

إعلان الرغبة وتسجيل إعلان الرغبة

النص التشريعي (مادة ٩٤٢) :

- ١- إعلان الرغبة بالأخذ بالشفعة يجب أن يكون رسمياً وإلا كان باطلاً. ولا يكون هذا الإعلان حجة على الغير إلا إذا سجل.
- ٢- وخلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ هذا الإعلان 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.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:
مادة ٩٤٦ ليبي و ١١٣٨ عراقي و ٢٤٧ لبناني و ٧٥٤ سوداني.

الأعمال التحضيرية :

- ١- هذا النص يفرض على الشفيع أن يودع في خزينة المحكمة في ظرف خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة مبلغاً يساوي على الأقل ثلث الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع، وغنى عن البيان أن الشفيع إذا عرض الثمن كله عرضاً حقيقياً عند إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة أجزاء هذا عن إيداع ثلث الثمن، وقد كان هذا الحكم مذكوراً في النص الذي أقرته اللجنة "١" ولكنه حذف لبدايته (انظر الفقرتين الأوليين من المادة ١٣٩٠).
- ٢- والفقرتان الأخيرتان من المادة ١٣٩٠ توافقان الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ١٤ من قانون الشفعة الحالي^(١).

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٦ - ص ٤٢١ و ٤٢٢.

رأى الفقه:

١- يجب على الشفيع - إذا أراد الأخذ بالشفعة أن يبدي رغبته فى ذلك متى أُنذر بوقوع البيع، وأن يعلن هذه الرغبة إلى كل من المشتري والبائع. ويكون إعلان الرغبة فى الشفعة رسمياً وإلا كان باطلاً، وأن يوجهه إلى موطن كل من البائع والمشتري، وإذا أعلن الشفيع رغبته ولم يمتض فى الإجراءات التالية لذلك كأن لم يودع الثمن خزانة المحكمة أو لم يرفع دعوى الشفعة فى الميعاد القانونى فإن حقه فى الشفعة يسقط ويصح للشفيع أن يستغنى عن إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة برفع دعوى الشفعة رأساً على كل من البائع والمشتري، ولكن يشترط فى ذلك أن تعلن عريضة الدعوى إلى كل من البائع والمشتري فى خلال خمسة عشر يوماً من يوم الإنذار بوقوع البيع حتى تصلح العريضة لأن تكون إعلاناً بالرغبة فى الأخذ بالشفعة حاصلاً فى الميعاد القانونى. كما يشترط إيداع الثمن خزانة المحكمة قبل رفع الدعوى صحيحاً (م ٢/٩٤٢ مدنى)، وعند ذلك يحل إعلان عريضة الدعوى محل إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة، ويستطيع الشفيع بعد ذلك أن يمتضى فى الإجراءات. ولكن إذا سلم المشتري عند بدء إجراءات الدعوى بشفعة الشفيع، فإن الشفيع هو الذى يتحمل مصروفات الدعوى، إذ يتبين أنه كان فى غنى عن رفعها.

ونادراً ما يحدث أن لا ينذر المشتري الشفيع بوقوع البيع^(١) ولم يسجل فى الوقت ذاته عقد البيع، وعلى ذلك لا تسقط الشفعة بإنقضاء خمسة عشر يوماً من يوم الإنذار بوقوع البيع لأن هذا الإنذار لم يصدر، ولا بإنقضاء

(١) الوسيط - ٩ - للدكتور السنهورى - ص ٦٤٦.

أربعة أشهر من تاريخ تسجيل عقد البيع لأن هذا العقد لم يسجل، ذلك أن التقنين المدني الجديد لا يسقط الشفعة بإنقضاء مدة معينة من وقت علم الشفيع بالبيع كما كان يسقطها قانون الشفعة السابق، فإذا علم الشفيع بوقوع البيع من غير طريق الإنذار الرسمي، فإنه يبقى محتفظاً بهذا الحق ما لم يصدر منه ما يفيد نزوله عنه ولو ضمناً. وقد يؤول طول سكوته عن استعمال الحق مع علمه بوقوع البيع مقترناً بظروف أخرى بأنه نزول ضمنى عن الحق، فإذا لم يستخلص هذا النزول الضمنى من الظروف والوقائع، فلا فياض من القول بأن الشفيع يبقى محتفظاً بالحق فى طلب الشفعة، وله أن يعلن هذا الطلب إلى كل من البائع والمشتري، وأن يرفع بعد ذلك دعوى الشفعة بعد أن يودع الثمن خزانة المحكمة. ويبقى هذا الوضع قائماً إلى أن تنتضى خمس عشرة سنة من وقت تمام البيع المشفوع فيه، وعندئذ يسقط حق الشفيع فى رفع دعوى الشفعة بالتقادم المسقط، شأن دعوى الشفعة فى ذلك شأن سائر الدعاوى التى تسقط بخمس عشرة سنة، وليس هذا إلا تطبيق للقواعد العامة فى شأن التقادم المسقط.

(الوسيط - السنهاورى - ٩ - ص ٦٤٦، الحقوق العينية الأصلية - للدكتور كامل مرسى - جزء ٣ - فقرة ٥٥٠، واسماعيل غانم - ص ٨٦، وحق الملكية - عبد المنعم فرج الصده - ص ٤٧٣، ومنصور مصطفى منصور - حق الملكية - ص ٣٤٤، والحقوق العينية الأصلية - الدكتور حسن كيره - ص ١٦)

أما بالنسبة لتسجيل إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة، فإنه يخلص من نص الفقرة الأولى من المادة ٩٤٢ مدنى أن تسجيل الرغبة فى الأخذ بالشفعة ليس إجراء ضرورياً من إجراءات الشفعة، وإنما هو طريق لجعل هذا الإعلان حجة على الغير، فيستطيع الشفيع بعد إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة ألا يسجل هذا الإعلان، ويمضى فى إجراءات الشفعة التالية،

فيودع الثمن خزانة المحكمة ويرفع دعوى الشفعة ويستصدر حكماً بثبوت حقه في الشفعة، ولا يمنع من ذلك أن إعلان طلب الشفعة لم يسجل، ولكنه في هذه الحالة يعرض نفسه لخطر تصرف المشتري في العقار المشفوع فيه ويصبح هذا التصرف نافذاً في حق الشفيع مادام قد صدر قبل تسجيل إعلان طلب الشفعة حتى لو صدر بعد ذلك حكم يقضى بثبوت حق الشفعة للشفيع، فيجدر إذن بالشفيع إذا أعلن رغبته في الأخذ بالشفعة لكل من البائع والمشتري، أن يبادر لتسجيل هذا الإعلان في مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقار المشفوع فيه وبذلك يأمن من تصرفات المشتري التي تصدر بعد هذا التسجيل إذ تصبح غير نافذة في حقه (م ٩٤٧ مدنى). وليس هناك ميعاد لتسجيل إعلان طلب الشفعة، فيصح أن يتم التسجيل في أى وقت حتى بعد رفع دعوى الشفعة، ولكن إذا تأخر الشفيع في تسجيل الإعلان، فإنه يعرض نفسه لخطر أن يصدر من المشتري تصرف في العقار المشفوع فيه قبل تسجيل الإعلان فيصبح هذا التصرف نافذاً في حق الشفيع.

