

رابعاً - الصيغ المتعلقة بالشفعة

صيغة رقم ٤٧٣

إنذار رسمى من البائع (أو المشتري) للشفيع بوقوع البيع

المادة ٩٤٠ مدنى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد / المقيم ومحلته المختار مكتب الأستاذ / المحامى
أنا محضر محكمة إنتقلت إلى :-
السيد / المقيم مخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد بيع عرفى مؤرخ .. / .. / ٢٠٠٠ باع الطالب للسيد / المقيم
ومهنته ما هو كامل أرض وبناء العقار رقم .. شارع قسم محافظة
وبالبلغ مساحته .. متراً مربعاً والمحدود بحدود أربعة هي :- الحد الشرقى الحد
القبلى الحد الشرقى الحد الغربى وذلك لقاء ثمن إجمالى مقبوض جميعه
بمجلس العقد قدره .. جنيه وذلك فضلاً عن المصاريف الرسمية وقدرها .. جنيه .

وحيث أن المنذر إليه تتوافر فيه شروط أخذ العقار المبيع بالشفعة .

وإذ تنص المادة ٩٤٠ من التقنين المدنى على أنه :- " على من يريد الأخذ بالشفعة
أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ
الإنذار الرسمى الذى يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه ، ويزاد على تلك
المدة ميعاد المسافة إذا إقتضى الأمر ذلك "

لذلك

فإن الطالب يخطر المنذر إليه ببيعه العقار ملكه المبين الحدود والمعالم بصدر هذا
الإنذار وبالشروط المبينة سلفاً إلى السيد / المقيم ومهنته لقاء ثمن
إجمالى مقبوض جميعه بمجلس العقد قدره .. جنيه ، كما ينبه عليه إذا رغب فى أخذ
العقار المبيع بالشفعة أن يعلن رغبته فى ذلك إلى الطالب والمشتري فى بحر خمسة
عشر يوماً من إنذاره وإلا سقط حقه فى الأخذ بالشفعة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد إنتقلت فى تاريخه أعلاه إلى محل إقامة المنذر إليه وأعلنته
بصورة من هذا للعلم بما جاء به وما اشتمل عليه ونفاذ مفعوله قانوناً . مع حفظ كافة
حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم /

التعليق

١ - يقصد بالإذار الرسمي الذى يوجهه البائع أو المشتري أو كلاهما إلى من تعلق به سبب الشفعة إخباره بحصول البيع ، ليبدى رغبته فى أخذه بالشفعة وقطع النزاع بشأنه .

٢ - يجب أن يكون الإذار رسمياً طبقاً لما قرره المادة ٩٤٠ مدنى أى بورقة من أوراق المحضرين يعلنها المحضر إلى الشفيع .

٣ - ويعتبر الإذار منتجاً لآثاره من وقت تسليم الصورة إلى من سلمت إليه قانوناً (المادة ٤/١١ مرافعات) .

٤ - يوجه الإذار الرسمي كل من البائع أو المشتري أو كلاهما وإذا تعدد البائعون أو المشترون جاز توجيه الإذار منهم أو من أحدهم . ويجوز أن يوجه الإذار من وكيل المشتري أو البائع ، كما يجوز توجيهه من القيم على المحجور والمسجون بعقوبة جنائية مدة سجنه ، ومن الولي والوصى فى البيوع الصادرة من القصر المشمولين بالولاية والوصاية .

٥ - يوجه الإذار إلى كل من تعلق به سبب الشفعة ولو تعددوا وإختلفوا فى طبقاتهم

٦ - بيانات الإذار الرسمي : أوجبت المادة ٩٤١ مدنى أن يتضمن الإذار على بيانات معينة والإلا كان باطلاً فيجب أن يتضمن الإذار على بيان المبيع ثم بيان الثمن ومصروفات البيع ، وبيان طرفى وشروط البيع بحيث يترتب على إغفال أى بيان بطلان الإذار وعدم إعتباره إجراء يسرى بموجبه ميعاد الخمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانه .

تطبيقات قضائية

إذ نص المشرع فى المادة ٩٤٠ من القانون المدنى الجديد على أن " يعلن الشفيع رغبته فى الشفعة إلى كل من البائع والمشتري خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإذار الرسمي الذى يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه " لم يقصد أن يجعل من هذا الإذار عرضاً ينقذ بموجبه عقد بين المشتري والشفيع يلتزم به الأول بنقل ملكية العين إلى الثانى إذا رد عليه بالقبول وإنما أراد المشرع أن يقضى على كافة ضروب المنازعات التى كانت تثور فى شأن علم الشفيع بالمبيع المثبت للشفعة و أن يتخذ من هذا التاريخ بدءاً لتحديد المدة المقررة لسقوط حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة فى حالة عدم إبداء رغبته خلال تلك المدة أو بدءاً لإفتتاح إجراءات الشفعة فى حالة إبداء الرغبة خلالها - أما التراضى الذى ينتج أثره فى إتمام الشفعة فهو ذلك الذى يتم بقبول المشتري بعد إبداء الشفيع رغبته فى الشفعة

(الطعن رقم ٩٢ لسنة ٢٥ مكتب فنى ١٠ صفحة رقم ٤٢٦ بتاريخ ١٤ / ٥ / ١٩٥٨)

القصد من البيانات المتعلقة بالعقار التى أوجبت المادة ٩٤١ من القانون المدنى إشتمال الإذار الذى يوجهه البائع أو المشتري لمن يجوز له الأخذ بالشفعة ، هو تعريف الشفيع بالعقار المبيع تعريفاً كافياً بحيث يستطيع أن يعمل رأيه فى الصفقة ، فيأخذ بالشفعة أو يترك ، ولم يقصد المشرع أن يجعل من هذا الإذار إيجاباً بالعقد يلتزم به المشتري بنقل ملكية العين إلى الشفيع إذا رد عليه بالقبول لأن الأصل فى الشفعة هو حلول محل مشتري العقار فى جميع حقوقه و إلتزاماته الناشئة عن عقد البيع المثبت لها

، و إذ كان الحكم المطعون فيه يلتزم هذا النظر - إذ إعتد في تحديد مساحة القدر المبيع و أبعاده بالبيانات الواردة بعقد البيع دون البيانات الواردة بالإذار - فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه .

(الطعن رقم ٢٤٠ لسنة ٣٦ مكتب فنى ٢٢ صفحة رقم ٤٤٣ بتاريخ ٨/ ٤/ ١٩٧١)

تنص المادة ٩٤١ من القانون المدنى على أن " يشتمل الإذار الرسمى الذى يوجهه البائع أو المشتري إلى من يريد الأخذ بالشفعة على البيانات الآتية و إلا كان باطلاً : " أ " بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بياناً كافياً " ب " بيان الثمن والمصروفات الرسمية وشروط البيع وإسم كل من البائع والمشتري وصناعته وموطنه " و ليس فى القانون ما يمنع موجه الإذار من إتخاذه موطناً مختاراً له إذ نص فى المادة ٤٣ من القانون المدنى على أنه " يجوز إتخاذ موطن مختار لتنفيذ عمل قانونى معين " وإذ كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الإذار الموجه من المشتري إلى الشفيع قد حوى بياناً كافياً للعقار المبيع وبيان الثمن والمصروفات وشروط البيع وإشتمل على بيان إسم البائع وموطنه وأسماء المشتري وموطنهم المختار ، وكان المقصود بشروط البيع التى يستلزم بيانها فى الإذار ، الشروط الأساسية التى لابد من علم الشفيع بها حتى يستطيع الموازنة بين أن يقدم على طلب الشفعة أو لا يقدم وإذ كان بيان حصة كل مشتري فى بيع على الشيوع لا ينفع صاحب الحق فى الشفعة فى تقديره لموقفه من حيث الأخذ بها أو تركها ، ذلك أنه لا يجوز له فى جميع الأحوال إلا أن يشفع فى العقار المبيع كله فإن عدم إشتمال الإذار الموجه من المشتري إلى الشفيع على هذا البيان ، وعدم إشتماله على بيان محل إقامتهم والإكتفاء بذكر موطنهم المختار لا يترتب عليه بطلانه .

