

صدر العدد بالتعاون مع

كلية اصول العلم الجامعة

العراق - بغداد

CJSP

ISSN-2536-0027

مجلة كامبريدج للبحوث العلمية

مجلة علمية محكمة تصدر عن مركز كامبريدج
للبحوث والمؤتمرات في مملكة البحرين

العدد - ٣٩

تشرين الثاني - ٢٠٢٤



إثار حق الشفعة في انتقال الملكية

(دراسة مقارنة)

م.م المصطفى داود سالم علوان

جامعة ذي قار كلية القانون

Almustafa23@utq.edu.iq

المستخلص

تعتبر حقوق الشفعة من القضايا المهمة في مجال نقل الملكية، فهي أحد الاستثناءات لحرية التصرف في الملكية الخاصة وتكتسب دراسة هذا الحق أهمية بالغة لما له من آثار على الباعين والمشتريين والمستفيدين. وتتناول هذه الدراسة مقارنة بين القانون المدني العراقي والمصري بشأن حق الشفعة وآثاره على عمليات نقل الملكية وتتناول الدراسة تعريف حق الشفعة، وشروط ممارسته، وطريقة إعمال هذا الحق، والآثار المترتبة على هذا الحق. كما تسلط الضوء على أوجه الاختلاف والتشابه بين القانونين في هذا الصدد. وخلصت الدراسة إلى أن هناك العديد من أوجه التشابه بين القانونين بشأن حق الشفعة، إلا أن هناك اختلافات في التفاصيل والجزئيات. وتوصي الدراسة بضرورة تطوير التشريعات المنظمة لحق الشفعة بما يتماشى مع المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية، مع الحفاظ على التوازن بين مصالح جميع الأطراف.

المقدمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيد المرسلين ابي القاسم محمد وعلى إله وصحبة وسلم تسليماً كثيراً.

الشريعة الإسلامية هي أساس هذا الحق، وهي مستمدة من اجتهادات الفقهاء، وهي المصدر الذي يستمد منه القانون الشرعي والتشريعات الشرعية، ومنها القانون العراقي والمصري وعدة تشريعات أخرى وهو تقييد استثنائي لحرية التملك والتعاقد والتصرف، لأنه بمقتضاه يغري المشتري بالتخلي عن العقار الذي اشتراه ويصبح البائع طرفاً في عقد مع غير من باعه له، وفي الوقت نفسه لا يناقش في أموره وشروطه ولا يشارك حتى في انعقاده وذلك لأنه يكتشف ويؤدي ذلك إلى حق نقل الملكية، وهذا من حقوق الملكية.

وحقوق الملكية هي أحد الموضوعات الأساسية في القانون المدني التي تحكم العلاقات بين الأفراد في المجتمع. ومن بين هذه الحقوق حق الشفعة الذي يعرف بأنه "الحق الممنوح للشريك أو الجار في تملك العقار المبيع بنفس الثمن وبنفس الشروط المتفق عليها بين البائع والمشتري الأجنبي". وتكمن أهمية هذا الحق في أنه يحافظ على سلامة الملكية وتماسك المجتمع.

والغرض من هذه الدراسة هو تحديد أثر حق الشفعة على نقل ملكية العقارات من خلال مقارنة بين قانوني القانونين المدني العراقي والمصري وستتم دراسة أوجه التشابه والاختلاف بين هذين القانونين بشأن حق الشفعة، وكذلك الأحكام والشروط التي تحكم هذا الحق في كلا البلدين وتحلل الدراسة أيضاً تأثير ممارسة حق الشفعة على نقل ملكية العقار وأثره على الأطراف المعنية.

مشكلة الدراسة

إن مسألة الامتيازات وأثرها على عمليات نقل الملكية موضوع مهم في القانون المدني العراقي والمصري، ففي القانون المدني العراقي، يتم تناول الامتيازات وأثرها على عمليات نقل الملكية في المادة ١٤٧ من

القانون المدني، بينما ينظم القانون المدني المصري الامتيازات وأثرها على عمليات نقل الملكية وفقاً للمادة ١٤٨ من القانون المدني المصري.

وتثير هذه المسألة عدداً من التساؤلات منها:

١. ماهي الشفعة وماهي طبيعتها القانونية وهل هي حق شخصي او عيني وما خصائصها؟
٢. ما هو وقت ثبوت وإجراءات وأثار الشفعة المترتبة لانتقال الملكية؟
٣. مدى تشابه واختلاف تنظيم حق الشفعة وتأثيره في انتقال الملكية؟

أهمية الدراسة

يحظى البحث في الشفعة وأثرها على عمليات نقل الملكية بأهمية كبيرة في القانون المدني العراقي والمصري فالشفعة هو إحدى وسائل تنظيم عمليات نقل الملكية بطريقة قانونية وشرعية. ويختلف قانون الشفعة العراقي والمصري من حيث الأحكام والشروط الواجب توافرها لإثبات صحة الشفعة وأثره على عمليات نقل الملكية.

اهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى مقارنة حق الشفعة في انتقال الملكية بين القانون المدني العراقي والمصري، حيث يعتبر حق الشفعة من القضايا الهامة في مجال الحقوق المدنية، وتهدف الدراسة إلى تسليط الضوء على الأوجه المتشابهة والمختلفة في تطبيق حق الشفعة في كل من العراق ومصر، وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية والأحكام القضائية ذات الصلة.

سيتم استعراض مفهوم حق الشفعة وأهميته في نقل الملكية، ومن ثم سيتم تحليل كيفية تطبيق حق الشفعة في كل من العراق ومصر، بما في ذلك الشروط والقيود المفروضة على ممارسة هذا الحق، والآثار القانونية لذلك، كما سيتم التطرق إلى أي تطورات قانونية أو تشريعية حديثة تتعلق بحق الشفعة في كلا البلدين.

منهج الدراسة

اعتمدنا في دراسة بحثنا هذا على المنهج التحليلي المقارن، من خلال تحليل النصوص والقواعد العامة الخاصة بموضوع البحث ومقارنتها بنصوص القانونين العراقي والمصري.

سبب اختيار موضوع الدراسة

تم اختيار موضوع الدراسة "حق الشفعة في انتقال الملكية" نظراً لأهمية هذا الموضوع في القانون المدني العراقي والمصري، يهدف البحث إلى إجراء دراسة مقارنة تحليلية لكيفية تنظيم حق الشفعة في انتقال الملكية في القانون المدني لكل من العراق ومصر، وذلك بهدف فهم الاختلافات والتشابهات بين النظامين القانونيين.

المبحث الأول

ماهية الشفعة

وموضوع الشفعة من الموضوعات التي تختص بالمعاملات المدنية حصراً، ويعتبر من موضوعات اكتساب الملكية، وهو محل جدل كبير في الفقه والفقهاء لأنه يعتبر مخالفاً لمبدأ سلطان الإرادة في العقد والتصرف والحيازة.

