

## موسوعة الدفوع المدنية

دفوع دعوى تسليم المال المبيع  
ودفوع الحيابة المدنية

obeikandi.com

## الدفع بحصول التسليم قانوناً

للتسليم كالتزام على عاتق البائع عنصرين:

العنصر الأول.. العنصر الثاني

وضع الشيء المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يستطيع حيازته والانتفاع به دون عائق أن يعلم البائع المشتري بأنه قد وضع المبيع تحت تصرفه

العنصر الأول ٠٠٠

وضع الشيء المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يستطيع حيازته والانتفاع به دون عائق.

لا يستلزم ذلك أن تنتقل الحيازة المادية فعلاً إلى المشتري، وإنما يكفي أن يوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته مادياً وأن ينتفع به دون عائق، فإذا وجد عائق بين المشتري وبين انتفاعه بالمبيع فلا يتوافر العنصر الأول من العناصر المكونة للتسليم، سواء كان هذا العائق من جانب البائع نفسه، كان مستمر في زراعة الأرض المبيعة أو من جانب شخص من الغير يدعي على المبيع حقاً ويعترض على تسليمه.

العنصر الثاني ٠٠٠

أن يعلم البائع المشتري بأنه قد وضع المبيع تحت تصرفه.

فيشترط أن يعلم البائع المشتري بأنه قد وضع المبيع تحت تصرفه. فلا يكفي لتوافر هذا العنصر مجرد علم المشتري بأن المبيع قد وضع تحت تصرفه، وإنما يجب على البائع أن يعلمه بذلك منعا لكل ليس حول حقيقة علم المشتري بوضع المبيع تحت تصرفه. ولا يشترط في هذا الإعلام شكل خاص، فيمكن أن يتم في صورة إنذار رسمي أو في صورة خطاب موصى عليه بعلم الوصول، ويمكن أن يتم مشافهة المهم أن يتحقق.

## المقصود بمحل التسليم

يقصد بمحل التسليم. الشيء المباع الذي ورد عليه عقد البيع وكان محلا له، وكما يكون محل التسليم عقارا يكون كذلك منقولا، والمشكلة تكمن أن التزام البائع بتسليم المبيع مقيد بعده قيود تتعلق بحالة الشيء المبيع ومقدار الشيء المبيع وملحقات الشيء المبيع على النحو التالي:

### القيد الأول ٠٠٠ حالة الشيء المبيع

القاعدة العامة في حالة تسليم المبيع وجود اتفاق علي استلام المبيع بحالة معينة فتتص المادة ٤٣١ مدني: يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع.

يلتزم البائع أن يسلم المبيع إلى المشتري على الحالة التي اتفق عليها في العقد، فإذا نص في العقد على وجوب تسليم المبيع بحالة جيدة التزم البائع بذلك، بحيث يقع عليه إجراء الإصلاحات اللازمة لجعل المبيع على الحالة المتفق عليها.

عدم وجود اتفاق علي استلام المبيع بحالة معينة

إذا لم يوجد اتفاق علي تسليم المبيع بحالة معينة فان البائع يلتزم بتسليم المبيع إلى المشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع، وفي هذه الحالة يجب أن نفرق بين حالتين:

### الحالة الأولى.. الحالة الثانية

إذا كان محل عقد البيع شيء معين بالذات (قيمي) إذا كان محل عقد البيع شيء معين بالنوع (المثليات)

× إذا كان الشيء المبيع قيماً: إذا كان الشيء المبيع قيماً وجب تسليمه حسب أوصافه الأساسية المتفق عليها والتي تميزه عن غيره ولعل ذلك يرجع إلى ما يجري عليه العمل من قيام المشتري بمعاينة المبيع وقت البيع، ومن ثم فان رضاه بشرائه ينصب على الحالة التي كان عليها في هذا

الوقت، والبائع يلزم بتزويد المشتري بالبيانات اللازمة للكشف عن حالة الشيء وقت البيع، كان يعين له حدود العين المبيعة وما عليها من حقوق وتكاليف ومشمولات العين ودرجة جودتها، وهذه هي الحالة التي يلتزم البائع أن يسلم بها المبيع إلى المشتري.

إذا كان المبيع مثليا: إذا كان المبيع مثليا فالحالة التي يجب عليه تسليم المبيع يعينها الاتفاق الخاص أن وجد، فإذا لم يوجد اتفاق خاص عينها العرف أو أية ظروف أخرى ملائمة، فإذا لم يوجد عرف ولا ظروف أخرى ملائمة، وجب تسليم المبيع من صنف متوسط لا من صنف جيد حتى لا يغبن البائع ولا من صنف رديء حتى لا يغبن المشتري.

تنص المادة ٣١ من القانون المدني: ويكفي أن يكون المحل معيناً بنوعه فقط إذا تضمن العقد ما يستطاع به تعيين مقداره وإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة الشيء، من حيث جودته ولم يمكن استخلاص ذلك من العرف أو من أي طرف آخر، التزم المدين بان يسلم شيئاً من صنف متوسط.

القيد الثاني ٠٠٠ مقدار الشيء المبيع

تنص المادة ٤٣٣ من القانون المدني:

١- إذا عين في العقد مقدار المبيع كان البائع مسؤولاً عن نقص هذا القدر بحسب ما يقضي به العرف ما لم يتفق على غير ذلك، على أنه لا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص في المبيع إلا إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث أو أنه كان يعلمه لما أتم العقد.

أما إذا تبين أن القدر الذي يشتمل عليه المبيع يزيد على ما ذكر في العقد وكان الثمن مقدار بحساب الوحدة، وجب على المشتري، إذا كان المبيع غير قابل للتبويض أن يكمل الثمن إلا إذا كانت الزيادة جسيمة، فيجوز له أن يطلب فسخ العقد وكل هذا ما لم يوجد اتفاق يخالفه.

تنص المادة ٤٣٤ من القانون المدني:

إذا وجد في المبيع عجز أو زيادة، فإن حق المشتري في طلب إنقاص الثمن أو في طلب فسخ العقد

وحق البائع فى طلب تكملة الثمن يسقط كل منهما بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع تسليمًا فعليًا.

فى بيان الأثر المترتب على نقص المبيع تلزم التفرقة بين حالتين:

#### الحالة الأولى الحالة الثانية

إذا كان الفرق طفيفًا وجري العرف على التسامح إذا كان الفارق غير طفيف أو لم يجرى العرف على التسامح فيه

المقرر أنه لا يعتد بالنقص أو الزيادة فى مقدار المبيع، إذا كان الفرق طفيفًا وجري العرف على التسامح فيه، فلا يترتب على وجود هذا الفرق أى اثر، أما إذا كان الفرق لم يجر العرف على التسامح فيه، فإن القانون يفرق بين حالتى لنقص والزيادة:

#### حالة نقص المبيع حالة زيادة المبيع

إذا تبين عند تسليم المبيع أنه ينقص عن المقدار المعين فى العقد، كان البائع مسئولًا عن هذا النقص، ويكون للمشتري الحق فى الرجوع على البائع بالتعويض بسبب هذا النقص، وقد يكون هذا التعويض إنقاصًا للثمن بنسبة ما نقص من مقدار المبيع، وقد يزيد عن ذلك إذا كان المشتري قد لحقه ضرر أكبر من مجرد حرمانه من القدر الناقص. إذا تبين وجود زيادة فى المبيع عن القدر المبين فى العقد، فقد فرق القانون بين ما إذا كان الثمن مقدار بحساب الوحدة أو مقدار جملة الوحدة. فإذا كان الثمن مقدار بحساب الوحدة، وكان المبيع قابلًا للتبويض، أى يمكن تجزئته دون تلف أو نقص فى منفعة كل جزء منه، تكون الزيادة للبائع، ولا يأخذ المشتري سوى القدر المتفق عليه، ولا يجبر البائع على ترك الزيادة للمشتري، كما ليس له أن يجبر المشتري على أخذها مقابل زيادة فى الثمن. أما إذا كان المبيع غير قابل للتبويض، فانه يجب على المشتري أن يكمل الثمن فإذا كانت الزيادة جسيمة فيجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد، وفى حالة ما إذا كان الثمن مقدار جملة واحدة، فسواء أكان المبيع قابلًا للتبويض أو غير قابل له، فليس للبائع الحق فى أن يطالب

المشتري بزيادة الثمن أو أن يطلب فسخ العقد، فبيان مقدار المبيع فى هذه الحالة لا علاقة له بتحديد الثمن بل بعد من قبيل الوصف الذي لا يقابله شيء من الثمن، ومن ثم يكون للمشتري أن يأخذ المبيع بالثمن المتفق عليه ولا يدفع شيئاً للبائع في مقابل الزيادة.

