نظرية الشفعة

في القانون المصري

دراسة تفصيلية للتنظيم القانوني للشفعة
من الناحيتين الموضوعية والإجرائية

المستشار
عزت حنورة
نائب رئيس محكمة النقض الأسبق

الطبعة الثانية

قام بتنقيحها وإضافة المستحدث من أحكام النقض

المستشار
يحيى إسماعيل
رئيس محكمة الاستئناف الأسبق

٢٠١١

نظرية الشفعة

في القانون المصري

دراسة تفصيلية للتنظيم القانوني للشفعة
من الناحيتين الموضوعية والإجرائية

المستشار
عزت حنورة
نائب رئيس محكمة النقض الأسبق

الطبعة الثانية

قام بتنقيحها وإضافة المستحدث من أحكام النقض

المستشار
يحيى إسماعيل
رئيس محكمة الاستئناف الأسبق

٢٠١١

(أ)

تقديم الطبعة الأولى

إلى الآخوة الأعزاء زملاء القانون ومحراب العدالة ، الذين أحاطونى من المحبة والتقدير بأكثر مما أستحق .

أحمد الله إليهم ، فلا حول ولا قوة إلا به ، ولا علم لنا إلا ما علمنا ، سبحانه ، له كل الحمد والثناء . وصلى الله على سيدنا محمد الهادى البشير .

أما بعد . فقد شرفتنى السادة رئيس وأعضاء مجلس إدارة نادى القضاة ، الموقر ، بتكليفى الكتابة فى موضوع الشفعة ، نظراً لدقته ، وكثرة ما يعرض على القضاء حاليا من مشكلاتها ، بعد طول رقاد فى ثنايا النسيان ، واعراض أغلب الشراح عن الاهتمام بها أبان عهد التطرف فى الاشتراكية التى كانت تعتبر الملكية العقارية نوعا من الخطيئة .

لذلك ، آثرت أن تكون دراستى لموضوع الشفعة متعمقة مستفيضة سواء فى جانبها الفقهى أو العملى ، ومن الناحيتين الموضوعية والإجرائية . فتصديت للمسائل التى قد تعرض فى العمل ولم يسبق بحثها ، وللمسائل التى اشتد فيها الخلاف . ولم أتخذ من رأى فقيه أو قضاء نقض حجة مسلمة تجل عن المناقشة ، وانما تناولت كل ذلك بالتحليل القانونى . وبذلت فى ذلك ما وسعنى من الجهد راجيا من القارىء ــ بعد الله ــ أن يغفر لى ما أكون قد قصرت فيه.

عزت محمد حنوره

* * * *

(ب)

تحيـــة عـــرفان

سلام من الله ، ورحمة منه ، وبركات ، على كل مـــن كتـــب قبلنـــا فـــى موضوع الشفعة . من كان منهم فى رحاب الله ، ومن نبتهل إليه ســـبحانه ، أن يمدهم بوافر الصحة والعلم . سواء منهم من وافقناه فى الرأى ، أو عارضناه . فلكل فضل السبق فى تعبيد الطريق أمامنا ، فحفزنا لامعان النظر ، وتجليـــة مـــا وافقناه من آرائهم ، وتصحيح ما عارضناه منها . فقد بدأنا من حيث وصـــلوا ، ولولاهم لكنا فى أول الطريق نتعثر فيما لم يوفقوا فيه ، بل ربما فاتنا أكثر ممـــا فاتهم . وسيأتى بعدنا من نرجو لهم بلوغ ما لم نبلغه . فالفكر الانسانى لا يقـــف عند حد . والكمال لله وحده جل جلاله عن كل خطأ أو نسيان .

عـــزت محمد حنـــوره

مارس سنة ١٩٨٧

* * * *

بسم الله الرحمن الرحيم

مقدمة الطبعة الثانية

الله ، الله ، الله ، له الحمد كما ينبغى لجلال وجهه وعظيم سلطانه ، فهو المنعم الوهاب ، وليس لنا أن نفخر إلا تحدث العبد بنعمة الله وعطائه .

