

الطبيعة القانونية للمواعيد المقررة في دعاوى الشفعة *The legal nature of the deadlines set in pre-emption lawsuits*

حمزة حول
طالب دكتوراه
مخبر التشريعات في حماية النظام البيئي
كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة تيارت
hamza.lahoual@univ-tiaret.dz

أ. د. مقني عمار
مخبر التشريعات في حماية النظام البيئي
كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة تيارت
amar.megeuni@univ-tiaret.dz

تاريخ إرسال المقال: 2021-07-23 تاريخ قبول المقال: 2021-10-12 تاريخ نشر المقال: 2022-01-20

الملخص: أقر المشرع الجزائري الشفعة أسوة بالشرعية الإسلامية ، وهي قائمة على فكرة دفع الضرر على الشفيع المتصل عقار يملكه مع العقار المبيع، وما تحققه من فوائد منها تجميع ما تفرق من عناصر الملكية، والقضاء على الشيوع، وباعتبار الشفعة وسيلة من وسائل نقل الملكية العقارية، نضمها المشرع وفق إجراءات وشروط تحت طائلة سقوط الشفعة، والإشكالية التي يثيرها موضوع دراستنا ما هي المواعيد القانونية المقررة في دعوى الشفعة؟ وما هي الجزاءات المترتبة عن عدم احترام مواعيد الإجرائية في الأخذ بالشفعة؟ وقد اتبعنا المنهج الوصفي التحليلي لما يتطلبه موضوع دراستنا.

وخلصنا إلى أن المشرع أعطى للشفيع أجل ثلاثون يوما ابتداء من تاريخ إنذاره من المشتري أو البائع لممارسة حقه في الشفعة، ذلك ما يعتبر حماية للشفيع، إما اعتبار أجل سنة واحدة من تاريخ تسجيل عقد البيع ، سقوط لحق الشفيع في الشفعة مما يشكل حماية للمشتري .

الكلمات المفتاحية: الشفعة ؛ إنذار الشفيع ؛ رغبة في الشفعة ؛ دفع الثمن ؛ دعوى الشفعة.

* المؤلف المرسل

Abstract: The Algerian legislator has approved pre-emption (El chefaa), similar to Islamic law, and it is based on the idea of paying harm to the intercessor connected to a property he owns with the sold property. Given that pre-emption is one of the means of transferring real property, we have included the legislator in accordance with procedures and conditions under penalty of lapse of pre-emption, and the problem raised by the subject of our study What are the legal dates established in the pre-emption lawsuit? Thirty days from the date of notification of the warning to the intercessor to express a desire for pre-emption, and a year delay from the date of recording the sale contract. We have followed the descriptive and analytical approach to what the subject of our study requires.

We concluded that the legislator gave the intercessor a 30-day deadline starting from the date of his warning from the buyer or seller to exercise his right to pre-emption.

KEY WORDS: pre-emption ; Intercessory warning ; Desire for preemption; payment ; pre-emption suit.

1- مقدمة:

يعتبر حق الملكية العقارية من أهم الحقوق العينية الواردة على العقار، باعتباره حق مانع، دائم جامع وهو ما يعطي للمالك جميع السلطات على عقاره منها حق التصرف وحق الاستعمال، وحق الاستغلال.

الأصل أن للمالك حرية التصرف في عقاره باعتباره حق مكفول دستوريا طبقا للمادة 56 من الدستور الجزائري 1996 المعدل والمتمم، إلا أن هذا الحق مقيد بضوابط حددها المشرع الجزائري لكي لا يتعسف المالك في استعمال حقه، وكذلك من أجل تحقيق التوازن الاجتماعي بما يضمن سيرورة النظام العام.

من القيود التي ترد على حق الملكية العقارية، حق الشفعة، وتعتبر احد طرق اكتساب الملكية العقارية وقد يكون الشفيع شخص طبيعى، أو أحد أشخاص القانون العام (الدولة، الولاية، البلدية) أو أحد المؤسسات الإدارية ذات الطابع الاقتصادي مثل مصالح الضرائب، إلا أنه نظمها بإجراءات ومواعيد تحت طائلة سقوط حق الشفيع في الأخذ بالشفعة في حالة المخالفة، وقد يسقط حق الشفعة رضائيا أو قضائيا.

