جامعة القاهرة

كلية الحقوق

قسم القانون المدني

التملك بالشفعة وطبيعتة القانونيه

دراسة مقارنه

في القانون والشريعه

رسالة دكتوراه

مقدمة من الطالب

موسى سلمان صالح ابو ملوح

لنيل درجة الدكتوراه

لجنة المناقشة

الاستاذ الدكتور / جميل الشرقاوى مشرفا

الاستاذ الدكتور / توفيق فرج

الاستاذ الدكتور / زكريا البرى

١٩٨٣

جامعة القاهرة
كلية الحقوق
قسم القانون المدني

التملك بالشفعة وطبيعتة القانونيه

دراسة مقارنه
في القانون والشريعه

رسالة دكتوراه

مقدمة من الطالب

موسى سلمان صالح ابو ملوح

لنيل درجة الدكتوراه

لجنة المناقشة

الاستاذ الدكتور / جميل الشرقاوى مشرفا
الاستاذ الدكتور / توفيق فرج
الاستاذ الدكتور / زكريا البرى

١٩٨٣

بسم الله الرحمن الرحيم ....

* قالوا سبحانك لا علم لنا

الا ما علمتنا انك انت

العليم الحكيم *

(صدق الله العظيم).

اهـــــــــــــداء.....

الـــى زوجـــتى واولادى

الـــى اخـى محمـــــد

اهـــدى هذا البحـــث

المقدمـــــــة

١- الشفعة كنظام قانوني منصوص عليها في القوانين الوضعية - التي أدخلت في المقارنة - ، مصدرها الشريعة الاسلامية ، وذلك بما ورد فيها من نصوص تؤكد ثبوت هذا النظام ، ولم تثبت الشفعة بالأحاديث النبوية الشريفة فقط ، بل أجمع الفقهاء المسلمون على ثبوتها وشرعيتها كذلك -١- .

ولقد تناول فقهاء المذاهب الاسلامية في كتبهم موضوع الشفعة بالشرح والتحليل ، ولكنهم اختلفوا اختلافا كبيرا في غالبية جوانب الشفعة ، فاختلفوا في شروط ثبوتها ، وفي جواز أو عدم جواز انتقالها للورثة ، وفي التزاحم بين الشفعاء ، وفي آثارها ..... الخ .

ولقد تأثرت القوانين الوضعية - التي اعتبرت الشفعة سببا من

١- ورد في بعض كتب الفقه الاسلامي أن أبا بكر الأصم قد أنكر الشفعة ، راجع الشوكاني في كتابه نيل الأوطار ص ٣٣١ ، وكذلك راجع ابن المرتضى في كتابه البحر الزخار الجزء الخامس ص ٢ ورد فيه ما يلي : (أنكر أبو بكر الأصم الشفعة حيث يصفها بأنها سلب ملكية شخص بغير رضاه ، ولا يجوز ذلك الا بمسوغ شرعي ، ولكن هذا الرأى لا قيمة له ، لانه مخالف للنصوص التي رويت عن الرسول صلى الله عليه وسلم ، ثم ان هذه المخالفة غير معتبرة لانها جاءت بعد تحقق الاجماع وتأكده بمرور العصور الثلاثة الاولى) .

الفهـــــــرس

التملك بالشفعة وطبيعته القانونيـــة

صفحة

المقدمة ١

القســـم الاول

تحليل الحق فى الشفعة ١٢

تمهيد ١٢

البـــــاب الاول

شروط ثبوت الحق فى الشفعة ١٣

تمهيد ١٣

الفصل الاول : الشفعـــاء ١٤

المبحث الاول : الشفعاء فى القوانين الوضعية وفى الفقه الاسلامي ١٤

اولا : الشفعاء المتفق عليهم فى القوانين الوضعية والفقه الاسلامي ١٥

ادلة ثبوت صفة الشفيع للشريك فى الشيوع ١٦

١ ـ فى القوانين الوضعية ١٦

٢ـ فى الشريعة الاسلامية ١٧

ثانيا : الحكمة من ثبوت صفة الشفيع للشريك فى الشيوع ٢٠

١ ـ وجود شركة فى الشيوع . ٢٠

٢ ـ بيع الشريك فى الشيوع لحصته الشائعة . ٢٣

الخلاصة ٣٢

الشفعاء الذين نصت عليهم بعض القوانين الوضعية استنادا الى ما جاء فى بعض المذاهب الفقهية ٣٣

