

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

عبدالله الغفيلي

اداعية القرآن الكريم من المملكة العربية السعودية. المال عارية مستردة مرض زائل. وعرض زائل. المال في الإسلام. في برنامجنا هذا نجلي الوظيفة الأساسية للمال في الإسلام المال في الإسلام مع اجمل تحيية من عبدالرزاق بن عبدالله العليوي معدا و楣دا - 00:00:00 ومن عمر بن عبدالله الشويف مخرجا لهذا البرنامج المال في الإسلام. المال في الإسلام. باسم الله الرحمن الرحيم. الحمد لله رب في العالمين والصلة والسلام على قائد الغر المجلين نبينا وقدوتنا محمد وعلى الله وصحبه اجمعين. مستمعينا الراكم 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 الأسبوعي المال في الإسلام. مستمعينا الكرام تظل المنتجات العقارية بكل صورها وانواعها واحدة من مكونات الاقتصاد لاي دولة وامة. وجاءت الشريعة الإسلامية معتمدة - 00:00:50

بالقطاع العقاري ايما عنایة 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 حيام الله اخي وحيا الله الاخوة والاخوات المستمعين والمستمعات ربما هناك اسئلة ايضا تدور في اذهان مستمعينا الكرام عن العقار ما هو مفهوم العقار؟ تعریف العقار وفق - 00:01:30

المصرفية الاسلامية والاقتصاد الاسلامي. باسم الله الرحمن الرحيم. الحمد لله رب العالمين والصلة والسلام على اشرف الانبياء والمرسلين نبينا محمد عليه وعلى الله افضل الصلوات واتم التسلیم اما بعد الحقيقة اشيد بهذا البرنامج المال في الإسلام حيث يعني - 00:01:50

مواضيع مهمة ويتناولها بادارة مباركة موقعة من اخي الكريم القائم على هذا البرنامج الله جل وعلا الجميع التوفيق والاعانة. وان يعني بيسر 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 والفقهاء 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 دخلة 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 اشج في المنتجات العقارية. نجد ان هناك - 00:03:40

كبعدا عن تطبيق اه الوظيفة الحقيقة للعقار في الاقتصاد الاسلامي. يدور الحقيقة يعني جدل كبير جدا وتساؤلات لدى اذهان كثير من سواء النخب الاقتصادية وحتى عامة الناس عن وظيفة العقار في الاقتصاد الاسلامي. نعم احسنت. هذه القضية قضية مهمة -

00:04:00

عليها احكام تتعلق بما يسمى بالتملك والمتاجرة بل والزكاة ايضا. كل هذا ينبع من النظر الى وظيفة العقل اروى مدى تحقيق المقصود الشرعي منه بالنظر الى كونه مالا من الاموال التي تقوم عليها -

00:04:20

جاءت رئيسة وآآ يعني مقاصد اساس بالنسبة الناس. ولذلك جاءت الشريعة يعني التأكيد اختصاص العقار بما لا لم يخص به غيره من الاموال فانت تجد مثلا ان النص على تحريم الغصب كانت اه في صورة عقارية وهو ليس خاصا بها لكن هذا لاجل اه التأكيد على -

00:04:40

شدة هذا الامر ووقوعه لدى الناس وتعظيمه ايضا فتجد ان النبي صلى الله عليه وسلم يقول من ظلم قيد شبر شبر من طوقه من سبع اراضين يوم القيمة. والحديث في الصحيح هو دال على انه الغصب كبيرة من الكبائر وانه اعظم ما يكون هذا ايضا الغصب فيما -

00:05:10

يكون في العقارات والاراضي ونحوها كما انه ايضا في الجانب المقابل شوف كيف الشريعة حمت حق المرء بان يعتدى فعليه ايضا اناحت للمرء بان يمارس كل حق ممكن لدفع الضرر قبل وقوعه عنه كما في الشفعة. ولذلك الشفعة آآ تثبت عند -

00:05:30

عامة الفقهاء في العقارات دون غيرها كما قال عليه الصلاة والسلام الشفعة في كل ما لم يقسم فاذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفع وهذا عند جمهور العلماء انما يثبت في العقار دون غيره من المنقول يعني يثبت في الاصول الثابتة لا في آآ -

