

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

مسقطات الشفعة في التشريع العماني

Preemption Drops In Omani Legislation

أحمد محمد أحمد الزين*

جامعة ظفار، (سلطنة عمان)، aelzein@du.edu.om

تاريخ النشر: 2023/06/01

تاريخ القبول: 2023/05/01

تاريخ ارسال المقال: 2023/03/05

* المؤلف المرسل

الملخص:

تهدف هذه الدراسة لتحليل موضوع مسقطات الشفعة ؛ وذلك لأهميتها البالغة، وبما أن الشفعة تُعتبر تشريعاً استثنائياً وتمثل قيداً على تصرف المالك في ملكه لمن يشاء، وحتى لا يتضرر المشتري فقد وضع لها المشترع من الضوابط والأحكام التي تؤدي إلى سقوطها إذا لم يراعِ الشفيع أمور معينة، فالشفيع ليس حرّاً في ممارسة حقّه في الشفعة متى شاء بل هنالك مواعيد وإجراءات لا بد له من مراعاتها وإلا فإن حقّه في الشفعة سوف يسقط .

تم تقسيم الدراسة إلى مبحثين تناول المبحث الأول تنازل الشفيع عن الحق في الشفعة سواء كان صراحةً أو ضمناً كأحد مسقطات الشفعة ، وتمّ تناول موضوع زوال المركز القانوني للشفيع إذ أن ذلك الأمر يسقط أيضاً حقّ الشفيع في الشفعة ، فيجب أن يكون الشفيع مالِكاً للعقار المشفوع به وقت البيع، ويجب أن تستمر ملكيته إلى أن يتمّ الحكم له بالشفعة .

تمّ التعرّض في المبحث الثاني لموضوع سقوط الشفعة بسبب عدم رفع الدعوى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ علم الشفيع بالشفعة مع عدم وجود العذر المقبول، كما تمّ تناول عدم سداد الثمن كأحد مسقطات الشفعة، وكذلك فإنّ حقّ الشفيع يسقط في الشفعة أيضاً إن طالب بالشفعة في جزء من العقار دون الباقي .

في ختام البحث تمّ تقديم عدد من النتائج من أهمّها : بأنّه وفقاً للتشريع العماني فإنّه يحقّ للشفيع الانتفاع بالأجل الممنوح للمشتري في دفع الثمن دون رضا البائع، وكما تمّ تقديم عدد من التوصيات من أهمّها : مقترح بأن يكون إنتفاع الشفيع بالأجل الممنوح للمشتري بموافقة البائع ؛ لأنّ الشفعة تشريع استثنائي وجب على الشفيع حتى يثبت جديته بطلب الشفعة أن يقوم بسداد الثمن كاملاً وفوراً .

الكلمات المفتاحية: الشفعة ؛ الشفيع؛ الثمن ؛ تجزئة المشفوع فيه؛ النفقات.

Abstract :

Because of its importance, this study examines the subject of pre-emption drops. Since pre-emption is considered exceptional legislation and represents a restriction on an owner's ability to sell his property to whomever he wants while protecting the buyer, a legislator has protected preemption from controls and provisions that could result in its fall if certain factors are not taken into account.

The preemption is not free to exercise the right to preempt whenever he wants, there are conditions and procedures that he must follow, otherwise, he will fall into the trap of preemption.

The first section dealt with the waiver of the pre-emptor of the right to pre-emption, whether explicitly or implicitly as one of the drops of pre-emption, and the subject of the demise of the legal status of the pre-emptor as that also drops the right of the pre-emptor in pre-emption. As part of the preemption process, the

preemptor must own the property accompanied by the sale and continue to own it until he is sentenced to do so.

As discussed in section two, preemption fell when the plaintiff failed to file the lawsuit within thirty days of receiving knowledge of the preemption. Preemption with no acceptable excuse is one of the drops of preemption, as was mentioned that non-payment of the price is another drop, and if he demanded preemption over part of the property without the rest, the right of preemption also falls under preemption.

The research was concluded with a number of findings, including the following: in accordance with Omani legislation, the pre-emptor is entitled to take advantage of the term granted the buyer in paying the price without the seller's consent, as well as several recommendations, the most important of which are: As pre-emption is an exceptional statute, the pre-emptor must pay the full price immediately and benefit from the term granted to the buyer with the seller's consent.

Keywords: pre-emption, pre-emptor, price, apportion, expenses.

مقدمة:

الأصل بأن الشخص حُرّاً في أن يتصرّف في ملكه كما يشاء سواءً بالبيع أو الإيجار ، أو الهبة أو غيرها من التصرفات ، وله كذلك أن يُؤجّر عقاره لمن يشاء ، وكذلك له أن يبيع عقاره لمن يشاء وبالثمن الذي يحدّده ، بيد أن المشرّع خرج عن هذا الأصل وقيد تصرفات المالك بأن يبيع لبعض الأشخاص الذين ينطبق عليهم حقّ الشفعة ، فالشفعة تثبت للشريك والخليط في حقّ المبيع ولها شروط استحقاق ، كما أنّ لها مسقطات ، وهذا البحث سوف يتمّ تخصيصه لمسقطات الشفعة لما لها من أهمية بالغة .

على أنّ حكمة المشرّع من تقرير حقّ الشفعة هو تفادي الضرر الذي من المحتمل حدوثه من قبل الأجنبي الذي سوف يقوم بشراء العقار ، وربما يتسبّب ذلك في حدوث نزاع في المستقبل ؛ ولتجنب هذا الضرر الاحتمالي فقد منح المشرّع الحقّ للشفيع الراغب في الشراء أولوية في شراء حصة شريكه الآخر ؛ فإذا لم تكن لديه الرغبة أو سقطت شفيعته فإنّه سوف يصبح شريكاً للشخص الذي قام شريكه بالبيع له .

هذا من جانب ومن جانب آخر فإنّ تصرف الشريك في حصته إلى شريك آخر قد يؤدّي إلى توسعة وعدم ضيق المكان وضرر بالشركاء ، وفي نفس الوقت فإنّ البائع لن يتضرّر لأنّه سوف يحصل على الثمن سواءً باع لشريك أو أجنبي .

هذا وقد تمّ تعريف الشفعة بأنّها مشتقة من الشفع، وهو الضم ، والشفع خلاف الوتر وهو الزوج، والشفيع صاحب الشفعة، سميت الشفعة المصطلحة في الشرع لما فيها من ضمّ المشترية إلى عقار الشفيع، أي لما في الشفعة من ضمّ العقار المشترية إلى عقار الشفيع؛ لأنّه يضمّ بسبب داره ملك جاره إلى نفسه 1.

