

## سقوط الشفعة

**النص التشريعي (مادة ٩٤٨) :**

يسقط الحق في الأخذ بالشفعة في الأحوال الآتية:

(أ) إذا نزل الشفيع عن حقه في الأخذ بالشفعة ولو قبل البيع.

(ب) إذا انقضت أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع.

(ج) في الأحوال الأخرى التي نص عليها القانون.

**النصوص العربية المقابلة :**

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

مادة ٩٥٢ ليبي و ١١٣٤ عراقى و ٢٤٦ لبنانى و ٧٦٠ سودانى.

**الأعمال التحضيرية :**

الفقرة الأولى من هذا النص تقابل المادة ١٩ فقرة أولى من القانون الحالى، وقد أجازت اللجنة التنازل مقدماً عن الشفعة حتى يستطيع المشتري أن يأمن جانب الشفيع قبل أن يقدم على الشراء. والفقرة الثانية تقابل المادة ٢٢ من القانون الحالى وقد أنقصت اللجنة المدة من ستة أشهر إلى ثلاثة<sup>(١)</sup>.

**أحكام القضاء :**

١- النزول عن الشفعة قبل البيع - وعلى ما جرى به قضاء النقض -  
إن هو إلا تعهد من الشفيع بالامتناع عن استعمال حق الشفعة عند حصول البيع مما يوجب أن يكون صريحاً.

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - جزء ٦ - ص ٤٤٤.

أما النزول الضمنى عن حق الشفعة فيفترض فيه حصول البيع ثم صدور عمل أو تصرف من الشفيع بعد ذلك يفيد الرغبة عن استعمال حق الشفعة، سواء تم إنذار الشفيع أو لم يتم.

(نقض - جلسة ١٩٨١/١١/١٠ - الطعن ٩٧٢ لسنة ٥٠ ق)

٢- أجازت المادة ١/٩٤٨ مدنى: النزول عن الحق فى الأخذ بالشفعة قبل البيع. وعلى ذلك إذا أقام الشركاء المشتاعون بناء بقصد تمليك طوابقه وشققه للغير بطريق البيع عد هذا نزولاً منهم عن حقهم فى أخذ الطوابق أو الشقق بالشفعة عند بيع أحدهم نصيبه فيها، وهذا المفهوم الصحيح لإرادة الشركاء المشتاعين فى نظام تمليك الطوابق والشقق.

(نقض - جلسة ١٩٧٨/٦/٧ - مجموعة المكتب الفنى - السنة ٢٩ - ص ١٤٢٤)

٣- النزول الضمنى عن الحق فى الأخذ بالشفعة يفترض صدور عمل أو تصرف من الشفيع بعد البيع يفيد الرغبة عن استعمال ذلك الحق.

(نقض - جلسة ١٩٧٨/١/١٠ - مجموعة المكتب الفنى - السنة ٢٩ - ص ١١٥)

٤- الدفع بسقوط الحق فى الشفعة لسبب من الأسباب الواردة فى القانون (باب الشفعة) هو دفع موضوعى وارد على ذات الحق المطالب به، ومن ثم فإن الحكم الصادر بقبوله أو برفضه يكون حكماً صادراً فى الموضوع، مما يطعن فيه على استقلال فى الميعاد القانونى، وإلا صار نهائياً وحاز قوة الأمر المقضى.

(نقض - جلسة ١٩٧٠/٤/١٣ - المرجع السابق - السنة ٢١ - ص ٦٨٣)

٥- التنازل عن الشفعة لا يلتزم به إلا من ارتضاه، ولا ينتقل إلى الخلف الخاص، ولا يتأثر الخلف الخاص بنزول سلفه عن الشفعة.

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

٦- ميعاد الثلاثين يوماً المحددة لرفع دعوى الشفعة (م ٩٤٣ مدني)  
 ميعاد سقوط - إيداع صحيفة الدعوى قلم الكتاب قاطع لمدة السقوط (م ٦٣  
 مرافعات).

هذا الميعاد يبدأ سريانه من تمام إعلان البائع والمشتري بالرغبة في  
 الأخذ بالشفعة. إعلان أحدهما قبل الآخر، العبرة بالإعلان الأخير.  
 (نقض - جلسة ١٩٨٤/٤/١٧ - الطعنان ٥٦٦ و ٥٥٧ لسنة ٤٧ق)

٧ - الإنذار الموجه للشفيع ببياناته. م ٩٤١ مدني. الغرض منه تعريف  
 الشفيع بأركان البيع الجوهرية. علم الشفيع بحصول البيع شرطه. تخلف  
 هذا الشرط. أثره. إنفتاح ميعاد إعلان الشفيع برغبته في أخذ العقار المبيع  
 إلى ما بعد تسجيل البيع بأربعة أشهر. م ٩٤٨/ب مدني.  
 (الطعن ١٧٢ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩١/٢/١٤ س ٤٢ ص ٤٤٦)

٨ - النزول الضمني عن الشفعة. شرطه. صدور عمل أو تصرف من  
 الشفيع يفيد حتماً رغبته في عدم استعمال هذا الحق وإعتبار المشتري مالكاً  
 نهائياً للمبيع أو إتخاذ موقفاً يكشف عنه بوضوح. إستخلاصه من سلطة  
 محكمة الموضوع متى كان سائغاً ومستمداً مما له أصل ثابت بالأوراق.

