

## أحكام الشفعة في قانون الملكية العقارية بين التشريع والاجتهاد [١](\*)

سيمون معوض (\*)

### مقدمة:

الشفعة هي رخصة يمنحها القانون للحلول محل المشتري في عقد بيع عقار وذلك وفق شروط وضوابط ينص عليها القانون. والشخص صاحب الحق في الحلول محل المشتري يسمى «الشفيع»، والمشتري يسمى «المشفوع منه»، والشئ المبيع «هو المشفوع به»، والشفعة متصلة بحق الشفيع وهو من له الحق في الحلول محل المشتري.

ولذلك فإن للمشفيع أن يتنازل عن الشفعة بعد قيام سببها بل وقبل ذلك صراحةً أو ضمناً. والتنازل عن الشفعة صراحةً يكون كتابةً أو شفاهةً، وعلى من يتمسك بالتنازل عن حق الشفعة الاثبات، أما التنازل الضمني فيكون بأي عمل يصدر من الشفيع يؤكد أنه تنازل عن حقه، مثال ذلك أن يعترف بملكية المشتري للمبيع، أو التعامل معه على هذا الأساس، كما

يمكن أن يكون التنازل ضمناً بعد البيع أو قبله. لا يسقط حق الأخذ بالشفعة بموت الشفيع إنما ينتقل إلى الورثة. وهناك شرطان ينحصر فيهما حق الأخذ بالشفعة: الأول: أن يكون هناك بيع، والثاني: وجود شخص يتوافر فيه حق الشفعة.

فالشفعة لا تكون إلا في عقد بيع عقاري أكان في أراضي مُلك أو في أراضي أميرية، فإذا بيع عقار انفتح باب الشفعة، والشفعة غير قابلة للتجزئة، فلا يمكن تجزئة العقار المبيع عند الأخذ بالشفعة وذلك حتى لا تتجزأ الصفقة، ولكن إذا تعدد المشترون فله أن يأخذ نصيب بعضهم ويترك الباقي، وإذا تعدد الشفعاء كان استحقاق كل منهم بقدر نصيبه.

وعقد البيع هو التصرف الوحيد الذي يجوز فيه الأخذ بالشفعة، وأي تصرف آخر، حتى وإن

(\*) مدير عام، مستشار في مجلس النواب.

(\*\*) ننشر هنا الجزء الأول من هذه الدراسة، والجزء الثاني ينشر في العدد ٨٣، حزيران/يونيو ٢٠١٢.

الشفعة وبين ما يسمّى في القانون الفرنسي droit de préemption الذي يستعمل في لبنان على أنه المقابل الوحيد لحق الشفعة، وقد جاء في مجموعة دالوز عن droit de préemption ما يأتي:

«La préemption peut être définie une faculté, conférée à une personne par la loi ou un acte juridique volontaire, d'acquérir un bien par préférence à toute autre.»

وبحسب هذا النص فإن الشفعة تجوز، وفق التشريع الفرنسي، في بيع المنقول وغير المنقول، في حين حصر التشريع اللبناني موضوع تطبيق الشفعة على العقارات فقط وفقاً لمنطوق المادة ٢٢٨ من قانون الملكية العقارية.

أما الاختلاف الثاني بين الشفعة و(droit de préemption) فهو أن المشتري الفرنسي أجاز في المزاد العلني الاختياري، فقد جاء في مجموعة دالوز ما يأتي:

«Les parties enfin ont intérêt à stipuler que le droit de préemption pourra être invoqué aussi bien au cas de vente amiable qu'au cas de **vente aux enchères**»

وذلك خلافاً لما نص عليه التشريع اللبناني الذي منع ممارسة الشفعة في حالة المزاد العلني سواء كان اختياريّاً أم إلزاميّاً، وفق منطوق المادة ٢٥٤ من قانون الملكية العقارية.

