

## الشفعة في قانون المعاملات المدنية العُماني

الدكتور/ إبراهيم بن عبدالله بن سالم الغافري \*

### الملخص:

أحاط المشرع العُماني استخدام حق الشفعة بعدة قيود موضوعية وإجرائية، فمن ناحية قصر الأخذ بالشفعة في حالة الشراكة سواء على الشيوع أم في حالة وجود شراكة في حق ارتفاق بين العقار المشفوع فيه والعقار المشفوع به، ووضع بعض الضوابط الموضوعية المتعلقة بالتصرف بالعقار المشفوع فيه والشفيع، وحدد بعض البيوع التي لا يجوز فيها الأخذ بالشفعة، ومن ناحية أخرى وضع المشرع قيود إجرائية تتعلق بمدة رفع دعوى الشفعة، وكذلك لم يشترط إيداع الثمن قبل رفع الدعوى.

كما عالج آثار ثبوت الشفعة فأعد الشفعة بمنزلة عقد شراء جديد بين المشتري والشفيع ولم يبنى نظرية حلول الشفيع محل المشتري في عقد البيع الأول، ومن ناحية أخرى حدد وقت من انتقال ملكية العقار المشفوع الى الشفيع وعلاقة الشفيع بالبائع المشتري وعلاقته بالغير.

ولكن تبقى بعض مسائل الشفعة تثير تساؤلات لعدم وضوح موقف المشرع منها، منها موقف المشرع من البيع لشريك إلى شريك آخر في حالة الشيوع، كذلك بعض أحكام الشفعة التي نص عليها المشرع تتعارض مع اعتبار ثبوت الحق بالشفعة بمنزلة عقد جديد.

**الكلمات المفتاحية:** الشفيع - العقار المشفوع به - العقار المشفوع فيه - البائع - الشفعة.

\*باحث في القانون المدني.

## Pre-emption in Omani Civil Transactions Law

Dr. Ibrahim Abdullah Salim Al-Ghafri \*

### Abstract:

The Omani legislator provides procedural limitations on the right of preemption use. On the one hand, preemption is limited in the case of partnership, whether joint or in partnership status in the easement between the property subjected to preemption and the property under which the preemption is made. The legislator has identified some of the sales in which the preemption was not allowed. On the other hand, the legislator had established procedural restrictions on the duration of the preemption claim. Depositing the price had not been required before the suit had been filed.

The legislator further addressed the effects of the preemption implication; considering preemption as a new purchasing contract between the buyer and the preemptor. The replacement of the preemptor by the buyer was not set in the first sales contract. On the other hand, he specified the time of transfer of ownership of the property to the preemptor and the relationship of the preemptor with the buyer and its relationship with the third party.

However, some of the issues of preemption raise questions about the lack of clarity of the legislator; including the legislator's position on the selling from one partner to another in the event of a joint estate. In addition, some of the provisions of the preemption provided by the legislator conflict with the fact that the preemption is considered as a new contract.

**Keywords:** Preemptor - Property Subjected to Preemption - Property under Which the Preemption is Made - Seller - Preemption.

---

\* Researcher in Civil Law.

## تمهيد:

تكمّن الحكمة من تشريع الشفعة في الشريعة الإسلامية في دفع مضار الجوار المحتملة بسبب الجوار أو الشراكة لقوله صلى الله عليه وسلم (لا ضرر ولا ضرار)، وتمثل الشفعة قيداً خطيراً على حرية التصرف، وحرية التملك على خلاف القواعد العامة، فالمشتري يجد نفسه مجبراً على التخلي عن العقار الذي أشتراه لصالح الشفيع، لذا لا يجب التوسع فيها حتى لا تخرج عن الغاية المقررة من أجلها، ولا شك في أن سلطة الشفيع في نزع ملكية العقار جبراً من المشتري لابد أن تواجهه من المشرع بقيود موضوعية وإجرائية تنظم هذه السلطة بحيث لا تتسبب بإلحاق الضرر بالبائع أو المشتري، ولكي لا يمتد الضرر إلى قطاع العقارات في السلطنة الذي يعد أحد روافد الاقتصاد الوطني.

ومما لا ريب فيه أن تملك العقارات يهم شريحة كبيرة من المجتمع، يهدف البعض منها الى تحقيق حلمه بامتلاك مسكن، أو يوسع رزقه وتأمين مستقبل أسرته، أو بهدف الاستثمار وتحقيق العوائد، فمن هذا المنطلق يجب على من يرغب في تملك العقار الإلمام بالجوانب القانونية التي تضمن حقوقه، وعدم منازعته فيه.

## أسباب اختيار موضوع الشفعة:

هنالك أسباب عدة دعّتي إلى اختيار هذا الموضوع، منها:

- صدور قانون المعاملات العُماني في وقت متأخر، وعدم وجود دراسة سابقة معمقة في موضوع الشفعة وفقاً له حسب علمي، ولأهمية الشفعة لشريحة كبيرة من المجتمع، جاء اختياري لهذا الموضوع رغبة مني في نشر أحكام الشفعة للمجتمع.
- تقييم معالجة المشرع العُماني لموضوع الشفعة، وما قد تثيره من إشكالات من الناحية العملية، لاسيما أن الشفعة كما أسلفت؛ تمنح الشفيع سلطة استثنائية تخرج عن القواعد المقررة لحرية التملك والتصرف، لذلك يجب أن يتم وضع أحكامها بما يتناسب والحكمة من إقرارها، لأن وجود أي قصور في نصوص القانون قد يؤدي إلى الإضرار بأطراف الشفعة الآخرين.

## مشكلة الدراسة:

في هذا البحث سوف أحاول الإجابة على التساؤلات الآتية:

- موقف المشرع العُماني من أسباب الأخذ بالشفعة، وتقييمه بما يتوافق مع الواقع العملي في السلطنة.
- تقييم القواعد الموضوعية المنظمة لموضوع الشفعة والمتعلقة بكافة أطرافها، ونطاق الحماية لكل من البائع والمشتري والشفيع والغير.
- تقييم القواعد الإجرائية لموضوع الشفعة من خلال مدة رفع الدعوى، وهل يشترط إيداع الثمن قبل رفع الدعوى، ومصير العقد المبرم بين البائع والمشتري، وحكم التصرفات الواقعة على العقار المشفوع فيه قبل الحكم بالشفعة.

## نطاق ومنهج البحث:

سوف تتركز الدراسة على القواعد الموضوعية والإجرائية في موضوع الشفعة في قانون المعاملات المدني العُماني، وقد عمدت إلى مقارنة بعض أحكام الشفعة بما ورد في القانون المدني المصري، باعتباره أحد نماذج القوانين المستمدة من الفقه اللاتيني، والقانون المدني الأردني المستمد في معظم أحكامه من الفقه الإسلامي؛ لتوضيح محاسن أو مثالب تنظيم المشرع العُماني للشفعة، وليس الهدف دراسة مقارنة بالمعنى الصحيح لها.

وسيكون منهج الدراسة على النحو الآتي:

- المنهج التحليلي: وذلك من خلال استعراض النصوص التشريعية والآراء المتعلقة بموضوع البحث، وتحليلها والمقارنة بينها، وترجيح إحداها مع بيان أسباب الترجيح.
- المنهج التطبيقي: من خلال تدعيم ما يتم طرحه من مواضيع بأحكام المحكمة العليا في السلطنة.

والجدير بالذكر أن المشرع تناول أحكام الشفعة في قانون المعاملات العُماني

في المواد من (٩٠٣) إلى (٩٢٠) تحت فصل أسباب كسب الملكية.

وللإحاطة بكافة تفاصيل موضوع الشفعة، سوف تكون خطة البحث على النحو

الآتي:

- **المبحث الأول: ماهية الشفعة.**
- **المطلب الأول: تعريف الشفعة.**
- **المطلب الثاني: خصائص الشفعة.**
- **المبحث الثاني: أسباب الأخذ بالشفعة وتزاحم الشفعاء:**
- **المطلب الأول: أسباب الأخذ بالشفعة.**
- **الفرع الأول: الشريك في نفس المبيع.**
- **الفرع الثاني: الخليط في حق المبيع.**
- **المطلب الثاني: حكم تزاحم الشفعاء.**
- **الفرع الأول: تزاحم الشفعاء وهم من طبقة مختلفة.**
- **الفرع الثاني: تزاحم الشفعاء وهم من طبقة واحدة.**
- **الفرع الثالث: الشفعة في الطبقات والشقق.**
- **المبحث الثالث: شروط التصرف في العقار المشفوع فيه للأخذ بالشفعة:**
- **المطلب الأول: التصرف يجب أن يكون بيعاً أو هبة بعوض.**
- **المطلب الثاني: البيوع التي لا يجوز فيها طلب الشفعة.**
- **المطلب الثالث: الحالات التي لا تسمع فيها دعوى الشفعة.**
- **المبحث الرابع: إجراءات دعوى الشفعة:**
- **المطلب الأول: مدة رفع دعوى الشفعة.**
- **المطلب الثاني: إيداع الثمن.**
- **المبحث الخامس: آثار الشفعة:**
- **المطلب الأول: وقت ثبوت الملكية للشفيع.**
- **المطلب الثاني: علاقة الشفيع بالمشتري.**
- **المطلب الثالث: علاقة الشفيع بالغير.**

## المبحث الأول ماهية الشفعة

تمهيد وتقسيم:

من الأهمية بمكان التعرف على ماهية الشفعة قبل التعرض لأحكامها، من خلال تعريفها وخصائصها، لذا سوف أقوم بتقسيم الدراسة في هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: تعريف الشفعة.

المطلب الثاني: خصائص الشفعة.

### المطلب الأول تعريف الشفعة

**الشفعة في اللغة:** بضم الشين وسكون الفاء، مأخوذة من الشفع مصدر شفع، والشفع ما شفع به، والشفع ضد الوتر وهو الزوج، لما فيه من ضم الشيء إلى شيء<sup>(١)</sup>، ومن هنا أخذت الشفعة؛ لأن صاحبها يشفع ماله بها فيضم إليه مالا آخر. وقد عرفها قانون المعاملات المدنية العُماني في المادة (٩٠٣) بأنها: "حق تملك المبيع أو بعضه الذي تجري فيه الشفعة جبراً على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات".

وعرفها نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٨/٢ في المادة (٣٤) بأنها: "حق تملك العقار ولو جبراً على المشتري بما أداه من الثمن والنفقات المعتادة.....".

فيما عرف قانون المعاملات الأردني الشفعة في المادة (١١٥٠) منه بأنها: "حق تملك العقار المبيع أو بعضه ولو جبراً على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات".

(١) لسان العرب لأبن منظور، دار صادر بيروت، ١٩٩٤م، ط ٣، ج ٨، ص ١٨٣ و ١٨٤.

أما المشرع المصري في القانون المدني فقد عرفها في المادة (٩٣٥) بأنها: "رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري بالشروط المنصوص عليها". فالشفعة إذن هي حق الشفيع في التملك الجبري للعقار المشفوع به، مقابل أن يدفع الثمن الأصلي للعقار، بالإضافة إلى النفقات سواء كانت الرسمية مثل رسوم السجل العقاري، أم غير رسمية مثل رسوم السمسرة.

والحديث عن الشفعة يتطلب وجود بائع لعقار يسمى العقار المشفوع فيه، ومشتري له، وشفيع يمتلك عقاراً يسمى العقار المشفوع به، فالشفيع يشفع بالعقار الذي يملكه ويأخذ العقار المبيع، إذا توفر سبب من أسباب الشفعة، والشفيع بمجرد توفر سبب الشفعة يحق له المطالبة بها من غير أن يكون ملزماً بإثبات أن ضرراً وقع عليه من بيع العقار المشفوع فيه.

