١/٢/٢٩٠ تأخير الغائب ومن في حكمه الإشهاد على طلب الشفعة لعدم وجود من يشهده أو لأنه لم يجد غير من لا أهلية فيه للشهادة أو من لا يقدم معه إلى محل الخصومة لا يسقط شفعته

١/٢/٢٨٩ الجهل بأن تأخير الطلب مسقط الشفعة ممن يجهل مثل ذلك عذر أما الجهل بنفس استحقاق الشفعة فليس بعذر وكذلك النسيان

١/٢/٢٩٢ ٢/٢/٢٨٢ طلب الشفعة للصغير والمجنون المطبق والسفيه يكون من وليه ويلزم الطلب إذا كان في الأخذ حظ للمحجور والا لزم الترك ولا تسقط الشفعة بتركه الطلب مطلقاً ولا بإسقاطها أما المغمى عليه والمجنون غير المطبق فينتظر إفاقتهما

الفصل الثاني في شرائط الشفعة

١/٢/٢٨٤ ٢/٢/٢٧٧ يشترط لثبوت الشفعة أن يكون المشفوع مبيعاً أو في حكمه كالموهوب بعوض معلوم والمصالح به عن عقد أو عرض أو جناية توجب المال. فلا شفعة في قسمة ولا في هبة بلا عوض ولا فيما عوضه غير مالي كالصداق وبدل الخلع وعوض الصلح عن قود ولا فيما جعل أجرة أو جعالة

١/٢/٢٨٥ يشترط كون المشفوع شقصاً مشاعاً من عقار قابل للقسمة الإجبارية فلا شفعة للجار الملاصق ولو كان شريكاً في الشرب ونحوه ولا فيما لا تجب قسمته كالحمام الصغير والعرصة الضيقة ولا في الأبنية والأشجار إذا بيعتا بدون الأرض

١/٢/٢٨٧ الأخذ بالشفعة في معنى الشراء فكل ما يتبع الأرض المبيعة يتبع الأرض المشفوعة فلو بيعت الأرض بمبانيها وأشجارها أخذها الشفيع معها وكذلك البئر والقناة والدولاب فيؤخذ بالشفعة تبعاً للأرض أما الزرع والثمر الظاهر فلا يتبعان الأرض

١/٢/٢٨٨ يشترط طلبها من حين علم ببيع المشفوع على التفصيل السالف في فصل الطلب

١/٢/٢٩٣ يشترط أن يأخذ الشفيع جميع المشفوع أو الباقي بعد تلف بعضه فليس له أخذ بعض المشفوع مع بقاء الكل وتسقط شفعته لو طلب أخذ البعض حتى لو كان له شريك في الشفعة غائب أو تارك لحقه فليس له إلا أخذ الكل أو الترك أما لو تلف بعض المشفوع فله أخذ الباقي بحصته من الثمن مطلقاً سواء أتلف بفعل المشفوع منه أو غيره

١/٢/٢٩٧ يشترط سبق ملك الشفيع لرقبة المشفوع به ملكاً تاماً على البيع فلا شفعة لأحد اثنين اشتريا داراً صفقة واحدة ولا لمالك المنفعة ولا لمستحق الوقف

١/٢/٢٩٧ العبرة لثبوت الملك وثبوت سبقه فلا يكفي لظاهر اليد لإثبات ملك الشفيع بل لا بد من الإثبات بالبينة أو إقرار المشتري ولا شفعة لو ادعى كل من الشفيع والمشتري سبق ملكه فتحالفا أو تعارضت بينتاهما

١٣٨

الفصل الثالث فيما يسقط الشفعة وما لا يسقطها

١/٢/٢٨٤ ٢/٢/٥١١ لا تسقط الشفعة بالاحتيال على إسقاطها وذلك بأن يظهر البائع والمشتري في البيع ما لا يؤخذ بالشفعة معه ويتواطآن في الباطن على خلافه كأن يشتري شقصاً يساوي عشرة دنانير بألف درهم ثم يقضيه عنها عشرة دنانير أو يشتري البائع من المشتري عرضاً قيمتها مائة بألف ثم يبيعه الشقص بالألف أو يشتري الشقص بألف ثم تبرئه منه تسعمائة أو يهب البائع الشقص ويهب المشتري الثمن أو يعقد البيع على ثمن مجهول المقدار فلا تسقط الشفعة بهذه الحيل وللشفيع أن يأخذ المبيع في الصورة الأولى بعشرة دنانير وفي الثانية بقيمة العرض وفي الثالثة بالمائة المقبوضة وفي الرابعة بالثمن الموهوب وفي الخامسة بالمثل إن كان مثلياً أو بالقيمة إن كان متقوماً هذا إن كان الثمن موجوداً وإلا فبقيمة المشفوع

