

The Right of Pre-emption in Light of the Abuse of Rights Theory "A Jurisprudential and Legal Study"

حق الشفعة في ضوء نظرية التعسف في استعمال الحق "دراسة فقهية قانونية"

Husam Aldean Mohammed AlSaud^{1*}

حسام الدين محمد السعوي^{1*}

¹ Media Liaison Officer, Ministry of Education, Jordan.

¹ ضابط ارتباط إعلامي - وزارة التربية والتعليم - الأردن.

* Corresponding Author: Husam Aldean Al-Saud (soud2116@gmail.com)

* الباحث المراسل: حسام الدين السعوي (soud2116@gmail.com)



This file is licensed under a

[Creative Commons Attribution 4.0 International](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

Accepted

قبول البحث

2025/7/1

Revised

مراجعة البحث

2025/6/19

Received

استلام البحث

2025/5/18

DOI: <https://doi.org/10.31559/SIS2025.10.2.3>

Abstract:

Objectives: This research addresses the right of pre-emption (shuf'a) in light of the doctrine of abuse of rights, aiming to clarify the extent to which the exercise of this right aligns with both Islamic jurisprudence and modern legal systems, especially when such exercise is tainted with abuse and harm to others.

Methods: The study employed an analytical and comparative methodology, examining Islamic legal texts and scholars' opinions alongside contemporary civil legislation.

Conclusions: The findings indicate that the right of shuf'a is not absolute and should be restricted when it causes harm or is misused. The study emphasizes the importance of applying the principles of justice and the objectives of Sharia in regulating shuf'a, particularly in cases involving manipulation or intentional delay. It recommends amending certain legal provisions to align with the doctrine of abuse of rights, ensuring the protection of public interest and a fair balance between rights.

Keywords: Shuf'a; abuse of rights; exercise of rights; Islamic jurisprudence; civil law.

الملخص:

الأهداف: يتناول هذا البحث دراسة حق الشفعة في ضوء نظرية التعسف في استعمال الحق، ويهدف إلى بيان مدى توافق ممارسة الشفيع لحقه مع المبادئ الشرعية والقانونية، لا سيما حين يكون هذا الاستعمال مشوباً بالتعسف والإضرار بالغير.

المنهجية: اعتمدت الدراسة على المنهج التحليلي المقارن بين الفقه الإسلامي والتشريعات الوضعية، من خلال تتبع النصوص الفقهية ومواقف الفقهاء ومقارنتها بالقوانين المدنية الحديثة.

الخلاصة: توصلت الدراسة إلى أن الشفعة ليست حقاً مطلقاً، بل يُقيد بعدم الإضرار بالغير أو استعماله على وجه غير مشروع، وأظهرت النتائج ضرورة مراعاة مقاصد الشريعة والعدالة عند تطبيق الشفعة، خاصة في حالات التحايل أو التأخير المتعمد، وأوصت الدراسة بتعديل بعض المواد القانونية بما ينسجم مع ضوابط نظرية التعسف في استعمال الحق، لضمان حماية المصلحة العامة وتحقيق التوازن بين الحقوق.

الكلمات المفتاحية: الشفعة؛ التعسف؛ استعمال الحق؛ الفقه الإسلامي؛ القانون المدني.

الاستشهاد

Citation

السعوي، حسام الدين. (2025). حق الشفعة في ضوء نظرية التعسف في استعمال الحق "دراسة فقهية قانونية". *المجلة الدولية للدراسات الإسلامية المتخصصة*, 10 (2), 90-105.
AlSaud, H., (2025). The Right of Pre-emption in Light of the Abuse of Rights Theory "A Jurisprudential and Legal Study". *International Journal of Specialized Islamic Studies (SIS)*, 10(2), 90-105. <https://doi.org/10.31559/SIS2025.10.2.3> [In Arabic]

المقدمة:

تُعَدُّ الشُّفْعَةُ من الأنظمة القانونية والفقهية التي تهدف إلى تحقيق نوع من التوازن الاجتماعي والاقتصادي بين الشركاء في الملكية العقارية، فهي تمكن الشريك من انتزاع حصة شريكه المبيعة إلى الغير، درءًا للضرر المحتمل وقطعًا للنزاع، وقد أقرّها الفقه الإسلامي بمذاهبه المختلفة، وتبنتها التشريعات المدنية في العديد من الدول، ومنها التشريع العربي، باعتبارها أداة قانونية لحماية الشركاء من دخول الغريب دون إرادتهم في ملك مشترك. غير أن ممارسة هذا الحق قد لا تكون دائمًا محقّة أو بريئة، فقد يُستخدم حق الشفعة في غير ما شرع له، فيتحوّل من وسيلة لحماية الشريك إلى أداة للإضرار بالغير أو عرقلة انتقال الملكية، مما يثير تساؤلات قانونية وأخلاقية حول حدود هذا الحق ومشروعية استعماله. وهنا تبرز أهمية نظرية التعسف في استعمال الحق، التي تُعد من المبادئ القانونية العامة التي وُضعت للحد من الانحراف في ممارسة الحقوق المشروعة، فهي تقرّ بأن استعمال الحق يجب أن يكون في نطاق غايته المشروعة، وألا يؤدي إلى الإضرار بالغير أو تحقيق مصلحة غير مشروعة. ويأتي هذا البحث ليسلط الضوء على التفاعل بين حق الشفعة ونظرية التعسف، من خلال دراسة فقهية قانونية مقارنة، تُبرز كيف يمكن للتشريعات والفقه الإسلامي أن يُقيّدا ممارسة الشفعة بما يمنع تعسف الشفيع ويضمن تحقيق العدالة والمصلحة العامة، في ضوء المبادئ العامة للقانون وروح الشريعة الإسلامية.

ويرى الباحث، أنه من الضروري تسليط الضوء على العلاقة بين حق الشفعة ونظرية التعسف في استعمال الحق، ويتطلب ذلك إجراء تحليل فقهي قانوني متوازن يستعرض الأسس الشرعية لهذا الحق والمبررات التي تستند إليها نظرية التعسف، كما يجب تناول مواقف الفقه الإسلامي والقانون الوضعي تجاه هذه القضية، مع تقديم أمثلة من التطبيقات القضائية المعاصرة، وتحديد الضوابط التي يمكن من خلالها تقييد ممارسة هذا الحق لتفادي أي تعسف.

وفي سبيل ذلك، سيتم تقسيم الدراسة إلى محاور رئيسية تشمل: ماهية حق الشفعة وأركانها وشروطه في الفقه والقانون، ثم مفهوم التعسف في استعمال الحق وضوابطه، وإدراج أحكام قضائية ولوائح دعوى توضح إجراءات القضاء في كيفية المطالبة بحق الشفعة، ونظرية التعسف في استعمال الحق.

مشكلة الدراسة وأسئلتها:

رغم أن حق الشفعة مقرّر في الشريعة الإسلامية وبعض التشريعات الوضعية كوسيلة لحماية الشركاء من الضرر المحتمل الناتج عن دخول أجنبي في الملكية، إلا أن هذا الحق قد يُستعمل في بعض الأحيان بطريقة تتنافى مع مقاصده الأصلية، وذلك عندما يُمارسه الشفيع بقصد الإضرار بالغير أو تحقيق مصلحة شخصية غير مشروعة، مما يطرح إشكالية إمكانية تقييد هذا الحق بنظرية التعسف في استعمال الحق التي تقرر أن "الحق لا يجوز استعماله إلا في الحدود المشروعة، وإلا عُدَّ تعسفًا يستوجب المسؤولية". وبالتالي، تدور المشكلة حول:

- كيف يمكن التوفيق بين مشروعية حق الشفعة كوسيلة لحماية الشفيع، وبين ضرورة الحد من ممارسته إذا تحوّل إلى وسيلة للإضرار بالغير أو التعسف؟
- هل يمكن إخضاع حق الشفعة لضوابط نظرية التعسف في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي دون المساس بجوهره كحق مقرر؟ وتنبثق من هذه المشكلة الرئيسية عدة تساؤلات فرعية، منها:
- ما هي أوجه التعسف المحتملة في استعمال حق الشفعة؟
- ما مدى اعتراف الفقه الإسلامي والقانون المدني بنظرية التعسف كقيّد على ممارسة حق الشفعة؟
- هل توجد معايير موضوعية يمكن من خلالها تمييز الشفعة المشروعة من الشفعة المتعسفة؟
- كيف تعاملت المحاكم أو المجتهدون مع الحالات التي طعن فيها بمشروعية ممارسة الشفعة؟

أهداف الدراسة:

- تهدف هذه الدراسة إلى استكشاف "حق الشفعة في ضوء نظرية التعسف في استعمال الحق - دراسة فقهية قانونية:" من خلال مايلي:
- بيان المفهوم الفقهي والقانوني لحق الشفعة، وتوضيح أسسه الشرعي والحكمة من تشريعه في الفقه الإسلامي، وكذلك موقعه في القوانين المدنية المعاصرة.
- تحديد شروط وأركان حق الشفعة، كما قررتها المذاهب الفقهية المختلفة، والقوانين الوضعية، مع الوقوف على أوجه الاتفاق والاختلاف بينها.
- التعريف بنظرية التعسف في استعمال الحق، وبيان ضوابطها وشروطها، والأساس الذي قامت عليه في الفقه الإسلامي والقانون المدني.
- تحليل العلاقة بين حق الشفعة ونظرية التعسف، من خلال مناقشة مدى إمكانية تقييد ممارسة الشفعة إذا ثبت أن الشفيع قد تعسف في استعمال هذا الحق.
- إبراز أهم صور التعسف في استعمال حق الشفعة، كما تظهر في الواقع العملي وفي النزاعات القضائية، وتحليل مدى مشروعية هذه التصرفات من منظور فقهي وقانوني.

- تقديم دراسة مقارنة بين موقف الفقه الإسلامي وموقف القوانين الوضعية (مثل القانون المدني المصري أو غيره) من قيد التعسف عند ممارسة حق الشفعة.
- استخلاص الضوابط والمعايير التي تُحدّد متى تكون ممارسة حق الشفعة مشروعة، ومتى تُعدّ تعسفًا، سواء في ضوء قواعد الشريعة أو القوانين المدنية.

أهمية الدراسة:

الأهمية العلمية النظرية:

تنبع أهمية الدراسة من خلال مايلي:

إثراء الجانب الفقهي والقانوني، من خلال تعميق الفهم النظري لحق الشفعة من منظور مزدوج الفقهي والقانوني، ويعالج ثغرة بحثية في الربط بين هذا الحق العقاري ونظرية التعسف في استعمال الحق، وتبسيط الضوء على التفاعل بين المبادئ الفقهية والنظرية القانونية الحديثة، حيث يربط بين مفاهيم أصيلة في الفقه الإسلامي، مثل الضرر والنية، وبين نظرية قانونية معاصرة تقوم على تقييد ممارسة الحقوق حمايةً للغير.

دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، سيوضح البحث كيف تعامل الفقهاء والمشرعين مع قيد حسن النية ومنع الإضرار بالآخرين في إطار ممارسة حق الشفعة، ما يعزز من المقاربات التكاملية بين النظامين، وإعادة قراءة النصوص والتطبيقات الفقهية القديمة بروح حديثة، حسب تطور الفتاوى الشرعية وتغيرها حسب المكان والزمان وذلك من خلال إسقاط مفاهيم حديثة مثل "التعسف" على وقائع كانت تُناقش سابقًا بمفاهيم كالضرر، والغش، وسوء النية.

المساهمة في بناء نظرية متكاملة لقيود استعمال الحق، من خلال ربط ممارسة حق الشفعة بمحددات أخلاقية وتشريعية، يتوسع البحث في نظرية الحقوق، ويضيف منظورًا جديدًا للتعامل مع الحقوق العينية في الفقه والقانون.

الأهمية العملية التطبيقية:

توجيه القضاء في النزاعات العقارية، يُمكن القضاة من التمييز بين الشفعة المشروعة الشفعة المتعسفة، ويقدم إطارًا يمكن الاستناد إليه في تقييم نية الشفيع وسلوكه، وحماية المشتري حسن النية، من خلال الدعوة لتقييد الشفعة إذا ثبت إساءة استعمالها، سيسهم البحث في تعزيز مبدأ الأمان التعاقدية والاستقرار في المعاملات العقارية.

تقديم توصيات للمشرع، من أجل صياغة أو تعديل النصوص القانونية بما يضمن التوازن بين حماية الشفيع ومنع الإضرار بالمشتري أو تعطيل حركة التملك، وتوعية الجمهور والباحثين القانوني أهمية ممارسة الحقوق في إطار أخلاقي وقانوني سليم، خاصة في قضايا متكررة مثل الشفعة، مما يقلل من المنازعات ويُرشد ممارسات المتعاملين، وسد ثغرات تشريعية وقضائية قائمة، إذ إن الكثير من القوانين تُجيز الشفعة بشروط واضحة، لكنها لا تحدد بدقة حدودها عند وجود تعسف، مما يجعل البحث إسهامًا عمليًا في معالجة هذه الفجوة.

فرضيات الدراسة:

- يمثل حق الشفعة وسيلة مشروعة لحماية الشريك أو الجار من الضرر، لكن ممارسته قد تتحول إلى تعسف في بعض الحالات.
- يمكن تطبيق نظرية التعسف في استعمال الحق على حق الشفعة، سواء في الفقه الإسلامي أو القانون الوضعي، للحد من الممارسات الضارة أو المسيئة لهذا الحق.
- تفتقر بعض التشريعات إلى النصوص الصريحة التي تمنع أو تقيّد ممارسة الشفعة في حال التعسف، مما يفتح المجال لسوء الاستعمال.
- ممارسة الشفعة لأغراض شخصية بحتة أو لإلحاق الضرر بالمشتري تُعدّ تعسفًا يخالف الغاية الأصلية من تشريع الحق.
- الفقه الإسلامي يحتوي على قواعد عامة (كالنية، وعدم الإضرار، وسد الذرائع) يمكن الاستناد إليها لتقييد حق الشفعة عند وجود تعسف.
- موقف القضاء في كثير من الحالات يفتقر إلى معايير واضحة لتحديد متى تكون ممارسة الشفعة تعسفية، مما يستدعي تأصيلًا فقهيًا وقانونيًا دقيقًا.
- التوازن بين حق الشفيع وحق المشتري لا يتحقق إلا من خلال ضوابط تحدد متى يجوز منع الشفعة بسبب التعسف في استعمالها.

محددات الدراسة:

- الحدود الموضوعية: يتركز البحث على حق الشفعة كأحد الحقوق العينية العقارية التي نظمها الفقه الإسلامي والقانون المدني.
- الحدود الزمانية: يغطي البحث الأحكام الفقهية المتعلقة بالشفعة والتعسف كما وردت في كتب المذاهب الأربعة، ويشمل أيضًا التطورات الحديثة في القانون المدني حتى تاريخ إعداد الدراسة (2025)، ويُركّز البحث على الاجتهادات القضائية المعاصرة التي ظهرت في العقود الأخيرة في العالم العربي.
- الحدود المكانية: ستمثل الفترة الزمنية المتوقعة لإجراء هذا البحث في العام الدراسي 2025.
- الحدود البشرية: وهم الفئة الأساسية التي يخولها القانون والفقه الإسلامي حق الشفعة، ويعنى البحث بكيفية ممارستهم لهذا الحق، وهل يتم ذلك وفق ضوابط مشروعة أو يشوبه تعسف، وتشمل (الشركاء في الملكية العقارية، والمشترون وهم الطرف الآخر في عقد البيع العقاري، والفقهاء والباحثين الشرعيين، والقضاة والمهنيين، القانونيين، محامين، مستشارون، مؤثّقون).

منهجية الدراسة:

واتساقاً مع أهداف هذه الدراسة وفروضها وطبيعتها لذلك سيستعرض الباحث آراء المذاهب الإسلامية المختلفة في موضوع الشفعة، من خلال الاعتماد على النصوص الشرعية (القرآن والسنة)، وأقوال الفقهاء، واستخدمت الدراسة المنهج التحليلي الاستنباطي والمقارن من خلال تحليل النصوص الشرعية والنظامية المرتبطة باستخدام الحق، ومقارنة بين الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية، وخصوصاً القانون المدني، واستقراء تطبيقات قضائية معاصرة، والبحث حول مشكلة الدراسة وإلى أي مدى يمكن اعتبار نظرية التعسف في استعمال الحق قيداً مشروعاً على الحريات والحقوق، دون الإخلال بمبدأ استعمال الحق المشروع.

التعريفات الاصطلاحية:

- **الشفعة:** هي استحقاق الشريك انتزاع حصة شريك ممتن انتقلت إليه بعوض، فهي حق تملك قهري يثبت للشريك القديم على الحادث فيما ملك بعوض.
- **حق الشفعة:** هو حق قانوني يُمنح للشريك في العقار أو الجار الملاصق، يُمكنه من أن يطلب شراء الحصة المبيعة من العقار المشترك أو المجاور قبل أن تنتقل إلى شخص أجنبي (غير شريك أو جار)، بنفس الثمن والشروط التي تم البيع بها.
- **التعسف:** هو استخدام الشخص لحقه استخداماً غير مشروع، بأن ينحرف في استعماله عن الغاية التي حُوِّل من أجلها، فيلحق ضرراً بالغير دون مصلحة حقيقية له.

الدراسات السابقة:

- سيتم في هذا الفصل مراجعة عدد من الدراسات في البيئة العربية، وذلك بهدف اغناء هذه الدراسة، وتوضيح الأبعاد التي تم تناولها، ومقارنتها بنتائج التي خلصت لها هذه الدراسات بنتائج الدراسة الحالية.
- **دراسة العون (2024) بعنوان: سقوط حق الشفعة في التنظيم القانوني الأردني،** وهدفت الدراسة إلى بيان وتوضيح حق الشفعة وحالات سقوطها وفقاً للتنظيم القانوني والقضائي؛ فالشفعة بحسب القانون المدني الأردني تعتبر حقاً في حين اعتبرتها محكمة التمييز رخصة، وهناك اختلاف بين الحق والرخصة؛ فالرخصة تعني إباحة استعمال الحريات العامة كحرية التعاقد والتملك، أما الملكية ذاتها فهي حق وكذلك فإن الحق ينشأ بناء على سبب معين بذاته، أما الرخصة فسيبها الأذن من المشرع وهناك فرق بين الشفعة والأفضلية والأولوية في القانون المدني الأردني، فالأفضلية تطبق على الأبنية أما الأولوية فتطبق على الأراضي الأميرية، ومن شروط تحقق الشفعة تزامن طالبي الشفعة حيث أعطى المشرع المصري كل شفيع حصة بقدر نسبة ما يملك في العقار، أما المشرع الأردني فاتخذ حكماً آخر فقسم بالتساوي على عدد الرؤوس بغض النظر عما يملكون من حصص، وهناك بعض التصرفات التي تجوز بها الشفعة فالقانون الأردني اضاف إلى البيع الهبة بشرط العوض، وهناك البيوع التي لا تجوز بها الشفعة ويوجد حكمة من المنع، وقد قصر القانون الأردني الشفعة والأولوية والأفضلية على حالة الشريك والغى حالة الجوار، وكذلك يشترط في التصرف القانوني الذي يجيز الشفعة أن يكون بيعاً أو هبة بشرط العوض التي تعتبر في حكم البيع، ويجب أن يبقى الشفيع مالكا للعقار المشفوع فيه حتى الانتهاء من الأخذ بالشفعة بحكم قضائي أو بالرضا، ومن موانع الأخذ بالشفعة البيوع التي تجري بين الأصول والفروع والأقارب حتى الدرجة الرابعة أو المصاهرة حتى الدرجة الثانية وعلاقة الزوجية والبيع بالمزاد العلني، ولا يقبل من الشفيع تجزئة العقار المشفوع إذ أن الشفعة لا تتجزأ بمعنى عدم جواز طلب جزء من العقار المشفوع دون الآخر، وموانع الشفعة من النظام العام ويجب على المحكمة أن تقضي بها من تلقاء نفسها وهي تعتبر من موجبات رد الدعوى.
- **دراسة عبد الكريم (2020) بعنوان: الشفعة كسبب من اسباب كسب الملكية،** وهدفت الدراسة التعرف إلى بيان أن الشفعة من الحقوق القديمة التي تكفل للشريك أو الجار عدم تسبب الضرر من شريكه أو جاره بإحدى النواحي، فهي تقوم بزيادة متانة العلاقات المجتمعية فيما بينهم، وعيش الأفراد حياة أنسب حسب رغبتهم، وتطلق الشفعة حق الشريك في انتزاع حق الشريك في حصته من المشتري، بالثمن الذي تم الاتفاق عليه، والحكمة من مشروعيتها تكمن في نفع الشريك وعدم إلحاق الضرر به؛ وذلك إذا باع الشريك الآخر حصته لوجود تصرفات سيئة أو من لا يرغب بمجاورتها، أو يسبب العداوة والبغض والكراهية بينهما، وتشترط الشفعة في كل ما تكون فيه القسمة، مثل: البيت، والأرض، والحائط، سواء كان مسلماً أم لا، ولا تتحقق الشفعة بوجود ثلاثة أركان وهي، الشفيع: وهو الذي يملك الحق في الشفعة، وهو الشريك لا غيره كما وضع جمهور العلماء؛ والمشفوع عليه وهو الشريك الجديد الذي انتقل إليه الملك، ويشترط فيه انتقال الملك إليه بعوض، أي أن العقار إن دخل في ذمة شريك جديد لا تجوز الشفعة للشريك القديم، المشفوع فيه: وهو العين التي سيمتلئها الشفيع بالشفعة، ولا يكون إلا في العقار والبيوت وغيرها، وما يتبعها ويلحق بها، ولا تكون الشفعة في الأموال المنقولة، مثل: الحيوانات، وعروض التجارة، والأمتعة، وذهب الظاهرية إلى القول بجوازها في المنقول وغيره، وتشترط في الشفعة عدد من الأمور التي لا تتحقق إلا بها ومنها، وأن يكون العقد الذي تمت فيه الشفعة عقد؛ حقيقياً لازماً دون وجود الخيار، وأن يكون العقد الذي تمت به الشفعة عقد معاوضة أي عقد بيع أو ما في معناه صحة العقد، عدم قبل الشفيع في البيع وأن يكون الشفيع مالكا للبيع من وقت الشراء وإلى أن يتم القضاء له.
- **دراسة القضاء (2019) بعنوان: الشفعة في المنقول "دراسة فقهية قانونية"** وهدفت الدراسة إلى توضيح موقف الفقه الإسلامي بمذاهبه الثمانية، والقوانين العربية محل الدراسة، من الأخذ بالشفعة في المنقول، عن طريق استقراء الأدلة الشرعية، وأقوال الفقهاء، ونصوص القوانين، وتحليلها. ويرجح ثبوت الشفعة في المنقول كما هي ثابتة في العقار، لعموم الأحاديث المثبتة للشفعة في كل مال مشترك، ولاتحاد العلة، وهي رفع الضرر في كل

