

المال في الإسلام - د. عبد الله بن منصور الغفيلي - أحكام العقار

عبدالله الغفيلي

اذاعة القرآن الكريم من المملكة العربية السعودية. المال عارية مستردة مرض زائل. وعرض زائل. المال في الاسلام. في برنامجنا هذا نجلي الوظيفة الاسمى للمال في الاسلام المال في الاسلام مع اجمل تحية من عبدالرزاق بن عبدالله العليوي معدا ومقدما - [00:00:00](#) ومن عمر بن عبدالله الشويش مخرجا لهذا البرنامج المال في الاسلام. المال في الاسلام. بسم الله الرحمن الرحيم. الحمد لله رب في العالمين والصلاة والسلام على قائد الغر المحجلين نبينا وقودتنا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين. مستمعينا الكارم السلام عليكم ورحمة الله وبركاته - [00:00:30](#)

بركاته. طيب الله جميع اوقاتكم بالخير والمسرات. اهلا وسهلا ومرحبا بكم. في مستهل هذه الحلقة من البرنامج الاسبوعي المال في الاسلام. مستمعينا الكرام تظل المنتجات العقارية بكل صورها وانواعها واحدة من مكونات الاقتصاد لاي دولة وامة. وجاءت الشريعة الاسلامية معتمدة - [00:00:50](#)

بالقطاع العقاري ايما عناية لتجعله وسيلة لتحقيق الامن المعيشي للانسان. حديثنا في هذه الحلقة مستمعينا الكرام عن العقار احكام ومعاملات يسرنا في مطلع هذه الحلقة ان نرحب بضيفها صاحب الفضيلة الشيخ الدكتور عبدالله بن منصور الغفيلي عضو هيئة - [00:01:10](#)

في المعهد العالي للقضاء والناشط والمهتم في المصرفية الاسلامية فاهلا وسهلا ومرحبا بكم صاحب الفضيلة. اهلا حياكم الله اخي وحيا الله الاخوة والاخوات المستمعين والمستمعات ربما هناك اسئلة ايضا تدور في اذهان مستمعينا الكرام عن العقار ما هو مفهوم العقار؟ تعريف العقار وفق - [00:01:30](#)

المصرفية الاسلامية والاقتصاد الاسلامي. بسم الله الرحمن الرحيم. الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على اشرف الانبياء والمرسلين نبينا محمد عليه وعلى اله افضل الصلوات واتم التسليم اما بعد الحقيقة اشيد بهذا البرنامج المال في الاسلام حيث يعني - [00:01:50](#)

مواضيع مهمة ويمتاز بادارة مباركة موفقة من اخي الكريم القائم على هذا البرنامج الله جل وعلا الجميع التوفيق والاعانة. وان يعني ييسر لنا ما اردنا من الابانة. اما ما يتعلق بهذا الموضوع المهم - [00:02:10](#)

وهو موضوع العقار والمقصود به في الفقه والاقتصاد وكذلك في النظام فهو يدور على ما بالاراضي المباني وهي ما تسمى بالاصول آآ الثابتة وهذا هو آآ اتجاه الفقهاء فعامتهم على اه ربط العقار بالارض وذهب ايضا بعض الفقهاء كالمالكية والشافعية الى ادخال ايضا - [00:02:30](#)

اما ان يتصل بالبناء والشجر ونحو ذلك فيمكننا ان نقول ان العقار عند الفقهاء يصدق على المفاهيم المتصلة بالاراضي المباني المزارع اه ايضا فكل تلك من العقارات التي تحدث عنها - [00:03:00](#)

الفقهاء كما ان النظام ايضا الصادر المتعلق هذا اشار الى ان العقارات هي الاملاك اه المبنية والارض المشجرة والعرصات والمياه وكل ما يتفرع عن ذلك من اه حقوق وهذا ما يسمى بحقوق الارتفاع - [00:03:20](#)

وهي داخلة ايضا في كلام الفقهاء عن العقار. جميل. صاحب الفضيلة يعني في اي مكون من مكونات الاقتصاد اي دولة تحاول ان تطبق الاقتصاد الاسلامي في حالة وجود خلل ربما نقول ارتفاع في الاسعار. ربما نقول ايضا شح في المنتجات العقارية. نجد ان هناك - [00:03:40](#)