والاختلاف الثالث بين المفهومين هو حول انتقال حق الشفعة، ففي لبنان لا ينتقل حق الشفعة من شخص إلى آخر إلا في حال الوفاة، ولا يمكن التفريغ عنه لشخص آخر، بينما في فرنسا أجاز القانون انتقال droit de préemption ليس عن طريق الوفاة فقط بل عن طريق التفريغ أيضاً، وقد ورد في موسوعة دالوز الآتي:

«Une fois la convention (de préemption) conclue, les prérogatives et obligations qui naissent du pacte sont transmissibles; elles sont d'abord transmissibles à cause de mort.»

«La transmissibilité à cause de mort du

كان ناقلاً للملكية، لا تجوز فيه الشفعة مثل الهبة وإن كانت بعوض أو الإرث أو مرور الزمن أو الوصية. ولا يشترط أن يكون البيع مسجلاً حتى يصحّ الأخذ بالشفعة. والعقد القابل للإبطال يمكن الأخذ فيه بالشفعة ما دام لم يُحكم بإبطاله لأنه لا يزول إلا بعد الحكم بالإبطال، كما لا يجوز الأخذ بالشفعة إذا حصل البيع بالمزاد العلني عن طريق الإدارة أو القضاء، أو إذا كان البيع بين حاصلاً بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو الأقارب حتى الدرجة الثانية. كما لا تسمع دعوى الشفعة في المقايضة العقارية، وأخيراً لا شفعة في الوقف.

لحظ التشريع اللبناني الأحكام المتعلقة بالشفعة في قانون الملكية العقارية الصادر بموجب القرار رقم ٣٣٣٩ تاريخ ١٢/١١/١٩٣٠ وتعديلاته، وذلك في الفصل الخامس منه (المواد من: ٢٢٨ إلى ٢٥٤)، بالإضافة إلى ذكر الشفعة عرضاً في نصوص قانونية متفرقة. وتجدر الإشارة إلى أن المواد المتعلقة بالشفعة لم يتم تعديلها إلا مرتين فقط، الأولى بموجب القانون الصادر بتاريخ ١٩٤٨/٢/٥، والثانية بموجب القانون رقم ٤٦١ تاريخ ٨/٣١/١٩٩٥.

سيتم التطرّق، في القسم الأول من هذه الدراسة، إلى موضوع التفريق بين حق الشفعة في لبنان وما يُعرف بـ droit de préemption في فرنسا، كما سنبحث في الأسباب الموجبة للتعديلات التي طاولت أحكام الشفعة في القانونين الصادرين عامي ١٩٤٨ و ١٩٩٥، على أن يتم استعراض أبرز اجتهادات المحاكم التي تناولت هذا الموضوع في القسم الثاني من هذه الدراسة.

## ١ - التفريق بين حق الشفعة في لبنان

و droit de préemption في فرنسا:

يقتضي التنبّه بدايةً إلى الفرق بين حق

أقرّ المجلس النيابي في جلسته العامة المنعقدة بتاريخ ٢٠ كانون الثاني ١٩٤٨ قانوناً جديداً ألغى فيه الأحكام المتعلقة بالشفعة (المواد ٢٣٨ إلى ٢٥٤ من قانون الملكية العقارية) ووضع أحكاماً جديدة، وذلك بعد إحالة مشروع قانون من الحكومة بموجب المرسوم رقم ٨١٦١ تاريخ ٢٠ شباط ١٩٤٧ .

وبالعودة إلى الأسباب الموجبة لمشروع القانون موضوع البحث نجد الآتي<sup>(٣)</sup>:

«كانت مسألة الشفعة خاضعة لأحكام المجلة قبل صدور قانون الملكية (القرار ٣٣٣٩). ولما صدر هذا القانون نص على قواعد الشفعة في المواد ٢٣٨ إلى ٢٥٤، فاحتفظ ببعض أحكام المجلة وعدّل بعضها الآخر متأثراً بقوانين إفريقيا الشمالية المأخوذة عن المذهب المالكي.

