

الإختصاص بدعوى الشفعة

النص التشريعي (مادة ٩٤٣) :

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

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٩٤٨ لیبی و ١١٣٩ و ٧٥٥ سودانى و ٢٤٧ لبنانى.

الأعمال التحضيرية :

المادة ١٣٩١ توافق المادتين ١٥ و ١٦ من قانون الشفعة الحالى، مع ملاحظة أن رفع دعوى الشفعة لا يكفى وحده، بل يجب أيضاً قيد الدعوى فى الجدول فى ميعاد 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^(١).

وفى هذا الصدد تقضى الفقرة الأولى من المادة ٦٣ من قانون

المرافعات الأخير رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ (السارى) بأن:

"ترفع الدعوى إلى المحكمة بناء على طلب المدعى بصحيفة تودع قلم كتاب المحكمة، ما لم ينص القانون على غير ذلك..." ووفقاً لهذا النص تعتبر الدعوى مرفوعة ومقيدها من تاريخ إيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة المختصة، خلافاً لما كان عليه العمل فى ظل قانون المرافعات

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - جزء ٦ - ص ٤٢٧.

القديم والذي كان سارياً وقت العمل بأحكام الشفعة فى القانون المدنى الحالى (رقم ١٣١ لسنة ١٩٨٤)، والذي كان يفرق بين إجراء رفع الدعوى وإجراء قيدها، وهى الأحكام التى أشارت إليها مذكرة المشروع التمهيدي (الأعمال التحضيرية للقانون المدنى).

ومن ثم فإن أحكام المادة ٦٣ مرافعات جديد هى الواجب الاتباع فى شأن رفع دعوى الشفعة وقيدها.

أما انعقاد الخصومة، فشرطه، إعلان المدعى عليه بصحيفة الدعوى إعلاناً صحيحاً، بحيث يترتب على تخلفه زوال الخصومة كأثر المطالبة القضائية.

(نقض - جلسة ١٩٧٩/١٢/١١ - الطعن ٤٧٤ لسنة ٤٣ق)

ولذلك قضى بإعتبار الدعوى مرفوعة بإيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة (م ٦٣ مرافعات جديد)، سريان ذلك على دعوى الشفعة، لا محل لإعمال أحكام قانون المرافعات السابق السارى وقت صدور القانون المدنى.

رأى الفقه :

١- المدعى فى دعوى الشفعة هو الشفيع، والشفعة عمل من أعمال التصرف وليس من أعمال الإدارة، ولذا يشترط فى الشفيع أن يكون أهلاً للتصرف أى بالغاً سن الرشد غير محجور عليه جاز له وحده أن يرفع دعوى الشفعة، وله أن يوكل فى رفعها غيره بشرط أن تكون الوكالة وكالة خاصة، فالوكالة العامة لا تكفى لأنها تقتصر على أعمال الإدارة دون أعمال التصرف أما إذا كان الشفيع قاصراً أو محجوراً عليه، فوليّه أو وصيه هو الذى يرفع دعوى الشفعة طبقاً لقانون الولاية على المال.

والمدعى عليه فى دعوى الشفعة هو كل من المشتري والبائع معاً فلا يكفى أن ترفع الدعوى على أيهما. والسبب فى ذلك أن ثبوت الحق فى الشفعة يترتب عليه أن يحل الشفيع محل المشتري فى مواجهة البائع، فأثر الشفعة إذن يمتد إلى كل من المشتري والبائع، وإليهما يوجه إعلان الرغبة فى الشفعة، وعليهما ترفع الدعوى بطلب الشفعة فى الميعاد القانونى. فإذا رفع الشفيع الدعوى على بعض بائعى العقار فى الميعاد القانونى وهو لا يعلم بوجود غيرهم، جاز له رفع الدعوى على البائعين الآخرين بمجرد علمه بهم ولو كان ذلك بعد إنقضاء الميعاد القانونى. وعلى كل حال يجب على الشفيع أن يختصم جميع البائعين وجميع المشتريين الذين وردت أسمائهم فى الإنذار الرسمى الموجه إليه بوقوع البيع حتى ولو كانت عقود بعض المشتريين صورية بقصد التحايل على منع الشفعة.

وقد حسم المشرع الخلاف حول طبيعة دعوى الشفعة وحول تعيين المحكمة المختصة بنظرها فجعلها دعوى عينية عقارية حيث يطالب الشفيع بملكية عقار بسبب أسباب كسب الملكية وهو الشفعة، وعقد الاختصاص بها لمحكمة العقار، وذلك من حيث الاختصاص المحلى.

