

## تزاحم الشفعاء - المفاضلة بين الشفعاء

**النص التشريعي (مادة ٩٣٧) :**

١- إذا تزاحم الشفعاء يكون استعمال حق الشفعة على حسب الترتيب المنصوص عليه في المادة السابقة.

٢- وإذا تزاحم الشفعاء من طبقة واحدة، فاستحقاق كل منهم للشفعة يكون على قدر نصيبه.

٣- فإذا كان المشتري قد توافرت فيه الشروط التي تجعله شافعاً بمقتضى نص المادة السابقة، فإنه يفضل على الشفعاء الذين هم من طبقته أو من طبقة أدنى، ولكن يتقدمه الذين هم من طبقة أعلى.

**النصوص العربية المقابلة :**

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

مادة ٩٤١ ليبي ١١٣١ عراقي و ٧٤٨ سوداني و ٢٤٠ لبناني.

**الأعمال التحضيرية :**

كان طبيعياً أن يعقب النص الذي يعدد الشفعاء نص يبين ترتيبهم إذا تزاحموا، والنص السابق ذكرهم مرتين طبقة بعد طبقة فإذا تزاحم الشفعاء من الطبقة في المبيع كل شريك بنسبة حصته المشاعة. أما إذا باع أحد الشركاء الثلاثة نصيبه الشائع لشريك آخر، فإن الشريك الثالث لا يشفع، وذلك لأن المشتري هو أيضاً شافع من نفس الطبقة التي ينتمي إليها الشريك الثالث، والقاعدة أنه إذا توافرت في المشتري الشروط التي تجعله شافعاً فإنه يفضل على الشفعاء الذين هم من طبقة أدنى ولكن يتقدمه الذين هم من طبقة أعلى (قارن المادة ٨ من قانون الشفعة الحالي، وعبارتها غامضة). ومن هنا نصت المادة السابقة على الشريك في الشيوع لا يشفع إلا إذا باع الشريك الآخر حصته لأجنبي، لأنه لو باع لشريك في الشيوع

فإن المشتري يفضل على أى شريك آخر يريد الأخذ بالشفعة. إما إذا تزامن الجيران فى الأخذ،

فإن الذى يقدم منهم هو من تعود على ملكه منفعة أكثر من غيره، ويترك هذا التقدير للقاضى<sup>(١)</sup>.

### رأى الفقه :

١- يفترض نص المادة ٩٣٧ مدنى أن هناك أكثر من شافع واحد توافرت فيه شروط الأخذ بالشفعة، فإذا لم يتقدم منهم لطلب الشفعة إلا شافع واحد ولم يزاحمه فى طلبها أحد من الشفعاء الآخرين، جاز له أن يأخذ بالشفعة كل العقار المشفوع فيه أو بعضه طبقاً لما يقرره مبدأ عدم قابلية الشفعاء للتجزئة وعدم جواز تفريق الصفقة على المشتري. أما إذا تعدد الشفعاء وزاحم بعضهم بعضاً فى طلب الشفعة، فهنا يفتح مجال البحث فى الحالات المختلفة لتزامن الشفعاء على الوجه المبين فى المادة ٩٣٧ مدنى. وقد أوردت المادة ٩٣٧ مدنى حالات لتزامن الشفعاء:

**الحالة الأولى:** تزامن الشفعاء وهم من طبقات مختلفة (م ١/٩٣٧ مدنى).

**الحالة الثانية:** تزامن الشفعاء وهم من طبقة واحدة (م ٣/٩٣٧ مدنى).

وهنا يعرض بحث عدم جواز الصفقة على المشتري.

**الحالة الثالثة:** تزامن الشفعاء مع المشتري وهو شافع مثلهم (م ٣/٩٣٧ مدنى).

وهنا يجب بحث فروض ثلاثة: تزامن المشتري مع شفعاء أدنى من طبقته - وتزامن المشتري مع شفعاء من نفس طبقته - تزامن المشتري مع شفعاء أعلى من طبقته.

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - الجزء ٦ - ص ٣٨٧ وما بعدها.

