

الإجراءات القانونية السليمة في تقسيم العقارات في شفعة وحماية الملكية

وجيز تقسيم العقارات في شفعة الجار فقد قسم المشرع العقارات في شفعة الجار إلي نوعين ووضع كل نوع حكمه الخاصة به فجعل المباني والأراضي المعدة للبناء نوعا متميزا له شروطه وأحكامه.

تقسيم العقارات في شفعة الجار نوعين

- لقد قسم المشرع العقارات في شفعة الجار إلي نوعين ووضع كل نوع حكمه الخاصة به فجعل المباني والأراضي المعدة للبناء نوعا متميزا له شروطه وأحكامه،
- بينما جعل ما عدا ذلك من الأراضي غير المعدة للبناء وهي الأراضي الزراعية والبور والصحراوية نوعا آخر له شرائطه وأحكامه
- ومن ثم يكون فيصل التفرقة بين النوعين هو تحديد ما يدخل في النوع الأول الخاص بالمباني والأراضي المعدة للبناء،
- لان النوع الثاني يشمل كل ما عدا ذلك من عقارات المباني القائمة فعلا، سواء كانت قائمة في المدن أو في القرى داخل حدود المباني أو خارجها تدخل في الطائفة الأولى
- وتدخل في الطائفة الأولى أيضا الأراضي التي لا تقوم عليها مباني فعلا ولكنها تعتبر أراضي معدة للبناء ويرجع في تحديد هذه الأراضي المعدة للبناء إلي الخرائط التي تعين حدود المدينة أو القرية (الكردون)،
- فإذا كانت الأرض تدخل في نطاق هذه الحدود فهي أرض معدية للبناء، حتى لو كان صاحبها قد خصصها مؤقتا لغرض آخر كالزراعة والأرض التي لا تدخل في نطاق هذه الحدود تعتبر أرضا غير معدة للبناء وذلك ما لم يكن صاحبها قد أعدها بالفعل لتكون أرض بناء فتعتبر في هذه الحالة أرضا معدة للبناء



تقسيم العقارات في شفعة الجار



الموقع الرسمي للأستاذ
عبدالعزیز حسین عمار
المهامي بالنقض

أما الأراضي الخارجة عن نطاق كردون المدينة أو القرية فإن الأصل فيها أنها غير معدة للبناء، ولذلك، فغن مناط اعتبارها معدة للبناء رغم خروجها عن كردون المدن والقرى، هو بالواقع، أي بالحالة التي هي عليها فعلا

ومن ثم فإن من يدعى أن قطعة ارض معينة خارج نطاق المدن والقرى، معدة للبناء، يكون مدعيا بما يخالف الأصل، ولذا يتعين عليه هو إثبات هذا الواقع بكافة طرق الإثبات القانونية،

ويدخل ذلك في السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع بلا رقابة عليها من محكمة النقض متى قام قضاؤها على أسباب سائغة تكفي لحمله، والعبرة في وصف الأرض بأنها معدة للبناء أو غير ذلك لتحديد القواعد التي تحكمها من حيث شروط الشفعة

هي بحالتها وقت حصول البيع المطلوب الأخذ فيه بالشفعة دون التفات إلى نوع الاستغلال الذي كان ينتويه المشتري بالنسبة للأرض المشفوع فيها،

أو بما ينتويه الشفيح بالنسبة للأرض التي يشفع بها طالما لم تكن هذه أو تلك معدة فعلا للبناء وقت البيع

(عزت حنورة)

وإذا استبعدنا المباني القائمة فعلا والأراضي المعدة للبناء على التحديد الذي ذكرناه كان ما بقى من الأراضي يعتبر أرضا غير معدة للبناء -ويغلب أن تكون أرضا مزروعة أو معدة للزراعة وتدخل في الطائفة الثانية.

وقد قضى بأن

إذا كانت الأرض تدخل في حدود المدينة أو القرية التي تبين المدى الذي يتطلبه التوسع العمراني بالبناء فهي بحكم هذا الوضع الذي أنشأته الدولة تعتبر من الأراضي المعدة للبناء حتى ولو كانت مستغلة استغلالا مؤقتا لغرض آخر

ما إذا كانت خارجة عن تلك الحدود فهي لا تعتبر أرض بناء إلا إذا كانت قد أعدت إعدادا فعليا لهذا الغرض ولقاضي الموضوع بهذا الصدد السلطة التقديرية للفصل في هذه المسألة بغير معقب مت أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفي لحمله، والمعمول عليه في أي من هاتين الحالتين هو بحالة الأرض وقت انعقاد البيع الذي تولد عنه حق الشفعة

(جلسة 24/3/1988 الطعن رقم 248 لسنة 51 ق)

وبأنه "أفرد القانون 206 لسنة - 1951 المنطبق على واقعة الدعوى الباب الثاني منه لتنظيم إعادة تخطيط المدن والذي نص في المادة العاشرة على وجوب تخطيط حدين لكل مدينة أو قرية يحدد أولهما المدى الذي يتطلبه التوسع المنتظر في البناء لمواجهة عدد السكان لمدة خمسين عاما مقبلة ويحدد الثاني منطقة زراعية خارج الحد الأول لا يجوز إقامة منشآت فيها لغير الأغراض الزراعية

إلا بموافقة السلطة المختصة بالتخطيط، ثم اتبع المشرع هذا القانون بإصداره قانون نظام الحكم المحلي رقم 124 لسنة - 1960 الذي يسرى على واقعة الدعوى فنص في مادته الأولى على أن تقسم الجمهورية إلي وحدات إدارية هي المحافظات والمدن والقرى ويحدد نطاق المحافظات بقرار من رئيس الجمهورية

ونطاق المدن بقرار من الوزير المختص ونطاق القرى بقرار من المحافظ، وتنفيذا لهذا القانون اصدر رئيس الجمهورية القرار رقم

1755 لسنة 1960 الذي نص على تقسيم الجمهورية إلي محافظات ومدن وقرى وفقا للجداول المرافقة لهذا القرار

، ولما كان التقنين المدني قد نص في الفقرة الخامسة من المادة 936 على أن يثبت الحق في **الشفعة للجار** المالك إذا كانت العقارات من المباني أو من الأراضي المعدة للبناء سواء أكانت في المدن أو القرى

فإن مؤدى ذلك أنه يكفي للأخذ بالشفعة في هذه الصورة أن يكون العقار المشفوع به ملاصقا للعقار المشفوع فيه من جهة واحدة والأصل في اعتبار الأرض معدة للبناء يكون بالرجوع إلي الخرائط التي وضعتها الحكومة تحديد النطاق المدنية أو القرية في ضوء القانونين سالف الذكر وما صدر بشأنهما من قرارات تنفيذية

