

جلسة ١٣ من يناير سنة ٢٠٠٠

برئاسة السيد المستشار/ محمد حسن العفيفى نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ محمد محمد محمود، عبد الرحمن العشماوى، محمود سعيد محمود نواب رئيس المحكمة ومحى الدين السيد.

(١٧)

الطعن رقم ٥٧٣٧ لسنة ٦٢ القضائية

(١ - ٣) شفعة. صورية. إثبات. حكم «عيوب التدليل: مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه: ما يعد كذلك».

(١) الشفيع. اعتباره من الغير بالنسبة لطرفى البيع سبب الشفعة. عدم الاحتجاج عليه إلا بالعقد الظاهر. شرطه. أن يكون حسن النية.

(٢) صورية الثمن المسمى فى عقد البيع المشفوع فيه. للشفيع الأخذ بالعقد الظاهر وعدم التزامه إلا بدفع الثمن المذكور فيه. شرطه. أن يكون حسن النية غير عالم بهذه الصورية وقت إظهار رغبته فى الأخذ بالشفعة. عبء إثبات علم الشفيع بالصورية. وقوعه على عاتق المشفوع ضده. إثبات الأخير سوء نية الشفيع وعلمه بالصورية وبالثمن الحقيقى من قبل إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة. اعتبار الإيداع ناقصاً. م ٢/٩٤٢ مدنى. أثره. سقوط حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة. عدم إثبات المشفوع ضده ذلك. للشفيع الأخذ بالشفعة لقاء الثمن المبين فى العقد. اعتبار إجراء الإيداع صحيح قانوناً.

(٣) عدم تمسك أى من المطعون ضدهم أمام محكمة الموضوع بعلم الطاعن الشفيع بصورية الثمن المسمى فى العقد المسجل المشفوع فيه أو طلب منها تمكينه من إثبات ذلك. عدم تعويل الحكم المطعون فيه على مقدار الثمن المودع من الطاعن والمسمى فى العقد متخذاً الثمن الوارد على خلافه بتقرير الخبير حجة على الطاعن ملقياً عليه عبء إثبات صوريته وأن الثمن الحقيقى هو الوارد فى هذا العقد وقضاؤه بسقوط حق الطاعن فى الأخذ بالشفعة. خطأ.

١- المقرر - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن الشفيع بحكم كونه صاحب حق فى أخذ العقار بالشفعة يعتبر من الغير بالنسبة لطرفى البيع سبب الشفعة

فلا يحتج عليه إلا بالعقد الظاهر متى كان حسن النية.

٢- متى كان الثمن المسمى فى عقد البيع المشفوع فيه سوريا وأقل من الثمن الحقيقى فإن للشفيع - باعتباره من الغير فى هذا العقد - أن يأخذ بالعقد الظاهر ولا يلزم إلا بدفع الثمن المذكور فيه متى كان حسن النية بالأى يكون عالماً بهذه الصورية وقت إظهار رغبته فى الأخذ بالشفعة وعبء إثبات علمه بهذه الصورية يقع على عاتق من يدعيه وهو المشفوع ضده بأن يثبت مع صورية الثمن الظاهر علم الشفيع بحقيقة الثمن الذى تم به البيع فعلاً من قبل إعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة فإن أفلح فى إثبات هذين الأمرين معاً كان الإيداع الذى قام به الشفيع ناقصاً أى مخالفاً لما أوجبه المادة ٢/٩٤٢ من القانون المدنى بما يسقط حق هذا الشفيع فى الأخذ بالشفعة، أما إذا فشل فى إثبات أى من هذين الأمرين أى لم يثبت أن الثمن المبين فى عقد البيع صورى ويقل عن الثمن الحقيقى أو أثبت ذلك ولكنه لم يثبت سوء نية الشفيع فإن الثمن المبين فى العقد يعتبر من الناحية القانونية أنه هو الثمن الحقيقى بالنسبة لهذا الشفيع فيحق له الأخذ بالشفعة لقائه ويكون إجراء الإيداع على هذا النحو صحيحاً قانوناً.

٣- إذ كان البين من الأوراق أن أياً من المطعون ضدهم لم يتمسك أمام محكمة الموضوع بأن الطاعن الشفيع كان يعلم بصورية الثمن المسمى فى العقد المسجل المشفوع فيه أو طلب منها تمكينه من إثبات ذلك، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يعول على مقدار الثمن المدعى من الطاعن والمسمى فى العقد متخذاً الثمن الوارد على خلافه بتقرير الخبير حجة على الطاعن ليلقى عليه تبعاً لذلك عبء إثبات صوريته وأن الثمن الحقيقى هو الوارد فى العقد المسجل وهو ما أدى به إلى القضاء بسقوط حق الطاعن فى أخذ العقار بالشفعة فإنه يكون فيما ذهب وانتهى إليه قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه.