منهما، ويدعو إلى تقنين وتطبيق الشفعة في المنقول، كما سبق إلى ذلك القانون المدني الكويتي، والقانون المدني اليمني، اللذان كانا رائدين في وضع نظام موحد للشفعة يجمع بين العقار والمنقول في نسق واحد، خلافاً لمعظم القوانين العربية التي قصرت الشفعة على العقار اتباعاً لنهج مجلة الأحكام العدلية العثمانية المستمدة أساساً من الفقه الحنفي، وخلافاً للقانون المدني السوري الذي انفرد بإلغاء نظام الشفعة كلية.

- **دراسة الروقي (2018) بعنوان: حق الشفعة: محله وسببه**، وهدفت الدراسة إلى التعرف على بيان مفهوم حق الشفعة في الفقه الإسلامي، وتحديد محل الشفعة الشيء الذي تقع عليه، واستخدم الباحث المنهج التحليلي الفقهي المقارن، يستعرض آراء المذاهب الإسلامية المختلفة في موضوع الشفعة، من خلال الاعتماد على النصوص الشرعية (القرآن والسنة)، وأقوال الفقهاء، وقد توصلت الدراسة إلى النتائج التالية: محل الشفعة هو العقار الثابت المشترك بين الشفيع والمشتري، ولا تثبت في المنقول إلا في حالات نادرة عند بعض الفقهاء، وسبب الشفعة هو دفع الضرر عن الشريك أو الجار بسبب دخول أجنبي في ملكية مشتركة، والشفعة حق ثابت شرعاً عند جمهور الفقهاء، لكنها ليست مطلقة وتُقيد بشروط، وقد اوصت الدراسة بالتوصيات التالية: توحيد الرؤية الفقهية في المحاكم الشرعية بشأن تطبيق الشفعة، خصوصاً في الشفعة للجار، وتقنين الشفعة بشكل واضح في الأنظمة القانونية لتفادي النزاعات، وضرورة التوعية القانونية والشرعية للناس حول متى وكيف يُستخدم حق الشفعة، ودراسة الشفعة في ضوء القوانين المدنية الحديثة لضمان العدالة ورفع الضرر دون الإضرار بحرية التملك.
- **أجرى العموش (2016) دراسة بعنوان: تصرفات المشتري وأثرها على حق الشفعة دراسة فقهية مقارنة**، وهدفت الدراسة إلى التعرف على موضوع تصرفات المشتري (الشريك الحادث) في الحصة المشفوعة فيها، ومدى تأثير هذه التصرفات على أحكام الشفعة، ومن هذه التصرفات، وقف المشتري للمشفوع فيه أو رهنه أو بيعه أو الوصية به أو إجارته أو هدم العقار وإنشاء بناء جديد، أو قلع الأشجار وغرس أشجار جديدة، فتبين لنا أن هذه التصرفات بمجملها لا تؤثر في حق الشفيع في الشفعة، فالشفيع يحتفظ بحقه؛ لأن حقه سابق على هذه التصرفات ومتقدم عليها.
- **دراسة العوضي (2011) بعنوان: نظرية التعسف في استعمال الحق وتطبيقاتها**، وهدفت هذه الدراسة إلى التعرف إلى تحليل نظرية التعسف في استعمال الحق كقيد على استعمال الحقوق، وبيان الضوابط الفقهية والقانونية لهذه النظرية، مع استعراض تطبيقاتها العملية في مجالات متعددة مثل الأحوال الشخصية، والمعاملات المدنية، والعقوبات، واستخدمت الدراسة المنهج التحليلي الاستنباطي والمقارن من خلال تحليل النصوص الشرعية والنظامية المرتبطة باستخدام الحق، ومقارنة بين الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية خصوصاً القانون المدني، واستقراء تطبيقات قضائية معاصرة، والبحث حول مشكلة الدراسة وإلى أي مدى يمكن اعتبار نظرية التعسف في استعمال الحق قيداً مشروعاً على الحريات والحقوق، دون الإخلال بمبدأ استعمال الحق المشروع، وما هي المعايير الدقيقة لتحديد حالات التعسف، وتوصلت الدراسة إلى النتائج التالية ومنها الحق ليس مطلقاً، ويجب ممارسته في إطار تحقيق المصلحة وعدم الإضرار بالغير، ونظرية التعسف مستمدة من قواعد الشريعة الإسلامية مثل: "لا ضرر ولا ضرار"، والقوانين الوضعية تأثرت بالفقه الإسلامي في إدراج مبدأ التعسف كقيد على استعمال الحق، ووجود حالات عملية كثيرة تم فيها تقييد الحق بسبب سوء النية أو عدم تحقيق المصلحة، وعدم وجود معيار موحد في المحاكم لتحديد التعسف، مما يسبب تفاوتاً في الأحكام، وخلصت الدراسة إلى التوصيات التالية: وضع ضوابط قضائية واضحة لتحديد حالات التعسف في استعمال الحق، وضرورة تدريب القضاة والباحثين على فهم وتطبيق النظرية بشكل دقيق، وإدراج مبدأ التعسف ضمن المناهج القانونية والشرعية التعليمية، وتشجيع المشرع على سن مواد قانونية صريحة تنظم حالات التعسف وتُحد من التباين القضائي، وتعزيز دور الفقه الإسلامي في تطوير القوانين المدنية المعاصرة.
- **دراسة المساد (2008) بعنوان: الشفعة كسبب من أسباب كسب الملكية دراسة مقارنة**، وهدفت هذه الدراسة إلى توضيح الشفعة باعتبارها سبباً من أسباب كسب الملكية وتعرضت في الفصل التمهيدي لعدة موضوعات متعلقة بموضوع الشفعة مبيئاً ماهيتها من حيث التعريف بها لغة وفي الاصطلاح القانوني ومصدرها التاريخي وركزت على اختلاف التشريعات موضوع هذه الدراسة المقارنة في تعريفها للشفعة حيث اختلف الأمر في القانون المدني المصري عنه في المدني الأردني ومجلة الأحكام العدلية التي تمثل جانباً من الفقه الإسلامي الذي يعتبر المصدر التاريخي والمادي لها، ثم بينت موقف القضاء من الاختلاف في التعريف الذي يتمثل بما استقرت عليه محكمتا التمييز الأردنية والنقض المصرية ومن ثم ركزت على الطبيعة القانونية للشفعة من حيث اعتبارها رخصة تارة، وحقاً تارة أخرى إلى أن استقر الرأي على أنها سبب من أسباب كسب الملكية في مرتبة، ووسط أعلى من الرخصة بدرجة أقل من الحق ثم تطرقت لخصائصها التي تميزها عن غيرها من أسباب كسب الملكية باعتبارها قد وردت خلافاً للأصل وميزت بينها وبين ما يشتهر بها من مصطلحات قانونية ذات علاقة بكسب الملكية في العقار أيضاً كالأفضلية والأولوية، ووقفت على الفارق الدقيق بين كل منهما والشفعة باعتبار أن الأفضلية لا تكون إلا في البناء والأولوية لا تكون إلا في عقار انتقصت إحدى مكنات الملكية فيه، وبينت موقف القانون المدني المصري من ذلك كون هذه الأخيرة لا وجود لها في هذا القانون.

ما يميز الدراسة عن الدراسات السابقة:

تعد هذه الدراسة امتداداً للدراسات السابقة التي بحثت عن "حق الشفعة في ضوء نظرية التعسف في استعمال الحق" وتُعد من الدراسات القانونية والفقهية المتقدمة التي تجمع بين مبدأ فقهي تقليدي (حق الشفعة) ومبدأ حديث نسبياً في الفقه والقانون المدني وهو نظرية التعسف في استعمال الحق، وسعت هذه الدراسة إلى الجمع بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، حيث أن الدراسات السابقة ركزت على حق الشفعة من منظور فقهي تقليدي، أو من منظور قانوني بحت، أما دراستنا الحالية فتميزت بدمج الفقه الإسلامي (بمذاهبه المختلفة) مع القانون المدني المعاصر، وتناولها لمبدأ التعسف في استعمال الحق، ونظرية التعسف لم تكن تُربط غالباً بحق الشفعة في الدراسات السابقة، حيث طورت هذه الدراسة أموراً فقهية

وقانونية لم تتطرق لها الدراسات السابقة مثل متى تتحول ممارسة الشفعة إلى تعسف، وهل يمكن إساءة استخدام الشفعة لأغراض كيدية، وما الضوابط التي يجب أن يلتزم بها الشفيع حتى لا يُعتبر متعسفًا، وهذا الربط يفتح أفقًا جديدًا في الاجتهاد الفقهي والتطبيق القضائي، هذه الدراسة متميزة لأنها تربط بين مؤسسة شرعية قديمة (الشفعة) ومفهوم حقوقي معاصر (التعسف)، وتقدم معالجة نقدية تحليلية ذات بعد فقهي وقانوني تطبيقي، مما يمنحها قيمة مضافة في مجال البحوث العليا والمجستير والدكتوراه.

خطة الدراسة:

وقد قسمت بحثي إلى ثلاثة مباحث:

حيث أن المبحث الأول تضمن ماهية حقوق الشفعة، وقد تم تفسير هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول: التعريف بحق الشفعة وخصائصه، والمطلب الثاني: شروط واجراءات حق الشفعة، والمبحث الثاني الأحكام القانونية المترتبة على حق الشفعة، وتم تقسيمه إلى مطلبين، المطلب الأول: تملك حق الشفعة واستعمال العقار المشفوع، والمطلب الثاني: أسباب سقوط حق الشفعة، حيث أن المبحث الثالث: نظرية التعسف في استعمال الحق، وتم تقسيمه إلى مطلبين المطلب الأول، مفهوم التعسف في اللغة والاصطلاح، والمطلب الثاني معايير التعسف في استعمال الحق مفهومها وأنواعها.