صفحة

شفعة مالك الرقبة في الحكر والمستحكر ٣٤

الخلاصة ٣٧

شفعة صاحب حق الارتفاق ٣٧

الشركة في الطريق الخاص ٣٨

الشركة في الشرب الخاص ٤٠

حكم تشعب الشرب الخاص ٤٢

هل يثبت الحق في الشفعة لصاحب حق المسيل ؟ ٤٢

الخلاصـــة ٤٣

شفعة الجار المالك ٤٤

ثبوت الحق في الشفعة للجار المالك في القوانين الوضعية ٤٤

شروط ثبوت الحق في الشفعة للجار ٤٥

١- شرط التلاصق ٤٥

هل يشترط التلاصق في حالة تعدد العقارات المبيعة ٤٦

٢- ان يكون الجار مالكا للعقار المشفوع به ٤٧

حالات الجوار ٤٨

ثبوت الحق في الشفعة في المباني أو الاراضي المعدة للبناء ٤٩

شروط ثبوت الحق في الشفعة في هذه الحالة ٤٩

أ - التلاصق ٤٩

ب - ملكية الجار للعقار المشفوع به ٤٩

ج - ان يكون العقار المشفوع فيه من المباني او من الاراضي المعدة للبناء ٥٠

الشفعة في البناء وبالبناء ٥١

ثبوت الحق في الشفعة في الدور ذات الطبقات ٥٤

ثبوت الحق في الشفعة للجار صاحب حق الارتفاق ٥٦

شروط ثبوت هذا الحق ٥٦

١- التلاصق بين العقارين ٥٦

صفحة

٢- وجود حق ارتفاق لاحدى الارضين على الاخرى ٥٨
ثبوت الحق للجار فى الاراضى غير المعدة للبناء..... ٦١
شروط ثبوت الحق فى الشفعة للجار فى هذه الحالة ٦١
الشرط الاول : التلاصق من جهتين ٦١
الشرط الثاني : أن تساوى أرض الشفيع نصف ثمن الارض المشفوعة ٦٢
معيار تقدير الثمن ٦٣
أولا : تقدير قيمة الارض المشفوع بها ٦٣
ثانيا : تقدير قيمة الارض المشفوع فيها ٦٣
ثبوت الحق فى الشفعة للجار المالك فى الفقه الاسلامي ٦٥
اولا : المؤيدون لثبوت الحق فى الشفعة للجار ٦٦
ثانيا: المؤيدون لثبوت الحق فى الشفعة للجار بشرط أن يكون من أصحاب
حقوق الارتفاق ٦٧
المقارنة ٦٨
الشفعاء الذين يثبت لهم الحق فى الشفعة فى بعض القوانين الوضعية فقط
شفعة مالك الرقبة ٦٩
ثبوت الحق فى الشفعة للمالك فى حالة بيع حق الاستعمال أو حق السكنى . ٧١
شفعة صاحب حق الانتفاع ٧٢
المبحث الثاني : الشروط اللازم توافرها فى الشفيع فى القوانين الوضعية
والفقه الاسلامي ٧٤
اولا : الشروط الواجب توافرها فى الشفيع فى القوانين الوضعية ٧٥
١- ملكية الشفيع للعقار المشفوع به ٧٥
٢- أن تكون ملكية الشفيع سابقة على عقد البيع المثبت للحق فى الشفعة ٧٦
٣- بقاء ملكية الشفيع للعقار المشفوع به لحين التملك بالشفعة ٨٣
ثانيا: الشروط الواجب توافرها فى الشفيع عند الفقه الاسلامي ٨٤
الخلاصة ٨٦

