

سقوط حق الشفعة في التنظيم القانوني الأردني

Forfeiture of the Right of Preemption in the Jordanian Legal Framework

د. ديماء متروك العون

Dr. Dema Matrouk Aloun

أستاذ مساعد - القانون التجاري - كلية الحقوق

جامعة الإسراء - الأردن

Dema.aloun@iu.edu.jo

[Orcid: 0009-0004-4785-377X](https://orcid.org/0009-0004-4785-377X)

مُلخَص

تتلخص الدراسة حول الشفعة وحالات سقوطها وفقاً للتنظيم القانوني والقضائي؛ فالشفعة بحسب القانون المدني الأردني تعتبر حقاً في حين اعتبرتها محكمة التمييز رخصة، وهناك اختلاف بين الحق والرخصة: فالرخصة تعني اباحة استعمال الحريات العامة كحرية التعاقد والتملك، أما الملكية ذاتها فهي حق وكذلك فإن الحق ينشأ بناء على سبب معين بذاته، أما الرخصة فسببها الأذن من المشرع وهناك فرق بين الشفعة والأفضلية والأولوية في القانون المدني الأردني، فالأفضلية تطبق على الأبنية أما الأولوية فتطبق على الأراضي الاميرية. ومن شروط تحقق الشفعة تزام طالب الشفعة حيث اعطى المشرع المصري كل شفيح حصته بقدر نسبة ما يملك في العقار، أما المشرع الاردني فاتخذ حكماً آخر فقسم بالتساوي على عدد الرؤوس بغض النظر عما يملك من حصص. وهناك بعض التصرفات التي يجوز بها الشفعة فالقانون الاردني اضاف الى البيع الهبة بشرط العوض. وهناك البيوع التي لا يجوز بها الشفعة ويوجد حكمة من المنع. وقد اقتصر القانون الاردني الشفعة والاولوية والأفضلية على حالة الشريك والغى حالة الجوار. وكذلك يشترط في التصرف القانوني الذي يميز الشفعة ان يكون بيعاً او هبة بشرط العوض التي تعتبر في حكم البيع. ويجب ان يبقى الشفيح مالاً للعقار المشفوع فيه حتى الانتهاء من الأخذ بالشفعة بحكم قضائي او بالرضا. ومن موانع الأخذ بالشفعة البيوع التي تجري بين الاصول والفروع والاقارب حتى

الدرجة الرابعة أو المصاهرة حتى الدرجة الثانية وعلاقة الزوجية والبيع بالمزاد العلني. ولا يقبل من الشفيع تجزئة العقار المشفوع اذ ان الشفعة لا تتجزأ بمعنى عدم جواز طلب جزء من العقار المشفوع دون الاخر. وموانع الشفعة من النظام العام ويجب على المحكمة ان تقضي بها من تلقاء نفسها وهي تعتبر من موجبات رد الدعوى.

الكلمات المفتاحية: الشفعة، الأفضلية، الأولوية، القانون المدني الأردني، المعاملات القانونية، سقوط الشفعة.

Abstract

This study focuses on the concept of preemption (*shuf'ah*) and its forfeiture cases under Jordanian legal and judicial regulations. According to the Jordanian Civil Code, preemption is regarded as a right, while the Court of Cassation considers it a privilege. The distinction lies in that a privilege permits the exercise of general freedoms, such as the freedom to contract and own property, whereas ownership itself is a right. A right is established based on a specific cause, while a privilege stems from legislative permission.

The study also differentiates between preemption, preference, and priority in the Jordanian Civil Code. Preference applies to buildings, while priority applies to state-owned lands (*miri*). One condition for preemption is competition among claimants, where the Egyptian legislator allocates each preemptor their share proportionate to their ownership in the property. In contrast, the Jordanian legislator divides the property equally among claimants, regardless of their ownership shares.

Certain legal transactions permit preemption; for example, the Jordanian law extends preemption to gifts with consideration, treating them as sales. However, specific sales are exempt from preemption for various reasons. The Jordanian law limits preemption, priority, and preference to partners, excluding cases of neighborhood.

For preemption to be valid, the legal transaction must involve a sale or a gift with consideration. Additionally, the preemptor must remain the owner of the property subject to preemption until the process is finalized, either through judicial ruling or mutual agreement. Certain sales are exempt from preemption, such as those



between ascendants and descendants, relatives up to the fourth degree, in-laws up to the second degree, spouses, and sales made through public auction.

Preemption cannot be fragmented; a preemptor cannot claim part of the property while leaving the rest. The indivisibility of preemption is a principle of public order, and courts must apply it automatically, as it constitutes grounds for dismissing the case.

Keywords: Preemption (*Shuf'ah*), Preference, Priority, Jordanian Civil Code, Legal Transactions, Forfeiture of Preemption.

المقدمة

يعتبر المجتمع وحدة يتجمع فيها الأشخاص للعيش والعمل وفقاً لنظام لضمان حقوقهم، ومن الحقوق التي يتوق كل شخص لحمايتها حق الملكية. ومن أهم الحقوق التي ترتبط بحق الملكية هو حق الشفعة وهو الحق الذي وجد منذ وجود الإنسان على وجه الأرض، ذلك أنّ الملكية تتفق وغريزة الإنسان في تملك الأشياء بل هي استجابة طبيعية لهذه الغريزة التي ظلت تتطور وتترعرع معه مع تغير وتطور طريقة الاكتساب والتملك، فكانت الحاجة ملحة إلى العمل على وضع حد لهذه التصرفات التي من شأنها أن تمسّ بحقوق الغير، وذلك بإقرار قواعد قانونية تنظم هذا المجتمع وحماية حقوق الأفراد.

فالتملك هو حق كل فرد في المجتمع وهو حق أقرّه القانون وسعى إلى تمكين كل فرد من التمتع به بشرط توفر الشروط اللازمة لممارسة هذا الحق وذلك من خلال سنّ القواعد القانونية الضرورية للتمتع بهذا الحق. وكان من بين صور التملك صورة حق الشفعة حيث عرّف القانون المدني الأردني في (م 1150) الشفعة بأنها: (حق تملك العقار المبيع أو بعضه، ولو جبراً على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات)¹، وعند ثبوت الأخذ بالشفعة تتولد عنه جملة من الآثار المتبادلة بين أطرافه مما يجعل موضوع الشفعة في القانون الأردني من المواضيع الهامة التي تم طبقة واسعة من الناس من ناحية عملية وبالخصوص أصحاب الملكيات الشائعة حيث يمكن أن يدخل شريك اجنبي عن الشركاء في العقار مما يؤثر على حقوقهم ومراكزهم القانونية الأمر الذي دفع بالقوانين ومن قبلها الشريعة الإسلامية بالاعتراف بهذا الحق حيث اعتبر القانون المدني الأردني الشفعة حقاً في حين اعتبرتها محكمة التمييز الأردنية رخصة أما الفقه القانوني فقد ذهب البعض إلى اعتبار الشفعة حقاً عينياً وذهب آخرون إلى اعتبارها حقاً شخصياً لا يمكن استعماله لمصلحة شخص آخر والنزول عنه للغير وذهب البعض إلى أنه ليس بحق عيني ولا حق شخصي بل هو ذو صفة مختلفة كونه يقع على العقار من جهة ومن جهة أخرى لا يمنح للمستفيد إلا بناء على

1لسنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، الإسكندرية، دار الفكر الجامعي، 1995

اعتبارات خاصة به والصحيح أنه كما ذهب اليه الدكتور عبد الرزاق السنهوري أن الشفعة ليس بحق عيني ولا بحق شخصي بل هو ليس بحق أصلاً إنما هو سبب لكسب الحق ومجرد رخصة².

هذا ويعتبر موضوع الشفعة من المواضيع التي تحتاج الى دقة خاصة في معالجتها، لما فيها من خروج على القواعد العامة في القانون، والتي تقضي بحرية العقود وحرية المالك في التصرف بملكه، ولذا تعد من اهم المواضيع التي تهم الباحثين والدارسين، ولما كان الحكمة من اقرار الشفعة هي منع الضرر الذي من المحتمل ان يلحق بالشفيع اما بسبب الجوار او الشركة لشخص قد يكون غليظ الطبع وريء الخلق سيء المعاشرة، الا ان الشفيع لا يلزم باثبات أقام دعوى الشفعة لدفع جوار السور اذ يكفي ان يتحقق سبب الشفعة حتى يكون له اقامة الدعوى علاوة على ان الشفعة بمعنى البيع الغير الشريك تحقق في اغلب الاحيان جمع الملكية في يد شخص واحد، الامر الذي يساعد ويسهل كثيراً من استملاك العقار والانتفاع به على الوجه الاكمل.

أولاً: مشكلة الدراسة

رغم أهمية الاخذ بالشفعة في بعض الاحيان ، الا أن البعض ما يزال يجهل إجراءات وشروط الأخذ بالشفعة والموانع القانونية لحق الشفعة مما حدا بنا الى البحث في هذا الموضوع لالقاء الضوء على الشفعة كأحد أسباب كسب الملكية إذا توافرت أسباب الشفعة وشروطها، وصدور حكم قضائي بها، أو قام المشتري بتسليمها رضاً مما ينشأ علاقات متباينة من حيث القوة والضعف بين أطراف عقد البيع والشفيع إن أخذت الشفعة رضاً، والخصوم في الدعوى إن أخذت قضاءً كما تكمن المشكلة تحديداً في القانون المدني الأردني الذي عدّ أن الشفعة هي بمنزلة شراء جديد بتحديد الحالات القانونية التي تمثل موانع لاكتساب حق الشفعة وحالة التمايز بين التنظيم القانوني والقضائي لهذه الموانع.

