

٢٦. شرح زاد المستقنع (الدرس ٢٦) للشيخ أ.د. عبدالسلام الشويع

عبدالسلام الشويع

الحمد لله رب العالمين اشهد ان لا الله الا الله وحده لا شريك له واهد ان محمدا عبده ورسوله صلى الله عليه وعلى الله واصحابه وسلم تسليما كثيرا الى يوم الدين ثم اما بعد - 00:00:00

يقول الشيخ رحمة الله تعالى بباب الشفعة والمراد بالشفعة هو ان يستحق المرأة عينا ليس استحقاق ملك وانما استحقاقا بالشراء ولذلك فان الفرق بين الشفعة والغصب هو ان الغصب هو استحقاق للعين - 00:00:16

فتكون قد اخذت العين المملوكة له فأخذت من يده غصبا واما الشفعة فهو ان ينقل ملك عين لآخر بالشروط الخمسة التي سنذكرها بعد قليل ثم بعد ذلك يكون لشخص ثالث حق - 00:00:44

في هذا البيت وهذا الذي يسمى بالاستحقاق اذا ايراد المصنف رحمة الله تعالى للشفعة بعد باب الغصب بان في كلا الامرين تفويتا لحق فاما الغصب فهو تفويت لحق الملك في العين - 00:01:04

واما الشفعة فانه تفويت لحق العقد على العين بان تنتزع الحصة بالتملك عن طريق البيت والشفعة سميت بهذا الاسم انها من باب الضم فنحن نقول ان العدد اما ان يكون فردا واما ان يكون شفعا - 00:01:21

فالشفع هو ما ضم للفرد غيره فاصبح اثنين او اكثر ولذلك سميت الشفعة شفعة من هذا المعنى فكان الشخص ضم الى نصيبيه نصيبيا اخر فشفع فكان اثنين وقد جاءت السنة عن النبي صلى الله عليه وآله وسلم كما في الصحيحين - 00:01:43

من حديث ابي من حديث جابر وغيره باثبات الشفعة فقد ثبت في صحيح البخاري واللفظ له ان النبي صلى الله عليه وسلم قضى في قضى بالشفعة ما لم تقسم وسنذكر الحديث بعد قليل بمشيئة الله عز وجل - 00:02:04

وانعقد اجماع اهل العلم في الجملة على اثبات حق الشفعة فهو من الامور المجمع عليها ومن العقود او من الاستحقاقات الثابتة باتفاق يقول المصنف رحمة الله تعالى وهي استحقاق وهي استحقاق - 00:02:24

اذا فقول المصنف انها استحقاق معنى ذلك اي ان نشتكي ثبت له حق هذه الشفعة فهو اثبات لحق وليس اثباتا لملكه وانما هو اثبات لحق فان كلمة حق اوسع من كلمة الملك تشمل الملك وغيره - 00:02:44

ولكن هنا الحق بمعنى انه يحق لهذا الرجل الذي كان شفيعا ان يتملك هذه العين من غيره بسعر الذي تواضع عليه او باقل قال وهي استحقاق انتزاع حصة شريكه يعني ان الشريكين اذا كانوا في شركة املاك - 00:03:05

بعقار ما لان الشفعة لا تكون الا في العقارات اذا كان الشريكان يملكان عقارا ما فباع احد الشريكين نصيبيه لطرف ثالث البيع صحيح ولا شك ولكنه قد فوت حقا على شريكه - 00:03:28

وهو شراء هذا النصيب فنقول قد ثبتت لك الشفعة فيثبت لك حق الشفعة في هذا النصيب فيجوز لك ان تطالب بهذه الشفعة بهذا النصيب فتتملكه بالثمن الذي باع به شريكه هذا الجزء - 00:03:49

اذا فقول المصنف انتزاع حصة شريكه عرفنا ان المراد بالشركة بشركة الاملاك فلا بد ان تكون شركة املاك في عقارات وهنا في قول المصنف انها استحقاق انتزاع تعييره بالانتزاع يدلنا على ان هذا الحق حق لازم - 00:04:08

وليس رظائي بل هو يكون بالقوة وقد ذكر الفقهاء رحمة الله تعالى ان الشفعة ثبت ولو بدون حكم حاكم. لا يشترط لها حكم حاكم وانما ثبتت مباشرة فانه يستحق انتزاع - 00:04:29

نصيبيه بريكه ولو لم يحكم الحاكم بذلك قال وهو استحقاق انتزاع حصة شريكه ممن انتقلت اليه اي ممن انتقل الملك اليه بعوض

مالية وسيأتي بعد قليل في تفصيل معنا بعوض مالي في الشروط - 00:04:45

قال بثمنه الذي استقر العقد عليه هذه مسألة او قيد لا بد ان نعرفه وهو ان الشفيع وهو الشريك الذي لم يبع لم يبع جزءه يجوز له ان يأخذ هذا - 00:05:07

الجزء الذي باعه شريكه بارادته المنفردة بارادته هو وان لم يرضي شريكه وان لم يرضي المشتري الجديد انتزاعا اي بالقوة لكن يكون بالثمن الذي تعاقد عليه. استقر عليه العقد. ولذلك قال استقر عليه العقد - 00:05:24

الذي هو اشتري منه الشريك مع البائع البائع مع المشتري الذي هو الشريك مع المشتري. نعم وقول المصنف استقر عليه العقد يستفيد منها امور الاول ان المراد بقوله استقر عليه العقد - 00:05:44

بمعنى اي الثمن الحقيقي لانه سيمر معنا ان شاء الله بعد قليل ان بعض الناس يثبت ثمنين في البيع ثمنا عاليا وثمنا حقيقيا الثمن الحقيقي هو الذي استقر عليه العقد فإن العبرة في العقود بحقائقها وليس بظواهرها - 00:05:59

هذا الامر الاول. الامر الثاني قول المصنف بثمنه الذي استقر عليه العقد او العقد عليه يفيدنا مسألة ثانية وهو ان الثمن اذا اضيف في مدة الخيارين او نقول انما اضيف الى الثمن - 00:06:20

في مدة الخيارين يكون من الثمن ان ما اضيف الى الثمن في مدة الخيارين خيار المجلس و الخيار الشرط اذا اضيف اليه ثمن اخر فانه يعتبر من الثمن فلو ان شخصا باع من اخر ارضا بمائة الف - 00:06:36

و قبل ان يتفرقوا من المجلس قال البائع لا بل مئة وخمسين نقول ان هذا زيادة في الثمن. فقال قبلت هذه الزيادة في الثمن التي هي في اثناء الخيار يعتبر من الثمن - 00:06:54

لان العقد لم يستقر في اثناء مدة الخيار ما بعد استقر انما يستقر بعد انتهاء مدة الخيارين خيار المجلس و الخيار الشرط وهذه المسألة لا بد ان ننتبه لها لكن لو زيد في الثمن بعد الخيار - 00:07:09

لا لا يكون لازما ان يشتري به الشفيع وانما يكون بما استقر عليه العقد وهو ما اتفقا عليه من ثمن وما زد في الثمن في مدة الخيارين بدأ المصنف رحمة الله تعالى بذكر شروط - 00:07:24

الشفعة فان الشفعة لا تثبت في كل بيع ولا تثبت بين كل شريكين بل هناك خمسة شروط لا بد من معرفتها. وهذه الشروط ذكرها المصنف نفسه في الاقناع وغيره وانما ستنزل - 00:07:39

كل المصنف على الشروط نبدأ باول شرط من هذه الشروط وهو انه لا بد ان يكون ولا بد ان يكون محل الشفعة مبيعا اي بيعه بيع وان يكون مبيعا بعوض مالي - 00:07:55

اذا نقول لا بد الشرط الاول في الشفعة وهو الذي سيتكلم عنه المصنف الان انه لا بد ان يكون محل الشفعة مبيعا بعوض مالي لا بد ان يكون مبيعا فقوله مبيعا او قول الفقهاء انه لا بد ان يكون مبيعا اذا - 00:08:15

كل شيء لم يبع وانما كان تبرعا كهبة وصدقة او ارث او وصية او نحو ذلك من عقود التبرعات او من عقود او او من كان من باب الاستخلاف وهو الميراث - 00:08:33

فانه لا تثبت فيه الشفعة وكذلك عند قولنا بعوض ما لي لان البيع احيانا قد يكون بعوض غير مالي سندكره بعد قليل ان شاء الله طيب نذكر الصور التي ذكرها المصنف ثم نرجع لهذا الشرط بعد قليل - 00:08:48

يقول المصنف في شرح هذا الشرط الاول قال فان انتقل بغير عوض اي ليس بيعا وانما هو اما بسبب ارث او بسبب عقد تبرع كالهبة والصدقة والوصية و نحو ذلك فانه لا يكون فيه شفعة اذا انتقل بغير عوض - 00:09:04

