## الفصل الأول

# تعريف العقار وتملّكه

ويتكون هذا الفصل من مبحثين:

المبحث الأول: تعريف العقار.

المبحث الثاني: الأرض تملك ملكًا خاصًّا في الشريعة الإسلامية.

# المبحث الأول

## تعريف العقار

### تعريفه في اللغة:

جاء في «القاموس المحيط»[1] قوله:

«العقار: الضيعة... والصبغ الأحمر، والنخل، ومتاع البيت، ونضده الذي لا يبتذل إلا في الأعياد ونحوها».

وجاء في «مختار الصحاح»[2] قوله:

«العقار: بالفتح مخففًا: الأرض، والضياع، والنخل.

ويقال: في البيت عقار حسن، أي متاع وأداة.

والْمُعْقِرُ بوزن المعْسِر: الكثير العقار».

وجاء في «النهاية في غريب الحديث والأثر»[3] قوله:

«العقار: بالفتح: الضيعة، والنخل، والأرض، ونحو ذلك.. وعقار كل شيء: خياره».

---

(١) باب: الراء، فصل العين، ج٢، ص٩٤.

(٢) مادة: عقر، ص٤٤٥.

(٣) مادة: عقر، باب العين مع القاف، ج٣، ص٢٧٤.

## تعريف العقار في الاصطلاح:

### تعريف الحنفية:

جاء في «مجمع الأنهر»[١] ـ عند تعريفه الشفعة ـ قوله:

«هي.. تملك العقار، وهو: الضيعة، وقيل: ما له أصل من دار وضيعة، وما في حكمه كالعلو دون المنقول كالشجر والبناء، فإنه من منقول لم تجب الشفعة فيه إلا بتبعية لعقار كالدار والكرم والرحى والبئر وغيرها».

### تعريف المالكية:

جاء في «الشرح الكبير»[٢] ـ في أثناء الكلام عن الشفعة ـ قوله:

«والعقار هو: الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر».

### تعريف الشافعية:

جاء في «مغني المحتاج»[٣] قوله:

«وقبض العقار، وهو: الأرض، والنخل، والضياع، كما قاله الجوهري، وأراد بالضياع: الأبنية: تخليته للمشتري»، وقالوا في الشفعة: «لا تثبت في منقول، بل في أرض، وما فيها من بناء وشجر تبعًا»[٤].

### تعريف الحنابلة:

جاء في «المطلع على أبواب المقنع»[٥] ـ عند قول المصنف (في الحجر ثم بالأثاث ثم بالعقار) ـ ما نصه:

---

(١) ج ٢، ص٤٧١ ـ ٤٧٢.
(٢) ج ٣، ص٤٧٦.
(٣) ج ٢، ص٧١.
(٤) المنهاج، ج٢، ص٢٩٦.
(٥) ص ٢٥٥ ـ ٢٥٦.

«قال الجوهري: العقار بالفتح: الأرض، والضياع، والنخل، ومنه قولهم: ما له دار ولا عقار».

وجاء في «كشاف القناع»[١] ـ في أثناء كلامه عن القبض ـ قوله:

«... ويحصل القبض فيما عدا ذلك من عقار: وهو: الضيعة، والأرض والبناء والغراس، بتخليته...».

وقال في الشفعة: «أن يكون المبيع شقصًا مشاعًا من عقار بفتح العين يعني: أرضًا... ولا شفعة فيما ليس بعقار كشجر مفرد، وحيوان، وبناء مفرد عن أرض»[٢].

هذه جملة من التعريفات الموجودة في كتب الفقهاء الأربعة، فإذا نُظر في الكتب الحديثة، وُجد أن الفقهاء المعاصرين، تحدثوا عن أنواع المال، وقسَّموه عدة تقسيمات باعتبارات مختلفة، فقسموه باعتبار استقراره في محله، وعدم استقراره إلى عقار ومنقول.

وبينوا أنه لا نزاع بين الفقهاء في أن ما لا يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر، فهو: عقار.

