

بيان بالإجراءات العملية

أولاً: على المدعي تقديم شهادة بيانات عن السيارة موضوع طلب الحكم بالصحة ونفاذ إضافة إلى عقد البيع الابتدائي.

ثانياً: إذا تعددت عقود بيع السيارة وجوب اختصاص كل البائعين السابقين.

مكتب

الموضوع: دعوى مطالبة بقيمة منقول رفض البائع تسليمه

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

بناء على طلب السيد / المقيم سكناً /

ومحلته المختار مكتب الأستاذ / المحامي الكائن

أنا محضر محكمة الجزئية قد انتقلت وأعلنت:-

السيد / المقيم سكناً

مخاطباً مع /

الموضوع

بموجب عقد بيع مؤرخ د / د / دددم اشترى الطالب من المعلن إليه ما هو

” يذكر نوع المنقول كأن يكون سيارة أو ثلاجة أو بوتاجاز أو ما شابه ذلك ”

وقد تم هذا البيع لقاء ثمن إجمالي قدره دفع بالكامل بمجلس العقد المذكور ومشار

الي ذلك بالبند رقم بالعقد

وقد نص البند رقم من العقد المذكور بالتزام البائع بتسليم المنقول البيع ” يذكر نوع

... الموافق د / د / د م أمام الدائرة ... ليسمع المعلن إليه الحكم:

أولاً: بإلزامه بأن يؤدي للطالب مبلغ وقدرة ثمن المنقول الذي امتنع عن تسليمه إليه والثابت بالبند رقم من عقد البيع.

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

ولأجل العلم ؛

مكتب

الموضوع: دعوي فسخ عقد بيع سيارة أدخلت إلى البلاد بطريق الإفراج المؤقت (تربتك)

انه في يوم ... الموافق د / د / ٢٠٠٠ 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

بموجب عقد بيع سيارة مؤرخ د / د / د م اشترى الطالب المدعي من المدعي عليه الأول السيارة رقم

... شاسية رقم موتور رقم ولدي تسجيل هذه السيارة أفادت إدارة المختصة

أن السيارة المذكورة دخلت البلاد تحت نظام الإفراج المؤقت طبقاً لقانون الجمارك وأنه لا يجوز

تسجيل هذه السيارة قبل سداد الضريبة الجمركية ، وإذا بيعت قبل أداء الضريبة انتقلت ملكيتها

محملة بعبء الضريبة المستحقة و هو دين ممتاز له أسبقية على غيره من الديون عملاً بالمادة ١١٣٩ من القانون المدني.

وبتاريخ د/د/د دددم انذر الطالب المدعي عليه سرعة سداه للضريبة الجمركية المستحقة علي السيارة المبيعة وأمهله لذلك خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.

” الإنذار رقم ... محضرين يومية معلن في د/د/د دددم ”

وقد انقضت المدة المحددة بالإنذار دون أن يحرك المعلن إليه الأول ساكناً.

وحيث أنه وبتاريخ د/د/د دددم تم مصادرة السيارة وسحب رخصتها الأمر الذي ترتب عليه حرمان الطالب من الانتفاع بالسيارة موضوع البيع.

وحيث أن الأمر كما سلف عرضه وبيانه فإن الطالب المدعي لم يجد بدأ من إقامة دعواه الماثلة بطلب الحكم لصالحه ضد المدعي عليه الأول وفي مواجهة المدعي عليه الثاني بفسخ عقد البيع سند الدعوى والزام المدعي عليه الأول برد مبلغ الثمن الذي تقاضاه ثمناً للسيارة تأسيساً علي الآتي:

أولاً: أن السيارة المبيعة ” رقم شاسية موتور دخلت البلاد تحت نظام الإفراج المؤقت طبقاً لقانون الجمارك و يوجب هذا النظام على من أدخلها إعادة تصديرها أو أداء الضرائب الجمركية المستحقة عليها في حالة توافر الشروط اللازمة لاستيرادها ، وإذا بيعت قبل أداء الضريبة انتقلت ملكيتها محملة بعبء الضريبة المستحقة و هو دين ممتاز له أسبقية على غيره من الديون عملاً بالمادة ١١٣٩ من القانون المدني.