طيب قال او كان عوضه صداقا بدأ يتكلم عن المصنف فيما لو كان الانتقال بسبب عوز غير مالي بسبب عوض غير مالية والفقهاء يقولون ان الاعوام ثلاثة عقود معاوضات مالية - 00:09:25

وعقود معاوضات غير مالية وعقود المعاوظات غير المالية تنقسم الى قسمين فتكون مجموع ثلاثة معاوضات غير مالية محضره و معاوضات غير مالية لكنها غير المعاوظات غير المالية تنقسم الى قسمين بعضها - 00:09:44

غير محض في المعاوضة وبعضها محض في المعاوضة اذا اصبح عنده ثلاث اقسام نعيدها مرة اخرى نقول ان التقسيم ثالثي اما ان تكون معاوضات مالية محضة واما ان تكون معاوضات - [00:10:05](#)

غير مالية لكنها اه معاوضة محضة واما ان تكون معاوضة غير محضة مطلقا. والمعاوضة غير محض مطلقا تكون غير مالية المعاوضة المالية المحضة هي التي تكون بالبيع وما في حكم البيت كالصلح - [00:10:20](#)

ان بعض صور الصلح كما سبق معنا هي صور من صور البيع واما المعاوضة غير المالية فغير المحضة مثل خلع العوض في الخلع وفي مقابل فسخ النكاح المهر والمعاوضة مقابل بضع - [00:10:41](#)

وذكرت لكم قبل ابن عقيل قال ما معنى قول الفقهاء انه في مقابل البعض قال ليس المقصود العضو ابدا هذا غير صحيح وانما المقصود معنى اخر سيمير معنا ان شاء الله - [00:11:01](#)

عندما نذكره بالتفصيل بعد بضعة ابواب عندما نتكلم عن باب النكاح اذا المقصود من هذا ان النكاح معاوضة من عقود المعاوضات لكنه غير محظوظ ولذلك فان المرأة اذا ملكت نصف - [00:11:13](#)

ارض بسبب انه مهر لها على زواج نقول ان الشريك لا يثبت له الشفعة بسبب ان هذا النصف الثاني انتقل لهذه المرأة سبب معاملة غير مالية طيب قال او كان عوضه صداقا - [00:11:30](#)

لان الصداق عوض او معاوضة غير مالية او قال او خلعا بان خالعت المرأة زوجها واعطته ملكا لها جزءا لها من ارض فشريكها لا يحق له بعد ذلك الشفعة فيه - [00:11:49](#)

والسبب في ذلك قالوا لان هذا النصيب انتقل لذك الرجل الثالث الطرف الثالث في مقابل شيء غير مقوم بالمال وهو اما النكاح او الخلع فلا يمكن تقويمه ونحن قلنا ان الشفعة تكون بالثمن الذي استقر عليه العقد وهنا لا ثمن قد استقر عليه العقد - [00:12:06](#)

قال اوصوا الحا عن دم عمد اذا صالح الرجل جماعة كان قد قتل اباهم او مورثهم فصالحهم على مبلغ مالي فان هذا الصلح هو في الحقيقة معاوضة لكنه معاوضة عن اسقاط حق - [00:12:29](#)

ان لهم حق القصاص فاسقطوه في مقابل هذا العوض فعندما يكون قد بذل لهم جزءا يملكه من ارض فان شريكه في هذه الارض لا يحق له الشفعة فيها لان الثمن فيها غير مقوم - [00:12:48](#)

انما هو في مقابل اسقاط حق قال فلا شفعة في هذه الصور ثم قال المصنف ويحرم التحيل لاسقاطها اي وتحرم الحيلة لاسقاط الشفعة والصور في او الحيل في اسقاط الشفعة كثيرة جدا - [00:13:04](#)

من هذه الحيل الحيل باثبات الشفعة ابتداء قد قلنا قبل قليل ان الشخص اذا كان سبب انتقال ملك هذا النصيب بسبب هبة فانه في هذه الحال لا تثبت فيه الشفعة اليه كذلك - [00:13:22](#)

فلو ان شخصا قال لآخر اريد ان اتملك نصبيك في هذه الارض ولكن صاحبك هذا لا اريده ان يأخذ الشفعة مني لان لي حظا فيها فهبهما لي هبة فقال وهبته لك - [00:13:41](#)

لكنه في مقابل اعطاء شيئا اخر او اشتري منه شيئا رخيصا بسعر غال قال سأشتري منك هذه التي تعادل عشرة بمئة ولكن او اه يعني هبلي هذه النصيب من ارضك - [00:14:01](#)

فقوله اجعل هذا النصيب هبة منك لي هو في الحقيقة حيلة لاسقاط الشفعة وهذا لا يجوز وبناء على ذلك فانه اذا ثبتت الحيلة فاننا نرجع لقيمة المثل كما سألي بعد قليل ان شاء الله - [00:14:22](#)

هذه صورة للاسقاط وهي اسقاط اثبات الشفعة لاثبات الشفعة احيانا قد يكون الاسقاط قاتل للشفعة بعد ثبوتها وسيمير معنا ان الشخص اذا اشتري ارضا او جزءا من ارض ثم بعد ذلك وهبها - [00:14:37](#)

قبل المطالبة بالشفعة فان الشفيع لا يجوز له ان يطالب بالشفعة لانه قد ذهب وهب بعض الناس يشتري جزءا من ارض ثم يقول وهبتهما لاجل ان يتهرب من الشفعة يقول وهبتهما لابني مباشرة - [00:14:59](#)

وهذه يفعلها كثيرون ومعلوم عند المحاكم كثير جدا بعض الناس يشتري ارض خاصة في الاراضي الكبيرة هذه

التي تكون اراضي خام ويخشى ان شريكه او شريك البائع - 00:15:18

طالب بالشفعة حينما يشتريها مباشرة يكتبها هبة لابنه او لأخيه او لصديقه فإذا طالب بالشفعة قال أنا وهبها اشتريتها ولكنني وهبها آخر فهو في الحقيقة تحايل لاسقاط حق الشفعة وهذا كثير في المحاكم - 00:15:33

ليس بالقريب ولكن نقول قد ذكر ابن قاضي الجبل في كتاب الفائق ان هذه الصورة من اجل صور الحيل في اسقاط الشفعة بعد ثبوتها ولا يجوز للقاضي ان يقضى بها بشرط - 00:15:51

ان يعلم ان هذا الهبة انما هي حيلة على اسقاط الشفعة فماذا يفعل؟ يهبها لشخص ثم بعد فترة يجيء يشتريها هو منه او يأخذها بهبة اخرى وهكذا ولذلك اذا ثبت انها حيلة - 00:16:08

اننا نبطلها ونثبت حق الشفعة اذا فقول المصنف ويحرم التحيل لاسقاطها اي لاسقاط الشفعة فيحرم شرعاً ويأثم وفي نفس الوقت يبطل الاسقاط. اذا يترتب على التحيل حكماً انه يحرم والامر الثاني انه يبطل الاسقاط. اسقاط الشفعة - 00:16:24

الا تسقط بل تكون باقية نعم وعرفنا ان للتحيل صور اهمها صورتان صورة لاسقاطها ابتداء لاسقاط الشفعة ابتداء والصورة الثانية سورة لاسقاطها بعد الثبوت هناك صور اخرى تصعيد طلب الشفعة - 00:16:43

مثل شخص اشتري من اخر ارضاً بالف فقال اكتبها بخمسين الف ان المشتري ما يستطيع ان يشتريه بخمسين الف هذه حيلة ستمر معنا لكن الحقيقة ليست اسقاط وانما هو يعني جعل المطالبة بالشفعة فيها صعوبة بعض الشيء - 00:17:06

انتهينا من الشرط الاول وهو ان يكون محل الشفعة مبيعاً بعوض مالي. الشرط الثاني انه لا بد ان تكون الشفعة سقساً مساعاً للشريكين الشرط الثاني انه لا بد ان تكون - 00:17:25

يعني محل الدفعه سقساً مساعاً للشريك قولهم شخصاً اي جزءاً مساعاً غير محدد المعالم لأن الفقهاء يقولون ان الشركاء شركة املاك نوعان اما ان يكون ملكهما مساعاً واما ان يكونا متميزاً - 00:17:43

فاما المشاع فهو الذي لا يعرف انا وانت تريkan بالنصف في ارض لكن اي النصفين لي لا نعلم واما المتميز فهو الذي يعلم ان له الارض الشمالية والآخر له الارض الجنوبية وهكذا - 00:18:03

فمثل هذا يكون متميز الفقهاء يقولون انه لا بد ان يكون مساعاً وشاعاً شخصاً مشاعاً غير متميز ودليلهم في ذلك ما ثبت في الصحيحين من حديث جابر ان النبي صلى الله عليه وسلم قال فإذا وقعت الحدود - 00:18:16