وبما أن أصل الشفعة ومرجعيتها هو الفقه الإسلامي، فالشريعة الإسلامية لا تحتاج إلى أي قانون أو فقه آخر، وهي الأصل المادي والتاريخي لنص وأحكام الرهن.

ولذلك لا يمكن أن نجد قانوناً مدنياً يدمج نظام الرهن في الحقوق المدنية التي يسنها سواء بالتأثير المباشر كما في قوانين الدول العربية والإسلامية خاصة، أو بالتأثير غير المباشر كما في قوانين الدول غير العربية وغير الإسلامية إلا إذا كان متأثراً بالشرعية الإسلامية.

المطلب الأول: تعريف الشفعة

أولاً: تعريف الشفعة لغتاً

والفعل شفع مشتق من الفعل شفع، والشفاعة نقيض الوتر والشفاعة وهي الزوج. تُقُولُ: شَفَعْتُ شَفْعًا إِذَا كَانَ وَتْرًا، وَتَشَفَعْتُ بِكَ إِلَى عَدَدٍ مِنَ الْوُتَرِ حَتَّى يَصِيرَ زَوْجًا، وَالشَّفْعُ الزِّيَادَةُ، تَشَفَعُ لَكَ مَا تَطْلُبُهُ حَتَّى تَضُمَّهُ إِلَى مَا عِنْدَكَ فَتَزِيدَهُ، وَمِنْهُ اشْتَفَعْتُ، أَي لَمَّا كَانَ وَتْرًا وَاحِدًا، ضُمَّ إِلَيْهِ مَا زَادَ عَلَيْهِ وَشَفَعَهُ بِهِ. والشفاعة في الأملاك معروفة وهي مشتقة من الزيادة، لأن الشفيع يضم المبيع إلى الملكة ويشفع به، كأنه كان وترًا واحدًا فصار زوجها، ويقال الشفاعة على رأس الإنسان. وذلك أن الدار إذا كانت بين جماعة مختلفة الحصص، فباع أحدهم نصيبًا واحدًا فما باعه لشريكه فيها ليس هو ذلك النصيب بل على رؤوسهم بالسوي^(١).

وَشَفَعْتُ شَفَاعَةً وَشَفَاعَةً، وَشَفَعْتُ شَفَاعَةً وَشَفَاعَةً. فالشفاعة هي وصل شيء بشيء، وإضافة شيء إلى شيء، وكسب شيء بشيء، وكسب شيء بإضافة شيء، ومنه الشفاعة أيضاً الشفاعة، أي: أن يقوم شخص ذو حظوة أو جاهة بقضاء حوائج الآخرين.

ثانياً: تعريف الشفعة في اصطلاح الفقهاء

وَاخْتَلَفَ الْفُقَهَاءُ فِي تَعْرِيفِ الشَّفْعَةِ، فَعَرَفَهَا عُلَمَاءُ الْأَحْنَافِ بِأَنَّهَا: حَقٌّ تَمْلِكُ الشَّفِيعُ عَنْ جِهَةِ الْمُشْتَرِي بِتَصَرُّفِ الْمُشْتَرِي فِي الشَّفِيعِ بِتَعْوِيزِ الْجَارِ عَمَّا تَلَفَ بِهِ.^(٢)

بينما عرفها المالكية الشفعة استحقاق شريك أخذ ما عوض به شريكه من العقار بثمنه أو قيمته^(٣).

أما الشافعية عرفها بأنها حق تملك قهري يثبت للشريك القديم على الشريك الحادث فيما ملك بعوض^(٤).

وكذلك عرفها الحنابلة بأنها استحقاق الشريك انتزاع حصة شريكة المنقلة عنه من يد من انتقلت الية بعوض مالي بثمنه الذي استقر عليه العقد^(٥) أما عرفها الشيعة الإمامية بأنها استحقاق الشريك الحصة المبيعة في شركته ولا تثبت لغير الواحد وموضوعها مالا ينقل ويشترط قدرة الشفيع على الثمن وإسلامه^(٦).

ثالثاً: تعريف الشفعة في القانون

تعددت التعريفات وفق التشريعات والقوانين للشفعة التي تنتمي إليها وفق الآتي: -

وقد عرفت المادة ١١٢٨ من القانون المدني العراقي رقم ١٤٠ لسنة ١٩٥١ الشفعة بأنه الحق في اكتساب ملكية العقار المبيع، حتى لو كان المشتري مجبراً على دفع الثمن والتكاليف العادية^(٧).

وتحدد المادة (المادة ٩٣٥) من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لعام ١٩٤٨ الترخيص الذي يسمح ببيع العقار نيابة عن المشتري بالشروط المنصوص عليها^(٨).

وقد عرفت تشريعات أخرى بتعاريف متقاربة ومطابقة لقانون المدني العراقي منها قانون المعاملات المدنية السودانية^(٩) والقانون المدني الأردني^(١٠) هو حق تملك العقار المبيع أو بعضه ولو جبراً علي المشتري بما قام عليه الثمن والنفقات.

كَمَا يُفْهَمُ مِنْ هَذِهِ التَّعْرِيفَاتِ أَنَّ الشَّفْعَةَ لَا تَتَحَقَّقُ إِلَّا فِي حَالَةِ بَيْعِ الْعَقَارِ الْمُشْتَرَكِ وَهَذَا هُوَ السَّبَبُ فِي إِقَامَةِ الشَّفِيعِ مَقَامَ الْمُشْتَرِي فِي تَمْلِكِ الْعَقَارِ وَشِرَائِهِ وَإِعْطَاءِ الْأَوْلَوِيَّةِ لِغَيْرِهِ مِمَّنْ يَرُغَبُ فِي تَمْلِكِ الْعَقَارِ الْمُتَنَازِعِ فِيهِ وَحَلِّ مَحَلِّ الْمُشْتَرِي، وَيَتَعَبَّرُ آخَرَ أَنَّهُ بَعْدَ أَنْ حُلَّ الشَّفِيعُ مَحَلَّ الْمُشْتَرِي فِي تَمْلِكِ الْعَقَارِ يَبْنِي لَهُ مِلْكُ الْعَقَارِ بِالشَّرْطِ الْمَنْصُوصِ عَلَيْهَا شَرْعًا.

والسبب في ذلك هو الرغبة في منع الضرر الذي يتوقع أن يلحق بالمنتفع من مشاركة أو مجاورة أشخاص آخرين غير مرغوب فيهم في العقار.

