

جلسة ١٤ من نوفمبر سنة ٢٠٠١

برئاسة السيد المستشار/ حماد الشافعي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ عبدالصمد عبدالعزيز، عبدالرحمن فكرى، محسن فضلى ود/ طه عبدالمولي نواب رئيس المحكمة.

(٢١٤)

الطعن رقم ٢٨٦١ لسنة ٧٠ القضائية

(١ ، ٢) شفعة. ملكية. تسجيل. شهر عقارى. بيع. شيوع. محكمة الموضوع.

(١) ملكية الشفيح للعقار المشفوع به وقت إبرام البيع المشفوع فيه. شرط لقبول دعواه بالشفعة. التزام محكمة الموضوع من تلقاء نفسها بالتثبت من هذه الملكية بدليل يصلح قانوناً لإثباتها. واجبها فى بحث شروط الشفعة ومدى انطباقها على الوقائع التى تثبت لديها لإنزال الحكم الصحيح على الدعوى.

(٢) الشريك فى معنى المادة ٩٣٦/ب مدنى. المقصود به. المالك على الشيوع. المشتري. عدم اعتباره مالكاً إلا بتسجيل عقده ومن وقت التسجيل لا قبله.

١- المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - تطبيقاً لأحكام المادتين ٩٣٥ ، ٩٣٦ من القانون المدنى - أن ملكية الشفيح للعقار المشفوع به وقت إبرام البيع المشفوع فيه، شرط لقبول دعواه بالشفعة، وأنه يتعين على محكمة الموضوع أن تتثبت من هذه الملكية بدليل يصلح قانوناً لإثباتها، وهى إذ تفعل ذلك من تلقاء نفسها، إنما تمارس واجبها فى بحث شروط الشفعة التى يتطلبها القانون ومدى انطباقها على الوقائع التى تثبت لديها تمهيداً لإنزال حكمه الصحيح على الدعوى.

٢- إن الشريك هو المالك على الشيوع فى معنى المادة ٩٣٦/ب (من القانون المدنى) ولا يكون المشتري مالكاً إلا بتسجيل عقده، ومن وقت التسجيل لا قبله.

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق -
وبالقدر اللازم للفصل فى الطعن - تتحصل فى أن المطعون ضده الأول أقام على
الطاعنين الأربعة الأولين والمطعون ضدها الثانية، الدعوى رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٩١ مدنى
منفلوط الابتدائية - والتي قيدت فيما بعد برقم ١٦٩ لسنة ١٩٩٦ لدى ذات المحكمة -
طالباً الحكم بأحقية فى أخذ العقار المبين بالصحيفة بالشفعة، مع ما يترتب على ذلك
من آثار والتسليم، مقابل ما أودعه خزينة المحكمة من الثمن. وقال بياناً لها إن المطعون
ضدها الثانية تصرفت بالبيع فى حصتها الميراثية الشائعة - ومقدارها السدس - فى
الحديقة المحقة بالعقار المبين حدوداً ومعالملاً بالأوراق، والتي آلت إليها ميراثاً عن جدها
المرحوم/.....، إلى الطاعنين الأربعة الأولين، وكل من.....
و..... بثمان حقيقى مقداره ستة عشر ألف جنيه - وإن حدده العاقدان
بالعقد - خلافاً للحقيقة - بثلاثين ألف جنيه، وقد تنازل المتصرف إليهما الأخيران عن
حصتهما فى العين المباعة بمقدار الثلث إلى باقى الشركاء المشتاعين، وإن كان هو أحد
المالكين على الشيوع فى الحديقة محل التصرف، إذ آلت إليه حصة ميراثية شائعة فيها
عن والدته الوارثة للمورث سالف الذكر، ويحق له أخذ الحصة المباعة بالشفعة - بعد
استنزال ثلثها المشار إليه - فقد أعلن رغبته لطرفى العقد بموجب إنذار رسمى قام
بتسجيله، وأودع الثمن المسمى بالعقد - عن الحصة المشفوع فيها - ومقداره عشرون
ألف جنيه خزينة المحكمة المختصة، وأقام دعواه للحكم بما سلف.

تمسك الطاعنون الأربعة الأولون بأنهم باعوا الحصة مشتراهم إلى الطاعنين من
الخامس إلى السابع بالعقد المؤرخ ١٢/٦/١٩٩٠، وإلى الثامن والتاسع بالعقد المؤرخ
١٠/١٢/١٩٩١، فقام المطعون ضده الأول باختصامهم للحكم ببطلان عقديهم
لصورتيهما صورية مطلقة - نذبت المحكمة خبيراً فى الدعوى، وبعد أن قدم تقريره،