أما بالنسبة للاختصاص النوعى بنظر دعوى الشفعة، فقد تكون المحكمة المختصة نوعياً هى المحكمة الكلية وقد تكون المحكمة الجزئية حسب قيمة الثمن الوارد بعقد البيع، فإذا لم يزد الثمن على خمسمائة جنيه كانت المحكمة الجزئية هى المختصة بنظر دعوى الشفعة ويكون حكمها انتهائياً إذا لم تتجاوز قيمة الدعوى خمسين جنيهاً (م ٤٢ مرافعات جديد المعدلة بالقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٨٠). أما إذا تجاوز ثمن العقار المشفوع

فيه خمسمائة جنيه، كان الاختصاص بنظر دعوى الشفعة منعقداً للمحكمة الابتدائية^(١).

٢- إذا لم يسلم المشتري للشفيع بحقه في الأخذ بالشفعة، وجب على الشفيع أن يرفع الدعوى على كل من البائع والمشتري معاً خلال ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ إعلان الرغبة أى من التاريخ الذى يتم فيه إعلان كل من البائع والمشتري بالرغبة، ومعنى وجوب رفع الدعوى فى هذا الميعاد أن يتم إعلان البائع والمشتري كليهما بصحيفة الدعوى قبل فوات هذا الميعاد، وكما يجب رفع الدعوى على البائع والمشتري معاً يجب اختصاصهما فى كافة مراحل التقاضى. وبرغم من أن المادة ٩٤٣ مدنى لم تنص على زيادة ميعاد مسافة، إلا أن الفقه الغالب يرى إضافة ميعاد مسافة إلى الثلاثين يوماً، لأن سكوت المشرع لا يدل - وفقاً للأصول العامة فى التفسير - على قصد الخروج على القاعدة فى المرافعات التى تقضى بأن يزداد ميعاد مسافة على كل ميعاد معين فى القانون للحضور أو لمباشرة إجراء فيه (ومن أصحاب رأى القائل بإضافة ميعاد مسافة برغم عدم النص عليه فى المادة ٩٤٣ مدنى: الأساتذة الدكاترة: محمد على عرفه - جزء ٢ ص ٥١٦، وعبد المنعم فرج الصده - ص ٤٨٦، ومنصور مصطفى منصور - ص ٣٥١ - أما أنصار مسابقة صراحة النص فى عدم إضافة ميعاد مسافة فهم الأساتذة الدكاترة: محمد كامل مرسى - جزء ٣ - ص ٤٤٢، وشفيق شحاته - ص ٢٨٤).

أما ما ورد بالنص المذكور على أن يحكم فى الدعوى على وجه السرعة فالمقصود به مجرد حث المحكمة على سرعة الفصل فى الدعوى^(٢).

(١) الوسيط - ٩ - للدكتور عبدالرازق السنهورى - المرجع السابق - ص ٦٦٩ وما بعدها.

(٢) حق الملكية: للدكتور منصور مصطفى منصور - المرجع السابق - ص ٣٥٠ و ٣٥١.

٣- دعوى الشفعة - وفقاً لنص المادة ٩٤٣ مدنى - يجب أن ترفع خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ طلب الشفعة أى من تاريخ تمام إعلان الرغبة، فإن لم ترفع الدعوى فى هذا الميعاد سقط الحق فى الشفعة، الميعاد يبدأ من تمام إعلان البائع والمشتري بالرغبة فى الأخذ بالشفعة، فإن أعلن أحدهما قبل الآخر، فالعبرة بالإعلان الأخير (نقض - جلسة ١٣/٥/١٩٥٤ - مجموعة المكتب الفنى - السنة ٥ - مدنى - ص ٨٦٧).

ولم يكتف القانون بوجوب رفع الدعوى فى الميعاد السابق، بل أوجب أيضاً قيدها فى هذا الميعاد، ووفقاً لقانون المرافعات الجديد يتم رفع الدعوى وقيدها فى نفس اليوم (م ٦٧ مرافعات) 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، وجب أن تتوفر فى الشفيع أهلية التصرف، فإذا كان عديم الأهلية أو ناقصاً 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، لأن الحق فى الشفعة من الرخص الشخصية البحتة لا يجوز لدائنى الشفيع رفعها بالطريق غير المباشر.