ثانياً: أهمية الدراسة وأهدافها

أن يعالج الباحث هذه المشكلة من خلال الإجابة عن الأسئلة السابقة، وذلك بما يبين الآثار المترتبة عن الأخذ بالشفعة في التنظيم التشريعي والقضائي لبيان ماهية حق الشفعة كأحد أسباب الملكية من ناحية قانونية بحتة وقضائية عملية اضافة الى بيان دور الفقه المقارن والفقه الإسلامي في بحث واحد يسهل تناوله. أن الدراسة تُعزز المسائل القانونية بالأحكام القضائية والفقه القانوني في هذا الموضوع.

ثالثاً: منهجية الدراسة



اعتمد الباحث في هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي: حيث سنقوم بوصف النصوص القانونية والفقهية التي تناولت هذا الموضوع وتحليلها، مسترشدين بما جرى عليه العمل أمام القضاء، خاصة محكمة التمييز الأردنية. المنهج المقارن: تنصب هذه الدراسة على موقف التشريعات المدنية المقارنة، بالإضافة إلى موقف المشرع الأردني تحديداً، مقارنة مع الفقه الإسلامي، من أجل الوقوف على جوانب القصور في القانون المدني الأردني، بهدف تلافيتها، أو لإظهار ميزة هذا القانون بكل ما يتعلق بموضوع الشفعة.

رابعاً: خطة الدراسة

لغرض الإحاطة بموضوع الدراسة من مختلف جوانبه بصورة واضحة ومليّة، قام الباحث بتقسيم الدراسة إلى مقدمة وثلاثة مباحث وخاتمة، حسب الآتي :

نبين ماهية حق الشفعة من حيث بيان مفهومه، شروطه، خصائصه، مدته، وأثاره (المبحث الأول) ومن ثم دراسة تفصيلية لحالات موانع وسقوط الشفعة وفقاً للتشريع الأردني (المبحث الثاني) من ثم عرض لدراسة تحليلية لدعوى الشفعة وبعض الأحكام القضائية (المبحث الثالث) وستتضمن الخاتمة أهم النتائج والتوصيات التي توصلنا إليها، ووضع الحلول المقترحة لتلافيها، من خلال التوصيات.

المبحث الأول

ماهية حق الشفعة

أولاً: تعريف الشفعة

تعرف المادة (1150) من القانون المدني الأردني الشفعة (الشفعة هي حق تملك العقار المبيع او بعضه ولو جبراً على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات)³

يتبين من التعريف اعلاه ان الشفعة تفترض ان هناك شفيعاً وهو الذي يأخذ الشفعة، ومشفوعاً منه وهو المشتري، وبائعاً لهذا المشتري، وعقار مشفوعاً به وهو العقار المملوك للشفيع وقد شفع به، وعقاراً مشفوعاً فيه وهو العقار الذي باعه صاحبه للمشتري وشفع الشفيع فيه وليبدو ان المشرع الأردني لم يوفق باستعماله التعبير ان الشفعة حق فالادق في التعريف هو ان الشفعة سبب لكسب ملكية عقار ذلك ان الفرق كبير بين الحق نفسه وبين اسباب كسبه، فالملكية مثلاً حق عيني ولكنها تكتسب بالميراث والوصية والحيازة والشفعة والاستيلاء والاتصاق، وقد احسن المشرع المصري عندما نص في المادة (935) من القانون المدني المصري (ان الشفعة رخصة تجيز في بيع

3 السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، الإسكندرية، دار الفكر الجامعي، 1995

العقار لحلول محل المشتري في الاموال وبالشروط المنصوص عليها في المواد التالية) ويتبين من هذا التعريف ان
المشروع قد عرّف الشفعة بأنها رخصة لا حق بل هي سبب من اسباب كسب الملكية.⁴
والشفعة هي خيار للشفيع فله ان يستعمله أولاً ومن ثم فلا يكره عليه ولا تجوز الا في العقار ومتى ثبت الحق في
تملك العقار المبيع، ولو جبرا على المشتري وبموجب حكم القضاء يعتبر عقداً حقيقياً والحكمة من اقرار الشفعة
هي منع الضرر الذي من المحتمل ان يلحق بالشفيع اما سبب الجوار او الشركة لشخص قد يكون غليظ الطبع
رديء الخلق سيء المعاشرة⁵

الا ان الشفيع لا يلزم باثبات انه اقام دعوى الشفعة بدفع جوار السوء، اذ يكفي ان يتحقق سبب الشفعة حتى
يكون له اقامة دعوى علاوة على ان الشفعة يمنعها البيع لغير الشريك تحقق في اغلب الاحيان جمع الملكية في يد
شخص واحد الامر الذي يساعد ويسهل كثيرا في استغلال العقار والانتفاع به على الوجه الاكمل ومن الاصول
الشرعية الثابتة ان مال الانسان لا ينتزع منه الا برضاه ولما كان رضا المشتري والبائع ليس شرطاً الاخذ بالشفعة
فان الشفعة فقد مستثناه من عموم الاصل السابق وذلك لنفي الضرر عن الشريك والجار ومعنى ما تقدم ان
الشفعة قد شرعت لدفع الضرر ولكن يجب الا يفهم من ذلك انه اذا توفرت شروط الأخذ بها فانه يجوز للمشفوع
منه ان يدفع دعوى الشفعة بحجة عدم تحقق الضرر الذي شرعت من اجله.⁶

وقد ثار خلاف بين الفقهاء حول تكييف الشفعة وهل تعتبر من الحقوق العينية او الشخصية والباعث على هذا
الجدل هو البحث في بعض الاثار الخاصة بالشفعة والتي تتوقف على تحديد طبيعتها كتحديد المحكمة المختصة
بنظر دعوى الشفعة وتحديد مدى اتصال الشفعة بشخص الشفيع، فذهب بعضها الى ان الشفعة حق عيني
حقيقي ومصدر هذا الحق وأساسه هو الحق العيني للملكية العقار الشائع التي تخول مالك هذا العقار حق على
العقار المشفوع وذهب البعض الاخر الى ان الشفعة حق شخصي⁷ لا يمكن استعماله لمصلحة شخص اخر
والنزول عنه للغير وقد ذهبت آراء اخرى تتوسط بين الرأيين السابقين الى ان الشفعة ليست حق عيني بحتاً ولا حقاً
شخصياً بحتاً بل انها حق ذو صفة مختلفة لكونه ينصب على عقار من جهة ومن جهة اخرى لا يمنح للشفيع الا
بناء على اعتبارات شخصية خاصة به والصحيح كما يذهب اليه الفقيه الدكتور عبد الرزاق السنهوري ان الشفعة

4 القانون المدني المصري

5 علي حيدر - الكتاب التاسع - ص 672- خبر القاضي - شرح المجلة - ج 2 - ص 392

6 قرار محكمة تمييز الاردن 993/1133 مجلة المحامين العدد (2،3،1)، الثاني شباط - آذار 1995

7 طلبة، أنور، الشفعة والتحويل لإسقاطها، الطبعة الأولى، القاهرة، المكتب الجامعي الحديث، 2004، ص 204

ليست بحق عيني ولا بحق شخصي بل هي ليست بحق اصلاً إنما الشفعة سبباً لكسب الحق فالشفيع يكسب بالشفعة ملكية عقار او حق عينياً على هذا العقار كحق انتفاع او حق رقبه او حق احتكار⁸ خلاصة ذلك ان الشفعة ليست حقاً من الحقوق ولذلك لا يجوز وصفها بانها حق عيني او حق شخصي او بانها بين هذا وذاك، ان الشفعة مجرد رخصة وهي على حد قول الشرعيين خيار ومشئئة فهي سبب من اسباب كسب الملكية في ذاتها حق من الحقوق، وكما قيل بان الشفعة ليست حق ولكنها رخصة وهي لا تؤدي بذاتها الى تمليك العقار بل انها تؤدي فقط الى حلول الشفيع محل المشتري قبل البائع فالشفعة الارادة والمشئئة على حسب قولاً لشرعيين ورخصة وفقاً لما يقول عادة فقهاء القانون.

