

حق الارتفاق المقرر لخدمة مال عام

الطعن رقم ٠٠٨٨ لسنة ٣٥ مكتب فنى ٢٠ صفحة رقم ٤٩٥
بتاريخ ١٩٦٩-٠٣-٢٧

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الارتفاق المقرر لخدمة مال عام

فقرة رقم : ١

الإرتفاقات الإدارية المقررة لخدمة مال عام تعتبر أموالاً عامة لتعلقها بالمال العام الذى تخدمه فيكون لها لذلك ما للأموال العامة من خصائص و حصانة و تبقى ما بقى المال العام المخدم مخصصاً للمنفعة العامة ، و لا تنقضى إلا بإنتهاء تخصيصه لهذه المنفعة أو بتخصيصه لجهة نفع أخرى غير تلك التى من أجلها تقرر الإرتفاق .

(الطعن رقم ٨٨ لسنة ٣٥ ق ، جلسة ١٩٦٩/٣/٢٧)

حق ارتفاق بالممر

الطعن رقم ٠٠٩٧ لسنة ١٣ مجموعة عمر ٤ ع صفحة رقم ٤٨٤
بتاريخ ١٩٤٤-١٢-٢١

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق ارتفاق بالممر

فقرة رقم : ٣

إن وجود حق إرتفاق للغير على أرض الطريق الذى بين الأرضين لا يمنع الجوار بينهما ، لأن حق الإرتفاق على أرض لا يخرج هذه الأرض عن ملكية أصحابها بل هى تظل جزءاً من العقار المملوك لهم . كما أن إشتراك الغير فى الإنتفاع بحق الإرتفاق الذى للأرض المشفوعة أو المشفوع بها لا يحرم الشفيع من التمسك بهذا الحق للمطالبة بالشفعة ، لأن القانون لم يشترط أن يكون حق الإرتفاق الذى على الأرض المشفوعة مقررراً لمصلحة أرض الجار دون غيرها أو أن يكون حق الإرتفاق الذى على أرض الجار مقررراً لمصلحة الأرض المشفوعة وحدها .

حق ارتفاق بالمطل

الطعن رقم ٠٣٥٩ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٥٨
بتاريخ ١٩٥٢-١٠-٣٠

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق ارتفاق بالمطل

فقرة رقم : ٣

متى كان يبين من الأوراق أن الطاعن تمسك فى كافه مراحل التقاضى بأن المطلات المشار إليها فى طعنه لا يمكن أن تكتسب حق إرتفاق المطل والنور والهواء لأنها مفتوحة على أرض فضاء ومتروكة من طريق التسامح وأن التسامح لا يكسب حقاً ، وكان هذا الدفاع من شأنه لو ثبت أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى وكان الحكم خلواً من التحدث عنه . فإنه يكون قد شابه قصور يبطله فى هذا الخصوص .

(الطعن رقم ٣٥٩ سنة ٢٠ ق ، جلسة ١٩٥٢/١٠/٣٠)

الطعن رقم ٠١٥٦ لسنة ٣٨ مكتب فنى ٢٥ صفحة رقم ٢٧٢
بتاريخ ١٩٧٤-٠١-٣١

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق ارتفاق بالمطل

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٨٢١ من القانون المدني على أنه : " لا يشترط أية مسافة لفتح المناور و هي التي تعلو قاعدتها عن قامة الإنسان المعتادة " دون تخصيص هذا المعيار بارتفاع معين - يدل على أن المشرع قد ترك لمحكمة الموضوع تقدير الإرتفاع المطلوب وفقا لذلك المعيار . و إذ كان الثابت بتقدير الخبير المنتدب أن العرف جرى على إحتساب القامة المعتادة للإنسان بـ ١٨٠ سم ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بإلزام الطاعن برفع قاعدة الفتحات - موضوع الدعوى - إلى العلو المشار إليه إستنادا إلى ما جاء بتقرير الخبير ، فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

الطعن رقم ٥٢٤ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٧٢١

بتاريخ ١٩٧٨-١١-٢١

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق ارتفاق بالمطل

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ٨١٩ من القانون المدني أنه إذا كسب المطل المواجه بالتقادم فلا يحق للجار أن يبنى على مسافة أقل من متر على طول البناء الذى فتح فيه المطل حتى لا يسد المطل كلياً أو جزئياً ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد قضى بمنع تعرض الطاعنين للمطعون عليه فى حيازة حق الإرتفاق بالمطل و قضى فى نفس الوقت بإزالة المضيفة التى بنوها فإنه يكون قد خالف القانون إذ كان يتعين قصر الإزالة على ما بنى فى مسافة متر بطول المنزل المفتوح فيه المطل .

(الطعن رقم ٥٢٤ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ١٩٧٨/١١/٢١)

الطعن رقم ٥٣١٩ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢٥٠١

بتاريخ ١٩٨١-١٢-٣١

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق ارتفاق بالمطل

فقرة رقم : ١

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن حقوق الإرتفاق و منها حق المطل إنما يجوز إكتسابها بالتقادم إذا ما توافرت أركان وضع اليد المكسب للملكية المقرر بالمادة ٧٦ من القانون المدني القديم و المادة ٩٦٨ من القانون المدني الحالى ، فإذا قضت المحكمة بإكتساب حق الإرتفاق بالمطل وجب عليها أن تبين فى حكمها جميع العناصر الواقعية اللازمة لثبوته من وضع اليد و مظهره و مبدئه و إستمراره طوال المدة المكسبة له حتى يتسنى لمحكمة النقض مراقبة صحة تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٣١٩ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١٩٨١/١٢/٣١)

الطعن رقم ١٨٣٩ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١١١٦

بتاريخ ١٩٨٣-٠٥-٠٣

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق ارتفاق بالمطل

فقرة رقم : ٣

من المقرر أنه إذا كانت الفتحات مظلة مباشرة على ملك الجار عند الحد الفاصل بين العقارين فهى مطلات مقابلة لا منحرفة لأن هذه هى التى لا تسمح بنظر ملك الجار إلا بالإلتفات عنها إلى اليمين أو إلى الشمال أو بالإنحناء إلى الخارج و إذن فلا شك أن لذلك الجار الحق فى سد تلك الفتحات . لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه على ما إستخلصه من الثابت من الأوراق و بتقرير الخبير من أن الفتحات محل النزاع التى أجراها الطاعن بمنزله الملاصق و أرض المطعون ضدها تطل مباشرة على ملكها عند الحد

الفصل بين العقارين دون ترك المسافات المقررة قانوناً و إنها لذلك تعد مطلات مقابلة للمطعون ضدها و ليست مواجهة للطريق العام و من ثم فإن الطاعن بإقامته لها قد إعتدى على حق مشروع للمطعون ضدها و إذ إنها و قد أقامت على أرضها منزلاً و تركت جزءاً منها كمر لها كان من حقها إلزام جارها - الطاعن - بالقيود التي ترد على حق الملكية ، و إذ كان الثابت فضلاً عن ذلك أن ترخيص البناء الصادر للطاعن قد منعه من فتح تلك المطلات فإن الحكم المطعون فيه إذ إنتهى من كل ذلك إلى القضاء للمطعون ضدها بسد المطلات فإنه يكون قد وافق صحيح القانون و يكون النعى عليه على غير أساس .

الطعن رقم ١٤٨٩ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٥٠٣
بتاريخ ١٩٨٤-٠٥-٣٠

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق ارتفاق بالمطل
فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ٨١٩ من القانون المدنى أنه إذا كسب المطل المواجه بالتقادم فلا يحق للجار - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يبني على مسافة أقل من متر على طول البناء الذى فتح فيه المطل حتى لا يسد المطل كلياً أو جزئياً .

الطعن رقم ١٤٨٩ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٥٠٣
بتاريخ ١٩٨٤-٠٥-٣٠

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق ارتفاق بالمطل
فقرة رقم : ٢

المقصود بالمناور - وفقاً لما نصت عليه المادة ٨١٢ من القانون المدنى - تلك التي تعلو قاعدتها عن قامة الإنسان المعتادة ، و إذ كان الثابت من تقرير الخبير المنتدب من محكمة الإستئناف و المقدمة صورته الرسمية رفق أوراق الطعن و الذى أخذ به الحكم المطعون فيه ، إن العرف قد جرى على إحتساب القامة المعتادة للإنسان بـ ١٨٠ سم و أن قاعدة إحدى الفتحات التي أنشأتها الطاعتان ترتفع بمقدار ١٥٠ سم و من ثم فإن هذه الفتحة لا تعتبر منوراً ، و إذا كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر و إنتفت عن بحث منوراً ، و إذا كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر و إنتفت عن بحث دفاع الطاعنين آنف الذكر و هو دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فحجب نفسه بذلك عن بحث مدى أحقية الطاعنين فى كسب المطل المذكور بالتقادم و ما قد يترتب لهما على ذلك فيكون الحكم المطعون فيه قد أخطأ فى تطبيق القانون و شابه القصور فى التسبب .

(الطعن رقم ١٤٨٩ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٩٨٤/٥/٣٠)

الطعن رقم ١٦٥٦ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٤٠٠
بتاريخ ١٩٨٦-٠٤-٠٦

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق ارتفاق بالمطل
فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن قول الشارع فى المادة ٣٩ من القانون المدنى القديم المقابلة للمادة ٨١٩/١ من القانون المدنى الحالى " لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن متر " معناه التحريم ، و التحريم يوجب إزالة الفعل المحرم بلا نظر إلى كونه أحدث ضرراً بالفعل أم لم يحدث فإنه مع التحريم يكون الضرر مفترضاً قانوناً .

الطعن رقم ٠٠٣٥ لسنة ٠٦ مجموعة عمر ٢٢ صفحة رقم ١٣١

بتاريخ ١٨-٠٣-١٩٣٧

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق ارتفاق بالمطل

فقرة رقم : ١

إن كل ما قصده الشارع من المادة ٣٩ من القانون المدني إنما هو تقييد حرية صاحب الأرض المعدة للبناء في أن يقيم البناء على نهايتها إذا كان يريد فتح مطلات له على ملك جاره . و هو لم يقصد بحال أن يجعل العقار المجاور خادماً للعقار الذي فتح فيه المطل على المسافة القانونية من يوم فتحه بحيث يكون محملاً بحق ارتفاق سلبي لا يمكن معه لصاحب هذا العقار أن يقيم بناء على حدود ملكه أو أن يسوره و يتصرف في سوره بالهدم و البناء مرة بعد مرة و في كل أن .

و ذلك لأن هذا الاتفاق السلبي ليس مما يكتسب بمضى المدة و إنما هو لا يكون إلا بالاتفاق عليه . فالمطل لا يعتبر إرتفاقاً للعقار المطل على العقار المطل عليه متى كان مفتوحاً على المسافة القانونية . أما فتح المطل على أقل من المسافة القانونية فهو أصلاً من التصرفات التي يملكها كل مالك في ملكه ، له نفعه و عليه خطره . و لابد ، لإعتباره مبدأ لوضع يد على حق إرتفاق بالمطل يكسب بالتقادم ، من إنتفاء مظنة العفو و الفضل من جانب صاحب العقار المجاور و إنتفاء شبهة الإقتصار في الإنتفاع بالمطل على القدر الذي تركه فاتحه من ملكه بينه هو و جاره . و هذه الشبهة و تلك المظنة تتأكدان بإقامة سور فاصل بين الملكين ، و من شأنه الحد من مجال النظر من المطل ، فإذا فتح المالك في ملكه نوافذ على أقل من المسافة القانونية مع وجود سور للجار يقابلها فإنه - مهما يكن في هذا السور من فجوات تسمح بمد النظر على ملك الجار - إنما يكون مخاطراً في فتحه هذه النوافذ ، من جهة لقصور عمله هذا في الدلالة على معنى التعدى " empietement " الذي هو شرط لازم لنشوء حالة وضع اليد بالمعنى القانوني على حق إرتفاق بالمطل يراد إكتسابه بمضى المدة على ملك الغير ، و من جهة أخرى لوضوح الدلالة المستفادة من قيام السور على عدم تهاون صاحبه في أن تطل على ملكه تلك النوافذ و على إحتفاظه بحقه في البناء على نهاية ملكه في كل وقت ، و لا يرد على ذلك بأن صاحب السور بتراخيه في ترميمه و سد فجواته قد أسقط حقه في هذا الترميم ، و أنه مكن الجار بإمتناعه عن إجرائه من إكتساب حق عليه ، إذ حق المالك في ترميم ملكه لا يسقط بعدم الإستعمال و لا يتقيد صاحبه فيه بغير إتفاق صريح .

النصوص الخاصة بقيود المسافة على المطلات - عدم تفرقتها بين باب و نافذة سريانهما على المطلات جميعا - شرطه - إمكان الإطلال منها مباشرة على ملك الجار عند الحد الفاصل بين عقارين - للأخير طلب الحكم بسدها عند عدم مراعاة المسافة القانونية ، ولو كان العقار المطل عليه أرضاً فضاء - علة ذلك - اعتبار فتح المطل في هذه الحالة اعتداء على الملك يترتب على تركه اكتساب المعتدى حق ارتفاق بالمطل - أثره - إلزام صاحب العقار المطل عليه بمراعاة المسافة القانونية بين المطل وما قد يقيمه من بعد من بناء .

إذ جاءت النصوص الخاصة بوضع قيود مسافة على المطلات عامة دون تفرقة بين باب و نافذة - فإنها تسرى على المطلات جميعا متى أمكن الإطلال منها مباشرة على ملك الجار عند الحد الفاصل بين عقارين ، ويكون للأخير طلب الحكم بسدها عند عدم مراعاة المسافة القانونية ، ولو كان العقار المطل عليه أرضاً فضاء باعتبار أن فتح المطل في هذه الحالة اعتداء على الملك ، يترتب على تركه اكتساب المعتدى حق ارتفاق بالمطل يلزم صاحب العقار المطل عليه بمراعاة المسافة القانونية بين المطل وما قد يقيمه من بعد من بناء - وهي نتيجة تتأبى مع النظر القانوني الصحيح .

(الطعن رقم ٥٨٩٥ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٢/١/٨)

حق ارتفاق بالمرور

الطعن رقم ٢٥١ لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ١٦٠٨

بتاريخ ٢٢-١٢-١٩٥٥

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق ارتفاق بالمرور

فقرة رقم : ١

ترك الطريق لمرور الغير يحتمل أن يكون مبنياً على التسامح الذي لا يكسب حقاً ولا يجعل الطريق عاماً .

الطعن رقم ٠٤٠١ لسنة ٣٩ مكتب فنى ٢٥ صفحة رقم ١٥٤٧

بتاريخ ٣١-١٢-١٩٧٤

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق ارتفاق بالمرور

فقرة رقم : ٢

مفاد نص الفقرة الثانية من المادة ٨١٢ من القانون المدنى أنه إذا كان للأرض منفذ إلى الطريق العام ، ثم تصرف فيها صاحبها تصرفاً قانونياً أدى إلى جعل جزء منها محبوساً عن هذا الطريق فيجب أن يتقرر حق المرور في الأجزاء الأخرى دون العقارات المجاورة كما كان الأمر قبل تجزئة العقار و بشرط أن يكون هذا مستطاعاً ، فإذا لم يكن مستطاعاً أما لأن العقار كله كان من مبدأ الأمر محبوساً عن الطريق العام أو لأنه لم يتيسر الحصول على ممر كاف في أجزاء العقار الأخرى ، فإنه يكون لمالك العقار عندئذ الحق في الحصول على الممر الكافى في أحد العقارات المجاورة وفقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة ٨١٢ سالفه الذكر .

الطعن رقم ٠٤٠١ لسنة ٣٩ مكتب فنى ٢٥ صفحة رقم ١٥٤٧

بتاريخ ٣١-١٢-١٩٧٤

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق ارتفاق بالمرور

فقرة رقم : ٣

لا يشترط حتى تعتبر الأرض محبوسة عن الطريق العام ألا يكون لها أى منفذ يودى إلى هذا الطريق ، بل يكفى لتحقيق هذه الحالة وفقاً لنص المادة ٨١٢/١ من القانون المدنى أن يكون للأرض ممر إلى الطريق العام ولكنه غير كاف بحيث لا يتيسر لمالكها الوصول إلى ذلك الطريق إلا بنفقة باهظة أو مشقة كبيرة ، و هو أمر مستقل قاضى الموضوع بتقديره متى أقام قضاؤه على أسباب سائغة .

الطعن رقم ٠٤٠١ لسنة ٣٩ مكتب فنى ٢٥ صفحة رقم ١٥٤٧

بتاريخ ٣١-١٢-١٩٧٤

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق ارتفاق بالمرور

فقرة رقم : ٤

تقضى المادة ٨١٢/١ من القانون المدنى بأن يكون المرور فى الأراضى المجاورة التى تفصل العقار المحبوس عن الطريق العام عل ألا يستعمل هذا الحق إلا فى العقار الذى يكون فيه المرور أخف ضرراً و فى موضع منه يتحقق فيه هذا الاعتبار ، و لما كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه قضى بإنشاء الممر فى أرض الطاعنة و فى المكان الذى حدده الخبير لأنه لا يترتب على ذلك إلا إزالة حجرتين منفصلتين عن باقى الحجرات و حوائطها مشيدة بطريقة إندثرت من عشرات السنين و لا تتبع حتى فى بناء العزب ، و أن هذه هى أخف أضرار ممكنة تترتب على إنشاء الممر و هى تقارير موضوعية سائغة ، و كانت المحكمة قد إقتنعت بكفاية الأبحاث التى أجراها الخبير و سلامة الأسس التى بنى عليها رأيه فإن ما تثيره الطاعنة بشأن طريقة بناء الغرفتين المطلوب هدمهما يكون جدلاً موضوعياً فى كفاية الدليل الذى إقتنعت به محكمة الموضوع مما لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٤٠١ لسنة ٣٩ ق ، جلسة ٣١/١٢/١٩٧٤)

الطعن رقم ٠٠٢٤ لسنة ١٤ مجموعة عمر ٤٤ صفحة رقم ٥٣٢
بتاريخ ١١-١١-١٩٤٥

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق ارتفاق بالمرور

فقرة رقم : ١

إن المرور في أرض فضاء لا يكفي وحده لتملكها بوضع اليد مهما طال أمده لأنه ليس إلا مجرد إنتفاع ببعض منافع العقار لا يحول دون إنتفاع الغير به بالمرور أو بفتح المطلات أو بغير ذلك ، و لا يعبر عن نية التملك بصورة واضحة لا غموض فيها .

حق الارتفاق بالمرور - الأصل - عدم الاعتداد بانحباس الأرض متى كان البائع هو الذي حبسها عن الطريق العام بفعله .

(الطعن رقم ٩٢٩ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/٧/١١)

تمسك الطاعن بوجود باب من ناحية أخرى لعقار النزاع يتصل بالطريق العام - وبيع المطعون ضدها جزءه المتصل بهذا الطريق لأخرى - دفاع جوهرى - مواجهة الحكم المطعون فيه له بأن مرور المطعون ضدها في أرض الطاعن أخف ضرراً من مرورها في أرض غيره ممن لم تربطهم بها أية اتفاقات ودون أو يفطن حالة انحباس الأرض بفعل البائع في م ٢/٨١٢ مدنى - مخالفة للقانون وخطأ وقصور مبطل .
(الطعن رقم ٩٢٩ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٧)

الأرض التى لها منفذ إلى الطريق العام - تصرف مالكها فى جزء منها تصرفاً قانونياً أدى إلى حبس الجزء الآخر عن الطريق - أثره - عدم نشأة حق المرور إلا فى الجزء المبيع - شرطه - أن يكون ذلك مستطاعاً - لا يغير من ذلك - ألا يكون المرور فيه أخف ضرراً من المرور فى العقارات المجاورة - علة ذلك - الحبس بفعل البائع - م ٢/٨١٢ مدنى .

(الطعن رقم ٩٢٩ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/٧/١١)

حق ارتفاق بالمجرى

الطعن رقم ٠٠٤٠ لسنة ٣١ مكتب فنى ١٦ صفحة رقم ١٠٤٣
بتاريخ ١١-١١-١٩٦٥

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق ارتفاق بالمجرى

فقرة رقم : ٢

حق المجرى لا يتقرر وفقاً للمادة ٣٣ من القانون المدنى الملغى و المادة ٨٠٩ من القانون المدنى القائم و المادة التاسعة من لائحة الترع والجسور لمجرد ما أوجبه القانون فى هذه المواد على مالك الأرض من السماح بأن تمر فى أرضه المياه الكافية لرى الأطنان البعيدة عن مورد الماء بل يجب لذلك أن يتقدم صاحب الأرض الذى يرى إنه يستحيل أو يتعذر عليه رى أرضه رياً كافياً والذي تعذر عليه التراضى مع مالك الأرض التى يمر بها المجرى ، يطلب إلى المحكمة أو جهة الإدارة المختصة لتقرير هذا الحق له و بيان الكيفية التى يكون بها إنشاء المجرى و تحديد التعويض الذى يدفعه مقابل تقرير هذا الحق له إذ أن تقرير هذا الحق لا يكون إلا مقابل تعويض عادل .

(الطعن رقم ٤٠ لسنة ٣١ ق ، جلسة ١١/١١/١٩٦٥)

الطعن رقم ٠٠٤٦ لسنة ١١ مجموعة عمر ٣ ع صفحة رقم ٤١١
بتاريخ ١٩٤٢-٠١-٢٩

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق ارتفاق بالمجرى

فقرة رقم : ١

إن المادة ٣٣ من القانون المدنى خاصة بحق المجرى . أما حق المرور فالمادة المتعلقة به هى المادة ٤٣ ، و هذه المادة لا تفرق فى حكمها بين الأراضى الزراعية و الأراضى غير الزراعية بل تخول بصفة عامة صاحب الأرض التى لا إتصال لها بالطريق العام حق الحصول على مسلك فى أرض الغير للوصول منه إلى تلك الطريق . فتمتى كان الثابت أن أرض المدعى لا سبيل للوصول منها إلى الطريق العام إلا بالمرور على أرض المدعى عليه فقضت له المحكمة بالمسلك اللازم لذلك فلا غبار عليها و لو كانت أرضه زراعية لا أرض بناء .

(الطعن رقم ٤٦ لسنة ١١ ق ، جلسة ٢٩/١/١٩٤٢)

حق ارتفاق بالشرب

الطعن رقم ٠٠٩٧ لسنة ١٣ مجموعة عمر ٤ ع صفحة رقم ٤٨٤
بتاريخ ١٩٤٤-١٢-٢١

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق ارتفاق بالشرب

فقرة رقم : ٤

إذا كان الثابت أن الأرض المشفوع بها تروى بمرور المياه من فتحة فى ترعة إلى ساقية تابعة للأرض المشفوع فيها و منها إلى ساقية تابعة للأرض المشفوع بها ، و أن أرض الساقية الأولى المجاورة للترعة داخلية ضمن الأرض المبيعة ، فإن الأرض المشفوع بها يكون لها ، و الحالة هذه ، حق إرتفاق على الأرض المشفوع فيها ذاتها لا على الساقية وحدها ما دامت الساقية متصلة بالأرض و المياه التى تروى منها الأرض المشفوع بها لا تصل إليها إلا بمرورها بالأرض التى بها الساقية ثم ببنرها .

الطعن رقم ٠٠٠٨ لسنة ١٥ مجموعة عمر ٤ ع صفحة رقم ٧١٨
بتاريخ ١٩٤٥-٠٥-٣١

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق ارتفاق بالشرب

فقرة رقم : ١

إن حقوق الإرتفاق ، و منها حق الشرب ، إنما يجوز إكتسابها بالتقادم إذا ما توافرت أركان وضع اليد المكسب للملكية المقررة بالمادة ٧٦ من القانون المدنى . فإذا قضت المحكمة بإكتساب حق الشرب بالتقادم وجب عليها أن تبين فى حكمها العناصر الواقعية اللازمة لثبوته ، من وضع اليد و صفته و مظهره و إستقراره طوال المدة المكسبة له ، حتى يتيسر لمحكمة النقض مراقبة صحة تطبيق القانون ، فإذا كان الحكم الذى قضى بثبوت ذلك الحق خالياً من بيان العناصر الواقعية التى تفيد أن مدعيه كان يستعمل الفتحة المتنازع عليها عليها لرى أرضه من مياه الراحة ، و أن إستعماله لها فى هذا الغرض كان ظاهراً غير غامض ، و مستمراً مدة خمس عشرة سنة ، فهذا يكون قصوراً فى التسببب يعيبه و يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٨ لسنة ١٥ ق ، جلسة ٣١/٥/١٩٤٥)

حق ارتفاق بالرى

الطعن رقم ٠٠٢٢ لسنة ١٠ مجموعة عمر ٣ ع صفحة رقم ٣٠٠
بتاريخ ٢٣-٠١-١٩٤١
الموضوع : حقوق
الموضوع الفرعي : حق ارتفاق بالرى
فقرة رقم : ٢

الحكم بثبوت حق الارتفاق يجب أن يبين فيه جميع العناصر الواقعية اللازمة لثبوته من وضع اليد و مظهره و مبدئه . و ذلك لى تتمكن محكمة النقض من مراقبة صحة تطبيق القانون . فإذا إقتصرت الحكم الصادر بثبوت حق الارتفاق بالرى من ترعة على القول بأنه تبين من تقرير الخبير أن " لأرض الوقف سواقى و مراوى تأخذ المياه من هذه التربة ، و أن حالتها تدل على أنها عملت من زمن قديم جداً ، فحق الرى إذن من هذه التربة قد ثبت قانوناً لأرض الوقف منذ كانت هذه التربة مروى قبل أن توسعها الحكومة " فهذا الحكم يكون مشوباً بالقصور متعيناً نقضه .

(الطعن رقم ٢٢ لسنة ١٠ ق ، جلسة ١٩٤١/١/٢٣)

حق الاستعمال

المادة الثانية من الأمر رقم ١٣٨ لسنة ١٩٦١ وقد نصت على أن تسرى على الأشخاص الخاضعين له التدابير المنصوص عليها فى الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٥٦ وناطت المادة الثالثة منه بنائب رئيس الجمهورية ووزير الداخلية الإشراف على تنفيذ أحكام الأمر المذكور وخولته فى سبيل ذلك السلطات التى خولها الأمر العسكرى السالف الذكر لوزير المالية والاقتصاد بالنسبة للأشخاص الخاضعين لذلك الأمر العسكرى ، وإذ أصدر نائب رئيس الجمهورية ووزير الداخلية بناء على ذلك القرار رقم ٣ لسنة ١٩٦١ وأوجب فى المادة الثانية منه على كل شخص طبيعى أو معنوى أن يقدم إلى الحارس العام بكتاب موصى عليه بعلم الوصول خلال عشرة أيام من تاريخ نشر ذلك القرار فى ١٩٦١/١٠/٢٩ بياناً على النماذج المرفقة صورها لهذا القرار وبالأوضاع المحددة به عن كل اتفاق مكتوب أو شفوى يتعلق بنقل الملكية أو حق الانتفاع أو حق الاستعمال فى أموال منقولة أو ثابتة أو بنقل الحقوق أيا كانت طبيعتها متى كان الشخص الخاضع للأمر المشار إليه بفرض الحراسة على أمواله طرفاً فى ذلك الاتفاق ويزيد نصابه فيه عن ١٠٠ جنيه وتم الاتفاق قبل صدور ذلك الأمر ، وكان هذا الذى ورد فى القرار رقم ٣ لسنة ١٩٦١ المشار إليه من وجوب الإخطار فى ميعاد محدد إنما هو ترديد لما أوجبه المادة الحادية عشر من الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٥٦ السالف الذكر بالنسبة للاتفاقات التى أبرمها الأشخاص الخاضعون له وإذ تقضى المادة الثانية عشر من هذا الأمر الأخير بأن الاتفاقات التى يجب تقديم بيان عنها فى المواعيد وبالشروط التى تحدد بقرار وزارى ولا يقدم عنها هذا البيان تعتبر باطلة إلا إذا رأى الحارس العام إقرارها ، فإن المشرع يكون قد أفصح بهذين النصين من الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٥٦ المحال عليه من الأمر رقم ١٣٨ لسنة ١٩٦١ مرتبطين بنص المادتين الثانية والثالثة من قرار نائب رئيس الجمهورية ووزير الداخلية رقم ٣ لسنة ١٩٦١ المشار إليه والمحال عليه من ذات الأمر رقم ١٣٨ لسنة ١٩٦١ الذى أحال إليه بدوره الأمر رقم ١٤٠ لسنة ١٩٦١ الذى وضعت بموجبه أموال السيدة / ... تحت الحراسة - أفصح المشرع بذلك عن إرادته فى إحكام التدابير التى تؤدى إلى المحافظة على أموال الذين تصدر الأوامر بوضعهم تحت الحراسة بمنع الاعتداد بالاتفاقات التى يدعيها الخاضعون للحراسة مع الغير قبل فرضها عليهم إذا كانت تؤدى إلى دانيه الغير لهم بأى صفة كانت بحق عيى أو شخصى بأن جعل المشرع البطلان جزاء على عدم الإخطار عن هذه الاتفاقات فى المواعيد والأوضاع التى تصدر بها القرارات الوزارية فى هذا الخصوص وذلك ما لم ير الحارس إقرار هذه الاتفاقات .

(الطعن رقم ٣٢٧ ، ٣٤٧ لسنة ٣٤ ق ، جلسة ١٩٦٨/٥/٢٨)

نص الفقرة الأولى من المادة ١٦ من الأمر رقم ٥ لسنة ١٩٦٥ صريح فى أن ما تقرره من بطلان الاتفاقات التى لا يقدم عنها بيان فى الميعاد أو إذا كان البيان المقدم بشأنها غير صحيح ، هذا الحكم مقصور على الاتفاقات المنصوص عليها فى المادة الخامسة عشر والتى تشمل كل اتفاق كتابى أو شفوى يتعلق بنقل الملكية

أو حق الانتفاع أو حق الاستعمال في أموال منقولة أو ثابتة أو ينقل الحقوق أيا كانت طبيعتها أو يترتب عليه إدخال أي تعديل في شركة مدنية أو تجارية أو في مركز الشركاء فيما بينهم ومن ثم فالاتفاق في شأن تقدير أتعاب محام لا يدخل ضمن الاتفاقات سالفة الذكر وبالتالي لا يخضع للبطلان المنصوص عليه في المادة ١٦ من الأمر ٥ لسنة ١٩٥٦ .

(الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٣٤ ق ، جلسة ١٩٦٨/٦/٢٠)

التعسف في استعمال الحق

الطعن رقم ١٧٢ . لسنة ١٨ مكتب فني ٠٢ صفحة رقم ٢٠٩ بتاريخ ١٩٥١-٠١-٠٤

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : التعسف في استعمال الحق

فقرة رقم : ٣

القول بقصر نطاق مسئولية الحكومة عن فصل موظفيها على حالة سوء استعمال الحق هو قول خاطيء . و إذن فمتى كان الحكم إذ قضى برفض دعوى التعويض التي رفعها الطاعن لفصله من وظيفته قبل بلوغه سن التقاعد قد أسس قضاءه على أن حق الحكومة في الاستغناء عن موظفيها إذا ما دعت إليه مصلحة الدولة العليا هو من حقوقها المطلقة التي تباشرها بلا معقب عليها ، و ذلك ما لم تكن قد أساءت استعمال هذا الحق و أنه لا دليل في وقائع الدعوى على أن فصل الطاعن من وظيفته ، كان لغرض شخصي ، و كان الثابت بالأوراق أنه قد ذكر في قرار إحالة الطاعن إلى المعاش السبب الذي بنيت عليه هذه الإحالة و هو إلغاء وظيفته ، و كان مما أسس عليه الطاعن دعواه أن هذا السبب غير صحيح ، لأن وظيفته لم تلغ و إنما بقيت على حالها و شغلت بموظف آخر ، و كان السبب الذي برر به فصل الطاعن بالذات هو أنه أمضى مدة طويلة في الخدمة و قارب سن الإحالة إلى المعاش و أصبح الفرق بين راتبه و معاشه ضئيلاً ، و كان الحكم خلواً من بحث هذا الدفاع الجوهرى اعتماداً على ما قرره خطأ من قصر نطاق مسئولية الحكومة عن فصل موظفيها على حالة سوء استعمال الحق ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون كما شابه القصور .

(الطعن رقم ١٧٢ لسنة ١٨ ق ، جلسة ١٩٥١/١/٤)

الطعن رقم ٣٥٠ . لسنة ٣٠ مكتب فني ١٦ صفحة رقم ١٠١٨ بتاريخ ١٩٦٥-١١-١١

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : التعسف في استعمال الحق

فقرة رقم : ٤

إذا تمسك المستأجر بالبقاء بالعين المؤجرة تنفيذاً لعقد الإيجار ولم يرضخ لإرادة المؤجر في أن يستقل بفسخ العقد فإنه يستعمل حقاً له استعمالاً مشروعاً و من ثم فلا يمكن أن يتخذ من مسلكه هذا دليلاً على التعسف في استعمال الدفع بعدم التنفيذ . فإن دلل الحكم المطعون فيه على إساءة المستأجر استعمال الدفع بعدم التنفيذ " بالإمتناع عن الوفاء بالأجرة لقيام المؤجر بأعمال التعرض " فإنه لم يستجب لرغبة المؤجر في إخلاء مسكنه و أصر على البقاء وتنفيذ العقد فإن هذا التدليل يكون فاسداً منطوياً على مخالفة القانون .

الطعن رقم ٣٦٢ . لسنة ٣٢ مكتب فني ١٨ صفحة رقم ٤٧ بتاريخ ١٩٦٧-٠١-٠٤

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : التعسف في استعمال الحق

فقرة رقم : ١

يشترط في التصرف الذي يتنفى عنه وصف التعسف في فصل العامل - و على ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن يكون مبنياً على أوضاع قائمة و مستقرة وقت حصوله لا على أوضاع قلقة و غير مستقرة و في الحساب تخلفها .

الطعن رقم ٠١٩ لسنة ٣٥ مكتب فنى ٢٠ صفحة رقم ٣١٧
بتاريخ ١٣-٠٢-١٩٦٩

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : التعسف في استعمال الحق

فقرة رقم : ٢

تقدير التعسف و الغلو في استعمال المالك لحقه هو من شئون محكمة الموضوع كما أن تقدير التعويض الجابر للضرر الناتج عن هذا التعسف هو مما تستقل به محكمة الموضوع متى كان القانون لا يلزمها بإتباع معايير معينة في شأنه .

(الطعن رقم ١٩ لسنة ٣٥ ق ، جلسة ١٣/٢/١٩٦٩)

الطعن رقم ٠٠١٣ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١٤٣٥
بتاريخ ١٩-١١-١٩٧٥

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : التعسف في استعمال الحق

فقرة رقم : ٨

لا مسأغ لما يذهب إليه الطاعن من أن مسئلكه في دعاوى الطرد و إدعائه أنه المستأجر و نسبة السرقة إلى ذوى المطعون عليها كان إستعمالاً لحقه في الإدعاء و التبليغ لأفى هذين الحقين ينقلبان إلى مخبثه إذا أسىء إستعمالهما .

الطعن رقم ٠٠٦٢ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٢٤٩
بتاريخ ١٠-٠٥-١٩٨٤

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : التعسف في استعمال الحق

فقرة رقم : ٢

المادة ٢٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد جعلت زيادة وحدات المبنى السكنية بالإضافة أو التعلية حقاً للمالك و لو كان عقد الإيجار يمنع ذلك دون أن يخل هذا بحق المستأجر في إنقاص الأجرة إن كان لذلك محل و كانت المادة الرابعة من التقنين المدنى تنص على أن " من إستعمل حقه إستعمالاً مشروعاً لا يكون مسئولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر " كما تنص المادة الخامسة منه على أن يكون إستعمال الحق غير مشروع في الأحوال الآتية " أ " إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير " ب " إذا كانت المصالح التى يرمى إلى تحقيقها قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها " ح " إذا كانت المصالح التى يرمى إلى تحقيقها غير مشروعة " فإن إستعمال المالك لحقه المقرر في المادة ٢٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يتقيد إلا بالقيود العامة المقرر بالمادتين الرابعة و الخامسة من التقنين المدنى ، و إذ كان الطاعن لم يدع - فضلاً عن أن يقيم الدليل أمام محكمة الموضوع على هذا الإدعاء - أن المطعون ضده لم يقصد سوى الإضرار به أو أن المصلحة التى هدف إلى تحقيقها و هى فضلاً عن الجانب الشخصى منها مصلحة عامة تتمثل في زيادة عدد الوحدات السكنية لا تتناسب البتة مع ما يصيبه هو من ضرر بسببها أو أنها مصلحة غير مشروعة فإن المطعون ضده لا يكون مسئولاً عما ينشأ عن إستعماله لهذا الحق من ضرر بالطاعن و إذ كان الحكم المطعون فيه قد إلترم هذا النظر ، فإن النعى عليه بهذا السبب يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٦٢ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٠/٥/١٩٨٤)

الطعن رقم ١٢٤٤ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ٥٤٥
بتاريخ ١٩٨٥-٠٤-٠٤

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : التعسف فى استعمال الحق

فقرة رقم : ٢

يدل نص المادة الخامسة من القانون المدنى على أن مناط التعسف فى إستعمال الحق الذى يجعله محظوراً باعتبار إستعماله غير مشروع له هو تحقق إحدى الصور المحددة على سبيل الحصر فى المادة الخامسة سالفه الذكر و التى تدور كلها حول قصد صاحب الحق من إستعماله لحقه أو مدى أهمية أو مشروعية المصالح التى يهدف إلى تحقيقها و ذلك دون نظر إلى مسلك خصمه إزاء هذا الحق ، و إذ كان دفاع الطاعن لدى محكمة الإستئناف قد قام على تعسف المطعون ضدها فى طلبها طرده من الأرض محل النزاع - و هى شريط ضيق يخترق أرضه - و إزالة ما عليها من بناء على سند من أنها لم تبغ من دعواها سوى الإضرار به و أن مصلحتها فى إسترداد هذه الأرض - إن توافرت - قليلة الأهمية بالنسبة للإضرار التى تلحق به من جراء إزالة ما أقامه عليها من بناء ، فإن الحكم المطعون فيه إذ إنتفت عن هذا الدفاع لمجرد القول بأن الطاعن إستولى بغير حق على أرض المطعون ضدها و أقام بناء عليها يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .
(الطعن رقم ١٢٤٤ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ١٩٨٥/٤/٤)

الطعن رقم ١٦٩٧ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٥٩٣
بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-٢٣

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : التعسف فى استعمال الحق

فقرة رقم : ٨

من المقرر أن إساءة الموظف إستعمال حقه تقتضى قيام الدليل على إنه إنحرف فى أعمال وظيفته عن مقتضى الواجب المفروض عليه و أنه لم يتصرف التصرف الذى إتخذة إلا بقصد الإضرار لأغراض نابية عن المصلحة العامة ، فإذا إنتفى ذلك القصد و تبين للقاضى أن العمل الذى أتاه الموظف قد أملاه واجب الوظيفة فلا يصح القول بأنه أساء إستعمال حقه .

(الطعون أرقام ١٦٩٧ ، ١٧٢٣ ، ١٧٦٠ ، ١٧٦٢ ، ١٧٧٥ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ١٩٨٩/٢/٢٣)

الطعن رقم ٢٢٧٣ لسنة ٥٧ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٩
بتاريخ ١٩٨٩-١١-٠٧

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : التعسف فى استعمال الحق

فقرة رقم : ١

من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن النص فى المادتين الرابعة و الخامسة من القانون المدنى على أن من إستعمل حقه إستعمالاً مشروعاً لا يكون مسئولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر بالغير و أن إستعمال الحق يكون غير مشروع إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير . و هو ما يتحقق بإنتفاء كل مصلحة من إستعمال الحق و أن حق القاضى و حق الدفاع من الحقوق المباحة و لا يسأل من يلج أبواب القضاء تمسكاً بحق يدعيه لنفسه أو ذودا عن هذا الحق إلا إذا ثبت إنحرافه عنه إلى اللدد فى الخصومة و العنت مع وضوح الحق و إبتغاء الإضرار بالخصم .

الطعن رقم ٠١٠١ لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٢٥٩
بتاريخ ١٩٤٦-١١-٢٨

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : التعسف في استعمال الحق

فقرة رقم : ١

إن نظرية إساءة استعمال الحق مردها إلى قواعد المسؤولية في القانون المدني ، لا إلى قواعد العدل و الإنصاف المشار إليها في المادة ٢٩ من لائحة ترتيب المحاكم الأهلية . فإذا كان الحكم قد أسس قضاءه على تلك النظرية فإنه يكون قد أعمل القانون المدني في الدعوى لا قواعد العدل و الإنصاف .
(الطعن رقم ١٠١ لسنة ١٥ ق ، جلسة ٢٨/١١/١٩٤٦)

النص في المواد ٤ ، ٥ ، ١/١٤٨ ، ٢/٨١٨ من القانون المدني ومذكرته الإيضاحية – يدل على أن المشرع قد استلهم ضوابط استعمال الحقوق من مبادئ الشريعة التي تقوم على أنه لا ضرر ولا ضرار وأن درأ المفسد مقدم على جلب المنافع وأن الضرر الأشد يدفع بالضرر الأخف فجعل لنص المادة الخامسة الصادرة ليهيمن على ما عداه من نصوص القانون بفروعه المختلفة إذ لا يكفي أن يلتزم صاحب الحق أيا كان نوع هذا الحق أو مصدره بالحدود الموضوعية له بل عليه فضلاً عن ذلك أن يستعمل حقه في تحقيق مصلحة مشروع فكل الحقوق مهما تنوعت أو اتسعت مقيدة بشرط يرد عليها كافة هو ألا يتعسف صاحب الحق في استعماله فيستهدف به غاية لا يقره عليها القانون أو يلحق بغيره ضرراً لا يتناسب البتة مع ما يدعيه من مصلحة لهذا أعطى المشرع للقاضي سلطة تقديرية واسعة – ليتمكن بها من دفع الضرر قبل وقوعه بمنع صاحب الحق ابتداء من استعمال حقه على نحو يلحق بالمدين ضرراً لا مبرر له مراعيّاً في ذلك خصوصيات كل حالة ومنازعة وظروفها وملابساتها ويختار الحل المناسب لكل دعوى الأقرب إلى تحقيق العدالة ، من ذلك النص في المادة ٢٠٣ من القانون المدني على حق القاضي في أن يستبدل التعويض بالتنفيذ العيني متى كان في ذلك إرهاباً للمدين .

(الطعن رقم ٢٨٠٣ لسنة ٧١ ق – جلسة ٢٠٠٣/٣/١٠)

حق الامتياز

متى كان يبين من الحكم أنه قد رسا مزاد حصة في عقار على البائعة للمطعون عليها الأولى ولما لم تدفع الثمن حددت جلسة لإعادة البيع على ذمتها وفي تلك الجلسة تقدم الطاعن ودفع الثمن من ماله الخاص ، ثم باعت الراسي عليها المزاد هذه الحصة للمطعون عليها الأولى ، وكان الحكم اذ نفى وجود حق امتياز للطاعن على الحصة المذكورة بالثمن الذي دفعه أقام قضاءه على أن الطاعن لم يشهر حق امتياز به بالقيد وفقاً لنص المادة ٦٠١ من القانون المدني [القديم] اكتفاء بتسجيل حكم مرسى المزاد مع أن تسجيل هذا الحكم سابق على دفعه النقود فهو بذلك لا يفيد شينا ذلك أن تسجيل البيع لا يحفظ حق الامتياز إلا إذا ذكر فيه مقدار الباقي من الثمن وما دام الحال لم يكن كذلك بالنسبة للطاعن ولم يرقم هو بقيد حقه الثابت في محضر جلسة إعادة البيع فلا يكون له حق امتياز يصح الاحتجاج به قبل المطعون عليها الأولى . فان هذا الذي قرره الحكم لا مخالفة فيه للقانون .

(الطعن رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠ ق ، جلسة ١٩٥٣/٢/١٢)

لما كان حق الامتياز هو من التأمينات العينية ولا يقرر إلا بمقتضى نص في القانون ، وكان القانون لم يرتب للبائع في حالة بقاءه منتفعاً بالعقار المبيع أو بجزء منه بصفته مستأجراً بأجرة معينة أي امتياز على العين المبيعة ، فان الحكم المطعون يكون قد أخطأ في القانون إذ اعتبر احتفاظ البائع في عقد البيع بحقه في الانتفاع بجزء من المنزل المبيع بصفته من حقوق الامتياز التي خولها له القانون .

(الطعن رقم ١٢٣ لسنة ٢٢ ق ، جلسة ١٩٥٥/٥/٥)

توجب الفقرة الثالثة من المادة ٩٠ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ - بعد تعديلها بالقانون رقم ٢٤٤ لسنة ١٩٥٥ - إخطار مصلحة الضرائب بإيداع قائمة شروط البيع وتاريخه ورتبت على التقصير أو التأخير في أي

من هذين الإجراءين الجزاء الملازم بما يحفظ حق الخزانة العامة وهو إضافة مدين جديد إلى مدينها الأصلي " الممول " بحيث يكون المتسبب في التقصير أو التأخير مسئولاً معه عن أداء الضرائب المستحقة في حدود قيمة الأموال المبيعة . وبهذا النص لم يرد المشرع إدراج مصلحة الضرائب في عداد أولى الشأن من الدائنين الذين إذا لم يتم إخطار أحدهم جاز له طبقاً للمادة ٦٩١ مرافعات أن يقرر بالزيادة بالعشر خلال سنتين يوماً من تاريخ إخطاره برسو المزداد والتمن الذي رسا به ، ومن ثم فإن النص في القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ - دون قانون المرافعات - على وجوب إخطار مصلحة الضرائب بإيداع قائمة شروط البيع وبتاريخه لا يغير من طبيعة حقها باعتبارها صاحبة حق امتياز عام على أموال مدينها لا أكثر وبالتالي لا يكون لها حق التقرير بزيادة العشر إلا في خلال الأيام العشرة التالية لرسو المزداد طبقاً للمادة ٦٧٤ مرافعات .

