

## كيف يتم إعداز المدين كشرط للحكم بالفسخ ؟ ٠٠٠

يتم إعداز المدين بطريقتين:

الطريقة الأولى: إنذاره رسمياً بتنفيذ الالتزام بموجب إنذار علي يد محضر.

الطريقة الثانية: إنذاره عن طريق صحيفة دعوى الفسخ بشرط أن تتضمن الصحيفة

تكليف المدعي عليه بالوفاء بالتزامه.

وفي ذلك تقرر محكمة النقض: السائد أن الإعلان بصحيفة دعوى الفسخ يعد إعداز للمدعي عليه بشرط أن تتضمن الصحيفة تكليف المدعي عليه بالوفاء ، وفي هذا تقرر محكمة النقض ” اعداز المدين ... هو وضعه قانوناً في حالة المتأخر في تنفيذ التزامه. والأصل أن يكون بورقة رسمية من أوراق المحضرين ، يبين فيها الدائن أنه يطلب من المدين تنفيذ الالتزام ومن ثم فلا يعد اعداز إعلان المشتري بصحيفة دعوى فسخ البيع

لإخلاله بتنفيذ التزامه ، إلا إذا اشتملت صحيفتها علي تكليفه بالوفاء بهذا الالتزام.

( الطعن ٥٤٤ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/١/٢٥ )

وجود الشرط الفاسخ الصريح بصلب العقد - ما تملكه محكمة الموضوع إزاء ذلك ... ؟

يطرح التساؤل السابق عدة مشكلات هامة تتعلق بـ:

أولاً: تأكد محكمة الموضوع من وجود الشرط الفاسخ الصريح.

في ذلك قضت محكمة النقض: متى كانت المحكمة قد انتهت إلى وجود شرط فاسخ صريح فإنها تكون - و على ما جرى به قضاء محكمة النقض - قد سلبت نفسها كل سلطة تقديرية في صدق الفسخ ولا يبقى لها للحكم باعتبار الفسخ حاصلًا فعلاً إلا أن تتحقق من حصول المخالفة الموجبة له.

ثانياً: تأكد محكمة الموضوع من حصول المخالفة الموجبة للفسخ.

في ذلك قضت محكمة النقض: إذا كان مفاد نص المادة ١٥٨ من القانون المدني أنه إذا

اتفق الطرفان على أن يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه ، من شأنه أن يسلب القاضي كل سلطة تقديرية في صدد الفسخ إلا أن ذلك منوط بتحقيق المحكمة من توافر شروط الفسخ الاتفاقي ووجوب إعماله ، ذلك أن للقاضي الرقابة التامة للتثبيت من انطباق الشرط على عبارة العقد ، كما أن له عند التحقق من قيامه مراقبة الظروف الخارجية التي تحول دون إعماله.

ثالثاً: تأكد محكمة الموضوع من عدم تنازل المدعي عن الشرط الفاسخ الصريح صراحة أو بطريقة تتم عن ذلك التنازل.

في ذلك قضت محكمة النقض: للقاضي الرقابة التامة للتثبيت من انطباق الشرط على عبارة العقد ، كما أن له عند التحقق من قيامه مراقبة الظروف الخارجية التي تحول دون إعماله ، فإن تبين له أن الدائن قد أسقط خياره في طلب الفسخ بقبوله الوفاء بطريقة تتعارض مع إرادة فاسخ العقد أو كان الدائن هو الذي تسبب بخطئه في عدم تنفيذ المدين لالتزامه ، أو كان امتناع المدين عن الوفاء مشروعاً بناءً على الدفع بعدم التنفيذ في حالة توافر شروطه ، تجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقي ، فلا يبقى للدائن إلا التمسك بالفسخ القضائي طبقاً للمادة ١٥٧ من القانون المدني.

المقدمات اللازمة للتعامل مع دعاوى الفرز والتجنيد وقضايا قسمة المال الشائع

دعوى الفرز والتجنيد تواجه مشكلة محددة هي وجود مال شائع ، أي كان مصدر أو سبب هذا الشيوع ” ميراث - بيع - وصية - هبة - تقادم المكسب للملكية ” والمطلوب إنهاء هذه الحالة ونعني حالة شيوع الملكية واستئثار كل مالك علي الشيوع بنصيب مفرز.

كيف تتحقق حالة الشيوع ٩٠٠٠

تتحقق حالة الشيوع طبقاً لنص المادة ٨٢٥ من القانون المدني إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً غير

مفرزة حصة كل منهم فيه ، فهم شركاء على الشيوع ، وتحسب الحصص متساوية إذا لم يتم دليل على غير ذلك. والمآل الطبيعي لحالة الشيوع الانتهاء.

والتساؤل: :: كيف تنتهي حالة الشيوع ؟...

