

أحكام الشفعة

أحكام الشفعة

تعريف الشفعة:

الشفعة لغة: الضم والجمع، لأن الشفيع يضم المبيع إليه قهراً.

وشرعاً: حق تملك العقار المبيع، جبراً عن المشتري، بالثمن الذي اشتراه.

وعرفها صاحب ملتقى الأبحر بقوله: هي تملك العقار على مشتريه بما قام عليه جبراً^(١). أي تملكه بالثمن الذي باعه به جبراً عنه.

سبب التسمية: عرفت الشفعة في الجاهلية قبل الإسلام، فقد كان الرجل إذا أراد بيع داره لأجنبي، أو

(١) ملتقى الأبحر ١٩٥/٢.

بيع حائطه - أي بستانه - أتاه جاره يشفع إليه فيما باع،
فيجعله أحقَّ به من الشخص الآخر البعيد، فسميت
«شفعة» وسُمِّي طالبها «شفيعاً».

الحكمة التشريعية: قصد الشارع الحكيم من وراء
تشريع «حق الشفعة» أن يدفع الضرر عن الجار أو
الشريك، رعاية لحق الجار، ودفعاً للخصومة التي تحدث
بين الجيران أو الشركاء، فإن الجار إذا كان سيء الخلق،
أو كان فاسقاً ماجناً، يجعل الإنسان يفكر في الرحيل عن
الدار، إذ كيف يمكن الصبر، على مثل هذا الجار، الذي
شرابُ العلقم، أهوُّ على النفس من صحبته؟ وقديماً قال
الشاعر:

دَارِ جَارَ السَّوْءِ إِنْ جَارَ وَإِنْ
لَمْ تَجِدْ صَبْرًا فَمَا أَخْلَى النُّقْلُ؟

ومن أجل دفع الأذى والضرر، ودفع الخصومة عن
الشريك أو الجار، شرع الله «حق الشفعة» حيث يملكها
ويضمُّها إليه، جبراً عن المشتري، بحكم الشرع، لأنه
أحقُّ من الأجنبي الغريب.

ومع مراعاة حق الجار، لم ينس الإسلام حقَّ
البائع، فأمر بدفع الثمن إليه كاملاً، بمثل ما باعها به،
دون نقص، تحقيقاً للعدالة ﴿لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ﴾

وهذا معنى قول الفقهاء: «الشفعةُ: تملكُ العقار بما قام عليه جبراً»!!

الدليل على مشروعية الشفعة

الدليل على مشروعية الشفعة هو: السنة النبوية، والإجماع.

١ - أمّا السنة: فهو ما رواه البخاري عن جابر بن عبد الله رضي الله عنه قال: «قَضَى رسولُ الله ﷺ بالشفعة، في كل ما لم يُقسَم، فإذا وقعت الحدودُ، وصُرِّفتِ الطُرُق، فلا شفعة»^(١).

ومعنى قوله ﷺ: «وصُرِّفتِ الطُرُق» أي انتهى أمرُ البيع ببيان مصارف الطرق، ولم يطلب الجار حقه في الشفعة، فلا شفعة له.

٢ - وروى الإمام أحمد وأصحاب السنن عن جابر رضي الله عنه قال: قال رسول الله ﷺ: «الجارُ أحقُّ بشفعة جاره، يُنتظر بها وإن كان غائباً، إذا كان طريقهما واحداً»^(٢).

(١) أخرجه البخاري ٣٢/٢ من كتاب الشفعة، ومسلم رقم (١٦٠٨) في المساقاة، والصَّقبُ بالسَّين والصاد: القربُ والملاصقة.

(٢) أخرجه أحمد في المسند ٣٨٨/٤ والترمذي رقم (١٣٧٠) وأبو داود رقم (٣٥١٣) والنسائي ٣٠١/٧.

٣ - وروى البخاري عن عمرو بن الشريد قال :

«وقفت على سعد بن أبي وقاص، فجاء
المسور بن مخرمة، فوضع يده على إحدى منكبي، إذ
جاء «أبو رافع» مولى النبي ﷺ - أي عبده ومملوكه -
فقال يا سعد: ابتغ مني بيتي في دارك، فقال سعد: واللّه
ما أبتاعهما - أي لا أشتريهما -!!

فقال المسور: واللّه لتبتاعنّهما!!

فقال سعد: واللّه لا أزيدك على أربعة آلاف منجّمة
- أي على أربعة آلاف درهم (منجّمة) أي مفرّقة على
دفعات -!«.

قال أبو رافع: لقد أعطيتُ بها خمسمائة دينار -
يعني خمسة آلاف درهم - ولولا أني سمعتُ
رسولَ الله ﷺ يقول: «الجارُ أحقُّ بِسَقْبِهِ»^(١) - أي أحقُّ
بالشفعة بسبب قرب داره من دار جاره - ما أعطيتُكها
بأربعة آلاف، وأنا أُعطى بها خمسمائة دينار، قال:
فأعطاها إياه»^(٢).