وغالباً ما تكون مثل هذه الشراكات مصدر ضرر، فإذا أراد أحد الشركاء بيع حصته أو نصيبه من العقار كان الشريك الآخر أحق بذلك من الأجنبي. وعليه أن يدفع الثمن وجميع التكاليف الأخرى المترتبة عادة على البيع.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للشفعة وخصائصها

أولاً: الطبيعة القانونية للشفعة

فَدَهَبَ الْبَيْعُ إِلَى أَنَّ الشَّفْعَةَ حَقٌّ شَخْصِيٌّ، وَدَهَبَ آخَرُونَ إِلَى أَنَّهُ حَقٌّ بَاطِنٌ، وَدَهَبَ آخَرُونَ إِلَى أَنَّهُ حَقٌّ مُخْتَلِطٌ بَيْنَ الْحَقِّ الشَّخْصِيِّ لِلْمُشْتَرِيِّ وَالْحَقِّ الْبَاطِنِ فِي الْعَيْنِ، وَدَهَبَ آخَرُونَ إِلَى أَنَّ الشَّفْعَةَ حَقٌّ شَخْصِيٌّ، وَهَذَا لَا يَعْنِي أَنَّهُ حَقٌّ شَخْصِيٌّ يُقَابَلُ حَقًّا بَاطِنِيًّا، وَإِنَّمَا هُوَ حَقٌّ يَتَعَلَّقُ بِذَاتِ الْمُشْتَرِيِّ، وَلَا يُمْكِنُ التَّنَازُلُ عَنْهُ أَوْ نَقْلُهُ إِلَى شَخْصٍ آخَرَ، وَلَا يُمْكِنُ أَنْ يَكُونَ بِاسْمِ دَائِنِي الْمُشْتَرِيِّ^(١).

أما الفريق الآخر الذي يرى أن الشفعة حق عيني وأن أساس هذا الحق هو الحق العيني فيما يتعلق بملكية العقار، فإن الحق العيني ينشأ من ملكية العقار نفسه وينتقل من مالك للعقار إلى آخر بنقل العقار من شخص إلى آخر. وبما أن الحقوق العينية تنشأ من ملكية العقار نفسه وتنتقل من مالك للعقار إلى مالك آخر عن طريق نقل العقار من شخص إلى آخر، فإن محاكم المنطقة التي تم فيها شراء العقار تثبت الاختصاص القضائي عندما يرفع المشتري دعوى يطالب فيها بحقوق عينية في العقار.

وتذهب آراء أخرى إلى أن الشفعة ليس حقاً شخصياً محضاً ولا حقاً في مكان بعيد محض، وإنما هو حق ذو طبيعة مختلطة، فهو من ناحية حق واقع في ملك، ومن ناحية أخرى لا يتعلق بالمستفيد إلا إذا كان مستنداً إلى اعتبارات شخصية للمستفيد نفسه، وأن الشفعة حق في مكان بعيد أينما كان العقار والرأي الراجح هو أنه لا يمكن اعتباره حقاً في المكان البعيد الذي يخضع له بصرف النظر عن مكان وجود العقار. وينص القانون المدني العراقي بوضوح على أن الحيابة والعقد والاتصاق من طرق اكتساب حقوق الملكية بين الجيران^(٢).

الحجز هو حق فيما يتعلق باستخدام هذه الوسيلة ولا يُمنح إلا لمن تتوافر فيه مؤهلات الشفيع. ويمنح هذا الحق للأشخاص الذين مُنحوا هذا الحق على وجه التحديد كحق شخصي في ملكية البضائع أو في حق تحصيل الديون.

وهناك رأي تشريعي آخر حيث لم يحذو المشرع المصري حذو المشرع العراقي ويرى الشفعة ليست بحق وإنما هي رخصة للشفيع فله ان يأخذها او يتركها بحيث لا يجبر عليها ولا يجوز الا في العقار وهو ما ورد في المادة ٩٣٥ من القانون المدني المصري^(٣) وكذلك القانون الجزائري حسب المادة ٧٩٤ من القانون المدني^(٤).

يقول السنهوري: إن الشفعة وسيلة لاكتساب الحقوق، فالشفعة وسيلة لاكتساب الحقوق، فالشفعة وسيلة لاكتساب الحقوق العينية من ملك وانتفاع وتمليك. وباعتبارها وسيلة لاكتساب الحقوق العينية فهي حقيقة مركبة. ولكي تكون الشفعة سبباً لاكتساب الحقوق العينية لا بد أن يكون لها وضع قانوني محدد، وهو ما يتطلب مجموعة من الحقائق العينية المحددة^(٥).

ثانياً: خصائص الشفعة

ان حق الشفعة في القانون العراقي يتميز بالخصائص الاتية: -

١. انها حق استثنائي

تعد الشفعة قيد على حق الملكية، لأنه يبطل حق المشتري في الملكية قهراً، ويمنع المالك من التصرف في المبيع لمن يشاء، وعليه فإن الشفعة حق استثنائي أنشئ للمشتري لمنع الضرر المحتمل بسبب اتصال ملك المشتري بملك البائع، وبسبب هذه الطبيعة لا يمكن أن يمتد؛ لأن الشفعة ينشأ موقوفاً على الزمن، فإذا انقطع حق المشتري في الرهن انقطع حق البائع في التصرف في المبيع^(١٦).

٢. انه حق غير قابل للتجزئة

وهذا يعني أنه لا يجوز للوسيط أن يأخذ جزءاً من المبيع ويترك جزءاً آخر ويستثنى من ذلك عند تعدد المشترين وحد البائع، حيث يمكن للوسيط أن يأخذ جزءاً من الحصة ويترك الباقي، لكن إذا تعدد الوسطاء فهل يجوز لكل منهم أن يطالب بجزء من المبيع؟ لا، لا يجوز ذلك، وذلك لأن بعض الوسطاء إذا تنازل بعض الوسطاء عن حقه قبل علمه بالشفعة أو الاتفاق عليها ضاع حقه وبقي حق الآخرين الذين يملكون جزءاً من العقار، فيؤدي ذلك إلى تفريق الشفعة وإجبار المشتري على شراء جزء من العقار، وربما يكون ذلك على حساب المشتري وذلك لأن لذلك يجب على كل شفيع أن يطالب بكل العقار تفادياً لاحتمال تفرق الشفعة، فإذا لم يفعل ذلك فلا شفعة للشفيع^(١٧).

٣. حق غير قابل للإرث

عندما تنشأ الشفعة لا يمكن إبطاله بوفاة البائع أو المشتري أو صاحب الرهن (المادة ١١٣٣-٢). وهكذا، إذا مات المستفيد بعد إنشاء الشفعة يجوز للورثة المطالبة به خلال المدة القانونية المتبقية: إذا لم تكن قد انقضت قبل وفاة المورث^(١٨).

