@ 673 @ تَجْرِي الشُّفْعَةُ فِي تِلْكَ الدَّارِ , أَمَّا إذَا عَقَدَ الصُّلْحَ عَلَى دَارٍ فِي الْجِنَايَاتِ الَّتِي لَا تُوجِبُ الْقِصَاصَ بَلْ تُوجِبُ الْأَرْشَ , فَتَجْرِي الشُّفْعَةَ فِيهَا . 3 - أَنْ يَكُونَ الْمَبِيعُ عَقَارًا أَوْ بِمَعْنَى الْعَقَارِ , سَوَاءٌ أَكَانَ الْعَقَارُ قَابِلًا لِلْقِسْمَةِ كَالْبَيْتِ أَمْ غَيْرَ قَابِلٍ لِلْقِسْمَةِ كَالْحَمَّامِ وَالرَّحَى , وَالْبِئْرِ , وَالنَّهْرِ , وَالْعَيْنِ , وَالدُّورِ الصَّغِيرَةِ . أَمَّا فِي الْمَبِيعِ الَّذِي لَيْسَ بِعَقَارٍ فَلَا تَجْرِي فِيهِ الشُّفْعَةُ أَصَالَةً , كَمَا سَيُفَصَّلُ فِي الْمَادَّةِ , (1007) 4 - زَوَالُ مِلْكِ الْبَائِعِ مِنْ الْمَبِيعِ فَإِذَا لَمْ يَزُلْ فَلَا تَجْرِي الشُّفْعَةُ , كَالْبَيْعِ بِشَرْطِ الْخِيَارِ لِلْبَائِعِ . وَكَذَلِكَ لَا تَجْرِي الشُّفْعَةُ إذَا كَانَ الْخِيَارُ لِلْبَائِعِ وَالْمُشْتَرِي مَعًا . لَكِنْ لَوْ أَسْقَطَ الْبَائِعُ خِيَارَهُ تَجْرِي الشُّفْعَةُ اعْتِبَارًا مِنْ إسْقَاطِ الْخِيَارِ كَذَلِكَ تَجْرِي الشُّفْعَةُ لَوْ كَانَ الْخِيَارُ لِلْمُشْتَرِي فَقَطْ , وَلَوْ شَرَطَ الْبَائِعُ الْخِيَارَ لِمَنْ سَيَكُونُ شَفِيعًا , وَأَسْقَطَ الشَّفِيعُ خِيَارَهُ وَأَجَازَ الْبَيْعَ , فَالْبَيْعُ جَائِزٌ , وَلَا تَكُونُ لِذَلِكَ الشَّخْصِ شُفْعَةٌ بَعْدُ , اُنْظُرْ الْمَادَّةَ , (100) . كَمَا لَا يَكُونُ لَهُ شُفْعَةٌ إذَا فَسَخَ الْبَيْعَ , وَالْحِيلَةُ فِي هَذِهِ الصُّورَةِ أَنْ لَا يَفْسَخَ الْبَيْعَ لَا يُجِيزُهُ حَتَّى يُجِيزَ الْبَائِعُ أَوْ يَلْزَمَ الْبَيْعُ بِمُرُورِ الْمُدَّةِ , وَحِينَئِذٍ تَثْبُتُ شُفْعَتُهُ , أَمَّا خِيَارُ الْعَيْبِ وَخِيَارُ الرُّؤْيَةِ فَلَا يَمْنَعَانِ مِنْ وُجُوبِ الشُّفْعَةِ , اُنْظُرْ الْمَادَّةَ , (1026) . 5 - زَوَالُ حَقِّ الْبَائِعِ مِنْ الْمَبِيعِ , بِنَاءً عَلَيْهِ لَا تَجْرِي الشُّفْعَةُ فِي الْبَيْعِ الْفَاسِدِ مَا لَمْ تَحْدُثْ مُؤَخَّرًا أَسْبَابٌ مَانِعَةٌ لِلْبَائِعِ مِنْ فَسْخِ الْبَيْعِ , فَتَجْرِي بَعْدَ ذَلِكَ الشُّفْعَةُ , اُنْظُرْ الْمَادَّةَ , (1026) 6 - كَوْنُ الشَّفِيعِ مَالِكًا الْعَقَارَ الْمَشْفُوعَ بِهِ وَقْتَ الْبَيْعِ , وَيَشْتَرِطُ بَقَاءَ هَذِهِ الْمِلْكِيَّةِ إلَى زَمَنِ الْأَخْذِ بِالشُّفْعَةِ , وَلَمَّا كَانَتْ الْمِلْكِيَّةُ شَرْطًا , فَلَيْسَ لِسَاكِنِ دَارٍ , إعَارَةً أَوْ إجَارَةً , أَنْ يَدَّعِيَ حَقَّ الشُّفْعَةِ بِتِلْكَ الدَّارِ . كَذَلِكَ لَوْ بَاعَ الشَّفِيعُ

