



# الأحكام الخاصة للشفعة

- دراسة تحليلية مقارنة بين الفكر الشرعي والفكر القانوني -

د. أسماء تخونى



# المحتويات

تمهيد..... 15

## الفصل الأول : شروط الشفعة

- المبحث الأول: الشروط في الشريعة الإسلامية ..... 19
- المطلب الأول: الشروط المتعلقة بشفعة الشريك على الشيوع..... 19
- الفرع الأول: أن تكون الشفعة في عقار مشاع لم يقسم..... 20
- الفرع الثاني: أن يكون الشفيع شريكا مالكا وقت العقد ..... 21
- الفرع الثالث: أن لا يرضى الشفيع بالبيع ..... 23
- المطلب الثاني: شروط شفعة الجوار ..... 25
- الفرع الأول: الجوار ..... 25
- الفرع الثاني: أن يكون الجار مالكا للعقار الذي يشفع به..... 26
- الفرع الثالث: أن يكون البيع وارد على ملكية العقار المشفوع فيه..... 27
- المطلب الثالث: خلو الشفعة من مسقطاتها ..... 28
- الفرع الأول: المسقطات الموضوعية ..... 29
- الفرع الثاني: المسقطات الإجرائية ..... 39
- الفرع الثالث: أسباب السقوط الأخرى ..... 43
- المبحث الثاني: الشروط في القانون المدني الجزائري ..... 51
- المطلب الأول: الشروط الواجب توافرها في الشفيع ..... 51

138..... الفرع الأول: شروط الشفعة في العقار السياحي

140..... الفرع الثاني : شروط ممارسة الشفعة وفق قانون التسجيل

### الفصل الثاني : إجراءات الشفعة

148..... المبحث الأول : الإجراءات في الشريعة الإسلامية

148..... المطلب الأول: وقت طلب الشفعة

150..... الفرع الأول: في الفكر المالكي

156..... الفرع الثاني: في الفكر الحنفي

158..... الفرع الثالث: في الفكر الشافعي

162..... الفرع الرابع: في الفكر الحنبلي

166..... المطلب الثاني: طلب الموائبة ودفع الثمن

166..... الفرع الأول: طلب الموائبة

175..... الفرع الثاني: إجراءات دفع الثمن

182..... المطلب الثالث: طلب الخصومة والتملك

183..... الفرع الأول: أطراف الدعوى

186..... الفرع الثاني: ميعاد رفع الخصومة

192..... الفرع الثالث: طبيعة الحكم بالشفعة

194..... المبحث الثاني: الإجراءات في القانون المدني الجزائري

195..... المطلب الأول: مرحلة الإنذار

196..... الفرع الأول: بيانات الإنذار بوقوع البيع

الفرع الأول: أن تكون ملكية الشفيع سابقة على البيع ومستمرة لحين الأخذ بالشفعة.....

51..... الفرع الثاني: الأهلية الواجبة.....

56..... الفرع الثالث: أن يكون الشفيع غير ممنوعاً من شراء العقار المشفوع فيه.....

57..... المطلب الثاني: الشروط الواجبة في المشفوع

65..... الفرع الأول: شروط المال المشفوع فيه.....

65..... الفرع الثاني: شروط التصرف المشفوع فيه.....

80..... الفرع الثالث: حكم الشفعة عند توالي البيوع.....

83..... المطلب الثالث: شرط انعدام موانع الشفعة ومسقطاتها

92..... الفرع الأول: موانع الأخذ بالشفعة.....

93..... الفرع الثاني: مسقطات الشفعة

المبحث الثالث: الشروط في التشريعات الخاصة.....

102..... المطلب الأول : شروط الشفعة في العقار الفلاحي

107..... الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالهدف

107..... الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالعقار المشفوع فيه

108..... الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالتصرف المشفوع فيه

112..... المطلب الثاني: شروط ممارسة الشفعة في العقار الحضري

112..... الفرع الأول: شروط ممارسة الشفعة في العقار الحضري

127..... الفرع الثاني: شروط المتعلقة بالهدف

127..... الفرع الثالث: شروط المتعلقة بالتصرف

137..... المطلب الثالث: شروط الشفعة في العقار السياحي وبعض المعاملات العقارية

138.....

