

التنظيم القانوني لشفعة الجوار

بابا عمر

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار (الجزائر) babaomar88@yahoo.com

تاريخ النشر: 2020/06/01

تاريخ القبول: 2019/10/15

تاريخ الاستلام: 2019/06/25

ملخص:

هدف هذا المقال إلى دراسة الشفعة كسبب من أسباب اكتساب ملكية عقار وانتزاعه من مالكه دون رضاه وما يترتب عن ذلك من نزاعات. كما يهدف إلى بيان الاطار القانوني الذي وضعه المشرع الجزائري لحماية هذا الحق والإشكالات التي تعترضه. ودراسة ذلك على ضوء الفقه الاسلامي والقوانين المقارنة.

كلمات مفتاحية: الشفعة، الجوار، ملكية، عقار.

Abstract:

This article aims to examine the pre-emption as a cause of the acquisition of ownership of a property and extracted from its owner without his consent and the consequent disputes. It also aims to clarify the legal framework established by the Algerian legislator to protect this right, and problems encountered. And examine it in the light of Islamic jurisprudence and comparative law

Key words: Real Estate, pre-emption , Property , neighborhood.

يكتسي العقار أهمية كبيرة في المجتمعات على مر العصور، فكان له الحظ الأوفر من الاهتمام في المجال الداخلي للدولة وعلى الصعيد الدولي أيضاً، نظراً لارتباطه بالجانب الاجتماعي من جهة، و لكثرة التعامل فيه من جهة ثانية، وعلى هذا الأساس فقد خصصت معظم تشريعات الدول قواعد وضوابط قانونية بغية تنظيم مختلف جوانبه من آليات حمايته، وكيفيات التعامل فيه.

ولما كان حق الملكية من الحقوق الأساسية والمقدسة عند الأشخاص باعتباره سلطة مباشرة للشخص على شيء معين أو على حق عيني، يكون له بمقتضاه سلطة الاستئثار باستعماله واستغلاله والتصرف فيه بشتى أنواع التصرف بصفة دائمة وفقاً للأنظمة المعمول بها، فإن الملكية العقارية الخاصة كونها تمثل صورة من صور الملكية، فهي كغيرها من الحقوق العينية الأصلية الأخرى تكتسب بأسباب مختلفة، فتكتسب عن طريق التصرفات القانونية، سواء من جانب واحد كالوصية، أو من جانبيين كالبيع و المفاضلة.

وتكتسب أيضاً عن طريق واقعة مادية كالتصاق عقار بأخر، أو استيلاء إنسان على مال لا يملكه أحد، أو تنتقل هذه الملكية من مالك إلى آخر وهذا الانتقال يكون بسبب الوفاة كالميراث. كما قد تكتسب عن طريق واقعة مركبة من تصرف قانوني وواقعة مادية كالشفعة، والتي سبباً من أسباب كسب الملكية تتميز عن غيرها من الأسباب التي حددتها القوانين الوضعية بأنها حق تملك جبري بحكم القانون، لما فيها من انتزاع ملك الغير من غير رضاه من أجل دفع ضرر الشركة أو الجوار.

هذا ما سيتم التطرق له بشيء من التفصيل والتحليل في هذا المقال والموسوم بـ: "التنظيم

القانوني لشفعة الجوار"

لدراسة هذا الموضوع تم وضع الإشكالية التالية:

ما هو الإطار القانوني والتنظيمي لشفاعة الجوار؟ وهل وفق المشرع الجزائري في ضبط القواعد

المتعلقة بها؟

للإجابة عن هذا التساؤل تم اعتماد المنهج الوصفي، وذلك باستعراض النصوص القانونية الخاصة بشفاعة الجوار وبيان مدى دقتها وكفايتها لمعالجة الإشكالات المطروحة في ساحة القضاء، والمنهج التحليلي لتحليل الأحكام الخاصة بشفاعة الجوار في الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية.