القيد الثالث ٠٠٠ ملحقات الشيء المبيع

ملحقات المبيع هي كل شيء اعد بصفة دائمة لاستعماله، بحيث لا يمكن بدونها الانتفاع بالمبيع الانتفاع الكامل المقصود من شرائه.

و تنص المادة ٤٣٣ مدني:

يشمل التسليم ملحقات الشيء المبيع وكل ما اعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشيء وذلك طبقاً لما تقتضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين.

التزام البائع بتسليم ملحقات الشيء المبيع لا يقتصر الالتزام بالتسليم على المبيع ذاته بل يشمل أيضاً ملحقاته، والأصل أن ملحقات المبيع تعين حسب قصد المتعاقدين

لا يقتصر الالتزام بالتسليم على المبيع ذاته بل يشمل أيضاً ملحقاته، والأصل أن ملحقات المبيع تعين حسب قصد المتعاقدين، فإذا تبين أنهما اتفقا صراحة أو ضمناً على إلحاق شيء بالمبيع، وجب على البائع تسليم هذا الشيء أياً كانت أهميته، فإذا لم يوجد اتفاق بين العاقدين على تعيين الملحقات، عينت الملحقات وفقاً لطبيعة الأشياء وعرف الجهة، ويقضي العرف بأنه إذا بيعت دابة للركوب دخل لجامها في بيعها، وإذا كان المبيع فرساً أصلية وجب على البائع تسليم وثيقة نسبها، وتقتضي طبيعة الأشياء بان يعتبر من ملحقاتها دون حاجة إلى ذكر في العقد ما يتوقف عليه الانتفاع المقصود منها، ففي بيع السيارة تدخل مفاتيحها، وفي بيع البقرة الحلوب يدخل ولدها الرضيع، كذلك تعتبر من ملحقات المبيع المستندات التي تثبت ملكية البائع له، ويلحق به أيضاً حقوق الارتفاق المقررة لصالحه على عقارات الغير، ويعتبر من ملحقات المبيع الأشياء المثبتة فيه ولا يمكن فصلها بدون تلف، ويدخل في ذلك الأفران المثبتة في المطابخ والمغاسل ( البنوار ) المثبتة في الحمامات وذلك إذا كان المبيع منزلاً، أما إذا كان المبيع أرضاً زراعية دخل في ملحقاته

المزروعات غير الناضجة، أما المزروعات الناضجة فلا يشملها المبيع، وأيضا فى الملحقات السواقى ومخازن الغلال وآلات الري المثبتة فى الأرض الزراعية، أما المنقولات التى يمكن فصلها عن المبيع دون تلف، فلا تدخل فى ملحقاته المبيع كالمرايا والثريات المعلقة.

وقد قضى فى بيان ماهية ملحقات الشيء المبيع:

أقام المطعون ضده الأول الدعوى رقم ٦٥٢٢ لسنة ١٩٨٢ مدنى الجيزة على الطاعن والمطعون ضده الثانى طالبا الحكم بصحة ونفاذ محضر التسليم المؤرخ ٨ يوليو سنة ١٩٨١ والمتضمن استلامه الشقة رقم ٧ بالدور السادس بسارة الأوقاف المبينة بالصحيفة وكف منازعتها له فى ذلك، وقال بيانا لدعواه أن هيئة الأوقاف التى يمثلها المطعون ضده الثانى أعلنت عن بيع وحدات العمارة المذكورة وتقدم بطلب برغبته فى الحصول على إحدى هذه الوحدات وبعد إجراء القرعة اختص بالشقة رقم ٧ بالدور السادس بتاريخ ١٤ من يونيو سنة ١٩٨١ تقدم بطلب تسليم الشقة المخصصة له فمكّنه المهندس المشرف على التنفيذ منها وحرر محضرا بالتسليم مؤرخا ٨ من يوليو سنة ١٩٨١ ثم أبرم العقد الخاص بها بتاريخ ٢١ من نوفمبر سنة ١٩٨١ وأقام بالشقة المذكورة هو وأسرته لكن الطاعن يتعرض له على سند من أن التسليم تم بطريق الخطأ وأن هذه الشقة هى فى الحقيقة رقم ٨ والتى اختص بها بموجب عقد التملك المبرم بينه وبين المطعون ضده الثانى بتاريخ ٢١ نوفمبر سنة ١٩٨١ وأثام عليه الدعوى رقم ١٢٤٠ سنة ١٩٨٢ مستعجل الجيزة بطلب طرده منها باعتباره غاصبا وحكم للطاعن بطلباته وتأييد هذا الحكم فى الاستئناف رقم ٦٧٩ سنة ١٩٨٢ مستأنف مستعجل الجيزة، وإذ كانت الشقة التى وضع يده عليها هى المخصصة له والمقصودة برقم ٧ التى تعاقد عليها فقد أقام الدعوى ليحكم له بطلباته دفعت هيئة الأوقاف بعدم قبول الدعوى لأن التسليم مؤقت ولم يعتمد من رئيس مجلس الإدارة وأن المطعون ضده الأول تسلم الشقة محل النزاع بطريق الخطأ إذ أنها المقصودة برقم ٨ والمخصصة للطاعن، وبتاريخ ٢١ من مايو سنة ١٩٨٢ قضت المحكمة بصحة ونفاذ محضر التسليم. استأنف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم ٤٤٨٢ لسنة ١٠٠ ق طالبا إلغاءه والقضاء أصليا بعدم اختصاص محكمة أول درجة ينظر الدعوى وبإحالتها إلى قاض التنفيذ بمحكمة الدقى واحتياطيا برفض الدعوى،

كما استئنأه أمام ذات المحكمة المطعون ضده الثاني بالاستئناف الثاني إلى الأول وندبت خبيراً في الدعوى وبعد أن أودع تقريره حكمت بتاريخ ١٧ من مارس سنة ١٩٨٧ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض.

قضت محكمة النقض بأنه: وحيث أن مما ينعاه الطاعن في سببي الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق والقصور في التسبب، وفي بيان ذلك يقول أنه تمسك أمام محكمة الموضوع بأن العبرة في تعيين العين المبيعة التي اتجهت إليها إرادة البائع والمشتري في كل من عقدي البيع الصادرين إلى الطاعن والمطعون ضده الأول تكون بالوصف والترقيم الذين على أساسها التوزيع عن طريق القرعة التخصيصي في تحرير عقود البيع وليست بالرقم الذي أعطي لتلك العين وقت التسليم في تاريخ لاحق وان الشقة محل النزاع وفقاً لترقيم المذكور هي المقصودة برقم ٨ والتي اختص بها وليست رقم ٧ التي اختص بها المطعون ضده الأول مستدلاً على ذلك بإقرار الهيئة المطعون ضدها الثانية البائعة له الذي أفصحت عنه مذكرة مدير عام الإسكان بها المؤرخة ١٥/٢/١٩٨٢ ومذكرة مستشارها القانوني المؤرخة ٢٨/٢/١٩٨٢ وكتابا الهيئة المؤرخان ٢٤/١١/١٩٨١، ٢٩/١١/١٩٨١ وبالرسم الهندسي المودع تحت رقم ٩ من حافظة المستندات المقدمة من الهيئة المطعون ضدها الثانية البائعة إلى محكمة الاستئناف والمبين بها أسماء الملاك حسب الأرقام التي تمت القرعة وفقاً لها، كما تمسك بدلالة ما ثبت بالمعينة التي أجزاها الخبير المنتدب من أن جميع الشقق في جميع الأدوار سواء التي تعلو شقة النزاع أو تقع تحتها تحمل رقم ٨ وسلمت إلى من اختصوا بها من ذلك شقة الأستاذ ٠٠٠ التي تقع بالدور الرابع أسفل شقة النزاع فهي تحمل رقم ٨ وقد تم تسليمها بتاريخ ١٠/١٢/١٩٨٠ منذ سبعة أشهر سابقة على تسليم العين إلى المطعون ضده الأول، وبما جاء بكتاب الشركة العامة للإنشاءات وهي الشركة التي كان منوط بها التنفيذ ” وتسليم والمؤرخ ١٨/١١/١٩٨١ من أن الشقة التي تسلمها المطعون ضده الأول هي المقصودة بالشقة رقم ٨ التي اختص بها الطاعن غير أن الحكم المطعون فيه انتهى إلى تأييد الحكم الابتدائي القاضي بصحة ونفاذ محضر التسليم المؤرخ ٨/٧/١٩٩١ والمتضمن استلام المطعون ضده الأول للشقة محل النزاع على سند من أن تغييراً طرأ على ترقيم شقق العمارة التي

بها هذه الشقة بعد استلام المطعون ضده الأول لها بموجب المحضر السالف الذكر. وأنه وفقاً للترقيم الذي تم التسليم على أساسه كانت هذه الشقة تحمل رقم ٧ المختصة للمطعون ضده الأول، وأطرح دفاع الطاعن في هذا الشأن ولم يقسطله حقه من البحث في حين أن وقوع خطأ مادي في تسليم المبيع يجيز للبائع أن يطلب تصحيح ما وقع فيه من خطأ باسترداد العين التي وقع عليها التسليم الخاطئ والوفاء بتسليم العين محل التعاقد، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد جاء معيباً مما يستوجب نقضه.

