

بسم الله الرحمن الرحيم

بحث

فى

إجراءات الشفعة

مصر - الاردن

المادة ٩٤٠

على من يريد الأخذ بالشفعة ان يعلن رغبته فيها الى كل من البائع والمشتري خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الأنداز الرسمى الذى يوجهه اليه البائع أو المشتري والا سقط حقه ويزاد على تلك المدة ميعاد المسافة اذا اقتضى الأمر ذلك .

أخذ العقار بالشفعة قد يكون تراضياً أو تقاضياً

الشفعة بالتراضى : وفيه يسلم المشتري للشفيع بالشفعة ولا ينازع البائع فى إستحقاق المبيع فتتم دون اللجوء للقضاء وتتم عن طريق :- موافقة المشتري بعد إبداء الشفيع رغبته فى الأخذ بالشفعة ولها حالتين

١- حالة تسجيل المشتري عقد شرائه :- ويعمل إقرار مصدق عليه بالتنازل عن الصفقة من المشتري والبائع للشفيع ويؤشر به تأشيراً هامشياً على العقد ولا يحصل رسم نسبى لأنها حالة حلول ويرفق معه إعلان الرغبة فى الشفعة على أن يكون رسمياً ومسجلاً

٢- حالة عدم تسجيل عقد المشتري :- يقدم طلب للمأمورية بتضمن أولاً بيع من البائع للمشتري ثم تنازل عن الصفقة من البائع والمشتري ويرفق معه إعلان الرغبة وتحصل الرسوم النسبية كاملة . ويمكن إختصار هذا بتسجيل بيع من البائع للشفيع مباشرة طالما لم يسجل المشتري عقده

الشفعة بالتقاضى : المواد من ٩٤٠ إلى ٩٤٤

١- إعلان الرغبة فى الشفعة وتسجيله

٢- إيداع ثمن البيع خزانة المحكمة

٣- رفع دعوى الشفعة

١ إعلان الرغبة فى الشفعة وتسجيله

تنص المادة ٩٤٠ على أن من يريد الأخذ بالشفعة أن يبدأ بإعلان رغبته للبائع والمشتري خلال ١٥ يوماً من تاريخ إنذاره من أى من هما أو متى علم بالبيع إن لم ينذر خلا خمسة عشر سنة من تاريخ البيع الغير مسجل وخلال أربعة أشهر من تاريخ لتسجيل .

أ- الإنذار :-

المادة ٩٤١

يشتمل الانذار الرسمى المنصوص عليه فى المادة السابقة على البيانات على الآتية والا كان باطلاً:

(أ) بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بياناً كافياً.

(ب) بيان الثمن والمصرفات الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه .

عادةً ما تبدأ إجراءات الشفعة بهذا الإنذار الذي يوجهه البائع أو المشتري لإخطار الشفيع أو (الشفعاء) بالبيع ويكون بإعلان على يد محضر ولا بد أن يشتمل على بيان العقار بياناً غير مجهل وبيان الثمن والمصرفات وشروط البيع واسم البائع والمشتري وموطنهما

فقرة رقم ١:

علم الشفيع بحصول البيع لا يعتبر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ثابتاً في نظر المشرع في القانون المدني القائم طبقاً لمفهوم المادة ٩٤٠ منه إلا من تاريخ الإنذار الرسمي الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري و لا يسرى ميعاد الخمسة عشر يوماً الذي يسقط حق الشفيع إذا لم يعلن رغبته في الأخذ بالشفعة قبل إنقضاءه إلا من تاريخ هذا الإنذار مما مؤداه أنه لا إلزام على الشفيع بإعلان رغبته إلا بعد إنذاره من المشتري أو البائع و لو علم بالبيع قبل ذلك .

