الدرس 111 | شرح عمدة الفقه | كتاب البيوع | باب الشفعة | للشيخ خالد الفليج

خالد الفليج

الحمد لله رب العالمين وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين. اللهم اغفر لنا ولشيخنا ولوالدينا وللسامعين. قال ابن قدامة رحمه الله تعالى باب الشفعة قال وهي استحقاق الانسان انتزاع حصة حصة شريكه من يد مشتريها. ولا تجب الا بشروط سبعة. احدها البيع فلا تجب في - 00:00:00

ولا موقوف ولا عوض خلع ولا صداق. الثاني ان يكون عقارا او ما يتصل به من الغراس والبناء. الثالث ان يكون شخصا مشاعا فاما المقسوم المحدود فلا شفعة فيه لقول جابر رضي الله عنه قضى رسول الله صلى الله عليه وسلم بالشفعة في كل ما لم يقسم. فاذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة. الرابع - 00:00:20

ان يكون مما ينقسم فاما ما لا ينقسم فلا شفعة فيه. الخامس ان يأخذ الشخص كله. فان طلب اخذ اخذ بعضه شفعته ولو كان له شفيعان فالشفعة بينهما على قدر سهامهما. وان ترك احدهما شفعته لم يكن للاخر الا اخذا الا اخذ الكل - 00:00:40

او الترك. السادس امكان اداء الثمن فان عجز عنه او عن بعضه بطلت شفعته وان كان الثمن وان كان الثمن مثليا فعليه مثله وان لم يكن مثليا فعليه قيمته. وان - 00:01:00

في قدره ولا بينة لهما فالقول قول المشتري مع يمينه. السابعة المطالبة بها على الفور ساعة يعلم. فان خرى بطلت شفعته الا ان يكون عاجزا عنها لغيبة او حبس او مرض او صغر فيكون على شفعته متى قدر عليها الا انه ان امكنه الاشهاد على الطلب بها فلم يشهد بطلت - 00:01:13

فان لم يعلم حتى تبايع ذلك ثلاثة او اكثر فله مطالبة من شاء منهم. فان اخذ من الاول رجع الثاني بما اخذ منه والثالث على الثاني ومتى اخذه وفيه غرس او او بناء للمشتري اعطاه الشفيع قيمته الا ان يشاء المشتري قلعه من غير ضرر فيه وان كان فيه زرع - 00:01:33

او ثمر باد فهو للمشتري مبقن الى الحصاد او الجذاذ. وان اشترى شقصا وسيفا في عقد واحد. بل الشفيع فللشفيع اخذ الشخص بحصته بس. الحمد لله. والصلاة والسلام على رسول الله وعلى اله وصحبه اجمعين - 00:01:53

اما بعد قال باب الشفعة والشوفة ادخلها اهل العلم في كتاب البيوع وفي العقود لانها تستوجب اخذ او استحقاق استحقاق استحقاق وان يستحق الانسان ان ينتزع حصة شريكه من يد مشتريها - 00:02:18

فهو يأخذها بقيمتها التي صارت على المشتري واصل الشفعة من الضم. اصل الشفعة في اللغة من الضم ويروى ايضا او من الزيادة فكأنه ضم واما نصيب شريكه الى نفسه او من الزيادة بمعنى انه زاد في نصيبه حصة شريكه - 00:02:41

وكما قال الماتن هنا رحمه الله في تعريفها قال هي استحقاق الانسان انتزاع حصة شريكه من يد مشتريها بمعنى اذا اشترك اثنان في عقار وباع احدهم نصيبه جاز للشريك لهذا البائع - 00:03:07

ان ينتزع البيع وينتزع هذا الشخص من الذي اشتراه بقيمته ويكون نزعه نزعه دون اختيار المشتري بل يكون الزاما وجبرا واخذه بالقوة ولذا عرفها ابن قدامة رحمه الله تعالى قال هي استحقاق الشريك - 00:03:30

انتزاع حصة شريكه المنتقلة عنه من يد من انتقلت اليه وعرفها بعضهم في قوله آآ هي تملك العقار المبيع تملك العقار المبيع جبرا عن

المشتري تمليك العقار المبيع جبرا اي قهرا - 00:03:52
قهرا عن المشتري اي غصبا عن المشتري وجبرا على المشتري بما قام عليه من ثمن وتكليف فلو باع زيد نصيبه وهو مشارك لعمرو لخالد نصيبه بمئة الف واراد واراد آآ عمرو ان يأخذ هذا الشخص - 00:04:17
ويطالب بشفعته فانه يأخذه من خالد اذا تم البيع كما سيأتي ايضاح ذلك والشفعة جائزة بالسنة والاجماع دليلها ثابتة بالسنة والاجماع اما السنة فما جاء في الصحيحين عن جانب ابن عبد الله رضي الله تعالى عنه - 00:04:40
ان رسول الله صلى الله عليه وسلم قضى بالشفعة فيما لم يقسم فاذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفاعة. اخرجه البخاري ومسلم من طريق الزهري عن عروة ام من طريق الزهري عن ابي سلمة - 00:05:00
عن جاء ابن عبد الله رضي الله تعالى عنه وجاء في ذلك احاديث كثيرة كلها تدل على على ثبوت الشفعة من سنة النبي صلى الله عليه وسلم واما الاجماع فقد انعقد الاجماع - 00:05:13
على على اباحة الشفعة وعلى مشروعيتها اجمع اهل العلم على ان البائع اذا باع نصيبه جاز لشريكه في البيع ان يأخذ ما باعه من المشتري بالشفعة فاجمعنا الا ما ذكر - 00:05:28
عن بعضهم انه انكر الشفعة انه انكر الشفعة قال لما فيها من الضرر لما فيها من الضرر بالمشتري ولا شك ان هذا القول مخالف للاجماع فقد خالف هذا الاصم رحمه الله تعالى فانه قال لا تثبت الشفعة لان لان في ذلك - 00:05:47
اضرار ان ينفي ذلك اضرارا بارباب الاملاك فان المشتري اذا علم انه يؤخذ منه اذا ابتاعه لم يبتعه ويتقاعد الشريك على الشراء فيستظر المالك فيستظر المالك اذا هذا هو قول الاصم - 00:06:07
وقول هذا قول هذا قول شاذ لمخالفته الاحاديث الصحيحة للنبي صلى الله عليه وسلم وايضا لاجماع اهل العلم على مشروعية الشفعة وعلى جوازها والشفعة اصلها من جهة الحكم انها على الاباحة - 00:06:25
لكن قد تنتقل الى الاستحباب وقد تنتقل الى الى الايجاب وقد ذكر بعض علماء المالكية ان الشفعة تكون واجبة اذا باع الشريك نصيبه الى شخص فاجر يفعل في ذلك الشخص المنكرات والمعاصي - 00:06:41
فقالوا هنا يجب عليه ان يأخذ بالشفعة واضح؟ بمعنى لو ان هناك اه مسكن وباع احدهم واشترك فيه اثنان في هذا المسكن وفي هذا العقار فاراد احدهم ان يبيع نصيبه - 00:07:02
واراد ان يبيعه على من سيجعل هذا المكان مكانا للفساد والمنكرات كالحفلات الغنائية او ما شابه ذلك نقول يجب على الشريك ان يأخذ بشفعته ليمنع من هذا الباطل محرم والا الاصل بالشفعة هي على الاباحة - 00:07:20
فيجوز ان يأخذ بها الشريك ويجوز ان يتركها ويجوز ان يتركها فهذا هو معيشة والشفعة كما قال ابن قدامة ثبتت على خلاف الاصل فانها ثبتت على الاصل لان الاصل ان الانسان اذا باع ما له فانه - 00:07:43
في بيعه وان المشتري اذا اشترى مالا فانه حر ايضا في شرائه وانه لا يجوز ان يؤخذ مال الا من طيب نفس عنه لكن هذا خرج عنه الاصل للمصلحة العامة - 00:07:59
فان المراد بالشفعة او المقصد من الشفعة هو الا يتضرر الشريك بدخول شخص اخر عليه ولا شك انه احق الناس احق الناس بهذا المال المشترك فانت اذا اشتركت انت وشخص في عقار - 00:08:12
او في مال وقد اراد هذا الشخص ان يبيع عقاره لغيرك سيتظرر الشريك بادخال شخص اخر. فهنا من باب ابي اه دفع الضرر بهذا للشريك اجاز الشارع الاخذ بالشفعة. اذا من مقاصد الشريعة ومصالحها ان ان يتقلل او ان يقلل - 00:08:29
الظرر بالمسلمين ومن ذلك الشفعة فان في ادخال الغريب او ادخال اه شخص اخر ببيع لشريك ببيع من شريك لغيره ان اولى الناس بهذا البيع هو من هو الشريك الذي له حق الشفعة فان في اه فان في اه بيعه بيع الشخص هذا الذي له شريك معه فيه ظرر عليه - 00:08:49
الا ان يختار هو انه لا يريده. اما ما دام انه يريده فهو احق به بالاجماع ثم قال رحمه الله تعالى هو استحقاق الانسان انتزاع حصة