حيث أن هذا النعي في محله ذلك بأن النص في المادة ٤٣٠ من القانون المدني على أن " يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع يدل على أن محل التزام البائع بتسليم العين المباعة إلى المشتري يتحدد بالمبيع المتفق عليه في عقد البيع وهو في الشيء المعين بالذات يكون بحسب أوصافه الأساسية المتفق عليها والتي تميزه عن غيره، كما أن وقوع خطأ مادي في التسليم فيما يتعلق بماهية البيع لا يمنع البائع من طلب تصحيحه وفقاً لما تقضي به المادة ١٢٢ من القانون المدني. لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الاستئناف بأن الشقة التي تسلمها المطعون ضده الأول بموجب المحضر المؤرخ ٨ من يوليو سنة ١٩٨١ والمطلوب القضاء بصحته ونفاذه هي المقصودة برقم ٨ التي تعاقد الأول على شرائها وليست رقم ٧ التي اختص بها المطعون ضده الأول عليها طبقاً للرسم الهندسي الذي أجريت وفقاً له عملية القرعة والتعاقد ومستدلاً على ذلك بإقرار الهيئة البائعة له وبما أسفرت عنه المعاينة التي أجراها الخبير المنتدب من أن جميع الشقق في جميع الأدوار التي تعلقو شقة النزاع أو تحتها تحمل رقم ٨ وسلمت إلى من تعاقدوا على الشقة رقم ٨ وإلى ما جاء بكتاب الشركة العامة للإنشاءات القائمة على التنفيذ والتسليم من أن الشقة التي تسلمها المطعون ضده الأول رقم ٨ وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلى القضاء بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بصحة ونفاذ محضر التسليم سالف الذكر على سند من أن تغييراً قد جرى في أرقام الوحدات السكنية بعد استلام المطعون ضده الأول لشقة التداوي بإرادة هيئة الأوقاف المنفردة ولا يحتاج به، ودون أن يعين الحكم ببحث ماهية العين التي تم تعاقد المطعون ضده الأول على شرائها من المطعون ضده الثاني وما إذا كان التسليم الذي تم يتفق مع التحديد المتفق عليه في

العقد أم لا ودفاع الطاعن من أن خطأ ماديا وقع في تسليم المبيع بموجب المحضر المقضي بصحته ونفاذه وطلبت الهيئة البائعة تصحيحه، مع أن من شأن بحثه أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى • فان الحكم المطعون فيه يكون قد جاء قاصر التسبب معيبا بالخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه بهذا السبب دون حاجة لبحث باقي اوجه الطعن.

زمان ومكان التسليم ومصاريفه

تنص المادة ٤٣٥ من القانون المدني:

١. يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، ولو لم يستول عليه استيلاء ماديا، مادام البائع قد أعلمه بذلك. ويحصل هذا التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع.
  ٢. ويجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضي المتعاقدين إذا كان المبيع في حيازته المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقي المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر غير الملكية.
- أولا: وقت التسليم:

ينبغي أن يتم تسليم المبيع في الموعد الذي يحدده البائع والمشتري، فإذا لم يحددا وقتاً للتسليم، وجب الرجوع للعرف السائد، فإذا لم يوجد عرف محدد، وجب أن يتم التسليم طبقا للقاعدة العامة، فتنص المادة ٦٤٢ فقرة ١: يتم الوفاء فوراً بمجرد ترتب الالتزام نهائيا في ذمة المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص بغير ذلك، وفي ذلك يقرر الدكتور رمضان جمال: والذي يحدث عادة أن المتعاقدين يتفقان في عقد البيع على ميعاد التسليم، ومن ثم يجب أعمال هذا الاتفاق، فإن لم يوجد اتفاق وكان هناك عرف يقضي بالتسليم في ميعاد معين وجب التسليم وفقا لهذا العرف، فان لم يكن هناك اتفاق ولا عرف واقتضت طبيعة المبيع تأخر التسليم إلى وقت معين، فان طبيعة المبيع تقتضي أن يتأخر التسليم إلى هذا الوقت المعين، فإذا لم يكن هناك اتفاق ولا عرف ولم تقتض طبيعة المبيع تأخير التسليم، وجب أن يكون التسليم فوراً بمجرد انعقاد العقد.

## النظام القانوني لتسليم الشيء المبيع

في بيان التزام البائع بالتسليم وحالة الشيء المبيع تنص المادة ٤٣١ من القانون المدني:

يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع.

وفي بيان التزام البائع بتسليم ملحقات الشيء المبيع تنص المادة ٤٣٢ من القانون المدني:

يشمل التسليم ملحقات الشيء المبيع وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشيء وذلك طبقا لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين.

وفي بيان كيفية حصول التسليم تنص المادة ٤٣٥ من القانون المدني:

١- يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف لمشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاء ماديا مادام البائع قد عمله بذلك. ويحصل هذا التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع.

٢- ويجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضي المتعاقدين إذا كان المبيع في حيازة المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقي المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر غير الملكية.

وفي بيان أحكام نقص أو زيادة الشيء المبيع تنص المادة ٤٣٣ من القانون المدني:

١- إذا عين في العقد مقدار المبيع كان البائع مسؤولا عن نقص هذا القدر بحسب ما يقضي به العرف ما لم يتفق على غير ذلك، على أنه لا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص في المبيع إلا إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث أو انه لو كان يعلمه لما أتم العقد.

٢- أما إذا تبين أن القدر الذي يشتمل عليه المبيع يزيد على ما ذكر في العقد وكان الثمن مقدرا بحساب الوحدة، وجب على المشتري، إذا كان المبيع غير قابل للتبويض، أن يكمل الثمن إلا إذا كانت الزيادة جسيمة فيجوز له أن يطلب فسخ العقد وكل هذا ما لم يوجد اتفاق يخالفه.

كما تنص المادة ٤٣٤ من القانون المدني:

إذا وجد في البيع عجز أو زيادة، فإن حق المشتري في طلب إنقاص الثمن أو في طلب فسخ العقد وحق البائع في طلب تكمله الثمن يسقط كل منهما بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم تسليماً فعلياً.

وفي بيان تمام التسليم في حالة التصدير تن المادة ٤٣٦ من القانون المدني ” إذا وجب تصدير المبيع للمشتري، فلا يتم التسليم إلا إذا وصل إليه ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك ”.

وفي بيان المسؤولية عن هلاك الشيء المبيع قبل التسليم تنص المادة ٧٢٤ من القانون المدني ” إذا هلك المبيع قبل التسليم لسبب لا يد للبائع فيه، أنفسخ البيع واسترد المشتري الثمن إلا إذا كان الهلاك بعد أعمار المشتري لتسليم المبيع “.

وفي بيان أحكام نقص قيمة المبيع قبل التسليم تنص المادة ٨٣٤ من القانون المدني ” إذا نقصت قيمة المبيع قبل التسليم لتلف أصابه، جاز للمشتري أما أن يطلب فسخ البيع إذا كان النقص جسيماً بحيث لو طرأ قبل العقد لما تم البيع، وأما أن يبقى البيع مع إنقاص الثمن:

## من قضاء محكمة النقض في بيان التزام البائع بتسليم ملحقات الشيء المبيع

حق ملكية الثمرات والثمار من وقت تمام العقد:

لما كان من آثار عقد البيع - تطبيقاً للنص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدني - أن تنتقل منفعة المبيع إلى المشتري من تاريخ إبرام العقد فيكون له حق ملكية الثمرات والثمار - في المنقول والعقار على السواء مادام المبيع شيئاً معيناً بالذات - من وقت تمام العقد، وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف أو نص مخالف ويستوي في بيع العقار أن يكون مسجلاً أو غير مسجل، لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع إلى المشتري ولو لم يسجل العقد.

□ نقض - الطعن رقم ٢٥٣١ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٧/٦/٢٣ □

من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلى المشتري من تاريخ إبرام البيع:

مؤدي نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدني أن من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلى المشتري من تاريخ إبرام البيع فيمتلك المشتري الثمرات من وقت تمام العقد وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف ويستوي في بيع العقار أن يكون مسجلاً أو غير مسجل.