الأصل أن تنتهي حالة الشيوع بقسمة المال الشائع. قسمة تؤدي إلى اختصاص كل شريك بمال مفرز وهي قسمة وكما سيلي ترد على الملكية فتؤدي إلى أن يصبح كل شريك علي الشيوع مالك لجزء مفرز ، وقد يكتفي الشركاء علي الشيوع - مؤقتاً - بقسمة منافع المال المشترك تمهيداً للقسمة النهائية فيما بعد ، وعليه يمكننا القول أن قسمة المال الشائع نوعين:

قسمة نهائية ترد على الملكية قسمة مهياة ترد علي منافع الشيء

## القسمة النهائية : :

يقصد بالقسمة النهائية للمال الشائع.قسمة بحيث يتعين جزء مفرز من هذا المال لكل شريك بقدر حصته لينفرد بملكته دون باقي الشركاء في المال الشائع ، فالقسمة النهائية ووفق هذا التعريف هي الوسيلة القانونية التي تنتهي بها حالة الشيوخ بتجزئة الملكية وفق أنصبة محددة ومعلومة سلفاً حسب مصدر الشيوخ ” ميراث وهي الحالة الأكثر شيوعاً - الشراء - الهبة ..... ” والقسمة النهائية بما تعني قسمة المال الشائع بحيث يختص كل شريك بجزء مفرز قد تتم بشكل رضائي أي اتفاقي ، كما تتم هذه القسمة عن طريق القضاء وعلي ذلك فإن القسمة النهائية تنقسم أيضاً إلى نوعين:

قسمة رضائية قسمة قضائية

القسمة الرضائية للمال الشائع

تنص المادة ٨٣٥ من القانون المدني ” للشركاء إذا انعقد إجماعهم ، أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها. فإذا كان بينهم من هو ناقص الأهلية وجبت مراعاة الإجراءات التي يفرضها القانون ” .

القسمة القضائية للمال الشائع

تنص المادة ٨٣٤ ” لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبراً على البقاء في الشيوخ بمقتضى نص أو اتفاق ، ولا يجوز بمقتضى الاتفاق أن تمنع القسمة إلى أجل يجاوز خمس سنين ، فإذا كان الأجل لا يجاوز هذه المدة نفذ الاتفاق في حق الشريك وفي حق من يخلفه ” .

و تنص المادة ٨٣٦ من القانون المدني (١) إذا اختلف الشركاء في أقسام المال الشائع فعلى من

يريد الخروج من الشيوع أن يكلف باقي الشركاء الحضور أمام المحكمة الجزئية.

(٢) وتدب المحكمة إن رأَتْ وجهاً لذلك خبيراً أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصاً إن كان المال يقبل القسمة عيناً دون أن يلحقه نقص كبير في قسمته.

والقسمة الرضائية وكما يتضح من مسماها لا تثير إلا عدداً نادراً من المشكلات فيما يتعلق بطريقة تقسيم المال الشائع ، علي خلاف القسمة القضائية فإنها تثير مشكلة هامة تتعلق بطريقة تقسيم المال الشائع إذا كان المال الشائع غير قابل بطبيعته للقسمة أو كان في القسمة ضرراً بالمال الشائع لذا فإن القسمة القضائية تنقسم وفق طريقة قسمة المال الشائع إلى طريقتين:

قسمة المال الشائع بطريقة عينية قسمة المال الشائع بطريقة التصفية

## قسمة المهايأة: ::

قسمة المهايأة هي قسمة مؤقتة لا تنهي حالة الشيوخ ، وإنما تقتصر علي تنظيم الانتفاع بالشيء بحيث يحصل كل شريك - في المال الشائع - علي قدر من منافعه يتناسب مع حصته ، وتستهدف قسمة المهايأة تخلص الشركاء من مشاكل إدارة المال الشائع وما يحيط بهذه الإدارة من صعوبات ، وقد قضى نقضاً ” النص في الفقرة الأولى من المادة ٨٤٦ من القانون المدني يدل علي أن للشركاء علي الشيوخ في الملكية أن يتفقوا علي قسمة المهايأة لمدة معينة فيقتسمون المال بينهم قسمة منفعة لا قسمة ملك فيختص كل منهم بجزء مفرز يعادل حصته في المال الشائع فيستقل بإدارته واستغلاله والانتفاع به سواء بنفسه أو بواسطة غيره دون باقي الشركاء ” طعن ١٠٣٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/١٢/٦

وقسمة المهايأة نوعين:

قسمة مهايأة زمنية قسمة مهايأة مكانية

قسمة المهايأة المكانية:

تعني قسمة المهايأة المكانية اتفاق الشركاء - علي الشيوخ - على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يوازي حصته في المال الشائع ، متنازلاً لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء .

قسمة المهايأة الزمنية:

تعني قسمة المهايأة الزمنية اتفاق الشركاء على أن يتناوبوا الانتفاع بجميع المال المشترك ، كل منهم لمدة تتناسب مع حصته .