00:05:50

آآ المنقولات وذلك دفعا للضرر الذي يقع على آآ المالك للعقار فيما اذا كانت آآ هناك شارك له من غيره من غير ان تناح له فرصة شراء هذا النصيب او الشرك وهو ما يسمى يعني الشرك اقصد النصيب -

00:06:10

مشترك وهو ما يسمى الشفعة ولذلك قال ابن القيم من محاسن الشريعة وعدلها وقيامها بمصالح العباد ورودها بالشفعة ولا يليق وبها غير ذلك فان حكمة الشارع اقتضت رفع الضرر عن المكلفين ما امكن. وهذا لا يمكن ان تجده في اي ديانة اخرى ولا في اي قانون -

00:06:30

مهما عني بالتدقيق والتحقيق للوصول الى دفع ورفع الضرر عن الناس والكلام الحقيقة في يعني حتى تثمير تلك الاراضي وافادة الناس بها اه في الشريعة. واضح كما في يعني ما يتعلق بالوقت -

00:06:50

فان الوقف ايضا مشروع عمر رضي الله تعالى عنه وقصته في الصحيح مشهورة لما اصاب ارضا بخبير فاتى النبي صلى الله عليه وسلم وقال اني اصبت ارضا بخبير لم اصب مالا قط آآ هي انفس عندي منه. فكان يستشير النبي صلى الله عليه وسلم قال فما تأمر به؟ ماذا اصنع؟ وانظر كيف هنا فعلا -

00:07:10

يسعى المسلم كيف يسعى الاسلام ايضا الى وضع هذه الارض في وظيفتها الحقيقة بحيث انها تعود بالمنفعة لدى الناس. قال النبي صلى الله عليه وسلم ان شئت حبست اصلها وتصدق بها. قال فتصدق بها عمر -

00:07:30

رضي الله عنه غير انه لا بيع ولا يورث ولا يوهب وفي القراء وفي القربي وفي الرقاب وفي سبيل الله وابن السبيل والضييف وكانت وقفها الوقف تحبيس الاصل وتبسيط المنفعة وهذا اجل ما يكون في العقارات ولذلك يعني الحديث عن مثل هذه -

00:07:50

الوظيفة التي للاسف انقلبت الان الى نوع من المتاجرة والمضاربة الى ان اصبحت سلعة من السلع افرغت في كثير من الاحيان عن محتواه الذي وجدت لاجله العقار وجد للسكنة. العقار وجد لمنفعة الناس لتحقيق المصالح العامة والخاصة انها مانع من -

00:08:10

المتاجرة به لكن على الا تكون هذه المتاجرة مضره بالناس فتنتقل من الاصل الى مثل الجملة هذه الحالة. لكن المتأمل صاحب الفضيلة ايضا الى هذه ربما نقول اه الاختلالات الواضحة في الدورة العقارية لاي اقتصاد يلحظ عدة اشكالات كبيرة على رأسها ان تكون هذه -

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 لتحقق للناس منفعة كبرى اه تدور حول السكنة وتحقيق هذا المتطلب الذي يحتاجه اه الناس - 00:09:10

كل ما اثر على مثل هذا فانه ينبغي ان يضبط وان تتدخل السياسة الشرعية في الحد منه رفعا للضرر 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 وقع الخلاف بين الفقهاء في المراد بالاحتكار وهل هو محروم في جميع الاموال ام لا لكنهم اه يتوجهون وهو الراجح الى ان كل ما كان الاحتكار اه فيه سببا لمضرة الناس في معاشهم فانه محروم. محروم ومن ذلك احتكار - 00:09:40

السلع الأساسية ومن ابرزها العقار. فمتى كان هناك احتقار لطائفة؟ احتكار لطائفة من الناس على عقارات واراضي واسعة المساحات يترتب تضييق 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 وحبس المال عن ان ينتفع به الناس واداته 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 الأساسية. 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 سبكي كل سنة هذا المال محترف فانه سيضطر عنده الى تسبيبه. 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 كتير 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 محمرة؟ 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 يتوجه التجار الى محاولة اه رفع العقار باسلوب او باخر هذا من نوع 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 سيماء 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 المشترين الصغار او من عامة الناس وهذا الحقيقة يعني يمكن ان يقال بأنه كل - 00:12:50