#### ويلاحظ على تعريف المشرع العُماني:

- وصفها بأنها حق، فهل هي حق شخصي أم حق عيني؟ قام جدل مشهور في الفقه المصري حول تكييف الشفعة بين من يقول بأنها حق عيني ومن يقول أنها حق شخصي، وعلق الدكتور / عبدالرزاق السنهوري حول هذا الجدل وقال: "والذين قالوا بأن الشفعة حق عيني، إنما قصدوا أن يرتبوا على ذلك نتائج من أهمها أن تكون دعوى الشفعة من اختصاص المحكمة الكائن في دائرتها العقار المشفوع فيه، ولم يكونوا في حاجة لهذا القول للوصول إلى هذه النتيجة، إذ كان يكفيهم أن يقولوا إن الشفعة تكسب الشفيع ملكية العقار المشفوع فيه، فهو عندما يقيم دعوى الشفعة يطالب بحق عيني عقاري، فيثبت لمحكمة العقار الاختصاص بنظر الدعوى، والذين قالوا بأن الشفعة حق شخصي قصدوا إلى معنى صحيح في ذاته، ولكن بعيد كل البعد عن معنى الحق الشخصي المقابل للحق العيني، إذ أرادوا أن يقولوا إن الشفعة حق متصل بشخص الشفيع..... والصحيح أن الشفعة ليست بحق عيني ولا بحق شخصي، بل هي ليست بحق أصلاً. إنما الشفعة سبب لكسب الحق، فالشفيع يكسب بالشفعة ملكية العقار أو حقاً عينياً كحق انتفاع أو حق رقبة أو حق حكر، والفرق واضح بين الحق نفسه وبين أسباب كسبه، فالملكية مثلاً حق عيني، وتكسب

بالاستيلاء والميراث والوصية والالتصاق والعقد والحيازة والشفعة، ولم يتساءل أحد هل الاستيلاء أو الميراث أو الوصية أو الالتصاق أو العقد أو الحيازة حق عيني أو حق شخصي، فلماذا يتساءلون عن الشفعة هل هي حق عيني أو شخصي<sup>(٢)</sup>. وقد يكون تعريف المشرع المصري للشفعة بأنها رخصة أولى بالتأييد لأنها وسيلة للوصول إلى حق عيني، قد يأخذ بها الشفيع وقد لا يأخذ، فلا يمكن القول إن الشفيع صاحب حق عيني لم يثبت له بعد، ومن ناحية أخرى فإن الشفعة بعيدة كل البعد عن معنى الحق الشخصي المقابل للحق العيني، ويؤيد ذلك أن المشرع العماني تناول الشفعة تحت فصل أسباب كسب الملكية فهي سبب يؤدي إلى كسب الملكية، وليست حقاً بذاتها.

- لم يشر المشرع في تعريفه للشفعة إلى نوعية المبيع، بخلاف المشرع الأردني والمصري حيث أشارا في تعريفهما إلى أن الشفعة تكون في بيع العقار، على الرغم من أنه يفهم من المواد اللاحقة أن الشفعة لا تكون إلا في بيع العقارات، وكان من الأفضل أن تتم الإشارة إلى ذلك في تعريف الشفعة أسوة بتعريف نظام السجل العقاري.
- قد يفهم من تعريف المشرع العماني للشفعة أنها تتم جبراً على المشتري في كل الأحوال، والواقع خلاف ذلك في بعض الحالات وفقاً لما نص عليه المشرع نفسه في المادة (٩١٦)، إذ يثبت الملك للشفيع بحكم نهائي من المحكمة أو بتسلمه من المشتري بالتراضي، وهذا يعني أن الشفعة قد تكون بالتراضي فقد يسلم المشتري العقار المبيع للشفيع بالتراضي دون أن يكون هنالك جبراً، فلو أضاف المشرع كلمة (لو) قبل جبراً كما جاء في تعريف المشرع الأردني ونظام السجل العقاري لتحقيق التناغم بين نصوصه.

(٢) أ.د./ عبدالرزاق السنهوري، الوسيط، أسباب كسب الملكية، ج ٩ المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، الطبعة الأولى، ٢٠١٠م، ص ٤٤٧ و ٤٤٨.

## المطلب الثاني

### خصائص الشفعة

من خلال نصوص القانون التي تنظم الشفعة يمكن إجمال خصائصها في الآتي:

#### ١- حق استثنائي:

وصف البعض<sup>(٣)</sup> الشفعة كونها وسيلة من وسائل اكتساب الحقوق بأنها تبدو شاذة؛ لأنها تمثل قيداً على حرية التعامل وبما تؤدي من تكتل للملكية، فالشفعة تؤدي إلى تملك العقار المشفوع جبراً على المشتري على خلاف القواعد العامة التي تمنح الإنسان الحرية في التصرف في ملكه.

#### ٢- حق غير قابل للتجزئة:

نصت المادة (٩١٢) من قانون المعاملات المدنية العُماني على: "الشفعة لا تقبل التجزئة، فليس للشفيع أن يأخذ بعض العقار جبراً على المشتري، إلا إذا تعدد المشترون، واتحد البائع للشفيع أن يأخذ نصيب بعضهم ويترك الباقي". وعلى ذلك إذا كان المشتري واحداً، فلا يجوز للشفيع أن يأخذ جزء من العقار المبيع ويترك جزء منه للمشتري؛ لأن في ذلك إضراراً بالمشتري، ويستثنى من ذلك حالة تعدد المشتريين، فالشفيع أن يأخذ كل المبيع، أو أن يقتصر على حصة أحد المشتريين أو أكثر؛ ذلك لأن كل حصة مبيع مستقل بالنسبة إلى مشتريها، فلا تتجزأ الشفعة بالنسبة إليه<sup>(٤)</sup>.

(٣) د. محمد الجندي، الشفعة في القانون المدني الأردني ومشروع قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة (القسم الأول)، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، العدد الأول، السنة التاسعة، ١٩٨٥م، ص ١٧١.

(٤) رياض مفتاح، حق الملكية في الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولى، ٢٠١٨م، ص ٣٨٢.

### ٣- الشفعة لا تبطل بموت البائع أو المشتري أو الشفيع:

لو مات الشفيع وقد أعلن رغبته في الأخذ بالشفعة، فإن حقه ينتقل إلى ورثته، ومن باب أولى لو أنه رفع دعوى الشفعة قبل مماته، فإن ورثته يحلون محله، ويأخذون العقار المبيع بالشفعة، ومن البديهي لو صدر الحكم بثبوت الشفعة للشفيع وأصبح مالكا للعقار المشفوع فيه، فإن ملكية العقار تنتقل إلى ورثته كسائر أعيان تركته، بل أن الورثة لا يستطيعون في هذه الحالة النزول عن حق الشفعة بعد صدر الحكم بثبوتها لمورثهم، وكذلك من البديهي لو مات قبل بيع العقار المشفوع فيه، فإن ملكية العقار المشفوع به تنتقل إلى ورثته، فإذا بيع العقار المشفوع فيه فيثبت حق الشفعة لهم بطريق الأصالة عن أنفسهم، وليس بطريق الاستخلاف عن المورث<sup>(٥)</sup>، ويقع الخلاف في حالة موت الشفيع قبل إعلان رغبته في الأخذ بالشفعة، فهل يحق للورثة إعلان رغبته في ذلك، إذا كان ميعاد الأخذ بالشفعة لم ينقض؟

اختلف الفقه الإسلامي حول توريث حق الشفعة بين مذاهب تقول بتوريث حق الشفعة، وبين من يقول بخلاف ذلك<sup>(٦)</sup>، إلا أن المشرع العُماني حسم هذه المسألة في المادة (٩٠٩)، حيث نص على أنه: "إذا ثبتت الشفعة فلا تبطل بموت البائع أو المشتري أو الشفيع".

فلو مات الشفيع بعد ثبوت حقه في الشفعة ولم يعلن رغبته في الأخذ بها، فلورثته المطالبة بها خلال المدة المحددة لرفع دعوى الشفعة.

(٥) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، القسم الأول، المجلد التاسع، دار احياء التراث العربي، الطبعة الأولى، ١٤٣١ هـ، ٢٠١٠ م، ص ٤٥٨ و ٤٥٩.

(٦) لمزيد من التفصيل حول هذا الموضوع انظر د. عبد الرزاق السنهوري، مصادر الحق في الفقه الإسلامي، الجزء الخامس، دار أحياء التراث العربي، الطبعة الأولى، ص ٧٠-٧٢.

## المبحث الثاني أسباب الأخذ بالشفعة

**تمهيد:**

يمكن القول بأن أسباب الأخذ بالشفعة تنحصر بشكل عام في الشركة على الشيوع والجار الملاصق والخليط في حق الارتفاق للعقار وفقاً للفقهاء الإسلامي والتقنينات العربية، وبعض التقنينات العربية مثل القانون المدني السوري لم ينظم الشفعة من الأساس ربما لعدم جدواها في ظل وجود تشريعات مختلفة تنظم الأراضي والمباني من كل النواحي والتي لا يتصور معها وجود أضرار محتملة على الشفيع، وفي هذا المبحث سوف نقف على أسباب الشفعة في قانون المعاملات المدنية والحكم في حالة تعدد الشفعاء؛ لذا سوف أقوم بتقسيم الدراسة في هذا المبحث إلى:

**المطلب الأول: أسباب الأخذ بالشفعة.**

**المطلب الثاني: حكم تزامم الشفعاء.**

## المطلب الأول أسباب الأخذ بالشفعة

**تمهيد:**

نصت المادة (٩٠٤) من قانون المعاملات المدنية العُماني على أن: "يثبت الحق في الشفعة:

١- للشريك في المبيع نفسه.

٢- للخليط في حق المبيع".

والمحكمة العليا تقول في هذا الشأن: (لا شفعة إلا لشريك في أصل العقار أو خليط في حق الارتفاق للعقار، لا شفعة بمجرد الجوار إلا بالخلطة؛ لأن الحكمة من مشروعية الشفعة رفع الضرر ولا ضرر على الجار غير المخالط .....)<sup>(٧)</sup>.

وعلى ذلك سوف أقوم بتقسيم الدراسة في هذا المطلب إلى فرعين:

**الفرع الأول: الشريك في المبيع نفسه.**

**الفرع الثاني: الخليط في حق المبيع.**

(٧) الطعن رقم ٢٨٠/٢٠٠٥ (هيئة توحيد المبادئ).

## الفرع الأول

### الشريك في المبيع نفسه

يقصد بالشريك في المبيع نفسه الشركة في أصل العقار سواء بين اثنين أو أكثر، وبأي نسبة كانت قلت أو كثرت ما دامت مشاعة بينهم<sup>(٨)</sup>.

إذن فالعقار الشائع هو الذي يتعدد مالكوه، ولا يكون نصيب كل منهم فيه مفرزاً، فالإفراز عكس الشيوع، ففي الإفراز تملك كل من الشركاء حصته في العقار الشائع، وحالة الشيوع التي يكون الاتفاق أو القانون مصدرها تنتهي بالقسمة النهائية، وبها يتم إفراز نصيب كل من الشركاء المشتاعين، فالبيع الذي يجيز الشفعة لباقي الشركاء على الشيوع هو الذي يرد على حصة شائعة، أي البيع الذي يتم قبل القسمة، أما البيع الذي يتم بعد القسمة فلا شفعة لباقي الشركاء؛ لانتهاء الشراكة<sup>(٩)</sup>، إلا إذا وجد سبب آخر للشفعة غير حالة الشيوع.

وعلى ذلك لو فرضنا أن مجموعة من الأشخاص يملكون أرضاً على الشيوع، فباع أحدهم حصته في الأرض جازت الشفعة لباقي الشركاء، أما إذا ما تم تقسيم الأرض، وأخذ كل شريك حصته، وقرر بعد ذلك أحدهم بيع نصيبه لا تثبت الشفعة لباقي الشركاء؛ ولذلك لانتهاء الشراكة على الشيوع، ولكن قد تثبت الشفعة لسبب آخر غير الشيوع.

ويشترط في العقار المشفوع به أن يكون مملوكاً للشفيع وقت شراء المبيع<sup>(١٠)</sup>، وعلى ذلك فإنه يشترط للأخذ بالشفعة أن يكون الشريك على الشيوع مالِكاً للحصة التي يشفع بمقتضاها وقت التصرف في الحصة الأخرى المراد أخذها بالشفعة، فيجب أن تكون ملكية الشفيع سابقة على واقعة البيع، وإلا لا يحق له الأخذ بالشفعة.

(٨) المرجع السابق.

(٩) محمد عزمي البكري، الشفعة في ضوء الفقه والقضاء، دار محمود، طبعة ٢٠١٦-٢٠١٧م،

ص ٦١.

(١٠) المادة (٩٠٩) من قانون المعاملات العُماني.

ولا يكفي أن يكون الشفيع مالكا للعقار المشفوع به وقت صدور بيع العقار المشفوع فيه، بل يجب أيضاً أن يبقى مالكا لهذا العقار حتى وقت ثبوت حقه بالشفعة، سواء بصور حكم من المحكمة أو عن طريق التراضي<sup>(١١)</sup>.