الْعَقَارَ الْمَشْفُوعَ بِهِ أَوَّلا ثُمَّ اشْتَرَى الْمُشْتَرِي الْعَقَارَ الْمَشْفُوعَ فَلا يَبْقَى لِذَلِكَ الشَّفِيعِ حَقٌّ فِي الشُّفْعَةِ وَتَبْطُلُ شُفْعَةُ الشَّفِيعِ لَوْ أَخْرَجَ الْمَشْفُوعُ بِهِ مِنْ مِلْكِهِ قَبْلَ حُكْمِ الشُّفْعَةِ وَتَسْلِيمِ الْمُشْتَرِي الْمَشْفُوعَ بِالرِّضَا . كَذَلِكَ لَوْ جَعَلَ الشَّفِيعُ عَقَارَهُ الْمَشْفُوعَ بِهِ مَسْجِدًا وَوَقَعَ الْبَيْعُ فَلا يَظَلُّ ذَلِكَ الْعَقَارُ مَشْفُوعًا بِهِ بَعْدُ . وَكَذَا لَوْ أَوْصَى أَحَدٌ لِآخَرَ بِعَقَارٍ وَقَبْلَ أَنْ يَعْلَمَ بِذَلِكَ بِيعَتْ دُكَّانٌ بِجَانِبِ ذَلِكَ الْعَقَارِ ثُمَّ بَعْدَ ذَلِكَ قَبِلَ الْمُوصَى لَهُ الْوَصِيَّةَ فَلا شُفْعَةَ لَهُ . لَوْ مَاتَ قَبْلَ أَنْ يَعْلَمَ بِالْوَصِيَّةِ ثُمَّ بِيعَتْ دَارٌ بِجَانِبِهَا فَادَّعَى الْوَرَثَةُ شُفْعَتَهَا فَلَهُمْ ذَلِكَ ; لِأَنَّ مَوْتَهُ صَارَ بِمَنْزِلَةِ قَبُولِهِ , (الْهِنْدِيَّةُ فِي الْبَابِ الْأَوَّلِ) وَبِهَا أَنَّهُ قَدْ شُرِطَتْ الْمِلْكِيَّةُ وَقْتَ الْبَيْعِ فَلا تَكُونُ الْمِلْكِيَّةُ الْحَادِثَةُ بَعْدَ الْبَيْعِ سَبَبًا لِلشُّفْعَةِ . فَلَوْ بَاعَ الْبَائِعُ عَقَارًا لِلْمُشْتَرِي بَيْعًا فَاسِدًا وَلَمْ يُسَلِّمْهُ إيَّاهُ , وَبِيعَتْ دُكَّانٌ مُتَّصِلَةٌ بِذَلِكَ الْعَقَارِ , ثُمَّ بَعْدَ ذَلِكَ سَلَّمَ الْعَقَارَ الْمَذْكُورَ لِلْمُشْتَرِي , فَلَيْسَ لِذَلِكَ الْمُشْتَرِي أَخْذُ تِلْكَ الدُّكَّانِ بِالشُّفْعَةِ ; لِأَنَّ سَبَبَ الشُّفْعَةِ فِي تِلْكَ الدُّكَّانِ حَدَثَ بَعْدَ بَيْعِهَا مِنْ آخَرَ , (الْهِنْدِيَّةُ فِي الْبَابِ الْأَوَّلِ فِي مَوْضِعَيْنِ مُخْتَلِفَيْنِ) . وَبِهَا أَنَّهُ قَدْ اشْتَرَطَ بَقَاءَ الْمِلْكِيَّةِ , فَلَوْ بِيعَتْ دُكَّانٌ فِي جَنْبِ الْعَقَارِ الَّذِي بِيعَ بَيْعًا فَاسِدًا وَقَبَضَ , فَلِلْمُشْتَرِي أَخْذُ الدُّكَّانِ بِالشُّفْعَةِ . لَكِنْ لَوْ اسْتَرَدَّ ذَلِكَ الْبَائِعُ الْعَقَارَ قَبْلَ الْأَخْذِ بِالشُّفْعَةِ وَنَقْلِ الْمِلْكِيَّةِ فَلا يَبْقَى شُفْعَةٌ لِلشَّفِيعِ بَعْدُ . كَذَلِكَ لَوْ بِيعَتْ عَرْصَةٌ بِجَانِبِ الْعَقَارِ الَّذِي بَاعَهُ بَائِعُهُ بَيْعًا فَاسِدًا وَلَمْ يُسَلِّمْهُ فَلِلْبَائِعِ أَخْذُ تِلْكَ الْعَرْصَةِ بِالشُّفْعَةِ ; لِأَنَّ الْمَبِيعَ لَمْ يَزَلْ فِي مِلْكِهِ . ثُمَّ بَعْدَ ذَلِكَ لَوْ سَلَّمَ الْبَائِعُ الْعَقَارَ لِلْمُشْتَرِي قَبْلَ الْحُكْمِ بِالشُّفْعَةِ بَطَلَتْ شُفْعَتُهُ , (الْهِنْدِيَّةُ فِي الْبَابِ الْأَوَّلِ) . لَوْ كَانَ الطَّابَقُ الْعُلْوِيُّ لِأَحَدٍ وَالسُّفْلِيُّ لِآخَرَ , فَبِيعَ السُّفْلِيُّ , وَبَعْدَ أَنْ ثَبَتَ لِصَاحِبِ (كلام مبدل : السُّفْلِيِّ بِالشُّفْعَةِ , بَطَلَتْ الشُّفْعَةُ فِي) (

سقط : لصاحب العلوي الشقعة في)