فالإشكالية التي يثيرها موضوع دراستنا يتمثل في ما هي المواعيد الإجرائية في دعوى الشفعة؟ وما هي الجزاءات المترتبة في حالة عدم احترام شروط دعوى الشفعة ؟

ولتجسيد هذه الإشكالية تم الاعتماد على المنهج الوصفي وذلك من خلال التطرق لمختلف المصطلحات التي لها علاقة بالموضوع بالإضافة إلى الاستعانة بالمنهج التحليلي الذي اعتمد عليه في تحليل النصوص القانونية المنظمة للموضوع، ولذلك قسمنا هذا البحث إلى نقطتين، نخصص النقطة الأولى لماهية دعوى الشفعة، أما النقطة الثانية للشروط الإجرائية لأخذ الشفيع الحق في الشفعة

2- ماهية دعوى الشفعة:

أجاز المشرع دعوى الشفعة لحماية حق الشفيع، فالشفعة هي رخصة يحل بموجبها الشفيع محل المشتري في بيع العقار¹ نظمها المشرع الجزائري في القسم الخامس(المواد من794-807 من الأمر58-75 المؤرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم) من الفصل الثاني طرق اكتساب الملكية من الفصل الأول حق الملكية بوجه عام من الباب الأول حق الملكية من الكتاب الثالث الحقوق العينية الأصلية (المواد 674-843 من الامر58-75 المؤرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم).

1.2- مفهوم الشفعة وتكييفها القانوني

تعد الشفعة سبب لكسب الحق، فالشفيع يكسب بالشفعة ملكية عقار أو حقا عينيا على هذا العقار كحق انتفاع أو حق رقية أو حق حكر(حق الحكر تناوله المشرع المصري على غرار المشرع الجزائري)، ولا نكون أمام الشفعة إلا إذا كان هناك بيع لعقار يسمى عقار مشفوع فيه، لاصق لعقار يملكه الشفيع يسمى العقار المشفوع به سابقا على البيع الذي يأخذ فيه بالشفعة².

والشفعة متصلة بشخص الشفيع ولصيقة به ونستخلص من ذلك النتائج التالية:

- لا يجوز دائني الشفيع أن يستعملوا الشفعة نيابة عن الشفيع بطريق الدعوى غير المباشرة، على اعتبار إن الشفعة رخصة وليست حق متصل بشخص الشفيع.
- لا تنتقل الشفعة بطريق الحوالة من الشفيع إلى الغير.

¹ انظر المادة794من الامر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.
² العمروسي أنور، الملكية وأسباب كسبها في القانون المدني، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، 2003، ص735.

- للشفيع أن ينزل عن الشفعة بعد قيام سببها، بل وقبل أن يقوم سببها: إذا أراد الشفيع أن ينزل عن الشفعة لغيره وجب عليه أولا أن ينزل عن العقار المشفوع به إلى الغير، فتتبع الشفعة هذا العقار وتنتقل بالتبعية إلى من انتقل إليه العقار المشفوع به³ والنزول عن الشفعة قد يكون صريحا بعد ثبوته، فيصح أن يكون بالكتابة الرسمية أو العرفية، كما يمكن أن يكون شفويا، ولكن يقع على من يتمسك بهذا النزول من مشتر أو بائع للعقار المشفوع به عبء الإثبات⁴، أو ضمنا⁵، ويكون بأي عمل يصدر من الشفيع يقيد حتما أنه نزل عن حقه⁶ كان يتوسط الشفيع بنفسه بين المشتري ومالك العقار.