(جلسة 24/2/1988 الطعن رقم 248 لسنة 51ق)

وبأنه النص في المادة 936 من القانون المدني على أنه "يثبت الحق في الشفعة من (هـ) لجار المالك في الأحوال الآتية : إذ كانت العقارات .. من الأراضي المعدة للبناء سواء كانت في المدن أم القرى

بدل على انه يشترط للأخذ بالشفعة في هذه الحالة أمران الأول أن يكون محل البيع المشفوع فيه ارض داخله في نطاق المدينة أو القرية والثاني أن تكون من الأراضي المعدة للبناء، والمناطق في التعرف على الأمر الرجوع إلي الخرائط التي تعين (كردون) المدينة أو القرية والقرارات المعدلة لتلك الحدود وفقا لما تقضى به المادة الأولى من القانون رقم 52 لسنة 1975 الخاص بنظام الحكم المحلي

أما التعرف على الأمر الثاني فمرده استظهار موقع الأرض من الكتلة السكنية في المدينة أو القرية وطبيعتها وسائر الظروف المحيطة بها لبيان إذا كان يصدق في شأنها وصف الأرض المعدة للبناء من عدمه وهي من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضى الموضوع دون رقابة عليه من محكمة النقض متى كان استخلاصه سائغا لما كان ذلك وكان الطاعنان لا ينازعان فيما أثبتته تقرير الخبير المعين في الدعوى من وقوع الأرض المشفوع فيها داخل حدود (كردون) مدينة الجيزة

وكان الحكم المطعون فيه قد استدل على كون ارض النزاع من الأراضي المعدة للبناء بقوله أن الأصل العام أن يرجع في تحديد الأراضي المعدة للبناء بحسب موقعها وما إذا كانت في منطقة سكنية عامرة

بالمباني وقريبة من العمران وإذا كان الثابت من تقرير الخبير أن الأراضي المشفوع فيها من الأراضي المعدة للبناء لقربها من منطقة بها تقاسيم معتمدة

ومساكن منذ عام 1970 وسبق لمجلس مدينة الجيزة أن قرر اعتماد تقسيم كائن في الحد القبلي للأرض المشفوع فيها . . وهو من الحكم استخلاص سائغ له أصله الثابت بالأوراق ويؤدى إلي ما انتهى إليه من أن الأراضي المشفوع فيها من الأراضي المعدة للبناء وكانت المادة 107 مكررا من قانون الزراعة رقم 53 لسنة 1966 المعدل بالقانون رقم 79 لسنة 1973 التي يتحدى بها الطاعنان

والتي تحظر إقامة مباني على الأراضي الزراعية بغير ترخيص من وزارة الزراعة قد استثنت من تلك الأراضي التي تقع داخل كردون المدن، فإن النعي على الحكم اعتباره الأرض المشفوع فيها من الأراضي المعدة للبناء وما رتبته على ذلك من توافر سبب أخذها بالشفعة بملاصقتها للأرض المشفوع بها من حد واحد على غير أساس"

(جلسة 6/5/1986 الطعن رقم 1247 لسنة 52ق) .

أحكام النقص عن تقسيم عقارات الشفعة

مؤدى نص المادتين 936/ب، 937/3 من القانون المدني - انه لا يجوز للشريك في الشيع الأخذ بالشفعة في حصة شائعة مبيعة لمشتري توافرت فيه وقت الشراء شروط الأخذ بالشفعة في العقار الذي اشتراه لأنه في هذه الحالة يفضل على الشفعاء الذين هم من طبقته أو من طبقة أدنى فإذا كان المشتري للحصة الشائعة هو نفسه شريك في الشيع فضل على شفيع هو مثله شريك في الشيع أي من طبقته .

(الطعن 1837 لسنة 60ق جلسة 29/3/1995 س46 ص554)

لما كان من المقرر بنص الفقرة الثالثة من المادة 937 من القانون المدني

انه إذا كان المشتري قد توافرت فيه الشروط التي تجعله شفيعا بمقتضى المادة السابقة فإنه على الشفعاء الذين هم من طبقته، وكان الثابت من تقرير الخبير الذي اطمأنت إليه محكمة الموضوع أن الطاعن يمتلك قطعة أرض زراعية تجاور القطعة الثانية المشفوع فيها

ولكن من القطعتين حق ارتفاع على الأخرى،

وكانت المطعون ضدها تشفع في هذه القطعة وحق الارتفاع فأنها تكون من طبقة المشتري ولا تجوز لها الشفعة فيها وإذ كان من حق المشتري - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقص - ألا تتجزأ الصفقة عليه فإن دعوى الشفعة برمتها تكون غير مقبولة

(جلسة 19/6/1990 الطعن رقم 379 لسنة 58ق)

يفترض نص الفقرة الثالثة من المادة 937 من القانون المدني أن المشتري نفسه قد توافرت فيه وقت الشراء شروط الأخذ في العقار الذي اشتراه بأن يكون مالكا بالفعل في هذا الوقت لما يجعله شفيعا ثم يتقدم لأخذ العقار منه بالشفعة شفيع من نفس طبقته أو من طبقة أدنى - فإن المشتري يفضل في هذا الحالة ولا يجوز للشفيع أن يأخذ الشفعة

(جلسة 17/4/1986 الطعن رقم 2320 لسنة 52ق)

فترض نص الفقرة الثالثة من المادة 937 من القانون المدني أن المشتري نفسه قد توافرت فيه وقت الشراء شروط الأخذ بالشفعة في العقار الذي اشتراه فإنه يكون مالكا بالفعل في هذا الوقت لما يجعله شفيعا ثم يتقدم لأخذ العقار منه بالشفعة شفيع من نفس طبقته أو من طبقة أدنى فإن المشتري يفضل في هذا الحالة ولا يجوز للشفيع أن يأخذ بالشفعة .

(جلسة 26/12/1985 الطعن رقم 1139 لسنة 52ق)

مفاد نص المادتين 940-941 من القانون المدني - وعلى ما أفصحت عنه الأعمال التحضيرية بهذا القانون - أن الإجراء الوحيد الذي يفتح به ميعاد الخمسة عشر يوما المسقط لحق الشفيع إذ لم يعلن خلال رغبته في الأخذ بالشفعة هو إنذار رسمي من البائع أو من المشتري بوقوع البيع والبيانات المشار إليها، بشأن العقار والتمن ولا يغنى عنه علم الشفيع بذلك بأي طريق آخر .