٤. حق لا يجوز التصرف فيه للغير

إذا باع الشفيع حقه الشفعة لأجنبي أو لشفيع آخر بمقابل معلوم، سقط حق الشفعة دون مقابل، والبيع باطل. وبما أن البيع هو مبادلة مال بمال وحق الشفعة لا يجوز تملكه، فيسقط حق الشفعة ولا يلزم المشتري بدفع أي مقابل. ومن الواضح أن حق الشفعة تسري على المنقولات فقط وليس على المنقولات. وبما أن الشفعة حق يخلف بموت صاحبه أي الوارث، وهو حق للشخص الذي أعطاه القانون الحق الحصري في ممارسته، فلا يجوز انتقاله إلى شخص آخر، وبما أن الشفعة لا تنجزاً فلا يجوز استعماله أو سحبه إلا كلياً ولو تم التنازل عن جزء منه لا يجوز نقل حق الممارسة الحصرية لحق الممارسة إلى شخص آخر^(١٩). ان حق الشفعة في القانون المصري يتميز بالخصائص الآتية^(٢٠):

١) من يحق له الشفع

- الشفعة تكون متاحة للرقبة إذا تم بيع جميع حقوق الانتفاع الملكية لها أو بعضها.
- للشريك في الشبوع إذا تم بيع أي جزء من العقار الشائع لشخص أجنبي.
- لصاحب حق الانتفاع إذا تم بيع جميع أو بعض الرقبة الملكية لهذا الحق.
- لمالك الرقبة في حالة الحكر إذا تم بيع حق الحكر وللمستحكر إذا تم بيع الرقبة.
- للجار المالك في بعض الحالات الخاصة:
 - إذا كانت العقارات مباني أو أراضي معدة للبناء، سواء في المدن أو القرى.
 - إذا كانت للأرض المبيعة حق ارتفاع على أرض الجار أو كان حق الارتفاق لأرض الجار على الأرض المبيعة.
 - إذا كانت أرض الجار ملاصقة للأرض المبيعة من جهتين وتساوي قيمتهما نصف ثمن الأرض المبيعة على الأقل.

٢) الحالات التي لا يجوز فيها الشفعة

- لا يمكن اللجوء إلى الشفعة في حالات معينة، وهي^(١١):
 - إذا تم البيع عبر مزاد علني وفقاً للإجراءات المقررة قانونياً.
 - إذا تم البيع بين الأصول والفروع، أو بين الزوجين، أو بين الأقارب حتى الدرجة الرابعة، أو بين الأصهار حتى الدرجة الثانية.
 - إذا كان العقار تم بيعه لغرض تحويله لمكان عبادة.
 - إذا كان للأرض المبيعة حق ارتفاق على أرض الجار أو كان حق الارتفاق لأرض الجار على الأرض المبيعة.
 - إذا كانت أرض الجار ملاصقة للأرض المبيعة من جهتين وتساوي من حيث القيمة نصف ثمن الأرض المبيعة على الأقل.

ويرى الباحث ان القانون المدني العراقي، تعتبر الشفعة وسيلة لتحقيق العدالة والحفاظ على حقوق الأطراف في العقود. وتتميز خصائص الشفعة في القانون المدني العراقي بأنها تكون مقررة بموجب القانون أو بالاتفاق بين الأطراف، وتكون محددة بشكل دقيق ومحدودة في الاختصاص. كما تكون الشفعة مقصورة على الأشخاص القانونيين المخولين بذلك وفقاً لأحكام القانون.

أما في القانون المدني المصري، فإن الشفعة تعد وسيلة لحماية حقوق الأطراف وتسهيل إجراءات التعاملات القانونية. وتتميز خصائص الشفعة في القانون المدني المصري بأنها تكون قابلة للتحكيم والتسوية بموجب اتفاق الأطراف، وتكون مرتبطة بوجود عقد معين أو علاقة قانونية محددة. كما تكون الشفعة مشروطة بتوافر شروط معينة يجب توفرها لإمكانية تطبيقها.

بالمقارنة بين الشفعة في القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري، يظهر أن كلا النظامين يوليان اهتماماً كبيراً بحماية حقوق الأطراف وتسهيل إجراءات التعاملات القانونية من خلال تحديد شروط وخصائص دقيقة لتطبيق الشفعة.

المبحث الثاني

إجراءات وآثار انتقال ملكية الشفعة

بموجب القوانين المدنية في العراق ومصر، تُعتبر إجراءات وآثار انتقال ملكية الشفعة من المسائل المهمة التي تخضع لتنظيم دقيق. يتعلق الأمر بنقل حقوق الملكية من شخص إلى آخر عبر شخص ثالث يُعرف بالشفيع. تهدف هذه الإجراءات إلى ضمان نقل الملكية بشكل قانوني وشفاف، مع مراعاة حقوق جميع الأطراف المعنية.

تختلف إجراءات وآثار انتقال ملكية الشفعة بين القانون المدني العراقي والمصري في بعض الجوانب، مثل الشروط والإجراءات المطلوبة لإتمام عملية النقل، بالإضافة إلى الآثار القانونية لهذا الانتقال على المالك والشفيع والأطراف الأخرى. لذا، يتطلب فهم هذه الإجراءات والآثار المترتبة عليها دراسة دقيقة للقوانين المدنية في كل من العراق ومصر، مما يستدعي تحليلاً مفصلاً لضمان الامتثال للأنظمة القانونية السارية في كل بلد.

المطلب الأول: وقت ثبوت الشفعة

يتطلب تحديد وقت ثبوت حق الشفعة في القانون المدني العراقي أولاً مراجعة النصوص القانونية ذات الصلة. بعد ذلك، سنستعرض موقف الفقه القانوني العراقي من هذا التحديد، بالإضافة إلى تحليل قرارات القضاء العراقي المتعلقة بهذا الموضوع. بناءً على ذلك، سنقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع كما يلي^(١٢):

(١) النصوص مواد القانون المدني العراقي

نظم القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل حق الشفعة، كسبب من أسباب كسب الملكية ما بين الإحياء، في (١٧) مادة، تبدأ من المادة (١١٢٨) وتنتهي بالمادة (١١٤٤)، ونص القانون المدني في أكثر من مورد على ان وقت ثبوت الشفعة، يكون بعد إبرام عقد البيع بين الشريك البائع والمشتري، ومن هذه الموارد^(٢٣):

- أ. المادة (١١٢٨): (الشفعة، هي حق تملك العقار المبيع، ولو جبراً على المشتري، بما قام عليه من الثمن والنفقات المعتادة).
- ب. المادة (١١٣٣/١): (لا تثبت الشفعة، إلا ببيع العقار المشفوع، مع وجود السبب الموجب لها وقت البيع).
- ت. المادة (١١٣٣/٢): (ويشترط في المال المشفوع، ان يكون عقاراً مملوكاً، وان يكون بيعه قد تم قانوناً.....).
- ث. المادة (١١٣٨): (على من يريد الأخذ بالشفعة، ان يعلن رغبته لكل من البائع والمشتري، أو دائرة التسجيل العقاري خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذاره بالبيع، إنذاراً رسمياً من البائع أو المشتري ٠٠٠٠٠٠).
- ج. المادة (١١٣٩/١): (يجب على الشفيع أن يرفع دعوى الشفعة على كل من البائع والمشتري خلال ثلاثين شهراً من تاريخ إعلان رغبته، وإلا سقط حقه).
- ح. المادة (١١٤٢/١): (يحل الشفيع تجاه البائع، محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته، ولكن لا يحق له الانتفاع بالأجل الممنوح للمشتري في دفع الثمن، إلا إذا رضي البائع) لكن نصت المادة (١١٣٤) / (في سياق تعدادها لهوارد عدم سماع دعوى الشفعة: (إذا تنازل عن حقه في الشفعة صراحة أو دلالة، ولو قبل البيع.