أما بعد لقد مضى على ظهور الطبعة الأولى التى أصدرها أستاذنا العظيم المرحوم المستشار عزت حنوره نائب رئيس محكمة النقض الأسبق أكثر من عشرين عاماً ، أظهر العمل خلالها الحاجة إلى مزيد من الشروح والإضافات ، فضلاً عن صدور العديد من المبادىء القضائية المستحدثة التى أرستها محكمة النقض والتى عدلت فيها عن بعض السوابق وهو ما يستوجب التنويه .

لذلك وجدت لزاما أن أعيد طبع هذا الكتاب القيم على هذا النحو الموسع مستكملاً ما كان قد بدأ فيه أستاذى المرحوم المستشار / عزت حنوره ،بعد استئذان أسرته ، راجياً من الله المغفره ، ومن القارىء العزيز التجاوز عما أكون قد قصرت فيه .

وأسأل الله ــ عز شأنه ، أن يتقبله خالصاً لوجهه الكريم ، وأن يجعلنى به ومن أعان على نشره فيما أدى الأمانة وأن يمحو به الوزر ويعظم الأجر ، وينفع به النفع العميم أنه سميع مجيب .

والله ولى التوفيق

المستشار

يحيى إسماعيل

يونيو ٢٠١٠

* * * *

الفهرس

* * * *

الموضـــوع	الصفحة
تقديم الطبعة الأولى	٣
تحية عرفان	٤
مقدمه الطبعة الثانية	٥
الباب الأول	٦
تمهيد فى ماهيه الشفعة	٧
تقسيم نظرية الشفعة إلى خمسة أبواب	٨
أقسام الباب الأول	٩
*** الفصل الأول ***	١٠
فى دستورية حق الشفعة	
آراء الفقه	
أحكام المحكمة الدستورية العليا	١١
* * *	
*** الفصل الثانى ***	
التكييف القانونى للشفعة	١٤
المركز القانونى المراد تكييفه ، واختلاف رأى الفقه فى تكييفها	١٥
موقف القانون من تكييف الشفعة	١٧
التعلل بأن الشفعة رخصه	١٨
الرخصة حق	١٩
مقارنة بين الرخصة والحق	٢٠
أحكام محكمة النقض فى تكييفها للشفعة	٢٣
* * *	

* الفصل الثالث *

انتقال الشفعة بالميراث

اختلاف الفقه حول توريث الشفعة ٢٦
موقف القانون المدنى الحالى . ٢٧
آراء منكرى التوارث فى الشفعة . ٢٧
آراء مؤيدى التوارث فى الشفعة . ٣١
موقف محكمة النقض من المسألة . ٣٢
رأينا الخاص . ٣٣
المبادئ التى استقرت عليها أخيراً محكمة النقض بشأن التوارث . ٣٥

* * *

* الفصل الرابع *

حالات وأسباب الشفعة ٣٦

النص لحالات الشفعة على سبيل الحصر . (م ٩٣٦ مدنى)

الفرع الأول

شفعة مالك الرقبة فى حق الامتناع

صور شفعة مالك الرقبه فى بيع حق الانتفاع

هل تجوز الشفعة فى بيع حق الاستعمال

الفرع الثانى

شفعة الشريك فى بيع شيء من العقار الشائع إلى أجنبى ٤١

شروط قيام هذه الحالة :

الشرط الأول : أن تكون ملكيه الشفيع شائعة .

أ ــ أثر الشيوع فى توابع شقق التمليك .

ب ــ بقاء الشيوع حتى تمام الشفعة .

جـ ــ أثر القسمة على حالة الشيوع .

حكم بيع الشريك المشتاع لجزء مفرز من العقار الشائع.
الشيوع فى الرقبه وفى حق الانتفاع .
الشرط الثالث : صدور البيع لأجنبى . ٤٩
الفرع الثالث
شفعة صاحب حق الانتفاع فى بيع الرقبه ٥١
صور هذه الحالة . .
هل تثبت شفعة لصاحب حق الاستعمال .
الفرع الرابع
الشفعة بين المحكر والمحتكر ٥٣
أسباب اندثار شفعة الحكر
الفرع الخامس
شفعة الجوار ٥٤
المبحث الأول
تقسيم العقارات فى شفعة الجوار إلى نوعين : ٥٨
الفرع الأول :
١- المبانى .
٢- الأرض المعدة للبناء .
المبحث الثانى ٦٠
أ ــ الشفعة فى المبانى دون الأرض . ٦١
ب ــ حق القرار . ٦٢
جـ ــ أثر حق القرار على الشفعة فى المبانى . ٦٨
المبحث الثالث الأراضى غير المعده للبناء ــ تعريفها . ٦٩
شروطها

أ ــ اقتران الجوار بحق ارتفاق .

