



## المبحث الثاني

### كيفية قبض العقار

تختلف كيفية القبض تبعًا لاختلاف الأشياء المراد قبضها، والذي يعني هنا هو التحدث عن كيفية قبض العقار؛ لأنه موضوع البحث.

وقد اتفق الفقهاء<sup>(١)</sup> على أن قبض العقار يكون بالتخلية والتمكين من التصرف من غير مانع.

وقيد الملكية<sup>(٢)</sup>، والشافعية<sup>(٣)</sup>، والحنابلة<sup>(٤)</sup>، كون التخلية في العقار

---

(١) مختصر القدوري، ج ٢، ص ٥٤، تحفة الفقهاء، ج ٣، ص ٣٨، بدائع الصنائع، ج ٥، ص ٢٤٤، الهداية، ج ٨، ص ١٩٣، فتاوى قاضيخان، ج ٢، ص ٢٥٦، الفتاوى الهندية، ج ٣، ص ١٦. مختصر خليل، ج ٥، ص ٢٣٢، الشرح الكبير، ج ٣، ص ١٤٥، الشرح الصغير، ج ٢، ص ٤٩٠، منح الجليل، ج ٢٣٢، مختصر الخرقي، ص ٥٧، كتاب الروايتين والوجهين، ج ١، ص ٣٢٧، الكافي في فقه الإمام أحمد، ج ٢، ص ٢٩، المغني، ج ٤، ص ٢٣٦٨، المحرر في الفقه، ج ١، ص ٣٢٣، المبدع، ج ٤، ص ١٢٣، الإنصاف، ج ٤، ص ٤٧١، الإقناع، ج ٢، ص ١١٢، شرح منتهى الإرادات، ج ٢، ص ١٩٢.

(٢) الشرح الكبير لأحمد الدردير، ج ٣، ص ١٤٦، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، نفس الجزء والصفحة، بلغة السالك، ج ٢، ص ٤٩٠.

(٣) فتح العزيز، ج ٨، ص ٤٤٨، روضة الطالبين، ج ٣، ص ٥١٥، ٥١٧، المجموع، ج ٩، ص ٢٧٦، ٢٧٨، مغني المحتاج، ج ٢، ص ٧٣.

(٤) المحرر، ج ١، ص ٣٢٢، شرح الزركشي على مختصر الخرقي، ج ٤، ص ٢٠١٠، =



قبضًا بما إذا كان العقار ليس فيه حق توفية بأن اشتراه بغير تقدير بزرع، أما إذا كان فيه حق توفية، كمن باع أرضًا مزارعة، فلا تكفي التخلية، بل لا بد مع ذلك من الزرع.

كما أن بعض الحنفية قيد اعتبار التخلية في العقار قبضًا بأن يكون قريباً<sup>(١)</sup>، وبناء على هذا الرأي فإن التخلية في العقار البعيد لا تكون قبضًا، وهو ما ذهب إليه الصحابان، وقد نسب هذا القول إلى أبي حنيفة.

قال قاضيخان مبيّنًا ذلك:

«لو باع دارًا من رجل ليست بحضرتها، فقال البائع: سلمتها إليك، وقال المشتري: قبلت، ذكر في ظاهر الرواية: أن التخلية في الدور والعقار لا تكون قبضًا إلا بدنو منهما.

وذكر في «النوادر» إذا قال البائع للمشتري: سلمتها إليك، وقال المشتري: قبلت، والدار ليست بحضرتها، يصير المشتري قابضًا في قول أبي حنيفة رحمته الله.

وقال أبو يوسف ومحمد رحمهما الله تعالى: إن كانت الدار بقرب منهما بحيث يقدر على الدخول والإغلاق يصير قابضًا وإلا فلا. وفي ظاهر الرواية اعتبر القرب ولم يذكر فيه خلافًا.

والصحيح: ما ذكر في ظاهر الرواية؛ لأنه إذا كان قريبًا يتصور فيه

---

= وانظر حاشيته الجزء نفسه، ص ٢٠١٩، الإقناع، ج ٢، ص ١٠٩، كشف القناع، ج ٣، ص ٢٤١، التنقيح، ص ١٣٢.