(الطعن رقم ٤٥٦ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٦٤٦ بتاريخ ٩/ ٣/ ١٩٧٧)

المقرر فى قضاء النقض أن القانون إذ جعل البيع سبباً للشفعة و جعل حق الشفيع فى طلبها متولداً من مجرد إتمام إنعقاد البيع على العين المشفوعة جاء نصه عاماً مطلقاً وبتلك المثابة أجاز الشفعة . فى العقار المبيع و لو كان عقد البيع إبتدائى لم يسجل . ذلك أن حق الشفعة الذى ينشأ من يوم البيع لا يمكن تعليقه على حصول تسجيل العقد أو القول بمولده من يوم التسجيل فقط إذا لم ينذر المتعاقدان البائع والمشتري - الشفيع بحصول البيع الإبتدائى . ذلك أن حق الشفعة على ما سلف القول لا يتولد من مجرد الإذار بحصول البيع بل من وقت إنعقاده سواء تم الإذار بحصوله أم لم يتم إذ لا يترتب الإذار أثراً سوى سقوط الحق فى الأخذ بالشفعة إذا إنقضت المدة المنصوص عليها فى المادة ٩٤٠ من القانون المدنى ولم يبد الشفيع رغبته فى الشفعة قبل إنقضائها .

(الطعن رقم ١٣٢٦ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٢٩/٥/١٩٨٣)

إشتمال الإذار الموجه من المشتري إلى الشفيع على دعوة الأخير إلى الحضور إلى مكتب الشهر العقارى فى يوم معين سابق على إنتهاء الأجل المحدد قانوناً لإعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة للتنازل له عن الصفقة إذا هو قبل أخذها بالثمن الذى إشتراها به ليس من شأنه أن يزيل الآثار القانونية المترتبة على هذا الإذار متى كان قد تضمن جميع البيانات التى أوجب القانون فى المادة ٩٤١ من القانون المدنى إشتماله عليها .

(الطعن رقم ٢٨٤ سنة ٢٨ ق ، جلسة ٧/١١/١٩٦٣)

النص فى المادة ٩٤١ من القانون المدنى على أن " يشتمل الإنذار الرسمى المنصوص عليه فى المادة السابقة على البيانات الآتية وإلا كان باطلا (أ) بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا (ب) بيان الثمن والمصروفات الرسمية وشروط البيع وإسم كل من البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه يدل على أن الغرض من هذا الإنذار إعلام الشفيع بالبيع وأطرافه وشروطه إعلاما كافيا لإتاحة الفرصة له لإبداء رغبته فى الأخذ بالشفعة إن شاء خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار المشار إليه وإلا سقط حقه عملا بنص المادة ٩٤٠ من القانون ذاته ولا يتحقق علم الشفيع بشروط البيع الأساسية التى إستلزم القانون بيانها فى هذا الإنذار إلا إذا كان هذا البيان واضحا لا إبهام فيه ولا غموض وبالتالى فإن عدم وضوح شرط منها يستوى وعدم اشتمال الإنذار عليه فيترب عليه بطلان الإنذار الموجه إلى الشفيع فلا ينفذ ميعاد الخمسة عشر يوما المسقط لحقه فى الأخذ بالشفعة .

(الطعن رقم ٩٤٣ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٣/٦/٨ س ٤٤ ص ٥٨٢)

صيغة رقم ٤٧٤

إعلان الشفيع للبائع (أو المشتري) برغبته فى أخذ العقار المبيع بالشفعة المادة ٩٤٠ مدنى

إنه فى يوم
بناء على طلب السيد / المقيم ومحلته المختار مكتب الأستاذ / المحامى
أنا محضر محكمة إنتقلت إلى :-

- ١ - السيد / المقيم مخاطبا مع
- ٢ - السيد / المقيم مخاطبا مع

وأذرتهما بالآتى

بموجب إنذار على يد محضر مؤرخ .. / .. / ٢٠٠٠ أعلن المعلن إليه الأول الطالب أنه
بموجب عقد بيع عرفى مؤرخ .. / .. / ٢٠٠٠ باع للمعلن إليه الثانى ما هو كامل أرض
وبناء العقار رقم .. شارع قسم محافظة والبالغ مساحته .. مترا مربعا
والمكون من والمحدود بحدود أربعة هى :- الحد البحرى الحد الشرقى
الحد القبلى الحد الغربى وذلك لقاء ثمن إجمالى مقبوض جميعه بمجلس
العقد قدره .. جنيه علاوة على ما تضمنه الإنذار من شروط البيع .

لما كان ما تقدم وكان الطالب يرغب فى أخذ العقار بذات الشروط المبينة بالإنذار .

وإذ تنص المادة ٩٤٠ من التقنين المدنى على أنه :- " على من يريد الأخذ بالشفعة
أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري خلال خمسة عشر يوما من تاريخ
الإنذار الرسمى الذى يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه ، ويزاد على تلك
المدة ميعاد المسافة إذا إقتضى الأمر ذلك "

لذلك

فإن الطالب يعلن المعلن إليهما برغبته فى أخذ العقار المبيع والمبين الحدود والمعالم
بصدر هذا الإعلان بالشفعة بذات الشروط المبينة بالإنذار المؤرخ .. / .. / ٢٠٠٠ مع
التنبيه عليهما بالتسليم بحق الطالب فى ذلك مع إتخاذ الإجراءات اللازمة خلال أسبوع
وإلا أضطر إلى رفع دعوى الشفعة مع تحميلهما مصروفاتها .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد إنتقلت فى تاريخه أعلاه إلى حيث محل إقامة المعلن إليهما
وأعلنتهما بصورة من هذا للعلم بما جاء به وما اشتمل عليه ونفاذ مفعوله قانونا مع
حفظ كافة حقوق الطالب .

ولأجل العلم .

التعليق

١ - يوجه إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة من الشفيع شريطة أن تتوافر له أهلية التصرف وإلا كان الإعلان باطلاً كما يجوز أن يوجه من وكيل الشفيع بموجب وكالة خاصة

٢ - يوجه إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة إلى كل من :-

أ - البائع والمشتري معا وخلفهم العام وإن تعددوا .

ب - وكيل البائع ووكيل المشتري بموجب وكالة خاصة فى عقد التصرفات الناقلة للملكية

ج - النائب عن البائع والنائب عن المشتري نيابة قضائية كالوصى والقيم أو قانونية كالولى الطبيعى .