ــ النزول عن حق الارتفاق . ٧٤

ــ رأينا فى زوال حق الارتفاق . ٧٥

ب ــ الجوار من جهتين شرطه :

الشرط الأول : التلاصق من جهتين . ٧٩

الشرط الثانى : التناسب القيمى . ٨٠

المبحث الرابع ٨٣

المبحث الخامس ٨٦

الفرع السادس ٩٠

أحكام محكمة النقض الصادرة ٩٠

فى حالات وأسباب الشفعة

* * *

أ ــ لمالك الرقبه إذا بيع كل حق الانتفاع الملابس لها أو بعضه.

ب ــ لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت كل الرقبه الملابسة لها .

الشريك فى الشيوع إذا بيع شيء من العقار الشائع إلى أجنبى .

العبره فى الشفعة هى بحالة العقار المشفوع فيه وقت بيعه .

حكم التصرف فى جزء مفرز من المال الشائع قبل القسمة .

حكم بيع حصه شائعه وأثر تسجيل المشترى لعقد البيع .

حكم قسمه المهأياه المكانيه .

الجــوار

ــ أرض الجار ملاصقه للأرض المشفوعة من جهتين وتساوى من

ــ الطريق المشتراه من جهة والمصرف المشتراه من الجهة الثانية

ــ أثر وجود حق الارتفاق .

ــ يكفى الجوار فى حد واحد بقطعة أرض عليها حق ارتفاق .

ــ حق المستأجر على المبانى التى أنشأها على العين المؤجرة ، لا

ـ لا يثبت الحق فى الشفعة للجار المالك للأرض الزراعية إذا كان

ـ التنازل عن حق الارتفاق لا يعتد به إلا إذا أشهر .

ـ ملاصقة الأرض بعقارين منفصلين لا يصدق علـى أى مـنهم ،

ـ الأصل فى اعتبار الأرض معده للبناء أن يكون بـالرجوع إلـى

ـ يكفى بقاء التلاصق بين العقارين وقت البيع .

ـ حق الارتفاق ـ شرطه .

ـ استناد الشفيع أمام محكمة الاستئناف فى طلب أخذ أرض النزاع

الباب الثانى

شروط حق الشفعة

* * *

أقسام هذا الباب : ١٢٠

١- فى التصرف المنشئ لحق الشفعة .

٢- المبيع المشفوع فيه .

٣- فى الشفيع وما يشفع به .

* * *

* الفصل الأول *

التصرف المنشئ لحق الشفعة ١٢١

الفرع الأول

لا شفعة إلا فى البيوع

البيع وحده هو المعول عليه فى قيام الشفعة .

حالات محل خلاف فى الفقه

ماهية المقايضة . وهل تجوز فيها الشفعة .

هل تجوز الشفعة فى الوفاء بمقابل .

تقديم العقار حصه فى شركة .

التصرف فى الشركة بالبيع أو الادماج

لا شفعة فى القسمة

هل تجوز الشفعة فى الصلح

الصلح فى دعاوى صحة التعاقد

الفرع الثانى ١٣٤

الشروط الواجب توافرها فى البيع

الشروط الأول : أن يكون البيع تاما

أ ــ حكم البيع المقترن بخيار البائع .

ب ــ حكم البيع بالعربون .

جـ ــ حكم البيع المعلق على شرط فاسخ .

د ــ حكم البيع المعلق على شرط واقف .

هـ ــ حكم الوعد بالبيع .

و ــ حكم الشفعة فى عقد البيع غير المسجل .

العقد الابتدائى والعقد النهائى .

الحكم فى حالة مغايرة العقد النهائى للعقد الابتدائى .

صور التغيير .

الشرط الثانى : أن يكون للعقد وجود قانونى .

أ ــ حكم العقد الباطل .

ب ــ حكم العقد القابل للإبطال .