(الطعن رقم ١٥ لسنة ٢٩ ق ، جلسة ١٩٦٣/١٢/٢٥)

الامتياز لا يقرر لحق إلا بمقتضى نص في القانون . ومن ثم فإن اشتراط المتعاقد امتياز لحقه في التعويض لا يعتد به وبالتالي يكون النص عليه في العقد لغواً .

(الطعن رقم ٢٠٠ لسنة ٢٩ ق ، جلسة ١٩٦٤/٥/٢١)

إن حق الامتياز المقرر في المادة ٢٧ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية لا يعدو أن يكون حقاً تبعياً ، ، ضامناً ، ، للوفاء بالحق الأصلي ولا ينزع صفة الكفيل عن صاحب الأرض ويجعله مديناً أصلياً بهذه الضريبة .

(الطعن رقم ٢٩٨ لسنة ٣٣ ق ، جلسة ١٩٦٨/١/٩)

مؤدى نصوص المواد ١١٣٤ و ١١٤٧ من القانون المدنى و ١٢ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى أن الامتياز المقرر بمقتضى القانون لثمن العقار المبيع يجب أن يشهر - وشهر الامتياز يحصل بالقيود - وذلك حتى يسرى الامتياز في مواجهة الغير كما يجب هذا القيد ولو كان البيع مسجلاً . وإذ يترتب على عدم شهر حق امتياز بائع الأطنان الزراعية - مع عدم سريانه في مواجهة الغير - أن تظل ذمة المشتري مشغولة بمقدار ما عليه من دين لينفذ به البائع على أموال المشتري الأخرى استيفاء لحقه ومن ثم فلا محل لإعمال حكم المادة السابعة من قانون الإصلاح الزراعى في هذه الحالة .

(الطعن رقم ١٢٨ لسنة ٣٥ ق ، جلسة ١٩٦٩/٦/٣)

الامتياز المقرر في المادة ١١٤٨ من القانون المدنى للمقاولين على المنشآت التى عهد إليهم فى تشييدها نظير المبالغ المستحقة لهم لا يسرى على الغير إلا إذا أشهر بالقيود .

(الطعن رقم ٢٨٣ لسنة ٣٥ ق ، جلسة ١٩٦٩/٦/١٩)

كلما أراد المشرع أن يخول الخزانة العامة حق تتبع أموال مدينها استيفاء لحق من حقوقها الممتازة - وبصرف النظر عن عدم شهره - على هذا الامتياز الخاص ورسم معاملته ونطاقه وهو ما نصت عليه القوانين الخاصة بضرائب الأطنان والمباني والرسوم الجمركية والقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ بفرض رسم أيلولة على التراكات .

(الطعن رقم ٣٠٩ لسنة ٣٥ ق ، جلسة ١٩٦٩/٦/١٧)

أوجبت المادة ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى على أصحاب حقوق الامتياز العقارية السابقة أن يقوموا بقيود حقوقهم فى خلال عشر سنوات من تسجيل العقود المرتبة لها أو تاريخ العمل بذلك القانون فى أول يناير سنة ١٩٤٧ أى المدينين أطول ، وقضت بعدم نفاذ هذه الحقوق بالنسبة للغير بعد انقضاء المدة ما لم يتم قيد هذه الحقوق . وإذ كانت المادة ٦٠ من القانون المشار إليه تقضى بإلغاء كل نص يخالف أحكام ذلك القانون ، مما مفاده إلغاء نص الفقرة الأخيرة من المادة ٦٠١ سابقاً من القانون المدنى القديم التى تقضى باعتبار ثمن العقار ممتازاً إذا حصل تسجيل البيع على الوجه الصحيح ، وذلك على أساس

أن ما جاء بالمادة ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ يخالفها ، وهو ما أيدته المذكرة الإيضاحية لذلك القانون . وكان يبين مما أورده الحكم الابتدائي الذي أيدته الحكم المطعون فيه وأحال إلى أسبابه في بيان واقعة الدعوى أن المطعون عليه الأول لم يقيد حق الامتياز الثابت بموجب عقد البيع الصادر منه للبائع لمورث الطاعنة والمسجل في ٣٠ من أبريل سنة ١٩٣١ ، لا في الميعاد المنصوص عليه في المادة ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ولا خلال المهلة التي في آخر ديسمبر سنة ١٩٤٨ ، والتي امتد إليها الميعاد المذكور بموجب القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٤٧ ، مما مؤداة عدم نفاذ هذا الحق في مواجهة الطاعنين لأنهم من الغير بالنسبة له ، إذ لم يكونوا هم ولا مورثهم الذين قرروا هذا الحق ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى من بعد برفض الدعوى تأسيساً منه على قيام حق الامتياز الثابت بعقد البيع المسجل في سنة ١٩٣١ رغم عدم قيده طبقاً لما توجبه المادة ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ على النحو الذي سلف بيانه ، فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٣٠١ لسنة ٣٦ ق ، جلسة ١٩٧١/٣/١٦)

ما يستند إليه الطاعنون - المشترون - من أن البائع للبائعين لهم تملك الأطيان بموجب حكم مرسى مزاد يطهرها من أى حق للغير بما في ذلك حق امتياز المطعون ضدهم الأربعة الأول - البائعين - مردود بأنهم لم يقدموا ما يدل على اختصاص هؤلاء المطعون ضدهم باعتبارهم أصحاب حق امتياز على الأطيان في دعوى البيوع التي انتهت برسو المزاد على البائع للبائعين لهم .

(الطعن رقم ٨٩ لسنة ٤٠ ق ، جلسة ١٩٧٥/٥/١٢)

متى اكتسب الحائز بالتقادم ملكية أطيان عليها حق امتياز مقرر قبل بدء سريان التقادم فإنه يكتسب الملكية مثقلة بهذا الحق الذي يبيح لصاحبه حق التتبع واتخاذ إجراءات التنفيذ .

(الطعن رقم ٨٩ لسنة ٤٠ ق ، جلسة ١٩٧٥/٥/١٢)

البين من نصوص المواد ٧٥٠ - ٧٦٨ من القانون المدني المختلط - الذي تمت الإجراءات في ظله - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التسجيل يتم بمجرد نسخ صورة السند في الدفتر المعد لذلك ، وإن دفتر الفهرست لم يعد لتسجيل المحررات ولكنه أعد لتلخيص التسجيلات التي تكون قد تمت فعلاً حتى يتسنى إعطاء كشف عنها لمن يطلبه فهو مجرد تنظيم داخلي في أقلام الرهون - كما يبين من نصوص المادتين ٧٦٩ ، ٧٧٠ من ذلك القانون أن الخطأ في الشهادة " العقارية " لا يترتب عليه إلا مساءلة الموظف الذي تسبب في هذا الخطأ ، ومن ثم فإن إغفال تلخيص التسجيل في دفتر الفهرست ليس من شأنه أن يهدر حق الدائنين في الاحتجاج بآثار تسجيل حق امتيازهم على العقار .

(الطعن رقم ٨٩ لسنة ٤٠ ق ، جلسة ١٩٧٥/٥/١٢)

تنص المادة ٤٨ من القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ على أنه " يجوز أن يحصل ما يستحق للدولة من أجراء أو ثمن وملحقاتها عن العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون بطريق الحجز الإداري ويكون لهذه المبالغ امتياز عام على أموال المدين في مرتبة المبالغ المستحقة للخرانة العامة المنصوص عليها في المادة ١١٣٩ من القانون المدني وسابقه على أى امتياز آخر عدا المصروفات القضائية والضرائب والرسوم " . كما تنص المادة ٧١ منه على أنه " جميع التصرفات التي تمت قبل العمل بهذا القانون الواردة على عقارات كانت داخلة في ملكية الدولة الخاصة تبقى نافذة بذات الشروط والأحكام السارية وقت إقرارها " مما يفيد أن حق الامتياز المقرر للحكومة بالمادة ٤٨ السالفة الذكر ، لا يكون إلا بالنسبة للعقود المبرمة قبل سريانه ولو بقيت آثار هذه العقود قائمة في ظله . إذ كان ذلك وكانت عقود البيع الصادرة من الطاعن - رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعي بصفته - إلى المطعون عليها قد تمت قبل صدور القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ فإن دين الطاعن لا يكون له حق الامتياز المقرر في هذا القانون أياً كان ميعاد استحقاقه .

(الطعن رقم ٩٥ لسنة ٤٠ ق ، جلسة ١٩٧٦/١٢/١٦)

الامتياز وعلى ما جرى به نص المادة ١١٣٠ من القانون المدني هو " أولوية يقررها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته " منا أن المادة ١١٣١ من ذات القانون تنص على أن الامتياز يحددها القانون " فالقانون وحده هو الذى يعين الحقوق الممتازة وهو وحده الذى يحدد مرتبة الامتياز بحيث لا يجوز وضع ترتيبه إتفاقاً أو قضاءً ، وقد نصت المادة ١١٣٢ من القانون المدني على أن ترد حقوق الامتياز العامة عن جميع أموال المدين من منقول وعقار معين ، ومن ثم فإن صاحب حق الامتياز العام يباشر إجراءات التنفيذ على أى مال للمدين فيستوى حقه الممتاز من هذا المال متقدماً على جميع دائنى المدين العاديين لما كان ذلك وكانت المادة ١٢٤ من القانون ٦٣ لسنة ١٩٦٤ الخاص بالتأمينات الاجتماعية والمادة ١٠٥ من القانون ٩٢ لسنة ١٩٥٩ الملغى والتي تقابلها تنص على أن المبالغ المستحقة بمقتضى أحكام قانون التأمينات الاجتماعية يكون لها امتياز على أموال المدين من منقول وعقار وتستوفى مباشرة بعد المصروفات القضائية بما يجعل مرتبة امتياز حقوق الهيئة الطاعنة فى أعلى الدرجات بعد المصروفات القضائية ، وكان من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أهدر حق الامتياز المقرر لديون الهيئة الطاعنة على جميع أموال مدينها باعتباره من حقوق الامتياز العامة المقررة بالقانون وبغير تفريق بين مال وآخر ثم عاد فجعل مجاله ميزانية المنشأة دون ذكر لأسباب هذا التخصيص المخالف لما ورد من الأحكام العامة فى القانون المدني ومن الأحكام الخاصة فى قانون التأمينات الاجتماعية ، فإنه يكون قد خالف القانون فى هذا الخصوص .

(الطعن رقم ٤٣٢ لسنة ٤٠ ق ، جلسة ١٩٧٦/٤/٧)

الفقرة الأولى من المادة السادسة من المرسوم بقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٣٠ الخاص بالترخيص بالاشتراك فى إنشاء بنك زراعى ، معدلة بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٥٨ - وعلى ما ورد فى المذكرة الإيضاحية للقانون - صريحة فى أن حق الامتياز الذى كفله المشرع لقروض بنك التسليف الزراعى والتعاونى لا يقتصر على محصول السنة الذى صرفت هذه القروض فى إنتاجه ولكنه يرد على كافة أموال المدين المنقولة وذلك ضماناً لتحصيل مطلوبات البنك ولتدعيم الانتماء الزراعى والتعاونى ، أما ما ورد بالنص من أن هذا الامتياز " يجرى فى الترتيب مع الامتياز المقرر فى المادة ١١٤٢ من القانون المدني " فقد قصد به أن يكون فى مرتبة الامتياز المقرر بهذه المادة لمصروفات الزراعة والمبالغ المستحقة فى مقابل آلات الزراعة .

(الطعن رقم ٧٤٩ لسنة ٤٢ ق ، جلسة ١٩٧٦/١٢/٢١)

النص فى المادة ١١٣٣ من القانون المدني على أنه " لا يحتج بحق الامتياز على من حاز المنقول بحسن نية ويعتبر حائزاً فى حكم هذه المادة مؤجر العقار بالنسبة إلى المنقولات الموجودة فى العين المؤجرة ... " مفاده أن جميع حقوق الامتياز سواء كانت حقوق امتياز عامة فى جميع أموال المدين أم كانت حقوق امتياز خاصة على منقول معين ، لا يحتج بها على الحائز حسن النية لأنه بالإضافة إلى أن عبارة " حق الامتياز " جاءت بهذا النص عامة دون تخصيص ، فإن هذا النص ورد فى الفصل الأول من الباب الرابع من الكتاب الرابع من القانون المدني الخاص بالأحكام العامة فى حقوق الامتياز ، هذا فضلاً عن أن هذا النص قصد به تغليب قاعدة الحياة بحسن نية على الامتياز سواء كان خاصاً أم عاماً . وإذ كانت المادة ١٢٤ من القانون ٦٣ لسنة ١٩٦٤ تنص على أن المبالغ المستحقة للهيئة الطاعنة - الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية - يكون لها امتياز على جميع أموال المدين من منقول وعقار ، فإن ذلك لا يعنى أنه يحتج بها على الحائز حسن النية شأنها فى ذلك شأن سائر حقوق الامتياز سواء كانت عامة أو خاصة .

(الطعن رقم ١٣٦٢ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ١٩٧٩/٥/١٠)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الامتياز لا يقرر لحق إلا بمقتضى نص فى القانون ، ومن ثم فإن اشتراط المتعاقد امتيازاً لحقه إلى لم يقرر له القانون هذا الامتياز لا يعتد به وبالتالي يكون النص عليه فى العقد لغواً .

(الطعن رقم ٤١١ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ١٩٨٧/٤/٩)

الطعن رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٤٧٦
بتاريخ ١٢-٠٢-١٩٥٣

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الامتياز

فقرة رقم : ١

متى كان يبين من الحكم أنه قد رسا مزاد حصة في عقار على البائعة للمطعون عليها الأولى و لما لم تدفع الثمن حددت جلسة لاعادة البيع على ذمتها و في تلك الجلسة تقدم الطاعن و دفع الثمن من ماله الخاص ، ثم باعت الراسي عليها المزاد هذه الحصة للمطعون عليها الأولى ، وكان الحكم اذ نفى وجود حق امتياز للطاعن على الحصة المذكورة بالثمن الذي دفعه أقام قضاؤه على أن الطاعن لم يشهر حق امتياز به بالقيد وفقا لنص المادة ٦٠١ من القانون المدني [القديم] اكتفاء بتسجيل حكم مرسى المزاد مع أن تسجيل هذا الحكم سابق على دفعه النقود فهو بذلك لايفيده شيئا ذلك أن تسجيل البيع لا يحفظ حق الامتياز إلا اذا ذكر فيه مقدار الباقي من الثمن و ما دام الحال لم يكن كذلك بالنسبة للطاعن ولم يقم هو بقيد حقه الثابت في محضر جلسة إعادته البيع فلا يكون له حق امتياز يصح الاحتجاج به قبل المطعون عليها الأولى . فان هذا الذي قرره الحكم لا مخالفة فيه للقانون .

الطعن رقم ٠١٢٣ لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ١١٠٩

بتاريخ ١٩٥٥-٠٥-٠٥

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الامتياز

فقرة رقم : ٣

لما كان حق الامتياز هو من التأمينات العينية و لا يقرر الا بمقتضى نص فى القانون ، و كان القانون لم يرتب للبايع فى حالة بقلانه منتفعا بالعقار المبيع أو بجزء منه بصفته مستأجرا بأجرة معينة أى امتياز على العين المبيعة ، فان الحكم المطعون يكون قد أخطأ فى القانون إذ اعتبر احتفاظ البائع فى عقد البيع بحقه فى الإنتفاع بجزء من المنزل المبيع بصفته من حقوق الإمتياز التى خولها له القانون .

الطعن رقم ٠٠١٥ لسنة ٢٩ مكتب فنى ١٤ صفحة رقم ١١٩٢

بتاريخ ١٩٦٣-١٢-٢٥

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الامتياز

فقرة رقم : ١

توجب الفقرة الثالثة من المادة ٩٠ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ - بعد تعديلها بالقانون رقم ٢٤٤ لسنة ١٩٥٥ - إخطار مصلحة الضرائب بإيداع قائمة شروط البيع و تاريخه و رتبته على التقصير أو التأخير فى أى من هذين الإجراءين الجزاء الملائم بما يحفظ حق الخزانة العامة وهو إضافة مدين جديد إلى مدينها الأسمى " الممول " بحيث يكون المتسبب فى التقصير أو التأخير مسنولا معه عن أداء الضرائب المستحقة فى حدود قيمة الأموال المبيعة . و بهذا النص لم يرد المشرع إدراج مصلحة الضرائب فى عداد أولى الشأن من الدائنين الذين إذا لم يتم إخطار أحدهم جاز له طبقا للمادة ٦٩١ مرافعات أن يقرر بالزيادة بالعشر خلال ستنين يوما من تاريخ إخباره برسو المزاد و الثمن الذى رسا به ، و من ثم فإن النص فى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ - دون قانون المرافعات - على وجوب إخطار مصلحة الضرائب بإيداع قائمة شروط البيع و بتاريخه لا يغير من طبيعة حقها باعتبارها صاحبة حق امتياز عام على أموال مدينها لا أكثر و بالتالى لا يكون لها حق التقرير بزيادة العشر إلا فى خلال الأيام العشرة التالية لرسو المزاد طبقا للمادة ٦٧٤ مرافعات .

(الطعن رقم ١٥ سنة ٢٩ ق ، جلسة ٢٥/١٢/١٩٦٣)

الطعن رقم ٠٢٠٠ لسنة ٢٩ مكتب فنى ١٥ صفحة رقم ٧٠٦

بتاريخ ١٩٦٤-٠٥-٢١

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الامتياز

فقرة رقم : ٣

الإمتياز لا يقرر لحق إلا بمقتضى نص فى القانون . و من ثم فإن إشتراط المتعاقد إمتياز لحقه فى التعويض لا يعتد به و بالتالى يكون النص عليه فى العقد لغوا .

(الطعن رقم ٢٠٠ لسنة ٢٩ ق ، جلسة ٢١/٥/١٩٦٤)

=====

الطعن رقم ٠٢٩٨ لسنة ٣٣ مكتب فنى ١٩ صفحة رقم ٢٠

بتاريخ ١٩٦٨-٠١-٠٩

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الامتياز

فقرة رقم : ٢

إن حق الامتياز المقرر فى المادة ٢٧ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية لا يعدو أن يكون حقا تبعا ، ، ضامنا ، ، للوفاء بالحق الأسمى ولا ينزع صفة الكفيل عن صاحب الأرض ويجعله مدينا أصليا بهذه الضريبة .

(الطعن رقم ٢٩٨ لسنة ٣٣ ق ، جلسة ٩/١/١٩٦٨)

=====

الطعن رقم ٠١٢٨ لسنة ٣٥ مكتب فنى ٢٠ صفحة رقم ٨٤٥

بتاريخ ١٩٦٩-٠٦-٠٣

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الامتياز

فقرة رقم : ٢

مؤدى نصوص المواد ١١٣٤ و ١١٤٧ من القانون المدنى و ١٢ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى أن الإمتياز المقرر بمقتضى القانون لثمن العقار المبيع يجب أن يشهر - و شهر الإمتياز يحصل بالقيود - و ذلك حتى يسرى الإمتياز فى مواجهة الغير كما يجب هذا القيد و لو كان البيع مسجلا . و إذ يترتب على عدم شهر حق إمتياز بائع الأطنان الزراعية - مع عدم سريانه فى مواجهة الغير - أن تظل ذمة المشتري مشغولة بمقدار ما عليه من دين لينفذ به البائع على أموال المشتري الأخرى إستيفاء لحقه و من ثم فلا محل لإعمال حكم المادة السابعة من قانون الإصلاح الزراعى فى هذه الحالة .

(الطعن رقم ١٢٨ لسنة ٣٥ ق ، جلسة ٣/٦/١٩٦٩)

=====

الطعن رقم ٠٢٨٣ لسنة ٣٥ مكتب فنى ٢٠ صفحة رقم ١٠٠٢

بتاريخ ١٩٦٩-٠٦-١٩

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الامتياز

فقرة رقم : ٩

الإمتياز المقرر فى المادة ١١٤٨ من القانون المدنى للمقاولين على المنشآت التى عهد إليهم فى تشييدها نظير المبالغ المستحقة لهم لا يسرى على الغير إلا إذا أشهر بالقيود .

=====

الطعن رقم ٠٣٠٩ لسنة ٣٥ مكتب فنى ٢٠ صفحة رقم ٩٨٩

بتاريخ ١٩٦٩-٠٦-١٧

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الامتياز

فقرة رقم : ٣

كلما أراد المشرع أن يخول الخزانة العامة حق تتبع أموال مدينتها إستيفاء لحق من حقوقها الممتازة - و بصرف النظر عن عدم شهره - على هذا الإمتياز الخاص و رسم معاملته و نطاقه و هو ما نصت عليه القوانين الخاصة بضرائب الأتيطان و المباني و الرسوم الجمركية و القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ بفرض رسم أيلولة على التركات .

(الطعن رقم ٣٠٩ لسنة ٣٥ ق ، جلسة ١٩٦٩/٦/١٧)

الطعن رقم ٣٠١ لسنة ٣٦ مكتب فنى ٢٢ صفحة رقم ٣٠٠

بتاريخ ١٦-٠٣-١٩٧١

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الامتياز

فقرة رقم : ١

أوجبت المادة ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى على أصحاب حقوق الإمتياز العقارية السابقة أن يقوموا بقيد حقوقهم فى خلال عشر سنوات من تسجيل العقود المرتبة لها أو تاريخ العمل بذلك القانون فى أول يناير سنة ١٩٤٧ أى المدينين أطول ، وقضت بعدم نفاذ هذه الحقوق بالنسبة للغير بعد إنقضاء المدة ما لم يتم قيد هذه الحقوق . و إذ كانت المادة ٦٠ من القانون المشار إليه تقضى بإلغاء كل نص يخالف أحكام ذلك القانون ، مما مفاده إلغاء نص الفقرة الأخيرة من المادة ٦٠١ سابعاً من القانون المدنى القديم التى تقضى بإعتبار ثمن العقار ممتازاً إذا حصل تسجيل البيع على الوجه الصحيح ، و ذلك على أساس أن ما جاء بالمادة ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ يخالفها ، و هو ما أيدته المذكرة الإيضاحية لذلك القانون . و كان يبين مما أورده الحكم الابتدائى الذى أيدته الحكم المطعون فيه و أحال إلى أسبابه فى بيان واقعة الدعوى أن المطعون عليه الأول لم يقيد حق الإمتياز الثابت بموجب عقد البيع الصادر منه للبائع لمورث الطاعنة و المسجل فى ٣٠ من أبريل سنة ١٩٣١ ، لا فى الميعاد المنصوص عليه فى المادة ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ولا خلال المهلة التى فى آخر ديسمبر سنة ١٩٤٨ ، و التى امتد إليها الميعاد المذكور بموجب القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٤٧ ، مما مؤاده عدم نفاذ هذا الحق فى مواجهة الطاعنين لأنهم من الغير بالنسبة له ، إذ لم يكونوا هم و لا مورثهم الذين قرروا هذا الحق ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى من بعد برفض الدعوى تأسيساً منه على قيام حق الإمتياز الثابت بعقد البيع المسجل فى سنة ١٩٣١ رغم عدم قيده طبقاً لما توجبه المادة ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ على النحو الذى سلف بيانه ، فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٣٠١ لسنة ٣٦ ق ، جلسة ١٩٧١/٣/١٦)

الطعن رقم ٠٠٨٩ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ٩٦٧

بتاريخ ١٢-٠٥-١٩٧٥

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الامتياز

فقرة رقم : ٢

ما يستند إليه الطاعنون - المشترون - من أن البائع للبائعين لهم تملك الأتيطان بموجب حكم مرسى مزاد يطهرها من أى حق للغير بما فى ذلك حق إمتياز المطعون ضدهم الأربعة الأول - البائعين - مردود بأنهم لم يقدموا ما يدل على إختصام هؤلاء المطعون ضدهم بإعتبارهم أصحاب حق إمتياز على الأتيطان فى دعوى البيوع التى إنتهت برسو المزاد على البائع للبائعين لهم .

الطعن رقم ٠٠٨٩ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ٩٦٧

بتاريخ ١٢-٠٥-١٩٧٥

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الامتياز

فقرة رقم : ٣

متى اكتسب الحائز بالتقادم ملكية أطيان عليها حق إمتياز مقرر قبل بدء سريان التقادم فإنه يكتسب الملكية مثقلة بهذا الحق الذى يبيح لصاحبه حق التتبع و إتخاذ إجراءات التنفيذ .

الطعن رقم ٠٠٨٩ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ٩٦٧

بتاريخ ١٢-٠٥-١٩٧٥

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الامتياز

فقرة رقم : ٥

البيان من نصوص المواد ٧٥٠ - ٧٦٨ من القانون المدنى المختلط - الذى تمت الإجراءات فى ظله - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التسجيل يتم بمجرد نسخ صورة السند فى الدفتر المعد لذلك ، و إن دفتر الفهرست لم يعد لتسجيل المحررات و لكنه أعد لتلخيص التسجيلات التى تكون قد تمت فعلاً حتى يتسنى إعطاء كشف عنها لمن يطلبه فهو مجرد تنظيم داخلى فى أقلام الرهون - كما يبين من نصوص المادتين ٧٦٩ ، ٧٧٠ من ذلك القانون أن الخطأ فى الشهادة " العقارية " لا يترتب عليه إلا مساءلة الموظف الذى تسبب فى هذا الخطأ ، و من ثم فإن إغفال تلخيص التسجيل فى دفتر الفهرست ليس من شأنه أن يهدر حق الدائنين فى الإحتجاج بآثار تسجيل حق إمتيازهم على العقار .

الطعن رقم ٠٠٩٥ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١٧٦٥

بتاريخ ١٦-١٢-١٩٧٦

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الامتياز

فقرة رقم : ١

تنص المادة ٤٨ من القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ على أنه " يجوز أن يحصل ما يستحق للدولة من أجراء أو ثمن و ملحقاتها عن العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون بطريق الحجز الإدارى و يكون لهذه المبالغ إمتياز عام على أموال المدين فى مرتبة المبالغ المستحقة للخزانة العامة المنصوص عليها فى المادة ١١٣٩ من القانون المدنى و سابقه على أى إمتياز آخر عدا المصروفات القضائية و الضرائب و الرسوم " . كما تنص المادة ٧١ منه على أنه " جميع التصرفات التى تمت قبل العمل بهذا القانون الواردة على عقارات كانت داخلية فى ملكية الدولة الخاصة تبقى نافذة بذات الشروط و الأحكام السارية وقت إقرارها " مما يفيد أن حق الإمتياز المقرر للحكومة بالمادة ٤٨ السالفة الذكر ، لا يكون إلا بالنسبة للعقود المبرمة قبل سريانه و لو بقيت آثار هذه العقود قائمة فى ظله . إذ كان ذلك و كانت عقود البيع الصادرة من الطاعن - رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى بصفته - إلى المطعون عليها قد تمت قبل صدور القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ فإن دين الطاعن لا يكون له حق الإمتياز المقرر فى هذا القانون أياً كان ميعاد إستحقاقه .

(الطعن رقم ٩٥ لسنة ٤٠ ق ، جلسة ١٦/١٢/١٩٧٦)

الطعن رقم ٠٤٣٢ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ٨٨٠

بتاريخ ٠٧-٠٤-١٩٧٦

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الامتياز

فقرة رقم : ٢

الإمتياز و على ما جرى به نص المادة ١١٣٠ من القانون المدنى هو " أولوية يقررها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته " منا أن المادة ١١٣١ من ذات القانون تنص على أن الإمتياز يحددها القانون " فالقانون وحده هو الذى يعين الحقوق الممتازة و هو وحده الذى يحدد مرتبة الإمتياز بحيث لا يجوز وضع ترتيبه إتفاقاً أو قضاء ، و قد نصت المادة ١١٣٢ من القانون المدنى على أن ترد حقوق الإمتياز العامة عن جميع أموال

المدين من منقول و عقار معين ، و من ثم فإن صاحب حق الإمتياز العام يباشر إجراءات التنفيذ على أى مال للمدين فيستوى حقه الممتاز من هذا المال متقدماً على جميع دائنى المدين العاديين لما كان ذلك و كانت المادة ١٢٤ من القانون ٦٣ لسنة ١٩٦٤ الخاص بالتأمينات الإجتماعية و المادة ١٠٥ من القانون ٩٢ لسنة ١٩٥٩ الملغى و التى تقابلها تنص على أن المبالغ المستحقة بمقتضى أحكام قانون التأمينات الإجتماعية يكون لها إمتياز على أموال المدين من منقول و عقار و تستوفى مباشرة بعد المصروفات القضائية بما يجعل مرتبه إمتياز حقوق الهيئة الطاعة فى أعلى الدرجات بعد المصروفات القضائية ، و كان من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أهدر حق الإمتياز المقرر لديون الهيئة الطاعة على جميع أموال مدينها بإعتباره من حقوق الإمتياز العامة المقررة بالقانون و بغير تفريق بين مال و آخر ثم عاد فجعل مجاله ميزانية المنشأة دون ذكر لأسباب هذا التخصيص المخالف لما ورد من الأحكام العامة فى القانون المدنى و من الأحكام الخاصة فى قانون التأمينات الإجتماعية ، فإنه يكون قد خالف القانون فى هذا الخصوص .

(الطعن رقم ٤٣٢ لسنة ٤٠ ق ، جلسة ١٩٧٦/٧/٤)

الطعن رقم ٠٧٤٩ لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١٧٩٥ بتاريخ ١٩٧٦-١٢-٢١

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الامتياز

فقرة رقم : ١

الفقرة الأولى من المادة السادسة من المرسوم بقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٣٠ الخاص بالترخيص بالإشتراك فى إنشاء بنك زراعى ، معدلة بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٥٨ - و على ما ورد فى المذكرة الإيضاحية للقانون - صريحة فى أن حق الإمتياز الذى كفله المشرع لقروض بنك التسليف الزراعى و التعاونى لا يقتصر على محصول السنة الذى صرفت هذه القروض فى إنتاجه ولكنه يرد على كافة أموال المدين المنقولة و ذلك ضماناً لتحصيل مطلوبات البنك و لتدعيم الإنتمان الزراعى و التعاونى ، أما ما ورد بالنص من أن هذا الامتياز " يجرى فى الترتيب مع الإمتياز المقرر فى المادة ١١٤٢ من القانون المدنى " فقد قصد به أن يكون فى مرتبة الإمتياز المقرر بهذه المادة لمصروفات الزراعة و المبالغ المستحقة فى مقابل آلات الزراعة .

(الطعن رقم ٧٤٩ لسنة ٤٢ ق ، جلسة ١٩٧٦/١٢/٢١)

الطعن رقم ١٣٦٢ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٢٢

بتاريخ ١٩٧٩-٠٥-١٠

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الامتياز

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ١١٣٣ من القانون المدنى على أنه " لا يحتج بحق الإمتياز على من حاز المنقول بحسن نية و يعتبر حائزاً فى حكم هذه المادة مؤجر العقار بالنسبة إلى المنقولات الموجودة فى العين المؤجرة ... " مفاده أن جميع حقوق الإمتياز سواء كانت حقوق إمتياز عامة فى جميع أموال المدين أم كانت حقوق إمتياز خاصة على منقول معين ، لا يحتج بها على الحائز حسن النية لأنه بالإضافة إلى أن عبارة " حق الإمتياز " جاءت بهذا النص عامة دون تخصيص ، فإن هذا النص ورد فى الفصل الأول من الباب الرابع من الكتاب الرابع من القانون المدنى الخاص بالأحكام العامة فى حقوق الإمتياز ، هذا فضلاً عن أن هذا النص قصد به تغليب قاعدة الحيازة بحسن نية على الإمتياز سواء كان خاصاً أم عاماً . و إذ كانت المادة ١٢٤ من القانون ٦٣ لسنة ١٩٦٤ تنص على أن المبالغ المستحقة للهيئة الطاعة - الهيئة العامة للتأمينات الإجتماعية - يكون لها إمتياز على جميع أموال المدين من منقول و عقار ، فإن ذلك لا يعنى أنه يحتج بها على الحائز حسن النية شأنها فى ذلك شأن سائر حقوق الإمتياز سواء كانت عامة أو خاصة .

الطعن رقم ٠٤١١ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٥٦٦

بتاريخ ٠٩-٠٤-١٩٨٧

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الامتياز

فقرة رقم : ٢

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإمتياز لا يقرر لحق إلا بمقتضى نص في القانون ، و من ثم فإن إشتراط المتعاقد إمتيازاً لحقه الى لم يقرر له القانون هذا الإمتياز لا يعتد به و بالتالى يكون النص عليه فى العقد لغواً .

الطعن رقم ٠٠٦٩ لسنة ٠٢ مجموعة عمر ١ ع صفحة رقم ١٧٢

بتاريخ ٠٢-٠٢-١٩٣٣

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الامتياز

فقرة رقم : ١

إن قصد الشارع من التأمينات المنصوص عليها بالمادة ٥١٠ مدنى هو كل ما يعول عليه الدائن من الضمانات الخاصة ، إتفاقاً أو قانوناً ، لإقتضاء حقه . فهى تشمل بلا ريب حق إمتياز المؤجر على حاصلات الأرض المؤجرة ، إذ القانون ، من جهة ، يلزم المستأجر بتوفيرها فى الأرض لتكون كصريح نص المادة ٣٨١ مدنى تأميناً ، أو بتعبير أدق ضماناً للأجرة . كما أن المادة ٦٠١ مدنى من جهة أخرى تعد الأجرة ديناً ذا إمتياز نشأته مقارنة لعقد الإيجار و لاحقة بالأثمار و الحاصلات الناتجة من الأرض المؤجرة .

الطعن رقم ٠٠٤٦ لسنة ٠٧ مجموعة عمر ٢ ع صفحة رقم ٢٥٦

بتاريخ ٠٣-٠٢-١٩٣٨

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الامتياز

فقرة رقم : ١

إن إعطاء وزارة المالية سلفة على زراعة تتجاوز مساحتها الحد المقرر فى القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٣٩ إنما هى مخالفة متعلقة بالتنظيم المالى للدولة فقط فلا تأثير لها فى صحة السلفة المعقودة و لا تمس الإمتياز الذى أعطاه لها القانون .

(الطعن رقم ٤٦ لسنة ٧ ق ، جلسة ٣/٢/١٩٣٨)

الطعن رقم ٠٠٤٥ لسنة ١١ مجموعة عمر ٣ ع صفحة رقم ٤٢٠

بتاريخ ١٩-٠٣-١٩٤٢

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الامتياز

فقرة رقم : ٤

متى كان حكم التضامن و عدم التجزئة نافذاً على المدينين فلا محل لأن يسائلوا نازع الملكية عن تنفيذ أجرى على أطيان أحدهم ما دامت هذه الأطيان داخلة فى الأطيان المرهونة التى تقرر عليها حق إمتياز لنزع الملكية سابق فى المرتبة على من نفذ عليها مما مقتضاه أن نازع الملكية حتى إذا سكت عن إستعمال حقه عندما أجرى هذا التنفيذ فإن حقه فى إقتضاء دينة كاملاً من مدينيه المتضامين معاً يبقى قائماً ، و هؤلاء و شأنهم فى رجوعهم بعضهم على بعض .

(الطعن رقم ٤٥ لسنة ١١ ق ، جلسة ١٩/٣/١٩٤٢)

حق الانتفاع

إذا كان العقد الحاصل بين مصلحة السكك الحديدية وشخص عن مقاصف بعض محطاتها ، وإن كان قد سمي عقد إيجار ، يتضح من مجموع ما حواه من نصوص وما فرضه من التزامات أن هذه المصلحة لم تكن في تعاقدها تنشد المضاربة أو استغلال بعض أماكن من محطاتها بقصد التجارة وإنما هي تبغى من وراء ذلك أولاً وبالأدنى مصلحة عامة هي خدمة المسافرين في قطاراتها بتوفير ما يحتاجون إليه في أسفارهم من طعام وشراب في المحطات بأسعار معتدلة مع مراعاة الشرائط الصحية فيما يقدم إليهم منها ، فاستخلصت المحكمة أن هذا العقد لا يصح اعتباره عقد إيجار وارد على محال تجارية فلا ينتفع في خصوصه بأحكام الأوامر العسكرية الخاصة بمستأجرى المحال التجارية ، فهذا منها سليم . ومتى كان أساس الدعوى هو أن المتعاقد مع المصلحة بوصفه مستأجرأ لمحل تجارى له - بمقتضى الأمر العسكرى رقم ١٥١ وما تلاه - حق القرار في العين المؤجرة وأنه ما كان للمصلحة أن ترفع يده عنه لانتهاء أجل العقد ، فإنه بحسب الحكم للقضاء برفض دعواه أن ينفي عن العقد الذى تمسك به أنه عقد إيجار محل تجارى ولا حاجة بعد لوصف العقد وتكييفه .

(الطعن رقم ١٨١ لسنة ١٧ق ، جلسة ١٩٤٩/١٢/٨)

يبين من استعراض نصوص القانون المدنى المصرى أنه اعتبر حق الانتفاع من الحقوق العينية وذلك بإدراجه فى باب الحقوق المتفرعة عن حق الملكية كما أنه فى المادة ٨٣ اعتبر كل حق عينى مالاً عقارى ثم أنه حدد الحالات التى تعتبر قيوداً على حق الملكية وهى التى تتناولها المواد من ٨١٦ إلى ٨٢٤ والمتعلقة بالقيود الناشئة عن حقوق الجوار وليس منها حق الانتفاع ، ومن ثم فإن حق الانتفاع فى القانون المصرى هو حق مالى قائم فى ذاته ولا يعتبر من القيود الواردة على حق الملكية ، وبالتالي فهو مما يجوز الإيصاء به ويمكن تقويمه .

(الطعن رقم ٢٧ لسنة ٢٧ ق ، جلسة ١٩٦٠/٥/٢٦)

وضع يد المشتري على العقار المبيع لا يتعارض مع احتفاظ البائع لنفسه بحق الانتفاع بالأطيان المباعة منه إذ له أن ينتفع به بنفسه أو أن يستغله بواسطة غيره ولو كان هذا الغير هو مشتري حق الرقبة . ومن ثم فإن الإيراد الناتج منه يدخل ضمن عناصر الضريبة العامة على إيراد البائع .

(الطعن رقم ٣٩٦ لسنة ٣١ ق ، جلسة ١٩٦٨/١/١٧)

النص فى المادة ٩٨٥/١ من القانون المدنى على " حق الانتفاع يكسب بعمل قانونى أو بالشفعة أو بالتقادم " مفاده أن حق الانتفاع يمكن كسبه بالشفعة فى حالة بيعه استقلالاً دون الرقبة المملوكة له إذا ما توافرت شروط الأخذ بالشفعة .

(الطعن رقم ١٠٣ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٧٩/١٢/١٣)

مفاد نص المادتين ٩٣٦ ، ٩٣٧ من القانون المدنى أن المشرع قرر حق الشفعة لمالك الرقبة - فى بيع حق الانتفاع لحكمة توخاها هى جمع شتات الملكية برد حق الانتفاع إلى مالك الرقبة إذ بدون هذا النص الصريح ما كان لمالك الرقبة أن يشفع فى بيع حق الانتفاع إذ هو ليس شريكاً مشتاعاً ولا جاراً مالكاً - وتحقيقاً لذات الحكمة فقد فضل المشرع مالك الرقبة على سائر الشفعاء عند مزاحمتهم له فى الشفعة فى بيع حق الانتفاع المملوكة التى يملكها وذلك على ما جرى به نص المادة ٩٣٧ من القانون المدنى المشار إليها - وإذ قرر المشرع الأفضلية لمالك الرقبة على باقى الشفعاء عند مزاحمتهم له وفق ما جرى به هذا النص فقد تصور أن يزاحم الشفعاء الآخرين مالك الرقبة فى بيع حق الانتفاع فتكون الأفضلية للأخير مؤكداً بذلك أن الشفعة فى حق الانتفاع مقررة لسائر الشفعاء وذلك لتوفر الحكمة فى تقرير الشفعة وهى منع المضار - لما كان ما تقدم فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بثبوت حق الشفعة للجار المالك " المطعون ضدها الأولى " يكون قد أصاب فى النتيجة التى انتهى إليها .

(الطعن رقم ١٠٣ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٧٩/١٢/١٣)

نصت المادة ٩٩٣ من القانون المدني صراحة على أن ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين فإن لم يعين أجل عقد مقررأ لحياة المنتفع وهو ينتهي على أى حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين . وأمام صراحة النص فلا محل للخروج عليه أو تأويله وأمام عموميته فلا محل لتخصيصه ولا يكون الحكم المطعون فيه قد التزم صحيح القانون حين قال بسريان هذه الأحكام على جميع الأحوال أياً كان مصدر حق الانتفاع وسواء أكان قد نشأ بطريق غير مباشر .

(الطعن رقم ٦٨٥ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١٩٨٠/٥/٢٨)

النص فى المادة ٩٨٥ من القانون المدني على أن " حق الانتفاع يكسب بعمل قانونى أو بالشفعة أو بالتقادم ويجوز أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقبين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز للحمل المستكن " والنص فى المادة ٩٩٣ من ذات القانون على أن " ينتهى حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين فإن لم يعين له أجل عد مقررأ لحياة المنتفع وهو ينتهى على أى حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين " يدل على أن حق الانتفاع لا يكتسب عن طريق الميراث وأنه حق موقوف ينقضى بانقضاء أقرب الأجلين المدة المقررة له أو وفاة المنتفع ، وكان القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ بفرض رسم أيلولة على التركات قد خلا من النص صراحة على إخضاع حق الانتفاع الذى ينقضى بوفاة صاحبه لرسم أيلولة على التركات على حين أخضع هذا القانون بصريح الاستحقاق فى الوقف والوصية والهبة وعقود التأمين والتأمينات التى استحق سدادها بسبب وفاة المورث إلى رسم أيلولة ، وكان ذلك منه استثناء من القاعدة الأصلية وهى أن الرسم لا يستحق أصلاً إلا على الأموال التى تنتقل بطريق الميراث ، ولما كان الاستثناء لا يجوز القياس عليه ولو أراد المشرع إخضاع حق الانتفاع الذى ينقضى بوفاة صاحبه لرسم أيلولة ، على التركات لنص على ذلك صراحة كما نص على غيره من التصرفات التى أخضعها لهذا الرسم وكان حق الانتفاع موضوع النزاع لم ينتقل من ذمة المتوفاة إلى ذمة المطعون عليها المشتري بل انقضى بسبب وفاة صاحبه فإنه لا يكون خاضعاً لأحكام القانون ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ ولا يستحق عليه بالتالى أية رسوم أيلولة أو ضريبة تركات ، ولا محل للتحدى بنص المادة ٣٦/٤ من هذا القانون التى بينت أساس تقدير حق الانتفاع ذلك أن حق الانتفاع يجوز أن يوصى به لأشخاص متعاقبين موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز للحمل المستكن وفقاً لما تنص عليه المادة ٩٨٥ مدنى وتكون الوفاة هى الواقعة المنشئة لاستحقاق الرسم لأن المال قد آل إلى الموصى له بسببها وفى هذه الحالة يستحق رسم أيلولة طبقاً للقاعدة العامة التى نصت عليها المادة الثالثة من القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ من أن الأموال التى تنتقل بطريق الوصية يكون حكمها حكم الأموال التى تنتقل بطريق الإرث ويحصل عليها الرسم وإذ انتهى الحكم المطعون عليه إلى عدم خضوع حق الانتفاع موضوع النزاع لرسم أيلولة فإنه يكون قد التزم صحيح القانون .

(الطعن رقم ١٨٦ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ١٩٨١/٢/١٦)

لا محل لما تقرره الشركة الطاعنة بأن العقد قصد منه ترتيب حق انتفاع على المبنى يخضع لحكم المادتين ٩٨٦ ، ٩٨٩/١ من القانون المدني ذلك أن هذا الحق - مع فرض أن العقد قد توافرت فيه خصائصه - حيث يرد على عقار لا ينشأ لا بالنسبة إلى الغير ولا فيما بين المتعاقدين إلا بالتسجيل باعتباره حقاً عينياً ، ولم يدع الطاعن أن العقد المذكور قد تم تسجيله .

(الطعن رقم ١٥٤٣ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١٩٨٦/١١/٢٧)

حق الملكية يغير فى طبيعته وحكمه فى القانون حق الانتفاع ، فحق الملكية هو جماع الحقوق العينية إذ مالك العقار يكون له حق استعمال وحق استغلال وحق التصرف فيه ، فإذا أنشأ هذا المالك آخر حقاً بالانتفاع فإن هذا الحق يجرد الملكية من عنصرى الاستعمال والاستغلال ولا يبقى لها إلا العنصر الثالث وهو حق التصرف فتصبح الملكية المثقلة بحق الانتفاع هى ملكية الرقبة فيجتمع فى العقار حقان عينيان ، حق الرقبة للمالك وحق الانتفاع للمنتفع ، وهذا الحق بالانتفاع موقوف ينتهى بانتهاء الأجل المعين له ، فإن لم يعين له أجل عد مقررأ لحياة المنتفع وينتهى على أى حال بموت المنتفع وفقاً لما تقتضى به المادة ٩٩٣ من القانون المدني .

