

المحاضرة العاشرة

سقوط الشفعة :

تسقط الشفعة في الحالات الآتية :

- 1- التنازل : ويشترط ان يكون التنازل كاملاً لان الشفعة لا تتجزأ .
- 2- انقضاء ستة اشهر من يوم تمام البيع اي من يوم تسجيله في دائرة التسجيل العقاري ويسري هذا الحكم حتى في حق الشفيع المحجور او الغائب .
- 3- عدم قيام الشفيع بإجراءات الشفعة : اذا لم يعلن الشفيع عن رغبته في الشفعة لكل من البائع والمشتري او دائرة التسجيل العقاري خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الانذار الذي وجه اليه من المشتري او البائع سقط حقه في الشفعة ويسقط حقه كذلك اذا لم يرفع الدعوى خلال 30 يوماً من تاريخ اعلان الرغبة ، كذلك اذا لم يودع نصف الثمن في صندوق المحكمة .
- 4- زوال ملك الشفيع : في الفترة بين انعقاد البيع وتمام الاخذ بالشفعة .

احكام الشفعة

اذا توفرت شروط الشفعة فان الاثر الرئيسي هو تملك الشفيع للعقار المشفوع بما قام على المشتري من الثمن والنفقات .

مالحكم القانوني في حال تصرف المشتري في العقار المشفوع ؟

يجب ان نفرق بين نوعين من التصرفات وهي التصرفات القانونية والتصرفات المادية وكما يلي :

- 1- التصرفات القانونية : في حال تصرف المشتري بالعقار قبل اعلان الشفيع عن رغبته تعد التصرفات صحيحة وذلك لان حق الشفعة لا يمنع المشتري من التصرف في العقار لمصلحة الشفيع الذ قد يطلب الشفعة ام لا . اما اذا تصرف المشتري في العقار المشفوع

بعد اعلان الشفيع رغبته في الاخذ في الشفعة فان اي تصرف ناقل للملكية يرتبه المشتري على العقار لا يسري في حق الشفيع اذا حكم له بالشفعة فهو يأخذ العقار خاليا من اي حق يثقله .

2- التصرفات المادية : وتتمثل بالبناء والغراس الذي يقيمه المشتري بالعقار المشفوع ، فاذا كان التصرف قبل اعلان الرغبة فان التصرف الصادر من المشتري يعد صحيحا وعلى الشفيع ان يدفع له مقدار ما زاد في قيمة الارض بسبب البناء او الغراس .
اما اذا تصرف المشتري في العقار المشفوع بعد اعلان الرغبة فهنا يعد سيئ النية ويلزم بقلع البناء والغراس فاذا كان ذلك يضر بالأرض فهنا يملك الشفيع المحدثات بقيمتها مستحقة القلع .