وتتجلى أهمية الموضوع النظرية من خلال معرفة الأحكام القانونية الخاصة بشفاعة الجوار، ومعرفة الشروط المطلوبة لإجراء هذا النوع من الشفاعة، كما تتجلى أهميته العملية بالنسبة للقاضي والمتقاضي من خلال التصدي لمختلف المشكلات القانونية المعروضة على ساحة القضاء.

لإيضاح فحوى الإشكالية والتحليل الفني للموضوع تم تقسيمه إلى ثلاث محاور: المحور الأول مفاهيمي يعرف شفاعة الجوار، ويبين نطاقه القانوني، المحور الثاني يتطرق إلى تنظيم شفاعة الجوار في الشريعة الإسلامية، ومحور أخير يبين الآليات القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لضبط شفاعة الجوار وهذا كما يلي:

2. شفاعة الجوار ونطاقه القانوني

إن المشرع الجزائري لم يتناول هذا النوع من الشفاعة ضمن أسبابها طبقاً لما ورد في المادة 795 م ج، إلا أنه بعد بداية التغيير في المسار الاقتصادي تدريجياً سنة 1990 نصّ عليها ضمن نصوص قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم المشار إليه سابقاً.

بالإضافة إلى ذلك فإن المشرع الجزائري لم يذكر لا حالات الجوار، و لا شروطه على عكس المشرع المصري إذ فصلّ في هذا المجال وفقاً للمادة 936 من القانون المدني المصري الجديد.

وبهذا سنتناول تعريف الشفاعة و الجوار، وكذا تحديد نطاقه في التشريع المصري باعتباره

التشريع الذي اهتم بذلك، و ذلك وفقاً للآتي:

1.2 تعريف شفعة الجوار

بداية سوف يتم تعريف الشفعة ثم نلقي الضوء على ماهية الجوار .

أولاً : تعريف الشفعة:

من الناحية اللغوية فالشفعة من أصل كلمة شَفَع، والشفع وهو الضم خلاف الوتر وهو

الزوج، كأن يقال: كان وترأ فشفعته شفعا. وشفع الوتر من العدد شفعا: صيرَه زوجاً.¹

أما من الناحية الإصطلاحية فإن الشفعة عند بعض فقهاء القانون ومنهم الأستاذ حسن كيره

عبارة عن: "تملك العقار المبيع كله أو بعضه، ولو جبراً على المشتري بما قام عليه من الثمن"، وهو

تعريف يتفق مع ما ورد في الفقه الإسلامي.

وعرفها البعض الآخر ومنهم الأستاذ أحمد خالدي بقوله: "الشفعة هي تملك ملك المشتري

بمقدار الثمن الذي قام على المشتري، وبأنها أخذ الشريك حصة شريكه جبراً".²

أما المشرع الجزائري في المادة 794 من القانون المدني الجزائري³ نص على أن: (الشفعة

رخصة تميز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد

التالية).

ثانياً: تعريف الجوار

الجوار هو واقعة قانونية تستلزم القرب والتلاصق بين العقار المبيع (المشروع فيه) والعقار

المملوك للشفيع.⁴

¹ - أبو الفضل جمال الدين بن محمد ابن منظور، لسان العرب، المجلد الرابع، ج 2، دار المعارف للنشر والتوزيع، دون بلد، دون سنة، ص2289.

² - أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، دار هومه للنشر، الجزائر، 2009، ص21.

³ - الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المنشور بالجريدة الرسمية العدد 78 السنة12، الصادرة في 24 رمضان 1395 الموافق ل1975/09/30، ص990، المعدل والمتمم بآخر تعديل بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المنشور بالجريدة الرسمية العدد 31، السنة 44، ص3.

