

294984 - حكم بيع البيوت والشقق دون حصة من الأرض

السؤال

هل يجوز بيع العقار أو المبني دون بيع الأرض المقام عليها العقار أو المبني والإحتفاظ بملكيتها للبائع ؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

يجوز بيع البناء دون الأرض المبني عليها، بشرط التصريح بذلك، فإن باع داراً ولم ينص على أن الأرض غير مبيعة، دخلت الأرض في البيع.

قال في "شرح منتهى الإرادات" (79 / 2): " (ومن باع داراً (أو وهب) داراً (أو رهن) داراً (أو وقف) داراً (أو أقر) بدار (أو أوصى بدار : تناول) ذلك (أرضها) " انتهى.

وقال الشيخ ابن عثيمين رحمه الله في شرح قول الزاد " إِذَا بَاعَ دَارًا شَمِلَ أَرْضَهَا، وَبِنَاءَهَا، وَسَقْفَهَا، وَالْبَابَ الْمَنْصُوبَ، وَالسُّلْمَ، وَالرَّفَّ الْمَسْمُورَيْنِ، وَالخَابِيَةَ الْمَدْفُونَةَ":

" شمل أرضها إلى الأرض السابعة، ويشمل - أيضاً - هواءها إلى السماء الدنيا، أما ما وراء السماء الدنيا فلا يملك؛ لأن السماء الدنيا سقف ، فليست ملكاً" (6 / 9).

وأما إذا نسا على بيع البناء منفرداً، دون الأرض، فإن الأرض لا تدخل في البيع.

قال الدسوقي رحمه الله: " ومحل تناول العقد على البناء والشجر، للأرض، وتناول العقد على الأرض، ما فيها من بناء وشجر، كان ذلك العقد بيعاً أو غيره : إن لم يكن شرط ، أو عرف ، بخلافه ؛ وإلا : عُمِلَ بذلك الشرط ، أو العرف.

فإذا اشترط البائع، أو الراهن، أو نحوهما، أفراد البناء أو الشجر عن الأرض، أو جرى العرف بإفرادهما عن الأرض، في البيع أو الرهن أو نحوهما : فلا تدخل الأرض في العقد عليهما" انتهى من "حاشية الدسوقي" (171 / 3).

وفي "الموسوعة الفقهية" (227 / 8): " ومحل تناول العقد على البناء للأرض، وتناول العقد على الأرض ما فيها من بناء - كان العقد بيعاً أو غيره - إن لم يكن شرط، أو عرف بخلافه، وإلا عمل بذلك الشرط، أو العرف.

فإذا اشترط البائع أفراد البناء عن الأرض، أو جرى العرف بإفراده عن الأرض في البيع وغيره، فلا تدخل الأرض في العقد على

البناء، وكذلك لو اشترط البائع أفراد الأرض عن البناء، أو جرى العرف بذلك، فإن البناء لا يدخل في العقد على الأرض " انتهى.

والله أعلم.