المبحث الأول: ماهية حق الشفعة

يُعدّ حق الشفعة من الحقوق التقديرية التي قررها الفقه الإسلامي والقانون المدني، وهو يُمنح للشريك في العقار أو الجار لدرء الضرر المتوقع من دخول الغير شريكًا مع الشفيع، ويُعرف حق الشفعة بأنه، استحقاق الشريك انتزاع حصة شريكه المبيعة بثمنها بعد بيعها للغير، وقد شرع هذا الحق تحقيقًا لمبدأ العدالة وحفظًا للروابط الاجتماعية بين الجيران والشركاء، وتفاديًا لما قد ينشأ من نزاعات بسبب دخول شخص أجنبي على الشراكة، وتختلف شروط الشفعة وأحكامها بين المذاهب الفقهية، إلا أن معظمها يتفق على أنّ الشفعة تُشرع لدفع الضرر، لا لتحقيق المنفعة فقط، وتكمن أهمية هذا الحق في توازنه بين حماية الشريك وحرية التعاقد، مما يجعله من المواضيع الجديرة بالدراسة في ضوء ما قد يطرأ عليه من تعسف في الاستعمال، ومن هنا تتجلى أهمية الربط بين حق الشفعة ونظرية التعسف في استعمال الحق.

المطلب الأول: التعريف بحق الشفعة وخصائصه

حق الشفعة هو حق تملك قهري يثبت للشريك في العقار أو من له صلة معينة بالمبيع (كالجار في بعض المذاهب)، يتيح له انتزاع الحصة المبيعة من يد المشتري الجديد، مقابل دفع الثمن الذي تم به البيع. ويهدف هذا الحق إلى منع الضرر الذي قد يصيب الشريك أو الجار نتيجة دخول شخص أجنبي في الملكية، مما قد يُخلّ باستقرار العلاقة أو يسبب نزاعات. وهذا يُعدّ حق الشفعة من الوسائل الوقائية في المعاملات العقارية، يوازن بين حماية المصالح الفردية والحرية الاقتصادية، ونظرًا لأهمية هذا المطلب سنقسمه إلى فرعين الفرع الأول تعريف حق الشفعة، والفرع الثاني خصائص حق الشفعة (زباري، 2020).

الفرع الأول: تعريف حق الشفعة

التعريف الفقهي لحق الشفعة:

عرف الفقهاء الشفعة بأنها: استحقاق الشريك انتزاع حصة شريكه المبيعة من يد المشتري بثمنها، ولو بغير رضاه، لدفع الضرر عن الشريك بسبب الشركة.

ويستند هذا الحق في الفقه إلى أحاديث نبوية شريفة، منها: الشفعة فيما لم يُقسم، فإذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة (الشواربي، 1985).

فالفقه الإسلامي يربط الشفعة بالضرر المحتمل الواقع على الشريك أو الجار عند بيع حصة العقار لشخص أجنبي. ودليل ذلك قول النبي (صلى الله عليه وسلم): الجار أحق بشفعة جاره يُنتظرُ بها وإن كان غائبًا، إذا كان طريقهما واحدًا (رواه أبو داود وابن ماجه بإسناد صحيح (المغني، 1985).

التعريف القانوني لحق الشفعة:

أما في القوانين المدنية فتعرف الشفعة بأنها، حق قانوني مقرر للشريك في العقار، يتيح له أن يحل محل المشتري في شراء الحصة المبيعة، بنفس الشروط، وذلك خلال مدة قانونية محددة.

ويُعتبر هذا الحق استثناءً من مبدأ حرية التعاقد ورضا الطرفين، ويهدف إلى حماية مصالح الشريك ومنع تفتيت الملكية أو النزاع مع الغريب (المغني، 1985).

تبين من خلال التعريفات السابقة، أن الفقه الإسلامي يركز على دفع الضرر، في حين أن القانون يركز على تنظيم العلاقات العقارية وحماية الشركاء، كلاهما يتفق في الجوهر، مع اختلاف في التفاصيل والإجراءات.

الفرع الثاني: خصائص حق الشفعة

من أبرز خصائص الشفعة أنها:

- حق استثنائي يقيد مبدأ حرية التعاقد والتصرف.
- حق غير قابل للتجزئة أي تبقي لا ينشأ إلا بعد حصول البيع للغير.
- حق قابل للارث يتعلق بالعقارات غالباً، دون المنقولات.
- وحق قابل للسقوط إذا لم يُمارَ خلال المدة القانونية أو الشرعية (مساد، 2008).

وبناءً على ما سبق سيتم شرح خصائص الشفعة بشكل مفصل:

أولاً: حق استثنائي: وصف الشفعة بأنها "حق استثنائي" يعني أنها تشكل استثناءً على القواعد العامة في القانون المدني، وبخاصة على مبدأ حرية التعاقد والرضا في البيع، فالقاعدة الأصلية في العقود هي أن للشخص الحرية الكاملة في أن يبيع ملكه لمن يشاء وبالسعر الذي يراه مناسباً، لكن في الشفعة، يُنزع هذا الحق جزئياً، حيث يُجبر المشتري الجديد على التنازل عن المبيع للشفيع، إذا طالب به خلال المدة القانونية، وبنفس الثمن، ولتوضيح لماذا تُعتبر استثناءً، لأنها، تُقيد حرية البائع في اختيار من يبيعه، وتُجبر المشتري على التنازل عن المبيع دون رضاه، وتُمنح لطرف ثالث (الشفيع) لم يكن جزءاً من العقد الأصلي، ولهذا السبب، فإن القانون والفقه يُصيقان نطاق الشفعة، ويشترطان شروطاً صارمة لممارستها، مثل: السرعة في المطالبة، والدفع الفوري للثمن، ووجود علاقة شراكة أو جوار (مساد، 2008).

ثانياً: حق غير قابل للتجزئة: الشفع إذا أراد أن يأخذ بالشفعة، فعليه أن يأخذ كامل الحصة المبيعة كما هي، ولا يجوز له أن يطلب جزءاً منها فقط، إذا باع شريك مثلاً نصف العقار الذي يملكه، فليس من حق الشفع أن يطلب فقط ربع هذا النصف، بل عليه أن يأخذ كامل الحصة المبيعة أو يتركها كلها (عبد الكريم، 2020)، بمعنى آخر، لا تُجزأ الشفعة ولا تُمارس إلا على كامل الشيء المبيع، بنفس الشروط التي باع بها المالك الأصلي، وإلا سقط حق الشفع، والهدف من هذه الخاصية، لمنع النزاعات والتعقيدات في الملكية، ولضمان استقرار المعاملات العقارية، ولعدم إلحاق الضرر بالمشتري، الذي قد لا يرغب في شريك جديد بجزء من الحصة فقط (عبد الكريم، 2020).

ثالثاً: حق قابل للارث: أي إذا توفي الشفع قبل أن يُباشر طلب الشفعة أو قبل أن يتمكن من إكمال إجراءاتها، فإن ورثته يملكون هذا الحق، ويجوز لهم أن يطالبوا بالشفعة مكانه، ضمن نفس الشروط والضوابط التي كان ملتزماً بها، وحق الشفعة يُعتبر حقاً مالياً متعلقاً بالذمة المالية للشفيع، وبالتالي فهو لا يسقط بموته تلقائياً، بل ينتقل إلى الورثة كما تنتقل باقي الحقوق والأموال، بشرط أن يكون، الشفع قد استحق الشفعة فعلاً (أي وُجد البيع وكان له حق فيها)، ولم يكن قد أسقط حقه صراحة أو ضمناً، ولم تنقضي المدة القانونية للمطالبة بها، والهدف من هذه الخاصية حماية حقوق الشفع وأهله من الضياع، وتحقيق العدالة والاستقرار في المعاملات، لأن الشفعة حق قائم ومحدد عند حصول البيع، فهو يدخل ضمن تركة المتوفى.

رابعاً: حق قابل للسقوط: إذا لم يُمارَ خلال المدة القانونية أو الشرعية، وصف حق الشفعة بأنه "قابل للسقوط بمرور الزمن" يعني أن، الشفع يفقد حقه في المطالبة بالشفعة إذا لم يباشرها في المدة المحددة قانوناً أو شرعاً من وقت علمه بالبيع، بمعنى أن حق الشفعة ليس دائماً، بل مرتبط بمدة معينة، وإذا انقضت دون اتخاذ إجراء، يسقط الحق نهائياً ولا يُقبل من الشفع أي مطالبة به، حيث تبين من الناحية القانونية معظم القوانين المدنية تُحدد مدة قصيرة جداً لممارسة الشفعة، ففي القانون الأردني 15 يوماً، وفي بعض القوانين تسقط الشفعة أيضاً إذا تم تسجيل العقد في السجل العقاري وانتهت المهلة، ولا يُقبل من الشفع الادعاء بالشفعة بعد هذه المدة، حتى لو كان له ضرر فعلي، لأن القانون يُقدّم استقرار المعاملات على المصالح الفردية، وفي الفقه الإسلامي، الفقهاء لم يُحددوا مدة زمنية محددة، ولكنهم اشترطوا أن يُطالب الشفع بالشفعة "فوراً بعد العلم بالبيع"، وإلا سقط حقه، وهذا ما يُعرف بشرط "الفور"، فإذا علم بالبيع وسكت دون عذر، اعتبر ذلك تنازلاً ضمناً عن حقه، أما إذا كان له عذر شرعي يمنعه من المطالبة، فلا يسقط الحق، والهدف من هذه الخاصية، تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية، ومنع تعطيل تصرفات المالك والمشتري، وضمان الجدّية في استخدام الشفعة، لا استخدامها كوسيلة للضغط أو التأخير (زيباري، 2020).

المطلب الثاني: شروط واجراءات حق الشفعة

يُعدّ حق الشفعة من الحقوق التي قررها الفقه الإسلامي وأخذت به أغلب التشريعات المدنية، لما له من أثر في دفع الضرر عن الشركاء أو المجاورين، وتحقيق نوع من الاستقرار في الملكية العقارية.

إلا أنّ هذا الحق، نظراً لطبيعته الاستثنائية التي تُقيد حرية التعاقد، لا يُمنح إلا ضمن ضوابط دقيقة وشروط محددة، تضمن عدم إساءة استعماله، وتحفظ حقوق الطرفين (الشفيع والمشتري).

وقد اهتم الفقهاء والقانونيون بتحديد هذه الشروط والقيود بدقة، سواء من حيث الصفة التي يجب أن تتوفر في الشفع، أو من حيث طبيعة المبيع وشكل المعاملة، أو من حيث المدة والإجراءات اللازمة للمطالبة بالحق، وعلى هذا سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول شروط حق الشفعة، والفرع الثاني اجراءات حق الشفعة (العموش، 2016).