ثانياً: خصائص الشفعة

تمتاز الشفعة بالخصائص التالية :

1. الشفعة حق استثنائي:-

لان فيه تقييدا كحرية التعاقد ولحق الملكية فبمقتضاه يمتلك الشفيع العقار جبراً على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات المعتادة ولهذا ينبغي عدم التوسع في تفسير النصوص الخاصة بالشفعة لانها واردة على خلاف القياس فغيرها لا يقاس عليها المادة 221 من القانون المدني الاردني حيث نصت (ما ثبت على خلاف القياس فغيره لا يقاس

2. حق غير قابل للتجزئة:

ان حق الشفعة حق غير قابل للتجزئة بمعنى ان ليس للشفيع ان يطلب بعض العقار المشفوع فيه ويترك بعضه ويستثنى من القاعدة اعلاه حالة اذا تعدد المشترون واتحد البائع اذ في هذه الحالة للشفيع ان يأخذ نصيب بعضهم ويترك الباقي ولو كان شائعاً وقد نصت على ذلك المادة (1160) من القانون المدني الاردني بقولها (الشفعة لا تقبل التجزئة فليس للشفيع ان يأخذ بعض العقار جبراً على المشتري الا اذا تعدد المشترون واتحد البائع فللشفيع ان يأخذ نصيب بعضهم ويترك الباقي

ولكن هل يلتزم الشفيع بالمطالبة بكل العقار المشفوع ولو تعدد الشفعاء؟

لا يوجد حكم بالقانون المدني الاردني في هذا الشأن كما ان المادة (1160) منه تستثنى حالة واحدة من كون حق الشفعة غير قابل للتجزئة هي حالة تعدد المشتريين ومع ذلك نستطيع القول بان على كل شفيع في حالة تعددهم المطالبة بكل العقار المشفوع لانه اذا اسقط بعض الشفعاء حقهم وسمحنا للباقي منهم المطالبة بما يصيبه من المشفوع فان ذلك سيؤدي الى تجزئة العقار المشفوع والزام المشتري بشراء بعضه دون البعض الاخر منه، الامر

الذي قد يؤدي للاضرار به خاصة وان المشتري قد لا يكون راعياً في شراء جزء في العقار. وتؤيد محكمة تمييز الاردن ذلك ضمناً في قرار لها جاء فيه (اذا طلب شخصان امتلاك العقار بالشفعة مناصفة بالاشتراك وردت دعوى احدهما لعله انه لم يتم بالمواثبة فان دعوى الثاني تصبح مستوجبه الرد لان دعوى الشفعة لا تقبل التجزئة)⁹
3. حق قابل للاسقاط:-

فاذا اسقط الشفيع حقه في الشفعة صراحة او دلالة قبل الحكم او التراضي فان حقه في الشفعة يسقط اما اذا اسقطه بعد الحكم او بعد التراضي فانه حقه لا يسقط وكذلك يسقط حق الشفعة اذا تنازل عنه الشفيع للغير صراحة او دلالة علماً بان المتنازل له لا يستفيد من هذه التنازل (3/161 مدني اردني) ومن الامور التي يؤخذ منها الاسقاط دلالة استئجار الشفيع من المشتري العقار المبيع او دفع بدل الايجار للمشتري ان كان العقار مؤجراً من البائع قبل البيع، واذا ترك احد الشفعاء حقه او اسقطه انتقلت الشفعة الى من يليه من المرتبة (2/1152 مدني اردني)
4. حق قابل للارث:-

لانه متى ما ثبت فانه لا يبطل بوفاة البائع او المشتري او الشفيع (3/1158 مدني اردني) ويترتب على ذلك انه اذا ثبت الشفعة ثم مات الشفيع قبل ان تسقط في حياته، فان للورثة ان يطلبوها خلال المدة الباقية من المدة المقررة في القانون لطلب الشفعة ويلاحظ ان فقهاء الشريعة على خلاف بهذا الصدد ولكن المجلة اخذت بالرأي القائل بعدم انتقال الشفعة الى الورثة اذا مات الشفيع بعد طلب المواثبة والتقرير وقبل ان يكون مالكا للمشفوع بتسليمه بالتراضي مع المشتري او بحكم الحاكم، وكذلك اذا مات الشفيع بعد طلب التملك لان الشفعة مجرد حق تملك هو لا يبقى بعد موت صاحب الحق ولذلك لا يورث الا ان حق الشفعة يبقى في حالة وفاة المشتري او البائع لبقاء مستحقة¹⁰
ثانياً: مشروعية الشفعة

الشفعة مشروعة بالسنة والاجماع على اثبات الشفعة للشريك الذي لم يقاسم فيما باع من ارض او دار او حائط، اما بالنسبة للجار فقد حصل خلاف في اثبات الشفعة له، وذهب الحنفية وبعض الفقهاء الى ثبوت شفعة الجار. وقد استمدت القوانين العربية احكام الشفعة من الشريعة الاسلامية وذهب القانون الاردني الى قصر الشفعة على الشريك ولم يجعل للجوار شفعة وهذا ما ذهب اليه جمهور الفقهاء المالكية والشافعية والحنابلة، ومخالفين القانون

9 بالقانون المدني الاردني

10 العمروسي، أنور، الملكية وأسباب كسبها، الطبعة الأولى، دار محمود للنشر والتوزيع، 1995، ص 520

المصري الذي اثبت حق الشفعة بموجب المادة(936/هـ) للحجار المالك متأثراً بالفقه الحنفي وبعض الفقه. والحكمة من الشفعة هو دفع الضرر، ورفع الاذى، من قبل الدخيل عن الاصيل.¹¹

ثالثاً: شروط الشفعة

هناك شروط يجب ان تتحقق في التصرف وشروط أخرى يجب تحققها في محل الشفعة سوف نببحثها على التوالي:
الفرع الاول: شروط التصرف المشفوع به

أن يكون التصرف بيعاً: تنص المادة (1155) من القانون المدني الاردني على انه “1. تثبت الشفعة بعقد البيع الرسمي مع قيام السبب الموجب لها. 2. وتعتبر الهبة بشرط العوض في حكم البيع”. اما القانون المصري فان المادة (935) تنص على انه لا تكون الشفعة الا في بيع العقار، وعليه فان الشفعة في القانون المصري لا تثبت الا اذا كنا بصدد عقد بيع صادر من بائع الى مشتري واكتملت فيه اركانه، ولكن المشرع لم يشترط تسجيل عقد البيع كونه عقد رضائي، فتقع عليه الشفعة سواءً سجل العقد ام لا. اما القانون الاردني فاشترط أن يكون العقد رسمياً ويكون كذلك بتسجيله في دائرة الاراضي والمساحة ([27])، كون العقد الذي يكون محله عقاراً في الاردن هو عقد شكلي يجب تسجيله في دائرة الاراضي والمساحة وبعدم تسجيله يعتبر باطل ولا تقع عليه الشفعة. واعتبر المشرع الاردني الهبة بعوض في حكم البيع الا ان العوض يجب ان يكون مبلغاً من النقود وان يكون مساوياً لقيمة العقار لكي يكون العقد عقد بيع اضفي عليه صفة الهبة([28]). ويجب ان يكون الشفيع بالغاً سن الرشد ويتمتع بقواه العقلية وكامل الاهلية وغير محجور عليه، لان الاخذ بالشفعة في حكم الشراء ([29]) وعلى اعتبار انه من اعمال التصرف فانه يتوجب توافر الاهلية فيمن يباشرها، وهذه الاهلية هي اهلية التصرف اما اذا كان قاصراً فيحق لوليّه ان ياخذ بالشفعة نيابة عنه واذا كان محجوراً عليه فالقيم ياخذ بالشفعة في هذه الحالة.

الفرع الثاني: شروط المال المشفوع به

تتمثل شروط المال المشفوع فيه في أن يكون محل البيع عقاراً بالإضافة إلى عدم قابلية المشفوع فيه لتجزئة، تناولها على التوالي:

اولاً: ان يكون محل البيع عقار

بدراسة المادة(1156) من القانون المدني الاردني التي تنص على انه “يشترط في البيع الذي تثبت فيه الشفعة ان يكون المبيع عقاراً مملوكاً او منقولاً”، اما المادة (935) مدني مصري فانها قصرت الشفعة على العقار، ولكن من ظاهر النص يتبين لنا ان القانون الاردني اجاز الشفعة بالمنقول، ولكن بدراسة المادة(1150) من ذات القانون

الأحكام الموضوعية لشفعة الشريك في القانون الأردني: دراسة تحليلية مقارنة، د. محمد عليان العزام، أستاذ مساعد القانون - جامعة أبو ظبي. مقال

11. نشر في مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، العدد 13 أبريل 2017 ص 33

بتعريفها للشفعة على انها "حق تملك العقار المبيع أو بعضه ولو جبراً على المشتري بما قام عليه من الثمن النفقات" يتضح لنا ان الشفعة لا تجوز الا على عقار وبدراسة الشروط والاثار للشفعة، لا نجد ما يشير الى اجازتها للمنقول وعليه فان كلمة المنقول التي وردت في المادة السابقة الذكر هي وردت على سبيل السهو أو الخطأ¹².

ثانياً: عدم قابلية المشفوع فيه للتجزئة

نص القانون المدني الأردني على عدم جواز تجزئة الشفعة ويعني ذلك اذا أراد الشفيع اخذ العقار بالشفعة فإنه ينبغي عليه اخذ الحصة المباعه كاملة وليس له ان ياخذ جزء منها ويترك جزءاً آخر، لأن مثل هذه التجزئة تضر بالبائع ولتوضيح هذه الحالة لا بد من التمييز بين حالتين اذا كان عقاراً واحداً أو أكثر. فاذا كان عقاراً واحداً لمشتري واحداً فإن الشفيع ينبغي عليه اخذه كاملاً وعدم تجزئته، وكذلك الحال لو كان المبيع حصصاً على الشيوخ لعدة مشتريين فلا يجوز اخذ حصة احدهم وترك الباقي لان الصفقة واحدة ولا يجوز تفريقها¹³

أيضاً لو كان المبيع عقاران منفصلان عن بعض ولكنهما مخصصتان لغرض واحد كأن يكون العقار الاول مخصص لمدرسة والثاني ملعب لها، والمشتري اشتراها مع بعض فانه ليس للشفيع ان ياخذ احدهما ويترك الاخر لان في تجزئة المبيع ضرر على المشتري، اما لو كانت العقارات المبعة منفصلة ولا يجمع بينها وحدة غرض أي ليس باخذ احد العقارات من قبل الشفيع وترك الاخر ضرر على البائع وتفریق للصفقة فله ان ياخذ احدهما ويترك الاخر وهذا ايضاً نفس الحكم لو توافرت شروط الشفعة على احد العقارات دون الاخر فان الشفيع ياخذ العقار التي تنطبق عليه الشروط دون العقار الآخر.