00:04:00

00:04:20

00:04:40

00:05:10

00:05:30

00:05:50

00:06:10

00:06:30

00:06:50

00:07:10

00:07:30

00:07:50

00:08:10

00:08:30

مخططات او الاراضي دولة بين اشخاص معينين قد يعني يعمدون الى رفع اسعارها لتحقيق مكاسب دنيوية. ترى هل لها مثل هذه ربما نقول التصرفات في الدورة العقارية مشروعة في الدين الاسلامي. ام ان هناك ثمة محاذير قد يمارسها هؤلاء - [00:08:50](#)

نعم احسنت آآ هو هذا آآ يعني آآ قائم على ما ذكرنا سابقا من انه وظيفة العقار آآ في حقيقة الامر هي وظيفة اساسية لتحقيق للناس منفعة كبرى اه تدور حول السكنة وتحقيق هذا المتطلب الذي يحتاجه اه اه الناس - [00:09:10](#)

كل ما اثر على مثل هذا فانه ينبغي ان يضبط وان تتدخل السياسة الشرعية في الحد منه رفعا للظفر عن الناس. ومن ذلك الاحتكار وقد جاء في صحيح مسلم من حديث - [00:09:30](#)

معمر النبي صلى الله عليه وسلم قال لا يحتكر الا خاطئ وقد وقع الخلاف بين الفقهاء في المراد بالاحتكار وهل هو محرم في جميع الاموال ام لا لكنهم اه يتجهون وهو الراجح الى ان كل ما كان الاحتكار اه فيه سببا لمضرة الناس في معاشهم فانه محرم. محرم ومن ذلك احتكار - [00:09:40](#)

السلع الاساسية ومن ابرزها العقار. فمتى كان هناك احتكار لطائفة؟ احتكار لطائفة من الناس على عقارات وارياضي واسعة المساحات يترتب تضيق على السكنى بالنسبة للناس او يترتب عليه ارتفاع الاسعار يضيق فيها من الانتفاع الذي - [00:10:00](#)

حق المصلحة الشرعية كي لا يكون دولة بين المقصد الشرعي من الاموال كي لا يكون دولة بين الاغنياء منكم كل ما كان هذا كما ذكرنا اه يعني موجودا وهو الاحتكار و حبس المال عن ان ينتفع به الناس وادلته بينهم كلما كان ذلك معارضا - [00:10:20](#)

مقصد الاسلام آآ من آآ يعني من من وضع هذه الضوابط آآ اول مقاصد التي تدفع عن الناس الغلاء وتدفع عنهم الضرر الذي ينشأ عنه ارتفاع الاسعار والمغالاة في هذه الاموال الاساسية. وهذا يعني ربما نتعرض له ان شاء الله تعالى فيما يتعلق بالزكاة وكيف - [00:10:40](#)

الزكاة من الاسباب التي او من مقاصدها الشرعية هو كسر هذا الاحتكار. لان المرء اذا كان سيزكي كل سنة هذا المال محتكر فانه سيضطر عندئذ الى تسييره. اما انه يدل هذا المال ينتقل عنه الى غيره. او انه في حقيقة الامر هو - [00:11:10](#)

ينتفع به الغير من خلال اخراج المقدار الشرعي اللي هو الزكاة الواجبة ولو بقي عنده فهو نوع من التدويل والتدوير كثير مهم. من اه خلال هذا النصيب المقدر شرعا وهو الزكاة. نعم. لو كنا يا شيخ ايضا تلك الاجتماعات التي تحدث بين كبار العقاريين في - [00:11:30](#)

تحديد مثلا اسعار معينة او حتى وضع خطط لتوجيه السوق العقاري. هل نقول انها غير مشروعة اطلاقا وما نتج عنها ايضا من مكاسب هي محرمة؟ اه هو التواطؤ على مثل يعني هذه الحقيقة المواقف آآ سواء كانت في العقار او - [00:11:50](#)

او في غيرها كما هو الحال في الاسهم. نعم. بحيث انه اه يعني يتجه التجار الى محاولة اه اه رفع اه رفع العقار بأسلوب او باخر هذا ممنوع شرعا لانه يترتب عليه مم يعني مضرة - [00:12:10](#)