كما أن لتسجيل إعلان الرغبة في الشفعة أثراً آخر له أهميته، ذلك أنه إذا باع المشتري العقار المشفوع فيه لمشتري ثان قبل تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة، فإن هذا البيع الثانى يكون نافذاً في حق الشفيع ونسخ البيع الأول من ناحية الأخذ بالشفعة، ويتعين على الشفيع عندئذ أن يطلب الشفعة في البيع الثانى في مواعيده وبشروطه (م ٩٣٨ مدنى)، وتبطل الإجراءات التي يكون الشفيع قد باشرها للأخذ بالشفعة في البيع الأول، ومن ثم يكون من مصلحة الشفيع أن يبادر إلى تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة حتى يحدد بهذا التسجيل البيع المشفوع فيه. وقد قضت محكمة النقض في هذا

المعنى بأنه إذا باع العين مشتريها بعد تقديم طلب الشفعة وتسجيله، فإن دعوى الشفعة تقام على المشتري الأول وبالشروط التي اشترى بها.

(نقض - جلسة ١٩٣٥/٦/٦ - مجموعة القواعد القانونية - للأستاذ محمود عمر - ١ - رقم ٢٨٤ - ص ٨٦٤، وانظر: محمد كامل مرسى - ٣ - فقرة ٤١٨ و ٤١٩، ومحمد علي عرفه - فقرة ٢٩١)

أما بالنسبة للمرحلة الثانية من إجراءات الشفعة التي تشمل إيداع الثمن خزانة المحكمة ورفع دعوى الشفعة وصدور حكم بثبوت الحق فيها، فيخلص من نص الفقرة الثانية من المادة ٩٤٢ مدني فإنه يجب على الشفيع أن يودع كل الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع خزانة المحكمة الكائن في دائرتها العقار المشفوع فيه وذلك في خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب الشفعة وقبل رفع دعوى الشفعة، وهذا الإيداع على الوجه المتقدم ضروري، فإن لم يقم به الشفيع سقط حقه في الأخذ بالشفعة.

فمن حيث إيداع الثمن ومكانه، فيصح الإيداع عقب إعلان الرغبة في الشفعة أو عند إعلان الرغبة فيضمن الشفيع إعلان الرغبة أنه أودع الثمن في خزانة المحكمة الكائن في دائرتها العقار المشفوع فيه ويجوز أن يتراخى الإيداع إلى ما بعد ذلك، ريثما يتدبر الشفيع المبلغ الواجب إيداعه، ولكن يجب أن يتم الإيداع في اليوم الثلاثين من وقت وصول إعلان الرغبة في الشفعة إلى كل من البائع والمشتري، فإذا صادف يوم عطلة امتد الميعاد إلى أول يوم من أيام العمل يلي انتهاء العطلة وعلى الشفيع أن يودع الثمن في المذكور في عقد البيع بحسب الأصل، وله بعد ذلك أن يثبت بجميع طرق الإثبات أن هذا الثمن المذكور في عقد البيع أكبر من الثمن الحقيقي، وأنه بولغ فيه بقصد تعجيز الشفيع عن الأخذ بالشفعة أو يرجح المشتري، وهو أمر كثير الحدوث في العمل، أما إذا أودع ثمناً أقل

بما ورد عقد البيع على أنه الثمن الحقيقي ثم أخفق في إثباته، فإن الإيداع يكون غير صحيح^(١).

٢- نصت المادة ٩٤٢ مدنى على أن إعلان الرغبة لا يكون حجة على الغير إلا إذا سجل، فالقانون قد أخضع إعلان الرغبة للتسجيل حتى يحتج به على الغير أى على غير البائع والمشتري. وهو يسجل فى مكتب الشهر العقارى الكائن به العقار المشفوع فمتى سجل طلب الشفعة كان كل تصرف من المشتري فى العين المشفوع فيها غير نافذ فى حق الشفيع (م ٩٤٧ و ٩٣٨ مدنى)، وليس لتسجيل إعلان إبداء الرغبة ميعاد محدد، وإن كان من صالح الشفيع أن يبادر إليه، وبعد أن يعلن الشفيع رغبته فى الشفعة إلى كل من البائع والمشتري، يجب عليه أن يبادر إلى إيداع خزانة المحكمة الكائن فى إدارتها العقار المشفوع كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع، وذلك خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان الرغبة، مع مراعاة أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة. فالقانون يشترط أن يودع الشفيع بالفعل خزانة المحكمة الثمن ولا يكتفى بمجرد عرضه، وذلك دفعاً للمنازعات. أما عن موعد الإيداع، فيجب أن يتم على الأكثر خلال الثلاثين يوماً التالية لإعلان الرغبة، وقبل رفع الدعوى بالشفعة على أى حال (نقض - جلسة ١٩٥٣/١/٢٢ - مجموعة المكتب الفنى - السنة ٤ - مدنى ص ٣٩١) فلا يكفى أن يتم الإيداع قبل قيد الدعوى.

ويصح أن يتم الإيداع وإعلان الرغبة فى وقت واحد، وتحسب مدة الثلاثين يوماً التى يجب أن يتم فيها الإيداع من يوم الإعلان الأخير للرغبة إذا لم يعلن الشفيع رغبته إلى البائع والمشتري فى وقت واحد.

(١) الوسيط - ٩- للدكتور السهنورى - المرجع السابق - ص ٦٢٧ وما بعدها.

ويجب أن يشمل الإيداع الثمن الحقيقي كما تقرر المادة ٢٤٢ مدنى، فإذا رأى الشفيع أنه أقل مما ورد بعقد البيع، فإن له أن يودع الثمن الحقيقي، على أن عليه عبء إثبات صورية الثمن المذكور فى عقد البيع، فإذا عجز اعتبر متخلفاً عن الإيداع المفروض عليه قانوناً وسقط حقه فى الأخذ بالشفعة (نقض - جلسة ١٥/١/١٩٥٠ - مجموعة المكتب الفنى - السنة ١ - مدنى - ص ٦١٥)، والأحوط أن يودع الشفيع الثمن المبين بالإنداز (أو الوارد فى العقد) ويحتفظ لنفسه بحق الطعن فيه. كما يسقط حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة إذا لم يودع الثمن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان.

ولا يجوز لبائع أو المشتري أن يعفى الشفيع من هذا الإيداع. (نقض - جلسة ٣١/١٢/١٩٥٣ - مجموعة المكتب الفنى - السنة ٥ - مدنى - ص ٣٥٦) أما بالنسبة لملحقات الثمن، فقد نص القانون المدنى على عدم التزام الشفيع بإيداعها خلافاً لما كان عليه النص فى قانون الشفعة الملغى. ولذا يرى الدكتور البدراوى أن المشرع قصد عمد النص على إلزام المشتري بإيداع ملحقات الثمن مقتصرأً على الثمن فقط نظراً لأنه فى معظم الحالات لا تكون هذه المصروفات معروفة أو مقدرة بشكل ينفى الشك وكثيراً ما يجهلها الشفيع، والكثير منها قد يدفع بعد إنذاره بإبداء رغبته من البائع أو المشتري، ولذا يرى (الدكتور البدراوى) أن عدم إيداع المصروفات (أو الملحقات) مسقط لحق الشفيع.