(الطعن رقم ١١٨٤ لسنة ٥٢ مكتب فني ٣٧ صفحة رقم ٢٤٦ بتاريخ ٢٠-٢-١٩٨٦)

- فقرة رقم ٢:

ميعاد الخمسة عشر يوماً المحدد قانوناً لإبداء الرغبة في الأخذ بالشفعة هو من المواعيد التي يزداد عليها ميعاد مسافة . و تحسب المسافة من محل الشفيع إلى محل المشفوع منه .

(الطعن رقم ٦٣ لسنة ٣ ق ، جلسة ٢٥/١/١٩٣٤)

فقرة رقم ١:

إن مقصود الشارع من البيانات التي أوجبها بالمادة ٢١ من قانون الشفعة فيما يتعلق بالعقار المبيع هو تعريف الشفيع بالعقار المبيع تعريفاً تاماً نافياً للجهالة بحيث يستطيع أن يعمل رأيه في الصفقة فيأخذ بالشفعة أو يترك . و تقدير ما إذا كان بيان العقار المبيع في التكليف بإبداء الرغبة قد وقع كافياً أم غير كاف متروك لقاضي الموضوع فإذا ما أقام تقديره على أسباب مؤديه إليه في شأن لمحكمة النقض به .

(الطعن رقم ٧٢ لسنة ١٨ ق ، جلسة ١٢/١/١٩٥٠)

ب- إعلان الرغبة :-

وهو لا بد أن يكون رسمياً ولا يكون حجة على الغير إلا إذا سجل ويوجه للبائع والمشتري . ويكون خلال خمسة عشر يوماً من حصول الإنذار الرسمي أو ١٥ سنة من تاريخ العقد الابتدائي إذا لم يندر .

- فقرة رقم ٢:

إن المادة ١٩ من قانون الشفعة كانت تقضى بسقوط حق الشفيع إذا لم يظهر رغبته في الأخذ بالشفعة في ظرف خمسة عشر يوماً من وقت علمه بالبيع ، والبيع يتم باتفاق المتعاقدين على أركانه ، وإثبات هذا الاتفاق في عقد يوصف بأنه عقد ابتدائي لا ينفى تمام البيع و وجوب إبداء الشفيع رغبته في ظرف خمسة عشر يوماً من وقت علمه به . وإذن فمتى كانت محكمة الموضوع بما لها من سلطة تقدير الواقع قد حققت دفاع الشفيع و إنتهت بالإقتناع بأن البيع قد تم في تاريخ معين علم به الشفيع قبل ابداء رغبته في الأخذ بالشفعة بمدة تزيد على خمسة عشر يوماً فلا معقب على هذا التقرير .

ج- تسجيل الإعلان بالرغبة فى الشفعة غير واجب :-

ولا يترتب لتخلفه أى بطلان وكل ما يترتب عليه هو عدم الإحتجاج به على الغير (الذين تترتب لهم حقوق على العقار) أما إذا سجل الإعلان كان له حجيته ولا يسرى فى حق الشفيع أى تصرف لاحق على تاريخ التسجيل إذن هو ليس إجراءً وجوبى ولكنه وسيلة لعدم نفاذ التصرفات فى مواجهة الشفيع سواء أصلية أو تبعية ويسجل دون بحث ملكية أو تمويل وهو معفى من رسم حوالة المساحة والمعاينة على الطبيعة لطابع السرعة ولكنه يشكل تعارض مع أى طلب قائم.

♦♦(ويجب أيضاً أن يتم إعلان الرغبة فى الشفعة قبل فوات أربعة أشهر من تاريخ تسجيل الغقد إذا كان البيع المشفوع فيه قد سجل وسنوضح ذلك مع شرح المادة ٩٤٨ ب/ ولكن لزم التنويه)

المادة ٩٤٢

(١) إعلان الرغبة بالأخذ بالشفعة يجب أن يكون رسمياً والاكاف باطلاً . ولا يكون هذا الاعلان حجة على الغير الا اذا سجل . (٢) وخلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ هذا الاعلان يجب أن يودع خزنة المحكمة الكائن فى دائرتها العقار كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع ، مع مراعاة أن يكون هذا الايداع قبل رفع الدعوى بالشفعة ، فان لم يتم الايداع فى هذا الميعاد على الوجه المتقدم سقط حق الأخذ بالشفعة.