غير أن القواعد الجديدة جاءت غامضة في بعض المسائل وناقصة أو غير ملائمة في البعض الآخر، وقد نتجت من ذلك صعوبات عملية جمّة وتباين في الاجتهاد في مسائل عديدة حتى أصبح من الضروري إعادة النظر في قواعد الشفعة لأجل رفع أسباب الشكوى والضرر.

وهكذا وُضع المشروع الجديد متوخياً إزالة الغموض أو التناقض المشكو منه بقدر الإمكان وإجراء التعديل الذي أثبت الاختبار لزومه. وأن واضعي المشروع قد اقتبسوا في عملهم هذا من الاجتهاد اللبناني ومن المذاهب الإسلامية جميعاً دون التقيد بواحد منها ومن مشروع القانون المدني المصري الجديد ومن بعض القوانين العصرية، وقصدوا بصورة خاصة

droit du bénéficiaire semble postuler sa transmissibilité entre vifs. C'est effectivement la solution qui a été admise en jurisprudence.»

«(...) l'admission de la transmissibilité entre vifs du droit du bénéficiaire présente d'ailleurs, en certains cas le plus grand intérêt, par exemple, pour l'acquéreur d'un fonds de commerce, cessionnaire du bail de l'immeuble à propos duquel un droit de préemption a été stipulé par le locataire cédant.»<sup>(١)</sup>.

يتشابه إذاً مفهوما حق الشفعة droit de préemption من حيث سببهما وإجراءاتهما فيما يختلفان في طبيعتهما وتطبيقاتهما، ولما كان droit de préemption أوسع نطاقاً من حق الشفعة بحسب مفهوم القانون اللبناني، فإن الشفعة لا تشكل إلا جزءاً منه وبالتالي لا يمكن اعتماده كمقابل وحيد له.

ولما كان droit de préemption هو حق الأفضلية droit de préférence ولا فرق بينهما في التشريع الفرنسي، فيتعيّن التنبيه عند الترجمة إلى العربية بشأن التمييز الذي وضعه المشرع اللبناني بينهما:

فإذا ورد مصطلح droit de préemption في النص الفرنسي وكان موضوعه بيع عقار، وجب ترجمته بحق الشفعة، أما إذا كان موضوع البيع يدور حول مؤسسة أو شركة تجارية أو أي منقول آخر فيقتضي ترجمته بحق الأفضلية droit de préférence، مع الإشارة إلى أن حق الأفضلية يسري في المزاد العلني إنما لا يمكن التفرّغ عنه شأنه شأن حق الشفعة<sup>(٢)</sup>.

٢ - تعديل عام ١٩٤٨:

بعد مرور حوالي ثمانية عشر عاماً على تاريخ العمل بالقرار رقم ٣٣٣٩ (عام ١٩٣٠)

(١) VERGE Emmanuel, RIPERT Georges et Susanne DALLIGNY «preemption», in Encyclopédie Dalloz, tome IV, Paris, 1954, pp.1-6

(٢) فابيان البستاني Terminus- Numéro 2 - juin 2000 pp4-6

(٣) محضر الهيئة العامة لمجلس النواب المنعقدة يوم الثلاثاء ١٩٤٨/١/٢٠

للمعاملات وذلك وفقاً لقول بعض الفقهاء المسلمين كالحكم بن عتيبة وغيره، تبعاً للمبدأ العام الوارد في المادة ٦٤ من قانون المحاكمات الحقوقية العثماني، وفي المادة ١٨٨ من قانون الموجبات والعقود اللبناني الذي ينص على جواز التعاقد على الأشياء المستقبلية.

**خامساً -** إيضاح التعويض الواجب على الشفيع مع إلزامه ببعض الثمن وإيداعه فعلياً رفعاً للضرر الناتج عن طمع بعض الشفعاء وعن تقلبات النقد والأسعار.