وقد أخذت محكمة النقض فى قضائها الحديث بهذا رأى. (نقض - جلسة ١٧/٥/١٩٥٦ - مجموعة الكتب الفنى - السنة ٧ - مدنى ص ٦٥٧، ونقض - جلسة ٢١/٢/١٩٦٣ - المرجع السابق - السنة ١٤ - ص ٢٧٨)

ويجب - طبقاً لنص المادة ٩٤٢ مدنى - أن ترفع دعوى الشفعة خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ طلب الشفعة أى من تاريخ تمام إعلان الرغبة، فإذا لم ترفع الدعوى فى هذا الميعاد سقط الحق فى الشفعة. ويبدأ الميعاد من تمام إعلان البائع والمشتري بالرغبة فى الأخذ بالشفعة، فإن أعلن أحدهما قبل الآخر فالعبرة بالإعلان الأخير حتى تعتبر الدعوى مرفوعة.

(نقض - جلسة ١٩٥٤/٥/١٣ - مجموعة المكتب الفنى - السنة ٥ - مدنى - ص ٨٦٧)
ولم يكتف القانون بوجوب رفع الدعوى فى الميعاد، بل أوجب أيضاً قيدها فى هذا الميعاد، ووفقاً للمادة ٦٧ من قانون المرافعات يتم قيدها فى نفس يوم رفعها.

وميعاد رفع الدعوى كما هو معروف ميعاد حتمى يترتب على فواته سقوط الحق، ولذلك فهو لا يقبل وقفاً ولا انقطاعاً.

ولما كان طلب الشفعة هو من أعمال التصرف كالشراء، فقد وجب أن تتوافر للشفيع أهلية التصرف. فإذا كان عديم الأهلية أو ناقصها وجب على الوصى أو القيم استئذان المحكمة، ولا تكفى الوكالة العامة بل لابد من وكالة خاصة، ولأن الشفعة رخصة لم يكن للدائنين إستعمالها نيابة عن المدين وباسمه بطريق الدعوى غير المباشرة، فهى من الرخص الشخصية البحتة.

وقد استلزم القانون رفع الدعوى على كل من البائع والمشتري مع أن المشتري هو الخصم الحقيقى، إذ يستوى لدى البائع أن تؤول الملكية إلى الشفيع أو إلى المشتري، ولكن القانون أوجب رفع الدعوى على البائع والمشتري معاً، ذلك لأنه بعد الحكم بالشفعة سيحل الشفيع محل المشتري

قبل البائع فى جميع حقوقه والتزاماته، فيتحول العقد من كونه بين البائع والمشتري إلى كونه بين البائع والشفيع. فالشفعة عملية قانونية تدور بين أطراف ثلاثة كل منهم طرف حقيقى فيها فيتحتّم اختصاصهم جميعاً فى الدعوى فى جميع مراحل التقاضى وإلا كانت الدعوى غير مقبولة، فيجب على الشفيع اختصاص البائع والمشتري فى المرحلة الابتدائية والاستئنافية والنقض (نقض - جلسة ١٥/٦/١٩٥٠ - مجموعة المكتب الفنى - السنة ١ - مدنى - ص ٦٠٣)، وعلى الشفيع رفع الدعوى على جميع المشتريين ولو ادعى أن أحدهم مشتري صورى (نقض - جلسة ١٠/٥/١٩٥١ - مجموعة المكتب الفنى - السنة ٢ - مدنى - ص ٨٤٤، ونقض - جلسة ١٨/١/١٩٥٠ - المرجع السابق - ص ٢٤٤)، وإذا تعدد البائعون وجب اختصاصهم ورثته جميعاً (نقض - جلسة ٥/٦/١٩٥٢ - مجموعة المكتب الفنى - السنة ٣ - مدنى - ص ١١٦٣)^(١).

٣- إذا سجل الشفيع إعلان الرغبة فيكون هذا الإعلان حجة على الغير وبالتالي لا يسرى فى حق الشفيع أى تصرف يصدر من المشتري أو أى حق ترتب ضده، إذا كان قد تم بعد التاريخ الذى سجل فيه إعلان الرغبة فى الشفعة، ويبقى مع ذلك للدائنين المقيدى ما كان لهم من حقوق الأولوية فيما آل إلى المشتري من ثمن العقار.

فإذا باع المشتري العقار بعد تسجيل إعلان الرغبة، فلا يسرى هذا البيع فى حق الشفيع، وبالتالي يكون له أن يأخذ بالشفعة من المشتري الأول وبالشروط التى اشترى بها، ولا يلتزم بإدخال المشتري الثانى فى دعوى الشفعة. وهذا الحكم المقرر لمصلحة الشفيع وليس مفروضاً عليه، فله أن

(١) حق الملكية - للدكتور عبدالمنعم البدرأوى - المرجع السابق - ص ٢٩٢ وما بعدها.

يترك البيع الأول ويطلب الشفعة في البيع الثانى إذا كانت له مصلحة كما لو كان الثمن فيه أقل، على أنه يجب فى هذه الحالة أن يباشر إجراءات مبتدأة.

وإذا رتب المشتري أو ترتبت عليه بعد تسجيل إعلان الرغبة حقوق أخرى كالرهن أو الاختصاص فإنها لا تسرى فى حق الشفيع ويأخذ العقار إذا ما حكم له بالشفعة خالياً منها. إما إذا ترتبت قبل تسجيل إعلان الرغبة فإن التصرفات والحقوق التى ترتبت ضد المشتري تسرى فى حق الشفيع، وبالتالي يأخذ العقار إذا ما حكم له بالشفعة خالياً منها، ومع ذلك تسرى فى حق الشفيع تصرفات المشتري والحقوق التى ترتبت ضده إذا كان ذلك قبل تسجيل إعلان الرغبة.

ولا يجوز للشفيع أن يأخذ بالشفعة إذا تصرف المشتري فى العقار قبل تسجيل إعلان الرغبة تصرفاً لا تجوز الشفعة فيه أو المقايضة، أو لأحد الأصول أو الفروع أو الزوجة أو الأقارب للدرجة الرابعة أو الأصهار للدرجة الثانية).

أما إذا باع المشتري العقار بيعاً تجوز الشفعة فيه، فلا يجوز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثانى وبشروط البيع الجديد، أى أن حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة يتجدد سبب البيع الثانى. وبناء على ذلك إذا ما أراد أخذ العقار بالشفعة بشروط البيع الثانى أن يوجه الإجراءات إلى كل من المشتري الأول بصفته بائعاً والمشتري الثانى ولا يلزم اختصاص البائع الأول، كما أنه لا يشترط أن يكون البيع الثانى قد سجل، بل يكفى أن يكون قد انعقد قبل تسجيل إعلان الرغبة.

أما إذا باع المشتري جزءاً من العقار قبل تسجيل إعلان الرغبة، وكان الشفيع لا يريد منه سوى أخذ الجزء الذي استبقاه فعليه أن يوجه طلب الشفعة إلى البائع الأصلي والمشتري الأول، وإذا أراد أخذ الجزء الذي باعه المشتري الأول فيكفيه أن يوجه الطلب إلى المشتري الأول بصفته بائعاً والمشتري الثاني، بشرط توافر التلاصق في الجزء المراد أخذه بالشفعة.