ويقصد بالجوار الملاصق من كان ملكه الذي يشفع به ملاصقاً للعقار المبيع ولو كان التلاصق متحققاً في مسافة بسيطة.⁵

فيجب ألا يكون هناك انفصال تام بين هذين العقارين بأن يفرق بينهما عقار آخر مستقل غير مملوك لأي من الشفيع و البائع، أو كان تابعاً للبائع لكنه لم يدخل في البيع لأي سبب كان.

2.2 نطاق شفعة الجوار

أما عن نطاق شفعة الجوار فيتحدد من حيث الموضوع، ومن حيث الأشخاص.

أولاً : من حيث الموضوع

فإن نطاق شفعة الجوار يشمل حالة التلاصق الحاصلة بين العقارات تلاصقاً تاماً ومباشراً دون فاصل ما عدا المساحات والطرق والمصارف الخاصة المملوكة لأحد الطرفين أو المشتركة بينهما، حيث لا تغير تلك الفواصل من وضعية التلاصق والجوار القانونية، إلا إذا كانت عبارة عن مساحات ومصارف وطرق عمومية وبالتالي لا يتحقق الجوار القانوني.⁶

كما يشترط ألا يكون الفاصل بين العقار المشفوع به والعقار المشفوع فيه اصطناعياً يقصد به مجرد حرمان الشفيع من حق الشفعة تحايلاً على نصوص القانون.

ثانياً : من حيث الأشخاص

تثبت الشفعة للجوار المالك دون سواه والذي يملك فعلاً عقاراً ملاصقاً لعقار جاره، ويستوي أن يكون مالكاً ملكية مفرزة أو مالكاً مع غيره على الشيوع.⁷

4 - وزارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومو للنشر، الجزائر، 2009، ص74 .

5 - علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني (الحقوق العينية)، ط7، دار الثقافة للنشر، الأردن، 2010، ص142 .

6 - عبد الحميد الشورابي ، أحكام الشفعة والقسمة في ضوء القضاء والفقهاء، دار الفكر الجامعي، ط2، مصر، 1995، ص44 .

7 - حسن كيرة ، الموجز في أحكام القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية ، أحكامها ومصادرها) ، منشأة المعارف للنشر، مصر، 1998، ص555.

كما يستوي أن يكون مالكا ملكية تامة أو مالكا للرقبة فقط، لأن الرقبة تمثل جوهر الشيء. إلا أنه يترتب على هذا أن صاحب حق الانتفاع أو السكنى ليس له أن يطلب الأخذ بالشفعة عند بيع العقار المجاور للعقار الذي يرد عليه حقه لأنه ليس مالكا. كما أنه يكفي أن يكون الشفيع مالكا للبناء دون الأرض المقام عليها حتى تثبت له الشفعة، وهذه الحالة تتحقق في الواقع العملي، إذا قام الجار صاحب حق الانتفاع أو الاستعمال أو السكنى أو الجار المستأجر بإقامة بناء على الأرض التي يباشر عليها حقه، وكان قد تملك هذا البناء برضا مالك الأرض.⁸

3. شفعة الجوار في الفقه الإسلامي

إن فقهاء الشريعة الإسلامية اعتبروا الشفعة نظاماً خاصاً واستثنائياً على قاعدة الرضائية في العقود، حيث أدرجت ضمن الأحوال الحصرية التي تُنتزَع فيها الملكية بغير رضا صاحبها، إلا أن حكمة الشارع تقتضي دفع الضرر كلما أمكن ذلك، و اعتبر الفقهاء الشيوع أساساً للشفعة على غرار فقهاء القانون، إلا أن هناك من فقهاء الشريعة من أعطى حق الشفعة للجار. وسنعرض مجموعة من الآراء الفقهية، ثم بيان شروط شفعة الجار في الفقه الإسلامي وفقاً للآتي:

1.3 رأي جمهور الفقهاء

ذهب جمهور الفقهاء (المالكية، الشافعية، الحنابلة والظاهرية) إلى عدم ثبوت الشفعة للجار، ودليلهم ما روى الإمام البخاري عن جابر بن عبد الله رضي الله عنهما قال: "قضى رسول الله صلى الله عليه وسلم بالشفعة في كل ما لم يقسم، فإذا وضعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة".⁹

⁸ - أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومو للنشر، الجزائر، 2011، ص 248.