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على مايبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم ٥٥٦٨ / ١٩٨٢ مدنى محكمة المنصورة الابتدائية على المطعون ضدهم الأول والثانى بصفتهم والثالثة ومورثتها وورثة باقى المطعون ضدهم بطلب الحكم بأحقية فى أخذ العقار المين بالصحيفة بالشفعة والتسليم مقابل ما أودعه خزانة المحكمة من الثمن المسمى فى عقد بيعه أو ما يثبت أنه الثمن الحقيقى على سند من أنه جار مالك للعقار الذى بيع بموجب عقد مسجل بتاريخ ١٩٨٢/٤/٢٤ مقابل ثمن مقداره ٨٠٢٠ جنيه فأعلن رغبته فى أخذه بالشفعة مقابل هذا الثمن الذى أودعه خزانة المحكمة وبعد أن قدم الخبير الذى ندمته المحكمة تقريره رفضت الدعوى بحكم استأنفه الطاعن بالاستئناف رقم ٣٩/٧٠٠ ق المنصورة وفيه أعادت المحكمة الدعوى إلى الخبير وبعد أن قدم تقريره حكمت بتأييد الحكم المستأنف، طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقضه.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون، ذلك حين اعتبر أن حقه فى الشفعة قد سقط على سند من أن الثمن الذى أودعه خزانة المحكمة يقل عما قدره الخبير ثمناً للعقار المبيع فى حين أنه وهو شفيع يعد من طبقة الغير بالنسبة لطرفى البيع المشفوع فيه فله بالتالى أن يتمسك بالثمن الظاهر فى العقد مادام أنه حسن النية وهو ما يفترضه القانون ما لم يثبت عكسه فلا يستطيع البائع أو المشتري التمسك ضده بالثمن الحقيقى إلا إذا أثبتا فضلاً عن صورة الثمن الظاهر سوء نيته بعلمه بهذه الصورة وقت إظهار رغبته فى الأخذ بالشفعة وإن لم يتمسك أى من المطعون ضدهم بذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ اعتبره رغم هذا قد أودع أقل من الثمن الحقيقى ورتب على ذلك سقوط حقه فى الشفعة فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن من المقرر- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الشفيع بحكم كونه صاحب حق فى أخذ العقار بالشفعة يعتبر من الغير بالنسبة لطرفى البيع سبب الشفعة فلا يحتج عليه إلا بالعقد الظاهر متى كان حسن

النية وبالتالي فإنه متى كان الثمن المسمى فى عقد البيع المشفوع فيه صورياً وأقل من الثمن الحقيقى فإن للشفيع - باعتباره من الغير فى هذا العقد - أن يأخذ بالعقد الظاهر ولا يلزم إلا بدفع الثمن المذكور فيه متى كان حسن النية بالأ يكون عالماً بهذه الصورية وقت إظهار رغبته فى الأخذ بالشفعة، وعبء إثبات علمه بهذه الصورية يقع على عاتق من يدعيه وهو المشفوع ضده بأن يثبت مع صورية الثمن الظاهر علم الشفيع بحقيقة الثمن الذى تم به البيع فعلاً من قبل إعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة فإن أفلح فى إثبات هذين الأمرين معاً كان الإيداع الذى قام به الشفيع ناقصاً أى مخالفاً لما أوجبه المادة ٢/٩٤٢ من القانون المدنى بما يسقط حق هذا الشفيع فى الأخذ بالشفعة، أما إذا فشل فى إثبات أى من هذين الأمرين أى لم يثبت أن الثمن المبين فى عقد البيع صورى ويقل عن الثمن الحقيقى أو أثبت ذلك ولكنه لم يثبت سوء نية الشفيع فإن الثمن المبين فى العقد يعتبر من الناحية القانونية أنه هو الثمن الحقيقى بالنسبة لهذا الشفيع فيحق له الأخذ بالشفعة لقائه ويكون إجراء الإيداع على هذا النحو صحيحاً قانوناً. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن أياً من المطعون ضدهم لم يتمسك أمام محكمة الموضوع بأن الطاعن الشفيع كان يعلم بصورية الثمن المسمى فى العقد المسجل المشفوع فيه أو طلب منها تمكينه من إثبات ذلك، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يعول على مقدار الثمن المودع من الطاعن والمسمى فى العقد متخذاً الثمن الوارد على خلافه بتقرير الخبير حجة على الطاعن ليلقى عليه تبعاً لذلك عبء إثبات صوريته وأن الثمن الحقيقى هو الوارد فى العقد المسجل وهو ما أدى به إلى القضاء بسقوط حق الطاعن فى أخذ العقار بالشفعة فإنه يكون فيما ذهب وانتهى إليه قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث باقى أسباب الطعن.