

حكم الشفعة سند ملكية الشفيع – شهر حكم الشفعة

النص التشريعي (مادة ٩٤٤) :

الحكم الذى يصدر نهائياً بثبوت الشفعة يعتبر سنداً لملكية الشفيع، وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٩٤٨ ليبيى و ١١٤١ عراقى و ٧٥٦ سودانى و ٢٥٢ لبنانى.

الأعمال التحضيرية :

المادة ١٣٩٣ من المشروع التمهيدي (م ٩٤٤ مدنى) توافق المادة ١٨ والفقرة الرابعة من المادة ١٤ من القانون الحالى (قانون الشفعة الملغى)^(١).

رأى الفقه :

١- يخلص من نص المادة ٩٤٤ من القانون المدنى أنه إذا صدر حكم نهائى بثبوت حق الشفيع فى الشفعة، فإن هذا الحكم يعتبر سنداً لملكية الشفيع للعقار المشفوع فيه، فما المقصود بعبارة أن الحكم يعتبر سنداً لملكية الشفيع؟ هل المقصود بسند الملكية السبب القانونى المنشئ لحق الملكية؟ أم أنه دليل الملكية وحجتها؟ مما لا شك فيه أن عبارة سند الملكية تحتل المعنيين: معنى السبب القانونى المنشئ لملكية الشفيع.

ويترتب على ثبوت حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة أن تنتقل ملكية العقار المشفوع فيه إلى الشفيع، وانتقال الملكية للشفيع إنما هو نتيجة ترتبت على حلول الشفيع محل المشتري فى عقد البيع الذى تم ما بين البائع والمشتري،

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - الجزء ٦ - ص ٤٣٠.

فتنتقل ملكية العقار المشفوع فيه إلى الشفيع دون المشتري بناء على هذه الحلول، ومادام الشفيع قد حل محل المشتري، فيتعين أن تحدد بعد أن يتم هذا الحل علاقة الشفيع بالبائع، وعلاقته بالمشتري، وعلاقته بالغير.

فبالنسبة لعلاقة البائع بالمشتري، فبعد أن يثبت حق الشفيع في الشفعة ويحل الشفيع محل المشتري في عقد البيع المشفوع فيه، فإن هذا البيع بين البائع والمشتري يعتبر كأن لم يكن ويتحول إلى كونه بين البائع والشفيع، ولا تقوم للمشتري دعوى بضمان الاستحقاق ولا يرجع على البائع بالتعويض.

والشفعة - بالتراضي أو بالتقاضي - سبب لحلول الشفيع محل المشتري، وتنتقل الملكية إليه دون المشتري، وأنه - وفقاً لقضاء النقض - يحل محل المشتري من وقت صدور الحكم له بثبوت حقه في الشفعة، لأن هذا الحكم منشئ لحق الشفيع لا كاشف عنه^(١).

أحكام القضاء:

١- العين المشفوع فيها تصير إلى ملك الشفيع بالحكم النهائي القاضي بالشفعة، إذ هو سند تملكه المنشئ، وذلك إعمالاً لما تنص عليه المادة ٩٤٤ من القانون المدني. ومن ثم يكون ريع هذه العين من حق الشفيع من تاريخ هذا الحكم النهائي.

(نقض - جلسة ١٩٨٤/٥/٩ - الطعن ١٨١٠ لسنة ٥٠ق، والطعن ٣٩٣٠ لسنة ٥٢ق)

٢- إذا كانت ملكية الشفيع للعين المشفوع فيها - وعلى ما جرى به قضاء النقض - لا تنشأ إلا برضاء المشتري بالشفعة أو بالحكم الصادر بها، ولا يرتد أثر هذه الملكية إلى تاريخ البيع الحاصل للمشتري ولا إلى

(١) الوسيط - ٩- للدكتور السنهاوري - ص ٦٩٦ وما بعدها.

تاريخ المطالبة بالشفعة وفقاً لنص المادة ٩٤٤ من القانون المدني التي تنص على أن الحكم الذي يصدر نهائياً بالشفعة يعتبر سنداً لملكية الشفيع وذلك من إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل.

(نقض - جلسة ١٩٨٩/٣/١٢ - مجموعة المكتب الفني - السنة ٣٢ - ص ٧٨٦)

٣- العين المشفوع فيها لا تصير إلى ملك الشفيع في غير حالة التراضي إلا بالحكم النهائي القاضي له بالشفعة، مما يستتبع إلا أن يكون للشفيع حق في ريع هذه العين إلا ابتداء من تاريخ هذا الحكم.

(نقض - جلسة ١٩٦٤/٤/٩ - المرجع السابق - السنة ١٥ - ص ٥١٦)

٤ - العين المشفوع فيها. صيرورتها ملكاً للشفيع بالحكم النهائي القاضي بالشفعة وحلوله محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن الحكم الذي يصدر نهائياً بثبوت الشفعة يعتبر سنداً لملكية الشفيع يقوم مقام عقد البيع الذي يترتب عليه أن يحل الشفيع قبل البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته.