وإذا تعدد الشفعاء من الطبقة الواحدة، وكانت هذه الطبقة هي الطبقة الأعلى التي لها الأخذ بالشفعة، فإن كل شفيع منهم يجب أن يطلب الشفعة في كل العقار المشفوع فيه، ولا يقتصر على طلب جزء من هذا العقار بنسبة نصيبه في العقار المشفوع به، ذل أن هناك احتمالاً في ألا يطلب الشفعة إلا بعض الشفعاء دون بعض أو ألا يطلبها أحد غيره. فإذا اقتصر على طلب الشفعة في جزء من العقار المشفوع فيه بنسبة نصيبه في العقار المشفوع به، فإن الصفقة لا تتجزأ على المشتري، ومن حقه ألا تتجزأ عليه الصفقة.

كذلك هناك احتمال حتى لو طلب الشفعة جميع الشفعاء، أن يسقط طلب أحدهم أو بعضهم لسبب يتعلق بالمواعيد أو بغيرها من إجراءات الشفعة، فتتفرق الصفقة على المشتري. لذلك يجب على كل شفيع أن يطلب الشفعة في جميع العقار المشفوع فيه. فإذا طلبوا الشفعة جميعاً ولم يسقط طلب أى منهم قسم عليهم العقار المشفوع فيه كل بنسبة نصيبه في العقار المشفوع به. وإذا طلب الشفعة بعضهم دون البعض الآخر، أو طلب الجميع ولكن سقط طلب بعضهم، فإن العقار المشفوع فيه كله يقسم على الشفعاء الذين صح طلبهم كل بنسبة نصيبه في العقار المشفوع به. وإذا انفرد واحد من هؤلاء الشفعاء بطلب الشفعة، أو لم يصح إلا طلب واحد منهم فقط، فإن هذا الشفيع الواحد يأخذ بالشفعة كل العقار المشفوع فيه. وهكذا لا تتفرق الصفقة على المشتري في أى فرض من هذه الفروض. فإذا كان هناك ثلاثة من الشفعاء من طبقة واحدة يستحقون الأخذ بالشفعة، وجب على كل منهم أن يطلب الشفعة في كل العقار المشفوع فيه، فإما أن يأخذ العقار كله إذا انفرد، أو يأخذ بعضه بالنسبة التي سبق بيانها إذا اشترك معه غيره، وفي جميع الأحوال يأخذ من صح طلبه من الشفعاء الثلاثة كل العقار المشفوع فيه فلا تتفرق الصفقة على المشتري. وإذا كان لا يجوز تفريق

الصفقة على المشتري، فإنه لا يجوز أيضاً للمشتري إجبار الشفيع على أن يقتصر في الأخذ بالشفعة على مقدار نصيبه بدعوى أن عدم تفريق الصفقة إنما تقررت لمصلحة المشتري وحده، ذلك لإخراج المشتري من الصفقة، فإذا اقتصر على مقدار نصيبه ولم يطلب الشفعاء الآخرون الشفعة أو سقط طلبهم، بقى المشتري داخلاً في الصفقة بمقدار نصيب هؤلاء الشفعاء الآخرين، وهذا ما يحق للشفيع أن يتفاداه.

والقاعدة التي قررناها (الدكتور السنهاورى) من وجوب أن يطلب الشفيع الشفعة في كل العقار المشفوع فيه لا تنطبق فحسب في حالة وجود طبقة واحدة من الشفعاء تستحق الأخذ بالشفعة، بل تنطبق أيضاً في حالة وجود طبقات متعددة، فأى شفيع من أية طبقة يجب أن يطلب الشفعة فى كل العقار المشفوع فيه لاحتتمال ألا يطلب الشفعة أحد من الطبقات التى هى أعلى منه ولا أحد من الشفعاء الذين هم فى طبقته، وتنطبق القاعدة أيضاً على الطبقة الدنيا من الشفعاء وهم الجيران، فأى جار يريد الأخذ بالشفعة يجب أن يطلبها فى كل العقار المشفوع فيه حتى لو وجد من الجيران من هم أحق بالشفعة منه لاحتتمال ألا يطلب أحد من هؤلاء الأخذ بالشفعة.