الفرع الثالث: شروط الشفيع

بالاضافة للشروط التي تم ذكرها في البيوع التي لا تجوز فيها الشفعة كأن لا يكون الشفيع ممنوعاً من شراء العقار وان لا يكون لغايات الوقف بقي شرطين لا بد من بحثهما الاول توافر سبب الشفعة وقت صدور البيع والثاني بقاء السبب قائماً حتى تمام البيع¹⁴، على النحو التالي:

أولاً: توافر سبب الشفعة وقت صدور البيع

حتى يستطيع الشفيع المطالبة بالشفعة فانه يجب أن يكون سببها قائماً ومتوافراً فيه وقت صدور البيع المشفوع به، ففي القانون الأردني لا تجوز الشفعة الا في الاراضي الملك سواء كانت ملكية شائعة او ملكية مفرزة، لأن القانون

12 لشواربي عبد الحميد، الشفعة والقسمة، الشفعة والقسمة، الطبعة الثانية، دار النصر للنشر والتوزيع 1979، ص 161

13 لشواربي عبد الحميد، الشفعة والقسمة، الشفعة والقسمة، الطبعة الثانية، دار النصر للنشر والتوزيع 1979، ص 163

14 القلاب، سليمان خليف، الشفعة في القانون المدني الأردني، عمان، المكتبة الوطنية 1995، ص 58



قسم الاراضي الى خمسة اقسام : ملك، اميرية، موقوفة، متروكة، موات¹⁵. اما القانون المصري فيجب ان تتوفر سبب الشفعة سواء كانت ملكية مفرزة او ملكية شائعة او ملكية رقية او حق انتفاع او حق حكر . وقد اشترطت المادة(1157) من القانون المدني الاردني في العقار المشفوع به ان يكون مملوكاً للشفيع وقت شراء العقار المشفوع، ولكن يجب التنويه هنا الى ان احكام الشفعة في القانون المدني الاردني لا تنطبق على الابنية المقامة والطبقات وانما على الاراضي فقط، أما القانون المدني المصري فتطبق الشفعة على الاراضي والابنية وذلك لخلو التشريع المصري من قانون للطوابق والشقق كما هو في الاردن¹⁶.

ثانياً: بقاء السبب قائماً حتى تمام البيع

يجب ان يبقى سبب الشفعة قائماً وموجوداً الى أن يتم الاخذ بالشفعة بموجب حكم من المحكمة للشفيع أو تسليمه العقار بالتراضي، وبعدها لا يهم ان يزول السبب لانه يكون قد تملك، وعليه فان الحق الذي يستند اليه الشفيع في طلبه للشفعة يجب ان يبقى قائماً الى وقت تمام الاخذ بالشفعة، فاذا تصرف طالب الشفعة في الحق الذي يستند اليه هذا الطلب تصرفاً ناقلاً للملكية قبل تمام الاخذ بالشفعة سقط حقه فيها لزوال سببها¹⁷.

المبحث الثاني

حالات موانع وسقوط الشفعة وفقاً للتشريع الاردني

أولاً: البيوع التي لا تجوز فيها الشفعة "موانع حق الشفعة"

المسألة الأولى: البيع الواقع بين الفروع والأصول تعددت التشريعات المدنية التي تمنع الشفعة بين الفروع والأصول ففي القانون المدني المصري نصت على ذلك المادة (939) في فقرتها الثانية على أنه (لا يجوز الأخذ بالشفعة إذا كان البيع بين الفروع والأصول...) وكذلك المادة (1161) من القانون المدني الأردني في الفقرة الثانية تحت عنوان لا تسمع دعوى الشفعة إذا وقع البيع بين الأصول والفروع.

أما في مجلة الأحكام العدلية فقد نصت المادة (1027) على ذلك بقولها لا تجري الشفعة في تقسيم العقار فلو قسمت دار مشتركة بين المشتركين فلا يكون الجار شفيعاً أما القانون رقم (51) لسنة (58) المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وفي المادة الثانية منه فقرة (ب) لا يمارس حق الأولوية أو الشفعة إذا حصل البيع بين الفروع والأصول. يتضح من النصوص السابقة أن مختلف التشريعات موضوع الدراسة قد قررت عدم جواز الشفعة في البيع الواقع بين الفروع والأصول فبيع المالك لفروعه مهما نزلوا أو لأصوله مهما علوا دون التقييد بدرجة معينة،

15 المرجع السابق

16 المرجع السابق

17 المرجع السابق

فإذا باع الأب ابنته أو ابنه أو ابن ابنته مهما نزل الفرع فالشفعة لا تجوز وكذلك إذا باع الابن عقاره لأبيه أو لأم أبيه أو لأبي أبيه أو لأمه مهما علا الأصل فإنه لا شفعة وعلة ذلك لاعتبارات تطلبها قرابة المشتري فإذا باع مالك العقار لمشتري تصله به قرابة وثيقة وضع القانون هذا المانع من موانع الشفعة ولا يخفي على أحد أن الحكمة واضحة من ذلك وهي الحفاظ على الترابط الأسري والاجتماعي ذلك أن البيع ذو طبيعة عائلية.¹⁸

المسألة الثانية: البيع بين الزوجين لا تجوز الشفعة في بيع واقع بين الزوجين ويجب أن تكون العلاقة الزوجية قائمة وقت إبرام البيع ولا تنقطع تلك العلاقة إلا بالطلاق المكمل للثلاث أو بانقضاء العدة في الطلاق الرجعي وبالتالي إذا تم البيع بعد الطلاق البائن بينونة كبرى أو صغرى فإن البيع يكون بين غريباء وليس بين الزوجين إذ بوقوع البينونة تصح الزوجة غريبة عن زوجها أما إذا تم البيع بعد الطلاق الرجعي وقبل انقضاء العدة فإن العلاقة الزوجية تكون قائمة ويجوز للزوج مراجعة زوجته بكلمته فلا تجوز الشفعة فقد يتم البيع إرضاء للزوجة قبل مراجعتها وهي لم تنزل في عصمته مثلاً (3) ولا تجوز الشفعة في البيع المبرم بين الزوجين ولو كان معلق على شرط واقف أو فاسخ حتى إن توفيت الزوجة قبل أن يتحقق الشرط الواقف إذ يعتبر عقد البيع من عناصر الذمة المالية فتنتقل إلى ورثتها ويجب لعدم جواز الشفعة في البيع المبرم بين الزوجين أن يكون جديدًا فإن كان صورياً وتمكن الشفيع من إثبات الصورية انتفى المانع حين ذلك.¹⁹

أما عن الطلاق بين الزوجين فقد قضت محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (91/31) بان المقرر في فقه الحنفية على ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن الطلاق الرجعي لا يغير شيئاً من أحكام الزوجية فهو لا يزيل الملك ولا يرفعه إلا بانقضاء العدة ويحق للزوجة المطلقة أن تقيم في مسكن الزوجية الذي كانت تقيم فيه حتى تنتهي عدتها الشرعية. نص المجلة كما يتضح من أحكامها أنها لم تضع مثل هذه الموانع.²⁰

المسألة الثالثة: البيع بين الأقارب حتى الدرجة الرابعة كذلك لا تجوز الشفعة في البيع الواقع بين المالك وأحد من أقاربه حتى الدرجة الرابعة وفي حساب درجة القرابة فقد كان النص واضحاً في المادة (36) من قانون المدني المصري (وعند حساب درجة القرابة نعد الدرجات صعوداً من الفرع للأصل المشترك ثم النزول من). (الأصل إلى الفرع الآخر وكل فرع ما عدا الأصل المشترك يعتبر درجة) (5) وفي شرح ذلك كتب المرحوم السنهوري "إن الأخ يعتبر لأخيه من الدرجة الثانية إذ أن الأصل المشترك في الأخوين هو الأب فيحسب الأخ درجة ومنه تصعد إلى الأب وهو الأصل المشترك فلا يحسب ثم تنزل من الأب إلى الأخ الآخر فيحسب هذا أيضاً درجة فهاتان درجتان

18 عباسي، جلال، الخلاصة الحلية في أحكام الشفعة والأولوية، الطبعة الأولى، عمان، المكتبة الوطنية، 1994