جـ ــ حكم بيع ملك الغير .

الشرط الثالث : أن يكون البيع حقيقيا .

حكم العقد الصورى

حكم البيع الصورى

الشرط الرابع : أن يستمر البيع قائما .

١- حكم فسخ العقد أو انفساخه .

٢- حكم التقايل .

الفرع الثالث ١٥٨

أحكام محكمة النقض

فى

التصرف المنشئ لحق الشفعة

لا شفعة إلا فى البيوع .

مواعيد السقوط لا تقبل الوقف ولا الانقطاع .

حكم البيع المشروط فيه خيار البائع .

حكم العقد الابتدائي المعلق نفاذه على تصديق المجلس الحسبى .

حكم البيوع التى تتم بالمزاد بغير الإجراءات التى رسمها القانون .

حكم بيع البناء على سبيل القرار استقلالا عن الأرض .

جواز الأخذ بالشفعة فى البيع النهائى . شرطه .

حق الشفعة لا يتولد من مجرد الانذار بحصول البيع بل من وقت العقد الصوري صوريه مطلقه لا وجود له .

من البيوع التي تجوز فيها الشفعة .

الشفعة لا تجوز فى عقد الصلح .

حكم التقايل . وهل يصلح أن يكون موضوع شفعة .

أثر فسخ البيع بعد طلب الشفعة .

الشفعة جائزة فى البيع المعلق على الشرط الصريح الفاسخ .

الأخذ بالشفعة فى بيع ملك الغير .

أثر الاعتبارات الخاصة على طلب الأخذ بالشفعة .

الشفعة فى حالة تعدد البيوع . شروطها .

البيع لا تجوز الشفعة فيه إذا كان مقصوراً على أشخاص معينين .

الأخذ بالعقد الظاهر ولو كان صورياً .

الفرع الرابع

الشفعة عند توالى البيوع ١٧٦

المقصود بتوالى البيوع .

اختلاف أثر توالى البيع عند تعدد الشفعاء .

البيع الثانى الجزئى .

تصرف المشترى فى العقار بغير البيع .

الصورية فى البيع الثانى .

الدفع بالبيع الثانى فى الاستئناف

الفرع الخامس

تعدد البيوع ١٩١

تعدد البيوع من بائع واحد .

الحكم فى حالة تسجيل الشفيع إعلان الرغبة .

الفرع السادس

أحكام محكمة النقض ١٩٣

ـ حكم توالى البيوع . وأثر الحكم بصورية البيع الثانى

ـ الأخذ بالشفعة من المشترى الثانى . شرطه .

ـ الشفعة فى حالة العقود المتتابعة .

ـ تعدد البيوع من بائع واحد .

ـ فى حالة توالى البيوع يجب على الشفيع أن يستعمل حقه ضد

ـ يجب أن يتم إثبات الصورية فى مواجهة المشترى الثانى .

ـ الشفيع يحاج بالتصرف الذى يصدر من المشترى . شرطه .

ـ البيع الثانى لا يسرى فى حق الشفيع إذا كان قد تم بعد تاريخ

ـ العقد الصورى المبنى على الغش لا يصححه التسجيل .

ـ إذا كان البيع الثانى من البيوع التى لا يجوز الأخذ فيها بالشفعة

ـ الوقت المعول عليه للإحتجاج على الشفيع بالبيع الثانى .

الفرع السابع

بيوع لا تجوز فيها الشفعة ٢١٢

* * *

موانع الشفعة

موانع الشفعة الواردة فى القانون المدنى .

أولاً : البيع بالمزاد العلنى وفقاً لإجراءات رسمها القانون .

شروطـــه :

الشرط الأول : علنية المزاد . ٢١٤

الشرط الثانى : قانونية إجراءات المزاد . ٢١٥

أهم البيوع بالمزاد .

ثانياً : قيام علاقة أسرية بين البائع والمشترى . ٢١٧

(١) الأصول والفروع .

(٢) الزوجية .

(٣) قرابة الحواشى .

(٤) المصاهرة .