٣ - لا يجوز توجيه إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة إلى كل من :-

أ - الحارس الإتفاقي أو القضائي على العقار

ب - القصر أو عديمى الأهلية أو من فى حكمهم ، مثل المحكوم عليه بعقوبة جنائية أثناء وجوده فى سجنه أو المفلس قبل الحكم برد اعتباره .

٣ - يسقط ميعاد الإعلان بالرغبة بحسب كل حالة من الحالات الثلاثة الآتية :-

أ - بمضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار البائع أو المشتري أو كليهما بإنذار الشفيع بالبيع .

ب - أو بمضى أربعة أشهر من تاريخ تسجيل عقد البيع

ج - إذا لم يتم إنذار الشفيع بالبيع من البائع أو المشتري ، ولم يتم تسجيل عقد البيع يسقط حق الشفعة بمضى خمسة عشر عاماً تبدأ من تاريخ عقد البيع .

٤ - تسجيل إعلان الرغبة : طبقاً لنص المادة ١/٩٤٢ فإن إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة لا يكون حجة على الغير إلا إذا سجل ، فتسجيل إعلان الرغبة هو شرط للاحتجاج به على الغير أى غير البائع والمشتري .

تطبيقات قضائية

العبارة فى إحتساب ميعاد الخمسة عشر يوماً المنصوص عليه فى المادة ١٩ من قانون الشفعة القديم هى بحصول الإعلان فعلاً إلى البائع و المشتري ، لا بتسليم العريضة لقلم المحضرين .

(الطعن رقم ٤٥ لسنة ١٨ مكتب فنى ١ صفحة رقم ١٤٤ بتاريخ ١٢/٢٩/١٩٤٩)

القول بأن الشفيعتين لم تبديا رغبتهما فى أخذ المبيع بالشفعة إلا بعد أكثر من خمسة عشر يوماً من وقت العلم بالبيع وأن دعواها بالشفعة لم ترفع فى خلال الثلاثين يوماً التالية لإبداء الرغبة لا يصح إبداءه لأول مرة أمام محكمة النقض . وإذن فإذا كان مبنى الدفع بعدم قبول الطعن المرفوع من الشفيعتين هو إنتفاء المصلحة فيه إستناداً إلى أنهما لم تبديا رغبتهما وترفعاً دعواهما فى الميعاد وكان هذا الدفاع لم يسبق طرحه على محكمة الموضوع للفصل فيه فإن الدفع متعين الرفض .

(الطعن رقم ١١ لسنة ١٩ مكتب فنى ٢ صفحة رقم ٣٩ بتاريخ ١١/٩/١٩٥٠)

لئن كان علم الشفيع بحصول البيع لا يعتبر ثابتاً فى نظر الشارع فى القانون المدنى القائم إلا من تاريخ الإنذار الرسمى الذى يوجهه إليه البائع أو المشتري . ولا يسرى ميعاد الخمسة عشر يوماً الذى يسقط حق الشفيع إذا لم يعلن رغبته فى الأخذ بالشفعة قبل إنقضائه إلا من تاريخ هذا الإنذار مما مؤداه أنه لا إلزام على الشفيع بإعلان رغبته إلا بعد إنذاره من المشتري أو البائع ولو علم بالبيع قبل ذلك ، فإنه يستطيع مع هذا أن يبادر بإعلان رغبته بمجرد علمه بالبيع دون إنتظار وصول الإنذار إليه إذ ليس فى القانون ما يمنعه من ذلك ، ولم يقصد المشرع بما أورده فى المادة ٩٤٠ من القانون المدنى تحديد بداية الأجل الذى يجوز للشفيع إعلان رغبته فيه أو أن يجعل من إنذار المشتري والبائع إجراء حتمياً يتوقف على إتخاذة صحة إعلان الرغبة وإنما قصد المشرع إلى بيان لزوم هذا الإنذار لسريان ميعاد الخمسة عشر يوماً المقرر لسقوط حق الشفيع .

(الطعن رقم ٥٦٥ لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٩ صفحة رقم ١٥٩٤ بتاريخ ٢٦/ ١٢/ ١٩٦٨/)

يصح الشفيع أن يستغنى عن إعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة برفع الدعوى رأساً على كل من البائع والمشتري إلا أنه يشترط أن تعلن صحيفة الدعوى فى هذه الحالة إلى كليهما خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار بوقوع البيع حتى تصلح العريضة لأن تكون إعلاناً بالرغبة فى الأخذ بالشفعة حاصلاً فى الميعاد القانونى .

(الطعن رقم ٣٩٩ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٢٣/٥/١٩٨٢)

العلم الذى يبدأ به ميعاد إبداء الرغبة فى الشفعة هو العلم الذى يتم به للشفيع معرفة البائع والمشتري كليهما . فإذا كان الشفيع وقت علمه بالبيع يجهل المشتري فلا يبدأ ميعاد إبداء الرغبة إلا من وقت معرفته المشتري أيضاً .

(الطعن رقم ١٣٥ لسنة ١٥ ق ، جلسة ٢٦/١٢/١٩٤٦)

علم الشفيع بحصول البيع لا يعتبر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ثابتاً فى نظر المشرع فى القانون المدنى القائم طبقاً لمفهوم المادة ٩٤٠ منه إلا من تاريخ الإنذار الرسمى الذى يوجهه إليه البائع أو المشتري ولا يسرى ميعاد الخمسة عشر يوماً الذى يسقط حق الشفيع إذا لم يعلن رغبته فى الأخذ بالشفعة قبل إنقضائه إلا من تاريخ هذا الإنذار مما مؤداه أنه لا إلزام على الشفيع بإعلان رغبته إلا بعد إنذاره من المشتري أو البائع ولو علم بالبيع قبل ذلك .

(الطعن رقم ١١٨٤ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٢٤٦ بتاريخ ٢٠ / ٢ / ١٩٨٦)

إدعاء الشفيع بصورية الثمن الوارد فى عقد البيع لا يعفيه من واجب إعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة فى الميعاد القانونى ، وله بعد ذلك أن يطعن فى هذا الثمن أمام المحكمة ويثبت صوريته بجميع طرق الإثبات القانونية .

(الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٢٨ مكتب فنى ١٤ صفحة رقم ١٠١١ بتاريخ ١١/٠٧/ ١٩٦٣)

إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة لا يعدو أن يكون ورقة من أوراق المحضرين يسرى عليه ما يسرى على تلك الأوراق من أحكام وهى بالنظر إلى أنها شكلية ورسمية فالكتابة شرط للإعتراف بوجودها ولا يثبت إعلان الخصوم بالرغبة فى الأخذ بالشفعة وتاريخ هذا الإجراء إلا من واقع الورقة المثبتة له أو صورتها إذ هى لا تستكمل دليل صحتها إلا من مجموع بياناتها ، ولا يجوز تكملة النقص فى البيانات الموجودة بها بدليل غير مستمد من الورقة ذاتها مهما بلغت قوة هذا الدليل ، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد إلتمزم هذا النظر ولم يعتد بإقرار المطعون ضده الثانى (البائع) بإعلانه فى منتصف شهر يونيو سنة ١٩٧٦ بإنذار المطعون ضدها الأولى (الشفيعه) برغبتها فى أخذ العقار المبيع بالشفعة لأنه دليل غير مستمد من ورقة من أوراق المحضرين المثبتة لهذا الإعلان أو صورته ، ولم يثبت بالأوراق إعلانه بذلك قبل تاريخ ١٩٧٦/٧/٣١ فإنه لا يكون قد أخطأ فهم الواقع أو أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٤١٧ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨١/٤/٢٩ س ٣٢ ص ١٣٣٤)

صيغة رقم ٤٧٥

محضر إيداع ثمن فى دعوى شفعة

محكمة

قلم الودائع

محضر إيداع

إنه فى يوم الموافق .. / .. / ٢٠٠٠

حضر أمامى أنا / الموظف بقلم الودائع

السيد / المقيم ومحلته المختار مكتب الأستاذ / المحامى (أو حضر
الأستاذ / بصفته وكيلًا عن السيد / بموجب توكيل رقم .. لسنة ٢٠٠٠
عام)

وقرر إيداع مبلغ .. جنيه (فقط .. جنيه لا غير) قيمة الثمن الحقيقي لكامل أرض
وبناء العقار رقم .. شارع قسم محافظة والمباع من السيد /
إلى السيد /

كما قرر بأن هذا الإيداع تم على ذمة دعوى الشفعة المزمع رفعها ضد كل من البائع
والمشتري المذكورين ، على أن يصرف المبلغ المودع للمشتري المذكور بعد الحكم
نهائيا فى دعوى الشفعة أو بعد إقراره بالتنازل عن البيع المشفوع فيه للمودع .

وتحرر هذا المحضر بناء على ما تقدم وتوقع عليه منا ومن المودع

المودع

قلم الودائع

إمضاء

إمضاء

بيان الإيداع :-

.. .. قيمة المبلغ المودع

.. .. رسم الدمغة .

.. .. (فقط .. جنيه لا غير) تورد لخزينة المحكمة برقم .. يومية فى .. /
٢٠٠٠ / ..

التعليق

١ - تسلم المودع صورة طبق الأصل من محضر الإيداع .

٢ - يجب أن يتم إيداع الثمن خلال ثلاثين يوما من الإعلان بالرغبة فى الأخذ بالشفعة .
كذلك يجب أن يكون الإيداع فى خزينة المحكمة التى يقع بدائرتها العقار المشفوع فيه
وهى المحكمة المختصة بنظر دعوى الشفعة .

٣ - يجب على الشفيع - فى الأصل - أن يودع خزانة المحكمة الثمن المذكور فى عقد
البيع بإعتباره الثمن الحقيقى للعين المشفوع فيها فإذا أودع الشفيع ثمنا أقل من الثمن

المذكور فى العقد باعتباره الثمن الحقيقى فإن عليه عبء إثبات أن المبلغ الذى أودعه لا يقل عن الثمن الحقيقى . فإذا لم يستطع ذلك أو ثبت أن الثمن الحقيقى يزيد عن المبلغ المودع فإن الإيداع عندئذ لا يكون صحيحا ويسقط حقه فى الأخذ بالشفعة .

تطبيقات قضائية

إذا كان الثابت أن هناك عقداً ظاهراً يقول طالب الشفعة إنه هو الذى علم به وحده وبنى عليه طلبه الأخذ بالشفعة وهو العقد النهائى المسجل ، وآخر يقول إنه كان مستتراً عنه وقت الطلب ، وهو العقد الابتدائى الذى قدمه المشتري أثناء سير الدعوى وإعتمده الحكم ، وكان العقدان مختلفين فى بيان ثمن الصفقة إذ هو فى العقد الابتدائى أكثر منه فى العقد المسجل ، والشفيع يتمسك بما جاء من الثمن فى العقد الأخير حتى ولو كان صورياً ، فإنه إذ كان الشفيع ، بحكم أنه صاحب حق فى أخذ العقار بالشفعة ، من طبقة الغير بالنسبة إلى ورقة الضد المحررة بين البائع والمشتري ، وإذا كانت ورقة الضد لا يحتج بها إلا بين المتعاقدين وخلفهم العام أما غيرهم من ذوى الحقوق الذين لم يعلموا بها وقت أن نشأت حقوقهم فلهم أن يتمسكوا بالعقد الظاهر ، سواء أكانت ورقة الضد ثابتة التاريخ أم غير ثابتة ما دامت لم تسجل ، كان الاحتجاج على الشفيع بعقد البيع الابتدائى الذى هو ورقة ضد العقد المسجل غير جائز قانوناً . وإذا خالف الحكم هذه القاعدة دون أن يذكر شيئاً عن علم الشفيع أو عدم علمه بحقيقة الثمن حين طلب الشفعة فإنه يكون متعيناً نقضه .

(الطعن رقم ١٣٢ لسنة ١٧ ق ، جلسة ١٩٤٩/٤/١٤)

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 الإيداع لقبول دعوى الشفعة وبين ما نص عليه فى المادة ٩٤٥ مدنى من أنه لا يحق للشفيع الإنتفاع بالأجل الممنوح للمشتري فى دفع الثمن إلا برضاء البائع ، ذلك أن البائع لا يملك إعفاء 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 ١٠١١ بتاريخ ١٩٦٣/١١/٠٧)

الثمن الذى توجب المادة ٩٤٢ من القانون المدنى على الشفيع إيداعه حتى لايسقط حقه فى الأخذ بالشفعة هو الثمن الذى حصل الإتفاق عليه بين البائع والمشتري وإنعقد به الجميع ولا يكون هذا الثمن دائماً هو الثمن المسمى فى العقد إذ يحتمل أن يكون هذا الثمن غير حقيقى بقصد تعجيز الشفيع عن الأخذ بالشفعة ، وللشفيع أن يطعن فى هذا الثمن بالصورية وبأنه يزيد على الثمن الحقيقى وعندئذ يقع عليه عبء إثبات هذه الصورية وله أن يثبتها بطرق الإثبات القانونية كافة بحيث إن عجز عن إثباتها أعتبر أنه

قد تخلف عن الإيداع المفروض عليه قانونا إن كان المبلغ الذى أودعه يقل عن الثمن المسمى فى العقد .

(الطعن رقم ٢٧ سنة ٢٩ ق ، جلسة ٥/١٢/١٩٦٣)

إيداع ثمن العقار المشفوع فيه . شرطه . أن يكون فى خزانة المحكمة الواقع فى دائرتها . م ٢/٩٤٢ مدنى . ورود لفظ المحكمة عاما يصدق على المحكمة الجزئية والمحكمة الابتدائية باعتبار أن النطاق المكانى للمحكمتين واحد وأن المحكمة الجزئية جزء منه . مؤداه . إيداع الثمن خزانة المحكمة الجزئية يحقق ذات غرض المشرع فى إيداعه خزانة المحكمة الواقع فى دائرتها العقار . عدم زوال أثره لقضاء المحكمة الجزئية بعدم إختصاصها قيميا بنظر الدعوى وبقاء الحق فى الأخذ بالشفعة بمنأى عن السقوط ، إلتزام الحكم المطعون فيه هذا النظر . صحيح .