وبعد 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، يتحتم اختصامهم جميعاً فى الدعوى، وكما جرى قضاء النقض

يجب اختصاصهم جميعاً في جميع مراحل التقاضى، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة، فيجب على الشفيع اختصاص المشتري والبائع في المرحلة الابتدائية والاستثنائية وأمام النقض^(١).

٤- يجب على الشفيع أن يرفع دعوى الشفعة في ميعاد أقصاه ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان رغبته في الأخذ بالشفعة، فيجب على الشفيع إذن القيام بإجراءين في هذه المدة: إيداع الثمن، ورفع الدعوى وقيدها. والخصوم في دعوى الشفعة هم: الشفيع، والمشتري، والبائع، ومن ثم فإنه يجب على الشفيع أن يختصم كلاً من البائع والمشتري، وأن يرفع عليهما دعوى الشفعة في الميعاد الذى نص عليه القانون، لأن الشفيع يحل محل المشتري في علاقته بالبائع.

وترتفع الدعوى أمام المحكمة التى يقع فى دائرتها العقار المشفوع فيه ويتحدد اختصاص المحكمة نوعياً تبعاً لمقدار الثمن المذكور فى عقد البيع فإذا زاد عن ٥٠٠ جنيه (الآن) كانت المحكمة الابتدائية هى المختصة، وإن قل عن ذلك كان الاختصاص النوعى معقوداً للمحكمة الجزئية. وسواء أكان الاختصاص النوعى معقوداً للمحكمة الابتدائية أو الجزئية، فإن الاختصاص المحلى (المكانى) يتحدد بالمحكمة التى يقع العقار فى دائرتها (م ٩٤٣ مدنى).

وتعتبر الدعوى مرفوعة بإيداع صحيفة قلم كتاب المحكمة المختصة، ومن ثم فإنه يجب أن يتم الإيداع فى خلال المدة التى حددها القانون (ثلاثين يوماً من وقت تمام إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة)، وهذه المدة تعتبر مدة سقوط، لا يرد عليها الوقف ولا الانقطاع، ومع ذلك فقد قضت

(١) حق الملكية - للدكتور عبدالمنعم البدر اوى - المرجع السابق - ص ٣٩٧ وما بعدها.

محكمة النقض المصرية بأن رفع دعوى الشفعة أمام محكمة غير مختصة قاطع للتقدم، إذ أن مسائل الاختصاص كثيراً ما تكون معقدة، وليس هناك ما يوجب القول بسقوط الشفعة إذا رفع الشفيع دعوى أمام محكمة غير مختصة مكانياً أو نوعياً (نقض - جلسة ١٩٥٣/١١/٥ - مجموعة المكتب الفنى - السنة ٥ - مدنى - ص ١٤١).

ويذهب الدكتور محمد عمران إلى أن هذه المدة ولو أنها مدة سقوط إلا أنها تقبل الوقف إذا استحال على الشفيع بسبب قوة قاهرة بالمعنى الدقيق لها أن يرفع الدعوى فى خلال المدة التى نص عليها القانون وتظل المدة موقوفة ما بقى المانع قائماً^(١).

أحكام القضاء:

١- شرط إمكان القول باستقامة دعوى الشفعة بتدخل المشتري الثانى الذى كان يجب إدخاله فيها أن يكون هذا التدخل قد حصل قبل الميعاد المقرر فى المادة ٩٤٣ مدنى، لرفع الدعوى.

(جلسة ١٩٧٣/١١/١٢ - مجموعة المكتب الفنى - السنة ٢٤ - مدنى - ص ١٧٠)

٢- يشترط لقبول الدعوى أن يكون كل من المدعى والمدعى عليه أهلاً للتقاضى، وإلا باشرها من يقوم مقامهما. وإذا كان الثابت من عقدى البيع المسجلين أن الأب اشترى بصفته ولياً طبيعياً على أولاده القصر حصتهم فى الأعيان المباعة بالعقدين المذكورين، وأن والدتهم دفعت ثمنها من مالها الخاص تبرعاً منها لهم، فإن قيام الشفيع بتوجيه دعوى الشفعة إليها دون والدهم الذى له الولاية عليهم يجعل الدعوى غير مقبولة بالنسبة

(١) الحقوق العينية الأصلية - للدكتور محمد على عمران - المرجع السابق - ص ١٤٢

لهم. ولا يجدى الحكم المطعون فيه استناده إلى المادة ١٩٥ مدنى والقول بأن والددة القصر كانت فضولية تعمل لصالحهم، إذ فضلاً عن قيامها بدفع الثمن عنهم لم يكن أمراً عاجلاً ضرورياً، فإن ذلك لا يخولها حق تمثيلهم فى التقاضى.

