

# تملك العقار وطرقه- د/ منصور الغامدي – 2L1U - 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 فقهننا في الدين وعلمنا ما ينفعنا وانفعنا بما علمتنا وزدنا علما يا رب العالمين - [00:00:00](#)

نعود للترحيب بكم في هذا المساق مساق احكام العقار والى درس جديد فيه هذا الدرس سوف نأخذ فيه باجمال طرق التملك شرعا ان التملك شرعا له اسباب اقرتها الشريعة كما ان ثمة انواع من التملك نوع من العدوان - [00:00:29](#)

لم تقره الشريعة فمن امثال التملك المشروع التملك بشراء العقار مثلا ومن امثال التملك الممنوع التملك بالعدوان الغصب على الناس غصب الاراضين بغير حق وقد جاء في حديث عائشة رضي الله تعالى عنها في الصحيحين - [00:00:53](#)

من ظلم قيد شبر طوقه يوم القيامة من سبع اراضين معنى طوقه اي جعل هذا العقار الذي ظلمه جعل طوقا في عنقه يوم القيامة تعذيبا له من سبع اراضين لا شك ان هذه عقوبة للعدوان - [00:01:12](#)

على عقار الناس او ارضهم وغصبه بغير حق اما طرق التملك المشروعة فلا شك ان هناك عددا من الاسباب الشرعية التي اقرها الاسلام للتملك. يمكننا ان نجعلها في الاتي فنقول اولاً - [00:01:33](#)

هناك طرق في الشريعة اقرتها للتملك ابتداء بطريق منشيء للملكية من العدم لان تملك للعقار اما ان يكون تملك من طرف اخر قبلك واما ان يكون تملكاً من غير طرف اخر قبلك. يعني انت اول من يملك هذا العقار وينشأ عليه حق ملكية - [00:01:53](#)

يسمى هذا الطريق المنشئ للملكية احياء الموات فلو ان ثمة ارضا ميتة في بلد من البلدان وفي صحراء مثلا مقفرة فجاء شخص وانتقل اليها او وصل شخص الى اخر ما انتهى اليه العمران - [00:02:20](#)

او ما احاط به البنيان في بلد من البلدان فذهب ابعد من ذلك واراد ان يزرع ذلك المكان او اراد ان يسكن فيه لم يملكه احد قبله هذا هو ما يسمى باحياء الموات وقد جاء في الحديث من احيا ارضا ميتة فهي له - [00:02:38](#)

نشبه لكم احياء الموات بماذا الصيد مثلا انت عندما تملك حيوانا اما ان تملكه من غير ما لك سابق كالصيد واما ان تشتريه من مالك سابق بعقد الشراء اذا انشاء الملكية - [00:02:59](#)

دون ان تملكها من تملك سابق. يسمى في العقار احياء الموت طريقه هو احياء الموت يشبه الصيد في الحيوانات ويشبه الزراعة في المزروعات الثمار الثمار اما ان تزرعها وتحصدها وتملكها - [00:03:19](#)

من غير ان تشتريها من مالك سابق واما ان تشتريها من مالك سابق اذا هذا الطريق الاول من طرق التملك الا وهو احياء المواد الطريق الثاني ما يمكن ان نسميه بالطرق الناقلة للملكية من شخص الى اخر - [00:03:45](#)

طريق احياء الموات هو منشئ للملكية على شيء لم يكن له مالك. كان خلوا عن الملك اما الطرق الناقلة للملكية فهي تنقل الملك من شخص الى اخر لو تأملنا في طرق نقل الملكية - [00:04:04](#)

لوجدنا فيها طريقا اجباريا في نقل الملكية كالميراث ينقل ملكية العقارات والاراضين والاموال من الشخص المتوفى الى ورثته جبرا بمعنى انه لا يتطلب تعاقد بينهم فليس ثمة عقد بين - [00:04:20](#)

الشخص المورث والشخص الذي سيرث وانما تنتقل الملكية قهرا وجبرا مباشرة وتنتقل بحصة مشاعة بحسب حصص الورثة

فلنفترض ان شخصا قد توفي وترك وراءه مثلا ابنين فان العقارات التي يملكها والمنقولات التي يملكها تنتقل الى هذين الابنين على طريق الشيوخ. فيملك كل شخص منهما نصف - [00:04:42](#)

نصف املاك ابيه حتى يقتسما بينهما هذه الاملاك اذا هذا الطريق الثاني الطريق الناقل للملكية ويمكننا ان نقسم الطريق الناقل للملكية فنقول هناك طريق جبري كالميراث وهناك طرق اختيارية لنقل الملكية. ما هي الطرق الاختيارية؟ هي التي تنبني على ارادة الشخص الناقل والمنقول اليه - [00:05:12](#)

نلخصها فنقول هي مثلا كعقد البيع البيع ينقل الملك من الطرف الاول الى الطرف الثاني. مثال اخر لعقود الناقلة للملكية. عقد الهبة الهبة ارض او شقة او منزل ينقل هذا المنزل من الطرف الاول الى الطرف الثاني - [00:05:37](#)

كذلك الوصية اذا اوصى شخص لشخص بعقار له شرط ان تكون هذه الوصية لغير وارث والا تتعدى الثلث فانه اذا توفي هذا الشخص تنتقل ملكية هذا العقار الى الطرف الموصى اليه شرط ان يقبلها الموصى اليه - [00:06:01](#)

اذا هذه طرق اختيارية لنقل ملكية بين طرفين هذا باجمال ما يتعلق باسباب التملك والى درس اخر في احكام العقار اسأل الله سبحانه وتعالى ان يوفقنا واياكم لما فيه الخير وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين - [00:06:20](#)

ايها الناس من استطاع منكم ان يتفرغ لطلب العلم وتحصيله كذلك افضل. وتلك نعمة 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 -

[00:06:43](#)

لطلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - [00:07:13](#)