

المحاضرة التاسعة

الشفعة : تعرف بانها حق تملك العقار المبيع ولو جبرا على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات المعتادة .

خصائص الشفعة :

- 1- انها حق استثنائي : لا نها تؤدي الى تملك الشفيع العقار المشفوع جبرا على المشتري .
- 2- حق غير قابل للتجزئة : فلا يجوز اخذ جزء من العقار المشفوع وترك جزء منه جبرا على المشتري والا كان في ذلك تفريق للصفقة واضرار بالمشتري .
- 3- حق قابل للإرث : فهي لا تبطل بموت البائع او المشتري او الشفيع ويترتب على ذلك انه اذا ثبتت الشفعة ثم مات الشفيع لورثته ان يطلبوها خلال المدة الباقية من المدة التي قررها القانون لطلب الشفعة .
- 4- حق لا يجوز التصرف فيه للغير : ليس لاحد الشفعاء ان يتصرف بحق شفيعته للغير بمقابل او بدون مقابل .

اصحاب الشفعة

تثبت الشفعة في القانون المدني بموجب المادة (1129) لثلاث اشخاص وهم : الشريك في العقار الشائع - الخليط - الجار الملاصق .

الخليط : هو كل من كان شريكا في حق ارتفاق للعقار المبيع .

الا ان المادة اعلاه تم التعديل عليها والغانها بقرار مجلس قيادة الثورة المنحل ولم يتم التعديل على ذلك لغاية وقتنا هذا والذي قرر :

(1- ن الشفعة تنحصر بالشريك في دار السكن الشائعة بشرط ان لا يملك دارا للسكن على وجه الاستقلال .

2- تعتبر الشقة السكنية بحكم دار السكن لأغراض هذا القرار) .

شروط الشفعة

- 1- ان يكون كل من المشفوع والمشفوع به حصة شائعة في دار او شقة سكنية وهذا يعني ان الشفعة لا تتحقق الا اذا كنا امام عقار او شقة سكنية .
 - 2- ان لا يملك الشفيع دارا او شقه سكنية على وجه الاستقلال .
 - 3- ان يكون التصرف في المال الشائع بيعا .
- ماهي البيوع التي تجوز بها الشفعة والبيوع التي لاتجوز بها الشفعة ؟
- أ- البيوع التي تجوز بها الشفعة هي المقايضة - الصلح - الاقالة - الوفاء بمقابل .
 - ب- البيوع التي لا تجوز بها الشفعة هي : المزايذة العلنية - البيع بين الازواج والاقارب - بيع العقار ليجعل محل عبادة .
- 4- قيام الشفعة في الشفيع واستمراره الى حين الاخذ بالشفعة وهذا يعني ان يكون الشفيع مالكا للمشفوع به وقت البيع ولحين اخذه بالشفعة .

اجراءات الشفعة

- يقصد بها الاعمال التي يجب على الشفيع القيام بها للمحافظة على حقه في الشفعة وتملك المشفوع رضاء او قضاء .
- وتتمثل هذه الاجراءات بما يلي :
- 1- الاعلان عن الرغبة : على من يريد الاخذ بالشفعة ان يعلن عن رغبته لكل من البائع والمشتري او دائرة الطابو خلال خمسة عشر يوما من تاريخ انذاره بالبيع انذارا رسميا من البائع او المشتري والا سقط حقه .
 - 2- رفع دعوى الشفعة : على الشفيع ان يرفع الدعوى على كل من البائع او المشتري خلال 30 يوما تبدا من تاريخ اعلان الرغبة والا سقط حقه واذا تعدد البائعون او المشترون وجب على الشفيع ان يختصمهم جميعا واذا توفى احدهم عليه ان يختصم ورثته .
 - 3- ايداع نصف الثمن في صندوق المحكمة .