٢- إيداع الثمن

يجب على الشفيع إيداع الثمن الحقيقى خزنة المحكمة الكائن فى دائرتها العقار والمختصة بنظر الدعوى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة فى الشفعة وقبل رفع الدعوى وإلا سقط حقه فى الأخذ بالشفعة والمفترض أن الثمن المذكور فى العقد هو الثمن الحقيقى مالم يثبت العكس ويجب إيداع كل الثمن ولو كان الثمن فى العقد مؤجلاً ويترتب على عدم إيداع الثمن على هذا الوجه سقوط الحق فى الشفعة .

فقرة رقم : ٤

إيداع كامل الثمن الحقيقى فى الميعاد القانونى وعلى الوجه المبين فى المادة ٩٤٢ من القانون المدنى شرط لقبول دعوى الشفعة ولا يعفى من واجب إيداع الثمن كاملاً أن يكون متفقاً على تأجيل بعضه فى عقد البيع المحرر بين المشتري والبائع ولا تعارض بين اشتراط القانون هذا الايداع لقبول دعوى الشفعة وبين ما نص عليه فى المادة ٩٤٥ مدنى من أنه لا يحق للشفيع الانتفاع بالأجل الممنوح للمشتري فى دفع الثمن إلا برضاء البائع ، ذلك أن البائع لا يملك اعفاء الشفيع من شرط أوجبه القانون ، كما أن هذا النص إنما ورد بصدد بيان آثار الشفعة أى بعد أن يثبت حق الشفيع فى الشفعة رضاء أو قضاء ويصبح الثمن من حق البائع وحده فيكون له فى هذه الحالة أن يمنح الشفيع فى الوفاء به الأجل الممنوح للمشتري .

(الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٢٨ مكتب فنى ١٤ صفحة رقم ١١ بتاريخ ١١-١١-١٩٦٣)

- صورية الثمن المسمى فى عقد البيع المشفوع فيه للشفيع الأخذ بالعقد الظاهر وعدم التزامه إلا بدفع الثمن المذكور فيه - شرطه أن يكون حسن النية ، غير عالم بهذه الصورية وقت إظهار رغبته فى الأخذ بالشفعة عبء إثبات علم الشفيع بالصورية ، وقوعه على عاتق المشفوع ضده ، إثبات الأخير سوء نية الشفيع وعلمه بالصورية وبالثمن الحقيقى من قبل إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة ، اعتبار الإيداع ناقصاً م ٢/٩٤٢ مدنى أثره سقوط الشفيع فى الأخذ بالشفعة ، عدم إثبات المشفوع ضده ذلك ، للشفيع الأخذ بالشفعة لقاء الثمن المبين فى العقد ، اعتبار إجراء الإيداع صحيح قانوناً .

(الطعن رقم ٥٧٣٧ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٣/١/٢٠٠٠)

٣- دعوى الشفعة

المادة ٩٤٣

ترفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الكائن في دائرتها العقار وتقيد بالجدول. ويكون كل ذلك في ميعاد ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان المنصوص عليه في المادة السابقة والا سقط الحق فيها والحكم في الدعوى على وجه السرعة.

أولاً: الخصوم :-

وترفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري إذن فيجب إختصاص هذين الشخصين معاً وإذا تعددوا أو أى منهم فترفع على جميعهم وهؤلاء الخصوم (شفيع-مشتري-بائع) لابد من أن يكونوا مُختصمين في كافة مراحل التقاضى (أول درجة-إستئناف-نقض) وإلا حكم بعدم القبول - ويجوز إختصاص بائع البائع لتسهيل إجراءات التسجيل .

