

## مناطق نفاذ تصرفات المشتري في حق الشفيع

### النص التشريعي (مادة ٩٤٧) :

لا يسرى في حق الشفيع أى رهن رسمى أو أى حق اختصاص أخذ ضد المشتري ولا أى بيع صدر من المشتري ولا أى حق عينى رتبه أو ترتب ضده إذا كان كل ذلك قد تم بعد التاريخ الذى سجل فيه إعلان الرغبة فى الشفعة. ويبقى مع ذلك للدائنين المقيدين ما كان لهم من حقوق الأولوية فيما آل للمشتري من ثمن العقار.

### النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى فى البلاد العربية المواد التالية:  
مادة ١٩٥١ لىبى والمادة ١١٤ عراقى والمادة ٩٠٢ كويتى و ١/١١٦٧ أردنى و ٧٥٩ سودانى.

### الأعمال التحضيرية :

المواد ١٣٩٤ و ١٣٩٥ و ١٩٦٥ توافق المواد ١٠ و ١٢ و ١٣ من قانون الشفعة الحالى، هذا وقد تناقشت اللجنة فى جلستها الأخيرة التى عقدتها للنظر فى نصوص الشفعة (الجلسة الثانية عشرة) فى إضافة نص يقضى بأن الغلة تكون للشفيع من وقت إعلانه الأخذ بالشفعة وعليه من ذلك الوقت أيضاً فوائد ما لم يودعه من الثمن فى خزينة المحكمة، وقد اقترح أحد الأعضاء فى لجنة فرعية نصاً بهذا المعنى ولكن اللجنة لم تناقشه (والرأى فى ذلك أن الشفيع يحل محل المشتري فى الصفقة، فيملك من وقت إعلان الرغبة فهو يملك الثمار بالحيازة إذ هو حسن النية إلى هذا الوقت. ومادام قد تملك الثمار فلا يتقاضى فائدة على الثمن. ومنذ أن يعلن الرغبة فى الأخذ بالشفعة لا يملك الثمار، وتكون للشفيع إذ هو المالك، وللمشتري أن يطالب بالفوائد من الوقت الذى لا يملك فيه الثمار)<sup>(١)</sup>.

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - الجزء ٦ - ص ٤٤٠.

## رأى الفقه:

١- يواجه النص حالة ما إذا ترتبت حقوق عينية على العقار المشفوع فيه من جانب المشتري، ومتى تسرى فى حق الشفيع، وهنا يجب التمييز بين الحقوق العينية التى ترتبت قبل تسجيل إعلان الرغبة فى الشفعة، وتلك التى ترتبت بعد تسجيل هذا الإعلان. وقبل هذا نبحت حالة الحقوق العينية التى ترتبت على العقار المشفوع فيه من جانب البائع وحتى تسرى فى حق الشفيع، وهنا أيضاً تميز بين الحقوق التى ترتبت قبل تسجيل إعلان الرغبة فى الشفعة، تلك التى ترتب بعد تسجيل هذا الإعلان<sup>(١)</sup>.

٢- المادة ٩٤٧ مدنى تتكلم عن مدى الاحتجاج ضد الشفيع بالحقوق العينية التى رتبها المشتري أو ترتبت ضده، وكما هو ظاهر تفقر المادة بين ما إذا كانت هذه الحقوق قد نشأت قبل تسجيل إعلان الرغبة أو بعده. (أ) فإذا تصرف الشفيع فى هذه الفترة أو اكتسب الغير على العقار حقاً عينياً كرهن أو اختصاص أو ارتفاق، فإن الحق يكون قد ترتب على عقار يملكه المشتري، ومن ثم فإن التصرف صحيح، ويحتج به على الشفيع. ويشترط لذلك أن تكون السندات المنشئة لهذه الحقوق قد شهرت بموافقة القانون أى سجلت أو قيدت قبل تسجيل إعلان الرغبة.