ثانياً: تنص المادة ٧٥١ الفقرة الأولى من القانون المدني: في العقود الملزمة للجانبين ، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد أذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه ، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى.

ثالثاً: قضي نقضاً في واقعة تحاكي واقعة الدعوى: إذ كان الثابت من الأوراق و من الحكم الابتدائي

الذى أحال إليه الحكم المطعون فيه أن السيارة محل النزاع دخلت البلاد تحت نظام الإفراج المؤقت طبقاً لقانون الجمارك الصادر بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٣ والقرارات المنفذة له ووجب هذا النظام على من أدخلها إعادة تصديرها أو أداء الضرائب الجمركية المستحقة عليها في حالة توافر الشروط اللازمة لاستيرادها ، وإذا بيعت قبل أداء الضريبة انتقلت ملكيتها محملة بعبء الضريبة المستحقة و هو دين ممتاز له أسبقية على غيره من الديون عملاً بالمادة ١١٣٩ من القانون المدنى ، و إذ كان الطاعن قد باع السيارة للمطعون عليه الأول بالعقد المؤرخ ٤/٦/١٩٧٠م قبل سداد الضرائب الجمركية المستحقة عليها مما ترتب عليه إصدار أمر بضبطها و سحب رخصتها فى ١٢/٩/١٩٧٠م و هو تعرض من الغير الذى كان له حق على المبيع وقت البيع ترتب عليه منع المشتري من الانتفاع به و هو ما يجيز للأخير الحق فى طلب فسخ العقد أو الرجوع بدعوى الاستحقاق سواء كان يعلم سبب الاستحقاق أو لا يعلم به فإن الحكم المطعون عليه إذ قضى بفسخ عقد البيع الذى تضمن بيع الطاعن للمطعون عليه الأول السيارة لا يكون قد خالف القانون.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت إلى حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا الإعلان وكلفته الحضور أمام محكمة الكائن مقرها والتي

ستعقد جلستها علنا صباح يوم الموافق د/د/ددمم أمام الدائرة ليسمع المعلن إليه الحكم:

أولاً: بفسخ عقد بيع السيارة رقم موتور رقم شاسية رقم والمؤرخ د/د/ددمم وإلزام المدعي عليه الأول برد الثمن الذي قبضه ” مبلغ وقدرة“

ثانياً: إلزام المدعي عليهم بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بحكم مشمول بالتنفيذ المعجل وبلا كفالة ومع حفظ كافة الحقوق الأخرى.

ولأجل العلم

يجوز إضافة طلب التعويض إلى طلبات المدعي تأسيساً على المادة ١٥٧ الفقرة ٢ من القانون المدني.

obeyikandi.com

مكتب

الموضوع: صيغة استئناف حكم صادر برفض دعوى إبطال بيع ملك الغير

انه في يوم ... الموافق د / د / ٢٠٠٠ م الساعة

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/د صدر ضد المستأنف ولصالح المستأنف عليه الحكم الأتي منطوقة

.....

(القضية رقم ... لسنة ... محكمة ... الابتدائية)

وحيث أن الحكم الطعين قد جاء مخالفاً للقانون مجحفاً بحقوق المستأنف للأسباب الآتية

السبب الأول: مخالفة الحكم المستأنف لصريح نص المادة ٤٦٦ من القانون المدني

تنص المادة ٦٦٤ 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.

الأستاذ الزميل كيف يؤسس الاستئناف قانوناً في حالة مخالفة الحكم القاضي بالرفض ونعني رفض دعوى الإبطال علي نص المادة ٤٦٦ بفقرتها ٥...

