

شاهد في كسوف سنة ١٨٨٩ تمامًا تأييدًا لما يقال عن الدور الذي يتكرر كل احدى عشرة سنة

وكتب المر نورمن تكبير من سنابولا على ساحل اسبانيا الجنوبي الشرقي ان الترمومتر ضبط وقت الكسوف من ٤ درجات الى ٦ ولم يكن الكسوف مطلقًا ولا بانث نجوم كثيرة وبان الاكليل جيداً . وكتب من ايلانسيا في اسبانيا ايضاً انه ثبت وجود الكربون في الاكليل من شعاع الاخضر وهذه اول مرة قيس فيها هذا الشعاع

وخلاصة ما يقال عن هذا الكسوف التام انه شوهد في منطقة ضيقة من الارض طارها نحو خمسة آلاف ميل تبدي من نيو اورليانس في الولايات المتحدة وتند الى فرجينيا ونطاق الاتلنتيكي واسبانيا وبحر الروم الى بلاد الجزائر وتنتهي في الصحراء غربي مصر . وقد شوهد ايضاً في بقعة اوسع من هذه كثيراً كان فيها ناقصاً كما شوهد في القطر المصري . ولما كانت الاماكن التي شوهد فيها كلياً واقعة في اميركا حيث يكثر علماء الفلك والمبتغون به وفي اسبانيا والبرتغال وبلاد الجزائر حيث يسهل على علماء اوربا رصده وكان زمنه اوائل الصيف حيث يظلب صفاء الجو في البلدان التي ظهر فيها اهم كثير من العلماء برصدوا فحققوا كل ما كانوا يبتغون

الشفعة

رأت الحكومة المصرية ان النصوص الواردة في القوانين المدنية عن الشفعة غير وافية بالمراد منها وان القضاة يرجعون الى احكام الشريعة الغراء في كثير من احكامهم لعدم وجود نص صريح عليها في القانون ويحكمون احكاماً مختلفة فيحكم بعضهم على مذهب الامام ابي حنيفة وبعضهم على المذاهب الاخرى فتلافت الامر ووضعت لائحة جديدة في احكام الشفعة لترجع المحاكم اليها في احكامها وعرضتها على مجلس شورى القوانين فوافق عليها ولكنها اقترحت على الحكومة ان تجعلها عامة للوطنيين والاجانب معاً لتكون احكام الشفعة في المحاكم الاملية والمحاكم المختلطة واحدة فلا يميز فريق من السكان على فريق آخر في بلد واحد . فاحلت الحكومة طلب مجلس الشورى عمله من الاعتبار واوقت العمل باللائحة الشفعة في المحاكم الاهلية وترقيت القرض الموافقة لصاودة الدول عليها الى ان تم لها ذلك الآن وصدر الامر العالي بها فلم يبق ما يمنع من اتخاذها في المحاكم الاهلية بعد ان نفذت في المحاكم المختلطة ولما كانت الشرائع الاوربية لا تجوز الشفعة الا في احوال قليلة معينة لقيت الحكومة

المصرية بعض المعارضة والممانعة من وكلاء الدول في موافقتها على جميع احكام الشفعة التي عرضتها . ولكن اللائحة الجديدة جاءت مع ذلك وافية بالمرام من اوجه كثيرة واظهر السواد الاعظم من الذين يهيمهم امر الشفعة في هذا القطر رضام بها واعترفوا بفوائدها ولما كانت هذه اللائحة جامعة لكل ما يهيم من الاحكام في هذا الباب وكانت مسألة الشفعة من المسائل التي تهيم الجمهور كثيراً في هذا القطر رأينا ان نثبت خلاصتها في المتتطف تجميعاً للفائدة

المادة الاولى . يثبت حق الشفعة للشريك الذي له حصة شائعة في العقار المبيع وللجار المالك اذا كان العقار المشفوع من المباني او من الاراضي المعدة للبناء سواء كانت في المدن او في القرى واذا كان للاراضي المشفوعة حق ارتفاق على ارض الجار او كان حق الارتفاق لارض الجار على الارض المشفوعة واذا كانت ارض الجار ملاصقة للارض المشفوعة من جيتين وتساوي نصف ثمن الارض المشفوعة على الاقل

