

التزامات الشفيع

الطعن رقم ٠٠٢٤ لسنة ١٨ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ٧٩
بتاريخ ١٩٤٩-١٢-٠٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التزامات الشفيع

فقرة رقم : ١

إذا كان الحكم قد رد على ما دفع به المشفوع منه من أن الشفعاء لم يكونوا مالكين لما شفّعوا به وقت طلب الشفعة بأن العقار المشفوع به رسا مزاده عليهم فى تاريخ سابق للطلب ، فالطعن على هذا الحكم بأنه لم يذكر تاريخ تسجيل حكم رسو المزداد لا مصلحة منه إذا كان الثابت من الصورة التنفيذية لحكم المزداد التى كانت مقدمة إلى محكمة الموضوع أنه سجل فى يوم صدوره .

الطعن رقم ٠٣٢٢ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٤١١
بتاريخ ١٩٥٣-٠١-٢٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التزامات الشفيع

فقرة رقم : ٥

الشفيع - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بحكم أنه صاحب حق فى أخذ العقار بالشفعة يعتبر من طبقة الغير بالنسبة لطرفى عقد البيع سبب الشفعة ومن ثم لا يحتج عليه إلا بالعقد الظاهر . وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه إذ قضى للمطعون عليها الأولى بالشفعة مقابل الثمن الوارد بالعقد المسجل الصادر من الشركة البائعة إلى الطاعنين قد نفى بأدلة مسوغة علم المطعون عليها الأولى بأن الثمن الحقيقى يختلف عن الثمن الوارد بالعقد ، فإن النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس .
(الطعن رقم ٣٢٢ سنة ٢٠ ق ، جلسة ٢٩/١/١٩٥٣)

الطعن رقم ٠٠٧١ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ٥٣٠
بتاريخ ١٩٥٤-٠٢-١٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التزامات الشفيع

فقرة رقم : ٢

يجب ثبوت ملكية الشفيع للعقار الذى يشفع به وقت قيام سبب الشفعة أى وقت انعقاد بيع العقار الذى يشفع فيه و لا عبرة بتاريخ تسجيل هذا البيع ، لأن حق الشفعة يتولد عن عقد البيع ولو لم يكن مسجلا . و إذن فمتى كان الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض دفاع المشتري المؤسس على أن الشفيع لم يكن مالكا لما يشفع به وقت حصول البيع سبب الشفعة أقام قضاءه على ان عقد شراء الشفيع للأرض التى يشفع بها أسبق فى التسجيل على تاريخ تسجيل عقد بيع الأطنان التى يشفع فيها ، فإنه يكون قد خالف القانون وكان يتعين على المحكمة ليكون قضاؤها صحيحا فى هذا الخصوص أن تقيمه ، على أن تاريخ تسجيل عقد الشفيع سابق على تاريخ بيع الأرض المشفوع فيها .

(الطعن رقم ٧١ لسنة ٢١ ق ، جلسة ١٨/٢/١٩٥٤)

الطعن رقم ٠٢٤٤ لسنة ٣١ مكتب فنى ١٦ صفحة رقم ١٣٨٤
بتاريخ ١٩٦٥-١٢-٣٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التزامات الشفيع

فقرة رقم : ٢

لنن كان الشفيع - بحكم كونه صاحب حق فى أخذ العقار بالشفعة - يعتبر من طبقة الغير بالنسبة لطرفى عقد البيع سبب الشفعة و بالتالى يحق له أن يتمسك بالعقد الظاهر فلا يحتج عليه بالعقد المستتر ، إلا أن شرط ذلك أن يكون حسن النية بمعنى ألا يكون عالماً بصورية العقد الظاهر وقت إظهار رغبته فى الأخذ بالشفعة فإذا إنتفى عنه حسن النية بأن ثبت علمه بالعقد الحقيقى المستتر جاز للمتعاقدين الإحتجاج عليه بهذا العقد .

الطعن رقم ٣٥٢ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٤٨١
بتاريخ ١٢-٠٢-١٩٨٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعى : التزامات الشفيع

فقرة رقم : ١

عقد البيع الابتدائى يتولد عنه بمجرد تمامه حق الشفعة لكل من قام به سبب من أسبابها ، و من وجب الشفيع فى هذا العقد أن يراقب ما يطرأ على أطرافه من تغيير فى الصفة أو الحالة ليوجه إليهم إجراءات الشفعة بالوضع الصحيح الذى أصبحوا عليه وقت إتخاذها .

الطعن رقم ٣٥٢ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٤٨١
بتاريخ ١٢-٠٢-١٩٨٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعى : التزامات الشفيع

فقرة رقم : ٢

تنص المادة ١١٥ من قانون المرافعات على أنه " إذا رأت المحكمة أن الدفع بعدم قبول الدعوى لإنتفاء صفة المدعى عليه قائم على أساس ، أجلت الدعوى لإعلان ذى صفة ... و كان تصحيح الدعوى بإدخال صاحب الصفة فيها يجب ألا يخل بالميعاد المحدد لرفعها ، فإن التصحيح لا ينتج أثره إلا إذا تم خلال الميعاد و إذ إلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر و أقام قضاءه بسقوط الحق فى الشفعة علناً الطاعن لم يختصم فيها سوى إحدى المشتريات [المطعون عليها الثالثة] و لم يختصم باقى المشتريات بأشخاصهن إلا بعد الميعاد ، مع سبق إختصام والدهن بإعتباره ولياً عليهن فى الميعاد رغم بلوغهن سن الرشد ، فإن النعى على الحكم يكون على غير أساس .

الطعن رقم ٤٨١ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٠٠٦
بتاريخ ٠١-٠٤-١٩٨٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعى : التزامات الشفيع

فقرة رقم : ١

تنص المادة ٩٤٢/٢ من القانون المدنى على أن " و خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ هذا الإعلان " إعلان الرغبة " يجب أن يودع خزانة المحكمة الكائن فى دائرتها العقار كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع ، مع مراعاة أن يكون هذا الإيداع قبل رفع الدعوى بالشفعة " ، فإن لم يتم الإيداع فى هذا الميعاد على الوجه المتقدم سقط حق الأخذ بالشفعة . و لما كان هذا النص صريحاً فى أن ما يجب إيداعه هو كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع ، فإن إشتراط إيداع الثمن المسمى فى العقد و لو كان صورياً يعد قيداً لا يحتمله النص .

(الطعن رقم ٤٨١ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ١٩٨٠/١/٤)

الطعن رقم ١٣٩٢ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٨٢٧
بتاريخ ٢٤-٠٦-١٩٨٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعى : التزامات الشفيع

فقرة رقم : ٣

النص في المادة ٩٣٨ من القانون المدني على أنه " إذا اشترى الشخص عيناً تجوز الشفعة فيها ثم باعها قبل أن تعلن أية رغبة في الشفعة أو قبل أن يتم تسجيل هذه الرغبة طبقاً للمادة ٩٤٢ فلا يجوز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثاني و بالشروط التي اشترى بها " ، و النص في المادة ٩٤٧ من هذا القانون على أنه " لا يسرى في حق الشفيع أى رهن رسمى أو أى حق إختصاص أخذ ضد المشتري و لا أى بيع صدر من المشتري و لا أى حق عينى رتبه أو ترتب ضده إذا كان قد تم بعد التاريخ الذى سجل فيه إعلان الرغبة في الشفعة " ، مفادهما إنه إذا مارس الشفيع حقه فى الأخذ بالشفعة فإنما يتخذ إجراءات دعواه قبل مشتري العقار و دون اعتداد بالبيع الذى صدر من هذا المشتري متى ثبت أن البيع قد تم فى تاريخ تال لتسجيل إعلان الرغبة فى الشفعة .

(الطعن رقم ١٣٩٢ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٢٤/٦/١٩٨٢)

الطعن رقم ١٣٢٨ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٣٨٦
بتاريخ ١٩٨٣-٠٢-٠٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التزامات الشفيع

فقرة رقم : ١

إذ أوجب المشرع فى المادة ٩٤٢ من القانون المدني على الشفيع أن يودع فى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة خزانة المحكمة الكائن فى دائرتها العقار كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع و رتب على عدم إتمام الأيداع على هذا النحو سقوط حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة ، فقد دل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن إيداع كامل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع فى الميعاد و بالكيفية التى حددها المشرع هو شرط لقبول دعوى الشفعة مما يخول محكمة الموضوع أن تقضى من تلقاء نفسها بعدم قبول الدعوى إن أخل به الشفيع ، و يجيز لمحكمة النقض أن تثير ذلك من تلقاء نفسها باعتباره مسألة تتعلق بالنظام العام متى كانت واردة على ما رفع عنه الطعن و كانت جميع العناصر التى تتيح الألمان بها قد توافرت لدى محكمة الموضوع .

(الطعن رقم ١٣٢٨ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٢/٢/١٩٨٣)

الطعن رقم ١٣٢٦ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٣٢٢
بتاريخ ١٩٨٣-٠٥-٢٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التزامات الشفيع

فقرة رقم : ٤

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الشفعة لا تجوز إلا إذا كان الشفيع مالكاً للعقار الذى يشفع به وقت قيام سبب الشفعة أى وقت بيع العقار الذى يشفع فيه .

الطعن رقم ١٥٢٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٤١٢
بتاريخ ١٩٨٣-٠٦-١٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التزامات الشفيع

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادتين ٩٣٨ ، ٩٤٧ من القانون المدني أن بيع العين التى تجوز الشفعة فيها بيعاً ثابتاً سارياً فى حق الشفيع يوجب عليه أن لا يطلب أخذها بالشفعة إلا من المشتري الثانى و بالشروط التى اشترى بها و إن البيع الثانى يسرى فى حق الشفيع إذا كان قد تم فعلاً لتسجيل رغبته فى الأخذ بالشفعة فلا يشترط أن يكون ثابت التاريخ أو يكون قد أنذر به رسمياً أو علم به علماً واقعياً .

(الطعن رقم ١٥٢٨ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٩٨٣/٦/١٢)

الطعن رقم ١٦٠٩ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٨١٦

بتاريخ ١٢-١٩٨٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التزامات الشفيع

فقرة رقم : ١

إذ أوجب المشرع فى المادة ٩٤٢ من القانون المدنى على الشفيع أن يودع خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة خزانة المحكمة الكائن فى دائرتها العقار كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع ، و رتب على عدم إتمام الإيداع على هذا النحو سقوط حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة ، فقد دل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن إيداع كامل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع فى الميعاد و بالكيفية التى حددها المشرع هو إجراء من إجراءات دعوى الشفعة يتعين إتخاذه أمام المحكمة المختصة قانوناً بنظرها و إلا سقط الحق فى الأخذ بالشفعة .

الطعن رقم ٠٢٧٥ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٩٩٣

بتاريخ ١٢-١٩٨٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التزامات الشفيع

فقرة رقم : ٣

الشفيع فى حالة عدم إنذاره بالبيع ليس له من سبيل إلى معرفة الثمن الحقيقى الذى تم به البيع فيجوز له إيداع الثمن الذى يعتقد أنه مقابل البيع على أن يكمله عندما يتحقق من الثمن الحقيقى فيصح الإيداع .
(الطعن رقم ٢٧٥ ، ٢٨٦ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٩)

الطعن رقم ٢٤٢٠ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٥١٤

بتاريخ ٣٠-٠٦-١٩٨٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التزامات الشفيع

فقرة رقم : ٤

المقرر فى قضاء محكمة النقض أن عقد البيع الإبتدائى يتولد عنه بمجرد تمامه حق الشفعة لكل من قام به سبب من أسباب الشفعة و من واجب الشفيع فى هذه الحالة أن يراقب ما يطرأ على أطراف العقد من تغير فى الصفة و الحالة ليوجه إليهم إجراءات الشفعة بالوضع الصحيح الذى أصبحوا عليه وقت إتخاذها ، كما أنه إذا كان الشفيع لم يختصم فى الميعاد البائعين بأشخاصهم مع سبق إختصام والدهم بإعتباره ولياً طبيعياً عليهم بالرغم من بلوغ سن الرشد فإن حقه فى الأخذ بالشفعة يكون قد سقط .

الطعن رقم ٧٠٣ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ٣٥٨

بتاريخ ٠٧-٠٣-١٩٨٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التزامات الشفيع

فقرة رقم : ٣

جرى نص المادة ٩٤٥/١ من القانون المدنى على أن يحل الشفيع محل المشتري فى جميع حقوقه و إلتزاماته و لذا يضحى المشتري بعد القضاء بالشفعة كما لو لم يشتر من قبل ، و إذ كان النص فى المادة ٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن على أن " يعد فى حكم المستأجر .. مالك العقار المنزوع ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار ... " هو

إستثناء خرج به المشرع على الأصل العام فلا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه ، و من ثم فلا يسرى حكمه على المشفوع منه .

(الطعن رقم ٧٠٣ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٩٨٥/٣/٧)

الطعن رقم ١٣٨٣ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٦٦٧

بتاريخ ١٩٨٩-٠٣-٠٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التزامات الشفيع

فقرة رقم : ٣

يدل النص فى المادة ٩٣٨ من القانون المدنى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه يجب على الشفيع الذى يريد الأخذ بالشفعة فى حالة توالى البيوع أن يستعمل حقه وفقاً لما جرى به نص هذه المادة ضد المشتري الثانى و بالشروط التى إشتري بها متى ثبت أن البيع لذلك الأخير قد تم قبل تسجيل إعلان الرغبة فى الشفعة ، و ذلك لزوال قابلية البيع الأول للأخذ فيه بالشفعة ، و التالى صار متعيناً على الشفيع أن يوجه طلبه إلى طرفى البيع الثانى و بشتراط هذا البيع ، فيصبح الخصوم فيه هما البائع فى هذا العقد أى المشتري الأول و المشتري الثانى لا يغير من ذلك أن يكون المشتري الأول قد سبق إختصامه فى الدعوى فى البيع الأول قبل توجيه طلب الشفعة فى البيع الثانى و ذلك لزوال ذلك البيع بحصول الثانى و يكون إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة لكل من المشتري و البائع إعلاناً رسمياً على يد محضر و إلا كان باطلاً كما تنص بذلك صراحة المادتان ٩٤٠ ، ٩٤٢/١ من القانون المدنى و يوجه إلى موطن كل منهما إلا إذا كان أيهما قد إتخذ موطناً مختاراً له فيجوز إعلان الرغبة فى هذا الموطن ، و لا يثبت إعلان الخصم بالرغبة فى الأخذ بالشفعة و تاريخ هذا الإجراء إلا من واقع الورقة المثبتة له أو صورتها .

(الطعن رقم ١٣٨٣ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ١٩٨٩/٣/٩)

الطعن رقم ٠٧٧٨ لسنة ٥٧ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٥٠

بتاريخ ١٩٨٩-١٢-٠٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التزامات الشفيع

فقرة رقم : ٢

لما كان مناط إلتزام الشفيع بتوجيه طلب الشفعة إلى المشتري الثانى و بالشروط التى إشتري بها - حتى يجوز له الأخذ بالشفعة وفقاً لنص المادة ٩٣٨ من القانون المدنى - ألا يكون البيع الثانى صورياً ، فإذا ادعى الشفيع فى مواجهة المشتري الثانى صورية عقد هذا المشتري ، و أفلح فى إثبات هذه الصورية ، أعتبر البيع الثانى غير موجود قانوناً ، و كان البيع الأول هو وحدة الذى يعتد به فى الشفعة ، و لا يقبل من المشتري الثانى الطعن على إجراءات الشفعة فى البيع لإنعدام مصلحته القانونية فى الطعن عليها ، لما كان ذلك ، و كان الحكم المطعون فيه - و على ما سلف الرد على السبب السابق - قد إنتهى إلى صورية البيع الثانى صورية مطلقة بما يعتبر معه هذا البيع غير موجود قانوناً فلا يقبل من الطاعن - و هو المشتري بهذا البيع الصورى - أن يتمسك بما أثاره بهذا السبب من أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٧٧٨ لسنة ٥٧ ، جلسة ١٩٨٩/١٢/٥)

الطعن رقم ٠٠٠٣ لسنة ٠٦ مجموعة عمر ١٤ صفحة رقم ١١١٧

بتاريخ ١٩٣٦-٠٥-١٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التزامات الشفيع

فقرة رقم : ٢

إذا اختلف الشفيع و المشفوع منه فى مدلول العبارة التى أوردها الشفيع فى صحيفة دعواه خاصة بعرض الثمن و الملحقات هل كانت تفيد عرض الثمن فقط أم تفيد عرضه مع الملحقات فرأت محكمة الموضوع أنها تفيد عرض الثمن و الملحقات معاً ، فإن ما رآته من ذلك لا يخضع لرقابة محكمة النقض .

الطعن رقم ٠٠٢٢ لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٩
بتاريخ ١٩٤٥-١١-٢٩
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التزامات الشفيع
فقرة رقم : ١

للبائع بمقتضى المادة ١٣ من قانون الشفعة ألا يقبل تأجيل الثمن للشفيع ، إلا أنه إذا كان البائع بعد أن طلب إلى المحكمة الابتدائية تكليف الشفيع إيداع الثمن كله و أجابته المحكمة إلى هذا الطلب عاد فعدل عن طلبه مكتفياً بأن يكون الإيداع بعد ثبوت حق الشفيع فى الشفعة فلا يكون للمحكمة أن تعتمد فى قضائها برفض الشفعة على عدم تنفيذ الشفيع قرارها القاضى بتكليفه إيداع الثمن .

التسجيل فى الشفعة

الطعن رقم ٠١٧٣ لسنة ١٨ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ٥٠٨
بتاريخ ١٩٥٠-٠٥-١٨
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التسجيل فى الشفعة
فقرة رقم : ٢

لا يشترط قانوناً فى البيع الذى تجوز فيه الشفعة أن يكون بعقد مسجل أو ثابت التاريخ .
(الطعن رقم ١٧٣ لسنة ١٨ ق ، جلسة ١٩٥٠/٥/١٨)

الطعن رقم ٠١٤ لسنة ٣٨ مكتب فنى ٢٤ صفحة رقم ٣٢٩
بتاريخ ١٩٧٣-٠٢-٢٤
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التسجيل فى الشفعة
فقرة رقم : ١

من المقرر قانوناً أن الشفعة لا تجوز إلا إذا كان الشفيع مالكاً للعقار الذى يشفع به وقت قيام سبب الشفعة ، أى وقت بيع العقار الذى يشفع فيه ، و أن الملكية لا تنتقل إلى المشتري إلا بتسجيل عقد البيع ، و أما عقد البيع الذى لم يسجل فلا ينشئ إلا التزامات شخصية بين طرفيه .

الطعن رقم ٠٧٦٥ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٥٤٥
بتاريخ ١٩٨٠-٠٥-٢٨
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التسجيل فى الشفعة
فقرة رقم : ٣

وجوب أن يتم التنازل عن حق الإرتفاق وفقاً للقانون فهو لا يتم إلا إذا كان قد أشهر وفقاً لقانون الشهرى العقارى ١١٤ لسنة ١٩٦٤ و لا يغنى عن ذلك مجرد التقرير بالتنازل عن حق الإرتفاق فى دعوى الشفعة بعد رفعها ذلك أن حق الشفيع يثبت بمجرد إعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة إذ تكون عناصر الشفعة قد تكاملت و يحل محل المشتري فى البيع الذى يأخذ فيه بالشفعة و ليس رفع دعوى بالشفعة بعد ذلك و صدر الحكم بثبوت الشفعة إلا تقريراً لما تم من أثر قانونى ترتب على إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة - مما يسوغ الإلتفات عما

يقرره الطاعن في مذكرة دفاعه أمام محكمة الاستئناف من أن البائع له قد سبق له التنازل عن حق الارتفاق بالرى أمام المسقاة الفاصلة و أن دليله على ذلك هو إنشاء المسقاة الأخرى التى إشتراها الطاعن لرى الأرض دون أن يقدم ما يثبت حصول شهر هذا التنازل قبل رفع الدعوى .
(الطعن رقم ٧٦٥ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ٢٨/٥/١٩٨٠)

الطعن رقم ٠٩٣٦ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢٣٤١
بتاريخ ١٩٨١-١٢-٢٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التسجيل فى الشفعة

فقرة رقم : ٣

من المقرر قانوناً أن الشفعة لا تجوز إلا إذا كان الشفيع مالكاً للعقار الذى يشفع به وقت سبب الشفعة أى وقت بيع العقار الذى يشفع فيه ، و أن الملكية لا تنتقل إلى المشتري إلا بتسجيل عقد البيع ، و أما عقد البيع الذى لم يسجل فلا ينشئ إلا إلتزامات شخصية بين طرفيه .

الطعن رقم ٠٨٣٩ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٠٩٤
بتاريخ ١٩٨٤-١٢-١٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التسجيل فى الشفعة

فقرة رقم : ١

الشفعة لا تجوز إلا فى بيع العقار و لو كان بعقد غير مسجل ، و لا تجوز فى الصلح الواقع فى شأن ملكية عقار لأنه ليس ناقلاً للملكية بل كاشفاً عنها و مقررأ لها و لما تقتضيه طبيعته من أن يترك كل طرف شيئاً من حقه فلا يجوز أن ينتفع الأجنبى بفائدة مقررة لمنفعة المتصالح كما أنه يستلزم من قبل طرفيه واجبات شخصية لا يمكن أن يحل فيها أجنبى عن العقد مثل طالب الشفعة ، إلا أن الصلح الذى يقع بين الخصوم و يصدق عليه القاضى فى دعوى صحة و نفاذ البيع التى تقام بقصد تنفيذ إلتزامات البائع و التى من شأنها نقل الملكية ، لا يترتب عليه قانوناً - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إنجلال البيع الذى صدر الصلح فى شأنه ليحل هذا الصلح محله و إنما يظل التصرف الأسمى و هو البيع قائماً و منتجاً لآثاره و بالتالى تجوز فيه الشفعة .

(الطعن رقم ٨٣٩ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١٣/١٢/١٩٨٤)

الطعن رقم ٠٠٤٠ لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ١٤٥
بتاريخ ١٩٤٦-٠٤-٠٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التسجيل فى الشفعة

فقرة رقم : ٢

إذا كان عقد شراء الشفيع غير مسجل فالعين التى هى محل هذا العقد لا يصح أن يشفع بها .

(الطعن رقم ٤٠ لسنة ١٥ ق ، جلسة ٤/٤/١٩٤٦)

الطعن رقم ٠١٢٨ لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٢٥٥
بتاريخ ١٩٤٦-١١-٢١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التسجيل فى الشفعة

فقرة رقم : ١

إن إستناد أثر الشرط إلى الماضى على النحو المستفاد من نص المادة ١٠٥ من القانون المدنى إنما يصح حيث يكون التعليق على الشرط ناشئاً عن إرادة المتعاقدين . أما حيث يكون القانون هو الذى قرر الشرط و

علق عليه حكماً من الأحكام فإن الحكم المشروط لا يوجد ولا يثبت إلا عند تحقق شرطه أما قبله فلا ، لأن الأصل أن الأثر لا يسبق المؤثر . و على هذا لا محل لتطبيق المادة ١٠٥ المذكورة في غير باب التعهدات و العقود . و بصفة خاصة لا محل لتطبيقها على ما كان من الشروط جعلياً مردوداً إلى إرادة الشارع ، كشرط التسجيل لنقل الملكية ، لأن هذا النوع من الشرط باق على أصله فلا إنسحاب لأثره على الماضي . و على أن القول بالأثر الرجعي للتسجيل فيه منافاة لمقصود الشارع في وضع قانون التسجيل . فالحكم الذي يقضى برفض دعوى الشفعة بناءً على أن الشفيع لم يكن مالكا للعين المشفوع بها يوم إشتراها بل من تاريخ تسجيل عقد الشراء لا يكون مخالفاً للقانون في نفيه الأثر الرجعي للتسجيل .
(الطعن رقم ١٢٨ لسنة ١٥ ق ، جلسة ١٩٤٦/١١/٢١)

الطعن رقم ٠٠٠٣ لسنة ١٦ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٢٨٢
بتاريخ ١٩٤٦-١٢-٢٦
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : التسجيل في الشفعة
فقرة رقم : ١

إن وصف العقد بأنه عقد ابتدائي - أخذاً بالعرف الذي جرى على إطلاق هذا الوصف على عقود البيع التي لم تراعى في تحريرها الأوضاع التي يتطلبها قانون التسجيل - ذلك لا يحول دون اعتبار البيع باتاً لازماً متى كانت صيغته دالة على أن كلا من طرفيه قد ألزم نفسه الوفاء بما يلتزم به على وجه قطعي لا يقبل العدول . و متى كان عقد البيع لازماً باتاً فإنه يثبت الحق في الشفعة بمجرد تمامه لكل من قام به سبب من أسبابها . و من ثم كان العلم به موجباً على الشفيع المبادرة إلى إظهار رغبته قبل أن ينقضى على علمه الميعاد المقرر له في القانون . و ما قد يقع من النزاع بين البائع و المشتري على تكييف العقد أو على قوته الملزمة لا يرفع عن الشفيع واجب إظهار رغبته في هذا الميعاد ، لأن الشارع قد جعل مجرد العلم بداية حتمية لسريان الميعاد ، و رتب على فواته سقوط حق الشفعة ، و مواعيد السقوط Decheance لا تقبل الوقف و لا الإنقطاع .

الطعن رقم ٠١٣٢ لسنة ١٧ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٧٥٦
بتاريخ ١٩٤٩-٠٤-١٤
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : التسجيل في الشفعة
فقرة رقم : ١

إذا كان الثابت أن هناك عقداً ظاهراً يقول طالب الشفعة إنه هو الذي علم به وحده و بنى عليه طلبه الأخذ بالشفعة و هو العقد النهائي المسجل ، و آخر يقول إنه كان مستتراً عنه وقت الطلب ، و هو العقد الابتدائي الذي قدمه المشتري أثناء سير الدعوى و اعتمده الحكم ، و كان العقدان مختلفين في بيان ثمن الصفقة إذ هو في العقد الابتدائي أكثر منه في العقد المسجل ، و الشفيع يتمسك بما جاء من الثمن في العقد الأخير حتى ولو كان صورياً ، فإنه إذ كان الشفيع ، بحكم أنه صاحب حق في أخذ العقار بالشفعة ، من طبقة الغير بالنسبة إلى ورقة الضد المحررة بين البائع و المشتري ، و إذ كانت ورقة الضد لا يحتج بها إلا بين المتعاقدين و خلفهم العام أما غيرهم من ذوي الحقوق الذين لم يعلموا بها وقت أن نشأت حقوقهم فلهم أن يتمسكوا بالعقد الظاهر ، سواء أكانت ورقة الضد ثابتة التاريخ أم غير ثابتة ما دامت لم تسجل ، كان الإحتجاج على الشفيع بعقد البيع الابتدائي الذي هو ورقة الضد ضد العقد المسجل غير جائز قانوناً . و إذا خالف الحكم هذه القاعدة دون أن يذكر شيئاً عن علم الشفيع أو عدم علمه بحقيقة الثمن حين طلب الشفعة فإنه يكون متعیناً نقضه .
(الطعن رقم ١٣٢ لسنة ١٧ ق ، جلسة ١٩٤٩/٤/١٤)

التنازل عن الحق في الشفعة

الطعن رقم ٠٥٣١ لسنة ٤٦ مكتب فني ٢٩ صفحة رقم ١٤٢٤

بتاريخ ١٩٧٨-٠٦-٠٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التنازل عن الحق في الشفعة

فقرة رقم : ٢

أجازت المادة ٩٤٨/١ من القانون المدني النزول عن الحق في الأخذ بالشفعة قبل البيع ، و على ذلك فإذا أقام الشركاء المشتاعون بناء بقصد تملك طوابقه و شققه للغير بطريق البيع عد هذا نزولاً منهم عن حقهم في أخذ الطوابق أو الشقق بالشفعة عند بيع أحدهم لنصيبه فيها ، و هذا هو المفهوم الصحيح لإرادة الشركاء المشتاعين في نظام تملك الطوابق و الشقق .

الطعن رقم ٥٧٨ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١١٥

بتاريخ ١٩٧٨-٠١-١٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التنازل عن الحق في الشفعة

فقرة رقم : ١

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

الطعن رقم ٧٦٣ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٦٠٥

بتاريخ ١٩٨٠-٠٥-٢٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التنازل عن الحق في الشفعة

فقرة رقم : ١

النزول الضمنى عن الحق في طلب الأخذ بالشفعة يستلزم صدور عمل أو تصرف من الشفيع يفيد رغبته عن استعمال هذه الرخصة بأن ينطوى على إعتبارات المشتري مالكاً نهائياً للمبيع . لما كان ذلك ، و كان مجرد قبول المطعون ضدها الأولى - فرض ثبوته - لتعامل زوجها بوصفه مستأجراً مع الطاعن بوصفه مؤجراً محولاً إليه عقد الإيجار ، سواء لاستمرار العلاقة الإيجارية أو بالنسبة لعرض إنهاؤها لهذه الأطنان المؤجرة و نزلت بذلك عن حقها في طلب الشفعة .

(الطعن رقم ٧٦٣ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٢٩/٥/١٩٨٠)

الطعن رقم ٥٤٢ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ١٣٢

بتاريخ ١٩٨١-٠١-٠٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التنازل عن الحق في الشفعة

فقرة رقم : ٣

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النزول الضمنى عن الشفعة يفترض فيه حصول البيع ثم صدور عمل أو تصرف من الشفيع بعد ذلك يفيد الرغبة عن استعمال حق الشفعة و كان الحكم المطعون فيه قد إستخلص فى حدود سلطته الموضوعية بأسباب سائغة من أقوال الشهود أن المساومة كانت حول التنازل عن حق الشفعة و ليس المساومة على شراء الشفيع للعقار المشفوع فيه من المشتريات و إنتهى صحيحاً إلى تكييف مثل هذه المساومة بأنها لا تفيد النزول عن حق الشفعة وفقاً للمادة ١٩٤٨ من القانون المدني و قضى للشفيع (المطعون عليه الأول) بطلباته فإنه لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٥٤٢ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ٨/١/١٩٨١)

الطعن رقم ١٣١٧ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٨٧٨

بتاريخ ١٩-٠٣-١٩٨١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التنازل عن الحق في الشفعة

فقرة رقم : ١

إذا كانت المادة ٩٤٨ من القانون المدني قد أجازت النزول عن الحق في الأخذ بالشفعة قبل البيع الذي يرتب هذا الحق ، و كان قيام مالك الأرض بإقامة مبان عليها بقصد تملك طوابقة و شققه للغير بطريق البيع يعد نزولاً منه عن حقه في أخذ الطوابق أو الشقق بالشفعة عند إعادة بيعها باعتباره المفهوم الصحيح لإرادة المالك الأصلي في نظام تملك الطوابق أو الشقق .

(الطعن رقم ١٣١٧ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٩٨١/٣/١٩)

الطعن رقم ١٤٧٨ لسنة ٤٨ مكتب فني ٣٣ صفحة رقم ٨٩٧

بتاريخ ١١-١١-١٩٨٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التنازل عن الحق في الشفعة

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٩٤٨ من القانون المدني بأن " يسقط الحق في الأخذ بالشفعة في الأحوال الآتية :
أ- إذا نزل الشفيع عن حقه في الأخذ بالشفعة و لو قبل البيع الذي هو سبب الشفعة قد يكون تالياً له سواء أكان هذا النزول قبل رفع الدعوى بالشفعة أو من بعد رفعها و حتى صدور الحكم منها ، و لا يشترط في النزول الذي يصدر أثناء سير الدعوى على ما يحتج به الطاعنان أن يكون مسبوقاً بإبداء ترك الخصومة وفقاً للطريق الذي رسمه قانون المرافعات. ذلك أنه متى كان النص على النزول ورد عاماً مطلقاً فلا محل لتقييده بشكل معين أثناء سير الدعوى و في القول يتطلب هذا الشرط إستحداث لحكم مغاير لم يأت به النص و تخصيص لعمومه بغير مخصص . هذا إلى أن ترك الخصومة يقتصر التنازل فيه عن إجراء الخصومة دون أن يؤثر في الحق ذاته الذي يظل قائماً في حين أن النزول عن الحق المتداعي بشأنه يؤدي إلى زوال ذات الحق و إسقاطه ، و من ثم فلا حاجة لإشتراط سلوك طريق ترك الخصومة عند التحقيق من النزول عن الحق .

الطعن رقم ١٤٧٨ لسنة ٤٨ مكتب فني ٣٣ صفحة رقم ٨٩٧

بتاريخ ١١-١١-١٩٨٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التنازل عن الحق في الشفعة

فقرة رقم : ٢

النزول عن الحق في الأخذ بالشفعة قد يصدر صريحاً . فإنه قد يكون ضمناً بإتيان الشفيع بعد البيع عملاً أو إتخاذه موقفاً يكشف بوضوح في دلالاته عن هذا النزول ، و إستخلاص ذلك من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع متى كان إستخلاصه سانعاً مستمداً له أصل ثابت بأوراق الدعوى .

الطعن رقم ١٤٧٨ لسنة ٤٨ مكتب فني ٣٣ صفحة رقم ٨٩٧

بتاريخ ١١-١١-١٩٨٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التنازل عن الحق في الشفعة

فقرة رقم : ٣

النزول الضمني عن الحق في الأخذ بالشفعة ، ذلك هو كل ما يدل على رضا الشفيع بالبيع و حكمه للمشتري و هو ثبوت الملك له من شأنه أن يفيد النزول عن الحق في الأخذ بالشفعة ، فإذا ساوم الشفيع المشتري على العقار المشفوع فيه بأن طلب بيعه له بثمن شرائه أو بما يزيد عنه ، فإن ذلك يعنى طلب تملك بعقد جديد من هذا المشتري ، و في ذلك دلالة الرضا به مالكاً بمقتضى البيوع الصادر إليه ، كذلك فإن طلب الشفيع من

المشتري مقاسمته العقار المشفوع فيه أو إشراكه بالشفعة و رضائه بالمشتري مالكا ، و هذه أمور إعتبرت لهذا السبب من مسقطات الشفعة في فقه الشريعة الإسلامية التي هي مصدر نظام الشفعة في القانون المدني .
(الطعن رقم ١٤٧٨ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١١/١١/١٩٨٢)

الطعن رقم ٠٦٦٩ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ١٠٣٩
بتاريخ ١٩٨٢-١١-٢٤
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : التنازل عن الحق في الشفعة
فقرة رقم : ٢

النزول الضمنى على الحق في طلب الأخذ بالشفعة يستلزم - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - صدور عمل أو تصرف من الشفيع يفيد حتماً رغبته في عدم استعمال ذلك الحق و إعتبار المشتري مالكا نهائياً للمبيع .
(الطعن رقم ٦٦٩ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١١/١١/١٩٨٢)

الطعن رقم ١٠٠٦ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٢٣٥
بتاريخ ١٩٨٤-٠٥-٠٩
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : التنازل عن الحق في الشفعة
فقرة رقم : ٤

النزول الضمنى عن الحق في طلب الأخذ بالشفعة يستلزم - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - صدور عمل أو تصرف من الشفيع يفيد حتماً رغبته في عدم استعمال ذلك الحق و إعتبار المشتري مالكا نهائياً للمبيع ، و إستخلاص هذا النزول الضمنى هو من مسائل الواقع التي تستخلصها محكمة الموضوع و حسبها أن تقييم قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله .
(الطعن رقم ١٠٠٦ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ٩/٥/١٩٨٤)

الطعن رقم ٢١٢٣ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٨٩٤
بتاريخ ١٩٨٤-١١-٢٥
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : التنازل عن الحق في الشفعة
فقرة رقم : ٤

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النزول الضمنى عن الحق في طلب الأخذ بالشفعة يستلزم صدور عمل أو تصرف من الشفيع بعد البيع المشفوع فيه يفيد حتماً رغبته في عدم استعمال هذا الحق و إعتبار أن المشتري مالكا نهائياً للمبيع ، و أن إستخلاص هذا النزول الضمنى حق من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع و حسبها أن تقييم قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله .

الطعن رقم ١٢٤٧ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٥١٤
بتاريخ ١٩٨٦-٠٥-٠٦
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : التنازل عن الحق في الشفعة
فقرة رقم : ١

النص في المادة ٤٨ من القانون المدني على أنه " يسقط الحق في الأخذ بالشفعة في الأحوال الآتية : إذا نزل الشفيع عنه حقه في الأخذ بالشفعة و لو قبيل البيع ... " يدل على أن ما يعبر عنه بالنزول عن الشفعة قبل البيع أن هو إلا تعهد من الشفيع بالإمتناع عن استعمال حق الشفعة عند حصول البيع مما يفيد أن هذا النزول

يجب أن يكون صريحاً ، أما النزول الضمنى عن الشفعة فيفترض فيه حصول البيع ثم صدور عمل أو تصرف من الشفيع بعد ذلك يفيد الرغبة فى إستعمال حق الشفعة .

الطعن رقم ١٢١٨ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٦٣١
بتاريخ ٢٨-٠٤-١٩٨٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التنازل عن الحق فى الشفعة
فقرة رقم : ٣

مناط الحكم بالشفعة فى جميع الأحوال ألا يقوم مانع من موانعها أو يتخلف شرط من شروطها ، أو يتحقق سبب من أسباب سقوطها ، و إذ كان من أسباب سقوط الحق فى الشفعة أن يبيع الشفيع العقار المشفوع به قبل صدور الحكم النهائي بثبوت حقه فيها ، و لا يغير من ذلك أن يكون البيع بعقد ابتدائى لم يسجل ، لأن هذا البيع يلزم البائع بنقل ملكية المبيع للمشتري و تسليمه له و عدم التعرض له فى الإنتفاع به ، و هو ما يتضمن بالضرورة نزول البائع عن حقه فى الشفعة به لزوال مصلحته فى دفع ضرر البيع المشفوع فيه ، وكان من أسباب سقوط الحق فى الشفعة كذلك أن ينزل الشفيع عن حقه فيها و لو قبل البيع ، و كان بيع ملك ينقلب صحيحاً إذا لم يستعمل المشتري حقه فى إبطاله ، و آلت ملكية المبيع إلى البائع . لما كان ذلك و كان البين من الحكم المطعون فيه أنه بوفاة مورثة الطاعنين آلت إليهم ملكية حصتها التى سبق أن باعوها بالعقد المؤرخ ٢٨/٥/١٩٧٠ و أن المشتري لم يستعمل حقه فى إبطاله فإن هذا العتقد يكون قد إنقلب بذلك صحيحاً و سقط به حقهم فى الشفعة فى الوقت ذاته .

(الطعن رقم ١٢١٨ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ٢٨/٤/١٩٨٧)

الطعن رقم ١٣٩٠ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١١٦٢
بتاريخ ١٥-١١-١٩٨٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التنازل عن الحق فى الشفعة
فقرة رقم : ١

مفاد نص المادة ٩٤٨ من القانون المدنى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن النزول عن الحق فى طلب الأخذ بالشفعة كما يكون صريحاً يكون ضمناً - و ذلك بإتيان الشفيع عملاً أو تصرفاً أو اتخاذه موقفاً يفيد حتماً رغبته عن إستعمال هذه الرخصة أو يكشف بوضوح فى دلالاته عن هذا النزول - فإذا تمسك المشتري بمثل هذا النزول و طلب تمكينه من إثباته بشهادة الشهود ، و خلت أوراق الدعوى مما يحول دون ذلك أو يكفى لتكوين عقيدة المحكمة فى شأنه بما يغنى عن إجراء التحقيق و جب على المحكمة أن تجيب هذا الطلب ، فإذا لم تعرض له كان حكمها مشوباً بالقصور و الإخلال بحق الدفاع .

(الطعن رقم ١٣٩٠ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ١٥/١١/١٩٨٨)

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

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التنازل عن الحق فى الشفعة
فقرة رقم : ٦

النزول عن طلب الأخذ بالشفعة كما يكون صريحاً يجوز أن يكون ضمناً و يستلزم النزول الضمنى صدور عمل أو تصرف من الشفيع يفيد حتماً رغبته عن إستعمال هذه الرخصة بأن ينطوى على إعتبار المشتري مالكا نهائياً للمبيع .

الطعن رقم ٠٣٩١ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٩٨

بتاريخ ١٢-١٢-١٩٨٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التنازل عن الحق في الشفعة

فقرة رقم : ٤

لما كان النص في المادة ٩٤٨ من القانون المدني علي أن يسقط الحق في الأخذ بالشفعة إذا نزل الشفيع عن حقه في الأخذ بالشفعة و لو قبل البيع ، بما مفاده - و علي ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن النزول عن الحق في طلب الأخذ بالشفعة كما يكون صريحاً قد يكون ضمناً - و ذلك بإثبات الشفيع عملاً أو تصرفاً أو إتخاذ موقفاً يفيد حتماً رغبته عن إستعمال هذه الرخصة أو يكشف بوضوح في دلالتة عن هذا النزول ، و هو بذلك يختلف عن سقوط الحق في الأخذ بالشفعة لعدم إعلان الشفيع رغبته في الأخذ بالشفعة إلى كل من البائع و المشتري خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار الرسمي الذي يوجه إليه البائع أو المشتري ، و كانت الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الإستئناف بنزول المطعون ضدها الأولى ضمناً عن هذا الحق و إستدلت علي ذلك بما أورده بوجه النعي ، و كان الحكم المطعون فيه قد رفض هذا الدفاع بقوله أن ميعاد الخمسة عشر يوماً المسقط لحق الشفيع في إعلان رغبته في الشفعة يبدأ سريانه من تاريخ إنذاره رسمياً من البائع أو المشتري بوقوع البيع ، و أن علمه بذلك بأى طريق آخر يغنى عن الإنذار عملاً بالمادتين ٩٤٠ ، ٩٤١ من القانون المدني ، و من ثم فإن النعي على الحكم بعلم المستأنف عليها الأولى بالبيع بالمحضر الإداري في ٢٨/٢/١٩٨١ يكون علي غير أساس من القانون . " فإنه يكون قد فهم دفاع الطاعنة علي غير مرماء و قد حجيه هذا الفهم الخاطئ " عن تمحيص دفاعها و الرد عليه بما يعيبه و يوجب نقضه .

الطعن رقم ٣٦٥٨ لسنة ٥٨ مكتب فني ٤١ صفحة رقم ٥٥٥

بتاريخ ٢٥-١٠-١٩٩٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التنازل عن الحق في الشفعة

فقرة رقم : ٤

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النزول الضمني عن الشفعة يفترض فيه حصول البيع ثم صدور عمل أو تصرف من الشفيع بعد ذلك يفيد الرغبة عن إستعمال حق الشفعة . كما أن مجرد عرض العقار المشفوع فيه علي الشفيع و عدم قبوله شراءه لا يعتبر تنازلاً عن حقه في أخذه بالشفعة إذا بيع ، و كان الثابت - أن الطاعن قد ذهب في دفاعه أمام محكمة الموضوع إلى أن الشركة المطعون ضدها الأولى قد تنازلت عن حقها في الشفعة لرفضها شراء أرض النزاع و إستند في ذلك إلى صورة الخطاب المؤرخ ١٤/١٢/١٩٨١ الذي عرضت فيه البائعة له علي تلك الشركة شراء هذه الأرض بواقع ٣٥٠٠٠ جنيهاً للفدان و إنها أعرضت عن الصفقة و كان رفض الشركة المذكورة شراء تلك الأرض قبل تمام البيع الحاصل منها إلى الطاعن في تاريخ لاحق بموجب العقد المؤرخ ٢٢/٨/١٩٨٢ لا يعتبر تنازلاً عن حقها في أخذ أرض النزاع بالشفعة طبقاً لهذا العقد و شروطه ، فإن الحكم المطعون فيه و قد خلص إلى ذلك بقضائه بأحقية الشركة المطعون ضدها الأولى في الشفعة طبقاً لهذا العقد فإنه يكون صحيح النتيجة قانوناً .

