

الفصل (الساوس عشر
الصيغ النموذجية والشرح
والتعليق على بيع المال الشائع
المادة ٨٢٥ و٨٢٦ مدني

المبحث الأول

صيغ و نماذج

نموذج رقم 51

عقد بيع حصة شائعة (المادة ٨٢٥ و٨٢٦ مدني)

أنه في يوم / الموافق /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / المصري الجنسية

مقيم برقم محافظة

ويحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدنى

(طرف أول)

٢- السيد / المصري الجنسية

مقيم برقم محافظة

ويحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدنى

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفقهما على ما يلى :

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني حصة شائعة قدرها

ط من ٢٤ ط فى العقار رقم شارع قسم محافظة والبالغ

مساحته مترا مربعا ، وهو عبارة عن ... ويحده من الناحية البحرية ...

والقبلية والشرقية والغربية وقد آلت الملكية للطرف الأول بطريق

الميراث الشرعي عن والده أو والدته .. أو بالعقد المسجل رقم توثيق

(البند الثاني) تم هذا البيع لقاء ثمن قدره فقط دفع منه الطرف الثاني للطرف الأول مبلغ فقط نقدا بمجلس هذا العقد ويعتبر التوقيع على هذا العقد بمثابة مخالصة بما تم دفعه أو بشيك رقم مسحوب على بنك " ويستحق الباقي عند التوقيع على العقد النهائي فى وعد أقصاه يوم / / .

(البند الثالث) فى حالة عدم الوفاء بباقي الثمن فى الموعد المحدد بالبند السابق يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار اى إجراء آخر ويصبح المقدم المدفوع من حق الطرف الأول كتعويض اتفاقي .

(البند الرابع) للطرف الثاني منفعة الحصه المبيعه اعتبارا من تاريخ هذا العقد وتم أخطار القائم على إدارة المال الشائع بذلك .

(البند الخامس) يقر الطرف الأول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هي معرفة به فى القانون ، كما يضمن التعرض القانوني الصادر من الغير للطرف الثاني على أن يقوم الأخير بإخطاره به فى الوقت المناسب .

(البند السادس) يقر الطرف الثاني بأنه عاين العقار معاينة تامة نافية للجهالة وليس له الرجوع على الطرف الأول بالعيوب الخفية ،

(البند السابع) يقر الطرفان بأن عنوان كل منهما الموضح بهذا العقد هو المعول عليه فيما يتعلق بالإعلانات والإخطارات التي قد يتطلبها تنفيذه " ويمكن النص فى هذا البند على محل مختار يظل هو وحده المعول عليه إلى أن يخطر صاحبه كتابة الطرف الآخر بتغييره " .

(البند الثامن) تختص محاكمبنظر ما قد ينشأ من منازعات عن هذا العقد .

(البند التاسع) حرر هذا العقد من نسختين ، لكل طرف نسخة.

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

المبحث الثاني

التعليق :

خلاصة ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني بشأن عقد بيع حصة شائعة و المادة (٨٢٥) والتعليق :

مادة (٨٢٥)

إذا ملك إثنان أو أكثر شيئاً غير مفرزة حصة كل منهم فيه، فهم شركاء على الشيوع، وتحسب الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك .

يتبين من التعريف أن هذه الملكية وسط بين الملكية المفرزة والملكية المشتركة . فالحصة التي يملكها الشريك في الشيوع شائعة في كل المال لا تتركز في جانب منه بالذات، وهذا ما يميز الملكية الشائعة عن الملكية المفرزة . والشئ المملوك في الشيوع لا يملكه الشركاء مجتمعين بل يملك كل شريك حصة فيه، وهذا ما يميز الملكية الشائعة عن الملكية المشتركة . ومصدر الشيوع قد يكون العقد، كما إذا اشترى شخصان مالا على الشيوع، وقد يكون الوصية كما إذا أوصى شخص لاثنين بمال على الشيوع . وقد يكون أي سبب آخر من أسباب كسب الملكية، وأكثر الأسباب انتشارا هو الميراث فإن الورثة تتورع حصصهم شائعة في التركة . وتحدد حصص الشركاء عند بدء الشيوع، فإذا لم يكن هناك تحديد أو كان هناك شك في التحديد حسبت الحصص متساوية .

متى كانت حصص كل من الشركاء في المحل التجاري لم تفرز فهم شركاء على الشيوع وتحسب الحصص متساوية إذا لم تر المحكمة دليلا مقنعا على غير ذلك عملا بحكم المادة ٨٢٥ من القانون المدني الجديد والتي قننت - على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المذكور - ما كان معمولا به أثناء سريان القانون المدني القديم.

(الطعن ٥٧٦ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٧٠/١/٨ س ٢١ ص ٢٤)

الحصة الشائعة يصح - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تكون محلا لأن يحوزها حائز على وجه التخصيص والانفراد بنية تملكها، ولا يحول دون ذلك اجتماع يد الحائز بيد مالك العقار بما يؤدي إلى المخالطة بينهما لأن هذه المخالطة ليست عيبا في ذاتها، وإنما العيب فيما ينشأ عنها من غموض وإبهام، فإذا استطاع الشريك في العقار الشائع أن يحوز حصة باقي شركائه المشتاعين حيازة تقوم على معارضة حق المالك لها على نحو لا يترك محلا لشبهة الغموض والخفاء أو مظنة التسامح، واستمرت هذه الحيازة دون انقطاع خمس عشرة سنة، فإنه يكتسب ملكيتها بالتقادم .

(الطعن ١٤٣ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٨/٢/٢ س ٢٩ ص ٣٨٦)

المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع سلطاتها المطلقة في استخلاص ما تقتنع به وما يطمئن إليه وجدانها متى كان استخلاصها سائغا ولا يخالفه فيه للثابت بالأوراق، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما خلصت إليه محكمة الموضوع - في حدود سلطتها في فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها - أن إقامة حائط مشترك بين عقارين لا يفيد الملك شيوعا في الأرض المقام عليها وأن الأوراق خلو من ثمة دليل على أن للعقار المشفوع به حقوق ارتفاق على العقار المشفوع فيه وكان تقدير توافر الشيوع أو حق الارتفاق على أرض الجار اللذين يجيزان أخذ العقار بالشفعة هو مما يتعلق بفهم الواقع في الدعوى . وكان ما استخلصته المحكمة من انتفاء الشيوع وحق الارتفاق سائغا وله سنده في الأوراق خاصة وأن تقرير خبير الدعوى ورد خلوا مما يفيد اشتراك العقار المشفوع به والعقار المشفوع فيه في مدخل واحد فإن ما ينعاه الطاعن في هذا الشأن لا يعدو أن يكون جدلا في تقدير الدليل لا يجوز التحدي به أمام محكمة النقض ويضحى سبب النعي على غير أساس .