(٢) موقف الفقه القانوني العراقي

توافق الفقه القانوني العراقي مع نصوص القانون المدني، حيث أشار إلى أن حق الشفعة للشفيع يثبت بعد إتمام عملية البيع بين الشريك والمشتري، وتسجيلها في الجهة المختصة. كما دعم الفقه حكم القانون المدني الذي ينص على إسقاط حق الشفعة قبل إتمام البيع^(٢٤).

يقول حامد مصطفى، الرئيس السابق لديوان التدوين القانوني في بغداد، الذي تم تغيير اسمه إلى مجلس شورى الدولة، إن "لا يوجد ما يمنع دائرة الطابو من وقف التسجيل بناءً على طلب الشفيع، إذا تبين لها من سجلاتها أنه مالك مجاور أو شريك. ويجب أن تُمنح فترة معينة للشفيع لمراجعة المحكمة للحصول على أمر بوقف إجراءات التسجيل، حتى يصدر حكم بشأنه في موضوع الشفعة". وهذا يبرز أن الفقيه يعتبر أن للشفيع الحق في المطالبة بالشفعة قبل إتمام عقد البيع^(٢٥).

(٣) موقف القضاء العراقي

حكم القضاء العراقي وفقاً لأحكام القانون المدني المتعلقة بالشفعة، حيث صدرت عدة قرارات قضائية تؤكد أن حق الشفعة لا يُثبت إلا بعد تسجيل بيع العقار المشفوع بشكل قانوني في دائرة التسجيل العقاري. وقد قضت محكمة التمييز بأن الشفعة لا تُعتبر قائمة إلا بعد إتمام بيع العقار المشفوع. وفي قرار آخر، أشارت المحكمة إلى أنه إذا تم رفض دعوى الشفيع بسبب تقديمها قبل إتمام بيع الملك المشفوع وتسجيله في السجل العقاري، فإن ذلك لا يمنع من تقديم الدعوى مجدداً بالطريقة القانونية الصحيحة^(٢٦).

أوضح القانون المدني المصري من خلال المواد ٩٤٠ و ٩٤١ و ٩٤٢ و ٩٤٣ على اثبات الشفعة وهي^(٢٧):

أ. على من يرغب في ممارسة حق الشفعة أن يُبلغ كل من البائع والمشتري برغبته خلال ١٥ يوماً من تاريخ الإنذار الرسمي الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري، وإلا سيفقد حقه. ويُضاف إلى هذه المدة فترة المسافة إذا استدعى الأمر ذلك. كما أن علم الشفيع بحدوث البيع لا يُعتبر ثابتاً إلا من تاريخ الإنذار، ولا يبدأ سريان مهلة الـ ١٥ يوماً التي تسقط حق الشفيع في حال عدم إعلانه برغبته في الشفعة إلا من تاريخ هذا الإنذار. وهذا يعني أنه ليس هناك التزام على الشفيع بإعلان رغبته إلا بعد أن يتم إنذاره من قبل المشتري أو البائع، حتى لو كان قد علم بالبيع قبل ذلك.

ب. يجب أن يتضمن الإنذار تفاصيل كافية عن العقار الذي يمكن استرداده بالشفعة، بالإضافة إلى تحديد الثمن والمصروفات الرسمية، وشروط البيع، وأسماء البائع والمشتري.

ت. ويجب أن إعلان الأخذ بالشفعة أن يكون رسمياً وإلا كان باطلاً ولا يكون هذا الإعلان حجة على الغير إلا إذا سجل بالشهر العقاري.

ث. خلال ٣٠ يوم من تاريخ الاعلان يجب أن يودع خزينة المحكمة الكائن بدائرتها العقار كل الثمن الحقيقي الذي تم به البيع وعلى أن يكون قبل رفع دعوي الشفعة، وذلك ضماناً لجدية الشفيع فإن لم يتم الإيداع في هذا الميعاد علي الوجه المتقدم سقط الحق في الأخذ بالشفعة والثمن الذي توجبه المادة ٩٤٢ علي الشفيع ايداعه هو الثمن الذي حصل الاتفاق عليه بين البائع والمشتري وانعقد به البيع ولا يكون هذا الثمن دائماً هو الثمن المسمى في العقد.

قد يكون هذا الثمن غير حقيقي بهدف تعجيز الشفيع عن ممارسة حقه في الشفعة. يحق للشفيع الطعن في هذا الثمن باعتباره صورياً، ويجب عليه إثبات ذلك، حيث يقع على عاتقه عبء إثبات الصورية باستخدام جميع وسائل الإثبات القانونية المتاحة. إذا عجز عن إثبات ذلك، يُعتبر أنه لم يلتزم بالإيداع المطلوب قانوناً، خاصة إذا كان المبلغ الذي أودعه أقل من الثمن المحدد في العقد. وفي حال كان الشفيع غير مُنذر بالبيع، فلا تتاح له وسيلة لمعرفة الثمن الحقيقي الذي تم به البيع، مما يتيح له إيداع الثمن الذي يعتقد أنه يعادل قيمة البيع، على أن يقوم بتكاملته عند التأكد من الثمن الحقيقي، ويكون الإيداع صحيحاً. وإذا قام شخص بشراء شيء يجوز فيه الشفعة ثم باعه قبل أن يُعلن أي رغبة في ممارسة حق الشفعة أو قبل تسجيل هذه الرغبة وفقاً للمادة ٩٤٢، فلا يُسمح بممارسة الشفعة إلا من قبل المشتري الثاني وبالشروط التي تم الشراء بها.

ج. لا بد أن يكون الشفيع مالكا للعقار الذي يشفع به وقت قيام سبب الشفعة أي وقت بيع العقار الذي يشفع فيه وأن يكون والعقار المشفوع به مسجلاً^(٢٨).

ووفقاً لما ذكره الباحث، فإن المادة ١٠٩٨ من القانون المدني العراقي تنص على أن "ينشأ الشفعة من وقت علم المشتري بالبيع"، مما يعني أن للمشتري الحق في المطالبة بالامتياز من وقت علمه ببيع الأسهم أو الممتلكات المشاعة. وهكذا، بموجب القانون المدني العراقي، يكون وقت تكوين الرهن من الوقت الذي يصبح فيه المشتري على علم بالبيع.

