

ثالثاً : الشفعة : عرفت المادة (1128) م.ع بانها حق تملك العقار المبيع ولو جبراً على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات المعتادة .

الغاية والحكمة من الشفعة : هو دفع الضرر ووسيلة لتقليل عدد الشركاء في المال الشائع والتخلص من ضرر الشركة او القسمة وما يتبع ذلك من نفقات واجراءات وبالتالي انهاء حالة الشيوغ .

خصائص الشفعة :

- 1- حقو استثنائي لا نها خلاف الاصل العام الذي يقضي كل مالك حر في التصرف بملكه .
- 2- حق غير قابل للتجزئة فلا يجوز اخذ جزء من العقار دون الاخر حتى لا يحدث بذلك تفريق للصفقة واضرار بالمشتري .
- 3- حق قابل للارث : لا تبطل بموت البائع او المشتري او الشفيع فاذا مات الشفيع فان للورثة ان يطلبه الشفعة خلال ما تبقى من المدة المقررة في القانون لإعلان الرغبة .
- 4- حق لا يجوز التصرف به للغير : ليس للشفعاء ان يتصرف بحق الشفعة للغير بمقابل او بدون مقابل .

أصحاب الشفعة : بموجب المادة 1129 من م.ع ان اصحاب الشفعة هم الشركاء في المال الشائع – الخليط – الجار الملاصق ، ولكن تم تعديل ذلك والغيت هذه المادة فاصبح اصحاب الشفعة هم : الشريك في دار السكن الشائعة بشرط ان لا يملك الشفيع داراً اخرى على وجه الاستقلال ، والشريك في شقة سكنية .

من أهم شروط الشفعة ان يكون التصرف الذي قام به شريك الشفيع بيعاً وبموجب ذلك فان هناك تصرفات تأخذ حكم البيع فتتم بها الشفعة وهي :

- أ- المقايضة : هي مبادلة مال بمال وتعتبر نوع من انواع البيع فلا يشترط بالعوض الذي يأخذه احد المتبايعين ان يكون مبلغ من النقود .
- ب- الصلح : وهو اما ان يكون صلح عن اقرار او صلح عن انكار او صلح عن سكوت
- ت- الاقالة : للمتعاقدين ان يتقايلا العقد برضاها بعد انعقاده سواء تم تنفيذ الالتزامات الناشئة عن العقد ام لم تنفذ والاقالة في حق المتعاقدين فسخ اما في حق الغير عقد جديد
- ث- الوفاء بمقابل

بيوع لا تجوز بها الشفعة : البيع بالمزايدة العلنية لأنه يتيح الفرصة للشفيح ان يدخل المزايدة ويأخذ العقار ، كذلك البيع بين الأزواج والاقارب لا تجوز بها الشفعة لأنها بيوع تقوم على اعتبارات شخصية ، وبيع العقار ليجعل محل عبادة ايضاً هذا البيع لا تجوز به الشفعة .

اجراءات الشفعة : هي الاعمال التي يجب على الشفيح القيام بها للمحافظة على حقه في الشفعة وتملك المشفوع رضاءً او قضاءً .

1- اعلان الرغبة : على الشفيح ان يعلن رغبته لكل من البائع والمشتري او دائرة الطابو خلال مدة (15) يوم تاريخ انذاره بالبيع انداراً رسمياً من البائع او المشتري والا يسقط حقه في الشفعة ، ويجب ان يتضمن الانذار العقار المبيع وثمانه وموقعه واسم البائع والمشتري ومحل اقامة كل منهما والا كان الانذار باطل ويبقى حق الشفيح قائم في أخذ العقار المبيع بالشفعة لمدة (6) أشهر من تاريخ تمام البيع .

2- رفع دعوى الشفعة : على الشفيح أن يقوم برفع الدعوى على البائع والمشتري خلال مدة (30) يوم من اعلان الرغبة والا سقط حقه واذا تعدد البائعون والمشترون يرفع الدعوى عليهم جميعاً وفي حال وفاه أحد منهم يرفعها على الورثة .

3- ايداع نصف الثمن الحقيقي في صندوق المحكمة : على الشفيح أن يقوم بعد رفع الدعوى بوضع نصف الثمن الذي تم بيع العقار به في صندوق المحكمة والا يسقط حقه في الشفعة .

سقوط الشفعة : تسقط الشفعة في أحد الاسباب الاتية :

1-التنازل : تنازل الشفيح عن حقه صراحة أو ضمناً ولو تم التنازل قبل البيع والتنازل يجب أن يكون كاملاً وليس بجزء من العقار لان الشفعة لا تتجزأ .

2- انقضاء مدة ستة أشهر من يوم تمام البيع : اذا مضت هذه المدة أي من يوم تسجيل العقار في دائرة التسجيل العقار يسقط حق الشفيح بالشفعة .

3- عدم قيام الشفيح بإجراءات الشفعة من اعلان رغبة ورفع دعوى وايداع نصف الثمن في صندوق المحكمة

4- زوال ملك الشفيح في الفترة بين انعقاد البيع وتمام الاخذ بالشفعة .