الشريك من يد مشتريها. ثم قال ولا تجب - 00:09:13
الا بشروط سبعة الا بشروط سبعة قال اولها البيع فلا تجف موهوب ولا موقوف ولا عوظ ولا عوظ خلع ولا صداق ايضا اول شرط من شروط الشفعة اي شروط ان يستحق الشريك الشفعة فيما باعه شريكه ان يكون - 00:09:32
البايع باع هذا البيع. اما اذا وهبه فانا هنا لا شفعة ليس هناك شفعة اذا وهب المالك لهذا العقار نصيبه فلا شفعة فيه والموهوب باتفاق الائمة الاربعة انه لا شفعة فيه - 00:09:57
هناك من يقول ان الموهوب ايضا فيه الشفعة لانه اذا وهبه فانه يقدر او تقدر قيمته على الشريك ويعطي من وهبت له. لكن الذي عليه عامة اهل العلم ان ان مالكا ان مالك الشخص - 00:10:17
اذا وهب نصيبه لغيره دون ان يكون ببيع فلا شفعة هناك. لانه لم يبع وانما وهب ملكه وله ان ذهب منه ملكه لمن يشاء وهذا هو الصحيح هذا هو الصحيح - 00:10:33
وهو الذي عليه عامة اهل العلم وهو الذي عليه عامة اهل العلم. ثم ذكر ايضا قال ولا موقوف بمعنى لو ان الشريك اوقف قفى نصيبه اوقف جزءه من العقار الذي يعني هنا ارض - 00:10:48
مساحتها عشرة الاف هذا له خمسة الاف وهذا له خمسة الاف. وهم مشتركان فيها فاراد احد الشريكين ان يوقف نصيبه قالوا اذا اوقف نصيبه فلا شفعة وتبطل الشفعة في هذا ايضا لانه لم يبع وانما اوقف نصيبه - 00:11:03
وهذا عليه الائمة الاربع وعامة العلماء. هناك ايضا من يقول انه حتى في الوقف له له ان يأخذ هذا المال بقيمة الوقف ويوضع الوقت في مكان اخر لمصلحة لمصلحة هذا الشريك - 00:11:22
لكن الصحيح نقول انه اذا وهب او اوقف فلا شفعة حينئذ فلا شفعة حينئذ. ثم قال ولا عوظ خلع ولا عوظ خلع بمعنى لو ان المرأة كانت هي شريكة وشاركت رجل في عقار - 00:11:41
ثم خلعت نفسها من زوجها وجعلت نصيبها نصيبها خلع ان جعلت نصيبها في مقابل خلعها من زوجها فهذه المسألة وقع فيها خلاف بين الفقهاء هل اذا كان اذا كان آآ الشخص الذي الذي آآ للبايع او لمن وهب او لمن آآ صالح - 00:12:00
اذا كان عوضا عن شيء هل تسقط الشفعة او لا تسقط؟ والصحيح في هذه المسألة ان انه اذا كان الشخص يعني عوضا عوضا عن شيء فان الشفعة لا تسقط. فاذا كان عوض عن الخلع - 00:12:25
او عوضا عن صلح او عوظا عن دين ما دام هناك معاوظة فانه ينزل منزلة البيع والشفعة في هذه الصورة لا تسقط على الصحيح وسورة المسألة لو ان هذا الرجل اراد او هذا ما ارادت ان تخالع زوجها بنصيبها نقول كم - 00:12:43
تعادل هذه القطعة من الارض فينظر فينظر كم تعادل اي لو بيعت كم تسوى؟ ثم يعطى الزوج هذا المبلغ مالا ولا ويكون للشريك حق الشفعة ويدفع قيمة هذا الشخص للزوج الذي خلعته زوجته فيا اما ان يدفع - 00:13:02
يدفع قيمته او آآ او ان يرظى فاذا رظي فلا شفعة فلا شفعة له. وعلى كل حال نقول كل بيع كان مخرج المعارضة كصلح المثل تصالح في جناية او في قصاص او في قتل او ما او في اي شيء من الجنايات او في حقوق كدين - 00:13:23
فشابه ذلك وتصالحا ان يهبه ان يهبه هذا الشخص الذي هو له نقول الصحيح اذا خرج الشخص مخرج فانه ينزل منزلة البيع ينزل منزلة البيع فتكون الشفعة ثابتة تكون الشفعة ثابتة بمعنى لو ان رجلا وهب - 00:13:43
وهب نصيبه بقصد الاثابة لان هناك من يهب ويريد ويريد الاثابة فكأنه وهبه لعوض كأنه وهب عوض فاذا كان اذا كان وهبه بعوض فمن العلم من يرى انه يشترط يشترط حتى تثبت الشفعة التقابض ومنهم من يرى انه بمجرد ان - 00:14:03
بقصد بقصد الاثابة ان الشفعة ثابتة. واما المذهب فيرى انه اذا وهب سواء بارادة الاثابة او بعدمها فان الشفعة متى تسقط؟ لان الشهداء عندما تثبت اي شيء في البيع خاصة. ويرون ايضا انه لو كان عوضا عن خلع او عوضا عن صلح او عوضا عن جناية - 00:14:21
فلا شبع لكن الصحيح نقول ان الناظر في مقاصد الشريعة يجد ان مقصد الشريعة بالشفعة هو ان لا يلحق الظرر بالشريك. واذا تمكن

الشريك ان يأخذ نصيب شريكه بنفس القيمة التي اشتراها او تصالح عليها او كانت عوضا في خلع لن يستطيع ان يدفع ذلك. فالصحيح ان الشفعة تثبت لان المقصد - 00:14:41

المقصد الذي اراده الشارع باقي. ودفع هذا الضرر متمكن مستطاع وممكن. فاذا خالعت المرأة زوجها فان فان الشريك يشتري نصيبها ويعطي الزوج قيمة ذلك الشخص اذا تصالح على جناية فانه تقدر قيمة هذا الشخص ويعطى صاحب الجناية وتكونه ويكون له حق الشفعة - 00:15:04

هذا الصحيح يكون له حق الشفعة على الصحيح كذلك لو كان صداقا لزوجه لو انه تزوج امرأة اعطاها صداق اعطاها المهر هذا الشخص هذا الشخص ملكها اياه هنا المذهب يرى انه ليس له ليس له حق الشفعة والصحيح ان الصداقة يكون مقام بمثل العوظ بمثل العوظ وعلى هذا نقول كل ما - 00:15:32

كان على على وجه المعاوظة فان الشفعة تدخل في على الصحيح من اقوال اهل العلم. الذي محل الاجماع اذا كان بيعا ومحل الخلاف اذا فكان اذا كان هبة اما اذا كان هبة بلا عوظ ولا ارادة ثابتة هذا بالاتفاق انه لا شفعة فيه خلافا لمن قال بالشفعة. والخلاف في هذا ضعيف - 00:15:56

اما اذا واما اذا جعله صداقا او جعله آآ خلعا او جعله صلحا يصارحوكان عوضا فالصحيح ان الشفعة باقية ولا تبطل الثاني ان يكون عقارا او ما يتصل به من البناء ان يكون عقارا وما يتصل به من البناء. لا شك ان العقار محل - 00:16:16

اتفاق بين اهل العلم محل اتفاق العلم ان الشفعة ثابتة فيه. وكل من يعني الا الاصم فانه كما ذكرنا انه لا يرى الشفعة اصلا لكن اهل العلم مجمعون على ثبوت الشفعة وهم مجمعون ايضا على ثبوتها في العقار والعقار هو الثابت الدائم الذي هو - 00:16:40