الا شفعة اذا اذا حدت الحدود فانه لا تقع الشفعة لا تثبت الشفعة بين الشريكين وان كانت شركتهم شركة املاك طيب بناء على ذلك جاء الحديث الذي روي من حديث سمرة وغيره فقالوا ان هذا الحديث ما يصلح - 00:18:35

الجار احق بمسقبيه وقالوا ان صح هذا الحديث فهو محمول على انه احق بمعنى ان له حقاً في البر والصلة وله حق في في الجدار ونحن مر معنا في باب الصلح انه يجبر على وضع الخشب على جدار جاره - 00:18:53

وليس حديث تمرة دال على اثبات الشفعة في الجوار هذا هو مشهور المذهب انه خاص بالمثل المشاع ولكن لفائدة ان الذي عليه العمل عندنا الان في المحاكم وهو الذي استقر عليه العمل الرواية الثانية - 00:19:11

وهو انه يثبت تثبت الشفعة بين المجاورين وان كانت متمايزاً املاكهم بشرط ان يكون بينهما مرفق مشترك طريق او نحو ذلك فيتضرر احد الشريكين من افراز صاحبه عنه. واما اذا تميزت بالطرق وبالحدود التامة فانه لا تثبت - 00:19:30

مطلقاً وهذا رأي وسط بين قول الفقهاء في هذه المسألة وهو الذي عليه الامل وهي الرواية الثانية في المذهب طيب يقول الشيخ في شرح هذا الشرط قال وتثبت لشريك لشريك - 00:19:56

قوله لشريك يدلنا على انه لا بد ان يكون هناك شركة املاك بينهما مجرد الجوار لا تثبت به الشفعة على المذهب الجوار لا يثبت ولذلك قال لشريك ويسينص عليه بعد قليل - 00:20:09

قال لشريك في ارض قوله في ارض يدلنا على انه لا تثبت الشفعة الا في العقار فقط وغير العقار لا تثبت فيه الشفعة فكل ما لم يكن عقاراً يعني ارضاً - 00:20:25

فانه لا تثبت به الشفعة وبناء على ذلك فان عندهم البناء اذا كان الشخص يملك البناء فقط دون الارض الا تثبت له الشفعة لو ان شخصا يملك سيارة اثنان يشتركان في سيارة واحدة - 00:20:47

لا تثبت بينهما الشفعة كذلك الصور كثيرة سنذكر بعد قليل ان لها ثلاث صور بمشيئة الله عز وجل. اذا نعرف ان الشفعة انما تثبت في ملك الارض فقط طيب عندنا هنا صورة مهمة جدا - 00:21:03

لو كان اثنين او فيما لو كان اثنان يملكان دارين فوق بعضهما الاعلى والاسفل يملكان دارا واحدة فهل تثبت الشفعة بينهما ام لا نقول ان الاعلى لا تثبت له الشفعة - 00:21:17

على جزء الاسفل الا بشرط واحد وهو ان يكون الاعلى يملك جزءا من ارض الاسفل فلو باع الاسفل بدون الاذن الاعلى انه لا تثبت له الشفعة به الا ان يكون قد ملك - 00:21:39

اصله الا ان يكون قد ملك اصله لا العكس يثبت له الشفعة لانه مالك لسقفه وهكذا وبناء على ذلك فان نظام الوحدات السكنية عندنا الان ينص على ان الوحدة السكنية اذا كان التملك - 00:21:54

ان جميع المالكين للوحدات السكنية يملكون من الارض جزءا مشاعا بحسب قدر وحدتهم السكنية هذا هو نظام لوحدات تملك الوحدات السكنية الموجود الان المعمول به وبناء على ذلك فانه يكون له ملك - 00:22:10

الجزء الاسفل فيثبت بناء على ذلك حق الشفعة في الوحدات السكنية التي تسمى بالشقق الان يثبت به ان الجميع يشترك في ملك الارض السفلي لان الكل يملك جزءا منها لان قدি�ما كان بعض الناس ماذا يفعل - 00:22:27

يكون الارض ملكه هو والشقاق كل واحد يملكها شخص اخر ولا يكن لاصحاب الشقق منكم في الاصل بينما النظام الان حل هذا الاشكال فقال كل من تملك شقة فانه لابد ان يكون مالكا لجزء مشاع - 00:22:46

من العقار تحتها حسب مثلا خمس شقق كل واحد له الخمس وهكذا الا على مكان قديم عالنظام القديم امره اخر. نعم للجميع لانهم الان أصبحوا الان لهم حق الشهداء ان ليش؟ الان الدور الان - 00:23:01

الذى بالدور الارضي يملك انس الارض الجميع اهل يملكون لانه يملك خمس الارض هذا قدি�ما انما لم يكن لهم ملك الان ينص اي اي نظام وحدة تملك اربع شقق - 00:23:21

واحد اذا الوحد له ربع الارض ده الاصل نعم نعم تنظرني شوي ودي امشي انا في الدرس الدرس طويل في اخر الدرس نصف لا اعلنت الدرس ثوانى ندعوا الاسئلة في نهاية الدرس - 00:23:48

الاسئلة في نهاية الدرس. طيب يقول المصنف وتثبت لشريك في ارض تجب قسمتها قول المصنف تجب قسمتها هذا يدلنا على ان ما لا يجبر على قسمته فانه لا شفعة فيه - 00:24:02

وهذا مثل الاشياء الصغيرة ومثلوا له قالوا بالبئر عفوا مثل الحمام الصغير يعني الدور الصغيرة جدا جدا والرحي الذي يكون متصلة بالارض هذه من صغر حجمها انه في هذه الحال صعب قسمها - 00:24:18

ولذلك لا يجبر على القسمة فالاشياء الصغيرة التي يكون حجمها صغير لا يجبر على قسمه مثل الارض الصغيرة مترين او متر لو قسمت لم ينتفع بها فانه في هذه الحال لا تكون فيها شفعة - 00:24:37

اذا فقول المصنف في هذه الجملة نستفيد منها ثلاثة اشياء الامر الاول انه لا شفعة في غير العقار هذا واحد الامر الثاني انه لا شفعة المقسم المحدود انه قال وتثبت لشريك - 00:24:50

فما لم يكن شريكا فيه مما هو مقسم ومحدود ومحدد ومبين فلا تثبت فيه الشفعة. هذا الامر الثاني الامر الثالث انه لا تثبت الشفعة فيما لا يجبر على قسمته فيما لا يجبر على قسمته - 00:25:16

وهكذا اذا عرفنا من هذى الامور ما هي الاشياء التي تدخل فيها الشفعة يقول الشيخ ويتبعها الغراس والبناء قوله ويتبعها الغراس والبناء يدل على ان الغراس وحده لا تدخله فيه الشفعة - 00:25:33

وكذا البناء وحده لا تدخلها الشفعة فلو ان اثنين قد بنيا بيتا والارض ليست ملكا لهم بان كانت ملكا عاما للناس او ملكا لآخر جعلها لهم

فاراد احد الشريكين ان يبيع فنقول ليس لجارك الشفعة - 00:25:52

فيجوز له ان يبيع حين ذاك او لشريكه نقول قال لكنه يتبعها يعني يكون تابعا لها فاذا باع الارض فان البناء والغراس هو الشجر الذي يكون عليه يكون تابعا لها - 00:26:10

فاذا طلب بالشفعة فانه يتملك الارض والغراس والبناء معا قال لا الثمرة والزرع طبعا قوله لا الثمرة ولا الزرع هنا اطلق وسيأتي في الفصل الذي بعده انه قيده بالثمرة وبالزرع الظاهرة - 00:26:25

يعني التي بانت بان قبرت بدأت بالتلقيح او تشققت اجد التلقيح لان التأثير هو التلقيح كما فانه اذا كان هناك ثمرة وزرع ظاهران لا يرجعان بالشفيق وانما يكونان للمشتري مثل ما قلنا في البيع هناك وتكلمنا عنها - 00:26:45

بيع الاصول والثمار انها تكون للمشتري لكن لو كان الزرع والثمرة غير ظاهرين لم يؤبرا بعد فانهما يكونان تابعان للارض التي فقط بالشفعة قال قال المصنف فلا شفعة لجار هذا من باب التأكيد على هذه المسألة - 00:27:07

انه لا تثبت الشفعة في الجوار وعرفنا توجيه الحديث الذي ورد الجار احق بثقبه الشرط الثالث قالوا انه لا تثمر الشفعة الا ان يطالب الشفيق بها فورا الا بد من المطالبة على وجه الفور - 00:27:26

واستدلوا على ذلك بما روي لان الحديث فيه مقال شديد جدا بما روي عند ابن ماجة ان النبي صلى الله عليه وسلم قال ان الشفعة كحل عقال او نحو ما قال صلى الله عليه وسلم - 00:27:44

فدل على انه لابد ان يكون الشفعة طلبها مباشرة ولذلك يقول المصنف وهي وهو شرط ثالث وهي على الفور وقت علمه اي وقت علمه بالبيع وقت علمه بالبيع - 00:28:07