(جلسة 2/12/1982 الطعن رقم 290 لسنة 49ق ص33م1111)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لا يجوز تقييد مطلق النص بغير مقيد بحيث أن كان صريحا جليا قاطعا في الدلالة على المراد منه فلا محل للخروج عليه أو تأويله بدعوى الاستهداء بالحكمة التي أملتة وقصد الشارع منه

لأن ذلك لا يكون إلا عند غموض النص أو وجود لبس فيه، وكان النص في المادة 939/1 من القانون المدني في شأن تحديد موانع الشفعاء

ومنها البيع الحاصل بين زوجين قد ورد في عبارة عامة مطلقة بحيث يتسع لحالة البيع الأول أو عند توالي البيع فإنه لا محل للقول بقصر تطبيق حكمه على حالة البيع الأول لما ينطوى عليه ذلك القول من تقييد لمطلق النص وتخصيص لعمومه بغير مخصص وهو مالا يجوز، ومن ثم فإنه لا يجوز الأخذ بالشفعة في البيع الثاني الحاصل بين المطعون ضدها الأخيرة ومورثها لوقوعه بين زوجين .

(الطعن 1099 لسنة 59ق، جلسة 27/5/1993 س44 مج فنى مدني ص542)

لما كان مؤدى نص المادتين (35)، (36) من القانون المدني - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية - أن قرابة ابن الأخ وهي من قرابة الحواشي التي تربط بين أشخاص يجمعهم أصل مشترك دون أن يكون احدهما فرعا للآخر تعتبر من الدرجة الثالثة باحتساب درجتين صعودا إلي الأصل المشترك ودرجة نزولا منه إلي الفرع الآخر مع عدم حساب هذا الأصل .

(نقض 21/12/1995 طعن 7590 س64 ق، نقض 5/2/1990 طعن 1193 س54ق)

قانون الشفعة حين قال في المادة الثالثة منه أن لا شفعة " فيما بيع من المالك لأحد أقاربه لغاية الدرجة الثالثة " لم يبين القاعدة في احتساب درجات القرابة، ثم أن الشريعة الإسلامية، باعتبارها هي الأصل في نظام الشفعة لا يجدى الرجوع إليها في هذا الصدد وذلك :

أولا : لان المادة المذكورة لم تنتقل عن الشريعة الإسلامية

وثانيا : لان الشريعة الإسلامية وان كانت قد تعرضت لدرجات القرابة وقال فقهاؤها أن الدرجة هي البطن، فأنها لم تتعرض لكيفية احتساب الدرجات إذ هي لم ترتب أحكاما على تعددها، كذلك لم يأت الشارع في النصوص الأخرى التي أشار فيها إلي درجة القرابة بقاعدة لاحتسابها، فيما عدا نصا واحد في قانون المرافعات في المادة 240 التي أشير فيها إلي هذه القاعدة بصدد رد أهل الخبرة إذ جاء بها بعد ذكر انهى جوز رد أهل الخبرة إذا كان قريبا من الحواشي إلي الدرجة الرابعة

ويكون احتساب الدرجات على حسب طبقات الأصول طبقة فطبقة إلي الجد

الأصل بدون دخول الغابة وعلى حسب طبقات الفروع طبقة طبقة لغابة الدرجة الرابعة المذكورة بدخول الغابة " وهذا النص وأن كان قد ورد في صدد معين فإن الطريقة التي أوردتها في احتساب درجة القرابة هي الطريقة الواجب إتباعها في سائر الأحوال،

لا لأن النص ورد بها فحسب بل لأنها هي الطريقة التي تتفق والقواعد الحسابية في عد الدرجات الحسابية في عد الدرجات، واحتساب الدرجات بمقتضى هذا النص يكون على أساس أن كل شخص يعتبر طبقة والأصل المشترك (الجد) طبقة إلا أنها لا تحتسب، ثم العم طبقة وابنه طبقة .

فهذه طبقات أربع ويظهر أن هذه الطريقة في احتساب الدرجات قد نقلت عن المادة 738 من القانون المدني الفرنسي التي جاء في الفقرة الأولى منها ما ترجمته (يكون احتساب الدرجات بالنسبة إلي الأقارب من الحواشي على حسب الطبقات من القريب المراد احتساب درجته إلي الأصل المشترك من غير أن يدخل هذا في العدد ثم منه إلي القريب الآخر

وجاء في فقرتها الثانية تطبيقات للقاعدة فقالت : أنو أولاد العم الأشقاء هم في الدرجة الرابعة، والواقع أن درجة القرابة ما هي في حقيقة أمرها إلا المسافة بين الشخص وأصله أو فرعه، فيجب بالنسبة إلي الحواشي أن تعد المسافات التي تفصل بين الشخص المطلوب معرفة درجة قرابته والأصل المشترك،

ثم تضاف إليها المسافات التي بين هذا الأصل والقريب الآخر، ومجموع هذه المسافات يكون درجة القرابة وعلى ذلك فأبن العم أو العمة يكون في الدرجة الرابعة لان بينه وبين أبيه مسافة

وبين هذا وأبيه - وهو الأصل المشترك - مسافة، ومن هذا لابنه مسافة، ومنه لابنه مسافة، مجموع هذه المسافات أربع، وهذا هو حاصل القاعدة التي أوردتها الشارع في المادة 240 من قانون المرافعات فالحكم الذي يعتبر ابن العمة في الدرجة الرابعة وعلى هذا الأساس أجاز الشفعة فيما اشتراه من أبناء خاله يكون قد أصاب.

(نقض 23/11/1994 طعن 27 س 14 ق)

وان القرابة وعلى ما أوردته نصوص المواد من 34 حتى 37 من التقنين المدني أما أن تكون قرابة نسب أو قرابة مصاهرة ويخرج موضوع النزاع المائل عن قرابة النسب إنما يتعلق بقرابة المصاهرة

وقد عبرت عنها المادة (37) من التقنين المدني على أن أقارب احد الزوجين يعتبرون في نفس القرابة والدرجة بالنسبة إلي الزوج الآخر وهذا النوع من القرابة لا يوجد أي صلة بين أقارب الزوج وأقارب زوجته وقرابة المصاهرة تنشأ أصلا من تصرف قانوني لا يكون الغرض منه إنشاء القرابة ذاته وإنما تنشأ نتيجة لوجود التصرف القانوني كالزوج الذي يوجد صلة بين أسرة كل من الزوجين،