وكما يجوز للمشتري أن يبيع فى هذه الفترة يجوز له أيضاً أن يقايض على العقار أو يهبه، والمقايضة والهبة تمنعان الشفعة. هذا، وللشفيع أن يطعن فى تلك التصرفات بالصورية فيثبت أنها ليست حقيقية. وكثيراً ما يكون من أثر هذه الحقوق التى ترتبت على العقار إحجام التشفيع عن أخذ

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - الجزء ٦ - ص ٤٤٠.

العقار بالشفعة والبيع من التصرفات التي يجوز للمشتري أن يبرمها فيحتج بها على الشفيع مادامت قد تمت قبل تسجيل إعلان الرغبة.

ويكون من أثر هذا البيع أن الشفيع لا يأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثاني وبالشروط التي اشترى بها. فالمادة ٩٤٧ مدنى أشارت صراحة إلى البيع الصادر من المشتري. وكذلك نصت المادة ٩٣٨ مدنى على أنه: "إذا اشترى عيناً تجوز الشفعة فيها ثم باعها قبل أن تعلن أية رغبة فى الأخذ بالشفعة أو قبل تسجيل هذه الرغبة طبقاً للمادة ٩٤٢ (مدنى)، فلا يجوز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثانى وبالشروط التى اشترى بها".

ومعنى ذلك أن المشتري إذا باع العقار المشفوع فيه قبل تسجيل إعلان الرغبة كان على الشفيع أن يأخذ بالشفعة من المشتري الثانى ووفقاً للشروط التى اشترى بها هذا الأخير. ولا يشترط أن يتم تسجيل هذا البيع قبل إعلان الرغبة. ذلك أنه لا يشترط أن يكون البيع أساس الشفعة مسجلاً ولا ثابت التاريخ. فيجب إذن إدخال المشتري الثانى فى دعوى الشفعة متى ثبت أن هذا البيع قد تم قبل تسجيل إعلان الرغبة ولو لم يسجل قبل ذلك (نقض - جلسة ٣١٩٥٤/٤ - مجموعة المكتب الفنى - السنة الخامسة - ص ٥٨٣). وقد تكون شروط هذا العقد الجديد أبهظ من شروط العقد الأول، بل إن العقد الجديد قد يمنع الشفيع من الشفعة إذا كان بيعاً مما لا تجوز الشفعة فيه، كأن يكون صادراً لأحد الأقارب مثلاً، ولهذا يحسن دائماً أن يبادر الشفيع إلى تسجيل إعلان الرغبة. ويجب على الشفيع فى حالة البيع الثانى أن يتخذ الإجراءات ضد المشتري الأول بصفته بائعاً والمشتري الثانى وهو المشفوع منه، وتسرى المواعيد فى حقه بالطبع من تاريخ إنذاره بالببيع الثانى.

ومن الطبيعي أنه يجوز للشفيع أن يثبت صورية البيع الثانى، أى أنه حصل بقصد الهروب من الشفعة أو تعويقها.

(ب) فإذا وقعت تصرفات المشتري بعد تسجيل الرغبة، لم يكن لأصحاب هذه الحقوق الاحتجاج بل على الشفيع، لأنه حفظ حقه بتسجيل إعلان الرغبة (يراجع: نقض - جلسة ١٩٥٠/٣/٩ - مجموعة المكتب الفنى - السنة الأولى - ص ٣١٢). ولذلك فإن الشفيع يتلقى العقار خالصاً من هذه الحقوق.

وكذلك أيضاً إذا باع المشتري العقار بعد تسجيل الشفيع إعلان الرغبة، فلا يحتج بهذا البيع عليه، وله أن يمضى فى إجراءات الشفعة ضد المشتري الأول وبالشروط التى اشترى بها.