تمّ تعريف الشفعة أيضاً بأنها: " هي حقُّ تملك المبيع أو بعضه الذي تجري فيه الشفعة جبراً على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات²."

هذا وقد حسم المشرع العماني الأشخاص الذين يحقّ لهم رفع دعوى الشفعة في الشريك في نفس المبيع والخليط في حقّ المبيع وبالتالي فإنّ الجار لا يحقّ له المطالبة بالشفعة، وتثبت الشفعة بتمام البيع مع قيام السبب الموجب لها. قد تتحقّق شروط الشفعة وفي هذه الحالة فإنّ حقّ الشفعة يثبت للشفيع وقد يؤدّي إلى إكتسابه حقّ الملكية؛ لأنّ الشفعة تعتبر من أسباب كسب الملكية، بيد أن هذا الحق يمكن أن يسقط إذا توافرت مسقطاته كلها أو أحدها بعد تحقّق أسبابها، ومسقطات الشفعة تختلف عن موانعها فالموانع تمنع قيام الحقّ في الشفعة ابتداءً كما إذا تمّ البيع بالمزاد العلني، وأمّا المسقطات فتعني أنّ حقّ الشفعة ثبت للشفيع ولكنه سقط بعد ثبوته بأحد مسقطات حقّ الشفعة كتنازل الشفيع عن الحقّ في الشفعة صراحةً أو ضمناً .

1- مشكلة البحث: هنالك خلط وقع فيه المؤلفون بين مسقطات الشفعة وموانعها، وهذا الأمر قد يقود إلى نتائج خاطئة؛ ولذلك فإنّ موضوع الدراسة يحاول أن يعالج هذا الخلط الذي وقع فيه البعض، أضف لذلك بأنّ المشرع العماني لم ينصّ على مسقطات الشفعة تحت عنوانٍ واحدٍ بل جاءت متفرقة؛ لذلك لا بد من ترتيبها وجمعها حتى يسهل معرفتها والوصول إليها ومن ثمّ العمل بها .

2- أهداف البحث: يسعى البحث إلى العديد من الأهداف منها دراسة مسقطات الشفعة في القانون العماني، ومحاولة تطويرها أو تعديلها بما يتوافق مع الوضع القانوني الأمثل، وكذلك السعي إلى معرفة الثغرات في النصوص القانونية المتعلقة بموضوع البحث، ممّا يؤدّي إلى المساعدة في وضع نصوص قانونية لتغطية هذه الثغرات القانونية .

3- أهمية البحث: تنبع أهمية البحث من أنّه يقوم بتحليل الموضوع محلّ الدراسة وتقديم بعض التوصيات التي من الممكن أن تعالج بعض ما يطرأ على القانون من عيوب، كما أنّه قد يسهم في سدّ بعض الثغرات، كما أنّه يسهم في تفسير بعض النصوص القانونية المتعلقة بالبحث التي من الممكن أن تساعد في تطوير القانون بما يتناسب مع الواقع أو التطور الذي حدث في كافة المجالات ومن ضمنها القانون.

4- منهج البحث: سوف يتمّ الإعتماد على المنهج الوصفي لإيراد النصوص القانونية والسوابق القضائية المتعلقة بمسقطات الشفعة، واستخدام المنهج التحليلي لتحليلها على ضوء آراء الفقهاء بغية الوصول إلى مزايا النصوص القانونية وعيوبها، ومن ثمّ تقديم توصيات بغرض معالجة تلك العيوب .

5- الدراسات السابقة: للإمانة العلمية فإنّ هنالك العديد من الدراسات في بعض قوانين الدول الأخرى، وهذا البحث يختلف عن تلك الدراسات في أنّه يتناول القانون العماني هذا من جانب ومن جانب آخر فإنّه يعتمد على السوابق القضائية أيضاً ممّا يعطيه طابعاً مغايراً .

6- هيكل البحث: على هدى من مشكلة البحث وأهدافه فقد تمّ تقسيمه إلى مبحثين تمّ تخصيص الأول لدراسة سقوط الشفعة للتنازل وزوال المركز القانوني للشفيع، أمّا المبحث الثاني فقد تناول أسباب سقوط الشفعة لعدم رفع الدعوى خلال الفترة المحددة وعدم سداد الثمن وتجزئة المشفوع فيه .

المبحث الأول: التنازل وزوال المركز القانوني للشفيع

هنالك العديد من الحالات التي يمكن فيها أن يسقط حق الشفيع في المطالبة بالشفعة من بينها التنازل الذي يتم من قبل الشفيع سواءً كان صراحةً أو ضمناً بعدم رغبته في الشفعة ، كذلك من أسباب سقوط الشفعة زوال المركز القانوني للشفيع .

أولاً- سقوط الشفعة لتنازل الشفيع عنها :

دعوى الشفعة لا تُسمع إذا تنازل الشفيع عن حقه في الشفعة سواءً كان ذلك التنازل صراحةً أو دلالة بشرط أن يكون ذلك بعد البيع³.

تنازل الشفيع عن حقه في الشفعة قد يكون صريحاً وقد يكون ضمناً ، ويكون التنازل صريحاً إذا صدر بأي عبارة تدل عليه صراحةً ، وقد يكون التنازل عن الحق ضمناً إذا قام الشفيع بإتخاذ أي موقف يدل على تنازله عن الحق في الشفعة ، وقد يكون بإتيان أي عمل من شأنه أن يدل على تنازل الشفيع عن حقه في الشفعة كقيام الشفيع باستئجار العقار من المشتري ، ومما لا ريب فيه بأن استخلاص التنازل الضمني من قبل الشفيع يُعتبر من مسائل الوقائع التي تفدّرها محكمة الموضوع ولا معقب عليها من قبل المحكمة العليا في ذلك متى كان ذلك الاستخلاص سائغاً وله أصله الثابت في أوراق الدعوى وملايساتها، ولا يجوز للمحكمة أن تقضي بتنازل الشفيع عن الحق المقرّر له في الأخذ بالشفعة بل لا بد أن تتم إثارة هذا الأمر من قبل المشتري في صورة دفع صريح يتقدّم به للمحكمة⁴ . يُعتبر من صور تنازل الشفيع عن شفيعته وبالتالي يُعتبر ذلك مسقطاً لحقه في الشفعة إذا استأجر أو قاسم مع من اشترى حصة شريكه، أو إذا قام الشفيع بالمساومة على العقار مع المشتري ، وهذه القاعدة يتم الأخذ بها حتى ولو كان الشريك الذي استأجر أو قاسم أو ساوم لا يدري بأن له حقاً في الشفعة ، وأن تصرفه يسقط حقه في الشفعة وفقاً لقاعدة الجهل بالقانون لا يُعتبر عذراً⁵.

