



# الأحكام الخاصة للشفعة

- دراسة تحليلية مقارنة بين الفكر الشرعي و الفكر القانوني -

د. أسماء تخنوني



  
AlphaDoc  
ألفا للوثائق، النشر و التوزيع

## المحتويات

15.....

### الفصل الأول: شروط الشفعة

19..... البحث الأول: الشروط في الشريعة الإسلامية

19..... الطلب الأول: الشروط المتعلقة بشفعة الشريك على الشيوع

20..... القرح الأول: أن تكون الشفعة في عقار مشاع لم يقسم

21..... القرح الثاني: أن يكون الشفيع شريكا مالكا وقت العقد

23..... القرح الثالث: أن لا يرضى الشفيع بالبيع

25..... الطلب الثاني: شروط شفعة الجوار

25..... القرح الأول: الجوار

26..... القرح الثاني: أن يكون الجار مالكا للعقار الذي يشفع به

27..... القرح الثالث: أن يكون البيع وارد على ملكية العقار المشفوع فيه

28..... الطلب الثالث: خلو الشفعة من مسقطاتها

29..... القرح الأول: المسقطات الموضوعية

39..... القرح الثاني: المسقطات الإجرائية

43..... القرح الثالث: أسباب السقوط الأخرى

51..... البحث الثاني: الشروط في القانون المدني الجزائري

51..... الطلب الأول: الشروط الواجب توافرها في الشفيع

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.....	55.....
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.....	102.....
المبحث الثالث: الشروط في التشريعات الخاصة.....	107.....
المطلب الأول: شروط الشفعة في العقار الفلاحي.....	107.....
الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالهدف.....	108.....
الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالعقار المشفوع فيه.....	112.....
الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالتصرف المشفوع فيه.....	112.....
المطلب الثاني: شروط ممارسة الشفعة في العقار الحضري.....	127.....
الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالهدف.....	127.....
الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالتصرف.....	137.....
المطلب الثالث: شروط الشفعة في العقار السياحي وبعض المعاملات العقارية	138

138.....	القرع الأول: شروط الشفعة في العقار السياحي	حين الأخذ
140.....	القرع الثاني : شروط ممارسة الشفعة وفق قانون التسجيل	51.....
		56.....
		57.....
<b>الفصل الثاني: إجراءات الشفعة</b>		
148.....	البحث الأول : الإجراءات في الشريعة الإسلامية	65.....
148.....	الطلب الأول: وقت طلب الشفعة	65.....
150.....	القرع الأول: في الفكر المالكي	80.....
156.....	القرع الثاني: في الفكر الحنفي	83.....
158.....	القرع الثالث: في الفكر الشافعي	92.....
162.....	القرع الرابع: في الفكر الحنبلي	93.....
166.....	الطلب الثاني: طلب الموائبة ودفع الثمن	102.....
166.....	القرع الأول: طلب الموائبة	107.....
175.....	القرع الثاني: إجراءات دفع الثمن	107.....
182.....	الطلب الثالث: طلب الخصومة والتملك	108.....
183.....	القرع الأول: أطراف الدعوى	112.....
186.....	القرع الثاني: ميعاد رفع الخصومة	112.....
192.....	القرع الثالث: طبيعة الحكم بالشفعة	127.....
194.....	البحث الثاني: الإجراءات في القانون المدني الجزائري	127.....
195.....	الطلب الأول: مرحلة الإنذار	137.....
196.....	القرع الأول: بيانات الإنذار بوقوع البيع	الخطارية 138

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
229.....	الفرع الثاني: المحكمة المختصة بنظر دعوى الشفعة
232.....	الفرع الثالث: الخصوم في دعوى الشفعة
237.....	الفرع الرابع: الطبيعة القانونية لحكم الصادر في دعوى الشفعة
241.....	المبحث الثالث: الإجراءات في التشريعات الخاصة
242.....	المطلب الأول: إجراءات الأخذ بالشفعة في العقار الفلاحي
242.....	الفرع الأول: إجراءات إثبات عدم الاستغلال
244.....	الفرع الثاني: إجراءات ممارسة الشفعة
249.....	المطلب الثاني: إجراءات الأخذ بالشفعة في العقار الحضري
249.....	الفرع الأول: إجراءات ممارسة الشفعة
252.....	الفرع الثاني: الاختصاص القضائي
253.....	المطلب الثالث: إجراءات الأخذ بالشفعة في العقار السياحي
253.....	الفرع الأول: إجراءات الشفعة في ظل الأمر رقم (62/66)
255.....	الفرع الثاني: إجراءات الشفعة في ظل المرسوم التنفيذي رقم (98/70)
256.....	الفرع الثالث: إجراءات الشفعة في ظل المرسوم التنفيذي رقم (385/06)

## الفصل الثالث: آثار الشفعة

199.....	
200.....	
201.....	
268.....	البحث الأول: الأثر المشترك (الحلول)
268.....	الطلب الأول: الاختلاف في الفكر الإسلامي
269.....	القرع الأول: المذهب المالكي
271.....	القرع الثاني: المذهب الشافعي
272.....	القرع الثالث: المذهب الحنبلي
272.....	القرع الرابع: المذهب الحنفي
276.....	الطلب الثاني: الاختلاف في الفكر القانوني
277.....	القرع الأول: حلول الشفيع محل المشتري من وقت البيع
278.....	القرع الثاني: حلول الشفيع محل المشتري من وقت إعلان الرغبة
279.....	القرع الثالث: حلول الشفيع محل المشتري من وقت رفع الدعوى
295.....	البحث الثاني: الآثار الأخرى للشفعة في الفكر الإسلامي
296.....	الطلب الأول: العقود والتصرفات
296.....	القرع الأول: التصرفات الناقلة للملكية
303.....	القرع الثاني: التصرفات المرتبة لحق الانتفاع
304.....	الطلب الثاني: نماء المشفوع فيه وزيادته
304.....	القرع الأول: النماء الطبيعي
305.....	القرع الثاني: الزيادة المحدثة
316.....	الطلب الثالث: نقص المشفوع فيه
316.....	القرع الأول: الرأي الأول

324.....	الفرع الثاني: الرأي الثاني
327.....	المبحث الثالث: الآثار الأخرى الشفعية في الفكر القانوني
327.....	المطلب الأول: علاقة الشفيع بأشخاص الشفعية
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