الفرع الأول: شروط حق الشفعة

حق الشفعة، باعتباره من الحقوق المالية التقديرية، لا يُمنح تلقائياً لكل من يطالب به، بل يشترط لممارسته توفر شروط معينة، تضمن عدم الإضرار بالمشتري الأصلي، وتمنع استغلال هذا الحق بشكل تعسفي.

وقد وضع الفقه الإسلامي مجموعة من الشروط التي تنظم هذا الحق، في حين قام القانون المدني الأردني بتقنين هذه الشروط ضمن إطار قانوني واضح، يُنظم العلاقة بين الشفيع والمشتري ويحدد الإجراءات الواجب اتباعها، وعليه سوف يتم توضيح شروط الشفعة في الفقه الإسلامي، والقانون المدني الأردني:

شروط الشفعة في الفقه الإسلامي، اختلف الفقهاء في بعض التفاصيل، لكنهم اتفقوا عمومًا على عدة شروط أساسية لممارسة حق الشفعة، منها:

- أن يكون المبيع عقارًا مشتركًا غير مقسوم، أي أن يكون الشفيع شريكًا في العقار المشاع، ولم تتم القسمة، لأن القسمة تُسقط الشفعة عند أغلب المذاهب.

- أن يتم البيع فعليًا، لا تُثبت الشفعة إلا بعد وقوع البيع، فإذا لم يتم البيع (كان وعدًا فقط)، فلا شفعة.

- أن يكون الشفيع مستوفيًا للأهلية، أي قادرًا شرعًا على التملك والتصرف.

- أن يطالب بالشفعة فور علمه بالبيع (شرط الفور)، وهذا يعني ألا يتراخى في المطالبة، وإلا سقط حقه، وهو شرط متفق عليه في أغلب المذاهب.

- دفع الثمن الحقيقي للمبيع، فالشفيع ملزم بدفع نفس الثمن الذي تم به البيع، دون ممانعة أو مساومة (متروك، 2020).

شروط الشفعة في القانون الأردني (المادة 116-125 من القانون المدني الأردني)

نظم القانون الأردني نظم حق الشفعة ضمن المواد من 116 إلى 125 من القانون المدني، وأهم شروط الشفعة فيه هي:

- أن يكون الشفيع مالكًا مشاعًا في العقار المبيع، أي أن له حصة في العقار الذي تم بيعه، ولم يتم فرز الحصص.

- أن يتم البيع بعقد صحيح بين البائع والمشتري، فلا تُقبل الشفعة إذا كان البيع باطلًا أو فاسدًا.

- أن يُطالب الشفيع خلال خمسة عشر يومًا من علمه بالبيع، وهذا ما نصت عليه المادة 118 من القانون المدني الأردني "يجب على الشفيع أن يعلن رغبته في الأخذ بالشفعة خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ علمه بالبيع"

- أن يدفع الثمن خلال ثلاثين يومًا من إعلانه الرغبة بالشفعة، بحسب المادة نفسها، وإلا سقط حقه.

- أن لا يكون قد أسقط حقه صراحة أو ضمناً، مثل أن يوقع على وثيقة تفيد بعدم رغبته بالشفعة، أو يسكت عن المطالبة بعد العلم بالبيع (متروك، 2020).

ويرى الباحث أن شروط حق الشفعة، سواء في الفقه أو القانون الأردني، تقوم على تحقيق التوازن بين مصلحة الشفيع في درء الضرر، وبين مصلحة المشتري في الاستقرار على ملكيته، ويُلاحظ أن القانون الأردني قنّن هذه الشروط بنصوص واضحة لضمان حسن سير المعاملات، مع المحافظة على الجوهر الفقهي للمبدأ.

الفرع الثاني: إجراءات حق الشفعة

وإن حق الشفعة، رغم كونه حقًا مشروعًا للشريك أو المجاور، إلا أنه لا يُمكن ممارسته بشكل عشوائي، بل يخضع لمجموعة من الإجراءات القانونية والفقهية الدقيقة التي تضمن جدية المطالبة، وتحافظ على حقوق المشتري الأصلي.

فمن الناحية الفقهية، شدّد الفقهاء على ضرورة الإسراع والمبادرة في طلب الشفعة، بينما من الناحية القانونية، نظم المشرع إجراءات المطالبة بالشفعة بنصوص واضحة، سواء من حيث المدة أو الوسائل أو الجهات القضائية المختصة.

إجراءات الشفعة في الفقه الإسلامي:

وضع الفقهاء بمذاهبهم المختلفة ثلاث مراحل أساسية لممارسة حق الشفعة:

- الإظهار الفوري لرغبة الشفعة (الإشهاد أو الإعلان)، ويجب على الشفيع أن يُبادر فور علمه بالبيع إلى إعلان رغبته في الشفعة، ويتم ذلك بالإشهاد أو التصريح بذلك علنًا، أمام شهود، أو بإعلام المشتري أو البائع.

- المطالبة القضائية إن لم تُستجِب رغبته، وذلك إذا لم يرضَ المشتري بالتنازل، يُرفع الأمر إلى القاضي، والقاضي ينظر في الطلب، ويتحقق من تحقق الشروط، ثم يُلزم المشتري بالتنازل عن الحصة للمشتري مقابل الثمن المدفوع.

- دفع الثمن فورًا، الشفيع ملزم بدفع الثمن الذي دفعه المشتري، دون تأخير، كشرط لاكتمال الشفعة، أن لم يكن قادرًا على الدفع فورًا، سقط حقه في الشفعة عند جمهور الفقهاء (متروك، 2020).

إجراءات الشفعة في القانون الأردني:

القانون الأردني نظم إجراءات الشفعة بشكل مفصل في المواد من 116 إلى 125 من القانون المدني، ويمكن تلخيص الإجراءات كما يلي:

- العلم بالبيع، تبدأ الإجراءات من تاريخ علم الشفيع بالبيع، وليس من تاريخ وقوع البيع نفسه.

- إعلان الرغبة بالشفعة خلال 15 يومًا، وفق المادة 118 من القانون المدني الأردني، ويجب على الشفيع أن يعلن رغبته في الأخذ بالشفعة خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ علمه بالبيع، ويتم الإعلان عن طريق تبليغ البائع أو المشتري بإشعار رسمي أو إشهاد قانوني.

- رفع دعوى الشفعة خلال 30 يومًا، يجب على الشفيع رفع دعوى أمام المحكمة خلال ثلاثين يومًا من إعلان الرغبة، وإلا سقط حقه.

- إيداع الثمن أو تقديمه للمحكمة، الشفيع ملزم بإيداع كامل الثمن الذي تم به البيع، لدى المحكمة أو إحضاره نقدًا، كشرط لقبول الدعوى.

- الحكم القضائي بنقل الملكية، إذا اقتنعت المحكمة بتوافر الشروط والإجراءات، تصدر حكمًا بنقل الحصة المبيعة إلى الشفيع، بعد دفع الثمن.

- تسجيل الحكم في دائرة الأراضي، بعد صدور الحكم، يُسجل العقار باسم الشفيع رسميًا، ليكتمل انتقال الملكية (المسري، 2020). وحسب اطلاع الباحث تُظهر الإجراءات المتبعة في الفقه والقانون أن حق الشفعة ليس مجرد رغبة، بل يتطلب التزامًا زمنيًا، وشكليًا، وماليًا، فالفقه يركز على النية والفور، أما القانون الأردني فيركز على الإثبات والتوثيق والالتزام بالإجراءات القانونية، لضمان حقوق جميع الأطراف، وتحقيق العدالة في المعاملات العقارية.

المبحث الثاني: الأحكام القانونية المترتبة على حق الشفعة

يُعد حق الشفعة من الحقوق التي نظمها القانون لحماية الشركاء في الملكية من دخول أغراب دون إرادتهم، وهو يترتب عليه جملة من الأحكام القانونية التي تهدف إلى تحقيق العدالة والتوازن بين مصلحة الشفيع ومصلحة المشتري، وتُمارس الشفعة ضمن شروط وإجراءات محددة، ويترتب على استيفائها نقل ملكية العقار جبرًا عن المشتري لصالح الشفيع، يقتضي تقسيم هذا المطلب للحديث عن أسباب سقوط الشفعة وعلى النحو التالي:

المطلب الأول: تملك الشفيع لحق الشفعة واستحقاق العقار المشفوع

البحث في تملك الشفيع لحق الشفعة واستحقاق العقار المشفوع يقتضي تقسيم هذا المبحث إلى فرعين حيث سنوضح في الفرع الأول تملك لحق الشفعة بينما سأوضح في الفرع الثاني استحقاق العقار المشفوع.

الفرع الأول: تملك العقار المشفوع

تملك العقار المشفوع هو الأثر الرئيسي لممارسة حق الشفعة، ويعني انتقال ملكية العقار المبيع من المشتري إلى الشفيع وفق أحكام القانون، وفي القانون المدني الأردني، إذا استوفى الشفيع الشروط القانونية ومارس حقه خلال المدة المحددة (15 يومًا من علمه بالبيع)، يُحكم له بتملك العقار بنفس الثمن والشروط المتفق عليها في عقد البيع الأصلي، يتم نقل الملكية بقرار قضائي، ويعتبر الشفيع مالًا للعقار محل الشفعة، بشرط دفع الثمن خلال الأجل الذي تحدده المحكمة، وهذا الحكم يهدف إلى حماية الشريك من دخول شخص أجنبي في الشيوع، وبالتالي رفع الضرر عنه، ولا يتم الاعتداد بأية تصرفات أجراها المشتري بعد البيع إذا ثبت حق الشفعة يتوجب على الشفيع إثبات توافر شروط الشفعة، ككونه شريكًا في العقار غير المقسوم، وتملك العقار يتم جبرًا على المشتري ودون رضاه، ويُعد حكم الشفعة بمثابة سند ناقل للملكي (شطناوي، 2018).

الفرع الثاني: استحقاق العقار المشفوع

استحقاق العقار المشفوع وفق القانون المدني الأردني يعني انتقال ملكيته إلى الشفيع بحكم قضائي بعد ثبوت حقه في الشفعة، ويتم هذا الاستحقاق بنفس شروط البيع الأصلي، خاصة من حيث الثمن، ويشترط أن يكون الشفيع شريكًا في العقار غير المقسوم، وأن يمارس حقه خلال 15 يومًا من علمه بالبيع، ويُلزم الشفيع بدفع الثمن خلال المهلة التي تحددها المحكمة، ويترتب على الاستحقاق بطلان ملكية المشتري الأصلي واعتبار الشفيع هو المالك الجديد، ويهدف هذا الحق إلى منع الضرر الناتج عن إدخال غرباء في الشراكة (شطناوي، 2018).

المطلب الثاني: أسباب سقوط الشفعة

في الفقه الإسلامي، يسقط حق الشفعة بعدة أسباب تُستمد من قواعد عامة مثل رفع الضرر وعدم الإضرار بالغير، فيسقط الحق إذا تراخى الشفيع عن المطالبة به دون عذر، لأنّ الفقهاء اعتبروا التراخي قرينة على الرضا، كما يسقط إذا أسقطه الشفيع صراحة أو تصرف بما يدل على إسقاطه، كأن يهئ المشتري أو يسلمه العقار، ويسقط كذلك إذا زال سبب الشفعة، مثل قسمة العقار بين الشركاء، وأجمع جمهور الفقهاء على أنّ السكوت مع القدرة على المطالبة يُعد سببًا قويًا في سقوط الحق، تحقيقًا لاستقرار الملكيات ومنع النزاع (الجندي، 1997).