مما تجدر الإشارة إليه بأن الشفعة لا تثبت إلا بعد البيع وهو السبب الموجب لها ؛ ولأجل هذا فإنّ التنازل الذي يتم من قبل الشفيع ويسقط حقه في الشفعة يجب أن يحدث بعد وقوع البيع⁶. يشترط في التنازل أن يتم بعد البيع كما تمت الإشارة لذلك من قبل ، وأمّا إذ تمّ قبله فلا يسقط الحق في الشفعة ؛ لأن الحق في الشفعة لا ينشأ قبل البيع وبالتالي فإنّه لا يمكن إسقاط الحق قبل وجوده⁷ . إنّ الشفعة لا يمكن أن تسقط لمجرد عرض العقار المبيع على الشفيع ؛ لأنّ علّة الشفعة هي البيع فلا يمكن طلبها قبله⁸.

تطبيقاً لذلك فقد قرّرت المحكمة العليا في حكم لها بأنّه : " إذا تمّ عرض العقار المبيع قبل البيع على الشفيع ، ولكن الشفيع في ذلك الوقت لم يبد أية رغبة في الشراء ، ثمّ قام صاحب العقار ببيعه لآخر فإنّ ذلك لا يسقط حق الشفيع في الشفعة ، ولا يقوم ذلك العرض حجةً عليه ؛ لأنّ الشفعة تثبت بعد البيع⁹ ". هذا أيضاً ما أكّده المحكمة العليا العمانية في حكم آخر لها : " طلب الشفعة واستحقاقها يجب أن يكون بعد وقوع صفقة البيع لا قبلها ، وأمّا العرض بأي وسيلة كان فلا يُعدّ حجةً تقطع حق الشفعة لدى جمهور الفقهاء المحقّقين¹⁰ ".

ثانياً- سقوط الشفعة لزوال المركز القانوني للشفيع :

إذا زال المركز القانوني للشفيع فإنّ ذلك يسقط حقّه في الشفعة ، فيجب أنّ يكون الشفيع مالكاً للعقار المشفوع به وقت البيع ، ويجب أنّ تستمر ملكيته إلى أنّ يتمّ الحكم له بالشفعة ، فإذا باع الشفيع عقاره الذي يشفع به ، بعد قيام المشتري بالشراء سقط حقّه في الشفعة سواءً كان على علمٍ بالبيع أم لم يكن عالماً به¹¹ .

إنّ الغرض من الشفعة هو دفع الضرر الذي قد يحدث للشفيع والذي يتمثّل في مشاركته لأجنبي ، ويتطلّب تقرير الشفعة دائماً أنّ يظل الشفيع مالكاً للعقار المشفوع به ، أمّا إذا زالت ملكيته كما لو تصرف في العقار المشفوع به بالبيع ، أو إنتهت حالة الشفيع بالقسمة فإنّ مبررات الأخذ بالشفعة قد انتفت ؛ لأنّه لم يعد مالكاً ولا يضره أنّ يشتري العقار أجنبي ، إذ أنّ الشفيع ذات نفسه أصبحت لا علاقته له بالعقار المشفوع به إذ صار أجنبياً عنه بعدم ملكيته أو بزوال حالة الشفيع¹² .

لا تُعتبر الوفاة من مسقطات الشفعة فإذا توافرت شروط الشفعة ولم يتوافر سبب من مسقطاتها فإنّه لا تبطل بوفاة الشفيع أو البائع أو المشتري¹³ ؛ لأنّ الشفعة حقّ مالي فلا تبطل بوفاة الشفيع لأنّ ذلك الحقّ ينتقل لورثته فلهم أن يستعملوا ذلك الحقّ إن إرادوا ذلك.

المبحث الثاني: عدم رفع الدعوى خلال الفترة المحددة وعدم سداد الثمن وتجزئة المشفوع فيه أولاً-سقوط الشفعة لعدم رفع الدعوى خلال الفترة المحددة :

يجب أن تُرفع دعوى الشفعة على المشتري دون البائع¹⁴ ؛ لأنّ الحكم بنزع الشفعة يترتب أثره على المشتري دون البائع ، وبالتالي فإنّ المشتري هو صاحب المصلحة والصفة في الشفعة وليس البائع¹⁵ .

على ذلك فإنّه لا يلزم أن يكون البائع خصماً في دعوى الشفعة والسبب يعود إلى أنّ البائع قد إنقطعت صلته بالمبيع¹⁶ وترتيباً على ذلك فإنّ طلب الشفعة يجب أن يوجه إلى المشتري لا البائع وأن تكون الخصومة في مواجهة المشتري وليس البائع الذي أصبح أجنبياً عن العقار بعد وقوع البيع¹⁷ .

تطبيقاً لذلك فقد قضت المحكمة العليا العمانية في أحد أحكامها بأنّ " اختصاص البائع ليس شرطاً في عدم الشفعة لأنّ الشفيع يأخذ من أي كان والأصل أن تقام الدعوى على المشتري وليس على البائع¹⁸ " .

في الفقه الإسلامي فإنّ الشفعة تُعتبر تمليك جبري له أسباب وموانع ، ويجب الأخذ بالشفعة على الفور ، ومن يتأخر عن أخذها يتمّ حرمانه منها حتى أنّ بعض العلماء ذهب إلى أنّ من علم بالشفعة فيجب أن يأخذ بها فوراً ويجب ألا يشغله عنها إلا أداء الفريضة ، بمعنى ليس له أن يقوم بصلاة نافلة بعد الفريضة بل يجب عليه المبادرة في طلب الشفعة¹⁹ .

تطبيقاً لذلك فقد ذهبّت المحكمة العليا العمانية في أحد أحكامها إلى أنّه : " من المعلوم وفي ظلّ عدم وجود قانون مدني ينظّم الفترة التي تجب مراعاتها لطلب الشفعة في السلطنة فإنّه يجب العمل بما هو مقرّر في الفقه الإسلامي من أنّ الشفعة واجبة للشفيع على الفور بشرط العلم وإمكان الطلب ، فإذا علم وأمكن الطلب ولم يطلب بطلت الشفعة وفي الأثر : ويشفع عند علمه وإن صلى ركعتين نافلة قبل أن يشفع بطلت شفيعته²⁰ " .