-فقرة رقم ١:

ما دام إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة قد وجه إلى البائع وإلى المشتري ورفعت دعوى الشفعة عليهما و قد تضمن كل من إعلان الرغبة و صحيفة الدعوى طلب الشفيعين أخذ العقار المبيع جميعه بالشفعة كما أودعا كل الثمن الوارد في عقد البيع في الميعاد القانوني ، فإن إجراءات الشفعة تكون قد تمت وفقاً للقانون و لا يكون ثمت تبويض للشفعة المبعة . و لا ينال من ذلك كون إعلان الرغبة و صحيفة الدعوى قد شملت إلى جانب إسم المشتري و إسم البائع إسمى شريكي البائع على الشيوع اللذين باعا إليه حصتهما فيه بعقد عرفي لأن إضافة إسميهما في إنذار الرغبة و في صحيفة الدعوى و إن كان غير لأزم إلا أنه تزيد لا يؤثر في صحة إجراءات الشفعة ما دامت قد وجهت إلى البائع الحقيقي و المشتري وعن العقار المبيع بأكمله .

(الطعن رقم ٤٣٠ لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٩ صفحة رقم ١٠٦٥ بتاريخ ٣٠/٥/١٩٦٨)

- فقرة رقم ١:

يترتب على الأخذ بالشفعة تحويل الحقوق و الإلتزامات ما بين البائع و المشتري إلى ما بين البائع و الشفيع فتزول صلة البائع بالمشتري فيما لكل منهما من الحقوق على الآخر بموجب عقد البيع لتكون صلته في تلك الحقوق بالشفيع فهي عملية قانونية تدور ، و لابد ، بين أطراف ثلاثة كل منهم طرف حقيقى ضرورى فيها حتى يمكن قانوناً حصول هذا التحويل الواقع في حقوقهم الثلاثة بعضهم على بعض و لا يتصور إلا قبل ثلاثتهم جميعاً . و دعوى الشفعة - و المقصود بها إجراء عملية هذا التحويل قضاء - يجب بحكم الحال أن تكون دائرة بينهم هم الثلاثة كذلك ، و من ثم يتحتم إختصاصهم جميعاً في جميع مراحل التقاضى كما جرى به قضاء هذه المحكمة و إلا كانت غير مقبولة .

(الطعن رقم ٣٠٧ لسنة ١٩ مكتب فنى ٠٢ صفحة رقم ٢٤٤ بتاريخ ١٨-١-١٩٥١)

ثانياً: إجراءاتها :-

ترفع بالطريق العادى للمحكمة الواقع في دائرتها العقار المشفوع فيه (مكانياً) أما الاختصاص النوعى فيحدد تبعاً لقيمة العقار ١/٣٧ مرافعات لأنها متعلقة بملكية العقار لمشفوع فيه وعلى ذلك تقدر باعتبار () مثل الضريبة دون اعتبار للثمن المسمى في العقد

ثالثاً:- ميعاد رفع الدعوى:-

يجب رفع الدعوى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرقعة فى الشفعة وتحسب مدة الثلاثين يوماً من تاريخ آخر إعلان (للبائع والمشتري) وذلك بعد إيداع الثمن ولو فى نفس اليوم وجزاء رفع الدعوى بعد الثلاثين يوماً هو سقوطها مع العلم أن رفعها لمحكمة غير مختصة خلال المدة يقطع السقوط

فقرة رقم ١:-

الأصل أن ترفع الدعوى بالطريق المحدد فى قانون المرافعات السارى وقت رفعها ، ولما كانت المادة ٦٣ من قانون المرافعات الحالى تقضى بأن ترفع الدعوى إلى المحكمة بصحيفة تودع قلم كتاب المحكمة ما لم ينص القانون على غير ذلك و كان القانون لم يستثن دعوى الشفعة من الطرق العادى لرفع الدعاوى ، و كانت المادة ٩٤٣ من القانون المدنى قد إكتفت بالنص على رفع دعوى الشفعة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة بالأخذ بالشفعة دون أن تحيل صراحة إلى قواعد رفع الدعوى التى كان معمولاً بها وقت صدور القانون المدنى أو ترسم طريقاً معيناً لرفعها . إذ كان ذلك ، فإن دعوى الشفعة تعتبر مرفوعة من تاريخ إيداع صحفيتها قلم كتاب المحكمة وفق قانون المرافعات الحالى المنطبق على واقعة الدعوى .