(الطعن رقم ١٥٨٩ لسنة ٥٥ ق ، و ١٠٩٣ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ١٩٨٧/١٢/٣)

مؤدى نص المادة ٩٨٧ من القانون المدنى أن ثمار الشئ المنتفع به من حق المنتفع بنسبة مدة انتفاعه .
(الطعن رقم ١٥٦١ لسنة ٥٧ ق ، جلسة ١٩٩٠/١/٣)

الطعن رقم ٠١٨١ لسنة ١٧ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ٧٢
بتاريخ ١٩٤٩-١٢-٠٨

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الانتفاع

فقرة رقم : ١

إذا كان العقد الحاصل بين مصلحة السكك الحديدية و شخص عن مقاصف بعض محطاتها ، و إن كان قد سمي عقد إيجار ، يتضح من مجموع ما حواه من نصوص و ما فرضه من التزامات أن هذه المصلحة لم تكن في تعاقدها تنشد المضاربة أو إستغلال بعض أماكن من محطاتها بقصد التجارة و إنما هي تبغى من وراء ذلك أولاً و بالذات تأدية مصلحة عامة هي خدمة المسافرين في قطاراتها بتوفير ما يحتاجون إليه في أسفارهم من طعام و شراب في المحطات بأسعار معتدلة مع مراعاة الشرائط الصحية فيما يقدم إليهم منها ، فاستخلصت المحكمة أن هذا العقد لا يصبح إعتباره عقد إيجار وارد على محال تجارية فلا ينتفع في خصوصه بأحكام الأوامر العسكرية الخاصة بمستأجرى المحال التجارية ، فهذا منها سليم . و متى كان أساس الدعوى هو أن المتعاقد مع المصلحة بوصفه مستأجراً لمحل تجارى له - بمقتضى الأمر العسكرى رقم ١٥١ و ما تلاه - حق القرار فى العين المؤجرة و أنه ما كان للمصلحة أن ترفع يده عنه لإنهاء أجل العقد ، فإنه بحسب الحكم للقضاء برفض دعواه أن ينفى عن العقد الذى تمسك به أنه عقد إيجار محل تجارى و لا حاجة بعد لوصف العقد وتكييفه .
(الطعن رقم ١٨١ لسنة ١٧ ق ، جلسة ١٩٤٩/١٢/٨)

الطعن رقم ٠٢٧ لسنة ٢٧ مكتب فنى ١١ صفحة رقم ٤٢١
بتاريخ ١٩٦٠-٠٥-٢٦

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الانتفاع

فقرة رقم : ٢

يبين من إستعراض نصوص القانون المدنى المصرى أنه إعتبر حق الإنتفاع من الحقوق العينية و ذلك بإدراجه فى باب الحقوق المتفرعة عن حق الملكية كما أنه فى المادة ٨٣ إعتبر كل حق عينى مالا عقارى ثم أنه حدد الحالات التى تعتبر قيوداً على حق الملكية و هى التى تتناولها المواد من ٨١٦ إلى ٨٢٤ و المتعلقة بالقيود الناشئة عن حقوق الجوار و ليس منها حق الإنتفاع ، و من ثم فإن حق الإنتفاع فى القانون المصرى هو حق مالى قائم فى ذاته و لا يعتبر من القيود الواردة على حق الملكية ، و بالتالى فهو مما يجوز الإيصاء به و يمكن تقويمه .

(الطعن رقم ٢٧ لسنة ٢٧ ق ، جلسة ١٩٦٠/٥/٢٦)

الطعن رقم ٠٣٩٦ لسنة ٣١ مكتب فنى ١٩ صفحة رقم ٦٨
بتاريخ ١٩٦٨-٠١-١٧

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الانتفاع

فقرة رقم : ١

وضع يد المشتري على العقار المبيع لا يتعارض مع إحتفاظ البائع لنفسه بحق الإنتفاع بالأطيان المباعة منه إذ له أن ينتفع به بنفسه أو أن يستغله بواسطة غيره و لو كان هذا الغير هو مشتري حق الرقبة . و من ثم فإن الإيراد الناتج منه يدخل ضمن عناصر الضريبة العامة على إيراد البائع
(الطعن رقم ٣٩٦ لسنة ٣١ ق ، جلسة ١٩٦٨/١/١٧)

الطعن رقم ٠١٠٣ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٦١
بتاريخ ١٣-١٢-١٩٧٩

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الانتفاع

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٩٨٥/١ من القانون المدنى على " حق الإنتفاع يكسب بعمل قانونى أو بالشفعة أو بالتقادم " مفاده أن حق الإنتفاع يمكن كسبه بالشفعة فى حالة بيعه إستقلالاً دون الرقبة الملازمة له إذا ما توافرت شروط الأخذ بالشفعة .

الطعن رقم ٠١٠٣ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٦١
بتاريخ ١٣-١٢-١٩٧٩

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الانتفاع

فقرة رقم : ٢

مفاد نص المادتين ٩٣٦ ، ٩٣٧ من القانون المدنى أن المشرع قرر حق الشفعة لمالك الرقبة - فى بيع حق الإنتفاع لحكمة تواخاها هى جمع شتات الملكية برد حق الإنتفاع إلى مالك الرقبة إذ بدون هذا النص الصريح ما كان لمالك الرقبة أن يشفع فى بيع حق الإنتفاع إذ هو ليس شريكاً مشتاعاً ولا جاراً مالكاً - و تحقيقاً لذات الحكمة فقد فضل المشرع مالك الرقبة على سائر الشفعاء عند مزاحمتهم له فى الشفعة فى بيع حق الإنتفاع الملابس للرقبة التى يملكها وذلك على ما جرى به نص المادة ٩٣٧ من القانون المدنى المشار إليها - و إذ قرر المشرع الأفضلية لمالك الرقبة على باقى الشفعاء عند مزاحمتهم له وفق ما جرى به هذا النص فقد تصور أن يزاحم الشفعاء الآخرين مالك الرقبة فى بيع حق الإنتفاع فتكون الأفضلية للأخير مؤكداً بذلك أن الشفعة فى حق الإنتفاع مقررة لسائر الشفعاء وذلك لتوفر الحكمة فى تقرير الشفعة و هى منع المضار - لما كان ما تقدم فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بثبوت حق الشفعة للجار المالك " المطعون ضدها الأولى " يكون قد أصاب فى النتيجة التى إنتهى إليها .

الطعن رقم ٠٦٨٥ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٥٣١
بتاريخ ٢٨-٠٥-١٩٨٠

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الانتفاع

فقرة رقم : ٦

نصت المادة ٩٩٣ من القانون المدنى صراحة على أن ينتهى حق الإنتفاع بإنقضاء الأجل المعين فإن لم يعين أجل عقد مقررراً لحياة المنتفع و هو ينتهى على أى حال بموت المنتفع حتى قبل إنقضاء الأجل المعين . و أمام صراحة النص فلا محل للخروج عليه أو تأويله و أمام عموميته فلا محل لتخصيصه و لا يكون الحكم المطعون فيه قد إلترم صحيح القانون حين قال بسريان هذه الأحكام على جميع الأحوال أياً كان مصدر حق الإنتفاع و سواء أكان قد نشأ بطريق غير مباشر

الطعن رقم ٠١٨٦ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٥٢٣
بتاريخ ١٦-٠٢-١٩٨١

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الانتفاع

فقرة رقم : ٢

النص فى المادة ٩٨٥ من القانون المدنى على أن " حق الإنتفاع يكسب بعمل قانونى أو بالشفعة أو بالتقادم و يجوز أن يوصى بحق الإنتفاع لأشخاص متعاقبين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز

للمحمل المستكن " و النص في المادة ٩٩٣ من ذات القانون على أن " ينتهي حق الإنتفاع بإنقضاء الأجل المعين فإن لم يعين له أجل عد مقررأ لحياة المنتفع و هو ينتهي على أى حال بموت المنتفع حتى قبل إنقضاء الأجل المعين " يدل علأن حق الإنتفاع لا يكتسب عن طريق الميراث و أنه حق موقوف ينقضى بإنقضاء أقرب الأجلين المدة المقررة له أو وفاة المنتفع ، و كان القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ بفرض رسم أيلولة على التركات قد خلا من النص صراحة على إخضاع حق الإنتفاع الذى ينقضى بوفاة صاحبه لرسم أيلولة على التركات على حين أخضع هذا القانون بصريح الإستحقاق فى الوقف و الوصية و الهبة و عقود التأمين و التأمينات التى إستحق سدادها بسبب وفاة المورث إلى رسم أيلولة ، و كان ذلك منه إستثناء من القاعدة الأصلية و هى أن الرسم لا يستحق أصلاً إلا على الأموال التى تنتقل بطريق الميراث ، و لما كان الإستثناء لا يجوز القياس عليه و لو أراد المشرع إخضاع حق الإنتفاع الذى ينقضى بوفاة صاحبه لرسم أيلولة ، على التركات لنص على ذلك صراحة كما نص على غيره من التصرفات التى أخضعها لهذا الرسم و كان حق الإنتفاع موضوع النزاع لم ينتقل من ذمة المتوفاة إلى ذمة المطعون عليها المشتري بل إنقضى بسبب وفاة صاحبه فإنه لا يكون خاضعاً لأحكام القانون ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ و لا يستحق عليه بالتالى أية رسوم أيلولة أو ضريبة تركات ، و لا محل للتحدى بنص المادة ٣٦/٤ من هذا القانون التى بينت أساس تقدير حق الإنتفاع ذلك أن حق الإنتفاع يجوز أن يوصى به لأشخاص متعاقبين موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز للحمل المستكن وفقاً لما تنص عليه المادة ٩٨٥ مدنى و تكون الوفاة هى الواقعة المنشئة لإستحقاق الرسم لأن المال قد آل إلى الموصى له بسببها و فى هذه الحالة يستحق رسم أيلولة طبقاً للقاعدة العامة التى نصت عليها المادة الثالثة من القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ من أن الأموال التى تنتقل بطريق الوصية يكون حكمها حكم الأموال التى تنتقل بطريق الإرث و يحصل عليها الرسم و إذ إنتهى الحكم المطعون عليه إلى عدم خضوع حق الإنتفاع موضوع النزاع لرسم أيلولة فإنه يكون قد التزم صحيح القانون .

(الطعن رقم ١٨٦ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ١٩٨١/٢/١٦)

الطعن رقم ١٥٤٣ لسنة ٥١ مكتب فى ٣٧ صفحة رقم ٩١١
بتاريخ ١١-٢٧-١٩٨٦
الموضوع : حقوق
الموضوع الفرعي : حق الانتفاع
فقرة رقم : ٥

لا محل لما تقرره الشركة الطاعنة بأن العقد قصد منه ترتيب حق إنتفاع على المبنى يخضع لحكم المادتين ٩٨٦ ، ٩٨٩/١ من القانون المدنى ذلك أن هذا الحق - مع فرض أن العقد قد توافرت فيه خصائصه - حيث يرد على عقار لا ينشأ لا بالنسبة إلى الغير و لا فيما بين المتعاقدين إلا بالتسجيل باعتباره حقاً عينياً ، و لم يدع الطاعن أن العقد المذكور قد تم تسجيله .

الطعن رقم ١٥٨٩ لسنة ٥٥ مكتب فى ٣٨ صفحة رقم ١٠٤٥
بتاريخ ١٢-٠٣-١٩٨٧
الموضوع : حقوق
الموضوع الفرعي : حق الانتفاع
فقرة رقم : ٢

حق الملكية يغاير فى طبيعته و حكمه فى القانون حق الإنتفاع ، فحق الملكية هو جماع الحقوق العينية إذ مالك العقار يكون له حق إستعمال و حق إستغلال و حق التصرف فيه ، فإذا أنشأ هذا المالك لآخر حقاً بالإنتفاع فإن هذا الحق يجرد الملكية من عنصرى الإستعمال و الإستغلال و لا يبقى لها إلا العنصر الثالث و هو حق التصرف فتصبح الملكية المثقلة بحق الإنتفاع هى ملكية الرقبة فيجتمع فى العقار حقان عينيان ، حق الرقبة للمالك و حق الإنتفاع للمنتفع ، و هذا الحق بالإنتفاع موقوف ينتهى بإنتهاء الأجل المعين له ، فإن لم يعين له أجل عد مقررأ لحياة المنتفع و ينتهى على أى حال بموت المنتفع وفقاً لما تقضى به المادة ٩٩٣ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ١٥٨٩ لسنة ٥٥ ق ، و ١٠٩٣ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ٣/١٢/١٩٨٧)

الطعن رقم ١٥٦١ لسنة ٥٧ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ١٠٢
بتاريخ ١٩٩٠-٠١-٠٣

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الانتفاع

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ٩٨٧ من القانون المدنى أن ثمار الشئ المنتفع به من حق المنتفع بنسبة مدة إنتفاعه .

حق الحكر

حق الحكر يعد حقاً عينياً لصاحبه على أرض الغير ويراد به الانتفاع بالأرض مدة طويلة هى مدة الحكر فيكون للمحتكر الإستقرار والبقاء فيها .

(الطعن رقم ١١٦٩ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٨٢/١١/١٤)

النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٨٢ على أن " يعتبر حق الحكر منتهياً دون تعويض فى الأعيان الموقوفة الخالية من أى بناء أو غراس عند العمل بهذا القانون وتعتبر الأرض ملكاً خالصاً لجهة الوقف ولا يعتد بأى بناء أو غراس تقام فى الأرض الفضاء المحكرة بعد العمل بهذا القانون " والنص فى المادة الثانية من ذات القانون على أنه " ينتهى حق الحكر على الأعيان الموقوفة المشغولة ببناء أو غراس بقرار يصدره وزير الأوقاف " يدل على أن حق الحكر ينتهى بقوة القانون دون اتخاذ أى إجراء متى كانت أعيان الوقف المرتب عليها حق الحكر فضاء غير مشغولة ببناء أو غراس عند بدء العمل بالقانون أما تلك المقام عليها بناء أو بها غراس فلا ينتهى حق الحكر فى شأنها إلا بقرار يصدره وزير الأوقاف يستوى فى ذلك أن يكون من أقام البناء أو غرس الغراس صاحب حق الحكر أم أحد غيره ذلك أن إنهاء حق الحكر بقوة القانون منوط بأن تكون أعيان الوقف المحكرة خالية وقت بدء سريان القانون سالف الذكر دون النظر إلى من شغلها سواء بالبناء أو الغراس ومن مقتضى ذلك أنه يتعين لانتهاك الحكر بقوة القانون أن يثبت أن الأرض الموقوفة المحكرة كانت خالية من أى بناء أو غراس عند بدء العمل بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٨٢ فى يوم ١٩٨٢/٦/٢٥ .

(الطعن رقم ١٨٦ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ١٩٨٣/١١/١٣)

من مقتضى عقد الحكر أن للمحتكر إقامة ما يشاء من المباني على الأرض المحكرة وله حق القرار ببنائه حتى ينتهى حق الحكر ، كما أن له أن يحدث فى المباني زيادة وتعديلا ، وله ملكية ما أحدثه من بناء ملكا تاما يتصرف فيه وحده أو مقترنا بحق الحكر ، وينتقل عنه هذا الحق إلى ورثته . ولكنه فى كل هذا تكون حيازته للأرض المحكرة حيازة وقتية لا تكسبه الملك إلا إذا حصل تغيير فى سبب حيازته يزيل عنها صفة الوقتية ، ولا يكفى فى ذلك مجرد تغيير الحائز الوقتى لنيته بل يجب أن يقترن تغيير النية بفعل إيجابى ظاهر يجابه به مالك الحق بالإنكار الساطع والمعارضة العلنية ويدل دلالة جازمة على أن ذا اليد الوقتية مزعم إنكار الملكية على صاحبها والاستئثار بها دونه .

(الطعن رقم ٢١٨ لسنة ٢٩ ق ، جلسة ١٩٦٤/٢/٢٠)

لما كان القانون المدنى القديم لم يفتن أحكام حق الحكر ، وكان منشأ هذا العقد الشريعة الإسلامية فقد أستقر رأى على الأخذ بأحكامها التى تعطى للمحتكر الحق فى الانتفاع بالعقار المحتكر إلى الأبد أو لمدة طويلة ، وحق البناء عليه والتصرف فى ذات الحق وفى البناء - وهو حق يعتبر من أعمال التصرف لا من أعمال الإدارة - وإذا كان من المقرر أن ناظر الوقف ليس له أن يعطى الوقف بالحكر بغير إذن القاضى ، وكان العقد الذى أستند إليه الطاعن قد صدر من ناظرة الوقف وتحدد مدته بثلاث سنوات وحرّم المحتكر من التصرف

فى حق الحكر وفيما يقيمه على العقار المحتكر من بناء ، فإن تفسير محكمة الموضوع لعبارات العقد وتكييفها له بأنه عقد إيجار لا عقد حكر يكون صحيحاً فى القانون ، ولا ينال منه عنونة العقد بأنه عقد إيجار حكر ولا وصف المؤجر فيه بأنه محكر والمستأجر بأنه محتكر ولا النص فى العقد على تجديده لمدة أخرى وسريانه على المحتكر وذريته طبقة بعد طبقة ومن يرثهم .

(الطعن رقم ٤٦٩ لسنة ٣٥ ق ، جلسة ١٩٧٠/١/٨)

من مقتضى عقد الحكر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن للمحتكر إقامة ما يشاء من المباني على الأرض المحكرة ، وله حق القرار ببناؤه حتى ينتهى حق الحكر ، وله ملكية ما أحدثه من بناء ملكاً تاماً ، يتصرف فيه وحده أو مقترناً بحق الحكر ، وينتقل عنه هذا الحق إلى ورثته ، ولكنه فى كل هذا تكون حيازته للأرض المحكرة حيازة وقتية لا تكسبه الملك .

(الطعن رقم ١٢٢ لسنة ٣٧ ق ، جلسة ١٩٧٢/٣/٧)

وضع يد المحتكر وورثته من بعده هو وضع يد مؤقت مانع من كسب الملكية مما ينطبق عليه نص المادة ٧٩ من القانون المدنى التى تنص على عدم إمكان ثبوت ملكية العقار " لمن كان واضعاً يده عليه بسبب معلوم غير أسباب التمليك سواء كان ذلك السبب مبتدأ منه أو سابقاً ممن آلت منه إليه " .

(الطعن رقم ١ لسنة ٥ ق ، جلسة ١٩٣٥/١٠/٣١)

إن المحتكر ليس فى الواقع سوى مستأجر . وليس بين عقد الإيجار وعقد التحكير من فارق سوى كون المحتكر له حق البقاء والقرار ما دام يدفع أجرة مثل الأرض المحكرة وهذا الفارق لا شأن له فى صفة وضع يده من جهة كونه مؤقتاً أو غير مؤقت ، بل إن أقصى ما ينتج عن هذا الفارق هو أن للمحتكر حق الانتفاع العينى بالأرض ، والمنفعة لا يملك بالمدة لوروده صراحة فى نص المادة ٧٩ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ١ لسنة ٥ ق ، جلسة ١٩٣٥/١٠/٣١)

إن ما قرره المشرع والقانون < لائحة الأوقاف > من أن تقدير أجرة الحكم يكون على مثل أرض الوقف يقتضى معرفة ماذا كانت عليه حالة أرض الوقف عند التحكير . والمحتكر هو المكلف بإثبات حالتها تلك القيمة . وقاضى الموضوع متى تحرى وتحقق وقرر للأرض حالة أصلية خاصة ، أو متى قدر الخبير لها حالة خاصة واعتمدها القاضى وبين فى حكمه علة اعتباره إياها على هذه الحالة الخاصة فى مبدأ التحكير ، كان رأيه فى ذلك من مسائل الموضوع التى لا رقابة عليه فيها لمحكمة النقض .

(الطعن رقم ١ لسنة ٥ ق ، جلسة ١٩٣٥/١٠/٣١)

من مقتضى عقد الحكر أن للمحتكر إقامة ما يشاء من المباني على الأرض المحكرة وله حق القرار ببناؤه حتى ينتهى حق الحكر ، كما أن له أن يحدث فى المباني زيادة وتعديلاً ، وله ملكية ما أحدثه من بناء ملكاً تاماً يتصرف فيه وحده أو مقترناً بحق الحكر ، وينتقل عنه هذا الحق إلى ورثته .

(الطعن رقم ٢١٨ لسنة ٢٩ ق ، جلسة ١٩٦٤/٢/٢٠)

الطعن رقم ١١٦٩ لسنة ٤٨ مكتب فى ٣٣ صفحة رقم ٩١٠

بتاريخ ١٤-١١-١٩٨٢

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعى : حق الحكر

فقرة رقم : ٢

حق الحكر يعد حقاً عينياً لصاحبه على أرض الغير و يراد به الإنتفاع بالأرض مدة طويلة هى مدة الحكر فيكون للمحتكر الإستقرار و البقاء فيها .

(الطعن رقم ١١٦٩ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٤/١١/١٩٨٢)

اثبات علاقة الحكر

الطعن رقم ٠٠٨٩ لسنة ٤١ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١٣٠٧

بتاريخ ١٩٧٦-٠٦-٠٩

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : اثبات علاقة الحكر

فقرة رقم : ٦

إذا كانت علاقة الحكر التى إستخلصها الحكم من أقوال شاهد المطعون ضدها و إستدل بها على أن وضع يد مورث الطاعنين الأولى و الثانية قد تجرد من نية التملك نشأت قبل العمل بالقانون المدنى القائم و من ثم يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات ، فالحكر لم يكن من المسائل المتعلقة بالأحوال الشخصية و الوقف ، التى تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية ، كما أن المقصود بمسائل الوقف فى هذا الخصوص هو ما تعلق بإنشاء الوقف أو بصحته أو بالإستحقاق فيه أو بتفسير شروطه . أو بالولاية عليه أو بحصوله فى مرض الموت ، لما كان ذلك ، و كان مدار البحث فى الحكم المطعون فيه مجرد إستظهار نية مورثى الطاعنتين عند بداية الحيازة لتبين قيام سبب آخر لها يمنع من قيام نية التملك ، فلا تثريب على المحكمة إن هى إستدلت على قيام رابطة تحكير تحول دون قيام هذه النية حتى و لو لم يستوف عقد الحكر شروطه الشكلية أو الموضوعية أو شروط صحته و نفاذه

(الطعن رقم ٨٩ لسنة ٤١ ق ، جلسة ٩/٦/١٩٧٦)

اجرة الحكر

الطعن رقم ٠٠٤٤ لسنة ١٩ مكتب فنى ٠٢ صفحة رقم ٤٠٢

بتاريخ ١٩٥١-٠٣-٠١

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : اجرة الحكر

فقرة رقم : ١

متى كان الحكم إذ قدر اجرة الحكر ابتداء من سنة ١٩٤٥ قد أسس تقديره على ،، أن اجرة المثل للأرض المحكرة هو أجر يتمشى مع ما قدره الخبير وأن هذا التقدير مناسب و معادل لما أوضحه الخبير من حيث صقع الأرض ورغبات الناس فيها و هى حرة خالية من البناء بصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الأرض و بصقع الجهة بسبب البناء الذى أقامه المستحكر فيها و بصرف النظر عما ذهب اليه الحكم المستأنف اعتمادا على تقرير الخبير فى تقدير نسبة منوية من ثمن الأرض و تشبيه أجر المثل بفائدة هذا الثمن كأنه رأس مال يستثمر فى تحكير أرض ،، - متى كان الحكم إذ قدر اجرة الحكر على هذا الأساس قد أغفل بحث النسبة بين اجرة الحكر وقيمة الأرض وقت التحكير كما أغفل بحث ما طرأ بعد ذلك على اجرة المثل من تغيير خصوصا بعدد الحكم الصادر بين طرفى الخصومة بتقدير اجرة معينة جرى عليها التعامل ابتداء من سنة ١٩٣٥ حتى سنة ١٩٤٤ مع وجوب إقامة وزن لذلك كله عند الفصل فى طلب إعادة التقدير بسبب تغيير الظروف . فإن الحكم و إن كان قد أورد فى أسبابه القاعدة الصحيحة فى تقدير اجرة الحكر إلا أنه لم يطبقها على واقعة الدعوى تطبيقا صحيحا مما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٤٤ لسنة ١٩ ق ، جلسة ١/٣/١٩٥١)

الطعن رقم ٠٣٨٢ لسنة ٢٩ مكتب فنى ١٥ صفحة رقم ٥٥٦

بتاريخ ١٩٦٤-٠٤-١٥

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : اجرة الحكر

فقرة رقم : ١

ما تشترطه المادة ١٠٠٤ من القانون المدني القائم لقبول تعديل أجره الحكر من مضي ثماني سنوات على آخر تقدير هو حكم مستحدث وليس في أحكام الشريعة الإسلامية و لافى القواعد التي قررهما الفقه والقضاء قبل صدور هذا القانون ما كان يقيد طلب تصقيع الحكر بوجوب مضي مدة معينة على آخر تقدير بل إن ما تقضى به أحكام الشريعة هو أن المحتكر تلزمه الزيادة كلما زادت أجره المثل زيادة فاحشة . ولقد كان من المقرر في ظل القانون المدني الملغى أن تقدير ما إذا كان التغيير الذى طرأ على أجره المثل بلغ الحد الذى يبرر طلب الزيادة أو لم يبلغه من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع .

الطعن رقم ٢٦٨ . لسنة ٣٦ مكتب فنى ٢٢ صفحة رقم ٩

بتاريخ ١٩٧١-٠١-٠٥

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : اجرة الحكر

فقرة رقم : ١

القاعدة الصحيحة الواجبة الإتباع فى تقدير أجره الحكر عند طلب تصقيعه هى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أخذاً من المبادئ الشرعية أن يكون التقدير على اعتبار أن الأرض المحكرة حرة خالية من البناء ، و أن لا يلاحظ فيه سوى حالة الصقع الذى فيه الأرض المحكرة و رغبات الناس فيها ، و أن يصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الأرض و بصقع الجهة بسبب البناء الذى أقامه المحتكر ، و أن لا يكون لحق البناء و القرار الذى للمحتكر تأثيره فى التقدير ، و أنه لا محل للأخذ بنظرية " النسبة " التى تقضى بالمحافظة على النسبة بين أجره الحكر وقت التحكير و قيمة الأرض فى ذلك الوقت ، إذ لا أصل لها فى الشريعة الإسلامية ، و أن أجره الحكر يجب أن تكون دائماً هى أجره المثل . و قد أخذ المشرع بهذه القاعدة و قننها فى المادة ١٠٠٥ من القانون المدني .

الطعن رقم ٤٤٢ . لسنة ٣٦ مكتب فنى ٢٢ صفحة رقم ٦٧

بتاريخ ١٩٧١-٠٤-٠٨

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : اجرة الحكر

فقرة رقم : ١

تقديم القيمة الإيجارية للأرض المحكرة طبقاً لنص المادة ١٠٠٥ من القانون المدني لا يكون إلا على اعتبار أنها حرة خالية من البناء أو الغراس و لا يراعى فيه غير صقع الأرض و رغبات الناس فيها ، و لا يجوز أن يتأثر بما للمحتكرين عليها من حق القرار .

الطعن رقم ٤١١ . لسنة ٣٧ مكتب فنى ٢٣ صفحة رقم ١١٢١

بتاريخ ١٩٧٢-٠٦-١٣

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : اجرة الحكر

فقرة رقم : ٣

أجره الحكر - طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية التى رفعت الدعوى فى ظلها - تتغير تبعاً لتغير أجره المثل متى بلغ هذا التغيير حداً كبيراً زيادة أو نقصاً فهى بطبيعتها قابلة للتغيير .

الطعن رقم ٤١١ . لسنة ٣٧ مكتب فنى ٢٣ صفحة رقم ١١٢١

بتاريخ ١٩٧٢-٠٦-١٣

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : اجرة الحكر

فقرة رقم : ٥

القاعدة الصحيحة الواجبة الإتباع فى تقدير أجرة الحكر عند طلب تصقيعه هى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أخذاً من المبادئ الشرعية أن يكون التقدير على إعتبار أن الأرض المحكرة خالية من البناء و ألا يلاحظ فيه سوى حالة الصقع الذى فيه الأرض المحكرة و رغبات الناس فيها و أن يصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الأرض و بصقع الجهة بسبب البناء الذى أقامه المحتكر و ألا يكون لحق البناء و القرار الذى محتكر تأثير فى التقدير و أنه لا محل للأخذ بنظرية "النسبة" التى تقضى بالمحافظة على النسبة بين أجرة الحكر وقت التحكير و بين قيمة الأرض المحكرة فى ذلك الوقت إذ لا أصل لها فى الشريعة الإسلامية و أن أجرة الحكر يجب أن تكون دائماً هى أجرة المثل . و لقد أخذ المشرع بهذه القاعدة و قننها بما نص عليه فى المادة ١٠٠٥ من القانون المدنى و لئن تضمنت المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى عبارات تفيد الأخذ بهذه النظرية ، إلا أن الثابت من الأعمال التحضيرية أن المشرع قد نبذها بما أدخلته لجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ من تعديلات على النص الذى كان وارداً فى المشروع التمهيدى و ما ظهر جلياً من اتجاه هذه اللجنة إلى عدم الأخذ بتلك النظرية و إن فات واضع المشروع بعد إدخال هذا التعديل أن يصححوا على مقتضاه ما تضمنته المذكرة فى هذا الخصوص .

الطعن رقم ٠٤١١ لسنة ٣٧ مكتب فى ٢٣ صفحة رقم ١١٢١

بتاريخ ١٣-٠٦-١٩٧٢

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعى : اجرة الحكر

فقرة رقم : ٦

إذا كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه أخذ فى حدود سلطته الموضوعية بتقدير أجرة الحكر وفقاً لتقدير مكتب الخبراء الذى ندبته المحكمة و كان يبين من هذا التقرير أن الخبير قدر أجرة الحكر مراعيًا فى ذلك أجرة المثل ، و بين العناصر الواقعية التى روعيت فعلاً فى هذا التقدير و هى تتفق مع القواعد القانونية الصحيحة و التى قررتها محكمة النقض قبل صدور القانون المدنى القائم و قننها هذا القانون فإن الحكم المطعون فيه يكون فى تقديره لأجرة الحكر قد طبق القاعدة القانونية الصحيحة .

الطعن رقم ٠٠٧٣ لسنة ٠٢ مجموعة عمر ١٤ صفحة رقم ١٩٠

بتاريخ ٢٣-٠٢-١٩٣٣

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعى : اجرة الحكر

فقرة رقم : ٢

إذا طعن على حكم صادر فى حكر بمقولة أنه أخطأ فى تطبيق القانون ، إذ أخذ فى تقدير قيمة الحكر بقاعدة يتمسك بها أحد الخصمين دون قاعدة يتمسك بها الآخر ، و تبين أن هذا الحكم إنما بنى على أساس حكم نهائى صادر فى هذا الحكر عن سنة سابقة على المدة المطالب فيها بقيمة الحكر ، مؤسس على إقرار من الناظر بقبوله تقدير اللجنة المختصة "بوزارة الأوقاف" ، تعين رفض هذا الطعن ، إذ الحكم بهذه المثابة يكون قد بنى على إعتبارات موضوعية مستخلصة من أوراق الدعوى و ظروف النزاع مما لا سلطان عليه لمحكمة النقض .

(الطعن رقم ٧٣ لسنة ٢ ق ، جلسة ١٩٣٣/٢/٢٣)

الطعن رقم ٠٠٩٤ لسنة ٠٣ مجموعة عمر ١٤ صفحة رقم ٤٣٩

بتاريخ ١٤-٠٦-١٩٣٤

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعى : اجرة الحكر

فقرة رقم : ٢

إن ما قرره الشرع و القانون < لائحة الأوقاف > من أن تقدير أجره الحكر يكون على مثل أرض الوقف يقتضى معرفة ماذا كانت عليه حالة أرض الوقف عند التحكير . و المحتكر هو المكلف بإثبات حالتها تلك القديمة . و قاضى الموضوع متى تحرى و تحقق و قرر للأرض حالة أصلية خاصة ، أو متى قدر الخبير لها حالة خاصة و إعتدما القاضى ، و بين فى حكمه علة إعتباره إياها على هذه الحالة الخاصة فى مبدأ التحكير ، كان رأيه فى ذلك طبعاً من مسائل الموضوع التى لا رقابة عليه فيها لمحكمة النقض .

الطعن رقم ٠٠٩٤ لسنة ٠٣ مجموعة عمر ١٤ صفحة رقم ٤٣٩
بتاريخ ١٤-٠٦-١٩٣٤

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعى : أجره الحكر

فقرة رقم : ٣

إن حق القرار الذى للمحتكر لا تأثير له فى تقدير قيمة الحكر ، لكن البناء الذى يقيمه المحتكر فى أرض الوقف من شأنه أن يقلل من هذه القيمة و هى أجر المثل ، ل ، إذا كان له دخل ما فى تحسين صقع الجهة التى فيها أرض الوقف ، بحيث إن قاضى الموضوع متى إقتطع من أجر المثل قدرأ ما ، مقررأ أنه ثبت له أن بناء المحتكر قد زاد فى الصقع بقدر هذه الحظيطة التى يقطعها ، فلا رقابة لأحد عليه .

الطعن رقم ٠٠٠١ لسنة ٠٥ مجموعة عمر ١٤ صفحة رقم ٩١٢
بتاريخ ٣١-١٠-١٩٣٥

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعى : أجره الحكر

فقرة رقم : ٤

دعوى الحكر ليس لها مدلول فى العادة سوى دعوى المطالبة بمرتب الحكر ، أى أجره الأرض المحكورة ، التى تسقط بعدم المطالبة بما زاد منها على الخمس السنوات . و قد تدل على دعوى النزاع فى عقد التحكير نفسه من جهة صحته أو بطلانه و وجوب فسخه أو عدم وجوبه . أما الدعوى المقامة من جهة الوقف بطلب تثبيت ملكيتها لقطعة أرض تابعة لوقف مقام عليها بناء منزل تعهد من إشتراه فى حجة الشراء بدفع الحكر لجهة الوقف فإنها دعوى تثبيت ملكية عقارية

الطعن رقم ٠٠٠١ لسنة ٠٥ مجموعة عمر ١٤ صفحة رقم ٩١٢
بتاريخ ٣١-١٠-١٩٣٥

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعى : أجره الحكر

فقرة رقم : ٩

إن إنفساخ عقد التحكير لعدم دفع الأجرة ثلاث سنين أمر إذا كان الشرعيون قرروه فما ذلك إلا إبتغاء مصلحة الوقف دون مصلحة المحتكر ، فالذى يتحدى به هو جهة الوقف إن أرادته ، أما المحتكر فلا يقبل منه التحدى بذلك فى صدد تمسكه بتغير صفة وضع اليد الحاصل إبتداء بسبب التحكير ، بل مهما إنفسخ عقد التحكير للعلة المذكورة فإن صفة وضع اليد تبقى على حالها غير متغيرة . مثل المحتكر فى ذلك كممثل المستأجر العادى لو كان مقررأ فى عقد التأجير له أن العقد يصبح مفسوخاً حتماً بعدم دفع الأجرة فى مواعيدها فإنه مهما إنقطع عن دفع الأجرة فى مواعيدها ، و مهما طال إنتفاعه بالعين المؤجرة بغير أن يدفع أجرتها ، فإنه لا يستطيع أن يكسب الملكية بوضع اليد .

(الطعن رقم ١ لسنة ٥ ق ، جلسة ١٩٣٥/١٠/٣١)

الطعن رقم ٠٠٧٤ لسنة ٠٨ مجموعة عمر ٢٢ صفحة رقم ٤٨٥
بتاريخ ٢٦-٠١-١٩٣٩

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : اجرة الحكر

فقرة رقم : ١

الدعوى بطلب الزيادة في مربوط الحكر كالدعوى بأصل الحكر تقدر على إعتبارها دعوى بإيراد مؤبد فتحسب فيها كل سبعة بمقام مائة . و ذلك لأنها في الواقع تتضمن تعديل النسبة بين مقدار ما كان قد ربط من الحكر و قيمة الأرض المحكرة وقت إنشاء الحكر و ما تكون عليه هذه النسبة بينهما وقت المطالبة بالزيادة ، فهي دعوى ينطوى فيها بحث ماهية الإستحكار و أثر تغير صقع الأرض المحكرة في قيمة الحكر المقدر ، و أثر فعل المستحكر في تحسين الصقع ، مما هو في صميم الحكر و مرتبط بأصله .
(الطعن رقم ٧٤ لسنة ٨ ق ، جلسة ٢٦/١/١٩٣٩)

الطعن رقم ٠٠٦١ لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ١٥٠

بتاريخ ١١-٠٤-١٩٤٦

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : اجرة الحكر

فقرة رقم : ١

إن حكم القانون في تقدير اجرة الحكر - على ما سبق أن قرره محكمة النقض - هو أنه لا يعتبر فيه بحق البقاء و القرار الذي للمحكر . فإن حق البقاء و القرار هو في مقابل اجرة الأرض المحكرة و صاحبه لا يحصل عليه إلا بهذا المقابل ، فلا يمكن أن يكون لهذا الحق أثر في تقدير المقابل له . و من ثم يكون المحكر ملزماً دائماً و لابد بأجرة المثل كاملة غير منقوصة . أما القول بتقدير القيمة على أساس نسبة الثلث إلى الثلثين من قيمة الأرض ، على ما ورد في قانون رسم الأيلولة على التراكات ، فمحله إنما يكون عند تقدير قيمة حق كل من المحكر و المحكر بعد أن يكون المحكر قد حصل على حق البقاء و الإستقرار مقابل الأجر سواء لتحصيل الضريبة المستحقة عليهما أو في حالة إستبدال الأرض المحكرة .
(الطعن رقم ٦١ لسنة ١٥ ق ، جلسة ١١/٤/١٩٤٦)

الاختصاص بمنازعات الحكر

إن مفاد نص المادة الخامسة من القانون ٤٣ لسنة ١٩٨٢ في شأن إنهاء الأحكار على الأعيان الموقوفة أن المشرع قد خول اللجنة القضائية المشكلة بها اختصاصاً قضائياً قصره على المسائل المبينة بها والجامع بينها - وعلى ما أفصحت به المذكرة الإيضاحية للقانون - أنها منازعات ترمى إلى تحديد حقوق كل من الوقف مالك الرقبة والمحكر المترتبة على قرار إنهاء الحكر .

(الطعن رقم ٣٥٩٠ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠٣/١/١٦)

المنازعة في الملكية

الطعن رقم ٠٠٠٤ لسنة ٥٥ مجموعة عمر ١٤١ صفحة رقم ٨٩٧

بتاريخ ٢٤-١٠-١٩٣٥

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : المنازعة في الملكية

فقرة رقم : ١

سواء أكان التحكير قد تم بعقد شرعى على يد القاضى الشرعى أم كان قد تم بعقد عرفى من ناظر الوقف فقط دون توسيط القاضى الشرعى فإن المحكر ليس له فى أية الصورتين أن ينازع ناظر الوقف فى الملكية مؤسساً منازعته على مجرد وضع يده ما دام هو لم يستلم العين إلا من ناظر الوقف ، و لم يضع يده عليها إلا بسبب التحكير ، مستوفياً هذا التحكير شروط صيغته أو غير مستوف ، بل عليه أن يذعن إلى كون الحيازة

القانونية هي لناظر الوقف الذي سلمه العين . ثم إن كان له وجه قانوني في ملكية تلك العين غير وضع يده بسبب التحكير فله أن يدعى ناظر الوقف من بعد و يستردها منه . و شأن المحتكر في ذلك كشأن المستأجر و المستعير و المودع لديهم و كل متعاقد آخر لم يضع يده على العين إلا بسبب وقتي من هذا القبيل .
(الطعن رقم ٤ لسنة ٥ ق ، جلسة ١٩٣٥ / ١٠ / ٢٤)

الطعن رقم ٥٠٧٦ لسنة ٥٠٥ مجموعة عمر ١٤٠٩٨
بتاريخ ١٩٣٦-٠٤-٢٣

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : المنازعة في الملكية

فقرة رقم : ٥

ليس للمحتكر أن ينازع ناظر الوقف في الملكية مؤسساً منازعته على مجرد وضع يده ما دام هو لم يستلم العين و لم يضع يده عليها إلا بسبب التحكير . شأن المحتكر في ذلك كشأن المستأجر و المستعير و المودع لديهم و كل متعاقد آخر لم يضع يده على العين إلا بسبب وقتي من هذا القبيل

انتهاء الحكر

الطعن رقم ٥٣٨٩ لسنة ٣٣ مكتب فني ١٨ صفحة رقم ٦١٨
بتاريخ ١٩٦٧-٠٣-١٤

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : انتهاء الحكر

فقرة رقم : ٥

لما كانت الفقرة الأولى من المادة ١٠١٠ من القانون المدني التي توجه تسوية حساب البناء أو الغراس عند إنتهاء الحكر تجعل للمحكر الخيار بين أن يطلب إما إزالة البناء أو الغراس أو استبقاءهما مقابل دفع أقل قيمتهما مستحقى الإزالة أو البقاء ، وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدها الأولى قد طلبت - إستعمالاً لحقها في الخيار - إزالة البناء وقضى لها بهذا الطلب فإن الحكم إذ لم يستجب لطلب ندب خبير لتقدير قيمة البناء تأسيساً على أن المطعون ضدها الأولى قد أختارت طلب الإزالة لا يكون قد خالف القانون .

الطعن رقم ٥٣٨٩ لسنة ٣٣ مكتب فني ١٨ صفحة رقم ٦١٨
بتاريخ ١٩٦٧-٠٣-١٤

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : انتهاء الحكر

فقرة رقم : ٦

إذا كان الطاعن طلب أخذ أرض النزاع بالشفعة مستنداً إلى المادة ٩٣٦ من القانون المدني وذلك بإعتباره مستحكراً لتلك الأرض ومالكاً للبناء المقام عليها بموجب عقد الحكر المؤرخ أول يناير سنة ١٩٢٨ . وكان الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه وأحال إلى أسبابه قد أقام قضاؤه برفض طلبه تأسيساً على أن ملكية المطعون ضدها الأولى لأرض النزاع قد أصبحت خالصة لها بموجب المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ الذي ألغى الوقف على غير الخيرات بما إستتبع إنهاء كل حكر كان مرتباً عليها ، فإن هذا الذي أقام عليه الحكم قضاؤه يكون صحيحاً في القانون

(١٤ / ٣ / ١٩٦٧)

الطعن رقم ٥١٧٠ لسنة ٣٧ مكتب فني ٢٣ صفحة رقم ٤٩٩
بتاريخ ١٩٧٢-٠٣-٢٣

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : انتهاء الحكر

فقرة رقم : ٣

إذا كان كل من الحكمين الابتدائي و المطعون فيه الذي أيده و أحال إلى أسبابه قد إستدل على قعود الطاعنة - وزارة الأوقاف - عن تنفيذ حكم فسخ الحكر الصادر لصالحها منذ سنة ١٩٤١ حتى تم الإستبدال سنة ١٩٦٢ ، و مما ورد بعقد الإستبدال من أن الأرض المستبدلة عليها مبان ملك مورث المطعون عليه ، و من إستمرار الطاعنة في إقتضاء مقابل الإنتفاع بالأرض المحكرة حتى تم إستبدالها ، على أن رغبة الطاعنة إنصرفت عن التمسك بإنهاء عقد الحكر ، و إتجهت إلى الإبقاء على صفة المطعون عليه كمستحكر ، و كان هذا الإستدلال سائغاً مستمداً من أوراق الدعوى ووقائعها ، فإن المجادلة في ذلك لا تعدو أن تكون مجادلة موضوعية فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره ، و لا تجوز إثارتة أمام هذه المحكمة .
(الطعن رقم ١٧٠ لسنة ٣٧ ق ، جلسة ١٩٧٢/٣/٢٣)

الطعن رقم ١٨٦ . لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٥٨٩

بتاريخ ١٣-١١-١٩٨٣

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : انتهاء الحكر

فقرة رقم : ١

النص في المادة الأولى من القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ على أن ينتهى الحكر بقرار من وزير الأوقاف على أن يتم إنهاء جميع الأحكار في مدة لا تجاوز خمس سنوات من تاريخ العمل بالقانون مفاده أن المشرع إستلزم لإنهاء الحكر من جانب المطعون ضدها الثانية صدور قرار بذلك من وزير الأوقاف و إتباعاً للإجراءات المنصوص عليها في ذلك القانون فلا تثيريب على الحكم المطعون فيه إذا هو رتب على عدم إتخاذ الإجراءات المشار إليها بقاء حق الحكر قائماً .

الطعن رقم ١٨٦ . لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٥٨٩

بتاريخ ١٣-١١-١٩٨٣

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : انتهاء الحكر

فقرة رقم : ٢

النص في المادة الأولى من القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٨٢ على أن " يعتبر حق الحكر منتهياً دون تعويض في الأعيان الموقوفة الخالية من أى بناء أو غراس عند العمل بهذا القانون و تعتبر الأرض ملكاً خالصاً لجهة الوقف و لا يعتد بأى بناء أو غراس تقام في الأرض الفضاء المحكرة بعد العمل بهذا القانون " و النص في المادة الثانية من ذات القانون على أنه " ينتهى حق الحكر على الأعيان الموقوفة المشغولة ببناء أو غراس بقرار يصدره وزير الأوقاف " يدل على أن حق الحكر ينتهى بقوة القانون دون إتخاذ أى إجراء متى كانت أعيان الوقف المرتب عليها حق الحكر فضاء غير مشغولة ببناء أو غراس عند بدء العمل بالقانون أما تلك المقام عليها بناء أو بها غراس فلا ينتهى حق الحكر في شأنها إلا بقرار يصدره وزير الأوقاف يستوى في ذلك أن يكون من أقام البناء أو غرس الغراس صاحب حق الحكر أم أحد غيره ذلك أن إنهاء حق الحكر بقوة القانون منوط بأن تكون أعيان الوقف المحكرة خالية وقت بدء سريان القانون سالف الذكر دون النظر إلى من شغلها سواء بالبناء أو الغراس و من مقتضى ذلك أنه يتعين لإنهاء الحكر بقوة القانون أن يثبت أن الأرض الموقوفة المحكرة كانت خالية من أى بناء أو غراس عند بدء العمل بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٨٢ في يوم ٢٥/٦/١٩٨٢ .