هذا ما أكّدته أيضاً المحكمة العليا العمانية في حكم آخر لها بأنّ " طلب الشفعة على الفور ، والتردد والتراخي في طلبها يفوتها ، إذ الشفعة يكون طلبها فوراً ، والتراخي يضعفها ويطلبها ، وليس بإجها مفتوحاً متى أرادها الشفيع

، ذلك لأن المشتري يريد أن يتصرف في المبيع تصرف المالك في ملكه ، ونزعه منه بالشفعة له حدود ووقت وضوابط
21.

ماتت الإشارة إليه يتفق مع ما ذهب إليه المحكمة العليا في أحد أحكامها بقولها : " إن وقوع البيع في يوم عطلة وتقديم طلب الشفعة عند استئناف الدوام الرسمي لا يُعدّ تراخياً في طلب الشفعة 22." تلك الأحكام كانت قبل صدور قانون المعاملات المدنية العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2013/29 ، أما في القانون العماني الحالي فإنه يجب على الشخص الذي يريد أن يملك العقار بالشفعة جبراً على المشتري أن يقوم برفع الدعوى خلال ثلاثين يوماً من علمه بتمام البيع ، فإذا لم يتم برفع الدعوى خلال تلك المدة بدون عذر مقبول فيقضى بسقوط حقه في الأخذ بالشفعة 23.

حسبما تمت الإشارة لذلك من قبل فإنّ للشفيع أن يقوم برفع الدعوى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ علمه بتمام البيع ، وإن لم يفعل خلال هذه المدة فإنّ حقه في الشفعة يسقط إلا إذا كان لديه عذراً مقبولاً ، ومن ثمّ فإنه يحقّ له رفع الدعوى بعد زوال المانع الذي منعه من رفع الدعوى .

بيد أنّ الشفيع إذا لم يعلم بالبيع فإنّ حقه في الشفعة لا يسقط ، أي بمعنى أنّ فترة الثلاثين يوماً والتي بمرورها يسقط حقّ الشفيع في الشفعة لا تبدأ إلا بعد علم الشفيع بالبيع .

لم يضع المشرع العماني مدة قصوى يسقط بعدها حقّ الشفيع في رفع الدعوى ، ولذلك نقترح بأن يتم وضع نصّ يحدد فترة قصوى يسقط بعدها حقّ الشفيع في رفع الدعوى سواء علم الشفيع أو لم يعلم ، إذ لا يعقل أن يظلّ حقّ الشفيع في رفع الدعوى إلى ما لا نهاية؛ لأنّ هذا الأمر لا يؤدي إلى استقرار المعاملات ويضرّ بالمشتري الذي قد يتفاجأ في أي لحظة برفع دعوى ضده للمطالبة بالشفعة بحجة أنّ الشفيع لم يعلم بالبيع طوال هذه المدة ، ونقترح بأن تكون هذه المدة ستة أشهر من تاريخ تسجيل البيع .

ثانياً- سقوط الشفعة لعدم الوفاء بالثمن:

الثمن هو ما يُدفع للبائع عوضاً عن الشيء المبيع ، وهو يختلف عن القيمة ؛ لأنّ القيمة هي مقدار المبيع ، والثمن هو ما يتفق عليه المتعاقدان ، أمّا القيمة هي ما يقدره المقومون للمبيع ، وقد يكون الثمن أقلّ من قيمة المبيع والعكس صحيح .

في حالة ثبوت الشفعة فإنّ الشفيع عليه يدفع للمشتري الثمن الذي دفعه الأخير لبائع العقار ، ولا يجب عليه دفع قيمة العقار ؛ لأنّ القيمة تختلف عن الثمن كما تمت الإشارة لذلك سابقاً .

يتعيّن على الشفيع عند رفع الدعوى أن يقوم بإيداع ثمن العقار في خزانة المحكمة ، فإذا لم يتم بذلك فإنّ حقه في الشفعة يسقط 24.

بجانب الثمن يجب على الشفيع أن يقوم بإيداع ملحقات الثمن الرسمية كرسوم توثيق عقد البيع وكذلك رسوم تسجيله ورسوم اسخراج الشهادة العقارية، وقد تكون المصروفات غير رسمية كأتعاب المحاماة ومصروفات معاينة العقار، ورسوم السمسرة، إلا أنه قد يتعذر تحديد ملحقات الثمن؛ لذلك عند رفع الدعوى يكفي أن يقوم الشفيع بإيداع ثمن العقار فقط ليدل على جدية طلبه وأن قصده هو أخذ العقار بالشفعة وليس المساومة أو المضاربة 25.

إذا تمت المنازعة من قبل الشفيع في الثمن الحقيقي للعقار الذي قام البيع عليه يجب على المحكمة أن تفصل في هذا النزاع ، فإن حسمت المحكمة نزاعه فيجب عليه أن يقوم فوراً بسداد الثمن ونفقات البيع فإن لم يتم بذلك فإن حق الشفعة يسقط ؛ لأن الشفعة تكون للشفيع الذي له القدرة على أن يأخذ بها ²⁶ .

ذهب المشرع العماني إلى أن الشفيع يمكنه أن ينتفع بالأجل الممنوح للمشتري في سداد الثمن دون رضا من البائع ²⁷ ، وبما أن الشفعة تشريع استثنائي فيجب ألا ينتفع الشفيع بذلك الأجل إلا بموافقة البائع حتى يثبت جديته ونقترح تعديل هذا الأمر في المستقبل .

هذا ولم يشترط التشريع العماني إيداع الثمن في خزانه المحكمة عند رفع الدعوى ، وهذا ما ذهب إليه أيضاً المحكمة العليا العمانية في أحد أحكامها بقولها : " وضع ثمن البيع بخزانه المحكمة ليس من شروط الشفعة ، وتحكم المحكمة بالشفعة ويتنازل البائع بموجب الحكم الصادر على المشتري ويسلم الثمن للمشتري الذي نُزعت الشفعة منه " ²⁸ .

بيد أن هذا الأمر قد يؤدي إلى تماطل من الشفيع ؛ ولذلك يجب عليه أن يقوم بإيداع الثمن في خزانه المحكمة حتى يثبت جديته ويسلم الثمن للمشتري فوراً إن حكمت المحكمة للشفيع بتملك العقار ، ولذلك يجب إعادة النظر في هذا الأمر عند تعديل القانون في المستقبل .