(الطعن رقم ٤٧٦ ، لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٦٦٣ بتاريخ ١٩٨٠-٦-٣)

رابعاً:- مستنداتها :-

- ١- العقد المسجل سند ملكية الشفع
- ٢- عقد شراء المشتري إن كان قد سجل
- ٣- أصل إعلان الرغبة فى الشفعة (معلن) لكل من البائع والمشتري
- ٤- صورة رسمية من محضر إيداع الثمن للعقار المشفوع فيه خزينة المحكمة لصالح المشتري للعقار

خامساً:- الحكم فى دعوى الشفعة :-

نصت المادة ٩٤٣ والحكم فى الدعوى على وجه السرعة ،

والمادة ٩٤٤

الحكم الذى يصدر نهائياً بثبوت الشفعة يعتبر سنداً لملكية الشفع ، وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل. وما أن يصدر الحكم يعتبر بعد تسجيله سنداً لملكية الشفع ومنشئ لها ويخضع لقوانين الشهر العقارى التى توجب تسجيل كل تصرف أو حكم ناقل للملكية

فقرة رقم ٢:-

نصت المادة ١٨ من قانون الشفعة - القديم - على أن الحكم الذى يصدر نهائياً بثبوت الشفعة يعتبر سنداً لملكية الشفع ، و من مقتضى هذا النص أن العين المشفوع فيها لا تصير إلى ملك الشفع إلا بالحكم النهائى القاضى بالشفعة ، إذ هو سند تملكه . وينبنى على ذلك أن يكون ريع هذه العين من حق المشتري وحده عن المدة السابقة على تاريخ هذا الحكم ولا يكون للشفع حق فيه إلا ابتداء من هذا التاريخ فقط حتى لو كان قد عرض الثمن على المشتري عرضاً حقيقياً أو أودعه على ذمته خزانة المحكمة إثر رفضه ، و بذلك لا يكون هناك محل للتفريق بين حالة ما إذا كانت الشفعة قد قضى بها الحكم الإستئنافى بعد أن كان قد رفضها الحكم الابتدائى وحالة ما إذا كان قد قضى بها الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم الإستئنافى ، إذ العبرة فى الحالتين بالحكم النهائى سواء أكان ملغياً أم مؤيداً للحكم الابتدائى .

و إذن فمتى كان الواقع في الدعوى هو أن المطعون عليهم اشتروا الأَطِيان و إلتزموا بدفع ثمنها رأساً إلى البنك المرتهن لأطيان البائعين الشائعة فيها الأَطِيان المبيعة خصماً من دين الراهن المستحق على البائعين ، و لما أن قضى بأحقية الطاعن في أخذ الأَطِيان المبيعة بالشفعة حل محل المطعون عليهم فيما إلتزموا به من دفع كامل ثمن الأَطِيان المشفوع فيها إلى البنك المرتهن رأساً و قام بدفع هذا الثمن إلى البنك مع فوائده من تاريخ إستحقاقه ، ثم أقام دعواه على المطعون عليهم يطالبهم بريع الأَطِيان من تاريخ طلب أخذها بالشفعة حتى تاريخ تسلمه لها فقضى الحكم المطعون فيه برفضها - فإن الحكم يكون قد أصاب إذ قضى برفض الدعوى في خصوص ربيع المدة السابقة على تاريخ صدور الحكم الإستئنائي المؤيد للحكم الابتدائي القاضى بالشفعة ، إذ مجرد دفع الطاعن ثمن الأَطِيان و فوائده و حلوله محل المطعون عليهم لا يكسبه أى حق في الربيع عن المدة سائلة الذكر ، إلا أن الحكم من جهة أخرى يكون قد أخطأ في خصوص قضائه برفض طلب الربيع عن المدة التالية للحكم النهائي بأحقية الطاعن في الشفعة .