أم صلة الزوج بزوجه فهي مترتبة على رابطة الزواج لا على رابطة المصاهرة ولقرابة المصاهرة أهمية في تحديد حقوق الشخص وواجباته قبل أعضاء أسرته أو في معرفة المحرمات من النساء وقد رتب القانون آثارا قانونية مختلفة على درجة القرابة ففيما يتعلق بالتعويض عن الضرر الادبي قد قصره المشرع في المادة (222/1) من التقنين المدني على الأزواج والأقارب إلي الدرجة الثانية،

وفيما يتعلق بالزواج فقد حرم المشرع على الرجل أن يتزوج من بعض أصهاره تحريما مؤيدا مثل أصول زوجته أي أمها وأم أمها وأم أبيها وان علون وسواء دخل بزوجه أو لم يدخل بها وكذلك فروع زوجته التي دخل بها أي بناتها وان نزلن فقد حرم المشرع بنت الزوجة بشرط الدخول بأمها كذلك حرم المشرع على الرجل زواجه أبيه أو جده أو زوجة الفرع أي زوجة ابنة أو ابن الابن وان نزلن

وبجوار تلك القرابة التي حرمها المشرع تحريما مؤيدا في الزواج هناك المحرمات مؤقتا وهي التي تحل في حالة معينة وتستمر حرمانها وقتا معينة فترة بقائها على هذا الحال فهي حرمة مؤقتة فإذا زالت صح وان تزوج المرأة من الرجل الذي كان حراما عليها مثل ذلك أخت الزوجة فهي تعتبر في حكم أخت الزوج وبنت أخت الزوجة

فهي تعتبر في حكم بنت أخت الزوج وهما محرمتان على الزوج بحكم قرابة المصاهرة التي ينشأ عنها التحريم المؤقت فإذا توفيت الزوجة أو طلقها زوجها وانتهت عدتها جاز له شرعا أن يتزوج من أخت الزوجة أو بنت أختها لزوال المانع وارتفاع سبب التحريم المؤقت

إذ لا يوجد حينئذ جمع بين محرمين في عصمته ومفاد ذلك أن قرابة المصاهرة في تلك الحالة نزول حتما بوفاة الزوجة أو طلاقها إذ لا يستساغ القول بأن الزوج يصح زواجه من أخته أو بنت أخته، وهذه النتيجة تختلف في حالة التحريم المؤبد فلا أثر للوفاة أو الطلاق على قرابة المصاهرة في تلك الحالة مما مؤداه أن درجة القرابة في تلك الأحوال لها معنى مغاير عن غيرها وفق ما رتبته الشارع من أحكام

(نقض 26/1/1995 طعن 219 سر61ق)

إذ كان من موانع الأخذ بالشفعة وعلى ما أوردته المادة 939 من القانون المدني انه لا يجوز الأخذ بالشفعة إذا كان العقار قد بيع ليجعل محل عبادة أو ليلحق بمحل عبادة بما مفاده أن المشرع حفاظاً منه وتقديراً لهذا الغرض الدينى الذي تم البيع من اجله منع الأخذ بالشفعة في هذا البيع لان الشفعة ما شرعت أصلاً إلا لدفع المضار التي قد تلحق بالشفيع ولا يسوغ التضرر من دار للعبادة وفي القضاء بالشفعة في هذه الحالة ما ينافي طبيعة العقد وتفويت للأغراض المنشودة منه .

(الطعن رقم 6908 لسنة 66ق جلسة 30/11/1997)

إذا كان للشفيع باعتباره من طبقة الغير بالنسبة إلي طرفي عقد البيع إثبات صورته بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة والقرائن، فإن عدوله عن إثبات هذه الصورية بالبينة لا يحول بينه وبين اللجوء في إثباتها إلي القرائن أو أية وسيلة أخرى يقرها القانون،

وكان الثابت أن المطعون ضدها الأولى قد تمسكت بصورية عقد الطاعنين صورية مطلقة، فأحالت المحكمة الدعوى إلي التحقيق لإثبات هذا الدفع، ثم طلبت من المحكمة العدول عن الحكم التمهيدى بإجراء التحقيق مع إصرارها على دفعها بالصورية واكتفائها في إثباته بالقرائن التي ساققتها والمستندات التي قدمتها فاستجابت المحكمة لطلبها،

فإن دفاع الطاعنين بخصوص تنازل تلك الشركة - المطعون ضده الأولى - عن تمسكها بالصورية إذ انبنى على استبدالها وسيلة إثبات هذه الصورية بوسيلة قانونية أخرى، يكون غير صحيح وظاهر البطلان ومن ثم لا يعيب الحكم المطعون فيه إغفال الرد عليه .

(نقض 25/1/1990 طعن 3658 ، 3659 سر58ق)

النص في المادة 941 من القانون المدني على انه " يشتمل الإنذار الرسمى المنصوص عليه في المادة السابقة على البيانات الآتية وإلا كان باطلا . أ- بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا . ب- بيان الثمن والمصروفات الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع

والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه

يدل على أن الغرض من هذا الإنذار إعلام الشفيع بالبيع وأطرافه وشروطه إعلاما كافيا لإتاحة الفرصة له لإبداء رغبته في الأخذ بالشفعة أن شاء خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار المشار إليه وإلا سقط حقه عملا بنص المادة (940) من القانون ذاته

ولا يتحقق علم الشفيع بشروط البيع الأساسية التي استلزم القانون بيانها في هذا الإنذار إلا إذا كان هذا البيان واضحا لا إيهام فيه ولا غموض وبالتالي فان عدم وضوح شرط منها يستوى وعدم اشتمال الإنذار عليه فيترتب عليه بطلان الإنذار الموجه إلي الشفيع فلا ينفذ ميعاد الخمسة عشر يوما المسقط لحقه في الأخذ بالشفعة .