أما في القانون المدني المصري فقد نصت المادة (٩٤٤) على أن "يكون للشريك أو الجار حق الحجز من وقت علمه بالبيع"، وهذا يعني أن وقت تكوين الحجز في القانون المدني المصري من وقت علم المشتري بالبيع، وليس من وقت علمه بالبيع كما في القانون المدني العراقي.

وبالمقارنة بين القانونين يتضح أن القانون المدني العراقي أوسع نطاقاً في مجال تكوين الشفعة وأنه يكفي علم المشتري بالبيع لتكوين الرهن، بينما يشترط القانون المدني المصري أن يعلن المشتري بالبيع لتكوين الشفعة.

ومن الناحية العملية، قد يكون القانون المدني العراقي أكثر انسجاماً مع الواقع العملي، حيث أنه من السهل والواضح إعلام المستفيد بالبيع، بينما في جميع الأحوال قد يكون من الصعب على المستفيد أن يعلم بالبيع. كما أن القانون المدني العراقي يوفر حماية أكبر للشافعية، إذ يكفي أن يكون الشفيع على علم بالبيع.

المطلب الثاني: اثار انتقال ملكية العقار
إذا استوفت شروط الشفعة وتوافرت أسبابها لدى الشفيع واتخذت الإجراءات القانونية التي تكفل عدم وجود موانعها، فإن آثارها القانونية تترتب على الشفيع والبايع والمشتري والجميع، ومن هذه الآثار أن للشفيع في عقد البيع أن يتصرف في المبيع بثمن المثل وبالثمن العادي للمشتري أن يتصرف في العين المشتراة نيابة عن الشفيع باعتباره مالكا للشفيع. ويجوز للمشتري أن يتصرف في العقار المشتري بصفته مالكا للشفيع بالتصرف القانوني أو المادي قبل أن يعلن المشتري عزمه على ذلك أو قبل صدور حكم قضائي على الشفيع، ولكن ذلك يتطلب بيان الحكم على تصرف المشتري، وهو ينقسم إلى شرطين: الأول استبدال الشفيع بالمشتري، والثاني: تصرف المشتري بالعقار المشفوع^(٢٩).

(١) حلول الشفيع محل المشتري

والأثر الرئيسي للشفعة هو أن المشتري يتسلم العقار المرهون بالثمن والتكلفة العادية التي يتكبدها المشتري، ولكن الملكية لا تنتقل بمجرد التراضي أو بتنفيذ حكم قضائي نهائي على الرهن، بل يجب أن تسجل باسم المشتري في مكتب التسجيل العقاري، وهذا ما نصت عليه بوضوح المادة (١١٤١) من القانون المدني العراقي التي تنص على أن "تثبت ملكية العقار المرهون للمشتري وقت تنفيذ الحكم القاضي بتسجيله في مكتب التسجيل العقاري، أو وقت تسجيله في مكتب التسجيل العقاري إذا رضي المشتري بالرهن"^(٣٠).

لا يمتلك الوسيط العقار بعقد جديد، ولا يحصل على ملكية من المشتري، بل يحل محل المشتري بموجب القانون في نفس العقد في مواجهة البايع، كما لو كانت هناك علاقة مباشرة بين الوسيط والبايع حقوق والتزامات المشتري، باستثناء الفترة التي يعطى فيها السعر للمشتري، باستثناء الفترة التي يعطى فيها السعر للمشتري استبدال المشتري بموجب قانون نفس العقد في مواجهة المشتري، كما لو كانت هناك علاقة مباشرة بين حقوق والتزامات المشتري^(٣١).

ومن الآثار المترتبة على خروج الشفيع من العقد نيابة عن المشتري أنه إذا استحق المبيع بعد أخذ الشفيع بالشفعة وجب رد الشفعة إلى البايع مع ضمان الملك، وضمن التعرض الشرعي الصادر من الغير وضمن التعرض المادي الصادر من البايع وكذلك يجب عدم إعادتها إلى المشتري. وهذا ما نصت عليه الفقرة (٢) من القانون المدني العراقي (المادة ١١٤٢) التي تنص على أنه "إذا نشأ الحق بعد تملك العقار عن طريق الرهن فلا يجوز للمستفيد أن يرجع بضمن الحقوق على البايع إلا إذا كان ضمان الحقوق على البايع"، وهو مطابق لما جاء في القانون المدني المصري (المادة ٩٤٥). وكذلك إذا كان في عقد الشراء اتفاق على تعديل شروط كفاية الحق سواءً أكان ذلك تغيظاً أم تخفيفاً فيجري هذا الاتفاق عند الشافعية. وكذلك إذا حدث عيب خفي في المبيع والمشتري ينقص من قيمته أو من منفعته فللمشتري الرجوع على البايع بضمن العيب الخفي، ويجوز أن يكون هناك اتفاق بين البايع والمشتري على تعديل شروط الضمان، ويسري هذا الاتفاق على المشتري^(٣٢).

كما أن المشتري ملزم بتسليم المبيع إلى البايع، وإذا امتنع المشتري عن التسليم أو تأخر في التسليم فهلك في يد البايع، ضمن المشتري هلاكه، ولو كان ذلك قهراً.

ويرى الباحث أن الاختلاف في الفقه المصري فيما يتعلق بملكية الثمرة والتزام المشتري بردها، أو الوقت الذي يضمن فيه المشتري هلاك ما هلك من الثمرة، يرجع إلى الاختلاف في وقت تحديد ملكية الشفيع.

فمذهب الفقه العراقي: أن ما يقبضه المشتري من الثمار أو الغلة يعتبر ملكاً للشفيح حتى إن تصرفات المشتري من استغلال أو انتفاع نافذة للشفيح بعد الإبار، ولكن من تاريخ تسجيل العقار باسم المشتري في مكتب تسجيل الملكية تنتقل ملكية المشتري إلى الشفيح وينتهي ذلك بـ من تاريخ تسجيل العقار باسمه في دائرة التسجيل العقاري.

٢) التصرف في الممتلكات المشتراة من قبل المشتري

يتم التمييز بين التصرف القانوني والتصرف المادي:

أولاً: التصرف القانوني: إذا تصرف المشتري تصرفاً قانونياً في العقار الموعود به، فيتم التمييز بين ما إذا كان التصرف يتم قبل أو بعد إبداء المشتري لإبداء الرغبة. فإذا كان قبل إبداء الرغبة يكون المشتري مالكاً للعقار الموعود به، وبالتالي يمكنه التصرف في العقار بصفته مالكاً، وجميع التصرفات القانونية التي يقوم بها المشتري كالبيع أو ترتيب رهن أو ارتفاق أو رهن حالي تنفذ في حق المشتري، ويكتسب المشتري العقار الموعود به. فإذا رهن المشتري العقار يكون العقار رهنًا للمشتري، وإذا كانت الصفقة بيعاً وشراءً وباع المشتري العقار بثمن أعلى، ثم حصل المشتري على العقار بالثمن الثاني، فإن الرهن ضد المشتري الأول يسحب الرهن ضد المشتري الأول ويكون له رهن جديد ضد المشتري الثاني وبالتالي ينتقل نزاع الحجز من المشتري الأول إلى المشتري الثاني. أما في حالة البيوع المتتابعة، فليس للشفيح أن يأخذ العقار من المشتري الأخير إلا بالثمن الذي اشتراه به^(٣٣).