(الطعن رقم ٢١٦ لسنة ١٨ ق ، جلسة ١٥/٢/١٩٥١)

فقرة رقم ١:

استقر قضاء محكمة النقض في ظل أحكام دكريتو ٢٣ من مارس سنة ١٩٠١ بقانون الشفعة على أن ملكية الشفيع للعين المشفوع فيها لا تنشأ إلا برضاء المشتري بالشفعة أو بالحكم الصادر بها و أن هذه الملكية لا يرتد أثرها إلى تاريخ البيع الحاصل للمشتري و لا إلى تاريخ المطالبة بالشفعة . و لم يعدل القانون المدني الجديد شيئاً من أحكام ذلك الدكريتو في هذا الخصوص فجاء نص المادة ٩٤٤ مطابقاً لنص المادة ١٨ من الدكريتو من أن الحكم الذي يصدر نهائياً بثبوت الشفعة يعتبر سنداً لملكية الشفيع و انتهى المشرع إلى ترك الأمر في تحديد ملكية الشفيع إلى ما كان عليه الحكم قبل إصدار القانون المدني الجديد . و على ذلك فلا تنتقل الملكية للشفيع في ظل القانون المدني الحالي إلا من تاريخ الحكم بالشفعة

(الطعن رقم ٢٣٥ لسنة ٢٣ مكتب فني ٠٨ صفحة رقم ٧٩٨ بتاريخ ١٤-١١-١٩٥٧)

الشفعة في القانون الأردني والتعليق

حصر المشرع الأردني هذا الحق في الشريك على الشيوع وأسقطه عن الجار الملاصق لأن أحكام هذه النظرية قد تلاشت مع تطورات هذا العصر.

قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة ١٩٥٨/٥١

المادة ١-

يسمى هذا القانون (قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة لسنة ١٩٥٨) ويعمل به بعد مرور شهر على نشره في الجريدة الرسمية .

المادة ٢-

١- على الرغم مما ورد في المواد (٤١) و(٤٤) و(٤٥) من قانون الأراضي العثماني والمادة (١٦٦٠) من مجلة الأحكام العدلية والفقرتين (٢) و(٣) من المادة (١١٥١) والمادة (١١٥٢) والفقرة (٢) من المادة (١١٥٣) و المادة (١١٦٢) والفقرتين (٢) و(٣) من المادة (١١٦٨) من القانون المدني :-

أ- لا يمارس حق الأولوية أو الشفعة بمقتضى أي من المواد المذكورة في مطلع الفقرة (١) من هذه المادة إلا من قبل الشريك في المال غير المنقول .

ب- على من يريد الأخذ بحق الأولوية أو الشفعة أن يرفع الدعوى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ علمه بتسجيل عقد الفراغ أو البيع وإذا تأخر في رفعها بدون عذر شرعي يسقط حقه في الأولوية أو الشفعة.

ج- وفي جميع الأحوال لا تسمع دعوى الأولوية أو الشفعة بعد مرور ثلاثة أشهر من تاريخ تسجيل الفراغ القطعي أو تسجيل البيع في سجلات دوائر تسجيل الأراضي .

د- لا تسري أحكام البندين (أ) و (ج) من هذه الفقرة على الدعاوى المقامة لدى المحاكم قبل سريان أحكام هذا القانون .