التمن الصوري في العقد المشفوع

الطعن رقم ٠٣٠٢ لسنة ٢٤ مكتب فني ١٠ صفحة رقم ٤٣

بتاريخ ١٥-١٠-١٩٥٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : التمن الصوري في العقد المشفوع

فقرة رقم : ٣

إذا كانت محكمة الموضوع قد أخذت الطاعنين [المشفوع ضدهما] - في خصوص تمن الصفقة المشفوع فيها - بدليل صالح للأخذ به قانوناً - وهو عقد البيع الإبتدائي الموقع عليه منهما - ولم تعتد بما أدياه من

تعليل لرفع الثمن فى العقد النهائى لما ساقته فى هذا الخصوص من أسباب سائغة - فلا وجه للنعى على حكمها بأنها لم تحل الدعوى إلى التحقيق لتتحرى حقيقة الثمن - ذلك أن لها فى هذا الشأن سلطة تقدير إجابته هذا الطلب أو رفضه تبعاً لما يترأى لها من عناصر الدعوى .
(الطعن رقم ٣٠٢ لسنة ٢٤ ق ، جلسة ١٥/١/١٩٥٩)

الطعن رقم ٣٧٢ لسنة ٢٤ مكتب فنى ١٠ صفحة رقم ٣٠٣
بتاريخ ١٩٥٩-٠٤-٠٢
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الثمن الصورى فى العقد المشفوع
فقرة رقم ٣ :

إذا كانت محكمة الموضوع قد أحالت الدعوى إلى التحقيق لإثبات صورية عقد شراء الطاعنين ، و كان الثابت أنها إستخلصت من نتيجة هذا التحقيق و من القرائن الأخرى التى إستندت إليها أن هذا العقد جدى و لم تأخذ بالثمن الوارد به لما ثبت لها من أنه صورى فلا تناقض بين الأمرين .

الطعن رقم ٠٣٢٤ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١٥١٥
بتاريخ ١٩٧٥-١١-٢٧
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الثمن الصورى فى العقد المشفوع
فقرة رقم ٥ :

متى كان الثمن المسمى بعقد البيع المشفوع فيه صورياً و أقل من الثمن الحقيقى ، فإن للشفيع بإعتباره من الغير فى هذا العقد - إذا كان حسن النية أن يأخذ بالعقد الظاهر ، و لا يلزم إلا بدفع الثمن المذكور فيه .

الطعن رقم ٠٣٠٦ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٥٧١
بتاريخ ١٩٨٣-١١-١٠
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الثمن الصورى فى العقد المشفوع
فقرة رقم ١ :

العبرة فى بيان العقار المطلوب أخذه بالشفعة هى بما ورد بالعقد المشفوع فيه ما لم تثبت صوريته و علم الشفيع بها و ليس مما يقوم البائع بتسليمه للمشتري ، و إذ كان الثابت أن محل عقد البيع المسجل الصادر من المطعون ضدها الأخيرة لباقي المطعون ضدهم حصة شائعة فى العقار فإن الحكم المطعون فيه إذ رفض دعوى الطاعنين أخذها بالشفعة المؤسسة على أنهما شريكان على الشيوع إستناداً إلى أن البائعة - المطعون ضدها الأخيرة - قد سلمت المشترين - المطعون ضدهم الأربعة الأول - جزءاً محدداً مفرزاً لسبق تملكها إياه بوضع يدها عليه المدة الطويلة المكسبة للملك مهذراً بذلك ما جاء بالعقد المسجل المشفوع فيه الذى أنصب على صفة شائعة فى الأرض فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٣٠٦ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٠/١١/١٩٨٣)

الطعن رقم ٠٠٨٧ لسنة ٥٥ مجموعة عمر ١٤١ صفحة رقم ١٠٨٧
بتاريخ ١٩٣٦-٠٤-٠٢
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الثمن الصورى فى العقد المشفوع
فقرة رقم ١ :

إذا طلب شخص الحكم له بأحقية فى إخذ أطيان بالشفعة بالثمن الحقيقى لها و قدره كذا ، مدعياً أن الثمن الوارد بالعقد صورى لا يحتج به عليه و طالباً إثبات صحة الثمن بالبينة ، و دفع المشتري الدعوى بأن الثمن

المذكور بالعقد حقيقي ، و أن الشفيع - مع علمه بالبيع و شروطه و ثمنه - لم يرفع الدعوى فى الميعاد القانونى ، ثم أحالت المحكمة الدعوى على التحقيق لإثبات ما إدعاه كل من الطرفين ثم حكمت للمدعى بالشفعة بالثمن الوارد بالعقد على إعتبار أنه لم يثبت لها من التحقيق أن هذا الثمن أكثر من الثمن الحقيقى ، فهذا الحكم لا يعتبر أنه قد قضى للمدعى بما لم يطلبه ، و لو كان المدعى لم يطلب على سبيل الإحتياط الحكم بأحققته فى أخذ الأطيان بأى ثمن آخر تثبت صحته ، فإن هذا الطلب يكون ملحوظاً و متعيناً إفتراضه لدخوله تحت عموم طلب المدعى الشفعة بالثمن الحق .

الطعن رقم ٠٠٦٩ لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ١٥٢

بتاريخ ١٨-٠٤-١٩٤٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعى : الثمن الصورى فى العقد المشفوع

فقرة رقم : ٢

إن المادة ٤٦٢ من القانون المدنى لم توجب على طالب الإسترداد أن يعرض الثمن ، خلافاً لما هو مقرر فى قانون الشفعة . و هذا يفيد أنه لا يجوز رفض طلب الإسترداد بمقولة إن الثمن الذى عرضه الطالب هو دون الثمن الذى ثبت لدى القضاء أنه الثمن الحقيقى ، إلا إن أعرض الطالب عن الإسترداد مقابل هذا الثمن بعد أن تتاح له فرصة العلم به . فإذا كان ثمن الحصة المبيعة بقى مختلفاً عليه إلى أن حسمت محكمة الإستئناف هذا الخلاف بحكمها مثبتة فيه الثمن الحقيقى ، ثم حكمت المحكمة فى ذات الوقت برفض طلب الإسترداد لكون الطالب لم يبد إستعداده لدفع هذا الثمن ، فإنها تكون قد خالفت القانون .

(الطعن رقم ٦٩ لسنة ١٥ ق ، جلسة ١٩٤٦/٤/١٨)

الطعن رقم ٠٠٧٩ لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٢٤٨

بتاريخ ٢١-١١-١٩٤٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعى : الثمن الصورى فى العقد المشفوع

فقرة رقم : ١

إن الشفعة و الإسترداد و إن كانا متفقين فى أن كلا منهما يؤدى إلى نوع من الإفتيات على حرية التبايع و إلى نزع الملك جبراً على مشتريه ، فإنهما مع ذلك حقان متغايران من حيث المصدر و الحكمة و السبب و المحل . ذلك بأن الشفعة مصدرها الشريعة الإسلامية ، و حكمتها دفع ضرر شريك جديد أو جار طارئ ، و سببها الموجب لها هو إتصال ملك الشفيع بالمبيع إتصال شركة أو جوار ، و محلها أن يكون المبيع عقاراً فلا شفعة فى منقول أما الإسترداد فمصدره القانون الفرنسى ، و حكمتها حفظ أسرار التركات و كف الأجانب عن النفاذ إليها و جعل الورثة فى مأمن من دخيل يطرأ فيفسد عليهم محيطهم العائلى ، و سببه الشركة فى الإرث ، و محله أن يكون المبيع حصة أو جزءاً من حصة شائعة فى التركة عامة منظوراً إليها كوحدة قانونية تنتظم كل ما يقوم بمال من الحقوق و الواجبات .

الحق فى الشفعة

الطعن رقم ١٠١ لسنة ١٧ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ٣١٢

بتاريخ ٠٩-٠٣-١٩٥٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعى : الحق فى الشفعة

فقرة رقم : ٤

الشفعة فى العقار المبيع بشرط إختيار الغير تخضع لأحكام هذا النوع من البيوع تكملها و تحد منها أحكام الشفعة . و حاصل ما إتفق عليه الرأى فى أحكام البيع على شرط إختيار الغير أن عقد البيع يظل قائماً نفذاً فى

حق المشتري الظاهر إلى أن يعمل حقه في إختيار الغير . و إذا كان أعمال هذا الإختيار يسند شراء من يختاره إلى عقد البيع الأول و من تاريخ إنعقاده فيرتب له قبل البائع نفس الحقوق المقررة في عقد البيع المذكور فإنه يكسبه أيضاً حقوفاً قبل المشتري الظاهر إذ يحل محله في جميع الحقوق و الإلتزامات المترتبة على عقد شرائه و التي كانت تظل متعلقة به لو أنه يعمل حقه في الإختيار . و لما كان مقررراً بالمادة ١٢ من قانون الشفعة أن الشفيع لا يحاج بأى حق اكتسبه الغير ضد المشتري بعد تسجيل إنذار الشفعة ، فإنه إذا كان إنذار الشفعة قد سجل قبل الإنذار المعلن للشفيع الذى ثبت به تاريخ الإتفاق الذى عقد بين المشتري الأول و بين من أدخلهم معه في الشراء و الذى قال فيه هذا المشتري إنه تنازل لهم عن بعض العقار المبيع له و هو ما يعتبرونه إعمالاً لحق إختيار الغير ، كان الحكم الذى يقضى بعدم جواز الإحتجاج على الشفيع بما ترتب على هذا الإختيار من حقوق لمن أدخلوا في الشراء و بالتالى عدم سقوط حقه في الشفعة لإدخالهم في الدعوى بعد الميعاد المقرر في القانون حكماً قائماً على أساس قانونى صحيح لا يؤثر في صحته ما يكون قد أعتوره من تقارير أخرى مخالفة للقانون .

الطعن رقم ٠٠٣١ لسنة ١٨ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ١٦٦

بتاريخ ١٢-٠١-١٩٥٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم : ١

إن عقد البيع غير المسجل يولد في ذمة البائع إلتزاماً بتسليم المبيع ، و بالوفاء به يصبح المبيع في حيازة المشتري له أن ينتفع به بجميع وجوه الإنتفاع و منها البناء على سبيل البقاء و القرار . و متى أحدث المشتري بناء على الأرض المبيعة له يصبح هذا البناء عقاراً ملكاً له ملكية مصدرها واقعة البناء بماله على سبيل البقاء و القرار ، و من ثم يقوم به سبب الشفعة بوصفة جاراً مالكا للبناء . و لا مخالفة في ذلك لقانون التسجيل . ذلك أن الشفيع يشتري الأرض بعقد غير مسجل لا يؤسس حقه في طلب الشفعة على عقد شرائه و إنما يقيمة على ملكية البناء إستقلالاً عن الأرض . كما لا مخالفة لأحكام الملكية بالإلتصاق قولاً بأن بائع الأرض يعتبر في حكم القانون و بالنسبة إلى الكافة هو وحده مالك البناء الذى أقامه المشتري الذى لم يسجل عقد شرائه ، ذلك بأن القانون إذ يعتبر مالك الأرض مالكا للبناء بفعل الإلتصاق إنما يقرر في صالح مالك الأرض قرينة غير قاطعة قابلة لإثبات العكس ، كما إذا خول مالك الأرض لمستأجرها الحق في إقامة المنشآت و تملكها ، فإنه في هذه الحالة يعتبر مالكا لما يقيمه عليها من بناء على إعتبار أنه عقار . فمناطق تطبيق قواعد الإلتصاق ألا يكون ثمة إذن صريح أو ضمنى من مالك الأرض للغير بإحداث هذا البناء ، فحيثما وجد إتفاق أو إذن إمتنع التحدى بقواعد الإلتصاق وفقاً لأحكام المادة ٦٥ من القانون المدنى القديم ، و وجب إعتبار البناء عقاراً مستقلاً عن الأرض و ملكاً خالصاً لمن أقامه . و لا نزاع في أن البائع ، و هو ملتزم بتسليم المبيع للمشتري و عدم التعرض له، إذا ما أوفى بهذا الإلتزام فقد نقل إلى المشتري حيازة المبيع ، و كان لهذا الأخير أن ينتفع به بكافة وجوه الإنتفاع و منها البناء على سبيل البقاء و القرار .

الطعن رقم ٠١٥٨ لسنة ١٨ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ٣٩٤

بتاريخ ٣٠-٠٣-١٩٥٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم : ٢

إنه لما كانت الشفعة سبباً لكسب الملكية تثبت متى توافرت لدى الشفيع الشروط المقررة للأخذ بها ، فلا يجوز أن يعارض هذا الحق بعرض المشتري التنازل عن أرض المسقاة التى يدعى الشفيع أن له إرتفاقاً عليها و عن حق الإرتفاق المثقلة به العين المبيعة مقابل ثمن يتقاضاه من الشفيع إذ لا سند في القانون لإجبار الشفيع على قبول هذا العرض .

(الطعن رقم ١٥٨ لسنة ١٨ ق ، جلسة ٣٠/٣/١٩٥٠)

الطعن رقم ٠١٩٦ لسنة ١٨ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ٤٢٥
بتاريخ ١٣-٠٤-١٩٥٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق فى الشفعة

فقرة رقم : ٢

إن المواد ٧ ، ١٠ ، ١٢ من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ إذ أجازت تسجيل صحائف دعاوى بطلان العقود واجبة التسجيل أو فسخها أو إلغائها أو الرجوع فيها و دعاوى إستحقاق الحقوق العينية العقارية و رتب على التأشير بمنطوق الحكم الذى يصدر فى هذه الدعاوى على هامش تسجيل صحائفها إنسحاب أثر التسجيل بالحكم إلى تاريخ تسجيل الصحيفة فإنما أجازت ذلك على سبيل الإستثناء حمائه لأصحاب تلك الدعاوى قبل من تترتب لهم حقوق عينية على العقار أو ديون عقارية منذ تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، فهى لا تفيد أن تسجيل الصحيفة فى هذه الأحوال يقوم مقام تسجيل العقد فى جميع ما يترتب على هذا التسجيل من آثار . و إذا كانت المادة ٢٢ من قانون الشفعة صريحة فى النص على سقوط الحق فى الشفعة بعد مضى ستة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع ، و إذا كان النص على سقوط حق إذا لم يستعمل فى مدة معينة يجب إلزام حدوده فإن الحق فى الشفعة لا يسقط بمرضى ستة أشهر على تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى المرفوعة بشأن عقد شراء الأطنان المشفوع فيها سواء أكانت هذه الدعوى دعوى صحة تعاقد أم صحة توقيع .

الطعن رقم ٠٢١٣ لسنة ١٨ مكتب فنى ٠٢ صفحة رقم ١٠٩
بتاريخ ٣٠-١١-١٩٥٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق فى الشفعة

فقرة رقم : ٣

إن من تلقى حصة مفرزة من شريك مشتاع لا يستطيع إذا ما طلب الشفعة أن يجابه المشفوع منه إلا بسنده و فى حدوده أى بإعتباره مالكا ملكية مفرزة ، و من ثم فإنه لا يكون له أن يشفع إلا بصفته جارا ملاصقا و كل إدعاء منه على خلاف مقتضى سنده خلى بأن يهدره القاضى ، ذلك أن من تلقى حصة مفرزة لا يملك بإرادته المنفردة أن يغير موضوع حقه فيجعله شائعا . و إذن فإذا كان مبنى ما نعاه الطاعن على الحكم هو أنه على الرغم مما ورد فى عقد بدله الذى تلقى بمقتضاه العقار المشفوع به من تحديد و إفراز فإن قسمة نهائية لم تقع بين الورثة الذين حصل البديل مع بعضهم و أنه يعتبر على الرغم من هذا الإفراز و ذلك التحديد مالكا على الشيوع و يحق له أن يشفع بهذه الصفة فى المبيع و كان الحكم قد أثبت أن الطاعن تلقى بعقد بدله العقار المشفوع به محدداً مفرزاً فإنه لا تقبل شفعته إلا إذا توافر لديه ما يشترط فى الجار الشفيع ، و من ثم تكون دعواه بالشفعة على أساس أنه شريك على الشيوع فى العقار المبيع متعينه الرضى - فإن النعى عليه بأنه أخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٢١٣ لسنة ١٨ ق ، جلسة ٣٠/١١/١٩٥٠)

الطعن رقم ٠٢٢٣ لسنة ١٨ مكتب فنى ٠٢ صفحة رقم ٨٧٨
بتاريخ ٣١-٠٥-١٩٥١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق فى الشفعة

فقرة رقم : ١

متى كان الواقع فى الدعوى هو أن المطعون عليها الثانية ألت إليها أطنان بطريق الإسترداد من الشركة العقارية و مصلحة الأملاك الأميرية تنفيذاً لقرار مجلس الوزراء الصادر فى ٢٧ من نوفمبر سنة ١٩٣٥ فطلبت الطاعنة أخذ هذه الأطنان بالشفعة و أقامت الدعوى بذلك و فى أثناء نظرها أمام محكمة أول درجة تنازلت المطعون عليها الثانية إلى المطعون عليه الأول عن هذه الأطنان ، و لما قضت محكمة أول درجة

برفض تلك الدعوى أقامت الطاعنة دعوى شفعة جديدة على أساس التنازل المشار إليه كما إستأنفت الحكم الصادر برفض دعواها الأولى و طلبت فى دعوى الشفعة الثانية الإيقاف حتى يفصل نهائياً فى الدعوى الأولى ، فلما قضى فى إستئناف الحكم الصادر فى الدعوى الأولى للطاعنة بالشفعة طعنت فيه المطعون عليها الثانية بطريق النقض و أعلنت الشفعية بهذا الطعن ثم وجه المطعون عليه الأول إنذاراً للطاعنة يعرض فيه عليها أن تحل محله فى العقد موضوع دعوى الشفعة الثانية مقابل أن تدفع إليه ما عجله من الثمن على أن يتم ذلك فى خلال أسبوع من تاريخ الإنذار ، و بعد إنقضاء هذه المدة دون أن ترد الطاعنة على هذا الإنذار قررت هذه الأخيرة فى الجلسة المحددة للمرافعة فى دعوى الشفعة الثانية نزولها عن هذه الدعوى لقضاء محكمة الإستئناف فى الدعوى الأولى بالشفعة لها و أثبتت المحكمة نزولها عن دعواها ، ثم قضى من محكمة النقض بنقض الحكم المشار إليه فأقامت الطاعنة دعوى شفعة جديدة وصفتها بأنها تجديد للدعوى الثانية التى زعمت أنها نزلت عنها إضطراراً بعد أن قضى لمصلحتها نهائياً فى دعوى الشفعة الأولى ، و كان الحكم المطعون فيه إذ قضى بتأييد الحكم الابتدائى الصادر برفض هذه الدعوى الأخيرة قد أقام قضاءه على أن تنازل المدعية عن دعوى الشفعة الثانية كان تنازلاً إختيارياً أنصب على ذات الحق و على أنه بفرض أنه كان مقصوراً على ترك المرافعة فى الدعوى فإن هذا الترك يترتب عليه إلغاء جميع إجراءات الدعوى بما فيها ورقة التكاليف بالحضور و يزيل كل الآثار التى ترتبت على إقامتها من حفظ الطلب و قطع مدة التقادم و أنه يتفرع عن ذلك أن تكون الدعوى الجديدة قد رفعت بعد الميعاد المنصوص عليه فى المادة ١٥ من قانون الشفعة ، متى كان الأمر كذلك فإن الحكم لا يكون قد خالف القانون فى تكييفه للتنازل المشار إليه و فيما رتبته عليه من آثار كما إنه لا يكون قد خالف المادة ٣١ من المرسوم بقانون بإنشاء محكمة النقض ما دامت المحكمة قد أثبتت فى حدود سلطتها الموضوعية و بأدلة سائغة أن تنازل الطاعنة إختيارياً و لم يكن نتيجة حتمية للحكم الصادر من محكمة الإستئناف بأحققتها فى دعوى الشفعة الأولى أياً كان الباعث لها على هذا التنازل إذ صدر منها و هى على علم بقيام الطعن بطريق النقض فى الحكم المذكور و إحتمال القضاء فيه على غير مصلحتها و أنها بالرغم من ذلك أختارت التنازل الصريح دون طلب إيقاف الفصل فى دعوى الشفعة الثانية حتى يفصل فى الطعن المذكور .

(رقم الطعن ٢٢٣ لسنة ١٨ ق ، جلسة ٣١/٥/١٩٥١)

الطعن رقم ٠٠٠٧ لسنة ١٩ مكتب فنى ٠٢ صفحة رقم ٢٤٤
بتاريخ ١٨-٠١-١٩٥١
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : الحق فى الشفعة
فقرة رقم : ٢

تقضى المادة ١١ من قانون الشفعة القديم بأنه إذا بيع العقار لعدة أشخاص مشاعاً بينهم فلا تجوز الشفعة إلا فيه بتمامه و هذا يفيد بداهة أن الشفيع إذا رغب فى إستعمال حقه فى أخذ كل العقار المبيع بالشفعة و يجب عليه أن يوجه الدعوى بها إلى جميع المشتريين حتى تتم عملية التحويل فى مواجهة جميع أطرافها و لا يعفيه من ذلك طعنه بصورية عقد أحد هؤلاء المشتريين بحجة أن إدخاله فى عقد الشراء كان إجراءً صورياً قصد به إسقاط حقه فى الشفعة .

الطعن رقم ٠٠٤٧ لسنة ١٩ مكتب فنى ٠٢ صفحة رقم ١٣٨
بتاريخ ١٢-٠٧-١٩٥٠
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : الحق فى الشفعة
فقرة رقم : ٢

الشفيع إنما يحل محل المشتري فى كافة حقوقه و إلتزاماته المترتبة على عقد البيع ، و من ثم فلا يجوز له أن يستعمل حق الشفعة إلا فى حدود ما إحتواه عقد البيع و إذن فإذا كان الواقع فى الدعوى هو أن المطعون عليه الثانى - المشفوع منه - و أخاه القاصر كانا يملكان شيوعاً بينهما قطعة أرض مجاورة لأرض الطاعن - الشفيع - و أن المطعون عليه الثانى باع نصيبه مفزراً محدداً إلى المطعون عليه الأول ، ثم أقام الطاعن دعواه

بطلب الحكم بأحقية في أخذ القدر المبيع بالشفعة لأنه يجاور الأرض المشفوع فيها و لأرضه عليها حقوق إرتفاق ، فدفع المطعون عليه الأول بأن قسمة حصلت بين البائع له و أخيه و أن ما إشتراه لا يجاور أرض الطاعن إذ يفصله عنها القدر الذي إختص به أخو البائع في القسمة ، فإدعى الطاعن أن هذا العقد غير نافذ في حقه لأن المجلس الحسبي لم يأذن الوصية في مباشرته فضلاً عن أنه قصد به الإحتيال لحرمانه من إستعمال حقه في الشفعة ، و كان الحكم إذ قضى برفض دعوى الشفعة قد أسس قضاءه على أن المطعون عليه الثاني باع ما يملكه محدداً مفرزاً و أن القدر المبيع لا يجاور أرض الطاعن و أن هذا البيع وهو أساس دعوى الشفعة صحيح لا يبطله ما أثاره الطاعن من طعون على عقد القسمة مادام الشريك المتقاسم لم يجدها بل أجازها بعد بلوغه سن الرشد - فإن الطعن عليه بأنه أخطأ في تطبيق القانون وتأويله يكون على غير أساس .
(الطعن رقم ٤٧ لسنة ١٩ ق ، جلسة ١٩٥٠/١٢/٧)

الطعن رقم ١١٤ لسنة ١٩ مكتب فنى ٠٣ صفحة رقم ١١٧
بتاريخ ١٩٥١-١١-٢٩
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة
فقرة رقم : ٢

إن القانون إذ جعل البيع سبباً للشفعة ، و جعل حق الشفع في طلبها متولداً من مجرد إتمام إنعقاد البيع على العين المشفوعة جاء نصه عاماً مطلقاً لا فرق فيه بين بيع خال من الشروط و بيع مقيد بها و لا بين شرط و شرط ، و إذن فالحكم الذي يقرر أن حق الشفعة لا يتولد عن العقد الإبتدائي المعلق نفاذه على تصديق المجلس الحسبي و إنما يتولد عن العقد المحرر بعد تصديق المجلس الحسبي على بيع نصيب القصر - هذا الحكم يكون خاطئاً في تقريره هذا . إلا أنه إذا كانت المحكمة مع ذلك قد إستخلصت في حدود سلطتها الموضوعية بأدلة سائغة أوردتها أن الشفع لم يكتمل علمه بأركان البيع التي أقرها المجلس الحسبي و منها الثمن الذي لابد من علمه به ليوازن بين ما إذا كان يقدم على الطلب أو يتخلى عنه إلا في التاريخ الذي حدده في صحيفة الدعوى ، فإن ذلك التقرير الخاطيء لا يستوجب نقض الحكم لأنه لم يكن له تأثير على سلامة النتيجة التي إنتهت إليها المحكمة وهي عدم سقوط حق الشفع في الأخذ بالشفعة لأن مدة السقوط المنصوص عليها في المادة ١٩ من قانون الشفعة لا تبدأ إلا من تاريخ العلم الكامل بأركان البيع و ترك الحق لا يكون إلا بعد توافر هذا العلم .

الطعن رقم ٠٠٨٧ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٣ صفحة رقم ٦٥٨
بتاريخ ١٩٥٢-٠٣-٢٠
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة
فقرة رقم : ٢

متى كان الطاعن قد تمسك بأن تنازله عن حق الشفعة مقصور على البيع الذي قد يصدر للغير من جاره المتنازل له و الواقع على الأرض المجاورة و بالتالي فإنه لا يتعدى إلى البيع الصادر للغير من مشتري هذه الأرض و لم يرد الحكم على هذا الدفاع الجوهري فإنه يكون قاصراً قصوراً يستوجب نقضه .
(الطعن رقم ٨٧ لسنة ٢٠ ق ، جلسة ١٩٥٢/٣/٢٠)

الطعن رقم ٠٠٨٧ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٣ صفحة رقم ٦٥٨
بتاريخ ١٩٥٢-٠٣-٢٠
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة
فقرة رقم : ١

لما كان الإستشفاع حقاً يخول كسب الملك فإنه يجوز التنازل عنه مقدماً وفقاً للقواعد العامة و لا يغير من هذا النظر أن محل الإلتزام هو حق محتمل الوجود متى كان الملتزم يعلم مقدماً كنه هذا الحق و مداه و أثر التنازل

عنه . و إذن فمتى كان الحكم المطعون فيه إذ قضى بصحة التنازل عن الشفعة مقدماً بنى قضاءه على أن قانون الشفعة الصادر بتاريخ ٢٦ من مارس سنة ١٩٠٠ والذي تسرى أحكامه على موضوع النزاع و إن لم يورد من مسقطاتها إلا النزول عنها بعد البيع أخذاً برأى بعض أئمة الفقه الإسلامى إلا أنه لم ينص على تحريم الإتفاق على التنازل عنها مقدماً و أن هذا الإتفاق صحيح لعدم مخالفته للنظام العام و ليس ثمة ما يوجب التقيد برأى فقهاء الشريعة فى هذا الخصوص . فإن ما قرره هذا الحكم صحيح فى القانون .

الطعن رقم ٠١٢٠ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٣ صفحة رقم ٩٠٢
بتاريخ ١٠-٠٤-١٩٥٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق فى الشفعة

فقرة رقم : ٤

يكفى لقيام الحكم القاضى بالشفعة أن يثبت جوار الشفيع فى حد واحد بقطعة أرض عليها حق إرتفاق لمصلحة الأرض المشفوعة دون الإعتداد فى هذه الحالة بنسبة قيمة أرض الجار إلى قيمة الأرض المشفوعة .
(الطعن رقم ١٢٠ لسنة ٢٠ ق ، جلسة ١٩٥٢/٠٤/١٠)

الطعن رقم ٠٣٢٢ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٤١١
بتاريخ ٢٩-٠١-١٩٥٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق فى الشفعة

فقرة رقم : ٣

إن الشفعة رخصة والتنازل عنها إلزام لا يرتبط به إلا من إرضاه ، و من ثم فإن الحكم المطعون فيه لم يخطئ إذ لم يعتد بتنازل البائع إلى المطعون عليها فى عقد شرائه من الشركة البائعة له عن حق الشفعة لأن هذا التنازل لا يعتبر حقا عينيا يتبع العقار فى يد كائن من كان .

الطعن رقم ٠١٢٦ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ١٠٠٩
بتاريخ ١٤-٠٥-١٩٥٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق فى الشفعة

فقرة رقم : ١

من مقتضى نص المادة الثامنة من قانون الشفعة " " القديم " " أن حق الشفيع يبقى ولو كان المشتري حائزا لما يجعله شفيعا على أن يراعى فيما يتعلق بالأولوية ما ذكر فى المادة السابعة ، ولما كانت الأولوية المشار إليها فى المادة السابعة على نوعين أولوية بحسب الدرجة بين شفعاء من طبقات مختلفة و أولوية بحسب النصيب أو المنفعة بين شفعاء من طبقة واحدة ، فانه إذا تعدد الشركاء على الشيوع وكان المشتري أحدهم فإن حق الشفعة يثبت لطالبيه من الشركاء و يكون استحقاقهم مع المشتري فى العقار المشفوع فيه كل بنسبة نصيبه ، أما قصر معنى الأولوية فى النص السالف ذكره على أولوية الدرجة فهو تقييد للمطلق و تخصيص للعام دون مبرر يقتضيه . و إذن فمتى كان يبين من الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنين على أنه " " إذا تعدد مالكو الرقبة أو الشركاء أو أصحاب حق الانتفاع وكان أحدهم مشتريا فلا شفعة ممن هم فى درجته " " فان هذا الذى قرره الحكم غير صحيح فى القانون المدنى - القديم - الذى يحكم النزاع على ما جرى به قضاء هذه المحكمة .

(الطعن رقم ١٢٦ لسنة ٢١ ق ، جلسة ١٩٥٣/٠٥/١٤)

الطعن رقم ٠١٦٨ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ٦٦١
بتاريخ ٢٥-٠٣-١٩٥٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم : ١

التقاييل في البيع لا يعتبر بيعا جديدا يتولد عنه للشفيع حق الشفعة لأن التقاييل أو التراد في البيع هو فسخ له بتراضى الطرفين لا إنشاء لبيع جديد و من شأنه في قصد المتعاقدين إعادة الحالة إلى ماكانت عليه قبل البيع و محو كل أثر له مما لا يكون معه أساس لطلب الشفعة . و إذن فمتى كان التقاييل قد حصل قبل طلب الشفعة فإنه يعدم أثر البيع الأول و لا يبقى محل لطلب الشفعة .

(الطعن رقم ١٦٨ لسنة ٢١ ق ، جلسة ٢٥/٣/١٩٥٤)

الطعن رقم ٠٢٠٦ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ٧٤٣

بتاريخ ١٩٥٤-٠٤-٠١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم : ١

لما كانت المادة الأولى من دكريتو ٢٣ مارس سنة ١٩٠١ المنطبق على واقعة الدعوى قد اشترطت في فقرتها الأولى لثبوت الشفعة للجار المالك أن تكون أرض هذا الجار ملاصقة للأرض المشفوعة من جهتين و تساوى من الثمن نصف ثمن الأرض المشفوعة على الأقل ، و كان الشارع قد استمد شفعة الجار من فقه الحنفية مكملا بما أورده في المادة الانف ذكرها من شروط ، و كان الرأي في هذا المذهب هو أن التلاصق ولو بشبر واحد يكفي ويستوى مع التلاصق من ثلاث جهات في حق الشفعة - لما كان ذلك - فإنه يكون مخالفا للقانون وللمصدر الذى استمد منه الشارع شفعة الجار أن يضيف الحكم المطعون فيه إلى القيود التى أوردها النص قيда لم يرد فيه بأن يشترط لثبوت الشفعة للجار المالك أن يكون التلاصق على امتداد كاف في حين أنه من المقرر في قواعد التفسير أن لا مساغ للإجتهد في مورد النص ، وأن المطلق يجرى على إطلاقه .

(الطعن رقم ٢٠٦ لسنة ٢١ ق ، جلسة ١/٤/١٩٥٤)

الطعن رقم ٠٠١٠ لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ٥٩٩

بتاريخ ١٩٥٥-٠٢-٠٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم : ١

إنه و إن كان للمحتكر وفق النظام المقرر في الشريعة الإسلامية أن يشفع ببنائه إلا أنه لا يصح أن تقاس حالته على حالة المسأجر الذى يقيم بناء على الأرض التى أستأجرها ، ذلك أن المحتكر طبقا للنظام المشار إليه له حق عيني تتحمله العين في يد كل حائز لها ، و يراد به استبقاء الأرض للبناء تحت يد المحتكر مادام قائما بدفع أجره المثل ، فهو مالك لمنافع العين ملكا أبديا بدوام دفعه أجره المثل بخلاف المستأجر فإن عقد الايجار لا يخوله إلا حقا شخصيا قبل المؤجر و لا يعطيه حق البقاء و الاستقرار على الدوام فلا يثبت له حق الشفعة بوصفه جارا مالكا للبناء .

(الطعن رقم ١٠ سنة ٢٢ ق ، جلسة ٣/٢/١٩٥٥)

الطعن رقم ٠٠٧٤ لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٧ صفحة رقم ٢٣٠

بتاريخ ١٩٥٦-٠٢-١٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم : ١

إذا كان المشتري قد تمسك بعدم جواز الشفعة في أرض اشتراها بطريق الممارسة من مصلحة الأملاك بثمن روعى في تقديره إعتبارات خاصة وكان الحكم إذ قضى بالشفعة لم يرد على هذا الدفاع الجوهرى فإنه يتعين نقضه . ذلك أنه متى كان البيع مقصوراً على أشخاص معينين فلا يمكن حصوله لغيرهم مهما ألحت عليهم الحاجة في شرائها و مهما زایدوا على أثمانها ، و يعتبر البيع في هذه الأحوال متراوفاً بين البيع و الهبة و الصلح لأن تقدير الثمن تراعى فيه إعتبارات تتعلق بشخصية المشتري من ناحية و بمصالح عليا إجتماعية و سياسية من الناحية الأخرى و كل ذلك لا يمكن تقديره بثمن .
(الطعن رقم ٧٤ لسنة ٢٢ ق ، جلسة ١٦/٢/١٩٥٦)

الطعن رقم ١١٨ . لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ٧٥٥

بتاريخ ١٩٥٥-٠٣-٠٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم ١ :

إنه وفقاً لنص الفقرة الأولى من المادة الأولى والمادة الثامنة من قانون الشفعة القديم على ما جرى به قضاء هذه المحكمة ، يثبت حق الشفعة ولو كان المشتري حائزاً لما يجعله شافعاً . و إذن فإنه يكون الشريك على الشيوع أن يطلب الشفعة و لو كان المشتري هو الآخر شريكاً على الشيوع مع مراعاة باقى نصوص المادة الثامنة المشار إليها ، و لا محل للتحدى بنص المادة ٩٣٦ من القانون المدنى الجديد لأنه نص مستحدث يتعارض القيد الوارد به ، مع عموم نص الفقرة الأولى من المادة الأولى من قانون الشفعة و لا يتفق مع ما يستفاد من نص المادة الثامنة من هذا القانون
(الطعن رقم ١١٨ لسنة ٢٢ ق ، جلسة ٣/٣/١٩٥٥)

الطعن رقم ٢٤٣ . لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ٧١٨

بتاريخ ١٩٥٥-٠٢-١٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم ١ :

النص في عقد البيع على تنازل المشتري عن استعمال حق الشفعة بالنسبة إلى البائع و خلفائه المباشرين هو استثناء من الأصل العام الذى يجيز الشفعة في نطاق الحدود التى بينها القانون فلا يجوز التوسع في تفسيره .

الطعن رقم ١٢٢ . لسنة ٢٣ مكتب فنى ٠٧ صفحة رقم ٩٨٦

بتاريخ ١٩٥٦-١٢-١٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم ١ :

مجرد التعاقد على البيع ينشأ عنه حق للجار في الأخذ بالشفعة بشرط أن يكون مالكاً وقت البيع لما يشفع به وفقاً للمادتين ٩٣٥ ، ٩٣٦ من القانون المدنى . فإذا كان عقد شراء الأرض المشفوع فيها سابقاً على تاريخ تسجيل عقد الجار المثبت لمملكته لما يشفع به فإنه لا يكون مالكاً لما يشفع به وقت شراء الأرض المشفوع فيها و لا يعول في إثبات هذه الملكية على ما يرد في عقد المشتري من أن الأرض المذكورة محدودة بملك الشافع .

الطعن رقم ١٩٧ . لسنة ٢٣ مكتب فنى ٠٧ صفحة رقم ١٠١٦

بتاريخ ١٩٥٦-١٢-٢٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم : ١

متى كان المشتري لا يعدو أن يكون شريكا على الشيوع في مجرى معد للرى يشق الأطيان المبيعة موضوع الشفعة فإن هذا الوضع لا يصح أن يوصف به المشتري بأنه شريك على الشيوع في جميع العقار المبيع يرفعه إلى مصاف الشريك على الشيوع الذي له حق أخذ العقار المبيع بالشفعة وإن كانت تلك المجرى هي جزء ضئيل من بعض المبيع .

الطعن رقم ٠٠٩ لسنة ٣٢ مكتب فنى ١٧ صفحة رقم ١٢٩١

بتاريخ ١٩٦٦-٠٥-٣١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم : ٢

المناط في أحقية الطاعن بوصفه راهباً - في المطالبة بالشفعة يتحدد ، لا بما إذا كانت العين التي يشفع بها مملوكة له ملكية خاصة فحسب ، بل بما إذا كان المبلغ الذي أودعه ثمناً للعقار المشفوع فيه من ماله الخاص أيضاً . فإذا كان الطاعن قد إقتصر على التمسك أمام محكمة الموضوع بأن العين التي يشفع بها مملوكة له ملكية خاصة . ولم يدع أن ثمن العقار المشفوع فيه الذي أودعه خزانة المحكمة هو من ماله الخاص . وكان ما قرره الطاعن من أن العين المشفوع بها هي من ماله الخاص لا يدل بذاته على أن الثمن الذي أودعه يخرج عن مال البيعة ، وكان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذى صفة على أن يملكه الطاعن من مال بعد إنخراطه في سلك الرهبة يعتبر ملكاً للبيعة التي يتبعها وعلى أن الطاعن رفع دعوى الشفعة لحسابه الخاص لا بوصفه ممثلاً للكنيسة ، فإن هذا الذي قرره الحكم يكون صحيحاً في القانون .

(الطعن رقم ٩ لسنة ٣٢ ق ، جلسة ١٩٦٦/٥/٣١)

الطعن رقم ٠١٩٩ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١٢١٦

بتاريخ ١٩٧٥-٠٦-١٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم : ٢

متى كانت الطاعنة تستند في أحقيتها في أخذ الحصة المبيعة في مباني المنزل بالشفعة إلى أنها مالكة على الشيوع في مباني المنزل المذكور مع شركائها الباعين و أن وزارة الرى مالكة الأرض لا تدعى ملكية هذه المباني التي أقيمت عليها بل أقرت بملكيتها لهم في البند السابع من الترخيص الخاص بالإنشغال بهذه الأرض ، و لما كان هذا البند صريحاً في الدلالة على أن المنشآت المقامة على الأرض ملك للمرخص إليه و لا يتعارض ذلك مع نص ما عليه البند الخامس من الترخيص من تعهد المرخص إليه بعدم إجراء أى تعديل أو تجديد في هذه المنشآت قبل موافقة الوزارة و لما كان بيع البناء على سبيل القرار و لكن إستقلالاً عن الأرض هو بيع عقار يجوز للشريك المشتاع في البناء أخذ الحصة المبيعة فيه بالشفعة طبقاً لما تنص عليه الفقرة " ب " من المادة ٩٣٦ من القانون المدنى من أن الحق في الشفعة يثبت للشريك في الشيوع إذا بيع شيء من العقار الشائع إلى أجنبي ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر و قرر أن الطاعنة لا تملك في المباني التي أقيمت على الأرض لأنها أصبحت مملوكة للدولة صاحبة الأرض طبقاً لأحكام الإلتصاق و رتب على ذلك قضاءه بعدم قبول دعوى الطاعنة بأحقيتها في أخذ الحصة المبيعة في هذه المباني بالشفعة ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون

(الطعن رقم ١٩٩ لسنة ٤٠ ق ، جلسة ١٩٧٥/٦/١٧)

الطعن رقم ٠٧٥١ لسنة ٤١ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١٢٠١

بتاريخ ١٩٧٥-٠٦-١١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم ١

إنه و إن كان مفاد نص المادة ٩٣٨ من التقتين المدني أنه إذا صدر من مشتري العقار المشفوع فيه بيع لمشتري ثان قبل إعلان أية رغبة في الأخذ بالشفعة أو قبل أن يتم تسجيل هذه الرغبة ، فإنه يسرى في حق الشفيع ، و لا يجوز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثاني ، و بالشروط التي إشتري بها ، إلا أن ذلك مشروطاً بألا يكون البيع الثاني صورياً ، فإن إدعى الشفيع صوريته ، كان من حقه - بإعتباره من الغير - إثبات الصورية بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة و القرائن ، فإن أفلح إعتبر البيع الصادر من المالك للمشتري الأول قائماً و هو الذي يعتد به في الشفعة دون البيع الثاني الذي لا وجود له .

الطعن رقم ١٠٢٠ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٨٩١

بتاريخ ١٢-١٢-١٩٧٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم ١

يجب على الشفيع الذي يريد الأخذ بالشفعة في حالة توالى البيوع - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يستعمل حقه وفقاً للمادة ٩٣٨ من القانون المدني ضد المشتري الثاني و بالشروط التي إشتري بها متى ثبت أن البيع لذلك الأخير قد تم قبل تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة فالوقت المعمول عليه لعدم الاحتجاج على الشفيع بالبيع الثاني هو وقت تسجيل إعلان الرغبة لا وقت حصول الإعلان ، و مما يؤيد هذا النظر المادة ٩٤٧ من القانون المدني التي تقضى بأنه لا يسرى في حق الشفيع أى تصرف يصدر من المشتري إذا كان قد تم بعد التاريخ الذي سجل فيه إعلان الرغبة في الشفعة مما مؤداه بمفهوم المخالفة أن الشفيع يحاج بالتصرف الذي يصدر من المشتري طالما ثبت أن هذا التصرف قد تم قبل تسجيل إعلان رغبة الشفيع ، 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 ، لما كان ما تقدم و كان يبين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن لم يسجل إعلان رغبته في الأخذ بالشفعة الحاصل في ١٩٧٣/٤/٢٨ و كان المطعون عليهما قد أخطراه في ١٩٧٣/٥/٥ بحصول البيع الثاني فإن الحكم إذ اعتد بهذا العقد و الثمن الوارد به فإنه لا يكون خالف القانون .

(الطعن رقم ١٠٢٠ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١٩٧٨/١٢/١٢)

الطعن رقم ٠٠٦١ لسنة ٤١ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٧٠٨

بتاريخ ٠٣-٠٣-١٩٧٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم ٢

المالك على الشيوع يملك بقدر نصيبه في كل ذرة من العقار المشاع من ثم فإنه يجوز له أن يطلب الشفعة في العقار المجاور و لو لم يشترك معه في طلبها باقى شركائه في الملك و لا يؤثر في ذلك إحتمال أن تسفر القيمة فيما بعد من حرمانه من الجزء المجاور للعقار المشفوع لأن القانون إنما يشترط أن يكون الشفيع مالكا لما يشفع به وقت بيع العقار المشفوع و أن يبقى مالكا لحين الأخذ بالشفعة و بقاء الجوار ليس شرطاً لبقاء الإستحقاق .

