

آثار الشفعة

حلول الشفيع محل المشتري في الحقوق والإلتزامات

النص التشريعي (مادة ٩٤٥) :

- ١- يحل الشفيع قبل البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته.
- ٢- وإنما لا يحق له الانتفاع بالأجل الممنوح للمشتري في دفع الثمن إلا برضاء البائع.
- ٣- وإذا استحق العقار للغير بعد أخذه بالشفعة، فليس للشفيع أن يرجع إلا على البائع.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل المواد العربية التالية: مادة ٩٤٩ ليبى و ١١٤٢ عراقى و ٢٥٣ لبنانى و ٧٥٧ سودانى و ٩٠٠ كويتى و ١١٦٥ أردنى.

الأعمال التحضيرية :

يراجع - لاحقاً - التعليق بالأعمال التحضيرية الواردة على المادة ٩٤٧ من هذا الكتاب.

رأى الفقه :

- ١- يخلص من نص المادة ٩٤٥ من القانون المدنى أنه متى ثبت للشفيع حقه فى الشفعة رضاء أو قضاء، تحول البيع بين أن يكون بين البائع والمشتري إلى أن يكون بين البائع والشفيع. ويعتبر الشفيع هو المشتري منذ البداية إذ أنه قد حل محل المشتري فى هذا البيع فى جميع حقوقه والتزاماته، ويلتزم البائع نحو الشفيع بجميع التزاماته.

والتزامات البائع هي نقل ملكية المبيع والتسليم وضمان التعرض وضمان الاستحقاق وضمان العيوب الخفية. والتزامات المشتري هي دفع الثمن والفوائد وتسلم المبيع.

وتنتقل الملكية بالتسجيل إلى الشفيع الذي له أن يتصرف بعد الشهر في العقارى المشفوع فيه.

ويرجع الشفيع على البائع بضمان التعرض الحاصل فيه أو من الغير (م ٤٣٩ مدنى)، وكذلك يضمن الاستحقاق ويضمن البائع أخيراً العيوب الخفية مباشرة نحو الشفيع ويلتزم الشفيع بتسليم العقار المبيع من البائع إذا كان لا يزال فى يده، أو من المشتري إذا كان قد تسلمه من البائع^(١).

٢- إن العقد الذى انتقلت به الملكية إلى المشتري لا يفسخ بالحكم الصادر فى دعوى الشفعة، وإنما تتحول الالتزامات والحقوق التى تكون قد ترتبت على هذا العقد من ذمة المشتري إلى ذمة الشفيع. ولهذا نصت المادة ١/٩٤٥ من القانون المدنى: "يحل الشفيع قبل البائع محل المشتري فى جميع حقوقه والتزاماته".

ولو استحق العقار للغير بعد أخذه بالشفعة، فليس للشفيع أن يرجع على المشتري، وإنما لا يكون له إلا الرجوع على البائع، ذلك أن ضمان الاستحقاق هو التزام ناشئ عن عقد البيع، والشفيع يحل محل المشتري فى جميع حقوقه قبل البائع^(٢).

(١) الوسيط - ٩ - مجلد ١ - للدكتور السهنورى والمستشار مصطفى الفقى - طبعة ٢ -

١٩٩٢ - نقابة المحامين - ص ٩٧١ وما بعدها.

(٢) الحقوق العينية الأصلية - للدكتور عبدالمنعم البدرأوى - الطبعة الثالثة - ١٩٦٨ -

أحكام القضاء:

١- إن نص المادة ١/٩٤٥ من القانون المدني قد جرى على أن يحل الشفيع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته، ولذا يضحى المشتري بعد القضاء بالشفعة كما لو لم يشتري من قبل.

(نقض - جلسة ١٩٨٥/٣/٧ - مجموعة المكتب الفني - السنة ٣٦ - ص ٣٥٨)

٢- نقض الحكم القاضي بالشفعة يترتب عليه اعتباره كأن لم يكن، وإعادة القضية والخصوم إلى ما كانت وكانوا عليه قبل صدور الحكم المنقوض. ومعنى ذلك سقوط جميع الآثار التي ترتبت عليه، وبطلان كل ما اتخذ من أعمال وإجراءات تنفيذاً له، وبالتالي يتعين رد ما قبض أو حصل تسلمه من مال أو عقار نتيجة له مع فوائد النقود وثمار العقار، وتجب الثمار من يوم إعلان تقرير الطعن بالنقض إلى حائز العقار.

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

٣ - الأخذ بالشفعة. مقتضاه. حلول الشفيع قبل البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد البيع المشفوع فيه تحمل المشتري غرم الشفعة لخروجه من الصفقة عند إجابة الشفيع إلى طلبه. خصومه الشفعة. إسقاطها في جميع مراحلها ومنها النقض بإختصام أطرافها الثلاثة المشتري والبائع والشفيع. علة ذلك.

إذ كان من مقتضى الأخذ بالشفعة - وفقاً لحكم المادة ٩٤٥ من القانون المدني - حلول الشفيع قبل البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد البيع المشفوع فيه ويتحمل المشتري فيها غرم الشفعة لخروجه من الصفقة عند إجابة الشفيع إلى طلبه، ولا تستقيم خصومة الشفعة في جميع مراحلها ومنها الطعن بالنقض إلا بإختصام

أطرافها الثلاثة - المشتري والبائع والشفيع - كما يفصل في حلول الشفيع قبل البائع محل المشتري ولو كان العقار خرج عن ملك المشتري بأي وجه من وجوه التصرف.

(الطعن ٦٩٠٨ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٧/١١/٣٠ س ٤٨ ص ١٣٧٤)

* * *