

الفصل الثالث

الصيغ المنعقدة بدعوى الشفعة



الصيغة رقم (٢٢)
إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة
مادة ٩٤٠ - ٩٤١ - ٩٤٢ مدني

إنه في يوم..... الموافق / / ٢٠٠

مكتب	بناء على طلب السيد/.....
.....	المقيم.....
المحامي	(بناحية - قسم - مركز).....
.....	محافظة.....
الموضوع	ومحل المختار الأستاذ/..... المحامي الكائن
دعوى بطلان بيع	مكتبه ب.....
ملك الغير	محافظة.....
.....	أنا/.....
وكيل الطالب	محضر محكمة.....
.....	قد انتقلت في التاريخ المذكور أعلاه إلى محل
المحامي	إقامة:
بموجب توكيل	(١) السيد/.....
رقم.....	(٢) المقيم.....
مكتب توثيق	مخاطباً مع.....
.....	(٣) السيد/.....
.....	(٤) المقيم.....
.....	مخاطباً مع.....

وأعلنتها بالآتي

الموضوع

يملك المعلن إله العقار رقم.....بشارع.....
قسم..... محافظة.....

وحدوده كالآتي

الحد البحري:.....
الحد القبلي:.....
الحد الشرقي:.....
الحد الغربي:.....

وحيث أن المعلن إليه الأول قد وجه إنذار للطالب ينذره فيه ببيع
العقار المذكور للمعلن إليه الثاني في مقابل ثمن وقدره.....
جنيها.

وحيث أن الطالب (يملك عقار مجاور للعقار المبيع..... أو
يملك حصة شائعة في العقار المبيع أو..... لذلك فإنه يعلن رغبته
في شراء هذا العقار بالشفعة في مقابل ثمن وقدره..... طبقاً لما ورد
بالإنذار. وإلا سيضطر المنذر إلى اتخاذ كافة الإجراءات القانونية لإيداع
الثمن بخزينة المحكمة.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت إلى حيث إقامة المنذر إليهما
وأعلنت كل منهما بصورة من هذا للعلم بما جاء به ونفذ مفعوله قانوناً.

ولأجل العلم.....

الصيغة رقم (٢٣)

إعلان موجه من المشتري لمن له الحق في الشفعة

مادة ٩٤٠، ٩٤٢ مدني

إنه في يوم..... الموافق / / ٢٠٠

مكتب	بناء على طلب السيد/.....
.....	المقيم.....
المحامي	(بناحية - قسم - مركز).....
.....	محافظة.....
الموضوع	ومحل المختار الأستاذ/..... المحامي الكائن
دعوى بطلان بيع	بشارع.....
ملك الغير	محافظة.....
.....	أنا/.....
وكيل الطالب	محضر محكمة.....
.....	قد انتقلت في التاريخ المذكور أعلاه إلى محل
المحامي	إقامة:
بموجب توكيل	السيد/.....
رقم.....	المقيم.....
مكتب توثيق	بناحية (قسم - مركز).....
.....	محافظة.....
	مخاطباً مع.....

وأعلنتها بالآتي

الموضوع

بموجب عقد البيع المؤرخ.../.. / ٢٠٠٠ م أشتري الطالب من السيد /..... المقيم..... ما هو عبارة عن عقار كائن بناحية..... أو ما هو عبارة عن حصة في عقار كائن..... وقد تم البيع نظير ثمن إجمالي وقدره..... للحصة المبيعة بخلاف المصروفات وأنعاب الحمامة و السمسرة.

وحيث أن الطالب يهمله إنذار المعلن إليه بحيث لو كان له الحق في هذه الحصة بالشفعة أن يبدي رغبته في ذلك في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ استلام هذا الإعلان.

مع القيام بدفع الثمن المذكور وملحقاته المبينة سالفاً للطالب..... وجميع مستندات الملكية كرسل صورة منها مع هذا الإعلان..... أو مودعه لدي محل الطالب المختار مكتب الأستاذ /..... المحامي والكائن مكتبه بشارع..... للإطلاع عليها.

والطالب ينذر المعلن إليه أنه في حالة عدم الرغبة في أخذ الحصة الموضحة سالفاً بالشفعة من خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ هذا الإعلان سوف يسقط حقه في أخذ الحصة المذكورة بالشفعة نهائياً.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المنذر إليه بصورة من هذا ونبهته بما جاء فيه مع حفظ كافة حقوق الطالي الأخرى.

ولأجل العلم.....

التعليق

مادة (٩٤٠)

على من يريد الأخذ بالشفعة ان يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار الرسمي الذى يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه. ويزاد على تلك المدة ميعاد المسافة إذا اقتضى الأمر ذلك.

خلاصة ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى بشأن المادة (٩٤٠) والتعليق :

لئن كانت المادة المنصوص عليها فى المادة / ٩٤٠ من القانون المدنى لا تبدأ إلا من تاريخ الإنذار الرسمي الذى يوجهه البائع أو المشتري للشفيع ما لم يكن عقد البيع قد سجل، إلا أنه لا يقبل من الطاعنين - المشتريين - التمسك بالإنذار المقدم ضمن حافظة مستنداتهم لهذه المحكمة لعدم ثبوت تقديمه إلى محكمة الموضوع، لأن التمسك بالدلالة المستمدة منه تعتبر من الأسباب الجديدة التى لا يجوز التحدى بها لأول مرة أمام هذه المحكمة.

(الطعن رقم ٢٨٣، لسنة ٩٥٢ ق ٤٩ جلسة ١٢/٣/١٩٨١ س ٣٢ ص ٧٨٦)

جرى نص المادة / ٩٤٠ من القانون المدنى بان " على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار الرسمي الذى يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه ... " مما مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن علم الشفيع بحصول البيع لا يعتبر ثابتا فى نظر المشرع إلا من تاريخ الإنذار الرسمي الذى يوجهه إليه البائع أو المشتري ولا يسرى ميعاد الخمسة عشر يوما الذى يسقط حق الشفيع إذا لم يعلن رغبته فى الأخذ بالشفعة قبل

انقضائه إلا من تاريخ هذا الانذار، مما مؤداه انه لا إلزام على الشفيع باعلان رغبته إلا بعد إنذاره من المشتري أو البائع، ولو علم بالبيع قبل ذلك فانه يستطيع أن يبادر باعلان رغبته بمجرد علمه بالمبيع دون انتظار حصول الانذار إليه إذ ليس فى القانون ما يحول دون ذلك.

(الطعن رقم ٥٠٧ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٨/١/١٩٨٤ س ٣٥ ص ٢٣١)

(الطعن رقم ١٧٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٤/٢/١٩٩١)

لئن كان علم الشفيع بحصول البيع لا يعتبر ثابتا فى نظر المشرع فى القانون المدنى إلا من تاريخ الانذار الرسمى الذى يوجهه إليه البائع أو المشتري، ولا يسرى ميعاد الخمسة عشر يوما الذى يسقط حق الشفيع إذا لم يعلن رغبته فى الأخذ بالشفعة قبل إنقضائه إلا من تاريخ هذا الانذار مما مؤداه انه 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 انتظار وصول الإنذار إليه، إذ ليس فى القانون ما يمنعه من ذلك، ولم يقصد المشرع بما أورده فى المادة / ٩٤٠ من القانون تحديد بداية الأجل الذى يحوز للشفيع إعلان رغبته فيه أو أن يجعل من إنذار المشتري أو البائع إجراء حتميا يتوقف على اتخاذه صحة إعلان الرغبة وإنما قصد المشرع إلى بيان لزوم هذا الإنذار لسريان ميعاد الخمسة عشر يوما المقرر لسقوط حق الشفيع.

(الطعن رقم ٨٣٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٧/٣/١٩٨١ س ٢٣ ص ٨٣٨)

إذ نص المشرع فى المادة / ٩٤٠ من القانون المدنى الجديد على أن "يعلن الشفيع رغبته فى الشفعة إلى كل من البائع والمشتري فى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار الرسمى الذى يوجهه إليه البائع أو

المشتري وإلا سقط حقه " لم يقصد أن يجعل من هذا الانذار عرضا ينعقد بموجبه عقد بيع المشتري والشفيع يلتزم به الأول بنقل ملكية العين إلى الثانى إذا رد عليه بالقبول وانما أراد المشرع أن يقضى على كافة ضروب المنازعات التى كانت تثور فى شان علم الشفيع بالبيع المثبت للشفعة وأن يتخذ من هذا التاريخ بدءا لتحديد المدة المقررة لسقوط حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة فى حالة ابداء رغبته خلال تلك المدة او بدءا لافتتاح إجراءات الشفعة فى حالة ابداء الرغبة خلالها - أما التراضى الذى ينتج أثره فى إتمام الشفعة فهو ذلك الذى يتم بقبول المشتري بعد ابداء الشفيع رغبته فى الشفعة.

(الطعن ٩٢ سنة ٢٥ ق جلسة ١٤/٥/١٩٥٩ س ١٠ ص ٤٢٦)

علم الشفيع بحصول البيع لا يعتبر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ثابتا فى نظر المشرع فى القانون المدنى القائم طبقا لمفهوم المادة / ٩٤٠ منه إلا من تاريخ الانذار الرسمى الذى يوجهه إليه البائع أو المشتري ولا يسرى ميعاد الخمسة عشر يوما الذى يسقط حق الشفيع إذا لم يعلن رغبته فى الأخذ بالشفعة قبل انقضائه إلا من تاريخ هذا الانذار مما مؤداه أنه لا إلزام على الشفيع بإعلان رغبته إلا بعد انذاره من المشتري أو البائع ولو علم بالبائع قبل ذلك.

(الطعن ١١٨٤ س ٥٢ ق جلسة ٢٠/٢/١٩٨٦)

من المقرر أن علم الشفيع بحصول البيع لا يعتبر ثابتا فى نظر المشرع فى القانون المدنى القائم طبقا لمفهوم نص المادة / ٩٤٠ منه إلا من تاريخ الانذار الرسمى الذى يوجهه إليه البائع أو المشتري ولا يسرى ميعاد الخمسة عشر يوما الذى يسقط حق الشفيع إذا لم يعلن رغبته فى الأخذ بالشفعة قبل انقضائه إلا من تاريخ هذا الانذار، مما مؤداه أنه لا إلزام على الشفيع

بإعلان رغبته إلا بعد انذاره من المشتري أو البائع ولو علم بالبيع قبل ذلك
وبأية وسيلة أخرى.

(الطعن ٨٩١ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٠/٢/٨٨)

(الطعن ١٦٨٥ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٨/٤/٨٧)

(الطعن رقم ٩٥٧ س ٥٠ ق جلسة ٣١/٥/١٩٨٤)

إذا كانت واقعة العلم بالبيع مدعى بحصولها فى يوم ٥ من سبتمبر
سنة ١٩٥١ فيلزم معاملتها بحكم التقنين المدنى الجديد النافذ اعتبارا من
١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، وإذ كان حق الشفيع فى إعلان الرغبة فى ظل
هذا التقنين وطبقا للمفهوم من نص المادة/ ٩٤٠ منه لا يسقط إلا بمضى
خمسة عشر يوما من تاريخ الانذار الرسمى الذى يوجهه إليه البائع أو
المشتري، وكان الطاعن (المشتري) لم يدع أنه قد وجه هو أو المطعون عليه
الثانى - البائع - هذا الانذار إلى المطعون عليها الأولى (الشفيعه) ، فإن
حقها فى إعلان رغبته فى الشفيعه لا يسقط بالإقرار المنسوب لها فى إنذار
الشفيعه المقدم للشهر فى ٦ من سبتمبر سنة ١٩٥١ بأنها علمت فى اليوم
السابق على ذلك بالبيع والذى ابتدرت هى به البائع والمشتري، ولما كان
هذا هو حكم القانون، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى فى منطوقه
إلى قيام حق الشفيعه فى الشفيعه - وفق هذا النظر - فليس يضيره خلو
أسبابه من الإشارة إليه.

(الطعن ٣٦٥ سنة ٢٥ ق جلسة ٤/٢/١٩٦٠ س ١١ ص ١١٧)

جرى نص المادة/ ٩٤٠ من القانون المدنى بانه على من يريد الأخذ
بالشفيعه أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري خلال خمسة عشر
يوما من تاريخ الانذار الرسمى الذى يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط
حقه، مما مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع أراد

أن يقضى على كافة ضروب المنازعات التى كانت تثور فى شان علم الشفيح بالبيع وأن علمه بالبيع لا يعتبر ثابتا إلا من تاريخ الانذار الرسمى الذى يوجهه إليه البائع او المشتري، ولا يسرى ميعاد الخمسة عشر يوما الذى يسقط حق الشفيح إذا لم يعلن رغبته فى الأخذ بالشفعة قبل انقضائه إلا من تاريخ هذا الانذار، ولا إلزام على الشفيح بإعلان رغبته إلا بعد إنذاره من البائع أو المشتري.

(الطعن ٦٦٩ لسنة ٤٩ ق جلسة ٨٢/١١/٢٤ س ٣٣ ص ١٠٣٩)

القانون المدنى وضع نظاما خاصا لإجراءات الشفعة نص عليه فى المواد من ٩٤٠ إلى ٩٤٣ وجعل إجراءاته مرتبطة ببعضها ببعض ارتباطا وثيقا وماسة بذات الحق، وتبدأ هذه الإجراءات من جانب الشفيح من تاريخ إعلان الرغبة الذى أوجب القانون حصوله إلى كل من البائع والمشتري خلال خمسة عشر يوما من الإنذار الرسمى الذى يوجهه إليه أحد هذين الأخيرين أو خلال أربعة أشهر من تاريخ تسجيل عقد البيع إذا لم يكن البائع أو المشتري قد بادر بإنذار الشفيح ويجب أن يتضمن إنذار الرغبة تحديد عقد البيع المشفوع فيه والعقار المطلوب الأخذ فيه بالشفعة والتمن الذى يعتد به الشفيح فإذا لم يقم الشفيح بإعلان رغبته إلى جميع البائعين والمشتريين فى الميعاد وبالكيفية المبينة بالمادة / ٩٤٠ من القانون المدنى سقط حقه فى الأخذ بالشفعة طبقا للمادتين ٩٤٠، ٩٤٨ من ذات القانون.

(الطعن ١٩٧ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩١/٤/٢٨)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مباشرة المحامى للإجراءات نيابة عن موكله لا يستلزم حصوله على سند بالوكالة قبل مباشرته للإجراء ما لم ينص القانون على غير ذلك - لما كان ما تقدم والمشرع لم

يتطلب أن يكون المحامى الموقع على إنذار الشفعة مفوضا تفويضا خاصا بالتصرف أو موكلا فى ذلك بتوكيل سابق.