وتوجب المادة ٢/٩٤٢ مدنى إيداع الثمن خلال ثلاثين يوماً على الأكثر تبدأ من تاريخ تمام إعلان الرغبة إلى كل من البائع والمشتري، وأن يتم إيداع كل الثمن الحقيقي قبل رفع دعوى الشفعة، ولا يصح إعفاء الشفيع من الإيداع حتى ولو كان الثمن لم يدفع بعد.

(نقض - جلسة ١٩٥٣/١٢/٢١ - مجموعة القواعد القانونية - جزء ١ - ص ٧٣٣)

فإذا كان الثمن صورياً وجب على الشفيع إيداع كاملاً ويحق له إثبات صوريته، فإن أثبت حق له استرداد الزائد عن الثمن الحقيقي، وإن لم يودعه وفشل في إثبات الصورية سقط حقه في الشفعة^(١).

والمشرع في القانون المدنى الجديد لم يلزم الشفيع بإيداع ملحقات الثمن^(٢).

٤- إذا لم ينذر الشفيع - من البائع أو المشتري - فإن حقه في طلب الشفعة لا يسقط إلا إذا مضت أربعة أشهر من يوم تسجيل البيع^(٣).

(١) والزيادة الصورية في الثمن هي الغالب عملاً، أما النقص فيه فنادر الحدوث (قارن: الدكتور محمد ليبب شنب - فقرة ١١١).

(٢) حق الملكية - للدكتور منصور مصطفى منصور - المرجع السابق - ص ٣٤٤ وما بعدها.

(٣) الدكتور محمد ليبب شنب - فقرة ١٠٩.

وإذا لم يكن البيع قد سجل، فلا يسقط حق الشفيع في المطالبة بالشفعة إلا بمرور خمس عشر سنة على وقت إبرام البيع المشفوع فيه تطبيقاً للقواعد العامة. ومدة الخمسة عشر يوماً (أو الأربعة أشهر) وهى المدة التى يجب أن يعبر المشتري فيها عن رغبته فى الأخذ بالشفعة تعتبر مدة سقوط لا مدة تقادم، إذ أنها مدة حتمية يجب فيها على الشفيع أن يعلن عن رغبته فى الأخذ بالشفعة وإلا سقط عنه حقه فيها، ومن ثم فإن هذه المدة لا تقبل الوقف أو الانقطاع على ما يذهب الفقه، على حين يرى الدكتور محمد على عمران أنها تقبل الوقف إذا استحال على الشفيع بسبب القوة القاهرة أن يطالب بالشفعة.

ولا يحاج الغير بإعلان الرغبة فى الشفعة إلا إذا سجل^(١).

٥- نصت المادة ١١٤٠ من القانون المدنى العراقى على أن على الشفيع عند رفع الدعوى أن يودع صندوق المحكمة التى يقع العقار المشفوع فى دائرتها مبلغاً يساوى نصف الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع، فإن لم يتم الإيداع سقطت شفاعته. وقد خالف القانون العراقى - فى عرض الثمن القانون المدنى المصرى الذى أوجبت المادة ٩٤٢ منه أن يودع الثمن كله لدى المحكمة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الشفيع الرغبة فى البيع، وعلى أن يكون هذا الإيداع قبل رفع الدعوى. والنص العراقى أولى بالحالة من النص المصرى، لأن تقديم عرض الثمن على ميعاد الدعوى لا فائدة منه إلا إحراج الشفيع وخلق عقبة بينه وبين الوصول إلى حقه، ويكفى أن يضمن القانون للبائع أو المشتري ثمن العقار

(١) الحقوق العينية الأصلية - للدكتور محمد على عمران - المرجع السابق - ص ١٣٦

من الشفيع قد جعل تقديم الثمن بالشفعة الوجه الجدى بإقامة الدعوى. ولما كان القانون قد جعل تقديم الثمن مقترناً برفع هذه الدعوى، فإن المحكمة لا تقيد الدعوى ما لم يودع لديها نصف الثمن، وكفى بذلك تهديداً للشفيع لأنه إن لم يفعل لم تسجل دعواه.

ومع هذا فإن لخصم الشفيع إذا ما خشى مكايده هذا ومضارته أن يرد عليه كيده بالإندار الرسمي، وعند ذلك يكون مضطراً أن يقيم دعواه خلال الثلاثين يوماً المنصوص عليها في القانون وبهذا تكون المدة القصوى لرفع الدعوى خمسة وأربعين يوماً من تاريخ الإندار.

وإذا مرت الثلاثون يوماً في إعلان الرغبة ووجود الإندار أو انتهت الأشهر الستة عند عدمهما فلم يرفع الشفيع الدعوى ولم يودع نصف الثمن سقط حقه. ومن هذا نرى أن النص على سقوط الشفعة مقيد على التراخي بمضى إحدى المدتين، وفي هذا خلاف الشريعة التي أجازت القضاء بالشفعة قبل دفع الثمن (بدائع الصنائع - جزء ٥ - ص ٢٤)^(١).

أحكام القضاء:

١- متى أعلن الشفيع رغبته رسمياً إلى كل من البائع والمشتري ولو كان قبل إنذاره من أيهما، فإن هذا الإعلان ينتج جميع آثاره القانونية فيسرى من تاريخه ميعاد الثلاثين يوماً التي أوجب القانون أن يتم في خلاله إيداع كل الثمن الحقيقي الذي حصل البيع به ورفع دعوى الشفعة وقيدها بالجدول وإلا سقط حق الأخذ بالشفعة، وذلك لأن المشرع قد نص في المادة ٩٤٢/٢ وفي المادة ٩٤٣ من القانون المدني على سريان ميعاد

(١) الملكية العقارية في العراق - للأستاذ حامد مصطفى - المرجع السابق - ص ٢٤٢

الثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة الواردة ذكره فى المادة ١/٩٤٢ مدنى ولم يعلق سريانه على إنقضاء ميعاد الخمسة عشر يوماً الواردة فى المادة ٩٤ مدنى، وكل ما اشترطه القانون فى هذا الإعلان هو أن يكون رسمياً وأن يوجه من الشفيع إلى كل من البائع والمشتري ولم يستلزم فيه أن يكون حاصلًا بعد الإنذار الذى يوجهه البائع أو المشتري.

(نقض - جلسة ١٩٦٨/١٢/٢٦ - مجموعة المكتب الفنى - السنة ١٩ - مدنى -

ص ١٥٩٤)

٢- أوجب الشارع فى المادة ٢/٩٤٢ من القانون المدنى على الشفيع أن يودع 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 دفع كامل الثمن الحقيقى فى الميعاد بالكيفية التى حددها - هو شرط أساسى لقبول دعوى الشفعة مما يخول للمحكمة أن تقضى من تلقاء نفسها بسقوط حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة إن هو أخل بما أوجبه عليه الشارع فى خصوص إيداع الثمن، ويجوز لمحكمة النقض أن تثير ذلك فى الطعن بإعتباره 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 بإعتباره إجراء من إجراءات دعوى الشفعة يتعين إتخاذها أمام المحكمة المختصة قانوناً بنظرها، وإلا سقط الحق فى الأخذ بالشفعة. وإذ كان المطعون ضده قد أودع الثمن خزانة المحكمة الجزئية دون المحكمة الابتدائية الواقع بدائرتها العقار المشفوع فيه والتى أحيلت إليها الدعوى لنظرها باتفاق الخصوم بإعتبارها المحكمة المختصة بنظرها

وقد دفع الطاعنان أمامها بسقوط حق المطعون ضده فى الأخذ بالشفعة لعدم إيداع الثمن خزينتها، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بأحقية فى الأخذ بالشفعة مقابل الثمن المودع خزانة المحكمة الجزئية يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تأويله وتفسيره.