في اه الناس وعلى هذا العمل اه عندنا. نعم. لو تحدثنا يا شيخ عن تلك الاجتماعات التي تحدث بين ايضا كبار العقاريين في هذا القطاع المهم من اجل ايضا اه توجيه القطاع الى اه نواحي معينة. الحكم الشرعي في ذلك - [00:12:30](#)

احسنت هذه قضية مم يعني توجد لا سيما في احيانا تصفية المساهمات العقارية او عند الى يعني الحد من سعر معين او الزيادة فيه لاجل مصلحة هؤلاء العقاريين كبار على حساب آآ يعني المشتريين الصغار او من عامة الناس وهذا الحقيقة يعني يمكن ان يقال بانه كل - [00:12:50](#)

تكتل او تجمع يسعى آآ الى وضع الاملاك عند سعر معين يعتبر نوع من آآ الشطط والغش خديعة ولذلك قرار شيخ الاسلام ابن تيمية في مجموع الفتاوى كلاما جميلا حيث ذكر رحمه الله ان اتفاق المزايديين على الا يزايدوا في سلعة معينة - [00:13:20](#)

هنا شف اتفاقه معناه الا يزايدوا في سلعة معينة من اجل ارغام البائع على البيع باقل من قيمة المبيع انه عمل محرم لما فيه من الاضرار يقول رحمه الله بالبائع وبخسه حقه وهذا الرأي يصدر عن ادلة كثيرة كاحاديث منع الاضرار بالمسلم ومنها - [00:13:40](#)

حديث لا ضرر ولا ضرار وهذا اذا كان في حقه شخص واحد فكيف اذا ترتب عليه اضرار في حق مئات الناس او الاف الناس فيهم العاجز والمحتاج والارملة والفقير واليتيم والمطلقة وفيهم جمعيات خيرية وهذا نسأل الله السلامة والعافية ونوع ايضا من الغش

والنبي - 00:14:00

يقول الغش فليس منا ولذلك لا يجوز للعقاري ان يدخل في مثل هذه التجمعات التي تهدف الى يعني نوع من التسعير اه فالله هو المسعر كما قال النبي صلى الله عليه وسلم وانما يكون شراؤه وبيعه بحسب - 00:14:20

نعم ايضا من بين الخلل الواضح في القطاع العقاري ما يمارسه البعض من يعني استغلال وجاهته او وجاهته اه في بعض او حتى يقوم بالدخول في وسطات معينة للاستيلاء على امتار كبيرة جدا في القطاع العقاري ويحرم ايضا منهم امس - 00:14:40

الحاجة الى توجيه في ذلك صاحب الفضيلة. من يعني المسائل المهمة ما اشرت اليه وان كنت تقصد ما يتعلق بالمنح. نعم. المنح او حتى ان يقوم الانسان بجهود اه معينة استثمار لوضعه الوظيفي او - 00:15:00

في المجتمع من اجل السلاء والحصول على هذه الاراضي. جيد بشكل عام ما يسمى بالمنح او الاقطاع آآ كما هو عند الفقهاء هذا جائز للحاكم بشرط المصلحة هو يعني المذهب عندنا ولذلك - 00:15:20

لابد من قيد اه تحقيق المصلحة اه العدل وهذا يعني ان اه يكون اه الاقطاع او المنح للناس وقائما على ما يعود عليهم بمصلحة عامة ولا يستأثر به البعض دون - 00:15:40

هنا البعض فيملك المساحات الشاسعة فكما ذكرت بعضهم ربما استغل نفوذه وقدرته لمحاولة امتناع او امتلاك اكبر ما يمكن من مثل هذه الاقطاعات وهذا غير جائز شرعا لانه يخل بالعدل الواجب ويكرس الطبقيية بين الغني والفقير - 00:16:00

ولذلك اكد الفقهاء منهم الحنابلة وهو المذهب عندنا الى ان هذا انما يقوم على شرط المصلحة ولا يمكن ان تتحقق المصلحة بانفراد البعض بمساحة شاسعة وربما تكون داخل النطاق العمراني يترتب عليها اضرار كبير ببقية الناس الذين لن - 00:16:20