ثانياً: التصرف المادي: تنص المادة ١١٤٣ / ١ من القانون المدني العراقي على أنه "إذا قام المشتري بالبناء أو غرس الأشجار في العقار المشتري قبل أن يعلم برغبة الشفيح في تملكه، فإن الشفيح ملزم بأن يدفع للمشتري ثمن الزيادة في قيمة العقار بسبب البناء أو غرس الأشجار. وتنص المادة ٢ على ما يلي: "إذا تم البناء أو الغرس بعد إشعار الشفيح برغبته في التملك للشفيح أن يطلب إزالته، وإذا كان من شأن الإزالة الإضرار بالعقار جاز للشفيح أن يبقي ما يستحق الإزالة من بناء أو غرس ذي قيمة". وإذا كان تصرف المشتري قبل إعلان النية في الشفعة يعتبر تصرف المشتري قبل إعلان النية في توفير الملاءمة حسن النية ويلزم المشتري بمقدار الزيادة في قيمة العقار بسبب الأشغال ويملك الأشغال بالحجز، ولكن بعد إعلان النية يصبح المشتري عالماً بوجود حقوق للغير فيعتبر سبب النية لأنه تعدى على حقوق الغير فإذا اعتبر المشتري سبب النية بعد إعلان النية جاز للمشتري أن يطالب بالقلع ويجوز له أن يملك الأعمال والغراس بالحجز بالقيمة بالقلع ما دامت الإزالة لا تضر بالعقار وقد نصت المادة ٩٤٦ من القانون المدني المصري على أنه إذا كان البناء قبل إعلان الرغبة للمشتري الخيار بين أن يدفع ما أنفقه المشتري أو ما زاد من قيمة العقار، والمشرع المصري هنا يفضل المشتري على الغير من بناء الأرض والبناء بحسن نية^(٣٤).

ويرى الباحث أن هناك اختلافات بين القانونين من حيث نطاق الحجز، حيث أن القانون المدني العراقي يمنح هذا الحق لكل من المالك المشترك ومالك العقار المشترك، بينما يمنح القانون المدني المصري هذا الحق لمالك العقار المشترك فقط.

ويختلف القانونان أيضاً من حيث إجراءات ممارسة حق الحجز، فمثلاً ينص القانون المدني العراقي على أنه يجب على المشتري أن يخطر البائع برغبته في الحجز خلال ٣٠ يوماً من علم البائع بالبيع، بينما ينص القانون المدني المصري على أنه يجب على المشتري أن يخطر البائع برغبته في الحجز خلال ٦٠ يوماً من علم البائع بالبيع ينص على أنه يجب على المشتري إخطار البائع برغبته في الرهن خلال ٦٠ يوماً من علم البائع بالبيع.

الخاتمة

انتقال الملكية، ففي العراق، يُعتبر إثر حق الشفعة ضمن إطار الحقوق العينية ويخضع لأحكام الفصل الثاني من القانون المدني العراقي، بينما في مصر، يأخذ إثر حق الشفعة شكلاً مختلفاً ويخضع لأحكام المادة ٧٤٧ من القانون المدني المصري.

ومع ذلك، هناك اختلافات يجب مراعاتها، حيث يُعتبر في القانون المصري أن إثر حق الشفعة يكون نافذاً فور اتفاق الأطراف، بينما في العراق يتطلب أداء شروط محددة لكي يكون نافذاً. كما يجدر بنا أيضاً أن نذكر أن القانون المصري يمنح الشافع أولوية في حال تساوت العروض، بينما القانون العراقي لا يحدد هذه الأولوية بل يترك الأمر لتقدير المحكمة وعليه توصل الباحث الى النتائج:

(١) إن حق الشفعة يُعد من الحقوق العينية التبعية التي تخول للشريك أو الجار القريب الحق في طلب التخلي عن الجزء المبيع من الشريك أو الجار البائع، وذلك بشراء هذا الجزء بنفس الثمن والشروط التي تم الاتفاق عليها مع المشتري الأجنبي.

(٢) تتفق التشريعات المقارنة في تأكيد أهمية هذا الحق باعتباره وسيلة لحماية المالكين وضمان استمرارية الملكية المشتركة، إلا أن هناك بعض الاختلافات في التنظيم القانوني له.

(٣) يتشابه القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري في الأحكام العامة المتعلقة بحق الشفعة، ولكن يختلفان في بعض التفاصيل كشروط ممارسة الحق والإجراءات المتبعة.

(٤) تتميز التشريعات المصرية بتنظيم أكثر تفصيلاً لآليات ممارسة حق الشفعة، في حين أن المشرع العراقي ترك مجالاً أوسع للاجتهاد القضائي.

وبناءً على ما تقدم، يمكن تقديم مجموعة من التوصيات:

(١) ضرورة تعزيز الوعي القانوني لدى المالكين بأهمية حق الشفعة وكيفية ممارسته، من خلال برامج إرشادية وتثقيفية.

(٢) إجراء مراجعة شاملة للتشريعات العراقية المتعلقة بحق الشفعة بهدف تطويرها وملاءمتها مع التطورات الحديثة في هذا المجال.

(٣) تعزيز دور القضاء في توحيد الاجتهادات القضائية والاستقرار على مبادئ واضحة لتطبيق حق الشفعة.

(٤) النظر في إمكانية توسيع نطاق شمول حق الشفعة ليشمل حالات أخرى غير البيع، كالمقايضة أو الهبة، على نحو ما هو معمول به في القانون المدني المصري.

قائمة المصادر

١. اللعة دمشقية، للشهيد محمد جمال الدين مكي العاملي، ص ١٤٧، مطبعة دار الفكر، قم.
٢. اللعة دمشقية، للشهيد محمد جمال الدين مكي العاملي، مطبعة دار الفكر، قم.
٣. حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق، ج ١، معهد الدراسات العربية العلمية، مصر، ١٩٩٦.
٤. شاكر ناصر حيدر، الموجز في الحقوق العينية الاصلية، طبعة ١٩٧١ م، بغداد.
٥. على صباح ابراهيم: الاموال والحقوق العقارية والاصلية، الطبعة الاولى ببيروت، ٢٠٠٧.
٦. على هادي العبيدي، الحقوق العينية، الطبعة الاولى، ٢٠٠٠ م.
٧. محمد طه البشير، الحقوق العينية الاصلية، القسم الاول، لا طبعة، دار السنهوري، بغداد، شارع المتنبي، ٢٠١٦.