(الطعان رقما ٥٠٨٥ ، ٥٧٨٩ لسنة ٧٢ ق " هيئة عامة " جلسة ٢٠٠٥/٥/١٨)

وجوب إيداع الشفيع الثمن الحقيقى الحاصل به البيع قبل رفع دعوى الشفعة وخلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة بخزانة المحكمة الكائن فى دائرتها العقار المشفوع فيه ، الغاية منه . قعوده عن ذلك . أثره . سقوط الحق فى الشفعة . م ٢/٩٤٢ مدنى

(الطعان رقما ٥٠٨٥ ، ٥٧٨٩ لسنة ٧٢ ق " هيئة عامة " جلسة ٢٠٠٥/٥/١٨)

إيداع الثمن الحقيقى فى دعوى الشفعة . م ٢/٩٤٢ مدنى . عدم جواز قصره على الإيداع النقدى وجوازه بشيك مصرفى . علة ذلك . الشيك المصرفى . ماهيته . شيك يسحبه البنك على نفسه بطلب عميلة خصما من حسابه لدى البنك لصالح المستفيد . استيفاءه شرائطه القانونية . أثره انتقال ملكية مقابل الوفاء لذمة المستفيد المالية بمجرد إصداره وتسليمه .

(الطعن رقم ١٠١٦٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٥/٨/٣٠)

إيداع الطاعنين شيكا مصرفيا بكامل الثمن المسمى بعقد بيع العقار خزانة المحكمة قبل رفع دعوى الشفعة وخلال ثلاثين يوما من تاريخ إيداع رغبتهم فى الأخذ بها . قضاء الحكم المطعون فيه بسقوط حقهم فى الشفعة بقاله إيداع الثمن بشيك مصرفى . خطأ ومخالفة للقانون .

(الطعن رقم ١٠١٦٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٥/٨/٣٠)

صحيفة دعوى شفعة

المادتان ٩٤٢ ، ٩٤٣ مدنى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد / المقيم ومحلته المختار مكتب الأستاذ / المحامى
أنا محضر محكمة إنتقلت إلى :-

- ١- السيد / المقيم مخاطبا مع
- ٢- السيد / المقيم مخاطبا مع

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد البيع المسجل تحت رقم .. لسنة .. شهر عقارى (أو بموجب أى
سبب آخر من أسباب الملكية) يمتلك الطالب ما هو كامل أرض وبناء العقار رقم ..
شارع قسم محافظة والمحدود بحدود أربعة هي :- الحد البحرى
الحد الشرقى العقار ملك المعلن إليه الأول الحد القبلى الحد الغربى

كذلك يمتلك المعلن إليه الأول ما هو كامل أرض وبناء العقار رقم .. شارع قسم
..... محافظة والمحدود بحدود أربعة هي :- الحد البحرى الحد الشرقى
الحد القبلى الحد الغربى العقار ملك الطالب

وبتاريخ .. / .. / ٢٠٠٠ تلقى الطالب إنذار رسميا على يد محضر من المعلن إليه الأول
يتضمن بيعه للمعلن إليه الثانى العقار المملوك له والمجاور لعقار الطالب من الناحية
الشرقية لقاء ثمن إجمالى مقبوض جميعه بمجلس العقد قدره .. جنيه .

وبتاريخ .. / .. / ٢٠٠٠ (خلال خمسة عشر يوما من الإنذار) أعلن الطالب المعلن إليهما
الأول والثانى رسميا على يد محضر محكمة برغبته فى أخذ العقار المبيع بالشفعة
بذات شروط البيع التى أخطر بها الطالب بالإذار المؤرخ .. / .. / ٢٠٠٠ وأمهلهما
أسبوعا لإتمام الإجراءات القانونية اللازمة الطالب محل المعلن إليه الثانى فى هذا البيع

وحيث أن المهلة المضروبة بإعلان الطالب برغبته فى أخذ العقار المبيع بالشفعة قد
إنقضت ورغم ذلك لم يحرك المعلن إليهما ساكنا . الأمر الذى حدا بالطالب إلى إيداع
التمن خزينة محكمة وأعقب ذلك مباشرة رفع الدعوى الماثلة ذلك خلال ثلاثين يوما
وذلك عملا بنص المادة ٩٤٣ من التقنين المدنى التى تنص على أنه :- " ترفع دعوى
الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الكائن فى دائرتها العقار وتقيد بالجدول ،
ويكون كل ذلك فى ميعاد ثلاثين يوما من تاريخ الإعلان المنصوص عليه فى المادة
السابقة وإلا سقط الحق فيها ويحكم فى الدعوى على وجه السرعة "

هذا ويركن الطالب فى إثبات دعواه المستندات التى طويت عليها حافظته وإلى كافة
طرق الإثبات المقررة قانونا .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد إنتقلت فى تاريخه أعلاه إلى حيث محل إقامة المعلن إليهما
وأعلنتهما بصورة من هذا وكلفتها بالحضور أمام الدائرة (..) بمحكمة الكائن
مقرها وذلك بجلستها المنعقدة علنا صباح يوم الموافق .. / .. / ٢٠٠٠ ليسمعا

الحكم بأحقية الطالب فى أخذ العقار المبين الحدود والمعالم بصدر الصحيفة بالشفعة لقاء ثمن مودع خزينة المحكمة قدره .. جنيه وإعتبار هذا الحكم سنداً لملكية الطالب مع إلزامهما المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة . مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم /

التعليق

١- ترفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الكائن فى دائرتها العقار فى ميعاد ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان المنصوص عليه فى المادة السابقة (الإعلان بأخذ العقار بالشفعة) وإلا سقط الحق فيها (م ٩٤٣ مدنى) .

٢- إذا رفع الشفيع دعوى الشفعة أمام محكمة غير مختصة فإنه يقطع مدة الثلاثين يوماً المقررة لسقوط حق الشفعة بانقضائها . فإذا حكمت المحكمة غير المختصة بعدم اختصاصها فإنه تبدأ ثلاثين يوماً جديده يرفع خلالها الشفيع دعوى الشفعة أمام المحكمة المختصة .

٣- من المقرر قانوناً أن الشفعة لا تجوز إلا إذا كان الشفيع مالكا للعقار الذى يشفع به وقت سبب الشفعة أى وقت بيع العقار الذى يشفع فيه ، وأن الملكية لا تنتقل إلى المشتري إلا بتسجيل عقد البيع ، وأما عقد البيع الذى لم يسجل فلا ينشئ إلا التزامات شخصية بين طرفيه .

٤- الآثار المترتبة على ثبوت الشفعة للشفيع :-

أ- التزام البائع بنقل ملكية المبيع إلى الشفيع ويكون ذلك بتسجيل الحكم الصادر بثبوت الحق فى الشفعة فتنقل الملكية بذلك رأساً من البائع إلى الشفيع ويقوم مكتب الشهر العقارى المختص بالتأشير على هامش تسجيل إعلان الرغبة بما يفيد صدور هذا الحكم وكذلك التأشير بمنطوق الحكم على هامش تسجيل عقد البيع (إذا كان المشتري قد سجل هذا العقد)

أما إذا تمت الشفعة بالتراضى فإنه يكفى لنقل الملكية إلى الشفيع أن يوقع المشتري إقراراً بتسليمه بالشفعة للشفيع ويكون هذا الإقرار موثقاً أو مصدقاً على التوقيع فيه ثم يقدم هذا الإقرار إلى مكتب الشهر العقارى المختص لتسجيله والتأشير بمضمونه على هامش تسجيل عقد البيع وعلى هامش تسجيل إعلان الرغبة .