هذه المسألة قبل ان ننتقل التي بعدها لابد ان ننتبه لها وكيف ان الفقهاء عنوا بها عنایة كبيرة اولا الفقهاء يقولون ان الشفعة على الفور وليس على التراخي لأننا لو قلنا انها على التراخي اضافة لما روي من الحديث قبل قليل - 00:28:24

لو قلنا انها على التراخي فانه سينفتح لنا باب لن يستد ولا يمكن ان يبيع شخص عينا الا وقد ثبت فيها شفعة لشريكه فلو اجعلناها على التراخي هناك اشكال الامر الثاني اننا لو قلنا الى التراخي فلا يلزم ان نجعل حدا - 00:28:41

ولا يوجد شيء من النصوص في الكتاب ولا السنة تحدد امدا معينا لثبات الشفعة ولذلك فاننا نقول لابد ان تكون على الفور طيب متى يثبت الفور نقول ان الفورية ما تثبت لحين البيع - 00:29:01

بل من حين العلم بالبيع فلو ان الشخص لم يعلم بالبيع الا بعد سنة نقول في وقت علمك ثبت لك حق الشفعة ثبت لك حق الشفعة والعجيب ان الفقهاء رحمة الله تعالى - 00:29:17

شددوا في معنى الفورية حتى قالوا انه لو ان المرء فصل بين علمه وبين طلبه الشفعة بالسلام فانه لا يضر علم فذهب وقال السلام عليكم قالوا لا يضر لكن لو زاد عن السلام بسكتوت - 00:29:34

او بكلام خارج عن التحية يعني التحية لو قال السلام كيف حالك؟ يعني امرها مقبولة. لكن لو زاده بكلام زائد عن التحية سقط حقه في الشفعة يجب ان يكون على الفور تماما مثل ما ذكروا او سيأتيانا ان شاء الله في باب اللعان - 00:29:58

ان الاب اذا هنئ مولوده رضي او علم فسكت ولم يتكلم وينفذ فانه لا يجوز له ان ينفيه بعد ذلك باللعن فهذا من باب ان الحورية يجب ان تكون كاملة - 00:30:16

وعلى اشدتها اذا فقولهم على الفور عرفنا معنى وانه لابد ان يكون هناك حتى التراخي اليسيير بالسكتوت ولو كان في مجلس واحد يسقط حقه مباشرة وبناء على ذلك فلو ان الثلاثة تباعوا اثنان شركاء - 00:30:34

والمشتري حاضر في المجلس فتباعي وعلم بالبيع وكان حاضرا ثم سكت فترة طويلة حتى انقضى المجلس ثم طالب ولو في المجلس بحق الشفعة نقول لا حق لك ومن باب اولى اذا خرج من المجلس ولم يطالب - 00:30:49

انه علم وترافق في طلبه اه قال فان لم يطلبها اذا بلا عذر ان لم يطلبها اذا بلا عذر هنا مسألة نأخذها بمفهوم هذه الجملة تم نطلق لمنطقها مفهوم هذه الجملة انه ان تأخر بعذر - 00:31:06

فلا مانع ومثلوا للعذر قالوا بان يكون مريضا او منشغلا بحوانج الانسان للاكل والشرب او علم بها ليلا وطالب بها نهارا فان الليل يعني وقت سكن ونوم والنهار هو طلب المعاش وقت المعاش - 00:31:25

فمثل هذه الاعذار الثلاثة ونحوها من الاعذار يعني القربة منها فانها تعتبر في هذه الحال عذر له في التأخير في المطالبة لكن قالوا ان السفر البعيد ليس عذرا لان الشخص اذا كان بعيدا - 00:31:41

ولو في اقصى الارض وعلم بالبيع فلا بد ان يشهد على المطالبة يجب انه يقول علمت اليوم الان تعال يا فلان ويا فلان اشهد اني طلبت بالشفعة الفقهاء يعني قيدوا جدا - 00:31:59

بقضية متى للحق للشخص ان يطالب بالشفعة وانه يجب اثبات المبادرة وان التراخي فيها ولو شيئا يسيروا احيانا قد يكون قدار. نعم قول المصنف لم يطالبها اذا بلا عذر بطلته - 00:32:14

اي بطلة آآ بطل بطل حقه في الشفعة بطلة اي بطل حقه في الشفعة طيب عندي هنا مسألة ايضا ثالثة تتعلق بهذه الجملة وهي قول المصنف لم يطلبها لم يطلب الشفعة - 00:32:30

كيف يطلب الشفعة قالوا يطلب الشفعة بان يقول اطلبها او يقول انا شافع او يقول انا طالب او يقول انا اخذها ونحو ذلك من الالفاظ لكن يقولون - 00:32:48

لو اتي بلفظ البيع انه لا يسمى طلبا لو قال انا اشتريها لا يسمى شفعة يجب ان يكون يطلبها بلفظها وهو الاخذ او الشفعة او الطلب ولا يقول انا اشتريها لو قال انا اشتريها اذا خطأ لانه ليس شراء واحد - 00:33:08

انتزاع ليس شراء انتزاع بالثمن قال وان قال للمشتري يعني او صالحني سقطت هذا مفهوم كلام المصنف في قوله فان لم يطلبها فان هنا الشفيع لم يطلب الشفعة وانما قال يعني - 00:33:28

ذهب المشتري قال يعني نقول قوله يعني انه رضي البيع الاول وقال يعني اي انشئ لي عقدا جديدا فيسقط حقه بالشفعة وهذا يتراضيان بالسعر الذي يريد هذا كلامه لانهم رأوا ان هذه اللفظة لا تدل على طلب الشفعة وانما تدل على انشاء عقد جديد. فكأنه رضي بالبيع الاول وانشأ عقدا جديدا - 00:33:48

قال او صالحني قوله او صالحني نحن قلنا طبق معنا في باب الصلح ان الصلح ليس عقدا منفردا وانما هو يعود لما شابهه من العقود فقوله او صالحني عليها بكتنا يعني ساسقط عنك كذا في مقابل - 00:34:13

ان تعطيني هذا الشخص ونحو ذلك نقول قوله او صالحني وبيع وبناء عليك فمعنى ذلك انه رضي بيع الاول واراد ان يعاقده معاقدة جديدة بعد ذلك قال او كذب العدل - 00:34:27

يعني لو انه جاءه شخص عدل وخبره بالبيع وانتبه لكلمة اخبره لاني لم اقل وشهد عنده وخبره بالبيع فحين اذ كذبه قال لا تكذب نقول ان تكذبيه للعدل يثبت به الخبر ومع ذلك تكذبيه له - 00:34:45

معنى ذلك انه لم يقبل الخبر الدال على اثبات البيع انما اراد فقط النسي ادل ذلك على انه يسقط في حقه لو قلنا بذلك لا كان سببا لتأجيل كل يعني اه بيع وكل معاقدة بحجة التكبير - 00:35:06

وعندما قلت لكم قبل قليل كذب العدل نحن قلنا انه خبر وليس شهادة وبناء على ذلك فلو اخبره شخص واحد فقط وكذبه قال لا تكذب لم يبعها شريكك فحينئذ - 00:35:28

نقول سقط حقه لان الخبر يثبت بالواحد كذلك لو شهدت او كد او اخبرت عنده امرأة واحدة جاءت مرافقات ان فلانا شريكها قد باع نصيبه لفلان. قال كذبت او لست بصادقة او مخطئة او نحو ذلك - 00:35:43

فحينئذ نقول انه سقط حقه طبعا قوله او كذب ليس معناه انه كذب يعني قصد بالتكذيب انك تخبر بخلاف الحقيقة عمدا ان كلمة اه الكذب بلسان العرب تصدق على معنيين - 00:35:58

على من اخبر على خلاف الحقيقة متعمدا وهو الكذب الذي نعرفه الان وعلى من اخبر على خلاف الحقيقة ولو كان من غير قصد وهو الذي يسمى بالخطأ فلو ان شخصا قال لآخر اخطأت بمعنى كذبت - 00:36:15

وهذا كثير جدا بلغة الصحابة القرشيين ان في لغة قريش كذبت بمعنى اخطأت وهي لغة فصيحة اذا فقول المصنفون كذب اي خطأ او كذبه بمعنى انه يعني قال انك تخبر على خلاف الحقيقة عمدا - 00:36:27

قال او طلب اخذ البعض سقطت هذا هو الشرط الرابع سم نعم اذا كذب الفاسق لا يسقط حقه لان خبر الفاسق غير مقبول هو يعني وهذا الشخص يعني اه رده لخبر الفاسق في محله - 00:36:45

يقول الشيخ او بطل او طلب اخذ البعض سقطت بدأ الشيخ بالشرط الرابع من شروط الشفعة وهو انه لا تصح الشفعة الا ان يأخذ جميع المبيع او جميع محل الشفعة - 00:37:07