(الطعن رقم ١٦٤٤ س٥١ق جلسة ١٩٨٥/٤/٩)

إذا دفع بسقوط حق الشفيع فى الشفعة لعدم توجيهه إنذار الرغبة إلى جميع البائعين فأجاب الشفيع على ذلك بأنه لم يكن يعلم بصفات البائعين إلا عند تحرير صحيفة الدعوى ولذلك ذكر بها أسماءهم وأماكنهم على حقيقتها وكان الطاعن لم يعترض على هذه الصحيفة بأى اعتراض ولم يوجه إليها أى طعن ولم يقدم أى دليل على عدم صحة هذه الإجابة، فإن أخذ المحكمة بها لا يكون خطأ فى القانون ولا عيبا فى الاستدلال.

(طعن رقم ١١٤ سنة ١٩٩٠ق جلسة ١٩٥١/١١/٢٩)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن القانون لم يستلزم حصول إعلان الرغبة بورقة مستقلة سابقة على إعلان صحيفة الدعوى، ومن ثم فلا على الشفيع إن أعلن رغبته فى ذات إعلان الصحيفة ما دام قد تم فى الميعاد واستكمل جميع مقومات إعلان الرغبة وأن دعوى الشفعة من الدعاوى التى يوجب القانون اختصاص أشخاص معينين فيها - وهم البائع والمشتري - ويجب رفعها خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلان الرغبة وأن تصحيحها بإدخال صاحب الصفة فيها يجب ألا يخل بالميعاد المحدد لرفعها.

(الطعن ٧١٧ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩١/٣/٢٠)

إذ قبلت محكمة أول درجة الدفع ببطلان إعلان فإنها تكون قد استفذت ولايتها فى نظر موضوع الدعوى ويطرح الاستئناف المقام عن هذا الحكم الدعوى برمتها أمام محكمة الاستئناف بما حوته من أدلة ودفع

وأوجه دفاع أخرى ولا يجوز لها إن هى ألغت قضاء محكمة أول درجة أن تعيدها إلى تلك المحكمة بل عليها أن تفصل فى موضوعها دون أن يعد ذلك من جانبها افتئاتا على مبدأ التقاضى على درجتين.

(الطعن رقم ٢٣٣١ س٥٢ق جلسة ١٩٨٦/٥/٨)

إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة لا يعدو أن يكون من أوراق المحضرين يسرى عليه ما يسرى على تلك الأوراق من أحكام الصحة والبطلان المنصوص عليها فى قانون المرافعات. والنص فى الفقرة الثانية من المادة/ ٢٠ من القانون المشار إليه على أنه " لا يحكم بالبطلان رغم النص عليه إذا ثبت تحقيق الغاية من الإجراء " مفاده أن المشرع - وعلى ما أوضحته المذكرة الإيضاحية - قدر أن الشكل ليس سوى وسيلة لتحقيق غاية معينة فالقانون عندما يتطلب شكلا معينا فإنما يرمى إلى تحقيق غاية يحققها توافر هذا الشكل أو البيان، وإذ ثبت تحقيق الغاية رغم تخلف هذا الشكل أو البيان فإن من التمسك بالشكليات القضاء بالبطلان. لما كان ذلك وكان البين من الإعلان الذى وجهه المطعون ضده الأول إلى الطاعن - المشتري - وباقى المطعون ضدهم البائعين أنه ينذرهم فيه باتخاذ الإجراءات الكفيلة للأخذ بالشفعة فى الحصة المبيعة والمعرفة فيه تعريفا نافيا للجهالة والثلثن المقدر لها. فإنه يكون قد تحققت به الغاية التى ابتغاها المشرع من إعلان الرغبة بالأخذ بالشفعة وهى إبلاغ الطاعن المشتري الرغبة فى أخذ الحصة المبيعة بالشفعة والحلول محله فى الصفقة بشروطها ومن ثم يكون النعى على غير أساس.

(الطعن رقم ١١٨٤ س٥٢ق جلسة ١٩٨٦/٢/٢٠)

يشتمل الإنذار الرسمى المنصوص عليه فى المادة السابقة على
البيانات الآتية والا كان باطلا:

أ - بيان العقار الجائز اخذه بالشفعة بيانا كافيا.

ب- بيان الثمن والمصروفات الرسمية وشروط البيع واسم كل من
البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه.

خلاصة ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون
المدنى بشأن المادة (٩٤١) والتعليق :

أ - من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكم أن القصد من
البيانات المتعلقة بالعقار التى أوجبت المادة / ٩٤١ من القانون المدنى اشتمال
الإنذار الرسمى عليها هو مجرد تعريف الشفيع بالعقار المبيع تعريفا بحيث
يستطيع أن يعمل رأيه فى الصفقة فىأخذ بالشفعة أو يترك إذ العبرة فى
تحديد مساحة القدر المبيع وأبعاده بالبيانات الواردة بعقد البيع دون البيانات
الواردة بالإنذار، مما مؤداه أن البيان الذى يتمكن به الشفيع من معرفة
العقار معرفة نافية للجهالة بأن كان متضمنا لموقع العقار وأوصافه وما
يعينه يعد بيانا كافيا ولو لم يذكر به حدود العقار طالما أن البيانات التى
تضمنها الإنذار من شأنها تعيين تلك الحدود.

ب- المصروفات التى يتعين بيانها فى الإنذار إن كانت فهى تلك
التي تم إنفاقها فى شأن إبرام التصرف أو التعاقد كالمسرة والأتعاب
منذ تاريخ البيع وحتى وقت الإنذار.

(الطعن رقم ٢١٨٤ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/١/٢٩ س ٣٦ ص ١٧٠)

مفاد نص المادتين ٩٤٠، ٩٤١ من القانون المدنى - وعلى ما أفصحت عنه الأعمال التحضيرية لهذا القانون - أن الإجراء الوحيد الذى يفتح به ميعاد الخمسة عشر يوما المسقط لحق الشفيع إذا لم يعلن خلاله رغبته فى الأخذ بالشفعة هو إنذاره رسميا من البائع أو المشتري بوقوع البيع وبالبيانات المشار إليها " بيان العقار والثلثن " ولا يغنى عنه ثبوت علم الشفيع بذلك بأى طريق آخر.

(الطعن ٢٩٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ٨٢/١٢/٢ س ٣٣ ص ١١١١)

المادة / ٩٤١ من القانون المدنى إنما أوجبت أن يشتمل الإنذار - الذى يوجهه البائع أو المشتري لمن يجوز له الأخذ بالشفعة - على بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا ، والثلثن والمصروفات الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه ، ولم يوجب الشارع أن يتضمن هذا الإنذار تسليما من المشتري بحق الشفيع فى أخذ العقار المبيع بالشفعة ، وإنما أراد أن يقضى على كافة ضروب المنازعات التى كانت تثور فى شان علم الشفيع بالبيع وان يتخذ من تاريخ الإنذار بدءا لتحديد المدة المقررة لسقوط حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة إن لم يعلن رغبته خلالها.

(الطعن رقم ١٠٦٢ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/٣/١٤ س ٣٥ ص ٦٧٩)

مفاد نص المادة / ٩٤١ من القانون المدنى أن الإنذار الرسمى الذى يوجهه البائع أو المشتري إلى الشفيع يجب أن يشتمل على بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا وكذا بيان الثلثن والمصروفات الرسمية وشروط البيع وإسم كل من البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه وإلا كان باطلا ، والهدف من هذا الإنذار إعلام الشفيع بالبيع وأطرافه وشروطه لإتاحة الفرصة له لإبداء رغبته فى الأخذ بالشفعة إن شاء خلال خمسة

عشر يوما من تاريخ الإنذار المشار إليه وإلا سقط حقه على ما نصت عليه المادة / ٩٤٠ من ذات القانون، ولما كان البين من صورة الإنذار الرسمى الموجه من الطاعنين والمعلن فى ١٠/١/١٩٧٤ أنه خلا من بيان موطن البائعة وتضمن إنكار حق المطعون ضده الأول المعلن إليه فى الأخذ بالشفعة، فإنه لا يعد إنذارا بالمعنى المقصود بالمادة / ٩٤١ المشار إليها تفتح به المواعيد التى يتحتم خلالها على الشفيع إبداء رغبته فى الأخذ بالشفعة.

(الطعن رقم ١٠٤٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٨/٢/١٩٨١ س ٣٢ ص ٥٤٩)

القصد من البيانات المتعلقة بال عقار التى أوجبت المادة / ٩٤١ من القانون المدنى اشتمال الإنذار الذى يوجهه البائع أو المشتري لمن يجوز له الأخذ بالشفعة، هو تعريف الشفيع بالعقار المبيع تعريفا كافيا يستطيع أن يعمل رأيه فى الصفقة، فىأخذ بالشفعة أو يترك، ولم يقصد المشرع أن يجعل من هذا الإنذار إيجابا بالعقد يلتزم به المشتري بنقل ملكية العين إلى الشفيع إذا رد عليه بالقبول، لأن الأصل فى الشفعة هو حلول الشفيع محل مشتري العقار فى جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد البيع المثبت لها.

(الطعن رقم ٢٤٠ لسنة ٣٦ ق جلسة ٨/٤/١٩٧١ س ٢٣ ص ٤٤٣)

تنص المادة / ٩٤١ من القانون المدنى على أن "يشتمل الإنذار الرسمى الذى يوجهه البائع أو المشتري إلى من يريد الأخذ بالشفعة على البيانات الآتية وإلا كان باطلا: (أ) بيان العقار الجائر أخذه بالشفعة بيانا كافيا.

(ب) بيان الثمن والمصروفات الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري وصناعته وموطنه " وليس فى القانون ما يمنع موجه الإنذار من اتخاذه موطنا مختارا له إذ نص فى المادة / ٤٣ من القانون المدنى على أنه " يجوز اتخاذ موطن مختار لتنفيذ عمل قانونى معين ". وإذ كان الثابت من

مدونات الحكم المطعون فيه أن الإنذار الموجه من المشتري إلى الشفيع قد حوى بيانا كافيا للعقار المبيع وبيان الثمن والمصروفات وشروط البيع واشتمل على بيان اسم البائع وموطنه وأسماء المشتري وموطنهم المختار، وكان المقصود بشروط البيع التي يستلزم بيانها في الإنذار، الشروط الأساسية التي لا بد من علم الشفيع بها حتى يستطيع الموازنة بين أن يقدم على طلب الشفعة أو لا يقدم وإذا كان بيان حصة كل مشتري في بيع على الشيوع لا ينفع صاحب الحق في الشفعة في تقديره لموقفه من حيث الأخذ بها أو تركها، ذلك أنه لا يجوز له في جميع الأحوال إلا أن يشفع في العقار المبيع كله فإنه عدم اشتمال الإنذار الموجه من المشتري إلى الشفيع على هذا البيان، وعدم اشتماله على بيان محل أقامتهم والاكتفاء بذكر موطنهم المختار لا يترتب عليه بطلانه.

(الطعن رقم ٤٥٦ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٩ س ٢٨ ص ٦٤٦)

المقرر أن قاعدة عدم التجزئة في الشفعة لا تجيز للشفيع أن يأخذ بالشفعة في صفقة واحدة بعض المبيع دون البعض الآخر حتى لا يضار المشتري بتبعيض الصفقة عليه. ولما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون ضدهما الأولين طلبا معا أخذ كامل العقار المبيع بالشفعة فإنه لا يكون ثمة تبعيض للصفقة على المشتري أو تجزئة للشفعة.

(الطعن ٤٨٧ لسنة ٥٠ ق جلسة ٨٤/١/٢٤ س ٣٥ ص ٢٨٤)

المقرر أنه إذا كانت الصفقة واحدة فإنه لا يجوز للشفيع أن يفرقها على المشتري بان يأخذ ببعض الصفقة ويدع باقيها إذ أن من شأن ذلك تجزئة الصفقة وتبعيضها.

(الطعن ٤٢٠، ٢٣٧٠، ٢٣٨٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ٨٣/٦/٣٠ س ٣٤ ص ١٥١٤)

إذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه على أن الطاعنين لم يقدموا دليلاً على ملكيتهما للأرض المجاورة للحصة المراد أخذها بالشفعة، وهو ما يكفي لعمل قضاء الحكم ومن ثم فإن النعى عليه فيما إستطرد إليه بشأن تجزئة الصفقة أياً كان وجه الرأى فيه - يكون نوعياً غير منتج.

(الطعن ٨٤٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٦/٥/٨١ س ٣٢ ص ١٦٠٢)

يجوز للشفيع - إذا تعددت الصفقة ببيع العقار أجزاء مفززة لمشتريين متعددين لكل منهم جزء مفرز معين - أن يأخذ بالشفعة فى بعض الصفقات دون بعض إذا توافرت شروط الشفعة فيما يأخذ بالشفعة فيه دون أن يكون فى ذلك تجزئة للشفعة.

(الطعن ١٦٥٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢٦/٢/٨١ س ٣٢ ص ٦٧٧)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن القاعدة ان الشفعة لا تتجزأ تعنى انه لا يجوز للشفيع أن يأخذ فى صفقة واحدة بعض المبيع دون البعض الآخر لا يضار المشتري بتبعيض الصفقة، وإنما يجوز له إذا تعددت الصفقات ببيع العقار أجزاء مفززة - ان يأخذ بالشفعة فى بعض هذا الصفقات دون بعض إذا توافرت شروط الشفعة فيما يؤخذ فيه دون أن يكون فى ذلك تجزئة لها.

(الطعن ١٦٨٥ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢٨/٤/٨٧)

إذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن الطاعنة طلبت أخذ المبيع كله بالشفعة بما فى ذلك الجزء الذى يبيع إلى المشتري الذى لم يختصم فى الدعوى، فإن النعى على الحكم بأنه لم يبحث مدى أحقية الطاعنة فى الأخذ بالشفعة بالنسبة لأجزاء العقار المشفوع فيه التى بيعت لمن إختصمتهم فى الدعوى يكون دفاعاً جديداً يخالطه واقع لم يسبق التمسك

به أمام محكمة الموضوع، وبالتالي لا يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض.

(الطعن ١٦٥٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢٦/٢/٨١ س ٣٢ ص ٦٧٧)

قاعدة أن الشفعة لا تتجزأ تعنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة انه لا يجوز للشفيح ان يأخذ بالشفعة فى صفقة واحدة بعض المبيع دون البعض الخر حتى لا يضر المشتري بتبويض الصفقة ولما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ان المطعون عليه الثالث باع للطاعة قطعة أرض مساحتها وأن المطعون عليهما الأول والثانى أعلننا رغبتهما فى أخذ كل المساحة المباعة بالشفعة وأقاما الدعوى بطلب أحقيتهما فى أخذ العقار المبيع جميعه بالشفعة بعد أن أودعا سويا الثمن، فإنه لا يكون ثمة تبويض للصفقة على المشترية الطاعة او تجزئة للشفعة.