وقد أراد المشرع حماية حقوق الدائنين المقيدى قبل المشتري الذى ترتبت ضده هذه الحقوق. فحقوق أصحاب الرهون أو الاختصاص، وإن كان لا يحتج بها على الشفيع لقيدها بعد تسجيل إعلان الرغبة، إلا أنها تنتقل إلى آل المشتري من ثمن العقار، فتكون لهم الأولوية على الثمن المستحق للمشتري من ثمن العقار، فتكون لهم الأولوية على الثمن المستحق للمشتري، وهذا يفترض أن المشتري كان قد عجل الثمن إلى البائع، فهنا يلتزم الشفيع بأداء هذا الثمن للمشتري، والثمن كما هو معروف مودع فى خزانة المحكمة.

أما إذا لم يكن المشتري قد عجل الثمن للبائع، فإن الثمن يكون مستحقاً للبائع، ومن ثم لا تنتقل حقوق دائنى المشتري عليه<sup>(١)</sup>.

(١) الحقوق العينية الأصلية - للدكتور عبدالمنعم البدر اوى - ص ٥٢٣ وما بعدها.

## أحكام القضاء:

١- يجب على الشفيع الذى يريد الأخذ بالشفعة فى حالة توالى البيوع - وعلى ما جرى عليه قضاء محكمة النقض - أن يستعمل حقه وفقاً للمادة ٩٣٨ مدنى ضد المشتري الثانى وبالشروط التى اشترى بها متى ثبت أن البيع لذلك الأخير قد تم قبل تسجيل إعلان الرغبة فى الشفعة، فالوقت المعمول عليه لعدم الاحتجاج على الشفيع بالبيع الثانى هو وقت تسجيل إعلان الرغبة لا وقت حصول الإعلان. ومما يؤيد هذا النظر المادة ٩٤٧ مدنى التى تقضى بأنه لا يسرى فى حق الشفيع أى تصرف يصدر من المشتري إذ كان قد تم بعد التاريخ الذى سجل فيه إعلان الرغبة فى الشفعة، مما مؤداه بمفهوم المخالفة أن الشفيع يحتاج بتصرف الذى يصدر من المشتري طالما ثبت أن هذا التصرف قد تم قبل تسجيل إعلان رغبة الشفيع، وأن المادة ٩٤٢ مدنى قد أكدت هذا النظر، إذ قضت بأن إعلان الرغبة فى الشفعة لا يكون حجة على الغير إلا إذا سجل. لما كان ما تقدم، وكان يبين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن لم يسجل إعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة الحاصل بحصول البيع الثانى، فإن الحكم إذ اعتد بهذا العقد والتمن الوارد به لا يكون قد خالف القانون.

(نقض - جلسة ١٩٧٨/١٢/١٢ - مجموعة الكتب الفنى - السنة ٢٩ - ص ١٨٩١)

٢- النص فى المادة ٩٣٨ مدنى على أنه: "إذا اشترى الشخص عيناً تجوز الشفعة فيها، ثم باعها قبل أن تعلن أية رغبة فى الشفعة أو قبل أن يتم تسجيل هذه الرغبة طبقاً للمادة ٩٤٢ مدنى، فلا يجوز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثانى وبالشروط التى اشترى بها". والنص فى المادة ٩٤٧ مدنى على أنه: "لا يسرى فى حق الشفيع أى رهن رسمى أو أى حق

اختصاص آخر ضد المشتري ولا أى بيع صدر من المشتري ولا أى حق عيني رتبه أو ترتب ضده إذا كان قد تم بعد التاريخ الذى سجل فيه إعلان الرغبة فى الشفعة"، مفادهما أنه إذا مارس الشفيع حقه فى الأخذ بالشفعة فإنما يتخذ إجراءات دعواه قبل مشتري العقار ودون اعتداد بالبيع الذى صدر من هذا المشتري متى ثبت أن البيع قد تم فى تاريخ تال لتسجيل إعلان الرغبة فى الشفعة.

(نقض - جلسة ١٩٨٢/٦/٢٤ - الطعن ١٣٩٢ لسنة ٤٨ق)

\* \* \*