**سادساً -** إيضاح طريقة إعلام الشفيع عن حصول التسجيل وتعيين أصول طلب الشفعة ومدتها.

**سابعاً -** إيضاح بعض الأمور الشكلية والأساسية الأخرى التي أثبتت التجربة لزومها. وبالإجمال راعى المشروع الحاجات العملية والنظرية العصرية دون أن يخالف المذاهب الإسلامية بحيث أصبحت المبادئ الأساسية لأحكام الشفعة تتلاءم مع أصول المحاكمات الجديدة وأنظمة السجل العقاري ومصلحة ذوي الشأن الاقتصادية».

وبالعودة إلى المناقشات التي جرت لهذا المشروع نجد بأن اللجنة العدلية، بحسب تقريرها المؤرخ في ٢٥ آب سنة ١٩٤٧، قد وافقت على المشروع في جميع مواده إلا أنها عدلت في شكل المادتين التاليتين حرصاً على وضوح المعنى وسلامة المبنى.

- المادة ٢٤١: وردت هذه المادة في نص مبهم فعدلت وأصبحت كما يلي:

«إذا توافرت في المشتري الشروط الواردة في المادة ٢٣٩، فإنه يُفضّل على الشفعاء الذين هم من فئته أو من فئة أدنى...».

- المادة ٢٤٢: رأت اللجنة أن لفظة «سند» مجردة من كل نعت أو إضافة قد تؤدي إلى تفسيرات مختلفة فأضافتها إلى لفظة «تملك» زيادة في الإيضاح، فأصبحت المادة كما يلي:

تسهيل إزالة الشيوع بالنظر إلى ما في هذا المبدأ من فوائد اقتصادية واجتماعية، كما أنهم سعوا للحدّ من تعنّت بعض الشفعاء بأن قيّدوا حق الشفعة بأصول تحافظ على حقوق أصحاب العلاقة جميعاً.

كما أصاب التعديل جميع المواد القديمة وتناول بوجه خاص المسائل الآتية:

**أولاً -** نبذ عبارة «الشريك في الحقوق العينية» الواردة في النص القديم لما فيها من غموض ولما سبّته من صعوبة وتناقض في التطبيق، والاستعاضة عنها بتحديد واضح وحصري لأسباب ثبوت الشفعة، مع ترتيب دقيق لحالات تزامم الشفعاء.

**ثانياً -** منع الشفعة في المقايضة العقارية وفي البيع الحاصل بين الزوجين أو الأصول والفروع أو الأخوة والأخوات، ففي المقايضة لا يمكن تطبيق المادة ٢٤٩ التي توجب إيداع الثمن عند تقديم الدعوى،

ويصعب تحديد هذا الثمن عند وصل الدعوى. فضلاً عن أنه في المقايضة يوجد عامل غير مادي يحمل المرء أن يبذل عقاراً بعيداً مثلاً بعقار قريب وأن يتساهل بقيمة العقار من أجل ذلك.

والبيع الحاصل بين الأقارب يكون بثمن مخفض في أكثر الأحيان نظراً للعاطفة المتبادلة فلا يجوز أن يستفيد الشفيع من الثمن المُخفّف بل يجب أن تبقى الإفادة في العائلة الواحدة وحيث أرادها البائع بداعي القرابة، وإن صحّ أن الشفعة يُراد بها تجنّب جار السوء فالزوج والزوجة والأصول والفروع والأخوة والأخوات يعتبرون بمثابة الشخص الواحد لهذه الجهة.

**ثالثاً -** اعتبار حق المنفعة حقاً مالياً قابلاً للانتقال بالإرث وذلك وفقاً للمذهبين الشافعي والمالكي وللمشروع المصري.

**رابعاً -** إيضاح وإكمال حالات سقوط الشفعة وإجازة إسقاطها قبل البيع تسهياً

وحلّ الخلاف بعد أن اقترحت الحكومة إخضاع دعوى الشفعة لرسم مقطوع، وتبنى المجلس هذا الاقتراح.