النصوص القانونية التي تعالج موضوع قسمة المهايأة: ::

مادة ٨٤٦: (١) في قسمة المهايأة يتفق الشركاء على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يوازي حصته في المال الشائع ، متنازلاً لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء . ولا يصح هذا

الاتفاق لمدة تزيد على خمس سنين. فإذا لم تشترط لها مدة أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد ، كانت مدتها سنة واحدة تتجدد إذا لم يعلن الشريك إلى شركائه قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة أشهر أنه لا يرغب في التجديد.

(٢) وإذا دامت هذه القسمة خمس عشرة سنة ، انقلبت قسمة نهائية ، ما بم يتفق الشركاء على غير ذلك. وإذا حاز الشريك على الشيوع جزءا مفرزا من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة ، افترض أن حيازته لهذا الجزء تستند إلى قسمة مهيأة.

مادة ٨٤٧: تكون قسمة المهايأة أيضا بأن يتفق الشركاء على أن يتناوبوا الانتفاع بجميع المال المشترك ، كل منهم لمدة تتناسب مع حصته.

مادة ٨٤٨: تخضع قسمة المهايأة من حيث جواز الاحتجاج بها على الغير ومن حيث أهلية المتقاسمين وحقوقهم والتزاماتهم وطرق الإثبات لأحكام عقد الإيجار ، مادامت هذه الأحكام لا تتعارض مع طبيعة هذه القسمة.

مادة ٨٤٩: (١) للشركاء أن يتفقوا أثناء إجراءات القسمة النهائية على أن يقسم المال الشائع مهايأة بينهم وتظل هذه القسمة نافذة حتى تتم القسمة النهائية.

(٢) إذا تعذر اتفاق الشركاء على قسمة المهايأة ، جاز للقاضي الجزئي إذا طلب منه ذلك أحد الشركاء أن يأمر بها ، بد الاستعانة بخبير اقتضى الأمر ذلك.

الطرق الأخرى لانقضاء الشيوع

ينقضي الشيوع - بمعنى انتهاء حالة الملكية الشائعة والتحول إلى الملكية المفردة - إذا اتحد المالك للمال الشائع ، كأن يشتري يكتسب أحد الملاك علي الشيوع ملكية باقي أنصبة شركاء الشيوع ” البيع - الميراث - الوصية - الهبة - التقادم المكسب للملكية - ... الخ ”

## السبب الأساسي لظهور الملكية الشائعة

يقرر أستاذنا المستشار / محمد عزمي البكري في مؤلفة القيم ” قسمة المال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنيب فقهاً وقضاءً وتحت عنوان ” مضار الملكية الشائعة ”

أدى نظام الميراث إلى انتشار الملكية الشائعة في مصر. إذ تنتقل ملكية أموال الشركة الي الورثة علي الشيوع وكثيراً ما يستمر الورثة في هذا الشيوع ومدد طويلة ، وهذه المدد الطويلة تسمح بتزايد عدد الشركاء بسبب موت بعضهم وحلول ورثتهم محلهم ، ويؤازر بقاء الشيوع ما اتمم به ريف مصر من التضامن والتكتل الأسري والتفاخر بالملكيات الكبرى.

المقدمات الالامة لفهم الأحكام الخاصة بدعاوى بطلان العقود

### تعريف البطلان:

البطلان وصف يلحق بالتصرف القانوني المعيب بسبب مخالفته لأحكام القانون المنظمة لإنشائه ، فيجعله غير صالح لأن ينتج آثاره القانونية المقصودة هل يمكن اعتبار البطلان - الحكم به - عقوبة ... ؟

يقرر الدكتور محمد المنجي ” الجزء الذي يرتبه القانون علي بطلان التصرف ينصب علي التصرف ذاته ، ولا ينصب علي الأشخاص الداخلين في العلاقة القانونية - العقد - التي تستند إلى التصرف الباطل ، لذلك لا يمكن اعتبار البطلان عقوبة ، لأن العقوبة لا بد أن تقع علي شخص طبيعي أو معنوي ، فالبطلان وصف للتصرف وجزء يقع عليه ، وعلي هذا الأساس فإن البطلان وصف يلحق تصرفاً قانونياً معيباً لنشأته مخالفاً لقاعدة قانونية تؤدي إلى عدم نفاذه. فالبطلان جزء مدني ، القصد منه حماية القواعد القانونية الخاصة بإنشاء التصرفات القانونية ، وأنه يطبق علي كل التصرفات القانونية التي لحقها العيب ، نتيجة مخالفة إحدى القواعد القانونية ، التي تصنع شروط إنشاء التصرف ، والغاية منه منع ترتيب الآثار المقصودة به ، ما دام لم يتم وفقاً للقانون.