جميع المحل يجب ان يأخذه كاملا فلو قال ان شريكي باع الف متر انا ساخذ منك فقط خمسة نقطة ما يصح لو طلبت ببعضها فقط مجرد الطلب ببعضها يسقط حقك - 00:37:25

معناها انك رضيت بالنصف الاخر او الجزء الاخر رضيت ببيعه اذا رضيت بالبيع للجزء معناه انه اسقاط للجزء وما سقط في الجزء فانه يأخذ اسقاط الكل ان هذا الرجل المشتري - 00:37:42

لو قلنا انه يتبعه الشيء الذي نراه فان فيه ظر عليه نفي الضرر عن الطرفين عن الشفيع وعن المشتري وبناء على ذلك فلو ان الشخص انما طلب ان يشتري بعض عفوا انما طلب ان يشفع في بعض - 00:38:00

المعقود عليه فنقول انه سقط حقه بدأ الشيخ يتكلم عن مسألة يعني هي متقاربة بعض الشيء في المسألة قبلها وهو فيما لو كان اه او متى يجوز؟ متى يجوز اخذ - 00:38:19

بعض المبيت قلنا يجب ان يطالب بكل المبيت بدأ يتكلم الان عن صور يجوز فيها اخذ بعض المبيع وهذه الصور التي ذكرها المصنف هي صورتان او ثلاث هذه الصور الحقيقة هي راجعة لمبدأ مهم - 00:38:37

يعمله فقهاؤنا كثيرا جدا وهذا المبدأ لابد ان نعتني به وهو مبدأ تفريق الصفة سأذكره بعد قليل يقول الشيخ والشفعة الاثنين بقدر حقهما فان عفا احدهما او اخذ الاخر الكل او تركه - 00:38:56

فان عفا احدهما اخذ الاخر الكل او تركه يقول الشيخ ان الشخص اذا كان شريك الاثنين يعني ارض تراك بين ثلاثة اباع احد هؤلاء الثلاثة نصيه فان الشفعة تثبت الاثنين الباقيين - 00:39:14

بقدر حقهما لو كان هذا له ثلث وهذا ثلث ان الثالث الذي بيع يقسم بالنصف بين الاثنين ولو كان احدهما يملك اكثر من الثاني انه يملك من هذا الجزء المبيع - 00:39:37

حق الشفعة بقدر ما ملك بالنسبة والتناسب وهذه واطحة يقول لو ان هذا احد اشترك احد الثلاثة الشركاء باع نصيه فجاء الاسنان الباقيان فاسقط احدهما نصيه قال لا انا رضيت - 00:39:53

فنقول ان الثاني من الشركاء الذين لهم حق الشفعة يجب ان يشتري جميع النصيب ولا يشتري نصيه فقط انه لو اشتري نصيه فقط لرجعنا بالاظرار على المشتري مثل ما قلنا قبل - 00:40:08

فيها شبه بالاضراع المسلمين لان في اسقاط الجزء في هذه الحال يجب ان يشتري الكل ولذلك قال فان عفا احدهما اي احد الاثنين من الشركاء اخذ الاخر الكل اي كل الارض او ترك - 00:40:28

وان قال لا اريد الا في جزئي فانه لا يصحين اذن هذه المسألة ملحقة ان يأخذ جميع المبيت بدأ الان المصنف بذكر السور التي يجوز فيها اخذ بعض المبيع فقال اولا - 00:40:45

اذا اشتريتني حق واحد فللشفيع اخذ احدهما اذا اشتري اثنان حقه واحد نعم مشتركان في ارض باع احد الشركين نصيه الاثنين احد الشركين باع نصيه الاثنين فهذا صاحب الشفعة يجوز له - 00:40:58

ان يختار اي من الاثنين فيشتري نصيه لماذا فارقنا بين هذه الصورة والتي قبلها والتي قبلها نقول لان هنا الشركاء اثنين الذين اشتروا كلها راض بجزئه واحد يقول انا انما اشتريت الربع - 00:41:27

انا راض بان يكون لي الربع فقط انا منتفع بالربع لكن اذا اشتري النصف كاملا ليس راضيا بان يشتري الربع اما ان تشتري تأخذ الشفعة

بالكل او تتركه له كاملا - 00:41:44

لكن هنا هم هم دخلوا في الحق ابتداء على ان لكل واحد منها الربع فحينئذ يجوز للشفيع ان يطالب ببعض المبيع لا بكله. وهذه هي الصورة الاولى وهي مازا؟ اذا اشتري اثنان حق واحد - 00:41:57

حينئذ للشفيع اخذ حق احدهما طيب قال او عكسه او عكسه يعني نقول اشتري اثنان الحق واحد باع اثنين باع اثنين حقا واحد نفس الشيء يكون الشركاء ثلاثة لابد ان يكون الشركاء ثلاثة - 00:42:12

نفس الحكم باع اثنان حقهما لواحد الشركاء ثلاثة اثنان باعا لزيد وبقي الشفيع الذي لم يبع فنقول يجوز لك ان تشتري ايا من النصيبيين لان كل ملك كل عن الآخر - 00:42:36

فيجوز ان تشتري الثالث او الثلثين جمیعا الباقي لان لانه في الاصل كان انا مفصولا فهما من باب تفريق الصفقة كما قلت لكم هو في الحقيقة عقدان وليس عقدا وحدا - 00:42:53

طيب الصورة الثالثة قال او اشتري واحد شخصين من ارضين صفقة واحدة رجل شريك لاخر في ارض وفي ارض اخر في ارضين مختلفتين انا وانت شركاء في ارضين فجاء شخص - 00:43:07

وباع له النصفين جمیعا في الارض الاولى والارض الثانية باع له الارضين معا او النصفين معا لي انا الشفيع الحق بان اطلب الشفعة في احد الارضين دون الثانية لانه منفصلتان ومتصلتان وهم عقدان - 00:43:28

وليس عقدا واحدا وان تعاقد فيها بعقد واحد انما ننظر له بنسبة وتناسب كما سيرأني بعد قليل هذه هي الصورة الثالثة في قوله او اشتري واحد شخصين من ارضين لابد ان تقييد - 00:43:50

قولنا من ارضين لكن لو كانت شخصين من ارض واحدة فلابد ان يشتريها معه لانها اصبحت في حكم نزل واحدة مثل ايش؟ مثل شخص قال هذی الارض فيها خمسة اسهم - 00:44:04

ابيعك سهرين من اسهمه في الحقيقة هي جزء واحد وان قال هي جزئين لكن في الحقيقة هي جزء نعم قال فالشفيع اخذ احدهما هذه الصور الثلاث هي التي يجوز اخذ احد - 00:44:15

او بعض المبيع دون بعض ذكر السورة الرابعة شبيهة بها ولكنها في الحقيقة فيها خلاف قال ان باع سقسا وسيفا شخصا من ارض سؤال الآن هل السيف تدخل فيه الشفعة ام لا - 00:44:31

ولماذا لا تدخل فيه الشفعة لانه ليس ارضا ليس من العقار السيف السيارة الكأس ليس عقارا فلا تدخل فيه الشفعة قال ان باع جزءا من ارض وسيف حينئذ اخذ السقسا بحصته من الثمن - 00:44:48

نقول نقدر لكم قيمة السيف وكم قيمة الارض فلك الحق ان تأخذها تأخذ الأرض وحدها دون السيف بصحب ثمني وهذا هو معنى تفريق الصفقة. فرقنا الصفقة بين السيف فله ثمنه - 00:45:08

والارض لها ثمنها وجعلنا شفعة في احد الصفقتين دون الاخر مع ان العقد واحد لكننا فرقنا الصفقة قال او تلف بعض المبيع شخص اشتري من اخر ارضا ثم تلفت فسدت - 00:45:21

ذكرنا هذا في الأرض الزراعية تصور ذلك حينما تكون ارضا سبخة يأتيها امر ف تكون سبخة وذكرنا ايضا في لوغار ماؤها ايضا. هل صورة من صور التلف قال او تلف بعض المبيع - 00:45:36

فالشفيع اخذ الشخص يأخذ اخذ الشخص فقط او نقول معنى اصح نقول يأخذ الباقي بعد التلف يأخذ الباقي بعد التلف بحصته من الثمن كما سبق الشرط الخامس مما ذكره المصنف - 00:45:50

هنا وقبل ان نقرأه لابد ان نتكلم عنه وهو دقيق شوي قالوا لابد ان يكون الشفيع مالكا بالرقبة مالكا تاما انتبه للقييد الاخير لابد ان يكون مالكا للرقبة وهو محل الشفاعة؟ محل الشفاعة عفوا وهو محل الشفاعة - 00:46:08

مالكا تاما لابد ان تقييد بكونه مالكا تاما نبدأ من الاخير قبل ان نبدأ بالاول لماذا قلنا انه ملك تام لانه اذا لم يكن هناك ملك تام الا تثبت فيه الشفاعة - 00:46:31