فإذا كان البيع غير مسجل وتمت الشفعة بالتراضى فإن الإقرار فى هذه الحالة يجب أن يكون من المشتري والبائع والشفيع لا من المشتري فقط كما فى حالة البيع المسجل ويجب كذلك يكون موثقاً أو مصدقاً على التوقيعات فيه .

ويجوز أن يحرر عقد بيع من البائع رأساً للشفيع ولكن يجب أن يوقعه معهما المشتري إثباتاً ويكون عقد البيع موثقاً أو مصدقاً على التوقيعات فيه ويسجل الإقرار أو عقد البيع ويؤشر بمضمونه على هامش تسجيل إعلان الرغبة .

وإذا وقع المشتري الإقرار أو عقد البيع وأبى بعد ذلك هو أو البائع إستكمال إجراءات التسجيل كأن إمتنع مثلاً عن التصديق على توقيعه جاز للشفيع أن يرفع دعوى بصحة ونفاذ الإقرار بالشفعة من المشتري ضد كل من البائع والمشتري ، وتسجيل الحكم الصادر بذلك تنتقل به الملكية إليه .

ب- إلتزام البائع بتسليم العقار المبيع إلى الشفيع :-

ويكون ذلك بوضع العقار تحت تصرف الشفيع ولو لم يستولى عليه إستيلاء مادياً فور ثبوت حق الشفيع فى الشفعة إلا إذا حدد ميعاد معين فى عقد البيع يتم فيه التسليم أو كان هناك عرف يقضى بتسليم المبيع فى ميعاد معين أو إقتضت طبيعة المبيع شئ من الوقت لتسليمه ، وإذا تأخر البائع عن التسليم إلتزم بتعويض الشفيع عن الأضرار التى أصابته بسبب التأخير .

ج- إلتزام البائع بضمان التعرض والإستحقاق للشفيع . "

إذا أستحق العقار للغير بعد أخذه بالشفعة فليس للشفيع أن يرجع إلا على البائع . (مادة ٩٤٥ / ٣ مدنى) .

د- إلتزام البائع بضمان العيوب الخفية للشفيع

إلتزام الشفيع بدفع الثمن للبائع فإذا أخذ الشفيع العقار بحكم قضائى فليس على البائع سوى سحب الثمن المودع من خزانة المحكمة . وليس للشفيع أن ينتفع بالأجل الممنوح للمشتري فى دفع الثمن إلا برضاء البائع .

و- إلتزام الشفيع بتسليم العقار المشفوع فيه ، إذ يجب على الشفيع أن يتسلم العقار من البائع أو المشتري حسب الأحوال فى المكان الذى يوجد فيه وتكون نفقات تسليمه على عاتقه .

تطبيقات قضائية

مجرد التعاقد على البيع ينشأ عنه حق للجار فى الأخذ بالشفعة بشرط أن يكون مالكا وقت البيع لما يشفع به وفقاً للمادتين ٩٣٥ ، ٩٣٦ من القانون المدنى . فإذا كان عقد شراء الأرض المشفوع فيها سابقاً على تاريخ تسجيل عقد الجار المثبت لملكيته لما يشفع به فإنه لا يكون مالكا لما يشفع به وقت شراء الأرض المشفوع فيها ولا يعول فى إثبات هذه الملكية على ما يرد فى عقد المشتري من أن الأرض المذكورة محدودة بملك الشفيع .

(الطعن رقم ١٢٢ لسنة ٢٣ مكتب فنى ٧ صفحة رقم ٩٨٦ بتاريخ ١٣/١٢/١٩٥٦)

النص فى الفقرة الأولى من المادة ٩٤٥ من القانون المدنى على أنه " يحل الشفيع قبل البائع محل المشتري فى جميع حقوقه وإلتزاماته " مفاده أن البائع وليس المشتري هو الذى يتحمل فى مواجهة الشفيع بكافة الإلتزامات التى كان يتحمل بها فى مواجهة المشتري ، ومن ذلك الإلتزام بنقل ملكية المبيع وتسليمه و ضمان التعرض و الإستحقاق والعيوب الخفية ، كما أنه إذا تمت الشفعة إتفاقاً إلتزم الشفيع بالوفاء بالثمن إلى البائع

مباشرة إلا أن يكون هذا الأخير قد سبق أن تقاضاه من المشتري فيلتزم الشفيع بأدائه إليه .

(الطعن رقم ٥٢٤ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٨٢/٣/١١)

الشفيع إذا فاته الأخذ بالشفعة في البيع الابتدائي جاز له الأخذ بها في البيع النهائي و في مواعيد هذا البيع و بشروطه ، و ذلك إذا اختلفت شروطه عن شروط عقد البيع الابتدائي حتى و لو كان قد أسقط حقه في الأخذ بالشفعة في هذا البيع .

(الطعن رقم ١٠٢٩ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/١/١١)

إن الشفيع بحكم أنه صاحب حق في أخذ العقار بالشفعة هو - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - من طبقة الغير بالنسبة إلى الطرفين المتعاقدين البائع والمشتري - فله أن يتمسك بالعقد في الظاهر دون العقد المستتر ومن ثم لا يجوز أن يحاج بالعقد المستور إلا إذا كان هذا العقد مسجلاً أو كان هو عالماً بصورية العقد الظاهر أو بوجود ورقة ضد وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد خالف مقتضى هذه القاعدة وقضى بعدم جواز أخذ العقارات المبيعة بالشفعة تأسيساً على أن عقد البيع ليس في حقيقته إلا عقداً ساتراً لهبة فلا تجوز فيه الشفعة ، وكان هذا الخطأ قد صرف المحكمة عن بحث ما دفع به المطعون عليهما دعوى الطاعنين من أن حقهما في الشفعة قد سقط لمضي المدة القانونية من تاريخ العلم بالبيع ، لما كان ذلك كان الحكم متعين النقض .

(الطعن رقم ١٧٢ لسنة ٢٠ ق ، جلسة ١٩٥٢/٥/١٥)

متى كان الحكم قد قرر أنه إذا شمل البيع عقارات متعددة في ذات العقد ، وكانت منفصلة بعضها عن بعض ، فيجوز للشفيع أن يأخذ بالشفعة ما توافرت له فيه أسبابها دون العقارات الأخرى التي لا يستطيع أن يشفع فيها لو أنها بيعت مستقلة ، أما إذا كانت العقارات المبيعة متصلة فيجب على الشفيع أن يأخذها بتمامها ، فإن ما قرره هذا الحكم هو تطبيق صحيح للمادة ١١ من قانون الشفعة القديم .