الطعن رقم ٠٠٦١ لسنة ٤١ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٧٠٨

بتاريخ ٠٣-٠٣-١٩٧٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم ٣

العبرة في الشفعة هي بحالة العقار المشفوع فيه وقت بيعه ، فإذا أقام المشتري عليه بناء أو غرس فيه أشجار سواء قبل أو بعد إعلان الرغبة ، فإن ذلك لا يحول دون الحكم للشفيع بأحقية في الشفعة طالما قد توفرت لديه أسبابها و أستوفى إجراءاتها القانونية و آية ذلك أن المشرع قد عالج هذه الحالة كأثر من الآثار المترتبة على الحكم بثبوت الشفعة فنص في المادة ٩٤٦ من القانون المدني على أنه " ١ - إذا بنى المشتري في العقار المشفوع أو غرس فيه أشجار قبل إعلان الرغبة في الشفعة كان المشفوع ملزماً تبعاً لما يختاره المشتري أن يدفع له أما المبلغ الذي أنفقه أو مقدار ما زاد في قيمة العقار بسبب البناء أو الغراس . ٢- أما أن يطلب الإزالة ، فإذا إختار أن يستبقى في البناء أو الغراس فلا يلزم إلا بدفع قيمة أدوات البناء و أجره العمل أو نفقات الغراس " (الطعن رقم ٦١ لسنة ٤١ ق ، جلسة ١٩٧٩/٥/٣)

الطعن رقم ٠٤٥٠ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٣٧
بتاريخ ١٧-٠١-١٩٧٩
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة
فقرة رقم : ٢

لما كان مفاد المادة الأولى من إتفاقية فينا للعلاقات الدبلوماسية في فقرتها الأولى قد أوردت أن المقصود بتعبير دار البعثة - المباني و أجزاء الأبنية و الأراضي الملحقة بها بغض النظر عن مالكةا المستخدمة في أغراض البعثة بما فيها منزل رئيس البعثة - فإن مقتضى ذلك أن طلب الأرض موضوع النزاع بالشفعة للغرض الذي ذكرته يمثل مصلحة الدولة الطاعة يقوم سفيرها في مصر على حمايتها بوصفه ممثلاً لها و إذ يعلن السفير عن رغبة حكومته في الأخذ بالشفعة فإن هذه الرغبة هي إرادة الطاعة ذاتها و تعتبر صادرة منها لا من سفيرها و لا حاجة إلى توكيل خاص يصدر منها للسفير لإعلان تلك الإرادة إذ في تقديم أوراق إعتماده للدولة الموفد إليها ما يغنى عن ذلك ، و ترتيباً على ذلك فإنه لا حاجة لإيداع مثل هذا التوكيل الخاص للتدليل على قيام تلك الوكالة مع توكيل المحامي الموكل في التقرير بالطعن بالنقض .

الطعن رقم ٠٧٧١ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١١٣٢
بتاريخ ١٥-٠٤-١٩٨٠
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة
فقرة رقم : ١

إن الفقرة [هـ] من المادة ٩٣٦ من القانون المدني إذ نصت على ثبوت الحق في الشفعة للجار المالك في الأحوال الآتية : < ١ > إذا كانت العقارات من المباني أو من الأراضي المعدة للبناء سواء أكانت في المدن أم في القرى . < ٢ > إذا كان للأرض المبيعة حق إرتفاق على أرض الجار أو كان حق الإرتفاق لأرض الجار على الأرض المبيعة . < ٣ > إذا كانت أرض الجار ملاصقة للأرض المبيعة من جهتين و تساوى من القيمة نصف ثمن الأرض المبيعة على الأقل ، فقد دلت على أنه يكفي للأخذ بالشفعة في الحالة الأولى حيث يكون العقاران المشفوع به و المشفوع فيه من المباني أو من الأرض المعدة للبناء أن يكونا متجاورين أى متلاصقين من جهة واحدة دون أى شرط آخر ، و من ثم لا يثبت الحق في الشفعة للجار المالك لأرض زراعية إذا كان العقار المجاور المبيع من المباني أو من الأراضي المعدة للبناء ، ذلك أن الأراضي غير المعدة للبناء لا يكفي فيها للأخذ بالشفعة مجرد التلاصق بل يجب أن يكون للأرض أو عليها حق إرتفاق أو يكون التلاصق من جهتين مع اشتراط قيمة معينة للعقار المشفوع به كما هو الحال في الحالتين الثانية و الثالثة فقرة [هـ] من المادة ٩٣٦ سאלفة البيان .

(الطعن رقم ٧٧١ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ١٩٨٠/٤/١٥)

الطعن رقم ٠٧٨٤ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٢٨٣
بتاريخ ٠١-٠٥-١٩٨٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم : ١

نص المشرع في المادة ٨٢٦ من القانون المدني على أن " كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكاً تاماً و له أن يتصرف فيها و يستولي على ثمارها و إذا كان التصرف منصّباً على جزء مفرز من المال الشائع و لم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف إنتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى المتصرف بطريق القسمة " ثم نص في المادة ٩٣٦ من هذا القانون على أنه " يثبت الحق في الشفعة للشريك في الشيوع إذا بيع شئ من العقار الشائع إلى أجنبي " ، يدل 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 في الشيوع ، و متى كان هذا البيع صحيحاً و صدر لأجنبي و كان الإفراز الذي تحدد به محل البيع لا يحاج به سائر الشركاء في الشيوع طالما لم تتم القسمة قضاءً أو رضاء مما يعتبر معه هذا التصرف بالنسبة لهم في حكم التصرف في قدر شائع فإنه ينبني على هذا أن يثبت لهم حق الأخذ بالشفعة في ذلك البيع وفقاً لصريح عبارة النص في المادة ٩٣٦ من القانون المدني .

(الطعن رقم ٧٨٤ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ١/٥/١٩٨٠)

الطعن رقم ٥٢٤ لسنة ٤٨ مكتب فني ٣٣ صفحة رقم ٣٠١

بتاريخ ١١-٠٣-١٩٨٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم : ٢

النص في الفقرة الأولى من المادة ٩٤٥ من القانون المدني على أنه " يحل الشفيع قبل البائع محل المشتري في جميع حقوقه و إلتزاماته " مفاده أن البائع و ليس المشتري هو الذي يتحمل في مواجهة الشفيع بكافة الإلتزامات التي كان يتحمل بها في مواجهة المشتري ، و من ذلك الإلتزام بنقل ملكية المبيع و تسليمه و ضمان التعرض و الإستحقاق و العيوب الخفية ، كما أنه إذا تمت الشفعة إتفاقاً إلتزم الشفيع بالوفاء بالثمن إلى البائع مباشرة إلا أن يكون هذا الأخير قد سبق أن تقاضاه من المشتري فيلتزم الشفيع بأدائه إليه .

(الطعن رقم ٥٢٤ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١١/٣/١٩٨٢)

الطعن رقم ١٣٢٦ لسنة ٤٩ مكتب فني ٣٤ صفحة رقم ١٣٢٢

بتاريخ ٢٩-٠٥-١٩٨٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم : ٣

المقرر في قضاء النقض أن الشفيع بحكم أنه صاحب حق في أخذ العقار بالشفعة من طبقة الغير بالنسبة إلى الطرفين المتعاقدين - البائع و المشتري - فله أن يتمسك بالعقد الظاهر دون العقد المستتر ، و له أن يتمسك بأن العقد الظاهر يتضمن واقعة صورية كتقديم تاريخه إلا أنه يقع عليه إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات على أساس أن هذه الواقعة تعد بمثابة واقعة مادية بالنسبة له .

الطعن رقم ١٠٢٩ لسنة ٤٩ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ١٩٣

بتاريخ ١١-٠١-١٩٨٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم : ١

الشفيع إذا فاتته الأخذ بالشفعة في البيع الإبتدائي جاز له الأخذ بها في البيع النهائي و في مواعيد هذا البيع و بشروطه ، و ذلك إذا اختلفت شروطه عن شروط عقد البيع الإبتدائي حتى و لو كان قد أسقط حقه في الأخذ بالشفعة في هذا البيع .

(الطعن رقم ١٠٢٩ لسنة ٤٩ ق جلسة ١١/١/١٩٨٤)

الطعن رقم ٢١٢٣ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٨٩٤ بتاريخ ١١-٢٥-١٩٨٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم : ٣

النص في المادة ٩٣٦٥/ب من القانون المدنى على أنه يثبت الحق في الشفعة " أ " ب " للشريك في الشيوع إذا بيع شيء من العقار الشائع إلى أجنبي ، يدل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن الحق في الشفعة يثبت للشريك على الشيوع إذا بيع قدر من العقار الشائع إلى أجنبي سواء كان هذا القدر شائعاً أو مفرزاً .

الطعن رقم ١١٢٨ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ٥٣١ بتاريخ ٢٨-٠٣-١٩٨٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم : ١

إذ كان الحق في أخذ العقار المباع بالشفعة ينشأ بمجرد بيعه دون توقف على إنذار الشفيع بإنعقاد هذا البيع من أحد طرفيه و كان المشرع قد نص في المادة ٩٤٨ من القانون المدنى على سقوط الحق في الأخذ بالشفعة إذا نزل الشفيع عنه فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه على جواز التنازل عن الحق في الأخذ بالشفعة دون توقف على إنذار الشفيع بالبيع يكون قد إلتزم صحيح القانون .

الطعن رقم ١١٢٨ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ٥٣١ بتاريخ ٢٨-٠٣-١٩٨٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم : ٢

لما كان الثابت بالمحضر الإدارى - المرفق صورته الرسمية ضمن الأوراق - أن الطاعنة قررت به أن مالك الأرض المجاورة لأرضها - و هو المطعون ضده - قام بهدم السور المحيط بأرضها و تعدى على مساحة منها و طلبت إلزامه بالتعهد بإعادة الحال إلى ما كانت عليه ، و هو ما يدل على تعاملها معه باعتباره مالكا للأرض المشفوع فيها فإن إستدلال الحكم المطعون فيه من ذلك على تنازلها عن حقها في طلب أخذها بالشفعة يكون إستدلالاً سائغاً .

(الطعن رقم ١٢٨ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٢٨/٣/١٩٨٥)

الطعن رقم ٢٤١١ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ١٢١٢ بتاريخ ٢٦-١٢-١٩٨٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم : ١

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه متى كان البيع مقصوراً على أشخاص معينين فلا يمكن حصوله لغيرهم مهما ألحت عليهم الحاجة إلى شراء العقار المبيع و مهما زايديا على ثمنه ، و يعتبر في هذه الأحوال مترواحاً بين البيع و الهبة و الصلح لأن تقدير الثمن تراعى فيه إعتبارات تتعلق بشخصية المشتري من ناحية و بمصالح عليا إجتماعية و سياسية من الناحية الأخرى و كل ذلك لا يمكن تقديره بثمن ، فالقضاء بالشفعة في مثل هذه الأحوال - يتنافى مع طبيعة العقد و فيه تفويت للأغراض المنشودة منه . لما كان ذلك و كان الثابت من الأوراق أن الطاعنين قد تمسكا في صحيفة الإستئناف بأن البيع الحاصل من أولهما لثانيهما ليس من البيوع التي يجوز فيها الشفعة إستناداً إلى أنه تصرف ذو طابع خاص روعى فيه إيثار المتصرف إليه بصفته بالصفقة لما فيه من تحقيق مصالح إجتماعية و إقتصادية لهيئة التدريس بالجامعة و أن الثمن المسمى بالعقد لا يمثل حقيقة قيمة العين المباعة وقت البيع - فإن الحكم المطعون فيه إذ رد على دفاع الطاعنين بمجرد القول " بأن الجمعية التي يمثلها الطاعن الثاني لها شخصية إعتبارية مستقلة عن الجامعة التي يمثلها الطاعن الأول " دون أن يحصن دفاعهما من أن البيع روعى فيه إعتبارات خاصة بالمشتري و أن هذه الإعتبارات كان لها أثرها في تحديد الثمن - رغم أنه دفاع جوهري من شأنه لو ثبت أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى و كان ما أورده الحكم في صده لا يواجهه و لا يصلح رداً عليه فإنه يكون معيباً بالقصور في التسبيب بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ٢٤١١ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ١٩٨٥/١٢/٢٦)

الطعن رقم ٢٤٨ . لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٤٨٦
بتاريخ ٢٤-٠٣-١٩٨٨
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة
فقرة رقم : ١

أفرد القانون رقم ٢٠٦ لسنة ١٩٥١ - المنطبق على واقعة الدعوى الباب الثاني منه لتنظيم إعادة تخطيط المدن و القرى و نص في المادة العاشرة على وجوب تخطيط حدين لكل مدينة أو قرية يحدد أولهما المدى الذى يتطلبه التوسع المنتظر فى البناء لمواجهة عدد السكان لمدة خمسين عاماً مقبلة و يحدد الثانى منطقة زراعية خارج الحد الأول لا يجوز إقامته منشآت فيها لغير الأغراض الزراعية إلا بموافقة السلطة المختصة بالتخطيط ، ثم أتبع المشرع هذا القانون بإصدار قانون نظام الحكم المحلى رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ - الذى يسرى على واقعة الدعوى - فنص فى مادته الأولى على أن تقسم الجمهورية إلى وحدات إدارية هى المحافظات و المدن و القرى و يحدد نطاق المحافظات بقرار من رئيس الجمهورية و نطاق المدن بقرار من الوزير المختص و نطاق القرى بقرار من المحافظ ، و تنفيذاً لهذا القانون أصدر رئيس الجمهورية القرار رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ الذى نص على تقسيم الجمهورية إلى محافظات و مدن و قرى وفقاً للجدول المرفقة لهذا القرار . و لما كان التقنين المدنى قد نص فى الفقرة الخامسة من المادة ٩٣٦ على أن يثبت الحق فى الشفعة للجار المالك " إذا كانت العقارات من المباني أو من الأراضى المعدة للبناء سواء كانت فى المدن أو القرى " فإن مؤدى ذلك أنه يكفى للأخذ بالشفعة فى هذه الصورة أن يكون العقار المشفوع به ملاصقاً للعقار المشفوع فيه من جهة واحدة ، و الأصل فى إعتبار الأرض معدة للبناء يكون بالرجوع إلى الخرائط التى وضعتها الحكومة تحديداً لنطاق المدينة أو القرية فى ضوء القانونين سالفى الذكر و ما صدر بشأنهما من قرارات تنفيذية .

الطعن رقم ٢٤٨ . لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٤٨٦
بتاريخ ٢٤-٠٣-١٩٨٨
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة
فقرة رقم : ٢

إذا كانت الأرض تدخل في حدود المدينة أو القرية التي تبين المدى الذي يتطلبه التوسع العمراني بالبناء فهي بحكم هذا الوضع الذي أنشأته الدولة تعتبر من الأراضي المعدة للبناء حتى ولو كانت مستغلة إستغلالاً مؤقتاً لغرض آخر ، أما إذا كانت تخرج عن تلك الحدود فهي لا تعتبر أرض بناء إلا إذا كانت قد أعدت إعداداً فعلياً لهذا الغرض و لقاضي الموضوع بهذا الصدد السلطة التقديرية للفصل في هذه المسألة بغير معقب متى أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفي لحمله ، و المعول عليه في أى من هاتين الحالتين هو بحالة الأرض وقت إنعقاد البيع الذي تولد عنه حق الشفعة .

(الطعن رقم ٢٤٨ لسنة ٥١ ق ، جلسة ٢٤/٣/١٩٨٨)

الطعن رقم ١٤٨٥ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٧٢٣

بتاريخ ٢٩-٠٦-١٩٨٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم ١ :

لما كانت الشفعة سبباً من أسباب كسب الملكية و ينشأ حق الشفع في الأخذ بالشفعة بمجرد إنعقاد البيع و لو كان غير مسجل أو غير ثابت التاريخ و كان من آثار الأخذ بالشفعة وفقاً لما هو مقرر بنص الفقرة الأولى من المادة ٩٤٥ من القانون المدني أن يحل الشفع محل المشتري في جميع حقوقه و إلتزاماته فإن مؤدى ذلك أنه لا يجوز أن يحاج الشفع في دعواه بطلب الأخذ بالشفعة باكتساب المشتري لملكية العقار المشفوع فيه بسبب الحقوق و الإلتزامات الناشئة عن عقد البيع الصادر إليه ما لم يكن حق الشفعة ذاته قد سقط بأى سبب من أسباب السقوط ، فيمتنع لذلك على هذا المشتري الإحتجاج بتملك العقار بانتقال ملكيته إليه بتسجيل العقد أو مجابهة الشفع بإكمال مدة حيازته للعقار المشفوع فيه نتيجة ضم مدة حيازة سلفه البائع تنفيذاً لإلتزامه بالتسليم الناشئ عن العقد لما في ذلك كله من منافضة لطبيعة الحق في الأخذ بالشفعة و الآثار القانونية المترتبة على ثبوت هذا الحق .

(الطعن رقم ١٤٨٥ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ٢٩/٦/١٩٨٩)

الطعن رقم ٥٩٣ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ١٢٠

بتاريخ ١٩٩٠-٠١-٠٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم ٣ :

إذ كان الحكم المطعون فيه قد إستند في قضائه بأحقية المطعون ضدهم الأربعة الأول في أخذ أرض النزاع بالشفعة إلى ما ورد في تقرير الخبير الذى ندبته محكمة الاستئناف من أن الأرض المشفوع فيها زراعية و أن لها حق إرتفاق بالرى على الأرض المشفوع بها الملاصقة لها ، مما يسوغ طلب الأخذ بالشفعة طبقاً لنص البند الثانى من الفقرة " هـ " من المادة ٩٣٦ من القانون المدني الذى يجعل حق الإرتفاق سبباً للأخذ بالشفعة إذا تعلق بالأرض المبيعة أو بأرض الجار ، فمن ثم يكون الحكم فيما إنتهى إليه سديداً ، و لا ينال منه إغفاله الرد على دفاع الطاعنين - بأن حق الإرتفاق بالرى على الأرض المشفوع بها ليس قاصراً على الأرض المشفوع فيها بل تشترك فيه أراضى أخرى مما لا يجوز معه طلب الشفعة - إذ لا عبرة بإشتراك الغير في حق الإرتفاق المقرر للأرض المشفوع فيها أو الأرض المشفوع بها على الأخرى فى تمسك الشفع بطلب الشفعة طالما أن القانون لم يشترط أن يكون هذا الحق مخصصاً لإحداهما على الأخرى وحدها ، هذا إلى أن وجود إرتفاق للغير على أرض المروى لا يخرج هذه الأرض عن ملكية صاحب العقار المشفوع به بل تظل جزءاً من هذا العقار ، إذا فمتى كان هذا الدفاع لا يستند إلى أساس قانونى صحيح و ليس من شأنه تغيير وجه الرأى فى الدعوى فإن إغفال الحكم الرد عليه لا يعد قصوراً مبطلاً له . و يكون النعى عليه بهذا الخصوص على غير أساس .

(الطعن رقم ٥٩٣ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ٤/١/١٩٩٠)

الطعن رقم ٥٧٤ لسنة ٥٧ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٣٣٧

بتاريخ ١٩٩٠-٠٦-٢١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق فى الشفعة

فقرة رقم : ٢

إذ كان الثابت أن طلب الشقيقتين أخذ عقار النزاع بالشفعة فى الدعوى رقم لسنة ١٩٧٨ مدنى الفيوم قد تحدد بعقد البيع الصادر من المالكه الأصلية للعقار إلى الطاعن و ليس بعقد البيع الثانى المؤرخ ١٧/١١/١٩٧٨ الصادر من الأخير إلى المطعون ضدهما فإنهما يكونان خارجين عن الخصومة فى دعوى الشفعة و لا يعتبران طرفاً فيها فلا تنصرف إليهما آثار الحكم النهائى الصادر فيها بثبوت الشفعة فيما ترتبه من حلول الشفعى قبل البائع محل المشتري فى جميع حقوقه و التزاماته بما فيها التزامه بدفع ثمن العقار المشفوع فيه إلى البائع إذا لم يكن قد قبضه أو إلى المشتري إذا كان قد أداه ، إذ المقصود بهذه الآثار هو عقد البيع الأول الذى باعته بموجبه المالكه العقار إلى الطاعن و إستند إليه الشفعيان فى حق الشفعة و صدر الحكم النهائى لهما بذلك فى دعوى الشفعة على أساسه . لذا فغير صحيح فى القانون قول الطاعن بحلول المطعون ضدهما محله فى إقتضاء الثمن الذى أودعه الشفعيان خزانه المحكمة على ذمة دعوى الشفعة ، لما كان ذلك ، و كان يترتب على الحكم النهائى الصادر فى دعوى الشفعة و الذى يعتبر سنداً لملكية الشفعى تعلق حق ملكية المحكوم لهما بالشفعة بعقار النزاع و إستثنائهما به مما يحول بين الطاعن و بين تنفيذ التزامه بنقل ملكية هذا العقار الناشئ عن عقد البيع الصادر منه إلى المطعون ضدهما بتاريخ ١٧/١١/١٩٨٧ فيصير هذا الإلتزام مستحيلاً بإستحقاق الشفعيين العقار المبيع بالشفعة .

الطعن رقم ٤٢٨ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ١٢٣٩

بتاريخ ١٩٩١-٠٥-٢٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق فى الشفعة

فقرة رقم : ١

مفاد النص فى المادة ٩٣٦ هـ من القانون المدنى على أن للجار المالك أن يطلب الشفعة إذا كان للأرض المبيعة حق إرتفاق على أرض الجار أو كان حق الإرتفاق لأرض الجار على الأرض المبيعة أن المشرع لم يشترط للأخذ بالشفعة أن يزول حق الإرتفاق بين العقارين إذا إجتمعا فى يد واحدة هى يد الشفعى و أن يزول هذا الحق فى الوقت ذاته بالنسبة للعقارات الأخرى التى تشترك فيه ، فزوال - هذا الحق كلية - ليس شرطاً من شروط الأخذ بالشفعة و قد إستهدف المشرع من ذلك تحرير العقارين من ريقه الإرتفاق و لو جزئياً بإجتماعهما فى يد واحدة و هو ما يتأدى إلى علاج أسباب النزاع عند تعدد الملاك (الطعن رقم ٤٢٨ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ٢٩/٥/١٩٩١)

الطعن رقم ٠٠٨٠ لسنة ١٤ مجموعة عمر ٤٤ صفحة رقم ٥٤٦

بتاريخ ١٩٤٥-٠١-١٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق فى الشفعة

فقرة رقم : ١

العلم المسقط لحق الشفعة فى معنى المادة ١٩ من قانون الشفعة هو العلم بأركان عقد البيع التى أوجبت المادة ٢١ من القانون المذكور بيانها للشفعى عند تكليفه رسمياً من قبل البائع أو المشتري بإبداء رغبته ، أى العلم التفصيلي بالمبيع و الثمن و الشروط الأساسية للبيع ، ذلك العلم الذى يمكن صاحب الحق فى الشفعة من تقرير رغبته فيها أو عنها . فإذا كان الحكم قد قضى برفض دعوى الشفعى على أساس أنه لم يظهر رغبته فى الأخذ بالشفعة فى مدى الخمسة عشر يوماً من علمه بالبيع و لم يبين قضاءه إلا على أن عقد البيع الإبتدائى حصل فى

تاريخ كذا و هو لم يظهر رغبته إلا فى تاريخ كذا " بعد فوات هذه المدة بشهور " ، و أن البائعين منهم من هم من ذوى قرابته و الآخرون يقيمون معه فى بلدة واحدة ، و أن البيع قد إقترن بتخلى البائعين عن حيازة العين المباعة إلى المشتريين ، و أنه ليس من المعقول ، و الحالة هذه ، أن يكون الشفيع جاهلاً للبيع فى حين حصوله أو بعده بقليل ، فهذا الحكم يكون قاصراً فى بيان الأسباب التى أقيم عليها إذ القرانن التى إعتد عليها ليست من القرانن القانونية التى لها مدلول خاص لا يقبل خلافه ، و هى بذاتها لا تكفى لإثبات حصول العلم الكافى الذى يتطلبه القانون .

(الطعن رقم ٨٠ لسنة ١٤ ق ، جلسة ١٩٤٥/١/١٨)

الطعن رقم ٠٠٩٧ لسنة ١٤ مجموعة عمر ٤٤ صفحة رقم ٧٣٨

بتاريخ ٢٩-١٠-١٩٤٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق فى الشفعة

فقرة رقم : ٢

إن العلم المسقط لحق الشفعة هو العلم بأركان عقد البيع التى أوجبت المادة ٢١ من القانون الشفعة بيانها للشفيع عند تكليفه رسمياً من جانب البائع أو المشتري بإبداء رغبته ، أى العلم التفصيلى بالمبيع و بالثمن و بالشروط الأساسية للبيع - ذلك العلم الذى يمكن صاحب الحق فى الشفعة من تقرير رغبته فيها أو عنها . و هذا العلم لا يصح إفتراضه بل يجب أن يقوم الدليل عليه . فإذا كان الحكم قد أثبت علم الشفيع ببيع العين المراد أخذها بالشفعة و لكنه إرتكن فى إثبات علمه بالثمن على مجرد قوله إنه لم يكن متعذراً على الشفيع ، و هو من عملاء البنك ، أن يتم علمه بالثمن فإن هذا القول لا يكفى لإثبات هذا العلم ، لأنه لا يخرج عن كونه مجرد احتمال لا يبلغ درجة القرينة الجائز الإعتداد عليها فى الإثبات ، و خصوصاً إذا كان الحكم ليس فيه ، لا فى جملته و لا فى تفصيله ، ما يعزز هذا الاحتمال و يرفعه إلى مرتبة الدليل الممكن الأخذ به ، و على الأخص إذا كان الشفيع قد وجه إلى المشفوع منه إنذاراً قرر فيه عدم علمه بظروف البيع مما مقتضاه أن المحكمة ، إذا ما أرادت أن تأخذ الشفيع بغير ما يدعى ، و يكون عليها أن تورد الإعتبارات التى من أجلها لم تعبأ بدعواه و إلا كان حكماً باطلاً لقصور أسبابه .

(الطعن رقم ٩٧ لسنة ١٤ ق ، جلسة ١٩٤٥/١٠/٢٩)

الطعن رقم ٠٠٣٠ لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥٤ صفحة رقم ٢١

بتاريخ ٢٠-١٢-١٩٤٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق فى الشفعة

فقرة رقم : ١

إذا كان ما حصلته المحكمة هو أن الشفيع إنما رفض أخذ العين المشفوع فيها بالثمن الذى طلبه المشفوع منه لإستكثاره هذا الثمن على الثمن الحقيقى ، و إستخلصت من ذلك أن الشفيع لا يعتبر متنازلاً عن طلب الشفعة ، و كان ما أورده المحكمة ثابتاً فى التحقيق و من شأنه أن يودى إلى ما إستخلصته منه فلا محل للنعى عليها أنها خالفت التحقيق .

(الطعن رقم ٣٠ لسنة ١٥ ق ، جلسة ١٩٤٥/١٢/٢٠)

الطعن رقم ٠٠٤٤ لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥٤ صفحة رقم ١٢١

بتاريخ ٠٧-٠٣-١٩٤٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق فى الشفعة

فقرة رقم : ١

إن العلم المسقط لحق الشفعة في معنى المادة ١٩ من قانون الشفعة هو العلم الواقعي بجميع أركان البيع ، و منها البائع إذا كان واحداً أو البائعون جميعهم إذا تعددوا ، و هذا العلم هو الذي يجب على المحكمة أن تتحرراه و أن تقيم على ثبوته بالذات حكمها بسقوط حق الشفعين ؛ إلا أن يكون قد إنقضى على تسجيل عقد البيع ستة شهور من تاريخ تسجيله طبقاً للمادة " ٢٢ " ، إذ أن حق الشفعة يسقط في هذه الحالة بغير حاجة إلى إثبات العلم الواقعي . فإذا كان الحكم قد قضى بسقوط حق الشفعين في الشفعة بناءً على أن إعلانه أحد البائعين برغبته في الأخذ بالشفعة و إدخاله في الدعوى كان بعد الميعاد القانوني مع علم الشفعين بأن هذا الذي أعلن بعد الميعاد كان من ضمن البائعين ، محصلاً قيام هذا العلم من كون الشركة التي يمثلها الشفعين كانت قد اشترت الأرض التي تشفع بها من هؤلاء البائعين أنفسهم و منهم ذلك البائع ، و من أن الشفعين عندما أعلن البائعين عدا البائع المذكور ذكر أنهم ورثة فلان و هذا البائع من هؤلاء الورثة ، و قانلاً إن تغيير شخص مدير الشركة طالبة الشفعة فيما بين البيع لها و البيع للمشفوع منه لا ينفي سابق علمها لأن الشركة لها شخصية واحدة مستمرة ، و إن خطأها أو تقصيرها في الإلتجاء إلى السجل لتتعرف منه على وجه الدقة أسماء جميع البائعين يحملها تبعة السهو الذي إدعت حصوله في مسودة عقدها و نتج عنه سقوط إسم ذلك البائع الأخير ، فهذا الحكم يكون قد خالف القانون لإنصرافه عن تحري العلم الواقعي الذي يحتمه القانون إلى العلم الافتراضي الذي لا يكفي في هذا المقام .

(الطعن رقم ٤٤ لسنة ١٥ ق ، جلسة ١٩٤٦/٧/٣)

الطعن رقم ١١١ . لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٢١٨
بتاريخ ١٧-١٠-١٩٤٦
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة
فقرة رقم : ٢

علم الشفعين بالبيع المعتبر قانوناً هو العلم الشامل لأركان البيع الجوهرية ، كالثمن و أسماء المشتريين ، و ذلك لكي يقدر مصلحته في طلب الشفعة و يتمكن من توجيه طلبه إلى من يجب .
(الطعن رقم ١١١ لسنة ١٥ ق ، جلسة ١٩٤٦/١٠/١٧)

الطعن رقم ١٢٦ . لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٢٧٢
بتاريخ ١٢-٠٥-١٩٤٦
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة
فقرة رقم : ٢

إن القول بحرمان الشفعين من الشفعة لمجرد كونه مساوياً للمشتري في سبب الأخذ بالشفعة غير صحيح في القانون . ذلك بأن المادة الثامنة من قانون الشفعة تقضي بأن " حق الشفعة يبقى و لو كان المشتري حائزاً لما يجعله شفعياً ، و في هذه الحالة تتبع قواعد التفضيل عند تراحم الشفعاء المقررة في المادة السابقة " ، و المادة السابعة تنص على أنه " إذا تعدد الجيران قدم منهم من تعود على ملكه منفعة من الشفعة أكثر من غيره " ، و إعمالاً لهذه النصين يكون على محكمة الموضوع أن توازن بين المنفعة التي تعود على ملك الجار الشفعين و تلك التي تعود على ملك الجار المشتري ، و أن تفصل في طلب الشفعة وفقاً لنتيجة الموازنة ، فتقضي بالشفعة للشفعين متى ثبت أن منفعة ملكه من الشفعة أكبر ، و ترفض دعواه إذا كانت المنفعة التي تعود على ملك المشتري أكبر أو إذا تساوت المنفعتان ، فإذا هي لم تفعل و رفضت دعوى الشفعة بناءً على المساواة في سببها فإنها تكون قد خالفت القانون .

الطعن رقم ٠٠٣ . لسنة ١٦ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٢٨٢
بتاريخ ٢٦-١٢-١٩٤٦
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم : ٢

العلم الذي جعله القانون بداية للميعاد المسقط لحق الشفعة هو العلم الشامل لشروط البيع الأساسية التي لا بد من علم الشفيع بها ليقدر على الموازنة بين أن يقدم طلب الشفعة أو لا يقدمه . هذا إذا كان البيع قد إقترن فعلاً بشروط من هذا القبيل و إلا فإن علم الشفيع بأركان البيع وحدها يوجب عليه المبادرة إلى طلب الشفعة في الميعاد الذي حدده القانون ، و لا يقبل منه في هذه الحالة - إذا هو آخر الطلب عن ميعاده - الإعتذار بأنه ما كان يعلم هل إقترن البيع بشروط أم لم يقترن ، لأن الأصل في التصرفات أن تكون خالية عن هذه الشروط .
(الطعن رقم ٣ لسنة ١٦ ق ، جلسة ١٩٤٦/١٢/٢٦)

الطعن رقم ٠٠٦٢ لسنة ١٦ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٣٩٥

بتاريخ ١٩٤٧-٠٤-٠٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم : ٢

إن القانون إذ جعل البيع سبباً للشفعة و جعل حق الشفيع في طلبها متولداً من مجرد تمام إنعقاد البيع على العين المشفوعة جاء نصه عاماً مطلقاً ، لا فرق فيه بين بيع بات خال من الشروط و بيع مقيد بها ، و لا بين شرط و شرط . و من ثم فالبيع المشروط فيه خيار البائع يتولد منه في الحال ، كغيره ، حق الشفيع في طلب الشفعة و تسرى عليه مواعيد السقوط و إن لم تجب له الشفعة و لا أخذ العين المشفوعة إلا بإنقضاء خيار البائع بعد أن يكون الشفيع طلب الشفعة وفقاً للقانون . و كذلك جاء نص المادة ٢٢ من قانون الشفعة على سقوط الحق فيها بمضى ستة أشهر من تسجيل عقد البيع نصاً عاماً عموماً مطلقاً شاملاً لكل أحوال الشفعة جامعاً لكل أنواع البيوع و الشفعاء مانعاً من أي إستثناء . و على ذلك فإذا قضت المحكمة بسقوط حق الشفعة بمضى ستة أشهر من تسجيل عقد البيع كان حكمها غير مخالف للقانون و لو كان البيع مقترناً بشرط الخيار و ادعى الشفيع أنه أظهر رغبته في الشفعة ثم رفع الدعوى بها في مواعيد القانون محسوبة من تاريخ سقوط ذلك الخيار .

(الطعن رقم ٦٢ لسنة ١٦ ق ، جلسة ١٩٤٧/٤/٣)

الطعن رقم ٠٠٣٠ لسنة ١٧ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٦٢٨

بتاريخ ١٩٤٨-٠٥-٢٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم : ٣

الشريك في معنى الفقرة الأولى من المادة الأولى من قانون الشفعة هو المالك على الشيوع ، و إذ كان المشتري لا يكون مالكاً إلا بتسجيل عقده ، و من وقت التسجيل لا قبله ، فإن الحكم إذا نفى حق الشفيع في الشفعة على أساس أن تسجيل عقده لحصة شائعة في القطعة التي بها الأتيان المشفوعة لاحق لعقد البيع الصادر إلى المشفوع منه لا يكون قد أخطأ .

(الطعن رقم ٣٠ لسنة ١٧ ق ، جلسة ١٩٤٨/٥/٢٠)

الطعن رقم ٠٠٤٢ لسنة ١٧ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٦٣٩

بتاريخ ١٩٤٨-٠٦-١٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الحق في الشفعة

فقرة رقم : ١

إذا كان الحكم قد إعتبر الأرض غير معدة للبناء فلا يكفي للشفعة فيها الجوار من جهة واحدة قد أقام ذلك على أن المنطقة التي تقع فيها واسعة المساحة و غالبها منزرع و أن ما فيها من أبنية قليل ، فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون " في فهم معنى الإعداد للبناء قانوناً " .

الدفع بعدم الجوار

الطعن رقم ٠٠٣٤ لسنة ١١ مجموعة عمر ٣ ع صفحة رقم ٤٠٩

بتاريخ ١٩٤٢-٠١-٢٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الدفع بعدم الجوار

فقرة رقم : ١

إذا كان المدعى عليه في دعوى الشفعة قد دفع بعدم الجوار لأن المدعى قد إختص بموجب قسمة أجريت بجزء معين من العقار المجاور و لم يعد ملكه مجاوراً للعقار المشفوع فيه ، و إستند في ذلك إلى أوراق قدمها ، و طلب التحقيق على الطبيعة للتثبيت من ذلك ، و رأت المحكمة أن الأوراق المقدمة ليس فيها ما يقتنع بأن المدعى قد خرج من الشبوع ، فإنه يكون لزاماً عليها أن تعرض لما طلبه المدعى عليه من التحقيق و تقول كلمتها فيه ما دام هو قد إتخذ وسيلة لإثبات دعواه في حالة عدم إقتناع المحكمة بكفاية ما قدمه من أسانيد . فإذا هي لم تفعل ، و لم يكن فيما عرضت له في حكمها من البحث ما يفيد الرد صراحة أو ضمناً على هذا الطلب الذي هو مستقل عن الأسانيد الأخرى و له دلالة خاصة مادية لها أثرها في مصير الدعوى ، فإن حكمها يكون باطلاً . و لا يصلح رداً على هذا الطلب قول الحكم إن المدعى عليه لم يقدم عقد القسمة أو صورة منه ما دام الثابت أن العقد لم يكن لديه لأنه لم يكن طرفاً فيه ، و ما دام العقد لم يكن قد سجل حتى كان يمكن الحصول على صورة منه .

الشفعة لحق الرقبة و حق الانتفاع

الطعن رقم ١٦١١ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١١٢١

بتاريخ ١٩٨٣-٠٥-٠٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الشفعة لحق الرقبة و حق الانتفاع

فقرة رقم : ٢

النص في المادة ٩٣٦ من القانون المدنى على أن " يثبت الحق في الشفعة [أ] لمالك الرقبة إذا بيع كل حق الإنتفاع الملابس لها أو بعضه .. [جـ] لصاحب حق الإنتفاع إذا بيعت كل الرقبة الملابس لهذا الحق أو بعضها .. " مفاده أن كلاً من حق الرقبة و حق الإنتفاع يمكن أخذه بالشفعة إذا ما توافرت شروط الأخذ بها (الطعن رقم ١٦١١ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٩٨٣/٥/٤)

العرض الحاصل من الشفيع

الطعن رقم ٠٠٧١ لسنة ١٤ مجموعة عمر ٤ ع صفحة رقم ٥٣٣

بتاريخ ١٩٤٥-٠١-١١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : العرض الحاصل من الشفيع

فقرة رقم : ١

إن القانون لا يشترط لصحة العرض الحاصل من الشفيع أن يكون بالثمن المسمى في العقد ، لإحتمال أن يكون هذا غير حقيقى فلا يكون عدلاً أن يرتبط به الشفيع . و كل ما يطلب من الشفيع هو أن يعرض الثمن الذى

يعرف أنه الثمن الحقيقي حسبما وصل إلى علمه ، فإذا نازعه المشتري في مقداره قضت المحكمة بالشفعة بالثمن الذي يتبين لها أنه الثمن الحقيقي . وإذا كان القانون لم يشترط أن يكون عرض الثمن على المشتري عرضاً حقيقياً يتبعه إيداعه ، و لم يجعل للشفيع حق تسلم المبيع إذا أودع الثمن على ذمة المشتري ، فالشفيع والحالة هذه لا يضار بإبداء إستعداده لأخذ المبيع بثمنه الحقيقي الذي تقضى به المحكمة ، لأن هذا لا يكلفه شيئاً أكثر مما يطلب ، و المشتري من جهة أخرى لا يستفيد من إبداء هذا الإستعداد ، لأن المرجع في نهاية الأمر إلى كلمة القضاء الملزمة للطرفين . و إذن فإذا قضى الحكم برفض الدفع بعدم قبول دعوى الشفعة لخلو إعلانها من إبداء الإستعداد لدفع الثمن المسمى في العقد إذا ثبتت صحته ، فإنه يكون قد أصاب (الطعن رقم ٧١ لسنة ١٤ ق ، جلسة ١٩٤٥/١/١١)

الغير في الشفعة

الطعن رقم ١٧٢ . لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٣ صفحة رقم ١٠٦٣
بتاريخ ١٥-٠٥-١٩٥٢
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : الغير في الشفعة
فقرة رقم : ١

إن الشفيع بحكم أنه صاحب حق في أخذ العقار بالشفعة هو - على ماجرى به قضاء محكمة النقض - من طلبة الغير بالنسبة إلى الطرفين المتعاقدين البائع و المشتري - فله أن يتمسك بالعقد في الظاهر دون العقد المستتر و من ثم لا يجوز أن يحاج بالعقد المستتر إلا إذا كان هذا العقد مسجلاً أو كان هو عالماً بصورية العقد الظاهر أو بوجود ورقة ضد و إذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد خالف مقتضى هذه القاعدة و قضى بعدم جواز أخذ العقارات المباعة بالشفعة تأسيساً على أن عقد البيع ليس في حقيقته إلا عقداً ساتراً لهبة فلا تجوز فيه الشفعة ، و كان هذا الخطأ قد صرف المحكمة عن بحث ما دفع به المطعون عليهما دعوى الطاعنين من أن حقهما في الشفعة قد سقط لمضى المدة القانونية من تاريخ العلم بالبيع ، لما كان ذلك ، كان الحكم متعين النقض .

(الطعن رقم ١٧٢ سنة ٢٠ ق ، جلسة ١٩٥٢/٥/١٥)

الطعن رقم ١٤٦ . لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ٦٣٥
بتاريخ ٢٥-٠٣-١٩٥٤
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : الغير في الشفعة
فقرة رقم : ١

استقر قضاء هذه المحكمة على أن الشفيع بحكم أنه صاحب حق في أخذ العقار بالشفعة يعتبر من طبقة الغير بالنسبة لطرفي عقد البيع سبب الشفعة ، فلا يحتج عليه بغير العقد الظاهر . و إذن فمتى كانت الأطنان المشفوع فيها مملوكة لمصلحة الأملك الأميرية وأن لملكها الأصليين حق استردادها بحكم القانون في خلال فترة معينة ثم تنازلاً عن هذا الحق إلى المشتري الذي تعاقده مع مصلحة الأملك ولم يشر في هذا العقد إلا لإقرارى تنازل صاحبه حق الاسترداد و لم يرد فيه ذكر للعقد الذى سبق إبرامه بين المتنازليين و بين المشتري والذى يتضمن أن مصلحة الأملك تحرر عقداً لأحد المتنازليين وهذا يحرر بدوره عقداً للمشتري و كان هذا المشتري لم يتمسك في دفاعه في أية مرحلة من مراحل التقاضى بأن الشفيع كان يعلم بالعقد المستتر حتى كان يصح الاحتجاج عليه بما ورد فيه ، فإن النعى على الحكم بأنه مسخ نصوص العقد المستتر ، أو أنه لم يلتزم بنصوصه ، أو أخطأ في تكيفه ، أو أنه لم يبت في صورته ، كل هذا النعى يكون غير منتج لا يمكن أن يحاج به مادام البيع الذى صدر من مصلحة الأملك بوصفها بائعة إلى المشتري هو الذى تقام على أساسه دعوى الشفعة .

الطعن رقم ٠٣٢٤ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١٥١٥
بتاريخ ١٩٧٥-١١-٢٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الغير فى الشفعة

فقرة رقم : ٢

الشفيع - بحكم كونه صاحب حق فى أخذ العقار بالشفعة - يعتبر من الغير بالنسبة لطرفى البيع سبب الشفعة ،
و لا يحتج عليه إلا بالعقد الظاهر متى كان حسن النية .

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

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الغير فى الشفعة

فقرة رقم : ٤

الشفيع بحكم كونه صاحب حق فى أخذ العقار بالشفعة يعتبر من طبقة الغير بالنسبة لطرفى عقد البيع سبب
الشفعة و بالتالى يحق له أن يتمسك بالعقد الظاهر فلا يحتج عليه بالعقد المستتر ، إلا أن شرط ذلك أن يكون
حسن النية ، أى ألا يكون عالماً بصورية العقد الظاهر وقت إظهار رغبته فى الأخذ بالشفعة .
(الطعن رقم ١٠٣ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٧٩/١٢/١٣)

الطعن رقم ١٠٠٦ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٢٣٥
بتاريخ ١٩٨٤-٠٥-٠٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الغير فى الشفعة

فقرة رقم : ٣

الشفيع - بحكم كونه صاحب حق فى أخذ العقار بالشفعة - يعتبر من الغير بالنسبة لطرفى البيع سبب الشفعة و
لا يحتج عليه إلا بالعقد الظاهر متى كان حسن النية ، فالثمن المسمى بعقد البيع المشفوع فيه إذا كان صورياً
و أقل من الثمن الحقيقى فإن للشفيع باعتباره من الغير فى هذا العقد أن يأخذ بالعقد الظاهر طالما كان حسن
النية و لا يلتزم إلا بدفع الثمن المذكور فيه ، و بحث توافر حسن النية لدى الشفيع و عدم علمه بصورية الثمن
المسمى بعقد البيع المشفوع فيه هو من مسائل الواقع التى لمحكمة الموضوع الحق فى تقديرها و لا رقابة
لمحكمة النقض عليها فى ذلك متى كان إستخلاصها سانعاً .