(الطعن رقم ١٨٦ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ١٩٨٣/١١/١٣)

الطعن رقم ٦٤٥ . لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٩٧٧

بتاريخ ٢٥-٠٥-١٩٨٨

الموضوع : عقد الحكر
الموضوع الفرعي : انتهاء الحكر
فقرة رقم : ٢

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإحتكار من وضع فقهاء الشريعة الإسلامية و هو عندهم عقد لإيجار يعطى للمحتكر حق البقاء و القرار على الأرض المحكورة ما دام يدفع أجرة المثل و نصوا على أنه لو خرب بناء المحتكر أو جف شجرة و لم يبق لهما أثر في أرض الوقف و مضت مدة الإحتكار عادت الأرض إلى جهة الوقف و لم يكن للمحتكر و لا لورثته حق البقاء و إعادة البناء و نصوا أيضاً على أنه إذا لم يمكن الإنتفاع بالعين المؤجرة بفسخ العقد و تسقط الأجرة عن المحتكر عن المدة الباقية - لما كان ذلك - و كان البين من الأعمال التحضيرية للقانون المدني الحالي أن النصف المادة ٩٩٩ منه على توقيت الحكر و تحديد مدته إنما يسرى على الإحكار الجديدة التي تنشأ في ظل العمل به إعتباراً من ١٥/١٠/١٩٤٩ أما الإحكار السابقة على هذا التاريخ فلم ينص على كيفية إنتهائها و تركها إلى أن يصدر في شأنها تشريع خاص بعد أن تعارضت مصالح و حقوق المحكرين و المحتكرين تعارضاً إستعصى على التوفيق و بذلك تبقى هذه الأحكار خاضعة لقواعد الشريعة الإسلامية التي كانت تحكمها وقت إنشائها .
(الطعن رقم ٦٤٥ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ٢٥/٥/١٩٨٨)

تصقيع الحكر

الطعن رقم ١١٣ . لسنة ٢٩ مكتب فنى ١٥ صفحة رقم ٢٣
بتاريخ ١٩٦٤-٠١-٠٢
الموضوع : عقد الحكر
الموضوع الفرعي : تصقيع الحكر
فقرة رقم : ١

الدعوى بطلب الزيادة في أجرة الحكر أى بتصقيع الحكر تعتبر متفرعة عن أصل حق المحكر لأنه يطلب بها تعديلاً في حقه كمحكر ليزيد المقابل لهذا الحق وهو دائماً أجر المثل ، فهي دعوى تتطلب بحث ماهية الاستحكار وأثر تغيير صقع الأرض المحكرة على قيمة الحكر المقدر وكذلك فعل المستحكر في تحسين الصقع و كل هذا في صميم عقد الحكر و مرتبط بأصله . و لقد راعى المشرع ذلك في تقنين المرافعات بما نص عليه في المادة ٣٤ من أن يكون تقدير هذه الدعوى باعتبار قيمة الزيادة المطلوبة في سنة مضروبة في عشرين و ليس باعتبار مجموع الأجرة المطلوبة فحسب والتعبير في هذه المادة بعبارة الزيادة في قيمة الحكر لا يمكن أن ينصرف إلى بدل الحكر لأن قيمة هذا البدل - و هو الذى يتنازل في مقابله المحكر عن حق الرقبة للمحتكر - هذه القيمة متى تم الاتفاق عليها لا ترد عليها بعد ذلك أية زيادة بحجة تصقيع الحكر لأنه بأيلولة حق الرقبة إلى المحتكر بمقتضى هذا التنازل تصبح الأرض مملوكة له ملكية تامة وينتهى حق الحكر باتحاد الذمة في شخصه - و على ذلك يكون حقيقة المقصود بدعوى زيادة قيمة الحكر إلى قيمة معينة المشار إليها في المادة ٣٤ سالف الذكر إنما هو الدعوى بتصقيع الحكر التى تحدد فيها الزيادة المطلوبة بمبلغ معين .
(الطعن رقم ١١٣ لسنة ٢٩ ق ، جلسة ٢/١/١٩٦٤)

الطعن رقم ٣٨٢ . لسنة ٢٩ مكتب فنى ١٥ صفحة رقم ٥٥٦
بتاريخ ١٩٦٤-٠٤-١٥
الموضوع : عقد الحكر
الموضوع الفرعي : تصقيع الحكر
فقرة رقم : ٣

القاعدة الصحيحة الواجبة الإتباع في تقدير أجرة الحكر عند طلب تصقيعه هي - على ما قرره محكمة النقض - أخذاً من المبادئ الشرعية - في حكمها الصادر في ١٤ من يونيو سنة ١٩٣٤ و جرى عليه قضاؤها - أن يكون التقدير على إعتبار أن الأرض حرة خالية من البناء و أن لا يلاحظ فيه سوى حالة الصقع الذى فيه

الأرض المحكرة و رغبات الناس فيها وأن يصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الأرض و بصقع الجهة بسبب البناء الذي أقامه المحتكر ، و أن لا يكون لحق البقاء والقرار الذي للمحتكر تأثير في التقدير . و قد صرحت محكمة النقض في حكمها سالف الذكر بأنها ترفض الأخذ بنظرية " النسبة " التي تقضى بالمحافظة على النسبة بين أجره الحكر وقت التحكير وقيمة الأرض في ذلك الوقت و قالت عنها إنه لا أصل لها في الشريعة الإسلامية و أن أجره الحكر يجب أن تكون دائما هي أجره المثل . و لقد أخذ التقنين المدني بالقاعدة التي قررتها محكمة النقض وقتها بما نص عليه في المادة ١٠٠٥ منه ونبذ نظرية النسبة و ذلك على ما يبين من الأعمال التحضيرية و إذا كانت المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى قد تضمنت عبارات صريحة تفيد الأخذ بهذه النظرية و إسنادها خطأ إلى محكمة النقض فقد نسخ ذلك ما جرى بعدها من تعديلات أدخلتها لجنة الشيوخ على النص الذي كان واردا في المشروع التمهيدى وما ظهر جليا من إتجاه هذه اللجنة إلى عدم الأخذ بنظرية النسبة وفات واضعوا المشروع بعد إدخال هذا التعديل أن يصححوا على مقتضاه ما تضمنته المذكرة في هذا الخصوص .

الطعن رقم ٥٤٤٢ لسنة ٣٥ مكتب فنى ٢١ صفحة رقم ٢٠٢

بتاريخ ٢٧-١٠-١٩٧٠

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : تصقيع الحكر

فقرة رقم : ٢

القاعدة الصحيحة الواجبة الإلتباع ، في تقدير أجره الحكر عند طلب تصقيعه هي - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أخذاً من المبادئ الشرعية أن يكون التقدير على إعتبار أن الأرض المحكرة حرة خالية من البناء و أن لا يلاحظ فيه سوى حالة الصقع الذي فيه الأرض المحكرة و رغبات الناس فيها ، و أن يصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الارض ، و بصقع الجهة بسبب البناء الذي أقامه المحتكر ، و أن لا يكون لحق البناء و القرار الذي للمحتكر تأثير في التقدير ، و أنه لا محل للأخذ بنظرية " النسبة " التي تقضى بالمحافظة على النسبة بين أجره الحكر وقت التحكير ، و قيمة الارض في ذلك الوقت ، إذ لا أصل لها في الشريعة الإسلامية ، و أن أجره الحكر يجب أن تكون دائما هي أجره المثل و قد أخذ المشرع بهذه القاعدة و قننها بما نص عليه في المادة ١٠٠٥ من القانون المدني و لئن تضمنت المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدني عبارات تفيد الأخذ بهذه النظرية ، إلا أن الثابت من الاعمال التحضيرية أن المشرع قد نبذها بما أدخلته لجنة القانون المدني بمجلس الشيوخ من تعديلات على النص الذي كان وارداً في المشروع التمهيدى ، و ما ظهر جليا من إتجاه هذه اللجنة إلى عدم الأخذ بتلك النظرية ، و إن فات واضعى المشروع إدخال هذا التعديل أن يصححوا على مقتضاه ما تضمنته المذكرة في هذا الخصوص .

حقوق المحتكر

عقد الحكر يبيح للمحتكر إقامة ما يشاء من المباني على الأرض المحكرة - له حق القرار إلى انتهاء الحكر وحق ملكية ما أحدثه من بناء والتصرف فيه وانتقاله إلى ورثته - شرطه - أن يدفع أجر المثل .

(الطعن رقم ٢٥٢٢ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٣٠)

تمسك الطاعنة بأن المطعون ضده يضع يده على أرض النزاع ويسدد مقابل انتفاعه بها وبأنه غاصب لها - تضمن تقرير الخبير أن الأرض كانت محكرة من الإصلاح الزراعى وأن الأخير أقام عليها مبان - إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه برفض دعوى الطاعنة على سند مما ورد بتقرير الخبير من عدم تقديمها المستندات التي تلزم المطعون ضده بعدم إقامة مبان عليها دون تحديد طبيعة العلاقة بين الطرفين وما إذا كانت الأرض محكرة أو مؤجرة أم وضع الأخير يده عليها غصباً - قصور مبطل - علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٥٢٢ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٣٠)

الطعن رقم ٢١٨ لسنة ٢٩ مكتب فنى ١٥ صفحة رقم ٢٤٤

بتاريخ ١٩٦٤-٠٢-٢٠

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : حقوق المحكر

فقرة رقم : ٣

من مقتضى عقد الحكر أن للمحكر إقامة ما يشاء من المباني على الأرض المحكرة و له حق القرار ببناؤه حتى ينتهى حق الحكر ، كما أن له أن يحدث فى المباني زيادة و تعديلا ، و له ملكية ما أحدثه من بناء ملكا تاما يتصرف فيه وحده أو مقترنا بحق الحكر ، و ينتقل عنه هذا الحق إلى ورثته . ولكنه فى كل هذا تكون حيازته للأرض المحكرة حيازة وقتية لا تكسبه الملك إلا إذا حصل تغيير فى سبب حيازته يزيل عنها صفة الوقتية ، و لا يكفى فى ذلك مجرد تغيير الحائز الوقتى لنيته بل يجب أن يقترن تغيير النية بفعل إيجابى ظاهر يجابه به مالك الحق بالإنكار الساطع والمعارضة العلنية ويدل دلالة جازمة على أن ذا اليد الوقتية مزعم إنكار الملكية على صاحبها و الإستئثار بها دونه .

(الطعن رقم ٢١٨ لسنة ٢٩ ق ، جلسة ٢٠/٢/١٩٦٤)

الطعن رقم ٠٤٦٩ لسنة ٣٥ مكتب فنى ٢١ صفحة رقم ٥١

بتاريخ ١٩٧٠-٠١-٠٨

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : حقوق المحكر

فقرة رقم : ٣

لما كان القانون المدنى القديم لم يقنن أحكام حق الحكر ، و كان منشأ هذا العقد الشريعة الإسلامية فقد أستقر رأى على الأخذ بأحكامها التى تعطى للمحكر الحق فى الانتفاع بالعقار المحكر إلى الأبد أو لمدة طويلة ، و حق البناء عليه و التصرف فى ذات الحق و فى البناء - و هو حق يعتبر من أعمال التصرف لا من أعمال الإدارة - و إذ كان من المقرر أن ناظر الوقف ليس له أن يعطى الوقف بالحكر بغير إذن القاضى ، و كان العقد الذى أستند إليه الطاعن قد صدر من ناظرة الوقف و تحددت مدته بثلاث سنوات و حرم المحكر من التصرف فى حق الحكر و فيما يقيمه على العقار المحكر من بناء ، فإن تفسير محكمة الموضوع لعبارة العقد و تكييفها له بأنه عقد إيجار لا عقد حكر يكون صحيحاً فى القانون ، و لا ينال منه عنوانه العقد بأنه عقد إيجار حكر و لا وصف المؤجر فيه بأنه محكر و المستأجر بأنه محكر و لا النص فى العقد على تجديده لمدة أخرى و سريانه على المحكر و ذريته طبقة بعد طبقة و من يرثهم .

(الطعن رقم ٤٦٩ لسنة ٣٥ ق ، جلسة ٨/١/١٩٧٠)

الطعن رقم ٠١٢٢ لسنة ٣٧ مكتب فنى ٢٣ صفحة رقم ٣٠٥

بتاريخ ١٩٧٢-٠٣-٠٧

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : حقوق المحكر

فقرة رقم : ٣

من مقتضى عقد الحكر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن للمحكر إقامة ما يشاء من المباني على الأرض المحكرة ، و له حق القرار ببناؤه حتى ينتهى حق الحكر ، و له ملكية ما أحدثه من بناء ملكا تاما ، يتصرف فيه وحده أو مقترنا بحق الحكر ، و ينتقل عنه هذا الحق إلى ورثته ، و لكنه فى كل هذا تكون حيازته للأرض المحكرة حيازة وقتية لا تكسبه الملك .

(الطعن رقم ١٢٢ لسنة ٣٧ ق ، جلسة ٧/٣/١٩٧٢)

الطعن رقم ٠٠٠١ لسنة ٠٥ مجموعة عمر ١٤ صفحة رقم ٩١٢
بتاريخ ١٩٣٥-١٠-٣١
الموضوع : عقد الحكر
الموضوع الفرعي : حقوق المحتكر
فقرة رقم : ٦

وضع يد المحتكر و ورثته من بعده هو وضع يد مؤقت مانع من كسب الملكية مما ينطبق عليه نص المادة ٧٩ من القانون المدني التي تنص على عدم إمكان ثبوت ملكية العقار " لمن كان واضعاً يده عليه بسبب معلوم غير أسباب التملك سواء كان ذلك السبب مبتدأ منه أو سابقاً ممن آلت منه إليه " .

الطعن رقم ٠٠٠١ لسنة ٠٥ مجموعة عمر ١٤ صفحة رقم ٩١٢
بتاريخ ١٩٣٥-١٠-٣١
الموضوع : عقد الحكر
الموضوع الفرعي : حقوق المحتكر
فقرة رقم : ٨

إن المحتكر ليس في الواقع سوى مستأجر . و ليس بين عقد الإيجار و عقد التحكير من فارق سوى كون المحتكر له حق البقاء و القرار ما دام يدفع أجرة مثل الأرض المحكرة و هذا الفارق لا شأن له في صفة وضع يده من جهة كونه مؤقتاً أو غير مؤقت ، بل إن أقصى ما ينتج عن هذا الفارق هو أن للمحتكر حق الإنتفاع العيني بالأرض ، و المنتفع لا يملك بالمدة لوروده صراحة في نص المادة ٧٩ من القانون المدني .

الطعن رقم ٠٠٠١ لسنة ٠٨ مجموعة عمر ٢٤ صفحة رقم ٣٣١
بتاريخ ١٩٣٨-٠٤-٢١
الموضوع : عقد الحكر
الموضوع الفرعي : حقوق المحتكر
فقرة رقم : ٢

إن ما قرره الشرع و القانون < لائحة الأوقاف > من أن تقدير أجرة الحكم يكون على مثل أرض الوقف يقتضى معرفة ماذا كانت عليه حالة أرض الوقف عند التحكير . و المحتكر هو المكلف بإثبات حالتها تلك القديمة . و قاضى الموضوع متى تحرى و تحقق و قرر للأرض حالة أصلية خاصة ، أو متى قدر الخبير لها حالة خاصة و إعتدماها القاضى و بين في حكمه علة إعتباره إياها على هذه الحالة الخاصة في مبدأ التحكير ، كان رأيه في ذلك من مسائل الموضوع التي لا رقابة عليه فيها لمحكمة النقض .

سلطة قاضى الموضوع

الطعن رقم ٠٠٠١ لسنة ٠٨ مجموعة عمر ٢٤ صفحة رقم ٣٣١
بتاريخ ١٩٣٨-٠٤-٢١
الموضوع : عقد الحكر
الموضوع الفرعي : سلطة قاضى الموضوع
فقرة رقم : ٣

إن حق القرار الذى للمحتكر لا تأثير له في تقدير قيمة الحكر ، لكن البناء الذى يقيمه المحتكر في أرض الوقف من شأنه أن يقلل من هذه القيمة و هى أجر المثل إذا كان له دخل ما في تحسين صقع الجهة التي فيها أرض الوقف ، بحيث أن قاضى الموضوع متى إقتطع من أجر المثل قدراً ما مقررراً أنه ثبت له أن بناء المحتكر قد زاد في الصقع بقدر هذه الحطيطة التي إقتطعها فلا رقابة لأحد عليه .

عقد استبدال الحكر

الطعن رقم ٠١٧٠ لسنة ٣٧ مكتب فنى ٢٣ صفحة رقم ٤٩٩
بتاريخ ٢٣-٠٣-١٩٧٢

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : عقد استبدال الحكر
فقرة رقم : ٢

تنص المادة التاسعة من القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ - بشأن إعادة تنظيم إنهاء الحكر على الأعيان الموقوفة - على أن " عقد الإستبدال يتم بالتوقيع عليه من وزير الأوقاف و بشهر العقد " و هذا العقد هو بمثابة عقد بيع أجرى بطريق المزايدة ، و تترتب على صدوره ذات الآثار التى تترتب على إنعقاد البيع الإختيارى أو حكم إيقاع البيع الذى يصدره قاضى البيوع ، و من تاريخ توقيع وزير الأوقاف على عقد الإستبدال ينشأ حق المستحكر فى خمس الثمن ، إذ يعتبر هذا العقد سنده فى المطالبة بنصيبه فى ثمن العين المستبدلة ، أما قبل تمام الإستبدال بتوقيع وزير الأوقاف عليه فلا يكون حق المستحكر فى النصيب المذكور قد نشأ حتى يمكنه خصمه من كامل الثمن الذى رسأ به مزاد العين المستبدلة ، و بالتالى فإن دفع المستحكر لكامل الثمن شاملا نصيبه فيه و هو الخمسان ، هو دفع لدين مستحق عليه ، لا دفع لدين غير مستحق . و إذ كان هذا النصيب فى ثمن العين المستبدلة هو دين عادى نشأ فى ذمة وزارة الأوقاف بعد إنعقاد عقد الإستبدال بمقتضى نص المادة الثانية من القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ ، فإن دعوى المطالبة به لا تسقط إلا بمضى خمس عشرة سنة على تاريخ إستحقاقه بعد تمام عقد الإستبدال بتوقيع وزير الأوقاف عليه .

فسخ عقد الحكر

الطعن رقم ٠٠٠١ لسنة ٥٠ مجموعة عمر ١٤ صفحة رقم ٩١٢
بتاريخ ٣١-١٠-١٩٣٥

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : فسخ عقد الاحتكار
فقرة رقم : ٧

إن المادة ٧٩ من القانون المدنى إذا كان قد ذكر فيها أنه " و على ذلك فلا تحصل الملكية بوضع اليد للمستأجر و المنتفع و المودع عنده و المستعير و لا لورثتهم من بعدهم " فهذا الذكر ليس وارداً بها على سبيل الحصر ، بل واضح أنه على سبيل التمثيل فقط .

الطعن رقم ٠٠٦٣ لسنة ٥٩ مجموعة عمر ٣٣ صفحة رقم ٥٢
بتاريخ ١١-٠١-١٩٤٠

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : فسخ عقد الاحتكار
فقرة رقم : ١

إنه لما كانت الشريعة تقضى بأنه إذا خرب البناء المحتكر ، أو جف شجره ، و لم يبق لهما أثر فى أرض الوقف ، و مضت مدة الإحتكار ، فإن الأرض تعود إلى جهة الوقف ، و لا يكون للمحتكر و لا لورثته حق البقاء و إعادة البناء ، و بأنه إذا لم يمكن الإنتفاع بالعين المؤجرة فإن العقد يفسخ و تسقط عن المحتكر أجرة المدة الباقية - لما كان ذلك كان نزع ملكية الأرض المحكورة هى و ما عليها من بناء للمنفعة العامة يترتب عليه حتماً أن يفسخ عقد الإحتكار ، و يسقط ما كان للمحتكر من حق البقاء و القرار ، و لا يكون له إلا ثمن بنائه أما الوقف فيكون له كل ثمن الأرض .

(الطعن رقم ٦٣ لسنة ٩ ق ، جلسة ١٩٤٠/١/١١)

ماهية نظام الحكر

الطعن رقم ٠٠١٥ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٦٦٧

بتاريخ ١٩٨٧-٠٥-٠٦

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : ماهية نظام الحكر

فقرة رقم : ١

إذ أبرم عقد التداعي فى ٣١/٨/١٩٣٩ أى فى ظل العمل بالقانون المدنى الملغى الذى لم يتضمن نصوصاً تحكم الأوضاع الخاصة بالحكر ، و المستقر عليه أن منشأ نظام الحكر هو الشريعة و لبيان ماهيته و أحكامه يجب الرجوع إلى قواعدها ، و قد عرف الفقهاء الحكر بأنه عقد إيجار يبيع للمحتكر الإنتفاع بالبناء المحكر إلى أجل غير مسمى أو أجل طويل معين مقابل دفع أجره الحكر و هى أجره المثل التى قد تزيد أو تنقص أثناء سريان العقد ، و أنه يرتب للمحتكر حقاً عينياً على العقار المحكر ، و يكون البناء أو الغراس الذى يقيمه المحتكر ملكاً خالصاً له يبيعه أو يهبه أو يرهنه أو يورثه ، و الحكم على النحو المتقدم يختلف عن الإيجار الذى ينعقد فى الأصل لمدة محددة لقاء أجره ثابتة و لا يرتب للمستأجر سوى حق شخصى و البين فى عقد التداعي و الذى أبيع فيه للمؤجر حق فسخه فى أى وقت يراه ، و نص فيه على أيلولة الأنقاض إلى المؤجر فى حالة فسخ العقد للتراخى فى دفع الأجرة ، و حيل فيه بين المستأجرة و بين تأجير الأنقاض أو بيعها أو رهنها أو هبتها بغير إذن المؤجر ، و حددت فيه أجره ثابتة لا تتغير إلا باتفاق طرفيه ، أن إرادة عاقيه قد إنصرفت ، كما تفصح عباراته إلى إبرام عقد إيجار و لم تتجه إلى تحكير الأرض لصالح الطاعنة ، و لا ينال من ذلك أن المتعاقدين أغفلا تحديد مدة العقد إذ ليس من شأن ذلك وحده اعتبار العقد حكراً دائماً مفادة إنصراف إرادتهما إلى أعمال نصوص القانون المدنى السارية وقت إبرامه و التى تقضى باعتبار الإيجار منعقداً للمادة المحددة لدفع الأجرة .

وضع يد المحتكر

الطعن رقم ٠٠٧٦ لسنة ٥٥ مجموعة عمر ١٤ صفحة رقم ١٠٩٨

بتاريخ ١٩٣٦-٠٤-٢٣

الموضوع : عقد الحكر

الموضوع الفرعي : وضع يد المحتكر

فقرة رقم : ٧

وضع يد المحتكر و ورثته من بعده هو وضع يد مؤقت مانع من كسب الملكية . و لا يقبل من المحتكر التحدى بانفساخ عقد التحكير لعدم دفع الأجرة فى صدد تمسكه بتغير صفة وضع يده الحاصل ابتداء بسبب التحكير ، بل مهما إنفسخ عقد التحكير للعلة المذكورة فإن صفة وضع اليد تبقى على حالها غير متغيرة .

حق الرقبة

لما كان من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه ولئن كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تحصيل فهم الواقع فى الدعوى إلا أنها تخضع لرقابة محكمة النقض فى تكييف هذا الفهم وفى تطبيق ما ينبغى تطبيقه من أحكام القانون وكان من المقرر أيضاً أن طلب إعادة الدعوى إلى المرافعة وإن كان أمره متروكاً لمحكمة الموضوع بحيث تستقل بتقدير مدى الجد فيه ويكون لها الحق فى أن تستجيب له أو تقضى برفضه إلا أنها مع ذلك تلتزم إذا ما تناولته فى حكمها بقضاء صريح أن تورد فى أسبابه ما يبرر هذا القضاء و إذا كانت عبارات العقد المسجل برقم ٦٢١٢ فى ١٩٧٣-٩-٢٧ - والمختلف على تفسيره - صريحة فى أن الطاعنة اشترت لولديها القاصرين ... و... حق الرقبة بالنسبة لحصة فى العقار موضوع النزاع ، متبرعة لهما بالثمن من مالها الخاص ، فاعتبرت المحكمة أن ذلك العقد ينطوى على وصية وكان سندها فى ذلك أن شروط العقد

تتضمن أن ملكية الرقبة فقط للقاصرين بينما حق الانتفاع للطاعة مدى حياتها ، وأن القاصرين ممنوعان من التصرف في حق الملكية طوال حياة والدتهما الطاعة ، وأن هذه الأسباب التي أقام عليها الحكم المطعون فيه قضاءه لا تبرر قانوناً التكييف الذي كلفت به ذلك العقد بأنه وصية ، لأن شراء الطاعة حق الانتفاع لها ومنع قاصريها من التصرف في حق الرقبة مدى حياتها لا يمنع من اعتبار التصرف بيعاً ناقلاً لملكية الرقبة فوراً للقاصرين ، وإذ كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بمخالفة القانون ويتعين نقضه .
(الطعن رقم ٢٤٦ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٨١/٦/١٠)

الطعن رقم ٢٤٦ . لسنة ٤٨ مكتب فني ٣٢ صفحة رقم ١٧٧٠

بتاريخ ١٠-٠٦-١٩٨١

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الرقبة

فقرة رقم : ٢

لما كان من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه و لنن كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى إلا أنها تخضع لرقابة محكمة النقض في تكييف هذا الفهم و في تطبيق ما ينبغي تطبيقه من أحكام القانون و كان من المقرر أيضاً أن طلب إعادة الدعوى إلى المرافعة و إن كان أمره متروكاً لمحكمة الموضوع بحيث تستقل بتقدير مدى الجد فيه و يكون لها الحق في أن تستجيب له أو تقضى برفضه إلا أنها مع ذلك تلتزم إذا ما تناولته في حكمها بقضاء صريح أن تورد في أسبابه ما يبرر هذا القضاء و إذ كانت عبارات العقد المسجل برقم ٦٢١٢ في ٢٧-٩-١٩٧٣ - و المختلف على تفسيره - صريحة في أن الطاعة إشترت لولديها القاصرين . . . و . . . حق الرقبة بالنسبة لحصة في العقار موضوع النزاع ، متبرعة لهما بالثمن من مالها الخاص ، فاعتبرت المحكمة أن ذلك العقد ينطوي على وصية و كان سندها في ذلك أن شروط العقد تتضمن أن ملكية الرقبة فقط للقاصرين بينما حق الانتفاع للطاعة مدى حياتها ، و أن القاصرين ممنوعان من التصرف في حق الملكية طوال حياة والدتهما الطاعة ، و أن هذه الأسباب التي أقام عليها الحكم المطعون فيه قضاءه لا تبرر قانوناً التكييف الذي كلفت به ذلك العقد بأنه وصية ، لأن شراء الطاعة حق الانتفاع لها و منع قاصريها من التصرف في حق الرقبة مدى حياتها لا يمنع من اعتبار التصرف بيعاً ناقلاً لملكية الرقبة فوراً للقاصرين ، و إذ كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بمخالفة القانون و يتعين نقضه .

(الطعن رقم ٢٤٦ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٨١/٦/١٠)

حق الرهن

الطعن رقم ٣٣٠ . لسنة ٢٧ مكتب فني ١٤ صفحة رقم ٧١٩

بتاريخ ٢٣-٠٥-١٩٦٣

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الرهن

فقرة رقم : ٣

تنص المادة ١٨ مكرر من القانون ١٢ لسنة ١٩٤٢ بتسوية الديون العقارية الذي ألغى القانون ٣ لسنة ١٩٣٩ والمضافة بالقانون ١٤٣ لسنة ١٩٤٤ على أن " على الدائنين السابق إعلانهم أن يقدموا في خلال ثلاثين يوماً من تاريخ نشر هذا القانون " ١٤٣ لسنة ١٩٤٤ " كافة البيانات المطلوبة و المستندات الخاصة بديونهم و مراتب تسجيلاتهم ، فإذا انقضت المدة المذكورة و لم تقدم البيانات المطلوبة سقط حقهم في التوزيع ، و إذا قدمت البيانات و لم تقدم المستندات فللجنة تسوية الديون العقارية أن تقرر اعتبارهم من الدائنين العاديين . و إذ ورد هذا النص عاماً مطلقاً و لم يرد في القانون الأخير رقم ١٢ لسنة ١٩٤٢ نص باستثناء الديون المضمونة برهن تأميني أيا كانت مرتبته من الديون التي تخضع للتسوية طبقاً لأحكامه ، فإن مؤدى ذلك أن نص المادة ١٨ مكرر سالف الذكر ينطبق على جميع الدائنين الذين تقوم لجنة التسوية باخطارهم .

الطعن رقم ٥٢٣ لسنة ٢٩ مكتب فنى ١٥ صفحة رقم ١٠٢٨
بتاريخ ١٢-١١-١٩٦٤

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الرهن

فقرة رقم : ٤

حسن النية الذى تقتضيه الحماية التى أضفاها المشرع فى المادة ١٠٣٤ من القانون المدنى على الدائن المرتهن فى حالة إبطال أو فسخ سند ملكية الراهن ينطفى متى كان هذا الدائن يعلم وقت إبرام الرهن أو كان فى مقدوره أن يعلم بأن ملكية الراهن للعين المرهونة مهددة بالزوال لأى سبب من الأسباب . و استخلاص قاضى الموضوع لسوء النية لا يخضع لرقابة محكمة النقض إلا من جهة مطابقتها للتعريف القانونى لسوء النية . فإذا كان الحكم المطعون فيه قد استخلص من تضمين عقد البيع المسجل - سند ملكية الراهن - وجود باق من الثمن قدره أربعة آلاف من الجنيهات لم يدفع - أن البنك المرتهن كان فى مكنته أن يعلم بأن هذا العقد مهدد بالزوال عن طريق الفسخ إذا ما تخلف المشتري (الراهن) عن الوفاء بهذا المبلغ و أنه لذلك يعتبر البنك سىء النية غير جدير بالحماية المقررة فى المادة ١٠٣٤ من القانون المدنى ، فإن الحكم يكون قد أقام استخلاصه لسوء نية البنك المرتهن على أسباب من شأنها أن تؤدى عقلا إلى ما إنتهى إليه فى هذا الخصوص .

الطعن رقم ٢٦٨ لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٩ صفحة رقم ١٤٦٥
بتاريخ ٠٣-١٢-١٩٦٨

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الرهن

فقرة رقم : ٢

من مقتضى المادة ٤٨٩ من قانون المرافعات و الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٦١ أن ينتقل المشروع المؤم إلى الدولة محملا بالرهن المقرر عليه و يكون للدائن المرتهن أن يستوفى حقه فى مرتبته من الحق المترتب على التأميم لدى الجهة التى آل إليها المشروع المؤم و ذلك دون إعتبار لعلاقة الدين بنشاط هذا المشروع و لا يجوز للدائن المرتهن أن ينفذ على أموال المدينين " الطاعنين " الأخرى إلا عند عدم كفاية الحق المترتب على التأميم للوفاء بحقه .
(الطعن رقم ٢٦٨ لسنة ٣٤ ق ، جلسة ٣/١٢/١٩٦٨)

الطعن رقم ٥٠٦٧ لسنة ٣٥ مكتب فنى ٢٠ صفحة رقم ٣٠٣
بتاريخ ١١-٠٢-١٩٦٩

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الرهن

فقرة رقم : ١

يدل نص المادة ٢٧٣ من القانون المدنى على أن حق المدين فى الأجل لا يسقط إذا كان إضعاف التأمينات بفعل الدائن نفسه . و للدائن المرتهن - شأنه شأن صاحب أى حق عيني آخر - أن ينزل عن رهنه دون أن يرجع فى ذلك إلى إرادة المدين الراهن .

الطعن رقم ٥٠٦٧ لسنة ٣٥ مكتب فنى ٢٠ صفحة رقم ٣٠٣
بتاريخ ١١-٠٢-١٩٦٩

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الرهن

فقرة رقم : ٢

متى كان الدائن المرتهن قد تسلم الأطنان المرهونة و ظلت فى حيازته و كان هو الذى تخلى عن حيازة هذه الأطنان بإختياره فإنه يكون هو المسئول وحده عن إضعاف التأمينات .
(الطعن رقم ٦٧ لسنة ٣٥ ق ، جلسة ١٩٦٩/٢/١١)

الطعن رقم ٠٢٢٨ لسنة ٣٨ مكتب فنى ٢٤ صفحة رقم ٦٤٤
بتاريخ ١٩٧٣-٠٤-١٩

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الرهن

فقرة رقم : ١

متى كان الثابت من مدونات الحكم أن الرهن الحيازي موضوع الدعوى رهن تجارى ، و أن الراهن تاجر قدم الموترات للبنك للطاعن ضماناً لدينه . و كانت حيازة الراهن للموترات قرينة قانونية على ملكيته لها ، و كان رهنها حيازياً لا يتطلب وثيقة رهن خاصة تشتمل على أرقامها و أوصافها لما هو مقرر من جواز إثبات هذا الرهن سواء بالنسبة للمتعاقدين أو للغير بكافة طرق الإثبات المقبولة فى المواد التجارية ، عملاً بالمادة ٧٦ من قانون التجارة بعد تعديلها بالقانون رقم ٦٥٥ لسنة ١٩٥٤ . إذ كان ذلك ، و كان حسن النية يفترض دائماً فى الحائز إلى أن يقوم الدليل على العكس الذى يقع عبء إثباته على من يدعيه ، و الذى عليه أن يثبت أن الدائن المرتهن كان يعلم وقت إبرام الرهن أو كان فى مقدوره أن يعلم أن الراهن غير مالك للشئ المرهون ، أو أن ملكيته له مهددة بالزوال ، فإن إستدلال الحكم على سوء نية الطاعن بالقرائن التى أوردها ، و التى لا تؤدى إلى ما إستخلصه منها يكون فاسداً و مخالفاً للقانون .

(الطعن رقم ٢٢٨ لسنة ٣٨ ق ، جلسة ١٩٧٣/٤/١٩)

الطعن رقم ٠٣٠٥ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ١٢٠٠
بتاريخ ١٩٩١-٠٥-٢٣

الموضوع : حقوق

الموضوع الفرعي : حق الرهن

فقرة رقم : ٢

للدائن المرتهن متى إنتقلت إليه حيازة الأرض المرهونة أن يستغلها لحساب الراهن الإستغلال المعتاد على الوجه الذى تصلح له ، إما بزراعتها أو بتأجيرها إلى من يقوم بذلك ، فإذا أجرها إلى الغير كان صاحب صفة فى هذا التأجير و بالتالى فإن عقد الإيجار الصادر منه لا ينقضى بل يمتد تلقائياً فى مواجهة المدين الراهن .
(الطعن رقم ٣٠٥ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ١٩٩١/٥/٢٣)

حق الشفعة اثار الحكم بالشفعة

الطعن رقم ٠٢١٦ لسنة ١٨ مكتب فنى ٠٢ صفحة رقم ٣٥١
بتاريخ ١٩٥١-٠٢-١٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اثار الحكم بالشفعة

فقرة رقم : ٢

نصت المادة ١٨ من قانون الشفعة - القديم - على أن الحكم الذى يصدر نهائياً بثبوت الشفعة يعتبر سنداً لملكية الشفيع ، و من مقتضى هذا النص أن العين المشفوع فيها لا تصير إلى ملك الشفيع إلا بالحكم النهائى القاضى بالشفعة ، إذ هو سند تملكه . و ينبنى على ذلك أن يكون ريع هذه العين من حق المشتري وحده عن المدة السابقة على تاريخ هذا الحكم و لا يكون للشفيع حق فيه إلا ابتداء من هذا التاريخ فقط حتى لو كان قد عرض الثمن على المشتري عرضاً حقيقياً أو أودعه على ذمته خزانة المحكمة إثر رفضه ، و بذلك لا يكون

هناك محل للتفريق بين حالة ما إذا كانت الشفعة قد قضى بها الحكم الإستئنافى بعد أن كان قد رفضها الحكم الابتدائى و حالة ما إذا كان قد قضى بها الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم الإستئنافى ، إذ العبرة فى الحالتين بالحكم النهائى سواء أكان ملغيا أم مؤيدا للحكم الابتدائى . و إذن فمتى كان الواقع فى الدعوى هو أن المطعون عليهم إشتروا الأطنان و إلتزموا بدفع ثمنها رأساً إلى البنك المرتتهن لأطيان البائعين الشائعة فيها الأطنان المبيعة خصماً من دين الراهن المستحق على البائعين ، و لما أن قضى بأحقية الطاعن فى أخذ الأطنان المبيعة بالشفعة حل محل المطعون عليهم فيما إلتزموا به من دفع كامل ثمن الأطنان المشفوع فيها إلى البنك المرتتهن رأساً و قام بدفع هذا الثمن إلى البنك مع فوائده من تاريخ إستحقاقه ، ثم أقام دعواه على المطعون عليهم يطالبهم ببيع الأطنان من تاريخ طلب أخذها بالشفعة حتى تاريخ تسلمه لها فقضى الحكم المطعون فيه برفضها - فإن الحكم يكون قد أصاب إذ قضى برفض الدعوى فى خصوص ريع المدة السابقة على تاريخ صدور الحكم الإستئنافى المؤيد للحكم الابتدائى القاضى بالشفعة ، إذ مجرد دفع الطاعن ثمن الأطنان و فوائده و حلوله محل المطعون عليهم لا يكسبه أى حق فى الريع عن المدة سالفة الذكر ، إلا أن الحكم من جهة أخرى يكون قد أخطأ فى خصوص قضائه برفض طلب الريع عن المدة التالية للحكم النهائى بأحقية الطاعن فى الشفعة .

(الطعن رقم ٢١٦ لسنة ١٨ ق ، جلسة ١٩٥١/٢/١٥)

الطعن رقم ٢١٠ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٦٩٨
بتاريخ ١٩٥٣-٠٣-٢٦
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعى : اثار الحكم بالشفعة
فقرة رقم : ٣

لا يعيب الحكم أنه إستند فى ثبوت الإحتيال قبل الطاعن على أحكام صدرت بعد رفع دعوى الشفعة و بعد إنقضاء مواعيدها المقررة قانوناً متى كان إستناده قائماً على إستخلاص عناصر الإحتيال من الوقائع الثابتة فى تلك الأحكام وكانت هذه الوقائع سابقة على رفع دعوى الشفعة ومعاصرة لها .

الطعن رقم ٢١٠ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٦٩٨
بتاريخ ١٩٥٣-٠٣-٢٦
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعى : اثار الحكم بالشفعة
فقرة رقم : ٢

إذا كان كل ما قصده الحكم بالغش أو التدليس الذى أسنده إلى الطاعن إنما هو الإحتيال بقصد تعطيل حق مقرر بمقتضى القانون وهو عمل لا يجوز إقرار مرتكبه عليه و يجب رد سعيه عليه ، و كان الحكم قد إستخلص عناصر الإحتيال من الوقائع التى أوردها و التى يبين منها بجلاء أن الطاعن قد لجأ إلى الحيلة لإسقاط حق المطعون عليه الأول فى الشفعة فإن النعى عليه بالقصور أو مخالفة القانون فى هذا الخصوص يكون على غير أساس .

الطعن رقم ٣٠٩ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٥٤٠
بتاريخ ١٩٥٣-٠٢-٢٦
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعى : اثار الحكم بالشفعة
فقرة رقم : ٢

إن المادة ١٩ من قانون الشفعة كانت تقضى بسقوط حق الشفيع إذا لم يظهر رغبته فى الأخذ بالشفعة فى ظرف خمسة عش يوماً من وقت علمه بالبيع ، والبيع يتم باتفاق المتعاقدين على أركانه ، وإثبات هذا الاتفاق فى عقد يوصف بأنه عقد إبتدائى لا ينفى تمام البيع و وجوب إبداء الشفيع رغبته فى ظرف خمسة عشر يوماً

من وقت علمه به . وإذن فمتى كانت محكمة الموضوع بما لها من سلطة تقدير الواقع قد حققت دفاع الشفيع و إنتهت بالإقتناع بأن البيع قد تم فى تاريخ معين علم به الشفيع قبل ابداء رغبته فى الأخذ بالشفعة بمدة تزيد على خمسة عشر يوما فلا معقب على هذا التقرير .
(الطعن رقم ٣٠٩ سنة ٢٠ ق ، جلسة ٢٦/٢/١٩٥٣)

الطعن رقم ٠٠٦٢ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٩٥
بتاريخ ١١-١١-١٩٥٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اثار الحكم بالشفعة

فقرة رقم : ٢

متى كان الحكم الابتدائى القاضى بالشفعة إذ قضى بها للشفيع مقابل أن يدفع الثمن للمشتري فى خلال مدة معينة من تاريخ النطق به ، فإنه يكون - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - قد دل على أنه جعل من هذا الدفع فى الميعاد المحدد له شرطاً لاستحقاق العين المشفوع فيها بحيث إذا فوت الشفيع هذا الأجل دون أن يقوم بوفاء ما فرض عليه بطلت شفيعته وذلك دون حاجة إلى أن يقوم المشتري بالتنبيه عليه بالدفع ولا باعلانه بالحكم القاضى بالشفعة ولا باتخاذ أى إجراء من إجراءات التنفيذ بالثمن ، و لا يشترط النص صراحة فى منطوق الحكم على سقوط الحق فى الشفيع جزاء على عدم دفع الثمن فى الميعاد المحدد ولا يترتب على إغفال ذلك عدم أعمال مقتضى الحكم .

الطعن رقم ٠٢٤٣ لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ٧١٨
بتاريخ ١٧-٠٢-١٩٥٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اثار الحكم بالشفعة

فقرة رقم : ٢

متى كانت المحكمة قد فسرت الشرط الوارد فى عقد البيع بمنع المشتري من استعمال حق الشفعة تفسيرا سليما واستخلصت منه أنه لا يفيد سوى البائع وخلفائه المباشرين ، فإنه يكون غير منتج النعى عليها بأنها لم تبحث فى جواز تطبيق المادة ١٤٦ من القانون المدنى.
(الطعن رقم ٢٤٣ سنة ٢٢ ق ، جلسة ١٧/٢/١٩٥٥)

الطعن رقم ٠٢٣٥ لسنة ٢٣ مكتب فنى ٠٨ صفحة رقم ٧٩٨
بتاريخ ١٤-١١-١٩٥٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اثار الحكم بالشفعة

فقرة رقم : ١

استقر قضاء محكمة النقض فى ظل أحكام دكريتو ٢٣ من مارس سنة ١٩٠١ بقانون الشفعة على أن ملكية الشفيع للعين المشفوع فيها لا تنشأ إلا برضاء المشتري بالشفعة أو بالحكم الصادر بها و أن هذه الملكية لا يترد أثرها إلى تاريخ البيع الحاصل للمشتري و لا إلى تاريخ المطالبة بالشفعة . و لم يعدل القانون المدنى الجديد شيئا من أحكام ذلك الدكريتو فى هذا الخصوص فجاء نص المادة ٩٤٤ مطابقا لنص المادة ١٨ من الدكريتو من أن الحكم الذى يصدر نهائيا بثبوت الشفعة يعتبر سندا لملكية الشفيع و انتهى المشرع إلى ترك الأمر فى تحديد ملكية الشفيع إلى ما كان عليه الحكم قبل إصدار القانون المدنى الجديد - و على ذلك فلا تنتقل الملكية للشفيع فى ظل القانون المدنى الحالى إلا من تاريخ الحكم بالشفعة .

الطعن رقم ٠٢٣٣ لسنة ٢٤ مكتب فنى ٠٩ صفحة رقم ٧٧٦
بتاريخ ١٨-١٢-١٩٥٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اثار الحكم بالشفعة

فقرة رقم : ٢

تنص المادة ١٨ من قانون الشفعة - التي تحكم واقعة الدعوى - على أن الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة يعتبر سنداً لملكية الشفيع وأن على المحكمة أن تقوم بتسجيله من تلقاء نفسها و مؤدى ذلك أن الشفيع يمتلك المبيع من وقت الحكم له بالشفعة كما أنه يحل قانوناً محل المشتري في كافة ماله من حقوق و ما عليه من التزامات ، و لما كان من أهم التزامات البائع ضمان انتقال ملكية المبيع إلى المشتري فإنه لا يجوز له طلب تثبيت ملكيته إلى العقار المبيع في مواجهة المشتري لمجرد أن الأخير لم يسجل عقد شرائه .
(الطعن رقم ٢٣٣ لسنة ٢٤ ق ، جلسة ١٨/١٢/١٩٥٨)

الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٢٤ مكتب فنى ١٠ صفحة رقم ٢٩٠ بتاريخ ١٩٥٩-٠٤-٠٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اثار الحكم بالشفعة

فقرة رقم : ٢

مقتضى نص المادة ١٨ من قانون الشفعة القديم الصادر به دكريتو ٢٣ مارس سنة ١٩٠١ أن العين المشفوع فيها تصير إلى ملك الشفيع بالحكم النهائى القاضى بالشفعة إذ هو سند تملكه المنشئ لهذا الحق ، ومن ثم يكون ريع هذه العين من حق الشفيع من هذا التاريخ إن كانت مما يغل ثمرات وتنقطع صلة المشتري بها ولا يكون له ثمة حق عليها وتنحصر حقوقه قبل الشفيع فى الثمن والتضمينات - ولا يغير من ذلك عدم قيام الشفيع بأداء الثمن ذلك أنه إذا لم يحدد الحكم القاضى بالشفعة ميعاداً معيناً لهذا الأداء فإن حكم الشفعة يستمر حافظاً قوته فى مصلحة الشفيع حتى يصدر حكم بإلغائه لعدم دفع الثمن أو حتى يسقط بمضى المدة فى حالة عدم تنفيذه .

(الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٢٤ ق ، جلسة ٢/٤/١٩٥٩)

الطعن رقم ٠٠٩٢ لسنة ٢٥ مكتب فنى ١٠ صفحة رقم ٤٢٦ بتاريخ ١٩٥٨-٠٥-١٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اثار الحكم بالشفعة

فقرة رقم : ٢

عندما نظم المشرع أحكام الشفعة فى التقنين المدنى الجديد إنتهى إلى ترك الأمر فى تحديد تاريخ بدء ملكية الشفيع إلى ما كان عليه الحكم قبل صدور هذا التشريع فجاء نص المادة ٩٤٤ منه مطابقاً فى هذا الصدد لنص المادة ١٨ من قانون الشفعة القديم - التى كانت تنص على أن " الحكم الذى يصدر نهائياً بثبوت الشفعة يعتبر سنداً لملكية الشفيع " - و مؤدى هذا ألا يصير المشفوع إلى ملك الشفيع إلا بعد هذا الحكم . أما ما أورده القانون فى المادة ٩٤٢/٢ من إلزام الشفيع بإيداع الثمن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة - فلم يقصد به تغيير الوضع و هو لا ينم عن رغبة المشرع فى العدول إلى رأى القائلين بإرتداد ملكية الشفيع إلى وقت إتمام إجراءات المطالبة بالشفعة - و إنما كان ذلك تمشياً مع إتجاهه فى التصديق من حق الشفعة و ضماناتاً لجدية طلبها - و طالما أن حق الشفيع فى العين المشفوع فيها لا يستقر إلا بصور الحكم له بالشفعة فلا محل للقول باستحقاق الريع ابتداءً من تاريخ إيداع الثمن .

