

الدكتور أحمد دغيش

حقوق الشفعة في التشريع الجزائري



دار
هومة

الفهرس

7	مقدمة
17	الباب الأول : مفهوم الشفعة، تطورها التاريخي، حكمتها التشريعية
21	الفصل الأول : مفهوم الشفعة
22	المبحث الأول : تعريف الشفعة
22	المطلب الأول : تعريف الشفعة لغة
23	المطلب الثاني : تعريف الشفعة شرعا
26	المطلب الثالث : تعريف الشفعة قانونا
30	المبحث الثاني : الأصل التشريعي للشفعة
30	المطلب الأول : في السنة
32	المطلب الثاني : آراء الفقهاء
37	المبحث الثالث : الطبيعة القانونية للشفعة
38	المطلب الأول : الشفعة حق
42	المطلب الثاني : الشفعة رخصة
53	المطلب الثالث : الشفعة منزلة وسطى بين الحق والرخصة
55	المطلب الرابع : الشفعة واقعة مركبة
59	الفصل الثاني : التطور التاريخي للشفعة وحكمتها التشريعية
60	المبحث الأول : التطور التاريخي للشفعة
61	المطلب الأول : الشفعة في العصر القديم
63	المطلب الثاني : الشفعة في العصور المتوسطة
64	المطلب الثالث : الشفعة في الشريعة الإسلامية
66	المطلب الرابع : الشفعة في العصر الحديث
73	المبحث الثاني : الحكمة التشريعية للشفعة
74	المطلب الأول : دفع ضرر الشريك الجديد

76	المطلب الثاني : دفع ضرر الجار الجديد
80	المطلب الثالث : المحافظة على وحدة عناصر الملكية
83	المطلب الرابع : عدم تجزئه العقار
87	الباب الثاني : شروط الأخذ بالشفعة وإجراءاتها القانونية
91	الفصل الأول : شروط الأخذ بالشفعة
92	المبحث الأول : شروط تتعلق بالمال المشفوع فيه
93	المطلب الأول : الشفعة لا ترد إلا على العقارات
93	الفرع الأول : تعريف العقار
100	الفرع الثاني : الحكمة من قصر الشفعة على العقار
105	المطلب الثاني : شرط عدم تجزئة الشفعة
106	الفرع الأول : أساس عدم تجزئة الشفعة
108	الفرع الثاني : نتائج قاعدة عدم تجزئة الشفعة
114	المبحث الثاني : شروط تتعلق بالتصرف المرتب للشفعة
115	المطلب الأول : لا شفعة إلا في عقد البيع
116	الفرع الأول : تعريف عقد البيع
120	الفرع الثاني : البيوع الجائز فيها الشفعة
126	المطلب الثاني : التصرفات الأخرى الغير جائز فيها الشفعة
127	الفرع الأول : التصرفات الغير جائزة فيها الشفعة بسبب طبيعتها
146	الفرع الثاني : البيوع العقارية المستثناة من الشفعة
166	المطلب الثالث : الشفعة عند توالي البيوع
167	الفرع الأول : بيع العقار بعد شهر إعلان الرغبة في الشفعة
170	الفرع الثاني : بيع العقار قبل شهر إعلان الرغبة في الشفعة
174	المبحث الثالث : شروط متعلقة بشخص الشفيع
175	المطلب الأول : من تثبت له صفة الشفيع
177	الفرع الأول : الدولة والجماعات المحلية
200	الفرع الثاني : مالك الرقبة والشريك الشيوع
232	الفرع الثالث : صاحب حق الانتفاع