ظرينا مثلاً لغير الملك الثان وهو الملك في البيع في اثناء مدة الخيارين انه لا تثبت فيه الشفعة لانه ملك ناقص لم يستقر ملكه عليه لذلك ليس ملكاً تماماً هذه الصورة - 00:46:47

من الصور ايضاً التي ذكرها المصنف او طيب او قبل ان نذكر صورة هناك قبل كلام المصنف في شركة الوقف نحن قلنا انه لابد ان يكون ملكاً تماماً ايش ؟ للرقبة - 00:47:04

بالرقبة ولذلك يقول الفقهاء انه لابد ان يكون الملك للرقبة وليس ملكاً او ليس وضعاً لليد فقط ليس وضعاً لليد فقد يكون شخصاً منتفعاً بالمنفعة ولذلك المنافع لا يوجد - 00:47:20

يبينها شفعة المجاورون ايجاراً في عقار واحد لا شفعة بينهم لانه لابد ان تكون الشفعة في الاملاك ولا تكونوا في المنافع ويجب ان ننتبه لهذا من صور عدم الملك قال المصنف ولا شفعة بشركة وقف - 00:47:41

اثنان متشاركان اه واحد الشريكين وقف نصبيه اما وقف اهليا او انه وقف خيري الخير على الفقراء والمساكين والاهل على ابناءه طيب هذا الوقف اذا باع الشريك جزءه فان هذا الموقوف عليهم او ناظر الوقف لا يحق له المطالبة بالشفعة - 00:48:03

لأنها شركة وقف لانهم ليسوا المالكين بالشفعة ليس المالكاً حقيقة وانما هو متصرف اليه مالكاً للعين ولذلك الموقوف عليهم لا يحق لهم او الناظر على الوقف لا يحق له ايضاً - 00:48:29

ان يطالب بالشفعة لعدم الملك التام قال ولا في غير ملك سابق هذه مسألة واضحة جداً لانها متفرعة بمسالتنا وهو ان يطالب بالشفعة لابد ان يكون ملكاً يكون ملكاً للرقبة - 00:48:45

فلو كان ملكه للرقبة في وقت التعاقد فانه لا يصح فلو ان اثنين اشترقا ارضاً في وقت واحد فقال احدهما للثاني اطالب بالشفعة يبقى انت ما ملكتها قبل بجزءك ملكتها معك - 00:49:03

فلابد ان يكون الملك المطالب بالشفعة سابق بالعقد الثاني. هذا تصور متى تصور مثلاً فيما لو كان القسمان بيع في وقت واحد هادوا هما باع والثاني باع في نفس الوقت - 00:49:19

فنقول انه لا يثبت لاحد الشريكين الشفعة لانها بيعت في نفس الوقت وهجم قال ولا لكافر على مسلم هذه مسألة تعتبر من مفردات المذهب انهم يقولون ان الكافر لا يثبت له شفعة على مسلم - 00:49:38

لان يرون ان الشفعة فيها اثبات حق وعلو ولذلك يرون انه لا يثبت بها حق الشفعة وروي فيه حديث انه لا شفعة لكافر على مسلم. وهذا الحديث باطل حكم عليه ابو حاتم - 00:49:54

الرازي الله تعالى بكونه باطلاً والعجيب ان الفقهاء يقولون انه من احاديث الفقهاء كذا يعني من علامات تضييف الحديث ان يكون هذه من احاديث الفقهاء وهذا مصطلح عندهم اذا قالوا هذا من احاديث الفقهاء معناه انه - 00:50:08

يعني انه لا زمام له واسناده ضعيف وهذا مصطلح يكثر منه بعض الفقهاء منهم الشيخ منصور البهوي قال من احاديث الفقهاء هكذا ولكن بنى فقهاؤنا على هذه المسألة قالوا ان من كانت بدعته - 00:50:22

بدعة عظيمة انه لا تثبت له الشفعة ومثلوا بذلك قالوا كمن غلى في الرفض فانه لا يثبت له حق الشفعة وذكروا صوراً من ذلك ذكروها فقهاؤنا ملحقة بهذه المسألة - 00:50:37

ثم ذكر مصنف اخر شيء نختتم به الباب فصل جداً يتعلق بتصرفات المشتري قبل المطالبة بالشفعة اذا تصرف المشتري قبل ان يطالب الشفيع بالشفعة ما حكم هذه التصرفات طبعاً لماذا قلنا قبل المطالبة - 00:50:54

لان عندنا قاعدة ان كل تصرف بالمشتري بعد المطالبة بالشفعة فانه تصرف محرم وباطل ويكون حكمه حكم تصرفات الغاصب ولذلك الحق هذا الباب بباب الغصب بان تصرفات المشتري بعد المطالبة بالشفعة لانها انتزاع بالقوة - 00:51:13

انها تكون تصرفات الغاصب يقول المصنف او الشيخ رحمة الله تعالى وان تصرف مشتريه اي مشتري العين الارض والوقف والعقار قبل طلب الشفعة طبعاً بوقفه او هبته او رهنه - 00:51:35

الشفعة يقول ان هذه التصرفات الثلاث الوقف والهبة والرهن تسقط الشفعة تسقط حق صاحبها لانها في هذا المعنى معناها انه نقلت

ملك العين للغير واصبح للغير يعني استحقاق في هذه العين - 00:51:54

قاكم في هذه العين حينئذ يسقط طبعاً ما لم يكن حيلة كما سبق معنا قال لا بوصية معنى لا بوصية معناه ان هذا المشتري لا يكون قد علق الوقف والهبة - 00:52:15

على وفاته لأن العقود المعلقة على الوفاة تسمى وصية ليست بات ولم ينتقل فيها الملك بعد فحينئذ تقول انه لا تسقط الشفعت بالوصية بالهبة او بالوقف قالوا وبيعه وبيعه فله اخذه واحد البيعين - 00:52:30

يقول لو ان هذا المشتري اذا تصرف بالعين ببيعها اي باعها لشخص طابع او ثالث باعها قبل المطالبة فان هذا الشفيع له ان يأخذها واحد البيعين يختار اي البيعين فاما ان يشتريها من الاول - 00:52:53

الذي هو المشتري الاول حينئذ يعطيه المبلغ ويأخذ الأرض فيأتي المشتري الثاني ويرجع للمشتري الاول ويقول اعطيك ويجوز للشفيع ان يذهب للمشتري الثاني مباشرة وهذا يتحقق مثلاً اذا كان المفترس نشرها بسعر اقل - 00:53:15

فيعطيه الثمن ويأخذ الأرض وحينئذ يرجع هو او هنا لا رجوع للمشتري لا رجوع فيه عن طيب اذا فقوله باي احد البيعين اي يختار من البيعين من شاء - 00:53:37

طيب بدأ يتكلم المصنف الان عن عن مسألة تكلم عن مسألتين اللي هو التصرف بالعين بوقفها وهبتها ورهنها. وتكلم عن التصرف بها ببيعها بدأ يتكلم عن استغلال العين قبل المطالبة بها - 00:53:56

يعني اذا استغل المشتري العين الغلة التي يستفيد منها لمن تكون قال وللمشتري الغلة الايجار ونحوه والنماء المنفصل ثمرة فصلت يعني ان قطفت زرع حصد آآ حليب او ما ما يتصور - 00:54:15

طوراً فيه نعم قال والنماء المنفصل قال والزرع والثمرة الظاهرة الزرع والثمرة الظاهرة اي قبل الحصاد واما الذي حصد وقطفه فانه قد اخذه وانتهى هنا بدأ يتكلم عن الزرع والثمرة اذا كانت ما زالت على الشجرة. ونحن قلنا ان الشجرة تابعة للارض - 00:54:37

ان كانت ظاهرة ومعنى كونها ظاهرة يعني ابرت فما بعد وليس معنى كونها ظاهرة بدا صلاحها بل معناها انها ابرت ومعناها تشقت يعني فحينئذ تكون للمشتري مثل ما قلنا البقية - 00:55:01

وقبل ان تكون ظاهرة فانها تكون تابعة للاصل قال فان بنى او غرس اي المشتري بنى بيتاً او غرس شيء تجرا هل الشفيع احد امرير اما ان يتملكه بقيمتها. يقول سآخذ هذا الغرس - 00:55:16

وهذا البناء وخذ هذا القيمة التي تستحقها طبعاً بشرط ان يرضي المشتري ولذلك سيعطي بعد قليل ان صاحبها له الحق ان يأخذها بلا ضرر طيب قال فان بنى او غرس فالشفيعي الحالة الاولى ان يتملكها بقيمتها - 00:55:33

وله الخيار ايضاً ان يقلعها اقلع الغرس تأقلع البناء اريد هدمه ويغرس نقصه اذا كان سينقص الشجر بالقلع لأن وضعه الاول ليس مثل الغاصب لأن وضعه كان بطريق صحيح يده عليه يد صحيحة المشتري - 00:55:54