(الطعن ٧٣٠ لسنة ٤٨ ق جلسة ٤/١١/٨١ س ٣٢ ص ١٩٨٩)

للشفيح إذا بيع جزء شائع فى عقار لمشتريين متعددين على الشيوخ أن يأخذ بالشفعة فى نصيب احد هؤلاء المشتريين متى توافرت أسباب الشفعة دون أنصبة الباقيين، ولا يكون فى هذا تجزئة للصفقة لأنها مجزأة من الأصل.

(الطعن ١٨٩ لسنة ٤٦ ق جلسة ١/٣/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٦٧١)

إذا شمل البيع عقارات متعددة فى ذات العقد، وكانت منفصلة بعضها عن البعض، فإن الأصل أن للشفيح أن يأخذ بالشفعة ما توافرت له فيه. أسبابها دون العقارات الأخرى التى لا يستطيع أن يشفع فيها لو أنها بيعت مستقلة. واستثناء من هذا الأصل يشترط لعدم جواز التجزئة فى الشفعة فى هذه الحالة أن تكون العقارات مخصصة لعمل واحد أو لطريقة

استغلال واحدة، بحيث يكون استعمال حق الشفعة بالنسبة إلى جزء منها يجعل الباقي غير صالح لما أعد له من انتفاع.

(الطعن ٣٤٧ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/٦/٧ س ٣٠ ع ٢٤ ص ٥٧٨)

إذا كان الحكم قد قضى لورثة الشفيع بأحقيتهم فى اخذ جميع الصفقة بالشفعة بعد ما صمموا على هذا الطلب قابلين عدم تجزئة الصفقة رغم إمكانها وبعد ما أبدى المشتريين تضررهم من تجزئة الصفقة عليهم، والتكليف الصحيح لذلك هو ان الطرفين قد تراضيا على أخذ الشفيع لباقي الصفقة إذا ثبت من جهة حقه فى أخذ الجزء المشفوع فيه بالشفعة وثبت من جهة أخرى إصابة المشتري بأضرار من تخلف الجزء الباقي فى يده.

(الطعن ٥٣١ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/١١/٢٦ س ٢٦ ص ١٤٨٢)

قاعدة أن الشفعة لا تتجزأ تعنى انه لا يجوز للشفيع أن يأخذ بالشفعة فى صفقة واحدة بعض المبيع دون البعض الآخر. حتى لا يضار المشتري بتبعض الصفقة.

(الطعن ٧٥١ لسنة ٤١ ق جلسة ١٩٧٥/٦/١١ س ٢٦ ص ١٢٠١)

القاعدة المقررة لعدم تجزئة الشفعة تعنى أنه لا يجوز للشفيع أن يأخذ بالشفعة فى صفقة واحدة بعض المبيع دون الآخر حتى لا يضار المشتري بتبعض الصفقة عليه.

(الطعن ١٦٤٤ لسنة ٥١ ق جلسة ٨٥/٤/٩ س ٣٦ ص ٥٦٥)

إذا اشتمل عقد البيع على عقارات متعددة وكانت منفصلة بعضها عن البعض فأن الأصل أن للشفيع أن يأخذ بالشفعة ما توافرت له فيه أسبابها دون تلك التى لا يستطيع أن يشفع فيها لو أنها بيعت مستقلة وذلك ما لم تكون تلك العقارات مخصصة لعمل واحد أو لطريقة استغلال واحدة

بحيث يكون استعمال الحق فى الشفعة بالنسبة إلى جزء منها من شأنه أن يجعل الباقي غير صالح لما أعد له من انتفاع.

(الطعن رقم ٢٤١٨ س٥٢ق جلسة ١٩٨٦/٥/٦)

المقرر أنه إذا كانت الصفقة واحدة فلا يجوز للشفيع ان يفرقها على المشتري بان يأخذ بعضها ويدع باقيها والمناطق فى وحدة الصفقة أو تبويضها يرجع إلى شروط العقد واردة العاقدين، وإذ كان البين من الأوراق أن الطاعنين قد اشتروا بطريق التضامن فيما بينهم مساحة ٤ط من ٢٤ط على الشيوخ نظير الثمن المبين بالعقد وسدد الثمن جميعا بما يفيد وحدة الصفقة رغم تعدد روابطها بما يوجب رفع دعوى الشفعة على المشتريين جميعا فإن كانت الدعوى غير مقبولة بالنسبة لأحدهم فإنها تكون غير مقبولة بالنسبة للباقيين.

(الطعن ٢٨٤٠ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٠/٦/٢٠)

إذا كان الحكم قد قضى للشفيع بأحقية فى أخذ جزء من الأطنان المبيعة بالشفعة فى الحالة التى تجوز فيها التجزئة كما قضى بأحقية أيضا فى أخذ باقى الصفقة وذلك قبولاً لما ورده المشتري فى دفاعه أمام محكمة الموضوع من تضرر لترك باقى الصفقة تحت يده رغم ضعفها وصعوبة استفلالها واستجابة لما أظهره الشفيع من استعداد لأخذ هذا الباقي رفعا للضرر عن المشتري فإن التكييف الصحيح لذلك هو أن الطرفين قد تراضيا على اخذ الشفيع لباقى الصفقة إذا ثبت من جهة حقه فى أخذ الجزء المشفوع فيه بالشفعة وثبت من جهة أخرى إصابة المشتري بأضرار من تخلف الجزء الباقي فى يده. فمتى كان الحكم قد أثبت قيام الأسس التى بنى عليها هذا التراضى فإنه لا يكون قد أخطأ إذا عمل أثره وقضى للشفيع بأخذ باقى الصفقة رفعا للضرر الذى شكاه منه المشتري ولا يغير

من ذلك أن يكون المشتري قد اعترض أمام محكمة الموضوع على ما أبداه الشفيع من أخذ باقى الأطيان بأنه طلب جديد للشفعة لم تتوافر شروطه ومواعيده.

(الطعن رقم ٣١١ لسنة ٢٣ ق جلسة ١٩٥٧/٣/٧ ص ٨ ص ٢١٤)

تقدير كفاية البيان الوارد فى الإنذار المنصوص عليه فى المادة / ٩٤١ مدنى عن العقار الجائز أخذه بالشفعة وعدم كفاية هذا البيان مما يستقل به قاضى الموضوع.

(الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٦٣/١١/٧ ص ١٤ ص ١٠١١)

محل تطبيق قاعدة عدم جواز تجزئة العقار المطلوب أخذه بالشفعة أن يكون المبيع عقارا أو عقارات متعددة متصلة أى متلاصقة - أو منفصلة بشرط أن تكون مخصصة لعمل واحد أو لطريقة استغلال واحدة بحيث يكون استعمال حق الشفعة بالنسبة إلى جزء منها يجعل الباقى غير صالح لما اعد له من الانتفاع. وإذا كان الحكم المطعون فيه قد أثبت ان الجزء الذى أكله النهر ولم يكن مخصصا هو والجزء الذى أكله النهر لعمل واحد أو لطريقة استغلال واحدة فإنه لا يصح النعى بان قصر الحكم بالشفعة على ذلك الجزء فيه تجزئة للعقار المشفوع فيه.

(الطعن رقم ٧٤ لسنة ٣٠ ق جلسة ١٩٦٥/١/١٤ ص ١٦ ص ٥٢)

لما كان من حق المشتري للعين المشفوع فيها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ألا تتجزأ عليه الصفقة فإذا تعدد الشفعاء من طبقة واحدة ولم يطلب كل منهم الشفعة فى كل العين المشفوع فيها وسقط حق أحدهم لسبب يتعلق بالمواعيد أو بغيرها من إجراءات الشفعة تفرقت الصفقة على المشتري وصارت بذلك دعوى الشفعة مقبولة، وكان من المقرر فى

قضاء هذه المحكمة كذلك انه ليس لمن طلب الشفعة فى جزء من العين المبيعة أن يعدل إلى طلب الشفعة فى العين برمتها ما دام قد فوت على نفسه المواعيد المقررة للأخذ بالشفعة لأن إجراءات الشفعة المنصوص عليها فى المواد من ٩٤٠ إلى ٩٤٣ من القانون المدنى ومواعيدها مرتبطة بعضها ببعض إرتباطا وثيقا وماسا بذات الحق ويوجب القانون إتباعها وإلا سقط الحق فى الشفعة ذاته، لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدتهما الأول والثانية - وهما شفيعان من طبقة واحدة - لم يطلب أحدهما اخذ العين المشفوع فيها برمتها وإنما طلبا ذلك سويا وأودعا ثمنا واحدا لها، وكان إقرار المطعون ضدتهما الثانية أمام محكمة أول درجة بترك الخصومة من شأنه إلغاء كافة إجراءات الشفعة بالنسبة لها بما فى ذلك صحيفة الدعوى فيما تضمنته من طلبات تخصصها وذلك عملا بنص المادة/ ١٤٣ من قانون المرافعات مما يجزئ الصفقة على المشتريين (الطاعنين) الأمر الممتنع قانونا، ولا يغير من ذلك إقرار المطعون ضدها الثانية فى ١٩٧٦/٦/١١ أن الثمن المودع يخص الشفيع الآخر وحدة ذلك أن التكييف الصحيح لهذا الإقرار منها - بعد رفع دعوى الشفعة بتاريخ ١٩٧٦/٤/١٢ انه فى الحقيقة نزلت به للشفيع الآخر عن حقها فى الشفعة وهو مالا يجيزه الشارع ويتضمن إسقاطا لحقها ذاته، ولما كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه على أن تنازلها يمثل حوالة حق تنتج أثرها دون حاجة لقبول المدين بما لا محل معه لإلزامه بإيداع آخر وإلا تجاوزت المبالغ المودعة ثمن البيع فإنه يكون قد خالف القانون.

(الطعن ٧٣ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٨٨/١١/٢٩)

النص فى المادة/ ٩٤٠ من القانون 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 البائع أو المشتري وإلا سقط حقه. ويزاد على تلك المدة ميعاد مسافة إذا اقتضى الأمر ذلك". والنص فى المادة/ ٩٤١ من ذات القانون على انه " 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 واسم كل من البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه ". يدل على أن مناط الاعتداد بالإنذار الصادر من البائع أو المشتري إلى الشفيع أن يكون رسميا وان يتضمن البيانات التى وردت بالنص والمقصود من بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون البيان الذى يتضمنه الإنذار للعقار من شأنه تعريف الشفيع به على نحو يمنع جهالته به بحيث يستطيع أن يتدبر أمر الصفقة فى أخذ بالشفعة أو يترك ولا يعتبر مجرد خلو الإنذار من بيان حدود العقار أو أطواله أو مقاسه مرتبا بذاته لبطلان الإنذار ما دام باقى البيانات الخاصة بالعقار المبيع كافية فى وصفه وتعريف الشفيع به على نحو يمنع جهالته به دون اشتراط لبيان ما إذا كان العقار محملا بحق إيجار من عدمه، وانه ولئن كان تقدير كفاية البيانات المذكورة فى الإنذار مما يستقل به قاضى الموضوع إلا أن شرط ذلك أن يكون استخلاصه سائغا وله أصله الثابت بالأوراق.

(الطعن رقم ١٢٥٢ ، ١٢٦٩ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/٦/٣)

(الطعن رقم ١٧٣ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/٢/١٤)

الإنذار الموجه من البائع أو المشتري إلى الشفيع بياناته. المادة/ ٩٤١ مدنى. الغرض منه إعلام الشفيع بالبيع وأطرافه وشروطه إعلاما كافيا. لزوم إيضاح هذه البيانات به بلا إبهام ولا غموض. تخلف ذلك. أثره بطلان

الإذار الموجه إلى الشفيع عدم انفتاح ميعاد الخمسة عشر يوما المسقط لحقه فى الأخذ بالشفعة.

(الطعن رقم ٩٤٣ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/٦/٨)

تعيين الميعاد المحدد فى القانون لحصول الإجراء بالشهور مؤداه وجوب إحسابه من اليوم التالى للتاريخ المعتبر مجريا له. وانقضائه بانقضاء اليوم المقابل لهذا التاريخ من الشهر الذى ينتهى فيه الميعاد. الاعتماد بعدد أيام الشهر لا محل له. المادة/ ١٥ مرافعات. (مثال بشأن إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة).

(الطعن رقم ١٠٨٨ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/٥/٢٢)

عدم إنذار الشفيع بالبيع أثره. جواز إيداعه الثمن الذى يعتقد أنه مقابل البيع على أن يكمله عندما يتحقق من الثمن الحقيقى فيصبح الإيداع. تخلف الشفيع عن إيداع الفرق بين الثمن الحقيقى الذى قدره الخبير والمبلغ الذى كان قد أودعه على أنه الثمن الذى علم أن البيع حصل به. أثره سقوط حقه فى الأخذ بالشفعة.

(الطعن رقم ١٠٢٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٣/١٢/٩)

مادة (٩٤٢)

- ١- إعلان الرغبة بالأخذ بالشفعة يجب ان يكون رسميا وإلا كان باطلا ولا يكون هذا الاعلان حجة على الغير إلا إذا سجل.
- ٢- وخلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ هذا الاعلان يجب ان يودع خزانة المحكمة الكائن فى دائرتها العقار كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع، مع مراعاة ان يكون هذا الايداع قبل رفع الدعوى

بالشفعة، فإن لم يتم الايداع فى هذا الميعاد على الوجه المتقدم سقط حق الأخذ بالشفعة.

خلاصة ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى بشأن المادة (٩٤٢) والتعليق :

هذا النص يفرض على الشفيح أن يودع فى خزينة المحكمة فى ظرف خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة مبلغا يساوى على الأقل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع.

وغنى عن البيان أن الشفيح إذا عرض الثمن كله عرضا حقيقيا عند إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة أجزاء هذا عن إيداع الثمن قبل رفع الدعوى .

أن كل ما تشترطه المادة / ٩٤٢ من القانون المدنى فى إعلان الرغبة أن يكون رسميا، ولم تستلزم حصوله بورقة مستقلة سابقة على إعلان صحيفة الدعوى ومن ثم فلا على الشفيح أن أعلن رغبته فى ذات إعلان الصحيفة، ما دام قد تم فى الميعاد واستكمل جميع مقومات إعلان الرغبة.