(الطعن ٩٢٢ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/٥/٦)

ليس في القانون ما يمنع الشريك في العقار الشائع من أن يكسب بالتقادم ملكية حصة أحد شركائه المشتاعين إذا استطاع أن يجوز هذه الحصة حيازة تقوم على معارضة حق المالك لها على نحو لا يترك محلا لشبهة الغموض والخفاء أو مظنة التسامح واستمرت هذه الحيازة دون انقطاع خمس عشرة سنة .

(الطعن ٣٣٢ لسنة ٢٤ ق جلسة ١٩٦٨/٣/٢١ س ١٩ ص ٥٨٠)

يجوز تغيير صفة الحائز بعد انتهاء قسمة المهايأة من حائز بسبب وقتي معلوم إلى حائز بقصد التملك، إذا جابه هذا الحائز باقي الملاك المشتاعين بما يفيد قصده القاطع في التملك .

(الطعن ١٢٧ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧٠/٥/١٩ س ٢١ ص ٨٦٢)

ليس في القانون - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - ما يحرم على الوارث أن يملك بالتقادم نصيب غيره من الورثة، إذ هو في ذلك كأى شخص أجنبي عن التركة يملك بالتقادم، متى استوفى وضع يده الشروط الواردة في القانون .

(الطعن ٣٢٨ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧١/٣/١١ س ٢٢ ص ٢٨٢)

الحصة الشائعة يصح - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تكون محلا لأن يحوزها حائز على وجه التخصيص والانفراد بنية تملكها ولا يحول دون ذلك اجتماع يد الحائز بيد مالك العقار بما يؤدي إلى المخالطة بينهما لأن هذه المخالطة ليست عيبا في ذاتها وإنما العيب فيما ينشأ عنها من غموض وإبهام، فإذا استطاع الشريك في العقار الشائع أن يحوز حصة باقي شركائه المشتاعين حيازة تقوم على معارضة حق المالك لها على نحو لا يترك محلا لشبهة الغموض والخفاء ومظنة التسامح، واستمرت هذه الحيازة دون انقطاع خمس عشرة سنة فإنه يكسب ملكيتها بالتقادم .

(الطعن ١٧٠ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨/١٢/١٨ س ٣١ ص ٢٠٥٣)

(الطعن ٥٨ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨١/٤/٢٣ س ٣١ ص ١٢٣٨)

حيث إن الحصة الشائعة كالنصيب المقرر يصح كلاهما - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون محلا لأن يحوزه صاحبه على وجه التخصيص والانفراد ولا فارق بينهما إلا من حيث أن الحائز للنصيب المقرر تكون يده بريئة من المخالطة، أما حائز الحصة الشائعة فإن يده بحكم الشيوع تخالط يد غيره من المشتاعين وليست هذه المخالطة عيبا في ذاتها وإنما العيب فيما ينشأ عنها من غموض وإبهام فإذا انتفت واستقرت الحيازة على مناهضة حق باقي المالكين ومناقضتهم بما لا يترك مجالا لشبهة الغموض أو مظنة التسامح فإن الحيازة تصلح عندئذ لأن تكون أساسا لتملك الحصة الشائعة بالتقادم .

(الطعن ١٢٨٤ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٨٩/١١/٢٦)

خلاصة ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون
المدنى بشأن المادة (٨٢٦) والتعليق :

مادة (٨٢٦)

١ - كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكا تاما، وله أن يتصرف فيها وأن يستولي على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء .

٢ - وإذا كان التصرف منصبا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف، انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى المتصرف بطريق القسمة . والمتصرف إليه، إذا كان يجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة، الحق في إبطال التصرف .

الملكية في الشيوع كالملكية المفرزة تشتمل على عناصر ثلاثة : الاستعمال والاستغلال والتصرف . إلا أن الاستعمال والاستغلال يتقيدان بحقوق الشركاء الآخرين . فالمالك في الشيوع له أن يستعمل حقه وأن يستغله

بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء . أما حق المالك المشتاع في التصرف فحق المالك ملكية مفرزة، على أن يقع تصرفه على حصته الشائعة، فيستطيع أن يبيع هذه الحصة وأن يهبها وأن يرهنها رهنا رسميا أو رهن حيازة . أما إذا وقع التصرف على جزء مفرز من المال الشائع، كما إذا باع مالك الحصة الشائعة جزءاً مفرزاً أو رهنه رهنا رسميا أو رهن حيازة، فيكون البيع أو الرهن صحيحا إذا وقع هذا الجزء المفرز عند القسمة في نصيب المالك الذي صدر منه التصرف، فإذا لم يقع في نصيبه عد التصرف صادرا من غير مالك وأخذ حكمه، إلا في الرهن الرسمي فقد وردت بشأنه أحكام خاصة لأهميته .

النص في الفقرة الثانية من المادة ٨٢٦ من القانون المدني يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن القسمة ولو كانت غير مسجلة يحتج بها على من اشترى جزءا مفرزا من أحد المتقاسمين ويترتب عليها في حقه ما يترتب عليها في حق المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه بموجب القسمة أن يطلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة إلى ذلك الجزء ذاته طالما أن القسمة وإن كانت لم تسجل تعتبر حجة عليه وترتب انتقال حقه من الجزء المفرز المعقود عليه إلى النصيب الذي اختص به البائع له بموجب تلك القسمة .

(الطعون ٦٧٩، ٧٢٥، ٧٤٣ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/١٩)

الثمار التي تنتج من المال الشائع أثناء قيام الشيوع في حق الشركاء جميعا بنسبة حصة كل منهم وللشريك على الشيوع أن يرجع بربع حصته على الشركاء الذين يضعون اليد على ما يزيد عن حصتهم كل بقدر نصيبه في هذه الزيادة .