- إذا مات الشفيع قبل أن يستعمل حقه في الشفعة، لا تنتقل بالميراث إلى ورثته، أما إذا أعلن الشفيع رغبته في الأخذ بالشفعة قبل موته، وبالتالي ثبوت حقه في تملك العقار المشفوع، وينتقل هذا الحق إلى ورثته حتى ولو لم يكن قد رفع دعوى الشفعة⁷

- لا ترفع دعوى إلا من الشفيع أو من وكيله⁸ والوكالة هنا تكون وكالة خاصة، لا عامة، على اعتبار أن الوكالة العامة تجيز للوكيل أعمال الإدارة العامة .

- لا يقبل التجزئة، يعني لا يجوز للشفيع أن يؤخذ بعض المبيع دون الآخر، هنا إذا كان المبيع عبارة عن حصة واحدة، أما إذا كان المبيع عبارة عن حصص مفرزة، فيجوز له اخذ الحصة المشفوع فيها والتي يريدونها دون اخذ كامل الحصص.

2.2- شروط الأخذ بالشفعة

لقيام الشفعة لابد أن يكون هناك بيع لعقار مشفوع فيه، ومن وجود شفيع يملك العقار المشفوع به.

³ السنهوري عبد الرزاق احمد، الوسيط في شرح القانون المدني-أسباب كسب الملكية -الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية(حق الانتفاع وحق الارتفاق)، الجزء9، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1968، ص 453.

⁴ السنهوري عبد الرزاق احمد، المرجع السابق، ص455.

⁵ السنهوري عبد الرزاق احمد، المرجع السابق، ص456.

⁶ السنهوري عبد الرزاق احمد، المرجع السابق، ص456.

⁷ العمروسي أنور، مرجع سابق، ص717.

⁸ انظر المادة574والمادة799 من الامر58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم

1.2.2. وجود بيع للعقار

- لا تكون الشفعة إلا في العقار: وهي غير قابلة للتجزئة في حالة وحدة الصفقة، يعني أنه لا يجوز للشفيع أن يؤخذ بعض المبيع دون بعض، إلا إذا كانت عبارة عن حصص مفرزة هنا جاز له ذلك.

- جواز الشفعة في العقار المبيع، ولو كان عقد البيع غير مسجل⁹ لأن حق الشفعة يتولد عن عقد البيع، ولو لم يكن مسجلا، ويمكن إجبار البائع على تنفيذ التزامه بنقل الملكية، عن طريق دعوى صحة التعاقد¹⁰.

- الأخذ بالشفعة عن توالي البيوع.

- لا شفعة في المقايضة، وفي الهبة مادامت هبة حقيقية، ما لم يكن ببيع صحيح مستتر بهبة، وعبء الإثبات يقع على الشفيع.

- لا شفعة في الوفاء بمقابل، كان يعطى للدائن عقارا في مقابل دينه.

- لا شفعة: ¹¹

-إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقا لإجراءات رسمها القانون،

-وإذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة، وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية،

-إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو ليلحق بمحل العبادة.

2.2.2- الشروط الواجب توافرها في الشفيع

1- أن يكون مالكا للعقار المشفوع به من وقت ثبوت بيع العقار المشفوع فيه إلى وقت ثبوت حقه في الشفعة- الصفة-

2-يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية¹²:

⁹ السنهوري عبد الرزاق احمد، المرجع السابق، ص514

¹⁰ السنهوري عبد الرزاق احمد، المرجع السابق، ص510.

¹¹ انظر المادة 71 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

- لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة،

- للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي،

- لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

- للدولة وجماعاتها المحلية، وتطبق حق الشفعة مصالح وهيئات عمومية معنية كمركز ممتاز يسمو على ما جاءت به المادة 795 من الأمر 58/75 المعدل والمتمم، والمتضمن القانون المدني الجزائري¹³

- للمجاورين في إطار أحكام المادة 55 من القانون 25-90 المؤرخ في 1990/11/18 والمتضمن التوجيه العقاري، وبغية تحسين الهيكل العقاري في المستثمرة.

- أن يكون للشفيع أهلية التصرف، ولا تكفي أهلية الإدارة للأخذ بالشفعة¹⁴.