ثالثاً : دور العباده ٢٢١

مشكلة الغرض المشترك ٢٢٢

رابعاً : بعض موانع الشفعة فى القوانين الأخرى . ٢٢٤

الفرع الثامن ٢٢٦

أحكام محكمة النقض

فى

موانع الشفعة

* * *

ـ لا يجوز لأى فرد أن يملك من الأراضى الزراعيـــة أكثـــر مـــن

ـ لا يجوز الأخذ بالشفعة متى كان التصرف قد روعى فيه تحقيق
ـ لا يجوز طلب الشفعة فى العقارات المخصصة للمنفعة العامة .
ـ طلب الأخذ بالشفعة يمتنع على البائع فى مواجهة المشترى منه.
ـ البيع الحاصل بين الزوجين لا يجوز الأخذ بالشفعة فيه ، أو فى
ـ هل يجوز للأجنبى الأخذ بالشفعة .
ـ لا يجوز الأخذ بالشفعة إذا كان العقار قد بيع ليجعل محل عباده .
ـ ما يشترط فى المسجد لمنع الأخذ بالشفعة .
ـ موانع نصت عليها قوانين خاصة .
أ ـ موانع نص عليها قانون الإصلاح الزراعى .
ب ـ بيع العقار المبنى المملوك للخاضع للحراسة إلى شركات التأمين.
ـ الحكم فى حالة تجاوز الحد الأقصى للملكية .
ـ البيع للأقارب .

* الفصل الثانى * ٢٤١

الفرع الأول

المبيع المشفوع فيه

ـ لا تجوز الشفعة فى غير العقار .
ـ ما هو العقار .
الفرق بين الآلات المثبتة فى الأرض وبين العقار بالتخصيص .
العبره بالمحل الذى انعقد عليه البيع .
حكم المجموع المختلط من المال .
الحق العينى على العقار .

الفرع الثانى

عدم التجزئة ٢٤٥

ماهية التجزئة .
صور التجزئة :

الصورة الأولى : البائع الواحد ، والمشترى الواحد والبيع عقار واحد .

الصورة الثانية : البائع واحد والمشترى واحد والبيع عدة عقارات.

الصورة الثالثة : البائع واحد والمشترون متعددون والبيع عقار واحد .

الصورة الرابعة : البائع واحد والمشترون متعددون والبيع عقارات متعددة .

الصورة الخامسة : البائعون متعددون ، والمشترى واحد والبيع عقار واحد .

الصورة السادسة : البائعون متعددون ، والمشترى واحد والبيع عقارات متعددة .

الصورة السابعة : البائعون متعددون والمشترون متعددون والبيع عقار واحد .

الصورة الثامنة : البائعون متعددون والمشترون متعددون والبيع عدة عقارات .

التحايل لمنع الشفعة بقاعدة عدم التجزئة .

الفرع الثالث ٢٦٢

أحكام محكمة النقض

فى

عدم جواز تجزئة الشفعة

*** الفصل الثالث *** ٢٧٤

الشفيع

الفرع الأول ٢٧٤

شخص الشفيع

أهلية الشفيع

حظر طلب الشفعة على بعض الشفعاء .

أولاً : حظر تجاوز الحد الأقصى لملكية الأراضى الزراعية .

ثانياً : المحظور عليه شراء ما يبيعه .

ثالثاً : حظر الشراء على القضاه وأعوانهم .

رابعاً : حظر تملك العقارات على الأجانب .

خامساً : لا يجوز للوقف أن يكون شفيعاً .

الفرع الثانى ٢٨٤

ملكية الشفيع لما يشفع به

وجوب استمرار ملكية الشفيع للعقار المشفوع به .

الفرع الثالث ٢٨٨

تزاحم الشفعاء

ماهية التزاحم

أثر اختلاف طبقات الشفعاء .

التزاحم بين شفعاء من طبقة واحدة .

أولاً : تزاحم شفعاء الطبقة الواحدة ــ غير طبقة الجيران .

تعدد الشفعاء لا يجيز التجزئة .

ثانياً : تزاحم الشفعاء من طبقة الجيران .

ثالثاً : التزاحم مع مشترى توافرت له شروط الشفعة .

الفرع الرابع ٣٠٦

أحكام محكمة النقض

فى

ملكية الشفيع لما يشفع به

الفرع الخامس

أحكام محكمة النقض ٣١١

فى

اعتبار الشفيع من الغير بالنسبة لطرفى عقد البيع

الفرع السادس

أحكام محكمة النقض ٣١٥

فى

العقار المشفوع به

المناط فى أحقية الراهب فى الأخذ بالشفعة

ثبوت الشفعة للشخص المعنوى .

