في الرتبة الثانية متى يستحق صالح شيئا من الوفاء لدينه؟ نقول - 00:05:02

اذا بيع الرهن اذا بيع الرهن في المزاد وكان هذا البيع ثمن هذا البيع موفيا للدين الذي في الرتبة الاولى ثم زاد عليه فان هذه زيادة يستحقها صالح فلو افترضنا مثلا ان زيدا قد بيع عقاره بمائة وعشرين الف دولار - 00:05:23

سددنا مئة الف دولار منها لعمره وهو المرتهن في الرتبة الاولى. وبقي عشرون الف دولار فاننا نعطيهما لصالح الذي هو في الرتبة الثانية هذا هو الفرق بين قولنا ان المرتهين قد يجتمع عدد من المرتهين في رهن واحد ويكون اجتماعهم على صفتين اما على سبيل الاشتراك في - 00:05:44

رتبة واحدة واما على سبيل الترتيب في الرتب وهذا امر ينبغي مراعاته وكلاهما ان شاء الله تعالى من الامور الجائزة ادى في حديث رسول الله صلى الله عليه وسلم المسلمون على شروطهم - 00:06:08

نراكم في لقاء اخر ان شاء الله تعالى مع دروس مساق احكام العقار نراكم حينئذ صلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين ايها الناس من استطاع منكم ان يتفرغ لطلب العلم وتحصيله كذلك افضل. وتلك نعمة - 00:06:23

كبرى وغنيمة كبرى وان التفرغ لطلب العلم ليتأكد فيها هذا الزمان الذي قل فيه الفقهاء في دين الله وكثر فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اقسام الناس. ومن لم يستطع ان - 00:06:49

لطلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - 00:07:09