(الطعن رقم ٢٣٩ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧٠/١٢/١٠ س ٢١ ص ١٢٢٧)

للمحكمة أن تقضى من تلقاء نفسها بسقوط حق الشفيح فى الأخذ بالشفعة إذا لم يتم بإيداع الثمن فى الميعاد المحدد فى المادة / ٩٤٢ من القانون المدنى.

(الطعن رقم ١٤٠ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٥٣/١٢/٣١)

المادة / ٩٤٢ من القانون المدنى توجب على الشفيح إيداع كامل الثمن الذى حصل به بيع ضمانا لجدية طلب الشفعة، وجعلت الجزاء على مخالفة ذلك هو سقوط الحق فى الأخذ بالشفعة، وأغفلت ملحقات الثمن

فيما يجب إيداعه إكتفاء بإيداع الثمن الحقيقي فحسب، ولم يرد تكليف
فى القانون ببيان المصروفات الرسمية بإعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة.

(الطعن رقم ٧٣٠ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨١/١١/٤ ص ٣٢ (١٩٨٩)

المادة/ ٩٤٢ من القانون المدنى توجب على الشفيع إيداع كامل
الثمن ضمانا لجدية طلب الشفعة وجعلت الجزاء على مخالفة ذلك هو
سقوط الحق فى الأخذ بالشفعة بما يدل على أن الشارع قد تعمد فى
القانون القائم - خلافا لقانون الشفعة القديم - إغفال ملحقات الثمن مما
يجب إيداعه، إكتفاء منه بتقييد حق الشفعة بإيداع الثمن الحقيقي
فحسب مما يتعين معه إعمال هذا القيد فى أضيق الحدود دون أن ينسحب
إلى ملحقات الثمن التى لم يرد بها تكليف فى القانون.

(الطعن رقم ٧٢٠ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٠/٦/٣ ص ٣١ (١٦٥٧)

الثمن الذى توجب المادة/ ٩٤٢ من القانون المدنى على الشفيع
إيداعه حتى لا يسقط حقه فى الأخذ بالشفعة هو الثمن الذى حصل الاتفاق
عليه بين البائع والمشتري وانعقد به البيع ولا يكون هذا الثمن دائما هو
الثمن المسمى فى العقد إذ يحتمل ان يكون هذا الثمن غير حقيقى بقصد
تعجيز الشفيع عن الأخذ بالشفعة، وللشفيع أن يطعن فى هذا الثمن
بالصورىة وبأنه يزيد على الثمن الحقيقى وعندئذ يقع عليه عبء إثبات هذه
الصورىة وله أن يثبتها بطرق الإثبات القانونىة كافة بحيث إن عجز عن
إثباتها اعتبر انه قد تخلف عن الإيداع المفروض عليه قانونا إن كان المبلغ
الذى أودعه يقل عن الثمن المسمى فى العقد.

(الطعن رقم ٢٧ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٦٣/١٢/٥ ص ١٤ (١١٧٢١)

أوجبت المادة / ٩٤٢ من القانون المدنى فى فقرتها الثانية على الشفيع أن يودع خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة - خزانة المحكمة الكائن فى دائرتها العقار كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع، فإن لم يتم الإيداع على الوجه المتقدم سقط الأخذ بالشفعة، بما يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن بإيداع الثمن الحقيقى خزانة المحكمة خلال الموعد المشار إليه هو إجراء من إجراءات دعوى الشفعة مما يتعين اتخاذه أمام المحكمة المختصة قانونا بنظر تلك الدعوى، وشرط أساسى لقبول هذه الدعوى يتعلق بالنظام العام تتعرض له المحكمة من تلقاء نفسها فى أية مرحلة من مراحلها.

(الطعن رقم ١٩٨٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٦/٤/٣)

إذا كان طالب الشفعة لم يودع كل الثمن طبقا لما توجبه المادة / ٩٤٢ من القانون المدنى بعد أن علم به علما يقينيا من عقد البيع الذى قدمته المشتري، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بسقوط حقه فى الأخذ بالشفعة لعدم إيداعه كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع وذلك بالتطبيق لنص الفقرة الثانية من المادة / ٩٤٢ من القانون المدنى يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا، لأنه إذا صح لطالب الشفعة أن يحتج بعدم علمه بحقيقة الثمن الذى حصل به البيع عند الإيداع ورفع دعوى الشفعة فإنه لا يكون لهذا الاحتجاج وجه بعد تقديم عقد البيع من المشتري الثابت به الثمن الذى حصل به البيع، كما لا يعفى طالب الشفعة من إيداع هذا الثمن كونه طعن عليه بالصورية لأنه فى هذه الحالة يكون مجازفا فيتحمل خطر هذه المجازفة إذا أخفق فى إثبات هذه الصورية.

(الطعن رقم ٢٥٤٩ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٦٩/٥/١ س ٢٠ ص ٧٠٦)

إذ أوجب المشرع فى المادة/ ٩٤٢ من القانون المدنى على الشفيىع ان يودع خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة خزانة المحكمة الكائن فى دائرتها العقار كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع، ورتب على عدم إتمام الإيداع على هذا النحو سقوط الشفيىع فى الأخذ بالشفعة، فقد دل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن إيداع كامل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع فى الميعاد وبالكيفية التى حددها المشرع هو إجراء من إجراءات دعوى الشفعة يتعين اتخاذه أمام المحكمة المختصة قانونا بنظرها وإلا سقط الحق فى الأخذ بالشفعة.

(الطعن رقم ١٩٠٦ لسنة ٤٩ق جلسة ١٤/١٢/١٩٨٣ س ٣٤ ص ١٨١٦)

لما كانت الفقرة الثانية من المادة/ ٩٤٢ من القانون المدنى الجديد توجب على الشفيىع أن يودع فى خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة خزانة المحكمة الكائن بدائرتها العقار كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع ورتبت على عدم إتمام الإيداع فى الميعاد المذكور وعلى الوجه المتقدم سقوط الحق فى الشفعة كان مفاد ذلك ان الإيداع الكامل وفى الميعاد المذكور أصبح شرطا أساسيا لقبول طلب الشفعة وإجراء جوهريا من إجراءاتها ولا تعتبر الدعوى قائمة فى نظر القانون إلا بتحقيق حصوله. وإذن فمتى كان الواقع هو ان الشفيىع قد بادر برفع دعواه اعتمادا على علم تلقائى دون انتظار لإعلان إظهار الرغبة من جانب البائع أو المشتري وأودع ما ظنه الثمن الحقيقى ثم ظهر انه على خلافه فإنه يكون بذلك مجازفا وعليه خطره ويكون بهذا الإيداع الناقص قد عرض حقه فى الأخذ بالشفعة للسقوط.

(الطعن رقم ٥٤ لسنة ٢٢ق جلسة ١٠/٢/١٩٥٥)

إذ أوجب المشرع فى المادة/ ٩٤٢ من القانون المدنى على الشفيح أن يودع فى خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة خزانة المحكمة الكائن فى دائرتها العقار كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع ورتب على عدم إتمام الإيداع على هذا النحو سقوط حق الشفيح فى الأخذ بالشفعة، فقد دل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن إيداع كامل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع فى الميعاد وبالكيفية التى حددها المشرع هو شرط لقبول دعوى الشفعة مما يخول محكمة الموضوع ان تقضى من تلقاء نفسها بعدم قبول الدعوى إذا أخل به الشفيح، ويجيز لمحكمة النقض أن تثير ذلك من تلقاء نفسها باعتباره مسألة تتعلق بالنظام العام متى كانت واردة على ما رفع عنه الطعن وكانت جميع العناصر التى تتيح الإلمام بها قد توافرت لدى محكمة الموضوع.

(الطعن رقم ٤٦٤ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩١/٣/١٣)

(الطعن رقم ١٣٢٨ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/٢/٢ س ٣٤ ص ٣٨٦)

إن الشرع إذ وجب فى الفقرة الثانية من المادة/ ٩٤٢ من القانون المدنى على الشفيح ان يودع فى خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ إعلان الرغبة فى الشفعة، خزانة المحكمة الكائن فى دائرتها العقار كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع، مع مراعاة أن يكون هذا الإيداع قبل رفع الدعوى بالشفعة، وإذ رتب على عدم إتمام الإيداع فى الميعاد المذكور على الوجه المتقدم سقوط حق الأخذ بالشفعة، فقد دل بذلك على أن إيداع كامل الثمن الحقيقى فى الميعاد المذكور وعلى الوجه السابق بيانه هو شرط لقبول دعوى الشفعة، فلا يملك البائع إعفاء الشفيح من شرط أوجبه القانون، لأنه فضلا عن أن هذا الإعفاء مخالف لصريح النص، فإن الشرط المذكور لم يتقرر لمصلحة البائع وحده، وإنما وضع لمصلحة من يكون له الحق فى الثمن المودع كله أو بعضه عندما يثبت حق الشفعة بحكم

نهائى، سواء أكان صاحب هذا الحق هو المشتري الذى عجل كل الثمن أو بعضه للبائع أم هو البائع الذى لم يستوف الثمن كله أو بعضه. ولا تعارض بين اشتراط القانون هذا الإيداع لقبول دعوى الشفعة وبين ما نص عليه فى المادة/ ٩٤٥ من أنه لا يحق للشفيع الانتفاع بالأجل الممنوح المشتري فى دفع الثمن إلا برضاء البائع، ذلك أن هذا النص الأخير 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 الشفعة الوفاء به فى الأجل الممنوح للمشتري، ومن ثم لا يجوز استنادا على هذا النص تخويل البائع حق الإعفاء من شرط أوجبه القانون لقبول دعوى الشفعة.

(الطعن رقم ١٤٠ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٥٣/١٢/٣١)

المنازعة الموضوعية فى تقدير ثمن الأطلاق المشفوع فيها، لا يجوز آثارها لأول مرة أمام محكمة النقض.

(الطعن رقم ٥٧٨ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٧٨/١/١٠ س ٢٩ ص ١١٥)

أوجب الشارع فى الفقرة الثانية من المادة/ ٩٤٢ من القانون المدنى على الشفيع أن يودع - فى خلال الميعاد الذى حدده - خزانة المحكمة الكائن فى دائرتها العقار كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع، ورتب على عدم إتمام الإيداع على هذا النحو سقوط حق الأخذ بالشفعة، وقد دل بذلك على أن إيداع كامل الثمن الحقيقى فى الميعاد بالكيفية التى حددها - هو شرط أساسى لقبول دعوى الشفعة مما يخول المحكمة أن تقضى من تلقاء نفسها بسقوط حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة أن هو أخل بما أوجبه عليه الشارع فى خصوص إيداع الثمن.

(الطعن رقم ٤٨٨ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٨/٦/٢٨ س ٢٩ ص ١٥٩٥)

إيداع كامل الثمن الحقيقى فى الميعاد وعلى الوجه المبين فى المادة/ ٩٤٢ من القانون المدنى هو شرط لقبول دعوى الشفعة فإن تخلف هذا

الشرط فى الدعوى رقم ٣٦٣ لسنة ١٩٦٦ مدنى دمنهور الابتدائية لا يمنع الشفعاء من تداركه وإعلان رغبتهم فى أخذ أرض النزاع بالشفعة فى صحيفة الدعوى رقم ٤٨١ لسنة ١٩٦٩ مدنى دمنهور الابتدائية التى رفعت رأسا على البائعين والمشتري ما دامت إجراءات هذه الدعوى قد اتخذت فى وقت كان ميعاد إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة لم يزل مفتوحا بسبب عدم توجيه الإنذار إلى الشفعاء بحصول البيع أصلا طبقا لما أوضحتها المادة/ ٩٤١ سالفه الذكر وعدم تمام إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة فى صحيفة الدعوى الأولى لجميع أطراف البيع لا يسأل عنه الطاعنون متى كان لم يوجه إليهم إنذار بالبيع يتضمن بيانا بموطن المطعون ضدها العاشرة التى لم يتم إعلانها من قبل بتلك الرغبة. وكان الحكم المطعون فيه لم يلتزم هذا النظر فى قضائه حين اعتد فى طلب الشفعة بإجراءات الدعوى رقم ٣٦٣ لسنة ١٩٦٩ مدنى دمنهور الابتدائية ولم يتم اعتبارا للدعوى رقم ٤٨١ لسنة ١٩٦٩ مما حجه عن بحث حق الطاعنين فى الشفعة طبقا للإجراءات التى تمت فيها فإنه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبب مما يوجبه نقضه.

(الطعن رقم ١٧٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٤/٢/١٩٩١)

أوجب الشارع فى الفقرة الثانية من المادة/ ٩٤٢ من القانون المدنى على الشفيع أن يودع فى خلال الميعاد الذى حدده خزانة المحكمة الكائنة فى دائرتها العقار كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع - ورتب على عدم إتمام الإيداع على هذا النحو سقوط حق الأخذ بالشفعة - وقد دل بذلك على أن يدفع كامل الثمن الحقيقى فى الميعاد بالكيفية التى حددها هو شرط أساس لقبول دعوى الشفعة مما يخول المحكمة أن تقضى من تلقاء نفسها بسقوط حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة إن هو أخل بما أوجبه

عليه الشراع فى خصوص إيداع الثمن - ويجيز لمحكمة النقض أن تثير ذلك فى الطعن باعتباره مسألة تتعلق بالنظام العام متى كانت واردة على ما رفع عنه الطعن وكانت جميع العناصر التى تتيح الإلمام بها قد توافرت لدى محكمة الموضوع - ومن المقرر أن إيداع الثمن باعتباره وإجراء من إجراءات دعوى الشفعة يتعين اتخاذه أمام المحكمة المختصة قانوناً بنظرها وإلا سقط الحق فى الأخذ بالشفعة - وإذا كان المطعون ضده قد أودع الثمن خزانة المحكمة الجزئية دون المحكمة الابتدائية الواقع بدائرتها العقار المشفوع فيه والتى أحييت عليها الدعوى لنظرها باتفاق الخصوم باعتبارها المحكمة المختصة بنظرها - وقد دفع الطاعنان أمامها بسقوط حق المطعون ضده فى الأخذ بالشفعة لعدم إيداع الثمن خزانتها فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بأحقية فى أخذ العقار بالشفعة مقابل الثمن المودع خزانة المحكمة الجزئية يكون حالف القانون وأخفاً فى تطبيقه وتفسيره.