19 المرجع السابق

20 المرجع السابق



ويكون البيع الصادر من الأخ لأخته أو لأخيه بيع لا تجوز الشفعة". ويعتبر العم بالنسبة لأبن أخيه في الدرجة الثالثة إذا أن الأصل المشترك هو الجد فلا يحسب ثم تنزل من الجد إلى ابن الأخ درجتين الأخ درجة ولابنه درجة ثانية فيكون مجموع الدرجات ثلاثة ومثل ذلك عن العمه والخال والخالة ويكون البيع الصادر من العم أو العمه أو الخال أو الخالة لابن أخيه أو لابن أخيها أو لابن أخته أو لابن أختها بيعاً واقعاً بين أقارب الدرجة الثالثة فلا تجوز فيه الشفعة. وكذلك لا تجوز الشفعة في البيع الصادر من ابن الأخ للعمه ولابن الأخت لخاله لأن درجة القرابة من الدرجة الثالثة ويعتبر كذلك ابن العم بالنسبة إلى ابن عمه من الدرجة الرابعة إذ أن الأصل المشترك بينهما هو الجد فتصعد من ابن العم إلى الجد بدرجتين ولا يحسب الجد ثم تنزل من الجد إلى ابن العم الآخر بدرجتين فيكون المجموع أربعاً فيكون البيع الصادر من ابن العم إلى ابن عمه بيعاً واقع بين أقارب الدرجة الرابعة ولا تجوز فيه الشفعة، وكذلك نقول عن بنت العم وابن العمه وابن الخال وبنت الخال وابن الخالة وبنت الخالة كل هؤلاء أقارب حتى الدرجة الرابعة (6) ". وهذا ما عليه الوضع أيضاً في القانون المدني الأردني سندياً لأحكام المادة 35 منه والذي يؤكد قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 77/344/2017²¹

المسألة الرابعة: البيع لأقارب المصاهرة كذلك قررت ذات النصوص الواردة سابقاً في كل من القانون المدني المصري بموجب المادة 939/ب " لا يجوز الأخذ بالشفعة إذا وقع البيع بين الأصهار لغاية الدرجة الثانية " والقانون المدني الأردني عدم جواز الشفعة بين أقارب المصاهرة حتى الدرجة الثانية عملاً بأحكام المادة 2/1161 " إذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو الأقارب حتى الدرجة الرابعة أو بين الأصهار حتى الدرجة الثانية " وكذلك القانون رقم (51) لسنة 1958 المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وهو المطبق في فلسطين نص على ذات القيد بموجب أحكام المادة 3/ب وهو ذات النص الوارد في المادة 1161 القانون المدني الأردني المشار إليه أعلاه.

وبذلك فإن الشفعة لا تجوز في البيع الذي يتم بين الزوج ووالد زوجته إذ تكون قرابته بالنسبة لهما من الدرجة الأولى كذلك لا تجوز الشفعة بالبيع الذي يتم بين الزوج وأخ الزوجة أو أخت الزوجة وتكون القرابة بالنسبة لأي منهما في الدرجة الثانية وكذلك في الصور المعاكسة في البيع الذي يتم بين الزوجة ووالد الزوج أو والدته والبيع الذي يتم بين الزوجة وأخ الزوج أو أخته.²²

فإذا كان من بين المشتريين أحد مما تم ذكرهم وكان العقار المبيع غير قابل للتجزئة فإن الشفعة لا تجوز بالنسبة لجميع المشتريين أما إذا كان العقار قابلاً للتجزئة فإن الشفعة تجوز بالنسبة لحصة من لم يتحقق له مانع من هذه

21 قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 77/344

22 المرجع السابق

الموانع. هذا حسبما قررت محكمة النقض في قرارها رقم 97/1 بتاريخ 95 /2/9 (9) أما التساؤل الذي يدور هل تنقضي قرابة المصاهرة بعد وفاة أحد الزوجين؟. هنا اختلفت الاتجاهات في الإجابة على هذا التساؤل فمنهم من يرى انتفاء قرابة المصاهرة بوفاة أحد الزوجين وحينها فإن الشفعة لا تجوز إذا تم البيع قبل الوفاة "أما إذا كان للشفيع الحق في الشفعة أو عدم أحقيته في ذلك بوقت إبرام العقد فإن قرابة المصاهرة قائمة في هذا الوقت، فلا يكون للشفيع حق في الشفعة لو حدثت الوفاة بعد ذلك أما إذا تم البيع بعد الوفاة فإن قرابة المصاهرة تكون قد انقضت في هذا الوقت وبالتالي يثبت للشفيع الحق في الشفعة باعتبار أن رابطة القرابة مبنية على رابطة الزواج لا على رابطة المصاهرة وهو الرأي القضائي الذي أخذت به محكمة النقض في العديد من قراراته"²³

المسألة الخامسة: البيع بطرق المزاد العلني نصت المادة (939) من القانون المدني المصري والمادة (1161) من القانون المدني الأردني والمادة (2) فقرة (3) من القانون رقم (51) لسنة 1998 المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة المعمول به في فلسطين على عدم جواز الشفعة في البيع الذي يتم بطريق المزاد العلني. والسبب في ذلك الاستثناء أن البيع الذي يجري على هذا النحو يكون المجال متاحاً للشفيع إذا ما أراد أخذ العقار في أن يدخل في المزاد بالإضافة إلى أن هذا البيع يحقق مصلحة البائع بحيث يستطيع بيع عقاره ببيعا قضائياً بطريق التنفيذ (دائرة الأجراء) في القانون الأردني(11) والتي سميت لدينا في فلسطين بدائرة التنفيذ حسب أحكام قانون التنفيذ الجديد رقم (8 لسنة) 2005

وأسباب البيع بالمزاد العلني متعددة يصعب حصرها فقد يباع العقار للشخص المفلس أو عديم الأهلية أو عقار الغائب وكذلك بيع العقار في إزالة الشيوخ لعدم إمكانية قسمة هذا العقار. ويقصد بهذا البيع هو البيع الذي تجري فيه المزايدة العلنية آلت يتحصل بالنداء إذ فيها يتمكن الشفيع من الدخول للاشتراك في هذه المزايدة أما إن كانت المزايدة مثلاً بطريق الظرف المختوم فلا ينطبق عليها هذا الحكم لأنها ليست مزايدة حقيقية لانتهاء العلانية به وعدم استطاعة الشفيع معرفة ما إذا كان السعر المدفوع فيها لو كان يستطيع أن يدفع أعلى منه. أما بخصوص البيع الذي يجريه الأشخاص بالمزاد العلني (لا قضائياً ولا إدارياً) فإنه لا يمنع من الشفعة)²⁴

المسألة السادسة: البيع لجعل العقار محل عبادة تنص المادة (939) / ج مدني مصري والمادة (1161) من المدني الأردني والمادة (2) فقرة (4) من قانون رقم (51) لسنة 1958 المتعلق بالأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة على عدم جواز الأخذ بالشفعة إذا كان العقار قد بيع ليجعل محلاً للعبادة أو ليلحق بمحل عبادة.

23 المرجع السابق

24 المرجع السابق



وقد عنى القانون بذلك "أن العقار يخرج من دائرة التعامل إذا قصد بيعه أن يكون محلاً للعبادة أياً كانت تلك العبادة فلا يجوز فيه الشفعة إذا خصص لإقامة مسجد للمسلمين أو كنيسة للمسيحيين أو معبد لليهود وهذه الديانتان التي يعتبرها الإسلام باعتبار المعتنقين لها من غير المسلمين أهل الكتاب وذلك باعتبار أن الإسلام دين الدولة. إما دور العبادة للديانات التي لا يقرها الإسلام فأما تخرج عن نطاق القيد ويجوز أخذها بالشفعة كمعابد البوذيين وغيرهم من أهل الشرك" ولا يسوغ القول هنا بأن النص المطلق يجري على إطلاقه وبالتالي تكون الشفعة غير جائزة إذا كان العقار قد بيع يجعل محلاً للعبادة دون تحديد تلك العبادة لأن هذا الأول يختلف مع دين الدولة وبالتالي في ذلك مخالفة للنظام العام مع قواعد الشريعة الإسلامية أو النظام العام.²⁵

ويجب لعدم جواز الشفعة أن يخصص العقار للعبادة المتعارف عليها فيما ذلك إقامة الشعائر الدينية فلا يكفي أن يخصص لأعمال البر. فإذا تضمن العقد أن الغرض من البيع إقامة مستشفى خيرى ومدرسة لتحفيظ القرآن الكريم فإن الشفعة تجوز حتى لو أضيفت لذلك إقامة مكان للصلاة ولا يعتبر البيع وارداً على محل عبادة.