(الطعن رقم ٧١ لسنة ٢١ مكتب فني ٥ صفحة رقم ٥٣٠ بتاريخ ١٨/٢/١٩٥٤)

قاعدة أن الشفعة لا تتجزأ تعني أنه لا يجوز للشفيع أن يأخذ بالشفعة في صفقة واحدة بعض المبيع دون البعض الآخر . حتى لا يضار المشتري بتبعض الصفقة . وإذا كان الواقع الثابت بالحكم المطعون فيه أن المطعون ضدهم من الثالث للأخيرة باعوا للطاعنة قطعة أرض مساحتها وأن المطعون ضدهما الأول والثاني أعلنوا رغبتهم في أخذ كل المساحة المبيعة بالشفعة ، وأقاما الدعوى بطلب أخقيتهما في أخذ هذه المساحة كلها بالشفعة ، فإنه لا يكون ثمة تبعض للصفقة على المشتري أو تجزئة للشفعة ، ولا يغير من ذلك أن يرد في إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة أو في صحيفة الدعوى ما يشير إلى إقتسام طالبي الشفعة للعقار المبيع على نحو معين لأن ذلك من شأنهما ، ولا أثر له على حقوق المشتري .

(الطعن رقم ٧٥١ لسنة ٤١ ق ، جلسة ١٩٧٥/٦/١١)

مفاد نص المادتين ٩٤٢ ، ٩٤٣ من القانون المدني أنه يتعين رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الكائن في دائرتها العقار وقيدها بالجدول وذلك في

ميعاد ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة وميعاد الثلاثين يوماً المقرر لرفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري يبدأ سريانه من تمام إعلانهما كليهما بالرغبة فى الأخذ بالشفعة فإن أعلن أحدهما قبل الآخر فالعبرة بالإعلان الأخير لما كان ما تقدم وكانت المطعون عليها الأولى الشفيع قد أعلنت المطعون عليه الثانى البائع بتاريخ ١٣/٦/١٩٧٠ برغبتها فى أخذ العقار المبيع بالشفعة بعد إعلانها الطاعن - المشتري بذلك فى ٦/٦/١٩٧٠ فإن ميعاد الثلاثين يوماً المقرر لرفع دعوى الشفعة يبدأ بالإعلان الذى تم بتاريخ ١٣/٦/١٩٧٠ و تكون الدعوى إذا رفعت بصحيفة أودعت قلم الكتاب وقيدت بتاريخ ١٢/٧/١٩٧٠ قد رفعت فى الميعاد وإذا إلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون .

(الطعن رقم ٨ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ٢٥/٥/١٩٧٦)

إذا بيع العقار من نفس البائع أكثر من مرة كان للشفيع أن يشفع فى أى من هذه البيوع طالما كانت ملكية هذا العقار ما زالت للبائع ، فإذا إنتقلت الملكية إلى مشتر آخر غير المشفوع منه بتسجيله عقده قبل تسجيل إعلان الرغبة فى الشفعة فإن طلب الشفعة يكون غير مقبول لأن الشفعة سبب لكسب الملكية وفى هذه الحالة لا تؤدى إلى إنتقال الملكية إلى الشفيع ، فإن هو إدعى صورية هذا العقد المسجل لا يلتفت إلى إدعائه ما لم يختصم جميع المشتريين فيه و إلا بقيت دعواه غير مقبولة . لما كان ذلك ، و كان مفاد دفاع المطعون ضده الأول - الشفيع - أنه يشفع فى البيع الصادر من المطعون ضده الثانى إلى الطاعنين وحدهما و يدفع بصورية البيع المسجل الصادر من نفس البائع عن ذات العقار إلى الطاعنين و وكان المطعون ضده الأول لم يسجل إعلان الرغبة فى الشفعة ولم يختصم فى دعواه هذه المشتري مع الطاعنين بالعقد المدعى صوريته فإن الدعوى تكون غير مقبولة

(الطعن رقم ١٢٠٢ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٣٠/١٢/١٩٨٢)

متى كان الحكم الصادر فى دعوى الشفعة قد قضى للشفيع بالشفعة مقابل دفعه الثمن للمشتري فى خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ النطق به فإنه يكون قد دل بذلك على أنه جعل من هذا الدفع فى الميعاد المقرر فيه شرطاً لإستحقاق العين المشفوع فيها بحيث إذا فوت الشفيع هذا الأجل دون أن يقوم بالدفع بطلت شفيعته وذلك دون حاجة إلى حصول تنبيه عليه من المشتري بالدفع وسواء كان الحكم القاضى بتحديد الأجل ابتدائياً لم يستأنف فى الميعاد أم صادراً من محكمة إستئنافية ولا يشترط النص صراحة فى منطوق الحكم على سقوط الحق فى الشفعة جزاء على عدم دفع الثمن فى الميعاد ولا يترتب على إغفال ذلك عدم أعمال مقتضى الحكم .

(الطعن رقم ٣٤ سنة ٢٠ ق ، جلسة ٢٤/١/١٩٥٢)

إذا رفع الشفيع دعواه بطلب الشفعة فى الأطيان المبيعة ثم تبين أنه أخطأ فى البيانات التى أوردها فى صحيفة الدعوى عن حدود هذه الأطيان ورقم القطعة من الحوض الواقعة فيه فعلى طلباته بما يتفق والبيانات الصحيحة وكان دفاع المشتري يفيد أنه قد اعتبر الدعوى مرفوعة من بادىء الأمر بطلب الشفعة فى هذه الأطيان فلم يلتبس عليه الأمر بالرغم مما لايس البيانات التى أوردها الشفيع فى صحيفة الدعوى من أخطاء لم

تؤثر على ما تلاقى عنده قصد الشفيع من دعواه وفهم المشتري لها فإن الحكم يكون معيباً إذا قضى بسقوط حق الشفيع في الشفعة تأسيساً على أن تعديل الطلبات في هذه الحالة يعتبر رفعاً للدعوى بطلبات جديدة تخالف الطلبات الواردة في صحيفة إفتتاح الدعوى وأن هذا التعديل قد جاء بعد مضي أكثر من أربعة أشهر من تاريخ تسجيل عقد البيع .

(الطعن رقم ١٢ لسنة ٢٤ ق ، جلسة ٢٦/١٢/١٩٥٧)

العين المشفوعة لا تصير إلى ملك الشفيع في غير حالة التراضي إلا بالحكم النهائي القاضي له بالشفعة مما يستتبع ألا يكون للشفيع حق في ريع هذه العين إلا ابتداء من تاريخ هذا الحكم .

(الطعن رقم ١٦١ لسنة ٢٩ ق ، جلسة ٩/٤/١٩٦٤)

النص في المادة ٩٣٨ من القانون المدني على أنه " إذا إشتري الشخص عينا تجوز الشفعة فيها ثم باعها قبل أن تعلن أية رغبة في الشفعة أو قبل أن يتم تسجيل هذه الرغبة طبقاً للمادة ٩٤٢ فلا يجوز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثاني بالشروط التي إشتري بها ، والنص في المادة ٩٤٧ من هذا القانون على أنه ألا يسرى في حق الشفيع أي رهن رسمي أو أي حق إختصاص أخذ ضد المشتري ولا أي بيع صدر من المشتري ولا أي حق عيني رتبه أو ترتب ضده إذا كان قد تم بعد التاريخ الذي سجل فيه إعلان الرغبة في الشفعة ، مفادهما أنه إذا مارس الشفيع حقه في الأخذ بالشفعة فإنما يتخذ إجراءات دعواه قبل إشتري العقار ودون إعتداد بالبيع الذي صدر من هذا المشتري متى ثبت أن البيع قد تم في تاريخ نال لتسجيل إعلان الرغبة في الشفعة .