صفحة

الفصل الثاني : وجود عقد يجيز ثبوت الحق فى الشفعة ٨٧
تمهيد ٨٧
المبحث الأول : العقود المجيزة لثبوت الحق فى الشفعة فى القوانين الوضعية ٨٨
أولا : ثبوت الحق فى الشفعة بمقتضى عقد البيع ٨٨
اختلاف القوانين الوضعية فى تحديد مفهوم البيع ٨٩
ثانيا : هل يثبت الحق فى الشفعة بمقتضى عقد المقايضة ٩٣
المقايضة المقترنة ببدل ٩٥
اثبات أن العقد معاوضة ٩٥
هل يثبت الحق فى الشفعة فى عقد الهبة بعوض ؟ ٩٦
المبحث الثاني : العقود المجيزة لثبوت الحق فى الشفعة فى الفقه الاسلامي ٩٧
ثبوت الحق فى الشفعة فى البيع ٩٨
حكم الهبة ٩٨
حكم الهبة التى يعقبها العوض ١٠٠
حكم العوض بغير مال ١٠١
أولا : المذهب الظاهرى ١٠١
ثانيا : المالكية والشافعية ١٠٢
ثالثا : الحنفية والحنابلة ١٠٣
حكم المنتقل بغير عوض ١٠٣
الخلاف الفقهى بصدد محل العقد الذى يثبت بمقتضاه الحق فى الشفعة . ١٠٤
المثبتون للحق فى الشفعة فى العقارات والمنقولات ١٠٤
المثبتون للحق فى الشفعة فى العقارات فقط ١٠٥
المقارنة بين القوانين الوضعية والفقه الاسلامى ١٠٧
الخلاصة ١٠٩

صفحة

الباب الثاني

الطبيعة القانونية للحق في الشفعة ١١١
تمهيد ١١١
الفصل الاول : الطبيعة القانونية للحق في الشفعة في القوانين الوضعية وفي الفقه الاسلامي ١١٣
المبحث الاول : الطبيعة القانونية للحق في الشفعة في القوانين الوضعية ١١٣
تمهيد ١١٣
المطلب الاول : الطبيعة القانونية لحق الشفعة في ظل القانون المدني المصري الملغى ١١٥
تمهيد ١١٦
أولا: الاتجاه القائل بأن حق الشفعة من الحقوق المالية ١١٦
أ- الرأي القائل بأن حق الشفعة من الحقوق العينية ١١٦
ب - الرأي القائل بأن حق الشفعة من الحقوق الشخصية ١١٩
ج - الرأي القائل بأن الشفعة حق شخصي عيني ١٢١
ثانيا: الاتجاه الذي يعتبر حق الشفعة حقا غير مالي ١٢١
حق الشفعة من حقوق الشخصية ١٢٢
حق الشفعة مختلف عن كل الحقوق ١٢٢
ثالثا: الاتجاه الذي ينكر وصف الشفعة بالحق ، ويصفها بالاباحة أو الرخصة ١٢٣
المطلب الثاني : تحديد الطبيعة القانونية للشفعة في ظل القوانين الوضعية الحالية ١٢٣
رأي غالبية الفقه والقضاء الذي يصف الشفعة بالرخصة . ١٢٥
الرأي الذي يصف الشفعة بأنها مكنة قانونية (منزلة وسطى). ١٢٦
الرأي الذي يصف الشفعة بأنها حق من الحقوق العامة .. ١٣٠
الخلاصة ١٣١