المسألة السابعة: لا يجوز للوقف أن يأخذ بالشفعة أما عن هذا القيد فقد أنفرد به القانون المدني المصري في المادة (939) ولا يوجد مثل هذا النص في القانون المدني الأردني أو القانون رقم (51) لسنة 1998 المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة مما يعني خلو التشريع الأردني من ذلك إلا أن كان ذلك موجوداً في قانون الأوقاف أو قانون الأراضي الموقوفة وخلا التشريع في فلسطين لعدم وضوح أحكام الأخذ بالشفعة وتأثيرها أصلاً في فلسطين لاختلاف التشريعات المطبقة فنارة تطبق المجلة وتارة قانون الأراضي العثماني رقم (42) لسنة 1852 وتارة قانون رقم (51) لسنة 1958 المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال الغير منقولة. وهناك بعض القيود المتعلقة التي تمتع من الشفعة في القانون المصري مثل تجاوز الشفعة للملكية والبيع لمؤسسة الإسكان في القانون الأردني.²⁶

ثانياً: مسقطات حق الشفعة

إن الحق في الشفعة يسقط في عدد من الحالات يمكن إجمالها في التالي:

تنازل الشفيع عن حقه في الأخذ بالشفعة

التنازل هنا هو تصرف قانوني سواء بمقابل أو بغير مقابل ويكون إما صريحاً أو ضمناً يستفاد من أي عمل أو تصرف يدل على نزول الشفيع عن حقه ويجوز النزول المقدم أي قبل البيع وطالما أن هذا النزول يؤدي إلى السقوط فلزم إلتزام قصد الشفيع وعدم التوسع فيه. بأن النزول الذي يتم بالنسبة إلى البيع الذي قد يصدر للغير من الجار

25 سعد، نبيل إبراهيم، الشفعة علمًا وعملاً

26 عباسي، جلال، الخلاصة الحلية في أحكام الشفعة والأولوية، الطبعة الأولى، عمان، المكتبة الوطنية، 1994

التنازل له والواقع على الأرض المجاورة لا يمتد إلى البيع الصادر من مشتري هذه الأرض) أي لا يمتد لصفقة أخرى ممن نُزِلَ له.

استقر اجتهاد محكمة التمييز على أنه عندما يكون إسقاط حق الشفعة صريحاً بعد وقوع البيع الرسمي فإن هذا الحق يسقط سواء أكان الشفيع علم بعناصر عقد البيع الرسمي من حيث الثمن ومقدار المبيع أو لم يعلم بذلك لأن الشفعة هي حق خالص للشفيع فيملك التصرف فيه استيفاءً وإسقاطاً. وأوضح أنه إذا كان التنازل عن الشفعة وقع عن طريق الدلالة فإن حق الشفيع لا يسقط إلا بالعلم بمقدار المبيع وبالثمن وبالمشتري، وذلك لأن الدلالة في هذا الصدد هي دلالة الرضا بالبيع والرضى بالبيع والرضا بالشيء بدون العلم به محال²⁷.

أن تبريك الشفيع للمشتري بعد عقد البيع الرسمي هو في حقيقته إظهار الرغبة في عدم الأخذ بالشفعة ويعد إسقاطاً صريحاً لحق الشفعة سواء أكان الشفيع قد علم بمقدار المبيع والثمن أم لم يعلم.

وتابع بأن اتخاذ الشفيع إجراءات دعوى الشفعة لا ينفي بطريق اللزوم الحتمي والمنطقي سبق نزوله عن حقه في الشفعة قبل رفع الدعوى ولا يمنع صاحب المصلحة من التمسك فيها بهذا النزول وطلب تمكينه من إثباته قانوناً.

2. عدم إظهار الرغبة في الميعاد

وعلى من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار الرسمي الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه ويزاد على تلك المدة ميعاد المسافة إذا اقتضى الأمر ذلك²⁸.

3. عدم رفع الدعوى في الميعاد

وترفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الكائن في دائرتها العقار وتفيد بالجدول، ويكون كل ذلك في ميعاد ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان المنصوص عليه في المادة السابقة وإلا سقط الحق فيها والحكم في الدعوى على وجه السرعة²⁹.

5. عدم إيداع الثمن في الميعاد

27 الاستاذ شاعر ناصر حيدر - الوسيط في شرح القانون المدني الجديد والحقوق العينية والاصلية - ج 1 - ج 2 - 1959 م

28 الاستاذ شاعر ناصر حيدر - الوسيط في شرح القانون المدني الجديد والحقوق العينية والاصلية - ج 1 - ج 2 - 1959 م

29 الاستاذ شاعر ناصر حيدر - الوسيط في شرح القانون المدني الجديد والحقوق العينية والاصلية - ج 1 - ج 2 - 1959 م

29 المرجع السابق



وخلال ٣٠ يوماً على الأكثر من تاريخ هذا الإعلان يجب أن يودع خزانة المحكمة الكائن في دائرتها العقار كل الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع، مع مراعاة أن يكون هذا الإيداع قبل رفع الدعوى بالشفعة، فإن لم يتم الإيداع في هذا الميعاد على الوجه المتقدم سقط حق الأخذ بالشفعة.

5. مضي ٤ أشهر من تاريخ التسجيل

إذا انقضت أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع. والتمسك بسقوط حق الشفيع في الشفعة يثبت بمجرد مرور أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع دون استعمال الشفيع لهذا الحق، ولا يتطلب هنا علم الشفيع بالبيع أو غير ذلك؛ لأن القانون افترض علم الشفيع بحصول البيع بمضي أربعة أشهر على الشهر والتسجيل.

6. بطلان البيع

تبطل الشفعة إذا كان البيع المشفوع فيه باطل كما إذا اتضح أن البائع لم يكن مالكا لما باع وقضى ببطلانه، مع أنها تجوز في بيع ملك الغير ما دام قائم ولم يقض ببطلانه، ويجوز في البيع الصوري (صورة نسبية) وتجوز في البطلان النسبي لتقص أهلية أو عيب إرادة.

7. التقادم

يتقادم الحق في الشفعة بمرور خمسة عشر عاماً على البيع الابتدائي الذي لم يسجل ولم يعلن وذلك بناء على القواعد العامة.

لا يشترط قانوناً في البيع الذي تجوز فيه الشفعة أن يكون بعقد مسجل أو ثابت التاريخ، وذلك بخلاف عقد الشفيع

8. زوال ملكية الشفيع للعقار

وذلك من وقت البيع حتى صدور حكم نهائي بالشفعة إذا كان عقد شراء الشفيع غير مسجل فالعين التي هي محل هذا العقد لا يصح أن يشفع بها³⁰.

9. زوال أحد شروط الشفعة

إذا زال أحد الشروط اللازمة للأخذ بالشفعة كما إذا باع الشفيع عقاره قبل طلب الشفعة أو جعله وقفاً أو مسجداً أو إذا زالت ثقته كجار يمنع الإلتصاق بمرور طريق فاصل أو إذا بيع العقار بالمزاد العلني (وليس الاختياري) ولا شفعة في منقول ولا شفعة في أملاك الدولة (العامة والخاصة) ولا يجوز أخذ الأرض الموزعة على صغار الفلاحين بالشفعة طبقاً للمادة 9 من المرسوم بقانون 52/178 ولا يجوز للمستأجر لأنه غير مالك³¹.

30 الاستاذ شاكراً ناصر حيدر - الوسيط في شرح القانون المدني الجديد والحقوق العينية والاصلية - ج 1 - ج 2 - 1959 م

31 المرجع السابق

المبحث الثالث

دراسة تحليلية لدعوى الشفعة وبعض الاحكام القضائية

والشفعة هي خيار للشفيع فله ان يستعمله أولاً ومن ثم فلا يكره عليه ولا تجوز الا في العقار ومتى ثبت الحق في تملك العقار المبيع، ولو جبراً على المشتري وبموجب حكم القضاء يعتبر عقداً حقيقياً والحكمة من اقرار الشفعة هي منع الضرر الذي من المحتمل ان يلحق بالشفيع اما سبب الجوار او الشركة لشخص قد يكون غليظ الطبع رديء الخلق سيء المعاشرة³². الا ان الشفيع لا يلزم باثبات انه اقام دعوى الشفعة بدفع جوار السوء، اذ يكفي ان يتحقق سبب الشفعة حتى يكون له اقامة دعوى وهو ما سيتبينه تفصيلاً بهذا المبحث

المطلب الاول رفع الدعوى

تنص المادة (1162) من القانون المدني الاردني على انه (1- على من يريد الاخذ بالشفعة ان يرفع الدعوى في خلال ثلاثين يوماً من تاريخ علمه بتسجيل البيع واذا اخرها بدون عذر مشروع سقط حقه في الشفعة، 2- على انه لا تسمع دعوى الشفعة بعد مرور ستة اشهر من تاريخ التسجيل)، وتنص المادة (1163) منه على أن (1- ترفع دعوى الشفعة على المشتري لدى المحكمة المختصة، 2- وتفصل في كل نزاع يتعلق بالثمن الحقيقي للعقار المشفوع ولها ان تمهل الشفيع شهر لدفع ما طلب منه دفعه والا بطلت الشفعة .