(١) استظهر ابن عابدين في حاشيته، ج ٤، ص ٥٦٢: أن القريب هو ما كان في البلد فقال: «التخلية قبض حكمًا لو مع القدرة عليه بلا كلفة لكن ذلك يختلف بحسب حال المبيع.. وفي نحو دار فالقدرة على إغلاقها قبض: أي بأن تكون في البلد فيما يظهر». ثم قال في بيان البعيد: «والمراد بالبعيد: ما لا يقدر على قبضه بلا كلفه، ويختلف باختلاف المبيع».

القبض الحقيقي في الحال، فتقام التخلية مقام القبض، أما إذا كان بعيداً لا يتصور القبض الحقيقي في الحال، فلا تقام التخلية مقام القبض»<sup>(١)</sup>.

وقد رأيت تفصيلاً في «البيان والتحصيل»<sup>(٢)</sup> لابن رشد في حيازة العقار؛ حيث وردت مسألة عن الرجل يبتاع الأرض من الرجل، أو الدار... وقد عرفه المبتاع في يد البائع يحوزه ويملكه، ثم يسأله أن يحوزه له بعد البيع، هل ترى على البائع حوزاً؟

«قال سحنون: إذا كان المشتري اشترى ما قد عرفه في يد البائع، فلا حوز عليه، وإن دفعه عمّن اشترى دافع، فتلك مصيبة دخلت على المبتاع. قال محمد بن رشد:

شراء الرجل من الرجل الدار، أو الأرض لا يخلو من أربعة أوجه:

**أحدهما:** أن يكون المبتاع مقرّاً للبائع باليد والملك.

**والثاني:** أن يقرّ له بالملك، ولا يقرّ له باليد.

**والثالث:** أن يقرّ له باليد، ولا يقرّ له بالملك.

**والرابع:** لا يقرّ له بيد ولا بملك.

فأما إذا كان مقرّاً باليد والملك فلا يلزمه أن يحوزه ما باع منه ويسلمه إليه وينزل فيه، وإن دفعه دافع عن النزول في ذلك، أو استحقه مستحق بعد النزول فيه، فهي مصيبة نزلت به على قول سحنون هذا.

والصواب: أنه يلزمه أن ينزله فيما باع منه ويسلمه إليه، بمنزلة إذا كان مقرّاً له بالملك غير مقرّ له باليد، مخافة أن ينهض لينزل فيه فيمنعه وكيله فيه، أو أمينه عليه من النزول فيه...

(١) فتاوى قاضيخان، ج ٢، ص ٢٥٧.

(٢) ج ٧، ص ٤٩٦ - ٤٩٨.



وأما إذا كان مقرراً له باليد غير مقرراً له بالملك، فعلى مذهب سحنون لا يلزم البائع أن يحوزه ما باع منه.

والصواب: أن ذلك يلزمه على ما ذكرناه، للعلة التي وصفناها، فإن استحق من يده شيء من ذلك، وجب له الرجوع بذلك على البائع.

وأما إذا كان غير مقر له باليد ولا بالملك، فلا اختلاف، في أنه يلزمه أن يحوزه ما باع منه وينزله فيه، مخافة أن ينهض لقبض ذلك والنزول فيه، فيمنعه منه مانع، فإن استحق من يده شيء من ذلك، وجب له الرجوع به على البائع أيضًا.

وضمن ما يطرأ على ذلك بعد عقد البيع وإن كان قبل القبض في الوجوه كلها من غضب، أو غرق، أو هدم، أو حرق، وما أشبه ذلك من المبتاع، إلا على القول بأن السلعة المبيعة في ضمان البائع، وإن قبض الثمن وطال الأمر، ما لم يقبضها المبتاع أو يدعوه البائع إلى قبضها فيأبى.. للخروج من هذا الاختلاف يقول الموثقون في وثائقهم: ونزل المبتاع فيما ابتاع، وأبرأ البائع من درك الإنزال؛ لأنه بنزوله فيما ابتاع، يسقط الضمان عن البائع باتفاق.

ومن حق المبتاع أيضاً إذا ابتاع أملاً في قرية من رجل، أن ينزله فيما باع منه بمحضر شهيدي عدل يتطول معهما على الأملاك، ويوقفهما على حدودها، مخافة أن يستحق عليه منها شيء، فينكره البائع أن يكون باع منه ذلك الموضع المستحق، فلكل واحد من المتابعين حق في الإنزال على صاحبه إذا دعا إليه، وجب أن يحكم له به على البائع ليسقط عنه الضمان المختلف في لزومه إياه، والمبتاع ليجد السبيل إلى الرجوع عليه بما يستحق من يده».