(نقض - جلسة ١٩٧٨/٦/٢٨ - المرجع السابق - السنة ٢٩ - ص ١٥٩٥)

(ونقض - جلسة ١٩٧٧/١٢/١٤ - المرجع السابق - السنة ٢٨ - ص ١٧٩٤)

٣- توجب المادة ٩٤٢ من القانون المدنى على الشفيع إيداع كامل الثمن الذى حصل به البيع ضماناً لجدية طلب الشفعة، وجعل الجزاء على مخالفة ذلك هو سقوط الحق فى الأخذ بالشفعة وأغفلت محلات الثمن فيما يجب إيداعه اكتفاء بإيداع الثمن الحقيقى فحسب، ولم يرد تكليف فى بيان المصروفات الرسمية بإعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة.

(نقض - جلسة ١٩٨١/١١/٤ - الطعن ٧٣٠ لسنة ٤٨ق)

(ونقض - جلسة ١٩٨٢/٣/٣١ - الطعن ٥٥٨ لسنة ٤٨ق)

٤- إذ أوجب الشارع فى المادة ٢/٩٤٢ من القانون المدنى على الشفيع أن يودع فى خلال ثلاثين يوماً 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 دعوى الشفعة، وإذ رتب على عدم إتمام الإيداع فى الميعاد المذكور على الوجه المتقدم سقوط حق الأخذ بالشفعة فقد دل على أن إيداع كامل الثمن الحقيقى فى ذلك الميعاد هو شرط لقبول دعوى الشفعة، فلا يملك البائع إعفاء الشفيع من شرط أوجبه القانون، لأنه فضلاً 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 بعضها عندما يثبت

حق الشفعة بحكم نهائي، سواء أكان صاحب هذا الحق هو المشتري الذي عجل كل الثمن أو بعضه للبائع، أم هو البائع الذي لم يستوف الثمن كله أو بعضه.

(نقض - جلسة ١٩٧٦/١/٢٩ - مجموعة المكتب الفني - السنة ٢٧ - مدنى - ص ٣٤٧)

٥- إذا كانت المادة ٩٤٢ من القانون المدنى توجب على الشفيع إيداع كامل الثمن ضماناً لجدية طلب الشفعة وجعلت الجزاء على مخالفة ذلك هو سقوط الحق فى الأخذ بالشفعة، مما يدل على أن الشارع قد تعمد فى القانون الجديد - خلافاً لقانون الشفعة القديم - إغفال ملحقات الثمن فيما يجب إيداعه اكتفاء منه بتقييد حق الشفعة بإيداع الثمن الحقيقى فحسب، مما يتعين معه إعمال هذا القيد فى أضيق الحدود دون أن ينسحب إلى ملحقات الثمن التى لم يرد بها تكليف فى القانون، فإن إغفال الحكم المطعون فيه الرد على ما يثيرها الطاعنان بسبب النعى بسقوط حق المطعون عليه الأول فى الأخذ بالشفعة لعدم اشتمال صحيفة الدعوى على استعداد لدفع الملحقات لا يعيبه بالقصور.

(نقض - جلسة ١٩٧٨٤/٣/١٤ - المرجع السابق - السنة ٢٥ - ص)

٦- لما كان هدف المشرع من شرط إيداع الثمن قبل رفع دعوى الشفعة - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - هو ضمان الجدية فى طلب الشفعة دون تحديد فاصل زمنى معين بين الإيداع ورفع الدعوى وإذ يتحقق هذا الهدف بأسبوعية الإيداع أو القبلية على رفع الدعوى، فإن اشتراط حصول الإيداع فى اليوم السابق يعد قيداً لا يحتمله نص المادة ٢/٢٤٢ مدنى.

(نقض - جلسة ١٩٧٠/١٢/١٠ - المرجع السابق - السنة ٢١ - ص ١٢٢٧)

٧- إن كل ما تشترطه المادة ٩٤٢ مدنى فى إعلان الرغبة أن يكون رسمياً ولم تستلزم حصوله 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.

(نقض - جلسة ١٩٧٠/١٢/١٠ - المرجع السابق - السنة ١ - ص ١٢٢٧)

٨- إذا كان طالب الشفعة لم يودع كل الثمن طبقاً لما توجبه المادة ٩٤٢ من القانون المدنى بعد أن علم به علماً يتعين من عقد البيع الذى قدمته المشتريّة، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بسقوط حقه فى الأخذ بالشفعة لعدم إيداعه كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع وذلك تطبيقاً لنص المادة ٢/١٩٤٢ مدنى يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً، 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 المشتريّة الثابت به الثمن الذى حصل كما لا يعفى طالب الشفعة من إيداع هذا النص كونه طعن عليه بالصورية لأنه فى هذه الحالة يكون مجازفاً فيحتمل خطر هذه المجازفة إذا أخفق فى إثبات هذه الصورية.

(نقض - جلسة ١٩٦٩/٥/١ - المرجع السابق - السنة ٢٠ - ص ٧٠٦)

٩- لما كان تنص المادة ٢/٩٤٢ مدنى صريحاً فى أن ما يجب إيداعه هو كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع، فإن اشتراط إيداع الثمن المسمى فى العقد ولو كان صورياً قيد لا يحتمله النص.

(نقض - جلسة ١٩٨٠/٤/١ - المرجع السابق - السنة ٢١ - ص ١٠٠٦)

١٠- نصت المادة ٢/٩٤٢ من القانون المدني على أنه يجب خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة أن يودع خزانة المحكمة الكائن في دائرتها العقار كامل الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع مع مراعاة أن يكون هذا الإيداع قبل رفع الدعوى بالشفعة، فإن لم يتم الإيداع في هذا الميعاد على هذا الوجه المتقدم سقط حق الأخذ بالشفعة، وإيداع الثمن خزانة المحكمة في خلال الموعد الذي حددته المادة السابقة هو إجراء من إجراءات دعوى الشفعة بما يوجب حصوله أمام المحكمة المختصة قانوناً بنظر دعوى الشفعة بما يوجب حصوله أمام المحكمة المختصة قانوناً بنظر الشفعة.

(نقض - جلسة ١٩٨٢/١/١٨ - الطعن ٥٤٥ لسنة ٥٥١ق)

١١- وجوب إيداع الشفيع كامل الثمن الحقيقي للمبيع (م ٩٤٢ مدني)، جزاء مخالفة ذلك سقوط الحق في الأخذ بالشفعة. عدم ورود تكليف في القانون ببيان المصروفات الرسمية بإعلان الرغبة.

