

البناء والغراس الذي يقيمه المشتري

النص التشريعي (مادة ٩٤٦) :

- ١- إذا بنى المشتري فى العقار المشفوع أو غرس فيه أشجاراً قبل إعلان الرغبة فى الشفعة، كان الشفيع ملزماً تبعاً لما يختاره المشتري أن يدفع له إما المبلغ الذى أنفقه، أو مقدار ما زاد فى قيمة العقار بسبب البناء أو الغراس.
- ٢- وأما إذا حصل البناء أو الغراس بعد إعلان الرغبة فى الشفعة كان للشفيع أن يطلب الإزالة فإذا اختار أن يستبقى البناء أو الغراس فلا يلتزم إلا بدفع قيمة أدوات البناء وأجرة العمل أو نفقات الغراس.

النصوص العربية المقابلة :

- المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية، المواد التالية:
- مادة ٩٥٠ لىبى، و ١١٤٣ عراقى و ٩٠١ كويتى و ١١٦ أردنى و ٧٥٨ سودانى.

الأعمال التحضيرية :

- يراجع - لاحقاً - التعليق الوارد على الأعمال التحضيرية على نص المادة ٩٤٧ مدنى.

رأى الفقه :

- ١- حرص المشرع على أن يبين حكم بناء المشتري أو غراسه فى العقار المشفوع فيه. وهو قد فرق بين ما إذا هذا قبل إعلان الرغبة أو بعدها:
- (أ) فإذا بنى المشتري فى العقار المشفوع أو غرس فيه أشجاراً قبل إعلان الرغبة فى الشفعة، كان للشفيع تبعاً لما يختاره المشتري أن يدفع إما المبلغ الذى كان أنفقه أو مقدار ما زاد فى قيمة العقار بسبب البناء أو الغراس (م ٩٤٦/مدنى).

ويلاحظ أن الخيار بين المبلغيين هو للمشتري لا للشفيع على خلاف ما هو مقرر في أحكام الالتصاق من أن الخيار يكون لا يعد في الواقع بانياً أو غارساً في أرض غيره، بل هو يبني ويغرس في ملكه.

(ب) أما إذا حصل البناء أو الغراس بعد إعلان الرغبة في الشفعة، فللشفيع أن يطلب الإزالة. فإذا اختار أن يستبقى البناء أو الغراس، فلا يلزم إلا بدفع قيمة أدوات البناء وأجرة العمل أو نفقات الغراس. وهذه معاملة تفضل معاملة الباني في ملك غيره بسوء نية وفقاً لأحكام الالتصاق، حيث يكون لصاحب الأرض إذا اختار استبقاء المنشآت أن يدفع إما قيمتها مستحقة الإزالة أو مبلغاً يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسببها (م ٩٢٤ مدني)^(١).

أحكام القضاء:

١- العبرة في الشفعة هي بحالة العقار المشفوع فيه وقت بيعه. فإذا أقام المشتري عليه بناء أو غرس فيه أشجاراً، سواء قبل أو بعد إعلان الرغبة، فإن ذلك - وعلى ما جرى به قضاء النقض - لا يحول دون للشفيع بأحقية في الشفعة طالما قد توافرت لديه أسبابها واستوفى إجراءاتها القانونية. وآية ذلك أن المشرع قد عالج هذه الحالة كأثر من الآثار المترتبة على الحكم بثبوت الشفعة، فنص في المادة ٩٤٦ مدني (تنظر المادة):

(نقض - جلسة ١٩٧٩/٣/٥ - مجموعة المكتب الفني - السنة ٣٠ - ص ٧٠٨)

(ونقض - جلسة ١٩٨٢/٣/٣١ - المرجع السابق - السنة ٣٣ - الطعن ١٥٥٨ لسنة ٤٨ق)

٢- بنيت المادة ٩٤٦ من القانون المدني ما يحق للمشتري اقتضاؤه من الشفيع مقابل البناء أو الغراس الذي يجريه المشتري في العقار

(١) الحقوق العينية الأصلية - للدكتور عبدالمنعم البدرأوى - ص ٣، ٥، وانظر الوسيط -

مجلد - للدكتور السنهوري - ص ٦٩٦ وما بعدها.

المشفوع به، والمادة ٩٤٢ من هذا القانون حددت ما يجب على الشفيع إيداعه بأنه (كل الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع) ورتبت على مخالفة ذلك سقوط حق الأخذ بالشفعة، وعبارة: (كل الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع) لا تتسع لأن يكون المستحق للمشتري مقابل البناء أو الغراس هو ما يجب على الشفيع إيداعه، ومن ثم فإن عدم إيداع الشفيع لهذا المقابل لا يبنى عليه سقوط حق الأخذ بالشفعة، إذ القول بغير ذلك فيه إضافة لإجراء من إجراءات الشفعة لا يتطلبه القانون، وأعمال للجزاء في غير نطاق الذي حدده.

(نقض - جلسة ١٩٨٠/٦/٣ - المرجع السابق - السنة ٣١ - ص ١٦٦٣)

* * *