صفحة

المبحث الثاني : الطبيعة القانونية للشفعة فى الفقه الاسلامي .. ١٣١
الخلاصـــة ١٣٥
الفصل الثاني : رأينا فى الطبيعة القانونية للحق فى الشفعة ... ١٣٧
تمهيد ١٣٧
المبحث الاول : الطبيعة القانونية للحق فى الشفعة ١٣٩
المطلب الاول : التفرقة بين الحق فى الشفعة والشفعة ذاتها. ١٣٩
التفرقة بين الحق فى الشفعة والشفعة ذاتها
فى القوانين الوضعية ١٤٠
التفرقة بين الحق فى الشفعة والشفعة ذاتها
فى الفقه ١٤٠
موقف الفقه الاسلامي من التفرقة بين الحق فى
الشفعة والشفعة ذاتها ١٤٩
الخلاصة ١٥١
المطلب الثاني: تعريف الحق فى الشفعة ١٥١
أولا : تعريف الشفعة فى اللغة ١٥١
ثانيا: تعريف الشفعة فى اللغة ١٥١
ثالثا: تعريف الشفعة فى الفقه الاسلامي ١٥٢
ثالثا: تعريف الشفعة فى القوانين الوضعية ١٥٥
١ - تعريف الشفعة فى القانون المدني المصرى ١٥٦
ب - تعريف الشفعة فى القانون المدني الجزائرى ١٥٦
ج - تعريف الشفعة فى القانون المدني الاردني ١٥٧
رأينا فى تعريف الشفعة فى القوانين الوضعية ١٥٧
تعريفنا للشفعة ١٥٨
أولا : تعريف الحق فى الشفعة ١٥٩
ثانيا: تعريف الشفعة ١٥٩
المطلب الثالث : الطبيعة القانونية للحق فى الشفعة ١٦٠

صفحة

الحق فى الشفعة حق من الحقوق العامة ١٦٨
وصف الحق فى الشفعة فى الفقه الاسلامي ١٦٩
المبحث الثاني: الآثار القانونية التى تترتب على اعتبار الحق فى الشفعة من الحقوق العامة ١٧٠
تمهيد ١٧٠
أولا : الحق فى الشفعة لا ينتقل للورثة ١٧١
موقف الفقه والقضاء فى مصر من وراثة حق الشفعة ١٧١
موقف الفقه الاسلامي من وراثة حق الشفعة ١٧٦
رأينا: عدم جواز انتقال الحق فى الشفعة الى الورثة ١٧٨
ثانيا: النزول عن الحق فى الشفعة ١٧٩
أولا: موقف القوانين الوضعية ١٧٩
النزول عن الحق قبل شهره ١٨٠
النزول عن الحق بعد شهره ١٨١
ثانيا: موقف الشريعة الاسلامية ١٨٣
لا يجوز النزول عن الحق فى الشفعة قبل شهره .. ١٨٣
نزول الشفيع عن الحق فى الشفعة بعد شهره ١٨٣
النزول عن الشفعة مقابل عوض ١٨٣
رأينا: لا يجوز النزول عن الحق فى الشفعة قبل شهره ١٨٤
ثالثا: الحق فى الشفعة يعتبر حقا مطلقا ١٨٥
رابعا: الحق فى الشفعة حق غير مالى ١٨٦
خامسا: لا يجوز لدائنى الشفيع استعمال حقه فى الشفعة . ١٨٦
سادسا: لا يجوز الحجز على الحق فى الشفعة ١٨٨
سابعا: لا تصح الحوالة ولا المقاصة فى الحق فى الشفعة . ١٨٨
ثامنا: الحق فى الشفعة لا يسقط بالتقادم ١٨٩
الخلاصة ١٨٩

صفحة

القسم الثاني

التملك بالشفعة ١٩٠
تمهيد ١٩٠

الباب الاول

الاخذ بالشفعة ١٩١
تمهيد ١٩١
الفصل الاول : اجراءات الأخذ بالشفعة ١٩٢
تمهيد ١٩٢
المبحث الاول : اجراءات الأخذ بالشفعة فى القوانين الوضعية ١٩٢
أولا : اجراءات الأخذ بالشفعة فى كل من القانونين المدنى
المصرى والمدني الجزائرى ١٩٣
اعلان الشفيع لرغبته فى الأخذ بالشفعة ١٩٣
أولا : اعلان الرغبة ١٩٤
ثانيا: يجب أن يكون الاعلان رسميا ١٩٦
ثالثا: يجب أن يوجه الاعلان الى البائع والمشترى . ١٩٧
تسجيل اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة ١٩٨
ايداع الثمن خزانة المحكمة ١٩٩
ملحقات الثمن ٢٠٤
رفع الدعوى ٢٠٥
ثانيا: اجراءات الأخذ بالشفعة فى القانون المدني الاردني ٢٠٨
١ - رفع الدعوى على المشترى ٢٠٨
٢ - رفع الدعوى خلال ثلاثين يوما من تاريخ علم
الشفيع بتسجيل البيع ٢٠٩
٣ - رفع الدعوى الى المحكمة المختصة ٢١٠
المبحث الثاني : اجراءات الأخذ بالشفعة فى الفقه الاسلامي . ٢١٠
أولا : المذهب الحنفي ٢١٠