الفرق بين العقار المبيع مشاعاً و العقار المبيع مفرز

الطعن رقم ٠٠٤٥ لسنة ١٨ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ١٤٤
بتاريخ ١٩٤٩-١٢-٢٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : الفرق بين العقار المبيع مشاعاً و العقار المبيع مفرز

فقرة رقم : ٤

إن المادة ١١ من قانون الشفعة بنصها على أنه " إذا بيع العقار لعدة أشخاص مشاعاً بينهم فلا تجوز الشفعة
إلا فيه بتمامه ، أما إذا عينت فى العقد حصة كل منهم مفروزة كان للشفيع الحق فى طلب أخذه بتمامه أو أخذ
حصة واحدة أو أكثر مع مراعاة القواعد المقررة لطلب الأخذ بالشفعة " - بنصها على هذا قد تناولت حالتين :
الأولى - بيع العقار لعدة أشخاص مشاعاً بينهم ، ففى هذه الحالة لا تصح الشفعة إلا فى العقار بتمامه . الثانية
- بيع العقار لعدة أشخاص مع تعيين حصة كل منهم مفروزة ، فيكون للشفيع الحق فى طلب أخذ العقار بتمامه
أو أخذ حصة واحدة أو أكثر إذا توافرت شروط الشفعة بالنسبة إليها . ويستفاد من نص الفقرة الأولى من

المادة المذكورة الذى يؤكد نص الفقرة الثانية ، أن مناط تطبيقها فى الحالتين أن يكون المبيع عقاراً بتمامه لعدة مشترتين . فإذا كان المبيع جزءاً شائعاً فى عقار إمتنع تطبيق الفقرة الأولى المشار إليها ووجب الرجوع إلى القواعد العامة و هى تجيز الشفعة فى بيع كل حصة مشاعة متى توافرت أسباب الشفعة فيها . فإذا كان الحكم قد أسقط حق الشفعى قبل أحد المشترين إستناداً إلى الفقرة الأولى من المادة سألقة الذكر مع أن المبيع إنما كان جزءاً شائعاً فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٤٥ لسنة ١٨ ق ، جلسة ٢٩/١٢/١٩٤٩)

انتقال حق الشفعة بالميراث

الطعن رقم ٠٩٠٣ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٦١١ بتاريخ ١٩٨١-٠٢-٢٤
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعى : انتقال حق الشفعة بالميراث
فقرة رقم : ١
من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن حق الشفعة من الحقوق التى يجرى فيها التوارث ، و هو حق غير قابل للتجزئة ، يثبت لكل وارث إذا انفرد به ، و لهم جميعاً إذا إجتمعوا عليه .
(الطعن رقم ٩٠٣ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ٢٤/٢/١٩٨١)

الطعن رقم ١٢١٨ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٦٣١ بتاريخ ١٩٨٧-٠٤-٢٨
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعى : انتقال حق الشفعة بالميراث
فقرة رقم : ٢
حق الشفعة - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو من الحقوق التى يجرى فيها التوارث .

إيداع الثمن

الطعن رقم ٠٣٢٨ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٣٩١ بتاريخ ١٩٥٣-٠١-٢٢
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعى : إيداع الثمن
فقرة رقم : ٢
إن كلا من رفع الدعوى وقيدتها إجراء يختلف عن الآخر و من ثم لا يكون هناك مع وضوح نص المادة ٩٤٢/٢ - مدنى مجال للخلط بين هذين الإجراءين ، و يكون القول بأن القانون إذ شرط فى المادة المشار إليها لقبول دعوى الشفعة وجوب إيداع الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع خزانة المحكمة فى خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان الرغبة و قبل رفع الدعوى إنما قصد إلى أن يتم الإيداع فى الميعاد المذكور قبل قيدتها و أنه لا عبرة بحصول الإيداع قبل رفعها هو قول غير صحيح فى القانون .
(الطعن رقم ٣٢٨ لسنة ٢٠ ق ، جلسة ٢٢/١/١٩٥٣)

الطعن رقم ٠٥٤ لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ٦٥٧ بتاريخ ١٩٥٥-٠٢-١٠
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعى : إيداع الثمن

فقرة رقم : ٣

لما كانت الفقرة الثانية من المادة ٩٤٢ من القانون المدني الجديد توجب على الشفيع أن يودع في خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة خزانة المحكمة الكائن بدائرتها العقار كل الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع ، و رتبت على عدم اتمام الإيداع في الميعاد المذكور و على الوجه المتقدم سقوط الحق في الشفعة كان مفاد ذلك أن الإيداع الكامل و في الميعاد المذكور أصبح شرطاً أساسياً لقبول طلب الشفعة و إجراء جوهرياً من إجراءاتها ، و لا تعتبر الدعوى قائمة في نظر القانون الا بتحقيق حصوله . و إذن فمتى كان الواقع هو أن الشفيع قد بادر برفع دعواه اعتماداً على علم تلقائي دون انتظار لإعلان اظهار الرغبة من جانب البائع أو المشتري و أودع ما ظنه الثمن الحقيقي ثم ظهر أنه على خلافه فإنه يكون بذلك مجازفاً وعليه خطره و يكون بهذا الإيداع الناقص قد عرض حقه في الأخذ بالشفعة للسقوط .

(الطعن رقم ٥٤ سنة ٢٢ ق ، جلسة ١٠/٢/١٩٥٥)

الطعن رقم ١٩٧ . لسنة ٢٧ مكتب فنى ١٢ صفحة رقم ٦١٩

بتاريخ ١٦-١٠-١٩٦١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : ايداع الثمن

فقرة رقم : ١

تضمن نص المادة ٩٤٢/٢ من القانون المدني شرطين أولهما : أن يودع الشفيع الثمن الحقيقي خزانة المحكمة خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان الرغبة . والثاني : أن يكون هذا الإيداع سابقاً على رفع الدعوى . وقد هدف المشرع من حصول هذا الإيداع قبل رفع الدعوى إلى ضمان الجدية في طلب الشفعة و لم يحدد فاصلاً زمنياً معيناً بين الإيداع و رفع الدعوى فاشتراط حصول الإيداع في اليوم السابق هو قيد آخر لا يحتمله النص و لا يتفق مع فكرة التيسير في الميعاد التي أخذ بها الشارع . أما التحدى بالمادة ٢٠ من قانون المرافعات فمردود بأن القانون قد شرط ميعادين أحدهما محدد بالأيام له بداية و نهاية و الثاني غير محدد بالأيام و إنما بفواصل زمنية غير محددة و هو مجرد الأسبقية أو القبلية على رفع الدعوى مما لا محل معه لإعمال حكم تلك المادة .

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٢٧ ، جلسة ١٦/١٠/١٩٦١)

الطعن رقم ٥٦٥ . لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٩ صفحة رقم ١٥٩٤

بتاريخ ٢٦-١٢-١٩٦٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : ايداع الثمن

فقرة رقم : ٢

متى أعلن الشفيع رغبته رسمياً إلى كل من البائع و المشتري - و لو كان قبل إنذاره من أيهما - فإن هذا الإعلان ينتج جميع آثاره القانونية فيسرى من تاريخه ميعاد الثلاثين يوماً التي أوجب القانون أن يتم في خلاله إيداع كل الثمن الحقيقي الذي حصل به و رفع دعوى الشفعة و قيدها بالجدول و إلا سقط حق الأخذ بالشفعة ذلك لأن المشرع قد نص في الفقرة الثانية من المادة ٩٤٢ و في المادة ٩٤٣ على سريان ميعاد الثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة الوارد ذكره في الفقرة الأولى من المادة ٩٤٢ و لم يعلق سريانه على إنقضاء ميعاد الخمسة عشر يوماً الوارد في المادة ٩٤٠ و كل ما أشرطه القانون في هذا الإعلان هو أن يكون رسمياً و أن يوجه من الشفيع إلى كل من البائع و المشتري و لم يستلزم فيه أن يكون حاصلًا بعد الإنذار الذي يوجهه البائع أو المشتري .

الطعن رقم ٥٧٥ . لسنة ٣٥ مكتب فنى ٢١ صفحة رقم ٤٧٠

بتاريخ ١٩-٠٣-١٩٧٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : ايداع الثمن

فقرة رقم : ١

الشفعة رخصة تجيز تملك العقار المبيع كله أو بعضه و لو جبراً على المشتري و البائع بما قام عليه من الثمن و المون، و الحكم الذي يصدر نهائياً بثبوتها يعتبر سنداً لملكية الشفيع يقوم مقام عقد البيع الذي يترتب عليه أن يحل الشفيع قبل البائع محل المشتري في جميع حقوقه و التزاماته . لما كان ذلك فإنه يجب على الحكم بهذه المثابة أن يعنى بتحديد الثمن الذي يلتزم الشفيع بدفعه مقابل تملكه العقار ، سواء للبائع إذا لم يكن قد قبضه أو للمشتري إذا كان قد أداه . و إذ كان الحكم قد أغفل النص في أسبابه و منطوقه على الثمن الواجب على الشفيع دفعه لقاء امتلاك العين المشفوع فيها ، فإنه يكون قد خالف القانون ، و لا يغير من ذلك تقريره في الأسباب أن الثمن مودع و غير متنازع فيه ، إذ يتعين عليه أن يبين صاحب الحق في هذا الثمن المودع . (الطعن رقم ٥٧٥ لسنة ٣٥ ق ، جلسة ١٩٧٠/٣/١٩)

الطعن رقم ٥٤١٤ لسنة ٣٨ مكتب فني ٢٥ صفحة رقم ٥٠٢

بتاريخ ١٤-٠٣-١٩٧٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : ايداع الثمن

فقرة رقم : ٣

إذ كانت المادة ٩٤٢ من القانون المدني توجب على الشفيع إيداع كامل الثمن ضماناً لجدية طلب الشفعة ، و جعلت الجزاء على مخالفة ذلك هو سقوط الحق في الأخذ بالشفعة مما يدل على أن الشارع قد تعمد في القانون الجديد - خلافاً لقانون الشفعة القديم - إغفال ملحقات الثمن فيما يجب إيداعه ، إكتفاء منه بتنفيذ حق الشفعة بإيداع الثمن الحقيقي فحسب مما يتعين معه أعمال هذا القيد في أضيق الحدود ، دون أن ينسحب إلى ملحقات الثمن التي لم يرد بها تكليف في القانون ، فإن إغفال الحكم المطعون فيه الرد على ما يثيره الطاعنان بسبب النعي - من سقوط حق المطعون عليه الأول في الأخذ بالشفعة لعدم إشتمال صحيفة الدعوى على إستعداده لدفع الملحقات - لا يعيبه القصور .

(الطعن رقم ٤١٤ لسنة ٣٨ ق ، جلسة ١٩٧٤/٣/١٤)

الطعن رقم ٥٧١٨ لسنة ٤١ مكتب فني ٢٧ صفحة رقم ٣٤٧

بتاريخ ٢٩-٠١-١٩٧٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : ايداع الثمن

فقرة رقم : ١

إذ أوجب الشارع في الفقرة الثانية من المادة ٩٤٢ من القانون المدني على الشفيع أن يودع في خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان الرغبة في الشفعة خزانة المحكمة الكائن في دائرتها العقار كل الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع ، مع مراعاة أن يكون هذا الإيداع قبل رفع الدعوى بالشفعة ، وإذ رتب على عدم إتمام الإيداع في الميعاد المذكور على الوجه المتقدم سقوط حق الأخذ بالشفعة ، فقد دل على أن إيداع كامل الثمن الحقيقي في ذلك الميعاد هو شرط لقبول دعوى الشفعة فلا يملك البائع إعفاء الشفيع من شرط أوجبه القانون ، لأنه فضلاً عن أن هذا الإعفاء مخالف لصريح النص ، فإن الشرط المذكور لم يتقرر لمصلحة البائع وحده ، و إنما وضع لمصلحة من يكون له الحق في الثمن المودع كله أو بعضه عندما يثبت حق الشفعة بحكم نهائي ، سواء كان صاحب هذا الحق هو المشتري الذي عجل كل الثمن أو بعضه للبائع ، أم هو البائع الذي لم يستوف الثمن كله و لا تعارض بين إشتراط القانون هذا الإيداع لقبول دعوى الشفعة و بين ما نص عليه في المادة ٩٤٥/٩ من القانون المدني من أنه لا يحق للشفيع الإنتفاع بالأجل الممنوح للمشتري في دفع الثمن إلا برضاء البائع ، ذلك أن هذا النص الأخير إنما ورد بصدد بيان آثار الشفعة ، أي بعد أن يثبت حق الشفيع في الشفعة رضاء أو قضاء ، و يصبح الثمن من حق البائع وحده فيكون له في هذه الحالة أن يمنح الشفيع في الوفاء به الأجل الممنوح للمشتري ، و من ثم لا يجوز استناداً إلى هذا النص تخويل البائع حق الإعفاء من

شرط أوجبة القانون لقبول دعوى الشفعة . وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإن النعى عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس .
(الطعن رقم ٧١٨ لسنة ٤١ ق ، جلسة ١٩٧٦/١/٢٩)

الطعن رقم ٥٨٨ لسنة ٤٥ مكتب فني ٢٩ صفحة رقم ١٥٩٥
بتاريخ ١٩٧٨-٠٦-٢٨
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : ايداع الثمن
فقرة رقم : ١

أوجب الشارع في الفقرة الثانية من المادة ٩٤٢ من القانون المدني على الشفيع أن يودع - في خلال الميعاد الذي حدده - خزانة المحكمة الكائن في دائرتها العقار كل الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع ، و رتب على عدم إتمام الإيداع على هذا النحو سقوط حق الأخذ بالشفعة ، و قد دل بذلك على أن يدفع كامل الثمن الحقيقي في الميعاد بالكيفية التي حددها - هو شرط أساسي لقبول دعوى الشفعة مما يخول المحكمة أن تقضى من تلقاء نفسها بسقوط حق الشفيع في الأخذ بالشفعة إن هو أخل بما أوجبه عليه الشارع في خصوص إيداع الثمن ، و يجيز لمحكمة النقض أن تثير ذلك في الطعن - بإعتباره مسألة تتعلق بالنظام العام متى كانت واردة على ما رفع عنه الطعن و كانت جميع العناصر التي تتيح الإلزام بها قد توافرت لدى محكمة الموضوع . و من المقرر أن إيداع الثمن بإعتباره إجراء من إجراءات دعوى الشفعة يتعين إتخاذها أمام المحكمة المختصة قانوناً بنظرها و إلا سقط الحق في الأخذ بالشفعة و إذ كان المطعون ضده قد أودع الثمن خزانة المحكمة الجزئية دون المحكمة الابتدائية الواقع بدائرتها العقار المشفوع فيه و التي أحيلت إليها الدعوى لنظرها باتفاق الخصوم بإعتبارها المحكمة المختصة بنظرها ، و قد دفع الطاعنان أمامها بسقوط حق المطعون ضده في الأخذ بالشفعة لعدم إيداع الثمن خزانتها ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بأحقية في أخذ العقار بالشفعة مقابل الثمن المودع خزانة المحكمة الجزئية يكون قد خالف القانون و أخطأ في تأويله و تفسيره .
(الطعن رقم ٤٨٨ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١٩٧٨/٦/٢٨)

الطعن رقم ٥٤٢ لسنة ٤٧ مكتب فني ٣٢ صفحة رقم ١٣٢
بتاريخ ١٩٨١-٠١-٠٨
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : ايداع الثمن
فقرة رقم : ٢

لا على الحكم المطعون فيه إن إكتفى - عند الرد على الدفع بعدم إيداع الشفيع لملاحقات الثمن - بالقول بأن الشفيع قد أودع كامل الثمن و لم يتعرض للملاحقات إذ جرى قضاء هذه المحكمة بعد العمل بالقانون المدني الحالي على تقرير أن الشارع قد تعمد إغفال ملحقات الثمن فيما يجب إيداعه إكتفاء منه بتقييد حق الشفعة بإيداع الثمن الحقيقي فحسب مما يجب معه إعمال هذا القيد في أضيق الحدود فلا ينسحب إلى الملحقات التي لم يرد بها تكليف في القانون .

الطعن رقم ١٦٤٤ لسنة ٥١ مكتب فني ٣٦ صفحة رقم ٥٦٥
بتاريخ ١٩٨٥-٠٤-٠٩
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : ايداع الثمن
فقرة رقم : ٥

إنه و لنن كان المشرع لم يلزم الشفيع سوى بإيداع الثمن الحقيقي فحسب و أغفل ملحقات الثمن فيما يجب إيداعه بما ينبنى عليه عدم سقوط الحق في الأخذ بالشفعة في حالة عدم إيداع الملحقات إلا أن دعوى الشفعة تتسع مع هذا لبحث النزاع الذي يقوم بين طرفي الخصومة حول إلزام الشفيع بأداء ملحقات الثمن من

مصرفات رسمية و غير رسمية بحيث يتعين على المحكمة أن تفصل في هذه المنازعة سواء أثيرت من جانب الشفيع أو المشتري ما دامت مطروحة عليها - لما كان ذلك و كان البين من الأوراق أن الشفعاء المطعون ضدهم طلبوا الحكم بأحقيتهم في أخذ العقار بالشفعة مقابل الثمن و المصاريف و الملحقات ، و أن الخصوم تجادلوا أمام محكمة الدرجة الأولى دفعاً و رداً في شأن قيمة هذه الملحقات و وجه الشفعاء للطاعنين اليمين الحاسمة في شأن قيمة السمسرة و مصاريف المهندس الذي عاين العقار - كما استمرت المجادلة بين الخصوم في ذلك الشأن أمام محكمة الاستئناف بما مؤداه أن النزاع بشأن قيمة الملحقات التي يلزم الشفعاء بدفعها للطاعنين كان مطروحاً مع طلب الشفعة أما محكمة الموضوع و من ثم فهي تلزم بالفصل فيه باعتبار أن الخصومة حق مشترك بين طرفيها و قد طرح كل منهما أمر هذه الملحقات في دفاعه و طلباته الموضوعية في الدعوى بما ينتفى معه وجه القول بوجوب المطالبة بها إستقلاً بطلب عارض رغم كونها مطروحة فعلاً من جانب الطرفين و تنازلهم فيها طلباً و دفاعاً - لما كان ما تقدم و كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن الشفيع لا يلزم بإيداع ملحقات الثمن بخزينة المحكمة و أن الطاعنين و شأنهم في المطالبة بها بدعوى مستقلة بعد أن تقاعسوا عن إتخاذ الإجراء المناسب للمطالبة بها في دعوى الشفعة فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون و الخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٦٤٤ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١٩٨٥/٩/٤)

الطعن رقم ١٧٢ . لسنة ٥٤ مكتب فني ٤٢ صفحة رقم ٤٤٦
بتاريخ ١٤-٠٢-١٩٩١
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : ايداع الثمن
فقرة رقم : ٢

إيداع كامل الثمن الحقيقي في الميعاد و على الوجه المبين في المادة ٩٤٢ من القانون المدني هو شرط لقبول دعوى الشفعة . فإن تخلف هذا الشرط في الدعوى رقم ٣٦٣ لسنة ١٩٦٩ مدني دمنهور الابتدائية لا يمنع الشفعاء من تداركه و إعلان رغبتهم في أخذ أرض النزاع بالشفعة في صحيفة الدعوى رقم ٤٨١ لسنة ١٩٦٩ مدني دمنهور الابتدائية التي رفعت رأساً على البانعين و المشتري ما دامت إجراءات هذه الدعوى قد إتخذت في وقت كان ميعاد إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة لم يزل مفتوحاً بسبب عدم توجيه الإنذار إلى الشفعاء بحصول البيع أصلاً طبقاً لما أوضحته المادة ٩٤١ سالف الذكر و عدم تمام إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في صحيفة الدعوى الأولى لجميع أطراف البيع لسبب لا يسأل عنه الطاعنون متى كان لم يوجه إليهم إنذار بالبيع يتضمن بياناً بموطن المطعون ضدها العشرة التي لم يتم إعلانها من قبل بتلك الرغبة .

(الطعن رقم ١٧٢ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ١٩٩١/٢/١٤)

الطعن رقم ٠٠٦٦ . لسنة ١٤ مجموعة عمر ٤٤ صفحة رقم ٥٦٨
بتاريخ ١٥-٠٢-١٩٤٥
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : ايداع الثمن
فقرة رقم : ١

إن القانون لم يشترط لصحة طلب الشفعة أن يقوم الشفيع بدفع أو إيداع الثمن المسمى في العقد و الملحقات التي يديها المشتري ، كما أنه لم يجعل من مسقطات الشفعة إمتناع الشفيع عن الدفع أو الإيداع بعد تكليفه بذلك من المشتري . و ليس من المعقول أن يحتم القانون شيئاً من ذلك لأن فيه إرهاقاً للشفيع بلا مقتض و إعانة للمشتري على التحكم في الشفيع . فمتى قام الشفيع بما يفرضه عليه القانون في المواعيد التي عينها من إعلان الرغبة و رفع الدعوى ، و لم يكن قد صدر منه ما يصح إعتباره قانوناً تنازلاً عن حقه ، فلا يجوز إعتباره غير جاد في طلبه بناء على مجرد إمتناعه عن إجابة المشتري لما يفرضه عليه تحكماً من تكاليف لم ينص عليها القانون و لا يلزم بها الشفيع إلا بحكم القضاء .

و لا يعتبر الشفيع متنازلاً عن حقه فى الشفعة إلا إذا صدر منه ما يفيد أنه إعتبر المشتري مالكا نهائياً للمبيع .
و لا يكفى فى ذلك أن يكون الشفيع و هو مستأجر للأرض المشفوع فيها قد إتفق مع البائع على فسخ إجارتها
و تعهد له بتسليمها إلى المشتري و لم يبادر إلى طلبها بالشفعة قبل أن يتكبد المشتري مصاريف التسجيل و
غيرها ، فإن القانون قد جعل للشفيع مدة خمسة عشر يوماً لإبداء رغبته ، فمتى أبداها فى هذا الميعاد فلا
يصح أن يؤخذ بعدم إبدائها بعد العلم بالببيع مباشرة أو بعده بأيام قلائل .
(الطعن رقم ٦٦ لسنة ١٤ ق ، جلسة ١٥/٢/١٩٤٥)

بائع الاطيان المشفوع فيها

الطعن رقم ٠٢٨٤ لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٧ صفحة رقم ٢٩٦
بتاريخ ١٩٥٦-٠٣-٠٨
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : بائع الاطيان المشفوع فيها
فقرة رقم : ٣
متى تعدد أوصياء التركة البائعين للأطيان المشفوع فيها ولم يرخص بانفرادهم فى العمل فان إختصاصهم فى
دعوى الشفعة هو مما يلزم معه تبادل الرأى فيما بينهم ، و كان عليهم أن يعملوا مجتمعين و ذلك وفقاً
للمادتين ٨٨٥/٢ و ٧٠٧ من القانون المدنى .
(الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٢٢ ق ، جلسة ٨/٣/١٩٥٦)

الطعن رقم ١٢١٨ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٦٣١
بتاريخ ١٩٨٧-٠٤-٢٨
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : بائع الاطيان المشفوع فيها
فقرة رقم : ١
للبائع أن يطلب الشفعة فى البيع الصادر من المشتري - أو من أحد ممن تلقوا الحق عنه - متى توافرت شروط
هذا الطلب .

الطعن رقم ٠٦١٣ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٧٣٢
بتاريخ ١٩٩١-٠٣-١٣
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : بائع الاطيان المشفوع فيها
فقرة رقم : ٢
المقرر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه متى كان البيع مقصوراً على أشخاص معينين فلا يمكن
حصوله لغيرهم مهما ألحت عليهم الحاجة إلى شراء العقار المبيع و مهما زaidوا على ثمنه و يعتبر البيع فى
هذه الأحوال مطروحاً بين البيع و الهبة و الصلح لأن تقدير الثمن تراعى فيه إعتبارات تتعلق بشخصية
المشتري و كل ذلك لا يمكن تقديره فالقضاء بالشفعة فى مثل هذه الأحوال يتنافى مع طبيعة العقد و فيه تفويت
للأغراض المنشودة منه لأن الثمن المسمى بالعقد لا يمثل حقيقة قيمة العين المباعة وقت البيع .

الطعن رقم ٠٠٥٥ لسنة ١٤ مجموعة عمر ٤٤ صفحة رقم ٥٨٠
بتاريخ ١٩٤٥-٠٣-٠١
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : بائع الاطيان المشفوع فيها
فقرة رقم : ١

إذا كان عقد البيع قد حرر باعتباره صادراً من كل الورثة عن جميع المنزل موضوع العقد ، و كان بعض الورثة لم يوقعه فإن من أمضى منهم العقد يصبح مرتبطاً قبل المشتري عن حصته التي يملكها ، و للمشتري أن يطالبه دائماً بنفاذ البيع في حصته و لا يجوز له أن يتحلل من هذا الارتباط بناء على إمتناع باقي الشركاء عن التوقيع . و إقرار البائعين في العقد بتضامنهم في نفاذ البيع و صحته ليس معناه أن الواحد منهم يبيع أكثر من حصته ، و لا أن إنعقاد البيع فيها لا يتم إلا إذا باع باقي الشركاء حصصهم ، بل معناه أن الواحد منهم ضامن صحة البيع و نفاذه في حصته ثم في حصص الآخرين أيضاً . و إذن فتكييف المحكمة مثل العقد بأنه مشروع بيع لم يتم مع دلالة ظروف الدعوى و أوراقها على أن طرفيه قد اعتبره عقد بيع بات ملزم لهما و ترتيبها على هذا أنه لا تصح فيه الشفعة . ذلك منها يكون خطأ .

(الطعن رقم ٥٥ لسنة ١٤ ق ، جلسة ١٩٤٥/١٣/١)

بيع الاراضى التى آلت الى الحكومة

الطعن رقم ٥٦ لسنة ١٤ مجموعة عمر ٤٤ صفحة رقم ٥٩٤ بتاريخ ١٩٤٥-٠٣-٢٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : بيع الاراضى التى آلت الى الحكومة

فقرة رقم : ١

إنه و إن كان صحيحاً أن ملكية الحكومة لما يؤول إليها نتيجة تدخلها لصيانة الثروة العقارية ليست ملكية عادية بل هي ملكية من نوع خاص تختلف في تكييفها وجهات النظر ، هل هي ملكية معلقة على شرط فاسخ ، أم هي ملكية وكيل لحساب موكله ، أم ملكية فضولى لحساب غيره ، إلا أنه مهما يكن الرأى القانونى الذى يستعان به في تكييفها فإن أقصى نتائجه - إذا صح قبول هذه النتائج - أن المدين نفسه هو الذى يمكن أن يعتبر مالكاً لم يتجرد عن ملكيته منذ نزعته منه إلى يوم أن إستردها من الحكومة . أما غير المدين ممن يكون قد إستعمل حق الأولوية و إشتري العين من الحكومة فإنه يملك ما إشتراه ملكية جديدة عليه . و هذه الملكية لا تثبت له بحكم قانون التسجيل إلا من يوم تسجيل عقده الذى إشتري به من الحكومة ، فمثله لا يجوز له أن يشفع فيما بيع بعقد سجل قبل تسجيل عقده هو .

(الطعن رقم ٥٦ لسنة ١٤ ق ، جلسة ١٩٤٥/٢٢/٣)

الطعن رقم ٣٦ لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥٤ صفحة رقم ١٦١ بتاريخ ١٩٤٦-٠٥-١٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : بيع الاراضى التى آلت الى الحكومة

فقرة رقم : ١

إن مجلس الوزراء إذ أصدر في ٢٧ من نوفمبر سنة ١٩٣٥ قراره بالموافقة على مذكرة وزارة المالية التي تضمنت شروط بيع الاراضى التى آلت الى الحكومة نتيجة تدخلها بالشراء لصيانة الثروة العقارية الزراعية إنما كان يباشر سلطته الإدارية التي تجعل منه قيماً على الملك الخاص للدولة ، له أن يضع من الشروط لبيع هذا الملك ما يراه محققاً للصالح العام . فما يصدر منه في هذا الشأن من قرارات هو من قبيل القرارات الإدارية . و إذا كان المرسوم بقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٣١ الذى نص على فتح إعتداد بمبلغ مليون جنيه لمساعدة ملاك الاراضى الزراعية المهتدة بخطر نزع الملكية قد أذن مجلس الوزراء في أن يحدد كيفية هذه المساعدة و شروطها فإن هذا الإذن لا يسوغ إعتبار ما صدر من المجلس من القرارات الخاصة بتدخل الحكومة لشراء الاراضى الزراعية أو بيع ما إشتريته منها بشروط معينة في حكم القوانين ، فهي لا يمكن أن تكون ناسخة لأحكام الشفعة . و إذا كان قرار مجلس الوزراء سالف الذكر قد تضمن إيجاباً من الحكومة أوجبت به على نفسها أن ترد لكل مالك ملكه الذى نزع منه بمجرد طلبه في مدى خمس سنوات مقابل ثمنه الذى رسا به المزداد عليها ، و إذا كان المدين المنزوعة ملكيته هو قانوناً في حكم البائع ، فإن قبول المدين المذكور هذا

الإيجاب لا يكون إنشاءً لبيع مستحدث و إنما هو إتفاق على التقايل فى البيع القديم و التراد فى المبيع و الثمن . و أما إذا ما تنازل المدين المنزوعة ملكيته إلى آخر عن حقه فى إسترداد أرضه على أساس التقايل فى البيع الذى آلت به الأرض إلى الحكومة ، و قبلت الحكومة هذا التنازل و تصرفت على موجهه فى الأرض إلى المتنازل إليه ، فإن هذا التصرف الذى من شأنه أن يحدث للمتنازل إليه ملكية لم تكن له من قبل يكون بيعاً ، و من ثم تجوز فيه الشفعة .

(الطعن رقم ٣٦ لسنة ١٥ ق ، جلسة ١٩٤٦/٥/١٦)

الطعن رقم ١٢٧ . لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ١٧٦

بتاريخ ١٦-٠٥-١٩٤٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : بيع الاراضى التى آلت الى الحكومة

فقرة رقم : ١

إن القرار الذى أصدره مجلس الوزراء فى ٢٧ من نوفمبر سنة ١٩٣٥ بالموافقة على مذكرة وزارة المالية التى تضمنت شروط بيع الاراضى التى آلت إلى الحكومة نتيجة تدخلها بالشراء لصيانة الثروة العقارية الزراعية قد تضمن إيجاباً من الحكومة أوجبت به على نفسها أن ترد لكل مالك ملكه الذى نزع منه بمجرد طلبه فى مدى خمس سنوات مقابل ثمنه الذى رسا به المزاد عليها ، و لما كان المدين المنزوعة ملكيته هو قانوناً فى حكم البائع ، فإن هذا الإيجاب متى قبله المدين المذكور لا يكون إنشاءً لبيع مستحدث و إنما هو إتفاق على التقايل فى البيع القديم و التراد فى المبيع و الثمن ، و متى كان هذا هو التكييف الصحيح للعقد المكون من عرض الحكومة و قبول المالك الأصلي لهذا العرض ، فإن إفراغ التراد فى صورة عقد بيع ليس من شأنه أن يؤثر فى صحة هذا التكييف ، و لهذا لا يجوز أن يكون هذا التصرف موضوع شفعة .

(الطعن رقم ١٢٧ لسنة ١٥ ق ، جلسة ١٩٤٦/٥/١٦)

الطعن رقم ١٤٤ . لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ١٧٧

بتاريخ ١٦-٠٥-١٩٤٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : بيع الاراضى التى آلت الى الحكومة

فقرة رقم : ١

إذا قبل المدين المنزوعة ملكيته الإيجاب الذى أوجبه الحكومة على نفسها بمقتضى قرار مجلس الوزراء الصادر فى ٢٧ من نوفمبر سنة ١٩٣٥ المتضمن شروط بيع الاراضى التى آلت إلى الحكومة نتيجة تدخلها بالشراء لصيانة الثروة العقارية ، فإن ذلك لا ينشئ بيعاً مستحدثاً و إنما هو إتفاق على التقايل . و التقايل فى عقد من العقود هو إتفاق بين طرفيه على إلغائه و رفع آثاره . و هذا الإتفاق هو عقد جديد فاسخ للعقد الأول . فإذا كان العقد الأول قد ترتب عليه إنتقال حق الملكية فى عقار ، فإن التقايل فيه من شأنه أن ينقل هذا الحق ممن آل إليه إلى صاحبه الأصلي ، و من ثم يكون تسجيله لازماً لإنتقال الملكية إليه عملاً بنص المادة الأولى من قانون التسجيل ، و هو ليس من العقود المقررة للملكية المعفاة من التسجيل . فإذا هو لم يسجل فإنه لا يملك المشتري و لا يصلح لأن يشفع بالعين التى هى محله .

(الطعن رقم ١٤٤ لسنة ١٥ ق ، جلسة ١٩٤٦/٥/١٦)

بيع جزء شائع فى العقار

الطعن رقم ١٨٩ . لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٧١

بتاريخ ٠١-٠٣-١٩٧٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : بيع جزء شائع فى العقار

فقرة رقم : ١

للمشيع إذا بيع جزء شائع في العقار لمشتريين متعددين على الشيوع أن يأخذ بالشفعة في نصيب أحد المشتريين متى توافرت أسباب الشفعة دون أنصبه الباقيين ، و لا يكون في هذا تجزئة للشفعة لأنها مجزأة من الأصل ، و إذ كان الثابت أن عقد البيع موضوع الدعوى تضمن بيع قطعتين " الأولى " شائعة في ... " و الثانية " شائعة في ... فإنه إذا امتنع الأخذ بالشفعة بالنسبة لنصيب أحد المشتريين فإن ذلك لا يمنع الأخذ بها بالنسبة لأنصبه المشتريين الآخرين متى توافرت أسباب الشفعة فيها ، و إذ تضمن دفاع الطاعنين أمام محكمة الاستئناف أنه مع التسليم جدلاً بقيام القرابة و المصاهرة المانعة من الأخذ بالشفعة من المطعون عليها الأولى ، فإن ذلك لا يؤدي إلى رفض الشفعة بالنسبة لباقي المشتريين و إذ كان الحكم المطعون فيه قد أورد أن الطاعنين يطلبان أخذ الصفقة المبيعة بتمامها بالشفعة في حين أنه لا يجوز لهما ذلك بالنسبة لحصة المطعون عليها الأولى بسبب القرابة و المصاهرة ثم رتب الحكم على ذلك بطلان الشفعة بالنسبة لباقي المشتريين ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون و شابه قصور في التسبيب .

(الطعن رقم ١٨٩ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ١٩٧٩/١/٣)

بيع من مصلحة الاملاك بطريق المظاريف

الطعن رقم ٠٠٧٧ لسنة ١٦ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٤٩٠

بتاريخ ١١-٢٧-١٩٤٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : بيع من مصلحة الاملاك بطريق المظاريف

فقرة رقم : ٢

إن المادة الثالثة من قانون الشفعة تنص على منع الشفعة فيما بيع بالمزايدة " si la vente est faite aux enchères publiques " و مقصود الشارع من النص - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - هو البيع بالمزاد طبقاً لقواعد و إجراءات معينة قانوناً تتضمن علانية العطاءات من جهة و إيقاع البيع حتماً على صاحب العطاء الأكبر من جهة أخرى بحيث يمكن للمشيع إذا كانت له رغبة في المبيع أن يشترك في المزايدة و يتابع الزيادة حتى يرسو عليه المزاد . و لما كان بيع أراضي الحكومة الحرة بطريق المظاريف ليس فيه من علانية العطاءات ما يسمح لراغب الشراء بمتابعة الزيادة ، ثم لما كان وقوع البيع لصاحب العطاء الأكبر غير مكفول لما هو محتفظ به للحكومة من الحق المطلق في قبول أو رفض أي عطاء ، و لوجوب اعتماد وزير المالية للبيع في كل حال ، فالبيع الواقع من مصلحة الأملاك بطريق المظاريف ليس هو البيع بالمزايدة المنصوص عليه في المادة الثالثة من قانون الشفعة ، فتجوز فيه الشفعة .

(الطعن رقم ٧٧ لسنة ١٦ ق ، جلسة ١٩٤٧/١١/٢٧)

تجزئة الشفعة

الطعن رقم ٠٠٧١ لسنة ٢١ مكتب فنى ٥٥ صفحة رقم ٥٣٠

بتاريخ ١٨-٠٢-١٩٥٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : تجزئة الشفعة

فقرة رقم : ١

متى كان الحكم قد قرر أنه إذا شمل البيع عقارات متعددة في ذات العقد ، و كانت منفصلة بعضها عن بعض ، فيجوز للمشيع أن يأخذ بالشفعة ما توافرت له فيه أسبابها دون العقارات الأخرى التي لا يستطيع أن يشفع فيها لو أنها بيعت مستقلة ، أما إذا كانت العقارات المبيعة متصلة فيجب على المشيع أن يأخذها بتمامها ، فإن ما قرره هذا الحكم هو تطبيق صحيح للمادة ١١ من قانون الشفعة القديم .

الطعن رقم ٠٢٣٥ لسنة ٢٣ مكتب فنى ٠٨ صفحة رقم ٧٩٨

بتاريخ ١٤-١١-١٩٥٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : تجزئة الشفعة

فقرة رقم : ٣

متى تبين أن الشفيع يملك قبل الحكم بالشفعة أكثر من مائتى فدان فإن الحكم لا يكون قد خالف القانون فيما انتهى إليه من أن الحكم بالشفعة فى هذه الحالة من شأنه مخالفة ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الإصلاح الزراعى التى تقضى ببطلان كل عقد تترتب عليه مخالفة ما نصت عليه تلك المادة من عدم جواز زيادة ملكية الفرد عن مائتى فدان لتعلق حكم هذه المادة بقاعدة من قواعد النظام العام - ولا محل للاستناد إلى القانون رقم ٢٦٧ لسنة ١٩٥٦ الذى أجاز للأفراد أن يملكوا أكثر من مائتى فدان عن طريق الميراث أو الوصية أو غير ذلك من أسباب كسب الملكية غير العقود وأباح لهؤلاء أن يتصرفوا فيما زاد عن المائتى فدان خلال سنة من كسب الملكية غير مقيدون بالقيود التى نص عليها المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ فى خصوص من يملكون أكثر من مائتى فدان وقت صدوره ذلك لأن حكم الشفعة وإن كان سببا مستقلا لكسب الملكية إلا أنه يأخذ حكم العقد إذ بحكم الشفعة تنصرف آثار عقد البيع إلى الشفيع لأن الملكية فى حالة الحكم بالشفعة تكون قد اكتسبت بعمل إرادى من جانب الشفيع وهو ما هدف المشرع إلى تحريره إذا كان الشفيع يملك قبل الحكم بالشفعة أكثر من مائتى فدان وإن فى إباحه تملك مايزيد على مائتى فدان بالشفعة تحايلا على أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، أما الوصية والميراث وما جرى مجراهما من أسباب كسب الملكية فإن الأمر فيهما يتم بغير سعى من جانب من آلت إليه الملكية .

الطعن رقم ٠٧٥١ لسنة ٤١ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١٢٠١

بتاريخ ١١-٠٦-١٩٧٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : تجزئة الشفعة

فقرة رقم : ٣

قاعدة أن الشفعة لا تتجزأ تعنى أنه لا يجوز للشفيع أن يأخذ بالشفعة فى صفقة واحدة بعض المبيع دون البعض الآخر . حتى لا يضار المشتري بتبعض الصفقة . و إذا كان الواقع الثابت بالحكم المطعون فيه أن المطعون ضدهم من الثالث للأخيرة باعوا للطاعة قطعة أرض مساحتها و أن المطعون ضدهما الأول والثانى أعلنوا رغبتهم فى أخذ كل المساحة المبيعة بالشفعة ، و أقاما الدعوى بطلب أخقيتهما فى أخذ هذه المساحة كلها بالشفعة ، فإنه لا يكون ثمة تبعض للصفقة على المشتري أو تجزئة للشفعة ، و لا يغير من ذلك أن يرد فى إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة أو فى صحيفة الدعوى ما يشير إلى إقتسام طالبى الشفعة للعقار المبيع على نحو معين لأن ذلك من شأنهما ، و لا أثر له على حقوق المشتري .

(الطعن رقم ٧٥١ لسنة ٤١ ق ، جلسة ١١/٦/١٩٧٥)

الطعن رقم ٠٧٦٥ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٥٤٥

بتاريخ ٢٨-٠٥-١٩٨٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : تجزئة الشفعة

فقرة رقم : ٢

- من المقرر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن قاعدة الشفعة لا تتجزأ تعنى أنه لا يجوز للشفيع أن يأخذ بالشفعة فى صفقته واحد بعض المبيع دون البعض الآخر حتى لا يضار المشتري بتبعض الصفقة و

الثابت بالحكم المطعون فيه أن شراء الأرض المشفوع بها كان بعقد مستقل فى عقد شراء المسقاة فتمت صفقتان و يحق للشفيعين أن يأخذ الشفعة دون المسقاة .

الطعن رقم ٠٧٣٠ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ١٩٨٩ بتاريخ ١١-١١-١٩٨١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : تجزئة الشفعة

فقرة رقم : ٢

قاعدة أن الشفعة لا تتجزأ تعنى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة أنه لا يجوز للشفيع أن يأخذ بالشفعة فى صفقة واحدة بعض المبيع دون البعض الآخر حتى لا يضار المشتري بتبعض الصفقة و لما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون عليه الثالث باع للطاعة قطعة أرض مساحتها ... و أن المطعون عليهما الأول و الثانى أعلننا رغبتهما فى أخذ كل المساحة المبيعة بالشفعة و أقاما الدعوى بطلب أحقيتهما فى أخذ العقار المبيع جميعه بالشفعة بعد أن أودعا سوياً الثمن ، فإنه لا يكون ثمة تبعض للصفقة على المشتري الطاعة أو تجزئة للشفعة

الطعن رقم ٢٤٢٠ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٥١٤ بتاريخ ٣٠-٠٦-١٩٨٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : تجزئة الشفعة

فقرة رقم : ٥

المقرر أنه إذا كانت الصفقة واحدة فإنه لا يجوز للشفيع أن يفرقها على المشتري بأن يأخذ ببعض الصفقة و يدع باقيها إذ أن من شأن ذلك تجزئة الصفقة و تبعضها .
(الطعون أرقام ٢٤٢٠ و ٢٣٧٠ و ٢٣٨٦ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٣٠/٦/١٩٨٣)

الطعن رقم ٠٤٨٧ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٨٤ بتاريخ ٢٤-٠١-١٩٨٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : تجزئة الشفعة

فقرة رقم : ٤

المقرر أن قاعدة عدم التجزئة فى الشفعة لا تجيز للشفيع أن يأخذ بالشفعة فى صفقة واحدة بعض المبيع دون البعض الآخر حتى لا يضار المشتري بتبعض الصفقة عليه ، و لما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون ضدتهما الأولين طلبا معاً أخذ كامل العقار المبيع بالشفعة فإنه لا يكون ثمة تبعض للصفقة على المشتري أو تجزئة للشفعة .

(الطعن رقم ٤٨٧ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ٢٤/١/١٩٨٤)

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

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : تجزئة الشفعة

فقرة رقم : ٢

القاعدة المقررة لعدم تجزئة الشفعة تعنى أنه لا يجوز للشفيع أن يأخذ بالشفعة فى صفقة واحدة بعض المبيع دون بعضه الآخر حتى لا يضار المشتري بتبعض الصفقة عليه .

الطعن رقم ١٤٤٥ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٨١٣

بتاريخ ١١-٠٦-١٩٨٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : تجزئة الشفعة

فقرة رقم : ٢

إستخلاص المحكمة من ظروف الدعوى و وقائعها أن المشتري قد أراد بتجزئة الصفقة التى إستراها المنع من الحق فى الأخذ بالشفعة هو من أمور الموضوع التى يفصل فيها قاضى الدعوى دون معقب عليه .