الطعن رقم ٠٠٩٢ لسنة ٢٥ مكتب فنى ١٠ صفحة رقم ٤٢٦ بتاريخ ١٩٥٨-٠٥-١٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اثار الحكم بالشفعة

فقرة رقم ٣ :

النص في المادة ٩٤٥ من القانون المدني الجديد على حلول الشفيع محل المشتري في حقوقه و التزاماته بالنسبة إلى البائع هو نص لم يستحدث حكماً جديداً بل هو مماثل لنص المادة ١٣ من قانون الشفعة القديم - و هو لا يفيد اعتبار الشفيع الذي حكم له بطله حالاً محل المشتري في الربيع منذ قيام الطلب - إذ إعتباره كذلك - و على ما جرى به قضاء محكمة النقض - لا يجوز إلا على تقدير أثر رجعي لحلوله محل المشتري الأمر الذي يتنافى مع ما هو مقرر من أن حكم الشفعة منشئ لا مقرر لحق الشفيع مما يمتنع معه القول بحلوله محل المشتري قبل الحكم نهائياً بالشفعة - و إذا كان من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلى المشتري - المشفوع منه - فإن ثمرته تكون له من تاريخ إبرام البيع ما لم يوجد اتفاق مخالف - و لما كان الحكم المطعون فيه قد إنتهى في قضائه إلى تقرير حق المشتري في ربيع العين المشفوعة من تاريخ تنازل البائع لهم عن عقد إيجارها حتى صدور حكم نهائي بالشفعة لصالح الشفيع فإنه لا يكون قد أخطأ تطبيق القانون (الطعن رقم ٩٢ لسنة ٢٥ ق ، جلسة ١٩٥٩/٥/١٤)

الطعن رقم ١٦١ لسنة ٢٩ مكتب فني ١٥ صفحة رقم ٥١٦

بتاريخ ١٩٦٤-٠٤-٠٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : آثار الحكم بالشفعة

فقرة رقم ٤ :

العين المشفوعة لا تصير إلى ملك الشفيع في غير حالة التراضي إلا بالحكم النهائي القاضي له بالشفعة مما يستتبع ألا يكون للشفيع حق في ربيع هذه العين إلا ابتداءً من تاريخ هذا الحكم . (الطعن رقم ١٦١ لسنة ٢٩ ق ، جلسة ١٩٦٤/٤/٩)

الطعن رقم ١٧٢٧ لسنة ٤٩ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ٢٣٤

بتاريخ ١٩٨٤-٠١-١٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : آثار الحكم بالشفعة

فقرة رقم ٢ :

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لئن كان حق الشفيع في طلب الأخذ بالشفعة إنما ينشأ بالبيع من قيام المسوغ إلا أن العين المشفوعة لا تصير إلى ملك الشفيع - في غير حالة التراضي - إلا بالحكم النهائي القاضي بالشفعة - إذ أن المشرع عندما نظم أحكام الشفعة في التقنين المدني الحالي إنتهى إلى ترك الأمر في تحديد بدء تاريخ ملكية الشفيع إلى ما كان عليه الحكم قبل صدور هذا التشريع فجاء نص المادة ٩٤٤ منه مطابقاً في هذا الصدد لنص المادة ١٨ من قانون الشفعة القديم ، و هو إذ كان ينص في هذه المادة على أن حكم الشفعة يعتبر سنداً لملكية الشفيع إنما أراد بالسند السبب القانوني المنشئ لحق الملكية لا دليل الملكية أو حبتها . و مقتضى هذا النظر و لازمه أن العقار المشفوع فيه لا يصير إلى ملك الشفيع إلا بعد هذا الحكم أما قبله فلا ، لأن المسبب لا يوجد قبل سببه و لأن ما جعله المشرع من الأحكام منشأ للحقوق لا ينسحب على الماضي . و لا يفيد أن لحكم الشفعة أثراً رجعياً ما جاء في المادة ٩٤٦ من القانون المدني من أن للمشتري الحق في البناء و الغراس في العين المشفوعة ، و لا ما جاء في المادة ٩٤٧ من أنه لا يسرى في حق الشفيع أي رهن رسمي أو أي حق إختصاص أخذ ضد المشتري و لا أي بيع صدر من المشتري و لا أي حق عيني رتبته أو ترتب ضده إذا كان كل ذلك قد تم بعد التاريخ الذي سجل فيه إعلان الرغبة في الشفعة ، لأن المشرع إنما أخذ أحكام هاتين المادتين جملة من فقه الحنفية و هي مخرجة فيه . لا على فكرة الأثر الرجعي ، بل على فكرة العدل و البعد عن الجور و التوفيق بالقدر المستطاع بين ما تعارض من مصلحتي المشتري و الشفيع ، و كذلك ، لا يتعارض القول بتملك الشفيع من وقت الحكم بالشفعة مع ما نص عليه في المادة ٩٤٥/١ من حلول الشفيع محل المشتري في جميع حقوقه و التزاماته بالنسبة إلى البائع و لا مع ما نص عليه

فى فقرتها الثالثة من أن الشفيع ليس له فى حالة إستحقاق العقار للغير بعد أخذه بالشفعة أن يرجع إلا على البائع - فإن هذا لا يدل على أن الشفيع يحل محل المشتري من وقت طلب الشفعة .

الطعن رقم ٥٧٤ لسنة ٥٧ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٣٣٧
بتاريخ ٢١-٠٦-١٩٩٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اثار الحكم بالشفعة

فقرة رقم : ٦

إذ كان الشارع قد إستن أحكام الشفعة إستمداداً من مبادئ الشريعة الإسلامية لإعتبارات إجتماعية و إقتصادية تقوم عليها مصلحة الجماعة ، فجعل البيع سبباً للشفعة ،

و جعل حق الشفيع فيها متولداً من العقد ذاته بمجرد تمام إنعقاد البيع على العين المشفوعة ، و كفل قيام هذا الحق دائماً للشفيع فى مواجهة البائع و المشتري على السواء ، ما لم يتم إنذاره رسمياً أو يسجل عقد البيع و يسقط الشفيع حقه فى الشفعة فإذا ما تمسك الأخير بهذا الحق و سلك فى سبيله طريق الدعوى التى يرفعها على كل من البائع و المشتري توصلاً إلى ثبوته حتى إذا ما صدر له حكم نهائى بذلك يعتبر سنداً لملكيته العقار المشفوع فيه فإنه يحل بموجبه محل المشتري فى جميع الحقوق و الإلتزامات الناشئة عن البيع فتخلص له ملكية العقار المبيع فى مقابل الثمن الحقيقى الذى أوجب عليه المشرع إيداعه خزانة المحكمة طبقاً للمادة ٩٤٢ من القانون المدنى ضماناً لحق المشتري فيستردده الأخير إذا كان قد وفاه . لما كان ذلك ، و كان حق الشفعة بهذه المثابة لا يعد تعرضاً موجباً لضمان الإستحقاق ، فمن ثم فإن إستعمال الشفيع حقه فى الشفعة و صدور حكم نهائى بأحقية للعقار المبيع لا يرتب مسئولية البائع قبل المشتري لتعويضه عما حاق به من ضرر بسبب إستحقاق العقار للشفيع .

(الطعن رقم ٥٧٤ لسنة ٥٧ ق ، جلسة ٢١/٦/١٩٩٠)

الطعن رقم ١٢٢١ لسنة ٥٨ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٧٦٧
بتاريخ ١٥-٠٣-١٩٩٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اثار الحكم بالشفعة

فقرة رقم : ٤

البين أن الحكم المطعون فيه قد قضى بأحقية المطعون ضده الأول فى الشفعة معتمداً فى قضائه على ما ثبت لديه من أنه شريك على الشيوع مع البائعة للقدر المشفوع فيه ، و رفض ما تمسك به الطاعن من أنه يشارك المطعون ضده الأول فى الملكية الشائعة للأرض التى يقع فيها هذا القدر تعلقاً بما أسبغه عليه الخبير خطأ من وصف الشريك المشتاع فى هذه الأرض إستناداً لشرائه القدر المذكور بموجب العقد محل الشفعة ، و هذا النظر من الحكم سديد ذلك بأنه متى كان عقد البيع ذاته هو الذى يتولد منه حق الشفيع فى طلب الشفعة بمجرد تمام إنعقاد البيع على العين المشفوعة ، فلا يجوز للمشتري أن يتحدى بنفس العقد سنداً لملكيته لهذه العين فى مواجهة الشفيع و لو سجل .

الطعن رقم ٠٠١١ لسنة ١٢ مجموعة عمر ٣٣ صفحة رقم ٤٨٥
بتاريخ ١٨-٠٦-١٩٤٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اثار الحكم بالشفعة

فقرة رقم : ١

إذا قضت المحكمة بالشفعة و أثبتت فى صدد سببها أن الشيوع لا يتناول جميع القطع ، و لم تتحدث عن مؤدى ما أثبتته من أن بعض الأرض المشفوع فيها شائع و البعض غير شائع و عن أثر ذلك فى حق الشفيع و المشفوع ضده ، فإن حكمها يكون مشوباً بالقصور .

(الطعن رقم ١١ لسنة ١٢ ق ، جلسة ١٩٤٢/٦/١٨)

الطعن رقم ٠٠٨٥ لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٢٢٠
بتاريخ ١٩٤٦-١٠-٣١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اثار الحكم بالشفعة

فقرة رقم : ١

إذا كان حق الشفيع في طلب الأخذ بالشفعة إنما ينشأ بالبيع مع قيام المسوغ ، فإن العين المشفوعة لا تصير إلى ملك الشفيع في غير حالة التراضي إلا بالحكم النهائي القاضي بالشفعة . و لا سند في القانون لدعوى الشفيع ببيع العين عن المدة السابقة للحكم و لو كان قد عرض الثمن على المشتري عرضاً حقيقياً و أودعه خزنة المحكمة إثر رفضه . ذلك بأن الشارع إذ نص في المادة ١٨ من قانون الشفعة على أن حكم الشفعة يعتبر سنداً لملكية الشفيع إنما أراد بالسند السبب القانوني المنشئ لحق الملكية ، لا دليل الملكية أو حجيتها . و مقتضى هذا النظر و لازمه أن المشفوع لا يصير إلى ملك الشفيع إلا بعد هذا الحكم ؛ أما قبله فلا ، لأن المسبب لا يوجد قبل سببه ، و لأن ما جعله الشارع من الأحكام منشئاً للحقوق لا ينسحب على الماضي . و لا يفيد أن لحكم الشفعة أثراً رجعياً ما جاء في المادة العاشرة من قانون الشفعة مفيداً حق المشتري في البناء و الغراس في العين المشفوعة ، و لا ما جاء في المادة الثانية عشرة قاضياً بأنه لا يسرى على الشفيع كل رهن من المشتري و كل حق إختصاص حصل عليه دائنوه و كل بيع و كل حق عيني قبله المشتري أو إكتسبه الغير ضده بعد تسجيل طلب الشفعة ، فإن الشارع المصري إنما أخذ أحكام هاتين المادتين جملة من فقه الحنفية و هي مخرجة فيه ، لا على فكرة الأثر الرجعي ، بل على فكرة العدل و البعد عن الجور و التوفيق بالقدر المستطاع بين ما تعارض من مصلحتي المشتري و الشفيع .

و كذلك لا يتعارض القول بتملك الشفيع من وقت الحكم بالشفعة مع ما نص عليه في المادة الثالثة عشرة من حلول الشفيع محل المشتري في حقوقه و إلتزاماته بالنسبة إلى البائع ، و لا مع ما نص عليه فيها من أن الشفيع ليس له في حالة الإستحقاق أن يرجع إلا على البائع ، فإن هذا لا يعين أن الشفيع يحل محل المشتري من وقت طلب الشفعة .

(الطعن رقم ٨٥ لسنة ١٥ ق ، جلسة ١٩٤٦/١٠/٣١)

اثبات نزول الشفيع عن الشفعة

الطعن رقم ٢٠٠٣ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٣
بتاريخ ١٩٨٩-٠٤-٠٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اثبات نزول الشفيع عن الشفعة

فقرة رقم : ٨

إتخاذ الشفيع إجراءات دعوى الشفعة لا ينفي بطريق اللزوم الحتمى و المنطقى سبق نزوله عن حقه في الشفعة قبل رفع الدعوى و لا يمنع صاحب المصلحة من التمسك فيها بهذا النزول و طلب تمكينه من إثباته قانوناً .

(الطعن رقم ٢٠٠٣ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ١٩٨٩/٤/٦)

اثر الاخذ بالشفعة

- (1) يحل الشفيع قبل البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته .
- (٢) وإنما لا يحق له الانتفاع بالأجل الممنوح للمشتري في دفع الثمن الا برضاء البائع .
- (٣) وإذا استحق العقار للغير بعد أخذه بالشفعة فليس للشفيع ان يرجع الاعلى البائع.
- الأصل حلول الشفيع محل المشتري

الخلاصة التى تنتج من اخذ الشفيع العقار بالشفعة رضاء أو قضاء هى حلول الشفيع محل المشتري مع مراعاة قواعد التسجيل مع إستثناء أن الشفيع لا يستفيد بالأجل الممنوح للمشتري إلا بموافقة البائع

- تسلم العقار : إذا تمت الشفعة رضاء أو قضاء حق للشفيع أن يستلم العقار من البائع أو من المشتري إن كان قد تسلمه من البائع وذلك بعد سداد ما أنفق من مصاريف الحفظ والصيانة

- تبعة الهلاك : فتبعة الهلاك رهينة بتسليم العقار فإذا هلك العقار فى يد المشتري قبل تسليمه إلى الشفيع أو إنذاره بتسليمه كانت تبعة الهلاك على المشتري وللشفيع أن يسترد الثمن الذى دفعه أو أودعه خزينة المحكمة

وإذا هلك العقار فى يد البائع كانت تبعة الهلاك على البائع فالمشتري والشفيع أو أى منهم إسترداد الثمن الذى دفعه . وإذا هلك العقار بعد تسليمه للشفيع أو إنذاره بتسليمه فتقع على الشفيع تبعة الهلاك فلا يرجع على أحد

- حق الشفيع فى الثمار

إذا ما تم أخذ العقار بالشفعة كان للشفيع الحق فى ثمار هذا العقار

- ضمان البائع للشفيع:

من آثار حلول الشفيع محل المشتري فى جميع الحقوق والالتزامات إنتقال إلتزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق نحو الشفيع .فيضمن البائع تعرضه الشخصى مادياً أو قانونياً ويلتزم بضمان الاستحقاق وضمان العيوب الخفية ، ويرجع الشفيع بها على البائع وحده

الالتزام بالثمن والمصروفات:

يجب إيداع كل الثمن الحقيقى قبل رفع الدعوى ويكون الثمن من حق المشتري إذا كان قد دفعه للبائع وإلا كان من حق البائع وإذا كان الثمن مؤجلاً لا ينتفع الشفيع بهذا الأجل إلتا برضاء البائع طبقاً لنص المادة ٩٤٥/٢ وهذا الإستثناء من حلول الشفيع محل المشتري له ما يبرره حيث راعى المشرع ما قد يكون من الثقة والضمان المتوفرة بين البائع والمشتري ما قد لا تتوافر فى الشفيع أو لا يسمح بها البائع فلا يجبر عليها لأن الأشخاص يتفاوتون فى اليسار والعسر وفى درجة إستعدادهم للوفاء بالدين

ويجب على الشفيع أن يدفع كافة المصروفات التى إقتضتها عقد البيع رسمية أو غير رسمية بالإضافة لنفقات الحفظ والصيانة

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 الذائفة أو مقدار ما زاد فى قيمة العقار بسبب البناء أو الغراس. ٢- وإما إذا حصل البناء أو الغراس بعد إعلان الرغبة فى الشفعة ، كان للشفيع أن يطلب الإزالة . فإذا اختار أن يستبقى البناء أو الغراس فلا يلزم إلا بدفع قيمة أدوات البناء وأجرة العمل أو نفقات الغراس

- مصير الغراس والبناء من المشتري نفرق فيه بين حالتين : قبل إعلان الرغبة- وبعد إعلان الرغبة

١- حالة البناء والغراس قبل إعلان الرغبة فى الشفعة : فللمشتري الخيار إما قبول المبلغ المنفق وإما التعويض عن الزيادة الحادثة فى قيمة العقار بسبب البناء أو الغراس

٢- حالة البناء أو الغراس بعد إعلان الرغبة فى الشفعة : فللشفيع الخيار إما الإبقاء على البناء أو الغراس على أن يدفع قيمة البناء وأجرة العمل فقط أو نفقات الغراس وإما أن يطلب الإزالة

المادة ٩٤٧

- لايسرى فى حق الشفيع أى رهن رسمى أو أى حق اختصاص أخذ ضد المشتري ولا أى بيع صدر من المشتري ولا أى حق عينى رتبته أو ترتب ضده إذا كان كل ذلك قد تم بعد التاريخ الذى سجل فيه إعلان الرغبة فى الشفعة. ويبقى مع ذلك قد تم بعد التاريخ الذى سجل فيه إعلان الرغبة فى الشفعة . ويبقى مع ذلك للدائنين المقيدين ما كان لهم من حقوق الأولوية فيهما آل للمشتري من ثمن العقار . علاقة الشفيع بالغير تكون حين يرتب المشتري على العقار حقوقاً عينية وهى لا تخرج عن حالتين:

- الحالة الأولى: قبل تسجيل إعلان الرغبة فى الشفعة

كل الحقوق العينية التى ترتب على العقار قبل إعلان الرغبة فى الشفعة تكون نافذة فى مواجهة الشفيع وينتقل إليه العقار المشفوع فيه محملاً بها ولا يكون للشفيع سوى الرجوع على المشتري

- الحالة الثانية: بعد تسجيل إعلان الرغبة فى الشفعة

كل الحقوق العينية التى رتب على العقار بعد إعلان الرغبة فى الشفعة لا تكون نافذة ولا تسرى على الشفيع ويخلص العقار إليه خالياً منها

اثر الاخذ بالشفعة

الطعن رقم ٠٠٠٧ لسنة ١٩ مكتب فنى ٠٢ صفحة رقم ٢٤٤

بتاريخ ١٨-٠١-١٩٥١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعى : اثر الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

يترتب على الاخذ بالشفعة تحويل الحقوق و الإلتزامات ما بين البائع و المشتري إلى ما بين البائع و الشفيع فتزول صلة البائع بالمشتري فيما لكل منهما من الحقوق على الآخر بموجب عقد البيع لتكون صلته فى تلك الحقوق بالشفيع فهى عملية قانونية تدور ، و لابد ، بين أطراف ثلاثة كل منهم طرف حقيقى ضرورى فيها حتى يمكن قانوناً حصول هذا التحويل الواقع فى حقوقهم الثلاثة بعضهم على بعض و لا يتصور إلا قبل ثلاثتهم جميعاً . و دعوى الشفعة - و المقصود بها إجراء عملية هذا التحويل قضاء - يجب بحكم الحال أن

تكون دائرة بينهم هم الثلاثة كذلك ، و من ثم يتحتم إختصامهم جميعاً فى جميع مراحل التقاضى كما جرى به قضاء هذه المحكمة و إلا كانت غير مقبولة .

اثر القرابة على الشفعة

الطعن رقم ٠٠٢٧ لسنة ١٤ مجموعة عمر ٤ ع صفحة رقم ٤٥٢
بتاريخ ٢٣-١١-١٩٤٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اثر القرابة على الشفعة

فقرة رقم : ١

إن قانون الشفعة حين قال فى المادة الثالثة منه أن لا شفعة " فيما بيع من المالك لأحد أقاربه لغاية الدرجة الثالثة " لم يبين القاعدة فى إحتساب درجات القرابة . ثم إن الشريعة الإسلامية ، باعتبارها هى الأصل فى نظام الشفعة ، لا يجدى الرجوع إليها فى هذا الصدد . وذلك : أولاً - لأن المادة المذكورة لم تنقل عن الشريعة الإسلامية . وثانياً - لأن الشريعة الإسلامية و إن كانت قد تعرضت لدرجات القرابة و قال فقهاؤها إن الدرجة هى البطن ، فإنها لم تتعرض لكيفية إحتساب الدرجات إذ هى لم ترتب أحكاماً على تعددها . كذلك لم يأت الشارع فى النصوص الأخرى التى أشار فيها إلى درجة القرابة بقاعدة لإحتسابها ، فيما عدا نصاً واحداً فى قانون المرافعات فى المادة ٢٤٠ التى أشير فيها إلى هذه القاعدة بصدد رد أهل الخبرة إذ جاء بها بعد ذكر أنه يجوز رد أهل الخبرة إذا كان قريباً من الحواشى إلى الدرجة الرابعة : " و يكون إحتساب الدرجات على حسب طبقات الأصول طبقة طبقة إلى الجد الأصلى بدون دخول الغاية و على حسب طبقات الفروع طبقة طبقة لغاية الدرجة الرابعة المذكورة بدخول الغاية " . و هذا النص و إن كان قد ورد فى صدد معين فإن الطريقة التى أوردتها فى إحتساب درجة القرابة هى الطريقة الواجب إتباعها فى سائر الأحوال ، لا لأن النص ورد بها فحسب بل لأنها هى الطريقة التى تتفق و القواعد الحسابية فى عد الدرجات . و إحتساب الدرجات بمقتضى هذا النص يكون على أساس أن كل شخص يعتبر طبقة بذاته . و على ذلك يكون ابن العم أو العمة فى الدرجة الرابعة ، إذ هو طبقة و والده طبقة و الأصل المشترك " الجد " طبقة إلا أنها لا تحتسب ، ثم العم طبقة و ابنه طبقة ، فهذه طبقات أربع . و يظهر أن هذه الطريقة فى إحتساب الدرجات قد نقلت عن المادة ٧٣٨ من القانون المدنى الفرنسى التى جاء فى الفقرة الأولى منها ما ترجمته : " يكون إحتساب الدرجات بالنسبة إلى الأقارب من الحواشى على حسب الطبقات من القريب المراد إحتساب درجته إلى الأصل المشترك من غير أن يدخل هذا فى العدد ثم منه إلى القريب الآخر " و جاء فى فقرتها الثانية تطبيقات للقاعدة فقالت : إن أولاد العم الأشقاء هم فى الدرجة الرابعة . و الواقع أن درجة القرابة ما هى فى حقيقة أمرها إلا المسافة بين الشخصين و أصله أو فرعه ، فيجب بالنسبة إلى الحواشى أن تعد المسافات التى تفصل بين الشخص المطلوب معرفة درجة قرابته و الأصل المشترك ، ثم تضاف إليها المسافات التى بين هذا الأصل و القريب الآخر ، و مجموع هذه المسافات يكون درجة القرابة . و على ذلك فإن العم أو العمة يكون فى الدرجة الرابعة ، لأن بينه و بين أبيه مسافة ، و بين هذا و أبيه - و هو الأصل المشترك - مسافة ، و من هذا لإبنه مسافة و منه لإبنه مسافة ، فمجموع هذه المسافات أربع . و هذا هو حاصل القاعدة التى أوردتها الشارع فى المادة ٢٤٠ من قانون المرافعات . فالحكم الذى يعتبر ابن العم فى الدرجة الرابعة ، و على هذا الأساس أجاز الشفعة فيما إشتراه من أبناء خاله يكون قد أصاب .

اثر ايداع الثمن

الطعن رقم ٠٠٢٢ لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥ ع صفحة رقم ٩
بتاريخ ٢٩-١١-١٩٤٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اثر ايداع الثمن

فقرة رقم : ٢

إن القانون لم يشترط لصحة طلب الشفعة أن يقوم الشفيع بدفع الثمن و لا إيداعه ، و لم يجعل من مسقطات الشفعة إمتناع الشفيع عن الدفع أو الإيداع بعد تكليفه ذلك من المشتري .
(الطعن رقم ٢٢ لسنة ١٥ ق ، جلسة ٢٩/١١/١٩٤٥)

اثر بيع مشتري العقار المشفوع فيه لآخر

الطعن رقم ٠٢٤٥ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ٥٨٣

بتاريخ ١٩٥٤-٠٣-٠٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اثر بيع مشتري العقار المشفوع فيه لآخر

فقرة رقم : ٢

لا يشترط قانونا فى البيع الذى تجوز فيه الشفعة أن يكون بعقد مسجل أو ثابت التاريخ ، ولذا يجب وفقا للمادة ٩ من قانون الشفعة القديم توجيه طلب الشفعة إلى المشتري الثانى متى ثبت أن البيع له قد تم قبل تسجيل طلب الشفعة ولو لم يكن عقده مسجلا . وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد أثبت أن البيع قد انعقد للمشتري الثانى قبل تسجيل طلب الشفعة وأن الطاعن كان على علم به ومع ذلك لم يوجه إلى هذا المشتري طلب الشفعة فى الميعاد القانونى فإن الحكم لا يكون قد أخطأ فى القانون إذ قضى بعدم قبول الدعوى .
(الطعن رقم ٢٤٥ لسنة ٢١ ق ، جلسة ٤/٣/١٩٥٤)

الطعن رقم ٠٨٩٨ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ١٦٢٧

بتاريخ ١٩٨١-٠٥-٢٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اثر بيع مشتري العقار المشفوع فيه لآخر

فقرة رقم : ١

لئن كان مفاد نص المادة ٩٣٨ من القانون المدنى أنه صدر من مشتري العقار المشفوع فيه بيع لمشتري ثان قبل أن تعلن أية رغبة فى الأخذ بالشفعة أو قبل أن يتم تسجيل هذه الرغبة فإنه يسرى فى حق الشفيع ، ولا يحوز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثانى وبالشروط التى إشتري بها إلا أن ذلك مشروط بألا يكون البيع صورياً .

الطعن رقم ٠٤٠٦ لسنة ٥٧ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٧٣٤

بتاريخ ١٩٨٩-٠٦-٢٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اثر بيع مشتري العقار المشفوع فيه لآخر

فقرة رقم : ١

المقرر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن مفاد نص المادة ٩٣٨ من القانون المدنى أنه إذا صدر من مشتري العقار المشفوع فيه بيع لمشتري ثان قبل أن تعلن أية رغبة فى الأخذ بالشفعة و قبل أن يتم تسجيل هذه الرغبة فإنه يسرى فى حق الشفيع ، و لا يجوز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثانى وبالشروط التى إشتري فيها ، إلا أن ذلك مشروط بألا يكون البيع الثانى صورياً ، فإذا ادعى الشفيع صوريته و أفلح فى إثبات ذلك إعتبر البيع الصادر من المالك للمشتري الأول - قائماً و هو الذى يعتد به فى الشفعة دون البيع الثانى الذى لا وجود له .

الطعن رقم ٣٦٥٨ لسنة ٥٨ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٥٥٥

بتاريخ ١٩٩٠-١٠-٢٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اثر بيع مشتري العقار المشفوع فيه لآخر

فقرة رقم : ٣

لئن كان مفاد نص المادة ٩٣٨ من القانون المدني - و على ما جرى به قضاءه هذه المحكمة أنه إذا صدر من مشتري العقار المشفوع فيه بيعاً لمشتري ثان فإنه يسرى في حق الشفيع ، و لا يجوز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثاني و بالشروط التي إشتري بها ، إلا أن ذلك مشروط بالألا يكون البيع صورياً ، فإذا أدعى الشفيع صوريته و أفلح في إثبات ذلك إعتبر البيع الصادر من المالك للمشتري الأول قائماً و هو الذي يعتد به في الشفعة دون البيع الثاني الذي لا وجود له ، بما يغني الشفيع عن توجيهه طلب الشفعة إلى المشتري الثاني ، و كان من المقرر أيضاً أنه يجب أن يتم إثبات الصورية في مواجهة المشتري الثاني لأنه صاحب الشأن في نفى الصورية و إثبات جدية عقده ليكون الحكم الذي يصدر بشأن عقده حجة له أو عليه ، إذ كان ذلك و كانت المطعون ضدها الأولى قد أصرت على طلب أخذ أرض النزاع بالشفعة من المطعون ضده الأخير المشتري الأول و طعنت على البيع الثاني الصادر منه إلى الطاعنين بالصورية المطلقة في مواجهتهم و كان الحكم المطعون فيه قد إنتهى في قضائه إلى صورية هذا العقد فإن عقد البيع الثاني يكون و العدم سواء بالنسبة إلى المطعون ضدها الأولى ، فلا عليها إذ هي لم توجه إجراءات دعوى الشفعة أصلاً في خصوصه ، و من ثم فلا محل لإحتجاج الطاعنين عليها بعدم رفع دعوى الشفعة عليهم إبتداء و تخلفها عن إيداع الثمن طبقاً لشروط عقد البيع الثاني ، و إذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر في قضائه فإنه يكون سديداً و يضحى النعى عليه في هذا الخصوص على غير أساس .

اثر علم الشفيع باسماء بعض المشتريين

الطعن رقم ١٠١ لسنة ١٧ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ٣١٢

بتاريخ ١٩٥٠-٠٣-٠٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اثر علم الشفيع باسماء بعض المشتريين

فقرة رقم : ٣

إن علم الشفيع بأسماء بعض المشتريين دون بعض لا يعتبر علماً ناقصاً لمجرد ذلك بل هو علم تام فيما يتعلق بمن علم بهم و تسرى من تاريخه المواعيد التي نص عليها القانون لطلب الشفعة و لرفع الدعوى بها بالنسبة إليهم ، و يبقى حق الشفيع قائماً بالنسبة إلى من عداهم منوطاً بعلمه بأسمائهم ، و من تاريخ هذا العلم تسرى في حقه المواعيد المذكورة أيضاً .

إجراءات دعوى الشفعة

الطعن رقم ٠٠٧٢ لسنة ١٨ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ١٧٤

بتاريخ ١٩٥٠-٠١-١٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : إجراءات دعوى الشفعة

فقرة رقم : ١

إن مقصود الشارع من البيانات التي أوجبها بالمادة ٢١ من قانون الشفعة فيما يتعلق بالعقار المبيع هو تعريف الشفيع بالعقار المبيع تعريفاً تاماً نافياً للجهالة بحيث يستطيع أن يعمل رأيه في الصفقة فيأخذ بالشفعة أو يترك . و تقدير ما إذا كان بيان العقار المبيع في التكليف بإبداء الرغبة قد وقع كافياً أم غير كاف متروك لقاضى الموضوع فإذا ما أقام تقديره على أسباب مؤديه إليه في شأن لمحكمة النقض به .

(الطعن رقم ٧٢ لسنة ١٨ ق ، جلسة ١٩٥٠/١/١٢)

الطعن رقم ٠٢٨٤ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ٨٦٧
بتاريخ ١٣-٠٥-١٩٥٤
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : اجراءات دعوى الشفعة
فقرة رقم : ٢

لما كان القانون المدنى الجديد قد وضع نظاما مستحدثا لإجراءات الشفعة نص عليه فى المواد من ٩٤٠ إلى ٩٤٣ ، وكانت إجراءات هذا التنظيم ومواعيده مرتبطة بعضها ببعض ارتباطا وثيقا وماسة بذات الحق إذ ينص القانون على وجوب اتباعها وإلا سقط الحق فى الشفعة ، وكانت تبدأ جميعا من جانب الشفيع من تاريخ إعلان الرغبة ، فإن من مقتضى هذا الوضع أن نصوص القانون الجديد إنما تسرى على طلب الشفعة الذى تبدأ إجراءاته بإعلان الرغبة فيها بعد العمل به لا الطلب السابق عليه الذى حصل على هدى قانون الشفعة القديم الذى كان ساريا إذ ذاك واتباعا لنصوصه وليس يسوغ مزج أحكام القانونين وأعمال بعض نصوص القانون الجديد مع بعض نصوص القانون القديم لأن ذلك فضلا عن كونه يؤدي إلى نتائج غير مستساغة بل ومخالفة لنصوص القانونين القديم والجديد فإنه لا يتفق مع قواعد التطبيق الصحيحة .
(الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٢١ ق ، جلسة ١٣/٥/١٩٥٤)

الطعن رقم ٠٤١٨ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ٥٦٦
بتاريخ ٢٧-٠١-١٩٥٥
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : اجراءات دعوى الشفعة
فقرة رقم : ٢

اشتغال إنذار الشفعة على رأى الشفيع فى بطلان عقد البيع لصدوره وقت التفكير فى توقيع الحجر على البائع أو لأنه تناول أكثر مما يملك لايزيل الآثار القانونية المترتبة على هذا الإنذار متى كان قد تضمن أيضا إبداء الرغبة فى الأخذ بالشفعة بصورة تكفى للتعبير عن نيته .
(الطعن رقم ٤١٨ سنة ٢١ ق ، جلسة ٢٧/١/١٩٥٥)

الطعن رقم ٠٥٤ لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ٦٥٧
بتاريخ ١٠-٠٢-١٩٥٥
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : اجراءات دعوى الشفعة
فقرة رقم : ١

لما كان القانون المدنى الجديد قد استحدث نظاما معيناً لإجراءات الأخذ بالشفعة نص عليه فى المواد ٩٤٠ إلى ٩٤٣ وجعل إجراءات هذا التنظيم مرتبطة بعضها ببعض ارتباطا وثيقا وماسة بذات الحق و أوجب اتباعها وإلا سقط الحق فى الشفعة ، وكان طلب الشفعة قد بدأت إجراءاته بإنذار وجهه الشفيع بعد العمل بهذا القانون فإن أحكامه هى التى تسرى على طلب الشفعة دون أحكام القانون القديم .

الطعن رقم ٠٢٨٤ لسنة ٢٨ مكتب فنى ١٤ صفحة رقم ١٠١١
بتاريخ ٠٧-١١-١٩٦٣
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : اجراءات دعوى الشفعة
فقرة رقم : ١

تقدير كفاية البيان الوارد فى الإنذار المنصوص عليه فى المادة ٩٤١ مدنى عن العقار الجائز أخذه بالشفعة وعدم كفاية هذا البيان مما يستقل به قاضى الموضوع .

الطعن رقم ٠٢٨٤ لسنة ٢٨ مكتب فنى ١٤ صفحة رقم ١٠١١
بتاريخ ١٩٦٣-١١-٠٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اجراءات دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٢

ادعاء الشفيع بصورية الثمن الوارد فى عقد البيع لا يعفيه من واجب إعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة فى الميعاد القانونى ، وله بعد ذلك أن يطعن فى هذا الثمن أمام المحكمة و يثبت صورته بجميع طرق الإثبات القانونية .

الطعن رقم ٠٢٨٤ لسنة ٢٨ مكتب فنى ١٤ صفحة رقم ١٠١١
بتاريخ ١٩٦٣-١١-٠٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اجراءات دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٣

المقصود بشروط البيع التى استلزم القانون بيانها فى الإنذار هى شروطه الاساسية التى لا بد من علم الشفيع بها حتى يستطيع الموازنة بين أن يقدم على طلب الشفعة أو لا يقدم وإذ كان شرط منح المشتري أجلا فى الوفاء ببعض الثمن لا يتوقف عليه تقرير صاحب الحق فى الشفعة لموقفه من حيث الأخذ بها أو تركها ذلك أنه ملزم فى جميع الأحوال طبقا للمادة ٩٤٢ من القانون المدنى بإيداع كل الثمن الحقيقى الذى حصل البيع به و ذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة وقبل رفع الدعوى بها و إلا سقط حقه فى الأخذ بالشفعة ، كما أنه طبقا للمادة ٩٤٥ مدنى لا يستفيد الشفيع من الأجل الممنوح للمشتري إلا برضاء البائع وحتى فى حالة حصول هذا الرضاء فإنه لا يترتب عليه اعفاء الشفيع من واجب ايداع كامل الثمن بما فيه المؤجل فى الميعاد القانونى ، و من ثم فليس ثمة نفع يعود على الشفيع من علمه بشرط تأجيل الثمن قبل إعلان رغبته فيها و بالتالى فإن عدم اشتمال الإنذار الموجه من المشتري إلى الشفيع على هذا الشرط لا يترتب عليه بطلان هذا الإنذار . و لا يعتبر كذلك من شروط البيع التى توجب المادة ٩٤١ من القانون المدنى اشتمال الإنذار عليها ما ورد فى عقد البيع الصادر للمطعون ضده الأول "المشتري" من أن البائع له تلقى ملكية ما باعه بطريق الشراء من آخر بعقد ابتدائى ، كما لم يوجب القانون تضمين هذا الإنذار شروط عقد تملك البائع .

الطعن رقم ٠٢٨٤ لسنة ٢٨ مكتب فنى ١٤ صفحة رقم ١٠١١
بتاريخ ١٩٦٣-١١-٠٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اجراءات دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٤

إيداع كامل الثمن الحقيقى فى الميعاد القانونى وعلى الوجه المبين فى المادة ٩٤٢ من القانون المدنى شرط لقبول دعوى الشفعة و لا يعفى من واجب ايداع الثمن كاملا أن يكون متفقا على تأجيل بعضه فى عقد البيع المحرر بين المشتري و البائع و لا تعارض بين اشتراط القانون هذا الإيداع لقبول دعوى الشفعة وبين ما نص عليه فى المادة ٩٤٥ مدنى من أنه لا يحق للشفيع الانتفاع بالأجل الممنوح للمشتري فى دفع الثمن إلا برضاء البائع ، ذلك أن البائع لا يملك اعفاء الشفيع من شرط أوجبه القانون ، كما أن هذا النص إنما ورد بصدد بيان آثار الشفعة أى بعد أن يثبت حق الشفيع فى الشفعة رضاء أو قضاء و يصبح الثمن من حق البائع وحده فيكون له فى هذه الحالة أن يمنح الشفيع فى الوفاء به الأجل الممنوح للمشتري .

الطعن رقم ٠٢٨٤ لسنة ٢٨ مكتب فنى ١٤ صفحة رقم ١٠١١
بتاريخ ١٩٦٣-١١-٠٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : إجراءات دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٥

اشتمال الإنذار الموجه من المشتري إلى الشفيع على دعوة الأخير إلى الحضور إلى مكتب الشهر العقاري في يوم معين سابق على انتهاء الأجل المحدد قانوناً لإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة للتنازل له عن الصفقة إذا هو قبل أخذها بالثمن الذي اشتراها به ليس من شأنه أن يزيل الآثار القانونية المترتبة على هذا الإنذار متى كان قد تضمن جميع البيانات التي أوجب القانون في المادة ٩٤١ من القانون المدني اشتماله عليها .
(الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٢٨ ق ، جلسة ١٩٦٣/١١/٧)

الطعن رقم ٠٤٣ لسنة ٢٨ مكتب فني ١٤ صفحة رقم ٢٧٨

بتاريخ ١٩٦٣-٠٢-٢١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : إجراءات دعوى الشفعة

فقرة رقم : ١

إذا كانت المادة ١٤ من قانون الشفعة القديم توجب على الشفيع إعلان رغبته في الأخذ بالشفعة مشتملاً على عرض الثمن و الملحقات الواجب دفعها قانوناً ، إلا أن الشارع في القانون المدني الجديد لم يأخذ بقاعدة عرض الثمن و الملحقات و أوجبت المادة ٩٤٢ منه على الشفيع إيداع كامل الثمن ضماناً لجدية طلب الشفعة و جعل الجزاء على مخالفة ذلك هو سقوط الحق في الأخذ بالشفعة مما يدل على أن الشارع قد تعمد في القانون الجديد إغفال ملحقات الثمن فيما يجب إيداعه إكتفاء منه بتقييد حق الشفعة بإيداع الثمن الحقيقي فحسب ، مما يتعين معه إعمال هذا القيد في أضيق الحدود بحيث لا ينسحب إلى ملحقات الثمن التي لم يرد بها تكليف في القانون .

(الطعن رقم ٤٣ لسنة ٢٨ ق ، جلسة ١٩٦٣/٢/٢١)

الطعن رقم ٠٠٢٧ لسنة ٢٩ مكتب فني ١٤ صفحة رقم ١١٣١

بتاريخ ١٩٦٣-١٢-٠٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : إجراءات دعوى الشفعة

فقرة رقم : ١

الثمن الذي توجب المادة ٩٤٢ من القانون المدني على الشفيع إيداعه حتى لا يسقط حقه في الأخذ بالشفعة هو الثمن الذي حصل الاتفاق عليه بين البائع و المشتري و انعقد به الجميع و لا يكون هذا الثمن دائماً هو الثمن المسمى في العقد إذ يحتمل أن يكون هذا الثمن غير حقيقي بقصد تعجيز الشفيع عن الأخذ بالشفعة ، و للشفيع أن يطعن في هذا الثمن بالصورية و بأنه يزيد على الثمن الحقيقي و عندئذ يقع عليه عبء إثبات هذه الصورية و له أن يثبتها بطرق الإثبات القانونية كافة بحيث إن عجز عن إثباتها اعتبر أنه قد تخلف عن الإيداع المفروض عليه قانوناً إن كان المبلغ الذي أودعه يقل عن الثمن المسمى في العقد .

(الطعن رقم ٢٧ لسنة ٢٩ ق ، جلسة ١٩٦٣/١٢/٥)

الطعن رقم ٠٤٣٠ لسنة ٣٤ مكتب فني ١٩ صفحة رقم ١٠٦٥

بتاريخ ١٩٦٨-٠٥-٣٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : إجراءات دعوى الشفعة

فقرة رقم : ١

ما دام إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة قد وجه إلى البائع و إلى المشتري و رفعت دعوى الشفعة عليهما و قد تضمن كل من إعلان الرغبة و صحيفة الدعوى طلب الشفيعين أخذ العقار المبيع جميعه بالشفعة كما أودعا كل

الثلث الوارد في عقد البيع في الميعاد القانوني ، فإن إجراءات الشفعة تكون قد تمت وفقا للقانون و لا يكون ثمت تبعية للشفعة المبينة . و لا ينال من ذلك كون إعلان الرغبة و صحيفة الدعوى قد شملت إلى جانب اسم المشتري و اسم البائع إسمى شريكى البائع على الشيوع اللذين باعا إليه حصتهما فيه بعقد عرفى لأن إضافة إسميهما في إنذار الرغبة و فى صحيفة الدعوى و إن كان غير لازم إلا أنه تزيد لا يؤثر فى صحة إجراءات الشفعة ما دامت قد وجهت إلى البائع الحقيقى و المشتري و عن العقار المبيع بأكمله .

الطعن رقم ٠٤٣٠ لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٩ صفحة رقم ١٠٦٥

بتاريخ ١٩٦٨-٠٥-٣٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : إجراءات دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٢

متى كان الحكم المطعون فيه قد إنتهى إلى أن إختصام المطعون ضدها الأخيرة فى دعوى الشفعة لم يكن لازما لأنها ليست بائعة للعقار المشفوع فيه و أن طالبى الشفعة قد لجأ إلى إختصامهما على سبيل الاحتياط فإن بطلان إعلانها بصحيفة الدعوى لا يؤثر فى صحة إجراءات الشفعة و من ثم يكون الدفع بهذا البطلان غير جوهري لإنعدام أساسه القانوني و بالتالى فلا يبطل الحكم إغفاله الرد عليه .

الطعن رقم ٠٢٣٩ لسنة ٣٦ مكتب فنى ٢١ صفحة رقم ١٢٢٧

بتاريخ ١٩٧٠-١٢-١٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : إجراءات دعوى الشفعة

فقرة رقم : ١

لما كان هدف المشرع من شرط إيداع الثمن قبل رفع دعوى الشفعة - و على ما جرى به قضاء محكمة النقض - هو ضمان الجدية فى طلب الشفعة دون تحديد فاصل زمنى معين بين الإيداع و رفع الدعوى ، و إذ تحقق هذا الهدف بأسبقية الإيداع أو القبلية على رفع الدعوى ، فإن إشتراط حصول الإيداع فى اليوم السابق يعد قيذا لا يحتمله نص المادة ٩٤٢/٢ من القانون المدنى .

الطعن رقم ٠٢٣٩ لسنة ٣٦ مكتب فنى ٢١ صفحة رقم ١٢٢٧

بتاريخ ١٩٧٠-١٢-١٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : إجراءات دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٣

إن كل ما تشترطه المادة ٩٤٢ من القانون المدنى فى إعلان الرغبة أن يكون رسمياً ، و لم تستلزم حصوله بورقة مستقلة سابقة على إعلان صحيفة الدعوى ، و من ثم فلا على الشفيع إن أعلن رغبته فى ذات إعلان الصحيفة ، ما دام قد تم فى الميعاد و استكمل جميع مقومات إعلان الرغبة .

الطعن رقم ١٠٦٠ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٥٨٣

بتاريخ ١٩٨٠-٠٢-٢١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : إجراءات دعوى الشفعة

فقرة رقم : ١

وضع القانون المدنى نظاماً معيناً لإجراءات الأخذ بالشفعة نص عليه فى المواد من ٩٤٠ إلى ٩٤٣ ، و جعل إجراء هذا التنظيم مرتبطة بعضها ببعض ارتباطاً وثيقاً و ماسة بذات الحق و أوجب إتباعها و إلا سقط الحق فى الشفعة ، و هذه الإجراءات جميعاً تبدأ من جانب الشفيع من تاريخ إعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة و قد

أوجب المشرع فى المادة ٩٤٠ من القانون المدنى على المشتري أو البائع إنذار الشفيع بحصول البيع ، و حدد فى المادة ٩٤١ من ذات القانون البيانات التى يجب أن يشتمل عليها و هى بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بياناً كافياً وب يان الثمن و المصروفات الرسمية و شروط البيع و اسم كل من البائع و المشتري و لقبه و صناعته و موطنه و ذلك بهدف علم الشفيع الشامل بأركان البيع الجوهرية لكى يقدر مصلحته فى طلب الشفعة و يتمكن من توجيه طلبهم إلى من يجب توجيهها إليه ، و من ثم فإن القانون يكون قد حدد طريقة خاصة لهذا العلم و هو ذلك الإنذار الرسمى المتضامن لتلك البيانات و لا مجال للإعتداد بعلم الشفيع بغير هذه الوسيلة التى حددها القانون . لما كان ذلك ، و كان الثابت من الأوراق أنه لا المشتري و لا البائع قام بإنذار الشفيعة بحصول البيع طبقاً لما أوضحتها المادة ٩٤١ سالفه الذكر فإن ميعاد إعلان الشفيعة لرغبتها فى أخذ العقار يكون مفتوحاً أمامها إلى ما بعد تسجيل البيع بأربعة أشهر طبقاً لنص المادة ٩٤٨/ب من القانون المدنى ، و لا تسأل الشفيعة على التأخير فى إعلان أحد الباعين بصحيفة الدعوى بسبب عدم توجيه إنذار لها بأسماء الباعين و يكون الحكم المطعون فيه إذ رفض الأخذ بالدفع فى سقوط حق الشفيعة فى الأخذ بالشفعة على هذا الأساس قد إلتزم صحيح القانون و يكون الطعن بذلك على غير أساس .

