

ملخص:

تعدُّ الشفعة نظاماً قانونياً متميزاً بأحكامه القانونية التي سنّها المشرع بموجب القانون المدني والقوانين الخاصة، ونظراً لأهميتها، وخصوصيتها، كونها تمسُّ بنظرية التراضي، والمبدأ الأصيل "العقدُ شريعة المتعاقدين"، فقد خصّها المشرع الجزائري استثناءً بجملة من الأحكام انعكست فيها التجربة التاريخية، والدينية، والسياسية، والاقتصادية، والاجتماعية على مرّ العصور على تطبيق هاته الأحكام على المستوى القضائي، والمعاملاتي بين الأفراد.

لذا فإن فهم الشفعة كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية، يضمّ فيها الشفيع ملكية العقار المبيع إلى ملكه دون إرادة مالكه ومشتريه، يكون دفعا لضررٍ متوقّع، وعلى الرّغم من ثبوت هذا الحقّ لفائدته مهما كانت صفته شخص طبيعى، أو معنوي، فإنّ ممارسة هذا الحقّ وجب أن يكون مقيداً بشروط محدّدة وإجراءات واضحة خاصة بالنسبة للشفعة الإدارية، وذلك تلافياً لإشكالات ونزاعات تنعكس على التطبيق القضائي لأحكامها، في ظلّ انقسام بين الهيئات القضائية حول تطبيق القوانين، ولعلّ ذلك ما يستدعي ضرورة توحيد الاجتهاد القضائي بشأن مسائل الشفعة المُختلفِ بشأنها.

الكلمات المفتاحية: الشفعة المدنية، إكساب العقار، الشفعة الإدارية.

Abstract

The pre-emption is a legal system distinguished by its legal provisions enacted by the legislator established by the legislator under the Civil Code and special laws and due to of its importance and its privacy, because it affects the consensual theory and the original principle : "*Pacta sunt servanda* " which means " agreements must be kept.", So the Algerian legislator singled it out for a set of provisions in which historical, religious, political, economic, and social experience inwich was reflected throughout the ages on the application of these provisions at the judicial level, and dealings between individuals.

So understanding preemption as a reason among the reasons for earning real estate ownership in which the preemptor joins Ownership of the sold property to his property without the will of its owner and buyers, it pays Pays off an expected damage . although this right has been proven to its advantage whatever his capacity as a natural person, or legal entity the exercise of this right must be restricted with specific conditions and clear procedures, especially for the administrative pre-emption In order to avoid problems and disputes reflecting on the judicial application of its provisions In light of the division between the judicial bodies on the application of laws Perhaps this necessitates the necessity of unifying the case law On the issues of preemption, which are disagreement about it.