لا ينتقل وخرج بالعقار المنقول خرج بالعقار المنقول الذي ينتقل ايضا العقار اذا كان هناك متصل به فيقسمون المتصل قسمين متصل متصل تبع له يباع معه ويثبت معه ومتصل ينفصل ينفصل عنه لان هناك المتصل المتصل بهذا الاصل - 00:17:00

اما ان يكون متصلا يعني تبع له واما ان يكون منفصل ان يكون منفصلا. ولذلك قال رحمه الله تعالى ابن قدامة في هذا الشرط قال الشرط الثاني يكون المبيع ارضا - 00:17:22

لانها التي تبقى على الدوام. قال الشرط الثاني ان يكون المبيع ارضا لانها التي تبقى على الدوام اه يدوم ضررها واما غيرها يقول اما فينقسم الى قسمين. احدها تثبت فيه الشفعة تبعا للارض - 00:17:37

تثبت به الشفعة تبعا للارض وهو البناء والغراس الذي يباع مع الارض. فان الشفعة تؤخذ به في قول عامة اهل العلم وهذا بلا خلاف في مذهب الحنابلة رحمهم الله وليس فيه خلاف بين العلم. اذا - 00:17:55

اه القسم الاول الذي يلحق الارض ما يتبعها في البيع والشراء ما تدري الشمعة من وهو البناء والغراس الذي يباع مع الارض ويشترى مع الارض فانه يؤخذ بالشفعة فيه باتفاق الائمة ولا يعرف بهذا خلاف بين اهل العلم - 00:18:13

لقوله صلى الله عليه وسلم في حديث ابن عبد الله انه انقضى بالشفعة في كل شرك لم يقسم ربعة او حائط. رواه مسلم من طريق ابن جريج عن ابن الزبير عن جابر اما القسم الثاني - 00:18:30

اما القسم الثاني ما لا تثبت فيه الشفعة تبعا ولا مفردا وهو الزرع والثمرة الظاهرة تباع معلق فانه لا يؤخذ الشفعة مع الاصل بمعنى لو ان انسان باع ارضا وهذه الارض فيها مسكن وفيها اشجار نقول - 00:18:44

ان الشفعة تدخل في الارض وتدخل ايضا بما فوقها من الغراس ومن البناء وهذا لا خلاف بين العلم اذا باع ارضا وايضا في الاشجار اذا كانت الاشجار مثمرة اذا كانت الاشياء مثمرة هل تدخل الثمرة في الشفعة او لا - 00:19:02

قال له المسألة فيها خلاف فمنهم من يرى ان الثمرة اذا اذا اذا كانت مؤبرة وقد ابرت وقد اثمرت واحمرت واصفرت فان هذي يجوز بيعها على الانفصال. وما جاز بيعه على الحدة فان الشفعة لا تدخل فيه. بمعنى لو ان هذا الرجل الذي له - 00:19:21

شخص من هذه المزرعة عندما اراد ان يبيع ارضه كانت ارضه مثمرة نقول يجوز له عند بيع هذه الثمرة هي للمشتوي للبايع هي للبايع اذا باع الانسان نخلا ابرت فثمرتها لمن - 00:19:41

للبايع واذا باع الاخ لم تؤبر فثمرتها للمشتري. فاذا كانت الثمرة للبايع نقول لا تدخل الشفعة هنا لانه يستثنيها من البيع كل ثمرة كل ثمرة لم كل ثمرة ابرت وانتجت كاصفرار واحمرارها فالصحيح ان الشفعة لا تدخل لا تدخل في على المذهب - 00:19:57

والقول الثاني القول الثاني ان الشبهة تدخل في كل شيء يباع وهذه مسألة آآ خلافية بين العلم فمنهم من يرى ان الشفعة مخصوصة فقط في العقار الدائم دون المنقول وهناك من يرى ان الشفعة داخلة في كل شيء. الشفعة في كل شجاع جاء من طريق عبد العزيز بن رفيعة بن مليكة - 00:20:18

عن ابن عباس انه قال الشفعة في كل شيء. الا ان هذا الحديث تفرد برفعه. تفرد برفع ابو حمزة السكري اكثر الحفاظ تاب الاحوص وغيره يروون عن المزيد رفيعة عن ابن ابي مليكة ان النبي صلى الله عليه وسلم قال الشفعة في كل شيء والصحيح ان الحديث هذا مرسل - 00:20:40

والنبي صلى الله عليه وسلم قال الشفعة في كل مال لم يقسم. فافاد انه لم يقسم الذي هو يمكن قسمه وهو الثابت وهو الذي يحصل به بخلاف المنقول فان المنقول الذي ينتقل الذي ينتقل اه لا تدوم لا يدوم ضرره ولا تدوم ايضا مشاركة دابة والسيوف وما شابه ذلك. واحمد له - 00:21:00

رواية اخرى الشفعة ايضا في كل شيء. اذا يقسم التبع للارض ما كان متصلا يباع معها ويشترى. وما كان منفصلا فما كان في حكم البناء. والغراس فهذا تدخله الشفعة بلا خلاف بين اهل العلم. واما القسم الثاني الذي لا تذوي الشفعة وهو الزرع والثمرة الظاهرة. ثم فانه لا يؤخذ الشفعة مع الاصل بهذا. قال - 00:21:20

الشافعي رحمه الله تعالى واما ابو حنيفة ومالك فقال يؤخذ ذلك بالشفعة مع اصوله. مالك وابو حنيفة يرون ان ان الارض المثمرة ان ثمرتها تدخل ايضا في الشفعاء لكن الصحيح نقول التفريق بينما ما آآ بيع قبل ان يؤبر - 00:21:45

وما بيع بعد ان ابر وبعد ان صلحت ثمرته فما صلحت ثمرته وابر فان هذا لا تدخل الشفعة واما الذي بيع قبل ان تصلح ثمرته فانه يدخل في الشفعة على الصحيح لانه لا يجوز بيعه منفردا لا يجوز بيع الثمرة - 00:22:05

الا اذا اصفرت او احمرت فاذا باع الاصل والثمرة لم لم يعني لم آآ لم تصفر ولم تحمر والمشتري اشتراها فان فانه يشتريها مع ثمرتها واذا اشترى مع ثمرتها فان الشفعة تدخل عندئذ اما اذا كان الشفرة اما اذا كانت الثمرة قد اصفرت واحمرت - 00:22:23

وجاز به على الانفراد فلا شفعة فيه على الصحيح لانه لان الشريك لا يشاركه في ثمرته لا يشاركه في ثمرته فهذا ما يباع منفردا فلا شفعة فيه على الصحيح من اقوال اهل العلم - 00:22:43

كذلك ما ينقلنا الان العقار ما ينقل كالحيوان والثياب والسفن والحجارة والزرع والثمار او كالبناء والغراس فهذا فهذا لا شفعة فيه بقول عامة اهل العلم. وقد قال بهذا احمد والشافعي وكذلك روي عن الاوزان - 00:23:01

والثوري والعواء قتادة وربيعة واسحاق لا شفعة في المنقولات بل نقل اتفاق الائمة الاربعة على ذلك انه لا شفعة في المنقولات جعل مالك وعن عطاء انه قال الشفعة تثبت المنقولات لكن العزة ابن عبد السلام انكر ذلك ولم يثبت ولم يثبت هذا عن الامام مالك رحمه الله - 00:23:21

تعالى. وايضا آآ الذي يتوسع في هذا الباب ان يتوسع في هذا الباب هم اهل اهل الظاهري رحمهم الله تعالى فيرون ان الشفعة في كل شيء الشبع بكل شيء في الصغير والكبير وفي القلب الكثير فكل شيء يقع فيه الشراكة فان الشفعة فيه ثابتة عند اهل الضاكم ومذهب ابن حزم وغيره - 00:23:41

ايضا المسألة الاخرى قال هنا قال ان يكون شخصا مشاعا يعني مشاعا اي ليس هناك له حدود وليس هناك قسم بين الشريكين. اما اذا وقعت الحدود اما اذا وقعت الحدود - 00:24:04

اقسمت الارض فلا شفعة عندئذ ويخرج من هذا مسألة اخرى مسألة هل الشفعة في هل الشفعة خاصة بالشريك؟ او يلحق بذلك الجوار ايضا هناك هل الشفعة خاصة بالشريك؟ ام يلحق بذلك ايضا الجواء؟ بمعنى لو ان انسان باع بيته هل لجاره حق الشفعة - 00:24:22