□ نقض الطعن رقم ١١٩٦ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩٠/٢/١ □

النص في المادة ١/٢٢٠ من القانون المدني على أنه: لا ضرورة لأعذار المدين إذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن أو غير مجد بفعل المدين ” يدل على أنه لا ضرورة لأعذار المدين إذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن أو غير مجد بفعل المدين مما مؤداه أنه إذا التزم البائع بتسليم المبيع في ميعاد معين، وكان موضع اعتبار المتعاقدين فان تأخره في تنفيذ الالتزام عن الموعد المحدد يستوجب مساءلته قبل المشتري بالتعويض عن الأضرار التي تكون قد لحقت به من جراء هذا التأخير حتى ولو كان التسليم قد تم فيما بعد وذلك لوقوع الإخلال به في حينه وتحقق الضرر فعلاً نتيجة له بما لا يجدي تداركه أو جبره بالتسليم اللاحق وهو ما يضحى معه تنفيذ الالتزام في شقة المتعلق بالتسليم في الميعاد المحدد غير ممكن بفعل المدين، بما لا ضرورة معه لإنذاره.

ثانيا ٠٠٠ مكان التسليم:

يجب تسليم المبيع في المكان المتفق عليه في العقد، فإذا لم يوجد اتفاق يبين مكان تسليم المبيع تطبق القاعدة العامة فتتص المادة ٧٤٣ من القانون المدني:

١- إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.

٢- أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الأعمال.

إذا كان المبيع قيمياً: إذا كان المبيع قيمياً يكون التسليم في المكان الذي يكون فيه وقت إبرام العقد، أما إذا كان المبيع مثلياً فيكون تسليمه في موطن البائع أو في المكان الذي يوجه فيه مركز أعماله، إذا كان المبيع متعلقاً بهذه الأعمال.

إذا كان المبيع واجب التصدير إلى المشتري: إذا كان المبيع واجب التصدير إلى المشتري، فمكان التسليم هو المكان الذي يصل فيه المبيع إلى المشتري إذا لم يوجد اتفاق على غير ذلك، فالعبرة دائماً بالاتفاق الخاص.

الجزاء على الإخلال بالالتزام التسليم: لكي يعد البائع موفياً بالتزامه بالتسليم يجب أن يكون قد قام بوضع الشيء المبيع وملحقاته تحت تصرف المشتري في الوقت المحدد لذلك وفي المكان الواجب تسليمه فيه بالحالة المتفق عليها أو التي كان عليها وقت العقد، وأن يكون قد قام بإخطار المشتري بذلك، فإذا أخل بالالتزام، كان يمتنع عن التسليم أو يسلم المبيع على غير الحالة التي كان عليها وقت البيع أو المتفق عليها، أو يتأخر في التسليم عن زمانه، أو أراد تسليم المبيع في غير مكانه، كان للمشتري:

- أن يطالب بالتنفيذ العيني.

- أن يطلب فسخ عقد البيع.

- أن يطلب إضافة الي ما سبق بتعويض ما لحقه عن ضرر.

المطالبة بالتنفيذ العيني: إذا أخل البائع بالتزام التسليم كان للمشتري أن يطالب بتنفيذ الالتزام عيناً أن كان ذلك ممكناً، ويكون ذلك بإجبار البائع على التسليم بحكم من القضاء وفي ذلك قضت محكمة النقض بأنه يشترط لإجبار المدين البائع على تسليم العين المبيعة إلى المشتري أن يكون هذا التسليم ممكناً، فإذا كانت هذه العين مملوكة للبائع وقت انعقاد البيع م تعلقت بها ملكية شخص آخر تعلقاً قانونياً، استحال الوفاء عيناً للمشتري الأول وإذا كان التسليم غير ممكن إلا إذا قام به البائع نفسه كما لو كان منقولاً لا يعلم مكانه، جاز للمشتري أن يطالب الحكم عليه بغرامة تهديديه لحمله على التسليم وإذا كان المبيع من المثليات جاز للمشتري أن يحصل على شيء من نوعه على نفقة البائع بعد استئذان القاضي، أو دون استئذانه في حالة الاستعجال.

□ نقض ١٧/١٢/١٩٧٠ - مجموعة أحكام النقض - السنة ٣١ رقم ٢٠٤ ص ١٢٥٥ □

#### طرق تنفيذ عقد البيع

أولاً: المطالبة بالتنفيذ بالتعويض: إذا استحال التنفيذ العيني، وكان ذلك بسبب أجنبي عن البائع، فلا يكون للمشتري سوي المطالبة بالتعويض.

ثانياً: المطالبة بفسخ العقد: للمشتري بدلا من طلب التنفيذ العيني أن يطلب فسخ عقد البيع لإخلال البائع بالتزامه بالتسليم وللقاضي سلطة تقديرية في إجابته إلى طلبه، فله أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به البائع قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جملته، وله أن يمنح البائع أجلاً لتنفيذ الالتزام بالتسليم إذا اقتضت الظروف ذلك، أما إذا تضمن العقد الشرط الصريح الفاسخ، كان اتفاق المتبايعان في عقد البيع على أنه تأخر البائع في تسليم المبيع كان للمشتري فسخ العقد، مثل هذا الاتفاق يجعل الفسخ من خيار المشتري، فإذا اختاره إجابة القاضي إلى طلبه،

ولكن لا يجوز للمشتري أن يختار الفسخ في هذه الحالة ثم يعدل عنه إلى طلب التنفيذ.

ثالثاً: المطالبة بالتعويض: للمشتري الحق في طلب تنفيذ العقد أو فسخه إذا أخل البائع بالتزام التسليم، وسواء طلب المشتري تنفيذ العقد أو فسخه فإنه يكون له فضلاً عن ذلك أن يطلب تعويض الضرر الذي أصابه من جراء إخلال البائع بالتزام التسليم، فإذا اختار المشتري التنفيذ العيني كان له الحق في التعويض عن الضرر الذي أصابه من مجرد التأخر في التسليم، أما إذا كان التعويض عن عدم التسليم أصلاً، فإن الضرر الذي أصاب المشتري يقدر على أساس الفرق بين الثمن الذي اشترى به وثمان السوق في اليوم المحدد للتسليم، فإذا كان ثمن السوق في ذلك اليوم أقل من الثمن المتفق عليه، فإنه لا يكون هناك ثمة ضرر أصاب المشتري، إذ يستطيع أن يحصل على ما يريد من السوق بثمن يقل عن الثمن الذي كان واجبا عليه بمقتضى العقد، ومتى انتفى الضرر فلا تعويض، ويلاحظ أنه يتعين في الحالتين أن يعذر المشتري البائع بتسليم المبيع.

المشكلات الناتجة عن تنفيذ عقد البيع

تبعة هلاك المبيع: إذا هلك المبيع قبل التسليم لسبب لا يد للبائع فيه، انفسخ البيع واسترد المشتري الثمن إلا إذا كان الهلاك بعد أعذار المشتري لتسلم المبيع

□ المادة ٤٣٧ من القانون المدني □

إذا نقضت قيمة المبيع قبل التسليم لتلف أصابه، جاز للمشتري أما أن يطلب فسخ البيع إذا كان النقص جسيماً بحيث لو طرأ قبل العقد لما البيع، وأما أن يبقي البيع مع إنقاص الثمن.

□ المادة ٤٣٨ من القانون المدني □

الهلاك الكلي تعريفه وأحكامه

الهلاك الكلي هو زوال المبيع عن الوجود بمقوماته الطبيعية لسبب أفه طبيعية أو حادث مادي بفعل إنسان، فلا يعتبر هلاكاً بيع الشيء بأمر القضاء المستعجل خشية التلف، ولا يعد استيلاء جهة الإصلاح الزراعي على الأطنان المبيعه بعد البيع هلاكاً لها، وإذا هلك المبيع هلاك كلياً قبل التسليم

وثبت أن هلاكه بسبب أجنبي لا يد للمشتري أو البائع فيه انفسخ البيع من تلقاء نفسه، فإذا كان المشتري قد دفع الثمن كله أو بعضه كان له أن يسترد ما دفعه، وإذا كان لم يدفع برأت ذمته من الالتزام بوفاء الثمن، وبذلك يكون البائع قد فقد المبيع الذي هلك وفقد الثمن أيضا، وبالتالي فقد تحمل تبعه هلاك المبيع، والحكم السابق ليس إلا تطبيقا للقاعدة العامة في حالة استحالة تنفيذ الالتزام المنصوص عليها في المادة ١٥٩ مدني والتي تنص على أن ” في العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له، وينفسخ العقد من تلقاء نفسه ”، وإذا كان هلاك المبيع نتج عن خطأ ارتكبه المشتري، فإنه يتحمل تبعه هذا الهلاك ويظل مسئولا مواجهة البائع عن الوفاء بالثمن كاملاً إذا كان لم يدفعه، ولا يسترده إذا كان قد دفعه.