قرّر المشرع العماني الحكم الذي يجب إتباعه فيما يتعلق بالثمن في حالة بيع مشتري العقار لآخر قبل الشفعة ، حيث ذهب للقول بأنه " إذ باع شخص عيناً تجوز الشفعة فيها ثم باعها إلى آخر قبل أخذها بالشفعة فالشفيع أخذها بالثمن الذي قام على المشتري الأول ، وللمشتري الثاني أن يسترد الفرق من المشتري الأول إن وُجد ²⁹ " .
وضع المشرع العماني أحكاماً فيما يتعلق بتمن البناء أو الغراس حيث نصّ في المادة (918) من قانون المعاملات المدنية العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2013/29 بأنه " 1- إذا زاد المشتري في العقار المشفوع فيه شيئاً من ماله أو بنى أو غرس فيه أشجاراً قبل دعوى الشفعة فالشفيع مخير بين أن يترك الشفعة وبين أن يملك العقار بتمنه مع قيمة الزيادة أو ما أحدث من البناء أو الغراس .

2- إذا كانت الزيادة أو البناء أو الغراس بعد الدعوى للشفيع أن يترك الشفعة أو أن يطلب الإزالة إن كان لها محل أو الإبقاء مع دفع قيمة الزيادة ما أحدث مقلوعاً ³⁰ .

قرّر المشرع بأن المشتري إذا أقام بناءً في العقار المشفوع أو غرس فيه أشجاراً قبل رفع دعوى الشفعة فإن الشفيع عليه أن يدفع للمشتري مقدار ما زاد في قيمة العقار بسبب البناء الغراس ؛ لأن الشفيع في هذه الحالة يكون بانياً أو غارساً في ملكه ، وكذلك له الخيار في ترك الشفعة ، أما إذا حدث البناء أو الغراس بعد رفع الدعوى فإن المشتري يكون بمثابة الحائز سعى النية لأنه كان يجب عليه أن ينتظر حتى يتم الفصل في الدعوى ولهذا الخيار للشفيع أن يطلب إزالتها ، ولكن إذا كانت إزالتها ضارة بالعقار كان له أن يستبقها بقيمتها أو يترك الشفعة ³¹ .

لم يتعرّض المشرع العماني لمصاريف حفظ العقار وصيانته فهذه يجب على الشفيع دفعها سواء كان إنقاذها قبل رفع الدعوى أم بعد رفع الدعوى .

هذه النفقات سُميّت بالمصروفات الضرورية النافعة ، والغرض من القيام بها هو المحافظة على الشيء المبيع ، وكذلك صيانتها من الإتلاف والخراب³² .

ثالثاً- سقوط الشفعة لتجزئة المشفوع فيه :

إنّ قام الشفيع بطلب الشفعة في جزء من العقار الذي تمّ بيعه ولم يكن ذلك الجزء مفرزاً فإنّ ذلك الطلب من شأنه أن يؤدي إلى إسقاط حقّه في الشفعة لأنّه تسليم بالباقي من المبيع الذي لم يطلبه³³ . هذا وقد قرّر المشرّع العماني في المادة (912) من قانون المعاملات المدنية العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2013/29 بأنّ " الشفعة لا تقبل التجزئة ، فليس للشفيع أن يأخذ بعض العقار جبراً على المشتري إلا إذا تعدّد المشترون واتحد البائع فللشفيع أن يأخذ نصيب بعضهم ويترك الباقي³⁴ ."

مفاد تلك المادة التي تمت الإشارة إليها بأنّه لا يحقّ للشفيع أن يأخذ جزءاً من العقار جبراً على المشتري ؛ لأنّه إن أُجيز له ذلك لألحق الضرر بالمشتري الذي يكون قد اشترى العقار لينتفع به كله ، ولكن هنالك حالة واحدة يحقّ فيها للشفيع أن يأخذ جزءاً من العقار بالشفعة ويترك الباقي وتلك الحالة هي الحالة التي يكون فيها بائع واحد وعدد من المشتريين هنا يحقّ للشفيع أن يأخذ حصة البعض ويترك حصة البعض الآخر³⁵ . بيد أنّه إذا بيع العقار لعدّة أشخاص مشاعاً بينهم فلا يحقّ للشفيع أن يطلب الشفعة إلا في العقار كله وليس بعضه ، أما إذا بيع العقار لعدّة أشخاص وكانت حصة كل منهم مفرزة فيحقّ للشفيع أن يطلب الشفعة في حصة أو أكثر من العقار أو في كل العقار³⁶ .

خاتمة:

بعد الانتهاء من البحث بفضل الله سبحانه وتعالى كانت لا بد من خاتمة تشتمل على النتائج التي تمّ التوصل إليها بناءً على ما تمت دراسته في البحث، وكذلك توصيات بناءً على تلك النتائج ، ونتمنى أن تسهم في سدّ الثغرات في القانون عند النظر في تعديل القانون في المستقبل .

أولاً - النتائج :

1. وفقاً للتشريع العماني فإنه يحقّ للشفيع أن ينتفع بالأجل الممنوح للمشتري في دفع الثمن دون رضا البائع.
2. لم يشترط المشرّع العماني إيداع الثمن من قبل الشفيع في خزانه المحكمة عند رفع الدعوى؛ وهذا من شأنه أن يؤدي إلى تماطل إلى تماطل من قبل الشفيع في سداد الثمن إن حُكم له ، ومن ثمّ يؤدي إلى الإضرار بالمشتري .
3. قرّر المشرّع العماني بأنّه يحقّ للشفيع بأن يقوم برفع الدعوى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ علمه بالمبيع ، وإذا أحرها بدون عذرٍ مقبولٍ سقط حقّه في الشفعة ، ولكن لم يحدّد مدّة قصوى يسقط بعدها حقّ الشفيع في رفع الدعوى .

4. في التشريع العماني يشترط فقط أن يكون العقار المشفوع به مملوكاً للشفيع وقت شراء العقار المبيع ، ولم يشترط المشرع العماني بأن يكون كذلك حتى الحكم للشفيع بتملك العقار بالشفعة .
5. لم يتعرض المشرع العماني لمصاريف حفظ العقار وصيانتها فهذه يجب على الشفيع دفعها سواءً كان إنفاقها قبل رفع الدعوى أم بعد رفع الدعوى .