الذي عليه جماهير اهل العلم ان الجار لا شفعة له ان الجار لا شفعة له لحديجة بن عبدالله اذا وقعت الحدود وقسمت الطرق فلا فلا

شفعة اذا وقعت في القسوة طرق فلا شفعة - 00:24:43
فما قسم وعرفت حدوده فلا شفعة فيه لقوله صلى الله عليه وسلم ان قال ما فاذا وقعت الحدود اذا وقعت الحدود صرفت الطرق بلا شفع ولا شك ان الجار قد عرف حدوده وعرف قسمه. فاذا عرفت الحدود وصرفت الطرق وعرفت - 00:24:58
كل واحد وعرف كل واحد من الشريكين قسمه فلا شفعة عندئذ. وذهب بعض اهل العلم ان الشفعة ايضا تثبت للجار لحديث الجار احق بسقف به عند البخاري وبحديث الجار احق احق بالشفعة من جاره. حديث جابر سمرة رحمه الله تعالى - 00:25:18
آآ هذه مسألة والصحيح الصحيح الصحيح ان ان الشفعة لا تكون الا الا في الاموال التي لم تقسم التي لم تقسم ولم ولم تصرف طرقها ولم حدودها اما اذا قسمت وحدت وعرفت طرقها وحدودها فعندئذ تسقط الشفعة على الصحيح تسقط الشفعة - 00:25:43
على الصحيح يحتج يحتج اهل الرأي يحتج اهل الرأي في هذا الباب بحديث ابي رافع ان النبي صلى الله عليه وسلم قال الجار احق احق بسقبه الجار احق بسقبه واحتجوا ايضا باحاديث اخرى - 00:26:07
ان حجاب ابن عبد الله عند ابي داوود انه قال الجار احق بشفعته الجار احق بشفعته رواه عبد الملك ابن سليمان عن عطاء عن جاء ابن عبد الله وقد اعل الامام شعبة رحمة عن هذا الحديث - 00:26:34
بتفرد عبد الملك بهذه الزيادة وهي قوله الجار احق بشفعته. وان كان غائبا ينتظر ينتظر به. الا ان حديث عبدالملك هذا يحمل على ان المراد بالجار الشريك يحمل ان الجار بالشريك كما قلنا في حديث كما يقال ايضا في حديث ابي رافع - 00:26:48
الجار احق بسقبه ان المراد بالجار هنا الشريك وليس المراد به وليس به الجار الذي يجاور. ايضا اه كما جاء في الحديث ان ان رجل قال يا رسول ان لي جارتين والمراد بذلك هما ضرتان مشتركتان في نكاح واحد هذا هو قصد - 00:27:08
يكون الجواب بمعنى بمعنى الشريك فيحمل هنا قوله الجار احق بسقبه اي الشريكي الشريك فهذا هو الصحيح وهذا الذي ذهب اليه عامة اهل العلم وقد قال ابن المنذرة تعالى ان احاديث اثبات الشفعة للشريك خاصة دون الجار هي - 00:27:27
اصح وان احاديث اثبات الشفعة للجار. الجار ان اما اما اما معلولة بالضعف واما واما محتملة لمعنى بمعنى الشريك وبهذا قال عامة اهل العلم ان الشفعة تكون فقط في في آآ الشراكة فقط اما اذا قسمت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة حينئذ ولا شك ان الجار لا شفعة له - 00:27:45
الذين يرون التقديم يرون الشفعة بالجار يتفقون ايضا انه لو كان هناك شريك وجار المقدم هو الشريك بلا خلاف فان فان آآ لم يرد الشريك لم يرد الشريك الشفعة انتقل الحق الى من - 00:28:13
الى من اتفقت اه طريقهما واذا لم يعني اذا كان الطريق واحد فان لم يأخذ هؤلاء انتقل الى الجار الملاصق فان لم يوجد اللي يقدم الجار على حسب على حسب قربه بمعنى اذا كان جارا ملاصق ثلاث جهات فهو اولى ممن لاصق من جهة واحدة لكن - 00:28:32
ان نقول حجاب ابن عبد الله في الصحيحين اذا اذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة يقضي على هذا القول ويثبت ان الذي تثبت له الشفعة هو من الشريك فقط اما الجار فيكون من باب - 00:28:52
اما لمنفعتي ومصلحتي من جاره انه اذا اراد ان يبيع ان يكون هو اولى بالبيع من غيره يقول هو اولى بالبيع من غيره لكن لا يوجب ذلك على البائع وليس لهذا الجار حق في نزع في نزع البيع من المشتري بدعوى انه انه جار انه لحق وانه له حق - 00:29:08
الشفعة اذا قال ان يكون شخصا مشاعا فاما المقسوم المحدود فلا شفعة فيه لقول جابر بن عبدالله قضى رسول الله صلى الله عليه وسلم بالشفعة لكل ما لم يقسم فاذا وقعت الحدود - 00:29:28
وصرفت الطرق فلا فلا شفعة فلا فلا شفعة والحين كما ذكرت هو في الصحيحين ثم قال الشرط الرابع ان يكون مما ينقسم. فاما ما لا ينقسم فلا شفعة فيه. بمعنى ان - 00:29:41
يكون المال مما يمكن قسمه. فاما اذا لم يمكن قسمه فلا شفعة به. الذي لا يمكن قسمه بئر واحدة اشترك في بئر لا يمكن النقص من البئر الى قسمين اشتركا في حمام - 00:29:57
فالحمام لا يمكن ايضا قسم الحي الذي يغتسل فيه الناس ويؤجره الاغتسال لا يمكن قسمه لانه مكان واحد لا يمكن قسمه اذا كان