## التأسيس القانوني لدعاوى بطلان العقود - مصدر البطلان.

الأستاذ الزميل إن الدعوى - أي دعوى - بحاجة إلى تأسيس قانوني ، بمعنى بيان المصدر القانوني إلى يستند إليه المدعي في طلباته ، والحاجة إلى تأسيس دعوى البطلان قانوناً تقودنا إلى التساؤل التالي:

هي يشترط لرفع دعوى بطلان عقد من العقود أن ينص صراحة علي البطلان..؟

يقول الدكتور محمد المنجي ” إن القانون لا يحوى دائماً نصاً يقضي ببطلان كل تصرف يخالف قواعده. ولكن يجوز للقاضي أن يقرر به - بالبطلان - في كل حالة يبدو لزومه فيها رغم عدم النص عليه ، إذا تحقق المساس بكمال التصرف - العقد - لأن في ذلك تطبيقاً للمبدأ العام الذي يقضي بأن أساس البطلان هو مخالفة لقاعدة قانونية من قواعد التصرف ، يترتب عليه تخلف أحد شروطه فيصبح معيباً ، ويعتبر البطلان نتيجة حتمية لهذا العيب ، وبمعنى آخر فإن التشريع لا يمكن أن يضم كل القواعد القانونية ، وعلي الأخص القواعد التفصيلية ، بل يترك جزء كبير منها ليستخلص من المبادئ التي يضعها في نص من نصوصه ، أو التي تستنتج من هذه النصوص. كما أن جزءاً منها يستخلص من روح التشريع العامة. ويسمى في هذه الحالة بالبطلان المستخلص ، ويضرب الفقيه الدكتور محمد المنجي أمثلة عدة للبطلان المستخلص أو المستنتج وفق تعبير سيادته ( ١- التصرف الذي يترتب عليه نقص أهلية المتصرف ، وذلك علي النحو المستفاد - المستنتج - من المادة ٤٨ مدني والتي تنص علي أنه ليس لأحد النزول عن أهليته ، ولا التعديل في أحكامها. ٢- بطلان الوعد الحاصل في صورة عرفية إذا كان القانون يشترط تمام العقد الأصلي في صورة شكلية ، وذلك علي النحو المستفاد - المستنتج - من المادة ١٠١ فقره ٢ مدني والتي تنص علي أنه ”

وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين ، فهذا الشكل تجب مراعاته أيضاً

في الاتفاق الذي يتضمنه الوعد بإبرام هذا العقد.

المقدمات اللازمة لفهم الأحكام الخاصة بدعاوى بطلان بيع ملك الغير

النصوص القانونية التي تحكم بيع ملك الغير:

#### تنص المادة ٤٦٦ من القانون المدني

- (١) إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات وهو لا يملكه ، جاز للمشتري أن يطلب أبطال البيع. ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار ، سجل العقد أو لم يسجل.
- (٢) وفي كل حال لا يسري هذا البيع في حق المالك للعين المباعة ولو أجاز المشتري العقد.

#### تنص المادة ٤٦٧ من القانون المدني:

- (١) إذا أقر المالك البيع سري العقد في حقه وانقلب صحيحاً في حق المشتري.
- (٢) وكذلك ينقلب العقد صحيحاً في حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد.

#### تنص المادة ٤٦٨ من القانون المدني:

إذا حكم للمشتري بإبطال البيع وكان يجهل أن المبيع غير مملوك للبائع ، فله أن يطالب بتعويض ولو كان البائع حسن النية.

#### أحكام دعوى بطلان بيع ملك الغير

يحكم دعاوى بيع ملك الغير - وهما نوعين من الدعاوى استقر عندهم الفقه والعمل القضائي - دعوى إبطال عقد البيع لوروده على مال مملوك لغير البائع وبالأدق للغير ودعوى عدم نفاذ التصرف بالبيع في حق المالك الحقيقي - عدة مبادئ استخلصت مما استقر عليه الفقه الغالب واتجاه محكمة النقض بل وقضاء الموضوع ، هذه المبادئ هي عشر مبادئ نوردتها مشفوعة بتطبيقات مؤكدة لها:

المبدأ الأول: بيع ملك الغير لا يقع باطلاً بقوة القانون ، وإنما يكون قابلاً للإبطال لمصلحة شخص محدد هو المشتري لهذا الملك ، خلاصة هذه المبدأ أن بطلان بيع ملك الغير مقرر لمصلحة المشتري ومن ثم فيكون له دون غيره أن يطلب إبطال العقد.

المبدأ الثاني: بيع ملك الغير لا يقع باطلاً بقوة القانون. ذكرنا ذلك ، ونزيد أن ما يترتب علي عدم وقوع البطلان هو أن يبقى عقد البيع - ما لم يثبت المشتري أن المبيع مملوك لأخر - يبقى قائماً منتجاً لآثاره القانونية كاملة.

المبدأ الثالث: للمشتري في بيع ملك الغير - بدلاً من أن يطلب إبطال عقد البيع لورده علي مال مملوك للغير - أن يطالب البائع بتنفيذ التزاماته ومنها علي سبيل التمثيل التسليم و القيام بما هو ضروري لنقل الملكية ، و يعد هذا منه إجازة للعقد بمعنى أنه لا يجوز له بعد المطالبة بتنفيذ العقد أن يطلب إبطاله لورده علي مال مملوك للغير.