يؤسس الاستئناف في حالة مخالفة الحكم المستأنف لصريح نص المادة ٤٦٦ من القانون المدني إذا قضي ضد رافع الدعوى:

أولاً: بعدم قبول دعوى الإبطال - إبطال بيع ملك الغير - وكان رافع الدعوى - دعوى الإبطال هو المشتري - لأن نص المادة ٤٤٦ الفقرة الأولى مدني أعطت المشتري حق رفع هذه الدعوى وهو ما يعني توافر الصفة في رافع الدعوى كما يعني ذلك توافر المصلحة.

ثانياً: برفض دعوى الإبطال رغم تقديم المشتري - وهو رافع دعوى الإبطال - ما يدل علي ملكية الشيء المباع لغير البائع المدعي عليه ” المستأنف ضده ”

وفي ذلك قضت محكمة النقض

عقد بيع ملك الغير - إلى أن يتقرر بطلانه بناء على طلب المشتري - و على 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

وفي ذلك قضت أيضاً محكمة النقض: عقد بيع ملك الغير - إلى أن يتقرر بطلانه بناء على طلب المشتري - و على 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 - بأيلولة ملكية المبيع إلى - البائع أو ورثته - بعد صدور العقد عملاً بنص الفقرة الثانية من المادة ٤٦٧ من القانون المدني

السبب الثاني: مخالفة الحكم المستأنف لصريح نص المادة ٤٦٧ من القانون المدني

تنص المادة ٧٦٤ 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.

الأستاذ الزميل كيف يؤسس الاستئناف قانوناً في حالة مخالفة الحكم القاضي بالرفض ونعني

رفض دعوى الإبطال علي نص المادة ٤٦٧ بفقرتها ... §

يؤسس الاستئناف في حالة مخالفة الحكم المستأنف لصريح نص المادة ٤٦٧ من القانون المدني

بفقرتها إذا قضي ضد رافع الدعوى:

أولاً: برفض الدعوى - دعوى إبطال بيع ملك الغير - رغم عدم إقرار المالك الحقيقي للشيء بسريان العقد في حقه.

ثانياً: برفض الدعوى رغم عدم أيلولة ملكية الشيء المبيع إلى البائع ملك الغير.

وفي ذلك قضت محكمة النقض:

إنه وإن كان لا يجوز طلب إبطال بيع ملك الغير إلا للمشتري دون البائع له إلا أن

المالك الحقيقي يكفي أن يتمسك بعدم نفاذ هذا التصرف في حقه أصلاً إذا كان العقد

قد سجل أما إذا كانت الملكية مازالت باقية للمالك الحقيقي لعدم تسجيل عقد البيع فإنه يكفي أن

يطلب طرد المشتري من غيره لأن يده تكون غير مستدة إلى تصرف نافذ في مواجهته وأن يطلب

الريع عن المدة التي وضع المشتري فيها يده على ملك الغير البائع له. إذ كان ذلك ، و كان هذا هو

عين ما طلبه الطاعنون في الدعوى فإن الحكم المطعون فيه إذ رفض طلباتهم على أساس أنه كان

يتعين عليهم أن يطلبوا الحكم باسترداد العقار أولاً دون أن يتصدى لبحث عناصر دعواهم وما إذا

كانت ملكيتهم للقدر المطالب بطرد المطعون ضده منه و بريعه ثابتة من عدمه فإنه يكون قد أخطأ

فى تطبيق القانون و شابه قصور فى التسبيب.

كما قضت محكمة النقض: عقد بيع ملك الغير - إلى أن يتقرر بطلانه بناء على طلب المشتري - و على 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 فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه.... و هذا البيع ينقلب صحيحاً فى حق - المشتري - بأيلولة ملكية المبيع إلى - البائع أو ورثته - بعد صدور العقد عملاً بنص الفقرة الثانية من المادة ٤٦٧ من القانون المدني.

السبب الثالث: مخالفة الحكم المستأنف لصريح نص المادة ٤٦٨ من القانون المدني

تنص المادة ٤٦٨ من القانون المدني: إذا حكم للمشتري بإبطال البيع وكان مجهول أن

المبيع غير مملوك للبائع ، فله أن يطالب بتعويض ولو كان البائع حسن النية.