صفحة

طلب المواشية ٢١١
طلب التقرير والاشهاد ٢١٢
طلب الخصومة والتملك ٢١٥
ثانيا : جمهور المذاهب الفقهية ٢١٦
المقارنة ٢١٨
الفصل الثاني : الطبيعة القانونية للشفعة ٢١٩
تمهيد ٢١٩
المبحث الاول : الشفعة سبب من أسباب كسب الملكية ٢٢٠
أولا : موقف القوانين الوضعية ٢٢١
ثانيا : موقف الفقه الاسلامي ٢٢٣
المبحث الثاني : الطبيعة القانونية للشفعة باعتبارها سببا من أسباب كسب الملكية ٢٢٥
تمهيد ٢٢٥
المطلب الاول : الخلاف الفقهي بصدد تحديد الطبيعة القانونية للشفعة ٢٢٥
الخلاف الفقهي بصدد تحديد الطبيعة القانونية للشفعة في القوانين الوضعية ٢٢٥
الرأى الأول : الشفعة واقعة مادية ٢٢٥
الرأى الثاني: الشفعة تصرف قانوني ٢٢٦
الخلاف الفقهي بصدد تحديد الطبيعة القانونية للشفعة في الشريعة الاسلامية ٢٢٧
المطلب الثاني : رأينا في الطبيعة القانونية للشفعة .. ٢٢٨

صفحة

أولا : الشفعة من التصرفات القانونية ٢٢٩
ثانيا: الاثار القانونية المترتبة على اعتبار الشفعة من التصرفات القانونية ٢٣١
أ - يشترط توافر أهلية التصرفات فى الشفيع ٢٣١
ب - لا يستطيع الوكيل الأخذ بالشفعة الا اذا كانت وكالته خاصة ٢٣٢

الباب الثاني

آثار الأخذ بالشفعة ٢٣٣
تمهيد ٢٣٣
الفصل الاول : أثر الأخذ بالشفعة الخاص بالشفيع ٢٣٤
تمهيد ٢٣٤
المبحث الاول : أثر الأخذ بالشفعة الخاص بالشفيع في القوانين الوضعية ٢٣٤
تمهيد ٢٣٤
حلول الشفيع محل المشترى فى كل من القانونين المدني المصرى والمدني الجزائرى ٢٣٥
الرأى القائل بأن الحكم بالشفعة كاشف عن ملكية الشفيع... ٢٣٦
اولا: يحل الشفيع محل المشترى من وقت انعقاد عقد البيع بين البائع والمشترى ٢٣٦
ثانيا: يحل الشفيع محل المشترى منذ وقت اعلانه لرغبته فى الاخذ بالشفعة . ٢٤١
ثالثا: يحل الشفيع محل المشترى من وقت رفع الدعوى ٢٤٢
الرأى القائل بأن الحكم بالشفعة منشىء الى ملكية الشفيع . ٢٤٣
الانتقادات التى وجهت الى الآراء السابقة ٢٤٧
الانتقادات التى وجهت الى الرأى القائل بأن حكم الشفعة كاشف لملكية الشفيع ٢٤٧
الانتقادات التى وجهت الى الرأى القائل بأن حكم الشفعة منشىء الى ملكية الشفيع ٢٤٨

صفحة

وقت انعقاد عقد الشراء في القانون المدني الأردني ٢٥٠

رأينا : الشفيع يحل محل المشترى منذ وقت انعقاد العقد الذى ثبتت بمقتضاه الحق فى الشفعة ٢٥٢