(الطعن ١٧٣٧ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢١ س ٣٣ ص ٩٩٠)

الثمار التي تنتج من المال الشائع أثناء قيام الشيوع من حق الشركاء جميعا بنسبة حصة كل منهم وإجراء القسمة بعد ذلك لا يجعل للمتقاسم حقا في الاستثمار بثمار الحصة التي خصصت له إلا من وقت حصول القسمة . ولا يقدح في ذلك ما قضت به المادة ٨٤٣ من القانون المدني من اعتبار المتقاسم مالكا للحصة التي آلت إليه منذ أن تملك في الشيوع ذلك أن علة تقرير هذا الأثر الرجعي للقسمة هو حماية المتقاسم من الحقوق التي يرتبها غيره من الشركاء على المال الشائع أثناء قيام الشيوع بحيث يخلص لكل متقاسم نصيبه المفرز الذي خصص له في القسمة مطهرا من هذه الحقوق ويجب قصر أعمال الأثر الرجعي للقسمة في هذا النطاق واستبعاده في جميع الحالات التي لا يكون الأمر فيها متعلقا بحماية المتقاسم من تصرفات شركائه الصادرة قبل القسمة.

(الطعن ١٣٦ لسنة ٣١ جلسة ١٩٦٥/١١/٢٥ س ١٦ ع ٣ ص ١١٤٦)

متى كان المطعون عليهم قد رفعوا الدعوى بطلب ريع ثلاثة أفدنة شائعة في اثني عشر فدانا ، فإن مصاد ذلك أن مطالبتهم انصبت على ريع حصتهم في مجموع العقار الشائع وذلك أثناء قيام حالة الشيوع وفي حق كل من يثبت أنه كان منتفعا بهذه الحصة وبنسبة هذا الانتفاع .

(الطعن ١٣٦ لسنة ٣١ جلسة ١٩٦٥/١١/٢٥ س ١٦ ع ٣ ص ١١٤٦)

من المقرر في قضاء النقض أنه لا يجوز للمشتري للقدر المفرز في العقار الشائع أن يطالب بالتسليم مفرزا قبل حصول القسمة إلا برضاء باقي الشركاء جميعا .

(الطعن ١٤٦١ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٤/٤/٢٩ س ٣٥ ص ١١٤٩)

وضع يد الشريك على جزء مفرز يعادل حصته في الملك الشائع للانتفاع بها أو مجرد وجود مسقى فاصلة بين وضع يده ووضع يد شركائه - لا يقطع في حصول القسمة بين الشركاء .

(الطعن ٢٩٩ لسنة ٢٣ ق جلسة ١٩٥٦/١٢/٢٣ س ٧ ص ٩٩٤)

تصرف الشريك في حصة شائعة نافذ في مواجهة شركائه دون حاجة إلى موافقتهم طبقاً لنص المادة ١/٨٢٦ من القانون المدني .

(الطعن ١٩٠ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٦٦/٣/٢٤ س ١٧ ص ٧٢٣)

للشريك على الشيوع طبقاً للمادة ٨٢٦ من القانون المدني أن يتصرف في حصته وأن يستولى على ثمارها وأن يستعملها، إلا أن ذلك مشروط بالأل يلحق ضرراً بحقوق سائر الشركاء .

(الطعن ٢٢٩ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/٢/٧ س ٣٠ ع ١ ص ٥٥٤)

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المالك على الشيوع إذا وضع يده على جزء مفرز من العقار يوازي حصته الحق في حماية وضع يده، وليس من حق أحد الشركاء أن ينتزع منه هذا القدر بل كل ما له أن يطلب قسمة العقار أو يرجع على واضع اليد بما يقابل الانتفاع بكافة الثمار التي تنتج من المال الشائع أثناء قيام الشيوع من حق الشركاء جميعاً بنسبة حصة كل منهم، وللشريك على الشيوع أن يرجع ببيع حصته على الشركاء الذين يضعون اليد على ما يزيد على حصتهم كل بقدر نصيبه في هذه الزيادة .

(الطعن ٥٤٩ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/٢/١٨ س ٣٢ ص ٥٥٤)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن من تلقى حصة مفرزة لا يملك بإرادته المنفردة أن يغير موضوع حقه فيجعله شائعاً، على خلاف مقتضى سنده، ولما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن القدر المبيع للمطعون عليه الأول بالعقد موضوع الدعوى هو ١٢ ط مفرز، وقد طلب المطعون عليه الأول الحكم بصحة ونفاذ هذا العقد عن قدر شائع في مساحة أكبر هي ١٥ س ٣ ف فإن الحكم المطعون فيه إذ أجابه إلى هذا الطلب وقضى له على خلاف مقتضى سنده، يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن ٧٦٧ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٨١/٥/٥ س ٣٢ ص ١٣٧٤)

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن للمالك على الشيوع إذا وضع يده على جزء مفرز من العقار يوازي حصته، الحق في حماية وضع يده وليس من حق أحد الشركاء أن ينتزع منه هذا القدر بل كل ما له أن يطلب قسمة العقار أو يرجع على واضع اليد بما يقابل الانتفاع .

(الطعن ٣٤١ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٩٧٤/١٢/٣ س ٢٥ ص ١٣٢٤)

للحائز على الشيوع أن يحمي حيازته بدعاوى الحيازة ضد المتعرض فيها سواء كان هذا المتعرض شريكا معه أو تلقى الحيازة من هذا الشريك .

(الطعن ٥٢٤ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/١/١٠ س ٢٩ ص ١٣٤)

لئن كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المالك على الشيوع إذا وضع يده على جزء مفرز من العقار يوازي حصته، لا يحق لأحد الشركاء أن ينتزع منه هذا القدر، بل كل ما له أن يطلب قسمة العقار أو يرجع على واضع اليد بما يقابل الانتفاع، إلا أنه لما كان الحكم الابتدائي الذي أحال الحكم الابتدائي الذي أحال الحكم المطعون فيه إلى أسبابه أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنة على قوله .. مستخلصا بذلك من أوراق الدعوى والأدلة المقدمة فيها أن الطاعنة لم تكن تضع اليد على شقة النزاع أو تستقل بالانتفاع بها بسكناها قبل أن يؤجرها المطعون ضده الثاني للمطعون ضدها الأولى، فإن النعي عليه بمخالفة القانون يكون في غير محله .

(الطعن ٨٧٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٣ س ٣٥ ص ٢٠٨٨)

(الطعن ١٣٥٦ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٤/٢٣)

ليس ثمة ما يمنع البائع وإن كان مالكا على الشيوع أن يبيع ملكه محددا مفرزا وأن حالة التحديد هذه وإن ظلت موقوفة أو معلقة على نتيجة القسمة أو إجازة الشريك على الشيوع إلا أن هذا كله لا يبطل عقد البيع . ويتسجيل المشتري لعقده إن لم يجز هؤلاء الباقيون من الشركاء عقده . وعلى

ذلك فإنه ليس للمستحق - سواء أكان شريكا على الشيوع أو متلقيا ملكه من شريك على الشيوع - أن يدعي الاستحقاق في المبيع إلا بعد القسمة ووقع المبيع في نصيبه هو لا في نصيب البائع لذلك المشتري . وهذا الذي استقر عليه قضاء هذه المحكمة في ظل القانون المدني القديم هو ما أخذ به القانون المدني الحالي في المادة ٨٢٦ منه .