الأستاذ الزميل كيف يؤسس الاستئناف قانوناً في حالة مخالفة الحكم القاضي بالرفض لصريح

نص المادة ٤٦٨ مدني. ونعني رفض طلب التعويض عن بيع ملك الغير ٤٠٠.

يؤسس الاستئناف في حالة مخالفة الحكم المستأنف لصريح نص المادة ٤٦٨ من القانون المدني إذا

قضي ضد رافع الدعوى برفض طلب التعويض وكان الثابت أن المدعي عليه

١- أن المدعي عليه باع ملك الغير.

٢- أن المدعي - المستأنف كان مجهول ملكية المبيع لغير البائع ” المدعي عليه ”

وفي ذلك قررت محكمة النقض:

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.

بناء عليه

للأسباب السابقة ولما قدمه المستأنف من أدلة علي ثبوت حقه فإنه يلتمس الحكم:

أولاً: بقبول الاستئناف شكلاً للتقرير به في الميعاد القانونية

ثانياً: إلغاء الحكم الصادر من محكمة الدرجة الأولى والقاضي به والقضاء به

ثالثاً: إلزام المستأنف عليه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

وكيل المستأنف... المحامي

مكتب

الموضوع: صيغة استئناف حكم صادر برفض دعوى الصورية

انه في يوم ... الموافق د / د / ٢٠٠٠ 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

السيد / المقيم سكناً مخاطباً مع

الموضوع

بتاريخ د/د/د/د صدر ضد المستأنف ولصالح المستأنف ضده الحكم الأتي منطوقة

حكمت المحكمة برفض دعوى المدعي ببطلان عقد البيع المؤرخ د/د/د/د وعدم نفاذه في مواجهة

المدعي واعتباره كأن لم يكن لصوريته صورية نسبية بطريق التستر وإلزام المدعي بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

(القضية رقم ... لسنة ... محكمة ... الابتدائية)

وحيث أن الحكم الطعين قد جاء مخالفاً للقانون مجحفاً بحقوق المستأنف للأسباب الآتية:

السبب الأول: مخالفة الحكم المستأنف لصريح نص المادة ٢٤٤ من القانون المدني

آية ذلك أن المستأنف بجلسة د/د/د/د/د طلب إحالة الدعوى الي التحقيق ليثبت بكافة طرق الإثبات صورية العقد سند الدعوى ، إلا أن محكمة الدرجة الأولى رفضت الطلب معللة ذلك في حكمها بعدم جواز إثبات ما يخالف الثابت بالكتابة إلا بالكتابة.

وبمراجعة نص المادة ٢٤٤ من القانون المدني الفقرة الأولى ” إذا أبرم عقد صوري فلدائني المتعاقدين والخلف الخاص ، متي كانوا حسن النية أن يتمسكوا بالعقد الصوري ، كما لهم أن يتمسكوا بالعقد المستتر ويثبتوا بجميع الوسائل صورية العقد الذي أضر بهم.

يتضح خطأ ما ذهب إليه الحكم المستأنف. أساس ذلك. أن المادة ٢٤٤ أجازت لدائني المتعاقدين وللخلف الخاص إثبات الصورية بجميع طرق الإثبات ، ولم تشترط أو تتطلب أن يكون الإثبات بدليل كتابي خاصة إذا ابنت الصورية علي احتيال.