الطعن رقم ١٦٨٥ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٦٣٥

بتاريخ ٢٨-٠٤-١٩٨٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : تجزئة الشفعة

فقرة رقم : ٣

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن قاعدة أن الشفعة لا تتجزأ تعنى أنه لا يجوز للشفيع أن يأخذ بالشفعة فى صفقة واحدة بعض المبيع دون البعض الآخر حتى لا يضر المشتري بتبويض الصفقة ، وإنما يجوز له إذا تعددت الصفقات ببيع العقار أجزاء مفرزة - أن يأخذ بالشفعة فى بعض هذه الصفقات دون بعض إذا توافرت شروط الشفعة فيما يؤخذ بالشفعة فيه دون أن يكون فى ذلك تجزئه لها .
(الطعن رقم ١٦٨٥ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ٢٨/٤/١٩٨٧)

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

بتاريخ ١٧-٠٥-١٩٤٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : تجزئة الشفعة

فقرة رقم : ١

إن إستخلاص المحكمة من ظروف الدعوى و وقائعها أن المشتري قد أراد بتجزئة الصفقة التى إستراها التحايل لمنع من له أن يشفع فيها من أخذ بالشفعة هو من أمور الموضوع التى يفصل فيها قاضى الدعوى دون معقب عليه .

الطعن رقم ٠٠٥٢ لسنة ١٧ مجموعة عمر ٥ ع صفحة رقم ٦١٥

بتاريخ ١٣-٠٥-١٩٤٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : تجزئة الشفعة

فقرة رقم : ١

إن الأخذ بقاعدة عدم جواز تجزئة العقار المطلوب أخذه بالشفعة محله أن يكون المبيع عقاراً واحداً أو عقارات متعددة متصلة ، أى متلاصقة ، أو منفصلة بشرط أن تكون مخصصة لعمل واحد أو لطريقة إستغلال واحدة بحيث إن إستعمال حق الشفعة بالنسبة إلى جزء منها يجعل الباقي غير صالح لما أعد له من الإنتفاع .

تقدير قيمة دعوى الشفعة

الطعن رقم ٠٣١٢ لسنة ٥٧ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٣٧

بتاريخ ٢٧-٠٤-١٩٨٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : تقدير قيمة دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٣

إذ كان الحكم المطعون فيه قد قرر - صحيحاً - و بما لا خلاف عليه بين طرفي الخصومة - قيمة الدعوى بمبلغ أربعة و تسعين جنيها و سبعمائة و ثلاثين مليماً - و ذلك طبقاً للبند الأول من المادة ٣٧ من قانون المرافعات - إعتباراً بأن دعوى الشفعة تعتبر متعلقة بملكية العقار المشفوع فيه فيرجع في تقدير قيمتها إلى قيمة العقار و هو من الأراضي التي يكون تقديرها بإعتبار سبعين مثلاً لقيمة الضريبة الأصلية المربوطة عليها - بما يجعل الدعوى تدخل في الإختصاص القيمي للمحكمة الجزئية فلا تختص بها المحكمة الابتدائية فإن الحكم الصادر فيها من هذه المحكمة يكون جائزاً إستئنافه ، و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و قضى بعدم جواز الإستئناف على سند من أن الدعوى تدخل في النصاب الإنتهائي للمحكمة الابتدائية ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٣١٢ لسنة ٥٧ ق ، جلسة ١٩٨٨/٤/٢٧)

توارث حق الشفعة

الطعن رقم ٠٣١١ لسنة ٢٣ مكتب فنى ٠٨ صفحة رقم ٢١٤
بتاريخ ١٩٥٧-٠٣-٠٧
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : توارث حق الشفعة
فقرة رقم : ٣
حق الشفعة من الحقوق التي يجرى فيها التوارث على ما جرى به قضاء هذه المحكمة

حق المشتري لحصة مفرزة من مالك على الشيوع

الطعن رقم ٠٣٢٥ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ١١٨٧
بتاريخ ١٩٥٣-٠٦-٢٥
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : حق المشتري لحصة مفرزة من مالك على الشيوع
فقرة رقم : ١

جرى قضاء محكمة النقض على أن من تلقى حصة مفرزة من شريك مشتاع لا يستطيع إذا ما طلب الشفعة أن يجابه المشفوع منه إلا بسنده وفي حدوده أى باعتباره مالكا ملكية مفرزة . و من ثم لا يكون له أن يشفع إلا بصفته جارا ملاصقا وأن كل ادعاء منه على خلاف مقتضى سنده خليك بأن يهدره القاضى ذلك أن من تلقى حصة مفرزة لا يملك بارادته المنفردة أن يغير موضوع حقه فيجعله شائعا . وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه إذ قرر عدم توافر سبب الشفعة لدى الطاعن ورتب على ذلك عدم أحقيته فى مزاحمة المطعون عليها الأولى فى الأخذ بالشفعة قد استند الى أن العقار الذى يريد ان يشفع به قد تلقاه بعقد شرائه مفرزا ، فإن هذا الحكم لا يكون قد خالف القانون أو شابه تناقض فيما استند اليه من أسباب .

(الطعن رقم ٣٢٥ لسنة ٢٠ ق ، جلسة ١٩٥٣/٦/٢٥)

حقوق الشفيع

الطعن رقم ١٤٥٠ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ١١٩
بتاريخ ١٩٨٥-٠١-١٥
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : حقوق الشفيع
فقرة رقم : ١

من المقرر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن للشفيع بإعتباره من الغير الأخذ بالعقد الظاهر حتى ولو كان في حقيقته عقداً سورياً بين عاقيه دون إعتداد قبله بالعقد الحقيقي المستتر إلا أن يكون سئ النية أى يعلم بصورية العقد الظاهر و حقيقة العقد المستتر ، و على من يدعى سوء نية الشفيع إثبات ذلك ، فإن عبء الإثبات يقع في هذه الحالة على عاتق المشفوع ضده بحيث إذا أفلح في ذلك إعتد قبل الشفيع بالعقد المستتر أما إذا أخفق ظلت الحجية للعقد الظاهر .

(الطعن رقم ١٤٥٠ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٥/١/١٩٨٥)

خيار الشفيع

الطعن رقم ٠٠٩٥ لسنة ٠٨ مجموعة عمر ٢٢ صفحة رقم ٥٧٥

بتاريخ ١٩٣٩-٠٦-٠٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : خيار الشفيع

فقرة رقم : ٣

إن القانون المصرى قد خلا من النص على حكم خيار العيب و خيار الشرط و خيار التعيين و خيار الإسترداد الوراثى و خيار المدين دفع ثمن الدين المبيع لمشتريه . و كذلك قد خلا قانون الشفعة من النص على حكم خيار الشفيع هل ينتقل للورثة أو لا ينتقل و الصحيح في هذه الخيارات أنها جميعاً تنتقل قانوناً إلى ورثة من له الخيار ، لأنها حقوق مالية يجرى فيها التوارث مجراه فى المال . و لا يغض من ذلك أن الشريعة الإسلامية - فى مذهب أبى حنيفة - لا تجيز إنتقال خيار الشفعة إلى وارث الشفيع .

دعوى الشفعة

الطعن رقم ٠١١٩ لسنة ١٨ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ٦٠٣

بتاريخ ١٩٥٠-٠٦-١٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ١

إن دعوى الشفعة التى أوجب القانون رفعها على البائع و المشتري أمام المحكمة الكائن بدانرتها العقار و نص على وجوب الحكم فيها على وجه السرعة و على عدم قبول المعارضة فى الأحكام الغيابية التى تصدر فيها و على أن يكون ميعاد الإستئناف فيها خمسة عشر يوماً من يوم إعلان الحكم ، تلك يدخل فيها أى دعوى يطلب فيها إقتضاء حق الشفعة سواء تعدد فيها الشفعاء أو لم يتعدوا . و لا يغير من وصفها أن يتسع فيها النزاع فيقع على جميع أركان الدعوى و شروطها أو ينحصر فى أضيق نطاق ، و سياتى أن يكون مثير هذا النزاع الشفيع أو المشتري أو البائع ، فلا يجرى الدعوى من وصفها أن يكون النزاع قد أصبح مردها فيها بين شفيعين متزاحمين لم يستطع المشتري المفاضلة بينهما فترك البت فى أمرهما للقضاء ، إذ كلاهما ينكر على خصمه دعواه و يطلب ثبوت حقه كشفيع قضاءً . و الحكم الذى يصدر فى الدعوى لأحدهما هو سند ملكيته لا مجرد تخل من المشتري لمن يتحقق القاضى من توافر شروط الأولوية له ، إذ لا جدال فى أن حكم القاضى هو الذى أرسى الشفعة على مستحقها بعد أن حسم إجتهاده النزاع الذى أثاره المتخاصمان أمامه ، فيجب فى مثل هذه الدعوى إجراء نص المادة ١٧ من قانون الشفعة على الحكم الصادر فيها ، فيختصم كل من البائع و المشتري فى الميعاد المحدد لرفع الإستئناف و إلا كان الإستئناف غير مقبول شكلاً ، بل إنه يجب إختصام الأطراف الثلاثة فى جميع مراحل التقاضى بما فى ذلك الطعن بالنقض .

الطعن رقم ٠٢١٠ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٦٩٨

بتاريخ ١٩٥٣-٠٣-٢٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٥

إذا كان الشفيع قد علق المضى فى دعوى الشفعة على نتيجة الفصل فى دعوى صحة تعاقد ببيعه العقار الذى يشفع به إلى المشتري المشفوع منه وكان هذا الأخير هو الذى إضطره إلى هذا المسلك بالحيل التى إستعملها لإسقاط حقه فى الشفعة ، فإنه يكون فى غير محله النعى على الحكم المطعون فيه بأنه أجاز للشفيع أن يجمع بين حقين متناقضين .

الطعن رقم ٠٢١٠ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٦٩٨

بتاريخ ٢٦-٠٣-١٩٥٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ١٠

جرى قضاء محكمة النقض على أن قيد دعوى الشفعة غير خاضع للميعاد المنصوص عليه بالمادة ١٥ من قانون الشفعة فإذا أعلنت صحيفة الدعوى فى الميعاد القانونى ثم قيدت بعد ذلك فإن الشفيع يكون قد قام بالواجب عليه قانوناً .

(الطعن رقم ٢١٠ لسنة ٢٠ ق ، جلسة ٢٦/٣/١٩٥٣)

الطعن رقم ٠٠٣٢ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ١٨٩

بتاريخ ١١-١٢-١٩٥٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ١

متى كان يبين من الحكم أن المحكمة رجحت رأى الذى يقول بعدم جواز الشفعة فى الحالة التى يكون فيها الشفيع من مرتبة المشتري أخذاً بما انتهى اليه الشارع فى المادة ٩٣٧ من القانون المدنى الجديد ، وكان هذا الذى ذهبت اليه المحكمة وأقامت عليه قضاءها ، من حرمان الشفيع من الشفعة لمجرد كونه مساوياً للمشتري فى سبب الأخذ بها ، غير صحيح فى القانون على ما جرى به قضاء هذه المحكمة ، ذلك أن المادة الثامنة من قانون الشفعة [القديم] وهى الواجبة التطبيق على واقعة الدعوى تقضى بأن حق الشفعة يبقى ولو كان المشتري حائزاً لما يجعله شفيعاً وفى هذه الحالة تتبع قواعد التفضيل المقررة فى المادة السابعة لتزاحم الشفعاء ، وتنص هذه المادة الأخيرة على حالة تعدد الجيران فيقدم منهم من تعود على ملكه منفعة من الشفعة أكثر من غيره ، وأنه إعمالاً لهذين النصين كان على محكمة الموضوع أن توازن بين المنفعة التى تعود على ملك الشفيع وتلك التى تعود على ملك المشتري ، وأن تفصل فى طلب الشفعة وفقاً لنتيجة الموازنة ، فتقضى بالشفعة للشفيع متى ثبت أن منفعة ملكه من الشفعة أكبر ، وترفض دعواه إذا كانت المنفعة التى تعود على ملك المشتري أكبر ، أو إذا تساوت المنفعتان ، أما وهى لم تفعل ورفضت دعوى الشفعة بناء على المساواة فى سببها فإنها تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٣٢ لسنة ٢١ ق ، جلسة ١١/١٢/١٩٥٢)

الطعن رقم ٠١٦٥ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ٩١

بتاريخ ٢٢-١٠-١٩٥٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ١

توجب المادة ٩٥ من قانون المرافعات على المحكمة قبل أن تصدر حكمها فى غيبة المدعى عليه أن تتحقق من صحة إعلانه ، وأن تحكم من تلقاء نفسها ببطلان صحيفة افتتاح الدعوى إذا تبين لها بطلانها ، كما أن للخصوم الحاضرين أن يتمسكوا بهذا البطلان متى كانت الدعوى لا تقوم لها قائمة إلا بإعلان الخصم الغائب كما هو الحال فى دعوى الشفعة ولا يسقط حقهم فيه عدم سبق تمسكهم به لدى محكمة أول درجة ولا عدم ابدائه فى صحيفة الاستئناف ، لأن الدفع فى هذه الصورة لا يعتبر من الدفع المنصوص عليها فى المادة ١٣٢ من قانون المرافعات التى تسقط إذ لم تبد قبل التكلم فى الموضوع ، بل هو دفع متعلق بصحة انعقاد الخصومة بين أطرافها الواجب اختصاصهم قانونا .
(الطعن رقم ١٦٥ لسنة ٢١ ق ، جلسة ١٩٥٣/١٠/٢٢)

الطعن رقم ٢١٩ . لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ٩٧٦
بتاريخ ١٩٥٤-٠٦-٢٤
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة
فقرة رقم : ٢

سواء قام النزاع بين أطراف دعوى الشفعة على جميع أركانها وشرائطها أم كان مقصورا على بعض منها متفقا على البعض الآخر فإنها تظل محتفظة بوصفها باعتبارها دعوى شفعة إذ ليس يغير من وصف الدعوى مدى الخلف بين أطرافها على تحقيق أركانها وشرائطها ويجب أن تطبق عليها مواد القانون الخاصة بإجراءات دعوى الشفعة . وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه إذ كيف الدعوى على أنها ليست دعوى شفعة تخضع للإجراءات التى أوجبها القانون بل على أنها دعوى أساسها حق تقرر بتراضى الشفيع والمشتري وانحصر النزاع بين الطرفين على الثمن ولذلك لم يطبق عليها المادتين ٩٤٢ و ٩٤٣ من القانون المدنى اللتين تنص أولاها على وجوب إعلان الرغبة بالشفعة رسميا وتوجب الثانية رفع الدعوى وقيدها فى ميعاد ثلاثين يوما من تاريخ الإعلان المنصوص عليه فى المادة السابقة ، فإن هذا الحكم يكون قد خالف القانون .
(الطعن رقم ٢١٩ لسنة ٢١ ق ، جلسة ١٩٥٤/٦/٢٤)

الطعن رقم ٢٢٤ . لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ٢٨١
بتاريخ ١٩٥٤-١٢-١٦
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة
فقرة رقم : ٥

مجرد رفع طالب الحيازة دعوى بالشفعة ضد من سلب حيازته أثناء نظر دعواه بالحيازة أو قبلها أو بعدها لا يعتبر جمعا بين دعوى اليد و دعوى الملك بما يسقط حقه فى الادعاء بالحيازة ، ذلك أن الشفعة و إن كانت من أسباب التملك غير أن السند القانونى المنشئ للملكية فيها هو الحكم الذى يصدر لمصلحة الشفيع الذى لا يمكن أن يكون مالكا أو يدعى ثبوت الملك قبل صدور الحكم له بأحقية تملك العقار المبيع .
(الطعن رقم ٢٢٤ لسنة ٢١ ق ، جلسة ١٩٥٤/١٢/١٦)

الطعن رقم ٢٨٤ . لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ٨٦٧
بتاريخ ١٩٥٤-٠٥-١٣
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة
فقرة رقم : ١

لا تعتبر دعوى الشفعة قائمة إلا من تاريخ إعلان البائع والمشتري بها . و إذن فمتى كان المشتري قد أعلن الدعوى فى تاريخ لاحق لإعلان البائع فإن الدعوى لا تكون قد رفعت إلا من وقت إعلان المشتري .

الطعن رقم ٠١١٩ لسنة ٢٣ مكتب فنى ٠٧ صفحة رقم ٧٥١
بتاريخ ٢١-٠٦-١٩٥٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٣

لدعوى الشفعة شرائط خاصة بخلاف الشروط العامة التى تنعقد بها الخصومة فى الدعاوى ، فإذا كان أحد الخصوم فى دعوى الشفعة قد تمسك بعدم توافر شروط توجيهها إليه باعتبار أنه المشتري الثانى وأنه سجل عقده قبل تسجيل إجراءات دعوى الشفعة الموجهة إلى المشتري الأول ولم يتناول الحكم هذا الدفاع بأى رد و لم يقر قضاءه بجواز نظر دعوى الشفعة على أسباب مؤدية إليه ، فإن الحكم يكون معيباً بالقصور المبطل له .
(الطعن رقم ١١٩ لسنة ٢٣ ق ، جلسة ٢١/٦/١٩٥٦)

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

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٢

إذا كان الحكم قد قضى للشفيع بأحقية فى أخذ جزء من الأطنان المبعة بالشفعة فى الحالة التى تجوز فيها التجزئة كما قضى بأحقية أيضاً فى أخذ باقى الصفقة وذلك قبولا لما رده المشتري فى دفاعه أمام محكمة الموضوع من تضرر لترك باقى الصفقة تحت يده رغم ضعفها وصعوبة إستغلالها وإستجابة لما أظهره الشفيع من إستعداد لأخذ هذا الباقي رفعا للضرر عن المشتري فإن التكييف الصحيح لذلك هو أن الطرفين قد تراضيا على أخذ الشفيع لباقي الصفقة إذا ثبت من جهة حقة فى أخذ الجزء المشفوع فيه بالشفعة و ثبت من جهة أخرى إصابة المشتري بأضرار من تخلف الجزء الباقي فى يده . فمتى كان الحكم قد أثبت قيام الأسس التى بنى عليها هذا التراضى فإنه لا يكون قد أخطأ إذا عمل أثره وقضى للشفيع بأخذ باقى الصفقة رفعا للضرر الذى شكاه منه المشتري . ولا يغير من ذلك أن يكون المشتري قد أعترض أمام محكمة الموضوع على ما أبداه الشفيع من أخذ باقى الأطنان بأنه طلب جديد للشفعة لم تتوافر شروطه ومواعيده .

الطعن رقم ٠٢١٠ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٦٩٨
بتاريخ ٢٦-٠٣-١٩٥٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٩

لما كان قانون الشفعة القديم إذ نص فى المادة ١٤ منه على أنه يجب على من يرغب الأخذ بالشفعة أن يعلن للبائع والمشتري طلبه لها كتابة على يد محضر ، وإذ نص فى المادة ١٥ منه على أن ترفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري فى ميعاد ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان المنصوص عنه فى المادة ١٤ ، فقد دل بذلك على أن ميعاد الثلاثين يوماً الواجب رفع دعوى الشفعة خلاله إنما يبدأ من تاريخ إعلان هذه الرغبة كتابة وعلى يد محضر ، ولما كان المطعون عليه الأول لم يكتف بإبداء رغبته فى الشفعة بخطابه الموصى عليه بل عمل بما أوجبه القانون بإبداء رغبته على يد محضر فى ظرف خمسة عشر يوماً من تاريخ علمه بالبائع وأردف هذا الإنذار برفع دعوى الشفعة قبل إنقضاء ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة وفقاً للقانون . لما كان ذلك فإن الحكم لا يكون قد خالف القانون إذ قضى برفض دفع الطاعن بسقوط حق المطعون عليه الأول فى الشفعة لعدم رفعه الدعوى فى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إبداء الرغبة بخطابه الموصى عليه .

الطعن رقم ٠٤٨١ لسنة ٣٠ مكتب فنى ١٦ صفحة رقم ٩٩٧
بتاريخ ٠٩-١١-١٩٦٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٢

إذا كان إعلان دعوى الشفعة لم يتم بسبب تواطؤ المشتري والبائع لإخفاء موطن هذا الأخير فإن مثل هذا التواطؤ لا يضيف اعتباراً على ورقة ردت دون إعلان البائع ولم يكن من شأنه أن يحول دون اتخاذ الشفيع الإجراء القانوني الذي يؤدي إلى إتمام إعلانه خلال المدة الباقية لرفع دعوى الشفعة بتسليم صورة الورقة إلى النيابة .

(الطعن رقم ٤٨١ لسنة ٣٠ ق ، جلسة ٩/١١/١٩٦٥)

الطعن رقم ٠٢٥٣ لسنة ٣٨ مكتب فني ٢٤ صفحة رقم ١٠٧٠

بتاريخ ١٩٧٣-١١-١٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٣

شرط إمكان القول باستقامة دعوى الشفعة بتدخل المشتري الثاني الذي كان يجب إدخاله فيها ، أن يكون هذا التدخل قد حصل قبل الميعاد المقرر في المادة ٩٤٣ من القانون المدني لرفع دعوى الشفعة .

(الطعن رقم ٢٥٣ لسنة ٣٨ ق ، جلسة ١٣/١١/١٩٧٣)

الطعن رقم ٠٠٨ لسنة ٤٣ مكتب فني ٢٧ صفحة رقم ١١٨٤

بتاريخ ١٩٧٦-٠٥-٢٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ١

مفاد نص المادتين ٩٤٢ ، ٩٤٣ من القانون المدني أنه يتعين رفع دعوى الشفعة على البائع و المشتري أمام المحكمة الكائن في دائرتها العقار و قيدها بالجدول و ذلك في ميعاد ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة و ميعاد الثلاثين يوماً المقرر لرفع دعوى الشفعة على البائع و المشتري يبدأ سريانه من تمام إعلانهما كليهما بالرغبة في الأخذ بالشفعة فإن أعلن أحدهما قبل الآخر فالعبرة بالإعلان الأخير لما كان ما تقدم و كانت المطعون عليها الأولى الشفيع قد أعلنت المطعون عليه الثاني البائع بتاريخ ١٣/٦/١٩٧٠ برغبتها في أخذ العقار المبيع بالشفعة بعد إعلانها الطاعن - المشتري - بذلك في ٦/٦/١٩٧٠ فإن ميعاد الثلاثين يوماً المقرر لرفع دعوى الشفعة يبدأ بالإعلان الذي تم بتاريخ ١٣/٦/١٩٧٠ و تكون الدعوى إذا رفعت بصحيفة أودعت قلم الكتاب و قيدت بتاريخ ١٢/٧/١٩٧٠ قد رفعت في الميعاد و إذا إلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون .

(الطعن رقم ٨ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ٢٥/٥/١٩٧٦)

الطعن رقم ٠١٠٥ لسنة ٤٦ مكتب فني ٣٠ صفحة رقم ٤٩٣

بتاريخ ١٩٧٩-٠٥-٣١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٢

الخصومة في دعوى الشفعة لا تنعقد إلا باختصاص البائع و المشتري و الشفيع أو ورثة من يتوفى منهم في جميع مراحل التقاضي بما فيها الطعن بالنقض و من ثم فإن بطلان الطعن بالنسبة لأحدهم يستتبع بطلانه بالنسبة للباقيين .

(الطعن رقم ١٠٥ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ٣١/٥/١٩٧٩)

الطعن رقم ٠١١٢ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٧٥٠
بتاريخ ١٩٨١-٠٣-٠٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٢

من المقرر أنه لا بد لقبول دعوى الشفعة أن تكون الخصومة فيها قائمة بين أطرافها الشفيع والمشتري و البائع سواء فى أول درجة أو فى الاستئناف أو فى النقض فإن رفعها أيهم فى أية مرحلة من مراحلها و لم يخاصم الباقيين قضت المحكمة و لو من تلقاء نفسها بعدم قبولها ، لما كان ذلك ، و كان النزاع المطروح مردداً فى دعوى الشفعة يوجب القانون أن يختصم البائعون و المشترون جميعاً فى كافة مراحل التقاضى ، و كان الثابت أن المطعون عليه الأول - الشفيع - لم يختصم البائعة المطعون عليها الرابعة أمام محكمة أول درجة رغم بلوغها سن الرشد قبل رفع الدعوى ، و إنما إختصم من كانت تمثلها و هى قاصرة ، و قد تمسك الطاعنون - المشترون - ببطلان هذه الإجراءات للوصول إلى القضاء بسقوط حق المطعون عليه الأول فى الشفعة على اعتبار أن الميعاد المحدد لطلبها قضاء قد إنقضى دون أن ترفع وفقاً لما يتطلبه القانون ، غير أن الحكم المطعون فيه التفت عن هذا الدفاع الجوهرى و لم يحصه مجترئاً فى ذلك بالقول بأن التمسك بالبطلان فى هذه الحالة قاصر على المطعون عليها الرابعة التى لم تتمسك به ، و أن إختصامها فى الاستئناف يصح البطلان ، و من ثم فإن الحكم قد أخطأ فى تطبيق القانون و عابه القصور فى التسبيب .
(الطعن رقم ١١٢ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١٩٨١/٣/٣)

الطعن رقم ٠٨٣٢ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٨٣٨
بتاريخ ١٩٨١-٠٣-١٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ١

من المقرر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن على الشفيع أن يراقب ما يطرأ على أطراف عقد البيع من تغيير فى الصفة أو الحالة ليوجه إليهم إجراءات الشفعة بالوضع الصحيح الذى أصبحوا عليه وقت إتخاذها ، و إن تصحيح الدعوى بإدخال صاحب الصفة فيها يجب ألا يخل بالميعاد المحدد لرفع دعوى الشفعة ، فالتصحيح لا ينتج أثره إلا إذا تم خلال هذا الميعاد ، و إذ كانت دعوى الشفعة لا تكون مقبولة فى جميع مراحلها إلا إذا كانت الخصومة قائمة بين أطرافها الثلاثة الشفيع و البائع و المشتري ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد إنترم هذا النظر و أقام قضاءه بسقوط حق الطاعنين فى الأخذ بالشفعة على أنهما لم يختصما المطعون عليه الثانى - الذى بلغ سن الرشد قبل إتخاذ إجراءات الشفعة - و لم يوجهها إليه أى إجراء إلا بعد فوات الميعاد المقرر فى المادة ٩٤٣ من القانون المدنى ، فإن النعى على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون - لأن المطعون عليه الثانى إختصم فى الميعاد فى شخص وليه الطبيعى فمثل فى الدعوى ، و أن المطعون عليه الثانى ، إذ حضر بعد ذلك ، لم يتمسك ببطلان إختصامه - يكون على غير أساس .

الطعن رقم ٠٨٣٢ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٨٣٨
بتاريخ ١٩٨١-٠٣-١٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٣

متى أعلن الشفيع رغبته رسمياً إلى كل من البائع و المشتري - و لو كان ذلك قبل إنذاره من أيهما - فإن هذا الإعلان ينتج جميع آثاره القانونية فيسرى من تاريخه ميعاد الثلاثين يوماً الذى أوجب القانون أن يتم فى خلاله رفع دعوى الشفعة و إسقاط الحق فى الأخذ بالشفعة ، ذلك لأن المشرع قد نص فى الفقرة الثانية من المادة

٩٤٢ و في المادة ٩٤٣ من القانون المدني على سريان ميعاد الثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة الواردة ذكره في الفقرة الأولى من المادة ٩٤٢ ولم يعلق سريانه على إنقضاء ميعاد الخمسة عشر يوماً الوارد في المادة ٩٤٠ ، و كل ما اشترطه القانون في هذا الإعلان هو أن يكون رسمياً و أن يوجه من الشفيع إلى كل من البائع و المشتري و لم يستلزم فيه أن يكون حاصلاً بعد الإنذار الذي يوجهه البائع أو المشتري إلى الشفيع

الطعن رقم ٠٤١٧ لسنة ٤٨ مكتب فني ٣٢ صفحة رقم ١٣٣٤
بتاريخ ٢٩-٠٤-١٩٨١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم ٣ :

مفاد نص المادتين ٩٤٢ ، ٩٤٣ ، من القانون المدني أنه يتعين رفع دعوى الشفعة على البائع و المشتري أمام المحكمة الكائن في دائرتها العقار و قيدها بالجدول و ذلك في ميعاد ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة و ميعاد الثلاثين يوماً المقرر لرفع دعوى الشفعة على البائع و المشتري إنما يبدأ سريانه من تمام إعلان كليهما بالرغبة في الأخذ بالشفعة و من ثم فإن أعلن أحدهما قبل الآخر فالعبرة بالإعلان الأخير .

(الطعن رقم ١٧ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٢٩/٤/١٩٨١)

الطعن رقم ١٢٠٢ لسنة ٤٩ مكتب فني ٣٣ صفحة رقم ١٢٨٩
بتاريخ ٣٠-١٢-١٩٨٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم ١ :

إذا بيع العقار من نفس البائع أكثر من مرة كان للشفيع أن يشفع في أي من هذه البيوع طالما كانت ملكية هذا العقار ما زالت للبائع ، فإذا إنتقلت الملكية إلى مشتر آخر غير المشفوع منه بتسجيله عقده قبل تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة فإن طلب الشفعة يكون غير مقبول لأن الشفعة سبب لكسب الملكية و في هذه الحالة لا تؤدي إلى إنتقال الملكية إلى الشفيع ، فإن هو ادعى صورية هذا العقد المسجل لا يلتفت إلى إدعائه ما لم يختصم جميع المشتريين فيه و إلا بقيت دعواه غير مقبولة . لما كان ذلك ، و كان مفاد دفاع المطعون ضده الأول - الشفيع - أنه يشفع في البيع الصادر من المطعون ضده الثاني إلى الطاعنين وحدهما و يدفع بصورية البيع المسجل الصادر من نفس البائع عن ذات العقار إلى الطاعنين و و كان المطعون ضده الأول لم يسجل إعلان الرغبة في الشفعة و لم يختصم في دعواه هذه المشتري مع الطاعنين بالعقد المدعى صوريته فإن الدعوى تكون غير مقبولة .

(الطعن رقم ١٢٠٢ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٣٠/١٢/١٩٨٢)

الطعن رقم ٠٣٤٤ لسنة ٥٠ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ٤٢٨
بتاريخ ٠٨-٠٢-١٩٨٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم ١ :

دعوى الشفعة - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا تكون مقبولة في جميع مراحلها إلا إذا كانت الخصومة فيها قائمة بين أطرافها الشفيع و المشتري و البائع سواء أمام محكمة أول درجة أو في الاستئناف أو في النقض ، فإن رفعت في أي مرحلة دون إختصاص باقي أطرافها قضت المحكمة و لو من تلقاء نفسه بعدم قبولها ، و على الشفيع أن يراقب ما يطرأ على أطراف عقد البيع من تغيير في الصفة أو الحالة ليوجه إليهم إجراءات الشفعة بالوضع الصحيح الذي أصبحوا عليه وقت إتخاذها .

(الطعن رقم ٣٤٤ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٩٨٤/٢/٨)

الطعن رقم ٠٨٦٤ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ٢٥٩
بتاريخ ١٢-٠٢-١٩٨٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ١

لئن كان مفاد نص المادة ٩٣٨ من القانون المدنى - أنه إذا صدر من مشتري العقار المشفوع فيه بيع لمشتري ثانى قبل أن تعلن أياه رغبه فى الأخذ بالشفعة أو قبل أن يتم تسجيل هذه الرغبة فإنه يسرى فى حق الشفيع ، و لا يجوز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثانى ، و بالشروط التى إشتري بها ، إلا أن ذلك مشروط بالأى يكون البيع الثانى صورياً ، فإذا إدعى الشفيع صوريته و أفلح فى إثبات ذلك إعتبر البيع الثانى غير موجود ، و كأن لم يكن و يبقى البيع الأول قائماً و هو الذى يعتد به فى الشفعة ، و هو ما يغنى الشفيع أصلاً عن توجيه طلب الشفعة إلى المشتري الثانى ، و إن كان يتعين مع ذلك إدخاله فى الدعوى لوجوب إثبات الصورية فى مواجهته بإعتبار أنه صاحب الشأن الأول فى نفى الصورية و إثبات جدية عقده حتى يكون للحكم الصادر فيها جحية قبله .

الطعن رقم ١٦٥٢ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ١٣٣
بتاريخ ٢٠-٠١-١٩٨٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٢

يتعين لقبول دعوى الشفعة أن تثبت ملكية الشفيع للعين المشفوع بها وقت البيع سبب الشفعة .

الطعن رقم ١٦٥٢ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ١٣٣
بتاريخ ٢٠-٠١-١٩٨٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٣

الإذار الموجه من الطاعن إلى المطعون ضدها الأولى بإبداء الرغبة فى الشفعة لا يعد إقراراً منه بملكيتها لأنه لا يعدو أن يكون دعوة لإبداء الرغبة فى الأخذ بالشفعة إذ تحققت شروطها .
(الطعن رقم ١٦٥٢ لسنة ٥١ ق ، جلسة ٢٠/١/١٩٨٥)

الطعن رقم ١٧١٧ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ٩١٧
بتاريخ ٢٥-٠٦-١٩٨٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٩٤٢/٢ من القانون المدنى . على أن المشرع أوجب على الشفيع أن يقوم قبل رفع دعوى الشفعة بإيداع الثمن و الملحقات و على أن يتم ذلك خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة ، مما مفاده أن القانون لم يشترط سوى إجراء إيداع الثمن بخزينة المحكمة دون أن يستلزم إتمام هذا الإجراء بطريق العرض و الإيداع المنصوص عليه بالمادة ٤٨٨/١ من قانون المرافعات .

الطعن رقم ١٧١٧ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ٩١٧

بتاريخ ٢٥-٠٦-١٩٨٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٢

الشفيع يعتبر من الغير بالنسبة لطرفي البيع المشفوع فيه بحيث لا يحتاج بما ورد فيه ، و يجوز له إثبات ما يخالفه بكافة طرق الإثبات القانونية ، إلا أنه يجوز للشفيع مع هذا أن يتمسك إذا شاء قبل طرفي البيع بما ورد فيه ، و لا يكون لهما في هذه الحالة أن يحتجا قبله بصوريته أو أن يتمسكا قبله بعقد آخر خلاف ذلك إلا إذا أثبت أنه كان سىء النية بأنه كان يعلم بحقيقة العقد المستتر و بصورية العقد الظاهر المشفوع فيه .

الطعن رقم ١٧١٧ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ٩١٧

بتاريخ ٢٥-٠٦-١٩٨٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٣

النص في المادة ٩٣٦/٥ من القانون المدنى - يدل على أن حق الإرتفاق يكفى بذاته لثبوت حق الشفعة ، و إذ كان الثابت في الأوراق أن الشفيع إستند في طلبه الأخير بالشفعة إلى قيام حق إرتفاق بالرئ لأرضه على الأرض المشفوع فيها ، و كان الثابت من تقرير الخبير قيام هذا الحق فعلاً فإن الحكم المطعون فيه إذ قى بأحقية الشفيع فى الأخذ بالشفعة يكون قد صادف صحيح القانون .

(الطعن رقم ١٧١٧ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٢٥/٦/١٩٨٥)

الطعن رقم ١٩٢٠ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٠٥١

بتاريخ ١٦-٠٦-١٩٨٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٣

المقرر أن من أحكام البيع المنصوص عليها فى المادة ٤٣٩ من القانون المدنى إلزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الإنتفاع بالمبيع أو منازعته فيه و هو إلزام مؤبد يتولد عن عقد البيع بمجرد إنعقاده و لو لم يشهر فيمتنع على البائع أن يتعرض للمشتري سواء أكان التعرض مادياً أم كان تعرضاً قانونياً لأن من وجب عليه الضمان إمتنع عليه التعرض ، و لما كان من آثار الأخذ بالشفعة أن الحكم الذى يصدر نهائياً بثبوتها يعتبر سنداً لملكية الشفيع فتنقل ملكية العقار المشفوع فيه إلى الشفيع الذى يحل محل المشتري فى جميع حقوقه و إلتزاماته قبل البائع على ما تقضى به المادتان ٩٤٤ ، ٩٤٥/١ من القانون المدنى، و من ثم فإن طلب الأخذ بالشفعة يمتنع على البائع فى مواجهة من إشتري منه العقار حتى و لو إنتقل إليه حق الشفعة بطريق الإرث لأن فى ذلك تعرضاً منه للمشتري فى العقار المبيع و إخلالاً بإلتزمه الأبدى وليد عقد البيع و نقضاً لهذا العقد .

(الطعن رقم ١٩٢٠ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ١٦/٦/١٩٨٨)

الطعن رقم ٢٢٢٦ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٥١٤

بتاريخ ٢١-٠٢-١٩٨٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٢

لا تقبل دعوى الشفعة ، و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة ، و فى جميع مراحل التقاضى بما فيها مرحلة الطعن بالنقض إلا باختصاص البائع و المشتري و الشفيع أو ورثة من يتوفى منهم .

(الطعن رقم ٢٢٢٦ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٢١/٢/١٩٨٩)

الطعن رقم ٢٨٤٠ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٣٢٨

بتاريخ ٢٠-٠٦-١٩٩٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ١

المقرر أنه إذا كانت الصفقة واحدة فلا يجوز للشفيع أن يفرقها على المشتري بأن يأخذ بعضها و يدع باقيةا و المناطق فى وحدة الصفقة أو تبعضها يرجع إلى شروط العقد و إرادة العقدين ، و إذ كان البين من الأوراق أن الطاعنين قد إشتروا بطريق التضامن فيما بينهم مساحة ٤ ط من ٢٤ ط على الشيوخ نظير الثمن المبين بالعقد و سدد الثمن جميعاً بما يفيد وحدة الصفقة رغم تعدد روابطها بما يوجب رفع دعوى الشفعة على المشتريين جميعاً فإن كانت الدعوى غير مقبولة بالنسبة لأحدهم فإنها تكون غير مقبولة بالنسبة للباقيين .

(الطعن رقم ٢٨٤٠ لسنة ٥٩ ق ، جلسة ٢٠/٦/١٩٩٠)

الطعن رقم ٠٤٦٤ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٧٢٧

بتاريخ ١٣-٠٣-١٩٩١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ٢

إذ أوجب المشرع فى الفقرة الثانية من المادة ٩٤٢ من القانون المدنى - على الشفيع أن يودع فى خلال الميعاد الذى حدده خزانة المحكمة الكائن فى دائرتها العقار كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع ، و رتب على عدم إتمام الإيداع على هذا النحو سقوط حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة فقد دل بذلك على أن إيداع كامل الثمن الحقيقى - فى الميعاد بالكيفية التى حددها - هو شرط أساسى لقبول دعوى الشفعة مما يخول المحكمة أن تقضى من تلقاء نفسها بسقوط حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة إن هو أخل بما أوجبه المشرع فى خصوص إيداع الثمن و يجوز لمحكمة النقض أن تشير ذلك فى الطعن بإعتباره مسألة تتعلق بالنظام العام - متى كانت واردة على ما رفع عنه الطعن و كانت عناصره مطروحة على محكمة الموضوع - و للطاعن التمسك به لأول مرة أمام هذه المحكمة .

(الطعن رقم ٤٦٤ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ١٣/٣/١٩٩١)

الطعن رقم ٢٥٥٤ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٩٨١

بتاريخ ٢٨-٠٤-١٩٩١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة

فقرة رقم : ١

يجب على الشفيع الذى يريد الأخذ بالشفعة و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - 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 ، و لا يشترط أن يكون هذا البيع ثابت أو أن يكون الشفيع قد أنذر به رسمياً أو علم به علماً واقعياً و إن كان لا يتصور طلبه الأخذ بالشفعة من المشتري الثانى على أساسه إلا بعد علمه به ، فذلك مما يتعلق بالإمكان الواقعى لا بتوافر الشروط التى بتطلبها القانون فى طلبه أخذ العين بالشفعة و الوقت المعول عليه لعدم الإحتجاج على الشفيع بالبيع الثانى هو وقت تسجيل إعلان الرغبة لا وقت حصول الإعلان ، و مما يؤيد هذا النظر ما نصت عليه المادة ٩٤٧ من القانون المدنى من أنه 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 أن الشفيع يحاج بالتصرف الذى 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 بإعلان الرغبة في الشفعة لا يكون حجه على الغير إلا إذا سجل .

الطعن رقم ٠٠١٥ لسنة ٠٥ مجموعة عمر ١٤ صفحة رقم ٨٦٤
بتاريخ ١٩٣٥-٠٦-٠٦
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة
فقرة رقم : ١

إن المادة الخامسة عشرة من قانون الشفعة تقضى بوجوب رفع دعوى الشفعة على البائع و المشتري . كما تقضى المادة التاسعة منه بأن العين الجائز أخذها بالشفعة إذا باعها مشتريها قبل تقديم طلب ما بالشفعة و تسجيله لا تقام دعوى أخذها بالشفعة إلا على المشتري الثانى بالشروط التى إشتري بها . و تدل هذه المادة بمفهوم المخالفة على أنه إذا باع العين مشتريها بعد تقديم طلب الشفعة وتسجيله ، فإن دعوى أخذها تقام على المشتري الأول بالشروط التى إشتري بها . فإذا باع المشفوع منه العقار إلى أجنبى بعد رفع دعوى الشفعة أمام المحكمة الأهلية ، فإن هذا البيع لا يقتضى ترك الدعوى الأهلية و رفع دعوى أمام المحكمة المختلطة و لا إدخال المشتري الأجنبى أمام المحاكم الأهلية . ولكن إذا أدخل المشتري الأجنبى للحكم فى مواجهته بطلبات المدعى فدفع بعدم إختصاص المحاكم الأهلية فإنه يجب على المحكمة الأهلية أن تأخذ بهذا الدفع فى حق الأجنبى و أن تقصر حكمها على ما يتعلق بطلبات الخصوم الوطنيين و دفاعهم فقط .
(القضية رقم ١٥ لسنة ٥ ق جلسة ١٩٣٥/٦/٦)

الطعن رقم ٠٠١٦ لسنة ٠٨ مجموعة عمر ٢٤ صفحة رقم ٣٧٣
بتاريخ ١٩٣٨-٠٥-١٩
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة
فقرة رقم : ٢

متى تم إعلان صحيفة دعوى الشفعة فى ميعاد الثلاثين يوماً المحدد لرفعها فإن الدعوى تكون مقبولة و لو كان قيدها بالجدول لم يحصل إلا بعد هذا الميعاد .
(الطعن رقم ١٦ لسنة ٨ ق ، جلسة ١٩٣٨/٥/١٩)

الطعن رقم ٠٠١٧ لسنة ١٣ مجموعة عمر ٤٤ صفحة رقم ٢٠٠
بتاريخ ١٩٤٣-١٠-٢١
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة
فقرة رقم : ٢

إن المادة الخامسة عشرة من قانون الشفعة قد نصت على أن دعوى الشفعة ترفع على البائع و على المشتري و إلا سقط الحق فيها . و مع وجود هذا النص الصريح لا محل للإجتهد و القول بأن البائع ليس خصماً حقيقياً فى دعوى الشفعة و أنه لا يترتب على عدم إعلانه سقوط الحق فيها

الطعن رقم ٠٠٨٩ لسنة ١٤ مجموعة عمر ٤٤ صفحة رقم ٥٥٥
بتاريخ ١٩٤٥-٠٢-٠١
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة
فقرة رقم : ١

إذا كان الثابت بصحيفة الدعوى أن الشفيع طلب الأخذ بالشفعة مقابل الثمن الحقيقي - على تقديره - و هو مبلغ كذا أو ما يظهر أنه الثمن الحقيقي بالغاً ما بلغ ، فعرض الثمن على هذا النحو يعتبر عرضاً جدياً و ليس فيه ما يدل على الرغبة في المساومة ، بل هو استعمال الحق المخول قانوناً للشفيع في إثبات حقيقة الثمن .

الطعن رقم ٠١٢٦ لسنة ١٦ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٥١٦
بتاريخ ١٩٤٨-٠١-٠٨
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة
فقرة رقم : ١

إن رفع الدعوى في عرف القانون - سواء في ذلك دعوى الشفعة و غيرها - إنما يكون بإعلان الخصم بورقتها . و باطل القول بأن رفع دعوى الشفعة الذي يحفظها من السقوط بفوات ميعادها إنما يحصل بتقديم ورقتها إلى قلم المحضرين لإعلانها دون اشتراط حصول الإعلان بالفعل .