(الطعن ٣٦١ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/٦/٢٨ س ٧ ص ٧٦٠)

النص في الفقرة الثانية من المادة ٨٢٦ من القانون يدل على أن للشريك على الشيوع أن يبيع ملكه محددًا مفرزا وليس من شأن ذلك بطلان البيع وهو إن كان لا ينفذ في حق باقي الشركاء بل تظل حالة التحديد هذه معلقة على نتيجة القسمة إلا أن البيع يعتبر صحيحا وينتج كافة آثاره القانونية في حق الشريك البائع ولو كان العقد غير مسجل .

(الطعن ١٩٩٧ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٨٩/١٠/٢٦)

النص في المادة ٨٢٦ من القانون المدني - يدل وعلى ما أورده المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد على أن الملكية في الشيوع كالملكية المفترزة تشتمل على عناصر ثلاثة : الاستعمال والاستغلال والتصرف . إلا أن الاستعمال والاستغلال يتقيدان بحقوق الشركاء الآخرين ، وكان المطعون ضدها لم تقم دعواها بالطرد إلا على أساس غصب ملكها دون أن تتسب للطاعن الأول - الشريك المشتاع وهو والد الطاعن الثاني - أنه استعمل حصته الشائعة استعمالا ألحق ضررا بسائر الشركاء ، فإنه يكون من حقه استعمال هذه الحصة لسكناه وعائلته وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بطرد الطاعنين من شقة النزاع فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن ٩٧٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٤/٦/١٣ س ٣٥ ص ١٦٥٨)

نص المشرع في المادة ٨٢٦ من القانون المدني على أن " كل شريك في الشيوخ يملك حصته ملكا تاما وله أن يتصرف فيها ويستولى على ثمارها وإذا كان التصرف منصبا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى المتصرف بطريق القسمة " ثم نص في المادة ٩٣٦ من هذا القانون على أنه " يثبت الحق في الشفعة للشريك في الشيوخ إذا بيع شئ من العقار الشائع إلى أجنبي " ، يدل على أن للمالك على الشيوخ أن يبيع ملكه محددًا مفرزًا ويقع البيع صحيحًا وإن كانت حالة التحديد هذه تظل معلقة على نتيجة القسمة أو إجازة الشركاء في الشيوخ، ومتى كان هذا البيع صحيحًا وصدر لأجنبي وكان الإفراز الذي تحدد به محل البيع لا يحاج به سائر الشركاء في الشيوخ طالما لم تتم القسمة قضاء أو رضاء مما يعتبر معه هذا التصرف بالنسبة لهم في حكم التصرف في قدر شائع فإنه ينبني على هذا أن يثبت لهم حق الأخذ بالشفعة في ذلك البيع وفقا لصريح عبارة النص في المادة ٩٣٦ من القانون المدني .

(الطعن ٧٨٤ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٠/٥/١ س ٣١ ص ١٢٨٣)

مفاد المادتين ٨٢٦، ٩٣٦/ب من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن للمالك في المال الشائع أن يبيع ملكه محددًا مفرزًا ويقع البيع صحيحًا وإن كانت حالة التحديد هذه تظل معلقة على نتيجة القسمة أو إجازة الشركاء في الشيوخ، فإذا صدر البيع مفرزًا لأجنبي فإن هذا الإفراز الذي تحدد به محل البيع لا يحاج به سائر الشركاء في الشيوخ ولا ينفذ في حقهم طالما لم تتم القسمة قضاء أو رضاء مما يعتبر معه هذا التصرف بالنسبة لهم في حكم التصرف في قدر شائع، وينبني على ذلك أن يثبت لهم حق الأخذ بالشفعة في هذا البيع وفقا لصريح نص المادة ٩٣٦/ب من القانون المدني التي وردت عبارته مطلقة في قيام الحق في الشفعة للشريك على الشيوخ، وعلى ذلك فإنه يستوي في ثبوت هذا الحق أن يكون الشئ المبيع

حصّة شائعة أم قدرا مفرزا في العقار الشائع إذ المناط فيه هو قيام حالة الشيوع في العقار الذي به قدر منه دون اعتداد بما إذا كان هذا القدر مفرزا أو شائعا، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر في قضائه فإن النعي عليه بهذا السبب يكون في غير محله .

(الطعن ٢٥٨٨ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩١/٥/٢٣)

نص المادتين ٨٢٦، ٩٣٦ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يدل على أن للمالك على الشيوع أن يبيع ملكه محمدا مفرزا ويقع البيع صحيحا وإن كانت حالة التحديد هذه تظل معلقة على نتيجة القسمة أو إجازة الشركاء في الشيوع، ومتى كان البيع صحيحا وصدر لأجنبي وكان الإفراز الذي تحدد به محل البيع لا يحاج به سائر الشركاء في الشيوع طالما لم تتم القسمة قضاء أو رضاء مما يعتبر معه هذا التصرف بالنسبة لهم في حكم التصرف في قدر شائع وبالتالي يثبت لهم حق الأخذ بالشفعة في ذلك البيع - لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن العقار الذي يقع فيه المقدار المبيع لم تتم قسمته قضاء أو رضاء فإنه يستوي بالنسبة للمطعون ضدّهما الأولين أن يكون - المبيع شائعا أو مفرزا إذ يثبت لهما حق أخذه بالشفعة في الحالين - ومن ثم يكون هذا النعي في غير محله .

(الطعن ٢٥٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٥/١١/١٤)

لما كان بيع الشريك المشتاع لجزء مفرز من المال الشائع دون موافقة باقي الشركاء لا تنتهي به حالة الشيوع وكان النص في المادة ٩٣٦ من القانون المدني على أن " يثبت الحق في الشفعة ... للشريك في الشيوع إذا بيع شئ من العقار الشائع إلى أجنبي " يدل على أن للشريك المشتاع في العقار أن يشفع في البيع الذي يصدر من شريك آخر لأجنبي وإذ لم يقصر المشرع حق الشفعة في هذه الحالة على بيع الحصّة الشائعة بل أطلق ذلك الحق على بيع أي شئ من

المال الشائع فإن للشريك المشتاع في العقار أن يشفع في هذا البيع الصادر من شريك آخر سواء كان المبيع جزءا مفرزا أو حصة شائعة .