كما تبين من خلال الرجوع إلى الأدبيات والدراسات السابقة أنّ حق الشفعة في القانون المدني الأردني ليس مطلقًا، بل يرد عليه السقوط في حالات محددة صراحةً لحماية استقرار المعاملات العقارية، ومن أهم أسباب سقوط الشفعة عدم ممارسة الشفيع لحقه خلال المدة القانونية المحددة، وهي 15 يومًا من تاريخ علمه بالبيع، كما يسقط الحق إذا تنازل الشفيع عنه صراحة أو ضمناً، أو إذا صدر منه ما يدل على الرضا بدخول المشتري في الشراكة، كذلك، يسقط إذا تم البيع في عقار مقسوم أو في حال لم يكن الشفيع شريكًا، وتهدف هذه الأسباب إلى منع التعسف في استعمال الحق، وتحقيق التوازن بين مصالح الشفيع والمشتري.

في القانون المدني الأردني، وردت أسباب سقوط الشفعة بشكل صريح في المواد المتعلقة بالشفعة، وأبرزها المادة (1193)، بالإضافة إلى ما استقر عليه الفقه والقضاء. فيما يلي أهم أسباب سقوط حق الشفعة في القانون الأردني:

أسباب سقوط الشفعة في القانون الأردني:

- انقضاء المهلة القانونية للمطالبة بالشفعة، وهي 15 يومًا من تاريخ العلم بالبيع، وفقًا للمادة (1193/1)، وإذا لم يُبدي الشفيع رغبته خلال هذه المدة، سقط حقه.
- عدم إقامة دعوى الشفعة خلال 30 يومًا من إعلان الرغبة، وفق المادة (2/1193)، إذا لم يُقم الشفيع الدعوى خلال 30 يومًا من إعلان رغبته، سقط حقه أيضًا.

- تنازل الشفيع عن حقه صراحة أو ضمناً، كأن يقر بأنه لا يرغب في الشفعة، أو يتصرف بما يدل على رضاه بالبيع (مثلاً: تهنئة المشتري، عدم الاعتراض).
- صدور تصرف من الشفيع يُعد قبولاً للمشتري، مثل توقيع عقد مشاركة أو تأجير الحصة للمشتري.
- قسمة العقار بين الشركاء قبل المطالبة بالشفعة، إذا زال سبب الشفعة (أي لم يعد العقار في حالة شيوع)، سقط الحق.
- شراء الشفيع للعقار قبل أن يمارس الشفعة، إذا اشترى الشفيع الحصة موضوع الشفعة من المشتري أو من غيره، فلا حاجة للشفعة.
- إسقاط الشفعة بموجب اتفاق أو شرط سابق، إذا تم إسقاط حق الشفعة باتفاق سابق في عقد الشراكة، فلا يحق المطالبة بها لاحقاً (العزام، 2017).

المبحث الثالث: نظرية التعسف في استعمال الحق

المطلب الأول: مفهوم التعسف في اللغة والاصطلاح

أولاً: التعسف في اللغة: عَسَفَ فلاناً: أي جار عليه وظلمه

وعَسَفَ الطريق: أي سار فيه بغير هداية، أو أخذه على غير هدى وصعوبة.

التعسف: هو التجاوز عن الحد، أو التصرف بطريقة جائرة أو غير عادلة (الديحاني، 2022).

إذاً، التعسف في اللغة يعني:

الظلم، أو الجور، أو استخدام القوة أو الحق بغير وجه مشروع، أو بطريقة قاسية ومبالغ فيها (الديحاني، 2022).

ثانياً: التعسف في الاصطلاح:

استعمال الشخص لحق مشروع استعمالاً غير مشروع، يلحق الضرر بالغير، دون أن يكون له مصلحة حقيقية أو مشروعة في هذا الاستعمال.

أي أن الشخص قد يملك حقاً معيناً (مثل حق الملكية أو حق التقاضي أو غيره)، لكنه يستخدمه بطريقة تخرج عن حدود حسن النية أو تتجاوز الغرض المشروع من الحق، مما يؤدي إلى الإضرار بالآخرين (ابن منظور، 414).

وعليه فإن نظرية التعسف من الناحية الفقهية والقانونية توضح القواعد والشروط والمعايير التي تستند عليها نظرية التعسف فمن الناحية الفقهية، وتستند نظرية التعسف في الفقه الإسلامي على قاعدة مشهورة وهيلا ضرر ولا ضرار، وهي قاعدة نبوية عظيمة تُبنى عليها كثير من الأحكام. ويرى الفقهاء أن الحقوق لا يجوز استعمالها للإضرار بالآخرين، حتى وإن كان أصل التصرف مشروعاً، فإذا كان الاستعمال مؤدياً إلى الضرر دون حاجة أو مصلحة معتبرة، فهو محرم شرعاً.

مثال: إذا بنى شخص جداراً عالياً فقط ليمنع الضوء عن جاره دون مصلحة، يُعد ذلك تعسفاً، ومن الناحية القانونية، في القانون المدني الأردني، تُعرف نظرية التعسف بأنها استعمال غير مشروع لحق مشروع

وردت في المادة 66 من القانون المدني، والتي قررت أن من استعمال حقه تعسفاً وجب عليه الضمان، إذا:

- لم يقصد من استعماله إلا الإضرار بالغير.
- أو كانت المصلحة منه لا تتناسب مع الضرر.
- أو خالف العرف أو الغرض من الحق.

وتهدف هذه النظرية إلى منع الضرر وتنظيم حدود استعمال الحقوق لتحقيق التوازن بين حرية الأفراد ومصلحة المجتمع (نبيل، 2018).

المطلب الثاني: معايير التعسف في استعمال الحق مفهومها وأنواعها

أولاً: مفهوم المعايير في اللغة: العيار: وهو الميزان الذي تُوزن به الأشياء لمعرفة مقدارها أو قيمتها.

ويقال: هذا عيار الشيء أي مقياسه أو مبلغه أو قيمته.

ومن هنا، يُفهم أن المعيار في اللغة عند ابن منظور يعني: المقياس أو الأداة التي تُستخدم للحكم على الشيء وضبطه أو تقييمه.

عندما نتحدث عن "المعايير" في نظرية سوء استعمال الحق، فنحن نقصد: الضوابط أو المقاييس التي يُحتكم إليها لتمييز ما إذا كان استعمال الحق مشروعاً أم تعسفياً.

ومن هذه المعايير (في القانون مثلاً):

- معيار القصد هل كان القصد من الاستعمال الإضرار.
- معيار المصلحة هل توجد مصلحة حقيقية.
- معيار الضرر هل يفوق الضرر المصلحة.
- معيار العرف هل يتوافق مع السلوك المعتاد.

"المعيار" في اللغة، كما ورد عند ابن منظور، هو الميزان أو المقياس، وفي نظرية سوء استعمال الحق، هو الأداة التي يُستخدم بها التقييم: هل وقع الشخص في التعسف أم لا، وهل استعمال حقه بما يتفق مع العدل والنية الحسنة، أم أساء استخدامه (نبيل، 2018).

ثانياً: أنواع المعايير:

تُعد المعايير في نظرية التعسف في استعمال الحق وسيلة لضبط حدود ممارسة الحقوق ومنع الانحراف بها عن مقاصدها، فهي التي تساعد في التمييز بين الاستعمال المشروع وغير المشروع للحق.

وقد اعتمد الفقه والقانون عدة معايير لتحديد ما إذا كان استعمال الحق يُعد تعسفًا.

- المعيار الشخصي (القصدي): ينظر إلى نية صاحب الحق، فإذا ثبت أنه لم يقصد إلا الإضرار بالغير دون مصلحة حقيقية، اعتُبر فعله تعسفًا.
- المعيار الموضوعي (الضرر والمصلحة): يُقارن بين الضرر الواقع على الغير والمصلحة التي يجنيها صاحب الحق. فإذا كان الضرر أعظم وأوضح من المصلحة، فإن الاستعمال يُعد تعسفًا.
- معيار مخالفة العرف أو الغرض من الحق: إذا استُعمل الحق بطريقة مخالفة للغرض الذي شرع من أجله، أو على خلاف ما جرى به العرف أو التعامل المعتاد، اعتُبر تعسفًا (الحموي، 419هـ).

الفرع الأول: المعيار الذاتي للتعسف في استعمال الحق

أولاً: تعريف المعيار الذاتي (القصدي)

ويُسمى أيضًا المعيار الشخصي أو القصدي، هو أحد المعايير الأساسية لتحديد ما إذا كان الشخص قد أساء استعمال حقه. ويُعرف بأنه، النظر في نية صاحب الحق وقصده عند استعماله للحق، فإذا ثبت أن قصده لم يكن تحقيق مصلحة مشروعة، بل كان هدفه الإضرار بالغير، عُد فعله تعسفًا (العبيدي، 2022).

ثانيًا: أقسام المعيار الذاتي

يمكن تقسيم هذا المعيار إلى قسمين رئيسيين بحسب نية صاحب الحق:

- الاستعمال بقصد الإضرار المباشر (المباشر)، حيث يكون الهدف الصريح والمباشر من التصرف هو إلحاق الضرر بالغير، دون أن يحقق صاحب الحق أي مصلحة لنفسه، ومثال على ذلك من يبني جدارًا عاليًا فقط ليمنع الضوء عن جاره، دون حاجة أو مصلحة معقولة.
- الاستعمال بقصد الإضرار مع وجود مصلحة هامشية أو وهمية، حيث يحقق صاحب الحق مصلحة ما، لكن قصد الإضرار يغلب على المصلحة، وتكون المصلحة ضعيفة أو غير جدية، ومثال على ذلك من يرفع دعوى قضائية يعلم مسبقًا بعدم جديتها، فقط لإزعاج خصمه أو تعطيله (الديحاني، 2022).

هذا المعيار يعتمد على إثبات النية، وهو ما يجعله أحيانًا صعب التطبيق في الواقع القضائي، لذلك يتم غالبًا الاستعانة به إلى جانب المعيار الموضوعي.

ثالثًا: المعيار الذاتي في التعسف في استعمال الحق من النواحي الفقهية والقانونية

أولاً: من الناحية الفقهية

في الفقه الإسلامي، المعيار الذاتي يُفهم من خلال النية والقصد، وهو مرتبط ارتباطًا وثيقًا بقاعدة "الأعمال بالنيات" وقاعدة "لا ضرر ولا ضرار". فإذا استعمل الشخص حقًا مشروعًا بقصد الإضرار بالغير دون مصلحة شرعية له، فإن هذا يُعد سوء استعمال للحق، ويمنع منه شرعًا. وقد قرر الفقهاء أن القصد الفاسد يُفسد الفعل المشروع، أي أن النية السيئة تُحوّل التصرف من مباح إلى محرم. مثال: من يحرم جاره من منفعة مباحة فقط بدافع الحقد أو الانتقام، فإنه آثم، رغم أن فعله في الأصل مباح (العموش، 2016).