الطعن رقم ٠١٢٦ لسنة ١٦ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٥١٦
بتاريخ ١٩٤٨-٠١-٠٨
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة
فقرة رقم : ٢

إن ميعاد الثلاثين يوماً المقرر في المادة ١٥ من قانون الشفعة لرفع دعوى الشفعة على البائع و المشتري إنما يبدأ سريانه من تمام إعلانهما كليهما بالرغبة في الأخذ بالشفعة في ميعاده المقرر بالمادة ١٩ فإن أعلن أحدهما قبل الآخر فالعبرة بالإعلان الأخير .

(الطعن رقم ١٢٦ لسنة ١٦ ق ، جلسة ١٩٤٨/١/٨)

الطعن رقم ٠١٩٤ لسنة ١٧ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٧٨٧
بتاريخ ١٩٤٩-٠٦-٠٢
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : دعوى الشفعة
فقرة رقم : ١

قد إستقر قضاء هذه المحكمة على أن دعوى الشفعة لا تكون مقبولة إلا إذا كانت الخصومة فيها قائمة بين أطرافها الثلاثة : الشفيع و المشتري و البائع ، سواء في أول درجة أو في الإستئناف أو في النقض ، و سواء أكان رافعها الشفيع أم المشتري أم البائع ، فإن رفعها أيهم في أية مرحلة من مراحلها و لم يخاصم أحد صاحبيه قضت المحكمة و لو من تلقاء نفسها بعدم قبولها .

رفض الطعن بعدم دستورية نظام الشفعة

الطعن رقم ٠٠٦١ لسنة ٤١ مكتب فني ٣٠ صفحة رقم ٧٠٨
بتاريخ ١٩٧٩-٠٣-٠٥
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : رفض الطعن بعدم دستورية نظام الشفعة
فقرة رقم : ١

إذا كانت المحكمة العليا قد إنتهت في حكمها للصادر بتاريخ ١٩٧١/٣/٦ في الدعوى رقم ٣ لسنة ١ ق إلى رفض الطعن بعدم دستورية نظام الشفعة تأسيساً على أن حق الشفعة ليس فيه خروج على مبدأ المساواة أمام القانون و لا يخالف مبدأ تكافؤ الفرص الذي أقره الدستور فإن النعي بعدم الدستورية يكون غير سديد .

سقوط الشفعة

المادة ٩٤٨

يسقط الحق فى الأخذ بالشفعة فى الأحوال الآتية:

(أ) اذا نزل الشفيع عن حقه فى الأخذ بالشفعة ولو قبل البيع.

(ب) اذا انقضت أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع

(ج) فى الأحوال الأخرى التى نص عليها القانون .

- أهم أسباب سقوط الحق فى الشفعة هى :

١- نزول الشفيع عن حقه فى الأخذ بالشفعة

والتنازل تصرف قانونى سواء بمقابل أو بغير مقابل ويكون إما صريحاً أو ضمناً يستفاد من أى عمل أو تصرف يدل على نزول الشفيع عن حقه ويجوز النزول المقدم أى قبل البيع . ولطالما أن هذا النزول يؤدى إلى السقوط فلزم إلزام قصد الشفيع وعدم التوسع فيه وإذا قضت محكمتنا

(بأن النزول الذى يتم بالنسبة إلى البيع الذى قد يصدر للغير من الجار التنازل له والواقع على الأرض المجاورة لا يمتد إلى البيع الصادر من مشتري هذه الأرض) أى لا يمتد لصفقة أخرى ممن نزل له

استقر اجتهاد محكمة التمييز على انه عندما يكون اسقاط حق الشفعة صريحاً بعد وقوع البيع الرسمي فان هذا الحق يسقط سواء اكان الشفيع قد علم بعناصر عقد البيع الرسمي من حيث مقدار الثمن ومقدار المبيع او لم يعلم بذلك لان الشفعة هي حق خالص للشفيع فيملك التصرف فيه استيفاء واسقاطاً . * اما اذا كان التنازل عن الشفعة قد وقع عن طريق الدلالة فان حق الشفيع لا يسقط الا بالعلم بمقدار المبيع وبالثمن وبالمشتري وذلك لان الدلالة في هذا الصدد هي دلالة الرضى بالبيع والرضى بالمبيع والرضى بالشئ بدون العلم به محال . * ان تبريك الشفيع للمشتري بعد عقد البيع الرسمي هو في حقيقته اظهار الرغبة في عدم الاخذ بالشفعة ويعد اسقاطاً صريحاً لحق الشفعة سواء اكان الشفيع قد علم بمقدار المبيع والثمن ام لم يعلم .

فقرة رقم : ٨

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

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

٢- عدم إظهار الرغبة فى الميعاد

المادة ٩٤٠

على من يريد الأخذ بالشفعة ان يعلن رغبته فيها الى كل من البائع والمشتري خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الأتذار الرسمي الذي يوجهه اليه البائع أو المشتري والا سقط حقه ويزاد على تلك المدة ميعاد المسافة اذا اقتضى الأمر ذلك . وقد بينا ذلك في المحاضرات السالفة

٣- عدم رفع الدعوى في الميعاد

المادة ٩٤٣

ترفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الكائن في دائرتها العقار وتقيد بالجدول. ويكون كل ذلك في ميعاد ثلاثين يوماً من تاريخ الاعلان المنصوص عليه في المادة السابقة والا سقط الحق فيها والحكم في الدعوى على وجه السرعة. وقد بينا ذلك في المحاضرات السالفة

٤- عدم إيداع الثمن في الميعاد

المادة ٩٤٣ / (٢)

وخلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ هذا الاعلان يجب أن يودع خزانة المحكمة الكائن في دائرتها العقار كل الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع ، مع مراعاة أن يكون هذا الإيداع قبل رفع الدعوى بالشفعة ، فان لم يتم الإيداع في هذا الميعاد على الوجه المتقدم سقط حق الأخذ بالشفعة .

٥- مضي أربعة أشهر من تاريخ التسجيل

المادة ٩٤٨

(ب) اذا انقضت أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع والتمسك بسقوط حق الشفيع في الشفعة يثبت بمجرد مرور أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع دون استعمال الشفيع لهذا الحق ولا يتطلب هنا علم الشفيع بالبيع أو غير ذلك لأن القانون أفترض علم الشفيع بحصول البيع بمضي أربعة أشهر على الشهر والتسجيل

٦- بطلان البيع

تبطل الشفعة إذا كان البيع المشفوع فيه باطل كما إذا إتضح أن البائع لم يكن مالكا لما باع وقضى ببطلانه مع أنها تجوز في (بيع ملك الغير ما دام قائم ولم يقض ببطلانه " طعن ٩٦١/٤٧ ق جلسة ١٩٧٩/١٢/١٠) و تجوز في البيع الصوري (صورية نسبية) وتجوز في البطلان النسبي لتقص أهلية أو عيب إرادة

٧- التقادم

يتقادم الحق في الشفعة بمرور خمسة عشر عاماً على البيع الإبتدائي الذي لم يسجل ولم يعلن وذلك بناء على القواعد العامة (وذلك بخلاف عقد الشفيع)

فقرة رقم : ٢

لا يشترط قانوناً في البيع الذي تجوز فيه الشفعة أن يكون بعقد مسجل أو ثابت التاريخ .

(الطعن رقم ١٧٣ لسنة ١٨ ق ، جلسة ١٩٥٠/٥/١٨)

٨- زوال ملكية الشفيع للعقار

وذلك من وقت البيع حتى صدور حكم نهائى بالشفعة

فقرة رقم : ٢

إذا كان عقد شراء الشفيع غير مسجل فالعين التى هى محل هذا العقد لا يصح أن يشفع بها " .

(الطعن رقم ٤٠ لسنة ١٥ ق ، جلسة ١٩٤٦/٤/٤)

٩- زوال أحد شروط الشفعة

إذا زال أحد الشروط اللازمة للأخذ بالشفعة كما إذا باع الشفيع عقاره قبل طلب الشفعة أو جعله وقفاً أو مسجداً أو إذا زالت صقته كجار بمنع الإلتصاق بمرور طريق فاصل أو إذا بيع العقار بالمزاد العلنى (وليس الاختيارى) ولا شفعة فى منقول ولا شفعة فى أملاك الدولة (العامة والخاصة) ولايجوز أخذ الأرض الموزعة على صغار الفلاحين بالشفعة طبقاً للمادة ٩ من المرسوم بقانون ٥٢/١٧٨ ولا يجوز للمستأجر لأنه غير مالك . والمشتري لجزء مفرز لا يجوز له طلب الشفعة فى جزء شائع من ذات العقار اذا تم بيعه لأنه لا يجوز له طلب الشفعة على خلاف سنده

(طعن مدنى جلسة ١٩٥٠/١١/٣٠)

وقاعدة الدفع بسقوط الشفعة قررها القانون والحق ذاته مستمد منه ولذا أحيطت بقيود كثيرة ووجب القيام بالإجراءات فى مواعييدها وإلا سقط الحق فيها فهو كحق مقيد لحرية التعاقد وحق الملكية فإذا سقط أصبح لا وجود له والمحكمة تقضى بذلك من تلقاء نفسها وفى أى حالة كانت عليها الدعوى

سقوط الحق فى الاخذ بالشفعة

الطعن رقم ٠٠٥٢ لسنة ١٩ مكتب فى ٠٢ صفحة رقم ٦١٠

بتاريخ ١٩٥١-٠٤-٠٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعى : سقوط الحق فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

متى كانت المحكمة بعد وأن حصلت دفاع الطاعنين - الشفعاء - و مؤداه أنهم كانوا يجهلون مساحة العقار المبيع وعنوان البائعة فندت هذا الوجه من الدفاع بالأدلة السائغة التى أوردتها فان هذا منها لا يعتبر تكييفاً للدعوى مخالفاً للتكييف الذى ارتضاه طرفاها بل هو قيام منها بواجب الرد على كل ما يطرح أمامها من وجوه الدفاع الجوهرية وهى ان حصلت من عناصر الدعوى أن علم الطاعنين بالبائع كان شاملاً لكافة البيانات التى أوجبها القانون وعلى أساسها كانوا يستطيعون استعمال حق الشفعة فى الميعاد القانونى

وأنهم رغم هذا العلم لم يبدوا رغبتهم فيها الا بعد فوات الأجل المحدد قانونا ورتبت على ذلك سقوط حقهم في الشفعة فانها بذلك لاتكون قد خالفت القانون أو جاوزت نطاق الخصومة المطروحة عليها .
(رقم الطعن ٥٢ لسنة ١٩ ق ، جلسة ١٩٥١/٤/٥)

الطعن رقم ٠٠٣٤ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٣ صفحة رقم ٤٠١
بتاريخ ١٩٥٢-٠١-٢٤
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق فى الاخذ بالشفعة
فقرة رقم : ١

متى كان الحكم الصادر فى دعوى الشفعة قد قضى للشفيع بالشفعة مقابل دفعه الثمن للمشتري فى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ النطق به فإنه يكون قد دل بذلك على أنه جعل من هذا الدفع فى الميعاد المقرر فيه شرطا لإستحقاق العين المشفوع فيها بحيث إذا فوت الشفيع هذا الأجل دون أن يقوم بالدفع بطلت شفيعته وذلك دون حاجة إلى حصول تنبيه عليه من المشتري بالدفع وسواء كان الحكم القاضى بتحديد الأجل إبتدائيا لم يستأنف فى الميعاد أم صادرا من محكمة إستئنافية و لا يشترط النص صراحة فى منطوق الحكم على سقوط الحق فى الشفعة جزاء على عدم دفع الثمن فى الميعاد و لا يترتب على إغفال ذلك عدم أعمال مقتضى الحكم .
(الطعن رقم ٣٤ سنة ٢٠ ق ، جلسة ١٩٥٢/١/٢٤)

الطعن رقم ٠٠٨٩ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٣ صفحة رقم ٣١١
بتاريخ ١٩٥١-١٢-٢٧
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق فى الاخذ بالشفعة
فقرة رقم : ٢

إذا كان الحكم المطعون فيه القاضى برفض دعوى الشفعة قد أقيم على أساسين : الأول علم الطاعنين بالبيع فى تاريخ كذا مستخلصاً هذا العلم من أقوال الشهود ، و الثانى علمهم بالبيع فى التاريخ الذى أقرؤا به فى عريضة دعوى الشفعة ، وعدم إعلانهم الرغبة بعد هذا العلم إلى جميع خصوم الدعوى فى الميعاد القانونى ، مما يترتب عليه سقوط حقهم فى الشفعة ، وكان هذا الأساس الثانى كافياً لأن يقوم عليه وحده الحكم ، و كان الطعن الموجه إليه غير صحيح ، كان النعى على الحكم فى خصوص الأساس الأول غير منتج .
(الطعن رقم ٨٩ سنة ٢٠ ق ، جلسة ١٩٥١/١٢/٢٧)

الطعن رقم ٠١٥١ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٣ صفحة رقم ١٠٣٧
بتاريخ ١٩٥٢-٠٥-٠٨
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق فى الاخذ بالشفعة
فقرة رقم : ١

متى كانت المحكمة إذ قضت بسقوط حق الطاعة فى الشفعة قد قررت أنها تباشر أعمالها بوسطة زوجها و أولادها و أن مفاوضة حدثت بين المطعون عليهما و بين ابن الطاعة و زوجها لأخذ الصفقة فرفضها بعد أخذ رأى ، و أن أول ما يؤخذ رأيه هى المدعية " الطاعنة " باعتبارها زوجة و والدة و باعتبارها مالكة للمنزل المشفوع به ، ثم عقت المحكمة على ذلك بقولها إن المدعية " الطاعنة " كانت عالمة بصفة قاطعة بالبيع و شروطه إعتباراً من تاريخ معين و أن إعلان الرغبة قد جاوز الميعاد المحدد فى القانون . إذ قررت المحكمة ذلك . فإنها تكون قد أقامت قضاءها على قرائن إستخلصت منها إستخلاصاً سائغاً على الطاعنة علماً حقيقياً بالبيع و شروطه و يكون فى غير محله النعى عليها بأنها إعتمدت على علم الطاعنة الإفتراضى فى القضاء بسقوط حقها .

(الطعن رقم ١٥١ سنة ٢٠ ق ، جلسة ١٩٥٢/٥/٨)

الطعن رقم ١٥٤ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٣ صفحة رقم ١٠٣١ بتاريخ ١٩٥٢-٠٥-٠٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٢

لما كانت المادة ١٥ من دكريتو الشفعة المقابلة للمادة ٩٤٣ من القانون المدنى الجديد توجب رفع الدعوى على البائع والمشتري ولو تعددا و إلا سقط الحق فيها و كان قضاء محكمة النقض قد إستقر على أن دعوى الشفعة لا تكون مقبولة إلا إذا كانت الخصومه فيها قائمه بين أطرافها الثلاثة الشفيع والمشتري و البائع سواء فى أول درجه أو فى الإستئناف أو فى النقض و سواء أكان رافعها هو الشفيع أم المشتري أم البائع و كان موضوع الدعوى طلب الشفعة مما يوجب القانون إختصاص أشخاص معينين فيها كما سبق القول فإن بطلان الطعن بالنسبة الى المطعون عليه الرابع و هو أحد البائعين يترتب عليه حتما عدم قبوله شكلا بالنسبة إلى باقى المطعون عليهم

الطعن رقم ٢١٠ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٦٩٨ بتاريخ ١٩٥٣-٠٣-٢٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٦

إذا كانت المحكمة قد رأت أنه من غير المستساغ أن يدفع الشفيع الثمن إلى المشتري فى الوقت الذى - يتمسك فيه ببيع عقاره المشفوع به إلى هذا المشتري فلا عليها إن هى أطرحت ما دفع به المشتري من سقوط حق الشفيع فى الشفعة لتأخره فى الوفاء بالثمن .

الطعن رقم ٢١٣ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ١٦٢ بتاريخ ١٩٥٢-١٢-٠٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

متى كان الواقع فى الدعوى هو أن المطعون عليه الثالث دفع بسقوط حق الطاعنة فى الشفعة لعدم اظهار رغبتها فيها خلال خمسة عشر يوما من تاريخ علمها بالبيع بالخطاب الموصى عليه المرسل اليها من وكيل المطعون عليهما الأولين وأحالت المحكمة الدعوى على التحقيق ليثبت المطعون عليه الثالث واقعة العلم بالبيع وشروطه قبل ابداء الرغبة فى الشفعة بخمسة عشر يوما و لتنف الطاعنة ذلك وتثبت أن البيع لم يتم إلا فى تاريخ لاحق لارسال الخطاب ، وكانت المحكمة إذ قضت بقبول الدفع وسقوط حق الطاعنة فى الشفعة قد استخلصت فى حدود سلطتها الموضوعية و بالادلة السانعة التى أوردتها أن البيع الذى تولى عنه حق الشفعة قد تم فى التاريخ المبين بالكتاب المشار اليه والذى اعترفت الطاعنة بتسلمه قبل أن ترفع دعوى الشفعة بمدة تزيد على شهرين وكان هذا الخطاب قد تضمن أركان البيع وشروطه الأساسية التى لا بد من علم الشفيع بها ليقدر على الموازنة بين أن يقدم على الطلب أولا يقدم ، وكان الأخذ بأقوال الشهود منوطا بتصديق المحكمة أياهم واطمئنانها اليهم ولا سلطان لأحد عليها فى تكوين عقيدتها مما يدلى به الشهود أمامها ما دامت لم تخرج عما تتحمله أقوالهم ، وهى بعد غير ملزمة بإبداء الأسباب لتبرير عدم أخذها بشهادة من لا ترى الأخذ بشهادتهم وكان الحكم قد نفى ما أدعته الطاعنة من أن توجيه الخطاب سالف ذكره اليها كان وليد الغش والتواطؤ بين البائعين والمشتري لعجزها عن تقديم الدليل على صحة ادعائها وبذلك لم يعول على دفاعها فى هذا الخصوص . لما كان ذلك كذلك . يكون ما تعيبه الطاعنة على هذا الحكم من القصور والخطأ فى القانون على غير أساس .

الطعن رقم ٠٢٦١ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٣٠٩
بتاريخ ١٩٥٣-٠١-٠٨
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : سقوط الحق فى الاخذ بالشفعة
فقرة رقم : ٢

إن الأصل على ما جرى به قضاء هذه المحكمة هو أن أثر التسجيل فى نقل الملكية لا يترتب إلا على تسجيل العقد أو الحكم الذى من شأنه إنشاء حق الملكية أو أى حق عيني آخر أو نقله أو تغييره أو زواله أو تقرير هذه الحقوق وأن هذا الأثر لا ينسحب إلى الماضى ولا يحتج على ذلك بالمواد ٧ و ١٠ و ١٢ من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ أو المواد ١٥ و ١٦ و ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ . لأن المواد المذكورة إذ أجازت تسجيل صحائف دعاوى بطلان العقود واجبة التسجيل أو فسخها أو إلغائها أو الرجوع فيها ودعاوى إستحقاق الحقوق العينية العقارية ورتبت على التأشير بمنطوق الحكم الذى يصدر فى هذه الدعاوى على هامش تسجيل صحائفها إنسحاب أثر التأشير بالحكم إلى تاريخ تسجيل الصحيفة ، فإنما أجازته على سبيل الإستثناء حماية لأصحاب تلك الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق عينية على ذات العقار أو ديون عقارية عليه منذ تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى وهو إستثناء لا يصح التوسع فيه أو القياس عليه بحيث يترتب على تسجيل عريضة دعوى صحة التعاقد نفس الآثار التى تترتب على تسجيل الحكم فيها ومنها سريان المدة المنصوص عليها فى المادة ٢٢ من قانون الشفعة [قديم] .

وإذن فمتى كان المشتري قد دفع بسقوط حق الشفع فى الشفعة وفقاً للمادة ٢٢ من قانون الشفعة وتأسيساً على أنه رفع الدعوى بصحة ونفاذ البيع الصادر إليه وسجل صحيفتها فى ١٨ من نوفمبر سنة ١٩٤٧ ثم سجل الحكم الصادر بالتصديق على الصلح الحاصل بينه وبين البائع على صحة ونفاذ ذلك العقد فى ٣٠ من أبريل سنة ١٩٤٩ وأن بتسجيل هذا الحكم ينسحب أثره إلى تاريخ تسجيل الصحيفة فى ١٨ من نوفمبر سنة ١٩٤٧ وبذلك يكون قد مضى بين تسجيل الصحيفة وإظهار الرغبة فى الشفعة فى ١٩ من يناير سنة ١٩٤٩ أكثر من ستة شهور ، وكان الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض هذا الدفع أقام قضاءه على أن ميعاد سقوط حق الشفع فى الأخذ بالشفعة المنوه عنه فى المادة ٢٢ من قانون الشفعة [القديم] يبدأ من يوم تسجيل الحكم بصحة عقد البيع لا من يوم تسجيل صحيفة الدعوى وأن الشفع قد أظهر رغبته فى الأخذ بالشفعة قبل أن يسجل المشتري الحكم الصادر له فى دعوى صحة ونفاذ البيع ، فإن ماقرره هذا الحكم لا مخالفه فيه للقانون .
(الطعن رقم ٢٦١ لسنة ٢٠ ق ، جلسة ١٩٥٣/٨/١)

الطعن رقم ٠٣٠٩ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٥٤٠
بتاريخ ١٩٥٣-٠٢-٢٦
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : سقوط الحق فى الاخذ بالشفعة
فقرة رقم : ١

متى كان يبين من الحكم أنه لم يقض بسقوط حق الشفع فى الشفعة لإبداء الرغبة بعد أكثر من خمسة عشر يوماً من العلم باسم المشتري فقط بل بناء على ما حصله من علمه بشروط البيع كافة إعتداداً على شهادة شاهد الإثبات الذى قرر أن الشفع إعتترف أمامه فى تاريخ سابق على إبداء الرغبة بأكثر من خمسة عشر يوماً بأنه أطلع على عقد البيع ، فإنه يكون فى غير محله ما نعه الشفع على الحكم فى هذا الخصوص . ولا يعاب على الحكم أنه إعتبر الإطلاع على عقد البيع دليلاً على العلم الشامل بكافة شروطه .

الطعن رقم ٠٠٦٢ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٩٥
بتاريخ ١٩٥٢-١١-٠٦
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : سقوط الحق فى الاخذ بالشفعة
فقرة رقم : ١

إذا كانت الدعوى قد رفعت من المشتري بطلب القضاء بسقوط حق الشفيع في الشفعة لتأخره في الوفاء بأداء الثمن في الميعاد الذي حدده الحكم القاضي بالشفعة و قضت المحكمة بإجابة هذا الطلب ، فيكون النعي على الحكم بأنه خالف الطريق المقرر لتفسير الأحكام في غير محله ، ذلك أن الدعوى بحالتها الآنف بيانها ليست دعوى تفسير لحكم الشفعة لغموض أو إبهام فيه ، و إنما هي دعوى بطلب الحكم بسقوط الحق في الشفعة بناء على سبب لاحق للحكم القاضي بها وهو تأخر الشفيع في الوفاء بالثمن مما لا يكون معه محل لسلوك طريق تفسير الأحكام .

الطعن رقم ٠١٤٠ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ٣٥٦

بتاريخ ١٩٥٣-١٢-٣١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق في الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٢

للمحكمة أن تقضى من تلقاء نفسها بسقوط حق الشفيع في الأخذ بالشفعة إذا لم يتم بايداع الثمن في الميعاد المحدد في المادة ٩٤٢ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ١٤٠ لسنة ٢١ ق ، جلسة ٣١/١٢/١٩٥٣)

الطعن رقم ٠٠١٢ لسنة ٢٤ مكتب فنى ٠٨ صفحة رقم ٩٧٩

بتاريخ ١٩٥٧-١٢-٢٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق في الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

إذا رفع الشفيع دعواه بطلب الشفعة في الأتيان المبينة ثم تبين أنه أخطأ في البيانات التي أوردها في صحيفة الدعوى عن حدود هذه الأتيان ورقم القطعة من الحوض الواقعة فيه فعدل طلباته بما يتفق والبيانات الصحيحة و كان دفاع المشتري يفيد أنه قد اعتبر الدعوى مرفوعة من بادىء الأمر بطلب الشفعة في هذه الأتيان فلم يلتبس عليه الأمر بالرغم مما لايس البيانات التي أوردها الشفيع في صحيفة الدعوى من أخطاء لم تؤثر على ما تلاقى عنده قصد الشفيع من دعواه وفهم المشتري لها فإن الحكم يكون معيباً إذا قضى بسقوط حق الشفيع في الشفعة تأسيساً على أن تعديل الطلبات في هذه الحالة يعتبر رفعاً للدعوى بطلبات جديدة تخالف الطلبات الواردة في صحيفة افتتاح الدعوى و أن هذا التعديل قد جاء بعد مضي أكثر من أربعة أشهر من تاريخ تسجيل عقد البيع .

(الطعن رقم ١٢ سنة ٢٤ ق ، جلسة ٢٦/١٢/١٩٥٧)

الطعن رقم ٠٣٣٠ لسنة ٢٥ مكتب فنى ١١ صفحة رقم ٢١٣

بتاريخ ١٩٦٠-٠٣-١٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق في الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

ما يعبر عنه بالنزول عن الشفعة قبل البيع إن هو إلا تعهد من الشفيع بالإمتناع عن إستعمال حق الشفعة عند حصول البيع ، مما يفيد أن هذا النزول يجب أن يكون صريحاً ، أما النزول الضمنى عن الشفعة فيفترض فيه حصول البيع ثم صدور عمل أو تصرف من الشفيع بعد ذلك يفيد الرغبة عن إستعمال حق الشفعة . هذا هو مفهوم النزول الضمنى عن الشفعة و هو ما كانت تقرره المادة ١٩ من قانون الشفعة الملغى إذ نصت على إنه " يستدل على التنازل الضمنى بكل عمل أو عقد يؤخذ منه أن الشفيع عرف المشتري بصفته مالك العقار نهائياً " ، أما ما تضمنته المادة ٩٤٨ من القانون المدنى الجديد من سقوط الشفعة بالنزول عنها قبل البيع ، فالمقصود منه جواز محاجة الشفيع بما يكون قد صدر منه قبل البيع من إلتزام بعدم إستعمال حق الشفعة ، و

بهذا النص حسم القانون المدني الجديد الخلاف الذى كان قائما قبل صدوره بشأن جواز محاجة الشفيع بمثل هذا الإلتزام .

(الطعن رقم ٣٣٠ لسنة ٢٥ ق ، جلسة ١٠/٣/١٩٦٠)

الطعن رقم ٠٢٤٤ لسنة ٣١ مكتب فنى ١٦ صفحة رقم ١٣٨٤
بتاريخ ١٩٦٥-١٢-٣٠
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق فى الاخذ بالشفعة
فقرة رقم : ١

القضاء بسقوط الحق فى الشفعة للسبب من الأسباب الواردة فى القانون المدني فى باب الشفعة هو قضاء فى الموضوع وارد على أصل الحق المطالب به و تستند محكمة الدرجة الأولى بهذا القضاء ولايتها فى الفصل فى موضوع الدعوى و يطرح الاستئناف المرفوع على هذا الحكم الدعوى بما احتوته من طلبات و دفعات و أوجه دفاع على محكمة الاستئناف فلا يجوز لها فى حالة إلغاء هذا القضاء أن تعيد الدعوى إلى محكمة الدرجة الأولى لنظر موضوعها من جديد . و لا يغير من الأمر أن يكون سند الحكم بسقوط الحق فى الشفعة هو بطلان إعلان أحد الخصوم ذلك لأن هذا البطلان ليس هو الغاية من الدفع به و إنما هو مجرد وسيلة للوصول إلى القضاء بسقوط حق المدعى فى الشفعة على اعتبار أن الميعاد المحدد لطلها قضاء قد إنقضى دون أن ترفع على البائع و المشتري وفقاً لما يتطلبه القانون و من ثم فلا يصح النظر إلى هذا البطلان مستقلاً عن الغاية من التمسك به و الأثر المترتب عليه

الطعن رقم ٠١٦٢ لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٨ صفحة رقم ١٤٢٠
بتاريخ ١٩٦٧-٠٦-٢٩
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق فى الاخذ بالشفعة
فقرة رقم : ٢

إذ كان ميعاد الثلاثين يوماً المنصوص عليه فى المادة ٩٤٣ من القانون المدني هو ميعاد سقوط لأن القانون رتب صراحة على تفويته سقوط الحق فى رفع الدعوى الشفعة فإن تقديم صحيفة الدعوى إلى قلم المحضرين يقطع مدة هذا السقوط - وفقاً للمادة ٧٥ مرافعات - وتبدأ مدة سقوط جديدة أى ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الصحيفة إلى قلم المحضرين .

الطعن رقم ٠٥٦٥ لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٩ صفحة رقم ١٥٩٤
بتاريخ ١٩٦٨-١٢-٢٦
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق فى الاخذ بالشفعة
فقرة رقم : ٣

إذا كان الثابت أن طالب الشفعة لم يقيد دعوى الشفعة بالجدول فى ميعاد الثلاثين يوماً المنصوص عليه فى المادة ٩٤٣ من القانون المدني ، و كان ذلك قبل تعديل المادة ٧٥ من قانون المرافعات بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ - فإن حقه فى الاخذ بالشفعة يكون قد سقط عملاً بصريح نص المادة ٩٤٣ من القانون المدني .
(الطعن رقم ٥٦٥ لسنة ٣٤ ق ، جلسة ٢٦/١٢/١٩٦٨)

الطعن رقم ٠٢٥٩ لسنة ٣٥ مكتب فنى ٢٠ صفحة رقم ٧٠٦
بتاريخ ١٩٦٩-٠٥-٠١
الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم ٢ :

إذا كان طالب الشفعة لم يودع كل الثمن طبقاً لما توجبه المادة ٩٤٢ من القانون المدني بعد أن علم به علماً يقيناً من عقد البيع الذي قدمته المشتري ، فإن الحكم المطعون فيه إذا قضى بسقوط حقه في الأخذ بالشفعة لعدم إيداعه كل الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع و ذلك بالتطبيق لنص الفقرة الثانية من المادة ٩٤٢ من القانون المدني يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً ، لأنه إذا صح لطالب الشفعة أن يحتج بعدم علمه بحقيقة الثمن الذي حصل به البيع عند الإيداع و رفع دعوى الشفعة فإنه لا يكون لهذا الاحتجاج وجه بعد تقديم عقد البيع من المشتري الثابت به الثمن الذي حصل به البيع ، كما لا يعفى طالب الشفعة من إيداع هذا الثمن كونه طعن عليه بالصورية لأنه في هذه الحالة يكون مجازفاً فيتحمل خطر هذه المجازفة إذا أخفق في إثبات هذه الصورية .

(الطعن رقم ٢٥٩ لسنة ٣٥ ق ، جلسة ١٩٦٩/١/٥)

الطعن رقم ٥٨٠ لسنة ٣٥ مكتب فنى ٢٠ صفحة رقم ١٣٥٠ بتاريخ ٢٥-١٢-١٩٦٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق في الأخذ بالشفعة

فقرة رقم ١ :

إذ أوجب المشرع في المادة ٩٤٠ من القانون المدني على من يريد الأخذ بالشفعة إعلان رغبته فيها إلى كل من البائع و المشتري خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار الرسمي الموجه من أيهما إليه و إلا سقط حقه ، على اعتبار أن هذا الإنذار هو الذي يتحقق به علم الشفيع بوقوع البيع ، فقد افترض ألا يقوم البائع أو المشتري بإنذار الشفيع بحصول البيع أو أن يقع الإنذار باطلاً فيظل الحق في الشفعة قائماً مع أنه حق استثنائي يخل بحق المالك في التصرف في ملكه لمن يريد ، و تلافياً لذلك جعل المشرع سبيلاً ميسراً للمشتري يضمن معه إلى سقوط الحق في الشفعة فنص في الفقرة "ب" من المادة ٩٤٨ مدني على أن حق الشفعة يسقط إذا انقضت أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع ، ذلك أنه افترض افتراضاً غير قابل لإثبات العكس أن الشفيع علم بالبيع إذا سجله المشتري ، و لكن لما كان علم الشفيع بوقوع البيع في هذه الحالة ليس إلا علماً افتراضياً فقد أطال المدة التي يتعين خلالها طلب الشفعة فجعلها أربعة أشهر من وقت التسجيل ، فإذا أعلن الشفيع رغبته في الأخذ بالشفعة إلى كل من البائع و المشتري قبل إنقضائها فقد حفظ حقه من السقوط و تعين عليه إتباع باقي الإجراءات المنصوص عليها في المادتين ٩٤٢ ، ٩٤٣ من القانون المدني و منها رفع الدعوى في مدى ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة ، شأنه في ذلك شأن الشفيع الذي أنذره البائع أو المشتري بوقوع البيع .

(الطعن رقم ٥٨٠ لسنة ٣٥ ق ، جلسة ١٩٦٩/١٢/٢٥)

الطعن رقم ٥٧١ لسنة ٣٥ مكتب فنى ٢١ صفحة رقم ٥٨٠ بتاريخ ٠٨-٠١-١٩٧٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق في الأخذ بالشفعة

فقرة رقم ١ :

مؤدى نص المادة ٧٥ من قانون المرافعات بعد تعديلها بالقانون ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ أن تقديم صحيفة الدعوى إلى قلم المحضرين بعد أداء الرسم كاملاً يقطع مدة السقوط ، و إذ كانت مدة الثلاثين يوماً المنصوص عليها في المادة ٩٤٣ من القانون المدني هي مدة سقوط ، فإن تقديم صحيفة دعوى الشفعة إلى قلم المحضرين بعد أداء الرسم كاملاً خلالها - و على ما جرى به قضاء محكمة النقض - يكون قاطعاً لمدة السقوط .

(الطعن رقم ٥٧١ لسنة ٣٥ ق ، جلسة ١٩٧٠/١/٨)

الطعن رقم ١٣٥ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٨١

بتاريخ ٢٥-١-١٩٧٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٢

المصلحة المحتملة التى تكفى لقبول الدعوى لا تتوافر كصريح نص المادة الثالثة من قانون المرافعات إلا إذا كان الغرض من الطلب أحد أمرين "الأول" الإحتياط لدفع ضرر محقق و "الثانى" الإستيثاق لحق يخش زوال دليله عند النزاع فيه و إذ كان الطعن بالنقض المرفوع من الطاعنين فى الحكم الصادر بسقوط حقها فى أخذ العقار بالشفعة لعدم إختصاص المشتري المدعى بصورية عقده لا يتوافر به أى من هذين الأمرين فى الدعوى المبتدأة المرفوعة منهما بطلب صورية هذا العقد — فإن المصلحة المحتملة بمعناها المقصود فى المادة المذكورة لا تكون متوافرة — رغم الطعن بالنقض فى الحكم بسقوط الشفعة .

(الطعن رقم ١٣٥ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ٢٥/١/١٩٧٩)

الطعن رقم ٣٥٢ لسنة ٤٦ مكتب فى ٣١ صفحة رقم ٤٨١

بتاريخ ١٢-٢-١٩٨٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٣

تقدير قيام التحايل لإسقاط حق الشفعة هو من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع متى كان إستخلاصه سائغاً .

(الطعن رقم ٣٥٢ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ١٢/٢/١٩٨٠)

الطعن رقم ٥٤٧٦ لسنة ٤٧ مكتب فى ٣١ صفحة رقم ١٦٦٣

بتاريخ ٠٣-٠٦-١٩٨٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٣

المحكمة لا تملك إعمال أحكام حق الحبس ما لم يطلبه صراحة صاحب الحق فيه ، و لما كان الثابت بالأوراق أن الطاعنين - المشتريين - قد قصرُوا دفاعهم أمام محكمة الموضوع على الدفع بسقوط حق الأخذ بالشفعة لتنازل الشفعاء عنه و لعدم إيداعهم قيمة البناء الذى أقامه الطاعنون فى الأرض المشفوعة ، و كان هذا الدفاع ، و طلب الطاعنين رفض الدعوى إستناداً إليه لا يفيد تمسكهم بحق الحبس ، فإن النعى على الحكم المطعون فيه يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ٣/٦/١٩٨٠)

الطعن رقم ٢٠٣٣ لسنة ٥٠ مكتب فى ٣٢ صفحة رقم ٢٢٧٣

بتاريخ ١٣-١٢-١٩٨١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة [١] أن المشرع إذ أوجب فى المادة ٩٤٠ من القانون المدنى على من يريد الأخذ بالشفعة إعلان رغبته فيها إلى كل من البائع و المشتري

خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار الرسمى الموجه من أيهما إليه و إلا سقط حقه على إعتبار أن هذا الإنذار هو الذى يتحقق به علم الشفعين بوقوع البيع ، فقد إفتراض ألا يقوم البائع أو المشتري بإنذار الشفعين بحصول البيع أو أن يقع الإنذار باطلاً فيظل الحق فى الشفعة قائماً مع أنه حق إستثنائى يخل بحق المالك فى

التصرف في ملكه لمن يريد ، و تلافياً لذلك جعل المشرع سبيلاً ميسراً للمشتري يطمئن معه إلى سقوط الحق في الشفعة ، فنص في الفقرة [ب] من المادة ٩٤٨ مدني على أن يسقط الحق في الأخذ بالشفعة إذ إنقضت أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع ، ذلك أنه إفتراضاً غير قابل لإثبات العكس أن الشفيع علم بالبيع إذا سجله المشتري ، و لكن لما كان علم الشفيع بوقوع البيع في هذه الحالة ليس إلا علماً إفتراضياً فقد أطل المدة التي يتعين خلالها طلب الشفعة فجعلها أربعة أشهر وقت التسجيل ، فإذا أعلن رغبته في الأخذ بالشفعة إلى كل من البائع و المشتري قبل إنقضائها فقد حفظ حقه من السقوط و تعين عليه إتباع باقي الإجراءات المنصوص عليها في المادتين ٩٤٢ ، ٩٤٣ من القانون المدني و منها رفع الدعوى في مدى ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة شأنه في ذلك شأن الشفيع الذي أنذره البائع أو المشتري بوقوع البيع .

(الطعن رقم ٢٠٣٣ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٣/١٢/١٩٨١)

الطعن رقم ١٦٠٩ لسنة ٤٩ مكتب فني ٣٤ صفحة رقم ١٨١٦ بتاريخ ١٩٨٣-١٢-١٤
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : سقوط الحق في الأخذ بالشفعة
فقرة رقم : ٢

لا محل للتحدى بأحكام البطلان في هذه الحالة التي أوجب فيها المشرع توقيع الجزاء بسقوط الحق في الأخذ بالشفعة إذا لم يتخذ الإجراء المذكور على النحو الذي أوجبه القانون .

(الطعن رقم ١٦٠٩ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٤/١٢/١٩٨٣)

الطعن رقم ٠٣٢٣ لسنة ٥٠ مكتب فني ٣٤ صفحة رقم ٢٠٠٠ بتاريخ ١٩٨٣-١٢-٢٩
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : سقوط الحق في الأخذ بالشفعة
فقرة رقم : ١

القانون المدني وضع نظاماً لإجراءات الشفعة نص عليه في المواد من ٩٤٠ إلى ٩٤٣ و جعل إجراءاته - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - مرتبطاً بعضها ببعض إرتباطاً وثيقاً و ماسه بذات الحق ، و تبدأ هذه الإجراءات من جانب الشفيع من تاريخ إعلان الرغبة الذي أوجب القانون حصوله إلى كل من البائع و المشتري خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار الرسمي الذي يوجهه إليه أحد هذين الأخيرين ، أو خلال أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع إذا لم يكن البائع أو المشتري قد بادرا بإنذار الشفيع و جعل جزاء ذلك سقوط الحق في الشفعة طبقاً للمادتين ٩٤٠ و ٩٤٨ من القانون المدني .

الطعن رقم ٢١٨٤ لسنة ٥١ مكتب فني ٣٦ صفحة رقم ١٧٠ بتاريخ ١٩٨٥-٠١-٢٩
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : سقوط الحق في الأخذ بالشفعة
فقرة رقم : ٣

يجب على الشفيع أن يودع كل الثمن المسمى بالإنذار بإعتباره - و على ما جرى به قضاء النقض - الثمن الحقيقي إلى أن تثبت صورته أو الثمن الذي يدعى تحت مسؤولية أنه الثمن الحقيقي و أن يرفع دعوى الشفعة في خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة ، بحيث إذا سكت عن ذلك فلم يعلن عن رغبته أو لم يودع الثمن أو لم يرفع الدعوى في الميعاد المحدد سقط حقه في الأخذ بالشفعة .

(الطعن رقم ٢١٨٤ لسنة ٥١ ق ، جلسة ٢٩/١/١٩٨٥)

الطعن رقم ٠٩٥٧ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ١١٩٤
بتاريخ ١٩٨٧-١٢-٢٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

لئن كان تراخى الشفيع فى اتخاذ إجراءات الشفعة لا يفيد بذاته نزولاً عن حقه فيها ، إلا أنه إذا لايست هذا التراضى ظروف يستفاد منها بجلاء رغبة الشفيع عن استعمال حق الشفعة - بإتيانه عملاً أو تصرفاً أو إتخاذ موقفاً لا يدع مع تراخيه هذا - مجالاً للشك فى دلالة على تلك الرغبة فإنه يكون قد نزل بذلك ضمناً عن حقه فى الشفعة و سقط بهذا النزول الضمنى حقه فيها عملاً بنص المادة ٩٤٨ من القانون المدنى .
(الطعن رقم ٩٥٧ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ٢٩/١٢/١٩٨٧)

الطعن رقم ١٤٤٥ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٨١٣
بتاريخ ١٩٨٧-٠٦-١١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٣

سقوط الحق فى الأخذ بالشفعة إذا انقضت أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع محله ألا يكون هناك تحايل بقصد التهرب من أحكام القانون .

الطعن رقم ١٦٨٥ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٦٣٥
بتاريخ ١٩٨٧-٠٤-٢٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٢

مؤدى نص المادة ٩٤٠ من القانون المدنى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن علم الشفيع بالبيع لا يعتبر ثابتاً قانوناً 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 بالشفيع قبل إنقضائه إلا من تاريخ هذا الإنذار الذى لا تغنى عنه فى سريان ذلك الميعاد أية ورقة أخرى .

الطعن رقم ١١٨٥ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٣٩
بتاريخ ١٩٩٠-٠٥-٠٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق فى الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ١

إذ أوجب المشرع فى المادة ٩٤٢ من القانون المدنى على الشفيع أن يودع فى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة خزانة المحكمة الكائن فى دائرتها العقار كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع و رتب على عدم إتمام الإيداع على هذا النحو سقوط حق الشفيع بالأخذ بالشفعة فقد دل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن إيداع كامل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع فى الميعاد و بالكيفية التى حددها المشرع هو شرط لقبول دعوى الشفعة مما يخول محكمة الموضوع أن تقضى من تلقاء نفسها بعدم قبول الدعوى إن أخل الشفيع ، و يجيز لمحكمة النقض أن تشير ذلك من تلقاء نفسها باعتباره مسألة تتعلق بالنظام العام متى كانت واردة على ما رفع عنه الطعن و كانت جميع العناصر التى تتيح الإلمام بها قد توافرت لدى محكمة الموضوع ، و إيداع الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع باعتباره إجراء من إجراءات دعوى الشفعة يتعين إتخاذها أمام المحكمة المختصة قانوناً بنظرها و إلا سقط الحق فى الأخذ بالشفعة .