(الطعن رقم ٤٤٨٧ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٨/٦/٢٨ س ٢٩ ص ١٥٩٥)

إذ كانت المادة / ٩٤٢ من القانون المدنى قد نصت على أنه " يجب خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة - أن يودع خزانة المحكمة الكائن فى دائرتها العقار كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع من مراعاة أن يكون هذا الإيداع قبل رفع الدعوى بالشفعة ، فإن لم يتم الإيداع فى هذا الميعاد على الوجه المتقدم سقط حق الأخذ بالشفعة " ، وكان إيداع الثمن الحقيقى خزانة المحكمة من خلال الموعد الذى حددته المادة السالفة هو إجراء من إجراءات دعوى الشفعة فإنه يتعين اتخاذه أمام المحكمة المختصة قانوناً بنظر تلك الدعوى ، يؤكد ذلك ان المادة / ٩٤٣ من القانون المدنى قد حددت المحكمة التى ترفع إليها دعوى الشفعة بأنها المحكمة الكائن فى دائرتها العقار المشفوع فيه مستخدمة

ذات العبارة التى حددت بها المادة/ ٢/٩٤٢ السابقة عليها المحكمة التى يجب إيداع الثمن الحقيقى بـخزانتها إذ استخدام هذه العبارة فى النصين بمعنى اصطلاحى واحد يدل على وجوب إيداع الثمن الحقيقى للعقار المشفوع فيه بخزانة المحكمة المختصة قانونا بنظر دعوى الشفعة وإلا سقط الحق فيها.

(الطعن رقم ١٨٢٦ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/١١/٧)

المقصود بشروط البيع التى استلزم القانون بيانها فى الإنذار هى شروطه الأساسية التى لا بد من علم الشفيع بها حتى يستطيع الموازنة بين أن يقدم على طلب الشفعة او لا يقدم. وإذا كان شرط منح المشتري أجلا فى الوفاء ببعض الثمن لا يتوقف عليه تقرير صاحب الحق فى الشفعة لموقفه من حيث الأخذ بها أو تركها ذلك أنه ملزم فى جميع الأحوال طبقا للمادة/ ٩٤٢ من القانون المدنى بإيداع كل الثمن الحقيقى الذى حصل عليه البيع به وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة وقبل رفع الدعوى بها وإلا سقط حقه فى الأخذ بالشفعة، كما أنه طبقا للمادة/ ٩٤٥ مدنى لا يستفيد الشفيع من الأجل الممنوح للمشتري إلا برضاء البائع وحتى فى حالة حصول هذا الرضاء فإنه لا يترتب عليه إعفاء الشفيع من واجب إيداع كامل الثمن بما فيه المؤجل فى الميعاد القانونى. ومن ثم فليس ثمة نفع يعود على الشفيع من علمه بشرط تأجيل الثمن قبل إعلان رغبته فيها وبالتالي فإن عدم اشتمال الإنذار الموجه من المشتري إلى الشفيع على هذا الشرط لا يترتب عليه بطلان هذا الإنذار. ولا يعتبر كذلك من شروط البيع التى توجب المادة/ ٩٤١ من القانون المدنى اشتمال الإنذار عليها ما ورد فى عقد البيع الصادر للمطعون ضده الأول (المشتري) من أن البائع

له تلقى ملكية ما باعه بطريق الشراء من آخر بعقد ابتدائي، كما لم يوجب القانون تضمين هذا الانذار شروط عقد تمليك البائع.

(الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٦٣/١١/٧ س ١٤ ص ١٠١١)

تنص المادة /٢/٩٤٢ من القانون المدني على أن " وخلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ هذا الاعلان (إعلان الرغبة) يجب أن يودع خزانة المحكمة الكائن في دائرتها العقار كل الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع، مع مراعاة أن يكون هذا الإيداع قبل رفع الدعوى بالشفعة"، فإن لم يتم الإيداع في هذا الميعاد على الوجه المتقدم سقط حق الأخذ بالشفعة، ولما كان هذا النص صريحا في أن ما يجب إيداعه هو كل الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع، فإن اشتراط إيداع الثمن المسمى في العقد ولو كان سوريا يعد قييدا لا يحتمله النص.

(الطعن رقم ٤٨١ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٣١/٤/١ س ٣١ ص ١٠٠٦)

تنص المادة /٢/٩٤٢ من القانون المدني على أن " وخلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ هذا الإعلان (إعلان الرغبة) يجب أن يودع خزينة المحكمة ... كل الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع"، وهذا النص صريح في أن ما يجب إيداعه هو كل الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع، واستخلاص الثمن الحقيقي هو من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة.

(الطعن رقم ٢٣٢٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/٤/١٧)

لما كان هدف المشرع من شرط إيداع الثمن قبل رفع دعوى الشفعة - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - هو ضمان الجدية في طلب الشفعة، دون تحديد فاصل زمني معين بين الإيداع ورفع الدعوى. وإذ

يتحقق هذا الهدف بأسبعية الإيداع أو القبلية على رفع الدعوى. فإن اشتراط حصول الإيداع فى اليوم السابق بعد قيذا أخرا لا يحتمله نص المادة/ ٢/٩٤٢ من القانون المدنى.

(الطعن رقم ٢٣ لسنة ٣٢ق جلسة ١٨/١٠/١٩٦٦ س١٧ ص ١٥٣٠)

(الطعن رقم ٢٣٩ لسنة ٣٦ق جلسة ١٠/١٢/١٩٧٠ س٢١ ص ١٢٢٧)

إن كلا من رفع الدعوى وقيدها إجراء يختلف عن الآخر ومن ثم لا يكون هناك مع وضوح نص المادة/ ٢/٩٤٢ مدنى مجال للخلط بين هذين الإجراءين، ويكون القول بان القانون إذ شرط فى المادة المشار إليها لقبول دعوى الشفعة وجوب إيداع الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع خزانة المحكمة فى خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ إعلان الرغبة وقبل رفع الدعوى إنما قبل رفعها هو قول غير صحيح فى القانون.

(الطعن رقم ٣٢٨ لسنة ٢٠ق جلسة ٢٢/١/١٩٥٣)

أوجب القانون المدنى فى المادة/ ٩٤٢ فقرة ثانية للأخذ بالشفعة شرطين: الأول: أن يودع الشفيع فى خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة بخزانة المحكمة الكائن فى دائرتها العقار كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع، والثانى: أن يتم هذا الإيداع قبل رفع الدعوى بالشفعة، فتفويت أحد الشرطين موجب لسقوط الحق فى الشفعة ويؤكد هذا المعنى العبارة الواردة فى آخر المادة ونصها (فإن لم يتم الإيداع فى هذا الميعاد على الوجه المتقدم سقط حق الأخذ بالشفعة) وعبارة (على الوجه المتقدم) إنما تشير إلى وجوب مراعاة ان يكون الإيداع قبل رفع الدعوى بالشفعة.

(الطعن رقم ٣٢٨ لسنة ٢٠ق جلسة ٢٢/١/١٩٥٣)

تضمن نص المادة/ ٢/٩٤٢ من القانون المدنى شرطين أولهما: أن يودع الشفيع الثمن الحقيقى خزانة المحكمة خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ إعلان الرغبة ، والثانى: أن يكون هذا الإيداع سابقا على رفع الدعوى. وقد هدف المشرع من حصول هذا الإيداع قبل رفع الدعوى إلى ضمان الجدية فى طلب الشفعة ولم يحدد فاصلا زمنيا معيناً بين الإيداع ورفع الدعوى فاشتراط حصول الإيداع فى اليوم السابق هو قيد آخر لا يحتمله النص ولا يتفق مع فكرة التيسير فى الميعاد التى اخذ بها الشارع. أما التحدى بالمادة/ ٢٠ من القانون المرافعات فمردود بان القانون قد شرط ميعادين أحدهما محدد بالأيام له بداية ونهاية والثانى غير محدد بالأيام وإنما بفاصل زمنى غير محدد وهو مجرد الأسبقية أو القبلية على رفع الدعوى مما لا محل معه لإعمال حكم تلك المادة.

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٢٧ق جلسة ١٦/١٠/١٩٦١ س١٢ ص٦١٩)

إذا كانت محكمة الموضوع قد أحالت الدعوى إلى التحقيق لإثبات صورية عقد شراء الطاعنين، وكان الثابت أنها استخلصت من نتيجة هذا التحقيق ومن القرائن الأخرى التى استتدت إليها أن هذا العقد غير جدى ولم تأخذ بالثمن الوارد به لما ثبت لها من أنه صورى فلا تناقض بين الأمرين.

(الطعن رقم ٣٧٢ لسنة ٢٤ق جلسة ٢/٤/١٩٥٩ س١٠ ص٣٠٣)

إن الشفيع بحكم أنه صاحب حق فى أخذ العقار بالشفعة يعتبر من طبقة الغير بالنسبة لطرفى عقد البيع فيجوز له أن يثبت بكافة الطرق القانونية بما فيها البينة ان الثمن الوارد فى عقد المشتري ليس هو الثمن الحقيقى للعين المشفوع فيها بل هو ثمن صورى تواطأ عليه البائع والمشتري بقصد تعجيزه عن الأخذ بالشفعة.

(الطعن رقم ٣٧٢ لسنة ٢٤ق جلسة ٢/٤/١٩٥٩ س١٠ ص٣٠٣)

بحث توافق حسن النية لدى الشفيع وعدم علمه بصورية الثمن المسمى بعقد البيع المشفوع فيه، هو من مسائل الواقع التى لمحكمة الموضوع الحق فى تقديرها، ولا رقابة لمحكمة النقض عليها فى ذلك متى كان استخلاصها سائفاً.

(الطعن رقم ٣٢٤ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/١١/٢٧ س ٢٦ ص ١٥١٥)

متى كان الثمن المسمى بعقد البيع المشفوع فيه سوريا وأقل من الثمن الحقيقى، فإن للشفيع - باعتباره من الغير فى هذا العقد - إذا كان حسن النية أن يأخذ بالعقد الظاهر، ولا يلزم إلا بدفع الثمن المذكور فيه.

(الطعن رقم ٣٢٤ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/١١/٢٧ س ٢٦ ص ١٥١٥)

استخلاص الثمن الحقيقى من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائفة ... ولما كانت محكمة الاستئناف قد عهدت إلى الخبير المنتدب لبحث النزاع ببيان الثمن الحقيقى للأرض المشفوع فيها ومدى مطابقتها للثمن المسمى بعقد البيع المسجل رقم فأنتهى الخبير من بحثه إلى أن ثمنها الحقيقى يبلغ ٣٠٠٠ جنيه إستنادا لما هو ثابت بعقد البيع المسجل أنف البيان وأشار فى تقريره إلى أن الطاعن ادعى بان الثمن الحقيقى يبلغ ٤٨٦٨.٧٥٠ جنيها حسبما اتفق الطرفان فى عقد البيع الابتدائى دون أن يقدم دليلا على ذلك سوى العقد المسجل، وكان الحكم المطعون فيه قد صدق على ما انتهى إليه الخبير فى تقريره بخصوص الثمن الحقيقى للأرض المشفوع فيها، لما كان ذلك وكانت أوراق - الدعوى تدخلت مما يفيد صحة ما يدعيه الطاعن من تقديمه للمحكمة العقد الابتدائى لأرض النزاع استدلالا على أن ثمنها الحقيقى بما يزيد عن الثمن المثبت بالعقد المسجل، وكان ما أورده الحكم المطعون فيه بأسبابه سائفة البيان سائفاً ويكفى لحمل ما خلص

إليه من أن الثمن الحقيقي الذى حصل به بيع تلك الأرض هو ٣٠٠٠ جنيه،
فإن النعى عليه بهذا السبب يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ١٢٢١ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٥/٣/١٩٩٠)

إنه وإن كان يجوز للشفيع أن يثبت بكافة الطرق القانونية بما
فيها البينة أن الثمن الوارد فى عقد المشتري ليس هو الثمن الحقيقي للعين
المشفوع فيها بل هو ثمن صورى تواطأ عليه البائع والمشتري بقصد تعجيزه
عن الأخذ بالشفعة إلا ان ذلك لا يسلب القاضى سلطته فى إجابة هذا
الطلب أو رفضه تبعا لما يترأى له من عناصر الدعوى. فإذا توافر لديه
الدليل على صحة الثمن المسمى فى العقد كان له رفض طلب الإحالة على
التحقيق وإذن فمتى كانت الطاعنة إذ طلبت الإحالة على التحقيق لم تسند
طلبها بقريئة تؤيد صحته بها صورية الثمن المسمى فى العقد بل بالعكس
قامت لدى المحكمة قريئة تؤيد صحته وهى شراء نفس الطاعنة أطيانا
شائعة فى نفس الحوض فى تواريخ قريبة من تاريخ العقد سبب الشفعة
بأثمان تزيد على الثمن المسمى فى العقد الأخير، فإن المحكمة لا تكون
قد أخطأت فى تطبيق القانون إذ رفضت بمالها من سلطة التقدير إحالة
الدعوى على التحقيق بعد أن تبين لها صحة الثمن المسمى فى العقد من
القريئة المشار إليها.

(الطعن رقم ١٦٠ لسنة ٢١ ق جلسة ٢٨/٥/١٩٥٣)

عرض ملحقات الثمن لا يكون واجبا على الشفيع إلا إذا كان عالما
بوجودها، فإن حقه فى الشفعة لا يسقط إلا بإثبات هذا العلم وإغفاله إبداء
الرغبة فى الالتزام بها.

(الطعن رقم ١١ لسنة ١٩ ق جلسة ٩/١١/١٩٥٠)

عرض ملحقات الثمن لا يكون واجبا على الشفيع إلا إذا كان عالما بوجودها وحقه فى الشفعة لا يسقط إلا بإثبات هذا العلم وإغفاله إبداء الرغبة فى الالتزام بها. وإذن فمتى كان المشتري لم يقدم إلى محكمة الموضوع ما يفيد أن الشفيع كان عالما بأن للثمن ملحقات قبل أن تثيرها محكمة أول درجة من تلقاء نفسها. وكان الشفيع بمجرد أن علم بان للثمن ملحقات أبدى فى استئنافه استعداده لدفعها مع الثمن، وكانت المحكمة فضلا عن ذلك قد استخلصت بأدلة مسوغة من العبارات التى أوردها الشفيع فى إنذار الرغبة وفى صحيفة الدعوى أنها تقييد استعداده لدفع ما تكلفه المشتري من ثمن وملحقات، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بسقوط حق الشفيع فى الشفعة لعدم عرضه ملحقات الثمن لم يخالف القانون، أما ما يعييه المشتري على الحكم فيما قرره من أن المادة/ ٢١ من قانون الشفعة (القديم) لم تستوجب النص على الملحقات فى التكليف الرسمى المنصوص عليه فى الفقرة الثانية من المادة التاسعة عشر لاعتبارها جزءا من الثمن فإنه تزيد لا يؤثر الخطأ فيه على سلامة الحكم.