نقد الرأى القائل بحلول الشفيع محل المشترى من وقت اعلان الرغبة ١٥٤

نقد الرأى القائل بحلول الشفيع محل المشترى منذ وقت رفع الدعوى ٢٥٥

نقد الرأى القائل بحلول الشفيع من وقت التراضى أو صدور حكم القاضى ٢٥٥

المبحث الثاني : أثر الأخذ بالشفعة الخاص بالشفيع فى الفقه الاسلامي ٢٥٧

تمهيد ٢٥٧

أولا: أخذ الشفيع العين المشفوع فيها وهى فى حيازة البائع ٢٥٧

ثانيا : أخذ الشفيع العين المشفوع فيها وهى فى حيازة المشترى ٢٥٨

ثالثا : اختلاف المذاهب الفقهية فى الوقت الذى ينعقد فيه عقد الشراء الجديد بين البائع والشفيع نتيجة الأخذ بالشفعة ٢٥٩

المقارنة ٢٦١

الفصل الثاني : العلاقات الناشئة عن الأخذ بالشفعة ٢٦٢

تمهيد ٢٦٢

المبحث الاول : العلاقة بين الشفيع والبائع ٢٦٢

تمهيد ٢٦٢

المطلب الاول : العلاقة بين الشفيع والبائع فى القوانين الوضعية . ٢٦٣

أولا : العلاقة بين الشفيع والبائع فى كل من القانونين المدني المصرى والمدني الجزائرى . ٢٦٣

أولا: التزام البائع نحو الشفيع ٢٦٤

التزام البائع بتسليم العقار المبيع الى الشفيع ٢٦٤

صفحة

تبعة الهلاك ٢٦٥
أ- الهلاك الكلي ٢٦٥
ب- الهلاك الجزئي ٢٦٦
رأي يحمل الشفيع تبعة الهلاك ٢٦٦
٣- التزام البائع بنقل الملكية للشفيع ٢٦٧
وقت انتقال الملكية الى الشفيع ٢٦٧
٤- التزام البائع بالضمان ٢٢٩
أولا: التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق ٢٦٩
حكم تعرض البائع للشفيع ٢٧٠
حكم زيادة الضمان أو انقاصه ٢٧٠
حكم اسقاط الضمان ٢٧١
حكم تعرض الغير للشفيع ٢٧١
ثانيا: التزام البائع بضمان العيوب الخفية ٢٧٢
ثانيا: التزامات الشفيع نحو البائع ٢٧٤
التزام الشفيع بدفع الثمن للبائع ٢٧٤
حكم الثمن المؤجل ٢٧٥
حكم ملحقات الثمن ٢٧٦
وقت دفع الثمن وملحقاته ٢٧٧
هل يلتزم الشفيع بدفع الفوائد ٢٧٨
أثر اقناع الشفيع عن دفع الثمن ٢٧٩
التزام الشفيع بتسلم العقار المشفوع فيه ٢٨٠
حكم رفض الشفيع تسلم العقار المشفوع فيه ٢٨٠
العلاقة بين الشفيع والبائع في القانون المدني الأردني ٢٨٠
التزامات البائع نحو الشفيع ٢٨٠
١- التزام البائع بتسليم العين المبيعة الى الشفيع ٢٨٠
٢ - تحمل تبعة الهلاك ٢٨٢

