

الضوابط الشرعية للصناديق العقارية - د/ منصور الغامدي - 4L6U - 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 فقهننا في الدين وارنا الحق حقا وارزقنا اتباعه وارنا الباطل باطلا وارزقنا اجتنابه - [00:00:00](#)

ولا تجعله ملتبسا علينا فنضل اهلا بكم اخواني واخواتي في هذا الدرس من دروس مساق احكام العقار. والذي سنتحدث فيه عن بعض الضوابط الشرعية المتعلقة بالصناديق العقارية وما يشبهه وكالمساهمات العقارية او غيرها - [00:00:26](#)

ان من الضوابط الشرعية المهمة التي ينبغي مراعاتها في الصناديق العقارية ان تراعى الاحكام الشرعية في تملك العقار وفي بيعه وفي شرائه وفي اجارته فمن ذلك مثلا لو كان الصندوق العقاري او المساهمة العقارية - [00:00:43](#)

محلها تملك مبنى ثم تأجيرها فاننا نقول ان اصل هذه المساهمة جائزة ولكن ينبغي مراعاة ان التأجير ينبغي ان تنطبق عليه ضوابط الاجارة الشرعية ومن ضوابط الاجارة الشرعية انه لا يجوز تأجير محلات او دكاكين هذا المبنى لانشطة تجارية محرمة - [00:01:02](#)

فلا يجوز للمستثمر ان يستثمر في صندوق عقاري. وهذا الصندوق العقاري يقوم بتملك مبان ثم تأجيرها لمصانع الخمر مثلا او تملك مزارع ثم تأجيرها للمزارعين الذين يزرعون العنب لاجل مصانع الخمر مثلا - [00:01:29](#)

لماذا؟ لان الممتلك للعقار في هذه الحالة مشارك بالاثم والله سبحانه وتعالى قد امر عباده وتعاونوا على البر والتقوى ولا تعاونوا على الاثم والعدوان. ولا يجوز للانسان ان يؤجر محله او بيته او دكانه لمن - [00:01:51](#)

يستعمله في الحرام بل الواجب عليه انكار هذا المنكر وعدم التأجيل على مثل هذا النشاط او ان يؤجر محله مثلا او دكانه لبنك ربوي يستعمل هذا المحل في بيع الربا وفي اقراض الربا او غير ذلك من - [00:02:12](#)

المعاملات او ان يؤجره ليتخذ هذا المكان مرقصا او ملهى او غير ذلك من انواع المحرمات التي حرمها الله ورسوله صلى الله عليه وسلم لذلك لابد ان يكون من الضوابط الشرعية المهمة في الصناديق العقارية ويتبعها كذلك المساهمات العقارية. انها ان كانت قائمة على التأجير - [00:02:30](#)

وعوائده فينبغي ان يكون هذا التأجير منظبطا بالضوابط الشرعية فلا يتم التأجير على انشطة محرمة يعصى الله سبحانه وتعالى في هذا في هذا المقام او في هذا المكان المؤجر لان ملكية هذا المكان تعود الى - [00:02:55](#)

ملاك الصندوق بحصص مشاعة فيما بينهم كذلك من الضوابط التي ينبغي مراعاتها في الصناديق القائمة على تأجير العقار ان يكون هذا التأجير منظبطا من ناحية عدم فرض غرامة تأخير داخلية في حد الربا عند تعثر المستأجر عن الوفاء - [00:03:15](#)

فان من ربا الجاهلية ان يقول الدائم لمدينه اتقضي ام تربى فاذا كان هذا في عقود الاجارة كان هذا الربا ربا محرما ولا يجوز الاشتراك في الصناديق القائمة على مثل هذا - [00:03:35](#)

ومن الضوابط الشرعية التي ينبغي مراعاتها في الصناديق العقارية انه ان كان الصندوق مسموحا له بالتمول او الاقتراب فلا بد ان يكون هذا التمويل او الاقتراض منظبطا بالضوابط الشرعية ولا يجوز الاشتراك في صندوق عقاري يقوم على اساس الاقتراض بفائدة ثم الاستثمار في العقار - [00:03:49](#)

لان الاقتراض الربوية اقتراض محرم غير جائز كذلك من الضوابط الشرعية المتعلقة بالاستثمار في الصناديق العقارية ان يكون اذا

كان هذا الصندوق يستثمر ببيع وشراء العقار ان تكون عقود بيع وشراء العقار عقودا منضبطة شرعا تتحقق فيها الضوابط الشرعية -

00:04:13

من العلم بالمبيع والعلم بثمن البيع مثلا وان تتحقق فيها الضوابط التي تمنع الغرر والجهالة والنزاع وغير ذلك من الانواع من الضوابط المهمة بصناديق الاستثمار العقاري ان تقع هذه الصناديق الاستثمارية العقارية للمراجعة الدائمة والدورية - 00:04:39

بحيث لا يقع فيها خلل يخل بها لاحقا او اذا كانت مثلا هذه الصناديق تستثمر في اسهم الشركات العقارية ان تراعي ان تكون هذه

الاسهم اسهما منضبطة شرعا من الضوابط المتعلقة بصناديق الاستثمار العقاري - 00:05:05

الا وهي الضوابط المتعلقة باستثمار السيولة سيولة الصناديق النقدية غالبا ما تودع سيولة الصناديق العقارية النقدية او المساهمات

العقارية النقدية تودع في ودائع بنكية ينبغي مراعاة ان تكون هذه الودائع البنكية ودائع - 00:05:25

بنكية لا تحمل آ لا لا يكون فيها فوائد محرمة حتى لا يدخل على المساهمين في الصندوق او المشتركين في هذا الصندوق عوائد

ربوية محرمة عليهم هذا باجمال ما يتعلق بالضوابط الشرعية العامة - 00:05:42

للصناديق العقارية او الصناديق الاستثمارية العقاري المشترك. ويدخل فيها ويتبعها كذلك الضوابط الشرعية العامة العقارية. اسأل الله

سبحانه وتعالى ان يفقهنا في دينه نقف عند هذا القدر. وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين - 00:06:02

ايها الناس من استطاع منكم ان يتفرغ لطلب العلم وتحصيله كذلك افضل. وتلك نعمة كبرى وغنيمة كبرى وان التفرغ لطلب العلم

ليؤكد في هذا الزمان الذي قل فيه الفقهاء في دين الله وكثر فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثر الناس. ومن لم يستطع ان -

00:06:26

لطلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - 00:06:56