إن دعوى الشفعة من الدعاوى التى يوجب القانون اختصاص أشخاص معينين فيها وهم البائع والمشتري وإن تعددوا، ومن ثم فمتى كانت الدعوى غير مقبولة بالنسبة لبعض المشتريين فإنها تكون غير مقبولة بالنسبة للباقيين.

(نقض - جلسة ١٩٧٣/١١/٢٩ - المرجع السابق - ص ١١٨٩)

٣- مفاد نص المادتين ٩٤٢ و ٩٤٣ مدنى أنه يتعين رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الكائن فى دائرتها العقار وقيدتها بالجدول، وذلك فى ميعاد ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة، وميعاد الثلاثين يوماً المقرر لرفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري يبدأ سريانه من تمام إعلان كليهما بالرغبة فى الأخذ بالشفعة، فإن أعلن أحدهما قبل الآخر فالعبرة بالإعلان الأخير.

(نقض - جلسة ١٩٧٦/٥/٢٥ - المرجع السابق - السنة ٢٧ - ص ١١٨٤)

٤- إنه وإن كان الطاعنون قد وصفوا تدخلهم أمام محكمة أول درجة بأنه انضمامى ولم يطلبوا صراحة الحكم لأنفسهم بحق ذاتى، إلا أنه لما كان تدخله مبنياً على ادعائهم شراء العقار - محل طلب الشفعة - ولهذا فقد دفعوا بسقوط حق المطعون عليه الأول - طالب الشفعة - لعدم إنذارهم برغبته فى أخذ العقار المذكور بالشفعة ولعدم اختصاصهم فى الدعوى، ومن ثم فإن تدخلهم على أساس من هذا الادعاء يكون فى حقيقته وبحسب مرماته تدخلاً هجومياً لأن الفصل فى موضوع هذا التدخل يقتضى بحث ما إذا

كان عقدهم سابقاً أو لاحقاً على التاريخ الذى سجل فيه إعلان الرغبة فى الشفعة وفقاً لما تقضى المادة ٩٤٧ مدنى - وإذ انتهى الحكم المستأنف إلى أن عقد الطاعين لاحق على هذا التسجيل وخلص إلى أنه لا يسرى فى حق المطعون عليه الأول، فإن هذا القضاء يكون حكماً عليهم فى شأن ما يدعونه من حقوق على العقار المذكور فى مواجهة الخصوم فى الدعوى. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف المرفوع من الطاعين تأسيساً على أن تدخلهم أمام محكمة أول درجة كان تدخلاً انضمامياً فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

(نقض - جلسة ١٩٧٧/٤/٢٦ - المرجع السابق - السنة ٢٨ - ص ١٠٥٠)

٥- الخصومة فى دعوى الشفعة لا تتعد إلا باختصام البائع والمشتري والشفيع أو ورثة من يتوفى منهم فى جميع مراحل التقاضى بما فيها الطعن بالنقض، ومن ثم فإن بطلان الطعن بالنسبة لأحدهم يستتبع بطلانه بالنسبة للباقيين.

(نقض - جلسة ١٩٧٩/٥/٣١ - المرجع السابق - السنة ٣٠ - ص ٤٩٣)

٦- لما كان الثابت من عقد البيع المشهر أنه يتضمن بيعين كل منهما مستقل عن الآخر تماماً، ففى حين باع المطعون عليها الثامن إلى الطاعن الأتيان المشفوع فيها، فقد باع له المطعون عليه التاسع أطياناً أخرى، ولما كانت المحكمة قد دانتته إلى أن الحكم بالشفعة فى هذه الحالة ليس فيه تجزئة للصفقة، فإن الخصومة فى دعوى الشفعة الراهنة تستقيم باختصام الطاعن والمطعون عليه الثامن، ومن ثم لا يفيد الطاعن من الحكم باعتبار الدعوى كأن لم تكن أو اعتبار المدعى تاركاً دعواه أو بسقوط الخصومة بالنسبة للمدعى عليه التاسع.