(الطعن ٢٣٩٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/٣/٢٠)

النص في المادة ١/٨٢٦ من القانون المدني على أن " ١ - كل شريك في الشيوخ يملك حصته ملكا تاما ، وله أن يتصرف فيها وأن يستولى على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحقه الضرر بحقوق سائر الشركاء . ٢ - وإذا كان التصرف منصبا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف ، انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف في الجزء الذي آل إلى المتصرف بطريق القسمة ، وللمتصرف إليه ، إذا كان يجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف بها مفرزة الحق في إبطال التصرف " . يدل على أنه يشترط لإعمال الحلول العيني وفقا لهذا النص أن تجري قسمة بين الشركاء للمال الشائع يكون من شأنها أن تؤدي على إفراز نصيب معين للشريك البائع يوازي حصته في الشيوخ بحيث يستأثر وحده بكل سلطات الملكية الخالصة على هذا الجزء وأن لا يقع المبيع في الجزء المفرز الذي اختص به البائع بما مؤداه أنه لا مجال لإعمال الحلول العيني إلا إذا أصاب المتصرف بالبيع حصة مفرزة من المال الشائع ، فإن أسفرت القسمة بين الشركاء عن اختصاص كل مجموعة منهم بقدر مفرز من المال الشائع مع بقاء الشريك البائع مالكا لحصة شائعة فإنه يتمتع في هذه الحالة إعمال الحلول العيني طالما أن نصيب البائع بقي شائعا لم يتم إفرازه - لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بصحة ونفاذ عقد البيع عن مساحة ٤ ف شائعة في ١٠ ف التي اختص بها الشهير ب ووالدته وشقيقتاه وأقام قضاءه هذا على أن حق المطعون عليه الأول قد انتقل بقوة القانون إعمالا للفقرة الثانية من المادة ٨٢٦ سالفه البيان إلى الحصة الشائعة التي يمتلكها البائع له ضمن المساحة التي اختص بها ومن معه في حين أنه لا مجال لإعمال الحلول العيني طالما بقيت حصة البائع شائعة ولم تسفر القسمة عن اختصاصه بقدر مفرز فإنه يكون قد قضى في الدعوى على خلاف سند

المشتري وبالمخالفة لإرادة المتعاقدين وأعمل الحلول العيني على خلاف مقتضى القانون وهو ما يعيبه ويوجب نقضه .

(الطعن ٢٧٦ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٢/٥/١٩٩١)

بيع الشريك المشتاع لجزء مفرز من العقار الشائع قبل إجراء القسمة لا يجيز للمشتري طلب تثبيت ملكيته لما اشتراه ولو كان عقده مسجلا، فيظل معلقا على نتيجة القسمة إذ أن استقرار التصرف على ذات المحل رهين بوقوعه - بعد القسمة - في نصيب البائع له فإذا وقع في غير نصيبه ورد التصرف على ما آل للمتصرف نتيجة القسمة .

(الطعن ١٣٧٠ لسنة ٥٠ ق جلة ٢٥/٣/١٩٨٤ س ٣٥ ص ٨٠٣)

بيع الشريك في العقار الشائع قدرا مفرزا قبل إجراء القسمة بين الشركاء لا يجعل المشتري - بالتطبيق للفقرة الثانية من المادة ٨٢٦ من القانون المدني - شريكا في العقار الشائع ولا يكون له أي حق من حقوق الشركاء ولا يلزم تمثيله في القسمة حتى لو سجل عقده قبل القسمة .

(الطعن ١٣٧٠ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٥/١١/١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٨٩٤)

النص في الفقرة الثانية من المادة ٨٢٦ من القانون المدني على أنه " إذا كان التصرف منصب على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف على الجزء الذي آل إلى المتصرف بطريق القسمة " . يدل على أن بيع الشريك المشتاع لجزء مفرز من العقار الشائع قبل إجراء القسمة بين الشركاء لا يجيز للمشتري طلب تثبيت ملكيته لما اشتراه مفرزا قبل إجراء القسمة ووقوع المبيع في نصيب البائع له ولو كان عقده مسجلا .

(الطعن ٢١٢٣ لسنة ٣١ ق جلسة ٢٥/١١/١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٨٩٤)

يدل نص المادتين ٨٢٦، ٩٣٦ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن للمالك على الشيوع أن يبيع ملكه محمدا مفرزا ويقع البيع صحيحا، وإن كانت حالة التحديد هذه تظل معلقة على

نتيجة القسمة أو إجازة الشركاء في الشيوخ، ومتى كان هذا البيع صحيحا وصدر لأجنبي وكان الإفراز الذي تحدد به محل البيع لا يحاج به سائر الشركاء في الشيوخ طالما لم تتم القسمة قضاء أو رضاء، مما يعتبر معه هذا التصرف بالنسبة لهم في حكم التصرف في قدر شائع، وبالتالي يثبت لهم حق الأخذ بالشفعة في ذلك البيع .

(الطعن ١١٣٩ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/١/٢٤ س ٣٦ ص ١٣٦)

النص في الفقرة الثانية من المادة ٨٢٦ من القانون المدني على أن " إذا كان التصرف منصبا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى المتصرف بطريق القسمة " يدل على أن بيع الشريك المشتاع لجزء مفرز من العقار الشائع قبل إجراء القسمة بين الشركاء لا يجيز للمشتري طلب تثبيت ملكيته لما اشتراه مفرزا قبل إجراء القسمة ووقوع المبيع في نصيب البائع له ولو كان عقده مسجلا .

(الطعن ٢٣٨٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٤ س ٣٣ ص ٨٧٥)

من المقرر في قضاء هذه المحكمة - أنه ليس ثمة ما يمنع البائع وإن كان مالكا على الشيوخ أن يبيع قدرا مفرزا من نصيبه، فهو وإن كان لا ينفذ في حق باقي الشركاء بل يظل معلقا على نتيجة القسمة، إلا أنه يعتبر صحيحا وناظدا في حق الشريك البائع ومنتجا لآثاره القانونية على نفس المحل المفرز المتصرف فيه قبل القسمة وإذ كانت الطاعنة الشريكة البائعة لحصه مفرزة إلى المشتري المطعون عليه لم تدع وقوع قسمة قبل البيع، فإنه لا يحق لها طلب إبطال البيع الصادر منها، ويحق للمشتري طلب الحكم بصحة ونفاذ هذا البيع قبلها حتى يتسنى له تسجيل عقد شرائه ومن ثم يستطيع أن يحاج به الطاعنة البائعة له في فترة ما قبل القسمة حتى يتمتع عليها التصرف في هذا القدر إلى الغير .