١/٢/٢٩١ كل ما يصدر من الشفيع مما يدل على رضاه بشركة المشتري وتركه الشفعة تسقط شفعته فلو ساوم المشتري في المشفوع أو استوهبه أو استودعه إياه أو استأجره منه أو قاسمه أو ساقاه أو طلب منه المقاسمة أو المصالحة ونحو ذلك أو قال له اشتريته غالياً أو رخيصاً سقطت شفعته أما لو توكل الشفيع عن أحد المتعاقدين في العقد الذي وجبت به الشفعة أو عمل دلالاً بينهما أو ضمن الثمن أو دعا للمشتري بالبركة في صفقته أو بالمغفرة ونحو ذلك فلا تسقط شفعته

١/٢/٢٩٠ سكوت الشفيع ورضاه بترك الشفعة وتأخير الطلب والإشهاد بلا عذر مسقط للشفعة إلا إذا كان رضاه بتركها لعلمه بما يخالف الحقيقة الواقعة فلا تسقط فله حق الشفعة متى علم بالواقع مثلاً لو سكت عند علمه بالبيع لإظهار البائع والمشتري والسمسار زيادة في الثمن عن الواقع أو نقصاً في المبيع أو إظهار هبته بلا عوض أو إظهار أن المشتري غير المشتري حقيقة أو إظهار أن الثمن من غير جنس الثمن الحقيقي لم تسقط شفعته ومتى علم الحال على وجهه له حق الشفعة لكن إذا كان تركه الشفعة في الحال الذي علمه دليلاً على تركه في الحال الواقع الذي جهله تسقط شفعته مطلقاً كما لو سكت حين علمه أن الشقص بيع بما ثمنه [illegible] أو علم أن البيع بالثمن عشرة [illegible] فتبين أنه تسعة [illegible] بذلك الثمن لم يبق له حق الشفعة

١/٢/٢٩٢ ٢/٢/٢٨٢ إسقاط الحق قبل وجوبه لا يصح فلو أذن للشريك في البيع أو أسقط الشفعة قبل العقد الذي تجب به لم تسقط

١/٢/٢٩٧ ٢٩٨ تسقط الشفعة بتصرف المشتري في المشفوع قبل طلب الشفيع بوقف أو هبة بلا عوض أو بعقد لا تجب به شفعة

٢/٢/٢٧٦ كجعله عوضاً في نكاح أو طلاق أو عتق إلا إذا فعل ذلك حيلة لإسقاطها فلا تسقط أما بيعه وهبته وإجارته فلا تسقط الشفعة

١/٢/٢٩٩ لا تسقط الشفعة بإقالة البيع ولا بالفسخ لعيب ونحوه إلا إذا فسخ لعيب في الثمن المعين قبل أخذ الشفيع فتسقط

١/٢/٤٠٢ تصرف الشفيع في ملكه المشفوع به كلاً أو بعضاً ببيع أو غيره قبل علمه بالعقد الذي وجب له به حق الشفعة لا يسقطها أما لو تصرف بعد علمه في جميع حصته بنقلها عن ملكه سقطت شفعته

١/٢/٤٠٢ ٢/٢/٢٩٠ موت الشفيع قبل طلب الشفعة مع القدرة مبطل لها أما بعد الطلب أو الإشهاد به لمرضه أو غيبته فلا تسقط وينتقل المشفوع لورثته

١/٢/٤٠٤ حوالة الثمن من غير حيلة مسقط للشفعة

Copyright © King Saud University

Created with PDFsharp 1.2.1269-g (www.pdfsharp.com)