(نقض - جلسة ١٩٧٩/٦/٧ - المرجع السابق - ص ٥٧٨)

٧- عقد البيع الابتدائي يتولد عنه بمجرد تمامه حق الشفعة لكل من قام به بسبب من أسبابها، ومن واجب الشفيع في هذا العقد أن يراقب ما يطرأ على أطرافه من تغيير في الصفة أو الحالة ليوجه إليهم إجراءات الشفعة بالوضع الصحيح الذي أصبحوا عليه وقت اتخاذها.

تنص المادة ١١٥ مرافعات على أنه إذا رأت المحكمة أن الدفع بعدم قبول الدعوى لانتفاء صفة المدعى عليه قائم على أساس أجلت الدعوى لإعلان ذى الصفة، وكان تصحيح الدعوى بإدخال صاحب الصفة فيها يجب ألا يخل بالميعاد المحدد لرفعها، فإن التصحيح لا ينتج أثره إلا إذا تم خلال الميعاد، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر، وأقام قضاؤه بسقوط الحق في الشفعة على أن الطاعن لم يختصم فيها سوى إحدى المشتريات (المطعون عليها الثالثة) ولم يختصم باقى المشتريات بأشخاصهن إلا بعد الميعاد مع سبق اختصام والدهن باعتباره ولياً عليهن فى الميعاد رغم بلوغهن سن الرشد، فإن النعى على الحكم يكون على غير أساس.

تقدير قيام التحايل لإسقاط حق الشفعة هو من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع متى كان استخلاصه سائغاً.

(نقض - جلسة ١٩٨٠/٢/١٢ - المرجع السابق - السنة ٣١ - ص ٤٨١)

٨- اعتبار دعوى الشفعة مرفوعة بإيداع صحيفتها قلم الكتاب (م ٦٣ مرافعات)، لا محل لإعمال قانون المرافعات السارى وقت صدور القانون المدنى، ذلك لأن القانون لم يستثن دعوى الشفعة من الطريق العادى لرفع دعاوى. ولما كانت المادة ٩٤٣ مدى قد اكتفت بالنص على رفع دعوى الشفعة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة دون أن تحيل صراحة إلى قواعد رفع الدعوى التى كان معمولاً بها وقت

صدور القانون المدنى أو ترسم طريقاً معيناً لرفعها، إذ كان ذلك فإن دعوى الشفعة تكون مرفوعة من تاريخ إيداع صحيفة فلم كتاب المحكمة وفق قانون المرافعات الحالى المنطبق على واقعة الدعوى.

(نقض - جلسة ١٩٨٠/٦/٣ - الطعن ٤٧٦ لسنة ٤٧ق)

٩- لا بد لقبول دعوى الشفعة أن تكون الشفعة فيها قائمة بين أطرافها الشفيع والمشتري والبائع، سواء أكان فى أول درجة أو فى الاستئناف أو فى النقض، فإن رفعها أيهم فى أية مرحلة من مراحلها ولم يختصم الباقيين، تقضى المحكمة من تلقاء نفسها بعدم قبولها.

(نقض - جلسة ١٩٨١/٣/٣ - الطعن رقم ١١٢ لسنة ٤٥ق)

١٠- عدم قبول دعوى الشفعة فى جميع مراحلها إلا إذا كانت الخصومة فيها قائمة بين أطرافها الثلاثة، وعلى الشفيع مراقبة ما يطرأ على الخصوم من تغيير فى الصفة أو الحالة، ويجب تصحيح الدعوى بإدخال صاحب الصفة خلال الميعاد المحدد لرفع دعوى الشفعة. دعوى الشفعة يجب إقامتها خلال الثلاثين يوماً التالية لإعلان الشفيع رغبته (م ٩٤٢ و ٩٤٣ مدنى) عدم تعليقه بدء الميعاد على انقضاء ميعاد إعلان الرغبة ودعوى الشفعة يجب اختصام البائع والمشتري وإن تعددوا. عدم قبول الدعوى بالنسبة لبعض المشتريين يجعلها غير مقبولة بالنسبة للباقيين.

(نقض - جلسة ١٩٨١/٣/١٧ - الطعن رقم ٨٣٢ لسنة ٤٧ق)

١١- طلب الأخذ بالشفعة عند توالى البيوع، وجوب إدخال المشتري الثانى فى الدعوى متى تم البيع له قبل تسجيل إعلان الرغبة فى الشفعة ولو ادعى الشفيع صورية عقده.