هيئة الاستثمار فى حكم الأجنبى .

الفرع السابع ٣٣٢

أحكام محكمة النقض

فى تزاحم الشفعاء

* * *

الباب الثالث

استعمال حق الشفعة ٣٣٧

*** الفصل الأول ***

موقف الشفيع من حق الشفعة ٣٣٩

* * *

تمهيد

الفرع الأول

إنذار الشفيع بوقوع البيع ٣٤٠

الإنذار من البائع أو المشترى

كيف يتم الإنذار

بيانات الإنذار

١- بيان العقار المبيع .
٢- الثمن .
٣- المصروفات الرسمية .
٤- شروط البيع .
٥- التعريف بالبائع والمشترى .
٦- أثر تخلف أو عدم صحة بيانات الإنذار

الفرع الثانى ٣٤٨
تسجيل عقد البيع
ميعاد السقوط .
الإجراء القاطع للسقوط .

الفرع الثالث
إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة ٣٥١
إعلان الرغبة هو الإجراء الأول فى طلب الأخذ بالشفعة .
شكل إعلان الرغبة .
أشخاص إعلان الرغبة .
بيانات إعلان الرغبة .
ميعاد إعلان الرغبة .
ميعاد حالات السقوط .
إضافة ميعاد مسافة .
امتداد ميعاد السقوط بسبب العطلات الرسمية .
تقادم حق الشفعة .
آثار إعلان الرغبة .
حجية إعلان الرغبة على كل من الشفيع والبائع والمشترى .

حجية إعلان الرغبة على الغير .
قصر حق استعمال الشفعة على الشفيع وورثته .

الفرع الرابع

أحكام محكمة النقض ٣٦٤
فى
المواعيد والإجراءات
إنذار الشفيع بوقوع البيع .
المقصود بشروط البيع .
علم الشفيع بحصول البيع متى يبدأ .
البيانات الواجب ذكرها فى الإنذار الرسمى .
أثر تخلف أو عدم صحة بيانات الإنذار .
المصروفات التى يتعين بيانها فى الإنذار .
مناط الاعتداد بالإنذار الصادر من البائع أو المشترى إلى الشفيع .

الفرع الخامس

تابع أحكام محكمة النقض ٣٧٢
فى
إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة
إعلان الرغبة هو الإجراء الأول .
إعلان الرغبة ـ شرطه . أن يكون بورقة رسمية .
تضمين صحيفة الدعوى إعلان الرغبة . شرطه إعلان الصحيفة خلال خمسة عشر يوماً من الإنذار .
بطلان إجراءات الإعلان لا تتصل بالنظام العام .
إعلان الرغبة لا يعدو أن يكون ورقة من أوراق المحضرين ، يسرى عليه أحكام الصحة والبطلان .
لم يتطلب المشرع أن يكون المحامى الموقع على الإنذار مفوضا تفويضا خاصا بالتصرف

أثر الحكم ببطلان إعلان الرغبة .
إعلان أفراد القوات المسلحة . شرط صحته .

* * *

* الفصل الثانى * ٣٨٥

المطالبة القضائية بالشفعة

إجراءات الشفعة القضائية

الفرع الأول ٣٨٥

إيداع الثمن

ما يجب على الشفيع إيداعه
هل يعذر الشفيع بجهله الثمن الذى تم به البيع .
الثمن المؤجل لا يعفى من الإيداع .
لا يلزم إيداع الملحقات .
الحكم فى حالة المنازعة فى قيمة الملحقات .
مكان إيداع الثمن .
ميعاد إيداع الثمن .
هل يمتد الميعاد بسبب العطلة أو المسافة .
الجزاء على مخالفة شروط الإيداع .

الفرع الثانى

أحكام محكمة النقض ٤٠٣

فى

إيداع الثمن

ايداع الثمن فى خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلان الرغبة وأن يتم قبل رفع الدعوى
وجوب إيداع كل الثمن المسمى بإنذار إلى أن يثبت صوريته .