المادة الثانية . يعد شريكاً في العقار المشفوع من كان له حق الانتفاع فيه كله او بعضه وله طلب الشفعة اذا لم يطلبها مالك الرقبة نفسه

المادة الثالثة . لا شفعة في العقار الذي يبع بالزيادة لعدم امكان التسمية عيناً بين الشركاء لتزج الملكية قهراً امام جهات الادارة او القضاء وكذلك لا شفعة في ما يبع من الاصول لقروعهن وبالعكس ولا فيما يبع من احد الزوجين للآخر او من المالك لاحد اقاربه لغاية الدرجة الثالثة

المادة الرابعة . لا شفعة للوقف

المادة الخامسة . لا يصح الاخذ بالشفعة من الموهوب له ولا من تملك بضرب الجباية

المادة السادسة . لا شفعة في ما يبع ليجعل محل عبادة او للحق بـ

المادة السابعة . اذا تعدد الشفعة يكون الحق في الشفعة اولاً للمالك الرقبة ثانياً للشريك

الذي خصته مشاعة ثالثاً لصاحب حق الانتفاع رابعاً للجار المالك

فاذا تعدد مالكو الرقبة او الشركاء او اصحاب حق الانتفاع فاستحقاق كل منهم للشفعة

يكون على قدر نصيبه واذا تعدد الجيران يقدم منهم من تعدد على ملكه تنفعة من الشفعة اكثر من غيره

المادة الثامنة . يثبت حق الشفعة وتراعى الاحكام المقررة في المادة السابقة في ما يتعلق

بالاولوية ولو كان المشتري حائزاً لما يجعله شفيعاً باعتبار ما ذكر في المادة الاولى

المادة التاسعة . العين الحائز اخذها بالشفعة اذا باعها مشتريها قبل تقديم طلب ما بالشفعة

وتسجيل كما هو مذکور في المادة الرابعة عشرة الآتية لانتقام دعوى اخذها بالشفعة الآتية على
المشترى الثاني بالشروط التي اشترى بها

المادة العاشرة . اذا بنى المشتري في العقار المشفوع او غرس فيه اشجاراً قبل طلب الاخذ
بالشفعة يكون الشئع ملزماً بناءً على رغبة المشتري إما ان يدفع له ما صرفه او ما زاد في قيمة
العقار بسبب البناء او الغراس

اما اذا حصل البناء او الغراس بعد طلب الاخذ بالشفعة فلشئع الخيار ان شاء طلب
ازالتها وان شاء طلب بقاها وفي هذه الحالة لا يلزم الا بدفع قيمة الادوات واجرة العمل
او مصاريف الغراس اما ما صرف في حفظ العقار وصيانته فيلزم ان يدفع في كل الاحوال
للمشترى المشفوع منه

المادة الحادية عشرة . اذا بيع العقار لعدة اشخاص مشاعاً بينهم فلا تجوز الشفعة الا فيه
بتمامه اما اذا عنت في العقد حصة كل منهم مشروزة كان للشئع الحق في اخذهم بتمامه او اخذ
حصة واحدة او اكثر مع مراعاة القواعد المقررة لطلب الاخذ بالشفعة

المادة الثانية عشرة . كل رهن من المشتري وكل حق اختصاص حصل عليه دائمة وكل
بيع وكل حق عيني قبله المشتري او اكتسبه الغير ضده بعد التاريخ الذي سجل فيه طلب
الشفعة طبقاً للمادة الرابعة عشرة الآتية لا يسري على الشئع ويبقى مع ذلك لاصحاب الديون
الممتازة وللدائنين المرتبطين ما كان لهم من حقوق الاولوية فيما آل للشفوع منه من ثمن ذلك العقار
المادة الثالثة عشرة . يحل الشئع بالنسبة للبائع محل المشفوع منه في كافة ما كان له وعليه
من الحقوق على ان المشتري اذا استعمل على تأجيل الثمن لا يتفجع الشئع من هذا التأجيل
الا برضا البائع