(الطعن رقم ١٥ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٥٣/٢/١٩)

إذا كان الحكم قد قضى بملحقات الثمن دون أن يبين مقدارها وكان هذا المقدار كما هو ثابت من المستندات المقدمة فى الطعن محل نزاع بين الطرفين فإن إغفاله يكون قصورا مستوجبا نقضه فى هذا الخصوص.

(الطعن رقم ١٩٦ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٥٠/٤/١٣)

متى كانت المحكمة إذ قضت بملحقات الثمن فى دعوى الشفعة لم تبين مقدارها، وكان الثابت من المستندات المقدمة فى الطعن أنها

موضع نزاع بين الخصوم مما كان يتعين معه تحديد مقدارها فى الحكم
فإن حكمها يكون قاصرا قصورا يستوجب نقضه فى هذا الخصوص.

(الطعن رقم ٢٢٠ لسنة ٢٠ ق جلسة ١٩٥٣/٤/٢)

لا على الحكم المطعون فيه إن اكتفى - عند الرد على الدفع بعدم
إيداع الشفيع لمحلقات الثمن - بالقول بان الشفيع قد أودع كامل الثمن ولم
يتعرض للملحقات إذ جرى قضاء هذه المحكمة بعد العمل بالقانون المدنى
الحالى على تقرير أن الشارع قد تعمد إغفال ملحقات الثمن فيما يجب
إيداعه اكتفاء منه بتقييد حق الشفعة بإيداع الثمن الحقيقى فحسب مما
يجب معه إعمال هذا القيد فى أضيق الحدود فلا ينسحب إلى الملحقات
التي لم يرد بها تكليف فى القانون.

(الطعن رقم ٥٤٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/١/٨ س ٩٣٢ ص ١٣٢)

إذا كان المشتري قد حدد أمام محكمة الموضوع ملحقات الثمن
وبين تفاصيلها فإن الحكم إذا قضى بأحقية الشفيع فى أخذ الأطيان
موضوع الشفعة مع ما يتبعها من الحقوق مقابل دفع ثمن معين والملحقات
دون أن يبين هذه الملحقات ولا قيمتها هذا الحكم يكون قد جاء قاصر
البيان فيما يتعلق بهذه الملحقات.

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٢٣ ق جلسة ١٩٥٦/١٢/٢٠ س ٧ ص ١٠١٦)

ولئن كان المشرع لم يلزم الشفيع سوى بإيداع الثمن الحقيقى
فحسب وأغفل ملحقات الثمن فيما يجب إيداعه بما ينبى عليه عدم سقوط
الحق فى الأخذ بالشفعة فى حالة عدم إيداع الملحقات إلا أن دعوى الشفعة
تتسع مع هذا لبحث النزاع الذى يقوم بين طرفى الخصومة حول الزام
الشفيع باداء ملحقات الثمن من مصروفات رسمية وغير رسمية بحيث يتعين

على المحكمة أن تفصل فى هذه المنازعة سواء أثبتت من جانب الشفيع او المشتري ما دامت مطروحة عليها - لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الشفعاء المطعون ضدهم طلبوا الحكم بأحقيتهم فى أخذ العقار بالشفعة مقابل الثمن والمصاريف والملحقات، وأن الخصوم تجادلوا أمام محكمة الدرجة الأولى دفعا وردا فى شأن قيمة هذه الملحقات ووجه الشفعاء للطاعنين اليمين الحاسمة فى شأن قيمة السمسرة ومصاريف المهندس الذى عاين العقار - كما استمرت المجادلة بين الخصوم فى ذلك الشأن امام محكمة الاستئناف بما مؤداه ان النزاع بشأن قيمة الملحقات التى يلزم الشفعاء بدفعها للطاعنين كان مطروحا مع طلب الشفعاء امام محكمة الموضوع ومن ثم فهى تلتزم بالفصل فيه باعتبار ان الخصومة حق مشترك بين طرفيها وقد طرح كل منهما أمر هذه الملحقات فى دفاعه وطلباته الموضوعية فى الدعوى بما ينتفى معه وجه القول بوجوب المطالبة بها إستقلالاً بطلب عارض رغم كونها مطروحة فعلاً من جانب الطرفين وتنازلهم فيها طلباً ودفاعاً - لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن الشفيع لا يلزم بإيداع ملحقات الثمن بخزينة المحكمة وأن الطاعنين وشانهم فى المطالبة بها بدعوى مستقلة بعد أن تقاعسوا عن اتخاذ الإجراء المناسب للمطالبة بها فى دعوى الشفعاء فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٦٤٤ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/٤/٩ س ٣٦ ص ٥٦٥)

إيداع الشفيع الثمن الحقيقى للعقار المشفوع فيه وجب أن يتم إيداعه بخزينة المحكمة المختصة بنظر دعوى الشفعاء حصول الإيداع خزينة المحكمة الجزئية الكائن بدائرتها العقار رغم أن المحكمة الابتدائية هى

المختصة بنظر الدعوى أثره سقوط الحق فى الأخذ بالشفعة المادتان ٩٤٢،
٩٤٣ من القانون المدنى.

(الطعن رقم ١٨٣٦ لسنة ٥٥ ق جلسة ١١/٧/ ١٩٩٠)

وجوب إيداع الثمن الحقيقى الذى به البيع فى الميعاد خزانة
المحكمة الكائن بدائرتها العقار المشفوع فيه. المادة/ ٩٤٢ مدنى. شرط
لقبول دعوى الشفعة. أثر مخالفة ذلك. لمحكمة الموضوع القضاء من تلقاء
نفسها بعدم قبولها. لمحكمة النقض إثارة ذلك باعتباره مسألة متعلقة
بالنظام العام. شرطه. إيداع الثمن الحقيقى وجوب اتخاذه أمام المحكمة
المختصة وإلا سقط الحق فى الأخذ بالشفعة.

(الطعن رقم ١١٨٥ لسنة ٥٤ ق جلسة ٥/٢/ ١٩٩٠)

صورية الثمن المسمى فى عقد البيع المشفوع فيه للشفيع الأخذ
بالعقد الظاهر عدم التزامه إلا بدفع الثمن المذكور فيه شرطه إن يكون
حسن النية غير عالم بهذه الصورية وقت إظهار رغبته فى الأخذ بالشفعة
عبء إثبات عدم علم الشفيع بالصورية وقوعه على عاتق المشفوع ضده.
إثبات الأخير سئى نية الشفيع وعلمه بالصورية وبالثمن الحقيقى من قبل
إعلانه الرغبة فى الأخذ بالشفعة. اعتبار الايداع ناقصا المادة/ ٢/٩٤٢ مدنى
أثره سقوط حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة. عدم إثبات المشفوع ضده ذلك
للسفيع الأخذ بالشفعة لقاء الثمن المبين فد العقد. اعتبار إجراء الإيداع
صحيح قانونا.

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

انتهاء المحكمة إلى أنه حتى ولو كان الثمن غير حقيقى فى البيع
الثانى فإن الشفعة غير جائزة لوجود صلة مصاهرة من الدرجة الأولى بين

طرفيه فإن الطعن بالصورية ينصب على هذا الثمن فقط حين انه طعن بالصورية المطلقة. خطأ فى فهم الواقع وفى تطبيق القانون وقصور مبطل.

(الطعن رقم ٢٧٤١ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٨/١١/٢٠٠٠)

الثمن الحقيقى استقلال محكمة الموضوع باستخلاصه متى اقامت قضاءها على أسباب سائفة. استخلاص ان الثمن الوارد بالعقد المسجل هو الثمن الحقيقى وليس الثمن المدعى بالعقد الابتدائى الذى يزيد عليه لعدم قيام الدليل على ذلك سائغ.

(الطعن رقم ١٢٢١ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٥/٣/١٩٩٠)

عدم تمسك أى من المطعون ضدهم امام محكمة الموضوع بعلم الطاعن الشفيح بصورية الثمن المسمى فى العقد المسجل المشفوع فيه أو طلب منها تمكينه من إثبات ذلك. عدم تعويل الحكم المطعون فيه على مقدار الثمن المودع من الطاعن والمسمى فى العقد متخذاً الثمن الوارد على خلافه بتقرير الخبير حجة على الطاعن ملقياً عليه عبء إثبات صوريته وأن الثمن الحقيقى هو الوارد فى هذا العقد قضاؤه بسقوط حق الطاعن فى الأخذ بالشفعة خطأ.

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

الصيغة رقم (٢٤)

دعوى شفعة

مادة ٩٤٣ مدني

إنه في يوم..... الموافق / / ٢٠٠

مكتب	بناء على طلب السيد/.....
.....	المقيم.....
المحامي	(بناحية - قسم - مركز).....
.....	محافظة.....
الموضوع	ومحل المختار الأستاذ/..... المحامي الكائن
دعوى شفعة	بشارع.....
.....	محافظة.....
وكيل الطالب	أنا/.....
.....	محضر محكمة.....
المحامي	قد انتقلت في التاريخ المذكور أعلاه إلى محل
بموجب توكيل	إقامة:
رقم.....	(١) السيد/.....
مكتب توثيق	(٢) المقيم.....
.....	مخاطباً مع.....
.....	(٣) السيد/.....
.....	(٤) المقيم.....
.....	مخاطباً مع.....

وأعلنتها بالآتي

الموضوع

حيث أن المعلن إليه الأول قد باع إلي المعلن الثاني العقار أو الحصة
في العقار الكائن بناحية.....

وحدوده كالآتي

الحد البحري:.....

الحد القبلي:.....

الحد الشرقي:.....

الحد الغربي:.....

وجملة مساحته..... نظير ثمن إجمالي وقدره..... ولما
كان الطالب له صفة في أخذ هذه الحصة العقارية باعتباره (جار أو
شريكاً علي الشيوع) أو..... أو..... إذ أن الطالب يمتلك قدر أو حصة
في العقار عبارة عن.....

وقد أعلن الطالب رغبته سالفاً في أخذ العقار أو الحصة بموجب
إعلان الرغبة في أخذ الحصة أو العقار بالشفعة بموجب إعلان على يد
محضر مؤرخ... / ... / ٢٠٠ م في خلال مدة الخمسة عشر يوماً.

وحيث أن المعلن إليهما لم يتنازلا عن الصفقة للطالب حتى الآن.
الأمر الذي دعا الطالب إلي إقامة دعواه هذه - وعلاوة علي ما تقدم فإن
الطالب يشير إلى غنه قد أودع الثمن الحقيقي كاملاً بخزينة
محكمة..... بتاريخ.. / .. / ٢٠٠ م.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المعلن إليه بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة..... لكائن مقرها..... يوم..... الموافق .. / .. / ٢٠٠ م ابتداء من الساعة الثامنة صباحاً وما بعدها ليسمع المعلن إليهما الحكم بأحقية الطالب في أخذ العقار المبين الحدود والمعالم بصدر العريضة بالشفعة مع كل ما يترتب على ذلك من آثار قانونية مع تسليم العقار للطالب نظير الثمن المدفوع بخزينة المحكمة مع إلزام المعلن إليها بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بحكم مشمول بالتنفيذ المعجل وبلا كفالة.

ولأجل العلم.....

التعليق

مادة (٩٤٣)

ترتفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الكائن
فى دائرتها العقار وتقيّد بالجدول. ويكون كل ذلك فى ميعاد ثلاثين يوماً
من تاريخ الإعلان المنصوص عليه فى المادة السابقة وإلا سقط الحق فيها،
ويحكم فى الدعوى على وجه السرعة.

خلاصة ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون
المدنى بشأن المادة (٩٤٣) والتعليق :

والملاحظة ان رفع دعوى الشفعة لا يكفى وحدة بل يجب أيضاً قيد
الدعوى فى الجدول فى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة فى الأخذ
بالشفعة حتى لا يتباطأ الشفيع فى الإجراءات دون مبرر وهذا حكم أضيف
إلى النصوص التى أقرتها اللجنة التشريعية بالمجلس.

نظم المشرع فى المواد ٩٤٠ إلى ٩٤٣ من القانون المدنى إجراءات
الأخذ بالشفعة سواء فى إبداء الرغبة فيها او فى رفع الدعوى بطلبها وهى
إجراءات توجب تعيين المبيع الذى قام بسببه الحق فى الأخذ بالشفعة
وتحديد شخص البائع والمشتري والتمن الحقيقى الذى حصل به البيع، وإذ
تعتبر العقود فى توالى البيوع فى العقار المشفوع فيه عقوداً متباينة كل منها
قائم بذاته مستقل عن الآخر فى أشخاص المتعاقد بل وشروط التعاقد فإن
الشفيع إذا ما حدد فى دعواه امام محكمة أول درجة طلب الأخذ بالشفعة
بالنسبة لعقد معين من هذه العقود المتتابعة فانه يتحدد وفقاً لهذا العقد
موضوع الحق المتداعى بشأنه والخصوم فى التداعى، فلا يجوز إذا ما قضى
برفض دعواه أن يطلب فى الاستئناف الشفعة فى عقد بيع آخر إذ يعد ذلك

تغييرا للطلب الذى كان مطروحا أمام محكمة أول درجة مما لا يقبل لدى محكمة الاستئناف باعتباره طلبا جديدا فلا تثريب على هذه المحكمة أن اعرضت عن بحثه ولم تعر التفاتا لدفاع يتصل به لخروجه عن نطاق الاستئناف المطروح.

(الطعن رقم ٩٥٤ لسنة ٥٥ ق لسنة ٨/١٢/٨٨)

كان المشرع قد نظم فى المواد ٩٤٠ إلى ٩٤٣ من القانون المدنى إجراءات الأخذ بالشفعة سواء فى إبداء الرغبة فيها أو فى رفع الدعوى بطلبها وهى إجراءات توجب تعيين المبيع الذى قام بسببه الحق فى الأخذ بالشفعة وتحديد شخص البائع والمشتري والتمن الحقيقى الذى حصل به البيع، وإذ تعتبر العقود فى توالى البيوع فى العقار المشفوع فيه عقودا متباينة كل منها قائم بذاته مستقل عن الآخر فى أشخاص المتعاقدين وشروط التعاقد فإن الشفيع إذا ما حدد فى دعواه أمام محكمة أول درجة طلب الأخذ بالشفعة بالنسبة لعقد معين من هذه العقود المتتابعة فإنه يتحدد وفقا لهذا العقد موضوع الحق المتداعى بشأنه والخصوم فى التداعى فلا يجوز إذا ما قضى برفض دعواه - أن يطلب فى الاستئناف الشفعة فى عقد بيع آخر إذ يعد ذلك تغييرا للطلب الذى كان مطروحا أمام محكمة أول درجة مما لا يقبل لدى محكمة الاستئناف باعتباره طلبا جديدا، لما كان ذلك وكان الثابت مما سلف بيانه ان الطاعنين حددوا مطلبهم الختامى فى الدعوى أمام محكمة أول درجة فى احقيتهم الأخذ بالشفعة فى شان البيع الذى انعقد بعد العقد الثانى المؤرخ ١٩٧٧/٧/٢٢ وصدر الحكم الابتدائى بسقوط حقهم فى الشفعة مقيدا فى قضائه بهذا الطلب وحده فإنه لا يجوز لهم من يعد ان يطلبوا فى الاستئناف الشفعة بالنسبة للبيع الأول موضوع - العقد المؤرخ ١٩٨٦/١٢/١٨ إذ يعتبر طلبا جديدا غير مقبول طرحه على

محكمة الاستئناف، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ التفت عن بحث هذا الطلب الجديد يكون قد وافق صحيح القانون.