عندئذ قطعة صغيرة تؤويهم من برد الشتاء وحري المصيف لذلك تجد انه ما يسمى بالاحياء وهو اه مبدأ الشرعي كما قال النبي صلى الله عليه وسلم من احيا ارضا ميتة فهي له اه كانت اه يعني اه فكرة التمليك فيه قائمة على عمل وعلى نور - 00:16:40

من آآ يعني آآ العطاء العطاء نعم وان القضية ليست قضية آآ يعني تكون لمجرد آآ القدرة او معرفة او سلطة او نحو ذلك بل هو نوع من يعني شح الهمم الافراد لاستغلال الاراضي وتنميتها بالزراعة وهذا يعود عليه - 00:17:00

على غيرهم بالمنفعة الكبيرة. دعم للاقتصاد ايضا نعم للاقتصاد لا شك بشكل عام وان كان ما يتعلق في الاحياء اه تم ايقافه بقرار اه حكومي في اه يعني اه تقريبا قبل ازيد من خمسين عاما وذلك - 00:17:20

مصلحة فان كان لا يشترط في اذن الحاكم عند الفقهاء الا ان السياسة الشرعية تقيد ذلك فلذلك تم ايقاف نظر الاحياءات من ذاك التاريخ تقريبا الف وثلاث مئة وسبعة وثمانين نظرا هذه المصلحة المبتغاة الا ان هذا كما ذكرت يعطيك المبدأ - 00:17:40

والمقصد الشرعي من ان المنح بان الاقطاع من انه التمليك الذي يكون من قبل الامام او الحاكم للناس قائم على مصلحة شرعية الا شيء غير ذلك. جميل. اه شيخنا الكريم يعني اه البلديات الان تمنح بقرار حكومي منح لكافة المواطنين تكون في ضواحي المدن -

00:18:00

البعض قد يكون غنيا ويسكن في منزل حكم استلام مثل هذه المنحة في تلك الحالة. اذا كان ميسور الحال. اه المنحة هذه اه مم في حقيقة الامر ينظر اليها على انها حق لكل مواطن. مهم. في مثل هذا البلد عندنا. مهم. فلذلك لا يكون القيد - 00:18:20

او الضابط فيها مدى كون هذا الشخص غنيا او فقيرا. فكل مواطن له حق في منحة هذه المنحة تعادل تسعمائة متر الف متر تقريبا آآ وانما يبقى الشأن في تطبيقها في اي مكان آآ تكون وهنا كما ذكرنا الواجب على المنظم ان يرفع ويحرص على ان - 00:18:40

تحقيق العدالة والمصلحة. جميل. ما يتعلق ايضا صاحب الفضيلة المساهمات العقارية يعني لو تحدثنا عن حكمها في الشريعة الاسلامية. نعم من المساهمات العقارية هي نوع من الاستثمار العقاري فهي لا تخرج عن هذا المعنى ويراد بالمساهمات عند -

00:19:00

الاطلاق ما يمكن ان نسميه بانه عقد شراكة عقد شراكة بين طرفين فاكثر احدهما مساهم والاخر مدير مساهمة يتولى آآ مدير المساهمة فيها المتاجرة بيعا وشراء يعني لهذه الوحدات وتكون - 00:19:20

متساوية ويستحق ملاك الاسهم في حالة الربح مقدارا متفقا عليه مقابل المال الذي دفعوه في مثل هذه في المساهمة ويكون ذلك عادة بعد تصفية المساهمة وخضم ما عليها من آآ التزامات وهذه المساهمات يمكن ان نقول - 00:19:40
انها من الانشطة التي تنفرد بها المملكة العربية السعودية اه دون اه غيرها من الدول لانه في بقية الدول اه يحصر نشاط المتاجرة في العقارات بما يسمى بالشركات العقارية فقط اي نعم فقط لكن عندنا لا هناك مساهمات عقارية وهذه المساهمات العقارية كما -

00:20:00

لها ايضا انظمة اه تنظمها وتؤكد على اه يعني تحقيقها المصلحة اه البعد عن اي ضرر او واطرار بالناس ويمكن ان يقال بانه هناك اكثر من نظام مرعى مثل تلك المساهمات من هذه الانظمة مثلا ما - 00:20:20