فاذا لم يتم التراضي على الشفعة وجب على الشفيع اقامة دعوى على المشتري خلال ثلاثين يوماً من تاريخ علمه بتسجيل البيع في دائرة التسجيل فاذا لم يقم بذلك ومرت المدة المذكورة دون عذر شرعي سقطت شفيعته. والمدة المذكورة تبدأ بالسريان من اليوم التالي للعلم بتسجيل البيع، كما ان دعوى الشفعة لا تسمع بعد مرور ستة اشهر من تاريخ تسجيل البيع في كل الاحوال حتى ولو لم يعلم بها الشفيع

كما ان القانون المدني المصري ينص في المادة (943) على انه (ترفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري امام المحكمة الكائن في دائرتها العقار وتفيد بالجدول، ويكون كذلك في ميعاد ثلاثين يوماً من تاريخ الاعلان المنصوص عليه في المادة السابقة-اعلان الرغبة بالاخذ بالشفعة - والا سقط الحق فيها، ويحكم بالدعوى على وجه السرعة

32أمل المرشدي، دراسة عن احكام الشفعة في القانون المدني الاردني



حسب التشريعات الأردنية يكفي رفع دعوى على المشتري ولا حاجة لقبول اقامتها على البائع أيضاً، وقد جاء في المذكرات الايضاحية للقانون المدني الأردني في هذا الصدد (وبما ان بيع العقار لا بد من تسجيله حتى تترتب عليه نتائجه وآثاره فيكون وذلك حكماً لتسليم بالنسبة للمشتري وبما انه اذا سلم العقار المشفوع للمشتري كان المشتري هو الخصم وحينئذ لا يلزم حضور البائع ويشترط القانون المصري اقامة دعوى الشفعة على كل من البائع والمشتري ولا ترد من قبل المحكمة

اذا تعدد المشترون واتحد البائع، كان على الشفيع ان يختصمهم جميعاً، واذا توفي احدهم فانه يختصم ورثته، الا ان له ان يأخذ نصيب بعض المشتريين ويترك الباقي (1160) مدني ودعوى الشفعة تقام من قبل الشفيع اذا كان كامل الاهلية، وله ان يوكل غيره في رفعها بوكالة خاصة، اما اذا كان الشفيع قاصراً او محجوراً عليه، جاز لوليه او وصيه رفع دعوى بعد استئذان المحكمة ولكن ليس لدائن الشفيع رفعها باسم مدينة وفقاً للمادتين (366 و 367) من القانون المدني الأردني لان هذه الدعوى حق لاصق بشخصه ولا يجوز للشركات او أي شخص معنوي ان يمتلك داخل المدن والقرى من العقارات الا بالقدر الضروري لمزاولة اعمالها وبموافقة مجلس الوزراء حتى لو كان ذلك عن طريق الشفعة.³³

المطلب الثاني : أحكام قضائية لدعوى الشفعة

قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 2008/130 (هيئة خماسية) تاريخ 2008/8/10

تثبت الشفعة بعد البيع الرسمي مع قيام السبب الموجب لها وحيث أن المدعي شريك في قطعة الأرض موضوع الدعوى بتاريخ سابق على عقود البيع المشار إليها سابقاً وعلى الشفيع فعليه يكون صاحب حق في تملك الحصص المباعة بحق الشفعة ولا يرد احتجاج المدعي عليهم المميزين بأنهم يملكون هذه الحصص المباعة قبل المدعي بموجب اتفاقية إدارة محفظة عقارية على سند من القول أن تملك البنك لقطعة الأرض موضوع الدعوى كان بطبيعته اميناً لاستثمار المساهمين وهم المالكون الحقيقيون لقطعة الأرض المذكورة وليس البنك ذلك لأن الشارع اعتبر عقود التصرف بالأموال غير المنقولة من العقود الشكلية التي لا يتم العمل القانوني فيها إلا باستيفاء ركنها الشكلي الذي عينه القانون وهو إجراء المعاملة في دائرة التسجيل والتوقيع عليها من ذوي الشأن أمام المأمور المختص وتسجيلها في السجل الرسمي بعد دفع الرسوم القانونية.

استقر قضاء محكمة التمييز على أن ادعاء المشتري بصورية الثمن الوارد في عقد البيع المسجل في دائرة تسجيل الأراضي هو ادعاء غير مسموع لتناقضه مع الإقرار المثبت في عقد البيع الرسمي وبالتالي لا يجوز تقديم البينة

33 أمل المرشدي، دراسة عن احكام الشفعة في القانون المدني الاردني

الشخصية أو إجراء الخبرة الفنية لإثبات عكس ما هو ثابت في عقد البيع المسجل في دائرة تسجيل الأراضي لأن هذه العقود هي عقود رسمية لا يجوز الطعن بها إلا بالتزوير

رتب القانون رتب رسوماً على المشتري بنسبة ((6%)) من قيمة العقار وأن الحكم للمشتري بهذه الرسوم هي بحكم القانون دون تقديم بينة على ذلك فعليه يكون ما توصلت إليه محكمة الاستئناف بعدم الحكم للمميزين بهذا التمييز بهذه الرسوم مخالفاً للقانون³⁴.

قرار محكمة التمييز الاردنية (حقوق) رقم 2008/39 (هيئة خماسية) تاريخ 2008/9/7

إذا قام المميز دعواه بداية بالاشتراك مع آخرين اللذان اسقطا دعواهما بعد السير بالدعوى إلا أن مطالبته بتملك الحصص المباعة موضوع الدعوى بحق الشفعة بالاشتراك مع آخرين لا يعتبر تجزئة وتبعيضاً بالمعنى المقصود في المادة (1160) من القانون المدني، لأن المادة (70) من قانون أصول المحاكمات المدنية أجازت لأكثر من شخص واحد أن يتحدوا في دعوى واحدة بصفتهم مدعين إذا كان الحق المدعى به يتعلق بفعل واحد أو مجموعة واحدة من الأفعال الناشئة عن معاملة واحدة وأما عن تأمين ثمن الحصص المطلوب تملكها بالشفعة بالاشتراك مع بقية المدعين فإن قصد الشرع هو تمكين المشتري المدعى عليه من قبض واسترداد ثمن المبيع في حال الحكم للمدعين بالمبيع ويعتبر الدفع دفعاً قانونياً لغاية المادة (1/12هـ) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1957. وحيث استقر اجتهاد محكمة التمييز ورجوعاً عن أي اجتهاد سابق بقرارها رقم (2007/775) هيئة عامة بأن إعلان أكثر من شفيح رغبتهما في أخذ كامل المساحة المبينة بالشفعة وإقامتهم الدعوى بذلك بعد إيداع الثمن لا تبعيض فيه أو تجزئة للشفقة³⁵.

قرار محكمة التمييز الاردنية بصفتها الحقوقية رقم 2007/2378 (هيئة خماسية) تاريخ 2008/5/6

نصت المادة 1161 من القانون المدني على أن لا تسمع دعوى الشفعة (.....) إذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الأصهار حتى الدرجة الثانية). وحيث أن الفقه الإسلامي وشرح القانون المدني قد ذهبوا إلى أنه ينتج عن المصاهرة نوعان مختلفان من موانع الزواج. النوع الأول: مانع مؤقت يمنع الجمع بين زوجتين تربطهما علاقة معينة كأن تكون أحدهما أختاً للأخرى. والنوع الثاني: هو المانع المؤبد الذي يلتصق ببعض الأقارب والقريبات لكل من الزوجين ولا ينفك هذا المانع حتى بعد انفصام الزواج الأول كأمهات الزوجة (راجع

34 قرار محكمة التمييز الاردنية (حقوق) رقم 2008/130

35 قرار محكمة التمييز الاردنية (حقوق) رقم 2008/39



موانع الزواج بين الشرائع السماوية الثلاث والقوانين الوضعية للدكتور أحمد غنيم صفحة (17) وكتاب الأنكحة الفاسدة والمنهي عنها في الشريعة الإسلامية للدكتور أمير عبد العزيز صفحة 196 وينبغي على ما تقدم أنه بموت الزوجة أو الزوج أو بالطلاق البائن بينونة صغرى أو كبرى فإن رباط الزوجية تنقطع بالنسبة إلى النوع الأول الذي أشرنا إليه وهي المانع المؤقت من موانع الزواج كما هو الحال في هذه الدعوى باعتبار أن علاقة المصاهرة ما بين البائعة مريم والمشتري كمايل قد انقطعت بانتهاء الزوجية بوفاة زوج البائعة مريم المرحوم عواد عام 2001. وقد جرى الإجتهد القضائي على أن كون مشتري الحصص المباعه هو أحد الشركاء لا يحرم أي شريك آخر من تملك هذه الحصص بحق الشفعة كما هو مستفاد من نص المادة 1013 من مجلة الأحكام العدلية و 1153 من القانون المدني وكل ما يترتب في هذه الحالة هو تقسيم هذه الحصص المشفوعة بنسبة عدد الرؤوس³⁶.

قرار محكمة التمييز الاردنية بصفتها الحقوقية رقم 2007/851 (هيئة خماسية) تاريخ 2007/9/11

جرى اجتهاد محكمة التمييز منذ صدور قرار الهيئة العامة رقم 82/328 تاريخ 1982/6/29 أن التنازل عن حق الشفعة إما أن يكون صريحاً بإظهار الشفيع رغبته في عدم الأخذ بالشفعة وأما أن يكون عن طريق الدلالة بأنه يوجد من الشفيع ما دل على رضاه بعقد البيع كما لو علم بالشراء فساوم المشتري على العقار المشفوع أو استأجره منه. وقد انعقد إجماع الفقهاء عند شرح هذه المسألة أنه عندما يكون إسقاط حق الشفعة صريحاً بعد وقوع البيع الرسمي فإن هذا الحق يسقط سواء أكان الشفيع قد علم بعناصر عقد البيع من حيث مقدار الثمن ومقدار البيع أم لم يعلم بذلك لأن الشفعة هي حق خاص للشفيع يملك التصرف فيه استيفاءً وإسقاطاً. أما إذا كان التنازل قد وقع عن طريق الدلالة فإن حق الشفيع لا يسقط إلا بالعلم بمقدار المبيع وبالثمن وبالمشتري ذلك لأن الدلالة في هذا الصدد هي دلالة الرضا بالبيع والرضا بالشيء بدون العلم به محال. وحيث أن محكمة الاستئناف قد قنعت من البيّنات الواردة في الدعوى أن المدعي نضال بارك للمدعى عليها أسماء بشراء قطعة الأرض موضوع الدعوى (المشفوع بها) بعد عقد البيع الرسمي فإن ذلك في حقيقته إظهار لرغبته في عدم الأخذ بالشفعة ويعد إسقاط صريح لحق الشفعة سواء أكان الشفيع قد علم بمقدار المبلغ وبالثمن وبالمشتري أم لم يعلم وان ذلك يسقط حقه في الشفعة وبالتالي لا تسمع دعواه ويتعين ردها. كما قنعت محكمة الاستئناف أيضاً من البيّنات الواردة في الدعوى أن المدعية اميمة قد فاوضت وساومت المدعى عليها في شراء المبيع وأنها قد علمت بالثمن ومقدار المبيع والمشتري وحيث أنها قد قامت بزيارة المدعى عليها في منزلها وعرضت عليها دفع ربح فوق الثمن الذي دفعته المدعى عليها وأبدت استعدادها لدفع مبلغ (130.000) مائة وثلاثين ألف دينار وأبدت