واذا ظهر بعد الاخذ بالشفعة ان العقار المشفوع مسحق للغير فليس للشئع الرجوع الا
على البائع الاصلي

المادة الرابعة عشرة . يجب على من يرغب في الاخذ بالشفعة ان يعلن طلبه للبائع والمشتري
كتابة على يد مختصر ويكون هذا الاعلان مشتملاً على عرض الثمن وتواجمه الواجب دفعها قانوناً
ولكي يكون هذا الاعلان حجة على الغير يجب تسجيله في قلم رهونات المحكمة المختلطة
التي العقار بداثرتها

واذا كانت الشفعة بين وطنيين يكتفي باجراء هذا التسجيل في قلم كتاب المحكمة الابتدائية
الاهلية التي يكون العقار المطلوب اخذها بالشفعة في دائرتها وعلى هذه المحكمة ان تبعث بصورة

منه الى قيم رهونات المحككة المغتالطة التي يتبعها العقار لكي تسجله من ثلثاء نفسها ولا يكون هذا الاعلان حجة على الغير من قبة الدول الاجنبية الا من تاريخ هذا التسجيل وانصرص هذه المادة للشفعة بتسجيل الطلب وما يقرب عليه تسري على تسجيل حكم الشفعة المنصوص عنه في المادة الثامنة عشرة الآتي ذكرها

المادة الخامسة عشرة . ترفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري امام المحكمة التي يكون العقار في دائرتها في ميعاد ثلاثين يوماً من تاريخ الاعلان المنصوص عنه في المادة الرابعة عشرة والا سقط الحق فيها

المادة السادسة عشرة . يحكم في هذه الدعوى دائماً على وجه السرعة
المادة السابعة عشرة . لا تقبل المعارضة في الاحكام النهائية الصادرة في الشفعة وميعاد استئنافها خمسة عشر يوماً من يوم اعلانها
المادة الثامنة عشرة . الحكم الذي يصدر نهائياً بثبوت الشفعة يعتبر سنداً للملكية الشفيع وعلى المحكمة تسجيله من تلقاء نفسها

المادة التاسعة عشرة . يسقط حق الشفعة في الاحوال الآتية
اولاً . اذا حصل التنازل عنه صراحة او ضمناً ويستدل على التنازل الضمني بكل عمل او عقد يؤخذ منه ان الشفيع عرف المشتري بصفة مالك للعقار نهائياً
ثانياً . اذا لم يبد الشفيع رغبة في الاخذ بالشفعة في مدة خمسة عشر يوماً من وقت علمه بالبيع او من وقت تكليفه رسمياً بابداء رغبته سواء كان بناء على طلب البائع او بناء على طلب المشتري ويزاد على هذه المدة عند الانتضاء ميعاد المسافة
المادة العشرون . يجوز اثبات التنازل الضمني عن حق الشفعة والعلم بالبيع بكافة طرق الاثبات المقررة في القانون بما فيها الاثبات بالبينة

المادة الحادية والعشرون . يجب ان يعلن التكليف الرسمي المنصوص عنه في الفقرة الثانية من المادة التاسعة عشرة على يد محضر وان يشمل على البيانات الآتية والا يعد لاغياً وهذه البيانات هي اولاً بيان العقار المراد اخذه بالشفعة بياناً دقيقاً مع تعيين موقعه وحدوده ومقاسه . وثانياً بيان الثمن وشروط البيع واسم البائع والمشتري ولقبها وصنعتها وتحتل مكانها

المادة الثانية والعشرون . يسقط الحق في الشفعة في سائر الاحوال بعد مضي ستة اشهر من يوم تسجيل عقد البيع وذلك بالنسبة لكافة الشفعة ولو كان الشفيع غير اهل للتصرف او غائباً