(نقض - جلسة ١٩٨١/١١/٤ - الطعن ٧٣٠ لسنة ٤٨ق)

١٢- إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة ورقة من أوراق المحضرين الكتابة فيها شرط للاعتراف بوجودها، أثره: عدم جواز استكمال النقض في بياناتها بدليل غير مستمد منها، عدم اعتداد الحكم بإقرار البائع بإعلان الشفيع له بالرغبة في تاريخ معين، لا خطأ.

ميعاد الثلاثين يوماً المقرر لرفع دعوى الشفعة، بدء سريانه من تمام إعلان البائع والمشتري بالرغبة في الأخذ بالشفعة، إعلان أحدهما قبل الآخر - العبرة بالإعلان الأخير.

(نقض - جلسة ١٩٨١/١/٢٦ - الطعن ٤١٨ لسنة ٤٨ق)

١٣- علم الشفيع بحصول البيع، ثبوته بالإذار الرسمي الذى يوجهه إليه البائع أو المشتري، إحتساب ميعاد سقوط حق الشفعة من تاريخ الإذار.

(نقض - جلسة ١٩٨٢/٥/٥ - الطعن ١٠٩ لسنة ٤٩ق)

١٤- ميعاد إبداء الرغبة فى الأخذ بالشفعة، بدؤه من تاريخ إذار الشفيع رسمياً من البائع أو المشتري بالبيع ما لم يسجل عقد البيع - جواز ابداء الشفيع رغبته قبل ذلك.

(نقض - جلسة ١٩٨١/١/١٢ - الطعان ٧٨١، ٩٥٨ لسنة ٤٩ق)

١٥- بينت المادة ٩٤٦ من القانون المدنى ما يحق للمشتري اقتضاؤه من الشفيع مقابل البناء أو الغراس الذى يجريه المشتري فى العقار المشفوع به، والمادة ٩٤٢ مدنى حددت ما يجب على الشفيع إيداعه بأنه كل الثمن الحقيقى الذى حصل البيع به، ورتبت على مخالفة ذلك سقوط حق الأخذ بالشفعة، وعبارة: "كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع" لا تتسع لأن يكون المستحق للمشتري مقابل البناء أو الغراس هو مما يجب على الشفيع إيداعه، ومن ثم فإن عدم إيداع الشفيع لهذا المقابل لا ينبئ على عليه سقوط حق الأخذ بالشفعة، إذ القول بغير ذلك فيه إضافة لإجراء من إجراءات الشفعة لا يتطلبه القانون وإعمال للجزاء فى غير النطاق الذى حدده.

(نقض - جلسة ١٩٨٠/٦/٣ - مجموعة المكتب الفنى - السنة ٣١ - مدنى ص ١٦٦٣)

١٦- وجوب إيداع الشفيع كامل الثمن الحقيقى، لا محل لإيداع ملحقات الثمن.

(نقض - جلسة ١٩٨٢/٣/٣١ - الطعن ١٥٥٨ لسنة ٤٨ق)

١٧- إيداع الثمن قيد على حق الشفعة، وجوب إعمال فى أضيق الحدود، ملحقات الثمن لا يمتد لها هذا القيد.

(نقض - جلسة ١٩٨١/١/٨ - الطعن ٤٥٢ لسنة ٤٧ق)

١٨- الشفعة، لا تضامن بين الشفعاء فيها، عدم أحقية الطاعنة فى الأخذ بالشفعة فى الأخذ بالشفعة، مؤداه: ليس لها أن تطالبه بالتضامن مع آخرين.

(نقض - جلسة ١٩٨١/٤/٢ - الطعن ٢٥٦ لسنة ٤٨ق)

١٩- الشفيع - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - يعتبر من طبقة الغير بالنسبة لطرفى عقد البيع سبب الشفعة، فلا يحتج عليه إلا بالعقد الظاهر، فمتى كان البيع قد أشهر فلا جناح على الشفيع إن هو رفع دعواه بالشفعة على البائع الظاهر فيه.

(نقض - جلسة ١٩٦٦/١٠/١٨ - مجموعة المكتب الفنى - السنة ١٧ - مدنى - ص ١٥٣٠) (ونقض - جلسة ١٩٦٥/١٢/٣٠ - المرجع السابق - السنة ١٦ - ص ١٢٨٤)

٢٠- لما كان هدف المشرع من شرط إيداع الثمن قبل رفع دعوى الشفعة - على ما جرى به قضاء النقض - هو ضمن الجدية فى طلب الشفعة دون تحديد فاصل زمنى معين بين الإيداع ورفع الدعوى، وإذ يتحقق هذا الهدف بأسبوعية الإيداع أو القبلية على رفع الدعوى، فإن اشتراط حصول الإيداع فى اليوم السابق يعد قيد آخر لا يحتمله نص المادة ٢/٩٤٢ من القانون المدنى.

(نقض - جلسة ١٩٦٦/١٠/١٨ - المرجع السابق - السنة ١٧ ص ١٥٣٠)

٢١- إيداع الشفيع الثمن، وجوب حصوله خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان لطلب الأخذ بالشفعة وقبل رفع الدعوى.

(نقض - جلسة ١٩٨٤/٤/١٧ - الطعنان ٥٥٦ و ٥٥٧ لسنة ٤٧ق)

٢٢- تضمن نص المادة ٢/٩٤٢ من القانون المدني شرطين: أولهما - أن يودع الشفيع الثمن الحقيقي خزانة المحكمة خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان الرغبة. والثاني - أن يكون هذا الإيداع سابقاً على رفع الدعوى. وقد هدف المشرع من حصول هذا الإيداع قبل رفع الدعوى إلى ضمان الجدية في طلب الشفعة ولم يحدد فاصلاً زمنياً معيناً بين الإيداع ورفع الدعوى. فاشتراط حصول الإيداع في اليوم السابق هو قيد آخر لا يحتمله النص ولا يتفق مع فكرة التيسير في الميعاد التي أخذ بها الشارع. أما التحدى بالمادة ٢٠ مرافعات قديم (المقابلة للمادة ١٥ من قانون المرافعات الحالي) فمردود بأن القانون قد شرط ميعادين أحدهما محدد بالأيام له بداية ونهاية والثاني غير محدد بالأيام وإنما بفاصل زمني غير محدد وهو مجرد الأسبقية أو القبلية على رفع الدعوى مما لا محل معه لإعمال أحكام تلك المادة.

(نقض - جلسة ١٦/١٠/١٩٦١ - مجموعة المكتب الفني - السنة ١٢ - مدنى - ص ٦١٩)

٢٣- إذا كان إعلان دعوى الشفعة لم يتم بسبب تواطؤ المشتري والبائع لإخفاء موطن هذا الأخير، فإن مثل هذا التواطؤ لا يشفى إعتباراً على ورقة ردت دون إعلان ولم يكن من شأنه أن يحول دون إتخاذ الشفيع الإجراء القانوني الذي يؤدي إلى تمام إعلانه خلال المدة الباقية لرفع دعوى الشفعة بتسليم صورة الورقة إلى النيابة.