⁹ - أخرجه البخاري في صحيحه و أبو داود و الترمذي في سننهما بإسنادهم إلى جابر بن عبد الله رضي الله عنه. و في رواية لأبي داود بإسناده إلى أبي هريرة رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: "إذا قسمت الدار و حددت الحدود فلا شفعة فيها "

ومنه يتبين أن الشفعة لا تقع إلا في ما لم يقسم، والجار في هذه الحالة حدُّه مبين عن حدِّ جاره.

كذلك فالشفعة تثبت لحكمة جوهرية و هي عدم التضرر بالشركة من المشتري الجديد، وهذا لا يتحقق في الجار لأنه لا يقاسم و ضرر القسمة ضرر لازم لا يمكن دفعه، أما ضرر الجوار فيمكن دفعه.

2.3 رأي الحنفية

إن الحنفية وحدهم الذين قالوا بشفعة الجار متى كان عقاره ملاصقاً للعقار في أي جزء منه و في أي حدٍّ من حدوده، سواء امتد مكان الملاصقة أم لم يمتد، ولو كان ذلك بشبر واحد، ولا يشترط أن تكون الملاصقة للقطعة المباعة نفسها بل يكفي أن تتحقق مع العقار المبيع أو جزء من المبيع.

واستدل الحنفية بما روى الإمام البخاري عن أبي رافع رضي الله عنهما أنه قال: سمعت رسول الله صلى الله عليه وسلم يقول: "الجار أحقُّ بسقبة"¹⁰ والسقبة هو القرب.

أما عن شروط شفعة الجار عند القائلين بها من الفقهاء فتتمثل فيما يلي:

- ضرورة أن يكون التلاصق بين عقار الجار الشفيح و العقار المبيع.
- أن يكون الجار الشفيح مالكاً للعقار المشفوع به أو الملاصق للعقار المشفوع فيه، حيث لا يستفيد المنتفع، و لا المستأجر من شفعة الجوار.¹¹

4. شفعة الجوار في القانون الوضعي

10 - أخرجه البخاري في صحيحه (47/2، 346/4) و أبو داود (3516) و كذا النسائي (234-235/2) و ابن ماجه و الدار قطني والبيهقي وأحمد والخرائطي في مكارم الأخلاق ، ص42 .
11 - أحمد دغيش ، المرجع السابق، ص250.

لم تأخذ أغلب القوانين الوضعية بشفعة الجار، إلا أن هناك من المشرعين العرب من أخذ بها على غرار المشرع المصري اقتداءً بالمذهب الحنفي، وسنعرض لما جاء به المشرع المصري في هذا المجال، ثم نبين موقف المشرع الجزائري من ذلك وفقاً للآتي :

1.4 شفعة الجوار في القانون المصري

لقد نظم المشرع المصري شفع الجار في المادة 936 من القانون المدني الجديد، حيث أدرجتها في المرتبة الخامسة في الفقرة (هـ)، فنصت على أنه : (يثبت الحق في الشفعة : ...

(هـ) للجار المالك في الأحوال التالية:¹²

أولاً- إذا كانت العقارات من المباني أو من الأراضي المعدة للبناء سواء كانت في المدن أو في القرى.

ثانياً- إذا كان للأرض المبيعة حق ارتفاع على أرض الجار، أو كان حق الارتفاق لأرض الجار على الأرض المبيعة.

ثالثاً- إذا كانت أرض الجار ملاصقة للأرض المبيعة من جهتين وتساوي من القيمة نصف ثمن الأرض المبيعة على الأقل).¹³

إن شفعة الجوار في القانون المصري وردت في آخر مراتب الشفعاء، بحيث لم يرحب بها الفقه المصري، و ارتأى هذا الأخير ضرورة حذفها من أسباب الأخذ بالشفعة.