المبدأ الرابع: إذا كان المشتري على علم وقت البيع بأن البائع لا يملك المبيع لا يكون له الحق في أي تعويض. لكن له أن يطالب بإبطال البيع ويسترد الثمن تبعاً لذلك. إذا كان المشتري على علم وقت البيع بأن البائع لا يملك المبيع كان له أن يطالب بإبطال البيع ويسترد الثمن تبعاً لذلك ولكن لا يكون له الحق في أي تعويض.

المبدأ الخامس: في حالة تعدد الملاك يسري عقد بيع ملك الغير في حق الملاك الحقيقيين إذا أجازوا هذا العقد طبقاً للمادة ٤٦٧ مدني

المبدأ السادس: ينقلب عقد بيع ملك الغير صحيحاً في حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد. وفي إقرار ذلك المبدأ قررت محكمة النقض: عقد بيع ملك الغير - إلى أن يتقرر بطلانه بناء على طلب المشتري - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يبقى قائماً منتجاً لآثاره بحيث يكون للمشتري أن يطالب البائع بتنفيذ ما يترتب على العقد بمجرد انعقاده و قبل تسجيله من حقوق و التزامات شخصية ، و تنتقل هذه الحقوق و تلك الالتزامات من كل من الطرفين إلى وارثه ، فيلتزم وارث البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري أو إلى وارثه ، كما يلتزم بضمان عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه.... و هذا البيع ينقلب صحيحاً في حق - المشتري - بأبولة ملكية المبيع إلى - البائع أو ورثته - بعد صدور العقد عملاً بنص الفقرة الثانية من المادة ٤٦٧ من القانون المدني.

المبدأ السابع: بيع الشريك المشتاع لقدر مفرز من نصيبه لا ينفذ في حق باقي الشركاء بل يظل معلقاً على نتيجة القسمة ، إلا أنه يعتبر صحيحاً وناظداً في حق الشريك البائع و منتجاً لآثاره القانونية على نفس المحل المفرز المتصرف فيه قبل القسمة أما بعد القسمة فاستقرار التصرف على ذات المحل رهين بوقوعه في نصيب الشريك البائع فإن وقع في غير نصيبه ورد التصرف على الجزء الذي يقع في نصيبه نتيجة للقسمة.

المبدأ السابع: لا يسري بيع ملك الغير في حق المالك للعين المبيعة ، وقضي في تأكيد هذا المبدأ: من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن للمالك الحقيقي أن يطلب طرد المشتري من ملكه ، لأن يده تكون غير مستندة إلى تصرف نافذ في مواجهته كما أن له أن يطلب ريع ملكه من هذا المشتري عن المدة التي وضع يده فيها عليه.

المبدأ الثامن: أحكام بيع ملك الغير لا تتعلق بالنظام العام - ونعني البطلان المترتب علي بيع ملك الغير - فهو ليس بطلان متعلق بالنظام العام وإنما حق في الإبطال مقرر لمصلحة المشتري ملك الغير

المبدأ التاسع: لا يجوز التمسك بإبطال العقد متي كان من الممكن نقل الملكية حقيقة إلى المشتري وإلا عد ذلك تطبيقاً للتعسف في استعمال الحق.

المبدأ العاشر: مدة تقادم دعوى إبطال عقد بيع ملك الغير خمسة عشر سنة

مكتب

الموضوع: صيغة إنذار بتسليم مبيع

انه في يوم ... الموافق د / د / ٢٠٠ م الساعة ..... المحامي

بناء على طلب السيد / ..... المقيم سكناً / .....

ومحله المختار مكتب الأستاذ / ..... المحامي الكائن .....



وحيث تنص المادة ٦٠٢ من القانون المدني: الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم.

وحيث تنص المادة ١٣٤ مدني: يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع.

لذلك ٠٠٠ فان المنذر يتوجه بهذا الإنذار إلى المنذر إليه وينبه عليه بضرورة تسليم الشيء المباع منه والموضح بصلب عقد البيع المنوه عنه وبصدد هذا الإنذار. وذلك خلال أسبوع من تاريخه وإلا سيكون مضطرا إلى اللجوء للقضاء مجبرا إياه على التنفيذ العيني لالتزامه بتسليم العين المبيعة وتحمله بكافة الآثار المترتبة على ذلك.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت إلى حيث إقامة المنذر إليه وسلمته صورة من هذا الإنذار ونبهت عليه بما ورد بمضمونه ولنفاذ مفعوله قانونا.

ولأجل العلم ؛

مكتب

الموضوع: إنذار موجه من البائع - أو المشتري الي طالب الحق في الشفعة بعدم أحقيته في المطالبة بها

انه في يوم ... الموافق د / د / ٢٠٠ م الساعة ...

بناء على طلب السيد / ..... المقيم سكناً / .....

ومحله المختار مكتب الأستاذ / ..... المحامي الكائن .....

أنا ..... محضر محكمة ..... الجزئية قد انتقلت وأندرت:-

السيد / ..... المقيم سكناً ..... مخاطباً مع .....