(الطعن رقم ١٠٦٠ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٢١/٢/١٩٨٠)

الطعن رقم ٨٣٢ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٨٣٨
بتاريخ ١٧-٠٣-١٩٨١
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : اجراءات دعوى الشفعة
فقرة رقم : ٢

لئن كان علم الشفيع بحصول البيع لا يعتبر ثابتاً فى نظر المشرع فى القانون المدنى إلا من تاريخ الإنذار الرسمى الذى يوجهه إليه البائع أو المشتري ، و لا يسرى ميعاد الخمسة عشر يوماً الذى يسقط حق الشفيع إذا لم يعلن رغبته فى الأخذ بالشفعة قبل إنقضائه إلا من تاريخ هذا الإنذار مما مؤداه أنه لا إلزام على الشفيع بإعلان رغبته إلا بعد إنذاره من المشتري أو البائع و لو علم بالبائع قبل ذلك ، فإنه يستطيع مع هذا أن يبادر بإعلان رغبته بمجرد علمه بالبيع دون إنتظار وصول الإنذار إليه ، إذ ليس فى القانون ما يمنعه من ذلك ، و لزم يقصد المشرع بما أورده فى المادة ٩٤٠ من القانون تحديد بداية الأجل الذى يجوز للشفيع إعلان رغبته فيه أو أن يجعل من إنذار المشتري أو البائع إجراء حتمياً يتوقف على إتخاذة صحة إعلان الرغبة و إنما قصد المشرع إلى بيان لزوم هذا الإنذار لسريان ميعاد الخمسة عشر يوماً المقرر لسقوط حق الشفيع .

الطعن رقم ٢٩٠ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ١١١١
بتاريخ ٠٢-١٢-١٩٨٢
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : اجراءات دعوى الشفعة
فقرة رقم : ١

مفاد نص المادتين ٩٤٠ ، ٩٤١ من القانون المدنى - و على ما أفصحت عنه الأعمال التحضيرية لهذا القانون - أن الإجراء الوحيد الذى يفتح به ميعاد الخمسة عشر يوماً المسقط لحق الشفيع إذا لم يعلن خلاله رغبته فى الأخذ بالشفعة هو إنذاره رسمياً من البائع أو المشتري بوقوع البيع و بالبيانات المشار إليها " بيان العقار و الثمن " ، و لا يغنى عنه ثبوت علم الشفيع بذلك بأى طريق آخر .

الطعن رقم ٣٢٣ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٢٠٠٠
بتاريخ ٢٩-١٢-١٩٨٣
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : اجراءات دعوى الشفعة
فقرة رقم : ٢

لا يغني عن إعلان الرغبة - و على ما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة - أن تكون البيانات التي أوجب القانون توافرها فيه قد تضمنتها صحيفة الدعوى ، ما لم تكن هذه الصحيفة قد أعلنت بالفعل في الميعاد الذي أوجب القانون إعلان الرغبة فيه ، و لا يكفي في ذلك مجرد إيداع الصحيفة بقلم الكتاب لأن هذا الإيداع لا يحفظ إلا الحقوق التي يحميها رفع الدعوى من السقوط و من ذلك ما هو مقرر بالمادة ٩٤٣ من القانون المدني من وجوب رفع دعوى الشفعة في ميعاد ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة و إلا سقط الحق فيها أما جزاء عدم إعلان الرغبة فلا يمنع من إعماله إلا حصول هذا الإعلان في الميعاد طبقاً للمادتين ٩٤٠ و ٩٤٨ سالفتي الذكر ، و لما تنص عليه المادة الخامسة من قانون المرافعات .

الطعن رقم ٥٠٧ لسنة ٥٠ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ٢٣١

بتاريخ ١٨-٠١-١٩٨٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : إجراءات دعوى الشفعة

فقرة رقم ١ :

جرى نص المادة ٩٤٠ من القانون المدني بأن " على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع و المشتري خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار الرسمي الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري و إلا سقط حقه ... " مما مفاده - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن علم الشفيع حصول البيع لا يعتبر ثابتاً في نظر المشرع إلا من تاريخ الإنذار الرسمي الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري و لا يسرى ميعاد الخمسة عشر يوماً الذي يسقط حق الشفيع إذا لم يعلن رغبته في الأخذ بالشفعة قبل إنقضائه إلا من تاريخ هذا الإنذار ، مما مؤداه أنه لا إلزام على الشفيع بإعلان رغبته إلا بعد إنذاره من المشتري أو البائع ، و لو علم بالبيع قبل ذلك فإنه يستطيع أن يبادر بإعلان رغبته بمجرد علمه بالبيع دون انتظار حصول الإنذار إليه إذ ليس في القانون ما يحول دون ذلك .

(الطعن رقم ٥٠٧ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٨/١/١٩٨٤)

الطعن رقم ١٠٦٢ لسنة ٥٠ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ٦٧٩

بتاريخ ١٤-٠٣-١٩٨٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : إجراءات دعوى الشفعة

فقرة رقم ١ :

المادة ٩٤١ من القانون المدني إنما أوجبت أن يشتمل الإنذار - الذي يوجهه البائع أو المشتري لمن يجوز له الأخذ بالشفعة - على بيان العقار الجائر أخذه بالشفعة بياناً كافياً ، و الثمن و المصروفات الرسمية و شروط البيع و إسم كل من البائع و المشتري و لقيه و صناعته و موطنه ، و لم يوجب الشارع أن يتضمن هذا الإنذار تسليمياً من المشتري بحق الشفيع في أخذ العقار المبيع بالشفعة ، و إنما أراد أن يقضي على كافة ضروب المنازعات التي كانت تنثور في شأن علم الشفيع بالبيع و أن يتخذ من تاريخ الإنذار بدءاً لتحديد المدة المقررة لسقوط حق الشفيع في الأخذ بالشفعة إن لم يعلن رغبته خلالها .

(الطعن رقم ١٠٦٢ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٤/٣/١٩٨٤)

الطعن رقم ١٢٥٢ لسنة ٥٢ مكتب فني ٣٧ صفحة رقم ٦٤٣

بتاريخ ٠٣-٠٦-١٩٨٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : إجراءات دعوى الشفعة

فقرة رقم ٣ :

النص في المادة ٩٤٠ من القانون المدني على أنه " على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع و المشتري خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار الرسمي الذي يوجهه البائع أو المشتري و إلا

سقط حقه . و يزداد على تلك المدة مسافة إذا أقتضى الأمر ذلك " و النص فى المادة ٩٤١ من ذات القانون على أنه " يشتمل الإنذار الرسمى المنصوص عليه فى المادة السابقة على البيانات الآتية و إلا كان باطلاً " أ " بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بياناً كافياً " ب " بيان الثمن و المصروفات الرسمية و شروط البيع و أسم كل من البائع و المشتري و لقبه و صناعته و موطنه يدل على أن مناط الإعتداد بالإنذار الصادر من البائع أو المشتري إلى الشفيع أن يكون رسمياً و أن يتضمن البيانات التى وردت بالنص و المقصود من بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون البيان الذى يتضمنه الإنذار للعقار من شأنه تعريف الشفيع به على نحو يمنع جهالته به حيث يستطيع أن يتدبر أمر الصفقة فيأخذ بالشفعة أو يترك و لا يعتبر مجرد خلو الإنذار من بيان حدود العقار أو أطواله أو مقاسه مرتباً بذاته لبطلان الإنذار مادام باقى البيانات الخاصة بالعقار المبيع كافية فى وصفه و تعريف الشفيع به على نحو يمنع جهالته به دون اشتراط لبيان ما إذا كان العقار محملاً بحق إيجار من عدمه ، و أنه و لنن كان تقدير كفاية البيانات المذكورة فى الإنذار مما يستقل به قاضى الموضوع إلا أن شرط ذلك أن يكون إستخلاصه سائعاً و له أصله الثابت بالأوراق .

الطعن رقم ٢٣٣١ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٥٣٤
بتاريخ ١٩٨٦-٠٥-٠٨
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : إجراءات دعوى الشفعة
فقرة رقم : ١

وضع القانون المدنى نظاماً معيناً لإجراءات الأخذ بالشفعة نص عليها فى المواد من ٩٤٠ إلى ٩٤٣ و جعل إجراءات هذا التنظيم مرتبطة ببعض ارتباطاً وثيقاً و ماسه بذات الحق و أوجب إتباعها و إلا سقط الحق فى الشفعة و هذه الإجراءات جميعاً تبدأ من جانب الشفيع من تاريخ إعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة .

الطعن رقم ٠٨٩٨ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٢٢٥
بتاريخ ١٩٨٨-٠٢-١٠
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : إجراءات دعوى الشفعة
فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ، أن المشرع إذ أوجب فى المادة ٩٤٠ من القانون المدنى على المشتري أو البائع إنذار الشفيع بحصول البيع و حدد فى المادة ٩٤١ من ذات القانون البيانات التى يجب أن يشتمل عليها و هى بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بياناً كافياً و بيان الثمن و المصروفات الرسمية و شروط و أسم كل من البائع و المشتري و لقبه و صناعته و موطنه و ذلك بهدف علم الشفيع بأركان البيع الجهرية لكى يقدر مصلحته فى طلب الشفعة و يتمكن من توجيه طلبه إلى من يجب توجيهه إليه ، فإن القانون يكون قد حدد طريقة خاصة لهذا العلم و هو ذلك الإنذار الرسمى المتضمن لتلك البيانات و أنه لا مجال للإعتداد بعلم الشفيع لها بغير هذه الوسيلة التى حددها القانون ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد خلص سديداً إلى بطلان الإنذار الموجه إلى المطعون عليه الأول و المتضمن بيع العقار المشفوع فيه إلى مشتر ثان لخلوه من بيان موطن هذا المشتري و أقام قضاءه فى هذا الخصوص على أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق و تكفى لحمله فإنه يكون قد إنتزم صحيح القانون .

(الطعن رقم ٨٩٨ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ١٠/٢/١٩٨٨)

الطعن رقم ٠٧٣ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٢٥٤
بتاريخ ١٩٨٨-١١-٢٩
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : إجراءات دعوى الشفعة

فقرة رقم : ١

لما كان الحق من المشتري للعين المشفوع فيها - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ألا تتجزأ عليه الصفقة فإذا تعدد الشفعاء من طبقة واحدة و لم يطلب كل منهم الشفعة في كل العين المشفوع فيها و سقط حق أحدهما لسبب يتعلق بالمواعيد أو غيرها من إجراءات الشفعة تفرقت الصفقة على المشتري و صارت بذلك دعوى الشفعة غير مقبولة . و كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة كذلك أنه ليس لمن طلب الشفعة في جزء من العين المبيعة أن يعدل إلى طلب الشفعة في العين برمتها ما دام قد فوت على نفسه المواعيد المقررة للأخذ بالشفعة لأن إجراءات الشفعة المنصوص عليها في المواد من ٩٤٠ إلى ٩٤٣ من القانون المدني و مواعيدها مرتبطة بعضها ببعض ارتباطاً وثيقاً و ماساً بذات الحق و يوجب القانون إتباعها و إلا سقط الحق في الشفعة ذاته ، لما كان ذلك ، و كان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدهما الأول و الثانية - و هما شفيعان من طبقة واحدة - لم يطلب أحدهما أخذ العين المشفع فيها برمتها و إنما طلبا ذلك سوياً و أودعا ثمناً واحداً لها ، و كان إقرار المطعون ضدها الثانية أمام محكمة أول درجة بترك الخصومة من شأنه إلغاء كافة إجراءات الشفعة بالنسبة لها بما في ذلك صحيفة الدعوى فيما تضمنته من طلبات تخصصها و ذلك عملاً بنص المادة ١٤٣ من قانون المرافعات مما يجرى الصفقة على المشتريين " الطاعنين " الأمر الممتنع قانوناً .

الطعن رقم ٠٧٣ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٢٥٤

بتاريخ ١٩٨٨-١١-٢٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : إجراءات دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٢

إقرار المطعون ضدها الثانية في ١١/٦/١٩٧٦ أن الثمن المودع يخص الشفيع الآخر وحده ذلك أن التكييف الصحيح لهذا الإقرار منها - بعد رفع الشفعة بتاريخ ١٩٧٦/٤/١٢ - إنها في الحقيقة نزلت به للشفيع الآخر عن حقها في الشفعة و هو مالا يجيزه الشارع و يتضمن إسقاطاً لحقها ذاته ، و لما كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر و أقام قضائها على أن تنازلها " يمثل حوالة حق تنتج أثرها دون حاجة لقبول المدين بما لا محل معه لإلزامه بإيداع مبلغ آخر و إلا تجاوزت المبالغ المودعة ثمن المبيع " فإنه يكون قد خالف القانون و أخطأ في تطبيقه .

(الطعن رقم ٧٣ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ١٩٨٨/١١/٢٩)

الطعن رقم ٠١٧٢ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٤٤٦

بتاريخ ١٩٩١-٠٢-١٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : إجراءات دعوى الشفعة

فقرة رقم : ١

وضع القانون المدني نظاماً معيناً لإجراءات الأخذ بالشفعة نص عليه في المواد من ٩٤٠ إلى ٩٤٣ و جعل إجراءات هذا النظام مرتبطة بعضها ببعض ارتباطاً وثيقاً و ماسة بذات الحق و أوجب إتباعها و إلا سقط الحق في الشفعة و كانت هذه الإجراءات جميعاً تبدأ من جانب الشفيع من تاريخ إعلان رغبته في الأخذ بالشفعة و أن المشرع أوجب في المادة ٩٤٠ من القانون المدني على المشتري أو البائع إنذار الشفيع بحصول البيع و حدد في المادة ٩٤١ من ذات القانون البيانات التي يجب أن يشتمل عليها و هى بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بياناً كافياً و بيان الثمن و المصروفات الرسمية و شروط البيع و اسم كل من البائع و المشتري و لقبه و صناعته و موطنه و ذلك بهدف علم الشفيع الشامل بأركان البيع الجوهرية لكي يقدر مصلحته في طلب الشفعة و يتمكن من توجيه طلبه إلى من يجب توجيهه إليه ، فإن القانون قد حدد طريقه خاصة لهذا العلم و هو ذلك الإنذار الرسمي المتضمن لتلك البيانات و إنه لا مجال للإعتداد بعلم الشفيع بها بغير تلك الوسيلة التي حددها القانون . فإذا لم يتم إنذار الشفيع بالطريق الذى 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 .

الطعن رقم ٠٠٦٣ لسنة ٠٣ مجموعة عمر ١٤٠٠ صفحة رقم ٣١٤
بتاريخ ١٩٣٤-٠١-٢٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : إجراءات دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٢

ميعاد الخمسة عشر يوماً المحدد قانوناً لإبداء الرغبة في الأخذ بالشفعة هو من المواعيد التي يزداد عليها ميعاد مسافة . و تحسب المسافة من محل الشفيع إلى محل المشفوع منه .

(الطعن رقم ٦٣ لسنة ٣ ق ، جلسة ٢٥/١/١٩٣٤)

الطعن رقم ٠٠١٦ لسنة ٠٨ مجموعة عمر ٢٠٠٠ صفحة رقم ٣٧٣
بتاريخ ١٩٣٨-٠٥-١٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : إجراءات دعوى الشفعة

فقرة رقم : ١

إن المادة ١٨ من قانون المرافعات تقضى بأنه إذا كان آخر يوم من الميعاد الذي حدده القانون لإجراء عمل ما يصادف يوم عطلة رسمية فإن الميعاد يمتد إلى اليوم الذي يلي العطلة . و نص هذه المادة عام فهو يشمل جميع المواعيد التي حددها القانون و منها المواعيد المبينة في قانون الشفعة .

وضع القانون المدني نظاماً معيناً لإجراءات الأخذ بالشفعة نص عليه في المواد من ٩٤٠ إلى ٩٤٣ وجعل إجراءات هذا النظام مرتبطة بعضها ببعض ارتباطاً وثيقاً وماسة بذات الحق وأوجب إتباعها وألا 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 وحدد في المادة ٩٤١ من ذات القانون البيانات التي يجب أن يشتمل عليها وهي بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بياناً كافياً وبيان الثمن والمصرفات الرسمية وشروط البيع واسم 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 قد حدد طريقه خاصة لهذا العلم وهو ذلك الإنذار الرسمي المتضمن لتلك البيانات وإنه لا مجال للاعتداد بعلم الشفيع بها بغير تلك الوسيلة التي حددها القانون . فإذا 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 .

(الطعن رقم ١٧٢ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩١/٠٢/١٤)

اختصاص الشفيع و المشتري و البائع

الطعن رقم ٠١١٩ لسنة ١٨ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ٦٠٣
بتاريخ ١٩٥٠-٠٦-١٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع و المشتري و البائع

فقرة رقم : ٣

إن إختصاص البائع و المشتري فى إستئناف حكم الشفعة هو من الموجبات التى لا يقبل الإستئناف بغيرها ، و لمحكمة الإستئناف أن تقضى بذلك من تلقاء نفسها و لا يجوز الإتفاق صراحة أو ضمناً على ما يخالفه ، لأنه لا يجوز الإتفاق على أن تقام دعوى على غير خصم .

الطعن رقم ٠٠٠٧ لسنة ١٩ مكتب فنى ٠٢ صفحة رقم ٢٤٤
بتاريخ ١٨-٠١-١٩٥١
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : إختصاص الشفيع و المشتري و البائع
فقرة رقم : ١

يترتب على الأخذ بالشفعة تحويل الحقوق و الإلتزامات ما بين البائع و المشتري إلى ما بين البائع و الشفيع فنزول صلة البائع بالمشتري فيما لكل منهما من الحقوق على الآخر بموجب عقد البيع لتكون صلته فى تلك الحقوق بالشفيع فهى عملية قانونية تدور ، و لابد ، بين أطراف ثلاثة كل منهم طرف حقيقى ضرورى فيها حتى يمكن قانوناً حصول هذا التحويل الواقع فى حقوقهم الثلاثة بعضهم على بعض و لا يتصور إلا قبل ثلاثتهم جميعاً . و دعوى الشفعة - و المقصود بها إجراء عملية هذا التحويل قضاء - يجب بحكم الحال أن تكون دائرة بينهم هم الثلاثة كذلك ، و من ثم يتحتم إختصاصهم جميعاً فى جميع مراحل التقاضى كما جرى به قضاء هذه المحكمة و إلا كانت غير مقبولة .

الطعن رقم ٠١٠ لسنة ١٩ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ٦١٥
بتاريخ ١٥-٠٦-١٩٥٠
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : إختصاص الشفيع و المشتري و البائع
فقرة رقم : ١

إن القانون لا يوجب فى توجيه الرغبة فى الشفعة و الدعوى بها إلا أن يكون ذلك إلى البائع و المشتري دون نظر إلى إنتقال الملكية إلى البائع بالتسجيل أو عدم إنتقالها إليه . و لا يغير من هذا أن يكون المالك الأصلى قد حرر العقد النهائى بالبيع إلى المشتري مباشرة لتيسير التسجيل متى كان عقد البيع المشفوع فيه قائماً لم يدع أحد بفسخه .

الطعن رقم ٠١٦٥ لسنة ١٩ مكتب فنى ٠٢ صفحة رقم ٨٤٤
بتاريخ ١٠-٠٥-١٩٥١
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : إختصاص الشفيع و المشتري و البائع
فقرة رقم : ٢

متى كان الواقع فى الدعوى هو ان المطعون عليه الأول [المشفوع منه] أخبر الطاعن [الشفيع] فى أول مراحل النزاع بأنه ليس هو وحده المشتري بل ان له شريكا على الشيوع فى الشراء عينه وكان الحكم المطعون فيه اذ قضى بعدم قبول دعوى الشفعة قد أسس قضاءه على ، ان دعوى الشفعة كى تكون مقبولة يتعين رفعها على البائع و المشتري معا مهما تعددا و لا يعفى الشفيع من رفع الدعوى على جميع المشتريين ادعاؤه ان المشتري الحقيقى هو المرفوعة عليه الدعوى وحده دون الآخرين لأن مثل هذا الادعاء لا يثبت الا بحكم و الحكم لا يكون حجة الا على من كان طرفا فى الخصومة ، فان الطعن عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس لأن هذا الذى قرره صحيح فى القانون واما ادعاء الطاعن ان المشتري الآخر صورى فهو لا يصلح مبرراً لعدم مخاصمته لأنه هو صاحب الشأن الأول فى دفع الصورية واثبات جدية عقده و لا حجية عليه لحكم يصدر فى دعوى لم يكن ممثلاً فيها و لا جدوى من هذا الحكم للطاعن قبله .

(الطعن رقم ١٦٥ لسنة ١٩ ق ، جلسة ١٩٥١/٥/١٠)

الطعن رقم ٠٤٣ لسنة ١٩ مكتب فنى ٠٢ صفحة رقم ١٠١ بتاريخ ١١-١١-١٩٥٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع و المشتري و البائع

فقرة رقم : ١

لما كانت المادة ١٥ من قانون الشفعة توجب إختصاص كل من البائع و المشتري فى الميعاد المحدد لرفع الدعوى و إلا سقط الحق فيها ، فإنه يكون لزماً إختصاص الشفيع و المشتري و البائع سواء فى أول درجة أو فى الإستئناف أو فى النقض ، و سواء أكان رافعها الشفيع أم المشتري أم البائع ، فإن رفعها أيهم فى أية مرحلة من مراحلها و لم يخاصم أحد صاحبيه قضت المحكمة و لو من تلقاء نفسها بعدم قبولها إذ لا حكم إلا فى دعوى و لا تقبل الدعوى إذا لم يعلن فيها جميع الخصوم الواجب إختصاصهم . و إذن فإذا كانت الطاعنة و هى المشتري و إن كانت قد إختصمت فى طعنها الشفيع و البائعين إلا أنها أعلنت الطعن لأحد هذين البائعين بعد إنقضاء الميعاد المنصوص عليه فى المادة ١٧ من قانون إنشاء محكمة النقض كان طعنها غير مقبول شكلاً ، لأن البائع سالف الذكر و قد أعلن إعلاناً باطلاً لحصوله بعد الميعاد يعتبر غير مخاصم فى الطعن (الطعن رقم ٤٣ لسنة ١٩ ق ، جلسة ١٩٥٠/١١/٢٣)

الطعن رقم ٠٠٤٤ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٣ صفحة رقم ٩٢٣ بتاريخ ١٧-٠٤-١٩٥٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع و المشتري و البائع

فقرة رقم : ٢

إن قضاء محكمة النقض قد إستقر على أنه متى كان موضوع الدعوى طلب تملك بطريق الشفعة فإنه يلزم لقبولها إختصاص البائع و المشتري و الشفيع فى جميع مراحلها و لو تعددوا و كذلك يجب إختصاص ورثه من يتوفى منهم . و إذن فمتى كان الطعن مرفوعاً من أحد ورثه البائعة دون باقى الورثة الذين كانوا خصوماً فى الإستئناف فإن هذا الطعن يكون غير مقبول شكلاً . (الطعن رقم ٤٤ سنة ٢٠ ق ، جلسة ١٩٥٢/٠٤/١٧)

الطعن رقم ٠٠٨٦ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٣ صفحة رقم ٥٥٢ بتاريخ ٢٨-٠٢-١٩٥٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع و المشتري و البائع

فقرة رقم : ١

إن المادة ١٤ من دكريتو الشفعة المقابلة للمادة ٩٤٣ من القانون المدنى توجب رفع دعوى الشفعة على البائع و المشتري و إلا سقط الحق فيها و لهذا فقد إستقر قضاء محكمة النقض على أن دعوى الشفعة لا تكون مقبولة إلا إذا كانت الخصومة فيها قائمة بين أطرافها الثلاثة الشفيع و المشتري و البائع سواء فى أول درجة أو فى الاستئناف أو فى النقض و سواء كان رافعها هو الشفيع أم المشتري أم البائع .

الطعن رقم ٠٢٥٣ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٣ صفحة رقم ١١٦٣ بتاريخ ٠٥-٠٦-١٩٥٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع و المشتري و البائع

فقرة رقم : ١

لما كان موضوع الدعوى هو طلب تملك بطريق الشفعة و كان لزماً لقبولها قيام الخصومة فيها بين البائع و المشتري و الشفيع فى جميع مراحلها و لو تعددوا على ما جرى به قضاء محكمة النقض و كذلك يجب إختصاص

ورثة من يتوفى منهم . و لما كان الطاعن لم يعلن بتقرير الطعن من ورثة البائعة غير المطعون عليها الثانية دون بقية الورثة الذين كانوا خصوصاً في الإستئناف فإن الطعن يكون غير مقبول شكلاً .
(الطعن رقم ٢٥٣ سنة ٢٠ ق ، جلسة ١٩٥٢/٥/٦)

الطعن رقم ٢٩١ . لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٣٦٧
بتاريخ ١٥-٠١-١٩٥٣
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع والمشتري و البائع
فقرة رقم : ١

جرى قضاء محكمة النقض بأنه إذا كان موضوع الدعوى هو طلب تملك بطريق الشفعة فإنه يلزم لقبولها إختصاص البائع والمشتري في جميع مراحلها . وإذن فمتى كان الطاعن لم يختصم في طعنه غير المشتري وحده دون البائعة التي كانت حاضرة في الإستئناف فإن الطعن يكون غير مقبول شكلاً .
(الطعن رقم ٢٩١ سنة ٢٠ ق ، جلسة ١٩٥٣/١/١٥)

الطعن رقم ٠٠٣١ . لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ١٠٩٠
بتاريخ ٢٨-٠٥-١٩٥٣
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع والمشتري و البائع
فقرة رقم : ٢

إذا كان الطاعن لم يثبت أن طلب الشفعة قد سجل قبل البيع الحاصل إلى من باع له و كان الشفيع قد وجه دعواه إلى البائعين الأخيرين و المشتري منهما [الطاعن] فإنه يكون قد قام بما أوجبته المادة الرابعة عشرة من قانون الشفعة ولا عليه إذا هو لم يعلن البائعة لأحد البائعين للطاعن .
(الطعن رقم ٣١ سنة ٢١ ق ، جلسة ١٩٥٣/٥/٢٨)

الطعن رقم ٠١١٨ . لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ٣١٩
بتاريخ ٢٤-١٢-١٩٥٣
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع والمشتري و البائع
فقرة رقم : ١

توجب المادة ١٥ من قانون الشفعة القديم رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري معا و لو تعددا في ميعاد ثلاثين يوما من تاريخ الإعلان المنصوص عليه في المادة ١٤ من القانون المذكور وهو إعلان الرغبة ولا يتم رفع الدعوى إلا بإعلان الخصم بصحيفتها إذ لو كان القانون قد قصد ، برفع الدعوى ، مجرد تقديم صحيفتها للإعلان لنص على ذلك . وإذن فمتى كان الثابت أن بعض البائعين لم يعلنوا بصحيفة دعوى الشفعة في خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلانهم بالرغبة فإنه يكون صحيحا ما قضى به الحكم المطعون فيه من سقوط دعوى الشفعة لعدم حصول هذا الإعلان لجميع البائعين في الميعاد القانوني ، ولا يعفى من وجوب مراعاة هذا الميعاد أن يوجه إعلان في الميعاد إلى المحل الذي يعتقد طالب الشفعة أن خصومه يقيمون فيه والذي سبق أن أعلنهم فيه بإبداء الرغبة في الشفعة إذ يجب أن يتم الإعلان في الميعاد في محال إقامتهم وقت حصوله .
(الطعن رقم ١١٨ لسنة ٢١ ق ، جلسة ١٩٥٣/١٢/٢٤)

الطعن رقم ٠٢٠٥ . لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ٦٢٢
بتاريخ ١٨-٠٣-١٩٥٤
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع والمشتري و البائع

فقرة رقم : ١

لما كانت المادة ١٤ من دكريتو الشفعة المقابلة للمادة ٩٤٣ من القانون المدنى توجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري وإلا سقط الحق فيها وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن دعوى الشفعة لا تكون مقبولة إلا إذا كانت الخصومة فيها قائمة بين أطرافها الثلاثة الشفيع والبائع والمشتري سواء فى أول درجة أو فى الاستئناف أو فى النقض وسواء أكان رافع الطعن هو الشفيع أم المشتري أم البائع ، وكانت المطعون عليها الثانية ، وهى البائعة فى العقد أساس الشفعة لم تعلن بتقرير الطعن - لما كان ذلك فان الطعن وقد خلا من اختصاص البائعة يكون غير مقبول شكلا ، ولا يغير من ذلك أن المشتري من هذه البائعة قد باع العين المشفوع فيها إلى آخر بعقد قضى الحكم بصوريته فى مواجهة أطراف الدعوى .
(الطعن رقم ٢٠٥ لسنة ٢١ ق ، جلسة ١٩٥٤/٣/١٨)

الطعن رقم ٢٤٥ . لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ٥٨٣
بتاريخ ١٩٥٤-٠٣-٠٤
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع و المشتري و البائع
فقرة رقم : ١

لما كانت المادة ٩ من قانون الشفعة القديم تقضى بأن العين الجائز أخذها بالشفعة إذا باعها مشتريها قبل طلب ما بالشفعة فيها وتسجيله فلا تقام دعوى أخذها بالشفعة إلا على المشتري الثانى بالشروط التى اشترى بها وكان المطعون عليه الأخير هو المشتري الثانى وقد أصبح طرفا فى الدعوى بتدخله فيها كما أدخلت فيها البائعة له فإن اختصاص البائعين لهذه الأخيرة لا يكون لازما .

الطعن رقم ٢٥٤ . لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ٦١٠
بتاريخ ١٩٥٤-٠٣-١١
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع و المشتري و البائع
فقرة رقم : ١

لما كان الاختصاص فى الطعن بطريق النقض وفقا للمادة ٤٢٩ مرافعات لا يكون إلا بتقرير يحصل فى قلم كتاب المحكمة شامل لأسماء الخصوم جميعا وكان يجب إعلانه إليهم فى الخمسة عشر يوما التالية لتقرير الطعن وفقا للمادة ٤٣١ مرافعات وإلا كان الطعن باطلا وكان لا يعفى من ذلك - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ماورد فى المادة ٣٨٤ مرافعات من أنه إذا رفع الطعن عن حكم صادر فى دعوى يوجب القانون فيها اختصاص أشخاص معينين على أحد المحكوم لهم فى الميعاد وجب اختصاص الباقيين ولو بعد فواته بالنسبة إليهم ، لأن هذا النص مقيد فى الطعن بطريق النقض بما تفرضه المادتان ٤٢٩ ، ٤٣١ من قانون المرافعات ، فان مقتضى ذلك أنه وإن كان الطعن بطريق النقض فى موضوع غير قابل للتجزئة أو فى دعوى شفعة يكون مقبولا متى قرر فى ميعاده بالنسبة إلى أحد المحكوم لهم ولو كان هذا الميعاد قد فات بالنسبة إلى الباقيين إلا أنه يجب فى هذه الحالة اختصاص الجميع فى ذات التقرير بالطعن وإعلانهم به جميعا فى الميعاد المنصوص عليه فى المادة ٤٣١ مرافعات وإلا كان الطعن باطلا . و إذن فمتى كان الشفيع لم يعلن تقرير طعنه الأول إلى بعض المشتريين فى الميعاد القانونى ، فان الطعن يكون باطلا بالنسبة إلى جميع المطعون عليهم كما يكون طعنه الثانى باطلا أيضا لعدم اشتماله على جميع أسماء الخصوم الواجب اختصاصهم قانونا ، أما القول بأن الطعن الثانى يعتبر مكملا للطعن الأول فلا سند له من القانون .

(الطعن رقم ٢٥٤ لسنة ٢١ ق ، جلسة ١٩٥٤/٣/١١)

الطعن رقم ٤١٨ . لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ٥٦٦
بتاريخ ١٩٥٥-٠١-٢٧
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع و المشتري و البائع
فقرة رقم : ١

لما كان عقد البيع الابتدائي يتولد عنه بمجرد تمامه حق الشفعة لكل من قام به سبب من أسبابها فإنه لا يكون واجبا على الشفيع اختصاص بائع البائع و لو اشترك الأول فى التوقيع على العقد النهائى لتسهيل إجراءات التسجيل .

الطعن رقم ٠١٣٨ لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ٩٩٧
بتاريخ ١٤-٠٤-١٩٥٥
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع و المشتري و البائع
فقرة رقم : ٢

متى كان الواقع هو أن الطاعن طلب التدخل فى دعوى الشفعة خصما ثالثا مهاجما و طالبا رفض تلك الدعوى تأسيسا على أنه هو المالك للأطيان المشفوع فيها ، و كان طلب التدخل على هذه الصورة موجها بصفة أصلية إلى البائع الذى تفرع عن حقه حقوق المشتري و الشفيع ، و كان الحكم الابتدائي القاضى بالشفعة و رفض طلب تدخل الطاعن قد أصبح نهائيا بالنسبة إلى البائع لعدم استئنافه من الطاعن فى الميعاد القانونى محسوبا من تاريخ الإعلان الموجه إليه من البائع ، فإن هذا الحكم يكون قد أصبح نهائيا أيضا بالنسبة للمشتري و الشفيع اللذين تلقيا الملكية عن البائع ويكون تعيب الحكم لعدم أخذه بحكم المادة ٣٨٤ مرافعات على غير أساس .

الطعن رقم ٠١٩٣ لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ١١١٨
بتاريخ ٠٥-٠٥-١٩٥٥
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع و المشتري و البائع
فقرة رقم : ٢

لما كان القانون يوجب فى دعوى الشفعة اختصاص أطرافها الثلاثة : الشفيع و البائع و المشتري سواء فى أول درجة أو ثانى درجة أو فى النقض ، فإن بطلان إعلان تقرير الطعن إلى البائع يترتب عليه عدم قبول الطعن شكلا بالنسبة إلى جميع الخصوم .

(الطعن رقم ١٩٣ سنة ٢٢ ق ، جلسة ٥/٥/١٩٥٥)

الطعن رقم ٠٢٣٤ لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ١١٣٦
بتاريخ ١٢-٠٥-١٩٥٥
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع و المشتري و البائع
فقرة رقم : ١

استقر قضاء هذه المحكمة على أن دعوى الشفعة لا تكون مقبولة إلا إذا كانت الخصومة فيها قائمة بين أطرافها الثلاثة الشفيع و البائع و المشتري سواء فى أول درجة أو فى ثانى درجة أو فى النقض وسواء كان رافعها هو الشفيع أم المشتري أم البائع .

(الطعن رقم ٢٣٤ سنة ٢٢ ق ، جلسة ١٢/٥/١٩٥٥)

الطعن رقم ٠٣٦٥ لسنة ٢٥ مكتب فنى ١١ صفحة رقم ١١٧
بتاريخ ٠٤-٠٢-١٩٦٠
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع و المشتري و البائع

فقرة رقم : ١

إذا كان يبين من صياغة افتتاح الدعوى - كما خلص إلى ذلك الحكم المطعون فيه - أن الخصومة موجهة إلى المجلس البلدى بوصفه البائع للعين المشفوع فيها و أن اسم رئيس قضايا الحكومة قد ورد بها بوصفه نائبا عن هذا المجلس فى تسلّم صورة الصحيفة ، فإن ذلك لا يتأدى منه أن البائع لم يختصم فى دعوى الشفعة - لا يغير من ذلك أن تكون العبارة الواردة فى الصحيفة مصدرة بأسم من تسلّم له الصورة طالما أنها إقترنت بذكر أسم الاصيل - كما لا يقدح فى سلامة هذا النظر ما إستطرد إليه الحكم المطعون فيه تزييدا من التحدث عن صحة تسليم صورة الإعلان وفقا لنص المادة ١٤ من قانون المرافعات .

الطعن رقم ٢٩٨ . لسنة ٢٦ مكتب فنى ١٢ صفحة رقم ٢٠٤

بتاريخ ٢٧-٠٤-١٩٦١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع والمشتري و البائع

فقرة رقم : ٢

يوجب القانون فى دعوى الشفعة إختصام جميع البائعين والمشتريين فى كافة مراحل التقاضى بما فيها الطعن بالنقض وينبنى على ذلك أن بطلان الطعن بالنسبة إلى بعضهم يترتب عليه عدم قبوله شكلا بالنسبة لجميع الخصوم .

(الطعن رقم ٢٩٨ لسنة ٢٦ ق ، جلسة ٢٧/٤/١٩٦١)

الطعن رقم ٣٥٦ . لسنة ٢٦ مكتب فنى ١٢ صفحة رقم ٢٧٦

بتاريخ ٣٠-٠٣-١٩٦١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع والمشتري و البائع

فقرة رقم : ١

وجوب إختصام البائع والمشتري فى دعوى الشفعة إجراء أوجبه القانون على خلاف الأصل الذى يقضى بأن المدعى حر فى توجيه دعواه إلى من يشاء فلا يجوز التوسع فى مفهوم هذا الاستثناء . و لما كان ذلك و كانت دعوى الشفعة تنتهى بصور الحكم فيها فإنه لا يشترط لقبول الدعوى التى ترفع بطلب سقوط إسم حكم الشفعة إختصام البائع فيها .

الطعن رقم ٠٠٧٢ . لسنة ٢٨ مكتب فنى ١٤ صفحة رقم ٦١٦

بتاريخ ٢٥-٠٤-١٩٦٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع والمشتري و البائع

فقرة رقم : ٢

إذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه ببطلان حكم صادر بالشفعة و برفض دعوى الشفعة على أن الهيئة التى أصدرت الحكم لم تكن هى التى سمعت المرافعة - فإن هذا الحكم يكون صادرا فى موضوع لا يقبل التجزئة - كما أن الخصومة فى دعوى الشفعة لا تنعقد إلا باختصام البائع والمشتري والشفيع أو ورثة من يتوفى منهم فى جميع مراحلها - على ما جرى به قضاء النقض ومن ثم فإن بطلان الطعن بالنسبة لأحدهم يستتبع بطلانه بالنسبة للباقيين .

(الطعن رقم ٧٢ لسنة ٢٨ جلسة ٢٥/٤/١٩٦٣)

الطعن رقم ٠٤٩٩ . لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٩ صفحة رقم ١٦٤

بتاريخ ٢٥-٠١-١٩٦٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع و المشتري و البائع
فقرة رقم : ٢

دعوى الشفعة لا تكون مقبولة في جميع مراحلها إلا إذا كانت الخصومة فيها قائمة بين أطرافها الثلاثة الشفيع و البائع و المشتري فإذا رفع الطعن - في الحكم الصادر في دعوى الشفعة - من أى من هؤلاء دون أن يختصم فيه الطرفين الآخرين كان غير مقبول ولأى من الخصوم الحاضرين التمسك بعدم قبوله و من ثم فإن بطلان الطعن بالنسبة للبائعين الذين لم يصح إعلانهم به يستتبع بطلانه بالنسبة لجميع المطعون ضدهم .
(الطعن رقم ٤٩٩ لسنة ٣٤ ق ، جلسة ٢٥/١/١٩٦٨)

الطعن رقم ١٩٢ . لسنة ٣٦ مكتب فنى ٢١ صفحة رقم ١١٣٠

بتاريخ ١٠-١١-١٩٧٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع و المشتري و البائع
فقرة رقم : ٤

يجب على الشفيع الذى يريد ممارسة حقه فى الأخذ بالشفعة فى حالة توالى البيوع أن يستعمل حقه وفقاً للمادة ٩٣٨ من القانون المدنى قبل المشتري الثانى و بالشروط التى اشترى بها متى ثبت أن البيع لذلك الأخير قد تم قبل تسجيل طلب إعلان الرغبة فى الشفعة . و لا يقدح فى ذلك ما قد يوهم به نص المادة المشار إليها من وجود إختلاف بينها و بين نص المادة التاسعة من قانون الشفعة الملغى ، لأن مرد ذلك إلى عدم أحكام الصياغة اللفظية للمادة ٩٣٨ سالف الذكر ، فالوقت المعول عليه لعدم الاحتجاج على الشفيع بالبيع الثانى هو وقت تسجيل إعلان الرغبة ، و لا عبرة بتاريخ حصول الإعلان ، و مما يؤيد هذا النظر المادة ٩٤٧ من القانون المدنى التى تقضى بأنه لا يسرى فى حق الشفيع أى تصرف يصدر من المشتري إذا كان قد تم بعد التاريخ الذى سجل فيه إعلان الرغبة فى الشفعة ، مما مؤداه بمفهوم المخالفة أنه لا يحق للشفيع أن يتحلل من واجب إدخال المشتري الثانى فى دعوى الشفعة طالما أنه قد ثبت أن البيع لذلك الأخير قد تم قبل تسجيل إعلان رغبة الشفيع ، يؤكد هذا النظر أن المادة ٩٤٢ من القانون المدنى قضت بأن إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة لا يكون حجة على الغير إذا سجل . و لا عبرة بما يسوقه الطاعنان "الشفيعان" من أن عقد المشتري الثانى عقد صورى قصد به التحايل لمنع الشفعة إذ أن دعوى الشفعة لا تكون مقبولة إلا إذا دارت الخصومة فيها بين جميع أطرافها مهما تعددوا ، الأمر الذى يستلزم أن توجه الدعوى إلى المشتري الثانى ، إذ هو صاحب الشأن الأول فى دفع الصورية و إثبات جدية عقده .

الطعن رقم ١٩٢ . لسنة ٣٦ مكتب فنى ٢١ صفحة رقم ١١٣٠

بتاريخ ١٠-١١-١٩٧٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع و المشتري و البائع
فقرة رقم : ٥

إذ أقتصر الطاعنان "الشفيعان" عندما أقاما دعواهما بالشفعة على مخاصمة المطعون عليهما الثانى و الثالث " البائع و المشتري الأول " دون المطعون عليه الأول " المشتري الثانى " الذى أخطرهما بحصول البيع إليه ، فإن قعود الطاعنين عن اختصاصهما - حسبما انتهى إليه الحكم المطعون فيه - يجعل دعواهما بالشفعة غير مقبولة ، و لا يغير من ذلك تدخل المطعون عليه الأول " المشتري الثانى " فى الدعوى لأن شرط إمكان القول باستقامة الدعوى بتدخله ، أن يكون هذا التدخل قد حصل قبل انقضاء المواعيد التى يخول فيها القانون طلب الشفعة و هو الأمر الذى ثبت عدم تحققه فى الدعوى الراهنة .

(الطعن رقم ١٩٢ لسنة ٣٦ ق ، جلسة ١٠/١١/١٩٧٠)

الطعن رقم ١٧٦ . لسنة ٣٨ مكتب فنى ٢٤ صفحة رقم ١١٨٩

بتاريخ ٢٩-١١-١٩٧٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع و المشتري و البائع

فقرة رقم : ٢

دعوى الشفعة من الدعاوى التى يوجب القانون إختصاص أشخاص معينين فيها ، و هم البائع و المشتري و أن تعددوا ، و من ثم فمتى كانت الدعوى غير مقبولة بالنسبة لبعض المشتريين فإنها تكون غير مقبولة بالنسبة للباقيين .

(الطعن رقم ١٧٦ لسنة ٣٨ ق ، جلسة ١٩٧٣/١١/٢٩)

=====

الطعن رقم ٢٥٣ . لسنة ٣٨ مكتب فنى ٢٤ صفحة رقم ١٠٧٠

بتاريخ ١٣-١١-١٩٧٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع و المشتري و البائع

فقرة رقم : ٢

إنه - و على ما سبق لهذه المحكمة القضاء به - يجب على الشفيع الذى يريد الأخذ بالشفعة فى حالة توالى البيوع أن يستعمل حقه وفقاً للمادة ٩٣٨ من القانون المدنى ضد المشتري الثانى و بالشروط التى إشتري بها متى ثبت أن البيع لذلك الأخير قد تم قبل تسجيل إعلان الرغبة فى الشفعة ، فالوقت المعول عليه لعدم الإحتجاج على الشفيع بالبيع الثانى هو وقت تسجيل إعلان الرغبة لا وقت حصول الإعلان و مما يؤيد هذا النظر المادة ٩٤٧ من القانون المدنى التى تقضى بأنه لا يسرى فى حق الشفيع أى تصرف يصدر من المشتري إذا كان قد تم بعد التاريخ الذى سجل فيه إعلان الرغبة فى الشفعة مما مؤداه بمفهوم المخالفة أنه لا يحق للشفيع أن يتدخل من واجب إدخال المشتري الثانى فى دعوى الشفعة طالما أنه قد ثبت أن البيع لذلك الأخير قد تم قبل تسجيل إعلان رغبة الشفيع و أن المادة ٩٤٢ من ذات القانون قد أكدت هذا النظر إذ قضت بأن إعلان الرغبة فى الشفعة لا يكون حجة على الغير إلا إذا سجل ، و لا عبرة بما قد يسوقه الشفيع فى هذا الصدد من أن عقد المشتري الثانى عقد صورى قصد به التحايل لمنع الشفعة إذ أن دعوى الشفعة لا تكون مقبولة إلا إذا دارت الخصومة فيها بين جميع أطرافها مهما تعددوا الأمر الذى يستلزم أن توجه الدعوى إلى المشتري الثانى إذ هو صاحب الشأن الأول فى نفى الصورية و أثبات جدية عقده .

=====

الطعن رقم ٨١٥ . لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٦٢٢

بتاريخ ٢٨-٠٢-١٩٧٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع و المشتري و البائع

فقرة رقم : ١

الشفيع الذى يريد الأخذ بالشفعة فى حالة توالى البيوع - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يجب أن يستعمل حقه وفقاً للمادة ٩٣٨ من القانون المدنى قبل المشتري الثانى و بالشروط التى إشتري بها متى ثبت أن البيع ذلك الأخير قد تم قبل تسجيل إعلان الرغبة فى الشفعة . و لما كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن المطعون عليهما الأول و الثانى بوصفهما مشتريين للعقار المشفوع فيه أخطر الطاعنين ببيع ذلك العقار ، و تم هذا الإخطار بإنذار أعلن للطاعنين فى ١٩٧٢/٤/٥ أى قبل تسجيل إبداء الرغبة فى الأخذ بالشفعة الحاصل فى ١٩٧٢/٤/١١ فقد وجب إختصاص هذا المشتري الأخير فى الدعوى ، و لا يغير من هذا النظر ما دفع به الطاعنان من أن عقد الشراء التالى عقد صورى صورية مطلقة ، ذلك أن دعوى الشفعة لا تكون مقبولة إلا إذا دارت الخصومة فيها بين جميع أطرافها مهما تعددوا ، الأمر الذى يستلزم أن توجه الدعوى إلى المشتري الثانى و لو إدعى بصورية عقده إذ هو صاحب الشأن الأول فى نفى هذه الصورية و إثبات جدية عقد شرائه .