### ٣ - تعديل عام ١٩٩٥:

التعديل الثاني للمواد المتعلقة بالشفعة أتى بمبادرة نيابية حين تقدم النائب أوغست باخوس باقتراح قانون اقتصر على تعديل أربع مواد من القرار رقم ٣٣٣٩/١٩٣٠ هي المواد: ٢٣٩، ٢٤٠، ٢٤١ و ٢٤٩.

وبالعودة إلى الأسباب الموجبة لاقتراح القانون نجد الآتي<sup>(٤)</sup>:

«تطورت أحكام الشفعة - شأنها شأن الكثير من القوانين - بحسب تطوّر الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية، ففي الأصل أنشئت الشفعة لحماية ملكية القبيلة ثم لحماية ملكية العائلة وأخيراً لحماية ملكية الجار والشريك.

أما من الناحية القانونية فقد تطوّرت أحكام الشفعة في لبنان من المجلة إلى قانون الملكية العقارية.

فبحسب المجلة (المادة ١٠٠٨ وما يليهما) كانت أسباب الشفعة ثلاثة:

- أولاً: للشريك في نفس المبيع كاشتراك الاثنين في عقار شائع.

- ثانياً: للخليط في حق المبيع كالاشتراك في حق الشرب الخاص والطريق الخاص.

- ثالثاً: أن يكون جاراً ملاصقاً للعقار المبيع.

وفي قانون الملكية العقارية، المادة ٢٣٩ من القرار رقم ٣٣٣٩ الصادر بتاريخ ١٢ تشرين الثاني ١٩٣٠، حُصر حق الشفعة في مرحلة أولى بالعقارات المُلْك وأُعطي للشريك بالشيوع وللشريك في الحقوق العينية العقارية فقط.

«يعود حق الشفعة للأشخاص المذكورين في المادة ٢٣٩ الذين يكون تاريخ سند تملّكهم سابقاً لتاريخ سند تملّك المشتري».

وأخذت الهيئة العامة بالتعديلات المشار إليهما، إنما حصل نقاش حول ما ورد في المادة الثانية من مشروع القانون التي أخضعت «دعوى الشفعة للرسم النسبي المنصوص عليه في المادة الخامسة من القانون الصادر بتاريخ ٨ كانون الثاني سنة ١٩٣٨ المختص بالرسم القضائية»، حين أثار النائب إبراهيم عازار مسألة فرض ضريبة جديدة على المتقاضين في حين أن القاعدة كانت بحسب النص القديم بأن يتم استيفاء رسم مقطوع في دعاوى الشفعة، أي أنه في حال إقرار النص الجديد سيصبح استيفاء الرسوم ٢٥ بالآلف للبداية و ٢٥ بالآلف للاستئناف و ٢٥ بالآلف لإعادة المحاكمة في حال حصولها، وستنسحب هذه الرسوم على عملية التسجيل، الأمر الذي لا يجوز، وبالتالي اقترح النائب إبراهيم عازار حذف هذه المادة.

وكان رأي وزير العدلية آنذاك: «بأن الرسم المستوفى على دعاوى الشفعة فيه تضارب، فمنهم من يستوفي هذه الرسوم بصورة نسبية ومنهم من يستوفيهما بصورة مقطوعة، ولذلك جاءت المادة الآن تصرّح وتوضح طرق الاستيفاء».

أما النائب أحمد البرجاوي فشرح بأنه «لا يمكن أن يؤخذ رسم مقطوع في قضايا الشفعة لأنه يعتبر في النهاية ملك الشفيع للمشفوع به وهي كقضايا الملكية التي يستوفى عنها رسم نسبي، أما إذا قيل بأنه يؤخذ على التسجيل ٢٥ بالآلف من البائع فهذا الرسم لا دخل له مع الرسوم القضائية».

(٤) محضر الهيئة العامة لمجلس النواب المنعقدة بتاريخ ٢٤ و ٢٥ و ٢٦ تموز ١٩٩٥.