## الموضوع

حيث يمتلك الطالب المنذر ” أو ” حيث اشترى الطالب المنذر إذا كان المنذر هو المشتري - العقار رقم ... بشارع ... حي ... تابع قسم شرطة ... محافظة .....

( تذكر مواصفات العقار بالكامل من حيث المعالم والمساحة والطبقات الخ ... )

وقد قام الطالب ” ببيع العقار الي السيد ..... المقيم ..... ” أو ” وقد قام الطالب بشراء العقار من السيد ..... المقيم .....

وحيث أن الطالب المنذر ” البائع - المشتري ” قد فوجئ بإبذاره من قبل المنذر إليه بموجب ” الإبذار رقم ..... يومية ..... محضرين ..... ” بحقه في استحقاق العقار البيع بالشفعة.

ولما كان المنذر إليه ليس من الفئات التي عددها نص المادة ٩٣٦ من القانون المدني وهي الفئات التي حولها القانون حق الشفعة لكونه:

أولاً: ليس مالك للرقبة ” إذا بيع كل حق الانتفاع الملابس لها أو بعضه ”

ثانياً: ليس شريك في الشيوع ” إذا بيع شيء من العقار الشائع إلى أجنبي ”

ثالثاً: ليس صاحب حق الانتفاع ” إذا بيعت كل الرقبة الملابس لهذا الحق أو بعضها ”

رابعاً: ليس مالك الرقبة في الحكر إذا بيع حق الحكر ، وللمستحكر إذا بيعت الرقبة.

خامساً: ليس جار للمالك.

وحيث تنص المادة ٩٣٦ من القانون المدني ” يثبت الحق في الشفعة:

(أ) لمالك الرقبة إذا بيع كل حق الانتفاع الملابس لها أو بعضه.

(ب) للشريك في الشيوع إذا بيع شيء من العقار الشائع إلى أجنبي.

(ج) لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت كل الرقبة الملازمة لهذا الحق أو بعضها.

(د) لمالك الرقبة في الحكر إذا بيع حق الحكر ، وللمستحكر إذا بيعت الرقبة.

(هـ) للجار المالك في الأحوال الآتية:

١- إذا كانت العقارات من المباني أو من الأراضي المعدة للبناء سواء أكانت في المدن أم في القرى.

٢- إذا كان للأرض المبيعة حق إرتفاق على أرض الجار ، أو كان حق الإرتفاق لأرض الجار على الأرض المبيعة.

٣- إذا كانت أرض الجار ملاصقة للأرض المبيعة من جهتين وتساوى من القيمة نصف ثمن الأرض المبيعة على الأقل ”

لذا: فإن المنذر ينذر المنذر إليه بعدم وجود وجه قانوني لمطالبته بحق الشفعة.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت إلى حيث إقامة المنذر إليهما وسلمت كل منهما صورته من هذا الإنذار للعلم بما جاء به ولتفاد مفعوله قانوناً

وكيل المنذر

الأستاذ ..... المحامي

مكتب

الموضوع: دعوى استحقاق عقار بالشفعة مرفوعة

( من مالك الرقبة إذا بيع كل حق الانتفاع الملابس لها أو بعضه )

( من الشريك في الشيوع إذا بيع شيء من العقار الشائع إلى أجنبي )

( من صاحب حق الانتفاع إذا بيعت كل الرقبة الملابس لهذا الحق أو بعضها )

( من مالك الرقبة في الحكر إذا بيع حق الحكر ، وللمستحكر إذا بيعت الرقبة )

انه في يوم ... الموافق د / د / ٢٠٠ م الساعة ... المحامي

بناء على طلب السيد / ..... المقيم سكناً / .....

ومحلله المختار مكتب الأستاذ / ..... المحامي الكائن .....

أنا ..... محضر محكمة ..... الجزئية قد انتقلت وأعلنت:-

السيد / ..... المقيم سكناً .....

مخاطباً مع / .....

السيد / ..... المقيم سكناً .....

مخاطباً مع / .....

## الموضوع

بتاريخ د / د / ددددم باع المعلن إليه الأول للمعلن الثاني ما هو العقار رقم ... الكائن بشارع ....

حي ..... تابع قسم شرطة ..... محافظة .....

( تذكر بيانات العقار كاملة وحدوده الأربعة وأوصافه ومساحته الإجمالية )

وقد تم هذا البيع لقاء ثمن قدره .....

وحيث أن الطالب قد سبق وأنذر المنذر إليهما بإنذار مؤرخ د / د / دددم م يومية ..... محضرين

..... برغبته في الأخذ بالشفعة إلا أنهما تجاهلا هذا الإنذار.