فقول النبي ﷺ: «الجارُ أحقُّ بِسَقْبِهِ» دليل واضح
على وجوب الشفعة.

(١) السَّقْبُ: ما قُرب من الدار.

(٢) أخرجه البخاري في كتاب الشفعة ٣٢/٢ باب عرض الشفعة
على صاحبها قبل البيع.

٤ - وروى مسلم عن جابر رضي الله عنه قال :

«قضى رسول الله بالشفعة في كلِّ شِرْك - أي شراكة - لم يُقسم، رُبْعَة - أي منزل - أو حائط - أي بستان - لا يحلُّ له أن يبيع، حتى يستأذن شريكه، فإن شاء أخذ، وإن شاء ترك، فإن باع ولم يستأذنه، فهو أحقُّ به»^(١).
أي أحقُّ بالمبيع من المشتري.

فهذه نصوص نبوية صريحة واضحة، في أن للجار والشريك، حقَّ الشفعة فيما يبيعه جاره، رعاية لحق الجوار، ودفعاً للضرر الذي ينشأ عن مجاورة شخص أجنبي غريب، لا سيما إذا كان عدواً أو خصماً!!

أما الإجماع :

فقد قال ابن المنذر: أجمع أهل العلم، على إثبات الشفعة للشريك الذي لم يُقاسم، فيما بيع من أرض، أو دار، أو حائط، ولا نعلم أحداً خالف هذا إلاَّ الأصم، فإنه قال: «لا تثبت الشفعة لأن في ذلك إضراراً بأرباب الأملاك، فإن المشتري إذا علم أنه يؤخذ منه إذا اشتراه، لم يبتعه - أي يشتره - ويتقاعد الشريك عن الشراء المبتدأ، فيتضرر المالك» قال ابن قدامة: وهذا ليس

(١) أخرجه مسلم رقم (١٦٠٨) من كتاب الشفعة، والترمذي رقم (١٣٧٠).

بشيء لمخالفته الآثار الثابتة، والإجماع المنعقد قبله^(١).

حكم الشفعة: استحقاق الشفعة يكون بمنزلة شراء جديد مبتدأ.

وحكمها كما قال الفقهاء: جواز الطلب عند تحقق السبب، ولو بعد سنين، إذا لم يعلم بها، ثم وصله خبر البيع.

وصفتها: أنها لا تكون إلا في العقار، كالدور، والأراضي، والبساتين، وما يتبعها من أشجار وآبار.

شروط الشفعة

وللشفعة شروط نجملها في الآتي:

الأول: أن يكون العقد «معاوضة مالية» فلا شفعة فيما أعطي هبة، أو صلحاً، أو فيما يملك بطريق الميراث، أو الوصية، إذ كيف يأخذها الشفيع وبأي ثمن؟ إذا كانت ميراثاً أو وصية أو هبة؟

الثاني: أن يكون المبيع عقاراً غير منقول، كالدور، والحوانيت، والبساتين، أما المنقول كالحيوان، والثياب، والرماح، والسيوف، والسفن، والزروع، والشمار، وكل

(١) انظر المغني لابن قدامة الحنبلي ٣٠٧/٥.

ما يمكن نقله، فلا شفعة فيه، لأن غير المنقول كالأراضي، والدور، تبقى على الدوام، ويدوم ضررها، بخلاف المنقول.

الثالث: أن يزول ملك البائع عن المبيع، فلا شفعة في مدة الخيار، لأنه قد لا يتم البيع، ولا في البيع الفاسد، لأنه لم يخرج عن ملك صاحبه.

الرابع: مسارعة الشفيع إلى طلب الشفعة على الفور، فإن بلغه خبر البيع ولم يطلبها، سقط حقُّه، ولهذا قالوا: يطلبها «طلب مواثبة» أي كمن يثب على الشيء ليختطفه، وينبغي أن يُشهد على رغبته فيها.

قال صاحب ملتقى الأبحر: فإذا علم الشفيع بالبيع، يُشهد في مجلس علمه، أنه يطلبها، ويسمى «طلب مواثبة» ثم يُشهد عند العقار، أو على المشتري، أو على البائع إن كان المبيع في يده، فيقول: اشترى فلان هذه الدار، وقد كنت طلبتُ الشفعة، وأنا أطلبها الآن، فاشهدوا على ذلك^(١).

الخامس: أن يدفع الشفيع قدر الثمن الذي تمَّ عليه العقد، فيأخذه بمثل الثمن إن كان مثلياً، أو بقيمته إن

(١) ملتقى الأبحر للحلي ١٩٦/٢ تحقيق الشيخ وهبي الألباني.