- أن يكون غير ممنوع من شراء العقار المشفوع فيه.

- أن لا يكون وقفا باعتبار لا شفعة للوقف¹⁵، والسبب في ذلك أن ناظر الوقف لا يعتبر مالكا للعقار الموقوف حتى يصلح أن يكون شفيعا.

- في حالة تعدد الشفعاء وتزاحمهم:

يكون استعمال حق الشفعة حسب الترتيب المنصوص عليه في المادة 796 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، والتي تنص على:

-إذا كان الشفعاء من طبقة واحدة استحق كل منهم الشفعة بقدر نصيبه،

-وإذا كان المشتري قد توفرت فيه الشروط التي تجعله شفيعا بمقتضى المادة 795 فإنه يفضل على الشفعاء من، طبقته أو من طبقة أدنى ولكن يتقدمه الذين هم من طبقة أعلى.

¹² انظر المادة 798 من الامر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم

¹³ انظر المادة 795 من الامر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

¹⁴ السنهوري عبد الرزاق احمد، المرجع السابق، ص 589.

¹⁵ الذنون حسن علي، شرح القانون المدني العراقي-الحقوق العينية الأصلية-، شركة الرابطة للطبع والنشر المحدودة، بغداد، العراق، 1954، ص 179.

3- الشروط الإجرائية لأخذ الشفيع الحق في الشفعة

تتمثل كيفية الأخذ بالشفعة في إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة، وإيداع الثمن لدى الموثق، مع رفع دعوى الشفعة وصدور حكم ثبوت الحق فيها، وكنتيجة لعدم احترام أحد إجراءات دعوى الشفعة، يسقط الحق في الأخذ بالشفعة.

1.3.1- إعلان الرغبة في الشفعة

على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري في أجل ثلاثين يوما من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه، ويزاد على ذلك أجل مدة المسافة إن اقتضى الأمر ذلك¹⁶.

1.1.3 - إنذار الشفيع

يتم إبلاغ الشفيع من المشتري أو البائع عن طريق إنذار رسمي يتولى تبليغه محضر قضائي، لإبداء رغبته في الشفعة، ويجب أن يشمل الإنذار على البيانات التالية وإلا كان باطلا¹⁷:

- بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا،

- بيان الثمن والمصاريف الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه ومهنته وموطنه والأجل الذي قدره ثلاثون يوما للإعلان المنصوص عليه في المادة 799.

- لا يحسب اليوم الذي يبلي فيه الشفيع الإنذار الرسمي، ويحسب اليوم الأخير.

- الحق في الشفعة يثبت إما بالتراضي، وبالتالي لا يلجأ إلى القضاء، أو بالتقاضي وهو غالبا وذلك لعدم سماح المشتري للشفيع بممارسة حقه في الشفعة على العقار المشفوع فيه.

2.1.3 - تصريح الشفيع برغبته في الشفعة

بعد إنذار الشفيع من طرف البائع أو المشتري، ليبيدي رغبته في الشفعة في العقار المشفوع فيه، فإذا كانت للشفيع رغبة في ممارسة حقه في الشفعة، أن يصرح بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط وإلا كان هذا التصريح باطلا، ولا يحتج بالتصريح ضد

¹⁶ انظر المادة 799 من الامر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم
¹⁷ انظر المادة 800 من الامر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم .

الغير إلا إذا كان مسجلا، هنا لكي يؤمن من تصرف المشتري في العقار المشفوع، وإذا أصبح غير نافذة في حق الشفيع.

2.3. إيداع الثمن ورفع دعوى الشفعة

إيداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة بشرط أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة فإن لم يتم الإيداع في هذا الأجل على الوجه المتقدم سقط الحق في الشفعة¹⁸ والمصاريف تتمثل في أتعاب الموثق ومصاريف التسجيل والشهر المودعة لدى الموثق، بالإضافة إلى التغييرات التي أقامها المشتري :

1.2.3- إيداع ثمن البيع والمصاريف

ويقصد به قيام الشفيع بإيداع ثمن بيع العقار المشفوع فيه، وهذا الثمن هو ما هو موجود في الإنذار الرسمي الذي بلغ به من طرف البائع أو المشتري، بالإضافة إلى المصاريف الرسمية.

