

التوثيق العقاري - د/ منصور الغامدي - 1L6U - 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 فقهنا في الدين وعلمنا ما ينفعنا وانفعنا بما علمتنا وزدنا علما يا رب العالمين - [00:00:00](#)

اهلا بكم اخواني واخواتي في هذا اللقاء من سلسلة دروس مساق احكام العقار اسأل الله سبحانه وتعالى ان يبارك في هذا المساق وفي هذه الدروس وفي هذه المنصة وان يجعل ما نتعلمه من العلم فيها حجة لنا لا علينا - [00:00:31](#)

سنأخذ في هذا اللقاء ما يتعلق بالتوثيق العقاري. صوره واشكاله وحكمه ما المراد بكلمة التوثيق التوثيق العقاري. التوثيق هو نوع من التوكيد والاشهاد والكتابة التي تتأكد بها العقود وتحفظ بها الحقوق - [00:00:50](#)

فاذا ارتبطت بالعقار ووصفت بانها توثيق عقاري فان المراد الاجراءات المتعلقة بالتوثيق المرتبطة بعقارب ماء ما اصل التوثيق وما حكمه في الشريعة الاصل ان من مقاصد الشريعة الخاصة المتعلقة بالمعاملات حفظ الحقوق لاهلها - [00:01:19](#)

وقد جاء بهذا عدد من نصوص الكتاب والسنة فمن ذلك اطول اية في كتاب الله سبحانه وتعالى يا ايها الذين امنوا اذا تداينتم بدين الى اجل مسمى فاكتبوه. وليكتب بينكم كاتب بالعدل - [00:01:43](#)

ولا يأبى كاتب ان يكتب كما علمه الله فليكتب وليمللي للذي عليه الحق وليتق الله ربه ولا يبخس منه شيئا هذه الاية اصل في قضية توثيق الحقوق والعقود امر الله سبحانه وتعالى بكتابتها - [00:02:03](#)

لان العقل قد يعرض له شيء من النسيان وربما تتقادم هذه الحقوق فيرجع حينئذ الى الاوراق المكتوبة الكتابة نوع من التوثيق الذي جاءت به الشريعة امر الله سبحانه وتعالى عباده ان يكتبوه - [00:02:24](#)

ما الذي يكتب عادة في العقار؟ العادة ان يكتب في العقار البائع والمشتري الثمن والعقار يحدد فيه اوصافه ومكانه وما يحده شمالا وجنوبا وشرقا وغربا ويحدد فيه كذلك الشروط المتعلقة بهذا العقار - [00:02:43](#)

ويحدد كذلك في سجل عقد العقار بيعه يحدد فيه كذلك المشمول ببيع هذا العقار. فمثلا هل يدخل في بيع هذا العقار المباني والشجر والثمر ام انها لا تدخل فيه؟ هذه في الجملة ما يتعلق - [00:03:02](#)

بالسجل ثم يوقع بعد ذلك عليه البائع والمشتري ويوقع بعد ذلك شهود ويحفظ في العادة لدى ادارات حكومية في زماننا هذا وسابقا كانت تحفظ في سجلات عند اشخاص يخصصون ويعينون لاجل حفظ هذه البياعات العقارية - [00:03:21](#)

العادة ان العقار على مر الدهور والازمان يحاط بنوع من التوثيق والحفظ لا يحاط به غيره من الاشياء فمثلا عندما يريد الانسان ان يبيع مثلا طاولة او شاشة او كمبيوترا - [00:03:42](#)

لانه لا يحتاج في العادة وفي الغالب لا يحتاج الناس الى ان يوثقوا هذا العقد بسجلات تبين البائع والمشتري او ان يحفظ لدى جهات حكومية او غير ذلك لان هذي الاشياء - [00:04:01](#)

هي اه اشياء اعتاد الناس على سرعة التداول فيها والتعامل بها ولم يعتادوا على الاحتياط لها كاحتياطهم في شأن العقار واما شأن العقار فهو شأن اكبر من ذلك العادة ان دول العالم - [00:04:13](#)

سواء الاسلامي او غير الاسلامي تحيط العقار بنوع من التوثيق وتستحدث لهذا التوثيق اشكال من المصالح والسلطات الحكومية

دوائر حكومية مختصة بالتوثيق ربما ينام توثيق العقار بالجهات العدلية كالمحاكم وغيرها. وربما ينام بهيئات خاصة معتنية -

00:04:30

ومتخصصة في التسجيل لبياعات وعقود العقار. لماذا العقار لان العقار شأنه اخطر واعظم يترتب اه عليه السكنة والاستئجار والعادة ان العقار يستخدم في الرهن لكثرة هذه المعاملات التي تحيط بالعقار ولاهمية شأن العقار - 00:04:53

لانه متعلق باراضي دولة من الدول في كل دولة من الدول يتعلق باراضيها فلذلك في العادة ان الحكومات تعتني بشأنه فتعين ادارات او مصالح او سلطات مختصة لتوثيق ما يتعلق به من بياعات او رهونات او غير ذلك - 00:05:14

ذكرنا ان المقصد العام للشريعة الاسلامية في جوانب المعاملات ان من مقاصدها الخاصة في جوانب المعاملات هو توثيق العقود حفظا للحقوق حتى لا يحتال محتال بان يحصل على سلعة ثم ينكر انه قد حصل عليها - 00:05:34

او يقبض شخص الثمن ثم ينكر انه قد قبضه او يحتال شخص فيدعي ان الثمن اقل مما يطلبه هذا البائع او انه قد دفعه او غير ذلك من انواع الاحتيال التي تضيع الحقوق. لذلك شرعت هذه الكتابة - 00:06:03

امر الله سبحانه وتعالى في الكتابة بان يوثق الذي عليه الحق من انواع التوثيق كذلك الاشهاد قال الله سبحانه وتعالى واشهدوا اذا تباعتم. واشهدوا اذا تباعتم من انواع التوثيق العقاري المعاصر - 00:06:24

التسجيل العين للعقار وذلك بان يحدد لكل عقار ترفع احداثيات هذا العقار مساحيا ترفع جويا ويكون هناك سجل مخصص لهذا العقار يتعاقب فيه بائعوه وملاكه زمنا بعد زمن فتكون هذه السجلات مرتبطة بالعقار لا مرتبطة بالاشخاص. وكل هذا داخل في التوثيق المأمور شرعا. اسأل الله - 00:06:44

الله تعالى ان يفقهنا في دينه صلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين ايها الناس من استطاع منكم ان يتفرغ لطلب العلم وتحصيله كذلك افضل. وتلك نعمة - 00:07:14

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 - 00:07:34

لطلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - 00:07:54