(نقض - جلسة ١٩٨١/٤/٧ - الطعن ١٢١ لسنة ٤٨ق)

(ونقض - جلسة ١٩٨١/٥/٢٨ - الطعن ٣٧١ لسنة ٤٨ق)

١٢- عدم قبول دعوى الشفعة في جميع مراحلها إلا باختصاص الشفيع والمشتري ولو وقف أحدهم من الخصومة موقفاً سلبياً.

(نقض - جلسة ١٩٨١/١/١٠ - الطعن رقم ١٢٥٩ لسنة ٤٧ق)

١٣- ميعاد الثلاثين يوماً المقرر لرفع دعوى الشفعة يبدأ سريانه من تمام إعلان البائع والمشتري بالرغبة في الأخذ بالشفعة، فإذا أعلن أحدهما قبل الآخر فالعبرة بالإعلان الأخير.

(نقض - جلسة ١٩٨١/٤/٢٩ - الطعن رقم ٤١٧ لسنة ٤٨ق)

١٤- رفع الطعن بالنقض قبل العمل بالقانون ٢١٨ لسنة ١٩٨٠، النعى بعدم إيداع الثمن قبل رفع الدعوى، عدم تقديم صورة رسمية من صحيفة وإيصال إيداع الثمن، نعى عار من الدليل.

(نقض - جلسة ١٩٨١/١١/٤ - الطعن رقم ٧١٠ لسنة ٤٨ق)

١٥- الحكم بوقف الدعوى، مناطه، رفض طلب وقف دعوى الشفعة لحين الفصل في دعوى فسخ البيع، استناد الحكم في ذلك إلى جواز الشفعة في البيع المعلق على الشرط الصريح الفاسخ، لا خطأ.

(نقض - جلسة ١٩٨١/١/١٢ - الطعن رقم ٨٧٠ و ٩٥٢ لسنة ٤٩ق)

١٦- دعوى الشفعة، اعتبارها مرفوعة بإيداع صحيفة قلم الكتاب (م ٦٣ مرافعات)، لا محل لإعمال قانون المرافعات السارى وقت صدور القانون المدنى، ذلك لأن القانون لم يستثن دعوى الشفعة من الطريق العادى لرفع الدعاوى ولما كانت المادة ٩٤٣ من القانون المدنى قد اكتفت بالنص على رفع دعوى الشفعة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة دون أن تحيل صراحة إلى قواعد رفع الدعوى التى كان معمولاً بها وقت صدور القانون المدنى أو ترسم طريقاً معيناً لرفعها - إذ كان ذلك

فإن دعوى الشفعة تعتبر مرفوعة من تاريخ إيداع صحيفة قلم كتاب المحكمة وفق قانون المرافعات الحالى المنطبق على واقعة الدعوى.

(نقض - جلسة ١٩٨١/٦/١٦ - الطعن رقم ٥٦٦ لسنة ٤٧ق)

١٧- عدم قبول دعوى الشفعة فى جميع مراحلها إلا باختصام الشفيع والمشتري والبائع ولو وقف أحدهم من الخصومة موقفاً سلبياً.

(نقض - جلسة ١٩٨١/٦/٣٠ - الطعن رقم ١٣٥٩ لسنة ٤٧ق)

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

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

١٩- عقد البيع غير المسجل، أثره، التزام البائع بتسليم المبيع للمشتري الذى له حق الانتفاع به والبناء على سبيل البقاء والقرار. إحداث المشتري بناء على الأرض المبيعة له، أثره، يقوم به سبب الشفعة عقد البيع الابتدائى، ثبوت الحق فى الشفعة به لكل من قام به سبب من أسبابها. الخصوم فى دعوى الشفعة: الشفيع، والبائع، والمشتري، عدم وجود اختصام البائع للبائع.

(نقض - جلسة ١٩٨١/٥/٥ - الطعن رقم ١٠٩ لسنة ٤٩ق)

٢٠- رفع دعوى الشفعة أمام محكمة غير مختصة، أثره، قطع مدة سقوط الحق فى الأخذ بالشفعة طالما أن الدعوى قائمة.