وجدير بالذكر أن شفعة الجار تختلف حسب نص المادة 936 باختلاف طبيعة العقار مما يجعل لها حالات مختلفة لكلٍ منها شروط خاصة، إلا أن هناك شروطاً عامة أوردها النص المصري تتمثل فيما يلي :

12 - وزارة عواطف ، المرجع السابق ، ص136 .

13 - نبيل إبراهيم سعد، الشفعة علماء و عملاً ، منشأة المعارف ، مصر ، 1997 ، ص 29 .

✓ **شرط التلاصق:** وهو الذي يحدد حالة الجوار القانونية و هو يمثل الاتصال المباشر بين العقارين أياً كان امتداد هذا التلاصق أو الاتصال، لأن النص 936 السالف ذكره لا يستلزم إلا التلاصق العادي.

✓ **شرط ملكية الجار الشفيع للعقار المشفوع به:** حيث يشترط كذلك أن يكون الشفيع مالكاً للعقار الملاصق للعقار المشفوع فيه، وهو ما يستفاد من نص المادة 936/هـ، سواء كانت ملكية تامة أو ملكية رقية فقط، ولا يجوز أن يكون الشفيع منتفعاً أو مستأجراً.¹⁴

أما عن حالات الجوار الواردة في القانون المدني المصري فهي تشمل حالتين لكل منها شروطاً خاصة، و هي كالآتي:

الحالة الأولى: الشفعة في المباني و الأراضي المعدة للبناء

إذا كان العقار المبيع من المباني أو الأراضي المعدة للبناء، تثبت الشفعة فيه لكل جار ملاصق له، ومن أي جهة، حيث يكفي أن يكون العقاران متلاصقان ولو من جهة واحدة، كما تثبت الشفعة ولو كانت الأراضي المعدة للبناء المقامة فعلاً في المدن أم في القرى.¹⁵

الحالة الثانية : الشفعة في الأراضي غير المبنية و غير المعدة للبناء

وتشمل هذه الحالة الأراضي الزراعية والصحراوية خارج حدود المدن و القرى، وبهذا فقد أجاز المشرع المصري الأخذ بالشفعة في هذه الحالة في إحدى صورتين:¹⁶

• التلاصق مع الإرتفاق: حيث يجب لقيام سبب شفعة الجوار في هذه الصورة أن يكون تلاصقاً من جهة واحدة، ولو بشبر واحد بين أرض الشفيع و أرض البائع، وأن يكون ارتفاق بين الأرضين.

14 - حسن كيرة ، المرجع السابق ، ص555.

15 - رمضان أبو السعود ، الوجيز في شرح الحقوق العينية الأصلية ، الدار الجامعية للنشر ، مصر، 2004 ، ص236.

16 - نبيل إبراهيم سعد ، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها) ، منشأك المعارف ، مصر، 2001 ، ص350.

● التلاصق من جهتين مع قيمة مناسبة للأرض المشفوع بها: وهنا يرى المشرع المصري إلزامية أن تكون أرض الجار ملاصقة للأرض المبيعة من جهتين، وأن تكون قيمة أرض الجار مساوية لنصف ثمن الأرض المبيعة على الأقل.¹⁷

2.4 شفعة الجوار في القانون الجزائري

ظل الاتجاه الاقتصادي السائد وهلة صدور القانون المدني سنة 1975 هو النهج الاشتراكي، حيث أن هذا الأخير كان يضيّق من نطاق الملكية الفردية، وبالتالي فكان بديهيّاً عدم إدراج المشرع الجزائري لنظام شفعة الجوار آنذاك.

وبقي الحال على ما هو عليه إلى ما بعد صدور دستور 1989، فكرس هذا الأخير نظام اقتصاد السوق تدريجياً، حيث أصدر المشرع الجزائري عدّة تشريعات كانت بمثابة النموذج التطبيقي للدستور الجديد.