#### الهلاك الجزئي::: تعريفه وأحكامه

يكون هلاك المبيع جزئياً إذا كان ما أصابه مجرد تلف انقص قيمته، فإن كان الهلاك الجزئي أو نقص قيمة المبيع بفعل البائع، فإنه يكون مسئولا عن ذلك، وأن كان راجعا إلى فعل المشتري فإن هذا الأخير يكون مسئولا وعليه أن يدفع الثمن كاملا للبائع، أما إذا كان الهلاك الجزئي أو نقص القيمة بسبب أجنبي لا يد للبائع أو المشتري فيه، كان للمشتري أن يطلب نقص الثمن بنسبة ما لحق المبيع من هلاك أو تلف، كما يجوز له أن يطلب فسخ العقد إذا كان النقص جسيما. ويلاحظ أن الفسخ لا يقع هنا من تلقاء نفسه كما هو الحال في الهلاك الكلي، ولكنه يتقرر باتفاق الطرفين أو حكم القضاء.

#### الحالات التي تكون فيها تبعه الهلاك على المشتري قبل التسليم

الحالة الأولى: إذا اتفق البائع والمشتري على أن يكون الهلاك على المشتري قبل التسليم.

الحالة الثانية: إذا هلك المبيع في يد البائع وهو حابس له، فإذا حبس البائع المبيع في يده لعدم استيفاء الثمن، وأعذر المشتري أو أخطره بالحبس، وهلك المبيع أثناء الحبس فإن الهلاك على المشتري لأن عدم التسليم هنا راجع إلى خطأ المشتري وذلك تطبقا لنص المادة ٤٦٠ مدني التي تنص على أنه:

إذا هلك المبيع في يد البائع وهو حابس له كان الهلاك على المشتري ما لم يكن المبيع قد هلك بفعل البائع.

الحالة الثالثة: إعدار البائع المشتري لتسلم المبيع، إذا تعنت المشتري في عدم تسلّم المبيع، فقد أجاز القانون للبائع أن يعذر المشتري لتسلم المبيع ومن وقت الأعدار يعتبر المبيع في حكم الشيء المسلم للمشتري، فإذا هلك حتى قبل التسليم الفعلي فإن هلاكه يكون على المشتري.

مذكرة بدفاع

السيد / ..... صفته ...

ضد

السيد / ..... صفته ...

في الدعوى رقم ..... لسنة .....

المحدد لنظرها جلسة ..... الموافق د/د/د دد م

أولاً: : الوقائع

تخلص واقعات الدعوى ووفق ما يبين من صحيفتها انه بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ د/د/د دد م أشتري المدعي من المدعي عليه ما هو ...” يذكر بيانات العين المبيعه شقة أم عقار أم أرض فضاء حدودا وأوصاف ” وذلك لقاء ثمن إجمالي قدره ..... دفع بالكامل بمجلس العقد المذكور، وقد أتفق المدعي والمدعي عليه علي أن يتم تسليم المبيع في د/د/د م إلا أن أجل التسليم قد أجل دون أن يفي المدعي عليه إليه بالتزامه رغم المطالبات الودية المذكورة بذلك التي اختتمها المدعي بأعداره بموجب إنذار على يد محضر معلن إليه فيه د/د/د دد م والمرفق صورته على أوراق هذه الدعوة إلا أن المعلن إليه لم يحرك ساكنا كل ذلك.

ثانياً: :: الدفع وأوجه الدفاع الموضوعي

الأساس القانوني لطلبات المدعي بالتسليم

يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع.

( المادة ٤٣١ من القانون المدني )

يشمل التسليم ملحقات الشيء المبيع وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشيء وذلك طبقاً لما تقتضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين.

( المادة ٤٣٢ من القانون المدني )

١- يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف لمشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاء مادياً مادام البائع قد عمله بذلك.

ويحصل هذا التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع.

٢- ويجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضي المتعاقدين إذا كان المبيع في حيازة المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر غير الملكية.

( المادة ٤٣٥ من القانون المدني )

الهيئة الموقرة:

أن المتعاقدين قد اتفقا في عقد البيع على ميعاد التسليم، ومن ثم يجب أعمال هذا الاتفاق، فإن لم يوجد اتفاق وكان هناك عرف يقضي بالتسليم في ميعاد معين وجب التسليم وفقاً لهذا العرف، فإن لم يكن هناك اتفاق ولا عرف واقتضت طبيعة المبيع تأخر التسليم إلى وقت معين، فإن طبيعة المبيع تقتضي أن يتأخر التسليم إلى هذا الوقت المعين، فإذا لم يكن هناك اتفاق ولا عرف ولم تقتض طبيعة المبيع تأخير التسليم، وجب أن يكون التسليم فوراً بمجرد انعقاد العقد.

وفي هذا الصدد قضت محكمة النقض: إذا أخل البائع بالتزام التسليم كان للمشتري أن يطالب بتنفيذ الالتزام عينا أن كان ذلك ممكنا، ويكون ذلك بإجبار البائع على التسليم بحكم من القضاء وفي ذلك قضت محكمة النقض بأنه يشترط لإجبار المدين البائع على تسليم العين المبيعه إلى المشتري أن يكون هذا التسليم ممكنا، فإذا كانت هذه العين مملوكة للبائع وقت انعقاد البيع م تعلقت بها ملكية شخص آخر تعلقا قانونيا، استحال الوفاء عينا للمشتري الأول وإذا كان التسليم غير ممكن إلا إذا قام به البائع نفسه كما لو كان منقولاً لا يعلم مكانه سواء، جاز للمشتري أن يطالب الحكم عليه بغرامة تهديديه لحمله على التسليم وإذا كان المبيع من المثليات جاز للمشتري أن يحصل على شيء من نوعه على نفقة البائع بعد استئذان القاضي، أو دون استئذانه في حالة الاستعجال.

□ نقض ١٧/١٢/١٩٧٠ - مجموعة أحكام النقض - السنة ٣١ رقم ٢٠٤ ص ١٢٥٥ □

من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلى المشتري من تاريخ إبرام البيع

مؤدي نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدني أن من أثار عقد البيع نقل

منفعة المبيع إلى المشتري من تاريخ إبرام البيع فيملك المشتري الثمرات من وقت تمام العقد وذلك

ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف ويستوي في بيع العقار أن يكون مسجلاً أو

غير مسجل.

□ نقض الطعن رقم ١١٩٦ لسنة ٥٣ ق جلسة ١/٢/١٩٩٠ □

تسليم المبيع يتم بوضعه تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به بغير حائل

مع إعلام المشتري أن المبيع وضع تحت تصرفه، ولم يشترط المشرع التسليم الفعلي بل افترض

التسليم متى يتوافر عنصره ولو لم يستول المشتري على المبيع استيلاء مادياً، فإذا تم التسليم على

هذا الوجه انقضى التزام البائع به وبرئت ذمته منه.

□ نقض ١٩٩٠/٦/١٩ - الطعن رقم ٣٥٣٩ لسنة ١٩٥٨ ق □

ثالثاً: الطلبات

الهيئة الموقرة:

بعد ما أبدي من دفاع ودفوع فإننا نلتمس الحكم:

أولاً: الزام المدعي عليه بتسليم المبيع ” ..... ” بالحالة التي كان عليها وقت التعاقد مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل.

ثانياً: الزام المدعي عليه بالمصاريف وأتعاب المحاماة.

وكيل المدعي ..... المحامي

## مذكرات دعاوى تسليم الشيء المبيع

الأستاذ الزميل

المقدمات اللازمة لـ ... كتابة المذكرات في دعاوى التسليم

تعريف التسليم

التسليم هو الإجراء الذي يقصد به تمكين المشتري من الشيء المبيع بحيث يستطيع أن يباشر عليه المشتري سلطاته كمالك، دون أن يمنعه من ذلك أي عائق.

التعريف القانوني للتسليم

تنص المادة ٤٣٥ من القانون المدني: يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاء مادياً مادام البائع قد اعلمه بذلك.

تعريف محكمة النقض لدعوى التسليم

تسليم المبيع يتم بوضعه تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به بغير حائل مع إعلام المشتري أن المبيع وضع تحت تصرفه، ولم يشترط المشرع التسليم الفعلي بل افترض التسليم متى يتوافر عنصره ولو لم يستول المشتري على المبيع استيلاء مادياً، فإذا تم التسليم على هذا الوجه انقضى التزام البائع به وبرئت ذمته منه

□ نقض ١٩٩٠/٦/١٩ - الطعن رقم ٣٥٣٩ لسنة ١٩٥٨ ق □

## مذكرة بدفاع

السيد / ..... صفته ...

ضد

السيد / ..... صفته ...

في الدعوى رقم ..... لسنة .....