-إذا كان الثمن المصرح به في عقد البيع أقل من الثمن الحقيقي بقصد التهرب الضريبي أو التهرب من حقوق التسجيل والشهر، هنا يبدي الشفيع رغبته في الشفعة على أساس الثمن الظاهر، وما يكون للبائع إلا المطالبة بدعوى تكملة الثمن¹⁹ على أساس أنه وقع في غبن أثناء بيع هذا العقار.

-أما إذا كان الثمن المصرح به في عقد البيع أكثر من الثمن الحقيقي وذلك باتفاق البائع والمشتري قصد إرهاب الشفيع بعدم إبداء رغبته في الشفعة، فما يكون للشفيع أن يثبت للمحكمة المختصة صورية ثمن البيع²⁰، وبالتالي تقدير ثمن البيع الذي يحدد بمقتضاها فيما بعد²¹

¹⁸ انظر المادة 2/801 من الامر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم .

¹⁹ انظر المادة 358 من الامر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

²⁰ انظر المادة 2/98 من الامر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم

²¹ انظر المادة 356 من الامر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

1.1.2.3 - إيداع الثمن قبل إعلان بالرغبة بالشفعة

الشفيع ملزم تبعا لما يختاره المشتري أن يدفع المبلغ الذي أنفقه على التغييرات- بناء أو غراس أشجار- في العقار المشفوع، أو مقدار القيمة التي زادت في العقار في حالة ما إذا كان هو من أقامها بنفسه وعلى نفقته الخاصة، أو قيمة المواد بالإضافة إلى قيمة اليد العاملة²².

2.1.2.3 - إيداع الثمن بعد إعلان بالرغبة في الشفعة

الشفيع له الحق أن يخير المشتري بإزالة التغييرات، أم في حالة إبقاء التغييرات أن يدفع للمشتري قيمة أدوات البناء وأجرة العمل أو نفقات الغراس²³.

2.2.3 - رفع دعوى الشفعة

يقوم الشفيع أو وكيله برفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري معا أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في اجل ثلاثين يوما من تاريخ إعلان الرغبة في الشفعة وإلا سقط حق الشفيع في الشفعة.

-إذا مرت سنة من يوم تسجيل عقد البيع، يسقط حق الشفيع في الأخذ بالشفعة على العقار المشفوع فيه²⁴، لأن الشفيع انذر وبلغ تبليغا رسميا للممارسة حقه في الشفعة، وبمرور اجل سنة كاملة على تسجيل عقد البيع، كأنه يعتبر تنازل من الشفيع عن حقه في الشفعة وهنا علم الشفيع مفترض غير قابل لإثبات العكس، لاعتبار أن وظيفة تسجيل عقد بيع العقار المشفوع فيه إعلام الشفيع والغير بالتصرفات القانونية الواقعة على هذا العقار.

-إذا لم ينذر الشفيع، ولم يسجل عقد البيع، يبقى الشفيع محتفظا بحقه في طلب الشفعة ما لم يتنازل عن حقه صراحة أو ضمنيا، ويستطيع رفع دعوى الشفعة ما لم تتقادم ب 15 سنة، تطبيقا للقواعد العامة للتقادم المسقط.