(الطعن رقم ٩٥٤ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٨/١٢/٨)

لما كان القانون المدنى الجديد قد استحدث نظاما معيناً لإجراءات الأخذ بالشفعة نص عليه فى المواد ٩٤٠ إلى ٩٤٣ وجعل إجراءات هذا التنظيم مرتبطة بعضها ببعض ارتباطاً وثيقاً وماسة بذات الحق وأوجب اتباعها وإلا سقط الحق فى الشفعة، وكان طلب الشفعة قد بدأت إجراءاته بإنذار وجهه الشفيع بعد العمل بهذا القانون فإن أحكامه هى التى تسرى على طلب الشفعة دون أحكام القانون القديم.

(الطعن رقم ٥٤ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٥/٢/١٠)

مؤدى نص المادة / ٧٥ من قانون المرافعات بعد تعديل بالقانون ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ أن تقديم صحيفة الدعوى إلى قلم المحضرين بعد أداء الرسم كاملاً يقطع مدة السقوط، وإذ كانت مدة الثلاثين يوماً المنصوص عليها فى المادة / ٩٤٣ من القانون المدنى هى مدة سقوط، فإن تقديم صحيفة دعوى الشفعة إلى قلم المحضرين بعد أداء الرسم كاملاً خلالها - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - يكون قاطعاً لمدة السقوط.

(الطعن رقم ٤٧١ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٧٠/١/٨ س ٢١ ص ٥٨)

الأصل أن ترفع الدعوى بالطريق المحدد فى قانون المرافعات السارى وقت رفعها، ولما كانت المادة / ٦٣ من قانون المرافعات الحالى تقضى بأن ترفع الدعوى إلى المحكمة بصحيفة تودع قلم كتاب المحكمة ما لم ينص القانون على غير ذلك، وكان القانون لم يستثن دعوى الشفعة من الطريق العادى لرفع دعاوى، وكانت المادة / ٩٤٣ من القانون المدنى قد اكتفت

بالنص على رفع دعوى الشفعة خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلان الرغبة بالأخذ بالشفعة دون أن تحيل صراحة إلى قواعد رفع الدعوى التى كان معمولا بها وقت صدور القانون المدنى او ترسم طريقا معيناً لرفعها. إذ كان ذلك، فإن دعوى الشفعة تعتبر مرفوعة من تاريخ إيداعها صحيفتها قلم كتاب المحكمة وفق قانون المرافعات الحالى المنطبق على واقعة الدعوى.

(الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٠/٦/٣ س ٣١ ص ١٦٦٣)

سواء قام النزاع بين أطراف دعوى الشفعة على جميع أركانها وشرائطها ام كان مقصورا على بعض منها متفقا على البعض الآخر فإنها تظل محتفظة بوصفها باعتبارها دعوى شفعة إذ ليس يغير من وصف الدعوى مدى الخلف بين أطرافها على تحقق أركانها وشرائطها ويجب أن تطبق عليها مواد القانون الخاصة بإجراءات دعوى الشفعة، وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه إذ كيف الدعوى على أنها ليست دعوى شفعة تخضع للإجراءات التى أوجبها القانون بل على أنها دعوى أساسها حق تقرر بتراضى الشفيع والمشتري وانحصر النزاع بين الطرفين على الثمن ولذلك لم يطبق عليها المادتين ٩٤٢، ٩٤٣ من القانون المدنى اللتين تنص اولاهما على وجوب إعلان الرغبة بالشفعة رسميا وتوجب الثانية رفع الدعوى وقيدها فى ميعاد ثلاثين يوما من تاريخ الإعلان المنصوص عليه فى المادة السابقة، فإن هذا الحكم يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ٢١٩ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٥٤/٦/٢٤)

لما كان القانون المدنى الجديد قد وضع نظاما مستحدثا لإجراءات الشفعة نص عليه فى المواد من ٩٤٠ إلى ٩٤٣، وكانت إجراءات هذا التنظيم ومواعيده مرتبطة بعضها البعض ارتباطا وثيقا وماسة بذات الحق

إذ ينص القانون على وجوب إتباعها وإلا سقط الحق فى الشفعة، وكانت تبدأ جميعاً من جانب الشفيع من تاريخ إعلان الرغبة، فإن من مقتضى هذا الوضع أن نصوص القانون الجديد إنما تسرى على طلب الشفعة الذى تبدأ إجراءاته بإعلان الرغبة فيها بعد العمل به لا الطلب السابق عليه الذى حصل على هدى قانون الشفعة القديم الذى كان سارياً إذ ذاك وإتباعاً لنصوصه وليس يسوغ مزج أحكام القانونين وإعمال بعض نصوص القانون الجديد مع بعض نصوص القانون القديم لن ذلك فضلاً عن كونه يؤدي إلى نتائج غير مستساغة ومخالفة لنصوص القانونين القديم والجديد فإنه لا يتفق مع قواعد التطبيق الصحيحة.

(الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٢١ ق جلسة ١٣/٥/١٩٥٤)

إذا كان الثابت ان طالب الشفعة لم يقيد دعوى الشفعة بالجدول فى ميعاد الثلاثين يوماً المنصوص عليه فى المادة/ ٩٤٣ من القانون المدنى، وكان ذلك قبل تعديل المادة/ ٧٥ من قانون المرافعات بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ - فإن حقه فى الأخذ بالشفعة يكون قد سقط عملاً بصريح نص المادة/ ٩٤٣ من القانون المدنى.

(الطعن رقم ٥٦٥ لسنة ٣٤ ق جلسة ٢٦/١٢/١٩٦٨ س ١٩ ص ١٥٩٤)

أ- إذ كان ميعاد الثلاثين يوماً المنصوص عليه فى المادة/ ٩٤٣ من القانون المدنى هو ميعاد سقوط لأن القانون رتب صراحة على تفويته سقوط الحق فى رفع دعوى الشفعة فإن تقديم صحيفة الدعوى إلى قلم المحضرين يقطع مدة هذا السقوط - وفقاً للمادة/ ٧٥ مرافعات - وتبدأ مدة سقوط جديدة أى ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الصحيفة إلى قلم المحضرين.

ب- ما ادخله القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ على نص المادة/ ٧٥ من قانون المرافعات من تعديل مقتضاه اعتبار تقديم صحيفة الدعوى إلى قلم المحضرين قاطعا لمدة التقادم او السقوط، ألا يترتب عليه - فى خصوص دعوى الشفعة - إهدار الميعاد المحدد فى المادة/ ٩٤٣ من القانون المدنى والاكتفاء بإعادة الإعلان صحيحا فى خلال الميعاد المقرر فى المادة/ ٧٨ من قانون المرافعات وهو ثلاثة أشهر من تقديم الصحيفة إلى قلم المحضرين ومن ثم يجب ان يتم إعلان صحيفة دعوى الشفعة إلى البائع والمشتري خلال المدة المحددة فى المادة/ ٩٤٣ من القانون المدنى فإذا انقطعت هذه المدة بتقديم الصحيفة إلى قلم المحضرين وجب ان يتم الإعلان فى الثلاثين يوما التالية لتقديم الصحيفة وهى مدة السقوط الجديدة.

أ، ب (الطعن رقم ١٦٢ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٧/٦/٢٩ س١٨ ص ١٤٢٠)

مفاد نص المادتين ٩٤٢، ٩٤٣ من القانون المدنى انه يتعين رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري امام المحكمة الكائنة فى دائرتها العقار وقبدها بالجدول وذلك فى ميعاد ثلاثين يوما من تاريخ إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة وميعاد الثلاثين يوما المقرر لرفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري يبدأ سريانه من تمام إعلانها طلبهما بالرغبة فى الأخذ بالشفعة فإن أعلن أحدهما قبل الآخر فالعبرة بالإعلان الأخير. لما كان ما تقدم وكانت المطعون عليها الأولى الشفيح قد أعلنت المطعون عليه الثانى البائع فى ٧٠/٦/١٣ برغبتها فى اخذ العقار المبيع بالشفعة بعد إعلانها الطاعن - المشتري - بذلك فى ٧٠/٦/٦ فإن ميعاد الثلاثين يوما المقرر لرفع دعوى بالشفعة يبدأ بالإعلان الذى تم بتاريخ ١٩٧٠/٦/١٣ وتكون الدعوى إذا رفعت بصحيفة أودعت قلم الكتاب وقيدت فى ١٩٧٠/٦/١٢ قد رفعت فى

الميعاد وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر يكون قد أصاب صحيح القانون.

(الطعن رقم ٨ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٦/٥/٢٥ س ٢٧ ص ١١٨٤)

متى أعلن الشفيع رغبته رسمياً إلى كل من البائع والمشتري - ولو كان ذلك قبل إنذاره من أيهما - فإن هذا الإعلان ينتج جميع آثاره القانونية فيسرى من تاريخه ميعاد الثلاثين يوماً الذي أوجب القانون ان 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 الواردة ذكره في الفقرة الأولى من المادة/ ٩٤٢ ولم يعلق سريانه على انقضاء ميعاد الخمسة عشر يوماً الوارد في المادة/ ٩٤٠، وكل ما اشترطه القانون في هذا الإعلان هو أن يكون رسمياً وأن يوجه من الشفيع إلى كل من البائع والمشتري ولم يستلزم فيه أن يكون حاصلًا بعد الإنذار الذي يوجهه البائع أو المشتري إلى الشفيع.

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

مفاد نص المادتين ٩٤٢، ٩٤٣ من القانون المدني انه يتعين رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الكائن في دائرتها العقار وقيدتها بالجدول وذلك في ميعاد ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة وميعاد الثلاثين يوماً المقرر لرفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري إنما يبدأ سريانه من تمام إعلان كليهما بالرغبة في الأخذ بالشفعة ومن ثم فإن أعلن أحدهما قبل الآخر فالعبرة بالإعلان الأخير.

(الطعن رقم ٢٢١ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/٣/١٥)

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

من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان على الشفيع أن يراقب ما يطرأ على اطراف عقد البيع من تغيير فى الصفة او الحالة ليوجه إليهم إجراءات الشفعة بالوضع الصحيح الذى أصبحوا عليه وقت اتخاذها، وإن تصحيح الدعوى بإدخال صاحب الصفة فيها يجب الا يخل بالميعاد المحدد لرفع دعوى الشفعة، فالتصحيح لا ينتج أثره إلا إذا تم خلال هذا الميعاد، وإذا كانت دعوى الشفعة لا تكون مقبولة فى جميع مراحلها إلا إذا كانت الخصومة قائمة بين أطرافها الثلاثة الشفيع والبائع والمشتري، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وأقام قضاءه بسقوط حق الطاعنين فى الأخذ بالشفعة على أنهما لم يختصها المطعون عليه الثانى - الذى بلغ سن الرشد قبل إتخاذ إجراءات الشفعة - ولم يوجهها إليه أى إجراء إلا بعد فوات الميعاد المقرر فى المادة / ٩٤٣ من القانون المدنى، فإن النعى على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون - لأن المطعون عليه الثانى اختصم فى الميعاد فى شخص وليه الطبيعى فمثل فى الدعوى، وان المطعون عليه الثانى، إذ حضر بعد ذلك، لم يتمسك ببطلان اختصامه - يكون على غير أساس.

(الطعن ٨٣٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٧/٣/٨١ س ٣٢ ص ٨٣٨)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى المادة / ٩٤٣ من القانون المدنى على ان " ترفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الكائن فى دائرتها العقار ... والا سقط الحق فيها " يدل على انه لا بد لقبول دعوى الشفعة من اختصاص الشفيع والبائع والمشتري فى أول درجة أو فى الاستئناف أو النقض وسواء كان رافع الدعوى او الطاعن فى الحكم هو الشفيع أو البائع أو المشتري، اما إذا رفعها أيهم فى أية مرحلة من

مراحلها تلك ولم يخصم الاخرين قضت المحكمة ولو تلقاء نفسها بعدم قبولها.

(الطعن رقم ١٣٣٠ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٤/١/١٩٩٠)

القانون الذى وضع نظاما لإجراءات الشفعة نص عليه فى المواد من ٩٤٠ إلى ٩٤٣ وجعل إجراءاته - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - مرتببا بعضها ببعض ارتباطا وثيقا وماسة بذات الحق، وتبدأ هذه الاجراءات من جانب الشفيح من تاريخ إعلان الرغبة الذى أوجب القانون حصوله إلى كل من البائع والمشتري خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الانذار الرسمى الذى يوجهه إليه هذين الاخيرين، أو خلال أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع وإلا سقط الحق فى الشفعة وهذه الاجراءات جميعا تبدأ من جانب الشفيح من تاريخ إعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة.

(الطعن ٢٣٣١ س ٥٢ ق جلسة ٨/٥/١٩٨٦)

إذ أوجب المشرع فى المادة / ٩٤٠ من القانون المدنى على من يريد الأخذ بالشفعة إعلان رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الانذار الرسمى الموجه من أيهما إليه والا سقط حقه، على اعتبار ان هذا الانذار هو الذى يتحقق به علم الشفيح بوقوع البيع. فقد أفترض إلا يقوم البائع أو المشتري بانذار الشفيح بحصول البيع أو ان يقع الانذار باطلا فيظل الحق فى الشفعة قائما مع أنه حق استثنائى يخل بحق المالك فى التصرف فى ملكه لمن يريد، وتلافيا لذلك جعل المشرع سبيلا ميسرا للمشتري يطمئن معه إلى سقوط الحق فى الشفعة فنص فى الفقرة (ب) من المادة / ٩٤٨ مدنى على أن حق الشفعة يسقط إذا انقضت أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع، ذلك أنه افترض إفتراضا غير قابل لإثبات العكس أن الشفيح علم بالبيع إذا سجله المشتري، ولكن لما كان علم

الشفيع بوقوع البيع فى هذه الحالة ليس إلا علما افتراضيا فقط أطال المدة التى يتعين خلالها طلب الشفعة فجعلها أربعة أشهر من وقت التسجيل، فإذا أعلن الشفيع رغبته فى الأخذ بالشفعة إلى كل من البائع والمشتري قبل إنقضائها فقد حفظ حقه من السقوط وتعين عليه إتباع باقى الاجراءات المنصوص عليها فى المادتين ٩٤٢، ٩٤٣ من القانون المدنى ومنها رفع الدعوى فى مدى ثلاثين يوما من تاريخ إعلان الرغبة، شأنه فى ذلك شأن الشفيع الذى أنذره البائع او المشتري بوقوع البيع.