المحدد لنظرها جلسة ..... الموافق د/د/د دد م

### أولاً: وقائع الدعوى

تخلص واقعات الدعوى ووفق ما تفصح عنه صحيفة الدعوى والمستندات المقدمة أن المدعي يضع يده على العقار الكائن ... يوضح مكان العقار ومساحته الإجمالية وحدوده الأربعة، وبتاريخ د/ د/ دد م فوجئ الطالب بالمعلن إليه يتعدى على حيازته لذلك العقار حيث بدا في إقامة ..... تذكر الأعمال الجديدة التي بدأ المعلن إليه في إقامتها.

### ثانياً: الدفع وأوجه الدفاع الموضوعي

#### الأساس القانوني لطلبات المدعي

(١) من حاز عقارا واستمر حائزا له سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته، كان له أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط ألا تكون قد تمت ولم ينقض عام على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر.

(٢) وللقاضي أن يمنع استمرار الأعمال أو أن يأذن في استمرارها، وفي كلتا الحالتين يجوز للقاضي أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون في حالة الحكم بوقف الأعمال ضمانا لصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقف، متى تبين بحكم نهائي أن الاعتراض على استمرارها كان على غير أساس، وتكون في حالة الحكم باستمرار الأعمال ضمانا لإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها

إصلاحاً للضرر الذي يصيب الحائز إذا حصل على حكم نهائي في مصلحته. ( المادة ٢٦٩ من القانون المدني )

توافر شروط قبول دعوى وقف الأعمال الجديدة أمام قاضي الأمور المستعجلة

الشرط الأول:- أن يكون المدعي حائز لعقار أو حق عيني علي عقار حيازة قانونية، وأن تكون تلك الحيازة ظاهرة وهادئة وخالية من اللبس والخفاء والإكراه.

الشرط الثاني:- أن تكون حيازة المدعي قد دامت سنة كاملة علي الأقل وله في حساب السنة أن يضم إلى مدة حيازته مدة حيازة سلفه.

الشرط الثالث:- شروع المدعي عليه في أعمال لم تتشكل بعد لتصبح تعرضاً وقع بالفعل وإنما يحمل علي الاعتقاد برجحان حصول التعرض أسباب قوية.

الشرط الرابع:- أن ترفع الدعوى خلال سنه من تاريخ البدء في الأعمال المتعدية علي الحيازة.

الشرط الخامس:- توافر شرطي اختصاص القضاء المستعجل من استعجال وعدم المساس بأصل الحق.

وقد قضي: يشترط في الأعمال التي يجب طلب وقفها بدعوى وقف الأعمال الجديدة أمران:

الأول: أن تكون هذه الأعمال قد بدأت ولكنها لم تتم بعد.

الثاني: أن تكون هذه الأعمال التي بدأها المدعي عليه قد وقعت في عقاره هو. لأن الأعمال لو بدأت في عقار المدعي لكان التعرض حالاً لا مستقبلاً.

□ الدعوى رقم ١٦٥٨ لسنة ١٩٧٨ - مستأنف مستعجل القاهرة ١٧/٤/١٩٧٩ □

قضت محكمة النقض: دعوى وقف الأعمال الجديدة تعد من دعاوى وضع اليد علي عقار أو حق عيني عقاري وموضوعها حماية العين من تعرض يهددها ويقتضي

الفصل فيها ثبوت الحيابة القانونية وتوافر أركانها والشروط اللازمة لحمايتها”

( نقض مدني ١٨/١/١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض س ١٧ ص ١٤٧ )

قضت محكمة النقض: يشترط في الحائز كقاعدة عامة أن يكون حائزاً قانونياً بمعنى أنه يجب أن تتوافر في حيازته عنصريها المادي والمعنوي، والعنصر المعنوي هو نية التملك، وإذا تمتع الحائز بالعنصر المادي فقط دون المعنوي كانت حيازته عرضية ولذلك فإنه لا

يستطيع أن يحمي حقه بدعوي وقف الأعمال الجديدة

( الطعن ٣٥٦ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٢/٢/٤ )

من شروط قبول الدعوى: قضت محكمة النقض: من الواجب توافر نية التملك لمن يبغي حماية يده بدعوي وقف الأعمال الجديدة ولازم ذلك أن يكون العقار من العقارات التي يجوز تملكها بالتقادم فلا يكون من الأموال الخاصة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة التي منع الشارع تملكها أو كسب أي حق عيني عليها بالتقادم وهو ما نصت عليه المادة ٩٧٠ من القانون المدني.

( الطعن ٨٦ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/٥/٢ )

لماذا احمي المشرع المستأجر بجميع دعاوى الحيابة

استثناء الدعاوى التي ترفع من المستأجر ضد المؤجر

حماية المستأجر بتحويله حق رفع جميع دعاوى منع التعرض ” دعاوى الحيابة ”

تعتبر حيابة المستأجر حيابة للمؤجر واستمرار لها وإذا كان القانون قد أجاز للمستأجر رفع دعاوى الحيابة ( م ٥٧٥ ) فلأن له مصلحة مباشرة في الذود عن الحيابة ضد الغير الذي يتعدى عليها، أما إذا رفع المستأجر دعوي ضد المؤجر لتعرضه لحيابته فلا تكون هذه الدعوى دعوى حيابة لأنها لا تستند إلى الحيابة إنما تستند إلى عقد الإيجار الذي أبرم بينهما لأن دعاوى الحيابة هي تلك التي يستند رافعها إلى مجرد الحيابة طالباً حمايتها.

( الفقيه الدكتور / احمد أبو الوفا - المرافعات المدنية والتجارية - ط ١٣ ص ١٤٩ )

ثالثا::: الطلبات

الهيئة الموقرة: بعد العرض السابق يلتمس المدعي الحكم له:

أولا: بإيقاف الأعمال الجديدة المبينة بصدر هذه الصحيفة.

ثانيا: إلزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

وكيل المدعي ..... المحامي

## مذكرة بدفاع

السيد / ..... صفته ...

ضد

السيد / ..... صفته ...

في الدعوى رقم ..... لسنة .....

المحدد لنظرها جلسة ..... الموافق د/د/ددم

أولاً: وقائع الدعوى

تخلص واقعات الدعوى ووفق ما تفصح عنه صحيفة الدعوى والمستندات المقدمة أن المدعي يضع

يده على العقار الكائن .....

= يوضح مكان العقار ومساحته الإجمالية وحدوده =

وذلك من تاريخ ..... سنة وضع يد هادئ مستقر.

إلا أنه بتاريخ د/د / ددم فوجئ الطالب بالمعلن إليه يتعرض له في الانتفاع بالعقار المذكور ”

يذكر نوع وأعمال التعرض كاملة الأمر الذي حدا بالمدعي الي إقامة الدعوى الماثلة.

ثانياً: الدفع وأوجه الدفاع الموضوعي

الأساس القانوني لطلبات المدعي: تنص المادة ١٦٩ من القانون المدني: من حاز عقارا واستمر

حائزا له سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز أن يرفع خلال السنة التالية دعوى بمنع هذا

التعرض.

توافر شروط الحكم بالطلبات:

أولاً:- توافر الحيابة القانونية بعنصرها المادي والمعنوي، بمعنى أن تكون الحيابة في هذا المقام بقصد التملك.

ثانيا:- أن تنصب حيابة المدعي علي عقار أو علي حق عيني مما يمكن اكتساب ملكيته بالتقادم.

ثالثاً:- أن تستمر الحيابة لمدة سنة.

من قضاء النقض في هذا الصدد - رفع دعوي منع التعرض هو الإجراء المادي أو القانوني الموجه إلى واضع اليد:

قضت محكمة النقض: التعرض الذي يبيح لحائز العقار حيابة قانونية رفع دعوي منع التعرض هو الإجراء المادي أو القانوني الموجه إلى واضع اليد علي أساس حق يتعارض مع حق واضع اليد.

□ الطعن ١١٧ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٦/٤/١٩٧٩ □

القانون يحمي وضع اليد من كل من تعرض له: قضت محكمة النقض: القانون يحمي وضع اليد من كل من تعرض له يستوي في ذلك أن يكون التعرض اعتداء محضا من المتعرض أو بناء علي حكم مرسى المزداد لم يكن واضع اليد خصما فيه إذ الأحكام لا حجية لها إلا علي الخصوم ولا يضار بها من لم يكن طرفا فيها.

( الطعن ٢١٣ لسنة ٤٨ ق جلسة ٩/٤/١٩٨١ )

كما قضت محكمة النقض: الثابت في قضاء هذه المحكمة أن القانون إنما يحمي وضع اليد من كل من تعرض له خاصة إذا كان مصدر الاعتداء هو المتعرض لصريح نص المادة ٩٦١ من القانون المدني والتي يجري نصها: من حاز عقارا واستمر حائزا له سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز أن يرفع خلال السنة التالية دعوى بمنع هذا التعرض ”.