ثانياً – التوصيات:

1. حسب نص الفقرة الثانية من المادة (917) من قانون المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2013/29 فإنه يحق للشفيع أن ينتفع بالأجل الممنوح للمشتري في دفع الثمن دون رضا البائع، ولذلك نقترح تعديل هذا النص في المستقبل بأن يكون الأجل بموافقة البائع ؛ لأن الشفعة تشريع استثنائي وجب على الشفيع حتى يثبت جديته أن يقوم بسداد الثمن كاملاً وفوراً .
2. عدم وضع شرط من قبل المشرع العماني بإيداع الثمن في خزانه المحكمة عند رفع الدعوى قد يؤدي إلى تماطل من الشفيع ؛ ولذلك نقترح بوضع نصاً يقضي بأنه يجب على الشفيع أن يقوم بإيداع الثمن في خزانه المحكمة حتى يثبت جديته ويتم تسليم الثمن للمشتري فوراً إن حكمت المحكمة للشفيع بتملك العقار ، ولذلك يجب إعادة النظر في هذا الأمر عند تعديل القانون في المستقبل .
3. قرر المشرع العماني بأنه يحق للشفيع بأن يقوم برفع الدعوى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ علمه بالمبيع ، وإذا أخرجها بدون عذرٍ مقبولٍ سقط حقه في الشفعة ، ولكنه لم يضع مدّة قصوى يسقط بعدها حق الشفيع في رفع الدعوى ، ولذلك نقترح بأن يتم وضع نصٍ يحدد فترة قصوى يسقط بعدها حق الشفيع في رفع الدعوى، إذ لا يعقل أن يظل حق الشفيع في رفع الدعوى إلى ما لا نهاية؛ لأن هذا الأمر لا يؤدي إلى استقرار المعاملات ويضر بالمشتري الذي قد يتفاجأ في أي لحظة برفع دعوى ضده للمطالبة بالشفعة بحجة أن الشفيع لم يعلم بالبيع طوال هذه المدّة ، ونقترح بأن تكون هذه المدّة ستة أشهر من تاريخ تسجيل البيع .
4. لم يشترط المشرع العماني بأن يكون العقار المشفوع به مملوكاً للشفيع من وقت شراء العقار المبيع حتى الفصل في دعوى الشفعة ؛ ولذلك نقترح بأن يضع المشرع العماني نصاً أو عبارة مفادها بأن حق الشفعة يسقط بزوال المركز القانوني للشفيع ؛ لأنه بزوال المركز القانوني للشفيع تنتفي الحكمة من الشفعة لأن حكمتها عدم الإضرار بالشفيع وهو الشريك في نفس المبيع والخليط في حق المبيع ، لأنه إن لم يكن مالكاً للعقار حتى الفصل في دعوى الشفعة فإنه يصبح أجنبياً عن العقار .
5. نقترح وضع نصٍ في قانون المعاملات المدنية العمانية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2013/29 يلزم الشفيع بسداد مصاريف حفظ العقار وصيانتها سواءً كان إنفاقها قبل رفع الدعوى أم بعد رفع الدعوى .

قائمة المراجع والمصادر

أولاً – المراجع:

1. برهان الدين أبو المعالي محمود بن أحمد بن عبد العزيز بن عمر بن مازة البخاري الحنفي: من أكابر فقهاء الحنفية. المحيط البرهاني في الفقه النعماني: فقه الإمام أبي حنيفة رضي الله عنه (ج 7) ، المحقق: عبد الكريم سامي الجندي ، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان الطبعة: الأولى، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٤ م.
 2. د. إدريس الفاخوري ، الحقوق العينية ، دار نشر المعرفة ، الرباط ، المغرب ، 2013 م.
 3. د. حسن علي ذوالنون ، شرح القانون المدني العراقي " الحقوق العينية " ، شركة الرابطة للطبع والنشر المحدودة ، بغداد ، العراق ، 1954 م.
 4. د. عبدالرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني " أسباب كسب الملكية " (م 9) ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان ، 1986 م.
 5. د. علي أحمد صالح المهداوي ، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية " الحقوق العينية " ، إثراء للنشر والتوزيع ، الأردن، 2010 م.
 6. د. محمد المدني الشريف ، الحقوق العينية الأصلية والتبعية (ط 2) ، دار الكتاب الجامعي ، العين ، دولة الإمارات العربية المتحدة ، 2021 م.
 7. أ. د. محمد المرسي زهرة ، الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية العُماني ، دار الكتاب الجامعي ، العين ، دولة الإمارات العربية المتحدة ، 2017 م.
 8. د. محمد طه البشير ود. غني حسون طه ، الحقوق العينية ، وزارة التعليم العالي العراقية ، بغداد ، العراق ، (ب.ت.س)
 9. د. محمد كامل مرسي بك ، الملكية والحقوق العينية ، المطبعة الرحمانية ، جمهورية مصر العربية ، 1932 م.
 10. د. يوسف محمد عبيدات ، الحقوق العينية الأصلية والتبعية ، دار المسيرة للنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن ، 2011 م.
 11. محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن الحسين المعروف بـ «بدر الدين العيني» الحنفي، البداية شرح النهائية(ج 11) ، دار الكتب العلمية - بيروت، لبنان تحقيق: أيمن صالح شعبان ، ١٤٢٠ هـ - ٢٠٠٠ م.
- ثانياً - السوابق القضائية:

1. الطعن رقم 92 / 2018 / أ، جلسة يوم الإثنين الموافق 2018/10/15 م، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر بالمحكمة العليا بالمحكمة العليا (الهيئة العامة لتوحيد المبادئ - المحكمة الشرعية - المدنية) والمبادئ المستخلصة منها من 2018/10/1 م وحتى 2019/9/30 م ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العُمانية ، السنة القضائية التاسعة عشرة ، ص 141.
2. 1 - القرار رقم (26) في الطعن رقم 2002/45 ، جلسة الأحد الموافق 2003/6/15 م، مجموعة الأحكام الصادرة عن دوائر المحكمة العليا (دائرة المحكمة الشرعية - الدائرة المدنية الأولى - الدائرة المدنية الثانية) ، والمبادئ المستخلصة منها لغاية 2003/12/31 م ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العُمانية ، مسقط ، 2004 م ، ص 297.
3. الطعن رقم 147 / 2005 م ، مدني أولى عليا ، جلسة يوم الأحد الموافق 2006/6/12 م، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المحكمة العليا بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها من 2006/1/1 م وحتى 2006/6/31 م ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العُمانية ، السنة القضائية السادسة ، ص 55.