ومن هذه التشريعات الجديدة لاسيما في مجال العقار، قانون 25/90 المعدل والمتمم، والذي ألغى بموجبه قانون الثورة الزراعية.

فلم يعد هناك ما يمنع من تقرير شفعة الجوار، لكن في إطار التعامل في الأراضي الفلاحية فقط دون باقي الأصناف الأخرى، وهذا بغية تدعيم صغار الملاك ذوي الأغلبية في المجتمع الفلاحي من توسيع ملكياتهم العقارية المحدودة بكيفية حسنة نتيجة تملك الأراضي المجاورة لأراضيهم الفلاحية بالشفعة بما يساهم في تطوير الاقتصاد الوطني.

17 - منصور فؤاد عبد الرحمان مساد ، الشفعة كسبب من أسباب كسب الملكية (دراسة مقارنة)، مذكرة ماجستير ، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2008، ص30.

من هذا المنطلق جاءت المادة 57 من قانون التوجيه العقاري¹⁸ مكرسة لشفاعة الجوار في نطاق الأراضي الفلاحية، محافظة بذلك على الطابع الفلاحي لهذه الأراضي، وتشجيع استثمارها على أحسن وجه، تماشياً مع الأهداف التي جاءت بها المادة 55.¹⁹

وما يلاحظ على نص المادة 57 أنها قررت نوعاً جديداً للشفاعة يضاف إلى ما ورد في المادة 795 من القانون المدني الجزائري المحددة لأنواع الشفعاء، وما جاء أيضاً في نصوص قانون التوجيه العقاري، إلا أن هذا الحق يمارس من طرف الملاك المجاورين عند التعامل في الأراضي الفلاحية بالبيع بغية تجميع الملكية العقارية الفلاحية.

إلا أنّ نص المادة 57 السابق ذكره لم يتطرق إلى رتبة المالك المجاور من بين الشفعاء، لكن الراجح هو إدراجه في المرتبة الأخيرة بعد الحالات المنصوص عليها في المادة 795 مدني جزائري على غرار ما أخذ به المشرع المصري.

كذلك فإن ما يُلاحظ على نص المادة 57 أنه جاء عاماً من حيث شروط تطبيقه إذا ما قُورن مع أحكام شفاعة الجوار في القانون المصري، وما ورد في الفقه الإسلامي، إضافة إلى اقتصره في شفاعة الجوار على بيع الأراضي الفلاحية دون سواها.²⁰

18 - المادة 57 قانون 25/90 : " يمتد حق الشفاعة كما نصت عليه المادة 795 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المذكور أعلاه إلى المجاورين في إطار أحكام المادة 55 أعلاه، و بغية تحسين الهيكل العقاري في المستثمرة ."

19 - أما المادة 55 من القانون نفسه تنص على أنه : " تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في تشكيل عقود رسمية ، ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضرراً بقابلية الأراضي للاستثمار ، و لا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية ، و ل تتسبب في تكوين أراضي قد تتعارض مجتمها مع مقاييس التوجيه العقاري."

20 - أحمد دغيش ، المرجع السابق ، ص 267 .

خاتمة:

في ختام هذه الدراسة نخلص إلى أن نظام شفعة الجوار إنما هو مستمد من الفقه الإسلامي، إذ يعد الركيزة الأساسية و المصدر الذي استنبط منه المشرع الجزائري الأحكام الخاصة بها على غرار باقي التشريعات الأخرى.

كذلك ما يستنتج أنه حتى تتحقق شفعة الجوار لابد من توافر شرطين أساسيين هما شرط التلاصق، و شرط ملكية الجار الشفيع للعقار المشفوع به.

كذلك نخلص إلى أن المشرع الجزائري لم يتعرض إلى شفعة الجوار في القانون المدني مثل ما فعل نظيره المصري، وبهذا فقد اقتصر في شفعة الجوار على تطبيقها في المجال الفلاحي.