ثانيًا: من الناحية القانونية

في القانون، وخاصة في القانون المدني الأردني (المادة 66)، يُعد المعيار الذاتي أحد الحالات التي يُعتبر فيها استعمال الحق تعسفًا، وذلك إذا: "لم يقصد من استعمال الحق سوى الإضرار بالغير".

أي أن المشرع الأردني نص صراحة على نية الإضرار كسبب للتعسف، والقاضي يُكَلّف في هذه الحالة بالتحقق من نية صاحب الحق من خلال الفرائض والظروف المحيطة، لا مجرد أقواله، لكن بسبب صعوبة إثبات النية، لا يُعتبر بهذا المعيار لوحده غالبًا، بل يُدمج مع المعيار الموضوعي (العزام، 2017).

الفرع الثاني: تمحّض قصد الاضرار

أولاً: التمحّض بقصد الإضرار:

هو أن يقوم صاحب الحق باستعماله من دون أي مصلحة حقيقية أو مشروعة لنفسه، ويكون هدفه الوحيد أو الأساسي هو إلحاق الضرر بالغير. ويُسمى "التمحّض" لأن الفعل يكون خالصًا ومقصودًا به الإضرار فقط، دون نفع ذاتي يُعتد به.

لوتعمنا النظر من الناحية الفقهية يتشدد مع هذا النوع من التعسف، لأنه يخالف قاعدة لا ضرر ولا ضرار و"الضرر يُزال". والفقهاء (خصوصًا المالكية والحنفية) قالوا: من استعمل حقه لإيذاء غيره دون فائدة تعود عليه، ففعله محرم، ويُمنع منه، ويُزال الضرر "وقد ضرب الفقهاء أمثلة كثيرة مثل، حفر بئر ملاصق لبئر الجار دون حاجة، فقط لتجفيفه، وفتح نافذة تطل على بيت الجار بنية التجسس أو الإزعاج (العزام، 2017).

ومن الناحية القانونية، تبين في القانون المدني الأردني- المادة 66، نص واضح يقول: يُعد استعمال الحق غير مشروع إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير، وهذا النص يُجسّد التمحّض بقصد الإضرار، ويعتبره أقوى صور التعسف، لأنه يجرّد الحق من معناه المشروع، ويحوّله إلى وسيلة للإيذاء.

في هذه الحالة، يسقط الحماية القانونية عن صاحب الحق، ويُعتبر تصرفه غير مشروع، ويُلزِمه القانون بالتعويض عن الضرر، ومثال على ذلك شخص يملك أرضاً، ويبني عليها جداراً عالياً ليس لحاجة معمارية، بل فقط لحجب الهواء أو الشمس عن جاره، وهو يعلم أن ذلك يُضر به دون أن يجني هو أي مصلحة حقيقية هذا تمحض بقصد الإضرار.

ويعتبر أقوى أنواع التعسف من الناحية الفقهية والقانونية، وقد يعزى السبب في ذلك لأن النية السيئة فيه صريحة وواضحة، ولا توجد فيه أية مصلحة مشروعة تُبرر الفعل، ويُخالف الغاية الأساسية من منح الحقوق، وهي تحقيق المصلحة لا الإضرار، ويُشكل إساءة مباشرة للغير ويُزعزع الثقة في استعمال الحقوق (القضاء، 2019)، امثالاً لقوله تعالى: ﴿وَلَكُمْ نِصْفُ مَا تَرَكَ أَزْوَاجُكُمْ إِن لَّمْ يَكُنْ لَّهِنَّ وَلَدٌ فَإِن كَانَ لَهُنَّ وَلَدٌ فَلَكُمْ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَنَّ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوَصِّينَ بِهَا أَوْ دَيْنٍ وَلَهُنَّ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَنَّ إِن لَّمْ يَكُنْ لَكُمْ وَلَدٌ فَإِن كَانَ لَكُمْ وَلَدٌ فَلَهُنَّ الثُّمُنُ مِمَّا تَرَكَنَّ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ تُوَصُّونَ بِهَا أَوْ دَيْنٍ وَإِن كَانَ رَجُلٌ يُورَثُ كَلَالَةً أَوْ امْرَأَةٌ وَلَهُ أَخٌ أَوْ أُخْتٌ فَلِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ فَإِن كَانُوا أَكْثَرَ مِن ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِي بِهَا أَوْ دَيْنٍ غَيْرَ مُضَارٍّ وَصِيَّةً مِنَ اللَّهِ وَاللَّهُ عَلِيمٌ خَلِيمٌ ﴿٣١﴾﴾ [النساء الآية 12].

ثانياً: رأي المذاهب الفقهية الأربعة في حق الشفعة

رأي المذاهب الأربعة في حق الشفعة ونظرية التعسف في استعمال الحق الذي يجمع بين الفقه الإسلامي والنظرية القانونية الحديثة وهي كالآتي:

• موقف المذاهب الأربعة من حق الشفعة

حق الشفعة ثابت في الشريعة الإسلامية، وهو محل اتفاق بين المذاهب الأربعة، لكنهم اختلفوا في بعض تفاصيله، مثل: من له الشفعة، وما شروطها، وما أسبابها.

الحنفية: من أكثر المذاهب توسعاً في الأخذ بالشفعة، حيث يثبت الحق للشريك في العقار غير المقسوم (الشيوع)، وأيضاً للجار الملاصق عند بعضهم، ويجوزون الشفعة حتى لو لم يضر البيع بالشفيع، لأنها وسيلة لمنع دخول الأجانب على الملك. المالكية: يُقرّون الشفعة، لكنها محصورة في الشريك في العقار المشترك فقط، ولا يرون الشفعة للجار أو في العقار المقسوم، ويشترطون ضرراً محققاً أو متوقعاً لثبوت الشفعة.

الشافعية: يُثبتون الشفعة فقط للشريك في الملك الشائع، ولا يرون الشفعة للجار ولا للشريك في الجوار، ويشترطون المساواة في التملك. الحنابلة: يُثبتون الشفعة للشريك في العقار المشاع فقط، ولا يرون الشفعة للجار إلا في قول ضعيف، ولا يشترطون الضرر، وإنما يثبت الحق لمجرد الشيوع (تحفة المحتاج في شرح المنهاج (كتاب الشفعة)).

وبناءً على ما سبق يرى الباحث أن الشفعة ثابتة في الجملة، لكنها تختلف في النطاق بين الشريك فقط أو الشريك والجار، فالحنفية أكثر توسعاً، والمالكية والشافعية والحنابلة أكثر تضيقاً، وبعض المذاهب تشترط الضرر، والبعض لا يشترط، كما تبين من خلال الاطلاع على الدراسات السابقة أن هناك العديد من الأقوال الفقهية القريبة جداً من نظرية التعسف منها ابن القيم في إعلام الموقعين قال: الحق إذا أُريد به غير وجهه، أو أُريد به الظلم، لم يكن حقاً، بل يكون ظلماً، وقال الشافعي إنما تؤخذ الشفعة لدفع الضرر، لا لجر المنفعة أو الكيد. "والمالكية كثيراً ما يردون الشفعة إذا لم يظهر فيها مصلحة معتبرة للشفيع (تحفة المحتاج في شرح المنهاج (كتاب الشفعة)).

ثالثاً: تطبيقات قضائية لنظرية التعسف في استعمال الحق (في القانون الأردني)

نظرية التعسف في استعمال الحق تُعد من المبادئ الراسخة في القضاء الأردني، وقد استخدمتها المحاكم في العديد من القضايا التي ظهر فيها أن صاحب الحق تجاوز حدوده المشروعة، بقصد الإضرار أو دون مصلحة حقيقية، إليك بعض التطبيقات الواقعية:

التعسف في البناء- حجب الضوء والهواء:

الوقائع:

قام مالك عقار ببناء جدار مرتفع على حدود ملكه، دون حاجة معمارية، مما حجب الضوء والهواء عن شقة جاره بشكل ملحوظ.

حكم المحكمة:

رأت المحكمة أن هذا الفعل يُعد تمحضاً بقصد الإضرار، لا سيما أن المدعى عليه لا يملك مصلحة حقيقية في البناء بهذا الشكل.

التعليق:

طبق القاضي المادة 66 من القانون المدني الأردني، واعتبر أن الحق في البناء لا يجوز ممارسته تعسفاً.

النتيجة:

أمرت المحكمة بإزالة الجزء المضر وتعويض المتضرر.

ويرى الباحث أن نتيجة هذه الواقعة أن الواقعة تشكل تطبيقاً ناضجاً لمفهوم التعسف في استعمال الحق، ويُحسب للقضاء تبنيّه تفسيراً مرئياً

للقانون يوازن بين حرية المالك وحقوق الجوار.

التعسف في استعمال حق التقاضي - الدعاوى الكيدية:**الوقائع:**

قام شخص برفع سلسلة من الدعاوى ضد جاره، ثبت لاحقاً أن معظمها لا تستند إلى حق قانوني أو واقعي، وإنما لإزعاجه وتعطيله.

حكم المحكمة:

اعتبرت المحكمة أن استعمال حق التقاضي في هذه الحالة يُشكل تعسفاً واضحاً، وبخالف غاية النظام القضائي.

النتيجة:

تم ردّ الدعوى وفرض غرامة وتعويض عن الأضرار الناجمة عن سوء استعمال الحق.

ويرى الباحث، حيث تجسد هذه الواقعة صورة نموذجية للتعسف في استعمال أحد أقدس الحقوق في النظم القانونية، وهو حق اللجوء إلى القضاء. ورغم أن هذا الحق مكفول للجميع بموجب الدساتير والقوانين، إلا أن استعماله يجب أن يتم بحسن نية ووفقاً لمقاصد العدالة، لا كأداة للانتقام أو الكيد.

التعسف في استعمال حق الملكية بمنع المرور:**الوقائع:**

أغلق مالك قطعة أرض طريقاً كان جيرانه يستخدمونه منذ سنوات للوصول إلى منازلهم، رغم عدم حاجته الفعلية لذلك.

حكم المحكمة:

رأت المحكمة أن هذا الإغلاق لا يُحقق أي مصلحة فعلية للمالك، وأن قصده فقط الإضرار بجيرانه.

التعليل:

تم اعتماد المعيار الذاتي والموضوعي معاً لإثبات التعسف.

النتيجة:

ألزمت المحكمة المالك بإعادة فتح الطريق، تطبيقاً للمادة 66.

رفض الشريك البيع لابتنياز شريكه:**الوقائع:**

رفض أحد الشركاء بيع حصته في عقار مشترك إلا بثمن مبالغ فيه، رغم أنه لا يستخدم العقار، وهدفه كان الضغط على باقي الشركاء لشراء حصته بثمن غير عادل.