(الطعن ١٤٤٨ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/٣/١٠ س ٣٢ ص ٧٧٩)

ليس ثمة ما يمنع البائع وإن كان مالكا على الشيوع أن يبيع ملكه محمدا مفرزا وأن حالة التحديد هذه وإن ظلت موقوفة أو معلقة على نتيجة القسمة أو إجازة الشريك على الشيوع إلا أن هذا كله لا يبطل عقد البيع . وتسجيل المشتري لعقده تنتقل الملكية إليه ويصبح شريكا لباقي الشركاء تجب مخاصمته في دعوى القسمة إن لم يجز هؤلاء الباقيون من الشركاء عقده . وعلى ذلك فإنه ليس للمستحق - سواء أكان شريكا على الشيوع أو متلقيا ملكه من شريك على الشيوع - أن يدعي الاستحقاق في المبيع إلا بعد القسمة ووقوع المبيع في نصيبه هو لا في نصيب البائع لذلك المشتري . وهذا الذي استقر عليه قضاء هذه المحكمة في ظل القانون المدني القديم هو ما أخذ به القانون المدني الحالي في المادة ٨٢٦ منه .

(الطعن ٣٦١ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/٦/٢٨ س ٧ ص ٦٠)

لا يجوز لمدعي الاستحقاق الذي تلقى الحق عن شريك أو وارث بأن يتحدى ببطان بيع نصيب القاصر في المال الشائع إذ تم بأقل من الثمن المحدد بقرار المحكمة الحسبية، إذ أن هذا البطلان نسبي شرع لمصلحة القاصر وحده دون الغير .

(الطعن ٣٦١ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/٦/٢٨ س ٧ ص ٧٦٠)

مؤدى المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري أنه بمجرد حصول القسمة وقبل تسجيلها يعتبر المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه دون غيره من أجزاء العقار المقسم، وأنه لا يحتج بهذه الملكية المفرزة على الغير إلا إذا سجلت القسمة .

(الطعن ٣٦٤ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٦٤/٤/٢ س ١٥ ص ٥٠٤)

الغير في حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري هو من تلقى حقا عينيا على العقار على أساس أنه ما زال مملوكا على الشيوع وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة . وأما من تلقى من أحد الشركاء حقا مفرزا فإنه لا يعتبر غيرا ولو سبق إلى تسجيل حقه قبل أن تسجل القسمة إذ أن حقه في الجزء المفرز الذي انصب عليه التصرف يتوقف مصيره على النتيجة التي تنتهي إليها القسمة وذلك لما هو مقرر بالمادة ٢/٨٢٦ من القانون المدني من أن التصرف إذا انصب على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي اختص به من المتصرف بموجب القسمة ، مما مفاده أن القسمة غير المسجلة يحتج بها على من اشترى جزءا مفرزا من أحد المتقاسمين ويترتب عليها في شأنه ما يترتب عليها في شأن المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه بموجب القسمة . ومن ثم فإنه لا يكون لمن اشترى جزءا مفرزا لم يقع في نصيب البائع له بموجب القسمة أن يطلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة إلى ذلك الجزء ذاته طالما أن القسمة وإن كانت لم تسجل تعتبر حجة عليه وترتب انتقال حقه من الجزء المفرز المعقود عليه إلى النصيب الذي اختص به البائع له بموجب تلك القسمة .

(الطعن ٣٦٤ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٦٤/٤/٢ س ١٥ ع ٢ ص ٥٠٤)

من حق الشريك على الشيوع أن يبيع جزءا مفرزا من المال الشائع قبل إجراء القسمة .

(الطعن ٢٨٦ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٧٢/٤/٢٩ س ٢٣ ص ٧٨١)

تصرف الشريك في مقدار شائع يزيد على حصته ، لا ينفذ في حق الشركاء الآخرين فيما يتعلق بالقدر الزائد على حصة الشريك المتصرف

ويحق لهم أن يرفعوا دعوى بتثبيت ملكيتهم وعدم نفاذ البيع فيما زاد على حصة الشريك البائع دون انتظار نتيجة القسمة .

(الطعن ٢١٤ لسنة ٤٠ ق جلسة ١١/١١/١٩٧٥ س ٢٦ ص ١٣٨٨)

من المقرر في قضاء محكمة النقض أن للمالك على الشيوع إذا وضع يده على جزء مفرز من العقار يوازي حصته، الحق في حماية وضعه وليس من حق أحد الشركاء أن ينتزع منه هذا القدر بل كل ما له أن يطلب قسمة العقار أو يرجع على وضع اليد بما يقابل الانتفاع .

(الطعن ٣٤١ لسنة ٣٩ ق جلسة ٣/١٢/١٩٧٤ س ٢٥ ص ١٣٢٤)

لما كان المقرر في قضاء هذه المحكمة عملاً بالمادة ٢/٨٢٦ من القانون المدني أنه إذا كان البيع الصادر من أحد المشتاعين قد انصب على جزء مفرز من العقار الشائع وتمت قسمته بعد ذلك بين الشركاء فإن القسمة تكون حجة على المشتري ولو لم يكن طرفاً فيها ويترتب عليها في حقه ما يترتب عليها في حق المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه ويتحدد بهذه القسمة مصير التصرف الصادر إليه فإذا وقع القدر المفرز المبيع له في نصيب الشريك البائع خلص له هذا القدر وإن لم يقع انتقل حقه من وقت التصرف على الجزء الذي آل إلى البائع بطريق القسمة، وخلص القدر المبيع لمن خصص في القسمة مطهراً من هذا التصرف وبذلك يصبح استمرار المشتري في وضع يده على هذا القدر مجرداً من السند ويكون لمن اختص به الحق في استلامه من تحت يد المشتري، كما يحق ذلك ممن اختص به ولو لم يسجل عقده .

(الطعن ٦٨٦ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٣/١٢/٨١ س ٣٢ ص ٢٢٧٧)

ليس ثمة ما يمنع البائع وإن كان مالكا على الشيوع أن يبيع ملكه محمداً مفرزاً، وحالة التحديد هذه وإن ظلت موقوفة أو معلقة على نتيجة القسمة أو إجازة الشريك على الشيوع إلا أن ذلك كله لا يبطل عقد البيع .