وهنا يثور تساؤل مهم هل حق الشفعة يثبت للشركاء على الشيوع في حالة بيع الحصة لأجنبي من خارج دائرة الشركاء، أو أنه يثبت أيضاً في حالة البيع لأحد الشركاء؟ فلو باع الشريك المشتاع إلى شريك مشتاع مثله، هل يجوز لشريك مشتاع ثالث أخذ هذه الحصة بالشفعة؟

لا يوجد في نصوص قانون المعاملات المدنية ما يشير إلى اشتراط أن يكون البيع إلى أجنبي في حالة بيع حصة شائعة، بخلاف القانون المدني المصري الذي اشترط أن يكون البيع لأجنبي<sup>(١٢)</sup>، فإذا كان المشتري أحد الشركاء، لا تثبت الشفعة لباقي الشركاء، وقد يقول قائل بأن الشفعة تثبت إنما لدفع الضرر من المشتري الجديد، فإذا كان المشتري أحد الشركاء، فلا ضرر في شرائه، ومن ثم لا يحق لهم أخذ المبيع بالشفعة، وهذا رأي في الفقه الإسلامي<sup>(١٣)</sup>، ويرى الباحث بأن هذا الرأي مدعاة للتأييد؛ لأن الحكمة من الشفعة دفع مزار الجوار المحتملة، وليس تحقيق العدالة بين الشركاء، فالمشتري في هذه الحالة من دائرة الشركاء، فوجوده فيها ثابت قبل شرائه الحصة الجديدة، ومن ثم فإن كان سيئ الخلق ردئ الطباع فإن شرائه حصة جديدة لن يغير من الأمر شيئاً؛ لأنه شريك قبل شراء الحصة الجديدة.

(١١) السنهاوري، الوسيط، أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص ٥٨٣.

(١٢) المادة ٩٣٦ الفقرة ب: "لشريك في الشيوع إذا بيع شيء من العقار الشائع لأجنبي".

(١٣) انظر على الخفيف، الملكية في الشريعة الإسلامية مع المقارنة بالشرائع الوضعية، دار الفكر العربي، ١٤٣١ هـ - ٢٠١٠ م، (روي عن الحسن والشعبي والبتي أن لا حق لشريك في أخذ شيء منه بالشفعة لأنها إنما تثبت لدفع ضرر الشريك الداخل والمشتري أحدهم فلا ضرر في شرائه)، ص ٧٣.

ومن الأهمية الإشارة إلى أنه يشترط أن يكون الشفيع في هذه الحالة يمتلك حصة في المحل الأصلي للبيع، فإذا كان يملك حصة شائعة في توابع أو ملحقات المبيع وليس أصله، لا يحق له طلب الشفعة في هذه الحالة استناداً إلى الشيوخ<sup>(١٤)</sup>.

## الفرع الثاني

### الخليط في حق المبيع

يقصد بالخليط في حق المبيع حالة الشركة في حق الارتفاق للعقار من طريق خاص أو ماء ونحوهما<sup>(١٥)</sup>، فمن يشترك مع العقار المبيع في حق ارتفاق خاص كحق الشرب الخاص أو الطريق الخاص أو المسيل الخاص يحق له الأخذ بالشفعة، أما الاشتراك في حق ارتفاق عام كالنهر العام أو الطريق العام، لا يحق له الأخذ بالشفعة<sup>(١٦)</sup>.

وتكتسب حقوق الارتفاق بالتصرف القانوني أو بالإرث أو بالتقادم فيما يتعلق بحقوق الارتفاق الظاهرة، بما فيها حق المجرى والمسيل، وفقاً للمادة (٩٧٥) من قانون المعاملات المدنية العُماني، وقد قضي في هذا الشأن بأن مجرد الحصول على منفعة السقي من البئر على سبيل المعروف من قبل البائع، لا يصح أن يكون سبباً للشفعة؛ وعلة ذلك أنه غير شريك<sup>(١٧)</sup>.

---

(١٤) د. عبد الصمد محمد يوسف، الشفعة بين مقتضيات الشرع ومشكلات الواقع، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولى، ٢٠١٨م، ص ٨٢.

(١٥) الطعن رقم ٢٨٠/٢٠٠٥ (هيئة توحيد المبادئ) س ق ٨.

(١٦) مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان في المعاملات الشرعية، محمد قدرى باشا، دار السلام، ٢٠١١م، ص ٣١٢.

(١٧) الطعن رقم ٨٩٩/٢٠١١م الدائرة المدنية (أ)، س ق ١٢.

وتقول المحكمة العليا<sup>(١٨)</sup> في تحديدها لمدلول حقوق الارتفاق: (فكلمة الارتفاق لها مدلولها الواسع ولا يمكن حصرها في مفهوم ضيق فوضع الميازيب على أرض الجار أو منزله من معاني الارتفاق وكذلك الفتحات والنوافذ من معانيه .....).

أما قانون المعاملات المدنية العُماني فقد عرّف الارتفاق في المادة (٩٧٣) بأنه: "حق مقرر لمنفعة عقار على عقار مملوك لآخر"، وقد ذكر المشرع بعد ذلك في مواد لاحقة بعض الأمثلة على حقوق الارتفاق على سبيل المثال لا الحصر، ومنها حق الطريق وحق المرور وحق الشرب وحق المجرى وحق المسيل، ولا فرق بين أن يكون حق الارتفاق مقررًا لمصلحة العقار المبيع أو لمصلحة العقار الشفيع، ففي كلتا الحالتين يجوز الأخذ بالشفعة<sup>(١٩)</sup>.

ولا يشترط التجاور أو التلاصق بين العقارين اللذين يرتبطان بحق ارتفاق، فمثلاً لو بيعت إحدى الرياض المشتركة في حق الشرب الخاص، يكون أصحاب الرياض الأخرى كلهم شفعاء سواء كانت رياضهم ملاصقة أم غير ملاصقة، مجاورة أم غير مجاورة للعين المباعة<sup>(٢٠)</sup>.

والحكمة من الشفعة في هذه الحالة تخليص العقار من حقوق ارتفاق كانت قيداً على حق الملكية، فيترتب على الأخذ بالشفعة سواء كان حق الارتفاق للعقار المشفوع به أو كان للعقار المشفوع فيه أن يزول حق الارتفاق في الحالتين، إذ يصبح الشفيع مالكاً للعقارين في آن واحد، وبذلك تزول أسباب النزاع التي تتولد عادة من وجود ارتفاق لعقار على آخر<sup>(٢١)</sup>.

(١٨) الطعن رقم ٢٠٠٩/٨٠٤ مني عليا، س ق ١٠.

(١٩) الطعن رقم ٢٠٠٥/٢٨٠، مرجع سابق.

(٢٠) علي حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، المجلد الثاني، دار الثقافة العربية، طبعة ٢٠١٠م، ص ٧٢٦.

(٢١) السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص ٥٧١.

ويثور هنا تساؤل مهم، إذا كان سبب الأخذ بالشفعة قيام حق ارتفاق للعقار المشفوع فيه على العقار المشفوع به، فلو فرضنا أن المشتري تنازل عن حق الارتفاق لمصلحة الشفيع، فهل يسقط حقه في الأخذ بالشفعة؟

إذا كان سبب الأخذ بالشفعة قيام حق ارتفاق للعقار المشفوع فيه على العقار المشفوع به، وكان المبرر للأخذ بالشفعة في هذا الفرض هو قضاء حق الارتفاق، فإن المبرر يزول إذا نزل المشتري عن حق الارتفاق لمصلحة الشفيع، فإذا كان العقار المشفوع به محملاً بحق مرور مثلاً لمصلحة العقار المشفوع فيه، فإن المشتري لهذا العقار الأخير، وقد انتقل إليه حق المرور مع العقار المبيع، يستطيع أن ينزل عن هذا الحق فيزول، ولا يعود مبرر للأخذ بالشفعة<sup>(٢٢)</sup>.

وخلاصة القول بأن المشرع العماني أخذ بحق الشفعة في حالة الشراكة دون الجوار، سواء في حالة الشراكة على الشيوع أم في حالة وجود حق ارتفاق بالرغم من أن بعض التشريعات العربية الأخرى أخذت بها في حالة الجوار مثل المشرع المصري والمشرع الأردني<sup>(٢٣)</sup>، فمجرد الجوار ولو كان ملاصقاً كما هو الحال في المخططات الإسكانية الحديثة في السلطنة لا يمكن الأخذ بالشفعة، إذا لم تكن هنالك شراكة سواء شراكة شيوع أم شراكة بالخط، ونؤيد نهج المشرع بعدم الأخذ بالشفعة في حالة الجوار؛ لأنه في ظل وجود تشريعات مختلفة تنظم أعمال البناء والتشييد وشروطه وتلك التي تنظم الأراضي والإسكان، لا يمكن معها تصور وجود أضرار محتملة قد تقع على الشفيع من قبل المشتري الجديد.

(٢٢) السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص ٥٧٣.

(٢٣) المادة (٩٣٦) من القانون المدني المصري والمادة ١١٥٠ من القانون المدني الأردني التي نصت يثبت الحق في الشفعة: (١/ للشريك في نفس المبيع؛ ٢/ للخليط في حق المبيع؛ ٣/ للجوار الملاصق) واقتصر فيما بعد على الحالة الأولى بموجب القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (٥١) لسنة ١٩٥٨م.

## المطلب الثاني

### حكم تزامم الشفعاء

قد يتقدم أكثر من شخص إلى الأخذ بالشفعة ممن تتوفر فيهم شروط الأخذ بالشفعة، فمن يتقدم على الآخر؟ تجيب المادتين (٩٠٥) و(٩٠٦) على هذا التساؤل، حيث تنص الأولى على أنه: "إذا اجتمعت أسباب الشفعة، قدم الشريك في نفس المبيع ثم الخليط في حق المبيع"، فيما تنص الثانية على: "١- إذا اجتمع الشفعاء من درجة واحدة وشرعوا في طلبها معاً كانت الشفعة بينهم على عدد رؤوسهم. ٢- إذا اجتمع الخطاء، قدم الأخص على الأعم".

ولإيضاح ذلك سوف أقوم بتقسيم الدراسة في هذا المطلب إلى:

الفرع الأول: تزامم الشفعاء وهم من طبقات مختلفة.

الفرع الثاني: تزامم الشفعاء وهم من طبقة واحدة.

الفرع الثالث: الشفعة في الطبقات والشقق.

## الفرع الأول

### تزامم الشفعاء وهم من طبقات مختلفة

يقصد بهذه الحالة: أن يتقدم أكثر من شافع، وهم ليسوا من درجة واحدة، كأن يكون أحدهم شريكاً على الشيوع في العقار المبيع، ويكون الآخر شريكاً في أحد حقوق الارتفاق، فهل هنالك أفضلية لطرف على آخر؟

عالجت المادة (٩٠٥) من قانون المعاملات هذه المسألة، بحيث يكون استعمال حق الشفعة حسب الترتيب الوارد بالمادة، فالشريك في المبيع نفسه يكون أولاً، ويتقدم على الخليط في حق المبيع، فإذا بيعت عين ما، وشرع شريكه على الشيوع وشريكه في حق ارتفاق في طلب الشفعة من المشتري، يتقدم الشريك في الملكية الشائعة على الشريك في حق الارتفاق.

## الفرع الثاني

### تزامم الشفعاء وهم من درجة واحدة

ويقصد بذلك: أن يتقدم أكثر من شفع، وهم من درجة واحدة، كأن يتقدم أكثر من شفع جميعهم شركاء على الشيوخ لطلب الشفعة، أو كانوا جميعهم شركاء في حق ارتفاق.

المادة (٩٠٦) فرقت بين حالتين:

**الحالة الأولى- إذا اجتمع الشفعاء من درجة واحدة وشرعوا في طلبها كانت الشفعة على عدد رؤوسهم:**

ويعني ذلك أن الأنصبة ليس لها وزن في تحديد المقدار الذي يحصل عليه الشفع من العين المبيعة، فلو تقدم شريك له مقدار النصف في عين شائعة وآخر يملك الربع فيها في طلب الشفعة، فكلاهما على درجة واحدة؛ لأن المادة نصت على عدد رؤوسهم ولم تنص على عدد أنصبتهم، ويتم تقسيم الجزء المبيع بينهم بالتساوي دون الأخذ في الاعتبار أنصبتهم، وقد أخذ المشرع المصري بخلاف ذلك، حيث نصت المادة (٩٣٧) الفقرة (٢) على أنه: "وإذا تزامم الشفعاء من طبقة واحدة، فاستحقاق كل منهم للشفعة يكون على قدر نصيبه".

