12 - كتاب الشفعة .

الشفعة : واجبة للخليط في نفس المبيع ثم للخليط في حق المبيع كالشرب والطريق ثم للجار وليس للشريك في الطريق والشرب والجار شفعة مع الخليط فإن سلم فالشفعة للشريك في الطريق فإن سلم أخذها الجار .

والشفعة تجب بعقد البيع وتستقر بالإشهاد وتملك بالأخذ إذا سلمها المشتري أو حكم بها حاكم وإذا علم الشفيع بالبيع أشهد في مجلسه ذلك على المطالبة ثم ينهض منه فيشهد على البائع إن كان المبيع في يده أو على المبتاع أو عند العقار .

فإذا فعل ذلك استقرت شفعته ولم تسقط بالتأخير عند أبي حنيفة وقال محمد : إن تركها شهرا بعد الإشهاد بطلت شفعته .

والشفعة واجبة في العقار وإن كان مما لا يقسم ولا شفعة في العروض والسفن والمسلم والذمي في الشفعة سواء .

وإذا ملك العقار بعوض هو مال وجبت فيه الشفعة ولا شفعة في الدار التي يتزوج الجل عيها أو يخالع المرأة بها أو يستأجر بها دارا أو يصالح بها عن دم عمد أو يعتق عليها عبدا أو يصالح عنها بإنكار أو سكوت فإن صالح عنها بإقرار وجبت فيها الشفعة .

وإذا تقدم الشفيع إلى القاضي فادعى الشراء وطلب الشفعة سأل القاضي المدعى عليه فإن اعترف بملكه الذي يشفع به وإلا كلفه إقامة البينة فإن عجز عن البينة استحلف المشتري با ما تعلم أنه مالك للذي ذكره مما يشفع به فإن نكل أو قامت بينه سأله القاضي : هل ابتاع أم لا ؟ فإن أنكر الابتياع قيل للشفيع أقم البينة فإن عجز عنها اتحلف المشتري با ما اتباع أو با ما يستحق علي في هذه الدار شفعة من الوجه الذي ذكره وتجوز المنازعة في الشفعة وإن لم يحضر الشفيع الثمن إلى مجلس القاضي .

فإذا قضى القاضي له بالشفعة لزمه إحضار الثمن وللشفيع أن يرد الدار بخيار العيب والرؤية .

فإن أحضر الشفيع البائع والمبيع في يده فله أن يخاصمه في الشفعة ولا يسمع القاضي البينة حتى يحضر المشتري فيفسخ البيع بمشهد منه ويقضي بالشفعة على البائع ويجعل العهدة عليه .

وإذا ترك الشفيع الإشهاد حين علم وهو يقدر على ذلك .

بطلت شفعته وكذلك إن أشهد في المجلس ولم يشهد على أحد المتبايعين ولا عند العقار وإن

صالح من شفعته على عوض أخذه بطلت شفعته ويرد العوض .

وإذا مات الشفيع بطلت شفعته .

وإن مات المشتري لم تسقط وإن باع الشفيع ما يشفع به قبل أن يقضى له بالشفعة بطلت شفعته ووكيل البائع إذا باع وكان هو الشفيع فلا شفعة له وكذلك إن ضمن الدرك عن البائع الشفيع ووكيل المشتري إذا ابتاع فله الشفعة ومن باع بشرط الخيار فلا شفعة للشفيع فإن أسقط الخيار وجبت الشفعة ومن اشترى بشرط الخيار وجبت الشفعة .

ومن ابتاع دارا شراء فاسدا فلا شفعة فيها فإن سقط الفسخ وجبت الشفعة .

وإذا اشترى ذمي دارا بخمر أو خنزير وشفيعها ذمي أخذها بمثل الخمر وقيمة الخنزير وإن كان شفيعها مسلما أخذها بقمة الخمر والخنزير .

ولا شفعة في الهبة إلا أن تكون بعوض مشروط وإذا اختلف الشفيع والمشتري في الثمن فالقول قول المشتري فإن أقاما البينة فالبينة بينة الشفيع عند أبي حنيفة ومحمد وإذا ادعى المشتري ثمنا أكثر وادعى البائع أقل منه ولم يقبض الثمن أخذها الشفيع بما قال البائع وكان ذلك حطا عن المشتري .

وإن كان قبض الثمن بما قال المشتري ولم .

يلتفت إلى قول البائع وإذا حط البائع عن المشتري بعض الثمن سقط ذلك عن الشفيع وإن حط جميع الثمن لم يسقط عن الشفيع وإذا زاد المشتري البائع في الثمن لم تلزم الزيادة الشفيع .

وإذا جمع الشفعاء فالشفعة بينهم على عدد رؤوسهم ولا يعتبر اختلاف الأملاك .

ومن اشترى دارا بعرض أخذها الشفيع بقيمته وإن اشتراها بمكيل أو موزون أخذها بمثله .

وإذا باع عقارا بعقار أخذ الشفيع كل واحد منهما بقيمة الآخر وإذا بلغ الشفيع أنها بيعت بألف فسلم ثم علم أنها بيعت بأقل أو بحنطة أو شعير قيمتها ألف أو أكثر فتسليمه باطل وله الشفعة وإن بان أنها بيعت بدنانير قيمتها ألف فلا شفعة له .

وإذا قيل له إن المشتري فلان فسلم الشفقة ثم علم أنه غيره فله الشفعة .

ومن اشترى دارا لغيره فهو الخصم في الشفعة إلا أن يسلمها إلى الموكل .

وإذا باع دارا إلا مقدار ذراع في طول الحد يلي الشفيع فلا شفعة له وإن اتباع منها سهما بثمن ثم ابتاع بقيتها فالشفعة للجار في السهم الأول دون الثاني .

وإذا ابتاعها بثمن ثم دفع إليه ثوبا عنه فالشفعة بالثمن دون الثوب .

ولا تكره الحيلة في إسقاط الشفعة عند أبي يوسف وتكره عند محمد .

وإذا بنى المشتري أو غرس ثم قضي للشفيع بالشفعة فهو بالخيار : إن شاء أخذها بالثمن وقمتة البناء والغرس مقلوعا وإن شاء كلف المشتري قلعه وإذا أخذها الشفيع فبنى أو غرس

ثم استحقت رجع بالثمن ولا يرجع بقمة البناء والغرس .

وإذا انهدمت الدار أو احترق بناؤها أو جف شجر البستان بغير فعل أحد فالشفيع بالخيار : إن شاء أخذها بجميع الثمن وإن شاء ترك وإن نقض المشتري البناء قيل للشفيع : إن شئت فخذ العرصة بحصتها وإن شئت فدع وليس له أن يأخذ النقض .

ومن ابتاع أرضا وعلى نخلها ثمر أخذها الشفيع بثمرها فإن أخذها المشتري سقط عن الشفيع حصته وإذا قضي للشفيع بالدار ولم يكن رآها فله خيار الرؤية وإن وجد بها عيبا فله أن يردها به وإن كان المشتري شرط البراءة منه .

وإذا ابتاع بثمن مؤجل فالشفيع بالخيار : إن شاء أخذها بثمن حال وإن شاء صبر حتى ينقضي الأجل ثم يأخذها وإذا قسم الشركاء العقار فلا شفعة لجارهم بالقسمة وإذا اشترى دارا فسلم الشفيع الشفعة ثم ردها المشتري بخيار رؤية أو شرط إو عيب بقضاء قاض فلا شفعة للشفيع وإن ردها بغير قضاء أو تقاتلا فللشفيع الشفعة