

قضايا متعلقة ببيع وشراء العقارات

الندوة الفقهية السادسة والعشرين المنعقدة بمدينة أجين، ولاية مدهيايراديش (الهند) في الفترة

ما بين: ٥-٧/ جمادى الآخرة ١٤٣٨ هـ التي يوافقها ٤-٦ مارس ٢٠١٧ م

- ١- السيطرة على العقارات المتعلقة بالحاجيات المدنية أو العقارات التي حددتها الحكومة لحاجة من الحوائج غصب، ولا يجوز التعامل مع الغاصبين في مثل هذه العقارات، ولكن العقارات الزائدة عن حاجيات مدنية، أو غير المحددة من الحكومة لحاجة ما يحتاج بيعها وشراؤها أيضًا إلى إكمال الإجراءات القانونية.
- ٢- لا يجوز بيع عقارات الأوقاف عن طريق غير مشروع، ويأثم فاعله، ولا يجوز الشراء من أمثال هؤلاء الغاصبين.
- ٣- لا بد من قسمة التركة بين الورثة فور وفاة المورث، ولكن إذا لم تقسم، وباع أحد الورثة العقارات المشتركة، فهذا البيع لا يتجاوز حصة البائع من هذا العقار المبيع، ولا يصح في الزائد على حصته دون إذن من الورثة.
- ٤- العقار الذي تم شراؤه بالمال الحرام، لا يجوز شراؤه لمن يعرف حقيقة الحال، أما إذا كان المشتري لا يعلم بحقيقة الحال فيملكه بشرائه.
- ٥- لا يجوز مخالفة وضع معترف به لدى الحكومة لإنشاء مجمع سكني، ولكن إذا كان ذلك العقار لا يخرج جزاء ذلك من ملك من يبتنيه، ساغ البيع وفق خريطة شخصية مخالفة للخريطة المعترف بها.
- ب. لا يجوز بيع قطع الأراضي المعينة وشراؤها للمصالح العامة بعد تمام بيعها وفق الخريطة.
- ٦- إن المساجد حاجة المسلمين الدينية المهمة، فإذا كان مؤسس المجمع يحول الساحة وأمثالها من الأماكن التي تخصص للمصالح العامة إلى مسجد، وتوجد فيها شروط مطلوبة للمسجد، فيجوز بناء المسجد عليها، ويعتبر ذلك المكان مسجدًا شرعيًا. ولكن الموضع المخصص للمصالح العامة يتعلق بها حق جميع سكان المجمع بعد إنشائه فلا يبني المسجد الآن إلا بالتراضي.
- ٧- ينبغي للمسلمين اتخاذ إجراءات قانونية لإنشاء مجمع، ولكن يسوغ إنشاؤه نظرًا

- للمشاكل، إلا أنه لا بد من مواصلة الجهود للاعتراف به قانونيًا.
- ٨- لا بد من اجتناب الديون الربوية قدر ما يمكن، ويسوغ الحصول عليها من البنوك لشراء المنزل أو العقار لإنشاء مجمّع عند الحاجة.
- ٩- يتعين المبيع بتعيين رقم القطعة الأرضية المدرجة في خريطة المجمع، وتجاوز عملية البيع والشراء هذه، ولا يجوز لمؤسس المجمع إدخال أي تغيير فيها، ولو كان البائع بدأ يحترث الحصة المباعة من العقار بإذن المشتري المالك لا يخرجها ذلك من ملك المشتري، ويظل مالكا لها.
- ١٠- أ. لا يجب القبض في بيع العقار، ويكفي انتقاله إلى الملك، فإذا انتقل العقار إلى ملك مؤسس المجمع، فله أن يبيعه، ويجوز لمن يريد الشراء أن يشتريه منه.
ب. فإذا لم ينتقل إلى ملكه بأن تم وعد البيع فقط، ولم يدفع العربون إلا لإحكام هذا الوعد فحسب، فليس له أن يبيعه.
ج. لو تعامل مدير المجمع مع مالك العقار وفق رضاه لبيع العقار ودفع الثمن في أجل معين، فدفعت إليه مبلغاً مالياً كعربون، فهذا التعامل وبيعه وشراؤه جائز. فإن حدث بعد البيع عائق قانوني في تسليم العقار إلى المشتري فيجب ردّ الثمن كله.
- ١١- لا يجوز شرعاً أن يتخذ للبيع والشراء بواسطة السمسار طريق لا يعرف فيه العقار ولا مالك العقار.
- ١٢- إذا كان مالك العقار شرطاً على المشتري عند بيعه إياه أن لا يبيعه إلا له عندما يريد بيعه فلا يجوز، إلا إذا باعه المشتري من غير شرط مسبق، وتراضيا به، فليس في ذلك حرج.
- ١٣- يجوز شراء العقار بالتقسيط في حالة شرط إلغاء الصفقة عند عدم دفع الثمن في الأجل المحدد، إذا كان ذلك مصرحاً به في العقد، ولا يحق للمشتري إلا استرداد أقساطه المدفوعة منه في حالة عدم دفع جميع الأقساط على ميعادها.
- ١٤- أجره السمسرة جائزة، ولكن بشرط أن يكون الأجر معلوماً، والتعامل نزيهاً، فلا يجوز للسمسار في بيع العقار تناول أكثر من القيمة بإخفاء القيمة من أحد العاقدين، أو قول الزور.
- ١٥- عدم تسليم السمسار مخالف لمقتضى البيع، وظلم، واشترطه أنه لا بد من بيع هذا العقار منه شرط فاسد، لا يجوز.