وفي تلك الأثناء أخذت تنتشر في لبنان مشاريع المناطق والقرى النموذجية المخططة تخطيطاً عسرياً والمفرزة إلى وحدات عقارية تشترك في المساحات والحدائق والطرق الداخلة في المشروع.

وتبدلت مفاهيم الجوار والحقوق الملاصقة والمشاركة وأصبحت تخضع لأنظمة تعاقدية أو تشريعية ترتب علاقات أصحاب الحقوق والجوار فيما بينهم.

ثم نشأت ظروف اقتصادية غيرت الأوضاع النقدية فيما يتعلق بتطبيق المادة / ٢٤٩ / التي تلزم الشفيع بأن يعوّض على المشتري المشفوع منه ثمن المبيع ونفقات العقد وبدل التحسين الطارئ على العقار بفعل المشتري دون الالتفات إلى التحسين الاقتصادي الناتج عن تقلب الأسعار، وخلقت تفاوتاً صارخاً بين هذا النوع من التعويض وبين القيمة الفعلية للعقار المشفوع مما تسبب بأزمات واقعية لدى القضاة الناظرين بدعوى الشفعة، فتجمّدت هذه الدعاوى لسنوات مما زاد بالتفاوت، أو أنه صدرت فيها أحكام تقيّد بالنصوص القانونية الراهنة فاتسمت بالظلم الواقعي المثير، حتى لجأت محكمة التمييز في نهاية الأمر للخروج من المأزق القانوني والوجداني إلى مبدأ الإنصاف الذي نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من قانون أصول المحاكمات المدنية التي قررت أنه عند انتفاء النص يعتمد القاضي المبادئ العامة والعرف والإنصاف.

أمام كل تلك التحولات الاقتصادية والاجتماعية والقانونية والنقدية كان لا بد من تدخل المشتري للأخذ بمتطلبات التطور والمستجدات الأساسية بوضع اقتراح القانون التعديلي هذا.

أما أهم خصائص القانون الذي صدر بتاريخ ١٩٩٥/٨/٣١ تحت الرقم ٤٦١ فهي:

١ - تخفيض عدد حالات ممارسة الشفعة

ثم عدّلت هذه المادة ٢٣٩ بموجب القانون الصادر في ٥ شباط ١٩٤٨ فشملت الشفعة العقارات الأميرية، وحدّد حق استعمال الشفعة بست حالات هي:

(١) لمالك الرقبة إذا بيع حق الانتفاع فيما يملك رقبته سواء تناول البيع كل الحق أو بعضه.

(٢) للشريك في الشيوع، إذا بيعت حصة أو أكثر في العقار الشائع من أجنبي.

(٣) لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة فيما يملك الانتفاع به سواء تناول البيع كل الرقبة أو بعضها.

(٤) لمالك الرقبة في الحكر أو السطحية أو الإجاريتين أو الإجارة الطويلة أو الإجارة العينية المنصوص عليها في القرار رقم ١٢ / ل. ر. الصادر في ١٦ كانون الثاني سنة ١٩٣٤.

(٥) للجار الملاصق لعقار المالك إذا كان للعقار المباع حق ارتفاق على عقاره أو كان حق الارتفاق لعقاره على العقار المبيع أو كان لعقاره المباع اشتراك في ملكية الطريق الخاص أو الحائط أو في حق الشرب الخاص.

(٦) لأصحاب طوابق البناء المتعددة عند بيع أحد هذه الطوابق.

وفي ٦ آذار ١٩٨٢ صدر القانون رقم ١٦ / ٨٢ فحدد أصولاً موجزة لإزالة الشيوع في العقارات.