(نقض - جلسة ١٩٨٢/٢/١٧ - الطعن رقم ٤٩١ لسنة ٤٦ق)

٢١- اعتبار الاستئناف كأن لم يكن لعدم إعلان صحيفة الاستئناف خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تقديمها إلى قلم الكتاب (م ٧٠ و ٢٤٠ مرافعات)، لا يملك التمسك به إلا من شرع لمصلحته ولو كان الموضوع

غير قابل للتجزئة أو في دعوى يوجب القانون اختصام أشخاص معينين فيها كدعوى الشفعة.

(نقض - جلسة ١٩٨٢/٢/١٧ - الطعن رقم ٤٩١ لسنة ٤٦ق)

٢٢- للشفيع الاستغناء عن إعلان رغبته في الأخذ بالشفعة برفع دعوى الشفعة رأساً على كل من البائع والمشتري، شرط ذلك إعلان صحيفة الدعوى خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار بعقد البيع.

(نقض - جلسة ١٩٨٢/٥/١٢ - الطعن رقم ٣٩٩ لسنة ٤٩ق)

٢٣- اعتبار الشفيع من الغير بالنسبة لطرفي عقد البيع سبب الشفعة، إثبات البيع بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة.

(نقض - جلسة ١٩٨٢/٦/١٧ - الطعن رقم ١٧٦١ لسنة ٤٨ق)

٢٤- دعوى الشفعة تعتبر متعلقة بملكية العقار المشفوع فيه وهو ما أكدته المذكرة الإيضاحية لقانون المرافعات في المادة ٣٧ منه، البند الثاني من هذه المادة ينص على أن الدعاوى المتعلقة بملكية العقارات تقدر قيمتها بقيمة العقار، دعوى الشفعة تقدر بقيمة العقار.

(نقض - جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٩ - الطعن رقم ١٥٨ لسنة ٥٠ق)

٢٥- دعوى الشفعة، وجوب رفعها وقيدها، خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة (م ٩٤٣ مدني)، اعتبار الدعوى مرفوعة بإيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة (م ٦٣ مرافعات).

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

٢٦- إن دعوى الشفعة ترفع على البائع والمشتري (مادة ٩٤٧ مدني لبيي)، ويجب اختصام الأطراف الثلاثة في دعوى الشفعة وهم: الشفيع والمشتري والبائع يتحتم اختصام الأطراف الثلاثة في جميع درجات التقاضي: أمام محكمة الدرجة الأولى وأمام محكمة الاستئناف وأمام محكمة

النقض على السواء، وأياً من يكون رافع الدعوى أو الاستئناف أو الطعن من بينهم، فإن رفعها أحدهم ولم يختصم صاحبيه في أى مرحلة من تلك المراحل كانت الدعوى غير مقبولة.

(العليا الليبية - جلسة ١٩٦٤/٦/١٣ - الطعن رقم ٢٨ لسنة ١٠ ق - المجلة - السنة ١ - عدد ١)

٢٧ - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة ٩٤٣ من القانون المدني على أن "ترفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الكائن في دائرتها العقار... وإلا سقط الحق فيها" يدل على أنه لا بد لقبول دعوى الشفعة من إختصام الشفيع والبائع والمشتري في أول درجة أو في الإستئناف أو النقض وسواء كان رافع الدعوى أو الطاعن في الحكم هو الشفيع أو البائع أو المشتري، أما إذا رفعها أيهم في أية مرحلة من مراحلها تلك ولم يخاصم الآخرين قضت المحكمة ولو من تلقاء نفسها بعدم قبولها.

(الطعن ١٣٣٠ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٠/١/١٤ لم ينشر بعد)^(١)

٢٨ - دعوى الشفعة. وجوب إختصام الباعين والمشتريين والشفعاء جميعاً في كافة مراحل التقاضى بما فيها الطعن بالنقض. بطلان الطعن بالنسبة لبعضهم. أثره. عدم قبول الطعن بالنسبة للباقيين القانون يوجب في دعوى الشفعة أن يختصم فيها البائعون والمشترون والشفعاء جميعاً في كافة مراحل التقاضى بما فيها الطعن بالنقض وأن بطلان الطعن بالنسبة إلى بعضهم يترتب عليه عدم قبولها بالنسبة للباقيين.

