جلسة ٢٧ من يونيه سنة ٢٠١٠

برئاسة السيد القاضى / محمد شهاوى عبد ربه نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / فتحى محمد حنضل ، محمد خليفة ، أيمن يحيى الرفاعى وفيصل حرحش نواب رئيس المحكمة .

(١٣٦)

الطعن رقم ٢١٠٦ لسنة ٦٧ القضائية

(١) حكم " عيوب التدليل : الخطأ فى الإسناد وفى فهم الواقع ومخالفة الثابت بالأوراق " .

مخالفة الثابت فى الأوراق . ماهيتها . تحريف محكمة الموضوع للثابت ماديا ببعض المستندات والأوراق أو قضائها على خلافها أو بتجاهلها و الثابت فيها .

(٢) شفعة " حالات وأسباب الشفعة : الحق فى الشفعة " .

الحق فى الشفعة . سقوطه بانقضاء أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع . م٩٤٨/ب . إعلان الشفيع رغبته فى الأخذ بالشفعة إلى البائع و المشترى قبل انقضائها . أثره . حفظ حقه من السقوط .

(٣) شفعة " حالات وأسباب الشفعة : الحق فى الشفعة ". حكم " عيوب التدليل : الخطأ فى الإسناد وفى فهم الواقع ومخالفة الثابت بالأوراق .

إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بسقوط الحق فى الأخذ بالشفعة على أن تاريخ التصديق على عقد البيع هو تاريخ التسجيل رغم أنه خطوة سابقة عليه تتضمن تصديق الطرفين على العقد فى صيغته النهائية وانقضاء أكثر من أربعة أشهر حتى إعلان الطاعنة رغبتها فى الأخذ بالشفعة رغم ثبوت إعلان الطاعنة رغبتها فى الأخذ بالشفعة للمطعون ضدهما الأولى والثانية خلال المدة القانونية وفق تاريخ تسجيل العقد الثابت به . خطأ ومخالفة .

---

١ – إذ كان من المقرر أن مخالفة الثابت فى الأوراق التى تبطل الحكم هى كما تكون – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – تحريف محكمة الموضوع للثابت ماديا ببعض المستندات والأوراق بما يوصف بأنه مسلك إيجابى منها تقضى فيه على

خلاف هذه البيانات ، فإن مخالفة الثابت فى الأوراق قد تأتى كذلك من موقف سلبى من المحكمة بتجاهلها هذه المستندات والأوراق وما هو ثابت فيها .

٢ – إن مفاد نص الفقرة "ب" من المادة ٩٤٨ من القانون المدنى أن حق الشفعة يسقط إذا انقضت أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع ، فإذا أعلن الشفيع رغبته فى الأخذ بالشفعة إلى كل من البائع والمشترى قبل انقضائها فقد حفظ حقه من السقوط .