ومن وجهة نظري أن تقسيم العقار المشفوع فيه على قدر الأنصبة أقرب للعدالة؛ لأن الشفعة شرعت لدفع الضرر عن الشريك، فالشريك صاحب النصيب الأكبر يتضرر أكثر من صاحب النصيب الأقل، لذلك يجب أن يوضع هذا في الاعتبار عند الأخذ بالشفعة في حالة التزامم.

**الحالة الثانية- إذا اجتمع الخطاء قدم الأخص على الأعم:**

ويقصد بهذه الحالة أن يُقدم في الشفعة الأخص بالضرر على الأعم، فإذا اجتمع صنفان من الخطاء، (أي إذا ثبت حق الشفعة لعدة خطاء أحدهم أعم بالضرر والثاني أخص) قدم الأخص على الأعم<sup>(٢٤)</sup>.

(٢٤) د. عمار القضاة، المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، ١٤٣٦هـ، ٣٠١٥م، ص ٦٧٨.

فعلى سبيل المثال: فإن حق الشرب يقدم على حق المرور؛ لأن حق الشرب أكثر إلحاحاً من حق المرور، فإذا ما وقع الاشتراك، كان حق الشرب أقوى من حق المرور<sup>(٢٥)</sup>.

## الفرع الثالث

### الشفعة في الشق والطبقات

يثور تساؤل مهم عن آلية الأخذ بالشفعة في ملكية الشق والطبقات: هل ينطبق عليها أحكام الشفعة في حالة تعدد الشفعاء، أو أن لها وضعاً خاصاً؟ بالرجوع إلى قانون المعاملات المدنية، وإلى المرسوم السلطاني رقم ٨٩/٤٨ بإصدار نظام تملك الشق والطبقات لا يوجد ما يشير إلى تطبيق أحكام خاصة مختلفة في الشق والطبقات عن أحكام الشفعة، لذا تسري عليها أحكام الشفعة؛ التي تم تناولها في الفرعين في أعلاه.

ولتوضيح ذلك فقد نصت المادة (٨٤٠) من قانون المعاملات المدنية على أنه: "إذا تعدد ملاك طبقات البناء أو شققه المختلفة، فإنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع، وأي جزء آخر تسجل بهذا الوصف أو تقتضي طبيعة البناء، أن يكون مشتركاً فيه وتشمل بوجه خاص:

- ١- الأساسات والجدران.
- ٢- الجدران الفاصلة المشتركة، والجدران المعدة للمداخل ولحمل السقف.
- ٣- مجاري التهوية للمنافع.
- ٤- ركائز السقوف والقناطر والمداخل والأفنية والأسطح والسلالم وأقفاسها والممرات والدهاليز وقواعد الأرضيات والمصاعد وغرف البوابين.

(٢٥) انظر شرح مجلة الأحكام العدلية، مرجع سابق، ص ٧٤٠.

٥- أجهزة التدفئة والتبريد، وسائر أنواع الأنابيب والمزاريب والمجاري والتركيبات والتمديدات المشتركة كتجهيزات الإنارة والمياه وملحقاتها، وكل ما يكون تابعاً للبناء، إلا ما كان منها داخل الطبقة والشقة".

وجاءت المادة (٨٤٢) من قانون المعاملات المدنية بالقول بأنه: "الحوائط المشتركة بين الشقتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين، إذا لم تكن في عداد القسم المشترك".

وعلى ذلك فإن الشفعاء في الطبقات والشقق وفق قانون المعاملات المدنية هم:

- جميع الملاك لأنهم شركاء على الشيوع في الأرض والأجزاء المشار إليها في المادة (٨٤٠).

- ملاك الشقق التي تشترك شققهم مع الشقة المباعة بحوائط مشتركة سواء كانوا مجاورين أم كانوا في الأعلى أم في الأسفل.

فلو قرر أحد الملاك بيع ملكه فإن جميع الملاك شركاء في المبيع نفسه؛ لأنهم شركاء في الأرض وفي الأجزاء الأخرى من المبنى، ومن ثم يحق لهم جميعهم الأخذ بالشفعة دون تمييز بين الشركاء في الأرض والأجزاء الأخرى وبين الشركاء الذين تشترك شققهم بحوائط مع الشقة المباعة، وتكون الشفعة بينهم على عدد الرؤوس لا الأنصبة، ولو فرضنا أن أحد الشركاء يمتلك أكثر من شقة في المبنى، فلا يمنحه ذلك أفضلية على غيره من الشركاء.

ونذكر هنا أن بعض التشريعات العربية ومنها المشرع الأردني يقرر حق الأفضلية في نظام الطبقات والشقق، حيث يكون مالك الشقة التي تشترك بحائط مع الشقة المبيع أفضلية على غيره من الشركاء على الشيوع الآخرين (الشركاء في الأرض والأجزاء الأخرى)<sup>(٢٦)</sup>.

(٢٦) انظر قانون ملكية الطوابق والشقق رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨م.

## المبحث الثالث

### شروط التصرف في العقار المشفوع فيه للأخذ بالشفعة

تمهيد وتقسيم:

ليس كل تصرف بالعقار المشفوع فيه يحق للشفيع أخذ الشفعة فيه، حيث اشترط المشرع أن يكون التصرف بيعاً أو هبة بعوض، كما حدد بيوعاً لا يجوز الأخذ بالشفعة فيها، وحالات أخرى لا تسمع فيها دعوى الشفعة، ولتوضيح ذلك سوف أقوم بتقسيم الدراسة في هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب:

**المطلب الأول: التصرف يجب أن يكون بيعاً أو هبة بعوض.**

**المطلب الثاني: البيوع التي لا يجوز فيها طلب الشفعة:**

**المطلب الثالث: حالات لا تسمع فيها دعوى الشفعة.**

## المطلب الأول

### التصرف يجب أن يكون بيعاً أو هبة بعوض

يجب أن يكون هناك بيعاً لثبوت حق الشفعة، ويُعد الهبة بشرط العوض في حكم البيع وفق المادة (٩٠٨) من قانون المعاملات المدنية، وعلى ذلك فالشفعة تثبت بشكل عام عند المعاوضة المالية، أما لو خرج المبيع من ملك البائع بدون مقابل أو عوض مالي سواء خرج بلا عوض أم بعوض غير مالي كجعله إجاره أو مقابل صلح عن دم عمد، فلا تثبت الشفعة؛ لأنه لو ثبتت الشفعة فيه، للزم أن يأخذ الشفيع إما بقيمته أو مجاناً، ولا يمكن الأخذ بالقيمة؛ لأن المالك لذلك العقار لم يملكه بقيمته، ولا أخذه مجاناً؛ لأنه تبرع ولم يشرع الإيجابار على التبرع<sup>(٢٧)</sup>.

ووفقاً للمادة (٩٠٨) فالبيع الذي يجوز أخذ الشفعة فيه هو البيع الذي اكتملت أركانه، ولا يكون كذلك إذا كان عقداً باطلاً أو عقداً فاسداً، ولا يشترط تسجيله في

(٢٧) د. عمار محمد القضاة، المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني، مرجع سابق، ٢٠١٥م، ص ٦٨٠.

أمانة السجل العقاري "تثبت الشفعة بتمام البيع مع قيام السبب الموجب لها"، فمتى ما تم البيع، يحق للشفيع المطالبة بالشفعة حتى لو لم يتم تسجيل هذا البيع في السجل العقاري.

وقد عرف قانون المعاملات المدنية البيع بأنه: "عقد تمليك مال أو حق مالي مقابل ثمن نقدي"<sup>(٢٨)</sup>؛ لذا على القاضي أن يقوم بتكييف التصرف القانوني المعروض أمامه ليتحقق من أنه بيعاً طبقاً لأحكام القانون أو هبة بعوض، وبناء على ذلك فإن أي تصرف قانوني لا ينطبق عليه هذا الوصف، لا يمكن أخذ الشفعة فيه<sup>(٢٩)</sup>.

وقالت المحكمة العليا في هذا الصدد: "إن المقايضة لا تعتبر سبباً للشفعة بشرط عدم تحديد الثمن للمبيع، ودفع رسوم نقل الملكية لدى الجهة المختصة ليس دليلاً على تحديد ثمن المبيع؛ لأن دفع هذه الرسوم شيء معتاد لدى الجهة المختصة سواء كان الثمن مقررًا أم غير مقرر"<sup>(٣٠)</sup>.

ولا يجوز الأخذ بالشفعة، إذا تضمن البيع خيار شرط للبائع<sup>(٣١)</sup>؛ لأن ملكية المبيع لا تنتقل من البائع، ويكون العقد غير لازم له، أما إذا كان خيار الشرط للمشتري، فإن وجوده لا يمنع من اعتبار العقد لازماً للبائع، أي أن خياره لا يمنع زوال المبيع عن ملك البائع، ومن ثم يجوز الأخذ بالشفعة في هذه الحالة، ولو كان الخيار للبائع والمشتري لم تجب الشفعة بسبب وجود الخيار للبائع<sup>(٣٢)</sup>.

(٢٨) المادة (٣٥٥) من قانون المعاملات المدنية.

(٢٩) د. نبيل إبراهيم سعد، الشفعة علماً وعملاً، دار الجامعة الجديدة، طبعة ٢٠١٧م، ص ٥٥.

(٣٠) الطعن رقم ٢٠٠٨/٥٨٨ مدنية أولى عليا، الدوائر المدنية ١٠/١(م).

(٣١) خيار الشرط هو أن يشترط أحد المتعاقدين أو كلاهما حق نقض العقد خلال مدة معينة، انظر: محمد إبراهيم بنداري، الوجيز في مصادر الالتزام في قانون المعاملات المدنية العُماني، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، ١٤٣٥هـ - ٢٠١٤م، ص ٢١١.

(٣٢) انظر محمد قدرى باشا، مرشد الحيران لمعرفة أحوال الإنسان، مرجع سابق، ص ٣٣٠ و ٣٣١، ود. محمد الجندي، الشفعة في القانون المدني الأردني ومشروع قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة (القسم الأول الأول)، مرجع سابق، ص ٢١٠ و ٢١١.

وإذا كان البيع معلقاً على شرط واقف أو فاسخ، فيرى بعض الفقهاء بجواز أخذ الشفعة في هذه الحالة؛ لأن البيع يكون نافذاً من وقت إبرامه، ويحل الشفع محله المشتري في البيع المعلق على شرط فاسخ، فإذا تخلف الشرط صار البيع باتاً، وإذا لم تتحقق زال البيع بأثر رجعي كما كان سيزول بالنسبة إلى المشتري لو لم يأخذ الشفع بالشفعة، ويحل الشفع محله المشتري في البيع المعلق على شرط واقف، فإذا تحقق الشرط، نفذ البيع بأثر رجعي ونفذت معه الشفعة، وإذا تخلف الشرط زال البيع بأثر رجعي<sup>(٣٣)</sup>.

فيما ذهب جانب من الفقه<sup>(٣٤)</sup> إلى ضرورة التمييز بين الشرط الفاسخ والشرط الواقف، فإذا كان الشرط فاسخاً يجوز الأخذ بالشفعة، لأن الشرط لا يحول دون انتقال الملكية، وإذا كان الشرط واقفاً لا يجوز فيه الشفعة لأنه لا يرتب انتقال الملك.

## المطلب الثاني

### البيع التي لا يجوز فيها طلب الشفعة

نصت المادة (٩١١) من قانون المعاملات المدنية العُماني على أنه: "لا تجوز الشفعة في الحالات الآتية:

- ١- في الوقف ولا له إلا بمسوغ شرعي.
  - ٢- فيما ملك بهبة بلا عوض مشروط فيها أو صدقة أو إرث أو وصية.
  - ٣- فيما تجري قسمته من العقارات.
  - ٤- في البيع، إذا تم بالمزاد العلني وفقاً للقانون".
- الحالة الأولى - في الوقف ولا له إلا بمسوغ شرعي:**
- لا شفعة في الوقف ولا له؛ ذلك لأن الوقف حبس للعين مع التصرف بالمنفعة على وجه من وجوه البر<sup>(٣٥)</sup>.

