

# الشفعه في عقار المشترك - د/ منصور الغامدي - 1L5U - أحكام

## العقار - منصة زادي

منصور الغامدي

منصة زادي للتعلم الشرعي المفتوح تقدم الحمد لله رب العالمين والصلوة والسلام على نبينا محمد وعلى الله وصحبه اجمعين اللهم فقهنا 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](#)

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

قام احد الشريكين ببيع نصيبيه 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 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 دائمًا لابد ان يكون بينهما موائمة وتوافق اذا اشترك اثنان وتنازعوا واحتلوا او لا يعرفان بعضهما او لا يثقان الثقة التامة في بعضهما فان هذا مثار النزاع والشقاق. والانسان غالبا لا يرثى الا ان يشارك - [00:01:53](#)  
شخسا موثقا اميما يعرفه ويكون بينهما علاقه وعشره وربما قرابة او صداقة او ايما ما كان ولا يريد ان يشارك في العقار شخصا لا يعرفه او شخصا اجنبيا لا يعلمه - [00:02:15](#)

فلذلك شرعت الشفعة دفعا للضرر الحالى بسبب الاشتراك مع شخص مجهول او مع شخص غير مرغوب طيب هل معنى هذا انه يحق للشريك ان ينزع من المشتري هذا الشخص باى 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 اشتري نصف هذا العقار مثلا بـ ملیون دولار دفعها فلما علم الشريك وغضب وقال انا اريد ان ادفع وان انتزع حصة هذا المشتري واتملکها. نقول لك الحق في ذلك بشرط ان تدفع مليون دولار لهذا المشتري الذي دفع - [00:03:30](#)

دولار فلو قال هذا الشريك القديم اني سادفعها لاحقا او اريدها ان تدفع مقسدة او اريد ان اشتريها بتسع مئة الف فقط رفظنا ان نعطيه 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 السفعة ان نقول ان السفعة 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 هنا ان احد الشريكين قد باع نصيبه الى مشترى ثالث اجنبي في شهر محرم من عام الف واربع منه واربعين من الهجرة فجاء هذا الشريك وعلم في شهر صفر - [00:04:41](#)

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

وبعد ذلك ارتفعت العقارات وصارت تساوى مثلا هذا الشخص الذي قد بيع بـ مليون دولار صار يساوى مثلا مليونا دولار اذا صار ظعف 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 ادفع حصتي وسوف ادفع له مليون دولار التي اشتري بها نقول له هيئات فان حق الشفعة انما يثبت لك اذا طالبت بالشفعة - [00:05:35](#)

ففور علمك بها واما اذا تباطأت عنها وتأخرت عنها فانه يسقط حقك 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 ملكا غير مستقر ولا يستطيع ان يتصرف في ملكه لانه يخشى ان تصرفه تصرفها 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](#)

تعلقو 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](#)

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

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

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