وأن ما يمكن نقله وتحويله من مكان إلى مكان مع بقاء صورته وهيئته فهو: منقول.

وإنما النزاع بينهم: فيما يمكن نقله مع تغيير في صورته وهيئته عند النقل، كالبناء والأشجار، هل هو عقار أو منقول؟[٣]

فقال جمهور الفقهاء: إنه منقول.

وقال المالكية: هو من العقار.

---

(١) ج ٣، ص٢٤٧، وينظر أيضًا ج٤، ص٧٧.
(٢) كشاف القناع، ج٤، ص١٣٨ ـ ١٤٠.
(٣) المدخل في التعريف بالفقه الإسلامي لمحمد مصطفى شلبي، ص٣٣٥.

وعلى هذا يعرف العقار عند الجمهور، بأنه:

ما كان ثابتًا لا يمكن نقله وتحويله من مكان لآخر، وهو يشمل جميع أنواع الأراضي من زراعية وأراضي البناء وغيرهما[١].

والمنقول: هو ما يمكن نقله وتحويله، سواء بقي محتفظًا بصورته التي كان عليها قبل النقل أم تغيّرت صورته بسبب النقل والتحويل، فيشمل جميع أنواع الحيوانات، والنقود، والمكيلات، والموزونات.

غير أن من أنواع المنقول ما يأخذ حكم العقار تبعًا له، وهو البناء والغراس فهما يدخلان في العقار تبعًا، لأنهما متصلان به اتصال قرار وثبات[٢].

وأما عند المالكية فالعقار هو:

ما له أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته وشكله، فالبناء والشجر والنخل عقار عندهم[٣].

---

(١) الملكية وحقوق الارتفاق في الفقه الإسلامي؛ بحث أعده أستاذنا الدكتور محمد بن أحمد الصالح، ص٢٧، المعاملات الشرعية المالية لأحمد إبراهيم بك، ص٥. وكتاب المعاملات في الشريعة الإسلامية لأحمد أبو الفتوح، آثار الحرب ص٥٥٥، الملكية ونظرية العقد لمحمد أبو زهرة، ص٥٩، الأموال المباحة وأحكام تملكها في الشريعة الإسلامية للدكتور عبدالله بن عبد الرحمن الرشيد،ج١، ص٥٦، المدخل في التعريف بالفقه الإسلامي لمحمد مصطفى شلبي، ص٣٣٥، المدخل لدراسة الشريعة الإسلامية لعبد الكريم زيدان، ص٢٢٢.

(٢) الملكية وحقوق الارتفاق في الفقه الإسلامي، ص٢٧، الملكية ونظرية العقد، ص٥٩، المعاملات الشرعية المالية، ص٦.

(٣) كتاب المعاملات في الشريعة الإسلامية لأحمد أبو الفتوح، ص٢٨، أثار الحرب، ص٥٥٥، الملكية ونظرية المعتقد لمحمد أبو زهرة، ص٦٠، الأموال المباحة، ص٥٦، المدخل في التعريف بالفقه الإسلامي لمحمد مصطفى شلبي، ص٣٣٥، المدخل لدراسة الشريعة الإسلامية لعبد الكريم زيدان، ص٢٢٢.

والمنقول: هو ما يمكن نقله وتحويله سواء بقي حافظًا لصورته التي كان عليها قبل النقل أم تغيرت صورته بسبب النقل والتحويل[١].

والذي دعى المالكية إلى اعتبار الغراس والبناء عقارًا أنهما متصلان بالأرض اتصال قرار.

ولأنهما ثابتان غير قابلين للانتقال وهما على شكلهما، بل تتغير صورتهما، فيتحول الغراس إلى أحطاب، والبناء إلى أنقاض، وهذا الثبات يكفي في اعتبارهما عقارًا كالأرض[٢].

* * *

(١) المراجع السابقة.

(٢) الملكية ونظرية العقد لمحمد أبو زهرة، ص٦٠.