(نقض 8/6/1993 طعن 943 س59ق)

النص في المادة 940 من القانون المدني على انه :

على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلي كل من البائع والمشتري خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار الرسمي الذي يوجهه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه، ويزاد على تلك المدة ميعاد مسافة إذا اقتضى الأمر ذلك، والنص في المادة 941 من ذات القانون على أن

يشتمل الإنذار الرسمي المنصوص عليه في المادة السابقة على البيانات الآتية وإلا كان باطلا (أ) بيان العقار الجائر أخذه بالشفعة بيانا كافيا (ب) بيان الثمن والمصروفات الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه، يدل على أن مناط الاعتداد بالإنذار الصادر من البائع أو المشتري إلي الشفيع أن يكون رسميا

وان يتضمن البيانات التي وردت بالنص والمقصود من بيان العقار الجائر أخذه بالشفعة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون البيان الذي يتضمنه الإنذار للعقار من شأنه تعريف الشفيع به على نحو يمنع جهالته به بحيث يستطيع أن يتدبر أمر الصفقة فيأخذ أو يترك

ولا يعتبر مجرد خلو الإنذار من بيان حدود العقار أو أطواله أو مقاسه مرتبا بذاته لبطلان الإنذار مادام باقي البيانات الخاصة بالعقار المبيع كافية في وصفه وتعريف الشفيع به على نحو يمنع جهالته به دون اشتراط لبيان ما إذا كان العقار محملا بحق إيجار من

عدمه، وانه ولئن كان تقدير كفاية البيانات المذكورة في الإنذار مما يستقل به قاضى الموضوع إلا أن شرط ذلك أن يكون استخلاصه سائغا وله أصله الثابت بالأوراق .

(نقض 3/6/1986 طعن 1252 ، 1269 س52ق - نقض 14/2/1991 طعن 172 س54ق)

من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن القصد من البيانات المتعلقة بالعقار التي أوجبت المادة (941) من القانون المدني اشمال الإنذار الرسمى عليها هو مجرد تعريف الشفيع بالعقار المبيع تعريفا كافيا بحيث يستطيع أن يعمل رأيه في الفقه،

فيأخذ بالشفعة أو يترك إذ العبرة في تحديد مساحة القدر المبيع وأبعاده بالبيانات الواردة بعقد البيع دون البيانات الواردة بالإنذار مما مؤداه أن البيان الذي يتمكن به الشفيع من معرفة العقار معرفة نافية للجهالة بأن كان متضمنا لموقع العقار وأوصافه وما يعنيه يعد بيانا كافيا ولو لم يذكر به حدود العقار طالما أن البيانات التي تضمنها الإنذار من شأنها تعيين تلك الحدود .

(نقض 29/1/1985 طعن 2184 س51ق)

أن كانت بيانات العقار المشفوع فيه - التي اشمال عليها الإنذار الرسمى الموجه إلي المطعون عليها - الشفيع - فيما يتعلق بالعقار المبيع - قد استمدت من كشف التحديد الذي أجرته المساحة بناء على طلب المشتري، إلا أن المطعون عليها - الشفيع - قد نازعت في صحة هذه البيانات، كما أنها لم تسلم بنتيجة المعاينة التي أجرته المساحة بناء على طلبها وبذلك تكون مساحة الأرض المباعة - المشار إليها في عقد البيع بأنها تحت العجز والزيادة - لم تتحدد بعد بصفة نهائية ولا يكون ثمة وجه للاحتجاج قبل الشفيع هذه البيان .

(نقض 8/4/1971 س 22 ص444)

إذا تضمن الإنذار حدودا مخالفة للواقع، ولكنها لم تجهل بالعقار، جاز للشفيع تصحيحها بإعلان الرغبة . وان العبرة في بيان العقار المطلوب أخذه بالشفعة هي بما ورد بالعقد المشفوع فيه ما لم تثبت صورته وعلم الشفيع بها وليس مما يقوم البائع بتسليمه للمشتري

وإذ كان الثابت أن محل عقد البيع المسجل الصادر من المطعون ضدها الأخيرة . لباقي المطعون ضدهم حصة شائعة في العقار فإن الحكم

المطعون فيه إذ رفض دعوى الطاعنين أخذها بالشفعة المؤسسة على
أنهما شريكان على الشيوع استنادا إلي أن البائعة - المطعون ضدها
الأخيرة - قد سلمت المشترين - المطعون ضدهم الأربعة الأول

جزءا محددًا مفرزا لسبق تملكها إياه بوضع يدها عليه المدة الطويلة
المكسبة للملك مهذرا بذلك ما جاء بالعقد المسجل المشفوع فيه الذي
انصب على حصة شائعة في الأرض، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون

(نقض 10/11/1983 طعن 306 س49ق)

المقصود من بيان الثمن والمصروفات الرسمية هو بيان الثمن الذي تم
به البيع والمصروفات التي أنفقت في التسجيل .

(نقض 3/6/1986 طعن 1252 و 1269 س52)

المصروفات التي يتعين بيانها في الإنذار أن كانت فهي تلك التي تم
إنفاقها في شأن إبرام التصرف أو التعاقد كالمسرة والأتعاب منذ
تاريخ البيع وحتى وقت الإنذار .

(نقض 29/1/1985 طعن 2184 س51ق)

حدد القانون المدني في المادة 941 البيانات التي يجب أن يستعمل
عليها الإنذار الرسمي الذي يوجهه البائع أو المشتري إلي من يريد
الأخذ بالشفعة وهي بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا
وبيان الثمن والمصروفات الرسمية وشروط البيع اسم 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 إلي من يجب توجيهها
إليه، ومن ثم فإن القانون يكون قد حدد طريقة خاصة لهذا العلم وهو
ذلك الإنذار الرسمي المتضمن لتلك البيانات ولا مجال بعلم الشفيع
بغير هذه الوسيلة التي حددها القانون،

لما كان وكان الثابت من أوراق انه لا المشتري ولا البائع قام
بإنذار الشفيعه بحصول البيع طبقا لما أوضحته المادة 941 سالفه
الذكر فإن ميعاد إعلان الشفيعه لرغبتها في اخذ العقار، يكون
منفتحا أمامها إلى ما بعد تسجيل البيع بأربعة أشهر طبقا لنص
المادة 948/ب من القانون المدني،

ولا تسأل الشفيعه عن التأخير في إعلان احد البائعين بصحيفة الدعوى بسبب عدم توجيه إنذار لها بأسماء البائعين ويكون الحكم المطعون فيه إذ رفض الأخذ بالدفع بسقوط حق الشفيعه في الأخذ بالشفعة على هذا الأساس قد التزم صحيح القانون ويكون الطعن بذلك على غير أساس

(جلسة 21/2/1980 الطعن رقم 1060 لسنة 49 ق س31 ص583)

القصء من البيانات المتعلقة بالعمقار التي أوجبء المادة 941 من القانون المدني اشءمال الإنذار الذي يوجهه البائع أو المشتري لمن يجوز له الأخذ بالشفعة، هو تعريف الشفيع بالعمقار المبيع تعريفًا كافيًا يستطيع أن يعمل رأيه في الصفقة فيأخذ بالشفعة أو يترك، ولم يقصد المشرع أن يجعل من هذا الإنذار إيجابًا بالعمقار يلتزم به المشتري بنقل ملكية العين إلى الشفيع إذا رد عليه بالقبول، لان الأصل في الشفعة هو حلول الشفيع محل مشتري العمقار في جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عمء البيع المءبء لها .