(الطعن رقم ٨١٥ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ١٩٧٨/٢/٢٨)

=====

الطعن رقم ٨٣٢ . لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٨٣٨

بتاريخ ١٧-٠٣-١٩٨١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع والمشتري والبائع

فقرة رقم : ٤

دعوى الشفعة من الدعاوى التي يوجب القانون إختصاص أشخاص معينين فيها وهم البائع والمشتري وإن تعددوا وإذا كانت الدعوى غير مقبولة بالنسبة إلى بعض المشتريين فإنها تكون غير مقبولة بالنسبة للباقيين .
(الطعن رقم ٤٧ لسنة ٨٣٢ ق ، جلسة ١٩٨١/٣/١٧)

الطعن رقم ١٦٥٠ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٦٧٧

بتاريخ ٢٦-٠٢-١٩٨١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع والمشتري والبائع

فقرة رقم : ١

على الشفيع الذى يريد الأخذ بالشفعة ، فى حالة توالى البيوع ، أن يستعمل حقه وفقاً لنص المادة ٩٣٨ من القانون المدنى ضد المشتري الأخير وبالشروط التى إشتري بها متى ثبت أن البيع لذلك الأخير قد تم قبل تسجيل إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة . إلا أن ذلك مشروط بالأى يكون البيع التالى للبيع الصادر من المالك للمشتري الأول صورياً فإذا ادعى الشفيع صورية العقد التالى للبيع الأول وأفلح فى إثبات ذلك إعتبر البيع الصادر من المالك للمشتري الأول قائماً ، وهو الذى يعتد به فى الشفعة دون البيوع المتتالية التى لا وجود لها ، بما يغنى الشفيع عن توجيه طلب الشفعة إلى المشتري الأخير . على أن يجب أن يتم إثبات الصورية فى مواجهة هذا المشتري الأخير لأنه هو صاحب الشأن الأول فى نفى صورية عقد سلفة وإثبات حقه ليكون الحكم الذى يصدر بشأن هذا العقد حجة له أو عليه ، ولما كانت دعوى الشفعة من الدعاوى التى يوجب القانون إختصاص أشخاص معينين فيها وهم البائع والمشتري وإن تعددوا ، ولأن الثابت من الحكم المطعون فيه أن الطاعنة لم تختصم أحد المشتريين الإخيرين - رغم أن تاريخ عقده سابق على تاريخ تسجيل الطاعنة إعلان رغبتها فى الأخذ بالشفعة - وصاحب شأن فى صورية العقد الصادر من سلف البائعتين له حتى يعتد بالتالى بعقده هو ، شأنه فى ذلك شأن باقى المشتريين من هاتين البائعتين ، وكان لمحكمة الموضوع أن ترفض ولو ضمناً طلب التحقيق الذى يطلب منها كلما رأت أنها ليست فى حاجة إليه بمالها من سلطة تامة فى بحث الدلائل المستندات المقدمة لها تقديماً صحيحاً وترجيح ما تطمئن إليه منها وإستخلاص ما تراه من واقع الدعوى ، وكان الحكم المطعون فيه قد إنتهى إلى نتيجة صحيحة بعدم قبول دعوى الشفعة لعدم إختصاص أحد المشتريين الأخيرين ، فلا على محكمة الموضوع أن لا تحيل الدعوى إلى التحقيق لإثبات الصورية طالما أن الدعوى غير مهيأة للحكم فى موضوعها ، لما كان ذلك فإن النعى على الحكم المطعون فيه بما جاء بهذين السببين يكون على غير أساس .

الطعن رقم ١٥٣١ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ١٢٦٣

بتاريخ ٣١-١٢-١٩٨٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع والمشتري والبائع

فقرة رقم : ٣

لئن كان مفاد نص المادة ٩٣٨ من القانون المدنى أنه إذا صدر من مشتري العقار المشفوع فيه بيع ثان قبل أن تعلن أیه رغبة فى الأخذ بالشفعة أو قبل أن يتم تسجيل هذه الرغبة فإنه يسرى فى حق الشفيع ولا يجوز له الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثانى وبالشروط التى إشتري بها إلا أن ذلك مشروط بالأى يكون البيع الثانى صورياً لأنه متى كان كذلك فإنه يعد غير موجود قانوناً ، فإذا ادعى الشفيع صورية عقد المشتري الثانى وأفلح فى إثبات ذلك إعتبر البيع الصادر من المالك للمشتري الأول قائماً وهو وحده الذى يعتد به فى طلب الشفعة دون البيع الثانى الذى لا وجود له بما يغنى الشفيع عن توجيه طلب الشفعة للمشتري الثانى ، على أنه

يجب إثبات الصورية في مواجهة المشتري الثاني لأنه هو صاحب الشأن الأول في نفى هذه الصورية و إثبات جدية عقده و ليكون الحكم الذى يصدر بشأن عقدة حجة له أو عليه و يتحقق ذلك بإختصامه فى دعوى الشفعة مع تمسك الشفيع بالبيع الأول و دفعة البيع الثاني بالصورية المطلقة أو بإدخاله أو تدخله خصماً فى الدعوى قبل الفصل فيها دون اعتداد بأن يتم هذا الإدخال أو التداخل فى المواعيد المحددة لطلب الشفعة و عندئذ يتعين على المحكمة أن تفصل فى الدفع بالصورية إذ يتوقف مصير دعوى الشفعة على ثبوت الصورية أو نفىها و بصور حكم لصالح الشفيع بصورية عقد المشتري الثاني تستقيم دعوى الشفعة بالنسبة للبيع الأول .

الطعن رقم ١٢٥٢ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٦٤٣

بتاريخ ١٩٨٦-٠٦-٠٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصام الشفيع و المشتري و البائع

فقرة رقم : ٢

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن دعوى الشفعة يتعين لقبولها أن يختصم فيها البائع و المشتري و الشفيع و تنعقد الخصومة بالنسبة لدعوى الشفعة بتقديم صحيفة الدعوى إلى قلم الكتاب و إعلانها للخصم إعلاناً قانونياً فى خلال المدة التى حددها القانون . و إذا إختصم الخصم فى الصحيفة و كان إعلانه باطلاً فإن القواعد العامة لقانون المرافعات تقضى بأن هذا البطلان نسبي لا يجوز التمسك به إلا من الخصم الذى تقرر البطلان لصالحه ، و إذا حضر الخصم الذى قام البطلان بالنسبة له بناء على الإعلان الباطل و فى الزمان و المكان المعينين فيه زال هذا البطلان و ذلك حسبما تقضى به المادة ١١٤ من قانون المرافعات ، و مقتضى ذلك أنه لا يجوز لأى من الخصوم الآخرين التمسك بهذا البطلان حتى و لو كانت له مصلحة فى ذلك .

الطعن رقم ٢٣٢٠ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٤٤٤

بتاريخ ١٩٨٦-٠٤-١٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصام الشفيع و المشتري و البائع

فقرة رقم : ٤

الأثر المترتب على ثبوت الحق فى الشفعة هو حلول الشفيع محل المشتري فى مواجهة البائع فى جميع حقوقه و التزاماته و من ثم فإنه لا يشترط فى دعوى الشفعة إختصام البائع للبائع فى حاله عدم إنتقال الملكية لبائع العقار المشفوع فيه .

(الطعن رقم ٢٣٢٠ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ١٩٨٦/٤/١٧)

الطعن رقم ٠١٢٣ لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ١٨٩

بتاريخ ١٩٤٦-٠٦-٠٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصام الشفيع و المشتري و البائع

فقرة رقم : ١

إن القانون قد أوجب على الشفيع إختصام المشتري و البائع كليهما معاً فى دعوى الشفعة و إلا كانت غير مقبولة . و هذا الحكم يسرى على الدعوى فى درجتى التقاضى الابتدائية و الإستئنافية . و لما كان الطعن بالنقض مرحلة من مراحل الدعوى ينظر فيها من حيث الموضوع عند تصدى محكمة النقض له ، فإن إختصام المشتري و البائع كليهما فى الطعن يكون واجباً كذلك . و لا يغض من هذا النظر ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون الصادر بإنشاء محكمة النقض من أن لرافع النقض الحرية فى تعيين الخصوم الذين يراد إدخالهم فى الدعوى دون إلزامه بإعلان الطعن إلى جميع الخصوم فى الحكم المطعون فيه ، فإن هذا لا يمكن أن يفيد أنه فى دعوى الطعن لا يكون الطاعن ملزماً بإختصام من لا تقبل الدعوى إلا بإختصامه ، بل معناه أنه بعد مراعاة مقتضى الحال من إختصام من يجب قانوناً إختصامه فى الدعوى يكون للطاعن أن يقصر الطعن على من يهمه

نقض الحكم فى حقه .و على ذلك فإنه إذا لم تعلن البائعة فى دعوى الشفعة بتقرير الطعن كانت دعوى الطعن بالنقض غير مقبولة .

الطعن رقم ٠٠٧٧ لسنة ١٦ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٤٩٠
بتاريخ ٢٧-١١-١٩٤٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع و المشتري و البائع

فقرة رقم : ١

إن المادة الخامسة عشرة من قانون الشفعة توجب رفع الدعوى على البائع و المشتري فى ميعاد ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان المنصوص عليه فى المادة الرابعة عشرة ، و هذه المادة تنص على وجوب توجيه الإعلان إلى البائع و المشتري . و من ثم يجب إعلان كليهما بالدعوى فى خلال ثلاثين يوماً تبدأ من تمام إعلانهما برغبة الشفيع فى الأخذ بالشفعة ، فإن أعلن أحدهما بالرغبة بعد الآخر فالعبرة فى بدء الميعاد بالإعلان الأخير . فإذا كان الثابت أن الشفيع أعلن المشتري برغبته فى الأخذ بالشفعة فى ٢٠ من يناير و البائع فى ٢٥ منه ، ثم أعلن أولهما بالدعوى فى ٢٠ من فبراير و الثانى فى ٢٢ منه ، فإن الدعوى إذا تم رفعها فى ٢٢ من فبراير تكون قد رفعت فى الميعاد ، إذ ميعادها يبدأ من يوم ٢٥ من يناير .

الطعن رقم ٠١٠٩ لسنة ١٦ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٥٤٣
بتاريخ ١٩-٠٢-١٩٤٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع و المشتري و البائع

فقرة رقم : ١

لا بد لقبول دعوى الشفعة من اختصاص الشفيع و المشتري و البائع سواء فى أول درجة أو فى الاستئناف أو فى النقض ، و سواء أكان رافع الدعوى أو الطاعن فى الحكم هو الشفيع أو المشتري أو البائع ، فإن رفعها أيهم فى أية مرحلة من مراحلها تلك و لم يخاصم أحد صاحبيه قضت المحكمة ، و لو من تلقاء نفسها ، بعدم قبولها ، إذ لا حكم إلا فى دعوى و لا دعوى بغير خصم . ذلك بأن الشفعة فى نظر القانون هى تحويل الحقوق و الإلتزامات ما بين البائع و المشتري إلى ما بين البائع و الشفيع فتزول صلة البائع بالمشتري فيما لكل منهما من الحقوق على الآخر بموجب عقد البيع لتكون صلته فى تلك الحقوق بالشفيع ، فهى عملية قانونية تدور بين أطراف ثلاثة كل منهم طرف حقيقى ضرورى فيها حتى يمكن قانوناً حصول هذا التحويل الواقع فى حقوقهم هم الثلاثة بعضهم على بعض ، و لا يتصور إلا قبل ثلاثتهم جميعاً . فدعوى الشفعة ، و المقصود بها إجراء عملية هذا التحويل قضاءً ، يجب بطبيعة الحال أن تكون دائرة بينهم هم الثلاثة كذلك .

(الطعن رقم ١٠٩ لسنة ١٦ ق ، جلسة ١٩٤٨/٢/١٩)

الطعن رقم ٠٠٩٤ لسنة ١٧ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٦٥٦
بتاريخ ٠٤-١١-١٩٤٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اختصاص الشفيع و المشتري و البائع

فقرة رقم : ١

لا بد من وجود الشفيع و المشتري و البائع فى خصومة الشفعة سواء أمام محكمة الدرجة الأولى أو أمام الاستئناف أو أمام محكمة النقض ، و سواء أكان رافعها الشفيع أو المشتري أو البائع . فإن رفعها أيهم فى أية مرحلة من مراحلها و لم يخاصم الباقيين قضت المحكمة و لو من تلقاء نفسها بعدم قبولها إذ لا حكم إلا فى دعوى و لا دعوى بغير خصم .

اسباب الاخذ بالشفعة

الطعن رقم ٠١٧٣ لسنة ١٨ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ٥٠٨

بتاريخ ١٨-٠٥-١٩٥٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اسباب الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

إذا دفع المشفوع منه بعدم قبول دعوى الشفعة لأن طلب الشفعة لم يرد إلا على قطعة واحدة من القطعتين المبيعيتين له بالعقد الابتدائي ، ورد الشفيع على هذا الدفع بأن الشراء حصل على دفعتين كل منهما بعقد و أن عقديهما سجلا في تاريخين متباعدين ، و أن العقد الابتدائي الذي جمعتهما إنما إصطنع لخدمة الدعوى ، و قبلت المحكمة هذا الدفع بناء على ما إستظهرته من وقائع الدعوى من أن شراء القطعتين تم صفقة واحدة بموجب عقد ابتدائي ، و أن تحرير عقد مستقل عن كل قطعة إنما كان لدواع إقتضاها التأشير على كل عقد من مصلحة المساحة لإختلاف سبب أولولة الملك لمورث البائع ، و نفى الحكم بما أورده من أدلة الطعن على العقد الابتدائي بأنه إصطنع خدمة للدعوى ، فلا تقبل المجادلة في ذلك لدى محكمة النقض .

الطعن رقم ٠٣٢٨ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٣٩١

بتاريخ ٢٢-٠١-١٩٥٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اسباب الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

أوجب القانون المدني في المادة ٩٤٢ فقرة ثانية للأخذ بالشفعة شرطين : الأول : أن يودع الشفيع في خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة بخزانة المحكمة الكائن في دائرتها العقار كل الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع ، والثاني : أن يتم هذا الإيداع قبل رفع الدعوى بالشفعة ، فتفويت أحد الشرطين موجب لسقوط الحق في الشفعة ويؤكد هذا المعنى العبارة الواردة في آخر المادة و نصها [فإن لم يتم الإيداع في هذا الميعاد على الوجه المتقدم سقط حق الأخذ بالشفعة] و عبارة [على الوجه المتقدم] إنما تشير إلى وجوب مراعاة أن يكون الإيداع قبل رفع الدعوى بالشفعة .

الطعن رقم ٠١٥٨ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ٧٦

بتاريخ ٢٢-١٠-١٩٥٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اسباب الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٣

إن ماورد في قانون الشفعة عن شرط الجوار هو في الفقرة الثانية من المادة الأولى من قانون الشفعة - القديم - و التي تنص على أنه " إذا كانت أرض الجار ملاصقة للأرض المشفوعة من جهتين و تساوى من الثمن نصف ثمن الأرض المشفوعة على الأقل " و هذه العبارة تدل على ما جرى به قضاء محكمة النقض ، على أن الشارع إنما أراد أن يجعل العبرة في تقرير حق الأخذ بالشفعة بمجاورة أرض الجار الشفيع من جهتين من جهاتها للأرض المشفوع فيها إذ أسند التلاصق بالشروط التي ذكرها إلى أرض الجار و يؤكد ذلك اشتراطه أن تساوى أرض الجار نصف ثمن الأرض المشفوعة على الأقل ما يقطع في أن الشارع ركز اهتمامه في تحديد أرض الشفيع .

الطعن رقم ٠١٨٤ لسنة ٣٦ مكتب فنى ٢١ صفحة رقم ١٠٩٧

بتاريخ ٢٧-١٠-١٩٧٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اسباب الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

حق المستأجر على المبانى التى انشأها على العين المؤجرة لا يعدو أن يكون حقاً مصيره الحتمى إلى الزوال بإنهاء الإيجار إذ لا يكتسب عليها حقاً بوصفها مالاً ثابتاً إلا لفترة محدودة ، فلا يجوز له أن يحصل بموجب هذا الوضع على حق دائم على ملك الغير بأخذ العقار المبيع بالشفعة باعتباره جاراً مالاً .
(الطعن رقم ١٨٤ لسنة ٣٦ ق ، جلسة ١٩٧٠/١٠/٢٧)

الطعن رقم ٥٣١ . لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١٤٨٢

بتاريخ ١٩٧٥-١١-٢٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اسباب الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٤

إذا كان الحكم قد قضى لورثة الشفيع بأحقيتهم فى أخذ جميع الصفقة بالشفعة بعدما صمموا على هذا الطلب قابلين عدم تجزئة الصفقة رغم إمكانها و بعدما أبدى المشترون تضررهم من تجزئة الصفقة عليهم ، و التكيف الصحيح لذلك هو أن الطرفين قد تراضيا على أخذ الشفيع لباقي الصفقة إذا ثبت من جهة حقه فى أخذ الجزء المشفوع فيه بالشفعة و ثبت من جهة أخرى إصابة المشتري بإضرار من تخلف الجزء الباقي فى يده ، و لما كان ذلك ، و كان الحكم قد أثبت قيام الأسس التى بنى عليها هذا التراضى فإنه لا يكون قد أخطأ إذا أعمل أثره و قضى للشفيع بأخذ باقى الصفقة دفعا للضرر الذى شكا منه المشتري و لا يغير من ذلك أن يكون المشتري قد إعترض أمام محكمة الموضوع على ما أبداه الشفيع من أخذ باقى الأتيان بأنه طلب جديد للشفعة لم تتوافر شروطه و مواعيده .

الطعن رقم ٧٦٥ . لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٥٤٥

بتاريخ ١٩٨٠-٠٥-٢٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اسباب الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

المادة ٩٣٦ من القانون المدنى قد جرى نصها على أن يثبت الحق فى الشفعة للجار فى الأحوال الآتية [١] ... [٢] إذا كان للأرض المبيعة حق إرتفاق على أرض الجار أو كان حق الإرتفاق لأرض الجار على المبيعة . [٣] ... و مفاده أنه يجب لقيام حق الجار فى الأخذ بالشفعة و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن تكون الأرض المشفوع بها و الأرض المشفوع فيها متلاصقين و أن يكون لأى من الأرضين حق إرتفاق على الأخرى بحيث يترتب على الأخذ بالشفعة أن يزول حق الإرتفاق فى الغرضين لما كان ذلك ، فإن تمسك الطاعن بملكيته للمسقاة لا يجديه فى القول بتوافر شروط الشفيع فيه إذ أن ملكية المسقاة وحدها لا تتحقق بها صفة الجوار المثبتة للحق فى الشفعة .

الطعن رقم ٧٢٠ . لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٦٥٧

بتاريخ ١٩٨٠-٠٦-٠٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اسباب الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٢

القانون جعل البيع سبباً للشفعة كما جعل حق الشفيع فى طلبها متولداً من مجرد إتمام إنعقاد البيع على العين المشفوعة ، فإذا فسخ البيع بتراضى الطرفين بعد طلب الشفعة فإنه لا يعدم أثر البيع بالنسبة للشفيع و يظل حقه فى الشفعة قائماً . و لما كان الثابت بالأوراق أنه بعد إتمام البيع من الطاعن الأول إلى المطعون عليه الثانى بموجب العقد المؤرخ ١٢/٢/١٩٧٢ قام المطعون عليه الأول بإعلانهما فى ٢/٤/١٩٧٢ ، ٧/٥/١٩٧٢ برغبته فى أخذ الأرض المبيعة بالشفعة ثم أقام دعوى الشفعة بإيداع صحفيتها قلم الكتاب و قيدها بتاريخ

١٠/٥/١٩٧٢ ، فإن فسخ العقد الذى إدعى الطاعن الأول حصوله رضاء فى ١٥/٥/١٩٧٢ بعد طلب الشفعة ، لا يسقط حق الشفيع ، و يجوز له إجبار البائع بأن يمضى معه فى البيع لا مع المشتري .
(الطعن رقم ٧٢٠ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ٣/٦/١٩٨٠)

الطعن رقم ١٦٥٠ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٦٧٧
بتاريخ ١٩٨١-٠٢-٢٦
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : اسباب الاخذ بالشفعة
فقرة رقم : ٢

يجوز للشفيع - إذا تعددت الصفقة ببيع العقار أجزاء مفرزة لمشتريين متعددين لكل منهم جزء مفرز معين - أن يأخذ بالشفعة فى بعض الصفقات دون بعض إذا توافرت شروط الشفعة فيما يأخذ بالشفعة فيه دون أن يكون فى ذلك تجزئة للشفعة .

الطعن رقم ٠٤٠٥ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٢٨٢
بتاريخ ١٩٨٢-٠٣-٠٢
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : اسباب الاخذ بالشفعة
فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ٣٩٦ من القانون المدنى يدل على أن الشارع إنما أراد أن يجعل العبرة فى تقرير الأخذ بالشفعة بمجاورة أرض الجار الشفيع من جهتين من جهاتها للأرض المشفوع فيها ، إذ أسند التلاصق بالشروط التى ذكرها إلى أرض الجار . ولما كان التلاصق من جهتين وصفاً وارداً على أرض الشفيع بصيغة الفرد ، فإن هذا الوصف لا يتوافر إذا كان الشفيع يجاور الأرض المشفوع فيها بقطعتين منفصلتين يملك كل منهما فى إحدى جهات هذه الأرض إذ أن المشرع ذكر إهتمامه فى تحديد أوصاف أرض الشفيع دون الأرض المشفوع فيها مما يقتضى القول بأن ملاصقة هذه الأرض بقطعتين لا يودى إلى ثبوت الشفعة فيها لملكها ، ذلك لأن الشفيع إنما يستند فى شفيعته فى هذا الغرض إلى عقارين منفصلين فلا يصدق على أى وصف المجاورة من جهتين
(الطعن رقم ٤٠٥ لسنة ٥١ ق ، جلسة ٢/٣/١٩٨٢)

الطعن رقم ٠٤١٤ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٩١٨
بتاريخ ١٩٨٣-٠٤-١٠
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : اسباب الاخذ بالشفعة
فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الشفعة لا تجوز إلا إذا كان الشفيع مالكاً للعقار الذى يشفع به وقت قيام سبب الشفعة و أن ملكية العقار لا تنتقل إلى المشتري إلا بتسجيل عقد البيع ، و إذ كان الطاعن - الشفيع - لم يسجل حكم صحة التعاقد الصادر لصالحه عن العقار المشفوع به إلا بعد صدور البيع المشفوع فيه ، و كان هذا التسجيل لا يرتب أثره إلا من تاريخ حصوله و لا ينسحب إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى و إذ رتب الحكم على ذلك عدم أحقية الطاعن فى طلب أخذ العقار المبيع بالشفعة لأنه لم يكن مالكاً للعقار المشفوع به وقت صدور البيع سبب الشفعة يكون قد إلتزم صحيح القانون .
(الطعن رقم ٤١٤ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٠/٤/١٩٨٣)

الطعن رقم ١٢٧٤ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ١٠٨
بتاريخ ١٩٨٥-٠١-١٣
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اسباب الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٢

يتعين لتوافر الجوار كسبب للأخذ بالشفعة التلاصق المباشر بين الأرضين بحيث لا يفصل بينهما أى فاصل كطريق أو مسقة كما يتعين لتوافر حق الارتفاق كسبب لها أن يكون لأيهما حق إرتفاق مباشر على الأخرى لا أن يشتركا فى حق إرتفاق على عين أخرى .

(الطعن رقم ١٢٧٤ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١٩٨٥)

الطعن رقم ١٢٤٧ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٥١٤

بتاريخ ١٩٨٦-٠٥-٠٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اسباب الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٣

لئن كان يشترط لعدم سقوط حق الجار المالك فى الشفعة بقاء التلاصق بين العقارين المشفوع به و المشفوع فيه من وقت البيع و حتى الأخذ بالشفعة . إلا أن استمرار التلاصق ليس شرطاً لبقاء الإستحقاق .

الطعن رقم ٢٢٤٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ١٢١

بتاريخ ١٩٨٧-٠١-١٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اسباب الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تفسير العقود بما هو أوفى لنيه عاقيدها متى كان ذلك التفسير تحتمله عبارات العقد ، و أنها تستقل بتقدير الأدلة فى الدعوى و بتقدير الجوار الذى يجيز الأخذ بالشفعة بإعتباره متعلق بفهم الواقع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله ، و حسبها فى ذلك أن تبين الحقيقة التى أقتنعت بها دون أن تكون ملزمة بتتبع حجج الخصوم فى مناحى دفاعهم مادام فى هذه الحقيقة الرد الضمنى المسقط لما يخالفها .

الطعن رقم ٢٤٧٤ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٧٤

بتاريخ ١٩٨٩-٠١-١٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اسباب الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

لما كانت الشفعة قيلاً على حرية التعاقد و رخصة لصيقة بشخص الشفيع ليدفع بها عن نفسه مضار الجوار أو المشاركة فى عقاره الذى يشنع به ، و من ثم يقع باطلاً تعامله فى هذه الرخصة أو حوالة إياها أو تنازله عنها إلى غيره ، لزوال العلة منها فى هذه الأحوال التى تأبأها طبيعة الشفعة ذاتها ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر و أقام قضاءه على إعتبار الإقرار موضوع الدعوى صحيحاً فيما تضمنه من إنه إذا حكم للشفيع بالشفعة تكون الأرض المشفوع فيها ملكاً للمطعون ضده و أن هذا الإقرار لا مخالفة فيه للنظام العام فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٢٤٧٤ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ١٧/١/١٩٨٩)

الطعن رقم ١١١٩ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٦١

بتاريخ ١٩٨٩-٠١-٢٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اسباب الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٢

الأصل في الشفعة أنها لا ترد إلا على بيع عقار و أنه التصرف الوحيد المنشئ لحق الشفعة .
(الطعن رقم ١١١٩ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ٢٥/١/١٩٨٩)

الطعن رقم ٢٥٨٨ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ١١٩٣

بتاريخ ١٩٩١-٠٥-٢٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اسباب الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٢

مفاد المادتين ٨٢٦ ، ٩٣٦/ب من القانون المدنى و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن للمالك فى المال الشائع أن يبيع ملكه محدداً مفرزاً و يقع البيع صحيحاً و إن كانت حالة التحديد هذه تظل معلقة على نتيجة القسمة أو أجازة الشركاء فى الشيوع فإذا صدر البيع مفرزاً لأجنبى فإن هذا الإفراز الذى تحدد به محل البيع لا يحاج به سائر الشركاء فى الشيوع و لا ينفذ فى حقهم طالما تتم القسمة قضاءً أو رضاءً مما يعتبر معه هذا التصرف بالنسبة لهم فى حكم التصرف فى قدر شائع ، و يبنى على ذلك أن يثبت لهم حق الأخذ بالشفعة فى هذ البيع وفقاً لصريح نص المادة ٩٣٦/ب من القانون المدنى التى وردت عبارته مطلقة فى قيام الحق فى الشفعة للشريك على الشيوع ، و على ذلك فإنه يستوى فى ثبوت هذا الحق أن يكون الشيء المبيع حصة شائعة أم قدراً مفرزاً فى العقار الشائع إذ المناط فيه هو قيام حالة الشيوع فى العقار الذى بيع قدر منه دون إعتداد بما إذا كان هذا القدر مفرزاً أو شائعاً .

(الطعن رقم ٢٥٨٨ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ٢٣/٥/١٩٩١)

الطعن رقم ٠٠٩٥ لسنة ٠٨ مجموعة عمر ٢٢ ع صفحة رقم ٥٧٥

بتاريخ ١٩٣٩-٠٦-٠٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اسباب الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٤

إن من عدا أبا حنيفة من الأئمة و جمهور الفقهاء قد ذهبوا فى إنتقال الخيارات إلى الورثة إنتقال الأموال و الحقوق المذهب الذى إنتحاة القانون المصرى فيما جرى عليه من توريث الأموال و الحقوق المتعلقة بالأموال و الحقوق المجردة و المنافع و الخيارات و المؤملات و الدعاوى و أجال الديون . فمن مات و عليه دين مؤجل فلا يحل بموته أجل الدين لأنه حق إستفاده المدين حال حياته فينتقل بعد موته إلى ورثته ميراثاً عنه . و المنافع المملوكة للشخص إذا مات قبل إستيفائها يخلفه ورثته فيما بقى منها ، فلا تنفسخ الإجارة بموت المستأجر أو المؤجر فى أثناء مدتها . و من أعطيت له أرض ليحييها بالزراعة أو العمارة فحجرها ثم مات قبل مضى ثلاث سنين و لم يكن قد باشر فيها عمل الإحياء حل وارثه محله فى إختصاصه و أولويته بإحيائها . و إذا مات الدائن المرتهن إنتقل حقه فى الرهن إلى ورثته و إنتقل معه حقه فى حبس العين المرهونة حتى يوفى الدين . و كل هذا كما هو صحيح فى القانون صحيح عند الأئمة الثلاثة و جمهور الفقهاء ، و غير صحيح عند أبى حنيفة .

(الطعن رقم ٩٥ لسنة ٨ ق ، جلسة ٨/٦/١٩٣٩)

الطعن رقم ٠٠٦١ لسنة ١٣ مجموعة عمر ٤ ع صفحة رقم ٢٤٢

بتاريخ ١٩٤٣-١٢-٣٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اسباب الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

إن وجود مصرف فى العقار المشفوع فيه فاصل بينه وبين العقار المشفوع به و مخصص لمصرف مياه أراض أخرى لا يمنع قيام حالة الجوار بين العقارين بالمعنى المقصود فى قانون الشفعة . فإن وجود حق إرتفاق للغير على أرض هذا المصرف لا يخرج هذه الأرض عن ملكية صاحب العقار المشفوع فيه بل هى تظل جزء من العقار . فالحكم الذى يعتبر وجود مثل هذا المصرف مانعاً من التلاصق المشترط فى الشفعة لمجرد تحمله بحق إرتفاق للغير مما يستحيل معه إزلاته يكون حكماً خاطئاً .
(الطعن رقم ٦١ لسنة ١٣ ق ، جلسة ٣٠/١٢/١٩٤٣)

الطعن رقم ٠٠٣١ لسنة ١٤ مجموعة عمر ٤ ع صفحة رقم ٤٦٥

بتاريخ ١٩٤٤-١٢-٠٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اسباب الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٢

إن المادة الأولى من قانون الشفعة بنصها على جواز الشفعة " إذا كانت أرض الجار ملاصقة للأرض المشفوعة من جهتين وتساوى من الثمن نصف الأرض المشفوعة على الأقل " قد دلت على أن الشايع إنما أراد أن يجعل العبرة فى تقرير حق الأخذ بالشفعة بمجاورة أرض الجار " الشفيع " من جهتين من جهاتها للأرض المشفوع فيها ، إذ هى قد أسندت الملاصقة إلى أرض الجار " الشفيع " و إشتراطت أن يكون ثمن هذه الأرض مساوياً لنصف ثمن الأرض المشفوعة على الأقل . و هذا و ذاك يقطعان فى أن الشارع قد ركز إهتمامه فى تحديد أوصاف أرض الشفيع دون الأرض المشفوع فيها ، مما يقتضى القول بأن كون الملاصقة من جهتين هو أيضاً وصف وارد على الأرض المشفوع بها لا على الأرض المشفوع فيها . يؤيد هذا النظر أن الشفعة إنما شرعت لدفع الضرر عن الجار ، و مقتضى هذا أن هذا الجار المقصود درء الضرر عنه هو الذى تكون جبرته محل الإعتبار .

(٢) إذا كان بين الأرض المشفوع بها و الأرض المشفوعة طريق مشترك من جهة و مصرف مشترك من جهة ثانية ، فإن هذا لا يمنع من الشفعة متى كان الطريق و المصرف خصوصيين إذ الشفيع يكون مالكاً لنصف الطريق و لنصف المصرف و يكون هذا النصف داخلاً فى أطيانه ، كما يكون المشفوع ضده مالكاً لنصف الطريق و لنصف المصرف و يكون هذا النصف داخلاً فى أطيانه ، و بذلك يكون الجوار متحققاً من الجهتين ، و على هذا الأساس تكون الشفعة جائزة .

(الطعن رقم ٣١ لسنة ١٤ ق ، جلسة ٧/١٢/١٩٤٤)

الطعن رقم ٠٠٨٩ لسنة ١٤ مجموعة عمر ٤ ع صفحة رقم ٥٥٥

بتاريخ ١٩٤٥-٠٢-٠١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اسباب الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٢

المصرف الذى يفصل بين جارين لا يعتبر معه التلاصق بين الأرضين غير قائم إلا إذا كان غير مملوك للجارين . أما إذا كان مشتركاً بينهما فالتلاصق قائم .

(الطعن رقم ٨٩ لسنة ١٤ ق ، جلسة ١/٢/١٩٤٥)

الطعن رقم ٠١٠٧ لسنة ١٤ مجموعة عمر ٤ ع صفحة رقم ٥٥٥

بتاريخ ١٩٤٥-٠٢-٠١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اسباب الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

إن المادة ١٥ من قانون الشفعة إنما تتطلب رفع الدعوى على البائع الظاهر في العقد دون نظر إلى كونه مالكاً أو غير مالك ، بدليل ما نصت عليه المادة ١٣ من القانون المذكور من أن الشفيع يحل بالنسبة إلى البائع محل المشفوع منه في جميع ما كان له أو عليه من الحقوق ، فإذا ظهر بعد الأخذ بالشفعة أن العقار المشفوع مستحق للغير فليس للشفيع أن يرجع إلا على البائع ، و بدليل ما نصت عليه المادة ١٤ من وجوب إعلان الرغبة في الشفعة إلى البائع و المشتري . و بناء على ذلك فإن تقصى الحكم ملكية الأرض المشفوع فيها لمعرفة بائعها أمر لا محل له في صدد تطبيق المادة ١٥ المذكورة . و إذن فإذا كان الظاهر من عقد البيع أن البائعين فيه متعددون ، و أن المبيع بموجبه عدة قطع منها القطعة المشفوع فيها ، و أنه غير مخصص فيه بائع معين لكل قطعة بل ذكر به أن البيع صادر من الجميع بطريق التضامن و التكافل كشخص واحد و بكل الضمانات الفعلية و القانونية و بطريق المشاع بينهم كل منهم بحسب نصيبه الشرعى ، و أن الأرض المباعة صفقة واحدة محمل بعضها على بعض بثمن إجمالي سمي فيه دفع إليهم جميعاً فيجب إعتبار البيع صادراً منهم جميعاً و يجب رفع دعوى الشفعة عليهم . فإذا قضت المحكمة بصحة الدعوى المرفوعة على أحدهم - دون سائر البائعين - بناء على ما ورد في عقد البيع في بيان مصادر تملك البائعين من أن أحدهم بعينه هو المالك للقطعة المشفوعة كان حكمها مخطئاً في تطبيق شروط العقد و في تطبيق القانون واجباً نقضه و القضاء في موضوع الدعوى بسقوط الحق في طلب الشفعة .

(الطعن رقم ١٠٧ لسنة ١٤ ق ، جلسة ١٩٤٥/١٢/١)

استئناف دعوى الشفعة

الطعن رقم ١١٩ لسنة ١٨ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ٦٠٣

بتاريخ ١٥-١٠-١٩٥٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : استئناف دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٢

إذا رفعت قضيتان بطلب أخذ عقار بعينه بالشفعة و طلب المدعى في إحدهما ضم القضيتين إحدهما إلى الأخرى أو قبوله خصماً ثالثاً في الدعوى المرفوعة من الآخر فقررت المحكمة ضم القضيتين و طلب كل من المدعين في مواجهة الآخر الحكم له بأحقية في الشفعة و رفض دعوى خصمه ، فقرار الضم في هذه الحالة من شأنه أن يوحد الخصومة في الدعويين و لا يكون لكل دعوى خصومها يستقلون بها ، إذ هذا لا يكون متصوراً في نزاع يتدافع فيه طرفان على حق واحد بعينه يطلب كل منهما الإستثثار به دون خصمه ، و الحكم لأحدهما هو حكم على الآخر حتماً . و لا يكون ثمة محل للتحدى بقاعدة الأثر النسبى لإعلان الأحكام . و إذن فإن إعلان الحكم القاضي بأولوية أحد الشفعاء من الشفيع المحكوم له للشفيع المحكوم عليه يفتح ميعاد الإستئناف لا بالنسبة إلى المعلن إليه فقط بل إلى جميع خصوم الدعوى ، فيكون على الشفيع المحكوم عليه أن يعلن إستئنافه في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانه بالحكم إلى جميع الخصوم أى الشفيع المحكوم له الذى أعلنه بالحكم و البائع و المشتري ، فإن هو أعلن الشفيع المحكوم له في الميعاد و أعلن البائع أو المشتري بعد الميعاد كان إستئنافه غير مقبول شكلاً .

اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة

الطعن رقم ٠٠٤٥ لسنة ١٨ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ١٤٤

بتاريخ ٢٩-١٢-١٩٤٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٣

العبرة فى احتساب ميعاد الخمسة عشر يوماً المنصوص عليه فى المادة ١٩ من قانون الشفعة القديم هى بحصول الإعلان فعلاً إلى البائع و المشتري ، لا بتسليم العريضة لقلم المحضرين .

الطعن رقم ٠٠١١ لسنة ١٩ مكتب فنى ٠٢ صفحة رقم ٣٩
بتاريخ ١١-١١-١٩٥٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

القول بأن الشفيعتين لم تبديا رغبتهما فى أخذ المبيع بالشفعة إلا بعد أكثر من خمسة عشر يوماً من وقت العلم بالمبيع وأن دعواها بالشفعة لم ترفع فى خلال الثلاثين يوماً التالية لإبداء الرغبة لا يصح إيداعه لأول مرة أمام محكمة النقض . و إذن فإذا كان مبنى الدفع بعدم قبول الطعن المرفوع من الشفيعتين هو إنتفاء المصلحة فيه إستناداً إلى أنهما لم تبديا رغبتهما و ترفعا دعواهما فى الميعاد وكان هذا الدفاع لم يسبق طرحه على محكمة الموضوع للفصل فيه فإن الدفع متعين الرفض .

الطعن رقم ٠١١٤ لسنة ١٩ مكتب فنى ٠٣ صفحة رقم ١١٧
بتاريخ ٢٩-١١-١٩٥١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٣

إذا دفع بسقوط حق الشفيع فى الشفعة لعدم توجيهه إنذار الرغبة إلى جميع البائعين فأجاب الشفيع على ذلك بأنه لم يكن يعلم بصفات البائعين إلا عند تحرير صحيفة الدعوى و لذلك ذكر بها أسماءهم و أماكنهم على حقيقتها و كان الطاعن لم يعترض على هذه الصحيفة بأى اعتراض و لم يوجه إليها أى طعن و لم يقدم أى دليل على عدم صحة هذه الإجابة ، فإن أخذ المحكمة بها لا يكون خطأ فى القانون و لا عيباً فى الإستدلال .
(الطعن رقم ١١٤ لسنة ١٩ ق ، جلسة ٢٩/١١/١٩٥١)

الطعن رقم ٠٠٥٨ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ٥٧٨
بتاريخ ٠٤-٠٣-١٩٥٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

متى كان الثابت أن عقد البيع أساس الشفعة قد انعقد قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ تاريخ العمل بالقانون المدنى الجديد ، كان قانون الشفعة القديم هو الذى يجب تطبيقه على إثبات علم الشفيع بالمبيع ، فيجوز للمحكمة فى هذه الحالة أن تقضى و لو بعد ١٥ من أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، باحالة الدعوى على التحقيق ليثبت المشتري بكافة الطرق أن الشفيع علم بالمبيع الذى تم قبل ١٥ من أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، وأنه لم يبد رغبتة فى الأخذ بالشفعة فى مدى خمسة عشر يوماً من تاريخ العلم ، و لا يجوز لها أن تطبق فى هذا الخصوص ما نصت عليه المادة ٩٤٠ من القانون المدنى الجديد من أن الخمسة عشر يوماً لا تبدأ من تاريخ العلم بل من تاريخ الإنذار الرسمى الذى يوجه إلى الشفيع من البائع أو المشتري ، لأن فى هذا التطبيق اخلال بالقاعدة العامة وهى عدم سريان القانون على الوقائع السابقة على العمل به .

(الطعن رقم ٥٨ لسنة ٢١ ق ، جلسة ٤/٣/١٩٥٤)

الطعن رقم ٠٠٩٧ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ١٤١
بتاريخ ٠٥-١١-١٩٥٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٣

رفع دعوى الشفعة أمام محكمة غير مختصة من شأنه أن يقطع مدة السقوط طالما أن الدعوى قائمة و لم يصدر فيها حكم فى الاختصاص ، ذلك أن مسألة الاختصاص هى من المسائل الدقيقة التى تختلف فيها وجهات النظر ، إلا أنه متى صدر فى الدعوى حكم بعدم الاختصاص و لم يطعن فيه رافع الدعوى بالاستئناف ، فإن الانقطاع يقف أثره بمجرد صدور هذا الحكم .

الطعن رقم ٠٠٩٢ لسنة ٢٥ مكتب فنى ١٠ صفحة رقم ٢٦٤

بتاريخ ١٤-٠٥-١٩٥٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

إذ نص المشرع فى المادة ٩٤٠ من القانون المدنى الجديد على أن " يعلن الشفيع رغبته فى الشفعة إلى كل من البائع و المشتري خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار الرسمى الذى يوجهه إليه البائع أو المشتري و الإسقاط حقه " لم يقصد أن يجعل من هذا الإنذار عرضا يعقد بموجبه عقد بين المشتري و الشفيع يلتزم به الأول بنقل ملكية العين إلى الثانى إذا رد عليه بالقبول و إنما أراد المشرع أن يقضى على كافة ضروب المنازعات التى كانت تنثور فى شأن علم الشفيع بالبيع المثبت للشفعة و أن يتخذ من هذا التاريخ بدءا لتحديد المدة المقررة لسقوط حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة فى حالة عدم إبداء رغبته خلال تلك المدة أو بدءا لإفتتاح إجراءات الشفعة فى حالة إبداء الرغبة خلالها - أما التراضى الذى ينتج أثره فى إتمام الشفعة فهو ذلك الذى يتم بقبول المشتري بعد إبداء الشفيع رغبته فى الشفعة .

الطعن رقم ٠٠٩٧ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ١٤١

بتاريخ ٠٥-١١-١٩٥٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٤

بقاء ميعاد الطعن بالاستئناف فى الحكم الصادر بعدم الاختصاص فى دعوى الشفعة مفتوحا لعدم إعلانه وثبوت حق الشفيع فى استئنافه ليس من شأنه جعل الانقطاع مستمرا ، فإذا لم يرفع الشفيع دعواه فى ظرف شهر من تاريخ الحكم بعدم الاختصاص ، فإن حقه فى الشفعة يسقط عملا بالمادة ١٥ من قانون الشفعة ، أما إذا رفع الاستئناف قبل مضى الشهر ، فإنه يتولد عن رفعه سبب جديد لانقطاع التقادم .

(الطعن رقم ٩٧ لسنة ٢١ ق ، جلسة ١٩٥٣/١١/٥)

الطعن رقم ٠٣٦٥ لسنة ٢٥ مكتب فنى ١١ صفحة رقم ١١٧

بتاريخ ٠٤-٠٢-١٩٦٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٢

إذا كانت واقعة العلم بالبيع مدعى بحصولها فى يوم ٥ من سبتمبر سنة ١٩٥١ فلازم ذلك معاملتها بحكم التقنين المدنى الجديد النافذ اعتبارا من ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، و إذا كان حق الشفيع فى إعلان الرغبة فى ظل هذا التقنين و طبقا للمفهوم من نص المادة ٩٤٠ منه لا يسقط إلا بمضى خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار الرسمى الذى يوجه إليه البائع أو المشتري ، و كان الطاعن [المشتري] لم يدعى انه قد وجه هو أو المطعون عليه الثانى - البائع - هذا الإنذار إلى المطعون عليها الاولى [الشفيع] ، فإن حقه فى إعلان رغبته فى الشفعة لا يسقط بالإقرار المنسوب لها فى إنذار الشفعة المقدم للشهر فى ٦ من سبتمبر سنة

١٩٥١ بأنها علمت في اليوم السابق على ذلك بالبيع و الذي ابتدرت هي به البائع و المشتري ، و لما كان هذا هو حكم القانون ، و كان الحكم المطعون فيه قد إنتهى في منطوقه إلى قيام حق الشفعية في الشفعة - وفق هذا النظر - فليس يضيره خلو أسبابه من الإشارة إليه .
(الطعن رقم ٣٦٥ سنة ٢٥ ق ، جلسة ٤ / ٢ / ١٩٦٠)

الطعن رقم ٥٦٥ . لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٩ صفحة رقم ١٥٩٤
بتاريخ ١٩٦٨-١٢-٢٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

لئن كان علم الشفيع بحصول البيع لا يعتبر ثابتاً في نظر الشارع في القانون المدنى القائم إلا من تاريخ الإنذار الرسمى الذى يوجهه إليه البائع أو المشتري . و لا يسرى ميعاد الخمسة عشر يوماً الذى يسقط حق الشفيع إذا لم يعلن رغبته فى الأخذ بالشفعة قبل إنقضائه إلا من تاريخ هذا الإنذار مما مؤداه أنه لا إلزام على الشفيع بإعلان رغبته إلا بعد إنذاره من المشتري أو البائع و لو علم بالبيع قبل ذلك ، فإنه يستطيع مع هذا أن يبادر بإعلان رغبته بمجرد علمه بالبيع دون إنتظار وصول الإنذار إليه إذ ليس في القانون ما يمنعه من ذلك ، و لم يقصد المشرع بما أورده فى المادة ٩٤٠ من القانون المدنى تحديد بداية الأجل الذى يجوز للشفيع إعلان رغبته فيه أو أن يجعل من إنذار المشتري و البائع إجراء حتمياً يتوقف على إتخاذ صحة إعلان الرغبة و إنما قصد المشرع إلى بيان لزوم هذا الإنذار لسريان ميعاد الخمسة عشر يوماً المقرر لسقوط حق الشفيع .