²² انظر المادة 1/805 من الامر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

²³ انظر المادة 2/805 من الامر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

²⁴ انظر المادة 807 من الامر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

ويعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سندا للملكية الشفيع وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري²⁵

4- الخاتمة:

الشفعة هي منزلة بين الرخصة والحق، أخذ بها المشرع الجزائري عن الشريعة الإسلامية، فتكون الشفعة رخصة إذا بيع العقار المشفوع فيه وكان الشفيع يملك العقار المشفوع به قبل بيع العقار المشفوع فيه، فإذا أعلن الشفيع رغبته بالأخذ بالشفعة على العقار المبيع، ودفع ثمن المبيع والمصروفات لدى الموثق، ثم لرفع دعوى الشفعة، وصدر حكم بثبوت الحق في الشفعة، ويعتبر هذا الحكم سندا للملكية

الشفيع، ويجب شهره في المحافظة العقارية الموجود في دائرة اختصاصها العقار، وهو ما يعتبر استثناء عن قاعدة الشهر المسبق

في حالة عدم احترام شروط دعوى الشفعة، يسقط حق الشفيع في ممارسة دعوى الشفعة، وبالتالي يكون العقار المشفوع فيه من نصيب المشتري

من خلال دراستنا لموضوع الشفعة، تجد أن المشرع بتقريره لمدة ثلاثون يوما من تاريخ الإنذار الذي يوجهه البائع أو المشتري للشفيع لإعلان رغبته في الشفعة، كأنها حماية للشفيع. في حين حدد مرور مدة سنة من يوم تسجيل عقد البيع، كأحد مسقطات الشفعة، وكأنها حماية للمشتري. يجب على الشفيع التقيد بالمواعيد والتبليغات لأنها من النظام العام، تحت طائلة سقوط حقه في الشفعة، والقاضي يثيرها من تلقاء نفسه.

النتائج:

يمكن إيجاز الحالات الإجرائية التي في حالة مخالفتها تسقط فيها الشفعة في:

-إذا تصرف الشفيع في العقار المشفوع به تصرفا قانونيا كالبيع أو الهبة، هنا يسقط حق الشفيع في المطالبة في الشفعة على العقار المبيع (تغير المركز القانوني للشفيع)

-تنازل الشفيع عن حقه في الشفعة صراحة أو ضمنا، وهو ما تطرقنا إليه بالشرح في الموضوع.

²⁵ انظر المادة 803 من الامر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

-مضي ثلاثين يوما من إنذاره رسميا من البائع أو المشتري، لممارسة حقه في الشفعة.

-مضي سنة من يوم تسجيل عقد البيع.

-عدم دفع الثمن والمصاريف بين يدي الموثق خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة وبشرط أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة.

المقترحات:

أهم المقترحات التي ندعو إليها المشرع الجزائري:

1- العمل على تجميع النصوص القانونية التي تحكم الشفعة، وتنظيمها تحت قسم خاص بها وعدم تركها مبعثرة في القوانين المختلفة منها قانون التوجيه العقاري، قانون الاستثمار، القانون المدني.

2- تفسير معنى كلمة التسجيل الواردة في نص المادة 807 من الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم. فإذا كان المقصود بها الشهر فليتدارك تصحيح المصطلح، على اعتبار أن نقل الملكية والحقوق العقارية بين المتعاقدين، أم اتجاه الغير لا يكون له أثر إلا إذا روعيت إجراءات الشهر، وهو ما جاء في نص المادة 793 من الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، أما إذا أخذنا بمفهوم مصطلح التسجيل فهو لإعطاء السند تاريخ ثابت وتحصيل حقوق التسجيل، وحكم ثبوت الشفعة له تاريخ ثابت، وهو ما يؤكد في رأينا الخاص أن المقصود بمصطلح التسجيل الوارد في نص المادة 793 من القانون المدني هو الشهر، وذلك لاعتماد مصطلح التسجيل في مصر والعراق والمقصود به الشهر.

5- قائمة المراجع

- الكتب
- **العمروسي أنور**، الملكية وأسباب كسبها في القانون المدني، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، 2003.
- **الذنون حسن علي**، شرح القانون المدني العراقي-الحقوق العينية الأصلية-، شركة الرابطة للطبع والنشر المحدودة، بغداد، العراق، 1954.
- **السنهوري عبد الرزاق احمد**، الوسيط في شرح القانون المدني-أسباب كسب الملكية -الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية(حق الانتفاع وحق الارتفاق)، الجزء 9، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1968 .

النصوص القانونية

- الامر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.
- القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.