(الطعن ٢٠٤٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٥/٦/١٤ س ٤٦ ص ٨٦٩)

(١) راجع في هذا قضاء النقض في المواد المدنية المرجع السابق ص ٢٠٧٧

٢٩- إذ كانت المواد المنظمة لحق الشفعة في القانون المدني لا يوجد فيها ولا في قانون المرافعات نص صريح يشترط أن يكون إيداع الشفيع للثمن في خزانة المحكمة الواقع في دائرتها العقار والمختصة في ذات الوقت قيماً بنظر دعوى الشفعة وإنما ورد بنص المادة ٢/٩٤٢ من القانون المدني لفظ المحكمة الكائن بدائرتها العقار عاماً يصدق على المحكمة الجزئية كما يصدق على المحكمة الكلية بمفهوم أن النطاق المكاني للمحكمتين واحد باعتبار أن النطاق المكاني للمحكمة الجزئية هو جزء من النطاق المكاني للمحكمة الكلية لأنه متى جاء لفظ المحكمة عاماً ولم يقم الدليل على تخصيصه وجب حمله على عمومها، لذلك إن إيداع الثمن أيضاً من خزانتي المحكمة الجزئية أو الكلية الواقع في دائرتها العقار يحقق ذات غرض المشرع من توافر جدية الشفيع وليس فيه ما ينال من توجه المشرع إلى تقييد الحق في الشفعة ومن ثم فلا يقبل أن يكون الإيداع في خزانة المحكمة الجزئية - التي قد تكون هي الأقرب للعقار من المحكمة الكلية المختصة قيماً بنظر الدعوى - سبباً في سقوط حق الشفيع الذي ينبغي أن يتحقق إلا من خطأ يستأمله أو نص يوجبه، ويؤكد هذا النظر أن المشرع في قانون المرافعات لم يرتب سقوط الحق في أية دعوى - بما فيها دعوى الشفعة - إذا ما رفعت إلى محكمة غير مختصة قيماً بنظر النزاع، ومن ثم فإنه لا يكون مقبولاً أن يكون إيداع الثمن في دعوى الشفعة والذي هو من إجراءاتها ولا يرقى لأهمية رفع الدعوى نفسها لايساغ أن يكون هذا الإيداع في محكمة غير مختصة قيماً بنظر الدعوى سبباً في سقوط حق الشفعة لأن هذا السقوط عندئذ سيأتي على غير خطأ يستأمله وبغير نص يوجبه.

(الطعن رقم ٥٧٨٩ - لسنة ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ١٨ / ٥ / ٢٠٠٥)

٣٠- مفاد نص المادة ٩٤٢ / ٢ من القانون المدني أن المشرع لم يشترط في المحكمة الواجب إيداع ثمن العقار المشفوع فيه خزانتها إلا أن يكون العقار واقع في دائرتها، وإذ كان لفظ المحكمة الكائن في دائرتها العقار وعلى ما انتهت إليه الهيئة (الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية) قد جاء عاماً يصدق على المحكمة الجزئية جزء من النطاق المكاني للمحكمة الكلية، وأنه متى جاء لفظ المحكمة عاماً ولم يقدّم الدليل على تخصيصه وجب حمله على عمومها، ومن ثم فإن إيداع الثمن خزانة المحكمة الجزئية يحقق ذات غرض المشرع في إيداع الثمن خزانة المحكمة الواقعة في دائرتها العقار ويتحقق به أيضاً مقصود المشرع في توافر الجدية لدى الشفيع، وإذ تم هذا الإجراء صحيحاً على هذا النحو فلا يزول أثره لقضاء المحكمة الجزئية بعدم اختصاصها قيمياً بنظر الدعوى، ومن ثم يبقى الحق في الأخذ بالشفعة بمنأى عن السقوط، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإن النعي بخصوص ذلك يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ٥٧٨٩ - لسنة ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ١٨ / ٥ / ٢٠٠٥)

٣١- إذ كانت القواعد المنظمة للاختصاص القيمي للمحاكم الواردة في قانون المرافعات - والتي أعيد النظر فيها أكثر من مرة على ضوء التغيير الذي لحق قيمة العملة - لا تستهدف حماية خاصة لأحد أطراف الخصومة وإنما أراد بها المشرع أن تكون الدعاوى قليلة القيمة من اختصاص القاضي الجزئي بينما يختص بالدعاوى عالية القيمة الدائرة الكلية بالمحكمة الابتدائية المشكلة من ثلاثة قضاة لهم مجتمعين من الخبرة والدراسة ما يناسب أهمية الدعاوى عالية القيمة.

(الطعن رقم ٥٠٨٥ - لسنة ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ١٨ / ٥ / ٢٠٠٥)