بحث في الشفعة وقانون التسجيل

على أثر صدور القانون الخاص بالتسجيل قضى بعض المحاكم بعدم قبول دعاوي الشفعة التي لم يسجل المشترون فيها عقودهم مع الزام رافعيها بالمصاريف وحفظ الحق لهم في العودة الى الطلب في ظرف خمسة عشر يوماً من تاريخ الذي يسجل فيه المشتري عقده وهذا بحجة ان القانون قد كون نص على عدم انتقال الملكية حتى بالنسبة للمتعاقدين الا بالتسجيل وهذا رأي خطأ معلل لحق الشفعة الذي اقره الشرع والقانون معاً ومخالف للمبادئ والنصوص القانونية الصريحة ويظهر هذا للقارئ بأجلى وضوح من البيانات الآتية:

١ — ان البيع شيء وانتقال الملكية للمشتري شيء آخر . فالبيع هو اتفاق ارادتي البائع والمشتري احدهما على البيع والاخر على الشراء مع توافقهما على المبيع وثمنه . واما انتقال الملكية للمشتري فهو نتيجة البيع الذي يتم بتوفر اركانه المذكورة اي انه ليس ركناً ولا شرطاً في البيع ولا شرط صحة . وهذا متفق عليه من العلماء اجمع فضلاً عن النص عليه صريحاً في المادتين (٢٣٩) (٢٦١) مدني حيث بينت الاولى اركان البيع ونصت الثانية على ان انتقال الملكية للمشتري انما هو نتيجة للبيع . ومن هذا يظهر خطأ المحاكم المذكورة محل البحث فيما ذهبت اليه من تعليق الحكم بالشفعة على انتقال الملكية للمشتري بتسجيل عقده لان الشفعة انما تترتب على البيع وتوجد بوجوده لا على نتيجته التي هي انتقال الملكية فانهما مختلفان مختلفين كما تقدم بل فرقت بينهما طبقاً لاحكام القانون — والمبادئ المتفق عليها من علماء الدنيا تعرفت من طريق الشرع والقانون ان حق الشفعة يوجد من حيث يوجد البيع لا من حيث يوجد التسجيل الذي هو من عمل المشتري وحده فلا وقعت في ما وقعت فيه من الخطأ .

ب — كان انتقال الملكية بالنسبة للمتعاقدين بمجرد العقد وبالنسبة للغير بالتسجيل فجاء قانون التسجيل مساوياً بين الجميع في الحكم حيث نص على عدم انتقال الملكية حتى بالنسبة للمتعاقدين الا بالتسجيل . وهذا النص لا يفهم منه البتة ان الشارع اراد ان يجعل له اركان البيع المعروفة ركناً آخر جديداً لا يتم ولا يقع بدونه وهو التسجيل حتى كن يصح القول بعدم وجود حق الشفعة لعدم وجود البيع بفقدانه ركناً

من اركانه . بل الذي يفهم منه هو ان الشارع اراد تعليق انتقال الملكية المشتري على قيامه هو بتسجيل عقده اي انه اراد تعليق نتيجة البيع على التسجيل حتى لا يستطيع المشتري على التسجيل حتى تنتهي المنازعات التي كانت تنشأ من عدم التسجيل وتقلل . ويؤيد هذا من القانون المذكور انه لم يحدد موعداً للتسجيل بل ترك للمشتري حرية في اختيار الوقت الذي يسجل فيه عقده ومعنى هذا ان البيع تام وحصل من قبل التسجيل ولا مانع لديه التسجيل في الوقت الذي يختاره أو لغير حصول التسجيل في بعض الحالات على ان جواز التسجيل للمشتري في اي وقت شاء معناه ان التسجيل ليس ركناً في البيع ولا انتقال الملكية بالتسجيل شيء غير البيع . واذاً تكون المحكمة المذكورة مخطئة في رأيها لان الشفعة مترتبة كما تقدم على البيع لا على انتقال الملكية .

ج — ان تعليق حق الشفيع على تسجيل المشتري خطأ لانه في حالة قضاء له بالشفعة يعتبر متلقياً العين المشفوعة عن البائع لا عن المشتري وكل ما له من الحقوق العينية يثبت له قانوناً على البائع دون المشتري ويكون حكمه بمثابة حكم صادر له من البائع ومتى سجل هذا الحكم انتقلت الملكية اليه سواء كان المشتري سجل عقده او لم يسجله

د — ان في الاخذ برأي المحكمة المذكورة تعطيلاً للشفعة لان التسجيل موكول لمشيئة المشتري . وهذا قد لا يسجل عقده حتى تمضي المواعيد المقررة لسقوط حق الشفعة وقد لا يسجل بمجرد اتفاقه مع البائع واكتفاء بوضع يده حتى تمضي المدة الخمس المنصوص عليها في المادة ٩٧٥ مدني فتنتقل له الملكية من هذا الطريق بدلاً من طريق التسجيل في وكلتا الحالتين يكون حق الشفعة قد انقضى بحكم

وفي احكام المحاكم المذكورة مخالفة ظاهرة لقانون الشفعة وقضاء عليها حيث حفظت الحق للشفيع في العودة الى الطلب في ظرف خمسة عشر يوماً من تاريخ التسجيل اذا حصل . ومفهوم ذلك انه لا شفعة اذا لم يحصل التسجيل . وهذا خطأ لان التسجيل لم يشر الى تعديل قانون الشفعة او تقييده بقيد التسجيل . كما انه لم يشر الى تعديله من وجوب جعل الخمسة عشر يوماً مبتدئة لابداء الرغبة وعرض الثمن مبتدئة من تاريخ التسجيل بدلاً من ان تكون مبتدئة من تاريخ العلم بالبيع كما قضت المادة ٩٤٨ مدني وفي مقدور المشتري في حالة رفع الدعوى الجديدة بعد التسجيل ان يدفع بسقوط حق

الشفيع في شفعة مضي خمسة عشر يوماً من تاريخ العلم بالبيع ولا يحولن بينه وبين هذا الحق حفظ الحق للشفيع في الحكم السابق من رفع دعوى جديدة ومن الخطأ في هذه الأحكام ايضاً انها ألزمت رافعيها بالمصاريف مع انها مرتكزة الى عدم حصول التسجيل الذي هو من عمل الشتري وكان يجب لهذا السبب الزامه بجميع المصاريف حتى غير الرسمية .

هذا ما عن لي في هذا الموضوع اعرضه على حضرات المشتغلين بالقانون ليبدوا رأيهم فيه فيتبين وجه الصواب والله ولي التوفيق

عبد الوهاب محمد الخامي

***

ادبيات وفكاهات

طلب الى امرأة متهمة ان تدافع عن نفسها فرفضت وهي تقول ان من يحاول الدفاع عن نفسه ، هو يستطيع النجاة بالهرب فهو يحمل

***

اجوبة اخرى

القاضي (للشاهد) : اظن ان هذه عاشر مرة اراك واقفاً فيها موقف الاتهام

الشاهد : ثم انهم قط يشكل ساعة كما اتهمتهم الآن

القاضي : وماذا كانت التهمة السابقة

الشاهد : الشاهد الخائف

***

بلاهة طبيب

الطبيب (لرجل صدمه الاوتومبيل) هل آلمتك الصدمة ؟ وهل اضرت بك؟

المصاب : وهل استطيع من يصدمه الاوتو ان يطوب ويشعر كأنه في فردوس الدعم؟