هـ- على مدعي الشفعة أو الأولوية عند تقديم دعواه أن يودع في صندوق المحكمة الثمن المذكور في عقد البيع أو أن يقدم كفالة مصرفية بمقداره ، وفي حال الادعاء بأن الثمن المذكور في العقد يزيد على الثمن الحقيقي أو بدل المثل ، فعلى المحكمة تقدير المبلغ الواجب إيداعه أو تقديم الكفالة به على أن لا يؤثر ذلك في حقه في استرداد ما زاد عن الثمن الحقيقي أو بدل المثل المقدر.

و- تقبل دعوى الشفعة دون التقيد بإجراءات الموائمة والتقارير والأشهاد .

ز- تختص محكمة البداية دون غيرها بدعاوى الأولوية والشفعة مهما كانت قيمتها إلخ

وكانت قبل التعديل

المادة ١١٥١ :

يثبت الحق في الشفعة :

١- للشريك في نفس المبيع

٢- للخليط في حق المبيع

٣- للجار الملاصق

ونحن نرى أنها قبل التعديل كنت توافق صحيح الشرع المستقاة منه وصحيح الحق وقد إنتهت لذلك محكمتنا العليا :-

إذا كانت المحكمة العليا قد إنتهت في حكمها للصادر بتاريخ ١٩٧١/٣/٦ في الدعوى رقم ٣ سنة ١ ق إلى رفض الطعن بعدم دستورية نظام الشفعة تأسيساً على أن حق الشفعة ليس فيه خروج على مبدأ المساواة أمام القانون و لا يخالف مبدأ تكافؤ الفرص الذي أقره الدستور فإن النعى بعدم الدستورية يكون غير سديد

وجاء في الأسباب :- يقول تعالى :-

"وَإِنْ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ" ص آية ٢٤

والاحاديث "الجار أحق بشفعة جاره ينتظر بها وإن كان غائباً إذا كان طريقتهما واحد" "جار الدار أحق بالدار" - وحيث ربط الايمان بالله واليوم الآخر باكرام الجار وحيث أن الشفعة هي حماية الشفيع من الضرر محتمل قد يلحقه من الشريك الجديد، و تفادي النزاع والضرر اللاحق بالشفيع ضرر مؤكد غير قابل لاثبات العكس فكانت الشفعة التي قررتها الشريعة السمحاء تجعل الجار أحق بالشفعة بالموافقة ل لا ضرر ولا ضرار من محاسن الشريعة وعدلها وقيامها بمصالح العباد إتيانها بالشفعة، فإن حكمة الشارع اقتضت رفع الضرر عن المكلفين في الغالب ولما كانت الجوار منشأ للضرر في الغالب رفع هذا الضرر بالشفعة ، فإذا أراد بيع نصيبه كان جاره أحق بنصيبه من الأجنبي، وبذلك يزول ضرر

الجوار ولا يتضرر حقيقة البائع لأنه يصل إلى حقه من الثمن. وفي حديث سمرة ابن جندب رضي الله عنهما عن النبي "صلى الله عليه وسلم": (جار الدار أحق بالدار) أخرجه أبو داود والترمذي وأحمد وهو حديث صحيح. وهذا القول هو الصواب الوسط الجامع للأدلة إذا كان بين الجارين حق مشترك من حقوق الأملاك من طريق أو من ماء أو نحو ذلك ثبتت الشفعة وإن لم يكن بينهما حق مشترك البتة إذ كان كل واحد منهما متميزاً في ملكه وحقوق ملكه فلا شفعة. وهذا هو الذي نص عليه الإمام أحمد رحمه الله في رواية أبي طالب وهو أعدل الأقوال وهو اختيار شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله. الحكم بالشفعة بنفسه مثال للحكم الرافع لموضوع الاضرار بالغير كما اتضح ذلك مما تقدم . وقال بعض العلماء: للجار الشفعة مطلقاً لحديث: «الجار أحق بسقبه» أي: بما جاوره وبعد سجال وجدال حول الشفعة فقد حصر المشرع الأردني هذا الحق في الشريك على الشيوع وأسقطه عن الجار الملاصق لأن أحكام هذه النظرية قد تلاشت مع تطورات هذا العصر