

الشفعة في عقار المشترك - د/ منصور الغامدي - 1L5U - 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](#)

اما بعد حياكم الله اخواني واخواتي في هذا الدرس من دروس مساق احكام العقار اسأل الله سبحانه وتعالى ان يجعله مباركا في حق قائله وسمعه. هذا الدرس باذن الله تعالى سيكون عن حكم من الاحكام المرتبطة والمتعلقة بالعقار - [00:00:26](#)

المشترك الا وهو حكم الشفعة ما هي الشفعة السفعة هي حق احد الشريكين ان ينتزع من مشتري شريك من مشتري الشخص الذي اشتراه من شريكه الاخر تتبين بالمثال فلنفترض ان هناك عقارا مملوكا لاثنيين على جهة الشيوع. مناصفة احدهما يملك النصف والاخر يملك النصف - [00:00:42](#)

قام احد الشريكين ببيع نصيبه على طرف ثالث دون ان يعلم شريكه الاخر شرعت الشفعة حينئذ ما هي الشفعة؟ في انه يحق لهذا الشريك القديم المالك للعقار ان ينتزع من هذا المشتري - [00:01:15](#)

النصف الذي اشتراه هذا حق اولوية حق اولوية سوف نتكلم عن شروطه واحكامه لكن هذه هي الفكرة العامة لحق الشفعة. انه يحق لهذا الشريك ان ينتزع من هذا المشتري الشخص الذي اشتراه - [00:01:35](#)

لماذا شرعت الشفعة لان الشركاء دائما لابد ان يكون بينهما موائمة وتوافق اذا اشترك اثنان وتنازعا واختلفا او لا يعرفان بعضهما او لا يثقان الثقة التامة في بعضهما فان هذا مثار النزاع والشقاق. والانسان غالبا لا يرضى الا ان يشارك - [00:01:53](#)

شخصا موثوقا امينا يعرفه ويكون بينهما علاقة وعشرة وربما قرابة او صداقة او ايا ما كان ولا يريد ان يشارك في العقار شخصا لا يعرفه او شخصا اجنبيا لا يعلمه - [00:02:15](#)

فلذلك شرعت السفعة دفعا للضرر الحاصل بسبب الاشتراك مع شخص مجهول او مع شخص غير مرغوب طيب هل معنى هذا انه يحق للشريك ان ينزع من المشتري هذا الشخص باي شرط وباي ثمن وباي اسلوب؟ نقول لا - [00:02:29](#)

لماذا الشفعة شرعت في الاصل دفعا للضرر ولا يجوز ان تكون الشفعة سببا للضرر فان الضرر لا يدفع بضرر مثال ذلك كوننا راعينا حق هذا الشريك وقلنا يثبت لك حق الشفعة - [00:02:53](#)

فيجب ان نراعي حق الشريك الاخر والمشتري فنقول لهذا الشريك الذي يريد ان ينتزع هذه الحصة نقول له لا يحق لك ان تنتزع هذه الحصة الا بان تدفع الثمن الذي دفعه المشتري تماما بتمام - [00:03:10](#)

فلو ان هذا المشتري قد اشترى نصف هذا العقار مثلا بمليون دولار دفعها فلما علم الشريك وغضب وقال انا اريد ان اشفع وان انتزع حصة هذا المشتري واتملكها. نقول لك الحق في ذلك بشرط ان تدفع مليون دولار لهذا المشتري الذي دفع - [00:03:30](#)

دولار فلو قال هذا الشريك القديم انني سادفعها لاحقا او اريدها ان تدفع مقسطة او اريد ان اشتريها بتسع مئة الف فقط رفضنا ان نعطيها وحق الشفعة ونقول لا يثبت لك هذا الحق - [00:03:53](#)

اذا ما هي شروط ثبوت حق الشفعة لهذا الشريك؟ نقول الا يتضرر هذا الشريك الاخر والمشتري الاخر. فيجب عليه ان يدفع الثمن الذي قد دفعه مباشرة لا وكس فيه ولا شطب - [00:04:08](#)

ودون تأخير الامر الثاني من شروط الشفعة ان نقول ان الشفعة انما تثبت لك ايها الشريك الشفيع انما تثبت لك اذا طلبت الشفعة فور علمك بها ما معنى هذا الشرط - [00:04:25](#)

لو افترضنا ان هذا ان احد الشريكين قد باع نصيبه الى مشتر ثالث اجنبي في شهر محرم من عام الف واربع مئة واربعين من الهجرة فجاء هذا الشريك وعلم في شهر صفر - [00:04:41](#)

ولكنه لم يطالب بحق الشفعة ولم يدفع المليون دولار ليمتلك هذا الشخص. لان هذا البائع قد باع نصيبه بمليون دولار فهذا الشريك لما علم في سفر تباطأ وتأخر ثم مضت سنة او سنتان - [00:04:59](#)

وبعد ذلك ارتفعت العقارات وصارت تساوي مثلاً هذا الشخص الذي قد بيع بمليون دولار صار يساوي مثلاً مليوناً دولار اذا صار ضعف قيمته مليونان بدل ان كان مليون فلما وصل الى هذه القيمة - [00:05:18](#)

قال الشريك القديم اريد ان انتزع حصة هذا الشريك من المشتري اريد ان اشفع حصتي وسوف ادفع له مليون دولار التي اشترى بها نقول له هيهات فان حق الشفعة انما يثبت لك اذا طالبت بالشفعة - [00:05:35](#)

فور علمك بها واما اذا تباطأت عنها وتأخرت عنها فانه يسقط حقه في الشفعة. لماذا بان الشريعة ارادت درء ضرر الشريك دون حصول ضرر جديد. واذا اثبتنا هذه الشفعة مدى الدهر - [00:05:54](#)

بهذا الشخص فان ملك هذا الشريك الجديد او هذا المشتري الجديد سيكون ملكاً غير مستقر ولا يستطيع ان يتصرف في ملكه لانه يخشى ان تصرف تصرفاً ان يطالب هذا الشريك القديم بحق الشفعة - [00:06:13](#)

لذلك كما ذكرنا القاعدة العامة ان الشفعة شرعت لدرء الضرر ولا يجوز ان تكون هذه الشفعة جالبة لضرر جديد على الشريك البائع او على المشتري الجديد. هذا هو باجمال ما - [00:06:27](#)

تعلقوا بالشروط الشرعية لحق الشفعة. والنبي صلى الله عليه وسلم كما جاء في حديث جابر رضي الله تعالى عنه قد قضى بالشفعة في كل مال لم يقسم فاذا قسمت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة كما جاء في الحديث في الصحيح. اسأل الله سبحانه وتعالى ان يعلمنا وان - [00:06:44](#)

وفقنا للخير وان يهدينا اليه. والى لقاء اخر ان شاء الله تعالى ضمن دروس مساق حكم العقار. وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين ايها الناس من استطاع منكم ان يتفرغ لطلب العلم وتحصيله كذلك افضل. وتلك نعمة - [00:07:04](#)

كبرى وغنيمة كبرى وان التفرغ لطلب العلم ليتأكد فيها هذا الزمان الذي قل فيه الفقهاء في دين الله وكثر فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثر الناس. ومن لم يستطع ان - [00:07:32](#)

لطلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - [00:07:52](#)