(الطعن رقم ٤٥٨ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٦٩/١٢/٢٥ س ٢٠ ص ١٣٥٠)

وضع القانون المدنى نظاما معيناً لإجراءات الأخذ بالشفعة نص عليه فى المواد من ٩٤٠ إلى ٩٤٣، وجعل إجراءات هذا التنظيم مرتبطة بعضها ببعض ارتباطا وثيقا وماسة بذات الحق وواجب اتباعها وإلا سقط الحق فى الشفعة، وهذه الإجراءات جميعا تبدأ من جانب الشفيع تبدأ من جانب الشفيع من تاريخ إعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة وقد اوجب المشرع فى المادة / ٩٤٠ من القانون المدنى على المشتري او البائع إنذار الشفيع عليها وهى بيان العقار الجائز اخذه بالشفعة بيانا كافيا وبيان الثمن والمصروفات الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه وذلك بهدف علم الشفيع الشامل بأركان البيع الجوهرية لكى يقدر مصلحته فى طلب الشفعة ويتمكن من توجيه طلبه إلى من يجب توجيهها إليه، ومن ثم فإن القانون يكون قد حدد طريقة خاصة لهذا العلم وهو ذلك الانذار الرسمى المتضمن لتلك البيانات ولا مجال للاعتداد بعلم الشفيع بغير هذه الوسيلة التى حددها القانون. لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق انه لا المشتري ولا البائع قام بانذار الشفيع بحصول البيع طبقا لما أوضحتها المادة / ٩٤١ سالفه الذكر فإن ميعاد إعلان الشفيع

لرغبتها فى أخذ العقار. يكون منفتحا أمامها إلى ما بعد تسجيل البيع بأربعة أشهر طبقا لنص المادة /٩٤٨ ب من القانون المدنى، ولا تسأل الشفيعه عن التأخير فى إعلان احد البائعين بصحيفة الدعوى بسبب عدم توجيه إنذار لها بأسماء البائعين ويكون الحكم المطعون فيه إذ رفض الأخذ بالدفع بسقوط حق الشفيعه فى الأخذ بالشفعة على هذا الأساس قد التزم صحيح القانون ويكون الطعن بذلك على غير أساس.

(الطعن رقم ١٠٦٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/٢/٢١ س ٣١ ص ٥٨٣)

الإنذار الموجه من الطاعن إلى المطعون ضدها الأولى بإبداء الرغبة فى الشفعة لا يعد إقرارا منه بملكيته لأنه لا يعدو ان يكون دعوة لإبداء الرغبة فى الأخذ بالشفعة إذ تحققت شروطها.

(الطعن رقم ١٦٥٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/١/٢٠ س ٣٦ ص ١٣٣)

بطلان إجراءات الإعلان لا تتصل بالنظام العام فلا يجوز للطاعنين التحدى ببطلان إعلان الرغبة فى الشفعة لأول مرة امام محكمة النقض.

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

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 ق جلسة ١٩٦٣/١١/٧ س ١٤ ص ١٠١١)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان مباشرة المحامى للإجراءات نيابة عن موكله لا يستلزم حصوله على سند بالوكالة قبل مباشرته للإجراء ما لم ينص القانون على غير ذلك - لما كان ما تقدم والمشروع لم

يتطلب أن يكون المحامى الموقع على إنذار الشفعة مفوضا تفويضا خاصا بالتصرف أو موكلا فى ذلك بتوكيل سابق.

(الطعن رقم ١٦٤٤ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/٤/٩ س ٣٦ ص ٥٦٥)

يصح الشفيع ان يستغنى عن إعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة برفع الدعوى رأسا على كل من البائع والمشتري إلا انه يشترط ان تعلن صحيفة الدعوى فى هذه الحالة إلى كليهما خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار بوقوع البيع حتى تصلح العريضة لأن تكون إعلانا بالرغبة فى الأخذ بالشفعة حاصللا فى الميعاد القانونى.

(الطعن رقم ٣٩٩ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٢٣ س ٣٣ ص ٥٧٢)

رفع دعوى الشفعة أمام محكمة غير مختصة من شأنه أن يقطع مدة السقوط طالما ان الدعوى قائمة ولم يصدر فيها حكم الاختصاص، ذلك أن مسألة الاختصاص هى من المسائل الدقيقة التى تختلف فيها وجهات النظر، إلا أنه متى صدر فى الدعوى حكم بعدم الاختصاص ولم يطعن فيه رافع الدعوى بالاستئناف، فإن الانقطاع يقف أثره بمجرد صدور هذا الحكم.

(الطعن رقم ٩٧ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٥٣/١١/٥)

إذا كان الحكم قد قرر ان رفع دعوى الشفعة فى ميعاد الثلاثين يوما من تاريخ إعلان الرغبة تعتبره الدعوى قائمة وإن لم تقيد بالجدول ورتب على ذلك انه لا يسرى على حق الشفعة ميعاد السقوط الوارد فى المادة/ ٢٢ من قانون الشفعة القديم فإنه لا يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ٢١٠ لسنة ٢٠ ق جلسة ١٩٥٣/٣/٢٦)

متى تم إعلان صحيفة دعوى الشفعة فى ميعاد الثلاثين يوماً المحدد لرفعها فإن الدعوى تكون مقبولة وإن كان قيدها بالجدول لم يحصل إلا بعد هذا الميعاد.

(الطعن رقم ١٦ لسنة ١٩٣٨/٥/١٩ جلسة)

إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة لا يعدو أن يكون ورقة من أوراق المحضرين يسرى عليه تلك الأوراق من أحكام وهى بالنظر إلى أنها شكلية ورسومية فالكتابة شرط للاعتراف بوجودها ، ولا يثبت إعلان الخصم بالرغبة فى الأخذ بالشفعة وتاريخ هذا الاجراء إلا من واقع الورقة المثبتة له أو صورتها إذ هى لا تستكمل دليل صحتها إلا من مجموع بياناتها ، ولا يجوز تكلمة النقص فى البيانات الموجودة بها بدليل غير مستمد من الورقة ذاتها مهما بلغت قوة هذا الدليل ، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذ 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 الاعلان او صورته ، ولم يثبت بالأوراق إعلانه بذلك قبل تاريخ ١٩٧٦/٧/٣١ فإنه لا يكون قد أخطأ فهم الواقع او أخطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٤١٧ لسنة ١٩٨١/٤/٢٩ جلسة ١٩٨١/٤/٢٩ ص ٣٢)

الأصل أن ترفع الدعوى بالطريق المحدد فى قانون المرافعات السارى وقت رفعها ، ولما كانت المادة / ٦٣ من قانون المرافعات الحالى تقضى بان ترفع الدعوى بصحيفة تودع قلم كتاب المحكمة ما لم ينص القانون على غير ذلك ، وكان القانون لم يستثن دعوى الشفعة من الطريق العادى لرفع الدعاوى ، وكانت المادة / ٩٤٣ من التقنين المدنى قد اكتفت بالنص على

رفع دعوى الشفعة خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة دون أن يحيل صراحة إلى قواعد رفع الدعوى التى كان معمولا بها وقت صدور القانون المدنى او ترسم طريقا معينا لرفعها ، فإن دعوى الشفعة تعتبر مرفوعة من تاريخ إيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة وفق قانون المرافعات الحالى المنطبق على واقعة الدعوى.

(الطعن رقم ٢٣٢٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٧/٤/١٩٨٦)

(الطعن رقم ١٢٢١ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٥/٣/١٩٩٠)

إذا كان إعلان دعوى الشفعة لم يتم بسبب تواطؤ المشتري والبائع لإخفاء موطن هذا الأخير فإن مثل هذا التواطؤ لا يضى اعتبارا على ورقة ردت دون إعلان البائع ولم يكن من شأنه ان يحول دون اتخاذ الشفيع الإجراء القانونى الذى يؤدي إلى إتمام إعلانه خلال المدة الباقية لرفع دعوى الشفعة بتسليم صورة الورقة إلى النيابة.

(الطعن رقم ٤٨١ لسنة ٣٠ ق جلسة ٩/١١/١٩٦٥ س ١٦ ص ٩٩٧)

متى كان الاستئناف قد رفع بتكليف بالحضور على اعتبار ان الدعوى التى صدر فيها الحكم المستأنف دعوى شفعة يوجب القانون الفصل فيها على وجه السرعة وقد اختصم المستأنف فى صحيفة الاستئناف الشفيع المحكوم له ابتدائيا والبائعين وقام بإعلان الاستئناف إلى البائعين بعد فوات هذا الميعاد فإن إعلان الاستئناف إلى البائعين بعد فوات هذا الميعاد لا يترتب عليه سقوط الحق فى الاستئناف لا بالنسبة لجميع المستأنف عليهم ولا بالنسبة لأيهم ، وذلك تطبيقا لنص الفقرة الثانية من المادة / ٣٨٤ من قانون المرافعات.

(الطعن رقم ٤٠١ لسنة ٣٠ ق جلسة ٨/٤/١٩٦٥ س ١٦ ص ٤٧٦)

لئن كان علم الشفيع بحصول البيع لا يعتبر ثابتا فى نظر الشارع فى القانون المدنى القائم إلا من تاريخ الانذار الرسمى الذى يوجهه إليه البائع او المشتري. ولا يسرى ميعاد الخمسة عشر يوما الذى يسقط حق الشفيع إذا لم يعلن رغبته فى الأخذ بالشفعة قبل انقضائه إلا من تاريخ هذا الانذار مما مؤداه انه لا الزام على الشفيع بإعلان رغبته إلا بعد انذاره من المشتري أو البائع ولو علم بالببيع قبل ذلك، فإنه يستطيع مع هذا أن يبادر بإعلان رغبته بمجرد علمه بالببيع دون انتظار وصول الانذار إليه إذ ليس فى القانون ما يمنعه من ذلك، ولم يقصد المشرع بما اورده فى المادة/ ٩٤٠ من القانون المدنى تحديد بداية الأجل الذى يجوز للشفيع إعلان رغبته فيه او ان يجعل من انذار المشتري والبائع اجراء حتميا يتوقف على اتخاذه صحة اعلان الرغبة وإنما قصد المشرع إلى بيان لزوم هذا الانذار لسريان ميعاد الخمسة عشر يوما المقرر لسقوط حق الشفيع.

(الطعن رقم ٥٤٥ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٨/١٢/٢٦ س ١٩ ص ١٥٩٤)

عدم زوال الدعوى بشطبها. بقاؤها منتجة لآثارها الاجرائية الموضوعية مؤداه إعلان الشفيع رغبته فى الأخذ بالشفعة وإقامته دعوى الشفعة شطبها وعدم تجديدها لا أثر له على إعلان الرغبة وإقامته دعوى جدية بعد انقضاء أكثر من ثلاثين يوما من وقت إعلان الرغبة أثره سقوط حقه فى الشفعة. المادة/ ٩٤٣ مدنى. مبادرته بإعلان رغبة أخرى إقامته الدعوى الجديدة قبل انقضاء ثلاثين يوما من الاعلان الجديد لا أثر له .

(الطعن رقم ٤١٧٣ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٩/٥/١٣)

- من شروط الأخذ بالشفعة:
- ملكية الشفيع للعقار المشفوع به:

عدم تسجيل الشفعة الحكم الصادر لها لصحة ونفاذ عقد شرائها للعقار الذي تشفع به وخلو مدونات الحكم المطعون فيه من بيان شرائط اكتسابها ملكية هذا العقار بالحيازة المدة المكتسبة لها قضاؤه بأحقيتها في الشفعة استناداً إلى هذا العقد والتقدم المملك. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ٢٥٤ لسنة ٦٩ ق جلسة ٩ / ١٢ / ١٩٩٩)

كيفية الأخذ بالشفعة:

إيداع الثمن:

عدم تمسك أي من المطعون ضدهم أمام محكمة الموضوع بعلم الطاعن الشفيع بصورية الثمن المسمى في العقد المسجل المشفوع فيه أو طلبهم منها تمكينهم من إثبات ذلك. عدم تعديل الحكم المطعون فيه على مقدار الثمن المودع من الطاعن والمسمى في العقد متخذاً الثمن الوارد على خلافة بتقرير الخبير حجة على الطاعن ملقياً عليه عبء إثبات صوريته وأن الثمن الحقيقي هو الوارد في هذا العقد وقضاؤه بسقوط حق الطاعن في الأخذ بالشفعة. خطأ.

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

صورية الثمن المسمى في عقد البيع المشفوع فيع للشفيع الأخذ بالعقد الظاهر وعدم التزامه إلا بدفع الثمن المذكور فيه. شرطه. أن يكون حسن النية غير عالم بهذه الصورية وقت إظهار رغبته في الأخذ بالشفعة. عبء إثبات علم الشفيع بالصورية. وقوعه على عاتق المشفوع ضده. إثبات الأخير سوء النية الشفيع وعلمه بالصورية وبالثمن الحقيقي من قبل إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة. اعتبار الإيداع ناقصاً. مادة ٩٤٢ / ٢ مدني. أثره. سقوط حق الشفيع في الأخذ بالشفعة.

عدم إثبات المشفوع ضده ذلك للشفيع الأخذ بالشفعة بقاء الثمن المبين في العقد اعتبار إجراء الإيداع صحيح قانوناً.

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

آثار الأخذ بالشفعة:

انتقال ملكية العقار للشفيع لا يخوله طرد مشتري هذا العقار الذي كان يستأجره قبل الشراء:

الحكم للشفيع بأحقية في أخذ العقار المبيع بالشفعة من المشتري الذي كان يستأجره قبل شرائه. أثره. زوال اتحاد الذمة واعتبار عقد الإيجار كأنه لم ينته أصلاً، عله ذلك. حلول الشفيع بموجب حكم الشفعة سجل المشتري في عقد البيع قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطرد المقامة من الشفيع قبل المشتري تأسيساً على قيام عقد الإيجار المذكور - صحيح.

(الطعن رقم ٦٦٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ٥ / ٢ / ٢٠٠٠)