حكم المحكمة:

رأت المحكمة أن هذا الرفض يُعد تعسفاً لأنه لا يستند إلى مصلحة حقيقية، بل هدفه الابتزاز المالي.

النتيجة:

أمرت المحكمة بتقدير الثمن العادل وتمكين الشركاء من شراء الحصة بالقيمة السوقية.

رأي الباحث وتعليقه على هذه الواقعة أن كلتا الواقعتين تُبرزان أن الحقوق - وإن كانت أصيلة ومحمية - ليست دروعاً قانونية لفعل ما يشاء الفرد دون اعتبار للغير. التعسف، سواء أكان في منع المرور أو الابتزاز داخل الشيوخ، يقوض مبدأ حسن النية الذي يُعد أساساً في المعاملات المدنية. أحكام المحكمة جسدت هذا المبدأ، وطبقت المادة 66 بروح عادلة، تُوازن بين حماية الحق ومنع الانحراف في استعماله.

ويُستحسن أن تُعزز المحاكم استخدام معايير النفع المشروع وغياب القصد الضار بشكل منضبط، وتطوير اجتهادات قضائية تُحدد بوضوح متى يتحول استخدام الحق إلى تعسف، لا سيما في المجالات التي يكثر فيها التنازع بين الأفراد داخل الحي أو داخل الأسرة المالكة لعقار مشترك.

قرار محكمة التمييز الأردنية - حقوق رقم 3969 لسنة 2025:

نموذج وصيغة دعوى الشفعة في القانون الأردني

لدى محكمة بداية عمان الموقرة

الوقائع:

قام أحد الملاك بإغلاق طريق مشترك كان يستخدمه الجيران للوصول إلى منازلهم، دون أن يكون له مصلحة حقيقية في هذا الإغلاق.

الحكم:

اعتبرت المحكمة أن هذا التصرف يُعد تعسفاً في استعمال الحق، حيث لم يكن له مصلحة مشروعة في إغلاق الطريق، وكان الهدف من ذلك إلحاق

الضرر بالجيران.

النتيجة:

أمرت المحكمة بفتح الطريق وإزالة العوائق، وألزمت المالك بتعويض الجيران عن الأضرار الناتجة عن هذا التصرف.

هذا القرار يُظهر تطبيقاً عملياً لنظرية التعسف في استعمال الحق، حيث يتم تقييم نية صاحب الحق ومدى مشروعية تصرفه.

نموذج دعوى شفعة (وفق القانون الأردني)

محكمة بداية حقوق عمان الموقرة

المدعي: [الاسم الكامل]

المقيم في: [العنوان الكامل]

وكيله المحامي: [اسم المحامي]

المدعى عليه: [اسم المشتري الكامل]

المقيم في: [العنوان]

موضوع الدعوى: شفعة عقار مشترك

وقائع الدعوى:

أنا المدعي أملك حصة مقدارها (نصف / ربع / ...) في العقار الواقع في [وصف العقار: الموقع، الحوض، رقم القطعة]، بموجب سند تسجيل رسمي رقم (-) والصادر عن دائرة الأراضي والمساحة بتاريخ (-) وقد علمت بتاريخ (-/./) بأن المدعى عليه قد اشترى من شريكنا في العقار [اسم البائع] حصته البالغة (-) بموجب عقد بيع مسجل لدى دائرة الأراضي بتاريخ (-/./).

وبما أنني شريك في العقار ولم أشعر بالبيع، وبما أنني لم أتنازل عن حقي في الشفعة، وحرصاً على دفع الضرر ومنع الشيع مع الغير، فقد أعلنت رغبتي في الأخذ بالشفعة ضمن المدة القانونية، وذلك بتاريخ (-)، وأودعت كامل الثمن (أو على استعداد لدفعه فوراً).

بناءً عليه، ألتمس من محكماتكم الموقرة ما يلي:

1. قبول الدعوى شكلاً.
2. الحكم بتمكيني من أخذ الحصة المبيعة من المدعى عليه بطريق الشفعة.
3. إلزام المدعى عليه بنقل الملكية لي لدى دائرة الأراضي، بعد دفعي الثمن.
4. تضمينه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

المقدم عن المدعي

المحامي: [الاسم]

التاريخ: [-]

نموذج إشعار برغبة في الشفعة

التاريخ.../.../20...

من:

الاسم: [الاسم الكامل للشفيع]

الرقم الوطني: [الرقم الوطني]

العنوان: [مكان الإقامة الكامل]

رقم الهاتف: [...]:

إلى:

الاسم: [اسم المشتري]

الرقم الوطني: [إن وجد]

العنوان: [عنوان المشتري]

الموضوع: إشعار برغبة في الأخذ بالشفعة – العقار الواقع في [وصف العقار]

تحية طيبة وبعد،

أعلمكم بموجب هذا الإشعار الرسمي أنني، بصفتي شريكاً في العقار الواقع في [وصف دقيق للعقار: الموقع، الحوض، رقم القطعة، المساحة]، والمسجل في دائرة الأراضي تحت رقم (-)، قد علمت بتاريخ (-/./) بقيامكم بشراء الحصة البالغة (...) من الشريك [اسم البائع].

وحيث إن لي الحق في الشفعة استناداً لأحكام المواد (116-125) من القانون المدني الأردني، فإنني أعلن لكم رسمياً رغبتي في أخذ الحصة المبيعة بطريق الشفعة، ودفع كامل الثمن الذي تم الاتفاق عليه في عقد البيع.

وسأقوم خلال المدة القانونية المحددة برفع دعوى الشفعة لدى المحكمة المختصة واستكمال الإجراءات القانونية اللازمة.

هذا الإشعار يُعتبر تبليغاً رسمياً لرغبتي بالشفعة ضمن المهلة القانونية، وأحتفظ بكافة حقوقي القانونية المترتبة على ذلك.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

المعني بالإشعار:

الاسم:

التوقيع:

الخاتمة:

يتضح من خلال الدراسة أن حق الشفعة يمثل وسيلة لحماية الشركاء من الضرر المحتمل، ويُعد تطبيقه أحد مظاهر العدالة الاجتماعية. إلا أن استخدام هذا الحق قد ينقلب إلى وسيلة للإضرار بالغير إذا ما استُعمل بشكل تعسفي، ومن هنا تتجلى أهمية التوازن بين المصلحة الفردية والاعتبارات العامة، وقد تناول الفقه والقانون هذه الإشكالية باهتمام واضح لضمان الانحراف عن مقاصد الشريعة.

أولاً: النتائج

- حق الشفعة مقرر في الشريعة الإسلامية لحماية الشريك من الضرر.
- التعسف في استعمال الحق قد يُفضي إلى الإضرار بالغير ويخل بمبدأ العدالة.
- الفقهاء اشترطوا نية الإضرار كعنصر أساسي في التعسف.
- القوانين الحديثة تأخذ بنظرية التعسف كقيد على الحقوق، بما فيها الشفعة.
- القضاء يتجه إلى تفسير استعمال الحق وفق ضوابط حسن النية وعدم الإضرار.

ثانياً: التوصيات

- ضرورة توعية الشركاء بالضوابط الشرعية والقانونية لممارسة حق الشفعة.
- تعزيز دور القضاء في التحقق من نية الشفيع منعا للتعسف.
- إدراج معايير واضحة لتمييز التعسف في تطبيق الشفعة ضمن التشريعات.
- الربط بين المبادئ الفقهية والنصوص القانونية لتحقيق تكامل تشريعي.
- تشجيع البحث الأكاديمي حول التوازن بين الحقوق الفردية والاعتبارات الجماعية.

المراجع:

- الأنصاري، محمد بن مكرم بن علي أبو الفضل جمال الدين ابن منظور. (د.ت). *لسان العرب*. الطبعة الثالثة، (ت 1212هـ)، 414.
- بن فارس، احمد. (1997). *مقاييس اللغة*. تحقيق عبد السلام هارون، دار الفكر، الجزء 4، ص 111.
- الجندي، محمد. (1997). *الشفعة في القانون المدني الأردني*، ومشروع المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة. *مجلة الحقوق*، العدد الأول، الطبعة الثانية، كلية الحقوق جامعة الكويت، ص 182.
- الحموي، احمد بن محمد. (د.ت). *المصباح المنير في غريب الشرح الكبير*. المكتبة العلمية، بيروت، الجزء الثاني، ص 135.
- الديحاني، معاذ محمد. (2022). معايير التعسف في استعمال الحق. *مجلة كلية دار العلوم*، (141).
- الرميح، عبد الرحمن بن محمد بن عبد العزيز. (2022). أحكام الشفعة في الوحدات العقارية دراسة فقهية معاصرة. *مجلة قضاء مجلة علمية محكمة*، (28).
- الروقي، سعود بن عبد الله. (2018). حق الشفعة: محله وسببه. *المجلة الدولية للعلوم والانسانية*، 3 (3).
- زيباري، دلدار رشيد. (2020). الشفعة كسبب من اسباب كسب الملكية. *المجلة العربية للنشر العلمي*، 0 (16).
- سعيد، عبد الكريم. (2020). *الشفعة كسبب من اسباب كسب الملكية*. رسالة ماجستير، جامعة بابل، العراق.
- شطناوي، نبيل. (2018). حدود ممارسة حق الشفعة إزاء الشريك المشتري للصفة الشائعة في ضوء أحكام التشريع والقضاء الأردنيين (قراءة جديدة). *المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية*، 10 (2).
- الشواربي، عبد الحميد. (1985). *أحكام الشفعة في ضوء القضاء والفقه*.
- العبيدي، علي هادي. (2000). *الوسيط في شرح القانون المدني، الحقوق العينية*. الطبعة الأولى، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع.
- العزام، محمد عليان. (2017). الأحكام الموضوعية لشفعة الشريك في القانون الأردني: دراسة تحليلية مقارنة. *مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة*، (13)، ص 33.
- العموش، محمد محمود دجان. (2016). تصرفات المشتري وأثرها على حق الشفعة دراسة فقهية مقارنة، *مجلة علوم الشريعة والقانون*، 43 (3).
- العوضي، عبد الهادي فوزي. (2020). *نظرية التعسف في استعمال الحق وتطبيقاتها*. رسالة ماجستير، جامعة مؤتة، كلية الحقوق، الأردن.
- عون، ديمه متروك. (2024). سقوط حق الشفعة في التنظيم القانوني الأردني. *مجلة جامعة الزيتونة*، (2) 29.

- فتوخ، حسن. (2016). إشكالية الوجود القانوني لحق الشفعة في ضوء توجهات محكمة النقض. مقال منشور على موقع ويب، رئيس قسم التوثيق والدراسات والبحث العلمي، مراكش، المغرب.
- القضاه، زكريا محمد، (2019)، الشفعة في المنقول " دراسة فقهية قانونية". مجلة الشريعة والقانون، 21(3).
- مساد، منصور فؤاد. (2008). الشفعة كسبب من أسباب كسب الملكية دراسة مقارنة. رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.