(نقض 8/4/1971 طعن 240 س36ق)

مقصوء الشارع من البيانات التي أوجبها بالمادة 21 من قانون الشفعة فيما يءعلق بالعمقار المبيع هو تعريف الشفيع بالعمقار المبيع تعريفًا تامًا نافيًا للجهالة بحيث يستطيع أن يعمل رأيه في الصفقة فيأخذ بالشفعة أو يترك، وءقدير ما إذا كان العمقار المبيع فيء التكليف بإباء الرغبة قد وقع كافيًا أم غير كاف مءروك لقاضي الموضوع فإذا ما أقام ءقديره على أسباب مؤبءة إليه فلا شأن لمحكمة النقص به .

(نقض 12/1/1950 طعن 72 س18ق)

المادة 941 من القانون المدني إنما أوجبء أن يشءمل الإنذار - الذي يوجهه البائع أو المشتري لمن يجوز له الأخذ بالشفعة - على بيان العمقار الجائز أخذه بالشفعة بيانًا كافيًا، والءمن والمصروفاء الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه،

ولو يوجب الشارع أن يءضمن هذا الإنذار ءسليما من المشتري بحق الشفيع في اخذ العمقار المبيع بالشفعة، وإنما أراد أن يقضى على كافة ضروب المنازعات التي كانت ءثور في شأن عمء الشفيع بالبيع وان يءخذ من ءاريخ الإنذار بءءاء لءءءءء المءءة المقررة لسقوط حق

الشفيع في الأخذ بالشفعة أن لم يعلن رغبته خلالها .

(نقض 14/3/1984 طعن 1062 س50 ق)

تقدير كفاية البيان الوارد في الإنذار المنصوص عليه في المادة 941 مدني عن العقار الجائر أخذه بالشفعة وعدم كفاية هذا البيان مما يستقل به قاضي الموضوع .

(نقض 7/11/1963 طعن 284 س28ق)

متى كانت المحكمة بعد أن حصلت دفاع الطاعنين - الشفعاء - ومؤداه أنهم كانوا يجهلون مساحة العقار المبيع وعنوان البائع فندت هذا الوجه من الدفاع بالأدلة السائغة التي أوردتها فإن هذا منها لا يعتبر تكييفاً للدعوى مخالفاً للتكييف الذي ارتضاه طرفاها بل هو قيام منها بواجب الرد على كل ما يطرح أمامها وجوه الدفاع الجوهرية

وهي إذ حصلت من عناصر الدعوى أن علم الطاعنين بالبيع كان شاملاً لكافة البيانات التي أوجبها القانون وعلى أساسها كانوا يستطيعون استعمال حق الشفعة في الميعاد القانوني وأنهم رغم هذا العلم لم يبدوا رغبتهم فيها إلا بعد فوات الأجل المحدد قانوناً ورتبت على ذلك سوط حقهم في الشفعة فإنها بذلك لا تكون د خالفت القانون أو جاوزت نطاق الخصومة المطروحة عليها .

(طعن رقم 177 لسنة 18ق - جلسة 5/4/1951)

□ يجب على الشفيع الذي يريد ممارسة حقه في الأخذ بالشفعة في حالة توالي البيوع أن يستعمل حقه وفقاً للمادة 938 من القانون المدني قبل المشتري الثاني وبالشروط التي اشترى بها متى ثبت أن البيع لذلك الأخير قد تم قبل تسجيل طلب إعلان الرغبة في الشفعة، ولا يقدر في ذلك ما قد يوهم به نص المادة المشار إليها من وجود اختلاف بينها وبين نص المادة التاسعة من قانون الشفعة الملغى،

لان مرد ذلك إلي عدم إحكام الصياغة اللفظية للمادة 938 سالفه الذكر فالوقت المعمول عليه لعدم الاحتجاج على الشفيع بالبيع الثاني هو وقت تسجيل إعلان الرغبة، ولا عبرة بتاريخ حصول الإعلان،

ومما يؤيد هذا النظر المادة 947 من القانون المدني التي تقضى بأنه لا يسرى في حق الشفيع أي تصرف يصدر من المشتري إذا كان قد تم بعد التاريخ الذي سجل فيه إعلان الرغبة في الشفعة،

مما مؤداه بمفهوم المخالفة انه لا يحق للشفيح أن يتحلل من واجب إدخال المشتري الثاني في دعوى الشفعة طالما أنه قد ثبت أن البيع لذلك الأخير قد تم تسجيل إعلان الرغبة الشفيح، يؤكد هذا النظر أن المادة 942 من القانون المدني قضت بان إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة لا يكون حجة على الغير إلا إذا سجل،

ولا عبرة بما يسوقه الطاعنان (الشفيحان) من أن عقد المشتري الثاني عقد صوري قصد به التحايل لمنع الشفعة إذ أن دعوى الشفعة لا تكون مقبولة إلا إذا دارت الخصومة فيها بين جميع أطرافها مهما تعددوا، الأمر الذي يستلزم أن توجه الدعوى إلي المشتري الثاني، إذ هو صاحب الشأن الأول في دفع الصورية وإثبات جدية عقده .

(طعن رقم 192 لسنة 36ق جلسة 10/11/1970)

وعلى ما سبق لهذه المحكمة القضاء به - يجب على الشفيح الذي يريد الأخذ بالشفعة في حالة توالي البيع أن يستعمل حقه وفقا للمادة 938 من القانون المدني ضد المشتري الثاني وبالشروط التي اشترى بها متى ثبت أن البيع لذلك الأخير قد تم قبل تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة، فالوقت المعمول عليه لعدم الاحتجاج على الشفيح بالبيع الثاني هو وقت تسجيل إعلان الرغبة لا وقت حصول الإعلان

ومما يؤيد هذا النظر المادة 947 من القانون المدني التي تقضى بأنه لا يسرى في حق الشفيح أي تصرف يصدر من المشتري إذا كان قد تم بعد التاريخ الذي سجل فيه إعلان الرغبة في الشفعة مما مؤداه بمفهوم المخالفة انه لأي حق للشفيح أن يتحلل من واجب إدخال المشتري الثاني في دعوى الشفعة طالما انه قد ثبت أن البيع لذلك الأخير قد تم قبل تسجيل إعلان الرغبة الشفيح

وان المادة 942 من ذات القانون قد أكدت هذا النظر إذ قضت بأن إعلان الرغبة في الشفعة لا يكون حجة على الغير إلا إذا سجل، ولا عبرة بما قد يسوقه الشفيح في هذا الصدد من أن عقد المشتري الثاني عقد صوري قصد به التحايل لمنع الشفعة

إذ أن دعوى الشفعة لا تكون مقبولة إلا إذا دارت الخصومة فيها بين جميع أطرافها مهما تدوا الأمر الذي يستلزم أن توجه الدعوى إلي المشتري الثاني إذ هو صاحب الشأن الأول في نفي الصورية وإثبات جدية عقده .