و من التوصيات التي يمكن الخروج بها من خلال دراسة هذا الموضوع ما يلي:

إعادة النظر في النصوص القانونية المتعلقة بالشفعة، وذلك بجمعها تحت تقنين واحد بدل تفرقتها في عدة تقنينات - القانون المدني، التوجيه العقاري، التسجيل، والإجراءات الضريبية ... إلخ - بهدف تسهيل الرجوع إليها من جهة، وتجسيد الحكمة المرجوة من الشفعة من جهة أخرى.

إعادة النظر كذلك في صياغة المادة 2/795 ق م ج فرغم أن قانون الثورة الزراعية ألغي بموجب المادة 75 من قانون التوجيه العقاري 25/90 ورغم صدور عدة تعديلات للقانون المدني أهمها تعديل 2005 و 2007 ، إلا أن المشرع الجزائري لم يتدارك الأمر بخصوص هذه المادة.

ضرورة ضبط الأحكام خاصة بشفعة الجوار المنصوص عليها بموجب المادة 57 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم، فما يلاحظ عليه أنه جاء عاماً، وبالتالي من المستحسن إضافة نصوص إلى المادة ذاتها تبين شروط تطبيق النص كما فعل المشرع المصري من خلال بيان الشروط العامة كإلزامية وجود تلاصق بين أرض الشفيع وأرض البائع، وبيان الشروط الخاصة أيضاً.

وما يمكن قوله كذلك أن تعديل نص المادة 57 غير كاف لإيجاد حل لتزاحم الجيران مع باقي الشفعاء، الأمر يثير جدلاً حول تطبيق شفعة الجوار على أرض الواقع، وبهذا فمن الممكن

وضع رتبة المجاور في قائمة الشفعاء المنصوص عليها في القانون المدني في المادة 795، بغية الحد من الخلاف الفقهي، والتقليل من النزاعات الحاصلة في هذا الشأن.

• قائمة المراجع:

أولاً: النصوص القانونية

- 1- القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المنشور بالجريدة الرسمية العدد 31، السنة 44، ص 3. المعدل والمتمم للأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل26/09/1975 المتضمن القانون المدني ، المنشور بالجريدة الرسمية العدد 78 السنة 12، الصادرة في 24 رمضان 1395 الموافق ل30/09/1975، ص 990
- 2- الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 55، الصادرة في 28/09/1995، ص 50 ، المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة في 20/11/1990، ص 1560.

ثانياً: الكتب

- 1- أبي الفضل جمال الدين بن محمد ابن منظور، لسان العرب، المجلد الرابع، ج 2، دار المعارف للنشر والتوزيع، دون بلد، دون سنة.
- 2- أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري ، دار هومه للنشر ، الجزائر، 2009.
- 3- أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومه للنشر، الجزائر، 2011.
- 4- حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها)، منشأة المعارف للنشر، مصر، 1998.

- 5- رمضان أبو السعود، الوجيز في شرح الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية للنشر، مصر، 2004.
- 6- وزارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومه للنشر، الجزائر، 2009 .
- 7- عبد الحميد الشواربي، أحكام الشفعة والقسمة في ضوء القضاء والفقهاء، دار الفكر الجامعي، ط2، مصر، 1995.
- 8- علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني (الحقوق العينية)، ط7، دار الثقافة للنشر، الأردن، 2010.
- 9- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، منشأة المعارف، مصر، 2001 .
- 10- نبيل إبراهيم سعد، الشفعة علماً و عملاً ، منشأة المعارف ، مصر ، 1997 .

ثالثاً: الرسائل

- 1- منصور فؤاد عبد الرحمان مساد، الشفعة كسب من أسباب كسب الملكية (دراسة مقارنة)، مذكرة ماجستير ، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2008.