كان متقوِّماً، فإن عجز عن دفع الثمن كله، سقطت الشفعة.

وإذا كان الثمن مؤجَّلاً، فللشفيع تأجيله، وإن كان مقسّطاً على دفعات، فللشفيع تقسيطه، حسب العقد المنصوص عليه، وعليه أن يأتي بضامن.

هل الشريك أحقُّ بالشفعة أم الجار؟

إذا كانت دار بين شريكين، وباع أحدهما حصته، فالشريك أولى من الجار، لأن الشريك يخالطه مخالطة مباشرة، بخلاف الجار، فضرر الشريك أعظم من ضرر الجار.

قال إبراهيم النخعي: الشريك أحقُّ بالشفعة، فإن لم يكن شريكاً فالجار، والخليطُ أحقُّ من الشفيع، والشفيعُ أحقُّ ممن سواه^(١).

هل يشترط حكم القاضي للشفعة؟

لا يشترط لتملك الشفعة حكم القاضي، فإن هذا حقٌّ شرعيٌّ للشريك أو الجار، لأن حقه ثبت بمجرد البيع

(١) الفقه الإسلامي وأدلته للدكتور الزحيلي ٨٠٤/٥.

لأجنبي، دفعاً للضرر عنه، وكأنه اشتراه من البائع مباشرة، ولكن إذا صدر حكم القاضي، كان ضماناً لحقه، وينبغي على الشفيع أن يحضر الثمن مباشرة، ويؤجله القاضي يومين أو ثلاثة، فإن أتى به فيها وإلا سقطت شفيعته.

قال الفقهاء: إذا علم الشفيع بالبيع، فليبادر لطلب الشفعة، فإن كان مريضاً، أو غائباً عن بلد المشتري، فليوكل إن قدر، وإلا فليشهد على الطلب، فإن ترك التوكيل أو الإشهاد، فقد بطل حقه في الشفعة، لأنه زاهد في أمر هذا البيع، وراضٍ عنه^(١).

مسقطات الشفعة

تسقط الشفعة بالأسباب الآتية:

- ١ - أن يبيع الشفيع عقاره قبل أن يُقضى له بالشفعة، لزوال السبب الذي يستحق به الشفعة.
- ٢ - الرغبة عنها بعد العلم بالبيع، لأن الشفعة حق ضعيف يسقط بأوهى الأسباب.

(١) انظر المبسوط ١٤/١٠٥، والدر المختار ٥/١٧٣، ومنهاج الطالبين ص ٢٧٩.

٣ - تجزئة المشفوع فيه، كأن يطلب الشفيع رغبته بشراء نصف العقار مثلاً فتبطل الشفعة.

٤ - وفاة الشفيع، لأن حق الشفعة لا يورث، وهو حق ضعيف، وبالموت يزول ملك الشفيع.

مسائل متفرقة عن الشفعة

الأولى: إذا قيل للشفيع إن المشتري فلان، فسلم ورضي بالبيع له، ثم ظهر أن المشتري غيره، فله الشفعة ولا تسقط برضاه، لأنه خداع له، فالأول قد يكون صاحب مروءة ودين فيرضى به، ويكون الثاني بخلافه فيلحقه الضرر، فلذلك لا يسقط حقه.

الثانية: المسلم والذمي في حق الشفعة سواء، لأنهما مستويان في السبب والحكمة، وهي دفع الضرر، فيستويان في الاستحقاق.

الثالثة: تجوز المنازعة والخصومة في الشفعة، وإن لم يحضر الشفيع الثمن إلى مجلس القاضي، فإذا قضى القاضي له بالشفعة، لزمه إحضار الثمن.

الرابعة: للشفيع الحق في رد الدار المأخوذة بالشفعة، بخيار العيب، وخيار الرؤية، لأن الأخذ بالشفعة بمنزلة الشراء المبتدأ، فيثبت له الخياران كما في الشراء.

خلاصة موجزة عن حق الشفعة

وفي ختام بحثنا الفقهي عن حق الشفعة، تظهر لنا الحقائق الآتية:

الأول: أن الشفعة حق ضعيف، يجب أن يتقوى ويتأكد بالطلب والإشهاد.

الثاني: الشفعة شرعت لدفع الضرر عن صاحبها، وهو الشريك أو الجار، لأن القاعدة الأساسية في الإسلام قول النبي عليه السلام: «لا ضرر ولا ضرار».

الثالث: لا يصح أن تكون الشفعة سبباً لضرر المشتري، بتفريق الصفقة عليه، إذا طلب الشفيع أخذ بعض المبيع فقط، فالضرر لا يُزال بالضرر.

والله تعالى أعلم، وصلى الله على سيدنا محمد وآله وصحبه وسلم.

* * *