243	الفرع الرابع : شفعة الجوار
271	المطلب الثاني : شروط أخرى للشفيع
271	الفرع الأول : الأهلية
273	الفرع الثاني : ملكية الشفيع للعقار المشفوع به
276	الفرع الثالث : عدم منع الشفيع قانونا من شراء العقار المشفوع فيه
281	المطلب الثالث : مسألة تزامم الشفعاء عند التعدد
283	الفرع الأول : تزامم الشفعاء وهم طبقات مختلفة
286	الفرع الثاني : تزامم الشفعاء وهم طبقة واحدة
292	الفرع الثالث : التزامم بين شفعا يكون المشتري أحدهم
299	الفصل الثاني : الإجراءات القانونية للشفعة
300	المبحث الأول : الإنذار بوقوع البيع
300	المطلب الأول : البيانات الواجب مراعاتها في الإنذار بوقوع البيع
305	المطلب الثاني : شرط الرسمية في الإنذار
309	المبحث الثاني : إعلان الرغبة في الشفعة
310	المطلب الأول : الرسمية في إعلان الرغبة
314	المطلب الثاني : الأجل المحدد لإعلان الرغبة في الشفعة
323	المطلب الثالث : شهر إعلان الرغبة في الشفعة
328	المبحث الثالث : إيداع الثمن ورفع دعوى الشفعة
328	المطلب الأول : إيداع الثمن والمصاريف لدى الموثق
329	الفرع الأول : إيداع الثمن لدى الموثق
336	الفرع الثاني : إيداع مصاريف البيع لدى الموثق
338	المطلب الثاني : رفع دعوى الشفعة
339	الفرع الأول : الخصوم في دعوى الشفعة
342	الفرع الثاني : الحكم النهائي بثبوت الشفعة
345	الباب الثالث : آثار الشفعة وسقوطها
349	الفصل الأول : آثار الشفعة
350	المبحث الأول : علاقة الشفيع بالبائع

- 351المطلب الأول : وقت حلول الشفيع محل المشتري
- 352الفرع الأول : الاختلاف في الفقه الإسلامي
- 353الفرع الثاني : الاختلاف في الفقه القانوني
- 357المطلب الثاني : التزامات البائع والشفيع
- 358الفرع الأول : التزامات البائع
- 363الفرع الثاني : التزامات الشفيع
- 366المبحث الثاني : علاقة الشفيع بالمشتري
- 367المطلب الأول : التزامات الشفيع تجاه المشتري
- 367الفرع الأول : الالتزام بدفع ثمن البيع والمصاريف للمشتري
- 370الفرع الثاني : الالتزام بالتعويض عن النفقات اللازمة والنافعة للمشتري
- 373الفرع الثالث : الالتزام بالتعويض عما أقامه المشتري من بناء وغراس
- 376المطلب الثاني : التزامات المشتري تجاه الشفيع
- 376الفرع الأول : الالتزام بتسليم العقار المشفوع فيه إلى الشفيع
- 378الفرع الثاني : الالتزام برد ثمار العقار المشفوع فيه للشفيع
- 381المبحث الثالث : علاقة الشفيع بالغير وعلاقة البائع بالمشتري
- 381المطلب الأول : علاقة الشفيع بالغير
- 381الفرع الأول : التصرف في العقار المشفوع فيه قبل شهر إعلان الرغبة في الشفعة
- 384الفرع الثاني : التصرف في العقار المشفوع فيه بعد شهر إعلان الرغبة في الشفعة
- 386المطلب الثاني : علاقة البائع بالمشتري
- 386الفرع الأول : ما يثقل العقار قبل شهر المشتري عقد شرائه
- 387الفرع الثاني : ما يثقل العقار بعد شهر المشتري عقد شرائه
- 389الفصل الثاني : سقوط الشفعة
- 389المبحث الأول : التنازل عن الشفعة
- 390المطلب الأول : التنازل عن الشفعة قبل تاريخ البيع
- 393المطلب الثاني : التنازل عن الشفعة بعد تاريخ البيع
- 396المبحث الثاني : عدم الالتزام بمواعيد وإجراءات الشفعة
- 396المطلب الأول : عدم إظهار الرغبة في الشفعة وإيداع الثمن في ميعادهما
- 398المطلب الثاني : عدم رفع دعوى الشفعة في الميعاد المحدد لها

400	المطلب الثالث : مرور سنة من يوم تسجيل عقد البيع
404	المبحث الثالث : أسباب أخرى لسقوط الشفعة
404	المطلب الأول : سقوط الشفعة بزوال أحد شروطها
407	المطلب الثاني : سقوط الشفعة ببطان البيع ، وبالتقادم المسقط
411	خاتمة
433	قائمة المراجع