طريقا واحدا لا يمكن ايضا قسمه. فقالوا اذا كان لا يمكن قسمه فلا شفعة فيه فلا شفعة فلا شفعة فيه - 00:30:10
هذا هو هذا هو الشرط الرابع واستدل من قال بهذا القول بقوله صلى الله عليه وسلم قال مال في كل ما لم في كل ما لم يقسم بمعنى فيما يقسم يعني الشفعة فيما يقسم اذا الذي لا يقسم فلا يقضى فيه بالشفعة وهذا هو قول جماهير اهل العلم - 00:30:30
بهذا قال عامة قال امثل ابن قدامة هذا الذي لا يقسم قال ان يكون النبي مما يمكن يقول ان يكون مبيع في شرطه ان يكون مما يمكن قسمته. فاما ما لا يمكن قسمته من العقار كالحمام الصغير - 00:30:52
والرحى الصغيرة والعظادة والطريق الضيقة والعراس الضيقة فلا شفعة فيه عن احمد وله رواية اخرى ان بها شفعة. يقول احمد له الروايتان في هذا احدهما لا شفعة به وبه قال - 00:31:09
الشافعي وربيعة وكذلك سعيد. والقول الثاني عن احمد ان الشفعة في كل في كل عقار سواء كان تم او لا يقسم قال وفيها الشبهة هو قول ابي حنيفة ونقل ايضا عن الثوري وابن سريج وعن مالك روايتان مرة يقول ان فيها شفعة ومرة قال - 00:31:26
ليس فيها شفعة ودليلنا يقول والدليل على ذلك قوله الشفعة فيما لم يقسم ومعنى ذاك انه الشفعة في فيما يمكن قسمته مفهوم هذا الشرط ان ان ما لا يقسم فلا شفعة فيه - 00:31:46
قال يقول ابن وسائل الالفاظ وسائل الالفاظ العامة ويقول وسائر الالفاظ العامة ولان تثبت لازاء ظرر المشاركة والظرر في هذا النوع اكثر لانه وهنا نقول الصحيح الصحيح اذا كان المال لا يقسم فالارجح والاقرب ان الشفعة فيه ثابتة. لان الضرر الذي يلحق الشريك ان يلحق الشريك فيما - 00:32:02
فلا يقسم اشد من الذي يمكن قسمته فيما يمكن قسمته على هذا نقول ان الصحيح ان الشفعة تكون في كل ما يقسم وفي كل ما لا يقسم. لكن الحوار قال الشبه بكل في كل ما لم يقسم بمعنى ان هذا هو الغالب ان الاموال الغالب فيها هو - 00:32:26
القسمة واذا كان المال يقسم فمن باب اولى ان الشفعة تدخل تدخل فيه والذي استدعى انه فيه شفعة قالوا لازالة لازالة ظل المشاركة والظرر في هذا النوع اكثر قال لانه يتأبد ضرره - 00:32:46
وضربه ورجح ابن قدامة ان الشفعة فقط فيما يقسم واما الذي لا يقسم فلا شفعة فيه ورد ادوات وحتى ذكروا حديثا ضعيفا انه قال لا شفعة في فناء ولا في طريق ولا في منقبة والطريق هي والمنقبة هي الطريق - 00:33:05
ضيق وهو حديث لا يصح عن النبي صلى الله عليه وسلم وجاء عن عثمان بن عفان انه قال لا شفعة في بئر ولا فحل. ولان اثبات الشفع هذا يضر بالبائع لانه - 00:33:25
لا يمكن ان يتخلص من اثبات الشفعة بنصيب القسمة وقد يمتنع المشتري لاجل الشفيع فيتظرر البائع وقد يمتنع البيع فتسقط الشفعة فيؤدي اثباته الى نفيها هذا جواب من قال ان الشفعة تكون فقط في الاموال التي تقسم واما الذي لا يقسم فلا شفعة فلا شفعة فيه. اذا - 00:33:35
الشرط الرابع لكن الاقرب انه ان الشريك له حق الشفعة اذا ثبت اذا ثبت البيع اذا ثبت البيع قال الشرط الخامس ان يأخذ ان يأخذ الشخص كله بمعنى ان الشفيع ان ان صاحب الشفعة اذا اراد ان يأخذ بالشفعة فلا بد - 00:33:55
ان يأخذ الشخص كاملا ولا يجوز له ان يأخذ بعضه ويترك بعضه بمعنى لو ان زيدا باع نصيبه ونصيبه مئة الف متر مئة الف متر. فقال الشريك انا ساخذ خمسين الف نقول بمجرد ان يقول سأأخذ خمسين الف نقول بطلت - 00:34:16
شفعته لانه يلزم اما ان يأخذ المال كاملا العرظ كاملا واما يتركه كله اما اذا قال انا ساخذ بعظه واترك بعظ هنا لا شفعة فيه وهذا ما قصده هنا قال الخامس ان يأخذ الشخص كله فان طلب بعضه سقطت شفعته ولو كان له شفيعان - 00:34:34
فالشفعة بينهما على قدر سهامهما بمعنى لو اشترك ثلاثة اشترك ثلاثة في عقار واراد احدهم ان يبيع فان الشفعة لمن لكين الباقيين فكل يأخذ من هذا بقدر نصيبه. بمعنى لو ان هذا نصيبه النصف وهذا نصيبه الربع والذي باع له الربع - 00:34:55
اقول للذي نصيب الربع يأخذ يأخذ نصف هذا يأخذ نصف هذا يعني يقسم المال بينهم على ثلاثة اثلاث لأن هذا يكون على ثلاثة فيأخذ هذا سهمان ويأخذ هذا سهم واحد الى ان هذا له النص وهذا له الربع وهذا باع نصيبه الربع في قسم الشفاعة الشفعة على على ثلاثة

اثلاث - 00:35:15
يأخذ صاحب النصف السهم يأخذ السهمان يأخذ السهمين وصاحب الربع يأخذ سهما واحدا. فإن تنازل صاحب الربع انتقلت الشفعة بل لصاحب النصف او للشريك الثالث. اذا اذا كانت العقار يشترك فيه ثلاثة او اربعة فان الشفعة تعرض عليهم جميعا وكل - 00:35:35
يأخذ بقدر بايقائ نصيبه. فان ترك احدهم انتقلت الى من بعده الى ان الى ان يأخذ احدهم او يتركوها جميعا قال ولو كان له شفيعان فالشفعة بينهما على قدر سهامهم فان ترك احدهما فان ترك احدهما شفعته لم يكن للاخر الا اخذ الكل - 00:35:55
او الترك يعني بمعنى لو ثلاثة زيد وعمر زيد وعمر وعمرو اشتركا في ارض هذا له الثلث وهذا له الثلث وهذا له الثلث فاراد زيد ان يبيع نصيبه. نقول يلزم يعني الشفع الان لعمر وعمرو - 00:36:17
شوف علي عمر وعمر فقال عمر انا لا اريدها يقول يلزم عمرو ان يأخذ الثلث كان يأخذ النصيبين جميعا ولا يقول انا اخذ نصيبي فقط بل يلزم مما ان يأخذه كله او يتركه كله لان بترك عمرو هذا بترك عمر هذي حظه من الشفعة انتقل الحكم الى - 00:36:33
الى الاخر فاذا قال انا اخذ نصيب فقط نقول ليس لك ذلك وانما يلزمك اما ان تأخذه كله واما ان تتركه كله لانك في اخذ بعظه وترك بعظه فيه ظرر بالبايع وظرر ايظا بالمشتري - 00:36:53
اذا هذا هو الشرط الخامس قال السادس اداء الثمن بمعنى ان كانوا اداء الثمن بمعنى ان صاحب الشفعة اذا قال انا ساعطيك المال منجما او ساعطيك بعض المال وبعض والبعض الاخر بعد - 00:37:11
نقول بمجرد ان يقول ذلك ولا يستطع ان يدفع المال كاملا فان شفعته تسقط فلابد لصاحب الشفعة ان يدفع الثمن كاملا فان عجز عنه او عن بعظه سقطت شفعته واذا كان الثمن مثليا فعليه مثله اي اذا كان الثمن - 00:37:29
لان ليس مالا وانما مثليا يعني باعه باع نصيبه بمئة صاع من بر اني نقول لا يمكن يأتي بنفس مئة صاع الذي اشتراها بهذا الرجل فنأتي باي شيء بمئة صاع من بر مثلها او باعه بالف صاع من الشعير نأتي بالف صاع من الشعير - 00:37:49
مثلها هذا اذا كان مثليا. واما اذا لم يكن مثليا فانه ينتقل اي شيء الى القيمة يعني اما ان يشتري بالمال فيأتي بهذا المال واما ان يشتري بما تصح فيه المثلية واما ان يشتري بما ليس له مثله وانما فيه القيمة مما يعني الذي ليس له مثلية مثل - 00:38:07
مثل ان يشتري هذا العقار بغزال لا يستطيع ان يأتي بغزال فهنا نقوم قيمة الغزال ونعطي ونعطي صاحب اه ونعطي المشتري نعطي المشتري قيمة الغزال. لا بد ان نفهم ان الشفعة ليست هي بيع مع البائع. انما البيع مع من - 00:38:26
مع المشتري يقول لك الان بايع وهناك مشتري وهناك صاحب الشفعة. اذا تم البيع بين البيع والمشتري ينتقل يعني صاحب الشفعة لا ينتقل لا يذهب الى وانما يذهب الى المشتري وينتزع منه هذا الشخص الذي اشتراه ويعطيه قيمة ما دفع ان دفع مالا اعطاه مالا وان دفع مثليا - 00:38:46
اعطاه مثله وان لم يكن له وان لم يكن مثليا اعطاه قيمته. واضح؟ لانه بمجرد لان متى تثبت الشفعة؟ اذا تم البيع. اما قبل اتمام البيع فلا شفعة اذا مثاله مثلا لو ان - 00:39:06
لو ان لو ان البيع بيع خيار هل تثبت الشفعة نقول بيع الخيار الخيار له بيع الخيار اما من البائع واما من المشتري. اما اذا كانت بيعة الخيار من البائع من البائع فلا شفعة بالاتفاق - 00:39:24
لان البيع الى الان لم لم يبع. والشوفة عندما ثبتت تثبت اذا تم البيع وملك المشتري اما اذا كانت الشفعة من المشتري ففيها خلاف منهم من يرى ان الشفعة تثبت ان الشفعة تثبت اذا كان الخيار من المشتدون البايع. لان المشتري بمجرد بمجرد ان - 00:39:38
انه اشترى وان كان له الخيار فان صاحب الشفاعة له له ان يأخذ هذا هذا المبيع لانه في حكم المالك له كأنه حكم المالك اما اذا كان شعب من للبايع فلا شفعاء. القول الثاني انه لا شفعة فيه حتى يتم البيع. فما دام هناك خيار بمقدور بمقدور - 00:40:00
المشتري ان يرد البيع وذاك اذا كان الخيار خيار مجلس او خيار اذا كان خيار مجلس فلابد ان يفترقا. واذا كان الخيار شرط فلا بد ان ينتهي الشرط. واذا كان - 00:40:20
خيار عيب فلا فهذا الصحيح انه لا يمنع الشفعة لان العيب ينتقل من المشتري الى صاحب الشفعة ايضا اذا اذا كان به خيار فلا شفعة