نكتل 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 رحمة الله ان اتفاق المزايدين 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 محروم لما فيه من الاضرار يقول رحمة الله بالبائع وبخسه حقه وهذا الرأي يصدر عن ادلة كثيرة كاحاديث منع الاضرار بالمسلم ومنها - 00:13:40
حديث لا ظرار ولا ظرار وهذا اذا كان في حقه شخص واحد فكيف اذا ترتب عليه اظرار في حق مئات الناس او الاف الناس فيهم العاجز والمحتج والارملة والفقير واليتيم والمطلقة وفيهم جمعيات خيرية وهذا نسأل الله السلامة والعافية ونوع ايضا من الغش

يقول العش فليس منا ولذلك لا يجوز للعقاري ان يدخل في مثل هذه التجمعات التي تهدف الى يعني نوع من التسuir 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 توجيهه 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 السلاط 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 امتناح او امتلاك اكبر ما يمكن من مثل هذه الاقطاعات وهذا غير جائز شرعا لانه يخل بالعدل الواجب ويكرس الطبقية 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 يترب عليها اضرار كبير ببقية الناس الذين لن - 00:16:20

عندئذ قطعة صغيرة تؤويهم من برد الشتاء وحرى 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 التملك 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 الاقتصاد 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 ولذلك - 00:17:20

مصلحة فان كان لا يشترط في اذن الحاكم عند الفقهاء الا ان السياسة الشرعية تقييد 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 التملك 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 مترا تقريبا آآ وانما يبقى الشأن في تطبيقها في اي مكان آآ تكون وهنا كما ذكرنا الواجب على المنظم ان يرعى 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 بأنه عقد شراكة عقد شراكة بين طرفين فاكثر احدهما مساهم والآخر مدير مساهمة يتولى آآ مدير المساهمة فيها المتاجرة بيعا وشراء يعني لهذه الوحدات وتكون - 00:19:20

متقاربة ويستحق ملاك الأسهم في حالة الربح مقداراً متفقاً عليه مقابل المال الذي دفعوه في مثل هذه في المساهمة ويكون ذلك عادة بعد تصفية المساهمة وخصم ما عليها من آآ التزامات وهذه المساهمات يمكن ان نقول - 00:19:40

انها من الانشطة التي تتفق 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 ايضاً انظمة اه تنظمها وتوكل على اه يعني تحقيقها المصلحة اه البعد عن اي ضرر او اضرار بالناس ويمكن ان يقال بأنه هناك اكتر من نظام مدعى مثل تلك المساهمات من هذه الانظمة مثلاً ما - 00:20:20

بلاحة 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 تقريباً وهناك ايضاً قرار صادر في وضع اليات نظامية للمساهمات العقارية من مجلس الوزراء عام الف واربع مئة وثلاثة وتتضمن ترتيبات للمكاتب العقارية وقرار قديم ثم نشأ بعده او - 00:21:00

بعد قرار اخر وهذا القرار ينظم يعني في عام الف واربع مئة تقريباً اطن اربعة وعشرين ينظم تلك اه المساهمات ويضع لها اه ايضاً 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 نظاماً من هذه شروط وشروط خاصة بملك الأرض منها مثلاً تكون الأرض مملوكة بموجب صك شرعي للشخص الذي فتح المساهمة وايضاً -

00:21:40

ان يكون الصك باسم المتقدم بطلب فتح المساهمة كما اشترط النظام الا تقل ملكية طالب تصريح المساهم عن عشرين بالمئة من قيمتها. وهناك الشروط تتعلق بالتصاريح النظامية ايضاً 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. ايضاً 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 اكتر من عشر سنوات كان هناك نوع من الانفتاح اللي ترتب كثير من المساهمات وحتى انه هامات غير المرخصة في المملكة قدرت في وقت مضى ثلاث وثلاثين مليار - 00:22:40

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

نشأ لها النظام الذي ذكرت لك في عام سبع وعشرين. ومهندس هذه الحلقة ومسجلها ايضاً رفض ان يسهم ببعض الدقائق لالكمال 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 اهلاً وسهلاً. الشكر موصول لأخي 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 مستردة وعرض زائل. وعرض زائل. المال في الاسلام. في برنامجنا هذا نجلي الوظيفة الاعلى اسمى للمال في الاسلام. المال في الاسلام. مع اجمل تحية من عبدالله العليمي - 00:24:00

معداً و楣داً. ومن عمر بن عبدالله شويش مخرجاً لهذا البرنامج. المال في الاسلام. المال في الاسلام - 00:24:20