لا يغرس هو الشفيع يغرس النقص الشفيع يعني اذا زالها بعد قليل كما ساذكر اذا كان طالب متى يغرس الشفيع؟ المشتري؟ متى يغرس المشتري؟ اذا كان هو الذي طالب سذكرها بعد قليل - 00:56:15

لكن قوله يغرس النقص اي يغرس الشفيع ويغرس النقص اي ويغرس الشفيع النقص. نقص البناء ونقص آآ الغرث قال ولربه وهو المشتري اخذه اي اخذ البناء والغرس بلا ضرر هذه كلمة بلا ضرر - 00:56:30

في بعض كتب الفقه ولو كان فيه ضرر وكلها من كتب طه الحناشة متأخرین والمعنیان صحيح ان فقول المصنف هنا ومن تابع في قوله ولربه اخذه بلا ضرر معناها ان ان - 00:56:52

صاحب البناء والغرس اذا ازاله بلا ضرر انه يجوز له حينئذ وان كان فيه ضرر فانه يجب عليه ان يعوض صاحب الارض وهو الشفيع قيمة الضرر واما الذين قالوا وهو صاحب المنتهاء وغيره - 00:57:09

ولو كان فيه ضرر معنى اي ولو كان فيه ضرر انه عوضه عن اذا ليس من باب الاختلاف هو معنى واحد ولكن بعضهم نظراً بها من جهة وبعضهم نظرها من جهة - 00:57:30

ولكن من الخطأ ان تقول انه من الاختلاف الفقهاء في المسألة يقول المصنف وان مات الشفيع قبل الطلب اي قبل طلب الشفعة بطلة وبعده لوارثه يعني بعد الطلب يرثه يرث - 00:57:45

الورثة الشفعة بشرط ان يكون قد طالبها في حياته واما اذا لم يطالب بها في حياته حتى وان كان لم يعلم بها يبطل ان الذي يورث هو بعد المطالبة الحق لان الحق لم يثبت. هو حق شخصي - 00:58:00

وليس حقا عينيا فرق بين الحق الشخصي والحق العيني الحق الشخصي المتعلق بالشخص اذا مات سقط واما الحق العيني فانه متعلق بالعين بالارض فلو مات يكون متعلق بملكهم لكن هو متعلق بنفس - 00:58:15

بنفس الشفيع وليس متعلقا بارضه ولذلك الحقوق بالشخص تسقط مثل من ثبت عليه يعني عقوبة على بدنه انه اذا مات لاتنفذ على ابنائه الكفارات كلها لا لا يخرجها ابناؤه - 00:58:32

اذا ان تكون الكفاررة كفاررة مالية انها تكون متعلقة بالمال فتكون من الحقوق المالية وليس من حقوق قال وبعده وبعده لوارثه اي لوارثه المطالبة به ويأخذها اي ان الشفيع يأخذ العقار - 00:58:50

بكل الثمن اي السمن الذي استقر عليه العقد كما قلنا في اول الباب طبعا الا ان يكون هناك حيلة فانه اذا كان هناك حيلة فانه يدفع له ما اعطاه على الحقيقة - 00:59:06

فان لم يعرف ما هي القيمة الحقيقية له فانه يعطيه قيمته بحسب السوق قيمة المثل قال فان عجز عن بعضه اي بعض الثمن سقطت سقطت الشفعة يعني ان الشفيع اذا طالب بالشفعة - 00:59:20

ولكن لم يكن عنده مال كان عاجز عن بعضه هو ذكر البعض باب تدليع الكل فنقول انه تسقط الشفعة ان فيه اضرارا عليه لكن تتنى من ذلك سورة واحدة فقط - 00:59:37

اذا طالب الشفيع بالانتظار قال انتظري فنقول يجوز ان ينظر الشفيع باحضار المال يوما ويومين واقصى شيء ثلاثة ايام فقط هذا هو المذهب في رواية ثانية في المذهب انه راجع للعرف - 00:59:53

ولكن مش هو المذهب انه لا ينظر الا ثلاثة ايام قالوا لان اغلب الناس حتى لو كان عنده مال لا يستطيع ان يوفر في لحظة هذا نعرف هذا الشيء فلذلك لابد ان نجعل امدا يجعلناها الى ثلاثة ايام مثل ما قلنا في خيار - 01:00:09

الذى تكلمنا عنه وذكرنا كلام من قدامى لما قلنا يرى او الفقهاء يرون انه يكون ثلاثة ايام ان اشترط انه لا عيب انه لا غش في الثمن طب لاغبنا في الثمن - 01:00:24

فانه يثبت الى ثلاثة ايام تذكروا هذا الكلام او اعيده كنت قد ذكرت لكم بخيار الغبن في الثمن ان له صورتين الاولى اذا كان الغبن فاحشا قلنا انه يثبت مطلقا - 01:00:40

ولو لم يعلم بالغير الا بعد اكتر من ثلاثة ايام الحالة الثانية من خيار الغبن قلنا اذا اشترطه قال بشرط الا اكون مغبونا بالثمن وهذا الشرط يفيد ماذا انه اذا زاد عن ثمن المثلين - 01:00:57

زيادة خارجة عن العادة وان لم يكن غبنا فاحشا فيثبت له حق الخيار ولكن هذا الشرط يقولون لا يصل الا الى ثلاثة ايام لحديث الذي كان يخدع ذكرنا هذا في باب الخيار - 01:01:14

هناك تقضيهم بثلاثة ايام هنا قدروه ايضا هنا نعم قال والمؤجل يأخذه المليء به يعني لو ان شخص باع نصيبه من ارض بثمن مؤجل فطالب شريكه وهو الشفير بالشفعة انه يأخذه ايضا بثمن مؤجل - 01:01:29

بثمن مؤجل به اي بثمن مؤجل كما اشترط المشتري به قال وضده وضده اي آآ ضد المليء الذي ليس معه مال يدفع ما عنده مال لكن الثمن مؤجل قال وظده اي لم يكن مربينا - 01:01:51

بكفيل مليء اي لابد ان يحظر معه كفيلا مليئا فان لم يكن معه كفيل مليء فانه لا تثبت من مثابت تضيع الحق مثل المسألة اللي ذكرناها قبل قليل كانه عاجز حقيقة - 01:02:09

ما عنده فلوس طيب يقول المصنف ويقبل في الخلفي هذه مسألة سهلة جدا وهي مسألة عند الاختلاف في مقدار الثمن قال المصنف

يقبل في الخلف اي في قدر الثمن وكذا في الصفة ايضا - 01:02:24

يقول النبي خلاف الصفة لان دائمًا يقبل قول المشتري قال مع عدم البينة قول المشتري انا بعثه بکذا وقال الشفيع بل اشتريته بکذا ان لم تكن هناك بينة - 01:02:38

فانه دائمًا يقبل قول المشتري ما السبب؟ قال لانه هو الخبر عند الاصل انه بيده فهو اعلم بكم اشتراها طبعا فر على ذلك مسألة قال ان قال المشتري اشتريته بالف - 01:02:53

اخذ الشفيع به نفس التقرير السابق لكن انتبه هذه. قال ولو اثبت البائع اكثر لو جاء البائع وقال لا انا بعثه بالفين نقول لا القول قول المشتري القول قول مشتري - 01:03:08

انه هو الذي باشر العقد هو الذي باشر عقده فكانه لو كان حقيقة اسخط حقه في الالف الثانية كاين اذن القول قول المشتري وبني على ذلك الفقهاء ان قول المشتري انا هو اقرار - 01:03:25

قالوا ان هذا قول المشتهد هنا اقرار وليس دعوة وبناء على ذلك لو ان المشتري قال غلطت او اخطأت او اخطأت او نسيت لم يقبل قوله ان يرون ان الاقرار ليست دعوة فرق بين الدعوة - 01:03:40

والاقرار فيرون ان قول المشتري في باب الشفعة اقرار والرجوع عن الاقرار غير مقبول الا برض اصحاب الحق اذا كان يثبت حقا له دعوه انه غلط او بطعم بينة الغلط والخطأ - 01:03:58

فعواه انه غلط او نحو ذلك لا يقبل طيب قال قال الشيخ وان اقر البائع بالبيع وانكر المشتري وجبت يعني اذا ان شخص باع جزءه لآخر بالف فجاء الشفيع قال خلاص انا اطالب بالشفعة فذهب للمشتري قال لا لا ما اشتريت - 01:04:14

نقول وجبت الشفعة ثبتت فيأتي الشفيع فيعطي شريكه الالف يعطي الشريك يعطي البائع ما يعطي المشكلة المشتري منكر فيعطيه الالف حين اذ قال وعهدة الشفيع على المشتري وعهدة المشتري على البائع - 01:04:35

هذه المسألة واضحة جدا وهي نختم بها الباب وهي قضية اذا ظهر محل العقد وهو الارض العقار هذه ظهر فيها عيابا او بان فيها لشخص اخر اثم العهدة وسبق معنا - 01:04:52