فيه اذا كان من جهة من جهة البايع. قال قال السادس اذا اداء الثمن فان عجز عنه - 00:40:32
او عن بعضه سقطت شفته واذا كان الثمن مثليا فعليه مثله. وان لم يكن مثليا فعليه قيمته وان اختلف في قدره ولا بينة لهما فالقول قول المشتري مع يمينه بمعنى اختلف المشتري وصاحب الشفعة قال المشتري اشتريته - 00:40:52
بمئة الف وقال صاحب الشفعة اشتريته بتسعين الف نقول هنا القول قول من؟ قول المشتري مع يمينه قول اما اذا كان مع اما اذا كان مع صاحب الشفعة بينة فالبينة تقضي - 00:41:12
اذا لم يكن مع بينة فهو مدعي واذا اذا القاعدة هنا ان البينة على المدعي واليمين على من انكر. فهنا نقول ان البينة طالب بها صاحب الشفعة فان لم يجد او لم يأت بينة انتقل الحكم الى المشتري مع يميني فيحلف انه اشتراها بهذه بمئة الف - 00:41:27
هنا يقال لصاحب الشفعة اما ان تأخذ مئة الف واما واما ان تترك قال السابع المطالبة به على الفور. المطالب باي شيء؟ المطالبة بالشفعة ولذا ورد في بعض الاحاديث ان الشفعة كحل عقال - 00:41:47
ويسمى وان يتوب الى شفعته وهذه مسألة وقع فيها خلاف بين اهل العلم فمنهم من يرى ان الشفعة كحل عقال وانه لا بد لا بد لصاحب الشفعة ان يطالب بها متى ما علمها متى ما علمها. اما اذا كان غائبا او كان جاهلا او لم يعلم - 00:42:04
بها فانه فانه متى ما علم متى ما علم طولب بان متى ما علم ولم يطلبها فانه لا شفعة له لان عدم طلبه يدل عليه شيء على الرضا الا ان يكون جاهلا ويظن انه لا شفعة له. فهنا اذا علم بحق الشفعة له فانه - 00:42:24
يطالب بشفهته. القول الثاني ان انه انه له ان الشفعة لها امد فقال انها ليست ليست على الفور وانما هي على التراخي واختلفوا في المدة التي التي اه يمكن ان يطلب شفعته فمنهم من قال ان له الشفعة الى مدة سنة الى مدة سنة له ان يطالب بالشفعة. وقيل اقل من ذلك وقيل - 00:42:44
ثلاثة ايام ولا شك ان سنة قد يتضرر المشتري بهذه الشفعة فقد يبني بناء وقد يغرس اشجارا وقد يغير في هذا الشراء الذي شراءه فاذا فاذا طالت مدة الشفعة بعد سنة - 00:43:08
ويعلم فلا شك ان في ذلك الحاق ضرر بالمشتري. فالصحيح ان الشفعة لابد ان تكون على الفور. الا ان يكون غائبا او غير عالم بها. فان كان غائبا فانه ينتظر به حتى يرجع كما في حديث جابر ابن عبدالله. وان كان غائبا فينتظر فينتظر به. اما - 00:43:23
فكحل عقال فهو حديث لا يصح عن النبي صلى الله عليه وسلم اه الصحيح ان الشفعة على الفور. فان كان صغيرا انتظر به حتى يبلغ. وان كان غائبا انتظر به حتى يرجع. وان كان جاهلا - 00:43:43
وغير عالم انت يعني متى ما علم فانه يطالب بان يعني له حق طلب الشفعة له حق طلب الشفعة فهذا هو الصحيح ثم قال رحمه الله تعالى والمطاب على المطاب على على الفور ساعة يعلم. فان اخرها ان اخرها هنا يقول التأخير ان كان لاكل او لشرب او لصلاة - 00:43:59
او لقضاء حاجة فهنا يقول بعضهم انه اذا اخرها بعد اشهاده فلا فلا لو قال اشهد اثنين انني اطالب الشفعة فان فاته تثبت وان وان لم يأتي لانه بشهادته اثبت شفعته ومنهم من يرى انه اذا كان تأخير اذا كان التأخير لعذر - 00:44:23
حاجة مثلا اخبر ان فلان باع وهو في طريقه الى المسجد فذهب يصلي فانها مما مما يغتفر او كان في طعام وفي وليمة فاراد انه ينتظر حتى ينقضي من الوليمة او كان في حج وهو لا يستطيع ان يخاطب فهو ايضا ممن لا تبطل شفعته بهذا التأخير - 00:44:43
قال فان اخرا بطلة الشهداء الا ان يكون عاجزا عنها. اذا كان عاجزا عن طلب الشفعة لامور لغيبة لانه كان غائبا فانه ينتظر به. او لحبس فانه ينتظر به ايضا او لمرض كان مريضا ومرظه ومرظه شديد فانه ينتظر به ايظا حتى او صغيرا يكون - 00:45:03
على شفعته متى ما قدر متى ما قدر عليه الا انه ان امكن من الاشهار على الطلب بها فلم يشد بطلت شفعته بمعنى قال يشترط انه اذا كان غائبا او كان مريضا او كان لا يستطيع ان يذهب الى الى المشتري ليطلب شفهته قالوا يلزمه - 00:45:25
ان يشهف بمعنى ان يأتي باثنين ويشهدهما انه يطالب بشفعته يطالب بشفعته. فمتى ما ذهب قال انني قد طالبت عندما طبيعة او عندما ثبت البيع والشراء ودليل ذلك شهادة فلان وفلان فيثبت شهادته على ذلك. ومنهم من قال لا تلزم الشهادة بمجرد - 00:45:45