وفي ذلك قضت محكمة النقض

من المقرر طبقاً لنص المادة ٢٤٥ من القانون المدني - وعلي ما جري عليه قضاء هذه المحكمة - أنه إذا ستر المتعاقدان عقداً حقيقياً بعقد ظاهر فالعقد النافذ بين المتعاقدين والخلف العام هو العقد الحقيقي والعبارة بينهما بهذا العقد وحده وأي من الطرفين يريد أن يتمسك بالعقد المستتر في مواجهة العقد الظاهر ، يجب عليه أن يثبت وجود العقد الحقيقي وفقاً للقواعد العامة في الإثبات التي توجب الإثبات بالكتابة إذا جاوزت قيمة التصرف وفيما يجاوز أو يخالف ما اشتمل عليه دليل كتابي وإن لم تزد قيمة العقد علي ما لم يكن هناك غش أو احتيال علي القانون

فيجوز في هذه الحالة الإثبات بجميع طرق الإثبات بشرط أن يكون الغش أو التحايل لمصلحة أحد المتعاقدين ضد مصلحة المتعاقد الآخر ، أما إذا تم التحايل علي القانون دون أن يكون هذا التحايل ضد مصلحة أحد المتعاقدين فلا يجوز لأي منهم أن يثبت العقد الحقيقي وفقاً للقواعد العامة في الإثبات السالف الإشارة إليها .

(الطعن ٤٥ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٤/٥/١٩٨١)

السبب الثاني: الخطأ في تطبيق القانون

آية ذلك أن محكمة الدرجة الأولى قد عللت رفضها للإثبات بغير الدليل الكتابي علي سند غي صحيح وهو نص المادة ٢٤٤ من القانون المدني ، وهذه المادة تجيز لمدعي الصورية أن يثبتها بجميع طرق الإثبات إذا كان من الغير بالنسبة للتصرف الصوري أو انطوت الصورية علي احتيال ضد القانون .

وفي ذلك قضت محكمة النقض

مضاد نص المادة ٢٤٤ الفقرة الأولى من القانون المدني أن لدائني المتعاقدان والخلف الخاص أن يثبتوا بكافة الطرق صورية العقد الذي أضر بهم. أما المتعاقدان - أي أطراف العقد الصوري - فلا يجوز لهما إثبات ما يخالف ما اشتمل عليه العقد المكتوب إلا بالكتابة ،

(الطعن ٤٣٤ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٤/٣/١٩٩٨٥)

كما قضت محكمة النقض

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الصورية النسبية التدليسية التي تقوم علي إخفاء الرهن وراء البيع تعد تحايلاً علي القانون يترتب عليه بطلان البيع إذ أن عقد البيع الذي يخفي رهناً ويستطيع البائع فيه استرداد المبيع إذ هورد الثمن الي المشتري إنما هو صورة من بيع الوفاء الذي حظره المشرع بالنص علي بطلانه في المادة ٤٦٥ من القانون المدني وهذه الصورية النسبية تثبت بالبينة

وسائر طرق الإثبات الأخرى دون التفات إلى نصوص العقد أو ما أصدره المتعاقدان من إقرارات.

(الطعن ٥٧٩ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨١/٦/٥)

السبب الثالث: الفساد في الاستدلال

آية هذا الوجه من أوجه الطعن علي الحكم بالاستئناف أم محكمة الدرجة الأولى قررت بعبارة واضحة لا يعوزها بيان أو تفسير أنها قنعت بعدم صورية العقد سند الدعوى من إسراع المستأنف ضده الثاني في اتخاذ إجراءات تسجيل العقد الذي انتهى بتمام التسجيل.

فمحكمة الدرجة الأولى اعتبرت أن تسجيل العقد ينفي صوريته - وهي قناعة غير صحيحة

قانوناً - وأقنعت نفسها بأن هرولة المستأنف عليه في اتخاذ إجراءات التسجيل دليل وقرينة علي عدم الصورية وهو أيضاً اعتقاد غير صحيح ، فالمستقر قانوناً وفقهاً وقضاء أن تسجيل العقد لا يدفع الطعن بالصورية ، بل أن تمام التسجيل لا يحول دون الحكم بالصورية

تأسيس ذلك أن القاعدة هي أن الملكية لا تنتقل بالتسجيل وحده وإنما هي تنتقل بأمرين أحدهما أصلي وأساسي وهو العقد الصحيح الناقل للملكية ، وثانيهما تبعي ومكمل وهو التسجيل ، فإذا إنعدم الأصل فلا يغني عنه المكمل وعلي ذلك فالعقود الصورية - صورية مطلقة - لا يصححها التسجيل ” .

