

# التوثيق العقاري - د/ منصور الغامدي - 1L6U - أحكام العقار -

## منصة زادي

منصور الغامدي

منصة زادي للتعلم الشرعي المفتوح تقدم الحمد لله رب العالمين والصلة والسلام على نبينا محمد وعلى الله 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 المسايق 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 واسكاله وحكمه ما المراد بكلمة التوثيق التوثيق العقاري. التوثيق هو نوع من التوكيد والاشهاد والكتابة التي تتأكد بها العقود وتحفظ بها الحقوق - [00:00:50](#)

فإذا ارتبطت بالعقار ووصفت بأنها توثيق عقاري فإن 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 تداینتم بدين الى اجل مسمى فاكتبوه. وليكتب بينكم كاتب بالعدل - [00:01:43](#)

ولا يأبى كاتب ان يكتب كما علمه الله فليكتب وليملي لذى عليه الحق وليتق الله ربه ولا يبخس منه شيئاً 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 تقادم هذه الحقوق فيرجع حينئذ الى الاوراق المكتوبة الكتابة نوع من التوثيق الذي جاءت به الشريعة امر الله سبحانه وتعالى عباده ان يكتبوا - [00:02:24](#)

ما الذي يكتب عادة في العقار؟ العادة ان يكتب في العقار البائع والمشتري الثمن والعقارات يحدد فيه او صافه ومكانه وما يحده شمالاً وجنوباً وشرقاً وغرباً ويحدد فيه كذلك الشروط المتعلقة بهذا العقار - [00:02:43](#)

ويحدد كذلك في سجل عقد العقار بيعه يحدد فيه كذلك المشمول ببيع هذا العقار. فمثلاً 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 على البائع والمشتري ويوقع بعد ذلك شهود ويحفظ في العادة لدى ادارات حكومية في زماننا هذا وسابقاً كانت تحفظ في سجلات عند اشخاص يخصصون ويعينون لاجل حفظ هذه البيانات العقارية - [00:03:21](#)

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

لأنه 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 لأن هذى الاشياء - [00:04:01](#)

هي 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 ينطاط توثيق العقار بالجهات العدلية كالمحاكم وغيرها. وربما ينطاط بهيئات خاصة معتبرة -

00:04:30

ومتخصصة في التسجيل لبيانات وعقود العقار. لماذا العقار لأن العقار شأنه أخطر وأعظم يترتب عليه السكنة والاستئجار والعادة  
ان العقار يستخدم في الرهن لكثرة هذه المعاملات التي تحيط بالعقار ولأهمية شأن العقار - 00:04:53

لأنه متعلق براضي دولة من الدول في كل دولة من الدول يتعلق براضيها فلذلك في العادة ان الحكومات تعنى بشأنه فتعين ادارات  
او مصالح او سلطات مختصة لتوثيق ما يتعلق به من بيانات او رهونات او غير ذلك - 00:05:14

ذكرنا ان المقصود العام للشرعية الاسلامية في جوانب المعاملات ان من مقاصدها الخاصة في جوانب المعاملات هو توثيق العقود حفظا  
للحوق 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 تضييع 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 واصدقا اذا  
تباعتم. واصدقا اذا تباعتم من انواع التوثيق العقاري المعاصر - 00:06:24

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

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

كبير وغنية كبرى وان التفرغ لطلب العلم ليتأكد في هذا الزمان الذي قل فيه الفقهاء في دين الله وكثير فيه طلب الدنيا والاقبال  
عليها من اكثرا الناس. ومن لم يستطع ان - 00:07:34

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