( الطعن ٣٤ لسنة ٦١ ق جلسة ١٢/١/١٩٩١ )

كما قضت محكمة النقض: التعرض الذي يبيع لحائز العقار حيازة قانونية رفع دعوي منع التعرض هو الإجراء المادي أو القانوني الموجه الي واضع اليد علي أساس حق يتعارض مع حق واضع اليد.

( الطعن ١١٧ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢٦/٤/١٩٧٩ )

من شروط قبول دعوي منع التعرض: قضت محكمة النقض: يشترط لقبول دعوي منع التعرض أن يكون المدعي عليه قد تعرض للمدعي في وضع يده ولا يعتبر تسليم العين المتنازع عليها تنفيذاً للحكم الصادر بذلك ضد واضع اليد تعرضاً له.

( الطعن ٩٠١ لسنة ٦٦ ق جلسة ٣/٥/١٩٩٤ )

من شروط قبول دعوي منع التعرض: قضت محكمة النقض: من الواجب توافر نية التملك لمن يبغي حماية يده بدعوي منع التعرض ولازم ذلك أن يكون العقار من العقارات التي يجوز تملكها بالتقادم فلا يكون من الأموال الخاصة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة التي منع الشارع تملكها أو كسب أي حق عيني عليها بالتقادم وهو ما نصت عليه المادة ٩٧٠ من القانون المدني.

( الطعن ٤٦٨ لسنة ٤٤ ق جلسة ٩/١١/١٩٧٧ )

التعرض المستند إلى قرار إداري لا يصلح أساساً لرفع دعوي منع التعرض: قضت محكمة النقض: التعرض المستند الي قرار إداري لا يصلح أساساً لرفع دعوي منع التعرض. نسبة عيب من عيوب عدم المشروعية الي هذا القرار اختصاص جهة القضاء الإداري بالفصل فيه طالما لم يلحق بالقرار عيب ينحدر به الي درجة العدم. صدور حكم علي خلاف ذلك جواز الطعن فيه بطريق النقض ولو صدر من محكمة ابتدائية بهيئة استئنافية.

( الطعن ٥٦٦ لسنة ٤٥ ق جلسة ٢٢/٣/١٩٧٨ )

كما قضت محكمة النقض: لما كان قرار وزير الخزانة رقم ٣٤ لسنة ١٩٦٥ الصادر بتخصيص

أرض للمنفعة العامة قراراً إدارياً صدر بالاستناد الي القانون ١٢٧ لسنة ١٩٥٦ سالف الذكر ولا يشوبه في ظاهره عيب يجرده من صفته الإدارية وينحدر به الي درجة العدم، وكان التعرض المستند الي أمر إداري اقتضته مصلحة عامة لا يصلح أساساً لرفع دعوي حيازة لمنع هذا التعرض وذلك لما يترتب عليه حتماً علي الحكم لمصلحة رافعها من تعطيل هذا الأمر ووقف تنفيذه وهو ما يمتنع علي المحاكم العادية بنص المادة ١٧ من قانون السلطة القضائية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ الذي صدر الحكم المطعون فيه في ظله ولا يكون للحائز في هذه الحالة من سبيل لدفع هذا التعرض سوي الالتجاء الي القضاء الإداري صاحب الاختصاص بوقف تنفيذ الأمر الإداري أو إلغائه.

( الطعن ٤٠٦ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٨/١٠/٢٦ )

كما قضت محكمة النقض: التعرض المستند إلى أمر إداري اقتضته مصلحة عامة لا يصلح أساساً لرفع دعوي حيازة لمنع هذا التعرض وذلك لما يترتب ضمناً علي الحكم في هذا الدعوى لمصلحة رافعها من تعطيل هذا الأمر ووقف تنفيذه وهو ما يمتنع علي المحاكم بنص المادة ١٥ من قانون السلطة القضائية ” المقابل للمادة ١٧ من قانون السلطة القضائية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ ” ولا يكون للحائز في هذه الحالة من سبيل لرفع هذا التعرض سوي الالتجاء الي القضاء الإداري لوقف تنفيذ الأمر الإداري أو إلغائه.

( نقض مدني ١٢/١/١٩٦٦ - مجموعة أحكام النقض س ١٧ ص ١٩٦٣ )

مشكلة هامة جداً::

قضت محكمة النقض: عدم جواز رفع دعوي منع التعرض بقصد تنفيذ عقد بين طرفين. وجوب الاستناد الي دعوي العقد لا دعوي منع التعرض متي ثبت وجود العقد.

( طعن ٢٣٥٥ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٩١/١/٤ )

قضت محكمة النقض: إذا كانت الحيازة علي الشيوع فللحائز علي الشيوع أن يرفع دعاوي وضع اليد علي شركائه الذين ينكرون عليه حقه في الانتفاع بمظاهر مادية تخالف حقوق الشركاء في الشيوع.

( نقض ١١/٣/١٩٣٧ - مجموعة المكتب الفني في ٢٥ عام - ج ١ ص ٦٤٧ )

لا يجوز رفع دعوي منع التعرض بغرض تنفيذ عقد يربط ما بين المدعي والمدعي عليه، فإذا كان التعرض ناجماً من عدم تنفيذ عقد كان علي المدعي أن يطلب تنفيذ العقد بدعوى العقد لا بدعوى منع التعرض. ذلك انه لو جاز رفع دعوي منع التعرض لتنفيذ عقد لكان من جراء ذلك أن يتعرض قاضي الحيابة المرفوع أمامه دعوي منع التعرض الي موضوع الحق الناشئ عن العقد لإلزام المدعي عليه بعدم الإخلال ولترتب علي ذلك الجمع بين دعوي الحيابة ودعوي موضوع الحق.

( الفقيه الدكتور / السنهوري - الوسيط - الجزء التاسع - طبعة ١٩٦٨ ص ٩٣٧ وما بعدها )

” حماية المستأجر بتحويله حق رفع جميع دعاوي منع التعرض ” دعاوى الحيابة

تعتبر حيابة المستأجر حيابة للمؤجر واستمرار لها وإذا كان القانون قد أجاز للمستأجر رفع دعاوى الحيابة ( م ٥٧٥ ) فلأن له مصلحة مباشرة في الذود عن الحيابة ضد الغير الذي يتعدي عليها، أما إذا رفع المستأجر دعوي ضد المؤجر لتعرضه لحيابته فلا تكون هذه الدعوى دعوى حيابة لأنها لا تستند الي الحيابة إنما تستند الي عقد الإيجار الذي ابرم بينهما لأن دعاوي الحيابة هي تلك التي يستند رافعها الي مجرد الحيابة طالباً حمايتها.

( الفقيه الدكتور / احمد أبو الوفا - المرافعات المدنية والتجارية - ط ١٣ ص ١٤٩ )

ثالثاً: :: الطلبات

الهيئة الموقرة:

بعد العرض السابق يلتبس المدعي الحكم له:

أولاً:- بمنع تعرضه له في انتفاعه بالعقار المبين حدودا ومعالم بصحيفة الدعوى.

ثانياً:- إلزامه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة مع حفظ كافة الحقوق الأخرى.

وكيل المدعي ..... المحامي

## مذكرة بدفاع

السيد / ..... صفته ...

ضد

السيد / ..... صفته ...

في الدعوى رقم ..... لسنة .....

المحدد لنظرها جلسة ..... الموافق د/د/د م

### أولاً: وقائع الدعوى

تخلص واقعات الدعوى ووفق ما تفصح عنه صحيفة الدعوى والمستندات المقدمة أن المدعي يضع يده على العقار الكائن .... يوضح مكان العقار ومساحته الإجمالية وحدوده الأربعة، وبتاريخ د/ د/ د م فوجئ الطالب بالمعلن إليه يتعدى على حيازته لذلك العقار حيث بدأ في إقامة ..... تذكر الأعمال الجديدة التي بدأ المعلن إليه في إقامتها.

### ثانياً: الدفع وأوجه الدفاع الموضوعي

الأساس القانوني لطلبات المدعي

(١) من حاز عقارا واستمر حائزا له سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته، كان له أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط ألا تكون قد تمت ولم ينقض عام على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر.

(٢) وللقاضي أن يمنع استمرار الأعمال أو أن يأذن في استمرارها، وفي كلتا الحالتين يجوز للقاضي أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون في حالة الحكم بوقوف الأعمال ضمانا لصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقف، متى تبين بحكم نهائي أن الاعتراض على استمرارها كان على غير أساس، وتكون في حالة الحكم باستمرار الأعمال ضمانا لإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها

إصلاحاً للضرر الذي يصيب الحائز إذا حصل على حكم نهائي في مصلحته. ( المادة ٢٦٩ من القانون المدني )

توافر شروط قبول دعوى وقف الأعمال الجديدة أمام قاضي الأمور المستعجلة

الشرط الأول:- أن يكون المدعي حائز لعقار أو حق عيني علي عقار حيازة قانونية، وأن تكون تلك الحيازة ظاهرة وهادئة وخالية من اللبس والخفاء والإكراه.