## الفصل الثالث: آثار الشفعة

268	المبحث الأول: الأثر المشترك (الحلول).....
268	المطلب الأول: الاختلاف في الفكر الإسلامي.....
269	الفرع الأول: المذهب المالكي.....
271	الفرع الثاني: المذهب الشافعي.....
272	الفرع الثالث: المذهب الحنبلي.....
272	الفرع الرابع: المذهب الحنفي.....
276	المطلب الثاني: الاختلاف في الفكر القانوني.....
277	الفرع الأول: حلول الشفيع محل المشتري من وقت البيع.....
278	الفرع الثاني: حلول الشفيع محل المشتري من وقت إعلان الرغبة.....
279	الفرع الثالث: حلول الشفيع محل المشتري من وقت رفع الدعوى.....
295	المبحث الثاني: الآثار الأخرى للشفعة في الفكر الإسلامي.....
296	المطلب الأول: العقود والتصرفات.....
296	الفرع الأول: التصرفات الناقلة للملكية.....
303	الفرع الثاني: التصرفات المرتبة لحق الانتفاع.....
304	المطلب الثاني: نماء المشفوع فيه وزيادته.....
304	الفرع الأول: النماء الطبيعي.....
305	الفرع الثاني: الزيادة المحدثة.....
316	المطلب الثالث: نقص المشفوع فيه.....
316	الفرع الأول: الرأي الأول.....

199	الفرع الثاني: جزاء تخلف بيانات الإنذار.....
200	المطلب الثاني: مرحلة الطلب.....
201	الفرع الأول: التصريح بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة.....
219	الفرع الثاني: إيداع ثمن البيع والمصاريف.....
226	المطلب الثالث: مرحلة رفع دعوى الشفعة.....
226	الفرع الأول: وجوب رفع دعوى الشفعة في الميعاد القانوني.....
226	الفرع الثاني: المحكمة المختصة بنظر دعوى الشفعة.....
229	الفرع الثالث: الخصوم في دعوى الشفعة.....
232	الفرع الرابع: الطبيعية القانونية لحكم الصادر في دعوى الشفعة.....
237	المبحث الثالث: الإجراءات في التشريعات الخاصة.....
241	المطلب الأول: إجراءات الأخذ بالشفعة في العقار الفلاحي.....
242	الفرع الأول: إجراءات إثبات عدم الاستغلال.....
242	الفرع الثاني: إجراءات ممارسة الشفعة.....
244	المطلب الثاني: إجراءات الأخذ بالشفعة في العقار الحضري.....
249	الفرع الأول: إجراءات ممارسة الشفعة.....
249	الفرع الثاني: الاختصاص القضائي.....
252	المطلب الثالث: إجراءات الأخذ بالشفعة في العقار السياحي.....
253	الفرع الأول: إجراءات الشفعة في ظل الأمر رقم (62/66).....
253	الفرع الثاني: إجراءات الشفعة في ظل المرسوم التنفيذي رقم (98/70).....
255	الفرع الثالث: إجراءات الشفعة في ظل المرسوم التنفيذي رقم (385/06).....
256	الفرع الأول: إجراءات الشفعة في ظل المرسوم التنفيذي رقم (385/06).....

- 324..... الفرع الثاني: الرأي الثاني
- 327..... المبحث الثالث: الآثار الأخرى الشفعة في الفكر القانوني
- 327..... المطلب الأول: علاقة الشفيع بأشخاص الشفعة
- 327..... الفرع الأول: علاقة الشفيع بالبائع
- 351..... الفرع الثاني: علاقة الشفيع بالمشتري
- 370..... المطلب الثاني: علاقة الشفيع بالغير
- 371..... الفرع الأول: الحقوق العينية التي رتبها المشتري قبل شهر الإعلان
- 373..... الفرع الثاني: الحقوق العينية التي رتبها المشتري بعد شهر الإعلان
- 375..... المطلب الثالث: علاقة البائع بالمشتري
- 376..... الفرع الأول: الحقوق العينية التي رتبها البائع على العقار قبل شهر الإعلان..
- 377..... الفرع الثاني: الحقوق العينية التي رتبها البائع على العقار بعد شهر الإعلان..
- 383..... خاتمة.....