(طعن رقم 253 لسنة 38ق - جلسة 13/11/1973)

يجب على الشفيع الذي يريد ممارسة حقه في الأخذ بالشفعة في حالة توالي البيوع أن يستعمل حقه وفقا للمادة 938 من القانون المدني قبل المشتري الثاني وبالشروط التي اشترى بها متى ثبت أن البيع لهذا الأخير قد تم قبل تسجيل طلب إعلان الرغبة في الشفعة، فالوقت المعمول عليه لعدم الاحتجاج على الشفيع بالبيع الثاني هو وقت تسجيل إعلان الرغبة،

ولا عبرة بتاريخ حصول الإعلان، ومما يؤيد هذا النظر المادة 947 من القانون المدني التي تقضى بأنه لا يسرى في حق الشفيع أي تصرف يصدر من المشتري إذا كان قد تم بعد التاريخ الذي سجل فيه إعلان الرغبة في الشفعة مما مؤداه بمفهوم المخالفة انه لا يحق للشفيع أن يتحلل من واجب إدخال المشتري الثاني في دعوى الشفعة

طالما انه قد ثبت أن البيع لذلك الأخير قد تم قبل تسجيل إعلان رغبة الشفعة . يؤكد هذا النظر أن المادة 942 من القانون المدني قضت بأن إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة لا يكون حجة على الغير إلا إذا سجل،

ولا عبرة بما يسوقه الطاعن من أن عقد المشتري الثاني عقد صوري صورية مطلقة إذ أن دعوى الشفعة لا تكون مقبولة إلا إذا دارت الخصومة فيها بين جميع أطرافها مما تعدوا الأمر الذي يستلزم أن توجه الدعوى إلي المشتري الثاني إذ هو صاحب الشأن الأول في الصورية وإثبات جدية عقده .

(طعن رقم 371 لسنة 48ق - جلسة 28/5/1981)

لما كان مؤدى نص المادتين (35)، (36) من القانون المدني - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية - أن قرابة ابن الأخ وهي من قرابة الحواشي التي تربط بين أشخاص يجمعهم أصل مشترك دون أن يكون احدهما فرعا للآخر تعتبر من الدرجة الثالثة باحتساب درجتين صعودا إلي الأصل المشترك ودرجة نزولا منه إلي الفرع الآخر مع عدم حساب هذا الأصل .

(نقض 21/12/1995 طعن 7590 س64 ق، نقض 5/2/1990 طعن 1193 س54ق)

قانون الشفعة حين قال في المادة الثالثة منه أن لا شفعة " فيما بيع من المالك لأحد أقاربه لغاية الدرجة الثالثة " لم يبين القاعدة في احتساب درجات القرابة، ثم أن الشريعة الإسلامية، باعتبارها هي الأصل في نظام الشفعة لا يجدى الرجوع إليها في هذا

الصدد وذلك :

أولا : لان المادة المذكورة لم تنتقل عن الشريعة الإسلامية

وثانيا : لان الشريعة الإسلامية وان كانت قد تعرضت لدرجات القرابة وقال فقهاؤها أن الدرجة هي البطن، فأنها لم تتعرض لكيفية احتساب الدرجات إذ هي لم ترتب أحكاما على تعددها، كذلك لم يأت الشارع في النصوص الأخرى التي أشار فيها إلي درجة القرابة بقاعدة لاحتسابها، فيما عدا نصا واحدا في قانون المرافعات في المادة 240 التي أشير فيها إلي هذه القاعدة بصدد رد أهل الخبرة إذ جاء بها بعد ذكر انهى جوز رد أهل الخبرة إذا كان قريبا من الحواشي إلي الدرجة الرابعة :

ويكون احتساب الدرجات على حسب طبقات الأصول طبقة طبقة إلي الجد الاصلى بدون دخول الغابة وعلى حسب طبقات الفروع طبقة طبقة لغابة الدرجة الرابعة المذكورة بدخول الغابة " وهذا النص وأن كان قد ورد في صدد معين فإن الطريقة التي أوردتها في احتساب درجة القرابة هي الطريقة الواجب إتباعها في سائر الأحوال،

لا لان النص ورد بها فحسب بل لأنها هي الطريقة التي تتفق والقواعد الحسابية في عد الدرجات الحسابية في عد الدرجات، واحتساب الدرجات بمقتضى هذا النص يكون على أساس أن كل شخص يعتبر طبقة والأصل المشترك (الجد) طبقة إلا أنها لا تحتسب، ثم العم طبقة وابنه طبقة .

فهذه طبقات أربع ويظهر أن هذه الطريقة في احتساب الدرجات قد نقلت عن المادة 738 من القانون المدني الفرنسي التي جاء في الفقرة الأولى منها ما ترجمته (يكون احتساب الدرجات بالنسبة إلي الأقارب من الحواشي على حسب الطبقات من القريب المراد احتساب درجته إلي الأصل المشترك من غير أن يدخل هذا في العدد ثم منه إلي القريب الآخر

وجاء في فقرتها الثانية تطبيقات للقاعدة فقالت : أنو أولاد العم الأشقاء هم في الدرجة الرابعة، والواقع أن درجة القرابة ما هي في حقيقة أمرها إلا المسافة بين الشخص واصله أو فرعه، فيجب بالنسبة إلي الحواشي أن تعد المسافات التي تفصل بين الشخص المطلوب معرفة درجة قرابته والأصل المشترك،

ثم تضاف إليها المسافات التي بين هذا الأصل والقريب الآخر، ومجموع هذه المسافات يكون درجة القرابة وعلى ذلك فأبن العم أو العمة

يكون في الدرجة الرابعة لان بينه وبين أبيه مسافة -

وبين هذا وأبيه - وهو الأصل المشترك - مسافة، ومن هذا لابنه مسافة، ومنه لابنه مسافة، مجموع هذه المسافات أربع، وهذا هو حاصل القاعدة التي أوردها الشارع في المادة 240 من قانون المرافعات فالحكم الذي يعتبر ابن العمه في الدرجة الرابعة وعلى هذا الأساس أجاز الشفعة فيما اشتراه من أبناء خاله يكون قد أصاب.