4. الطعن رقم 147 / 2005 م ، مدني أولى عليا ، جلسة يوم الأحد الموافق 2006/6/12 م ، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المحكمة العليا بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها من 2006/1/1 م وحتى 2006/6/31 م ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العمانية ، السنة القضائية السادسة ، ص 55.
5. القرار رقم (113) في الطعن رقم 2005/259 م ، جلسة يوم السبت الموافق 2005/12/18 م ، مجموعة الأحكام الصادرة عن دائرة المحكمة الشرعية والدائرتين المدنيتين الأولى والثانية مع المبادئ المستخلصة منها لسنة 2005 ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العمانية ، مسقط، سلطنة عُمان ، ص 568.
6. القرار رقم (42) في الطعن رقم 2003/16 ، جلسة يوم الأحد الموافق 2003/10/26 م ، مجموعة الأحكام الصادرة عن دوائر المحكمة العليا ، دائرة المحكمة الشرعية - الدائرة المدنية الأولى - الدائرة المدنية الثانية " والمبادئ المستخلصة منها من 2002/12/1 م وحتى 2003/12/30 م ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العمانية ، مسقط، سلطنة عُمان ، السنة القضائية الثالثة (ط 2) ، ص 602.
7. القرار رقم (42) في الطعن رقم 2003/16 ، جلسة الأحد الموافق 2003/10/26 م ، مجموعة الأحكام الصادرة عن دوائر المحكمة العليا (دائرة المحكمة الشرعية - الدائرة المدنية الأولى - الدائرة المدنية الثانية) ، والمبادئ المستخلصة منها لغاية 2003/12/31 م ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العمانية ، مسقط ، 2004 م ، ص 602.
8. القرار رقم (47) في الطعن رقم 2005/32 م ، جلسة يوم الاحد الموافق 2005/6/5 م ، مجموعة الأحكام الصادرة عن دائرة المحكمة الشرعية والدائرتين المدنيتين الأولى والثانية مع المبادئ المستخلصة منها لسنة 2005 ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العمانية ، مسقط، سلطنة عُمان ، ص 432.
9. الطعن رقم 1204 / 2014 م جلسة يوم الإثنين الموافق 27/أبريل/2014 م ، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها من 2014/10/1 م وحتى 2016/6/30 م ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العمانية ، السنتين القضائيتين الخامسة عشرة والسادسة عشرة ، ص 288.
10. المادة (914) من قانون المعاملات المدنية العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2013/29 .
11. القرار رقم (38) في الطعن رقم 2003/13 ، جلسة الأحد الموافق 2003/6/23 م ، مجموعة الأحكام الصادرة عن دوائر المحكمة العليا (دائرة المحكمة الشرعية - الدائرة المدنية الأولى - الدائرة المدنية الثانية) ، والمبادئ المستخلصة منها لغاية 2003/12/31 م ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العمانية ، مسقط ، 2004 م ، ص 346.
12. الطعن رقم 15 / 2007 م ، مدني أولى عليا ، جلسة يوم السبت الموافق 2007/6/2 م ، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المحكمة العليا بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها من 2006/10/1 م وحتى 2007/6/31 م ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العمانية ، السنة القضائية السابعة ، ص 248.
13. الطعن رقم 580 / 2010 م ، الدائرة المدنية (ب) ، جلسة يوم الأحد الموافق 27/فبراير/2011 م ، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها من 2010/10/1 م وحتى 2011/6/30 م (ط 2) ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العمانية ، السنة القضائية الحادية عشر ، ص 54.
14. الطعن رقم 686 / 2013 م الدائرة المدنية (أ) ، جلسة يوم الأحد الموافق 2014/1/7 م ، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المحكمة العليا بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها من 2012/10/1 م وحتى 2014/6/30 م ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العمانية ، السنتين القضائيتين الثالثة عشرة والرابعة عشرة ، ص 169.

15. الطعن رقم 1204 / 2014م جلسة يوم الإثنين الموافق 27/أبريل/2014 م، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها من 1/10/2014 م وحتى 30/6/2016 م ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العُمانية ، السنتين القضائيتين الخامسة عشرة والسادسة عشرة ، ص 288.

الهوامش:

- 1 - محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن الحسين المعروف بـ «بدر الدين العيني» الحنفي، البداية شرح الهداية ، دار الكتب العلمية - بيروت، لبنان تحقيق: أيمن صالح شعبان الطبعة: الأولى، ١٤٢٠ هـ - ٢٠٠٠ م ج 11، ص 274.
- 2- المادة (903) من قانون المعاملات المدنية العُماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2013/29 .
- 3- الفقرة (4) من المادة (913) من قانون المعاملات المدنية العُماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2013/29 .
- 4- أ. د. محمد المرسي زهرة ، الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية العُماني ، دار الكتاب الجامعي ، العين ، دولة الإمارات العربية المتحدة ، 2017 م ، ص 190 - 191.
- 5- د. علي أحمد صالح المهدي ، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية " الحقوق العينية " ، إثراء للنشر والتوزيع ، الأردن، 2010 م ، ص 151.
- 6 - الطعن رقم 92 / 2018/أ، جلسة يوم الإثنين الموافق 15/10/2018 م، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر بالمحكمة العليا بالمحكمة العليا (الهيئة العامة لتوحيد المبادئ - المحكمة الشرعية - المدنية) والمبادئ المستخلصة منها من 1/10/2018 م وحتى 30/9/2019 م ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العُمانية ، السنة القضائية التاسعة عشرة ، ص 141.
- 7- د. محمد طه البشير ود. غني حسون طه، الحقوق العينية، وزارة التعليم العالي العراقية، بغداد، العراق، (ب.ت)، ص 19 .
- 8 - الطعن رقم 147 / 2005 م ، مدني أولى عليا ، جلسة يوم الأحد الموافق 12/6/2006 م ، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المحكمة العليا بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها من 1/1/2006 م وحتى 31/6/2006 م ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العُمانية ، السنة القضائية السادسة ، ص 55.
- 9 - القرار رقم (26) في الطعن رقم 45/2002، جلسة الأحد الموافق 15/6/2003 م، مجموعة الأحكام الصادرة عن دوائر المحكمة العليا (دائرة المحكمة الشرعية - الدائرة المدنية الأولى - الدائرة المدنية الثانية)، والمبادئ المستخلصة منها لغاية 31/12/2003 م ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العُمانية ، مسقط ، 2004 م ، ص 297.
- 10 - القرار رقم (113) في الطعن رقم 259/2005 م ، جلسة يوم السبت الموافق 18/12/2005 م ، مجموعة الأحكام الصادرة عن دائرة المحكمة الشرعية والدائرتين المدنيتين الأولى والثانية مع المبادئ المستخلصة منها لسنة 2005 ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العُمانية ، مسقط، سلطنة عمان ، ص 568.
- 11 - بهان الدين أبو المعالي محمود بن أحمد بن عبد العزيز بن عمر بن مازة البخاري الحنفي: من أكابر فقهاء الحنفية، المحقق: عبد الكريم سامي الجندي. المحيط البرهاني في الفقه العُماني: فقه الإمام أبي حنيفة رضي الله عنه ، (ج 7) ، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان ، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٤ م ، ص 291.
- 12- أ. د. محمد المرسي زهرة ، مرجع سابق ، ص 113 .
- 13 - المادة (910) من قانون المعاملات المدنية العُماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2013/29 .
- 14 - القرار رقم (42) في الطعن رقم 16/2003، جلسة يوم الأحد الموافق 26/10/2003 م، مجموعة الأحكام الصادرة عن دوائر المحكمة العليا ، دائرة المحكمة الشرعية" الدائرة المدنية الأولى - الدائرة المدنية الثانية " والمبادئ المستخلصة منها من 1/12/2002 م وحتى 30/12/2003 م ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العُمانية ، مسقط، سلطنة عُمان ، السنة القضائية الثالثة (ط 2) ، ص 602.
- 15 - القرار رقم (113) في الطعن رقم 259/2005 م ، جلسة يوم السبت الموافق 18/12/2005 م ، مجموعة الأحكام الصادرة عن دائرة المحكمة الشرعية والدائرتين المدنيتين الأولى والثانية مع المبادئ المستخلصة منها لسنة 2005 ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العُمانية ، مسقط، سلطنة عُمان ، ص 568.