بمجرد انه معذور وغائب وصغير فانه متى ما قدر ان يطلب شفعته فانه له وان لم يشهد وان لم يشهد والجمهور على الاشهاد ثم قال فان لم يشهد بطلت شفاعته شفعته فان لم يعلم حتى تبايع ثلاثة لم يعلم صاحب الشفعة حتى تبايع ثلاثة اكثر بمعنى - 00:46:06
زيد باع نصيبه على محمد ومحمد باع باع هذا الشخص على على عبد الله على عبد الله وعبد الله وعبد الله باعه على فهد هنا نقول وعلم وعلم صاحب الشفعة بعد ما استقرت عند فهد نقول لك الشفعة ولك ان تأخذ الشفعة من - 00:46:29
بن فهد بنفس القيمة التي تأخذ الشخص بن فهد بنفس القيمة التي اشتراها اشتراها به قال فلو مطالب من شاء منهم يعني ان شاء طالب الاول يطالب الاول بالشفعة ويعيد الاول المال للثاني والثالث يعيده للثالث والثالث يعيده الى الرابع الذي اشتراه. وان شاء طالب الاخير واعطاه - 00:46:49
القيمة لكن هنا يتصور متى يطالب الاول؟ يتصور لو ان زيدا باع باع نصيبه على محمد بمئة الف ومحمد باعه على عبيد بمئتي الف وعبيد بعلى فهد بثلاث مئة الف. هنا نقول لصاحب من يطالب يطالب بالقيمة الاولى التي مائة الف يرجع الى محمد ويأخذ الشفاء - 00:47:11
اتى منه بمائة الف بياخذ الشخص بمئة الف ثم يعود محمد على الذي باعه بمئتين ويأخذ منه ويعطيه مئة ويرجع ذلك الثالث على الذي باعه بثلاث مئة فيعطيه فيرجع له - 00:47:31
فيرجى له المائتان وهذا هو الصحيح لان في ذلك ظرر في لو انه طالب بثلاث مئة فان ذلك ظرر على صاحب الشفعة قال ومتى اخذه؟ ومتى اخذه؟ اي اخذ فيها غرس او بناء للمشتري اعطاه الشفيق كما ذكرنا في الغصب اذا وضع الغاصب اه ثمر - 00:47:41
وشجرا او بناء فهنا نقول لصاحب الشفعة اما اما ان تدفع له قيمة البناء وتدفع له قيمة الاشجار واما ان تترك له المال. يقول يقول هنا متى اخذ فيه غرس وبناء المشتري؟ اعطاه الشفيع قيمته الا ان يختار المشتري قلعة. يعني اذا كان يمكن قلعه واراد قال - 00:48:02
انا اقلع شجري فله ذلك لكن اذا قال اذا اذا لم يرد قلعة فان صاحب الشفعة يعطيه يعطيه قيمة هذا الشجر اما البناء فانه يعطيه قيمته ويطير لانه لا يمكن لا يمكن نقل البناء لان في نقله اذا كان بنيانا من من الاسمنت من الخرسانة فان في نقله افساد له. اما - 00:48:30
ما امتى نقله فالمشتري فالمشتري له نقله وصاحب الشفعة له ان يعطيه القيمة قيمة هذا الذي دفعه اذا اراد ان يشتري فلابد ان يدفع له قيمة هذه آآ قيمة البناء الذي دفعه المشتري - 00:48:55
لان في تركه او في افساده ظرر على المشتري قال وان كان فيه زرع او ثمر باد فهو للمشتري يبقى الى الحصاد والجذاب بمعنى لو انه لو ان اه صاحب الشفعة وجد - 00:49:13
في الارض التي اه اراد ان يشتريها ووجد فيها اه ثمرة او وجد فيها جدادا يريد ان يحصد وقد استوى اي ابرت فاستوت فهنا ينتظر ينتظر المشتري حتى يقطف ثمرته حتى يقطف معنى المشتري شراها ثم غرس فيها اشجار وبعد ما غرس فيها اشجار اثمرت اثمرت هذه الاشجار - 00:49:28
فهنا نقول لصاحب الشفعة انك تنتظر حتى يقطف ثمرته ويحصد جذاده. وان قال انا ابيعها لك مع اصولها جاز ذلك ايضا على الصحيح قال هنا وان اشترى سقصا هنا يقول وان اشترى شخصا وسيفا في عقد واحد فيصح الشخص في شفعة ولا شفعة - 00:49:51
كيشبعوا السيف قال لا شبعت به الا على قول من يرى ان الشفعة في كل شيء فان قلنا الشفعة في كل شيء صحت الشفعة بالسيف والشخص وان وان قلنا ان الشروع فقط في العقار وليس في المنقول فهنا له على الصحيح كما في المذهب ان له حق الشفعة فقط في الشخص وليس وليس بالسيف بمعنى - 00:50:15
لو انه باع الارض هذه بمئة الف مع السيف فهنا نقول اه ولم يفصل قيمة هذا من هذا. نقول هنا السيف يخرج من البيع وتقدر قيمة السيف لوحده و يدفى ويعطى ويعطى البائع قيمة السيف ويعطى المشتري يترك يترك السيف للمشتري ويأخذ صاحب الشفعة الارض ثم يمضي - 00:50:37

الى قيمة السيف كم هي الى كم قيمة السيف بالنسبة للارض؟ فان كانت قيمته مئة يعني عشرة الاف اعطاه عشرة اعطاه من قيمة الارض تسعين الف اعطاه من قيمة في الارض تسعين الف ان كان السيف قيمته خمسين اعطاه قيمة - 00:51:02

خمسين الف وان كان الفا اعطاه تسعة وتسعين اذا كان اشترى الارض مع السيف مئة الف نظرنا كم كم يعادل ذلك الصيف وهناك علم من يرى ان فايضا يدخل في الشفعة وهناك من يرى ان الشفعة تبطل اذا كانت مع من قول ولكن الذي عليه اهل العلم ان ان الشفعة لا - 00:51:19

قل بوجود بوجود ما لا تدخله الشفعة وانما المال يقسم فما فيه شفعة يؤخذ به وما لا شفعة فيه تحسب قيمته و تقدر قيمته قال هنا آآ فللشفيع اخذ الشخص بحصته اي بقيمته اي بقيمته - 00:51:39

قال هنا يقول الشارح قالوا يحتمل ان لا يجوز. ويحتمل ان لا يجوز لما فيه من تبعيظ الصفقة عن المشتري وهذا القول الثاني ان لا تجوز لا شفعة لان فيها تبع المشتري. وعن مالك تثبت الشفعة فيهما لئلا تتبعظ الصفقة - 00:52:01

المشتري يعني هنا من ينفي من ينفي الشفعة مطلقا ومن يثبتها في الشخص وفي السيف والقول الثالث هو ان تثبت في المنوف الثابت وتنفى في المنقولة اي لا تثبت المنقول. ولنا يقول هنا ولنا ان السيف لا شفعة فيه ولا هو - 00:52:23

تابع لما فيه الشفعة فلم يؤخذ بالشفعة كما لو افرده وما يلحق وما يلحق المشتري من الضرر فهو الحقه بنفسه بجمعه بينما ثبت فيه الشفعة وما لا تثبت فيه لان هو المفرط حيث جمع بين بين ما تدخل الشهمة لا تدخله فهو الذي الحق الضرر بنفسه فهذا ما يتعلق بباب - 00:52:40

شفعة وعلى هذا يقول قال فالشعب ياخذ الشخص بحصته ثم انتهى بعد ذلك الى ما يسمى بكتاب الوقف نقف ذكر بعضهم في في مسائل الشفعة ذكر ان هناك شروطا في الشفعة. قال من شروطها - 00:53:00

اه خروج العقار عن ملك صاحبه. اذا لم يخرج مثل ما قلنا خيار فان الشبهة لا بد ان يكون العقار خرج من ملك صاحبه ان يكون العقد عقدا صحيحا. فاذا كان العقد غير صحيح - 00:53:17

فلا شفعة فيه بمعنى لو باع بيعا غير صحيح اه كطفل باع اه شخصه فالطفل بيعه غير معتبر. ان يكون العقد اه ان يكون العقد اه صحيحا ان يكون العقد عقد - 00:53:30

كمعاوظة فان كان هبة فلا شفعة فيه قيظا عدم رضا الشفيع عدم رضا الشفيع بالبيع فاذا صاحب الشفعة بالبيع فلا شفعة فلا شفعة له. والشفعة لها ثلاث اركان من يعرف اركان الشفعة - 00:53:44

مشفوع فيه هو شفيع الذي هو شفيع ومشفوع اه المشفوع المشفوع الذي هو المشفوع هو اه المشفوع فيه هو البيع الذي السلعة التي والعرظ الذي بيعت وهناك صاحب الشفعة وهناك المشتري الذي نزعت منه آآ نزعت منه السلعة هذه اركان - 00:54:13

هذه اركان آآ هذه اركان الشفعة يقول عند بعضهم يرى ان الشفعة ركن الشفعة اخذ الشميعة احد المتعاقدين عند وجوه سببهما والسبب هو ان يتم البيع ومنهم من يقول الشفعة ثلاث اركان اخذ - 00:54:35

اخذ وهو صاحب الشفعة ومأخوذ منه وهو المشتري ومأخوذ وهو العرض والشخص الذي بيع هذا من الاركان الشفعة. نقف على هذا والله تعالى اعلم واحكم. وصلى الله وسلم وبارك على نبينا محمد - 00:54:54

الصحيح المنقود؟ المنقود. من قول؟ المنقول الصحيح الصحيح الائمة الاربعة يتفقون لا شفاعة به. لكن نقول آآ اذا كان هناك ظرر ظرر بمعنى انه مشترك في سيارة سيارة وقد يلحق صاحب الشريك يلحقه ضرب بدخول طرف ثالث فهنا القول باثبات الشفعة هنا اقوى اقوى منك لان الضرر هنا اشد من الضرر في - 00:55:12

عدم المنقول والجمهور كما ذكرت انه لا شفعة الا في العقار شركة هو انه لا يأثم انه اذا باع هو ليس مكلفا يخبر لكن هذا السنة السنة ان يخبر شريف انه سيبيع - 00:55:42

لكنه اذا باع اذا باع وترك اخباره فهنا نقول متى ما علم فله حق المطالبة متى ما عرفه حق المطالبة لكن نقول السنة ومن باب المعروف انه اذا اراد ان يبيع نصيبه ان يخبر شريكه بانه سيبيع - 00:56:04

كما قال كما قال ابو رافع انه قال لي سعد اشتر الدار التي التي اشتر الدار التي في دارك والله لو نسمع يقول لولا اني صلى الله عليه وسلم يقول الجار احق بسقبه ما اخبرته ما بعتك يعني لكنك انت احق - 00:56:23

