

## الضوابط الشرعية للصناديق العقارية - د/ منصور الغامدي -

### 4L6U - أحكام العقار - منصة زادي

منصور الغامدي

منصة زادي للتعلم الشرعي المفتوح تقدم الحمد لله رب العالمين والصلوة والسلام على نبينا محمد وعلى الله وصحبه اجمعين اللهم فقهنا في الدين وارنا الحق حقاً وارزقنا اتباعه وارنا الباطل باطلًا وارزقنا اجتنابه - [00:00:00](#)

ولا يجعله ملتبسا علينا فنضل اهلاً بكم اخواني واخواتي في هذا الدرس من دروس مساق احكام العقار. والذي سنتحدث فيه عن بعض الضوابط الشرعية المتعلقة بالصناديق العقارية وما يشبه وكالمساهمات العقارية او غيرها - [00:00:26](#)

ان من الضوابط الشرعية المهمة التي ينبغي مراعاتها في الصناديق العقارية ان تراعى الاحكام الشرعية في تملك العقار وفي بيعه وفي شرائه وفي اجارته فمن ذلك مثلاً لو كان الصندوق العقاري او المساهمة العقارية - [00:00:43](#)

محلها تملك مبني ثم تأجيره فاننا نقول ان اصل هذه المساهمة جائزة ولكن ينبغي مراعاة ان التأجير ينبغي ان تنطبق عليه ضوابط الاجارة الشرعية ومن ضوابط الاجارة الشرعية انه لا يجوز تأجير محلات او دكاكين هذا المبني لانشطة تجارية محظمة - [00:01:02](#) فلا يجوز للمستثمر ان يستثمر في صندوق عقاري. وهذا الصندوق العقاري يقوم بتملك مبان ثم تأجيرها لمصانع الخموم مثلاً او تملك مزارع ثم تأجيرها للمزارعين الذين يزرعون العنب لاجل مصانع الخموم مثلاً - [00:01:29](#)

لماذا؟ لأن المتملك للعقار في هذه الحالة مشارك بالاثم والله سبحانه وتعالى قد امر عباده وتعاونوا على البر والتقوى ولا تعاونوا على الاثم والعدوان. ولا يجوز للانسان ان يؤجر محله او بيته او دكانه لمن - [00:01:51](#)

يستعمله في الحرام بل الواجب عليه انكار هذا المنكر وعدم التأجير على مثل هذا النشاط او ان يؤجر محله مثلاً او دكانه لبنك روبي يستعمل هذا المحل في بيع الربا وفي اقراظ الربا او غير ذلك من - [00:02:12](#)

المعاملات او ان يؤجره ليتخد هذا المكان مرقضاً او ملهى او غير ذلك من انواع المحرمات التي حرمتها الله ورسوله صلى الله عليه وسلم لذلك لابد ان يكون من الضوابط الشرعية المهمة في الصناديق العقارية ويتبعها كذلك المساهمات العقارية. انها ان كانت قائمة على التأجير - [00:02:30](#)

وعوائله فينبغي ان يكون هذا التأجير منضبطاً بالضوابط الشرعية فلا يتم التأجير على انشطة محظمة يعصى الله سبحانه وتعالى في هذا في هذا المقام او في هذا المكان المؤجر لأن ملكية هذا المكان تعود الى - [00:02:55](#)

مالك الصندوق بخصوص مشاعة فيما بينهم كذلك من الضوابط التي ينبغي مراعاتها في الصناديق القائمة على تأجير العقار ان يكون هذا التأجير منضبطاً من ناحية عدم فرض غرامة تأخير دخلة في حد الربا عند تعثر المستأجر عن الوفاء - [00:03:15](#)

فإن من ربا الجاهلية ان يقول الدائم لمدينه اقضى ام تربى فإذا كان هذا في عقود الاجارة كان هذا الربا ربا محظماً ولا يجوز الاشتراك في الصناديق القائمة على مثل هذا - [00:03:35](#)

ومن الضوابط الشرعية التي ينبغي مراعاتها في الصناديق العقارية انه ان كان الصندوق مسموحاً له بالتمويل او الاقتراض فلا بد ان يكون هذا التمويل او الاقتراض منضبطاً بالضوابط الشرعية ولا يجوز الاشتراك في صندوق عقاري يقوم على اساس الاقتراض بفائدة ثم الاستثمار في العقار - [00:03:49](#)

لأن الاقتراض الربوية اقتراض محظى غير جائز كذلك من الضوابط الشرعية المتعلقة بالاستثمار في الصناديق العقارية ان يكون اذا

كان هذا الصندوق يستثمر ببيع وشراء العقار ان تكون عقود بيع وشراء العقار عقودا منضبطة شرعا تتحقق فيها الظوابط الشرعية -

00:04:13

من العلم بالمباع والعلم بثمن البيع مثلا وان تتحقق فيها الظوابط التي تمنع الغرر والجهالة والنزاع وغير ذلك من الانواع من الضوابط المهمة بصناديق الاستثمار العقاري ان تقع هذه الصناديق الاستثمارية العقارية للمراجعة الدائمة والدورية -

00:04:39

بحيث لا يقع فيها خلل يخل بها لاحقا او اذا كانت مثلا هذه الصناديق تستثمر في اسهم الشركات العقارية ان تراعي ان تكون هذه الاسهم اسهما منضبطة شرعا من الظوابط المتعلقة بصناديق الاستثمار العقاري -

00:05:05

الا وهي الضوابط المتعلقة باستثمار السيولة الصناديق النقدية غالبا ما تودع سيولة الصناديق العقارية النقدية او المسهامات العقارية النقدية تودع في ودائع بنكية ينبغي مراعاة ان تكون هذه الودائع البنكية ودائع -

00:05:25

بنكية لا تحمل آلا لا يكون فيها فوائد محمرة حتى لا يدخل على المساهمين في الصندوق او المشترkin في هذا الصندوق عوائد ربوية محمرة عليهم هذا بجمال ما يتعلق بالظوابط الشرعية العامة -

00:05:42

للسناديق العقارية او الصناديق الاستثماري العقاري المشترk. ويدخل فيها ويتبعها كذلك الظوابط الشرعية العامة العقارية. اسأل الله سبحانه وتعالى ان يفقهنا في دينه نقف عند هذا القدر. وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى الله وصحبه اجمعين -

00:06:02

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

00:06:26

لطلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره -

00:06:56