قضت بإجابة الطاعنين إلى دفعهم بسقوط حق الشفيع في الأخذ بالشفعة لنزوله الضمى عنه. استأنف الأخير هذا الحكم لدى محكمة استئناف أسبوط بالاستئناف رقم ١٥٤٢ لسنة ٧٣ ق. دفع الطاعنون الأربعة الأولون بعدم قبول الدعوى لتبعض الصفقة، كما دفع الطاعنون من الخامس إلى التاسع بعدم قبولها لانتهاء حالة الشيوخ. ولخالفه المادة السادسة من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩. وبتاريخ ١٩٩٩/٧/٢٧ حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف، وبرفض الدفع المشار إليها، وكذلك الدفع بسقوط حق الشفيع، وأحالت الدعوى إلى التحقيق لإثبات ونفى صورية الثمن المسمى بالعقد المشفوع فيه، وصورية البيع الثانى صورية مطلقة. وإذ تنازل الشفيع عن إثبات صورية الثمن فى البيع المشفوع فيه بشهادة الشهود موجهاً اليمين الحاسمة بشأنه إلى طرفيه، فقد استمعت المحكمة - بصدد صورية البيع الثانى - إلى شهود الشفيع - المطعون ضده الأول - والمطعون ضدهم من الخامس إلى التاسع، ثم حكمت بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٢٢ بصورية البيع الثانى بالعقدين المؤرخين ١٩٩٠/١٢/٦، ١٩٩١/٢/١٠ صورية مطلقة، وبرفض توجيه اليمين المبدى من الشفيع عن صورية الثمن فى العقد المشفوع فيه، وبأحقيقته فى أخذ العقار المبين بصحيفة الدعوى والعقد المذكور وتقرير الخبير بالشفعة مقابل الثمن المودع خزينة محكمة منفلوط الابتدائية، ومقداره عشرون ألف جنيه وملحقاته، مع إلزام الطاعنين الأربعة الأولين وبتسليم العقار تسليماً حكماً.

طعن الطاعنون على الحكمين الصادرين بتاريخ ١٩٩٩/٧/٢٧، ٢٠٠٠/٣/٢٢ بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة، حددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه، ذلك أنه لما كان يشترط للحكم بالشفعة، أن يكون الشفيع مالكاً وقت البيع للعقار الذى يشفع به، فإن تراخت ملكيته عن هذا الوقت، لم يكن له هذا الحق، وكان الثابت بتقرير الخبير وسائر الأوراق، أن الحصة العقارية الشائعة التى يشفع بها المطعون ضده الأول قد آلت إليه ميراثاً عن والدته، والوارثة عن أبيها، والذى نزع ملكيته لمسطح الحديقة - التى تضم العين المشفوع فيها - ضمن مساحة أكبر،

اشترتها الشركة العقارية المصرية بموجب عقد مسجل عام ١٩٢٣ ثم استردها المورث طبقاً لقرارى رئيس مجلس الوزراء الصادرين فى ١١/٢٧/١٩٣٥، ١٦/٣/١٩٢٧ بموجب البيعة رقم ١٧٩ «ثروة عقارية»، إلا أنه لم يتم تسجيلها. وفى حدود مساحة ١١ س ٥٧ ف - وبمعرفة الشفيع، إلا فى ١٢/١/١٩٨٩، أى بتاريخ لاحق لإبرام العقد المشفوع فيه بتاريخ ٤/١٢/١٩٧٦، بما لا تقبل معه دعواه فى الأخذ بالشفعة، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وقضى بأحقيته فى ذلك، فإنه يكون معيباً مستوجباً نقضه.

وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - تطبيقاً لأحكام المادتين ٩٣٥ ، ٩٣٦ من القانون المدنى - أن ملكية الشفيع للعقار المشفوع به وقت إبرام البيع المشفوع فيه، شرط لقبول دعواه بالشفعة، وأنه يتعين على محكمة الموضوع أن تتثبت من هذه الملكية بدليل يصلح قانوناً لإثباتها، وهى إذ تفعل ذلك من تلقاء نفسها، إنما تمارس واجبها فى بحث شروط الشفعة التى يتطلبها القانون ومدى انطباقها على الوقائع التى ثبتت لديها تمهيداً لإنزال الحكم الصحيح على الدعوى، وكان الشريك هو المالك على الشيوع فى معنى المادة ٩٣٦ ب/المشار إليها، ولا يكون المشتري مالكاً إلا بتسجيل عقده، ومن وقت التسجيل لا قبله، وكان الثابت بتقرير الخبير وصورة العقد المسجل رقم ٨٩/١٥٦ أسيوط - وبلا خلاف بين الخصوم - أن الحصة الشائعة المشفوع بها، قد آلت إلى الشفيع بالميراث عن والدته الوارثة أصلاً عن أبيها الذى نزع ملكيته - ومنها أرض التداعى - وآلت إلى الشركة العقارية المصرية - التى حلت محلها الإدارة العامة لأملاك الدولة الخاصة - بالمسجل رقم ١٦٦٩ لسنة ١٩٢٣ أسيوط، وأنه طبقاً لقرارى مجلس الوزراء فى ١١/٢٧/١٩٣٥، ١٦/٣/١٩٢٧ بالحفاظ على الثروة العقارية من التدهور، تم بيع الأطيان - السابق نزع ملكيتها - إلى مالكةا الأصلى بموجب البيعة ١٧٩ ثروة عقارية، إلا أن البيع لم يسجل إلا فى ١٢/١/١٩٨٩ بموجب العقد المسجل برقم ١٥٦ لسنة ١٩٨٩ شهر عقارى أسيوط، وهو العقد الذى سجل بمقتضاه الشفيع البيعة المشار إليها عن مساحة ١١ س ٥٧ ف من بينها أرض النزاع، بما مفاده أنه وقت إبرام البيع المشفوع فيه بتاريخ

١٩٧٦/١٢/٤ لم يكن الشفيح مالكا للحصّة المشفوع بها، بما لا تقبل معه دعواه بالشفعة، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر - فإنه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

وحيث أن الموضوع صالح للفصل فيه - ولما تقدم - وكانت المحكمة قد انتهت إلى عدم قبول الدعوى، وهو ما يستوى في نتيجته مع سقوط الحق في الشفعة، ومن ثم يتعين القضاء برفض الاستئناف.