صفحة

التزام البائع بالقيام بالاجراءات القانونية اللازمة لنقل الملكية للشفيع. ٢٨٣
التزام البائع بالضمان ٢٨٣
أ - التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق ٢٨٣
ب - التزام البائع بضمان العيوب الخفية ٢٨٥
حكم نزول المشترى عن خيار العيب ٢٨٥
التزامات الشفيع نحو البائع ٢٨٦
التزام الشفيع بدفع الثمن ٢٨٦
التزام الشفيع بتسلم العين المشفوع فيها ٢٨٧
المطلب الثاني : العلاقة بين الشفيع والبائع في الفقه الاسلامي.. ٢٨٨
التزامات البائع ٢٨٨
التزامات الشفيع ٢٩٠
المقارنة ٢٩٠
المبحث الثاني : العلاقة بين الشفيع والمشترى ٢٩٣
تمهيد ٢٩٣
المطلب الاول : تنظيم العلاقة بين الشفيع والمشترى في القوانين الوضعية . ٢٩٣
أخذ الشفيع العقار المشفوع فيه قبل أن يستلمه المشترى ٢٩٤
أخذ الشفيع العقار المشفوع فيه بعد أن استلمه المشترى ٢٩٥
أولا: الثمن ومصروفات العقد ٢٩٦
أ- اذا لم يدفع المشترى الثمن للبائع ٢٩٦
ب - في حالة دفع المشترى الثمن للبائع ٢٩٦
ثانيا: البناء أو الغراس ٢٩٧
حكم البناء أو الغراس قبل الاعلان في كل من القانونين المدني المصري والمدني الجزائري : ٢٩٨
حكم البناء أو الغراس قبل رفع الدعوى في القانون المدني الاردني . ٢٩٩
حكم البناء أو الغراس بعد اعلان الرغبة في كل من القانونين المدني المصري والمدني الجزائري . ٣٠٠
حكم البناء أو الغراس بعد رفع الدعوى في القانون المدني الاردني ٣٠٠

صفحة

ثالثا : المصروفات الضرورية والنافعة ٣٠١
يلتزم المشترى بتسليم العقار المشفوع فيه الى الشفيع ٣٠١
تحمل تبعة الهلاك ٣٠١
حكم الثمار ٣٠٢
المطلب الثاني : تنظيم العلاقة بين الشفيع والمشترى في الفقه الاسلامي. ٣٠٥
التزام الشفيع بدفع الثمن للمشترى ٣٠٥
أولا : المذهب الحنفي ٣٠٥
ثانيا: المذهب الشافعي ٣٠٦
ثالثا: المذهب المالكي ٣٠٦
رابعا: المذهب الحنبلي ٣٠٧
حكم زيادة المشترى الثمن للبائع ٣١١
حكم تنازل البائع عن جزءمن الثمن للمشترى ٣١١
التزام الشفيع بتسلم المشفوع فيه ٣١١
أثر نقصان المشفوع فيه وهو في يد المشترى على الثمن ٣١١
تحمل تبعة الهلاك ٣١٢
حكم الزيادات التي يحدثها المشترى في الفقه الاسلامي ... ٣١٣
حكم الزرع والثمار في الفقه الاسلامي ٣١٦
أ - الثمر ٣١٦
ب - الزرع ٣١٦
المقارنة بين القوانين الوضعية والشريعة الاسلامية ٣١٩
المبحث الثالث : العلاقة بين الشفيع والغير ٣٢١
تمهيد ٣٢١
المطلب الاول : العلاقة بين الشفيع والغير في القوانين الوضعية. ٣٢٢
الحقوق العينية التي ترتبت ضد المشترى ٣٢٢
الحقوق العينية التي يرتبها المشترى على العقار المشفوع فيه. ٣٢٤
أولا: بيع العقار ٣٢٤

صفحة

هل يشترط تسجيل البيع الذى صدر من المشترى للغير ؟ ... ٣٢٥
ثانيا : ترتيب حقوق عينة أخرى ٣٢٦
حق الأولوية للدائنين على الثمن ٣٢٨
الاساس القانوني لحق الأولوية للدائنين ٣٢٩

المطلب الثاني : العلاقة بين الشفيع والغير فى الفقه الاسلامي. ٣٢٩
تعرف المشترى فى العقار تعرفا لا يثبت بمقتضاه حق الشفعة. ٣٢٩
تعرف المشترى فى العقار تعرفا يثبت بمقتضاه حق الشفعة . ٣٣٠

المقارنة بين القوانين الوضعية والفقه الاسلامي ٣٣١

الخاتمة ٣٣٣
الفهرس ٣٣٩
المراجع ٣٥٤