نقض 23/11/1994 طعن 27 س 14 ق

أن القرابة وعلى ما أوردته نصوص المواد من 34 حتى 37 من التقنين المدني أما أن تكون قرابة نسب أو قرابة مصاهرة ويخرج موضوع النزاع المائل عن قرابة النسب إنما يتعلق بقرابة المصاهرة وقد عبرت عنها المادة (37) من التقنين المدني على أن أقارب احد الزوجين يعتبرون في نفس القرابة والدرجة بالنسبة إلي الزوج الآخر

وهذا النوع من القرابة لا يوجد أي صلة بين أقارب الزوج وأقارب زوجته وقرابة المصاهرة تنشأ أصلاً من تصرف قانوني لا يكون الغرض منه إنشاء القرابة ذاته وإنما تنشأ نتيجة لوجود التصرف القانوني كالزوج الذي يوجد صلة بين أسرة كل من الزوجين، أم صلة الزوج بزوجه فهي مترتبة على رابطة الزواج لا على رابطة المصاهرة

ولقرابة المصاهرة أهمية في تحديد حقوق الشخص وواجباته قبل أعضاء أسرته أو في معرفة المحرمات من النساء وقد رتب القانون آثاراً قانونية مختلفة على درجة القرابة ففيما يتعلق بالتعويض عن الضرر الالذي قد قصره المشرع في المادة (222/1) من التقنين المدني على الأزواج والأقارب إلي الدرجة الثانية، وفيما يتعلق بالزواج

فقد حرم المشرع على الرجل أن يتزوج من بعض أصهاره تحريماً مؤكداً مثل أصول زوجته أي أمها وأم أمها وأم أبيها وان علون وسواء دخل بزوجه أو لم يدخل بها وكذلك فروع زوجته التي دخل بها أي بناتها وان نزلن فقد حرم المشرع بنت الزوجة بشرط الدخول بأمرها

كذلك حرم المشرع على الرجل زواجه بأبيه أو جده أو زوجة الفرع أي زوجة ابنة أو ابن الابن وان نزلن ويجوز تلك القرابة التي حرمها المشرع تحريماً مؤكداً في الزواج هناك المحرمات مؤقتة وهي التي تحل في حالة معينة وتستمر حرمانها وقتاً معيناً فترة بقائها على هذا الحال فهي حرمة مؤقتة

فإذا زالت صح وان تزوج المرأة من الرجل الذي كان حراما عليها مثل ذلك أخت الزوجة فهي تعتبر في حكم أخت الزوج وبنت أخت الزوجة فهي تعتبر في حكم بنت أخت الزوج وهما محرمتان على الزوج بحكم قرابة المصاهرة التي ينشأ عنها التحريم المؤقت

فإذا توفيت الزوجة أو طلقها زوجها وانتهت عدتها جاز له شرعا أن يتزوج من أخت الزوجة أو بنت أختها لزوال المانع وارتفاع سبب التحريم المؤقت إذ لا يوجد حينئذ جمع بين محرمين في عصمته ومفاد ذلك أن قرابة المصاهرة في تلك الحالة نزول حتما بوفاة الزوجة أو طلاقها

إذ لا يستساغ القول بأن الزوج يصح زواجه من أخته أو بنت أخته، وهذه النتيجة تختلف في حالة التحريم المؤبد فلا أثر للوفاة أو الطلاق على قرابة المصاهرة في تلك الحالة مما مؤداه أن درجة القرابة في تلك الأحوال لها معنى مغاير عن غيرها وفق ما رتبته الشارع من أحكام .

(نقض 26/1/1995 طعن 219 س61ق)

النص في المادة 938 من القانون المدني على أنه " إذ اشترى شخص عينا تجوز الشفعة فيها ثم باعها قبل أن تعلن أية رغبة في الشفعة أو قبل أن يتم تسجيل هذه الرغبة طبقا للمادة 942 فلا يجوز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثاني وبالشروط التي اشترى بها " .

والنص في المادة 947 من هذا القانون على أنه لا يسرى في حق الشفيع أي رهن رسمي أو أي حق اختصاص اخذ ضد المشتري ولا أي بيع صدر من المشتري ولا أي حق عيني رتبه أو ترتب ضده إذا كان قد تم بعد التاريخ الذي سجل فيه إعلان الرغبة في الشفعة "

ومفادهما انه إذا مار الشفيع حقه في الأخذ بالشفعة فإنما يتخذ إجراءات دعواه قبل مشتري العقار ودون اعتداد بالبيع الذي صدر من هذا المشتري متى ثبت أن البيع قد تم في تاريخ تال لتسجيل إعلان الرغبة في الشفعة .

(طعن رقم 1392 لسنة 48ق - جلسة 24/6/1982)



تقسيم العقارات في شفعة الجار



**الموقع الرسمي للأستاذ
عبدالعزیز حسین عمار
المهامي بالنقض**

يجب على الشفيع الذي يريد الأخذ بالشفعة في حالة توالي البيوع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يستعمل حقه وفقا للمادة 938 من القانون المدني ضد المشتري الثاني وبالشروط التي اشترى بها متى ثبت أن البيع لذلك الأخير قد تم قبل تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة فالوقت المعمول عليه لعدم الاحتجاج على الشفيع بالبيع الثاني هو وقت تسجيل إعلان الرغبة لا وقت حصول الإعلان،

ومما يؤيد هذا النظر المادة 947 من القانون المدني التي تقضى بأنه لا يسرى في حق الشفيع أي تصرف يصدر من المشتري إذا كان قد تم بعد التاريخ الذي سجل فيه إعلان الرغبة في الشفعة مما مؤداه بمفهوم المخالفة أن الشفيع يحاج بالتصرف الذي يصدر من المشتري طالما ثبت أن هذا التصرف قد تم قبل تسجيل إعلان رغبة الشفيع،

وان المادة 942 من ذات القانون قد أكدت هذا النظر إذ قضت بأن إعلان الرغبة في الشفعة لا يكون حجة على الغير إذا سجل، لما كان ما تقدم وكان يبين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن لم يسجل إعلان رغبته في الأخذ بالشفعة الحاصل في 28/4/1973، وكان المطعون

عليها قد أخطراه في 5/5/1973 بحصول الثاني فإن الحكم إذ اعتد
بهذا العقد والتمن الوارد به فإنه لا يكون خالف القانون .

(طعن رقم 1020 لسنة 45ق - جلسة 12/12/1978)