(الطعن رقم ١١٨٥ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ٢/٥/١٩٩٠)

الطعن رقم ٠٠١٧ لسنة ١٣ مجموعة عمر ٤٤ صفحة رقم ٢٠٠
بتاريخ ٢١-١٠-١٩٤٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق في الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٣

إنه إن صح القول بعدم وجوب إعلان الرغبة في الشفعة إلى البائع لعدم النص صراحة على السقوط في المادة الرابعة عشرة من قانون الشفعة و عدم ذكر البائع صراحة في الفقرة " ثانياً " من المادة التاسعة عشرة فإن ذلك لا يؤثر في سقوط الحق في دعوى الشفعة إذا لم ترفع على البائع مع المشتري في ميعاد ثلاثين يوماً من وقت إعلان الرغبة ما دام الشارع - كما سلف - قد نص على السقوط عند عدم مراعاة ذلك .

(الطعن رقم ١٧ لسنة ١٣ ق ، جلسة ٢١/١٠/١٩٤٣)

الطعن رقم ٠١٠٥ لسنة ١٤ مجموعة عمر ٤٤ صفحة رقم ٦٨٩
بتاريخ ١٧-٠٥-١٩٤٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : سقوط الحق في الاخذ بالشفعة

فقرة رقم : ٣

إنه و إن كانت المادة ٢٢ من قانون الشفعة تنص على سقوط حق الشفعة " في سائر الأحوال بعد مضي ستة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع و ذلك بالنسبة لكافة الشفعاء و لو كان الشفيع غير أهل للتصرف أو غائباً " ، فإن محل ذلك ألا يكون هناك تحايل بقصد الهروب من أحكام القانون .

(الطعن رقم ١٠٥ لسنة ١٤ ق ، جلسة ١٧/٥/١٩٤٥)

صورة عقد الشفعة

الطعن رقم ٠٣٧٦ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٦٧١
بتاريخ ٢٤-١١-١٩٨٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : صورة عقد الشفعة

فقرة رقم : ١

إذ كان إختصام المطعون ضده الثالث أمام محكمة الموضوع لم يكن بطلب الأخذ بالشفعة في العقد الثانى و إنما للحكم بصورية هذا العقد ، و المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مفاد نص المادة ٩٣٨ من القانون المدنى أنه إذا صدر من مشتري العقار المشفوع فيه بيع لمشتري آخر قبل أن تعلن أية رغبة في الأخذ بالشفعة أو قبل أن يتم تسجيل هذه الرغبة فإنه يسرى في حق الشفيع و لا يجوز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثانى و بالشروط التى إشتري بها إلا أن ذلك مشروط بالأى 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 مما يغنى الشفيع عن توجيه طلب الشفعة إلى المشتري الثانى على أنه يجب أن يتم إثبات الصورية فى مواجهة المشتري الثانى لأنه هو صاحب الشأن الأول فى نفى الصورية و إثبات جدية عقده ليكون الحكم الذى يصدر بشأن عقده حجة له أو عليه . و إذ كان الحكم الإبتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد إنتهى فى قضائه إلى صورية عقد البيع الثانى ، إذ كان ذلك فإن هذا العقد يكون و العدم سواء بالنسبة للشفيع فلا عليه إذ لم يوجه إجراءات دعوى الشفعة أصلاً فى خصوصه و بالتالى لا يكون ثمة محل للإحتجاج عليه بمواعيد رفعها .

عرض الثمن

=====

الطعن رقم ٠٠٤٨ لسنة ١٨ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ٢٤٨

بتاريخ ١٦-٠٢-١٩٥٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : عرض الثمن

فقرة رقم : ١

إن ما يجب على الشفيع دفعه مقابل أخذه العين المباعة بالشفعة " فيما عدا الملحقات القانونية " هو الثمن الحقيقي الذى حصل الإتفاق عليه بين البائع و المشتري ، قل هذا الثمن عن قيمة العين الحقيقية وقت البيع أو زاد عليها . و يعتبر الثمن المسمى فى العقد هو الثمن الحقيقي إلى أن يثبت الشفيع صورته . فإذا كان الحكم مفيداً أن المحكمة إنما إعتبرت فى تحديد الثمن الذى تمت به الصفقة بتقدير الخبير قيمة الأطيان المشفوع فيها وقت البيع و أقامت قضاءها على هذا الأساس وحده ، و لم يكن تحدثها عن شهادة الشهود الذين سمعهم لتستخلص منها مقدار الثمن الحقيقي الذى حصل عليه الإتفاق فعلاً بل لتتخذ منها قرينة تؤيد بها تقدير الخبير الذى بنى على إعتبرات إقتصادية تتصل بالقيمة التى كانت تساويها الأطيان المشفوع فيها وقت البيع و لا علاقة لها بالثمن الحقيقي الذى إتفق عليه ، فإنها تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٤٨ لسنة ١٨ ق ، جلسة ١٦/٢/١٩٥٠)

=====

الطعن رقم ٠١٩٦ لسنة ١٨ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ٤٢٥

بتاريخ ١٣-٠٤-١٩٥٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : عرض الثمن

فقرة رقم : ٥

إذا كان الحكم قد قضى بملحقات الثمن دون أن يبين مقدارها و كان هذا المقدار كما هو ثابت من المستندات المقدمة فى الطعن محل نزاع بين الطرفين ، فإن إغفاله يكون قصوراً مستوجباً نقضه فى هذا الخصوص .

(الطعن رقم ١٩٦ لسنة ١٨ ق ، جلسة ١٣/٤/١٩٥٠)

=====

الطعن رقم ٠٠١١ لسنة ١٩ مكتب فنى ٠٢ صفحة رقم ٣٩

بتاريخ ٠٩-١١-١٩٥٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : عرض الثمن

فقرة رقم : ٣

(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 إبداءه 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 .

(٢) عرض ملحقات الثمن لا يكون واجباً على الشفيع إلا إذا كان عالماً بوجودها ، فإن حقه فى الشفعة لايسقط إلا بإثبات هذا العلم وإغفاله إبداء الرغبة فى الإلتزام بها . و إذن فإذا كان الواقع فى الدعوى أن الشفيعتين تمسكا بأنهما وقت إبداء الرغبة فى الشفعة لم تكونا على علم بوجود ملحقات للثمن و لما أن قدم عقد البيع الرسمى إلى المحكمة و إطلعتا عليه بادرتا إلى التقرير برغبتهما فى أخذ المبيع بالثمن و الملحقات فى غضون خمسة عشر يوماً التالية لتاريخ إيداع هذا العقد مفردات الدعوى و كان الحكم إذا قضى بسقوط حقهما فى الشفعة قد إستند إلى أنهما لم تعرضا ملحقات الثمن سواء فى إنذار الشفعة أو بعد إيداع عقد البيع الرسمى دون أن يبين علمهما بها وقت إبداء الرغبة و كان الثابت فى محضر الجلسة أنهما عرضتا الملحقات

فى خلال الخمسة عشر يوما التالية لتاريخ إيداع عقد البيع الرسمى - إن الحكم إذ أقام قضاءه إستناداً إلى هذا و ذاك كان باطلاً لقصوره و لقيامه على ما يخالف الواقع فى الدعوى .
(الطعن رقم ١١ لسنة ١٩ ق ، جلسة ١٩٥٠/١١/٩)

الطعن رقم ١٠ . لسنة ١٩ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ٦١٥
بتاريخ ١٥-٠٦-١٩٥٠
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعى : عرض الثمن
فقرة رقم : ٣

الشفيع لا يكلف قانوناً بعرض الثمن الوارد فى العقد بل الذى عليه أن يعرض ما يعرف أنه الثمن الحقيقى حسبما وصل إلى علمه أو ما يظهر أنه الثمن الحقيقى بالغاً ما بلغ مع حفظ حقه فى إثبات ذلك بكل طرق الإثبات ، كما أن خلو إنذار الشفعة من عرض الملحقات لا يعيبه ما دام الشفيع كان معتقداً عند إبداء الرغبة فى الأخذ بالشفعة أن ليس للثمن ملحقات و ما دام أنه قد ثبتت صحة ذلك بعجز المشفوع منه عن إثبات أنه دفع شيئاً منها . و إذن فإذا كان الحكم قد أقام قضاءه بصحة عرض الشفيع على أن العرض كان مصحوباً بإحتفاظ الشفيع بإثبات حقيقة الثمن و إنه إعترض على السمسرة و أتعاب تحرير العقد و عجز المشفوع منه عن إثباتهما رغم إحالة الدعوى على التحقيق ثم نكل عن اليمين التى وجهها إليه خصمه فى صدد حقيقة الثمن ، فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.
(الطعن رقم ١٠ لسنة ١٩ ق ، جلسة ١٩٥٠/٦/١٥)

الطعن رقم ١٢٠ . لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٣ صفحة رقم ٩٠٢
بتاريخ ١٠-٠٤-١٩٥٢
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعى : عرض الثمن
فقرة رقم : ٢

متى كان الحكم المطعون فيه إذ قضى للشفيع بالشفعة قد قرر " أن عرض الثمن عرضاً حقيقياً و إيداعه خزانة المحكمة ليس لازماً لصحة الشفعة بل يكفى العرض البسيط للثمن الذى يراه الشفيع حقيقياً و لا محل للتمسك بالمادة ٩٤٢ من القانون المدنى الجديد إذ أن دعوى الشفعة قد رفعت قبل العمل بهذا القانون و لا أثر له على الماضى فإن هذا الذى قرره الحكم لا خطأ فيه .

الطعن رقم ٢٢٠ . لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٨١٩
بتاريخ ٠٢-٠٤-١٩٥٣
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعى : عرض الثمن
فقرة رقم : ٢

متى كانت المحكمة إذ قضت بملحقات الثمن فى دعوى الشفعة لم تبين مقدارها ، و كان الثابت من المستندات المقدمة فى الطعن أنها موضع نزاع بين الخصوم مما كان يتعين معه تحديد مقدارها فى الحكم فان حكمها يكون قاصراً قصوراً يستوجب نقضه فى هذا الخصوص .
(الطعن رقم ٢٢٠ لسنة ٢٠ ق ، جلسة ١٩٥٣/٤/٢)

الطعن رقم ١٥٠ . لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٥٠٤
بتاريخ ١٩-٠٢-١٩٥٣
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعى : عرض الثمن

فقرة رقم ١ :

عرض ملحقات الثمن لا يكون واجبا على الشفيع إلا اذا كان عالما بوجودها وحقه فى الشفعة لا يسقط إلا باثبات هذا العلم و إغفاله إبداء الرغبة فى الإلتزام بها . و اذن فمتى كان المشتري لم يقدم إلى محكمة الموضوع ما يفيد أن الشفيع كان عالما بأن للثمن ملحقات قبل أن تثيرها محكمة أول درجة من تلقاء نفسها . و كان الشفيع بمجرد أن علم بأن للثمن ملحقات أبدى فى إستئنافه إستعداده لدفعها مع الثمن ، و كانت المحكمة فضلا عن ذلك قد استخلصت بأدلة مسوغة من العبارات التى أوردها الشفيع فى انذار الرغبة وفى صحيفة الدعوى أنها تفيد أستعداده لدفع ما تكلفه المشتري من ثمن وملحقات ، فان الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بسقوط حق الشفيع فى الشفعة لعدم عرضه ملحقات الثمن لم يخالف القانون ، أما ما يعيبه المشتري على الحكم فيما قرره من أن المادة ٢١ من قانون الشفعة [القديم] لم تستوجب النص على الملحقات فى التكليف الرسمى المنصوص عليه فى الفقرة الثانية من المادة التاسعة عشر لاعتبارها جزءا من الثمن فانه تزيد لا يؤثر الخطأ فيه على سلامة الحكم .

الطعن رقم ١٤٠ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ٣٥٦

بتاريخ ١٩٥٣-١٢-٣١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : عرض الثمن

فقرة رقم ١ :

إن الشارع إذ أوجب فى الفقرة الثانية من المادة ٩٤٢ من القانون المدنى على الشفيع أن يودع ، فى خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ إعلان الرغبة فى الشفعة ، خزانة المحكمة الكائن فى دائرتها العقار كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع ، مع مراعاة أن يكون هذا الإيداع قبل رفع الدعوى بالشفعة ، وإذ رتب على عدم إتمام الإيداع فى الميعاد المذكور على الوجه المتقدم سقوط حق الأخذ بالشفعة ، فقد دل بذلك على أن إيداع كامل الثمن الحقيقى فى الميعاد المذكور وعلى الوجه السابق بيانه هو شرط لقبول دعوى الشفعة ، فلا يملك البائع إعفاء الشفيع من شرط أوجبه القانون ، لأنه فضلا عن أن هذا الاعفاء مخالف لصريح النص ، فإن الشرط المذكور لم يتقرر لمصلحة البائع وحده ، و إنما وضع لمصلحة من يكون له الحق فى الثمن المودع كله أو بعضه عندما يثبت حق الشفعة بحكم نهائى ، سواء أكان صاحب هذا الحق هو المشتري الذى عجل كل الثمن أو بعضه للبائع أم هو البائع الذى لم يستوف الثمن كله أو بعضه . ولا تعارض بين اشتراط القانون هذا الإيداع لقبول دعوى الشفعة وبين ما نص عليه فى المادة ٩٤٥ من أنه لا يحق للشفيع الانتفاع بالأجل الممنوح للمشتري فى دفع الثمن إلا برضاء البائع ، ذلك أن هذا النص الأخير إنما ورد بصدد بيان آثار الشفعة أى بعد أن يثبت حق الشفيع فى الشفعة رضاء أو قضاء ويصبح الثمن من حق البائع وحده فيكون له فى هذه الحالة أن يمنح الشفيع فى الوفاء به الأجل الممنوح للمشتري ، و من ثم لا يجوز استنادا إلى هذا النص تخويل البائع حق الإعفاء من شرط أوجبه القانون لقبول دعوى الشفعة .

الطعن رقم ١٥٨ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ٧٦

بتاريخ ١٩٥٣-١٠-٢٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : عرض الثمن

فقرة رقم ٥ :

إذا كان ثمن العين المشفوع فيها محل نزاع بين الخصوم فى دعوى الشفعة مما حدا بمحكمة أول درجة إلى إحالة الدعوى على التحقيق للوصول إلى معرفة حقيقة الثمن و سمعت شهود الطرفين إثباتا و نفيا فى هذه الخصوص فإن الحكم المطعون فيه إذ خلا من بيان الدليل الذى استند اليه فى قضائه بالشفعة بالثمن الذى تمسك به الشفيع دون الثمن المسمى فى العقد يكون قد شابته قصور يبطله .

(الطعن رقم ١٥٨ لسنة ٢١ ق ، جلسة ١٩٥٣/١٠/٢٢)

الطعن رقم ٠١٦٠ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ١٠٩٩

بتاريخ ٢٨-٠٥-١٩٥٣

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : عرض الثمن

فقرة رقم : ١

إنه و إن كان يجوز للشفيع أن يثبت بكافه الطرق القانونية بما فيها البينة أن الثمن الوارد فى عقد المشتري ليس هو الثمن الحقيقى للعين المشفوع فيها بل هو ثمن صورى تواطأ عليه البائع والمشتري بقصد تعجيزه عن الأخذ بالشفعة إلا أن ذلك لايسلب القاضى سلطته فى إجابة هذا الطلب أو رفضه تبعاً لما يترأى له من عناصر الدعوى . فإذا توافر لديه الدليل على صحة الثمن المسمى فى العقد كان له رفض طلب الإحالة على التحقيق . وإذن فمتى كانت الطاعنة إذ طلبت الإحالة على التحقيق لم تسند طلبها بقرينة تؤيد بها صورية الثمن المسمى فى العقد بل بالعكس قامت لدى المحكمة قرينة تؤيد صحته و هى شراء نفس الطاعنة أطيانا شائعة فى نفس الحوض فى تواريخ قريبة من تاريخ العقد سبب الشفعة بأثمان تزيد على الثمن المسمى فى العقد الأخير ، فإن المحكمة لا تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون إذ رفضت بما لها من سلطة التقدير إحالة الدعوى على التحقيق بعد أن تبين لها صحة الثمن المسمى فى العقد من القرينة المشار إليها .

(الطعن رقم ١٦٠ لسنة ٢١ ق ، جلسة ١٩٥٣/٥/٢٨)

الطعن رقم ٠٢٣٥ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ٤٦٧

بتاريخ ٢٨-٠١-١٩٥٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : عرض الثمن

فقرة رقم : ١

اشتراط إيداع الثمن عملاً بحكم الفقرة الثانية من المادة ٩٤٢ من القانون المدنى قبل رفع دعوى الشفعة على خلاف أحكام قانون الشفعة القديم ليس إلا مظهراً من مظاهر تقييد الشفعة للتوفيق بين رأى القائلين بإلغاء هذا النظام ورأى القائلين بإبقائه ، و لهذا يكون الإيداع فى حكم القانون المدنى الجديد شرطاً لقبول الدعوى . وإذن فمتى كانت الدعوى قد رفعت صحيحة وفقاً لقانون الشفعة القديم فلا يسرى عليها نص المادة ٩٤٢ من القانون المدنى الجديد سواء اعتبر هذا الشرط متعلقاً بالإجراءات أو متصلاً بموضوع الحق .

الطعن رقم ٠٣٣٦ لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٧ صفحة رقم ٦٠٧

بتاريخ ١٧-٠٥-١٩٥٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : عرض الثمن

فقرة رقم : ٣

متى كان الحكم قد قرر لأسبابه السانغة و التى تتفق مع شروط البيع أن الشفيع إذ لم يقيم بإيداع الملحقات مع ثمن العقار المشفوع فيه لم يكن قد وصل إلى علمه شىء عن هذه الملحقات و لا عن مقدارها ، فإن هذا الذى قرره الحكم يكون صحيحاً فى القانون و يكون للشفيع عذره فى عدم إيداع الملحقات مع الثمن .

الطعن رقم ٠١٩٧ لسنة ٢٣ مكتب فنى ٠٧ صفحة رقم ١٠١٦

بتاريخ ٢٠-١٢-١٩٥٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : عرض الثمن

فقرة رقم : ٢

التزام الشفيع بملحقات الثمن إنما يترتب على قيام المشتري بانفاقها و يبدأ واجب عرض الملحقات من وقت إتصال هذا الإنفاق بعلم الشفيع - طبقاً لنص المادة ١٤ من قانون الشفعة . فإذا كان الثابت أن المشتري ما كان

على علم بهذه الملحقات وقت إنذار الشفعة فإنه يكفي أن يكون الشفيع قد أبدى إستعداده بعريضة الدعوى الابتدائية لدفع الملحقات مع الثمن ولا يكون الحكم قد أخطأ في القانون إذا قضى برفض الدفع ببطلان إنذار إبداء الرغبة لعدم إشماله عرض الملحقات في هذه الحالة .

الطعن رقم ٠١٢٠ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٣ صفحة رقم ٩٠٢ بتاريخ ١٠-٠٤-١٩٥٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : عرض الثمن

فقرة رقم : ٣

إذا كان المبلغ الذى عرضه الشفيع أقل من الثمن الذى إنعقد به البيع فإنه يكفي لصحة العرض أن يكون الشفيع قد أظهر إستعداده لدفع ما يظهر أنه الثمن الحقيقى مع كافة المصروفات الرسمية .

الطعن رقم ٠٠٦٩ لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ١٥٢ بتاريخ ١٨-٠٤-١٩٤٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : عرض الثمن

فقرة رقم : ١

إذا أعلن الشفيع رغبته فى الأخذ بالشفعة و عين الثمن الذى أسس عليه هذه الرغبة قائلاً إن هذا المبلغ هو الذى دلت تحرياته على أنه الثمن الحقيقى و هو قيمة ما تساويه العين المبيعة فى نظره ، فإن العرض فى هذه الحالة يكون مقيداً بالثمن المذكور . فإذا تبين أن هذا الثمن دون الثمن الحقيقى الذى ثبت لدى محكمة الإستئناف فإن هذا العرض يكون ناقصاً نقصاً لا يجزئ عنه أن يكون الشفيع قد وصف الثمن الذى عينه بأنه الثمن الحقيقى ، لأن طلب الشفعة على أساس ثمن معين لا يفيد بذاته إستعداد الطالب للأخذ بثمن أعلى .

الطعن رقم ٠٠٩٣ لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ١٧٩ بتاريخ ٢٢-٠٥-١٩٤٦

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : عرض الثمن

فقرة رقم : ١

إذا لم يكن لثمن البيع ملحقات وقت التعاقد فلا يكلف الشفيع عرضها فى إعلان رغبته فى الشفعة و إذا كان المؤجل من الثمن قد خصص لوفاء الديون المسجلة على الأطيان محل الشفعة فلا محل كذلك لعرضه .

(الطعن رقم ٩٣ لسنة ١٥ ق ، جلسة ٢٢/٥/١٩٤٦)

علم الشفيع بالبيع

الطعن رقم ١٨٢ لسنة ١٨ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ٥٤٣ بتاريخ ٢٥-٠٥-١٩٥٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : علم الشفيع بالبيع

فقرة رقم : ١

إذا كان كل ما أورده الحكم فى صدد بيان علم الشفيع بثمن المبيع و شروط البيع ليس من القرائن القانونية التى لها مدلول خاص لا يقبل خلافه ، و لم يكن مؤدياً على الأخص إلى العلم بثمن المبيع ، الأمر اللازم ليتحقق

به العلم الكافي الذى يبدأ منه الميعاد الواجب فيه إظهار الرغبة فى الأخذ بالشفعة ، فهذا الحكم يكون قاصراً
قصوراً يعيبه بما يستوجب نقضه
(الطعن رقم ١٨٢ لسنة ١٨ ق ، جلسة ٢٥/٥/١٩٥٠)

الطعن رقم ١٠ لسنة ١٩ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ٦١٥
بتاريخ ١٥-٠٦-١٩٥٠
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : علم الشفيع بالبيع
فقرة رقم : ٢

إن المادة ٢٠ من قانون الشفعة لا توجب إثبات علم الشفيع بالبيع بالبيئة ، وإنما هى تجيزه . كما أنها لا
تقصر الإثبات على البيئة حتى يفرض على المحكمة إحالة الدعوى على التحقيق لإثبات هذا العلم . وإن فإذا
كانت المحكمة قد أعملت سلطتها الموضوعية فى تقدير القرينة المستمدة من خلو إنذار المشفوع منه إلى
الشفيع من إسناد علم هذا الأخير إلى تاريخ سابق على تاريخ هذا الإنذار ، وخلصت من ذلك إلى أن هذا
الإنذار يعتبر بدء تعريف الشفيع بحصول البيع فهذا صحيح ولا تتريب عليها فيه .

الطعن رقم ٣١ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ١٠٩٠
بتاريخ ٢٨-٠٥-١٩٥٣
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : علم الشفيع بالبيع
فقرة رقم : ١

متى كان لم يثبت علم الشفيع بالثمن الحقيقي قبل رفع دعوى الشفعة و أنه لما أعلن بانذار المشتري المتضمن
للثمن الذى اشترى به العين المشفوع فيها رفع دعواه مظهرا استعدادا فى صحيفتها لدفع الثمن الذى يظهر
أنه حقيقى كما أظهر استعداده لدفع الملحقات ، فإن الحكم المطعون فيه إذ أطرح مادفع به المشتري من سقوط
حق الشفيع فى الشفعة استنادا إلى أنه لم يعرض استعداده لدفع الثمن الحقيقي لا يكون قد خالف القانون .

الطعن رقم ٩٧ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ١٤١
بتاريخ ٠٥-١١-١٩٥٣
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : علم الشفيع بالبيع
فقرة رقم : ٢

علم الشفيع بأسماء بعض المشتريين دون البعض الآخر لا يعتبر ناقصا لمجرد ذلك ، بل هو علم تام فيما يتعلق
بمن علم بهم وتسرى من تاريخه المواعيد التى نص عليها القانون لطلب الشفعة و لرفع الدعوى بالنسبة
إليهم و يبقى حق الشفيع قائما بالنسبة لمن عداهم منوطا بعلمه بأسمائهم و من تاريخ هذا العلم تسرى فى
حقه المواعيد المذكورة .

الطعن رقم ١٠٤٢ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٥٤٩
بتاريخ ١٨-٠٢-١٩٨١
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : علم الشفيع بالبيع
فقرة رقم : ١

مفاد نص المادة ٩٤١ من القانون المدنى أن الإنذار الرسمى الذى يوجهه البائع أو المشتري إلى الشفيع يجب
أن يشتمل على بيان العقار الحائز أخذه بالشفعة بياناً كافياً و كذا بيان الثمن و المصروفات الرسمية و
شروط البيع و اسم كل من البائع و المشتري و لقبه و صناعته و موطنه و إلا كان باطلاً ، و الهدف من

هذا الإنذار إعلام الشفيع بالبيع و أطرافه و شروطه لإتاحة الفرصة له لإبداء رغبته فى الأخذ بالشفعة إن شاء خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار المشار إليه و إلا سقط حقه على ما نصت عليه المادة ٩٤٠ من ذات القانون ، و لما كان البين فى صورة الإنذار الرسمى الموجه من الطاعنين و المعلن إليه فى الأخذ بالشفعة ، فإنه لا يعد إنذاراً بالمعنى المقصود بالمادة ٩٤١ المشار إليها تنفتح به المواعيد التى يتحتم خلالها على الشفيع إبداء رغبته فى الأخذ بالشفعة .

الطعن رقم ٠٤١٧ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ١٣٣٤ بتاريخ ١٩٨١-٠٤-٢٩

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعى : علم الشفيع بالبيع

فقرة رقم : ٢

إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة لا يعدو أن يكون ورقة من أوراق المحضرين يسرى عليه ما يسرى على تلك الأوراق من أحكام و هى بالنظر إلى أنها شكلية و رسمية فالكتابة شرط للاعتراف بوجودها ، و لا يثبت إعلان الخصم بالرغبة فى الأخذ بالشفعة و تاريخ هذا الإجراء إلا من واقع الورقة المثبتة له أو صورتها إذ هى لا تستكمل دليل صحتها إلا من مجموع بياناتها ، و لا يجوز تكملة النقص فى البيانات الموجودة بها بدليل غير مستمد من الورقة ذاتها مهما بلغت قوة هذا الدليل ، و إذ كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر و لم يعتد بإقرار المطعون ضده الثانى [البائع] بإعلانه فى منتصف شهر يونيو سنة ١٩٧٦ بإنذار المطعون ضدها الأولى [الشفيع] برغبتها فى أخذ العقار المبيع بالشفعة لأنه دليل غير مستمد من ورقة من أوراق المحضرين المثبتة لهذا الإعلان أو صورته ، و لم يثبت بالأوراق إعلانه بذلك قبل تاريخ ٣١/٧/١٩٧٦ فإنه لا يكون قد أخطأ فهم الواقع أو أخطأ فى تطبيق القانون .

الطعن رقم ٠٢٨١ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٧٨٦ بتاريخ ١٩٨١-٠٣-١٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعى : علم الشفيع بالبيع

فقرة رقم : ٤

لا يعتبر علم الشفيع بالبيع ثابتاً فى نظر الشارع فى القانون المدنى القائم من تاريخ الإنذار الرسمى الذى يوجهه إليه البائع أو المشتري بحصول البيع و لا يبدأ سريان ميعاد إبداء الرغبة إلا من تاريخ هذا الإنذار ، و لو علم بالبيع قبل ذلك ، ما لم يسجل عقد البيع ، و لا عليه إن هو أبدى الرغبة فى الأخذ بالشفعة قبل توجيه الإنذار إليه .

الطعن رقم ٠٦٦٩ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ١٠٣٩ بتاريخ ١٩٨٢-١١-٢٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعى : علم الشفيع بالبيع

فقرة رقم : ١

جرى نص المادة ٩٤٠ من القانون المدنى بأنه على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع و المشتري خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار الرسمى الذى يوجهه إليه البائع أو المشتري و إلا سقط حقه ، مما مفاده - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع أراد أن يقضى على كافة ضروب المنازعات التى كانت تنثور فى شأن علم الشفيع بالبيع و أن علمه بالبيع لا يعتبر ثابتاً إلا من تاريخ الإنذار الرسمى الذى يوجهه إليه البائع أو المشتري ، و لا يسرى ميعاد الخمسة عشر يوماً الذى يسقط حق الشفيع إذ لم يعلن رغبته فى الأخذ بالشفعة قبل إنقضائه إلا من تاريخ هذا الإنذار ، و لا إلزام على الشفيع بإعلان رغبته إلا بعد إنذاره من البائع أو المشتري .

الطعن رقم ١٤٦٤ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٥٦٧
بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-٢٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : علم الشفيع بالبيع

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه إذا بيع العقار من نفس البائع أكثر من مره كان للشفيع أن يشفع فى أى من هذه البيوع طالما كانت ملكية هذا العقار ما زالت للبائع فإذا إنتقلت الملكية إلى مشتر آخر غير المشفوع منه بتسجيل عقده قبل تسجيل إنذار الرغبة فى الشفعة يكون غير مقبول لأن الشفعة سبب لكسب الملكية و فى هذه الحالة لا تؤدى إلى إنتقال الملكية إلى الشفيع فإن هو إدعى صورية هذا العقد المسجل لا يلتفت إلى إدعائه ما لم يختصم هذا المشتري وإلا كانت دعواه غير مقبولة .

(الطعن رقم ١٤٦٤ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ١٩٨٩/٢/٢٢)

الطعن رقم ٠٣٩١ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٩٨
بتاريخ ١٩٨٩-١٢-١٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : علم الشفيع بالبيع

فقرة رقم : ٥

إذا كان ما إستدلت به الطاعنة على سقوط حق المطعون ضدها الأولى فى طلب الأخذ بالشفعة - على ما سلف الإشارة إليه - و إن كان يفيد علمها بالبيع فإنه لا يفيد حتماً رغبتها عن إستعمال هذه الرخصة أو يكشف بوضوح فى دلالته عن هذا النزول .

(الطعن رقم ٣٩١ لسنة ٥٩ ق ، جلسة ١٩٨٩/١٢/١٢)

الطعن رقم ٠٠٦٨ لسنة ٥٥ مجموعة عمر ١٤ صفحة رقم ١٠٧١
بتاريخ ١٩٣٦-٠٢-٢٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : علم الشفيع بالبيع

فقرة رقم : ٢

العبرة فى علم الشفيع بالبيع العلم الذى يحاج به هى بوقت حصول البيع . فإذا قرر المجلس الحسبى الموافقة على بيع جانب من أطيان القاصر و علم الشفيع بهذا القرار ثم شفع فى الأرض المباعة بعد يومين من تاريخ البيع الحاصل من الوصى بناء على قرار المجلس الحسبى فإن الشفيع لا يحاج بعلمه بذلك القرار .

(الطعن رقم ٦٨ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ١٩٣٦/٢/٢٧)

الطعن رقم ٠١٠٦ لسنة ٥٥ مجموعة عمر ١٤ صفحة رقم ١١٢٧
بتاريخ ١٩٣٦-٠٥-٢١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : علم الشفيع بالبيع

فقرة رقم : ١

إذا رفضت المحكمة طلب الشفعة إعتماً على أن الشفيع نفسه - لا وكيله فقط - قد علم بحصول بيع الأطيان التى أراد أن يشفع فيها و سكت عن طلب الشفعة حتى إنقضت المواعيد القانونية ، و ذكرت فى حكمها المصادر و القرائن و الدلائل التى إطمأنت إليها فى تكوين عقيدتها بقيام هذا العلم الشخصى فلا شأن لمحكمة النقض معها .

(الطعن رقم ١٠٦ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ١٩٣٦/٥/٢١)

الطعن رقم ٠٠١٧ لسنة ١٣ مجموعة عمر ٤٤ صفحة رقم ٢٠٠
بتاريخ ١٩٤٣-١٠-٢١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : علم الشفيع بالبيع

فقرة رقم : ١

إن واقعة علم الشفيع ببيع الأرض التي يشفع فيها و بأسماء البائعين مسألة موضوعية تستخلصها المحكمة مما في الدعوى من أدلة و قرائن يصح أن تؤدي إليها عقلاً . فإذا دفع في دعوى الشفعة بسقوط الحق في رفعها لعدم توجيهها إلى جميع البائعين ، فطلب المدعى التأجيل لإدخال من لم توجه إليه منهم ، فأجابته المحكمة إلى طلبه ، فطلب صورة عقد البيع لمعرفة أسماء جميع البائعين و دفع رسم الصورة و سلمت الصورة في التاريخ الذي ذكرته المحكمة في حكمها إلى وكيله في دعوى الشفعة بالذات ، و لكنه تأخر في إعلان باقي البائعين أكثر من شهرين من تاريخ تسلم وكيله الصورة ، فاستخلصت المحكمة من ذلك و غيره مما ذكرته في حكمها أنه كان يعلم بأسماء البائعين الباقيين من تاريخ تسلم وكيله الصورة أو بعد ذلك بزمان وجيز ، فإن استخلاصها ذلك سائغ وفي حدود سلطتها . ثم إذا هي رتبت على ذلك سقوط حق المدعى في الشفعة فإنها لا تكون قد أخطأت في تطبيق القانون ، إذ أن دعوى الشفعة يجب رفعها في الميعاد المحدد و الإسقاط الحق فيها طبقاً للمادة الخامسة عشرة من قانون الشفعة . و هذا الميعاد هو ثلاثون يوماً من وقت إعلان الرغبة في الشفعة " أو من وقت العلم بأسماء باقي البائعين و الدعوى قائمة مع سبق إبداء الرغبة كما هي الحال هنا " .

الطعن رقم ٠١١٩ لسنة ١٣ مجموعة عمر ٤٤ صفحة رقم ٤٠٩
بتاريخ ١٩٤٤-٠٦-٠٨

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : علم الشفيع بالبيع

فقرة رقم : ٢

إذا دفع بسقوط حق الشفيع في طلب الشفعة لعلمه بالبيع و سكوته عن رفع الدعوى بطلبها في المدة المقررة قانوناً فرفضت المحكمة هذا الدفع بناء على ما تبينته من شهادة الشهود الذين إستشهد بهم المشفوع منه من أن تاريخ علم الشفيع غير معين بالضبط ، و العلم الذي يعتبر حجة على الشفيع هو الذي يكون محيطاً بجميع شروط البيع الأساسية و أسماء المتعاقدين ، و هذا لم يشهد به أحد من الشهود ، فإن ما ذكرته في حكمها من ذلك فيه الكفاية لتسبب قضائها .

(الطعن رقم ١١٩ لسنة ١٣ ق ، جلسة ٨/٦/١٩٤٤)

لا تضامن بين الشفعاء فيها

الطعن رقم ٠٢٥٦ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ١٠٢٩
بتاريخ ١٩٨١-٠٤-٠٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : لا تضامن بين الشفعاء فيها

فقرة رقم : ١

التضامن لا يكون إلا بناء على إتفاق أو نص في القانون و الحق في الشفعة مصدره القانون و لم تنص مواد الشفعة على تضامن الشفعاء و إذ كانت الطاعنة الأولى ليس لها الحق في الشفعة لأنها - على ما أورده الحكم المطعون فيه - لا تملك الأطنان المشفوع بها بل لها عليها حق الإنتفاع فإنه لا يكون لها أن تطلب ذلك الحق

بالتضامن مع آخرين و لو كان لهم الحق فى الشفعة و كانت الطاعنة الأولى طلبت مع الطاعنين الثانية و الثالثة أحقيتهم فى أخذ الأطنان المشفوع فيها مثالثة بينهم مما مفاده أنهم قاموا بتجزئته و هو ما لا يجوز.

ما لا تجوز منه الشفعة

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

بتاريخ ١٢-٠٤-١٩٤٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : ما لا تجوز منه الشفعة

فقرة رقم : ٢

إن البيع الحاصل أمام المجلس الحسبى لا يدخل فى البيوع التى لا تجوز فيها الشفعة، إذ أنه ليس من البيوع الحاصلة بطريق المزايدة العلنية التى تجريها الجهات القضائية أو الإدارية المختصة بمقتضى قوانين و إجراءات معينة يتوافر فيها الضمان الكافى لذوى الحقوق و يترتب عليها وقوع البيع حتماً لمن يرسو عليه المزداد .

مصاريف استغلال الاطنان المشفوع فيها

الطعن رقم ٠٠٢٥ لسنة ٠٢ مجموعة عمر ١ ع صفحة رقم ١٣٦

بتاريخ ٢٧-١٠-١٩٣٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : مصاريف استغلال الاطنان المشفوع فيها

فقرة رقم : ١

الشفيع غير ملزم بأن يؤدى للمشفوع منه ما دفعه من الأموال عن الأطنان المشفوع فيها ، و لا ما أنفقه عليها من مصاريف إستغلالها ، مدة حيازته هو لها و إنتفاعه بها .
(الطعن رقم ٢٥ لسنة ٢ ق ، جلسة ١٩٣٢/١٠/٢٧)

ملكية الشفيع

الطعن رقم ٠٠٧٣ لسنة ١٩ مكتب فنى ٢ ع صفحة رقم ١٦٨

بتاريخ ١٤-١٢-١٩٥٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : ملكية الشفيع

فقرة رقم : ١

متى كان الحكم الاستئنافى إذ قضى برفض دعوى الشفيع - الطاعن - قد أقام قضاءه على ما قرره من أن عقد شراء الشفيع للعقار المشفوع به لم يسجل إلا بعد حصول البيع الذى تولد عنه حق الشفعة فإن مقتضى هذا التقرير أن الشفيع لا يعتبر شريكا على الشيوع فى الملك المشفوع فيه و هذا يغنى عن التعرض لسائر أوجه الدفع التى تناولها الحكم الابتدائى وقضى برفض الدعوى على أساس واحد منها و بذلك لا يكون فى عدم بحث الحكم الاستئنافى لها قصور يعيبه .

الطعن رقم ٠١١٠ لسنة ١٩ مكتب فنى ٣ ع صفحة رقم ٣٢

بتاريخ ٠٨-١١-١٩٥١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : ملكية الشفيع

فقرة رقم : ١

إذا كان الحكم المطعون فيه قد إستند في إثبات ملكية الشفيع للأطيان المشفوع بها و التي لم يسجل عقد مشتراها إلى ما جاء بعريضة دعوى صحة التعاقد المرفوعة من المشفوع منه من أن الشفيع يجاور الأطيان المشفوع فيها من حدين و إلى تأشيرة مصلحة الشهر العقاري على عريضتي دعوى صحة التعاقد و دعوى الشفعة فإنه يكون - فضلاً عن مخالفته للقانون - قد شابه قصور يبطله ، ذلك أن هاتين العريضتين ليستا في حد ذاتهما دليلاً على الملكية كما أنهما لا يبين فيهما سبب هذه الملكية وسندها ، وعقد الشفيع غير مسجل فلا تنتقل الملكية بموجبه ، و ليس يغنى عن التسجيل مجرد إتفاقات الخصوم أو قراراتهم .
(الطعن رقم ١١٠ لسنة ١٩ ق ، جلسة ٨/١١/١٩٥١)

الطعن رقم ٢١٠ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٦٩٨
بتاريخ ٢٦-٠٣-١٩٥٣
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : ملكية الشفيع
فقرة رقم : ٤

مجرد منازعة المشتري للشفيع فى ملكه لا يترتب عليها إسقاط حقه متى ثبت أن هذه المنازعة على غير أساس .

الطعن رقم ٢٨٢ لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٧ صفحة رقم ١٦٢
بتاريخ ٠٢-٠٢-١٩٥٦
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : ملكية الشفيع
فقرة رقم : ٣

متى كان الحكم إذ قضى برفض دعوى شفعة - قد حصل من تحقيق النزاع القائم بشأن ملكية الشفيع للأرض التى يشفع بها أن الشفيع عجز عن إقامة الدليل على ملكيته لهذه الأرض بأى سبب من أسباب الملك بالتقادم أو بالعقد المسجل حتى تاريخ رفع الدعوى و أنه غير محق فى طلب الشفعة لعدم قيام سببه لديه فإن الحكم لا يكون قد أخطأ فى القانون ، ذلك أن من شرائط الأخذ بالشفعة أن يكون الشفيع مالكا لما يشفع به و لا يكفى أن يكون حائرا أو واضع اليد بنية التملك دون أن يتم له التملك إذ مجرد حيازة الشفيع لا يغنى عن إثبات ملكيته .

الطعن رقم ٨٩٠ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٥٧٠
بتاريخ ٢٧-٠٦-١٩٧٨
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : ملكية الشفيع
فقرة رقم : ١

من المقرر قانوناً أن الشفعة لا تجوز إلا إذا كان الشفيع مالكا للعقار الذى يشفع به وقت قيام سبب الشفعة - أى وقت بيع العقار الذى يشفع فيه .

الطعن رقم ٨٩٠ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٥٧٠
بتاريخ ٢٧-٠٦-١٩٧٨
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : ملكية الشفيع
فقرة رقم : ٢

الملكية لا تنتقل إلى المشتري إلا بتسجيل عقد البيع - كما أن الأصل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إن التسجيل لا تترتب عليه أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم الذى من شأنه إنشاء حق الملكية أو أى

حق عيني آخر على عقار ونقله و أن هذا الأثر لا ينسحب إلى الماضي ، و لا يحتج على ذلك بأن القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقاري أجاز بالمادتين ١٥ ، ١٧ منه تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية و رتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها على هامش تسجيل صحتها إنسحاب أثر هذا التأشير إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، لأن تقرير هذا الأثر ورد على سبيل الإستثناء حماية لأصحاب تلك الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحيفة الدعوى ، و هذا إستثناء لا يصح التوسع فيه أو القياس عليه .

الطعن رقم ٠٨٩٠ لسنة ٤٥ مكتب فني ٢٩ صفحة رقم ١٥٧٠

بتاريخ ١٩٧٨-٠٦-٢٧

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : ملكية الشفيع

فقرة رقم : ٣

السلف المشترك هو من يتصرف في عين تكون هي بذاتها محل تصرف منة لآخر ، و إذ كان العقار الذي آل إلى الشفيع - الطاعن - من المطعون عليهما الثانية و الثالثة بموجب العقد المؤرخ ١١/٧/١٩٦٧ يغير العقار الذي تلقاه المشفوع منه - المطعون عليه الأول - من ذات الباعنتين ، فإن الحكم إذ اعتبر هاتين الأخيرتين سلفاً مشتركاً و رتب على ذلك عدم جواز إحتجاج الشفيع قبل المشفوع منه بضم مدة حيازة سلفة لمدة حيازته يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٨٩٠ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ٢٧/٦/١٩٧٨)

الطعن رقم ٠٢٨١ لسنة ٤٩ مكتب فني ٣٢ صفحة رقم ٧٨٦

بتاريخ ١٩٨١-٠٣-١٢

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : ملكية الشفيع

فقرة رقم : ٥

إذ كانت ملكية الشفيع للعين المشفوع فيها -و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة- إذ لا تنشأ إلا برضاء المشتري بالشفعة أو بالحكم الصادر بها و لا يترد أثر هذه الملكية إلى تاريخ البيع الحاصل للمشتري و لا إلى تاريخ المطالبة بالشفعة وفقاً لنص المادة ٩٤٤ من القانون المدني التي تنص على أن الحكم الذي يصدر نهائياً بالشفعة يعتبر سنداً للشفيع و ذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل ، فإن الحكم المطعون فيه إذ اعتد ملكية الشفعاء وقت الحكم مضافاً إليها الأطنان المشفوع فيها باعتبارها معاً لا تتجاوز ملكيتهم أو ملكية أحدهم الحد الأقصى للملكية وفقاً للقانون دون الإعتداد بملكيتهم وقت حصول البيع المشفوع فيه باعتبار البيع سبباً للمطالبة بالشفعة و ليس سبباً منشئاً لملكية الشفيع للعقار المشفوع فيه يكون قد أصاب صحيح القانون .

الطعن رقم ٠٠٩٧ لسنة ١٣ مجموعة عمر ٤٤ صفحة رقم ٤٨٤

بتاريخ ١٩٤٤-١٢-٢١

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : ملكية الشفيع

فقرة رقم : ١

إذا كانت الأرض المشفوع بها و الأرض المشفوع فيها هما في الأصل أرضاً واحدة مملوكة لشريكين على المشاع ثم قسمت قسمين بينهما سكة زراعية عملت على حساب القسيمين و مملوكة لهما مناصفة ، و كان الحد الشرقي للأرض المشفوع فيها هو نصف السكة و الحد الغربي للأرض المشفوع بها هو نصف السكة المذكورة ، فإن الجوار بين الأرضين يكون قائماً .