وحيث أن الطالب قد استوفى إجراءات الأخذ بالشفعة من تسجيله للإنذار وإيداع كامل المبلغ

جزئية محكمة ..... بموجب قسيمة إيداع رقم ..... وفقا لما هو مقرر قانونا بنص  
المادة ٩٤٢ مدني وفقا لأحقية الطالب الثابتة بنص المادة م ٩٤٢ مدني يكون الطالب قد أستوفى  
جميع الشرائط القانونية لدعواه.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت إلى حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا الإعلان  
وكلفته الحضور أمام محكمة ..... الكائن مقرها ..... بجلستها المنعقدة علنا  
صباح يوم ..... الموافق د/د/د م أمام الدائرة ..... لسماع الحكم:

أولا: بأحقية الطالب في أخذ العقار المبين حدودا ومعالم وأوصاف بصدد هذه الصحيفة بالشفعة  
بكافة ما يترتب على ذلك من آثار كتسليم العقار ونقل ملكيته للطالب وشهر هذا الحكم وكذا  
التأشير بمحو أي بيع صادر في المعلن إليهما لقاء ما أودعه الطالب جزئية المحكمة من ثمن  
ثانيا: إلزامها المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بحكم مشمول بالتنفيذ المعجل وبلا كفالة ومع  
حفظ كافة الحقوق الأخرى.

ولأجل العلم ؛

مكتب

الموضوع: دعوى إلزام بتسليم ورد منقول مسروق لمالكة

انه في يوم ... الموافق د/د/د م ٢٠٠ الساعة ..... المحامي

بناء على طلب السيد / ..... المقيم سكناً / .....

ومحله المختار مكتب الأستاذ / ..... المحامي الكائن .....

أنا ..... محضر محكمة ..... الجزئية قد انتقلت وأعلنت:-

السيد / ..... المقيم سكناً ..... مخاطباً مع / .....

السيد / ..... المقيم سكناً ..... مخاطباً مع / .....

## الموضوع

بتاريخ د/د/د دم قام المعلن إليه الأول بسرقة الطالب ” يذكر نوع المنقول المسروق ” وقد تحرر عن ذلك الجنحة رقم ... لسنة ..... جنح ..... ، وقد أوضح الطالب بأوراق هذا المحضر الشيء المسروق وصفاً وقيمة.

وبتاريخ د/د/د دم صدر الحكم بحبس المتهم غيابياً ” يذكر منطوق الحكم الجنائي ” وقد عارض المتهم وتأييد الحكم عليه كما أنه تأييد استئنافياً.

وحيث أن المعلن إليه الأول قد قام بتسليم الشيء المسروق الي المعلن إليه الثاني ليتولي حفظة له. وحيث أن المدعي قد طالب المعلن إليه الثاني بتسليمه المنقول المسروق المودع لديه إلا أنه رفض رده وتسليمه.

وحيث أن الأمر كذلك فإنه يحق للمدعي إقامة هذه الدعوى بطلب إلزام المدعي عليه الثاني بتسليمه المال المسروق ” يذكر ماهية المنقول ونوعه وأوصافه ”

(ج) إذا كان محل الالتزام رد شيء يعلم المدين أنه مسروق أو شيء تسلمه دون حق وهو عالم بذلك.

الأساس القانوني لطلب المدعي باستلام منقول سرق منه ورده إليه:

أولاً: تنص المادة ٩١٢ مدني: يكون أعذار المدين بإنذاره أو بما يقوم مقام الإنذار ، ويجوز أن يتم الأعذار عن طريق البريد على الوجه المبين في قانون المرافعات ، كما يجوز أن يكون مترتباً على اتفاق يقضي بأن يكون المدين معذوراً بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى أي إجراء آخر.

ثانياً: تنص المادة ٢٢ مدني: لا ضرورة لأعذار المدين في الحالات الآتية:

( أ ) .....

( ب ) .....

(ج) إذا كان محل الالتزام رد شيء يعلم المدين أنه مسروق أو شيء تسلمه دون حق وهو عالم بذلك.

( د ) .....

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت إلى حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا الإعلان وكلفته الحضور أمام محكمة ..... الكائن مقرها ..... بجلستها المنعقدة علنا صباح يوم ... الموافق د / د / د م أمام الدائرة ... ليسمع المعلن إليه الحكم:

أولاً: إلزامه بأن يسلم الطالب ويرد إليه ما هو ” يذكر نوع المتقول المسروق وصفاً وقيمة ”

ثانياً: إلزامه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالإنفاذ المعجل وبلا كفالة مع حفظ كافة الحقوق الأخرى.

ولأجل العلم؛

مكتب

الموضوع: دعوى ببطلان عقد بسبب لعدم الوجود أو لعدم الإمكان

انه في يوم ... الموافق د / د / ٢٠٠ م الساعة ..... المحامي

بناء على طلب السيد / ..... المقيم سكناً / .....

ومحله المختار مكتب الأستاذ / ..... المحامي الكائن .....

أنا ..... محضر محكمة ..... الجزئية قد انتقلت وأعلنت:-

السيد / ..... المقيم سكناً .....

مخاطباً مع / .....

## الموضوع

” تشرح واقعات الدعوى بشكل مرتب ودقيق بحيث تتسلسل واقعات الدعوى ”

” تسلسلاً زمنياً مبسطاً ومنطقياً وصولاً إلى تأكيد حق المدعي في إقامة دعواه ”

الأساس القانوني لطلب إبطال عقد بسبب للغش.