لم يشترط القانون إيداع الثمن بطريق العرض والإيداع .

حكم الهيئة العامة . بالعدول عن وجوب الإيداع خزانة المحكمة المختصة محليا وقيميا .

حكم الإيداع الناقص فى حالة عدم الإنذار والجهل بالثمن الحقيقى.

الثمن الواجب على الشفيع دفعة مقابل أخذ العين بالشفعة .

اشتمال عقد البيع على عقارات متعدده . ماهية الثمن الواجب إيداعه.

الشفيع يعتبر من الغير . . فلا يحتج عليه إلا بالعقد الظاهر

الشيك المصرفى يحقق ذات غرض الشارع من إيداع الثمن .

وجوب أن يكون إيداع الثمن قبل رفع دعوى الشفعة وخلال ثلاثين يوماً من إعلان الرغبة .

ماهية الثمن الحقيقى .

إيداع الثمن خزانة المحكمة ــ يستوى الإيداع فى المحكمة الجزئية أو المحكمة الكلية .

طريق إثبات الثمن الحقيقى

للشفيع إذا كان حسن النية أن يأخذ بالعقد الظاهر .

جديه العقد وصورية الثمن .

إيداع الثمن الحقيقى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة . شرطه.

ملحقات الثمن ــ شرطه عرضه .

المقصود من بيان الثمن والمصروفات الرسمية .

الحكم فى حالة المنازعة فى قيمة الملحقات .

٤٣٩

الفرع الثانى

رفع دعوى الشفعة

ميعاد رفع دعوى الشفعة .

المحكمة المختصة بدعوى الشفعة .

تقدير قيمة دعوى الشفعة .

أثر رفع الدعوى أمام محكمة غير مختصة .

الخصوم فى دعوى الشفعة .
الخصوم عند توالى البيوع .

الفرع الثالث ٤٥٥

أحكام محكمة النقض

فى رفع الدعوى

القاعدة العامة فى رفع الدعوى .
فى تقدير قيمة الدعوى .

أحكام محكمة النقض فى

الخصوم فى دعوى الشفعة .
الخصوم فى حالة توالى البيوع .
الخصوم سواء فى أول درجة أو فى الاستئناف أو فى النقض
مناط توجيه الشفعة إلى المشترى الثانى ألا يكون البيع الثانى صورياً
استعمال الحق ضد المشترى الثانى . شرطه
عدم جواز اختصام المشترى الثانى لأول مرة امام محكمة الدرجة الثانية

*** الفصل الثالث *** ٥٠١

مسقطات حق الشفعة

الفرق بين موانع الشفعة ومسقطاتها :
المسقطات :
السبب الأول : نزول الشفيع عن حقه فى الأخذ بالشفعة .
مدى تأثر الخلف بنزول السلف .
أ ــ مدى التزام الخلف العام بنزول سلفة.
ب ــ هل يتأثر الخلف الخاص بنزول سلفة .
السبب الثانى : إخلال الشفيع بإجراءات الشفعة .
السبب الثالث : زوال شرط من شروط الحق فى الشفعة .

* * *

أحكام محكمة النقض

فى

مسقطات الحق فى الشفعة

* * *

أولاً : التحيل لاسقاط حق الشفعة .

ثانياً : مضى أربعة أشهر من تسجيل البيع .

ثالثاً : مضى خمسة عشر يوماً من تاريخ الانذار الرسمى

رابعاً : التنازل عن الحق فى الشفعة .

خامساً : إخلال الشفيع بإجراءات الشفعة .

مسائل عامة

تخلف إحدى بيانات الإنذار أو غموضه . أثره .

إعلان الإنذار فى غير الموطن . أثره .

مواعيد السقوط لا تقبل الوقف ، ولا الانقطاع .

العلم بالبيع الذى يبدأ به ميعاد سقوط حق الشفعة .

علم الشفيع بحصول البيع لا يعتبر ثابتا إلا من تاريخ الإنذار .

* * *

* الفصل الرابع *

الحكم للشفيع بثبوت الشفعة ٥٤٧

تكييف الحكم للشفيع يأخذ العقار بالشفعة .

حجج تأييد رأى القضاء .

وجوب تحديد الثمن فى الحكم بثبوت الشفعة .