فيقول ان الشفيع يرجع المشتري فيأخذ منها الارض او يأخذ منه الثمن اذا اراد الفسق في الكلية وهو يرجع عليه اما بالارض او يرجع عليه الثمن والمشتري يرجع البائع وهذه المسألة تكلمنا عنها ايضا في باب الغصب وقلنا ان المذهب - 01:05:11

ان كل شخص يرجع على المباشر له لا على المتسبب الاول لذلك نكون انهينا باب الشفعة وهو باب سهل جدا ولكن الفقهاء ذكروا فيه عددا من الجزئيات والتفرعات لكن ان شاء الله يعني ان - 01:05:29

الباب جدا سهل وليس فيه اي صعوبة لله عز وجل القادر بمشيئة الله عز وجل نكمل باب الوديعة الموات خذ الوقت زيادة شوي لكن الله عز وجل صلى الله عليه وسلم - 01:05:46

بشيء طب ان ماء المنفصل بالثمرة يا شيخ في الثمرة ومثل مثل ايضا عندك المعدن اذا استخرج من لنا ماء منفصل الركاز اذا وجد فيها ركاز يملكها صاحبها على طول انا منفصل - 01:06:03

المتصل انا المتصل اللي هو الشجرة اذا نمت داخل الارض هذا متصل فيها يتبع الاصل الماء المتصل يتبع الاصل والمنفصل ما يتبع الاصل الا ان يكون هو الذي غرسها كان هو الغرس مسألة اخرى - 01:06:25

نبت فيها شجرة نبات فيها مباتح الماء الذي فيه هذا طب نقول الشقق لها حالتان اعيدها مرة اخرى تعديل قبل شوية عشان الوقت لها حالتها الحالة الاولى الا يكون - 01:06:42

اصحاب الشقق يملكون جزء يملك شقة معنى هذا الشيء ان هذه العمارة اذا طاحت واحد يطلع برا يملك الارض ابوها قد يكونون سكانا في الشقق قد يكون ارجوك قل به قدما - 01:07:12

في منطقة من تفرغ الاراضي وتكتب الشقق باسم صدر نظام الوحدات السكنية بعض اصحاب العقار او ورثته او الطبقة الثالثة يريدون ان والعقار طبعا هو شرعي يجوز هذا العقد ان يتملك الشخص البناء والعقار لآخرين - 01:07:34

فيسيعون للفساد ارض الموجود عندنا حتى عندنا في القرى الى الان مزرعة كاملة فيها نخلة لفلان ما يجوز لك ان بيع هذه الارض او تنتفع بها كما تفعل حتى تموت هذه الارض - [01:07:59](#)

فيقول بعض الناس ادبحها مثلا ثم ادبحها او اكب عليها بنزين قد تكون وقفا يقول ادفع قيمتها ما يجوز هذا الشيء الوقفة لا يجوز نقل نفس الفكرة يجوز ان تكون - [01:08:14](#)

بناء او غرس ملك لشخص والامر مثل اخر حينئذ اذا كانت بهذه الهيئة فنقول ان اصحاب هذه البيوت الجار مع جاره والاعلى مع الاسفل ليس بينهما تفعل لا يشفع ابدا - [01:08:29](#)

فتنا فقهاؤنا صورة واحدة المذكورة في الاقلاع وفي الكشاف وغيره الاسفل له حق الشفعة للاعلى قال لان الى ان السقف هو له لكن الذي فوق ارضه ليست ارض الاسفل ليست ملكه - [01:08:48](#)

يرى ان هذا السقف ارض مثابة الارض واذا قلت قبل قليل لا عكس الا يشفع لاسفل لا عكس يرون انه الاسفل الاعلى او في بيع الاعلى للعكس - [01:09:10](#)

اذا كانوا مشترkin في الارض في ملكها فلا نظر فعلو او في سفن اذا كان احد الشقق باع شقته وهو في الحقيقة باع معها جزءا من الارض اليه كذلك واهل الشقق جميعا شركاء - [01:09:26](#)

شركة املاك في الارض يثبت له شرط المطالبة على الفور طيب لو ان الجميع الشقق خمس باع صاحب لمن تكون عن باقي الشقق لهم كلهم يشتروا للجميع الاربعة ان يشتراكوا في شراء - [01:09:43](#)

فان اسقط بعضهم حقا فيجب على الباقيين ان يشتروا الباقي فكرة الان ما يسمى او الوحدات السكنية الاربع مفرزة الان في نية سمعت ان هناك ايضا والان مسموح في الوحدات السكنية - [01:10:05](#)

كبيرة انا المشكلة يعني عهد بالنظام قديم جدا الان حتى في الوحدات الصغيرة اربع وحدات ان فقط وحدتان لابد ان يفوز الصك قفل كبير عماير البلدية الان نوجه حتى الوحدات الصغيرة - [01:10:26](#)

وحدات ممكنا هذا الشيء في توجه لكن ما بعد طبق طبق في الشقق اول يعني قدما قبل وقتا لم يكن في المملكة يعني يمنع عندنا في المملكة امريكا الوحدات السكنية الا في منطقة - [01:10:46](#)

مكة وجنة فقط ما في يا شيخ نفس الرياض الشرقية الشمال لا يوجد فيها تملك الا مستثنى ده المدينة الاعلى ثم صدر النظام النظم صدر من اكثرا من ستطعش خمسطعش - [01:11:04](#)

فيه مشايخ شي؟ اشوف عذاب سهل جدا لكن الفقهاء يجب ان نعرف امرا ضيقوه من جهة فظيقوا المحل جعله فقط في العقار الذي لا يقسم الذي يقسم قسمة امر الثاني - [01:11:27](#)

انهم ضيقوه من حيث المطالبة الرواية الثانية الفائدة توسيع مبني قالوا انه جاء في النص يعني هو الحقيقة الاصل ليس واردا الفورية ذكرت ذكرت ما يصح يحل العقاب والمعانى زي ما ذكر المصدر - [01:11:43](#)

طغيان فورية لابد العلم قبل العلم اشوفني ما يدرى رجل غائب عن عن البلد عشرين فجاء عالم بالبيع الحين عدد يجب ان يطالب قال له يجب ان يستأذن من ليس عليه ضرر هو - [01:12:16](#)

هو مشكلتنا اذا طال الزمن تكلم عنها الفقهاء قضية بأي ثمن يرجع لو بعد عشرين سنة كمفترض ثم رجع بعد عشرين سنة وثبت له حق الشهور الارض قدما كانت بعشرة الان - [01:12:41](#)

ربما مليون ريال يا اخوان قاضي في حدود الخارجية اتصل علي يقول مفترض شخص من الف قل اراد ان يردها له صاحبه بعد ثمانية واربعين سنة يقول ستين الف في ذلك الوقت - [01:12:56](#)

اشترى نصف الدولة التي نحن فيها دولة يقول الان ستين ما تعادل شيء بجيبي لك حتى ولا سيارة حتى يقول كانت عادل شيء يعني كبير جدا تستفيد دولة في دولة صغيرة جدا - [01:13:15](#)

فبأي الثمنين؟ نفس الشيء؟ لا هل نقل ترجع في الزمان القديم او بالثمن الحال ظاهر كلام الفقهاء فترجع بالثمن القديم فيه يعني

رأي انه يرجع بقيمه في رأي ثالث انه يرجع بقيمه الحالية - [01:13:34](#)

قلت بقيمه الحالية انسب بيع بذلك الزمان بقيمه احنا قلنا بقيمه السابقة القول الثاني يعني كم قدر تلك القيمة ذهبا فضة ثم [01:13:54](#) نقدرها الان هذا الرأي الثاني. الرأي الثالث نقول العقاب لا ننظر -

هذا العقار كم قيمته الان عندنا ثلاث يعني اراه في التقييم والمسألة تحتاج يعني مزيد بحث جزم بها ارجع بعشرين ريال كم تسوية المتضرر المشتري يا شيخ المتضرر المشتري اخذ مني هذا المبلغ - [01:14:12](#)

كنت في وقتها يعني استطيع تري به احسن الاشياء التضخم تعرف ان عملة كل نقد في الدنيا لابد ان يتضخم سنويا من اثنين الى ثلاثة بالمئة احسن اقتصاد في الدنيا - [01:14:56](#)

وخمسين بالمئة قيمة ثلاثين بالمئة ثلاثة بالمئة احيانا العالم ليست احسن دولة في العالم اللي هو تسمى اثنين بالمئة قريبا تنقص قريبا غير فوائد اربعين اربعين بالمئة تم لا - [01:15:11](#)

لو ما كست فهنا يبيع يسقط حقه قال صالحني اشتريه منك بكتذا هذا صالح اذا سقط حقك مباشرة لو ما كست جميل لو قلت نقول مماسكته السلام عليكم ورحمة الله - [01:15:49](#)