الطعن رقم ٠١١٩ لسنة ١٣ مجموعة عمر ٤٤ صفحة رقم ٤٠٩

بتاريخ ٠٨-٠٦-١٩٤٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : ملكية الشفيع

فقرة رقم : ١

إذا دفع بأن الشفيع لا يملك العين التي يشفع بها لأن العقد الذي يستند إليه في تملكها لم يصدر من مالكة بل من وكيل عنه كان قد عزله بكتاب مسجل سابق على تاريخ البيع المدعى ، وقضت المحكمة للشفيع بالشفعة بناء على أنه مالك فلا تثريب عليها في ذلك ، إذ حتى لو صح أن العقد كان صادراً من وكيل معزول فإن بطلانه لا يكون إلا نسبياً ، ولهذا فالعييب الذي يشوبه لا يمنع إنتقال الملك حتى يتقدم من شرع البطلان لمصلحته و يطلب إبطاله ، و المشفوع منه لا شأن له بهذا البطلان .

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

بتاريخ ٠٧-١٢-١٩٤٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : ملكية الشفيع

فقرة رقم : ١

إنه لما كان من المقرر قانوناً أن الشفعة لا تجوز إلا إذا كان الشفيع مالكاً للعين التي يشفع بها وقت بيع العقار المراد أخذه بالشفعة فإنه إذا كان المشفوع ضده قد قرر أنه و إن كان العقد الذي تملك به الشفيع الأرض التي يشفع بها مسجلاً قبل تسجيل عقد تملكه هو للأرض المشفوع فيها إلا أن الإتفاق على شراء هذه الأرض قد تم بينه وبين البائع لها قبل تسجيل عقد الشفيع ، و إستخلصت المحكمة من ظروف الدعوى ، التي بينتها في حكمها و المؤدية إلى ما إستخلصته ، أن الشراء لم يحصل في التاريخ المدعى ، و أن كل ما في الأمر أنه كان هناك مفاوضات للبيع و الشراء إنتهت بحصول البيع بعد تسجيل عقد الشفيع فذلك منها لا مطعن عليه . و لا يصح أن يعاب عليها أنها لم تجب المشفوع ضده إلى ما طلبه من إحالة الدعوى إلى التحقيق ليثبت ما إدعاه ما دامت هي قد إستظهرت من وقائع الدعوى أنه غير صحيح ، مما مفاده أنه لا موجب لإجابة طلب التحقيق في شأنه .

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

بتاريخ ٠٧-١٢-١٩٤٤

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : ملكية الشفيع

فقرة رقم : ٣

(١) إنه لما كان من المقرر قانوناً أن الشفعة لا تجوز إلا إذا كان الشفيع مالكاً للعين التي يشفع بها وقت بيع العقار المراد أخذه بالشفعة فإنه إذا كان المشفوع ضده قد قرر أنه و إن كان العقد الذي تملك به الشفيع الأرض التي يشفع بها مسجلاً قبل تسجيل عقد تملكه هو للأرض المشفوع فيها إلا أن الإتفاق على شراء هذه الأرض قد تم بينه وبين البائع لها قبل تسجيل عقد الشفيع ، و إستخلصت المحكمة من ظروف الدعوى ، التي بينتها في حكمها و المؤدية إلى ما إستخلصته ، أن الشراء لم يحصل في التاريخ المدعى ، و أن كل ما في الأمر أنه كان هناك مفاوضات للبيع و الشراء إنتهت بحصول البيع بعد تسجيل عقد الشفيع فذلك منها لا مطعن عليه . و لا يصح أن يعاب عليها أنها لم تجب المشفوع ضده إلى ما طلبه من إحالة الدعوى إلى التحقيق ليثبت ما إدعاه ما دامت هي قد إستظهرت من وقائع الدعوى أنه غير صحيح ، مما مفاده أنه لا موجب لإجابة طلب التحقيق في شأنه .

(٢) إن المادة الأولى من قانون الشفعة بنصها على جواز الشفعة " إذا كانت أرض الجار ملاصقة للأرض المشفوعة من جهتين و تساوى من الثمن نصف الأرض المشفوعة على الأقل " قد دلت على أن الشايع إنما أراد أن يجعل العبرة في تقرير حق الأخذ بالشفعة بمجاورة أرض الجار " الشفيع " من جهتين من جهاتها للأرض المشفوع فيها ، إذ هي قد أسندت الملاصقة إلى أرض الجار " الشفيع " و إشتطت أن يكون ثمن

هذه الأرض مساوياً نصف ثمن الأرض المشفوعة على الأقل . و هذا و ذاك يقطعان في أن الشارع قد ركز إهتمامه في 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 .

٣) 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 ١٩٤٤/٧/١٢)

الطعن رقم ١٢٠ لسنة ١٤ مجموعة عمر ٤ ع صفحة رقم ٥٦٨

بتاريخ ١٥-٠٢-١٩٤٥

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : ملكية الشفيع

فقرة رقم : ١

من المقرر أن ملكية الشفيع للعقار الذى يشفع به يجب أن تكون ثابتة وقت بيع العقار الذى يشفع فيه ، و أن الشفعة جائزة فى العقار المبيع و لو كان عقد البيع لم يسجل . فإن حق الشفعة الذى ينشأ من يوم البيع لا يمكن تعليقه على حصول تسجيل العقد أو القول بتولده من يوم التسجيل فقط

واجبات الشفيع

الطعن رقم ٧٢٠ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٦٥٧

بتاريخ ٠٣-٠٦-١٩٨٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : واجبات الشفيع

فقرة رقم : ١

المادة ٩٤٢ من القانون المدنى توجب على الشفيع إيداع كامل الثمن ضماناً لجدية طلب الشفعة و جعلت الجزاء على مخالفة ذلك هو سقوط الحق فى الأخذ بالشفعة بما يدل على أن الشارع قد تعمد فى القانون القائم - خلافاً لقانون الشفعة القديم - إغفال ملحقات الثمن مما يجب إيداعه ، إكتفاء منه بتقيد حق الشفعة بإيداع الثمن الحقيقى فحسب مما يتعين معه أعمال هذا القيد فى أضيق الحدود دون أن ينسحب إلى ملحقات الثمن التى لم يرد بها تكليف فى القانون .

الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٦٦٣

بتاريخ ٠٣-٠٦-١٩٨٠

الموضوع : شفعة

الموضوع الفرعي : واجبات الشفيع

فقرة رقم : ٢

بينت المادة ٩٤٦ من القانون المدنى ما يحق للمشتري إقتضائه من الشفيع مقابل البناء أو الغرس الذى يجريه المشتري فالعقار المشفوع به و المادة ٩٤٢ من هذا القانون حددت ما يجب على الشفيع إيداعه بأنه " كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع و رتبت على مخالفة ذلك سقوط حق الأخذ بالشفعة ، و عبارة " كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع " لا تتسع لأن يكون المستحق للمشتري مقابل البناء أو الغراس هو مما

يجب على الشفيع إيداعه ، و من ثم فإن عدم إيداع الشفيع لهذا المقابل لا ينبني عليه سقوط حق الأخذ بالشفعة ، إذ القول بغير ذلك فيه إضافة لإجراء من إجراءات الشفعة لا يتطلبه القانون و أعمال للجزاء فى غير النطاق الذى حدده .

الطعن رقم ٠٧٣٠ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ١٩٨٩
بتاريخ ١١-١٩٨١
الموضوع : شفعة
الموضوع الفرعي : واجبات الشفيع
فقرة رقم : ١

المادة ٩٤٢ من القانون المدنى توجب على الشفيع إيداع كامل الثمن الذى حصل به مبيع ضماناً لجدية طلب الشفعة ، و جعلت الجزاء على مخالفة ذلك هو سقوط الحق فى الأخذ بالشفعة ، و أغفلت ملحقات الثمن فيما يجب إيداعه إكتفاء بإيداع الثمن الحقيقى فحسب ، و لم يرد تكليف فى القانون ببيان المصروفات الرسمية بإعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة .

ربيع اثبات الوقائع المادية

الطعن رقم ٠٧٠٠ لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٠٤٠
بتاريخ ٢٦-٠٤-١٩٧٧
الموضوع : ربيع
الموضوع الفرعي : اثبات الوقائع المادية
فقرة رقم : ١

إذ كان الثابت أن المبلغ الذى طلبته المطعون عليها و قضى به ضد مورث الطاعنين يمثل قيمة ربيع أطيان حصلها من المستأجرين و ثمن بالتى خيش . و تستند المطعون عليها فى ذلك لا إلى تصرف قانونى بل إلى واقعة مادية هى إستيلاء مورث الطاعنين على هذه المبالغ بغير وجه حق ، و من ثم فإنه يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة .

(الطعن رقم ٧٠٠ لسنة ٤٢ ق ، جلسة ٢٦/٤/١٩٧٧)

الحائز سبب النية

الطعن رقم ٠١٦٨ لسنة ٢٦ مكتب فنى ١٢ صفحة رقم ٨١٥
بتاريخ ٢١-١٢-١٩٦١
الموضوع : ربيع
الموضوع الفرعي : الحائز سبب النية
فقرة رقم : ٣

لم يعين القانون طريقاً خاصاً يجب إتباعه فى تقدير ربيع العين المرهونة رهناً حيازياً عند إجراء عملية استهلاك دين الرهن و من ثم كان هذا التقدير مما تستقل به محكمة الموضوع ما دامت تبينه على أسباب سائغة .

(الطعن رقم ١٦٨ لسنة ٢٦ ق ، جلسة ٢١/١٢/١٩٦١)

الطعن رقم ٠٢١٥ لسنة ٣٣ مكتب فنى ١٨ صفحة رقم ٨٧٩
بتاريخ ٢٧-٠٤-١٩٦٧
الموضوع : ربيع

الموضوع الفرعي : الحائز سئ النية
فقرة رقم : ٥

إذ نص المشرع في المادة ٣٧٥/٢ من التيقن المدني القائم على أن الربيع المستحق في ذمة الحائز سئ النية لا يسقط إلا بقضاء خمس عشرة سنة فقد دل على أن حكم المادة ١٧٢ من القانون المدني لا يسرى على إلتزام الحائز سئ النية برد الثمار .

الطعن رقم ٠٢١٥ لسنة ٣٣ مكتب فنى ١٨ صفحة رقم ٨٧٩
بتاريخ ٢٧-٠٤-١٩٦٧

الموضوع : ريع
الموضوع الفرعي : الحائز سئ النية
فقرة رقم : ٦

متى إنتهى الحكم إلى اعتبار الطاعنين سييء النية فى وضع يدهم على جزء من الأملاك العامة فإن ذلك يقتضى إعتبارهم مسئولين عن جميع ثماره التى قبضوها والتى قصرُوا فى قبضها . ولا يسقط حق الحكومة فى المطالبة بها إلا بانقضاء خمس عشرة سنة طبقاً لما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة ٣٧٥ من التفتين المدنى القائم التى قننت ما كان مستقراً وجرى به قضاء محكمة النقض فى ظل التفتين الملغى من عدم إنطباق التقادم الخمسى فى هذه الحالة .

(الطعن رقم ٢١٥ لسنة ٣٣ ق ، جلسة ٢٧/٤/١٩٦٧)

الطعن رقم ٠٢٧٧ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٢٧١
بتاريخ ٢٠-٠١-١٩٨٣

الموضوع : ريع
الموضوع الفرعي : الحائز سئ النية
فقرة رقم : ١

تطبيق المادتين ٩٧٨ ، ٩٧٩ من القانون المدنى يقتضى حتماً التفريق بين الحائز حسن النية و الحائز سئ النية عند بحث تملك ثمار العين التى يضع يده عليها فإن لكل حكماً ، فالثمرة و هى الربيع تكون واجبة الرد إذا كان آخذها حائزاً سئ النية و الحق فى المطالبة بها لا يسقط إلا بالتقادم الطويل عملاً بنص الفقرة الثانية من المادة ٣٧٥ من القانون المدنى ، أما إذا كان آخذها حائزاً للعين و إقترنت حيازته بحسن نية فلا رد للثمرة .

الربيع اثر من اثار الملكية

الطعن رقم ١٧٢٢ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٠٢٧
بتاريخ ١٧-٠٤-١٩٨٤

الموضوع : ريع
الموضوع الفرعي : الربيع اثر من اثار الملكية
فقرة رقم : ٣

المقرر أن لمالك الشئ الحق فى كل ثماره و منتجاته و ملحقاته مما مفاده و لازمه أن ريع الشئ يعتبر أثراً من آثار الملكية و نتيجة لازمة لها و من ثم فإن الحق فيه يعتبر تابعاً لحق الملكية و يجمعهما فى ذلك مصدر واحد لما كان ذلك فإن دعوى المطالبة بتثبيت ملكية الشئ تعتبر قاطعة للتقادم بالنسبة للمطالبة بريعه ما دامت تلك الدعوى قد دلت فى ذاتها على التمسك الجازم بالحق المراد إقتضاؤه ، هو حق الملكية - و ما ألحق به من توابعه - و هو الربيع الذى يجب لزوماً بوجوبه و يسقط بسقوطه .

(الطعن رقم ١٧٢٢ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٧/٤/١٩٨٤)

الطعن رقم ٢٣٢٦ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ٤٠٦

بتاريخ ١٤-٣-١٩٨٥

الموضوع : ريع

الموضوع الفرعي : الريع اثر من اثار الملكية

فقرة رقم : ١

لما كان الطاعن قد نازع أمام محكمة الموضوع بدرجيتها ملكية مورث المطعون ضدهن للأرض الكائنة التي إعتبرها الخبير ضمن التركة و قدر نصيباً للمطعون ضدهن في ريعها دون بحث النزاع حول ملكيتها ، و كان الخبير المنتدب قد أورد في تقريره بياناً عن تحقيق ملكية المورث لأعيان التركة حدد في سند ملكيته لكل عين على حدة فيما عدا قطعة الأرض المذكورة فقد أوردتها في هذا البيان دون ذكر لسند ملكيتها ، كما لم يورد بشأنها في بيان المعاينة سوى القول بأن إثنين من أهالي المنطقة قررا له أن تلك الأرض ملك للمورث ، و هو ما يقصر عن بيان سند هذه الملكية و لا يتم به حسم النزاع حولها . لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد أيد قضاء الحكم الإبتدائي الذي ألزم الطاعن بما قدره الخبير للمطعون ضدهن من ريع تلك الأرض على سند من مجرد القول بأن تقرير الخبير قد قام بتحقيق ملكية المورث لأعيان النزاع فإنه يكون معيباً بالقصور .
(الطعن رقم ٢٣٢٦ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١٤/٣/١٩٨٥)

تقدير قيمة الريع

تعويض لصاحب العقار المغتصب مقابل ما حرم من ثمار - تغير ثمار الأرض ارتفاعاً وانخفاضاً - وجوب تقدير الريع على حسب واقع الحال وقت التقدير - مؤداه عدم جواز تقديره عن مدة معينة قياساً على مدة سابقة أو لاحقة لها - قضاء الحكم المطعون فيه بتقدير قيمة الريع عن مدة معينة استرشاداً بتقدير الخبير عن مدة أخرى - خطأ - علة ذلك .

(الطعن رقم ٥٠٩٨ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٢)

الطعن رقم ٠٣٨ لسنة ٢٣ مكتب فني ٠٨ صفحة رقم ٤٥

بتاريخ ١٠-١-١٩٥٧

الموضوع : ريع

الموضوع الفرعي : تقدير قيمة الريع

فقرة رقم : ٢

إذا رفعت دعوى للمطالبة بريع أطيان و إقتصر المدعى عليه في دفاعه على الدفع القانوني بقوة الأمر المقضى دون أن تكون محكمة الموضوع قد قيدته في دفاعه و جعلته قاصراً على البحث في قوة الأمر المقضى فلا على المحكمة إن هي حكمت في موضوع الدعوى و إعتبرت سكوته عن مناقشة قيمة الريع عدم منازعة منه في تلك القيمة .

الطعن رقم ٠٠١٧ لسنة ٠١ مجموعة عمر ١٤ صفحة رقم ١٢

بتاريخ ١٩-١١-١٩٣١

الموضوع : ريع

الموضوع الفرعي : تقدير قيمة الريع

فقرة رقم : ١

إذا رفع زيد دعوى على عمرو طالباً الحكم عليه بالزامه بتقديم حساب عن إدارته لأطيانته هو و الحكم له بما يظهر في ذمته من الحساب ، و عينت المحكمة خبيراً في الدعوى ، و بعد أن قدم الخبير تقريره عدل زيد طلبه إلى الحكم له على عمرو بما ظهر فعلاً من الحساب حسبما جاء بتقرير الخبير ، و أعلن طلبه الجديد إلى عمرو دون مراعاة المدة المنصوص عليها في المادة ٤٨ مرافعات ، فليس في ذلك مخالفة لحكم هذه المادة ، لأن هذا الطلب الأخير لا يعد طلباً جديداً تجب في إعلانه مراعاة المواعيد المنصوص عليها في تلك المادة ، بل هو جزء

من الطلب الأول يكفى أن يعلن بمقتضى علم خبر ، و علم الخبر لا مواعيد له فى القانون . و لا يحتج على ذلك بأن الرسم على الطلبين مختلف ، إذ هذا الاختلاف ليس منشؤه مغايرة الطلبين فى الماهية و الكنه ، بل منشؤه أن الطلب الأول مجهول القيمة و الثانى معينها .
(الطعن رقم ١٧ لسنة ١ ق ، جلسة ١٩/١١/١٩٣١)

الطعن رقم ٠٠٣٤ لسنة ١٢ مجموعة عمر ٤٤ صفحة رقم ٥٢
بتاريخ ١٨-٠٢-١٩٤٣

الموضوع : ريع

الموضوع الفرعي : تقدير قيمة الريع

فقرة رقم : ١

إذا كان من قضى له نهائياً بحقه فى أطيان قد رفع دعوى بالمطالبة بريعتها مقدراً بمبلغ معين ، فقضى إبتدائياً برفضها إستناداً إلى توافر حسن النية لدى المدعى عليه واضع اليد ، فرفع إستئنافاً عن الحكم فقضى فيه بإلغاء الحكم المستأنف ، و كان من محكمة الإستئناف ، بعد أن نفت فى حكمها حسن النية ، أن إنتقلت إلى الكلام فى الريع دون أن تناقش الخصوم فيه ثم قضت بأقل مما طلب مقدرة إياه تقديراً لم تحصله من عناصر الدعوى بل إعتمدت فيه على أساس الثمن ، فهذا منها إخلال بحق دفاع المدعى . إذ كان من الواجب عليها حين خالفت المحكمة الإبتدائية فى وجهة نظرها ألا تفصل فى الدعوى إلا بعد أن تكون قد أتاحت للخصوم فرصة الكلام فى الريع .

(الطعن رقم ٣٤ لسنة ١٢ ق ، جلسة ١٨/٢/١٩٤٣)

نمار الريع

الطعن رقم ٠١١٢ لسنة ٢٩ مكتب فنى ١٥ صفحة رقم ٦٨
بتاريخ ١٩٦٤-٠١-٠٩

الموضوع : ريع

الموضوع الفرعي : نمار الريع

فقرة رقم : ٢

متى كانت وزارة الأوقاف قد عرضت الأطيان محل النزاع لتأجيرها بطريق المزايدة على مقتضى ما تقضى به أحكام القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٤٦ واللائحة الداخلية للوزارة والشروط الواردة بقائمة المزايدة وكانت تلك الأحكام والشروط قد تكفلت ببيان متى و كيف يكون القبول من الوزارة ويتم إرساء المزايدة فإنه يجب الرجوع إليها فى كل ما يتعلق بذلك دون الأحكام العامة الواردة فى المواد ٨٩ و ٩٠ و ٩١ من القانون المدنى إذ هذه الأحكام تعتبر من القواعد المكملة فلا يلجأ إليها إلا عند عدم الاتفاق على قواعد خاصة .

الطعن رقم ٠٢٣٥ لسنة ٢٩ مكتب فنى ١٥ صفحة رقم ٢٠٩
بتاريخ ١٩٦٤-٠٢-٠٦

الموضوع : ريع

الموضوع الفرعي : نمار الريع

فقرة رقم : ١

يعتبر الحائز سىء النية من الوقت الذى يعلم فيه بعيوب سند حيازته ، وهو يعتبر كذلك من تاريخ رفع الدعوى عليه فى خصوص إستحقاق العقار لأن الحكم الذى يصدر فى هذه الدعوى يستند إلى تاريخ رفعها .

(الطعن رقم ٢٣٥ لسنة ٢٩ ق ، جلسة ٦/٢/١٩٦٤)

الطعن رقم ٠٠١٤ لسنة ٣٣ مكتب فنى ١٩ صفحة رقم ٣٦٨
بتاريخ ١٩٦٨-٠٢-٢٧

الموضوع : ريع

الموضوع الفرعي : ثمار الريع

فقرة رقم : ٤

يلزم الغصب بإعتباره عملاً غير مشروع من إرتكبه - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - بتعويض الأضرار الناشئة عنه . و لا تتقيد المحكمة بحكم المادة ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعي عند قضائها بالريع لصاحب العقار المغتصب مقابل ما حرم من ثمار ذلك بإعتبار هذا الريع بمثابة تعويض .

الطعن رقم ٠٤٣٩ لسنة ٣٨ مكتب فني ٢٥ صفحة رقم ٤٦٤

بتاريخ ١٩٧٤-٠٣-٠٥

الموضوع : ريع

الموضوع الفرعي : ثمار الريع

فقرة رقم : ١

إذا كان الغصب بإعتباره عملاً غير مشروع ، يلزم من إرتكبه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بتعويض الأضرار الناشئة عنه و لا تتقيد المحكمة بحكم المادة ٣ من قانون الإصلاح الزراعي عند قضائها بالريع لصاحب الأرض المغتصبة مقابل ما حرم من ثمار ، و ذلك بإعتبار هذا الريع بمثابة تعويض ، فإن الحكم المطعون ، لا يكون قد خالف القانون بتجاوزه الحد الأقصى المقرر لإيجار الأراضي الزراعية طبقاً للمادة ٣٣ المشار إليها .

الطعن رقم ٠١٣٥ لسنة ٤٨ مكتب فني ٣٠ صفحة رقم ٣١٥

بتاريخ ١٩٧٩-١٢-١٨

الموضوع : ريع

الموضوع الفرعي : ثمار الريع

فقرة رقم : ٢

إذ كان الثابت من مدونات الحكم في دعوى الريع أن المطعون عليه قد أقامها ضد الطاعنات للحكم له بريع أرض النزاع و كانت المحكمة لم تعول على بحث ملكية المدعى - المطعون عليه - لأرض النزاع بل عولت على نفى ملكية الطاعنات لها ، في حين أن نفى ثبوت ملكية المدعى عليهن - الطاعنات - لأرض النزاع لا يفيد بذاته و بطريق اللزوم ملكيتها للمدعى - المطعون عليه ، و قد إستندت في ذلك إلى إقرار نسب إلى مورث الطاعنات ، و هو بمفرده لا يسبغ على المطعون عليه ملكية أرض النزاع ، و كان بحثها لهذه الملكية بالقدر اللازم للحكم في دعوى الريع . و أنها لذلك أخذت بتقرير الخبير خاصاً بتقدير الريع - و أن الحكم بالريع لا يفيد بالضرورة ملكية المطعون عليه وحده لأرض النزاع ما دامت الملكية الأصلية مشتركة مع آخرين طبقاً لما ورد بتقرير الخبير في قضية الريع . لما كان ذلك ، فإن حكم الريع يكون غير حائز لقوة الشيء المحكوم فيه في النزاع المائل حول الملكية حيث يطلب المطعون عليه طرد الطاعنات من أرض النزاع إستناداً إلى ملكيته لها . و من ثم لا يكون هذا الحكم مانعاً من نظر ملكية المطعون عليه و الحكم في الدعوى الراهنة .

(الطعن رقم ١٣٥ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٧٩/١٢/١٨)

الطعن رقم ١٠٦٨ لسنة ٤٧ مكتب فني ٣٢ صفحة رقم ١٠٧٣

بتاريخ ١٩٨١-٠٤-٠٧

الموضوع : ريع

الموضوع الفرعي : ثمار الريع

فقرة رقم : ١

و إذ كان من المقرر أن الحائز يعتبر سييء النية من الوقت الذي يعلم فيه بعيوب سند حيازته ، و هو يعتبر كذلك من تاريخ إعلان برفع الدعوى عليه في خصوص إستحقاق العقار . و حسن النية يفترض دائماً في الحائز حتى يقدم الدليل على العكس . و كان الثابت أن المطعون عليهم أقاموا الدعوى ضد الطاعنين الثاني ، و

الثالث بطلب الريع سنة ١٩٧٢ ، و قد تمسك الأخيران بأنهما حانزان لأرض النزاع بحسن نية ، بموجب العقد المسجل رقم . الصادر لهما من الطاعة الأولى ، فقد كان مقتضى ذلك إلزامهما بالريع من تاريخ إعلانهما برفع الدعوى ، و هو الوقت الذى يعتبر الحائز فيه سبب النية بعلمه بالعيب اللاصق بسند حيازته ، غير أن الحكم المطعون فيه قضى بإلزامهم بالريع عن الفترة من سنة ١٩٦٩ حتى تاريخ إعلان صحيفة الدعوى الابتدائية ، دون أن يبين فى أسبابه كيف أفاد إستخلاص سوء النية و علم الطاعنين بالعيب اللاصق بسند إستحقاقهم خلال هذه الفترة ، و دون أن يرد على دفاعهم فى هذا الخصوص و هو دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى . لما كان ذلك . فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون و عابه القصور فى التسبب .

الطعن رقم ٢٧٧ . لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٢٧١
بتاريخ ٢٠-١١-١٩٨٣
الموضوع : ريع
الموضوع الفرعى : ثمار الريع
فقرة رقم : ٤

الريع - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يعتبر بمثابة تعويض لصاحب العقار المغتصب مقابل ما حرم من ثمار و يلزم بالريع من ارتكب العمل غير المشروع و هو الغصب .
(الطعن رقم ٢٧٧ ، ٢٨٢ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٢٠/١/١٩٨٣)

الطعن رقم ١١٩١ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٧٧٧
بتاريخ ٢١-٠٣-١٩٨٤
الموضوع : ريع
الموضوع الفرعى : ثمار الريع
فقرة رقم : ٢

الريع - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يعتبر بمثابة تعويض لصاحب العقار المغتصب مقابل ما حرم من ثمار ، و تقدير هذا التعويض متى قامت أسبابه و لم يكن فى القانون نص يلزم بإتباع معايير معينة فى خصوصه هو من سلطة قاضى الموضوع .

الطعن رقم ١١٩١ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٧٧٧
بتاريخ ٢١-٠٣-١٩٨٤
الموضوع : ريع
الموضوع الفرعى : ثمار الريع
فقرة رقم : ٤

الريع يعتبر بمثابة تعويض لصاحب العقار المغتصب مقابل ما حرم من ثمار ، و الغصب بإعتباره عملاً غير مشروع يلزم من ارتكبه و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة بتعويض الأضرار الناشئة عنه ، و لا تنقيد المحكمة عند قضائها بالريع لصاحب العقار المغتصب بحكم المادة ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعى الصادر بالمرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل و التى تنص على أنه لا يجوز أن تزيد أجرة الأرض الزراعية عن سبعة أمثال الضريبة الأصلية المربوطة عليها .

(هـ) يجوز لمحكمة الموضوع - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تستند إلى تقرير خبير مودع فى دعوى أخرى ما دامت صورته قد قدمت إليها و أودعت ملف الدعوى و أصبح التقرير بذلك ورقه من أوراقها يتنازل كل خصم فى دلائلها .

(الطعن رقم ١١٩١ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ٢١/٣/١٩٨٤)

الطعن رقم ١١٠٧ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٧٥٨
بتاريخ ٢٠-٠٣-١٩٨٤

الموضوع : ريع

الموضوع الفرعي : ثمار الربيع

فقرة رقم : ٣

المقرر أن الربيع يعتبر بمثابة تعويض لصاحب العقار المغتصب مقابل ما حرم من ثمار.
(الطعن رقم ١١٠٧ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ٢٠/٣/١٩٨٤)

الطعن رقم ١٦٧٢ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٨٣

بتاريخ ١٢-٠١-١٩٨٨

الموضوع : ريع

الموضوع الفرعي : ثمار الربيع

فقرة رقم : ١

النص فى الفقرة الأولى من المادة ٩٧٨ من التقنين المدنى على أن " يكسب الحائز ما يقبض من ثمار ما دام حسن النية " . يدل على أن مناط كسب الحائز ملكية الثمار أن يكون حسن النية وقت قبض الثمار ، فإذا أثبت المالك أن الحائز كان يعلم فى أى وقت بعيوب سند حيازته أو أثبت أنه أعلنه بدعوى بأحقية أو بإسترداده للعين أو ثمارها لم يتملك الحائز الثمار التى يقبضها من وقت علمه بتلك العيوب أو إعلانه بهذه الدعوى إذ يعتبر من هذا الوقت سىء النية . لما كان ذلك ، و كان الحكم الصادر بتاريخ ٢٩/٥/١٩٧٩ قد أقام قضاءه برفض طلب إلزام الحائز بالتعويض على أنه كان حسن النية عند إقامته للطابقين محل النزاع - لإعتقاده بأن له الحق فى إقامتهما إستناداً إلى العقد الصادر له من المالك - فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى مع ذلك بإلزامه بالربيع منذ حصول البيع إليه حتى تاريخ الحكم دون التحقق من تاريخ إنقطاع حسن النية أو إعلانه بدعوى أحقية المالك أو إسترداده للعين أو ثمارها ، يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .
(الطعن رقم ١٦٧٢ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ١٢/١/١٩٨٨)

الطعن رقم ٠١٣٤ لسنة ١٤ مجموعة عمر ٤ ع صفحة رقم ٦٠١

بتاريخ ٢٩-٠٣-١٩٤٥

الموضوع : ريع

الموضوع الفرعي : ثمار الربيع

فقرة رقم : ٣

إذا كانت المحكمة قد عدلت عن الفصل فى طلب الربيع المرفوعة به الدعوى إلى القضاء للمدعى بفوائد الثمن المدفوع منه متعلله لذلك بوجود نزاع حول مدة الربيع و قيمته فإنها تكون قد أخطأت ، إذ أن واجب القاضى هو أن يصدر حكمه فى النزاع المطروح أمامه لا أن يستبدل به غيره من تلقاء نفسه .
(الطعن رقم ١٣٤ لسنة ١٤ ق ، جلسة ٢٩/٣/١٩٤٥)

ريع الحصة الشائعة

الطعن رقم ٠١٣٦ لسنة ٣١ مكتب فنى ١٦ صفحة رقم ١١٤٥

بتاريخ ٢٥-١١-١٩٦٥

الموضوع : ريع

الموضوع الفرعي : ريع الحصة الشائعة

فقرة رقم : ١

متى كان المطعون عليهم قد رفعوا الدعوى بطلب ريع ثلاثة أفدنة شائعة فى إثنى عشرة فدناً ، فإن مفاد ذلك أن مطالبتهم إنصبت على ريع حصتهم فى مجموع العقار الشائع وذلك أثناء قيام حالة الشيوخ و فى حق كل من يثبت إنه كان منتفعاً بهذه الحصة و بنسبة هذا الإنتفاع .

الطعن رقم ٥٥٩٧ لسنة ٣٤ مكتب فى ٢٠ صفحة رقم ١٦١
بتاريخ ١٩٦٩-٠١-٢٣

الموضوع : ريع

الموضوع الفرعي : ريع الحصة الشائعة

فقرة رقم : ١

متى كان النزاع الذى نشب بين طرفى الخصومة و صدر فيه الحكم المطعون فيه يتعلق بالمطالبة بريع دون تضامن بين المطالبين به ، فإنه بهذه الصورة يكون قابلاً للتجزئة و يترتب على ذلك أن بطلان الطعن بالنسبة لأحد المطعون ضدهم يكون مقصوراً عليه و لا يتعداه إلى باقى المطعون ضدهم الذين صح إعلانهم بالطعن .

سلطة محكمة الموضوع فى استخلاصه

الطعن رقم ٥١٢٥ لسنة ١٩ مكتب فى ٠٣ صفحة رقم ٣١٧
بتاريخ ١٩٥٢-٠١-٠٣

الموضوع : ريع

الموضوع الفرعي : سلطة محكمة الموضوع فى استخلاصه

فقرة رقم : ٣

لا مخالفه للقانون فى أن يعتبر الحكم الطاعنة سيئة النية فى قبض ما قبضته من ريع حصة فى وقف من تاريخ إعلانها بصحيفة الدعوى المقامة عليها من أحد الورثة ، إذ يكفى لتحقيق سوء النية لديها علمها بالعيب اللاصق بسند إستحقاقها ولو كان مصدر هذا العلم من كان يقاضيهما وحده فى الدعوى منكراً إستحقاقها و مدعياً الاستحقاق لنفسه عن طريق مورثته و قضى له فى دعواه دون أن يشترك معه فيها باقى المطعون عليهم .

لا تسقط دعوى الريع بمضى المدة

الطعن رقم ٥٦٠٦ لسنة ٤٣ مكتب فى ٢٩ صفحة رقم ١٠٣١
بتاريخ ١٩٧٨-٠٤-١٩

الموضوع : ريع

الموضوع الفرعي : لا تسقط دعوى الريع بمضى المدة

فقرة رقم : ٤

المطالبة بمقابل الإنتفاع بالعين ليس مردها عقد الإيجار الأصلى أو عقد التأجير من الباطن طالما أعتبر كل منهما باطلاً بطلاناً مطلقاً متعلقاً بالنظام العام ، و الحق فى المطالبة بالريع لا يسقط إلا بالتقادم الطويل أو بمضى خمسة عشر عاماً و من ثم فإن ما ينعاه الطاعن من سقوط الدين تأسيساً على التقادم الخمسى و لا إنطباق له على واقعة الدعوى - يكون غير منتج ما دام لم يدع أحد بإنقضاء المدة الطويلة .

(الطعن رقم ٦٠٦ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ١٩٧٨/٤/١٩)

الطعن رقم ٥٠٦٤ لسنة ٥٧ مجموعة عمر ٢٢ صفحة رقم ٢٨٥
بتاريخ ١٩٣٨-٠٢-١٧

الموضوع : ريع

الموضوع الفرعي : لا تسقط دعوى الريع بمضى المدة

فقرة رقم ٣ :

الحقوق التي تسقط المطالبة بها بمضى خمس سنوات مبينة في المادة ٢١١ من القانون المدني و هي المرتبات و الفوائد و المعاشات و الأجر . فما يجنيه الغاصب من غلة العين المغصوبة مما يعتبر إلزامه برده في مقام التعويض عن حرمان صاحبها منها لا تسقط المطالبة به بمضى هذه المدة .
(الطعن رقم ٦٤ لسنة ٧ ق ، جلسة ١٧/٢/١٩٣٨)

حق المطل المسافة بين المطلات

الطعن رقم ١٤٨٣ لسنة ٥٧ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٨٤١
بتاريخ ١٩٨٩-١٠-٢٥
الموضوع : مطلات
الموضوع الفرعي : المسافة بين المطلات
فقرة رقم ١ :

لما كانت أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ و لائحته التنفيذية في شأن تنظيم و توجيه أعمال البناء قد نظمت قيد المسألة بالنسبة للألفية الخارجية و الداخلية دون أن تتعرض لقيد المسافة بالنسبة للمطلات المواجهة للجار و التي ما زالت تخضع لحكم المادة ٨١٩ من القانون المدني ، كان الحكم المطعون فيه بما له من سلطة تحصيل فهم الواقع في الدعوى قد خلص إستناداً إلى تقرير الخبير المنتدب و الرسم الهندسى إلى أن ما أقامه المطعون ضده من فتحات في عقاره تعد مطلات مواجهة قانونية مما تخضع لحكم المادة ٨١٩ من القانون رقم ٦٠١ لسنة ١٩٧٦ بشأن تنظيم و توجيه أعمال البناء و كان ذلك بأسباب سانغة لها أصلها الثابت بالأوراق و تكفى لحمله فإنه يكون قد طبق صحيح القانون .
(الطعن رقم ١٤٨٣ لسنة ٥٧ ق ، جلسة ٢٥/١٠/١٩٨٩)

المطلات المقابلة

الطعن رقم ٠١٢٩ لسنة ١٣ مجموعة عمر ٤ ع صفحة رقم ٤٣٠
بتاريخ ١٩٤٤-١١-٠٢
الموضوع : مطلات
الموضوع الفرعي : المطلات المقابلة
فقرة رقم ٢ :

إذا كانت الفتحات مطلة مباشرة على ملك الجار عند الحد الفاصل بين العقارين فهي مطلات مقابلة لا منحرفة ، لأن هذه هي التي لا تسمح بنظر ملك الجار إلا بالإلتفات منها إلى اليمين أو إلى الشمال أو بالإنحناء إلى الخارج . و إذن فلا شك أن لذلك الجار الحق في سد تلك الفتحات .
(الطعن رقم ١٢٩ لسنة ١٣ ق ، جلسة ٢/١١/١٩٤٤)

حق منع التعليق

قيود البناء - م ١٠١٨ مدنى - ماهيتها - حقوق ارتفاع عينية تتبع العقار - انتقالها معه إلى كل من آلت إليه ملكيته - عدم اعتبارها التزامات شخصية - أثره - انتقال العقار ذاته محملاً بما له أو عليه من حقوق الإرتفاق المقررة على العقارات الأخرى - مؤداه - للحكم أن يستقى من مصدر صحيح فى الأوراق أن العقارين المرتفق والمرتفق به محملان بتلك الحقوق مهما تعدد البائعون أو المشترون .
(الطعن رقم ٤٣٤٧ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٣٠)

استخلاص الحكم المطعون فيه استخلاصاً سائغاً من تقرير الخبير أن المالكة الأصلية للأرض التي أقام عليها الطاعن البناء موضوع النزاع ضمنت عقد البيع الصادر منها قيداً يمنع تجاوز ارتفاع البناء حداً معيناً وأن الطاعن خالف ذلك - لا قصور .

(الطعن رقم ٤٣٤٧ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٣٠)

دعوى سد المطلات

الطعن رقم ٠٦٩٩ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢٠٧ بتاريخ ١٩٨١-٠١-١٥
الموضوع : مطلات
الموضوع الفرعي : دعوى سد المطلات
فقرة رقم : ٢
دعوى سد المطلات المفتوحة بغير حق على المال الشائع من قبيل الوسائل اللازمة لحفظه التي يملك كل شريك على الشيوع مباشرتها ولو كان ذلك بغير موافقة باقى الشركاء عملاً بنص المادة ٨٣٠ من القانون المدنى .

الطعن رقم ٠١٢٩ لسنة ١٣ مجموعة عمر ٤ ع صفحة رقم ٤٣٠ بتاريخ ١٩٤٤-١١-٠٢
الموضوع : مطلات
الموضوع الفرعي : دعوى سد المطلات
فقرة رقم : ١
إذا كان الثابت من الأوراق أن الشارع المطلوب سد المطلات المفتوحة عليه كان قد أنشأه مالك الأرض فى أرضه و أعدده لمنفعة المباني التى تقام فيها على جانبه فإن هذا الشارع يكون من الملحقات الضرورية لتلك المباني مخصصاً لمنفعتها المشتركة . و بالتالى فإنه يكون مملوكاً لأصحابها على الشيوع الجبرى ، أى معداً للبقاء مؤيداً و لا يجوز فيه القسمة . و متى كان ذلك فإن المشترين من هذا المالك يكون حقهم على هذا الشارع حق الشريك فى الملك على الشيوع لاحق إرتفاق عليه ، فلهم قانوناً الحق فى سد الفتحات التى يحدثها عليه من عداهم من الملاك الآخرين .

الطعن رقم ٠١١٨ لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥ ع صفحة رقم ٢٨٩ بتاريخ ١٩٤٧-٠١-٠٢
الموضوع : مطلات
الموضوع الفرعي : دعوى سد المطلات
فقرة رقم : ١
إذا طلب المدعى إلزام جاره بسد الشبائيك و النوافذ التى أنشأها بمنزله ، و أسس دعواه على أن له الحق فى ذلك بمقتضى المادة ٣٩ من القانون المدنى ، فحكم برفض الدعوى بناءً على أن المادة ٣٩ المذكورة لا تخوله هذا الحق ، و لم تكن المحكمة أو أحد من الخصوم قد تعرض إلى التحدث عن وضع اليد و لا إلى البحث فى توافر الشروط التى يتطلبها القانون فى دعوى وضع اليد ، فهذا الحكم يكون صادراً فى أصل الحق لا فى دعوى وضع اليد ، فلا يجوز الطعن فيه بطريق النقض عملاً بالمادة العاشرة من قانون إنشاء محكمة النقض .
(الطعن رقم ١١٨ لسنة ١٥ ق ، جلسة ١٩٤٧/١/٢)

الطعن رقم ٠١٤١ لسنة ١٦ مجموعة عمر ٥ ع صفحة رقم ٥٢١ بتاريخ ١٩٤٨-٠١-١٥
الموضوع : مطلات

الموضوع الفرعي : دعوى سد المطلات

فقرة رقم : ٢

إنه لما كان القانون يوجب الحكم بإزالة المظل الذي تنطبق عليه المادة ٣٩ من القانون المدني بلا نظر إلى الضرر ، فإن عدم تحدث المحكمة في حكمها بالإزالة عن إعتساف الجار في طلب الإزالة لعدم إصابته بضرر من شأنه أن يستوجبها - ذلك لا يقدح في حكمها ، إذ هذا التحدث كان يكون له محل لو أن المحكمة كانت تملك النظر في قيام الضرر أو عدم قيامه .

(الطعن رقم ١٤١ لسنة ١٦ ق ، جلسة ١٥/١/١٩٤٨)

عدم جواز وجود مظل مقابل للجار

الطعن رقم ١٤١ . لسنة ١٦ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٥٢١
بتاريخ ١٥-٠١-١٩٤٨

الموضوع : مطلات

الموضوع الفرعي : عدم جواز وجود مظل مقابل للجار

فقرة رقم : ١

إن قول الشارع في المادة ٣٩ مدني " لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مظل مقابل إلخ . إلخ " معناه التحريم . و التحريم يوجب إزالة الفعل المحرم بلا نظر إلى كونه أحدث ضرراً بالفعل أو لم يحدث ، فإنه مع التحريم يكون الضرر مفترضاً قانوناً .

ضمان العيوب الخفية

١- وجوب عيب بالمبيع يمكن كشفه بالفحص المعتاد . التزام المشتري بإخطار البائع به من خلال مدة مقبولة . اعتباره قابلاً للمبيع بحالته ويسقط حقه في الضمان بعدم إخطاره البائع أو إهماله في فحص المبيع ولو لم تكن مدة تقادم دعوى الضمان قد انقضت . العيب الذي لا يمكن كشفه بالفحص المعتاد بقاء حق المشتري في الضمان طوال المدة اللازمة لإجراء الفحص الفني . اكتشافه العيب بالفحص . التزامه بإخطار البائع به بمجرد ظهوره وإلا عد قابلاً للمبيع بحالته ويسقط حقه في الضمان ولو لم تكن مدة التقادم قد انقضت . م ٩٤٩ مدني .
(الطعن رقم ٤٨٩٩ لسنة ٢٧/٢/٢٠٠٠)

٣- مسئولية البائع عن ضمان العيوب الخفية شرطها أن تكون العيوب كامنة في مادة الشيء المبيع ذاته وموجودة فيه وقت تسلم المشتري له وأن تنقص من قيمته بحسب الغرض الذي أعد له وأن يثبت المشتري عدم استطاعته أن يتبينها بنفسه لو فحص المبيع بعناية الرجل المعتاد ما لم يكن البائع قد أكد له خلو المبيع منها أو تعمد إخفائها غشاً منه . م ٤٤٧ مدني .

(الطعن رقم ٦٨٢٦ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٧/٤/٢٠٠٠)