(الطعن ٢٣٨ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٧/٥/٢١ لم ينشر بعد)

(الطعن ٤٠٣ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٨/١٠/٢٧ لم ينشر بعد)

(الطعن ٢٠٠٣ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٩/٤/٦ لم ينشر بعد)

(الطعن ٥٤٢ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/١/١٨ س ٣٢ ص ١٣٢)

(الطعن ١٤٧٨ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٢/١١/١١ س ٣٣ ص ٨٩٧)

(الطعن ٥٤ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٢/١٢/١٥ لم ينشر بعد)

٩ - النزول الضمني عن الحق في طلب الأخذ بالشفعة. شرطه.  
 صدور تصرف من الشفيع ينطوي على إعتبار المشتري مالكاً نهائياً

للمبيع. سلطة محكمة الموضوع في إستخلاص النزول الضمني حسبها أن  
تقيم قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله.

(الطعن ٢٣٦٨ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٣/٦/٢٤ لم ينشر بعد)

١٠ - وحيث عن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب تنعى الطاعنة بها على  
الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق.  
وفى بيان ذلك تقول أن الحكم إعتبر أنها علمت بالبيع المشفوع فيه وقت  
إنعقاده لمجرد أنها شقيقة البائعة وتقيم معها في ذات العقار الكائنة به العين  
محل الشفعة وأن كلتاهما قد وكلتا والدهما في إدارة هذا العقار والتصرف  
في حصة كل منهما فيه وهو الذى أبرم عقد البيع المشفوع فيه بصفته  
وكيلاً عن إبنته، وأن المشترية قامت بإجراء التحسينات في العين المباعة  
في مواجهتها ومواجهة باقى الشركاء. مع أن الشفيع لا يعتبر عالماً بالبيع  
المشفوع فيه إلا بالإنذار الرسمي المرسل إليه من البائع أو المشتري  
بحصول البيع ولا يعتبر متنازلاً عن حقه في الشفعة إلا إذا صدر منه ما  
يفيد أنه إعتبر المشتري مالكا للمبيع وهو مالم يصدر منها. هذا إلى أن  
الحكم إعتبر أنها تنازلت ضمناً عن طلب الشفعة بمقولة أنها سبق وأن  
أقامت الدعوى رقم.... لسنة.... مدني محكمة شمال القاهرة الابتدائية على  
المشترية بطلب الحكم بأحققتها في أخذ ذات العين المباعة بالشفعة ثم تركت  
الخصومة فيها في حين أنها لم ترفع تلك الدعوى وإنما رفعتها شقيقة  
أخرى لها وهو ما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك بأن المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه  
لما كان القانون المدني قد وضع نظاماً معيناً لإجراءات الأخذ بالشفعة نص  
عليه في المواد من ٩٤٠ إلى ٩٤٣ وجعل إجراءات هذا النظام مرتبطة

بعضها ببعض إرتباطاً وثيقاً وماسة بذات الحق وأوجب إتباعها وإلا سقط الحق في الشفعة. وكانت هذه الإجراءات جميعاً تبدأ من جانب الشفيع من تاريخ إعلان رغبته في الأخذ بالشفعة وأن المشرع أوجب في المادة ٩٤٠ من القانون المدني على المشتري أو البائع إنذار الشفيع بحصول البيع وحددت في المادة ٩٤١ من ذات القانون البيانات التي يجب أن يشتمل عليها وهي بيان العقار الجائر أخذه بالشفعة بياناً كافياً وبيان الثمن والمصروفات الرسمية وشروط البيع وإسم كل من البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه وذلك بهدف علم الشفيع الشامل بأركان البيع الجوهرية لكي يقدر مصلحته في طلب الشفعة ويتمكن من توجيه طلبه إلى من يجب توجيهه إليه. فإن القانون يكون قد حدد طريقة خاصة لهذا العلم وهو ذلك الإنذار الرسمي المتضمن لتلك البيان وأنه لا مجال للإعتداد بعلم الشفيع بها بغير تلك الوسيلة التي حددها القانون. لذا لم يتم إنذار الشفيع بالطريق الذي رسمه القانون فإن ميعاد إعلان رغبته في أخذ العقار المبيع بالشفعة يكون منفتحاً أمامه إلى ما بعد تسجيل البيع بأربعة أشهر طبقاً لنص الفقرة (ب) من المادة ٩٤٨ من القانون المدني. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وإعتد بعلم الطاعنة بحصول البيع المشفوع فيه وقت إنعقاده لمجرد أنها شقيقة البائعة وتقيم معها في ذات العقار الكائنة فيه العين محل الشفعة وأن كلاتهما قد وكلتا والدهما في إدارة هذا العقار وفي التصرف في حصة كل منهما فيه وأن الأخير قد أبرم عقد البيع المشفوع فيه بصفته وكياً عن إبنته وأن المشتري قامت بإجراء التحسينات في العين المباعة في مواجهتها ومواجهة باقى الشركاء، كما إعتبر أن الطاعنة قد تنازلت ضمناً عن الحق في الشفعة لما أورده في مدوناته من أنها سبق

وأن رفعت الدعوى رقم.... لسنة.... مدني محكمة شمال القاهرة الابتدائية على المشتري بطلب الحكم بأحققتها في أخذ ذات العين المباعة بالشفعة ثم تركت الخصومة فيها مع أن الثابت من الأوراق أن تلك الدعوى لم تكن مرفوعة من الطاعنة وإنما كانت مرفوعة من إحدى شقيقاتها، فإنه يكون فضلاً عن خطئه في تطبيق القانون قد خالف الثابت بالأوراق مما يوجب نقضه والإحالة.

(الطعن ٤٤٠٨ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٩/٤/١٢ لم ينشر بعد)

١١- إذا كانت المادة ٩٤٨ من القانون المدني قد أجازت النزول عن الحق في الأخذ بالشفعة قبل البيع الذي يرتب هذا الحق.  
(الطعن رقم ٢٧٦٨ - لسنة ٦٩ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠١/١/١١)

\* \* \*