(نقض - جلسة ٩/١١/١٩٦٥ - المرجع السابق - السنة ١٦ - ص ٩٩٧)

٢٤- المادة ٩٤٢ من القانون المدني توجب على الشفيع إيداع كامل الثمن ضماناً لجدية طلب الشفعة، وجعلت الجزاء على مخالفة ذلك هو سقوط الحق في الأخذ بالشفعة بما يدل على أن الشارع قد تعمد في القانون المدني القائم - خلافاً لقانون الشفعة القديم - إغفال ملحقات الثمن مما يجب

إيداعه، اكتفاء منه بتقييد حق الشفعة بإيداع الثمن الحقيقي فحسب، مما يتعين معه إعمال هذا القيد في أضيق الحدود دون أن ينسحب إلى ملحقات الثمن التي لم يرد بها تكليف في القانون.

(نقض - جلسة ١٩٨٠/٦/٢ - المرجع السابق - السنة ٣١ - ص ١٦٥٧)

٢٥- إن كل ما يترتب على عدم قيد إعلان الرغبة في الشفعة هو تعرض الشفيع لخطر تصرف المشتري في العقار للغير، ويكون هذا التصرف حجة على الشفيع (م ٩٥١ مدني ليبي) ^(١).
شفعة " إيداع الثمن " " سقوط الحق في الشفعة " " دعوى الشفعة " نقض. محكمة الموضوع.

٢٦ - وجوب إيداع الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع في الميعاد خزانة المحكمة الكائن بدائرتها العقار المشفوع فيه. م ٩٤٢ مدني. شرط قبول دعوى الشفعة. أثر مخالفة ذلك. لمحكمة الموضوع القضاء من تلقاء نفسها بعدم قبولها. لمحكمة النقض إثارة ذلك بإعتباره مسألة متعلقة بالنظام العام. شرطه. إيداع الثمن الحقيقي. وجوب إتخاذ أمام المحكمة المختصة وإلا سقط الحق في الأخذ بالشفعة.

(الطعن ١١٨٥ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٩٠/٥/٢ س ٤١ ص ٣٩)

٢٧ - يجب على الشفيع إيداع الثمن الحقيقي للعقار المشفوع فيه خزانة المحكمة المختصة بنظر دعوى الشفعة.
إيداع الشفيع الثمن الحقيقي للعقار المشفوع فيه. وجب أن يتم بخزينة المحكمة المختصة بنظر دعوى الشفعة. حصول الإيداع بخزينة المحكمة الجزئية الكائن بدائرتها العقار رغم أن المحكمة الابتدائية هي المختصة

(١) المحكمة العليا في ليبيا - جلسة ١٩٧١/٣/٢ - مجلة أحكام المحكمة العليا - السنة ٧ -

بنظر الدعوى. أثره. سقوط الحق في الأخذ بالشفعة. المادتان ٩٤٢، ٩٤٣ من القانون المدني.

(الطعن ١٨٣٦ لسنة ٥٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/١١/٧ س ٤١ ص ٦١٢)

٢٨ - إلزام الشفيع في حالة توالى البيوع بإستعمال حقه ضد المشتري الثاني وبالشروط التى إشتري بها. شرطه. وقوع البيع الأخير قبل تسجيل إعلان الرغبة ولو لم يكن مسجلاً أو ثابت التاريخ. الوقت المعمول عليه لعدم الإحتجاج على الشفيع بالبيع الثاني هو وقت تسجيل إعلان الرغبة لا وقت حصول الإعلان. علة ذلك. المواد ٩٣٨، ٩٤٢، ٩٤٧ مدني.

(الطعن ٢٥٥٤ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩١/٤/٢٨ س ٤٢ ص ٩٨١)

٢٩ - إيداع كامل الثمن في الميعاد وعلى الوجه المبين في المادة ٩٤٢ مدني. شرط لقبول دعوى الشفعة. تخلف هذا الشرط في الدعوى المقامة من الشفيع. تداركه وإعلان الشفيع رغبته في أخذ أرض النزاع بالشفعة بصحيفة دعوى أخرى. شرطه.

(الطعن ١٧٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/١/١٤ س ٤٢ ص ٤٤٦)

٣٠ - إلزام الشفيع بدفع الثمن الحقيقي الذى حصل الإتفاق عليه قبل هذا الثمن عن القيمة الحقيقية أو زاد عليها. إعتبار الثمن المسمى في العقد هو الثمن الحقيقي ما لم يثبت الشفيع صورته.

المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن الثمن الواجب على الشفيع دفعه مقابل أخذه العين المبيعة بالشفعة فيما عدا الملحقات القانونية هو الثمن الحقيقي الذى حصل الإتفاق عليه بين البائع والمشتري قبل هذا الثمن عن قيمة العين الحقيقية وقت البيع أو زاد عليها ويعتبر الثمن المسمى في العقد هو الثمن الحقيقي حتى يثبت الشفيع صورته.

(الطعن ٧٤٧٤ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/١١/٢٠ س ٤٧ ص ١٣٢٤)

٣١ - الثمن الحقيقي. إستقلال محكمة الموضوع بإستخلاصه متى كان سائغاً. إعتداد الحكم المطعون فيه في تحديد الثمن الذى تمت به الصفقة بتقدير الخبير لقيمة العقار المشفوع فيه وقت البيع إستناداً إلى حركة السعر السائد وقتذاك. عيب.

إستخلاص الثمن الحقيقي وإن كان من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة إلا أن إعتداد الحكم في تحديد الثمن الذى تمت به الصفقة بتقدير الخبير لقيمة العقار المشفوع فيه وقت البيع إستناداً على حركة السعر السائدة وقتذاك وإقامته قضاءه على هذا الأساس وحده يصمه بالعيب.

(الطعن ٧٤٧٤ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/١١/٢٠ س ٤٧ ص ١٣٢٤)

٣٢ - إلتفات الحكم المطعون فيه عن طلب الطاعن إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات الثمن الحقيقي للأرض المشفوع فيها وأخذه بتقرير الخبير الذى بنى على إعتبارات تتعلق بقيمة العين المشفوع فيها وقت البيع دون الثمن الحقيقي المتفق عليه. خطأ في القانون وإخلال بحق الدفاع.

لما كانت محكمة الموضوع قد عهدت إلى الخبير المنتدب بحث النزاع وبيان الثمن الحقيقي للأرض المشفوع فيها وقت البيع والذى خلص في تقريره إلى أن سعر الأرض مقداره.... مراعيًا في ذلك تربة الأرض وصقعها ومجاورتها لمبانى بعضها حديث وبعضها قديم وجميع العناصر المؤثرة في الأسعار وتلك السائدة في منطقة عقار النزاع بما مؤداه أن هذا التقدير بنى على إعتبارات متعلقة بالقيمة التى كانت تساويها الأرض المشفوع فيها وقت البيع ولا علاقة لها بالثمن الحقيقي الذى إتفق عليه الطاعن مع المطعون ضده الأول، وإذا إلتفت الحكم المطعون فيه عن طلب

الطاعن إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات الثمن الحقيقي للأرض المشفوع فيها فإنه يكون فضلاً عن مخالفته القانون مشوباً بالإخلال بحق الدفاع.