(طعن ٤٧ لسنة ١٩ ق جلسة ١٢/٧/١٩٥٠)

جرى قضاء هذه المحكمة على أن للشريك على الشيوع في التركة أن يبيع حصته محددة، ولا يستطيع أحد الشركاء الاعتراض على هذا البيع والادعاء بأنه يستحق المبيع ما دام أن التركة لم تقسم قسمة إفراد .

(طعن ١١١ لسنة ٢٢ ق جلسة ٦/٣٠/١٩٥٥)

لا يجوز الحكم للمشتري بصحة ونفاذ البيع عن قدر مفرز إذا كان المبيع شائعا ما لم يثبت حصول قسمة نافذة ووقوع القدر المبيع في نصيب البائع له بمقتضى هذه القسمة ذلك أن البائع له لم يكن يملك وضع يده مفرزاً على حصته قبل حصول القسمة إلا برضاء باقي الشركاء جميعا ولا يمكن أن يكون للمشتري حقوق أكثر مما كان لسلفه ولأن القضاء بالتسليم في هذه الحالة يترتب على إفراد جزء من المال الشائع بغير الطريق الذي رسمه القانون .

(الطعن ٤٩٤ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٢/٢/١٩٦٥ س ١٦ ص ١١٧٢)

ليس ثمة ما يمنع البائع وإن كان مالكا على الشيوع أن يبيع ملكه محمدا مفرزا وأن حالة التحديد هذه وإن ظلت موقوفة أو معلقة على نتيجة القسمة أو إجازة الشريك على الشيوع إلا أن هذا كله لا يبطل عقد البيع . وتسجيل المشتري لعقده تنتقل الملكية إليه ويصبح شريكا لباقي الشركاء تجب مخاصمته في دعوى القسمة إن لم يجز هؤلاء الباقيون من الشركاء عقده . وعلى ذلك فإنه ليس للمستحق - سواء أكان شريكا على الشيوع أو متلقيا ملكه من شريك على الشيوع - أن يدعي الاستحقاق في المبيع إلا بعد القسمة ووقوع المبيع في نصيبه هو لا في نصيب البائع لذلك المشتري . وهذا الذي استقر عليه قضاء محكمة النقض في ظل القانون المدني القديم هو ما أخذ به القانون المدني الحالي في المادة ٨٢٦ منه .

(الطعن رقم ٣٦١ سنة ٢٢ ق جلسة ٦/٢٨/١٩٥٦ س ٧ ص ٧٦٠)

الغير في حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري هو من تلقى حقا عينيا على العقار على أساس أنه ما زال مملوكا على الشيوع وقام

بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة . وأما من تلقى من أحد الشركاء حقا مفرزا فإنه لا يعتبر غيرا ولو سبق إلى تسجيل حقه قبل تسجيل القسمة إذ أن حقه في الجزء المفرز الذي انصب عليه التصرف يتوقف مصيره على النتيجة التي تنتهي إليها القسمة وذلك لما هو مقرر بالمادة ٢/٨٢٦ من القانون المدني من أن التصرف إذا انصب على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف على الجزء الذي اختص به المتصرف بموجب القسمة، مما مفاده أن القسمة غير المسجلة يحتج بها على من اشترى جزءا مفرزا من أحد المتقاسمين ويترتب عليها في شأنه ما يترتب عليه في شأن المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوخ واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه بموجب القسمة ومن ثم فإنه لا يكون لمن اشترى جزءا مفرزا لم يقع في نصيب البائع له بموجب القسمة أن يطلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة إلى ذلك الجزء ذاته طالما أن القسمة وإن كانت لم تسجل تعتبر حجة عليه وترتب انتقال حقه من الجزء المفرز المعقود عليه إلى النصيب الذي اختص به البائع بموجب تلك القسمة .

(الطعن ٣٦٤ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٦٤/٤/٢ س ١٥ ص ٥٠٣)

الثابت في الدعوى أن تصرف المطعون عليه الثاني للطاعنين بالبيع قد انصب على حصة شائعة في قطعة معينة داخلية في مجموع المال الشائع ولا يغير من كون التصرف على هذه الصورة منصبا على حصة شائعة أن تتعدد الجهات التي تقع فيها الأعيان المملوكة للبائع وشركائه على الشيوخ فلا يكون هناك محل لبث البحث الأثر الذي يترتب على حق المشتري في الحلول العيني عملا بالمادة ٢/٨٢٦ من القانون المدني لأن مجال هذا البحث أن يصيب التصرف بالبيع حصته مفرزة في المال الشائع وهو ما ليس شأن التصرف موضوع النزاع والذي أصاب - وعلى ما سلف بيانه - حصة شائعة فيه .

(الطعن ٣٦٧ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٨١/١/٢٧ س ٣٢ ص ٣٤٩)

من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا كان البيع منصبا على جزء مفرز من العقار الشائع وكان سابقا على إجراء القسمة بين الشركاء، فإن المشتري في هذه الحالة لا يعتبر بالتطبيق للفقرة الثانية من المادة ٨٢٦ من القانون المدني - حتى ولو سجل عقده قبل تسجيل القسمة - شريكا في العقار الشائع ولا يكون له أي حق من حقوق الشركاء وبالتالي لا يلزم تمثيله في القسمة، ومتى تمت هذه القسمة بين الشركاء، فإنها تكون حجة عليه ولو لم يكن طرفا فيها، ويترتب عليها في حقه ما يترتب عليها في حق المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه ويتحدد بهذه القسمة مصير التصرف الصادر إليه، فإذا وقع القدر المبيع المفرز في نصيب الشريك البائع خلص له هذا القدر، وإن لم يقع انتقل حقه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى البائع بطريق القسمة.

(الطعن ١٤٠٩ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨١/١/٢٠ س ٣٢ ص ٢٣٥)

من المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن للشريك على الشيوع أن يبيع جزءا مفرزا من المال الشائع قبل إجراء القسمة فقد نصت المادة ٨٢٦ فقرة ثانية من القانون المدني على أنه " إذا كان التصرف منصبا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف في انتقال حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى المتصرف بطريق القسمة " ومتى تقرر ذلك فإن الطاعن يكون قد اشترى من المطعون عليه الجزء المفرز الذي يبيعه أو ما يحل محله مما يقع في نصيب المطعون عليه عند القسمة، فإن وقع الجزء المفرز عند القسمة في نصيب المطعون عليه خلص للطاعن، وإن لم يقع انتقال حق الطاعن بحكم الحلول العيني من الجزء المفرز المبيع إلى الجزء المفرز الذي يؤول إلى المطعون عليه بطريق القسمة ومن ثم كان للوالد أن يبيع لابنه مفرزا أو شائعا وأن يبيع ابنه بدوره إلى الطاعن مثل

ذلك، ومن ثم فإن النعي على الحكم المطعون فيه - بأن البائع لا يملك الحصة المبيعة مفرزة - يكون على غير أساس .