(٣٣) د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط، أسباب كسب الملكية، ج ٩ المجلد الأول، مرجع سابق، ص ٥٠٤ و ٥٠٥.

(٣٤) د. محمد الجندي، الشفعة في القانون المدني الأردني ومشروع قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة (القسم الأول)، مرجع سابق، ص ٢١١ و ٢١٢.

(٣٥) د. عمار محمد القضاة، المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني، مرجع سابق، ص ٦٨١.

وإذا بيع عقار يرتبط مع عقار آخر موقوف بحق ارتفاق، أو كان بعض المبيع ملكاً وبعضه وفقاً وبيع الملك، فلا شفعة للوقف؛ لأن أعيان الوقف ليست مملوكة لأحد، فلا شفعة لمن يديرها؛ لأنه ليس بمالك ولا للمستحقين؛ لأنهم يستحقون المنفعة، ولا يملكون الرقبة.

ولكن يؤخذ بالشفعة، إذا بيع الوقف بمسوغ شرعي بأن شرط الواقف استبداله، واستبدل بدون أن يحصل في بيع العين الموقوفة غبن فاحش، أو كانت أعيان الوقف خربة لا يفي إيرادها بمصاريفها، وكان في الاستبدال منفعة محققة للوقف على رأي من يقول بجواز بيعه، إذا تحققت المنفعة<sup>(٣٦)</sup>.

**الحالة الثانية- فيما ملك بهبة بلا عوض مشروط فيها أو صدقة أو إرث أو وصية:**  
سبق وأن وضعنا أن الشفعة تثبت بالبيع أو الهبة بعوض عند الحديث عن شرط التصرف في المال المشفوع فيه، وكذلك يجب أن يكون المقابل مالياً، فإذا كان المقابل غير مالي كأن يكون مهراً أو دية، أو كان صدقة أو وصية، فلا شفعة في ذلك.

### الحالة الثالثة- فيما تجري قسمته من العقارات:

يقصد بهذه الحالة أنه إذا قسم عقاراً شائعاً بين شخصين، فلا شفعة لجارهم لأنها ليست بيعاً محض بل فيه معنى الإفراز، والشفعة تثبت بالبيع كما أسلفنا، كما أنها تجب في المعاوضة المالية، وهو ما لا يتحقق في القسمة<sup>(٣٧)</sup>.

(٣٦) انظر: محمد قدرى باشا، مرشد الحيران لمعرفة أحوال الإنسان، مرجع سابق، ص ٣٤١ و ٣٤٢.

(٣٧) محمد قدرى باشا، مرشد الحيران لمعرفة أحوال الإنسان، مرجع سابق، ص ٣٤٢.

### الحالة الرابعة- في البيع إذا تم بالمزاد العلني وفقاً للقانون:

يشترط لمنع الشفعة هنا شرطان، أولهما: أن يتم البيع بالمزاد العلني، وثانيهما: أن يكون البيع بالمزاد العلني وفقاً للقانون.

وينطبق هذا على سبيل المثال: على البيع بالمزاد العلني أمام القضاء بناء على طلب الدائنين لنزع ملكية مدينهم؛ لاستيفاء حقوقهم من ثمنه، فهذا بيع بالمزاد العلني يتم وفقاً للإجراءات التي رسمها قانون الإجراءات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠٠٢، وكذلك الحال بالنسبة إلى بيع الدولة أملاكها الخاصة، فإنه يتم بالمزاد العلني، ووفقاً للتشريعات المنظمة لهذا الجانب.

وعلى ذلك فإن اللجوء إلى البيع بالمزاد العلني دون التقيد بالإجراءات التي رسمها القانون لا يسقط طلب الشفعة، من ذلك بيع العقار المشفوع فيه بيعاً حراً بالمزاد العلني بشروط يضعها البائع بنفسه دون التقيد بالإجراءات الواردة في القانون، وكذلك البيع بالمظاريف، إذ لا يمكن اعتباره علنياً؛ لأن العطاءات التي تطرح تكون سرية<sup>(٣٨)</sup>.

ويحق لنا التساؤل عن حكم البيوع التي تشتهر بها السلطنة والتي تتم في الأسواق العمانية بإشراف أشخاص يسمون "الدالّين"؟

تجيب المحكمة العليا عن هذا التساؤل: (... واستخلصت سلامة عملية الشراء وعدم أحقية الطاعن في الشفعة لحصول البيع عن طريق العرف العُماني المعتمد دون إخلال بالقواعد المتبعة فيه...) <sup>(٣٩)</sup>.

<sup>(٣٨)</sup> انظر في هذا المعنى: عبدالرزاق السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص ٥٣٢ وما بعدها.

<sup>(٣٩)</sup> الطعن رقم ٢٠١٢/٨٣١، الدائرة المدنية (ج)، س ق ١٣ و ١٤.

## المطلب الثالث

### حالات لا تسمع فيها دعوى الشفعة

نصت المادة (٩١٣) من قانون المعاملات المدنية العُمانية على أنه: "لا تسمع

دعوى الشفعة في الحالات الآتية:

١- إذا باع الأب لأجنبي ما للولد فيه شفعة.

٢- إذا باع الولد لأبيه.

٣- إذا باع أحد الزوجين للآخر.

٤- إذا نزل الشفيع عن حقه في الشفعة صراحة أو دلالة بعد وقوع البيع".

#### الحالة الأولى- إذا باع الأب لأجنبي ما للولد فيه شفعة:

فإذا كان الأب والأبن مثلاً شركاء على الشيوع في عقار ما، وباع الأب حصته

الى أجنبي، فهنا ليس للابن أن يطالب بالشفعة.

#### الحالة الثانية- إذا باع الولد لأبيه:

يبدو أن المشرع قصر عدم جواز الأخذ بالشفعة في البيع بين الفروع والأصول

على هذه الحالة فقط، بخلاف المشرع المصري والمشرع الأردني، فالمشرع المصري

وفي المادة (٩٣٩ ب) نص على عدم جواز الأخذ بالشفعة، إذا وقع البيع بين الأصول

والفروع، وكذلك الحال بالنسبة إلى المشرع الأردني وفقاً للمادة (١١٦١)، وقالت

المحكمة العليا قبل صدور قانون المعاملات المدنية بأنه: (لا شفعة فيما باعه الفرع

لأصله ولا الزوج لزوج، ويستثنى ما باعه الأصل لفرعه)<sup>(٤٠)</sup>.

#### الحالة الثالثة- إذا باع أحد الزوجين للآخر:

يجب أن تكون علاقة الزوجية قائمة في هذه الحالة وقت البيع، وهذه العلاقة لا

تتقطع إلا بالطلاق المكمل للثلاث أو بانقضاء العدة، فإذا تم البيع بعد الطلاق، يتم

(٤٠) الطعن رقم ٢٠٠٧/٦٦ م مدني ثانية عليا، الدوائر المدنية ١٠/١ م).

الأخذ بالشفعة، أما إذا تم بعد الطلاق الرجعي وقبل انقضاء العدة، فإن العلاقة تكون قائمة بين الزوجين ولا تقع الشفعة<sup>(٤١)</sup>.

وكانت المحكمة العليا ترفض الأخذ بالشفعة في البيع بين الزوجين؛ وذلك لأجل وجود وشائج الرابطة الزوجية بينهما، والتي جعلت ماليهما مالياً واحداً لمتن أواصر الألفة والاتحاد الذي قل أن يوجد في غيرهما<sup>(٤٢)</sup>.

**الحالة الرابعة- إذا نزل الشفيع عن حقه في الشفعة صراحة أو ضمناً بعد وقوع البيع:**

لا يكون التنازل عن الشفعة صراحةً أو ضمناً إلا بعد وقوع البيع، والتنازل الصريح يكون بأي لفظ دال عليه، كأن يقول الشفيع أبطلت الشفعة أو لا أريدها، والتنازل دلالة كأن يقوم الشفيع بمساومة المشتري على العقار أو طلب استئجاره منه<sup>(٤٣)</sup>.

والتنازل سواء صراحةً أو ضمناً لا يكون إلا بعد البيع، فمجرد عرض المبيع على الشفيع لا يسقطه حقه من الشفعة فيه بعد ثبوت البيع، إذ إن الشفعة تجب بعد صحة صفقة البيع لا قبله فهي فرع بعد ثبوت أصل<sup>(٤٤)</sup>.

فالتنازل لا يكون إلا بعد إتمام البيع، فإذا تنازل الشفيع قبل إتمام البيع، فليس له أي أثر، ويحق له المطالبة بها بعد البيع؛ لأن حقه لا يثبت إلا بالبيع، وسارت المحكمة العليا في هذا الاتجاه بقولها: "إن مجرد عرض المبيع على الشفيع لا يسقط

(٤١) د. محمد عليان العزام، الاحكام الموضوعية لشفعة الشريك في القانون المدني الأردني، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، العدد ١٣، أبريل ٢٠١٧م، ص ٤٥.

(٤٢) سبق الإشارة للحكم في الحالة السابقة.

(٤٣) أ.د. ماجد أبو رخية و أ.د. أحمد الصويغي شليبيك و أ.د. شويش المحاميد، مباحث في فقه المعاملات وما عليه العمل في القانون المدني الأردني، الجزء الأول، الطبعة الأولى، ١٤٣٨هـ - ٢٠١٧م، ص ٢٤٥.

(٤٤) الطعن رقم ٦٦/٢٠٠٧ مدني ثانية عليا، رقم المبدأ (١٢) س ق ٧.

حقه من الشفعة فيه بعد ثبوت البيع، إذ الشفعة تجب بعد صحة صفقة البيع لا قبله فهي فرع بعد ثبوت أصل<sup>(٤٥)</sup>.

والجدير بالذكر أن القانون المدني المصري أجاز التنازل قبل البيع (المادة ٩٤٨/أ)، وبالرغم من التسليم بأن التنازل لا يكون إلا بعد ثبوت الحق فيه، إلا أن النص على جواز تنازل الشفيع عن الشفعة قبل ثبوت حقه فيها له فوائد عدة منها: اطمئنان المشتري لصفقته، وضمان عدم منازعة الشفيع له فيها، فضلاً عن التقليل من المنازعات أمام المحاكم.

## المبحث الرابع

### إجراءات دعوى الشفعة

#### تمهيد وتقسيم:

سوف نتعرف في هذا المبحث إلى المدة القانونية التي يجب على الشفيع خلالها رفع دعوى الشفعة، وعلى موقف المشرع بشأن إيداع ثمن العقار المشفوع فيه قبل رفع الدعوى من خلال مطلبين:

المطلب الأول: مدة رفع دعوى الشفعة.

المطلب الثاني: إيداع الثمن.

## المطلب الأول

### مدة رفع دعوى الشفعة

تنص المادة (٩١٤) من قانون المعاملات المدنية العُمانية على أنه: (على من يريد الأخذ بالشفعة أن يرفع الدعوى على المشتري خلال ثلاثين يوماً من تاريخ علمه بتمام البيع، وإذا أخرها دون عذر مقبول، سقط حقه فالشفعة).

(٤٥) الطعن رقم ٢٠٠٧/١٥، مدني أولى عليا، الدوائر المدنية ١/١٠ (م).

ويلاحظ هنا أن الدعوى ترفع على المشتري وليس على البائع، وتقول المحكمة العليا في هذا الصدد: (إن الصحيح الذي جرى عليه العمل في المحاكم هو عدم اختصاص البائع في قضايا الشفعة لانقطاع حق البائع من الشي المبيع بسبب خروجه من يده بموجب صفقة البيع فيه واستلام الثمن المتفق عليه وصيرورة انتقال ملكيته للمشتري وفي ضمانه)<sup>(٤٦)</sup>.