تنص المادة ١٣٢ من القانون المدني:

إذا كان محل الالتزام مستحيلاً في ذاته كان العقد باطلاً.

## يقول الفقيه السنهوري

يشترط في محل الالتزام أن يكون موجوداً - أو محتمل الوجود - وفقاً لقصده المتعاقدين ، لأن المتعاقدين قد يقصدا التعامل في شيء موجود وقت التعاقد ، وقد يقصدا التعامل في شيء محتمل الوجود. أما إذا كان محل الالتزام غير موجود ولا محتمل الوجود كان مستحيلاً في ذاته الأمر الذي يترتب عليه بطلان العقد بسبب الإخلال بركن المحل لعدم الوجود ، لأن القاعدة أنه لا التزام

بمستحيل

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المعلن إليه بصورة من أصل الصحيفة وكلفته الحضور

أمام محكمة ..... الكائن مقرها ..... الدائرة ..... وذلك صباح يوم .....

الموافق د/د/ددم تمام الساعة الثامنة صباحاً وما يليها ليسمع المعلن إليه الحكم:

أولاً: بإبطال العقد المحرر في د/د/د/د بين المدعي والمدعي عليه لعدم وجود المحل أو لعدم إمكان  
وجودة

ثانياً: إلزام المعلن إليه المصرفيات ومقابل أتعاب المحاماة.

وكيل المدعي الأستاذ ..... المحامي

أمثلة للاستحالة في دعاوى بطلان العقود لعدم الوجود أو لعدم الإمكان

- بيع المؤلف مؤلفة قبل تمامه ، ثم تحول ظروفه الشخصية الصحية أو العائلية دون إتمامه.
- بيع المالك شقق العمارة قبل بنائها ثم تحول ظروفه الشخصية الصحية أو المالية أو اشتراطات  
جهة الإدارة دون بنائها.
- بيع الحكومة الأراضي التي ينكشف عنها البحر ثم يحدث ألا ينكشف البحر عن شيء
- تعهد محام برفع استئناف عن حكم بعد فوات ميعاد استئنافه ، أو برفع دعوى لإجبار مدين علي  
تنفيذ التزامه.

مكتب

الموضوع: دعوى بطلان عقد بسبب السفه قبل تسجيل قرار الحجر - بعد تسجيل قرار الحجر

انه في يوم ... الموافق د / د / ٢٠٠ م الساعة ..... المحامي

بناء على طلب السيد / ..... المقيم سكناً / .....

بصفته قيماً السيد / ..... ومحلته المختار مكتب

الأستاذ / ..... المحامي الكائن .....

أنا ..... محضر محكمة ..... الجزئية قد انتقلت وأعلنت:-

السيد / ..... المقيم سكناً .....

مخاطباً مع / .....

## الموضوع

” تشرح واقعات الدعوى بشكل مرتب ودقيق بحيث تتسلسل واقعات الدعوى ”

” تسلسلاً زمنياً مبسطاً ومنطقياً وصولاً إلى تأكيد حق المدعي في إقامة دعواه ”

الأساس القانوني لطلب إبطال عقد بسبب السفه.

تنص المادة ١١٥ من القانون المدني:

(١) إذا صدر تصرف من ذي الغفلة أو من السفه بعد تسجيل قرار الحجر ، سري على هذا التصرف ما يسري على تصرفاته الصبي المميز من أحكام.

(٢) أما التصرف الصادر قبل تسجيل قرار الحجر فلا يكون باطلاً أو قابلاً للإبطال ، إلا إذا كان نتيجة استغلال أو تواطؤ.

تنص المادة ٦٥ من القانون المدني:

يكون تصرف المحجور عليه لسفه أو غفلة بالوقف أو بالوصية صحيحاً ، متى أذنته المحكمة في ذلك.

(٢) وتكون أعمال الإدارة الصادرة من المحجور عليه لسفه المأذون له بتسلم أمواله ، صحيحة في الحدود التي رسمها القانون.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المعلن إليه بصورة من أصل الصحيفة وكلفته الحضور

أمام محكمة ..... الكائن مقرها ..... الدائرة ..... وذلك صباح  
يوم ..... الموافق د/د/ددمم تمام الساعة الثامنة صباحاً وما يليها ليسمع المعلن إليه الحكم:

أولاً: ببطالان تصرف السيد ..... - إذا صدر التصرف بعد صدور قرار الحجر

أو - بإبطال تصرف السيد ..... - إذا صدر التصرف قبل تسجيل قرار الحجر ولكن حالة  
الجنون كانت شائعة - أو كان المتعاقد الآخر علي علم بها

ثانياً: إلزام المعلن إليه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

وكيل المدعي الأستاذ ..... المحامي

مشكلات عملية خاصة بدعوى البطلان و الإبطال المرفوعة

بسبب تصرفات ذي الغفلة قبل وبعد تسجيل قرار الحجر عليه