ثم صدر قانون تنظيم ملكية الأبنية المؤلفة من عدة طوابق أو شقق بتاريخ ١٢ / ٢٤ / ١٩٦٢، وبتاريخ ١٦ / ٩ / ١٩٨٣ استُبدِلَ هذا القانون بالمرسوم الاشتراعي رقم ٨٨ / ٨٣ الذي ألغى الشفعة بين أصحاب الوحدات المفترزة وأخضعت له الأبنية المفترزة بعد نفاذه، فيما ظلت الأبنية المفترزة من قبل خاضعة للفقرة السادسة من المادة ٢٣٩ من قانون الملكية العقارية التي تجيز حق الشفعة بين أصحاب الطوابق أو الشقق.

إلى حدودها الدنيا بحيث حُصرت بالحالات الثلاث التالية:

- لمالك الرقبة عندما يبيع صاحب حق انتفاع حقه هذا إلى أجنبي.

- لمالك حق الانتفاع عندما يبيع صاحب الرقبة حقه هذا إلى أجنبي.

- أما عندما يبيع صاحب حق شائع في عقار حقه هذا إلى أجنبي فيُعطى الشركاء الآخرون في الشيوع حق الشفعة بشرط:

\* ألا يكون العقار قابلاً للقسمة.

\* ألا يكون العقار المبني قابلاً للفرز حسب أحكام المرسوم الاشتراعي رقم ٨٨/ الصادر في ١٦/٩/١٩٨٣.

\* ألا يكون العقار قابلاً لإزالة الشيوع حسب أحكام القانون رقم ٨٢/١٦ تاريخ ١٦/٣/١٩٨٣ المتعلق بتحديد أصول موجزة لإزالة الشيوع في العقارات التي يتعدى مالكوها العشرة، مع الإشارة إلى أن هذه العبارة الأخيرة لا تنطبق على واقع أحكام القانون الذي يطبق على كل حالات الشيوع مهما كان عدد الشركاء بالشيوع وإن كان دون العشرة أو أكثر. وفيما عدا هذه الحالات ألغي حق الشفعة، وشمل هذا الإلغاء كل العقارات حتى تلك التي كان حق الشفعة ممكناً فيها ولكنه لم يمارس قبل نفاذ هذا التعديل الجديد.

٢ - المسألة الثانية التي تناولها التعديل الصادر في العام ١٩٩٥ هو إعطاء القضاة حق منح تعويض إضافي إلى المشتري المشفوع

منه في حال تبين أن هنالك ضرراً لحق به بين تاريخ تقديم دعوى الشفعة وتاريخ الحكم بها من جرّاء ظروف طرأت جعلت التعويض المودع حسب المادة ٢٤٩ من قانون الملكية العقارية غير عادل مثل تدني قيمة العملة التي جرى عقد البيع بها. على أن تصنف هذه الأحكام الجديدة على الدعاوى العالقة في كل الدرجات بما فيها التمييز، ويمكن بالتالي التذرع بالتعويض الإضافي كسبب تثيره محكمة التمييز عفواً.

٣ - ومن جهة أخرى كانت مسألة عرض وإيداع التعويض المنصوص عليه في المادة ٢٤٩ من قانون الملكية العقارية كشرط جوهري لقبول دعوى الشفعة تثير إشكالات كثيرة لا سيما عندما يتم العرض والإيداع بواسطة المصارف. فحسماً لكل جدل، حصر القانون الصادر في العام ١٩٩٥ إجراء العرض والإيداع في صندوق مال المحكمة الصالحة للنظر بدعوى الشفعة فيبلغ المشتري هذا الإيداع لأصحاب الحق بالشفعة المحتملين بواسطة الكاتب العدل.

بعد عرض أبرز التعديلات التي طرأت على المواد المتعلقة بالشفعة في قانون الملكية العقارية، سيتم في الجزء الثاني من هذه الدراسة استعراض مواد الفصل الخامس (من ٢٣٨ إلى ٢٥٤) المتعلقة بالشفعة في قانون الملكية العقارية، وكيفية تطبيقها من قبل المحاكم مع عرض لأبرز الاجتهادات الصادرة بهذا الصدد.