36 قرار محكمة التمييز الاردنية بصفتها الحقوقية رقم 2007/2378

رغبتها في أن تشاركها المدعى عليها في العمارة بعد أن علمت بظروفها الاجتماعية فإن ذلك يعتبر إسقاطاً بالدلالة لحق الشفعة وان ذلك يسقط حق المدعية اميمة في الشفعة وبالتالي لا تسمع دعواها ويتعين ردها³⁷.

قرار محكمة التمييز الاردنية بصفتها الحقوقية رقم 2007/538 (هيئة خماسية) تاريخ 2007/6/5

اذا تقدم المدعون تقدموا بدعواهم لتملك الحصص المباعة من قطعة الأرض واستندوا في طلبهم بلائحة دعواهم لحق الشفعة، وكون الأرض موضوع الدعوى من نوع الميري وجدت المحكمة أن الدعوى هي دعوى أولوية وأن شروطها متوافرة في طلب المدعين . لأن العبرة للمقاصد والمعاني وأنه لا يعتبر وصف الدعوى من قبل المدعين ملزماً للمحكمة إذا ما رأت أنها في حقيقتها غير ذلك . وحيث أن محكمة الاستئناف حكمت للمدعين عندما وجدت أن دعواهم قائمة على أسباب تكفي لحمل حكمها، فإنها أصابت صحيح القانون بالحكم في الدعوى. كما يستفاد من المادة 1170 من القانون المدني انها جعلت أحكام الشفعة تسري على أحكام الأولوية حينما كان ذلك ممكناً وجرى قضاء محكمة التمييز على أن على طالب الشفعة أن يودع المحكمة الثمن المسمى فإن ذلك يطبق على الشفعة وحيث أن المدعين أودعوا الثمن المسمى فيكون هذا الشرط متحققاً لطلب الشفعة، وأما النفقات فإن المحكمة تقضي بها بعد ثبوت الحق 3. . تقضي أحكام المادة 1150 من القانون المدني بتملك صاحب حق الشفعة العقار المبيع أو بعضه بما قام عليه من الثمن والنفقات، وحيث أن قضاء محكمة التمييز جرى على أن الثمن المقصود في هذا النص هو الثمن المسمى بالعقد، فلم يكن إجراء الكشف ضرورة قانونية للفصل في الدعوى، وقد قضت المحكمة بتملك الحصص المباعة بالثمن المسمى، فيكون الإدعاء ببطلان الكشف ادعاء في غير محله مستوجب الرد³⁸.

الخاتمة

وبعد العرض المتواضع لاحكام الشفعة يتبين ان المشرع في القانون المدني الاردني قد احسن بأخذه بنظام الشفعة، ولا ننكر ان للشفعة عيوب متعددة بما فيها من تقييد حرية التصرف ولكن التي تظهر بالمقابل تبين اهمية هذا النظام حيث يتلاءم وحاجة المجتمع العربي ان استعمال حق الشفعة يعتبر تقييد الحرية الملكية وحرية التعاقد اذا بمقتضاها يجبر المشتري على التحلي جبراً عن العقار الذي اشتراه.

النتائج:

37 قرار محكمة التمييز الاردنية بصفتها الحقوقية رقم 2007/851

38 قرار محكمة التمييز الاردنية بصفتها الحقوقية رقم 2007/538



خلصنا إلى أن التشريعات المدنية المقارنة بما فيها المشرع الأردني، قد حددت وقت انتقال ملكية العقار المشفوع للشفيع من لحظة استكمال إجراءات التسجيل، ويظل المشتري إلى تاريخ التسجيل مالكا للعقار - باستثناء المشرع اللبناني-. كما أن التشريعات المقارنة، وكذلك الفقه الإسلامي، قد أحسنت الحكم، عندما فرقت بين تصرفات المشتري التي يبرمها أو يجريها على العقار المشفوع قبل تسجيل إعلان الرغبة أو بعدها، أي قبل تسجيل الدعوى، وكأَنَّها أرادت أن تعفي الطرفين من مصروفات الدعوى، وفي الوقت نفسه أرادت أن تظهر للمشتري جدية الشفيع في طلبه للشفعة، كما أنه من الناحية العملية فيه تخفيف عن كاهل القضاء، إذا ما تم البت فيها خارج دائرتها، وكذلك فإنَّ المشرع المصري قد عالج تفصيل هذه التصرفات بشكل أفضل مما ذهب إليه مشرعنا، لذا نتمنى عليه، أن يحدو حدوه هذه التشريعات في هذا الشأن، بما يتناسب معها.

التوصيات:

نوصي بإلغاء (م 2/1165) من القانون المدني الأردني، لعدم تناسبها مع اعتبار أن الشفعة هي بمثابة شراء جديد بين المشتري والشفيع، سواء أخذت رضاً أو قضاءً بدليل الفقرة (1) من نفس المادة. بيان موقف المشرع في الحالة التي يمتنع فيها الشفيع عن إتمام إجراءات التسجيل بعد ثبوت حقه في الشفعة، ونقترح التعديل الآتي: (على الشفيع إتمام تسجيل الحكم القاضي بالشفعة لدى دائرة التسجيل خلال ثلاثة أشهر من التاريخ الذي يصبح فيه هذا الحكم قطعياً وإلا سقط حقه بالشفعة).

قائمة المراجع

السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، الإسكندرية، دار الفكر الجامعي، 1995، ص 534
زكي، محمود جمال الدين، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، ص- 430 مطبعة جامعة القاهرة، 1978 ص 422
نصت المادة 1074 من مشروع القانون المدني الفلسطيني على:-
1. لا يجوز الأخذ بالشفعة:

أ. في البيع بالمزاد العلني وفقاً للقانون. ب. إذا وقع البيع بين الفروع والأصول أو بين الزوجين أو بين الأقارب حتى الدرجة الرابعة أو بين الأصهار حتى الدرجة الثانية. ج. إذا كان العقار قد بيع ليجعل محل عبادة أو ليلحق بمحل عبادة أو للمنفعة العامة.

د. إذا كان العقار تجري قسمته وفقاً للقانون.

2. لا شفعة في الوقف ولا له إلا لمسوغ قانوني.

الاستاذ شاعر ناصر حيدر - الوسيط في شرح القانون المدني الجديد والحقوق العينية والاصلية - ج 1 - ج 2 -
1959 م

أمل المرشدي، دراسة عن احكام الشفعة في القانون المدني الاردني

- طلبة، أنور، الشفعة والتحليل لإسقاطها، الطبعة الأولى، القاهرة، المكتب الجامعي الحديث، 2004
- العمروسي، أنور، الملكية وأسباب كسبها، الطبعة الأولى، دار محمود للنشر والتوزيع، 1995
- شنب، محمد لبيب، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية،
مجلة نقابة المحامين الأردنيين، 1978
- الشواربي عبد الحميد، الشفعة والقسمة، الشفعة والقسمة، الطبعة الثانية، دار النصر للنشر والتوزيع 1979
- معوض عبد التواب، الشفعة و الصورية، الطبعة الثامنة، بدون دار نشر 2004
- القلاب، سليمان خليف، الشفعة في القانون المدني الأردني، عمان، المكتبة الوطنية 1995
- الشواربي، عبد الحميد، الشفعة والقسمة، المرجع السابق،
- البدراوي، عبد المنعم، حق الملكية، الطبعة الثالثة-ص 338 -جامعة القاهرة، 1994، ص 366 . سعد، نبيل
- إبراهيم، الشفعة علمًا وعملاً، بدون طبعة، الإسكندرية منشأة المعارف، 1997
- عباسي، جلال، الخلاصة الجلية في أحكام الشفعة والأولوية، الطبعة الأولى، عمان، المكتبة الوطنية، 1994،
سعد، نبيل إبراهيم، الشفعة علمًا وعملاً،
- محمد عبد الظاهر حسين، حق الملكية، منشورات جامعة بني سويف، 2006
- أمل المرشدي، دراسة عن احكام الشفعة في القانون المدني الاردني
- القانون المدني الاردني، القانن المدني المصري
- مجلس نقابة المحامين الاردنيين
- المبادئ القانونية لمحكمة تمييز الاردن في القضايا الحقوقية