وإذا كان شفيعان، طلب أحدهما الشفعة فى بعد العقار المشفوع فيه، وطلبها الآخر فى كل العقار، أخذ الشفيع الثانى دون الشفيع الأول كل العقار بالشفعة. وإذا طلب شفيع الشفعة فى بعض العقار المشفوع فيه لم يصح طلبه ولا يجوز له بعد ذلك أن يطلب الشفعة فى كل العقار المشفوع فيه إذا كانت المواعيد قد انقضت<sup>(١)</sup>.

(١) الوسيط - ٩ - للدكتور السنهاورى - المرجع السابق - ص ٥٩٥ وما بعدها، والمراجع السابقة.

## أحكام القضاء:

١- مفاد نص المادة ٩٣٧ و ٩٣٦ من القانون المدني أن المشرع قرر حق الشفعة لمالك الرقبة في بيع حق الإنتفاع محكمة توخاها هي جمع شتات الملكية برد حق الإنتفاع إلى مالك الرقبة، إذ بدون هذا النص الصريح ما كان لمالك الرقبة أن يشفع في بيع حق الإنتفاع إذ هو ليس شريكاً مشتاعاً ولا جاراً مالكا، وتحقيقاً لذات الحكمة فقد فضل المشرع مالك الرقبة على سائر الشفعاء عند مزاحمتهم له في الشفعة في بيع حق الإنتفاع للرقبة التي يملكها.

(جلسة ١٩٧٩/٢/١٣ - مجموعة المكتب الفني - السنة ٢٠ - مدني - ص ٢٦١)

٢ - النص في الفقرة الثانية من المادة ٩٣٧ من القانون المدني على أن ".... ٢ - إذا تزامم الشفعاء من طبقة واحدة فإستحقاق كل منهم للشفعة يكون على قدر نصيبه". يدل على أن المشرع لم يضع قاعدة عامة تحكم موضوع التزام بين الشفعاء جميعاً، ذلك أن القاعدة التي تقضى بأن يقتسم الشفعاء عند تعددهم العقار المشفوع فيه كل بنسبة نصيبه في العقار المشفوع به لا تنطبق في حالة التزام فيما بين الجيران عند تعددهم إذ أنهم يختلفون عن غيرهم من الشفعاء في أنهم لا يشتركون جميعاً في عقار مشفوع به واحد، فلكل جار عقاره الذي يشفع به لا يشترك فيه معه غيره من الجيران الآخرين، وإذ لم يورد النص حكماً لتلك الحالة فيجب - وفقاً لنص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون المدني - الرجوع إلى القاعدة التي تضمنها قانون الشفعة السابق - بإعتبارها عرفاً مستقراً جرى عليه العمل - والتي تقضى بتفضيل الجار الذي تعود على ملكه منفعة من الشفعة أكثر من غيره من الجيران وهي أيضاً الحكم العادل عند ثبوت

النص، وإذ يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون قد خالف القانون.

(الطعن ٣١٦٠ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩١/٥/٢٨ س ٤٢ ص ١٢٢١)

٣ - ليس للشريك في الشبوع الأخذ بالشفعة في حصة شائعة مبيعة لمشتري شريك على الشبوع توافرت فيه وقت الشراء الشروط التي تجعله شفيعاً. مشتري الحصة الشائعة الشريك على الشبوع يفضل الشفيع الشريك على الشبوع. المادتان ٩٣٦/ب، ٩٣٧/٣ مدني. مؤدى نص المادتين ٩٣٦/ب، ٩٣٧/٣ من القانون المدني - أنه لا يجوز للشريك في الشبوع الأخذ بالشفعة في حصة شائعة مبيعة لمشتري توافرت فيه وقت الشراء شروط الأخذ بالشفعة في العقار الذي إشتراه لأنه في هذه الحالة يفضل على الشفعاء الذين هم من طبقته أو من طبقة أدنى فإذا كان المشتري للحصة الشائعة هو نفسه شريك في الشبوع فضل على شفيع هو مثله شريك في الشبوع أي من طبقته.

(الطعن ١٨٣٧ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٥/٢/٢٩ س ٤٦ ص ٥٥٤)

\* \* \*