الشرط الثاني:- أن تكون حيازة المدعي قد دامت سنة كاملة علي الأقل وله في حساب السنة أن يضم إلى مدة حيازته مدة حيازة سلفه.

الشرط الثالث:- شروع المدعي عليه في أعمال لم تتشكل بعد لتصبح تعرضاً وقع بالفعل وإنما يحمل علي الاعتقاد برجحان حصول التعرض أسباب قوية.

الشرط الرابع:- أن ترفع الدعوى خلال سنه من تاريخ البدء في الأعمال المتعدية علي الحيازة.

الشرط الخامس:- توافر شرطي اختصاص القضاء المستعجل من استعجال وعدم المساس بأصل الحق.

وقد قضي: يشترط في الأعمال التي يجب طلب وقفها بدعوى وقف الأعمال الجديدة أمران:

الأول: أن تكون هذه الأعمال قد بدأت ولكنها لم تتم بعد.

الثاني: أن تكون هذه الأعمال التي بدأها المدعي عليه قد وقعت في عقاره هو. لأن الأعمال لو بدأت في عقار المدعي لكان التعرض حالاً لا مستقبلاً.

□ الدعوى رقم ١٦٥٨ لسنة ١٩٧٨ - مستأنف مستعجل القاهرة ١٧/٤/١٩٧٩ □

قضت محكمة النقض: دعوى وقف الأعمال الجديدة تعد من دعاوى وضع اليد علي عقار أو حق عيني عقاري وموضوعها حماية العين من تعرض يهددها ويقتضي الفصل فيها ثبوت الحيازة القانونية وتوافر أركانها والشروط اللازمة لحمايتها”

( نقض مدني ١٨/١/١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض س ١٧ ص ١٤٧ )

قضت محكمة النقض: يشترط في الحائز كقاعدة عامة أن يكون حائزاً قانونياً بمعنى أنه يجب أن تتوافر في حيازته عنصرها المادي والمعنوي، والعنصر المعنوي هو نية التملك، وإذا تمتع الحائز بالعنصر المادي فقط دون المعنوي كانت حيازته عرضية ولذلك فإنه لا

يستطيع أن يحمي حقه بدعوي وقف الأعمال الجديدة

( الطعن ٣٥٦ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٢/٢/٤ )

من شروط قبول الدعوى: قضت محكمة النقض: من الواجب توافر نية التملك لمن يبغي حماية يده بدعوي وقف الأعمال الجديدة ولازم ذلك أن يكون العقار من العقارات التي يجوز تملكها بالتقادم فلا يكون من الأموال الخاصة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة التي منع الشارع تملكها أو كسب أي حق عيني عليها بالتقادم وهو ما نصت عليه المادة ٩٧٠ من القانون المدني.

( الطعن ٨٦ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/٥/٢ )

لماذا احمي المشرع المستأجر بجميع دعاوى الحيازة

استثناء الدعاوى التي ترفع من المستأجر ضد المؤجر

حماية المستأجر بتحويله حق رفع جميع دعاوى منع التعرض ” دعاوى الحيازة ”

تعتبر حيازة المستأجر حيازة للمؤجر واستمرار لها وإذا كان القانون قد أجاز للمستأجر رفع دعاوى الحيازة ( م ٥٧٥ ) فلأن له مصلحة مباشرة في الذود عن الحيازة ضد الغير الذي يتعدى عليها، أما إذا رفع المستأجر دعوى ضد المؤجر لتعرضه لحيازته فلا تكون هذه الدعوى دعوى حيازة لأنها لا تستند إلى الحيازة إنما تستند إلى عقد الإيجار الذي أبرم بينهما لأن دعاوى الحيازة هي تلك التي يستند رافعها إلى مجرد الحيازة طالباً حمايتها.

( الفقيه الدكتور / احمد أبو الوفا - المرافعات المدنية والتجارية - ط ١٣ ص ١٤٩ )

ثالثا::: الطلبات

الهيئة الموقرة: بعد العرض السابق يلتمس المدعي الحكم له:

أولا: بإيقاف الأعمال الجديدة المبينة بصدر هذه الصحيفة.

ثانيا: إلزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

وكيل المدعي ..... المحامي

## مذكرة بدفاع

السيد / ..... صفته ...

ضد

السيد / ..... صفته ...

في الدعوى رقم ..... لسنة .....

المحدد لنظرها جلسة ..... الموافق د/د/د دد م

### أولاً: : الوقائع

تخلص واقعات الدعوى ووفق ما يبين من صحيفتها انه بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ د/د/د دد م  
م أشتري المدعي من المدعي عليه ما هو ...

” يذكر بيانات العين المبيعه شقة أم عقار أم أرض فضاء حدودا وأوصاف ”

وذلك لقاء ثمن إجمالي قدره ..... دفع بالكامل بمجلس العقد المذكور، وقد أتفق  
المدعي والمدعي عليه علي أن يتم تسليم المبيع في د/د/د م وقد قام المدعي عليه بتسليم الشيء  
المبيع دون ملحقاته ورغم المطالبات الودية المذكورة بذلك التي اختتمها المدعي بأعداره بموجب  
إنذار على يد محضر معلن إليه فيه د/د/د م والمرقق صورته على أوراق هذه الدعوة إلا أن  
المعلن إليه لم يحرك ساكنا كل ذلك، الأمر الذي حدا بالمدعي الي إقامة الدعوى الماثلة للمطالبة  
بملحقات الشيء المبيع.

### ثانياً: : الدفع وأوجه الدفاع الموضوعي

الأساس القانوني لطلبات المدعي بتسليم ملحقات الشيء المبيع:

يشمل التسليم ملحقات الشيء المبيع وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشيء وذلك طبقا لما  
تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين.

( المادة ٤٣٢ من القانون المدني )

١- يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف لمشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولولم يستول عليه استيلاء ماديا مادام البائع قد اعمله بذلك.

ويحصل هذا التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع.

٢- ويجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضي المتعاقدين إذا كان المبيع في حيازة المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر غير الملكية.

( المادة ٤٣٥ من القانون المدني )

الهيئة الموقرة:

القاعدة:

إن التسليم لا يقتصر الالتزام بالتسليم على المبيع ذاته بل يشمل أيضا ملحقاته، والأصل أن ملحقات المبيع تعين حسب قصد المتعاقدين

وفي ذلك قضي: الثابت أن التسليم لا يقتصر الالتزام بالتسليم على المبيع ذاته بل يشمل أيضا ملحقاته، والأصل أن ملحقات المبيع تعين حسب قصد المتعاقدين، فإذا تبين أنهما اتفقا صراحة أو ضمنا على إلحاق شيء بالمبيع، وجب على البائع تسليم هذا الشيء أي كانت أهميته، فإذا لم يوجد اتفاق بين العاقدين على تعيين الملحقات، عينت الملحقات وفقا لطبيعة الأشياء وعرف الجهة، ويقضي العرف بأنه إذا بيعت دابة للركوب دخل لجامها في بيعها، وإذا كان المبيع فرسا أصلية وجب على البائع بتسليم وثيقة نسبها، وتقضي طبيعة الأشياء بان يعتبر من ملحقاتها دون حاجة إلى ذكر في العقد ما يتوقف عليه الانتفاع المقصود منها، ففي بيع السيارة تدخل مفاتيحها، وفي بيع البقرة الحلوب يدخل ولدها الرضيع، كذلك تعتبر من ملحقات المبيع المستندات التي تثبت ملكية البائع له، ويلحق به أيضا حقوق الارتفاق المقررة لصالحه على عقارات الغير، ويعتبر من ملحقات المبيع الأشياء المثبتة فيه ولا يمكن فصلها بدون تلف، ويدخل في ذلك الأفران المثبتة في المطابخ

والمغاسل ( البنوار ) المثبتة فى الحمامات وذلك إذا كان المبيع منزلاً، أما إذا كان المبيع أرضاً زراعية دخل فى ملحقاته المزروعات غير الناضجة، أما المزروعات الناضجة فلا يشملها المبيع، وأيضاً فى الملحقات السواقى ومخازن الغلال وآلات الري المثبتة فى الأرض الزراعية، أما المنقولات التي يمكن فصلها عن المبيع دون تلف، فلا تدخل فى ملحقاته المبيع كالمرايا والثريات المعلقة.

ثالثاً::: الطلبات

الهيئة الموقرة:

بعد ما أبدي من دفاع ودفعو فإننا نلتمس الحكم:

أولاً::: إلزام المدعي عليه بتسليم المدعي ملحقات الشيء المبيع ” ..... ” مع شمول

الحكم الصادر فى الدعوى بالنفاذ المعجل.

ثانياً::: إلزام المدعي عليه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة.

وكيل الـ ..... المحامي