وقد حدد المشرع مدة رفع الدعوى التي خلالها يمكن للشفيع أن يرفع دعواه إلى ثلاثين يوماً من تاريخ العلم بتمام البيع، وهنا يكون العلم يقينياً من خلال معرفته تفاصيل الصفقة كافة منها أسم المشتري والثمن وتفاصيل العقار المبيع... ويسقط حقه في الشفعة إذا أخرها دون عذر مقبول، ويلاحظ أن المشرع لم يحدد مدة معينة لا تسمع فيها الدعوى بعدها، فالمشرع الأردني بعد أن حدد مدة الثلاثين يوماً من تاريخ العلم بتسجيل البيع أضاف: أنه لا تسمع دعوى الشفعة بعد مرور ستة أشهر من تاريخ التسجيل<sup>(٤٧)</sup>، وهو منهج حسن يؤدي إلى استقرار التعاملات وحمايتها، فليس من المعقول أن تترك مدة رفع دعوى الشفعة مرتبطة بتاريخ علم الشفيع بتمام البيع وفق المشرع العماني دون تحديد مدة مناسبة يسقط فيه حق الشفعة بالنقادم، فقد يصل علم البيع للشفيع متأخراً، قد يمتد إلى سنوات فهل يستساغ قانوناً أن يبقى المشتري مهتماً بفقدان ملكيته للمبيع خلال هذه الفترة؟ وقد تكون مدة الثلاثين يوماً مناسبة لو ألزم المشرع كلاً من البائع والمشتري بإعلان الشفيع بالبيع بمحضر رسمي، وبذلك نضمن تحقق العلم للشفيع ويسقط حقه في الشفعة، إذا لم يرفع الدعوى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استلامه المحضر دون عذر مقبول.

(٤٦) الطعن رقم ١٤٧/٢٠٠٥، مدني عليا، رقم المبدأ ١٢ س ق ٦.

(٤٧) المادة ١١٦٢ من القانون المدني الأردني.

ويمكن القول إن دعوى الشفعة في كل الأحوال لا تسمع بعد مرور خمسة عشر عاماً، ولو تأخر علم الشفيع بالبيع تطبيقاً للقواعد العامة لمرور الزمن في قانون المعاملات العُماني.

وأما بالنسبة إلى القانون المدني المصري كان أكثر تنظيمياً لهذه المسألة، وكان حريصاً على إيصال العلم إلى المشتري في أقصر مدة، فالمادة (٩٤٠) حددت مدة خمسة عشر يوماً للشفيع لإعلان الرغبة في الشفعة من تاريخ الإنذار الرسمي الذي يوجه إليه من البائع والمشتري بوقوع البيع، ويكون الإعلان رسمياً على يد محضر، وإذا لم يقيم البائع أو المشتري بالإنذار الرسمي، تسقط الدعوى بمرور أربعة أشهر من تاريخ التسجيل عقد البيع، وإذا لم يتم تسجيل عقد البيع فلا يسقط حق الشفيع إلا بمرور خمسة عشر عاماً من تاريخ وقت البيع<sup>(٤٨)</sup>، ويمكن القول إن عدم سقوط حق الشفيع في حالة عدم الإنذار وعدم التسجيل لمدة خمسة عشر عاماً لمنع تحايل البائع والمشتري لتقويت الشفعة على الشفيع.

وكانت المحكمة العليا قبل صدور قانون المعاملات تشترط طلب الشفعة على الفور بشرط العلم، وإمكان طلبها وتقول في ذلك: (ومن المعلوم في ظل عدم وجود قانوني مدني ينظم الفترة التي يجب مراعاتها في السلطنة، فإنه يجب العمل بما هو مقرر في الفقه الإسلامي من أن الشفعة واجبة للشفيع على الفور بشرط العلم، وإمكان الطلب، فإذا علم وأمكن الطلب ولم يطلب بطلت الشفعة وفي الأثر: ويشفع عند علمه وإن صلى ركعتين قبل أن يشفع بطلت شفيعته)<sup>(٤٩)</sup>.

(٤٨) تنص المادة ٩٤٨ مدني مصري (يسقط الحق في الشفعة في الأحوال التالية:

أ- إذا انقضت أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع.

ب- إذا لم يكن البيع قد سجل فلا يسقط حق الشفيع في إعلان الرغبة عن الأخذ بالشفعة إلا بمضي خمسة عشر عاماً تحسب من وقت البيع المشفوع فيه تطبيقاً للقواعد العامة).

(٤٩) الطعن رقم ٢٠٠٧/١٥ مدني أولى عليا، رقم المبدأ ٥٠، س ق ٧.

## المطلب الثاني إيداع الثمن

لم يشترط المشرع العُماني إيداع ثمن العقار المشفوع فيه قبل رفع الدعوى، على الرغم من المادة (٩١٥) نصت على أنه: "تفصل المحكمة في كل نزاع يتعلق بالثمن الحقيقي للعقار المشفوع فيه ولها أن تمهل الشفيع شهراً لدفع ما تطلب منه وإلا بطلت شفيعته"، فهذا النص يقتصر على الإيداع في حالة نشوء نزاع حول قيمة الثمن الحقيقي للعقار المشفوع فيه عرض أمام المحكمة المختصة وفصلت فيه، ولا يفهم منه أن الشفيع ملزم بإيداع الثمن في خزانة المحكمة قبل رفع الدعوى.

أما بالنسبة إلى موقف المشرع المصري في هذه المسألة فقد اشترط إيداع الثمن في المحكمة المختصة، وحدد مدة ثلاثين يوماً لإيداع قيمة المبيع بعد إعلان الرغبة بالشفعة وقبل رفع دعوى الشفعة، ورتب على ذلك سقوط حق الشفيع في الشفعة، إذا لم يلتزم بذلك<sup>(٥٠)</sup>.

ويمكن القول واستناداً على المادة (٩١٥) من قانون المعاملات المدنية العُماني أن للمحكمة التي تصدر حكماً بثبوت الشفعة إلزام الشفيع بدفع الثمن والنفقات الأخرى خلال شهر وإلا سقط حقه في الشفعة، أو أن يتم إضافة نص يمنح القاضي تحديد مدة يلزم فيها الشفيع خلالها بدفع الثمن والنفقات للمشتري يسقط حقه في الشفعة بعدها، إذا لم يلتزم، وذلك لتلافي أية منازعات تترتب على تأخر الشفيع في دفع الثمن المستحق عليه.

(٥٠) المادة ٢/٩٤٢ مدني مصري.

## المبحث الخامس آثار الشفعة

**تمهيد وتقسيم:**

سوف نتناول في هذا المبحث آثار الشفعة من حيث وقت ثبوت ملكية العقار المشفوع فيه للشفيع وعلاقة الشفيع بالمشتري وعلاقته بالغير في مطالب ثلاثة:

**المطلب الأول: وقت ثبوت الملكية للشفيع.**

**المطلب الثاني: علاقة الشفيع بالمشتري.**

**المطلب الثالث: علاقة الشفيع بالغير.**

### المطلب الأول

#### وقت ثبوت الملكية للشفيع

تنص المادة (٩١٦) من قانون المعاملات العُماني على أنه: "يثبت الملك للشفيع في البيع بحكم نهائي من المحكمة أو بتسلمه من المشتري بالتراضي مع مراعاة قواعد التسجيل".

ويتضح من خلال النص أن ملكية العقار المشفوع فيه تنتقل إلى الشفيع بصور حكم نهائي من المحكمة أو بتسلمه من المشتري رضاءً، ولكن مع مراعاة قواعد التسجيل، وبالرجوع إلى قواعد التسجيل نجد أن المادة (٩٠١) من قانون المعاملات نصت على أنه: "لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية في العقار سواء بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة به"، وكذلك المرسوم السلطاني رقم ١٩٩٨/٢ بإصدار نظام السجل العقاري الذي نص على أنه: "جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية أو نقله أو زواله أو تغييره، وكذلك الأحكام النهائية لشي من ذلك، يجب تسجيلها في أمانة السجل العقاري أو فروعها، ويدخل في هذه التصرفات: الوقف والوصية والشفعة، ولا يكون للتصرفات والأحكام غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين الطرفين".

فيجب أن يتم التسجيل في السجل العقاري حتى يكون حجة على الغير سواء ثبتت الشفعة بحكم قضائي أم بالتراضي، علماً بأنه يجب التأشير بإعلان الرغبة بالأخذ بالشفعة في صحيفة العقار، ويترتب على ذلك إذا تقرر حق الشفيع بحكم قضائي، وتم تسجيل الحكم في السجل يكون حجة على من ترتبت عليهم حقوق عينية من تاريخ التأشير بإعلان الرغبة بالشفعة، وليس من تاريخ تسجيل الحكم، شريطة أن يتم تسجيل الحكم خلال سنة من تاريخ صدوره، وفقاً للمادة (٣٥) من نظام السجل العقاري.

وبناء على ذلك فإن ملكية العقار المشفوع فيه تنتقل للشفيع من وقت التسجيل في أمانة السجل العقاري.

ويحق التساؤل هنا عن مصير العقد الذي تم بين البائع والمشتري؟ هل يحل الشفيع محل المشتري في مواجهة البائع، أو ينشأ عقد جديد بين المشتري والشفيع؟ بالنسبة إلى المشرع المصري قرر أن الشفيع يحل محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته، بمعنى أن عقد البيع الذي تم إبرامه بين البائع والمشتري يبقى، وتنتقل الحقوق والالتزامات المترتبة عليه إلى الشفيع<sup>(٥١)</sup>.

وقد ثار جدل فقهي في مصر حول الوقت الذي يحل فيه الشفيع محل المشتري، فذهب البعض إلى أن وقت عقد البيع هو وقت الحلول؛ لأن الحكم القضائي هو مجرد كاشف للشفعة، وليس مقررّاً لها، فيما قال البعض إن وقت إعلان الرغبة في الشفعة هو توقيت الحلول، وآخرون قالوا بأن الشفيع لا يحل محل المشتري إلا من تاريخ التسجيل.

أما المشرع العُماني من خلال نص المادة السابقة، والمشرع الأردني في المادة (١١٦٤)، فقد قرراً أن ثبوت الشفعة سواء كانت بحكم قضائي أم بالتراضي بمثابة شراء جديد، أي أن عقداً جديداً ينشأ بين المشتري والشفيع بجانب عقد البيع الأول.

(٥١) المادة ٩٤٥ مدني مصري: "يحل الشفيع قبل البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته".

ولاشك أن ترجيح مسلك المشرع المصري أو مسلك المشرعين العُماني والأردني تعنتيه بعض الصعوبات، فمن ناحية أولى فإن التزام الشفيع بأخذ العقار من المشتري بما قام عليه من ثمن ونفقات لا يستقيم واعتباره شراءً جديد؛ لأن الشفيع لا يمكنه التفاوض في مسألة الثمن، ومن ناحية ثانية؛ فإن البائع قد يمنح المشتري أجلاً لدفع قيمة العقار لثقتة في شخصه، ومن ثم فإن الأخذ بنظرية الحلول يعني أن الشفيع يستفيد من هذا الأجل رغماً عن إرادة البائع، لذا فإن الأخذ بأي منهما يحتم أن تكون كل الأحكام الواردة في نصوص القانون تتفق مع النظرية ولا تتعارض معها.

## المطلب الثاني

### علاقة الشفيع بالمشتري

#### تمهيد:

يترتب على اعتبار الشفعة شراءً جديداً التزامات عدة على الشفيع والمشتري، فالمادة (٩١٧) من قانون المعاملات المدنية العُماني تنص على أن: "١- تملك العقار المشفوع قضاءً أو رضاءً يعتبر شراءً جديداً يثبت به خيار الرؤية والعيب للشفيع وإن تنازل المشتري عنهما.

٢- للشفيع الانتفاع بالأجل الممنوح للمشتري في دفع الثمن دون رضاء البائع.

٣- إذا استحق العقار للغير بعد أخذه بالشفعة فالشفيع أن يرجع بالثمن على من أداه إليه من البائع أو المشتري".

وبناء على ذلك سوف أقوم بتقسيم الدراسة في هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: التزامات المشتري.

الفرع الثاني: التزامات الشفيع.

## الفرع الأول

### التزامات المشتري

وفقاً للمادة (٩١٧) الآتفة الذكر يمكن إجمال التزامات المشتري في الآتي:

#### أولاً- التزام المشتري بتسليم العقار:

يلتزم المشتري بالقيام بكافة الإجراءات التي تضمن تسليم الشفيع العقار حكماً وفعلاً، فمن الناحية الأولى، إذا كانت الشفعة بالتراضي فيلتزم المشتري بالقيام بإجراءات تسجيل ذلك في أمانة السجل العقاري، أما إذا ثبتت الشفعة قضاءً فإن نقل الملكية، يتم بتسجيل الحكم في الأمانة، وهو دور يتولاه الشفيع بالاشتراك مع الجهة المختصة بالتسجيل<sup>(٥٢)</sup>.