الطعن رقم ٢٤٠ . لسنة ٣٦ مكتب فنى ٢٢ صفحة رقم ٤٤٣
بتاريخ ١٩٧١-٠٤-٠٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

القصد من البيانات المتعلقة بالعقار التى أوجبت المادة ٩٤١ من القانون المدنى إشتمال الإنذار الذى يوجهه البائع أو المشتري لمن يجوز له الأخذ بالشفعة ، هو تعريف الشفيع بالعقار المبيع تعريفاً كافياً بحيث يستطيع أن يعمل رأيه فى الصفقة ، فيأخذ بالشفعة أو يترك ، و لم يقصد المشرع أن يجعل من هذا الإنذار إيجاباً بالعقد يلتزم به المشتري بنقل ملكية العين إلى الشفيع إذا رد عليه بالقبول لأن الأصل فى الشفعة هو حلول محل مشتري العقار فى جميع حقوقه و إلتزاماته الناشئة عن عقد البيع المثبت لها ، و إذ كان الحكم المطعون فيه إلتزم هذا النظر - إذ إعتد فى تحديد مساحة القدر المبيع و أبعاده بالبيانات الواردة بعقد البيع دون البيانات الواردة بالإنذار - فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه .

الطعن رقم ٢٤٠ . لسنة ٣٦ مكتب فنى ٢٢ صفحة رقم ٤٤٣
بتاريخ ١٩٧١-٠٤-٠٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٢

إنه و إن كانت بيانات العقار المشفوع فيه - التى إشتمل عليها الإنذار الرسمى الموجه إلى المطعون عليها - الشفيع - فيما يتعلق بالعقار المبيع ، قد إستمدت من كشف التحديد الذى أجرته المساحة بناء على طلب المشتري ، إلا أن المطعون عليها - الشفيع - قد نازعت فى صحة هذه البيانات ، كما أنها لم تسلم بنتيجة المساحة بناء على طلبها و بذلك تكون مساحة الأرض المبيعة - المشار إليها فى عقد البيع بأنها تحت العجز و الزيادة - لم تتحدد بعد بصفة نهائية و لا يكون ثمة وجه للإحتجاج قبل الشفيع بهذه البيانات .

الطعن رقم ٠٤٥٦ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٦٤٦
بتاريخ ١٩٧٧-٠٣-٠٩
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة
فقرة رقم : ٢

تنص المادة ٩٤١ من القانون المدنى على أن " يشتمل الإنذار الرسمى الذىوجهه البائع أو المشتري إلى من يريد الأخذ بالشفعة على البيانات الآتية و إلا كان باطلاً : " أ " بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بياناً كافياً " ب " بيان الثمن و المصروفات الرسمية و شروط البيع و أسم كل من البائع و المشتري و صناعته و موطنه " و ليس فى القانون ما يمنع موجه الإنذار من إتخاذه موطناً مختاراً له اذ نص فى المادة ٤٣ من القانون المدنى على أنه " يجوز إتخاذ موطن مختار لتنفيذ عمل قانونى معين " و إذ كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الإنذار الموجه من المشتري إلى الشفيع قد حوى بياناً كافياً للعقار المبيع و بيان الثمن و المصروفات و شروط البيع و إشتمل على بيان أسم البائع و موطنه و أسماء المشتريين و موطنهم المختار ، و كان المقصود بشروط البيع التى يستلزم بيانها فى الإنذار ، الشروط الأساسية التى لا بد من علم الشفيع بها حتى يستطيع الموازنة بين أن يقدم على طلب الشفعة أو لا يقدم و إذ كان بيان حصة كل مشتري فى بيع على الشيوع لا ينفع صاحب الحق فى الشفعة فى تقديره لموقفه من حيث الأخذ بها أو تركها ، ذلك أنه لا يجوز له فى جميع الأحوال إلا أن يشفع فى العقار المبيع كله فإن عدم إشتمال الإنذار الموجه من المشتريين إلى الشفيع على هذا البيان ، و عدم إشتماله على بيان محل إقامتهم و الإكتفاء بذكر موطنهم المختار لا يترتب عليه بطلانه .

الطعن رقم ١٣٩٢ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٨٢٧
بتاريخ ١٩٨٢-٠٦-٢٤
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة
فقرة رقم : ٢

بطلان إجراءات الإعلان لا تتصل بالنظام العام فلا يجوز للطاعنين التحدى ببطلان إعلان الرغبة فى الشفعة لأول مرة أمام محكمة النقض .

الطعن رقم ٠٣٩٩ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٥٧٢
بتاريخ ١٩٨٢-٠٥-٢٣
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة
فقرة رقم : ٢

يصح الشفيع أن يستغنى عن إعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة برفع الدعوى رأساً على كل من البائع و المشتري إلا أنه يشترط أن تعلن صحيفة الدعوى فى هذه الحالة إلى كليهما خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار بوقوع البيع حتى تصلح العريضة لأن تكون إعلاناً بالرغبة فى الأخذ بالشفعة حاصلاً فى الميعاد القانونى .

(الطعن رقم ٣٩٩ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٢٣/٥/١٩٨٢)

الطعن رقم ٠٤٨٧ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٨٤
بتاريخ ١٩٨٤-٠١-٢٤
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة
فقرة رقم : ٢

الشفيع - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يعتبر من طبقة الغير بالنسبة لعقد البيع سبب الشفعة فلا يحتج عليه إلا بالعقد الظاهر دون المستتر بشرط أن يكون حسن النية غير عالم بصورية العقد الظاهر وقت إظهار رغبته في الأخذ بالشفعة مما يترتب عليه جواز طلب الشفعة في عقد الهبة المستترة في صورة بيع ما لم يثبت علم الشفيع بالهبة المستترة وقت إظهار رغبته ، لما كان ذلك و كان الطاعن لم يدع علم الشفيعين بأن عقد البيع سبب طلب الأخذ بالشفعة يسترهبه ، فلا على محكمة الموضوع إن هي لم تجب طلب الطاعن إحالة الدعوى إلى خبير أو إلى التحقيق لإثبات العقد المستتر الذي إدعاه و أياً كان وجه الرأي في السبب الذي بررت به رفضها لهذا الطلب ما دامت النتيجة التي إنتهت إليها بالإعتداد بالعقد الظاهر في شأن طلب الأخذ بالشفعة تتفق و صحيح القانون .

الطعن رقم ٢١٨٤ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ١٧٠
بتاريخ ١٩٨٥-٠١-٢٩
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة
فقرة رقم : ١

من المقرر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن القصد من البيانات المتعلقة بالعقار التي أوجبت المادة ٩٤١ من القانون المدنى إشتمال الإنذار الرسمى عليها هو مجرد تعريف الشفيع بالعقار المبيع تعريفاً كافياً بحيث يستطيع أن يعمل رأيه في الصفقة فيأخذ بالشفعة أو يترك إذ العبرة في تحديد مساحة القدر المبيع و أبعاده بالبيانات الواردة بعقد البيع دون البيانات الواردة بالإنذار ، مما مؤداه أن البيان الذي يتمكن به الشفيع من معرفة العقار نافية للجهالة بأن كان متضمناً لموقع العقار و أوصافه و ما يعينه يعد بياناً كافياً و لو لم يذكر به حدود العقار طالما أن البيانات التي تضمنها الإنذار من شأنها تعيين تلك الحدود .

الطعن رقم ٢١٨٤ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ١٧٠
بتاريخ ١٩٨٥-٠١-٢٩
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة
فقرة رقم : ٢

المصروفات التي يتعين بيانها في الإنذار إن كانت فهي تلك التي تم إنفاقها في شأن إبرام التصرف أو التعاقد كالمسرة و الاتعاب منذ تاريخ البيع و حتى وقت الإنذار .

الطعن رقم ٢٣٣١ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٥٣٤
بتاريخ ١٩٨٦-٠٥-٠٨
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة
فقرة رقم : ٢

إذ قبلت محكمة أول درجة الدفع ببطلان إعلان الرغبة فإنها تكون قد إستنفذت ولايتها في نظر موضوع الدعوى و يطرح الإستئناف المقام عن هذا الحكم الدعوى برمتها أمام محكمة الإستئناف بما حوته من أدلة و دفع و أوجه دفاع أخرى و لا يجوز لها أن هي ألغت قضاء محكمة أول درجة أن تعيدها إلى تلك المحكمة بل عليها أن تفصل في موضوعها دون أن يعد ذلك من جانبها إفتئاتا على مبدأ التقاضى على درجتين .

الطعن رقم ١١١٩ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٦١
بتاريخ ١٩٨٩-٠١-٢٥
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

من المقرر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تصرفات مشتري العقار المشفوع فيه لا تسرى قبل الشفيع متى تمت بعد تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة و هو ما نصت عليه المادة ٩٤٧ من القانون المدني مما مؤداه بمفهوم المخالفة لتلك المادة أن الشفيع يحاج بالتصرف الذي يصدر من المشتري طالما ثبت أن هذا التصرف قد تم قبل تسجيل إعلان رغبة الشفيع ، و أن المادة ٩٤٢ من ذات القانون قد أكدت هذا النظر إذ قضت بأن إعلان الرغبة في الشفعة لا يكون حجة على الغير إلا إذا سجل .

الطعن رقم ١٠٨٨ لسنة ٥٨ مكتب فني ٤١ صفحة رقم ١٧٣

بتاريخ ١٩٩٠-٠٥-٢٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اعلان الرغبة في الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ١٥ من القانون المرافعات أنه إذا عين القانون لحصول الإجراء ميعاداً محدداً بالشهور فإن هذا الميعاد يبدأ من اليوم التالي للتاريخ الذي يعتبره القانون مجرياً له ، و ينقضى بانقضاء اليوم المقابل لهذا التاريخ من الشهر الذي ينتهى فيه الميعاد دون نظر إلى عدد الأيام في كل شهر ، و كان البين من الأوراق أن تسجيل البيع المشفوع فيه تم بتاريخ ٣/٢/١٩٨٢ مما مؤداه أن ميعاد الأربعة شهور المقررة بنص المادة ٩٤٨ من القانون المدني لسقوط الحق في الأخذ في الشفعة إن لم يتم إعلان الرغبة خلاله - يبدأ من اليوم التالي لتاريخ التسجيل و ينتهى بانتهاء يوم ٣/٦/١٩٨٢ - الذي لم يكن عطلة رسمية - فإن حصول الإعلان الثانى للرغبة في الأخذ بالشفعة بتاريخ ٥/٦/١٩٨٢ يكون قد تم بعد الميعاد . (الطعن رقم ١٠٨٨ لسنة ٥٨ ق ، جلسة ٢٢/٥/١٩٩٠)

الطعن رقم ٠٠٢٠ لسنة ٥٥ مجموعة عمر ١٤ صفحة رقم ٨٧٤

بتاريخ ١٩٣٥-٠٦-٢٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اعلان الرغبة في الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

إن المادة التاسعة عشرة من قانون الشفعة إذ نصت على أن إظهار الشفيع رغبته يكون في ظرف خمسة عشر يوماً من وقت علمه بالبيع لم ترد أن تجعل هذه الخمسة عشر يوماً تبتدى من لحظة العلم بالبيع ، بل أرادت أن تجعلها تبتدى من اليوم التالي ليوم العلم به .

الطعن رقم ٠٠٣٦ لسنة ١٤ مجموعة عمر ٤٤ صفحة رقم ٦١٦

بتاريخ ١٩٤٥-٠٤-١٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : اعلان الرغبة في الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

إن قانون الشفعة إذ نص في المادة ١٤ على أنه " يجب على من يرغب الأخذ بالشفعة أن يعلن للبائع و المشتري طلبه لها كتابة على يد محضر و يكون هذا الإعلان مشتملاً على عرض الثمن و ملحقاته الواجب دفعها قانوناً ، و إذ نص في المادة ١٩ على أن حق الشفعة يسقط إذا لم يظهر الشفيع رغبته في الأخذ بالشفعة في ظرف خمسة عشر يوماً من وقت علمه بالبيع - إذ نص على هذا و ذلك فقد دل على أنه يجب على طالب الشفعة أن يعلن رغبته إلى البائع و المشتري بورقة على يد محضر في ميعاد خمسة عشر يوماً يبدأ من تاريخ العلم بالبيع و إلا سقط حقه في الشفعة ، كما دل على أن العبرة في إنتهاء الميعاد هي بحصول الإعلان فعلاً إلى البائع و المشتري لا بتسليم ورقة الإعلان لقلم المحضرين ، لأن نص المادة ١٤ صريح في وجوب الإعلان ، و الإعلان لا يكون بالتسليم لقلم المحضرين و إنما يكون بالطريق المقررة له في قانون المرافعات . يؤكد هذا

النظر ما جاء في آخر الفقرة الثانية من المادة ١٩ من أنه " يزداد على هذه المدة " أى مدة الخمسة عشر يوماً " عند الإقتضاء ميعاد المسافة " ، مما يقطع بأن المقصود بإظهار الرغبة هو بالإعلان أى بتسليم الورقة للمعلن إليه أو فى محله على حسب الأصول المرسومة فى القانون ، فإنه لو كان يكفى مجرد التسليم لقلم المحضرين لما كان هناك محل للنص على ميعاد المسافة ، و لكن الشارع بين ما يجب على الشفيع إتباعه بعد هذا التسليم إذ التسليم بذاته ليس فيه أى إعلان للخصم . و إذن فالحكم الذى يبني قضاءه على أن العبرة فى إحتساب مدة إظهار الرغبة فى الشفعة هى بحصول الإعلان إلى البائع و المشتري لا بتقديم الورقة إلى قلم المحضرين يكون قد أصاب فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٣٦ لسنة ١٤ ق ، جلسة ١٩٤٥/٤/١٢)

الطعن رقم ١٣٥ . لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٢٨١
بتاريخ ١٢-٢٦-١٩٤٦
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة
فقرة رقم : ١

العلم الذى يبدأ به ميعاد إبداء الرغبة فى الشفعة هو العلم الذى يتم به للشفيع معرفة البائع و المشتري كليهما . فإذا كان الشفيع وقت علمه بالبيع يجهل المشتري فلا يبدأ ميعاد إبداء الرغبة إلا من وقت معرفته المشتري أيضاً .

(الطعن رقم ١٣٥ لسنة ١٥ ق ، جلسة ١٩٤٦/١٢/٢٦)

الارتفاق المرتب للشفعة

الطعن رقم ٠٠٩٧ . لسنة ١٣ مجموعة عمر ٤٤ صفحة رقم ٤٨٤
بتاريخ ١٢-٢١-١٩٤٤
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : الارتفاق المرتب للشفعة
فقرة رقم : ٢

متى كان كل من صاحبي الأرضين يملك نصف السكة الزراعية التى إتفقا على عملها على حسابهما ، و كان لكل منهما حق الإنتفاع بالمرور فيها كلها ، فإن كلا منهما فى إنتفاعه بالمرور فيها إنما يستعمل حق ملكيته فى النصف المجاور لأرضه و حق الارتفاق على النصف الآخر . و لا يوجد قانوناً ما يمنع من أن يكون الطريق المقرر عليه حق الارتفاق هو نفسه الذى يتوافر به الجواز .

الطعن رقم ٠٠٥٢ . لسنة ١٧ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٦١٥
بتاريخ ١٣-٠٥-١٩٤٨
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : الارتفاق المرتب للشفعة
فقرة رقم : ٢

إن المادة الأولى من قانون الشفعة تسوى فى ثبوت الشفعة بين أن يكون حق الارتفاق للأرض المشفوعة على الأرض الشافعة و بين أن يكون للأرض الشافعة على الأرض المشفوعة . و على ذلك فلا يجدى الطعن فى الحكم بمقولة إنه أخطأ فى التقرير بوجود حق إرتفاق لأرض الشفيع على الأرض المشفوعة فى حين أن الثابت أن حق الارتفاق هو للأرض المشفوعة على أرض الشفيع .

(الطعن رقم ٥٢ لسنة ١٧ ق ، جلسة ١٩٤٨/٥/١٣)

الأولوية فى الشفعة

الطعن رقم ١٠١ لسنة ١٧ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ٣١٢
بتاريخ ١٩٥٠-٠٣-٠٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الاولوية فى الشفعة

فقرة رقم : ٦

المفاضلة فى حق الشفعة بين المشتريين الذين أدخلهم المشفوع منه بحق إختيار الغير و بين من شفع منه لا تجوز ، إذ الحقوق التى آلت إليهم بأعمال المشفوع منه لحق إختيار الغير بعد تسجيل إنذار الشفعة لا تسرى على الشفيع فلا يحاج الشفيع بشرائهم و لا يعتبرون بالنسبة إليه مشتريين مشفوعاً منهم يحق لهم دفع دعواه بأنهم أولى منه بالشفعة إستناداً إلى المادة الثامنة من قانون الشفعة .

(الطعن رقم ١٠١ لسنة ١٧ ق ، جلسة ١٩٥٠/٩/٣)

الطعن رقم ١٦٦ لسنة ١٨ مكتب فنى ٠٢ صفحة رقم ٧٤
بتاريخ ١٩٥٠-١١-٢٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الاولوية فى الشفعة

فقرة رقم : ٨

العبرة فى مجال المفاضلة بين الجيران المتزاحمين فى طلب الشفعة إنما هى بالمنفعة التى تعود من الأخذ بالشفعة على ملك كل منهم المشفوع به دون إعتداد بالمنفعة التى قد تعود على ملك كسبه بعد البيع أساس الشفعة و دون إعتبار للفوائد التى قد تعود عليه شخصياً من الأخذ بالشفعة .

(الطعن رقم ١٦٦ لسنة ١٨ ق ، جلسته ١٩٥٠/١١/٢٣)

الطعن رقم ٣٠٢ لسنة ٢٤ مكتب فنى ١٠ صفحة رقم ٤٣
بتاريخ ١٩٥٩-٠١-١٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الاولوية فى الشفعة

فقرة رقم : ١

إذا كانت محكمة الموضوع قد عرضت لما أدلى به الطاعنان [المشفوع ضدّهما] فى دفاعهما من أنهما يمتلكان على الشيوع فى الأطنان التى يقع بها القدر المشفوع فيه - وأنهما يفضلان الشفيعه بشرائهما لذلك القدر - وانتهت إلى عدم التعويل عليه تأسيساً على ما استظهرته من المستندات التى قدمت لها - إستظهاراً صحيحاً من زوال حالة الشيوع التى كانت قائمة قبل الحكم بالقسمة وإقرار الطاعنين للقسمة التى تمت بموجبه وارتضاءهما له وإعمالهما مقتضاه من قبل شرائهما للشفعة المشفوع فيها - وعن تحرير العقد النهائى المسجل الصادر لهما من المطعون عليها الثانية . وقد أقامت حكمها فى هذا الخصوص على أسباب سائغة تؤدى إلى النتيجة التى خلصت لها فإن النعى على حكمها بالقصور والتناقض يكون فى غير محله .

الطعن رقم ١٦٤٤ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ٥٦٥
بتاريخ ١٩٨٥-٠٤-٠٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الاولوية فى الشفعة

فقرة رقم : ٣

مفاد النص فى المادة ٩٨٥/١ من القانون المدنى أن حق الإنتفاع يمكن كسبه بالشفعة فى حالة بيعه إستقلالاً دون الرقبة الملازمة له إذا ما توافرت شروط الأخذ بالشفعة .

الطعن رقم ١٦٤٤ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ٥٦٥
بتاريخ ١٩٨٥-٠٤-٠٩
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : الاولوية فى الشفعة
فقرة رقم : ٤

النص فى المادة ٩٣٦ من القانون المدنى - على أن " يثبت الحق فى الشفعة .
" أ " لمالك الرقبة إذا بيع كل حق الإنتفاع الملابس له أو بعضه .
" ب " للشريك فى الشيوع إذا بيع شيء من العقار الشائع إلى أجنبى .
" ج " لصاحب حق الإنتفاع إذا بيعت كل الرقبة الملابس لهذا الحق أو بعضها .
" د " لمالك الرقبة فى الحكر إذا بيع حق الحكر والمستحكر إذا بيعت الرقبة .
" هـ " للجار المالك " . و النص فى المادة ٩٣٧ من ذات القانون على أن " و إذا تزامم الشفعاء يكون إستعمال حق الشفعة على حسب الترتيب المنصوص عليه فى المادة السابقة " مفادها أن المشرع فرد حق الشفعة لكل من مالك الرقبة و لصاحب حق الإنتفاع لحكمة توخاها هي جمع شتات الملكية برد حق الإنتفاع إلى مالك الرقبة و برد الرقبة إلى صاحب الإنتفاع ، و تحقيقاً لذات الحكمة فقد جعل المشرع الأفضلية عند تزامم الشفعاء - لمالك الرقبة على سائر الشفعاء عند بيع حق الإنتفاع الملابس للرقبة التى يملكها و كذلك لمالك حق الإنتفاع عند التزامم إذ بيعت كل الرقبة الملابس لهذا الحق أو بعضها ، و إذ قرر المشرع الأفضلية بين الشفعاء عند التزاممهم وفق ما جرى به النص السالف فإن مؤدى ذلك أن الشفعة فى حق الإنتفاع أو حق الرقبة مقررة أصلاً لسائر الشفعاء المنصوص عليهم لتوفر الحكمة فى تقرير الشفعة لكل منهم و هي المضارة على أن تجرى المفاضلة بينهم عند التزاممهم .

الطعن رقم ١١٣٩ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ١٢٢٠
بتاريخ ١٩٨٥-١٢-٢٦
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : الاولوية فى الشفعة
فقرة رقم : ١

يفترض نص الفقرة الثالثة من المادة ٩٣٦ من القانون المدنى أن المشتري نفسه قد توافرت فيه وقت الشراء شروط الأخذ بالشفعة فى العقار الذى اشتراه بأن يكون مالكا بالفعل فى هذا الوقت لما يجعله شفعياً ثم يتقدم لأخذ العقار منه بالشفعة شفع مع نفس طبقته أو من طبقة أدنى فإن المشتري يفضل فى هذه الحالة و لا يجوز للشفع أن يأخذ بالشفعة .
(الطعن رقم ١١٣٩ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٢٦/١٢/١٩٨٥)

الطعن رقم ٢٣٢٠ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٤٤٤
بتاريخ ١٩٨٦-٠٤-١٧
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : الاولوية فى الشفعة
فقرة رقم : ٣

يفترض نص الفقرة الثالثة من المادة ٩٣٧ من القانون المدنى أن المشتري نفسه قد توافرت فيه وقت الشراء شروط الأخذ بالشفعة فى العقار الذى اشتراه بأن يكون مالكا بالفعل فى هذا الوقت لما يجعله شفعياً ثم يتقدم لأخذ العقار منه بالشفعة شفع مع نفس طبقته أو من طبقة أدنى - فإن المشتري يفضل فى هذه الحالة و لا يجوز للشفع أن يأخذ بالشفعة .

الطعن رقم ٣١٦٠ لسنة ٥٨ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ١٢٢١
بتاريخ ١٩٩١-٠٥-٢٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الأولوية في الشفعة

فقرة رقم : ٣

النص في الفقرة الثانية من المادة ٩٣٧ من القانون المدني . . . يدل على أن المشرع لم يضع قاعدة عامة تحكم موضوع التزاحم 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 التزاحم 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 و إذ لم يورد النص حكماً لتلك الحالة فيجب - وفقاً للفترة الثانية من المادة الأولى من القانون المدني الرجوع إلى القاعدة التي تضمنها قانون الشفعة السابق باعتبارها عرفاً مستقراً جرى عليه العمل - و التي تقض بتفصيل الجار الذي تعود على ملكه منفعة من الشفعة أكثر من غيره من الجيران و هي أيضاً الحكم العادل عند سكوت النص .

الطعن رقم ١١٥ لسنة ١٤ مجموعة عمر ٤٤ صفحة رقم ٧٠٩

بتاريخ ١٩٤٥-٠٥-٣١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الأولوية في الشفعة

فقرة رقم : ١

إن الشارع إذ نص في الفقرة الأولى من المادة ٧ من قانون الشفعة على أنه إذا تعدد الشفعاء يكون حق الشفعة أولاً لمالك الرقبة ، و ثانياً للشريك الذي له حصة شائعة ، و ثالثاً لصاحب حق الإنتفاع ، و رابعاً للجار المالك ، و إذ نص في فقرتها الثانية على أنه إذ تعدد مالكو الرقبة أو الشركاء أو أصحاب حق الإنتفاع فإستحقاق كل منهم للشفعة يكون على قدر نصيبه ، و إذا تعدد الجيران يقدم منهم من تعود على ملكه منفعة من الشفعة أكثر من غيره ، ثم إذ نص في المادة ٨ من القانون المذكور على أنه يثبت حق الشفعة و تراعى الأحكام المقررة في المادة السابقة فيما يتعلق بالأولوية و لو كان المشتري حائزاً لما يجعله شفعياً - إذ نص عل هذا و ذاك فقد أفاد أن الأولوية Preference المنصوص عليها في المادة ٧ و أحالت إليها المادة ٨ هي أولوية من نوعين : أولوية بحسب الدرجة بين شفعاء من طبقات مختلفة ، و أولوية بحسب النصيب أو المنفعة بين شفعاء من طبقة واحدة . و على أن القول بعدم وجود أولوية بين الشفعاء الذين هم من طبقة واحدة فيه مجافاة للنص لأنه لو لم تكن هناك أولوية بينهم لوجب تقسيم العين المشفوعة عليهم بالتساوي . و إذن فإن التطبيق الصحيح للمادة ٨ من قانون الشفعة يجعل حق الشفعة ثابتاً في حالتي الأولوية المنصوص عليهما في المادة ٧ ، و القضاء بأنه لا شفعة للشفع المساوي للمشتري في الطبقة هو قضاء مخالف القانون .

(الطعن رقم ١١٥ لسنة ١٤ ق ، جلسة ١٩٤٥/٥/٣١)

البيع الذي تجوز فيه الشفعة

الطعن رقم ٣٥٧ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٥٦١

بتاريخ ١٩٥٣-٠٢-٢٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : البيع الذي تجوز فيه الشفعة

فقرة رقم : ١

متى كان الحكم إذ قضى برفض دعوى الشفعة أقام قضاءه على أن التصرف الصادر من المطعون عليها الأولى إلى المطعون عليه الثانى ليس بيعاً تجوز فيه الشفعة وإنما هو تصرف ذو طابع خاص روعى فيه إبطار المتصرف إليه بالأولوية في شراء الأطنان المبيعة موضوع طلب الشفعة لأعتبارات منها ما يتعلق بشخص المتصرف إليه لقيامه بإصلاح الأرض المتصرف له فيها ومنها ما يتعلق بمصالح إجتماعية و إقتصادية ترمى

إلى رفع مستوى صغار المزارعين وتوفير أسباب العيش لهم والتشجيع على إصلاح الأراضي البور - فضلاً عن أن الثمن المسمى بالعقد لا يمثل حقيقة قيمة العين المبيعة وقت البيع ، فإن هذا الحكم لا يكون قد خالف القانون ، ذلك بأن القضاء بالشفعة في مثل هذه الحالة يتنافى مع طبيعة العقد وفيه تفويت للأغراض المنشودة منه .

(الطعن رقم ٣٥٧ سنة ٢١ ق ، جلسة ٢٦/٢/١٩٥٣)

الطعن رقم ٠٣٣٦ لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٧ صفحة رقم ٦٠٧
بتاريخ ١٧-٠٥-١٩٥٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : البيع الذى تجوز فيه الشفعة

فقرة رقم : ١

تجوز الشفعة فى البيع الذى أجراه الحارس على أموال الرعايا الألمان بالمزاد لأن هذا المزداد لم يتم وفقاً لإجراءات رسمها القانون كما تتطلب ذلك المادة ٩٣٩ من القانون المدنى ، إذ أن الحارس ضمن قائمة شروط البيع ضرورة موافقته على الثمن الراسى به المزداد و على حقه فى إلغاء البيع بدون أبداء أسباب ، و هذه شروط تنطق بأن مثل هذا البيع و لو أنه يتم بالمزاد إلا أنه لا يتفق مع ما هو منصوص عليه قانوناً بشأن البيوع الجبرية و وجوب رسو المزداد فيها حتماً على صاحب آخر عطاء بدون مصادقة أحد .

الطعن رقم ٠٣١١ لسنة ٢٣ مكتب فنى ٠٨ صفحة رقم ٢١٤
بتاريخ ٠٧-٠٣-١٩٥٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : البيع الذى تجوز فيه الشفعة

فقرة رقم : ١

قصدت المادة ١١ من دكريتو ٢٣ مارس سنة ١٩٠١ الصادر بشأن الشفعة - معالجة حالة ما إذا بيع عقار واحد لعدة أشخاص فأباححت التجزئة فى صورة و حرمتها فى صورة أخرى و هى حالة تختلف عن حالة بيع عقارات متعددة لا عقار واحد و حكم هذه الحالة أن العقارات المبيعة إن كانت منفصلة فلا يحق للشفيع أن يطلب منها إلا ما توافرت له فيه أسباب الشفعة دون العقارات الأخرى . فإذا تبين أن الأطيان المطلوبة بالشفعة منفصلة تمام الانفصال عن باقى الأطيان المبيعة و أن الشفيع يجاوز المقدار الذى يطلب أخذه بالشفعة من أكثر من جهة مع وجود حقوق ارتفاع رى و صرف بين هذه الأطيان و الأرض المشفوع بها و لم يطعن المشتري على ما حصله الحكم من ذلك بأى مطعن فإن الحكم فيما قرره من جواز التجزئة فى هذه الحالة يكون قد طبق القانون صحيحاً .

الطعن رقم ٠٣٣٦ لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٧ صفحة رقم ٦٠٧
بتاريخ ١٧-٠٥-١٩٥٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : البيع الذى تجوز فيه الشفعة

فقرة رقم : ٢

جرى قضاء هذه المحكمة على أن بيع مصلحة الأملاك لعقاراتها بالمزاد بشرط مصادقة وزير المالية و كذلك البيع الذى كان يتم أمام المجالس الحسبية لعقارات القصر بالمزاد - هى بيوع عادية تجوز فيها الشفعة رغم حصولها بالمزاد أمام جهة الإدارة أو المجلس الحسبى المختص .

الطعن رقم ٠٠٧٤ لسنة ٣٠ مكتب فنى ١٦ صفحة رقم ٥٢
بتاريخ ١٤-٠١-١٩٦٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : البيع الذي تجوز فيه الشفعة
فقرة رقم : ١

محل تطبيق قاعده عدم جواز تجزئه العقار المطلوب أخذه بالشفعة أن يكون المبيع عقاراً أو عقارات متعددة متصلة - أي متلاصقه - أو منفصلة بشرط أن تكون مخصصة لعمل واحد أو لطريقه إستغلال واحد بحيث يكون طريقه إستعمال حق الشفعة بالنسبة إلى جزء منها يجعل الباقي غير صالح لما أعد له من الإنتفاع . وإذا كان الحكم المطعون فيه قد أثبت أن الجزء من العقار المبيع والمحكوم فيه بالشفعة قائم منفرد بذاته عن الجزء الذي أكله النهر ولم يكن مخصصاً هو والجزء الذي أكله النهر لعمل واحد أو لطريقه إستغلال واحد فإنه لا يصح النعي بأن قصر الحكم بالشفعة على ذلك الجزء فيه تجزئه للعقار المشفوع فيه .
(الطعن رقم ٧٤ لسنة ٣٠ ق ، جلسة ١٤/١/١٩٦٥)

الطعن رقم ١٩٢ . لسنة ٣٦ مكتب فني ٢١ صفحة رقم ١١٣٠
بتاريخ ١٠-١١-١٩٧٠
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : البيع الذي تجوز فيه الشفعة
فقرة رقم : ٣

لا يشترط في البيع الذي تجوز فيه الشفعة أن يكون بعقد مسجل ، و لا محل للتفرقه في هذا الخصوص بين حالتى البيع الواحد و البيوع المتوالية .

الطعن رقم ٢٨١ . لسنة ٤٩ مكتب فني ٣٢ صفحة رقم ٧٨٦
بتاريخ ١٢-٠٣-١٩٨١
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : البيع الذي تجوز فيه الشفعة
فقرة رقم : ٧

مناط الحكم بوقف الدعوى وفقاً للمادتين ١٢٩ من قانون المرافعات ، ١٦/١ من القانون ٤٦ لسنة ١٩٧٢ بشأن السلطة القضائية أن ترى المحكمة تعليق حكمها في موضوعها على الفصل في مسألة أخرى يتوقف عليها الحكم ، و أن تكون هذه المسألة خارجة عن إختصاص المحكمة الوظيفي أو النوعي ، و إذ كانت دعوى الفسخ تدخل في الإختصاص الولائي للقاضي العادي المختص ولانياً بدعوى الشفعة و لا تخرج عن الإختصاص النوعي لها ، و كانت الشفعة جائزة في البيع المعلق في هذه الحالة يكون موجوداً و نافذاً من وقت إبرامه ، و على الشفيع أن يراعى مواعيد إجراءات الأخذ بالشفعة فيه ، فإن هو فوتها سقط حقه في الأخذ بها ، و لا تبدأ مواعيد جديدة بتخلف هذا الشرط ، لما كان ذلك و كان لا إلزام على محكمة الشفعة أن تجيب الطاعنين - البانعين - إلى طلب وقف الدعوى بعد أن رأت في حدود سلطتها التقديرية أنه لا محل لوقفها حتى يفصل في دعوى الفسخ تأسيساً على أن الشفعة جائزة في البيع المعلق على شرط فاسخ طالما ظل البيع قائماً ، فإن النعي على الحكم بهذا السبب يكون في غير محله .
(الطعن رقم ٢٨١ ، ٩٥٢ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٢/٣/١٩٨١)

الطعن رقم ١٣٢٦ . لسنة ٤٩ مكتب فني ٣٤ صفحة رقم ١٣٢٢
بتاريخ ٢٩-٠٥-١٩٨٣
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : البيع الذي تجوز فيه الشفعة
فقرة رقم : ٥

المقرر في قضاء النقض أن القانون إذ جعل البيع سبباً للشفعة و جعل حق الشفيع في طلبها متولداً من مجرد إتمام إنعقاد البيع على العين المشفوعة جاء نصه عاماً مطلقاً

و بتلك المثابة أجاز الشفعة . فى العقار المبيع و لو كان عقد البيع إبتدائى لم يسجل . ذلك أن حق الشفعة الذى ينشأ من يوم البيع لا يمكن تعليقه على حصول تسجيل العقد أو القول بمولده من يوم التسجيل فقط إذا لم يندر المتعاقدان البائع و المشتري - الشفيع بحصول البيع الإبتدائى . ذلك أن حق الشفعة على ما سلف القول لا يتولد من مجرد الإنذار بحصول البيع بل من وقت إنعقاده سواء تم الإنذار بحصوله أم لم يتم إذ لا يرتب الإنذار أثراً سوى سقوط الحق فى الأخذ بالشفعة إذا إنقضت المدة المنصوص عليها فى المادة ٩٤٠ من القانون المدنى و لم يبد الشفيع رغبته فى الشفعة قبل إنقضائها .
(الطعن رقم ١٣٢٦ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٢٩/٥/١٩٨٣)

الطعن رقم ٠٨٦٤ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ٢٥٩

بتاريخ ١٢-٠٢-١٩٨٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : البيع الذى تجوز فيه الشفعة

فقرة رقم : ٢

من المقرر أنه لا يشترط قانوناً فى البيع الذى تجوز فيه الشفعة أن يكون بعقد مسجل أو ثابت التاريخ - لما كان ذلك و كان الثابت بالأوراق أن عقد البيع الصادر من الطاعن - المشتري الأول للعقار المشفوع فيه - إلى المطعون ضده الأخير - المشتري الثانى - قد تم بتاريخ أى قبل تاريخ إعلان الرغبة الموجه من الشفيع - المطعون ضده الأول- إلى الطاعن و البائع له فى - و الذى تم تسجيله فى و كان الطاعن قد دفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على ذى صفة و أدخل المطعون ضده الأخير المشتري منه فى الدعوى . كما تمسك المدخل أيضاً بالدفع بعدم قبول الدعوى لعدم توجيه طلب الشفعة إلى البيع الثانى الصادر إليه من المشتري الأول فى و السابق على تاريخ إعلان الشفيع رغبته بالأخذ بالشفعة الموجه إلى المشتري الأول و البائع له فى و على تاريخ تسجيله فى و كان الشفيع المطعون ضده الأول و إن ذهب رداً على ذلك الدفع أمام محكمة الدرجة الأولى إلى العزوف صراحة عن الطعن على البيع الثانى بالصورية بمقولة إنه لا حاجة لذلك - و هو ما سجله عليه الحكم الإبتدائى و قضى على أساسه برفض دعواه إلا أنه عاد أمام المحكمة الإستئنافية إلى التمسك بأن العقد المذكور غير ثابت التاريخ و من ثم فلا يحتج به عليه بإعتباره من الغير ، هذا إلى أنه عقد صورى صورية مطلقة دون حاجة إلى طلب تحقيق ذلك إكتفاءً بما أورده من أنه من صورة واحدة و غير موقع عليه من أى شاهد و أنه مقدم من البائع ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد ذهب فى رده على هذا الدفع إلى القول بأنه يشترط لتطبيق نص المادة ٩٣٨ من القانون المدنى أن يكون البيع للمشتري الثانى ثابتاً ثبوتاً قاطعاً على نحو ما توجيه المادة ١٥ من قانون الإثبات قبل تسجيل إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة و أن كلاً من الطاعن و المطعون ضده الأخير لم يوردا أى دفاع أو طلبات بشأن عدم ثبوت تاريخ العقد المذكور مما يقتضى الإلتفات عنه لإنتقاء الدليل على أنه سابق على تسجيل إنذار الشفعة الحاصل فى لما كان ما تقدم و كان هذا الذى ذهب و إنتهى إليه الحكم يخالف صحيح القانون الذى لا يشترط فى البيع الذى تجوز فيه الشفعة أن يكون بعقد مسجل أو ثابت التاريخ و أوجب على الشفيع فى هذه الحالة أن يوجه طلب الأخذ بالشفعة إلى البيع الثانى متى كان سابقاً لإعلان الرغبة أو تسجيله فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

الطعن رقم ١١٣٩ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ١٣٦

بتاريخ ٢٤-٠١-١٩٨٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : البيع الذى تجوز فيه الشفعة

فقرة رقم : ١

يدل نص المادتين ٨٢٦ ، ٩٣٦ من القانون المدنى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن للمالك على الشيوع أن يبيع ملكه محدداً مفرزاً و يقع البيع صحيحاً ، و إن كانت حالة التحديد هذه تظل معلقة على نتيجة القسمة أو إجازة الشركاء فى الشيوع ، و متى كان هذا البيع صحيحاً و صدر لأجنبى و كان الإفراز الذى

تحدد به محل البيع لا يحتاج به سائر الشركاء فى الشيوع طالما لم تتم القسمة قضاء أو رضاء ، مما يعتبر معه هذا التصرف بالنسبة لهم فى حكم التصرف فى قدر شائع ، و بالتالى يثبت لهم حق الأخذ بالشفعة فى ذلك البيع .

الطعن رقم ١٢٤٧ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٥١٤
بتاريخ ١٩٨٦-٠٥-٠٦
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : البيع الذى تجوز فيه الشفعة
فقرة رقم : ٢

النص فى المادة ٩٣٦ من القانون المدنى على أنه " يثبت الحق فى الشفعة ... هـ " للجار المالك فى الأحوال الآتية : إذا كانت العقارات ... من الأراضى المعدة للبناء سواء كانت فى المدن أم فى القرى . " يدل على أنه يشترط فى الأخذ بالشفعة فى هذه الحالة أمران ، الأول أن يكون محل البيع المشفوع فيه أرض داخلية فى نطاق المدينة أو القرية ، و الثانى أن تكون من الأراضى المعدة للبناء . و المناط فى التعرف على الأمر الأول الرجوع إلى الخرائط التى تعين " كردون " المدينة أو القرية و القرارات المعدلة لتلك الحدود وفقاً لما تقضى به المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ الخاص بنظام الحكم المحلى ، أما التعرف على الأمر الثانى فمرده أستظهار موقع الأرض من الكتلة السكنية فى المدينة أو القرية و طبيعتها و سائر الظروف المحيطة بها لبيان ما إذا كان يصدق فى شأنها وصف الأرض المعدة للبناء من عدمه ، و هى من مسائل الواقع التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع دون رقابة عليه من محكمة النقض متى كان إستخلاصه سائغاً .

الطعن رقم ١٢٤٧ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٥١٤
بتاريخ ١٩٨٦-٠٥-٠٦
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : البيع الذى تجوز فيه الشفعة
فقرة رقم : ٥

إذا أشتمل عقد البيع على عقارات متعددة و كانت منفصلة بعضها عن البعض فإن الأصل أن للشفيع أن يأخذ بالشفعة ما توافرت له فيه أسبابها دون تلك التى لا يستطيع أن يشفع فيها لو أنها بيعت مستقلة و ذلك ما لم تكن تلك العقارات مخصصة لعمل واحد أو لطريقة إستغلال واحدة بحيث يكون إستعمال الحق فى الشفعة بالنسبة إلى جزء منها من شأنه أن يجعل الباقي غير صالح لما أعد له من إنتفاع .

الطعن رقم ١٣٨٣ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٧٦٧
بتاريخ ١٩٨٩-٠٣-٠٩
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : البيع الذى تجوز فيه الشفعة
فقرة رقم : ٢

من المقرر أن البيع و لو وقع من مشتر لم يسجل عقد شرائه هو بيع قائم و منتج لآثاره تثبت فيه الشفعة ثبوتها فى كل بيع إستوفى أركانه .

الطعن رقم ٣١٦٠ لسنة ٥٨ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ١٢٢١
بتاريخ ١٩٩١-٠٥-٢٨
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : البيع الذى تجوز فيه الشفعة
فقرة رقم : ٢

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن البيع لا تجوز الشفعة فيه إذا كان مقصوراً على أشخاص معينين فلا يمكن حصوله لغيرهم مهما ألحت عليهم الحاجة إلى شراء العقار المبيع و مهما زaidو أو على ثمنه و يعتبر البيع في هذه الأحوال مترواحاً بين البيع و الهبة و الصلح لأن تقدير الثمن تراعى فيه إعتبارات تتعلق بالمشتري من ناحية و بمصالح عليا إجتماعية و سياسية من الناحية الأخرى فالقضاء بالشفعة في مثل هذه الأحوال يتنافى مع طبيعة العقد و فيه تفويت للأغراض المنشودة منه ، و كان الثابت من العقد موضوع طلب الشفعة أنه تصرف لا يخرج في حقيقته عن كونه بيعاً مستوفياً لكافة أركانه القانونية ، و أنه بغرض قيام الزوجية بين الطاعنة الثانية - المتصرف إليها - و الطاعن الأول - مستأجر العقار المشفوع فيه . فإن ذلك لا يجعل البيع مقصوراً عليها إذ يمكن حصوله لغيرها و لا يكون محل إعتبار في تقدير الثمن ، فلا يغير من طبيعة العقد بوصفه بيعاً تجوز الشفعة فيه و يكون دفاع الطاعنة الثانية في هذا الخصوص لا يستند إلى أساس قانوني صحيح و ليس من شأنه أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى ، و من ثم فإن إغفال الحكم الرد عليه أو إلتفاتها عن طلب ندب خبير لتحقيقه لا يعيب حكمها القصور أو الإخلال بحق الدفاع .

الطعن رقم ٠٠٩٠ لسنة ١٤ مجموعة عمر ٤ ع صفحة رقم ٦٢٨

بتاريخ ١٢-٠٤-١٩٤٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : البيع الذي تجوز فيه الشفعة

فقرة رقم : ١

إذا حرر عقد ابتدائي ببيع نصيب القصر في أطيان إشتراط فيه أنه لا يكون نافذاً إلا بعد موافقة المجلس الحسبي عليه ، ثم قرر المجلس الترخيص للوصية في بيع هذه الأطيان بالشروط الواردة في العقد الابتدائي إلا فيما يتعلق بالثمن فقد رفعه إلى الحد الذي وصلت إليه المزايدة التي أمر بإجرائها تمهيداً لإقرار البيع و رست على نفس المشتري بالعقد الابتدائي ، فإن هذا القرار لا يعتبر ملغياً لذلك العقد و إنما هو مؤيد و متم له . و إذن فلا يجوز رفض دعوى الشفعة في الأطيان المبيعة بمقتضى ذلك العقد بمقولة إنها تكون على غير أساس إذ هذا العقد بعدم إقرار المجلس الحسبي إياه لا يكون له وجود .

التحليل لاسقاط الشفعة

الطعن رقم ١٤٤٥ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٨١٣

بتاريخ ١١-٠٦-١٩٨٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التحليل لاسقاط الشفعة

فقرة رقم : ١

التحليل لإبطال الشفعة - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - مناقض للغرض المقصود منها لأن الشفعة شرعت لدفع الضرر فإذا ما أجز التحليل لإبطالها كان ذلك عوداً عن مقصود الشارع يلحق الضرر الذي قصد إبطاله ، فكل تحايل لإبطال الشفعة لا يصح للمحاكم أن تقره بوجه من الوجوه .

الطعن رقم ٠١٠٥ لسنة ١٤ مجموعة عمر ٤ ع صفحة رقم ٦٨٩

بتاريخ ١٧-٠٥-١٩٤٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التحليل لاسقاط الشفعة

فقرة رقم : ٢

إن التحايل لإبطال الشفعة مناقض للغرض المقصود منها لأن الشفعة شرعت لدفع الضرر . فإذا ما أجز التحليل لإبطالها كان ذلك عوداً عن مقصود الشارع يلحق الضرر الذي قصد إبطاله . فكل تحايل لإبطال الشفعة لا يصح للمحاكم أن تقره بوجه من الوجوه .

AL-FAROUK