(الطعن رقم ١٣٩٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/٦/٢٤ س ٣٣ ص ٨٢٧)

الشفعة رخصة تجيز تملك العقار المبيع كله أو بعضه ولو جبراً على المشتري والبايع بما قام عليه من الثمن والمؤن ، والحكم الذي يصدر نهائياً بثبوتها يعتبر سنداً لملكية الشفيع يقوم مقام عقد البيع الذي يترتب عليه أن يحل الشفيع قبل البايع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته ، لما كان ذلك فإنه يجب على الحكم بهذه المثابة أن يعنى بتحديد الثمن الذي يلتزم الشفيع بدفعه مقابل تملكه العقار سواء للبايع إذا لم يكن قد قبضه أو للمشتري إذا كان قد أداه ، وإذا كان الحكم قد أغفل النص في أسبابه ومنطوقه على الثمن الواجب على الشفيع دفعه لقاء إمتلاك العين المشفوعة فيها ، فإنه يكون قد خالف القانون ، ولا يغير من ذلك تقريره في الأسباب أن الثمن مودع وغير متنازع فيه إذ يتعين عليه أن يبين صاحب الحق في هذا الثمن المودع .

(الطعن رقم ٥٧٥ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٧٠/٣/١٩ س ٢١ ص ٤٧٠)

متى أعلن الشفيع رغبته رسمياً إلى كل من البايع والمشتري - ولو كان ذلك قبل إنذاره من أيهما - فإن هذا الإعلان ينتج جميع آثاره القانونية فيسرى من تاريخه ميعاد الثلاثين يوماً الذي أوجب القانون أن يتم في خلاله رفع دعوى الشفعة وإلا سقط الحق في الأخذ بالشفعة ، ذلك لأن المشرع قد نص في الفقرة الثانية من المادة ٩٤٢ وفي المادة ٩٤٣ من القانون المدني على سريان ميعاد الثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة الوارد ذكره في الفقرة الأولى من المادة ٩٤٢ ولم يعلق سريانه على إنقضاء ميعاد

الخمسة عشر يوماً الوارد فى المادة ٩٤٠ وكل ما إشتراطه القانون فى هذا الإعلان هو أن يكون رسمياً وأن يوجه من الشفيع إلى كل من البائع والمشتري ولم يستلزم فيه أن يكون حاصلأ بعد الإنذار الذى يوجهه البائع أو المشتري إلى الشفيع .

(الطعن رقم ٨٣٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٧/٣/١٩٨١ س ٣٢ ص ٨٣٨)

صيغة رقم ٤٧٧

حق المشتري فى التعويض عن المصروفات الضرورية

المادة ٩٨٠ / ١ مدنى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد / المقيم ومحلله المختار مكتب الأستاذ / المحامى
أنا محضر محكمة إنتقلت إلى :-
السيد / المقيم مخاطبا مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد بيع مؤرخ .. / .. / ٢٠٠٠ إشتري الطالب من السيد / (اسم البائع)
ما هو كامل أرض وبناء العقار رقم .. شارع قسم محافظة والبالغ
مساحته .. مترا مربعا والمحدود بحدود أربعة هي :- الحد البحرى الحد الشرقى
.... الحد القبلى الحد الغربى وذلك لقاء ثمن إجمالى مقبوض جميعه بمجلس
العقد قدره .. جنيه وتسلم الطالب العقار المبيع .

وحيث أن الطالب بعد تسلمه العقار المبيع قام بترميمه بالكامل تنفيذا للقرار الهندسى
رقم .. لسنة ٢٠٠٠ والصادر من الإدارة الهندسية بحى كما قام بتغيير شبكة الصرف
الصحى للعقار بالكامل فضلا عن أعمال الكهرباء وغيره مما يلزم وتكبد فى سبيل ذلك
مبلغ وقدره .. جنيه .

وحيث أن بتاريخ .. / .. / ٢٠٠٠ تلقى الطالب إعلانا رسميا علي يد محضر من المعلن
إليه تضمن رغبته فى أخذ العقار المبين الحدود والمعالم بصدر الصحيفة بالشفعة بذات
شروط البيع .

وإذ تنص المادة ٩٨٠ من التقنين المدنى فى فقرتها الأولى على أنه :- " على المالك
الذى يرد إليه ملكه أن يؤدى إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات الضرورية . "

ومفاد ذلك أن المشتري بوصفه حائزا للعقار المشفوع إذا أنفق فيه مصروفات
ضرورية إستردها بالكامل من الشفيع وعليه أن يثبت مقدار هذه المصروفات فى أثناء
دعوى الشفعة أو فى دعوى على حدها .

هذا ويركن الطالب فى إثبات دعواه إلى كافة طرق الإثبات المقررة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد إنتقلت فى تاريخه أعلاه إلى حيث محل إقامة المعلن إليه
وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام الدائرة (..) بمحكمة الكائن مقرها
.... وذلك بجلستها المنعقدة علنا صباح يوم الموافق .. / .. / ٢٠٠٠ لسمع الحكم
بإلزامه بأن يدفع للطالب مبلغ وقدره .. جنيه قيمة المصروفات الضرورية التى أنفقها
على العقار المشفوع فيه المبين الحدود والمعالم بصدر العريضة مع المصروفات ومقابل
أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاد المعجل بلا كفالة . مع حفظ كافة حقوق الطالب
الأخرى .

ولأجل العلم /

التعليق

المصروفات الضرورية هي المصروفات غير العادية الواجب إنفاقها لحفظ الشئ من الهلاك والتلف ومن أمثلتها مصروفات ترميم العقار ترميماً ضرورياً فهذه المصروفات يستردها الحائز بأكملها .

أما المصروفات النافعة التي ورد النص عليها بالمادة ٢/٩٨٠ فهي مصروفات ليست ضرورية لحفظ الشئ من الهلاك والتلف وإنما تؤدي لزيادة قيمته وتحسينه ومن أمثلتها مثل طلاء جدران العقار ويخضع حكم هذه المصروفات يسرى في للمادتين ٩٢٤ ، ٩٢٥ مدنى .

تطبيقات قضائية

العبارة فى الشفعة هى بحالة العقار المشفوع فيه وقت بيعه ، فإذا أقام المشتري عليه بناء أو غرس فيه أشجار سواء قبل أو بعد إعلان الرغبة ، فإن ذلك لا يحول دون الحكم للشفيع بأحقاقه فى الشفعة طالما قد توفرت لديه أسبابها وإستوفى إجراءاتها القانونية وآية ذلك أن المشرع قد عالج هذه الحالة كأثر من الآثار المترتبة على الحكم بثبوت الشفعة فنص فى المادة ٩٤٦ من القانون المدنى على أنه " ١ - إذا بنى المشتري فى العقار المشفوع أو غرس فيه أشجار قبل إعلان الرغبة فى الشفعة كان المشفوع ملزماً تبعاً لما يختاره المشتري أن يدفع له إما المبلغ الذى أنفقه أو مقدار ما زاد فى قيمة العقار بسبب البناء أو الغراس . ٢ - أما أن يطلب الإزالة ، فإذا إختار أن يستبقى فى البناء أو الغراس فلا يلزم إلا بدفع قيمة أدوات البناء وأجره العمل أو نفقات الغراس "

(الطعن رقم ٦١ لسنة ٤١ ق ، جلسة ١٩٧٩/٣/٥)