٣ – إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بسقوط الحق فى الأخذ بالشفعة على أن تاريخ التصديق على عقد البيع هو تاريخ التسجيل و إنه انقضى أكثر من أربعة أشهر منذ هذا التاريخ حتى إعلان الطاعنة رغبتها فى الأخذ بالشفعة مع أن الثابت بأعلى الصفحة الأولى من عقد البيع المسجل رقم .. و كذا الصفحة الثالثة منه أن العقد سجل بتاريخ ١٩٩٥/٥/١٤ وكانت الطاعنة قد أعلنت رغبتها فى الأخذ بالشفعة إلى كل من المطعون ضدهما الأولى والثانية بتاريخ ١٩٩٥/٨/٢٦ ، ١٩٩٥/٩/٣ ، فإنها تكون قد أعلنت رغبتها قبل انقضاء مدة السقوط المقررة قانونا و تكون قد حفظت بذلك حقها من السقوط ، لما كان ما تقدم فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى مع ذلك بتأييد الحكم الابتدائى بسقوط الحق فى الأخذ بالشفعة معولا فى ذلك على تاريخ التصديق على عقد البيع فى ١٩٩٥/٤/١٧ رغم أنه خطوة سابقة على تسجيل العقد يتضمن تصديق الطرفين على العقد فى صيغته النهائية والتى يتم على أساسها التسجيل النهائى ، فيكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وخالف الثابت فى الأوراق ، مما حجبه عن نظر موضوع دعوى الشفعة .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – تتحصل فى أن الطاعنة أقامت الدعوى رقم .. لسنة .... مدنى محكمة قنا الابتدائية " مأمورية الأقصر " على المطعون ضدهم بطلب الحكم بأحقيتها فى أخذ الأطيان الزراعية المبينة فى الأوراق بالشفعة والتسليم تأسيسا على أن المطعون ضدها الأولى باعت للمطعون ضدها الثانية هذه الأطيان بموجب عقد البيع المشهر برقم .... بتاريخ ../../.... الأقصر ولملكية الطاعنة للأطيان المجاورة فقد أعلنت رغبتها فى أخذها بالشفعة للأولى بتاريخ ../../.... ، وللثانية بتاريخ ../../.... وأودعت الثمن خزانة المحكمة ، والتى حكمت بسقوط الحق فى الأخذ بالشفعة . استأنفت الطاعنة الحكم بالاستئناف رقم .. لسنة .. ق الأقصر ، وبتاريخ .../.../..... قضت المحكمة بتأييده . طعنت الطاعنة فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقضه ، واذ عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه مخالفة الثابت فى الأوراق إذ اعتبر أن تاريخ التصديق على عقد البيع فى .../.../..... هو تاريخ تسجيله ورتب على ذلك قضاءه بسقوط الحق فى الأخذ بالشفعة لانقضاء أكثر من أربعة أشهر من هذا التاريخ حتى إعلان الطاعنة رغبتها للمطعون ضدهما الأولى والثانية فى الأخذ بالشفعة مع أن الثابت من الأوراق أن تاريخ تسجيل عقد البيع هو ../../.... فتكون الطاعنة وقد أعلنت رغبتها فى الأخذ بالشفعة لذوى الشأن بتاريخ ../.. /.... ، ../../.... قد حفظت حقها من السقوط بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك بأنه لما كان من المقرر أن مخالفة الثابت فى الأوراق التى تبطل الحكم هى كما تكون – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – تحريف محكمة الموضوع للثابت ماديا ببعض المستندات والأوراق بما يوصف بأنه مسلك ايجابى منها تقضى فيه على خلاف هذه البيانات ، فإن مخالفة الثابت فى الأوراق قد تأتى كذلك من موقف سلبى من المحكمة بتجاهلها هذه المستندات والأوراق وما هو ثابت

فيها ، وأن مفاد نص الفقرة " ب " من المادة ٩٤٨ من القانون المدنى أن حق الشفعة يسقط إذا انقضت أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع فإذا أعلن الشفيع رغبته فى الأخذ بالشفعة إلى كل من البائع والمشترى قبل انقضائها فقد حفظ حقه من السقوط . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بسقوط الحق فى الأخذ بالشفعة على أن تاريخ التصديق على عقد البيع هو تاريخ التسجيل وأنه انقضى أكثر من أربعة أشهر منذ هذا التاريخ حتى إعلان الطاعنة رغبتها فى الأخذ بالشفعة مع أن الثابت بأعلى الصفحة الأولى من عقد البيع المسجل رقم .... الأقصر وكذا الصفحة الثالثة منه أن العقد سجل بتاريخ .../.../..... وكانت الطاعنة قد أعلنت رغبتها فى الأخذ بالشفعة إلى كل من المطعون ضدهما الأولى والثانية بتاريخ .../...../... ، .../...../..... فإنها تكون قد أعلنت رغبتها قبل انقضاء مدة السقوط المقررة قانونا وتكون قد حفظت بذلك حقها من السقوط . لما كان ما تقدم ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى مع ذلك بتأييد الحكم الابتدائى بسقوط الحق فى الأخذ بالشفعة معولا فى ذلك على تاريخ التصديق على عقد البيع فى .../.../..... رغم أنه خطوة سابقة على تسجيل العقد يتضمن تصديق الطرفين على العقد فى صيغته النهائية والتى يتم على أساسها التسجيل النهائى فيكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ، وخالف الثابت فى الأوراق مما حجبه عن نظر موضوع دعوى الشفعة ، فيتعين نقضه دون حاجة إلى بحث باقى أوجه الطعن .