إسقاط الشفعة - مراتب الشفعة

سقوط الشفعة

يختلف أجل سقوط الشفعة باختلاف حال الشفيع كما في الجدول أسفله:

الشفيع	أجال سقوط شفعته
الحاضر الجاهل بالبيع	سنة كاملة من يوم علمه بالبيع, فإن قام بالقرب له الشفعة دون يمين , و إن قام في سبعة أشهر فأكثر يحلف أن سكوته لم يكن لرضاه بالبيع و لا لإسقاط حقه بالشفعة
صاحب العذر	سنة كاملة من يوم زوال عذره إذا ثبت أن عذره كان مقبولا شرعا, و ليس من العذر غيبة المشتري و للشفيع أن يشفع على يد القاضي بعد إثبات الموجبات أو يشهد على نفسه بأخذ بالشفعة
الحاضر الموقوف عند القاضي	في الحين و إذا أرجأ فلا شفعة له إلا أن يدعي أنه لا يعرف المشفوع بعد وصفه له و كان بينه و بين مكانه ساعة فإنه يمهل بقدر ذلك ليراه
الحاضر عقد البيع	شهران من يوم العقد
الغائب البعيد الغيبة	سنة كاملة بعد الرجوع من غيبته و علمه بالبيع و لو طالت السنون

اسقاط الشفعة صراحة: لإسقاط الشفعة صراحة ثلاث حالات و لكل حكمها:

1. إسقاط الشفعة قبل البيع: لا يلزم الشفيع الإسقاط و هو باق على شفعته بعد البيع و علل ذلك انه إسقاط الشيء قبل وجوبه , سواء كان الإسقاط على مال أم لا, و يرد المال الذي أخذه

2. إسقاط الشفعة بعد البيع: يلزمه الإسقاط و لا شفعة له مطلقا قبل علمه بالثمن أو بعد علمه بهو علل ذلك أن الإسقاط لا معاوضة فيه فلا يضر الجهل بالثمن إلا أن يكون الثمن يسيرا جدا , لا يكون ثمنا لمثله, فلا يلزمه الإسقاط حينئذ

3. الإسقاط لكذب: إذا اسقط الشفيع الشفعة لكذب في الثمن أو في صفة المشتري أو في قدر الحصة المشتراة, فإن الإسقاط لا يلزمه بشرط أن يثبت الكذب ببينة لا بمجرد القول و يحلف يمينا أنه لم يسقطها إلا لذلك سواء أخبره المشتري أو غيره. أما إذا أخبر أن صديقه باع جميع حصته فاسقط الشفعة لذلك ثم تبين أنه باع بعضها

فإن الإسقاط يلزمه و لا شفعة له.

اسقاط الشفعة ضمنيا : سقط الشفعة ضمنيا بالأمور الآتية:

- سكوت الشفيع عنها سنة كاملة لأنه مفرط و سكوته هذه المدة يدل على رضاه
- مقاسمة الشفيع المشتري قسمة بت أو منفعة لآن فعله هذا قرينة لقبوله شريكا جديدا له
- تصرف المشتري فيما اشتراه ببناء أو غرس أو هدم بحضور الشفيع و علمه و سكوته بلا عذر و لو قام الشفيع داخل الستة لتفريطه بسكوته
- مساومته للمشتري في الحصة المشتراة
- مساقاته للمشتري في الحصة المشتراة عكس لو كان المشتري هو العامل في مساقاة حصة الشفيع فإن ذلك لا يعتبر دليلا على تركه للشفعة
- اكتراؤه من المشتري الحصة المشتراة عكس لو أكرى الشفيع حصته للمشتري فإن ذلك لا يعتبر دليلا على تركه للشفعة
- بيع الشفيع حصته قبل أخذه بالشفعة لآنه لم يبق شريكا للمشفوع منه
- الأخذ بالشفعة للغير أو بيعها له بعد الأخذ بها

. مراتب الشفعة

- المرتبة الأولى: الشركاء من النوع الأخص أو الأقرب : و هم شركاء البائع في السهم.
- المرتبة الثانية: الشركاء من النوع الخاص أو القريب: و هم شركاء البائع في الإرث
- المرحلة الثالثة : الشركاء بمعنى العام أو البعيد: و هم الذين يجتمعون مع البائع الذي آل إليه النصيب المبيع عن طريق الوصية أو التنزيل.
- المرتبة الرابعة : الشركاء بمعنى العم أو الأبعد : و هم شركاء الموروث الذين يشتركون مع البائع بحصة آلت إليهم عن غير طريق الإرث أو الوصية.

. حق الأولية في السابق و اللاحق في هذه المراتب : يخضع للقواعد الآتية :

1. يقدم الشريك الأخص للبائع على الشريك الخاص , فيقدم ذووا الفروض على غيرهم من الشركاء.

2. يقدم الشريك الخاص على الشريك بالمعنى العام , فيقدم العصبة على الموصى لهم.

3. يقدم الشريك بمعنى العام على الشريك بمعنى الأعم , فيقدم الموصى لهم على الشريك الأجنبي.

فالطبقة الأولى لا يدخل معها غيرها إذا كان البائع منها,أما إذا كان البائع من الطبقة الثانية فإن الذي يستحق الشفعة هو من في تلك الطبقة مع أصحاب الطبقة الأولى.و إذا باع أحد أصحاب الطبقة الثالثة فإن الذي يستحق الشفعة هو من في تلك الطبقة بالإضافة إلى أصحاب الطبقة الأولى و الثانية. و إذا كان البائع من أصحاب الطبقة الرابعة فإن الذي يستحق الشفعة هم جميع أصحاب الطبقات الأربع.

3. كيفية توزيع الشفعة إذا تساوى الشركاء :

إذا كان الشركاء متساوين في استحقاق الشفعة بأن كان مدخلهم واحدا يتساوون في الرتبة فإنهم يستحقون جميعا الشفعة و توزع الشفعة بينهم على قدر أنصبائهم؛

مثال تطبيقي : لو فرضنا ثلاثة أشخاص يملكون دارا مشتركة بينهم أحدهم يملك نصفها و الثاني يملك ثلثها و الثالث يملك سدسها, ثم باع صاحب النصف نصيبه, و طالب الشريكان بالشفعة فإن ذلك النصيب يقسم على ثلاثة : لصاحب الثلث جزءان و لصاحب السدس جزء واحد.