بلائحة يعني في في يعني هي اللائحة المتصلة بتنظيم تلك المساهمات العقارية وهذه اللائحة صدر فيها كما ذكرنا نظام يتعلق بالصناديق العقارية. هذا النظام المتعلق بالصناديق العقارية صدر في سبع - 00:20:40
مادة تقريبا وهناك ايضا قرار صادر في وضع اليات نظامية للمساهمات العقارية من مجلس الوزراء عام الف واربع مئة وثلاثة وتضمن ترتيبات للمكاتب العقارية وقرار قديم ثم نشأ بعده او - 00:21:00

بعده قرار اخر وهذا القرار ينظم يعني في عام الف واربع مئة تقريبا اظن اربعة وعشرين ينظم تلك اه المساهمات ويضع لها اه ايضا ضوابط معينة تحد من اه ما ينشأ فيها من من اه اشكالات - 00:21:20

هذا القرار عام ستة وعشرين في ثمان مواد من ابرز هذه المواد الشروط الواجب توافرها لتكوين المساهمة العقارية نظاما من هذه شروط واشترطات خاصة بصك الأرض منها مثلا تكون الأرض مملوكة بموجب صك شرعي للشخص الذي فتح المساهمة وايضا - 00:21:40

ان يكون الصك باسم المتقدم بطلب فتح المساهمة كما اشترط النظام الا تقل ملكية طالب تصريح المسام عن عشرين بالمئة من قيمتها. وهناك الشروط تتعلق بالتصاريح النظامية ايضا لمثل هذه المساهمات والتطوير. نعم منها حصول موافقة من وزارة التجارة واذا كانت في وحدات عقارية لابد من وجود رخصة - 00:22:00

رخصة بناء سارية المفعول من آآ الامانة او البلدية المختصة. ودراسة من مكتب استشاري. ايضا هناك شروط خاصة بالاعلان عن المساهمات في وسائل يعني الاعلام المختلفة وهذا كله لضبط هذه المسامات لانه الحقيقة المساهمات مرت في مرحلة قبل - 00:22:20

ان كنتم تذكرون اكثر من عشر سنوات كان هناك نوع من الانفتاح اللي ترتب كثير من المساهمات وحتى انه هامت غير المرخصة في المملكة قدرت في وقت مضى ثلاث وثلثين مليار - 00:22:40

ريال ثلاثة وثلثين مليار ريال نعم وهذا اذكره في عام الف واربع مئة وستة وعشرين ظخم جدا في ولذلك تم يعني محاولة تعديل هذه المساهمات ثم عاد نشأت الاخيرا ما يسمى بصناديق نعم الصناديق العقارية - 00:23:00

نشأ لها النظام الذي ذكرت لك في عام سبع وعشرين. ومهندس هذه الحلقة ومسجلها ايضا رفض ان يسهم ببعض الدقائق لاكمال موضوع المساهمات العقارية على ان يرجع ان شاء الله اه في حلقة قادمة كل الشكر والتقدير بعد الشكر لله عز وجل لكم صاحب الفضيلة الدكتور عبدالله بن منصور الغفيلي عضو هيئة التدريس - 00:23:20

في المعهد العالي للقضاء والناشط والمهتم في المصرفية الاسلامية والاقتصاد الاسلامي فشكر الله لكم صاحب الفضيلة. حياكم الله اهلا وسهلا. الشكر موصول لآخي زميلي مسجل هذه الحلقة عبدالله ابن مبارك المواش الى لقاء قادم ان شاء الله. تحية السلام عليكم ورحمة الله وبركاته. المال عارية مستردة - 00:23:40

المال عارية مسترد وعرض زائل. وعرض زائل. المال في الاسلام. في برنامجنا هذا نجلي الوظيفة الاكبر اسمى للمال في الاسلام. المال في الاسلام. مع اجمل تحية من عبدالرزاق بن عبدالله العليمي - 00:24:00

معدا ومقدما. ومن عمر بن عبدالله شويش مخرجا لهذا البرنامج. المال في الاسلام. المال في الاسلام - 00:24:20