

الاستثمار العقاري المشترك - د/ منصور الغامدي - 3L6U - 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 وعلمنا ما ينفعنا وانفعنا بما علمتنا وزدنا علما يا رب العالمين - [00:00:00](#)

اما بعد واهلا بكم اخواني واخواتي في هذا الدرس من دروس مساقي احكام العقار. اسأل الله سبحانه وتعالى ان يفقهنا في الدين سيكون هذا الدرس للحديث عن شيء من احكام - [00:00:25](#)

الاستثمار العقاري المشترك الاستثمار في العقار اما ان يكون بصفة فردية يستثمر فيه الانسان لوحده فيتملك عقارا كاملا لوحده مفردا عن غيره مفرزا عن غيره من العقارات ثم يبيعه بعد ذلك او يؤجره كما يحب - [00:00:39](#)

واما ان يكون استثمار مجموعة من الناس في عقار واحد او في عقارات متعددة على وجه الاشتراك فيما بينهم على جهة الشيوخ وهو ما يسمى بالمساهمات العقارية او يسمى بالصناديق العقارية او غير ذلك - [00:00:57](#)

او غير ذلك من المسميات المهم عندنا هو الحقيقة وهو ان ثمة مجموعة من الناس قد اشتركوا في هذا الاستثمار ينبغي عند الدخول في استثمار عقاري مشترك كمساهمة عقارية او كصندوق عقاري مثلا - [00:01:13](#)

او شراء ارض باشتراك مجموعة من الناس ولو لم يكن هذا صندوقا او مساهمة فلنفرض ان ثمة اربعة او خمسة من الاخوة ارادوا ان يشتركوا في شراء ارض وتأجيرها. فهذا نوع من انواع الاستثمار العقاري المشترك - [00:01:31](#)

الفرق بينه وبين الصناديق العقارية ان الصناديق تجمع ربما مئات والالاف من الناس. واما هذا فهو اشتراك بسيط جمع اربعة او خمسة من الاخوان هذا مثال ما هي الضوابط العامة لهذه الاستثمارات العقارية المشتركة؟ سواء كانت مساهمات او صناديق او كانت اشتراك بين اربعة او خمسة او ستة من الناس - [00:01:46](#)

نقول ينبغي مراعاة احكام وضوابط عقد الشركة فمثلا ينبغي من الاحكام الشرعية المتعلقة بهذا الامر ان تكون حصة كل واحد من المشتركين حصة معلومة في علم بما اشترك هذا الشخص. فهذا الشخص قد اشترك مثلا بمئة ريال. والآخر قد اشترك بمئتي ريال مثلا والثالث قد اشترك باربعة مئة - [00:02:09](#)

حتى يسهل فيما بعد تقسيم الربح فيما بينهم او تحمل او تحميل الخسارة عليهم فاذا لم يعلم نصيب كل مشترك ولم يعلم ما قدمه كل مشترك كيف نستطيع بعد ذلك ان نوزع الارباح او الخسائر فيما بينهم - [00:02:38](#)

اذا اول ظابط من الضوابط وهي معلومية حصة كل واحد منهم النصيب الذي قدمه كل واحد منهم في هذا الاستثماري المشترك او في هذه الارض الامر الثاني ان يتفقوا فيما بينهم على طريقة للادارة - [00:02:58](#)

ادارة هذه اه العقارات المشتركة او هذا الصندوق المشترك او هذه المساهمة المشتركة فيتفق على ان يديرها مثلا فلان او فلان او الشركة الفلانية التي جمعت الاموال لهذا الصندوق تديره وفقا للضوابط التي يحدونها - [00:03:19](#)

اه والتي سنتطرق الى شيء منها ان شاء الله تعالى بعد قليل اذا لابد ان يكون هناك تعيين لمدير هذا المدير اما ان يأخذ عوائد عمله على صيغة عقد الاجارة من خلال رسوم محددة معلومة رسوم للاشتراك رسوم للادارة - [00:03:40](#)

او غير ذلك واما ان يأخذ نصيبه بحصة مشاعة من الربح كأن يقال ان من يدير هذا العمل سيأخذ مثلا اه ثلث الربح المتحقق من هذا

الاستثمار العقاري فان ادير بطريقة الحصة المشاعة من الربح - [00:03:58](#)

فهو ما يسمى بعقد المضاربة. وان ادير برسوم محددة فهو داخل ضمن عقد الاجارة وربما اعطي هذا المدير حوافز متعددة داخلية في حد الجعالة. كأن يقال ان حققت ربحا يساوي كذا او بعث هذه الارض بقيمة - [00:04:19](#)

تساوي كذا فانك سوف تعطى مالا اظافيا مقداره كذا وربما كان نصيب هذا المدير مستحقا له بطريقة حصة من البيع كان يقال ان هذه العقارات ان بعثها فان لك مثلا عشرة بالمئة او واحد بالمئة من قيمة البيع - [00:04:40](#)

وهو ما يسمى باجارة الارض بجزء من الخارج منها. كل هذه انواع صحيحة للاصطلاح على طريقة اعطاء العامل اذا لعمله قد تكون عن طريق اجارة بحصة آآ من او نصيب مشاع من قيمة وثمان البيع - [00:05:04](#)

قد تكون الجارة برسم معلوم محدد قد تكون جزءا من الربح وهكذا وقد تكون من خلال عقد الجعالة وهو المكافأة الممنوحة بشروط محددة التي تسمى حوافز معينة للمبيعات او حوافز للاداء وتحقيق الارباح - [00:05:24](#)

هناك امر مهم اختتم به الا وهو ان هذا المدير ينبغي له ان ينضبط بالشروط المجمعولة له والمحددة في عقد الادارة لهذه المساهمة او لهذا الصندوق فهو امين على هذا المال - [00:05:40](#)

هل يجوز للصندوق ان يقترض او ان يتمول بطريقة شرعية مباحة على هذا الصندوق نقول ان الضابط الاول ان يكون هذا التمويل بطريق شرعي مباح جائز شرعا ولا يجوز ان يتمول الانسان لهذه الصناديق بقروض - [00:05:59](#)

نبوية محرمة. الامر الثاني ان يكون مأذونا له في هذا التمويل فلا يحق للمضارب ان يتمول وان يرهن هذه العقارات الا باذن صريح ممن يملك هذه العقارات فاذا كان منصوصا مثلا في نشرات شروط واحكام الاستثمار العقاري المشترك سواء كانت مساهمة او صندوقا او غير ذلك - [00:06:18](#)

منصوصا على آآ تكليفي المدير او المضارب الاقتراب او التمويل الشرعي لهذا الصندوق فانه يحق له ذلك. والا يكن هذا الامر منصوصا بصراحة فانه لا يحق له ذلك. هذه بعض الاحكام المتعلقة - [00:06:42](#)

بالاستثمارات العقارية المشتركة اسأل الله سبحانه وتعالى ان يفقهنا في دينه وان يعلمنا ما ينفعنا وان ينفعنا بما علمنا. والى لقاء اخر جديد في مساق احكام العقار. وصلى الله وسلم على نبينا محمد. وعلى اله وصحبه - [00:07:00](#)

اجمعين ايها الناس من استطاع منكم ان يتفرغ لطلب العلم وتحصيله كذلك افضل. وتلك نعمة كبرى وغنيمة كبرى وان التفرغ لطلب العلم ليتأكد في هذا الزمان الذي قل فيه الفقهاء في دين الله وكثر فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثر الناس. ومن لم يستطع ان -

[00:07:17](#)

لطلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - [00:07:53](#)