ومن الناحية الفعلية يلتزم المشتري بتسليم العقار للشفيع تسليماً فعلياً، وذلك بإخلائه العقار وتمكينه من حيازته، وإلا عُد غاصباً لمال الغير ما لم يمارس المشتري حقه في حبس المبيع لاستيفاء ما هو مستحق له من مصروفات البيع والنفقات التي انفقها على العقار<sup>(٥٣)</sup>.

#### ثانياً- ثبوت خيار الرؤية والعيب الخفي للشفيع:

يترتب على اعتبار تملك العقار المشفوع قضاءً أو رضاءً شراءً جديداً، التزام المشتري بالالتزامات التي تترتب عادة على البائع في عقد البيع، ومنها تمكين الشفيع من خيار الرؤية وضمان العيب الخفي، ولو تنازل عنه المشتري في عقد البيع الأول، وتبقى هذه الالتزامات على المشتري، ولو تنازل عنها في عقده مع البائع.

(٥٢) د. محمد الجندي، الشفعة في القانون المدني الأردني ومشروع المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة، القسم الثاني، مجلة الحقوق، كلية الحقوق بجامعة الكويت، السنة التاسعة، العدد الثاني، ١٩٨٥م، الطبعة الثانية، ١٩٩٧م، ص ٢٢٤.

(٥٣) محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الثاني، مكتبة دار الثقافة، ١٩٩٤م، ص ٢٠٦.

فالمشتري يلتزم بتمكين الشفيع من رؤية العقار المشفوع، والعيب الذي يضمنه المشتري يجب أن يكون خفياً ومؤثراً، وأن يكون قديماً، وإذا توفرت هذه الشروط في العيب، فللشفيع أن يتمسك بفسخ العقد.

### ثالثاً- تمكين الشفيع من الانتفاع بالأجل دون رضاء البائع:

ويكون ذلك في فرض أن البائع منح المشتري أجلاً لدفع الثمن، ففي هذه الحالة يكون للشفيع الخيار للاستفادة من هذا الأجل، وهذا الحكم من وجه نظرنا لا يستقيم مع اعتبار تملك الشفيع للعقار بمنزلة شراء جديد؛ لأن إيجاب البائع على منح الأجل الذي منحه للمشتري في عقد البيع الأول يتنافى مع ذلك، كما أن منهج المشرع العُماني في هذا الشأن عرضة للانتقاد أيضاً من ناحية أن البائع منح المشتري الأجل لثقتّه في شخص المشتري، وقد لا تتوفر هذه الثقة في الشفيع<sup>(٥٤)</sup>.

### رابعاً- ضمان التعرض والاستحقاق:

نصت المادة (٩١٧ فقرة ٣): "إذا استحق العقار للغير بعد أخذه بالشفعة فللشفيع أن يرجع بالثمن على من أداه إليه من البائع أو المشتري".  
فقد تستحق العين المشفوعة إلى طرف ثالث، كأن يتبين أن ملكية العقار للبائع كانت غير مشروعة، أو بسبب وجود خطأ في تسجيل بيانات العقار المبيع في السجل العقاري، وذلك بتسجيلها باسم البائع وهو لا يملكه وإنما يملك عقار آخر بجواره، في هذه الحالة من حق الشفيع أن يسترد ما كان دفعه من ثمن ونفقات، والأضرار التي نشأت من هذا الاستحقاق، ولكن رجوع الشفيع وفقاً لنص المادة على البائع لا يستقيم مع اعتبار الشفعة شراء جديد، وكان من المناسب أن يتم النص على رجوع الشفيع في كل الأحوال على المشتري، ويعود هذا الأخير فيما بعد على البائع بموجب عقد البيع الأول حتى يستقيم ذلك مع اعتبار المشرع للشفعة عقد شراء جديد.

(٥٤) المشرع الأردني في المادة ١١٦٥ فقرة ٢ نص على خلاف المشرع العُماني حين ربط الاستفادة بالأجل بموافقة البائع: "ولا يحق للشفيع الانتفاع بالأجل الممنوح للمشتري في دفع الثمن إلا برضاء البائع".

## الفرع الثاني

### التزامات الشفيع

من خلال تعريف حق الشفعة والمادة (٩١٨) يمكن أن نلخص التزامات الشفيع في مواجهة المشتري في الآتي:

**أولاً- التزام الشفيع باتخاذ الإجراءات لتسلم العقار المشفوع فيه:**

يجب على الشفيع أن يقوم بالإجراءات كافة التي تمكنه من تسليم العقار من المشتري، ومنها استلامه العقار من المشتري، وكذلك القيام بالإجراءات الرسمية التي تضمن نقل ملكية العقار إليه.

**ثانياً- التزام الشفيع بدفع الثمن والنفقات:**

يلتزم الشفيع بدفع ثمن العقار المشفوع فيه إلى المشتري؛ لأنه كما ذكرنا سابقاً أن المشرع لا يشترط إيداع الثمن في خزانة المحكمة قبل رفع الدعوى، ولو اشترط ذلك كان في وسع المشتري سحب المبلغ من المحكمة.

والثمن الذي يلتزم الشفيع بدفعه هو الثمن الحقيقي، إلا إذا نازع فيه أمام المحكمة، فإذا فصلت المحكمة في هذا النزاع لها أن تمهله شهراً لدفع المبلغ المحكوم به، وإلا بطلت الشفعة وفقاً للمادة (٩١٦).

وبالإضافة إلى ذلك، فإن الشفيع يلتزم بدفع النفقات سواء الرسمية المتمثلة في رسوم السجل العقاري أم غير الرسمية مثل رسوم السمسرة.

**ثالثاً- التزام الشفيع برد ما أنفقته المشتري وتعويضه عما أحدثه من بناء وغراس:**

فرقت المادة (٩١٨) بين حالتين:

**الحالة الأولى- الزيادة في العقار قبل رفع دعوى الشفعة:**

إذا زاد المشتري في العقار المشفوع فيه شيئاً من ماله أو بنى أو غرس فيه أشجاراً قبل رفع دعوى الشفعة، فللشفيع الخيار إما أن يترك الشفعة، أو أن يتملك العقار المشفوع فيه بثمنه بالإضافة لالتزامه بثمن الزيادة التي أحدثها المشتري على العقار.

## الحالة الثانية- الزيادة في العقار المشفوع فيه بعد رفع دعوى الشفعة:

في هذه الحالة يكون للشفيع الخيار، إما أن يطلب إزالة الزيادة التي قام بها المشتري، إذا كان ذلك ممكناً، أو الإبقاء على تلك الزيادة مع دفع ثمنها، وهي مستحقة القلع.

مع الإشارة أن الشفيع لا يستطيع اختيار الإبقاء نظير دفع القيمة مستحقة القلع، إلا برضاء المشتري، فإذا لم يرض كان له قلع ما أحدثه شريطة أن لا يكون القلع ضاراً بالعقار المشفوع فيه، في هذه الحالة يجبر على الإبقاء نظير تقاضي القيمة مقلوعة<sup>(٥٥)</sup>.

## المطلب الثالث

### علاقة الشفيع بالغير

قد ترد بعض التصرفات القانونية على العقار المشفوع فيه يترتب عليها حقوق تنشأ للغير، فقد يقوم الشفيع ببيع هذا العقار الى شخص آخر قبل رفع دعوى الشفعة، أو يقوم بوقفه أو تحويله إلى دار عبادة، أو يرتب عليه رهن تأميني أو حق امتياز:

## الفرع الأول

### الحقوق الناشئة للغير عن بيع العقار

تنص المادة (٩٠٧) من قانون المعاملات المدنية العُماني على أنه: "إذا اشترى شخص عينا تجوز الشفعة فيها ثم باعها إلى آخر قبل أخذها بالشفعة فللشفيع أخذها بالثمن الذي قام على المشتري الأول، وللمشتري الثاني أن يسترد الفرق من المشتري الأول إن وجد".

(٥٥) د. محمد الجندي، مرجع سابق، ج ٢، ص ٢٦.

يبدو أن المشرع من خلال هذا النص يهدف إلى منع التحايل، فقد يعمد المشتري الأول إلى بيع العقار المشفوع فيه بئمن أعلى من أجل قطع طريق الشفعة أمام الشفيع، لذلك منح الشفيع حق أخذ الشفعة من المشتري الثاني بالئمن المتفق عليه في عقد البيع الأول، وللمشتري الثاني أن يعود بفرق الثمن على المشتري الأول<sup>(٥٦)</sup>. ويلاحظ أيضاً أن النص لم يفرق بين إذا ما قام المشتري الأول ببيع العقار المشفوع فيه قبل رفع الدعوى أو بعد رفع الدعوى، ففي كلتا الحالتين يحق للشفيع أخذ العين المشفوعة بالئمن المتفق عليه في عقد البيع الأول.

ويفهم من النص أيضاً أن الشفيع يخاصم المشتري الأخير، ولا شك في أن ذلك يثير صعوبات عملية، فهذا المشتري وقد أخذ العقار منه، وبئمن ليس هو الثمن الذي دفعه، سيكون مع ذلك، الطرف الذي يتحمل الالتزامات التي ذكرناها، والتي تقع على عاتق المشتري الأول، وسيكون مضطراً في كل مرة يرجع عليه الشفيع فيها أن يرجع على سلفه، وهذا على من سبقه وهكذا<sup>(٥٧)</sup>، وللشفيع أن يختار أي بيع من البيوع التي وقعت على العقار في حالة تعددها، ويخاصم فيها المشتري الأخير، ويشترط في البيع الذي يختاره الشفيع ألا يكون من البيوع التي وردت في المادة (٩١٣).

## الفرع الثاني

### حق الشفيع في نقض تصرفات المشتري

تنص المادة (٩١٩) من قانون المعاملات المدنية العُمانية على أن: "الشفيع أن ينقض جميع تصرفات المشتري حتى لو وقف العقار المشفوع فيه أو جعله محل عبادة".

(٥٦) مبارك سعيد، موجز أحكام القانون المدني الأردني، الحقوق العينية، دار الثقافة، ١٩٩٦م،

ص ١٣١.

(٥٧) محمد الجندي، مرجع سابق، ج ٢، ص ٢٤٩.

ويفهم من النص أن للشفيع أن ينقض تصرفات المشتري سواء كانت قبل رفع الدعوى أم بعد رفعها، حتى لو قام المشتري بجعلها وقفاً أو داراً للعبادة، كجعله مسجداً مثلاً، وهو الحكم نفسه في حالة تعدد البيوع، فقد ذكرنا أن للشفيع أن ينقض تصرف المشتري، ويتملك العقار بالثمن الذي دفعه المشتري الأول.

وقد أخذ القانون المدني الأردني بالنص نفسه في المادة (١١٦٧) منه، وكذلك مرشد الحيران في المادة (١٢٩): "للشفيع أن ينتقص جميع تصرفات المشتري، حتى لو وقف العقار المشفوع أو جعله مسجداً"<sup>(٥٨)</sup>، أما القانون المصري فقد نص في المادة (٩٣٩) على خلاف ذلك في الفقرة (ج) منها، فقد قرر عدم جواز الأخذ بالشفعة: "إذا كان العقار قد بيع ليجعل محل عبادة أو ليلحق بمحل عبادة".

ويعود هذا التباين في التقنيات العربية إلى عدم اتفاق الفقه الإسلامي على رأي واحد في هذه المسألة، فمنهم من أجاز أخذ الشفعة ولو جعل المشفوع فيه مسجداً، ومنهم من قال بخلاف ذلك<sup>(٥٩)</sup>.

## الفرع الثالث

### حكم التأمينات العينية على العقار المشفوع فيه

نصت المادة (٩٢٠) من قانون المعاملات المدنية العُماني على أنه: "لا تسري في حق الشفيع أي رهن تأميني، أو أي حق امتياز رتبه المشتري، أو رتب ضده على العقار المشفوع فيه، إذا كان قد تم بعد إقامة دعوى الشفعة، وتبقى للدائنين فيما لهم من حقوق الأولوية فيما آل إلى المشتري من ثمن العقار".

<sup>(٥٨)</sup> مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان في المعاملات الشرعية، محمد قدرى باشا، مرجع سابق، ص ٣٦٧.

<sup>(٥٩)</sup> من ذلك: "إذا اتخذ المشتري الدار مسجداً، ثم حضر الشفيع كان له أن ينقض المسجد، ويأخذ الدار بالشفعة" "أنه لا ينقض المسجد وبطلت شفيعته"، حاشية الطحطاوي، ٤م، ص ١٢٥.