(الطعن ٧٤٧٤ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/١١/٢٠ س ٤٧ ص ١٣٢٤)

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

(الطعن ١٠٢٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٣/١٢/٩ س ٤٤ ص ٣٨٢)

٣٤ - صورية الثمن المسمى في عقد البيع المشفوع فيه. للشفيع الأخذ بالعقد الظاهر وعدم إلتزامه 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 نية الشفيع وعلمه بالصورية وبالثمن الحقيقي من قبل إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة. إعتبار الإيداع ناقصاً. م ٢/٩٤٢ مدني. أثره. سقوط حق الشفيع في الأخذ بالشفعة. عدم إثبات المشفوع ضده ذلك. للشفيع الأخذ بالشفعة لقاء الثمن المبين في العقد. إعتباره إجراء الإيداع صحيح قانوناً.

(الطعن ٥٧٣٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٣ لم ينشر بعد)

٣٥ - وحيث أن الطعن أقيم على سببين ينعى الطاعن بالسبب الثاني منهما على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وفى بيان ذلك يقول إنه دفع أمام محكمة الموضوع بسقوط حق المطعون ضده الأول في الاخذ بالشفعة لإيداعه الثمن خزانة محكمة دسوق الجزئية دون خزانة

محكمة كفر الشيخ الابتدائية المختصة بنظر الدعوى، وإذ رفضت المحكمة ذلك الدفع على سند من أن الثمن أودع خزانة المحكمة المختصة، فإن حكمها يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث أن هذا النعى غير صحيح، ذلك أن الثابت في الأوراق أن المطعون ضده الأول أودع ثمن المبيع خزانة محكمة دسوق الكلية الكائن بدائرتها العقار المشفوع فيه المختصة بنظر دعوى الشفعة إعمالاً لحكم المادة ٢/٩٤٢ من القانون المدني، وإذ يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وإعتد بذلك الإيداع، فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً ويكون النعى بهذا السبب على غير أساس.

(الطعن ٣٢٦٩ لسنة ٦٢ق - جلسة ٢٠٠١/١/٣٠ لم ينشر بعد)

٣٦ - خلو المواد المنظمة لحق الشفعة في القانون المدني وقانون المرافعات من اشتراط إيداع الشفيع للثمن في خزانة المحكمة الواقع في دائرتها العقار والمختصة في ذات الوقت قيماً بنظر دعوى الشفعة وورود لفظ المحكمة عاماً دون تخصيص في المادة ٢/٧٤٢ مدني. مؤداه. تحقق غرض المشرع من توافر جدية الشفيع بإيداع الثمن أياً من خزانتي المحكمة الجزئية أو الكلية الواقع في دائرتها العقار. أثره. عدم قبول أن يكون الإيداع في خزانة المحكمة الجزئية الأقرب للعقار من المحكمة الكلية المختصة قيماً بنظر الدعوى سبباً في سقوط الحق في الشفعة. علة ذلك.

(الطعن رقم ٥٠٨٥، ٥٧٨٩ لسنة ٧٢ق "هيئة عامة" - جلسة ٢٠٠٥/٥/١٨)

٣٧ - إيداع ثمن العقار المشفوع فيه. شرطه. أن يكون في خزانة المحكمة الواقع في دائرتها. م ٢/٩٤٢ مدني. ورود لفظ المحكمة عاماً يصدق على المحكمة الجزئية والمحكمة الابتدائية باعتبار أن النطاق

المكاني للمحكمتين واحد وأن المحكمة الجزئية جزء منه. مؤداه. إيداع الثمن خزانة المحكمة الجزئية يحقق ذات غرض المشروع في إيداعه خزنة المحكمة الواقع في دائرتها العقار. عدم زوال أثره لقضاء المحكمة الجزئية بعدم اختصاصها قيمياً بنظر الدعوى وبقاء الحق في الأخذ بالشفعة بمنأى عن السقوط. إلزام الحكم المطعون فيه هذا النظر. صحيح.

(الطعن رقم ٥٠٨٥، ٥٧٨٩ لسنة ٧٢ ق "هيئة عامة" - جلسة ٢٠٠٥/٥/١٨)

٣٨- وجوب إيداع الشفع الثمن الحقيقي الحاصل به البيع قبل رفع دعوى الشفعة وخلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة بخزانة المحكمة الكائن في دائرتها العقار المشفوع فيه. الغاية منه. قعوده عن ذلك. أثره. سقوط الحق في الشفعة. م ٢/٩٤٢ مدني.

(الطعن رقم ٥٠٨٥، ٥٧٨٩ لسنة ٧٢ ق "هيئة عامة" - جلسة ٢٠٠٥/٥/١٨)

٣٩- إيداع الثمن الحقيقي في دعوى الشفعة. م ٢/٩٤٢ مدني. عدم جواز قصره على الإيداع النقدي وجوازه بشيك مصرفي. علة ذلك. الشيك المصرفي. ماهيته. شيك يسحبه البنك على نفسه بطلب عميله خصماً من حسابه لدى البنك لصالح المستفيد. إستيفؤه شرائطه القانونية. أثره. إنتقال ملكية مقابل الوفاء لزمة المستفيد المالية بمجرد إصداره وتسليمه.

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

٤٠- إيداع الطاعنين شيكاً مصرفياً بكامل الثمن المسمى بعقد بيع العقار خزانة المحكمة قبل رفع دعوى الشفعة وخلال ثلاثين يوماً من تاريخ إيداع رغبتهم في الأخذ بها. قضاء الحكم المطعون فيه بسقوط حقهم في الشفعة بقالة إيداع الثمن بشيك مصرفي. خطأ ومخالفة للقانون.

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

٤١- المقرر - وعلى ما انتهت إليه الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية بهذه المحكمة - أن مفاد نص المادة ٢/٩٤٢ من القانون المدني أن المشرع لم يشترط في المحكمة الواجب إيداع ثمن العقار المشفوع فيه خزانها إلا أن يكون العقار واقع في دائرتها، وإذ كان لفظ المحكمة الكائن في دائرتها العقار قد جاء عاماً يصدق على المحكمة الجزئية جزء من النطاق المكاني للمحكمة الكلية، وأنه متى جاء لفظ المحكمة عاماً ولم يرقم الدليل على تخصيصه وجب حمله على عمومه، ومن ثم فإن إيداع الثمن خزانة المحكمة الجزئية يحقق ذات غرض المشرع في إيداع الثمن خزانة المحكمة الواقع في دائرتها العقار ويتحقق به أيضاً مقصود المشرع في توافر الجدية لدى الشفيع، وإذ تم هذا الإجراء صحيحاً على هذا النحو فلن يزول أثره لقضاء المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية بعدم اختصاص المحكمة الجزئية قيمياً بنظر الدعوى، ومن ثم يبقى الحق في الأخذ بالشفعة بمنأى عن السقوط وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن على أن يكون مع النقص الإحالة.

(الطعن رقم ٣٩٤٠ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ١٢ / ٥ / ٢٠١٠)

٤٢- إذ كان الظاهر أن نص المادة ٩٤٢ من القانون المدني نص استثنائي اشترط فيه إيداع كل الثمن الحقيقي خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة ، فلا يجوز القياس عليه أو التوسع في تفسيره، ومد حكمه إلى حالة تكملة الثمن الباقي طالما لم يتم توجيه الإنذار الرسمي المنصوص عليه في المادة ٩٤٠ من القانون المدني.

(الطعن رقم ١٢٥٥٢ لسنة ٧٥ جلسة ١٢ / ١ / ٢٠١٥)