

الشفعة في عقار الجار - د/ منصور الغامدي - 2L5U - 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. اهلا بكم اخواني واخواتي في هذا الدرس الجديد من دروس مساق احكام العقار. اسأل الله سبحانه وتعالى ان يجعله نافعا ومباركا في حق - 00:00:00

قائله وسامعه سيكون درسنا هذا عن الشفعة للجار. هل تثبت الشفعة في عقار الجار كما تثبت في الحصة المشتركة بين شريكين على جهة الشبوع هذه مسألة مهمة وكثيرة الحصول في زماننا هذا وفي الازمنة السابقة - 00:00:33

وصورة هذه المسألة حتى تتبين وتتضح. ان نقول ان الشفعة تثبت للشريك مع شريكه بان يكون العقار مشتركا بين اثنين على جهة الشبوع فيملك احدهما نصفاً مشاعاً والآخر يملك نصفاً مشاعاً. فلو باع الاول نصيبه فان الشفعة تثبت للثاني فينتزع هذا النصيب المبيعاً - 00:00:52

من هذا المشتري ويرده اليه وهذا لا اشكال فيه ان شاء الله تعالى. ولكن السؤال الذي هو محل بحثنا ودرسنا اهانة في هذه الحلقة هو هل تثبت الشفعة للجار اي - 00:01:16

فلنفترض ان هناك شخصين متجاورين هذان الشخصان المتجاوران باع احدهما عقاره على طرف ثالث فهل يحق للجار ان ينتزع هذا العقار من هذا الطرف الثالث ويقول كما ثبتت الشفعة للشريك فانها تثبت للجار ويحق لي ان انتزع هذا العقار منك - 00:01:30

ثمن الذي دفعته كما قلنا في الشريك مع المشتري من شريكه نقول هنا في الجاري مع المشتري من هذا الجار هذه المسألة كانت محل نظر وبحث عند اهل العلم لو نظرنا - 00:01:58

في الحكمة التي شرعت لاجلها الشفعة دفعا لضرر الشراكة فان هناك ضرر مترتباً على الشريك من شراكته مع شخص لا يعرفه وهنا يحصل بعض الضرر على الجار فنقول كذلك - 00:02:14

من يؤيد ويقوي حق الشفعة للجار. يقول ان الجار كذلك قد يتضرر من جاره الذي لا يعرفه ولا يعلمه فلو اشترى هذا المنزل منزل الجار شخص اخر نفترض انه مؤذن وفاسق وغير ذلك - 00:02:36

لكان محل اذية لهذا الجار فهل تثبت له حق الشفعة كما اثبتناه للشريك ومن لا يؤيد حق الشفعة للجار. يقول ان الاصل في معاملات الناس ان تكون وفق مراداتهم والناس احرار في من في من يتعاقدون معه - 00:02:56

والشفعة قد شرعت اصلاً على خلاف القياس لانها انتزاع جبري لهذه الحصة المبيعة من الشخص المشتري ولم تثبت على خلاف القياس الا لاجل دفع الضرر ولكن ضرر الجار قليل بالنسبة الى ضرر الشريك - 00:03:18

فينبغي ان نبقي المعاملات على اصلها في حرية التعاقد. وان للانسان ان يبيع عقاره ممن شاء كيفما شاء بالسعر الذي يشاء دون ان يتدخل الجار في نزع هذا العقار من يد المشتري بالثمن الذي اشتراه به - 00:03:39

هاتان الوجدان والظاهر والله تعالى اعلم ان نقول ان الجار احياناً يكون تضرره من جاره بالغاً وكبيراً. وخصوصاً في شقق التملك والطوابق التملك وهذه الصحيح هو الله تعالى اعلم. من اقوال اهل العلم انه يثبت فيها الشفعة - 00:03:57

فلو ان صاحب شقة مثلاً باع شقته على طرف ثالث. فاننا نقول لصاحب الشقة المقابل له انه يثبت لك حق الشفعة اتستحق ان ان

تتنزع هذه الشقة من المشتري بالثمن الذي اشتراها به - 00:04:22

لماذا لان هذين الجارين اذا نظرنا في واقع الامر بينهما اشياء مشتركة كثيرة فبينهما الدرج المشترك والمدخل المشترك والخزان المشترك والسطح المشترك وهكذا وبينهما حوش مشترك اذا هما يشتركان في عدد من الحقوق حقوق الاتفاق - 00:04:42
وحقوق الاستطراق المتعلقة بهذا العقار اشتراكهما في هذه الحقوق يخول احد الجارين بحق الشفعة واما اذا كان الجاران بينهما شارع وبينهما طريق ومنفصلان كأن يكون هذا في مبنى مستقل وهذا في مبنى مستقل. هذه ارض منفصلة وهذه ارض منفصلة -

00:05:04

الظاهر والله تعالى اعلم انه في مثل هذه الحالة لا يثبت حق الشفعة للجار لان الضرر هنا اقل والابقاء على اصل حرية التعاقد امر مطلوب شرعا اذا نقول الجيران على نوعين - 00:05:28

النوع الاول جار لك معه حقوق مشتركة كحق الطريق والمدخل والدرج والمصعد والسطح فهنا كلما تزايد الحقوق المشتركة كلما تغلب جانب الشفعة درءا لضرر المجاورة درءا لضرر المجاورة التي تحصل بجار لا تعرفه. وربما يحصل لك منه اذية وضرر - 00:05:46
وكلما قلت الحقوق المشتركة كأن يكون الجاران قد وقعت بينهما حدود ولا يوجد بينهما حقوق مشتركة لا يشتركان في خزان ولا في مدخل هذا له ارض مستقلة وهذا له ارض مستقلة هذا - 00:06:11

له فيلا مستقلة وهذا له فيلا مستقلة فالظاهر والله تعالى اعلم انه لا يثبت للجاري حق الشفعة حينئذ ولو تأملنا هذا التفصيل لربما كان هذا مدلولاً لحديث جابر رضي الله تعالى عنه ان رسول الله صلى الله عليه وسلم قضى بالشفعة في كل ما - 00:06:26
الم يقسم فاذا صرفت الطرق وقسمت الحدود فلا شفعة. والحديث في الصحيح هذا معناه ان الطرق اذا صارت مشتركة ومستطرفة على وجه الشيعون فان الشفعة ثابتة هذا الذي يظهر في التفصيل بين انواع الجيران والجار الذي تثبت له الشفعة والجار الذي لا تثبت له الشفعة. وهنا - 00:06:47

حكم عام نوصي به جميع الجيران وهو ان يبدأ بعرض عقاره على جاره قبل ان يعرضه على غيره. ففي حديث ابي رافع رضي الله تعالى عنه انه سمع رسول الله صلى الله عليه وسلم يقول - 00:07:11
الجار احق بسقبة فلذلك نحث اخواننا وجيراننا على ان يبادروا بعرض عقارهم اذا ارادوا بيعه على جيرانهم اولا قبل ان يعرضوه على من هو اجنبي عنه تقف عند هذا القدر ونلقاتكم في لقاء ودرس جديد مع احكام العقار. وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى اله وصحبه - 00:07:23

اجمعين 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 فيه الفقهاء في دين الله وكثر فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثر الناس. ومن لم يستطع ان - 00:07:47

لطلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - 00:08:23