٨. د. منصور مصطفى منصور ، حق الملكية في القانون المدني المصري ، لا طبعة ، مكتبة عبدالله وهبة ، القاهرة ، ١٩٦٥ .
٩. د.محمد طه البشير، د. غنى حسون طه: الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الاولى ، مكتبة السنهوري، بغداد.
١٠. شاكر خاصر حيدر، الوسيط في شرح القانون المن الجديد، الحقوق العينية الأصلية، ج٢، مطبعة المعارف، بغداد، ١٩٥٩ .
١١. صلاح الدين الناهي، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، شركة الطبع والنشر الأهلية، (لم يذكر مكان الطبع) ، ١٩٦١ .
١٢. علي عبدالجواد، مفهوم الشفعة وأحكامها في القانون المدني، نقابة المحامين المصرية، ٢٠٢٣ .
١٣. محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، منشأة المعارف الإسكندرية ، ٢٠٠٥ .
١٤. مهدي كامل الخطيب ، الموجز في شرح احكام الشفعة ، لا طبعة ، دار الالفي لتوزيع الكتب القانونية ، المنية ، ٢٠٠٠ .
١٥. ابن المنظور، لسان العرب ، باب الشفع ، الموقع الالكتروني، www.alwrraq.net.
١٦. ابن النجار تقي الدين محمد بن احمد منتهي الارادات، تحقيق، عبد الله التركي، ط١ ، بيروت مؤسسة الرسالة.
١٧. أحمد بن محمد الصاوي المالكي ، الشرح الصغير بحاشية الصاوي، صححه: لجنة برئاسة الشيخ أحمد سعد علي، الناشر: مكتبة مصطفى البابي الحلبي، ١٩٥٢ .
١٨. علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الفرغاني المرغيناني ، الهداية، شرح بداية المبتدي، مطبعة الحلبي، ١٩٨٨ .

المواد القانونية

١. المادة ١١٢٨ في القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ .
٢. المادة ١١٥٠ من قانون المدني الأردني لسنة ١٩٧٦ .
٣. المادة ٦١٦ من قانون المعاملات المدنية السوداني لسنة ١٩٨٤ .
٤. المادة ٩٣٥ من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ .
٥. المواد (١١٦٨- ١١٦٨) من القانون المدني العراقي .
٦. المواد (١١٦٨- ١١٦٨) من القانون المدني العراقي .
٧. للمادة ٧٩٤ من قانون المدني رقم ٥٨ لسنة ١٩٧٥ .

(١) ابن المنظور، لسان العرب ، باب الشفع ، الموقع الالكتروني، www.alwrraq.net.

(٢) المرغيناني ، الهداية، شرح بداية المبتدي، ج٤ ، ص٢٤، مطبعة الحلبي.

(٣) محمد الصاوي المالكي ، الشرح الصغير بحاشية الصاوي ، جزء ٢، ص٢٠٦ .

(٤) ابن النجار تقي الدين محمد بن احمد منتهي الارادات، تحقيق، عبد الله التركي، ط١ ، بيروت مؤسسة الرسالة، ج٣

ص٢٢٤ .

(٥) اللمعة الدمشقية، للشهيد محمد جمال الدين مكي العاملي، ص ١٤٧ ، مطبعة دار الفكر ، قم.

(٦) اللمعة الدمشقية، للشهيد محمد جمال الدين مكي العاملي، ص ١٤٨ ، مطبعة دار الفكر ، قم.

(٧) انظر المادة ١١٢٨ في القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ .

- (٨) انظر المادة ٩٣٥ من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.
- (٩) انظر المادة ٦١٦ من قانون المعاملات المدنية السوداني لسنة ١٩٨٤.
- (١٠) انظر المادة ١١٥٠ من قانون المدني الأردني لسنة ١٩٧٦.
- (١١) محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، منشأة المعارف الإسكندرية، ٢٠٠٥، ص ١٧٩.
- (١٢) انظر المواد (١١٠٦-١١٦٨) من القانون المدني العراقي.
- (١٣) انظر المادة (٩٣٥) من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.
- (١٤) انظر للمادة ٧٩٤ من قانون المدني رقم ٥٨ لسنة ١٩٧٥.
- (١٥) محمد كامل مرسي باشا، المصدر السابق، ص ١٨٠.
- (١٦) د. شاكر ناصر حيدر، الموجز في الحقوق العينية الأصلية، طبعة ١٩٧١ م، بغداد، ص ١٣٢.
- (١٧) د. على هادي العبيدي، الحقوق العينية، الطبعة الاولى، ٢٠٠٠ م، ص ١٦٧.
- (١٨) د. محمد طه البشير، د. غنى حسون طه: الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الاولى، مكتبة السنهوري، بغداد، ج ١، ص ١٧٨.
- (١٩) د. على صباح ابراهيم: الاموال والحقوق العقارية والأصلية، الطبعة الاولى - بيروت، ٢٠٠٧، ص ٢٥٥.
- (٢٠) علي عبدالجواد، مفهوم الشفعة وأحكامها في القانون المدني، نقابة المحامين المصرية، ٢٠٢٣.
- (٢١) علي عبدالجواد، مفهوم الشفعة وأحكامها في القانون المدني، نقابة المحامين المصرية، ٢٠٢٣.
- (٢٢) شاكر خاصر حيدر، الوسيط في شرح القانون المن الجديد، الحقوق العينية الأصلية، ج ٢، مطبعة المعارف، بغداد، ١٩٥٩، ص ٩٦١.
- (٢٣) شاكر خاصر حيدر، المصدر السابق، ص ٦٦٧.
- (٢٤) صلاح الدين الناهي، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، شركة الطبع والنشر الأهلية، (لم يذكر مكان الطبع)، ١٩٦١، ص ٢٩٠.
- (٢٥) حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق، ج ١، معهد الدراسات العربية العلمية، مصر، ١٩٩٦، ص ٢٠٤.
- (٢٦) علي حسن ذنون، المصدر السابق، ص ١٧٩.
- (٢٧) علي عبدالجواد، المصدر السابق.
- (٢٨) علي عبدالجواد، المصدر السابق.
- (٢٩) مهدي كامل الخطيب، الموجز في شرح احكام الشفعة، لا طبعة، دار الالفي لتوزيع الكتب القانونية، المنية، ٢٠٠٠، ص ١٧٠.
- (٣٠) د. محمد طه البشير، الحقوق العينية الأصلية، القسم الاول، لا طبعة، دار السنهوري، بغداد، شارع المتنبي، ٢٠١٦، ص ١٦٩.
- (٣١) مهدي كامل الخطيب، المصدر السابق، ص ١٧٧.
- (٣٢) د. منصور مصطفى منصور، حق الملكية في القانون المدني المصري، لا طبعة، مكتبة عبدالله وهبة، القاهرة، ١٩٦٥، ص ١٥٦.
- (٣٣) د. منصور مصطفى منصور، ص ١٨٠.
- (٣٤) د. منصور مصطفى منصور، ص ١٨٣.