- 16 - الطعن رقم 147 / 2005 م ، مدني أولى عليا ، جلسة يوم الأحد الموافق 2006/6/12 م ، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المحكمة العليا بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها من 2006/1/1 م وحتى 2006/6/31 م ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العُمانية ، السنة القضائية السادسة ، ص 55.
- 17 - القرار رقم (47) في الطعن رقم 2005/32 م ، جلسة يوم الاحد الموافق 2005/6/5 م ، مجموعة الأحكام الصادرة عن دائرة المحكمة الشرعية والدائرتين المدنيتين الأولى والثانية مع المبادئ المستخلصة منها لسنة 2005 ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العُمانية ، مسقط ، سلطنة عُمان ، ص 432.
- 18 - الطعن رقم 1204 / 2014 م جلسة يوم الإثنين الموافق 27/أبريل/2014 م ، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها من 2014/10/1 م وحتى 2016/6/30 م ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العُمانية ، السنتين القضائيتين الخامسة عشرة والسادسة عشرة ، ص 288.
- 19 - القرار رقم (38) في الطعن رقم 2003/13 ، جلسة الأحد الموافق 2003/6/23 م ، مجموعة الأحكام الصادرة عن دوائر المحكمة العليا (دائرة المحكمة الشرعية - الدائرة المدنية الأولى - الدائرة المدنية الثانية) ، والمبادئ المستخلصة منها لغاية 2003/12/31 م ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العُمانية ، مسقط ، 2004 م ، ص 346.
- 20 - الطعن رقم 15 / 2007 م ، مدني أولى عليا ، جلسة يوم السبت الموافق 2007/6/2 م ، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المحكمة العليا بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها من 2006/10/1 م وحتى 2007/6/31 م ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العُمانية ، السنة القضائية السابعة ، ص 248.
- 21 - الطعن رقم 580 / 2010 م ، الدائرة المدنية (ب) ، جلسة يوم الأحد الموافق 27/فبراير/ 2011 م ، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها من 2010/10/1 م وحتى 2011/6/30 م (ط 2) ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العُمانية ، السنة القضائية الحادية عشر ، ص 54.
- 22 - الطعن رقم 686 / 2013 م الدائرة المدنية (أ) ، جلسة يوم الأحد الموافق 2014/1/7 م ، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المحكمة العليا بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها من 2012/10/1 م وحتى 2014/6/30 م ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العُمانية ، السنتين القضائيتين الثالثة عشرة والرابعة عشرة ، ص 169.
- 23 - المادة (914) من قانون المعاملات المدنية العُماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2013/29 .
- 24 - د. يوسف محمد عبيدات ، مرجع سابق ، ص 150.
- 25 - د. عبدالرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني " أسباب كسب الملكية " (م 9) ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان ، 1986 م ، ص 666.
- 26 - د. محمد المدني الشريف ، الحقوق العينية الأصلية والتبعية (ط 2) ، دار الكتاب الجامعي ، العين ، دولة الإمارات العربية المتحدة ، 2021 م ، ص 112 .
- 27 - الفقرة (2) من المادة (917) من قانون المعاملات المدنية العُماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2013/29 .
- 28 - الطعن رقم 1204 / 2014 م جلسة يوم الإثنين الموافق 27/أبريل/2014 م ، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها من 2014/10/1 م وحتى 2016/6/30 م ، إعداد المكتب الفني بالمحكمة العليا العُمانية ، السنتين القضائيتين الخامسة عشرة والسادسة عشرة ، ص 288.
- 29 - المادة (907) من قانون المعاملات المدنية العُماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2013/29 .
- 30 - المادة (918) من قانون المعاملات المدنية العُماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2013/29 .
- 31 - د. حسن علي ذوالنون ، شرح القانون المدني العراقي " الحقوق العينية " ، شركة الرابطة للطبع والنشر المحدودة ، بغداد ، العراق ، 1954 م ، ص 173 .
- 32 - د. إدريس الفاخوري ، الحقوق العينية ، دار نشر المعرفة ، الرباط ، المغرب ، 2013 م ، ص 118.
- 33 - برهان الدين أبو المعالي محمود بن أحمد بن عبد العزيز بن عمر بن مازة البخاري الحنفي: من أكابر فقهاء الحنفية، المحقق: عبد الكريم سامي الجندي. المحيط البرهاني في الفقه العُماني: فقه الإمام أبي حنيفة رضي الله عنه ج 7 ، لكتب العلمية، بيروت - لبنان الطبعة: الأولى، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٤ م ، ص 291.

- 35- د. يوسف محمد عبيدات ، الحقوق العينية الأصلية والتبعية ، دار المسيرة للنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن ، 2011 م ، ص 138-139.
- 36- د. محمد كامل مرسي بك ، الملكية والحقوق العينية ، المطبعة الرحمانية ، جمهورية مصر العربية ، 1932 م ، ص 348-349.