(الطعن ٩٢٣ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/١/١٩ س ٤٥ ص ٢٠٣)

٥ - الصفقة الواحدة. ليس للشفيع أخذ بعضها دون باقيها. علة ذلك. عدم الإضرار بالمشتري بتبغيض الصفقة وتجزئتها. وحدة الصفقة أو تعددها. مناطه. الرجوع إلى شروط العقد وإرادة المتعاقدين.

من المقرر أنه إذا كانت الصفقة واحدة فإنه لا يجوز للشفيع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يقررها على المشتري بأن يأخذ بعض الصفقة ويدع باقيها وذلك حتى لا يضار هذا المشتري بتبغيض الصفقة وتجزئتها. إن المناط في وحده الصفقة أو تعددها يرجع إلى شروط العقد وإدارة المتعاقدين.

(الطعن ١٩٩٥ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٥/٢/٩ س ٤٦ ص ٣٦٦)

٦ - بيع جزء شائع في عقار لعدة مشترين على الشيوع. للشفيع الأخذ بالشفعة في نصيب أحدهم دون أنصبة الباقيين. لا يعد ذلك تجزئة للشفعة. من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا بيع جزء شائع في عقار لمشتريين متعددين على الشيوع فإن للشفيع الأخذ بالشفعة في نصيب أحد هؤلاء المشتريين متى توافرت أسباب الشفعة دون أنصبة الباقيين ولا يكون في هذا تجزئة للشفعة لأنها مجزأه من الأصل. (الطعن ١٨٣٧ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩ س ٤٦ ص ٥٥٤)

٧ - الحكم النهائي بثبوت الشفعة. هو السند المنشئ لحق الشفيع في تملك العقار المشفوع فيه ومصدر ملكية الشفيع. توقفه على شهر هذا الحكم. م ٩٤٤ مدني. علة ذلك المقصود " بالسند " في تلك المادة. السبب القانوني المنشئ لحق الملكية لا دليل الملكية وحجبتها.

من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع بما نص عليه في المادة ٩٤٤ من القانون المدني على أن حكم الشفعة يعتبر سنداً لملكية الشفيع وهو ما يطابق نص المادة ١٨ من ديكريته ٢٣ سنة ١٩٠١ بقانون الشفعة القديم، فإنه إنما أراد " بالسند " السبب القانوني المنشئ لحق الملكية لا دليل الملكية وحجبتها، وبالتالي يكون هذا الحكم هو السند المنشئ لحق الشفيع في تملك العقار المشفوع فيه ومصدر ملكيته له، أما تحققها فيتوقف على شهر الحكم النهائي بثبوتها وفقاً لعجز المادة ٩٤٤ المشار إليها.

(الطعن ١١٣ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٧/٥/٢٩ س ٤٨ ص ٨٤)

٨ - لما كان من المقرر أن جريمة النصب بطريق الاحتيال القائمة على التصري في مال ثابت ليس ملكاً للمتصرف ولا له حق التصرف فيه

لا تتحقق الا باجتماع شرطين الاول: ان يكون العقار المتصرف فيه غير مملوك للمتصرف الثانى: الا يكون للمتصرف حق التصرف فى ذلك العقار وكان القانون المدنى نص فى المادة ٩٤٤ منه على ان الحكم الذى يصدر نهائيا بثبوت الشفعة يعتبر سنداً لملكية الشفيع وذلك دون اخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل كما نصت المادة التاسعة من قانون الشهر العقارى رقم.... لسنة ١٩٤٦ على وجوب تسجيل جميع التصرفات التى من شأنها انشاء حق من الحقوق العينية الاصلية او نقله او تغييره او زواله وكذلك الاحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك وانه يترتب على عدم التسجيل ان الحقوق المشار اليها لا تنشأ ولا تنتقل لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة لغيرهم لما كان وكان الثابت من المفردات المضمومة ان الطاعة باعت العقار للمدعين بالحقوق المدنية بموجب عقد بيع ابتدائى مؤرخ ١٦ من فبراير ١٩٨٢ وان الحكم الصادر بثبوت ملكية ذلك العقار بالشفعة لم يسجل الا بتاريخ ١٣ من مارس سنة ١٩٨٣ ومن ثم فان الملكية وقت البيع لم تكن قد انتقلت للشفيع لانه لم يسجل الحكم الصادر لصالحه الا بعد تصرفها للعين المبيعة لان انتقال الملكية اصبح بحكم قانون التسجيل مرتبطاً بالتسجيل وحده ومن ثم تكون الواقعة المسندة الى الطاعة بمنأى عن التأثيم.

(الطعن رقم ٣٦٩٦ - لسنة ٦٥ ق - تاريخ الجلسة ١٥ / ١٢ / ٢٠٠٣)

* * *