(الطعن ٩١٠ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/٣/٢٥ س ٣١ ص ٨٨٨)

لما كان بيع الشريك المشتاع لجزء مفرز من المال الشائع دون موافقة باقي الشركاء لا تنتهي به حالة الشيوخ وكان النص في المادة ٩٣٦ من القانون المدني على أن " يثبت الحق في الشفعة ب- للشريك في الشيوخ إذا بيع شئ من العقار الشائع إلى أجنبي " يدل على أن للشريك المشتاع في العقار أن يشفع في البيع الذي يصدر من شريك آخر لأجنبي وإذ لم يقصر المشرع حق الشفعة في هذه الحالة على بيع الحصة الشائعة بل أطل ذلك على بيع أي شئ من المال الشائع فإن للشريك المشتاع في العقار أن يشفع في هذا البيع الصادر من شريك آخر سواء كان المبيع جزءا مفرزا أو حصة شائعة .

(الطعن ٢٢٩٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/٣/٢٠)

الغير في حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري هو من تلقى منها عينيا على العقار على أساس انه ما زال مملوكا على الشيوخ وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة أما من تلقى من أحد الشركاء حقا مفرزا فإنه لا يعتبر غيرا ولو سبق إلى تسجيل حقه قبل أن تسجل القسمة إذ أن حقه في الجزء المفرز الذي انصب عليه التصرف يتوقف مصيره على النتيجة التي تنتهي إليها القسمة مما مفاده أن القسمة غير المسجلة يحتج بها على من اشترى جزءا مفرزا من أحد المتقاسمين ويترتب عليها في شأنه ما يترتب عليها في شأن المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوخ واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه بموجب القسمة .

(الطعن ١٨٦٩ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٨٩/١١/٣٠)

الغير في حكم المادة العاشرة سألقة الذكر هو من تلقى حقا عينيا على العقار الشائع على أساس أنه ما زال مملوكا على الشيوخ وقام بشهر هذا

الحق وفقا للقانون قبل صدور حكم القسمة أو قبل شهر الحكم الصادر فيها وعلى ذلك فإن من اشترى من أحد الشركاء نصيبه أو بعضه شائعا فإنه يعتبر غيرا وبالتالي فلا يحتج عليه بهذه القسمة ويصبح في هذه الحالة بمقتضى عقد شرائه شريكا في العقار الشائع بقدر الحصة التي اشتراها ويضحى هو دون الشريك البائع له صاحب الشأن في القسمة التي تجري بخصوص هذا العقار اتفاقا أو قضاء، فإذا تجاهله شركاؤه وأجروا القسمة مع الشريك الذي باع له نصيبه فلا يجوز الاحتجاج عليه بها، كما أن له حتى ولو كان قد اشترى بعد قسمة أجزاها الشركاء فيما بينهم إما يطلب إجراء قسمة جديدة إذا لم يرتض القسمة التي تمت .

(الطعن ٩٨٣ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٣/٥/١٩٩٠)

(نقض جلسة ٢٨/٤/١٩٨١ س ٣٢ ص ١٣٠٤)

تسجيل البيع الصادر من جميع الشركاء المشتاعين لجزء مفرز من العقار الشائع يترتب عليه نقل ملكية الجزء المبيع مفرزا إلى المشتري ولا يتوقف على إبرام عقد آخر بقسمة العقار أو بإفراز العقار المبيع .

(الطعنان ٥١٢ ن ٥٣١ لسنة ٥٣ ق جلسة ٣٠/٦/١٩٨٧)

للمالك على الشيوع أن يبيع ملكه محمدا مفرزا ويقع البيع صحيحا - وإن كانت حالة التحديد هذه تظل معلقة على نتيجة القسمة أو إجازة الشركاء في الشيوع ومتى كان هذا البيع صحيحا وصدر لأجنبي وكان الإفراز الذي تحدد به محل البيع لا يحاج به سائر الشركاء في الشيوع طالما لم تتم القسمة قضاء أو رضاء مما يعتبر معه هذا التصرف بالنسبة لهم في حكم التصرف في قدر شائع، فإنه ينبغي على هذا أن يثبت لهم حق الشفعة في ذلك البيع وفقا لصريح نص المادة ٩٣٦ سالفه البيان، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن البيع المشفوع فيه ورد على حصة شائعة وهو ما يتحد في نتيجته - حسبما سلف البيان - مع ما يدعيه الطاعن

من أنه ورد على قدر مفرز، وأن النعي على الحكم المطعون فيه بما ورد بهذا السبب يكون على غير أساس .

(الطعن ١٧٥ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٠)

" بيع الحصة الشائعة لا يعد بيعا لمكان في مفهوم نصوص قوانين إيجار الأماكن " . الأماكن وأجزاء الأماكن التي استهدف المشرع إسباغ الحماية القانونية عليها بموجب تشريعات الأماكن الاستثنائية . المقصود بها . كل حيز مغلق بحيث يكون حرزا . بيع الحصة الشائعة . عدم اعتباره بيعا لمكان في مفهوم نصوص قوانين إيجار الأماكن . علة ذلك . مؤداه . بيع الحصة الشائعة في عقار مبني وإن كان تاليا . لا يلحقه البطلان المنصوص عليه في المادة ٨٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن ١٨٥١ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٣/١١/٢٥)

بيع الشريك المشتاع لجزء مفرز من العقار الشائع . لا يجيز للمشتري طلب تثبيت ملكيته لهذا البيع قبل إجراء القسمة وقوعه في نصيب البائع له ولو كان عقده مسجلا . م ٢/٨٢٦ مدني .

(الطعن ٣٨٣ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٠/٧/٢٥)

تصرف المالك على الشيوع في حصة شائعة . أثره . نفاذ التصرف في حق شركائه وحلول المتصرف له محل الشريك المتصرف . م ١/٨٢٦ مدني .

(الطعن ٣٤٦٩ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/١١/٢١)

المالك على الشيوع الحائز للعقار . حقه في تأجير جزء منه لأحد الشركاء المشتاعين أو الغير . المستأجر منه حائز عرضي لحسابه . مؤداه . بقاء العين المؤجرة في حيازته . التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الإجارة . م ٥٩ مدني .

(الطعن ١٦٠ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٧)