يستفاد من النص أن أي حق رهن تأميني أو أي حق امتياز يرتبه المشتري أو يترتب ضده على العقار المشفوع فيه لا يسري في حق الشفيع طالما أنه تم بعد رفع دعوى الشفعة، أما إذا كانت هذه الحقوق ترتبت قبل رفع الدعوى، فإنها تسري في حق الشفيع وينتقل له العقار مثقلاً بما عليه من رهن تأميني أو حق امتياز، فإذا قام الشفيع بإيفاء الحقوق التي قدم العقار ضماناً لها، خلصت ملكية العقار، أما إذا لم يقم بذلك وبقي العقار مثقلاً إلى حين حلول أجل الحقوق المضمونة، كان لأصحاب هذه الحقوق أن ينفذوا على العقار، وللشفيع في هذه الحالة الرجوع على المشتري بضمان الاستحقاق، ولكن الشفيع يستطيع أن يطهر العقار من هذه الحقوق مستخدماً في ذلك ما عليه الوفاء به من ثمن للمشتري<sup>(٦٠)</sup>.

وهذا النص يتناسق مع المادة (٣٥) من نظام السجل العقاري التي أشرنا لها في المطلب الأول من هذا المبحث، والتي أوجبت التأشير بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة، ويترتب على ذلك وبعد صدور حكم بثبوت الشفعة، أن يكون حجة على الغير من تاريخ التأشير بإعلان الرغبة، وليس من تاريخ صدور الحكم. هذا وبالرغم من أن صياغة النص توحي بعدم سريان أحكامه على الرهن الحيازي، إلا أن المنطق القانوني يقول بخلاف ذلك؛ لأن القواعد التي تحكم ولاية الراهن على محل الرهن التأميني هي ذاتها التي تحكم المسألة نفسها في الرهن الحيازي<sup>(٦١)</sup>.

(٦٠) محمد الجندي، مرجع سابق، ج ٢، ص ٢٥٣ و ٢٥٤.

(٦١) انظر في هذا الرأي السنهوري، الوسيط، الجزء العاشر مرجع سابق، ص ٧٥٣، ومحمد الجندي،

مرجع سابق، ص ٢٥٤ و ٢٥٥.

## النتائج والتوصيات

### أولاً- النتائج:

- ١- حصر المشرع العُماني أسباب الشفعة في حالة الشراكة سواء على الشيوع أم في حالة وجود حق ارتفاق بين العقار المشفوع به والعقار المشفوع فيه، ولم يجيز طلب الشفعة في حالة الجوار الملاصق.
- ٢- في حالة تعدد الشفعاء وتزاحمهم على الشفعة، أخذ المشرع بمعيار عدد الرؤوس، ولم يأخذ بمعيار نصيب كل شافع، فالمشرع لم يقر وزناً لنسبة ما يملك الشافع، فالعين المبيعة توزع على الشفعاء بالتساوي بصرف النظر عن مقدار أنصبتهم، وقد أخذ المشرع المصري بخلاف ذلك.
- ٣- حدد المشرع مدة ثلاثون يوماً لرفع دعوى الشفعة من تاريخ علم الشافع بالبيع، ولم يحدد مدة أخرى يسقط فيها حق الشفعة في كل الأحوال كما فعل المشرعين المصري والأردني.
- ٤- لم يشترط المشرع إيداع الثمن في خزانة المحكمة قبل رفع دعوى الشفعة.
- ٥- أغفل المشرع الرهن الحيازي عند تنظيمه للتأمينات العينية التي لا تسري في حق الشافع، إذا ما ترتبت على العقار المشفوع فيه بعد رفع الدعوى.

### ثانياً- التوصيات:

- ١- إضافة كلمة "ولو" قبل كلمة جبراً الواردة في تعريف الشفعة في المادة (٩٠٣) ليصبح: "حق تملك المبيع أو بعضه الذي تجري فيه الشفعة ولو جبراً على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات"، لأن الشفعة قد تؤخذ بالتراضي بين الشافع والمشتري.
- ٢- يجب تحديد موقف المشرع بشكل صريح فيما يتعلق بالبيع في حالة الشركة على الشيوع، هل يشترط البيع لأجنبي عن دائرة الشركاء، أو أن الشفعة تجوز ولو كان البيع لأحد الشركاء.

٣- اقترح أن يتم إيجاد تنظيم معين يضمن بشكل رسمي وصول رغبة البائع في بيع العقار المشفوع فيه إلى الشفيع، وتحديد مدة معينة له لرفع دعوى الشفعة وإلا عد متنازلاً عنها؛ لتحقيق الاستقرار في المعاملات ولتقليص المنازعات أمام القضاء.

٤- اقترح إيجاد نص صريح يسمح للقاضي أن يلزم الشفيع بدفع الثمن والنفقات في مدة زمنية محددة يسقط حقه بعدها، إذا لم يلتزم، في ظل عدم اشتراط المشرع إيداع الثمن قبل رفع الدعوى، وذلك لتلافي أي خلافات تنشأ بين الشفيع والمشتري بعد صدور الحكم بالشفعة.

٥- اقترح أن يتم تعديل الفقرة (٢) من المادة (٩١٧) التي نصت على أنه: "للشفيع الانتفاع بالأجل الممنوح للمشتري في دفع الثمن دون رضا البائع"، بحيث تكون استفادة الشفيع من هذا الأجل مرهونة بموافقة البائع؛ لأن هذا الحكم يتعارض مع اعتبار الشفعة شراءً جديداً، فضلاً عن منح الأجل يكون لاعتبارات شخصية متعلقة بالشخص الممنوح له هذا الأجل.

## المراجع

### أولاً- كتب اللغة والكتب القانونية والشرعية:

- (١) لسان العرب لأبن منظور، دار صادر بيروت، ١٩٩٤م، ط ٣، ج ٨.
- (٢) أ.د/ عبدالرزاق السنهوري، الوسيط، أسباب كسب الملكية، ج ٩ المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، الطبعة الأولى، ٢٠١٠م.
- (٣) أ.د/ ماجد أبو رحية وأ.د/ أحمد الصويغي شليبيك وأ.د/ شويش المحاميد، مباحث في فقه المعاملات وما عليه العمل في القانون المدني الأردني، الجزء الأول، الطبعة الأولى، ١٤٣٨هـ - ٢٠١٧م.
- (٤) على الخفيف، الملكية في الشريعة الإسلامية مع المقارنة بالشرائع الوضعية، دار الفكر العربي، ١٤٣١هـ - ٢٠١٠م.

- (٥) د عبدالرزاق السنهوري، مصادر الحق في الفقه الإسلامي، الجزء الخامس، دار أحياء التراث العربي، الطبعة الأولى.
- (٦) د. عمار القضاة، المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، ١٤٣٦ هـ - ٢٠١٥ م.
- (٧) د. محمد الجندي، الشفعة في القانون المدني الأردني ومشروع المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، القسم الثاني، مجلة الحقوق، كلية الحقوق بجامعة الكويت، السنة التاسعة، العدد الثاني، ١٩٨٥ م، الطبعة الثانية ١٩٩٧ م.
- (٨) د. محمد الجندي، الشفعة في القانون المدني الأردني ومشروع قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة (القسم الأول) مجلة الحقوق، جامعة الكويت، العدد الأول، السنة التاسعة، ١٩٨٥ م.
- (٩) د. محمد عليان العزام، الأحكام الموضوعية لشفعة الشريك في القانون المدني الأردني، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، العدد ١٣، أبريل، ٢٠١٧ م.
- (١٠) د. نبيل إبراهيم سعد، الشفعة علماً وعملاً، دار الجامعة الجديدة، ٢٠١٧ م.
- (١١) علي حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، المجلد الثاني، دار الثقافة العربية، طبعة ٢٠١٠ م.
- (١٢) مبارك سعيد، موجز أحكام القانون المدني الأردني، الحقوق العينية، دار الثقافة، ١٩٩٦ م.
- (١٣) محمد إبراهيم بنداري، الوجيز في مصادر الالتزام في قانون المعاملات المدنية العماني، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى.
- (١٤) محمد عزمي البكري، الشفعة في ضوء الفقه والقضاء، دار محمود، طبعة ٢٠١٦ - ٢٠١٧ م.
- (١٥) محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الثاني، مكتبة دار الثقافة، ١٩٩٤ م.

- ١٦) محمد قدرى باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان في المعاملات الشرعية، دار السلام، ٢٠١١م.
- ١٧) رياض مفتاح، حق الملكية في الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولى، ٢٠١٨م.
- ١٨) د. عبد الصمد محمد يوسف، الشفعة بين مقتضيات الشرع ومشكلات الواقع، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولى، ٢٠١٨م.

### ثانياً- الأحكام القضائية:

- ١) الطعن رقم ٢٨٠/٢٠٠٥ (هيئة توحيد المبادئ)، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها في الفترة من ١/١٠/٢٠٠٧م وحتى ٣٠/٦/٢٠٠٨م، السنة القضائية الثامنة، المكتب الفني، المحكمة العليا، وزارة العدل، ص ٣.
- ٢) الطعن رقم ٨٩٩/٢٠١١، الدائرة المدنية (أ)، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها في الفترة من ١/١٠/٢٠١١م وحتى ٣٠/٦/٢٠١٢م (م)، السنة القضائية الثانية عشرة، المكتب الفني، مجلس الشؤون الإدارية للقضاء، ص ١٨٤.
- ٣) الطعن رقم ٨٠٤/٢٠٠٩م مدني عليا، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها في الفترة من ١/١٠/٢٠٠٩م وحتى ٣٠/٦/٢٠١٠م، السنة القضائية العاشرة، المكتب الفني، المحكمة العليا، ص ٣٦٢.
- ٤) الطعن رقم ٥٨٨/٢٠٠٨ مدنية أولى عليا، جلسة ١٧/١/٢٠٠٩م، مجموعة المبادئ والقواعد القانونية التي قررتها المحكمة العليا، الدوائر المدنية ١٠/١(م)، الفترة من ٢٠٠١م حتى ٢٠١٠م، المكتب الفني، المحكمة العليا، مجلس الشؤون الإدارية للقضاء، ص ٥٨٨. الطعن رقم ٨٣١/٢٠١٢م، الدائرة المدنية (ج)، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها، للسنتين القضائيتين الثالثة عشرة والرابعة عشرة، في الفترة

من ٢٠١٢/١٠/١ م وحتى ٢٠١٤/٦/٣٠ م (م)، المكتب الفني، المحكمة العليا، مجلس الشؤون الإدارية للقضاء، ص ٣٨٢.

(٥) الطعن رقم ٢٠٠٧/٦٦/٢٠٠٧ مدني ثانية عليا، جلسة ٢٠٠٧/٥/٦ م، رقم المبدأ (١٢) س ق ٧، مجموعة المبادئ والقواعد القانونية التي قررتها المحكمة العليا في الفترة من ٢٠٠١ م وحتى ٢٠١٠ م، الدوائر المدنية ١/١٠ (م)، المكتب الفني، المحكمة العليا، مجلس الشؤون الإدارية للقضاء، ص ٣٠٥.

(٦) الطعن رقم ٢٠٠٧/١٥، مدني أولى عليا، جلسة ٢٠٠٧/٦/٢ م، مجموعة المبادئ والقواعد القانونية التي قررتها المحكمة العليا في الفترة ٢٠٠١ م وحتى ٢٠١٠ م، الدوائر المدنية ١/١٠ (م)، المكتب الفني، المحكمة العليا، مجلس الشؤون الإدارية للقضاء، ص ٣٠٤.

(٧) الطعن رقم ٢٠٠٥/١٤٧، مدني عليا جلسة ٢٠٠٦/٢/١٢ م، رقم المبدأ ١٢ س ق ٦، مجموعة المبادئ والقواعد التي قررتها المحكمة العليا من الفترة ٢٠٠١ م حتى ٢٠١٠ م، المكتب الفني المحكمة العليا، مجلس الشؤون الإدارية للقضاء، ص ٣٨٤.

### ثالثاً- التشريعات:

- (١) قانون المعاملات المدنية العُمانى الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣.
- (٢) القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ م.
- (٣) القانون المدني الأردني لسنة ١٩٧٦ م.
- (٤) المرسوم السلطاني رقم ٨٩/٤٨ بإصدار نظام تملك الشقق والطبقات.
- (٥) نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٨/٢.
- (٦) القانون الأردني المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (٥١) لسنة ١٩٥٨ م.
- (٧) قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ م.