تسجيل حكم الشفعة .

* * *

*** الفصل الخامس ***

إتمام الشفعة بالتراضى ٥٥٩

إجراءات شفعة التراضى

أطراف الشفعة بالتراضى

تسجيل سند الشفعة الرضائية

* * *

الباب الرابع ٥٦٣

آثار الأخذ بالشفعة

* * *

*** الفصل الأول ***

حلول الشفيع محل المشترى

متى يقع حلول الشفيع محل المشترى .

* * *

*** الفصل الثانى ***

علاقة الشفيع بالبائع ٥٦٩

الفرع الأول

التزامات البائع نحو الشفيع

أ ــ الالتزام بنقل الملكية .

ب ــ الالتزام البائع بتسليم العقار .

كيف يتم التسليم .

تبعه هلاك العقار وهو فى يد البائع

جـ ــ التزام البائع بالضمان . عدم التعرض والاستحقاق .

مدى التزام البائع بالنسبة لتعرضه الشخصى .

مدى التزام البائع بالنسبة لتعرض الغير .

مدى تعلق أحكام الضمان بالنظام العام .

التزام البائع بضمان العيوب الخفية .
تحقق الضمان فى حالة تخلف صفة فى المبيع .
شروط الضمان بالنسبة للعيب الخفى .
وجوب إخطار البائع باكتشاف العيب الخفى .
أثر تحقق الضمان .
تقادم دعوى الضمان .

الفرع الثانى

التزامات الشفيع نحو البائع ٥٩٠
ـ التزام الشفيع بالوفاء بالثمن .
أجل استحقاق الثمن .
مدى التزام الشفيع بأداء ملحقات الثمن .
أولاً : بالنسبة للفوائد .
ثانياً : تكاليف المبيع .
ـ التزام الشفيع بتسليم العقار المشفوع فيه .

* * *

*** الفصل الثالث ***

علاقة الشفيع بالمشترى

تكييف العلاقة بينهما

الفرع الأول

حقوق الشفيع قبل المشترى ٥٩٩
التزام المشترى بتسليم العقار إلى الشفيع .
تبعه هلاك العقار وهو فى يد المشترى .
مدى حق الشفيع فى ثمار العقار المشفوع فيه .

الفرع الثانى

حقوق المشترى قبل الشفيع

أولاً : حق المشترى فى استرداد الثمن .
هل يلتزم الشفيع بأداء فوائد على الثمن .
ثانياً : استرداد مصروفات البيع .
ثالثاً : التعويض عن الغباء والغراس .
رابعاً : مدى حق المشترى فى استرداد ما أنفقه على العقار .

* * *

* الفصل الرابع *

الفرع الأول

علاقة الشفيع بالغير ٦١٣
تحديد من هو الغير بالنسبة للشفيع

الفرع الثانى

تصرف البائع والمشترى فيما بينهم ٦١٥
أ ــ التقايل .
ب ــ تعديل عقد البيع .
جـ ــ ترتيب حق عينى .

الفرع الثالث

٦٢٢
تصرف البائع إلى غير المشترى .

الفرع الرابع

٦٢٣
تصرف المشترى إلى الغير .

الفرع الخامس

٦٢٤
ما يكسبه الغير بفعله .
اكتساب الحق بالتقادم .
الحصول على حق عينى تبعى .

* * *

* الفصل الخامس * ٦٢٧

العلاقة بين البائع والمشترى

مراحل هذه العلاقة :

أ ــ مرحلة ما قبل إعلان الرغبة .

ب ــ مرحلة بعد إعلان الرغبة وقبل تمام الشفعة .

جـ ــ مرحلة بعد تمام ثبوت الشفعة .

أثر الصورية على العلاقة بين البائع والمشترى .

* * *

الباب الخامس

زوال الأخذ بالشفعة بعد تمامه

* الفصل الأول * ٦٣٥

إلغاء الشفعة القضائية

إلغاء الحكم النهائى .

* الفصل الثانى * ٦٤٠

انحلال الشفعة الرضائية

أحكام محكمة النقض

الحكم فى دعوى الشفعة وآثاره

فى حالة الحكم بالشفعة .

فى حالة الحكم بعدم جواز الأخذ بالشفعة

الفهرس

* * *