فهذا والسنة ان يخبر ان يخبر آآ البائع شريكه ببيعه وان لم يخبرها وان لم يخبرها فان الشفيع متى ما علم فله حق الشفعة لا شك انه يكون مفرط كفت. الجار الصحيح انه لا شفاعة له. لانه كما قلت اذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفاة - 00:56:39

ما في شك من باب ما في شك انه الجار له حق ومن حقك ومن حقه عليك ان تخبره اذا اردت ان تبيع خاصة اذا كان مدخلهم واحد او طريقهم واحد ان كانوا في يعني يعني الطريق هذا ليس له منفذ بيوت تجتمع - 00:57:03

والطريق لا منفذ له وانما يدخل من اراد يشتري فقد يتأذى الجيران بدخول شخص من الناس فهو ان يشتري هو اولى من غيره ولذا الاحناف وغيرهم يرون ان الشفعة للجار وللشريك - 00:57:19

عليكم الاصل في حكم الشوفان مع الاباحة وقد ذكرت قد تكون مستحبة. هم. صورة مستحبة يعني مثل ما ذكرت يعني شخص سيشتري هذا البيت شخص يعني قد لا يصلي قد ينشغل وشخص اخر - 00:57:38

بني هود اشتراها سيضمن ان يدخل يسكن فيها اهله ممن يعني يعني مثلا عنده زوجة ثانية تضرر بما بعدها فيشتري من باب ان يقرب اهله له. ان يكون في مستحب عندي اخذ الشفعة. او يكون هناك رجل - 00:57:55

هو هو هذا الذي سيشتري رجل عامي وهذا صاحب علم فاذا اشتراها سيجعل البيت هذا لطلب العلم والدعوة الى الله عز وجل فهنا نقول مستحب ويقول وجوب اذا كان على قول انه منكر يكون على الوجوب - 00:58:08

الحالة على الوجود. مم. هل يمكن ان نسقط الشرط السادس ان كان الاداء؟ لا ينكس هذا يتضرر به يتضرر به آآ المشتري مع انه يريد الفساد في هذه هو عاصي ما في شك لكنه نمنع المعصية - 00:58:28

نمنعه من المعصية يمنعنا المعصية لكن لا نضره بعدم دفع المال له والله اعلم واحكم وصلى الله محمد سم هي قتادة على سمرة ان رسول الله صلى الله عليه وسلم قال الجار ها - 00:58:49

لا دار جار الدار الترمذي جار الدار احق بالدار لهذا حديث حديث البخاري يوجد حديث البخاري والحديث عند الترمذي. والحديث البخاري صحيح الجار احق بسقبه هيدا بيرافع واحد مستورد تحديد مستورد بشدة الشديد عمرو بن الشريد حيث شريد بن سويد انه قال الجار احق بسقبه - 00:59:28

واحد بيرافع اسمه يقول الجار احق بسقبه وحديث جاءدب الجار حق بالدار بحيث ان الحديث في حديث الدار احق بالجار يلا حديث اه يقول الصحيح حسن اسناده حسن ومع ذلك نقول الجار حق بالدار المراد بالجار هنا الشريك - 00:59:53

فالمراد بالجار هنا الشرك. حديث عبد الملك عن عطاء الانجاء بن عبدالله الجار وحق بشفعته المراد بالجار ايضا هنا هو الشريك نعم الله اعلم في حسن جابر حديث حسن لكن حنا ذكرت ان جميع ما في حديث الجار احق - 01:00:33

والجار اولى بالدار يعني احق بالدار. هذه كلها احاديث اه تحمل على ان الولد بالجار الشريك مراد من جار الشريك ذكرنا انه يخالف احسن الله اليكم الاصل من اصحاب الرأي اهل الظاهر. كيف - 01:01:07

ذكرنا ان انعقد الاجتماع على جواز الشبهة. هم. وذكر لي يا شيخ ان الذي خالف الاصم بقول لاصحاب الظاهر. لا لا الظاهر ما يثبتون الشهوة في كل شيء الاهل الظاهر يثبتون الشفعة في كل شيء - 01:01:36

ايضا شفاء هل تثبت النصائح المسلم؟ فيه خلاف. الشفعة هل تثبت نصائح المسلم؟ اما ذي النية على ذميه فلا خلاف بين العلم في ثبوتها الخلاف في اه ثبوته لمسلم يا نصراني لا خلاف - 01:01:56

الخلاف في ثبوت الشفعة لنصراني على مسلم والصحيح الصحيح انها تثبت اه له ولا حول ولا لعموم قوله صلى الله عليه وسلم آآ لو قال صلى الله عليه وسلم حجاب ابن عبد الله - 01:02:07

قضى بالشفعة في كل ربع وحائط واشف لكل مال ما لم يقسم يدخل في هذا النصراني وغيره. اما حديث لا شفعة نصراني فهو حديث منكر الشيخة في قول اهل العلم يعني بتحريم آآ شيعة النصراني على المسلم. هم - 01:02:21

يعني في قول اهل العلم يعني مسألة خلافية ولا صانع المسلم. منهم من يمنع المحن الاحمد يمنع يقول ليس ليس للنصراني اولد مي شفع على المسلم ليس له لان الاسلام يعلو ولا يعلى عليه - 01:02:38

والجمهور يرون انه ان ان الذمي له حق الشفعة للمسلم. لعموم قوله ان اسمه قضى بالشفعة في كل مال ما لم يقسم احمد يرى ان انه لا شفهة نصراني على مسلم لا لذمي على مسلم. لا - 01:02:54

ضعيف الحديث لكن يرى الاسلام يعلو ولا يعلى عليه بيدخل الشيخ آآ النصراني في حكم آآ النصراني كان مؤذي او غير مؤذي ذمي الكلام في الذمي فقط اللي يعيش بين المسلمين - 01:03:13

ما له دخل انه مؤذي او غير مؤذي اذا كان مثلا يجاهر اذا كان اذا كان اذا كان خلى بالعهد فلا عهد له ولا يجوز بقاؤه في هذه الدار سيجعلها مثل - 01:03:29

لا يمنع يمنع ما له حق هذي مسألة ثانية ما له دخل هل مسألة الان ساكن سيسكنه فيه بس وسيسكن في هذا البيت او هذي المزرعة مع شريك له مسلم - 01:03:44

اراد يبيع فيخرج المزرعة له وحده فقط بلا حرج تصلح من اخواني؟ لهذا قول هل اكثر اهل العلم؟ الا تصلح الذم للكافر على المسلم؟ وهو قول المالكية والشافعية الاحناف والظاهرية - 01:03:55

يخالف في هذا الحنابلة لعموم للشفعة لا شفعة لنصراني وايضا ان الاسلام يعلو ولا يعلى عليه قال لنا ايضا في قرار المسلم الحين لك لوحي صح الحديث قلنا حديث ضعيف - 01:04:12

هل يرون الصحابة انهم كانوا يعني آآ يشاركون آآ بسم الله ما في ما في يعني شي يعني في هذا الباب ما في لكن بعد ما فتحت فتحت الامصار والاخطار - 01:04:31

وفتحوا بلاد الكفر وكان فيها اهل ذمة يعني عندما اعطونا الصلح ذمة وكان لهم اراضي قد يشاركونهم في ذلك من المسألة في ارض وارض الخراج وارض العشاء. نعم. والمسألة هي مسألة - 01:04:51

اذا وجد الذمي مع المسلم يبتلي المسلم على ذمي فالصحيح ان الذمي له حق الشفعة في هذا الماء ذكرنا في مسجد الشيخ شرطة ان يكون مما يقسم مقدانا بالراحة الصغيرة. بالرحى اللي الصغير ما يمكن قسمه. يعني اصلا - 01:05:06

لا هو يقول الان ان الرحى هذه اذا كانت ثابتة في مكان ثابت ثابت ما تنتقد. تملى عقار فلا يدخلها القسم مثل الطريق طريق ضيق هذا عقار ثابت ما ما يتغير رحى ثابتة ما تنتقل يسمونه في العقائد في الاراضي مزارع يسمونه - 01:05:24

ضحى تدور وهي رحلة صغيرة لا تقسم على كل حال نقول الصحيح ان الشفعة تدخل في كل ما يمكن اه قسمته وما لا يمكن قسمته لان ما امكن قسمته فيه الشفعة وما لا ما لا يمكن فالضرر فيه اشد - 01:05:46

فتدخل الشفعة من باب اولى الله اعلم - 01:06:06