التسجيل ليس من شأنه أن يجعل العقد الصوري جيداً - كما أن التسجيل لا يكفي وحده لنقل الملكية بل يجب أن يرد علي عقد جدي ، فالمشتري بصفته دائماً للبايع في الالتزامات المترتبة علي عقد البيع الصادر له يكون له أن يتمسك بالصورية أيا كان الباعث عليها ، وهذا المشتري يعتبر من الغير في أحكام الصورية بالنسبة الي التصرف الصوري الصادر من البائع الي مشتر آخر ، وله وفقاً لصريح نص المادة ٢٤٤ من القانون المدني أن يثبت صورية العقد الذي أضر به بجميع طرق الإثبات.

(الطعن ٤٨٩ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨١/١١/٢٩)

بناء عليه

للأسباب السابقة ولما قدمه المستأنف من أدلة علي ثبوت حقه فإنه يلتمس الحكم:

أولاً: بقبول الاستئناف شكلاً للتقرير به في الميعاد القانونية

ثانياً: إلغاء الحكم الصادر من محكمة الدرجة الأولى والقضاء مجدداً ببطلان عقد البيع المؤرخ د/د/د ودمدم وعدم نفاذه في مواجهة المستأنف واعتباره كأن لم يكن لصورته صورية نسبية بطريق التستر.

ثالثاً: إلزام المستأنف عليهما المصرفوات ومقابل أتعاب المحاماة.

الموضوع: صيغة استئناف حكم صادر برفض دعوى الفسخ

المحامي

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

بناء على طلب السيد / المقيم سكتاً /

ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامي الكائن

أنا محضر محكمة الجزئية قد انتقلت وأعلنت:-

السيد / المقيم سكتاً مخاطباً مع

السيد / المقيم سكتاً مخاطباً مع

الموضوع

بتاريخ د/د/د ودمدم صدر ضد المستأنف ولصالح المستأنف ضده الحكم الأتي منطوقة

حكمت المحكمة برفض دعوى المدعي بفسخ عقد البيع المؤرخ د/د/د ودمدم لإخلال المدعي عليه

بالتزام تعاقدى هو وإلزام المدعي بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

(القضية رقم ... لسنة ... محكمة ... الابتدائية)

وحيث أن الحكم الطعين قد جاء مخالفاً للقانون مجحفاً بحقوق المستأنف للأسباب الآتية السبب الأول: مخالفة الحكم المستأنف لصريح نص المادة ١٥٧ من القانون المدني والتي تنص:

(١) في العقود الملزمة للجانبين ، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه ، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى.

(٢) ويجوز للقاضي أن تمنح المدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك ، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في حملته.

آية ذلك:

- ١- أن العقد سند الدعوى عقد بيع وهذا العقد من العقود الملزمة للجانبين.
- ٢- أن الخصم قضي لصالحه برفض دعوى الفسخ رغم أنه أخل بالتزامه ب ...
- ٣- أن المستأنف سبق وأن اعذاره المستأنف بتنفيذ العقد أو بفسخه.
- ٤- أن محكمة الدرجة الأولى منحت المستأنف عليه أجلاً للتنفيذ تلاه آجال إلا أنه لم ينفذ التزامه وحتى الحكم في الدعوى بالرفض.
- ٥- أن ما لم يوف به المستأنف عليه ليس قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جملته.

وفي ذلك قضت محكمة النقض: الفسخ يرد على الصلح ، كما يرد على سائر العقود الملزمة للجانبين فإذا لم يتم أحد المتصالحين بما أوجبه الصلح في ذمته من التزامات جاز للمتعاقد الآخر أن يطلب الفسخ مع التعويض إذا كان له محل.

كما قضت محكمة النقض: الفسخ يرد على كافة العقود الملزمة للجانبين سواء أكانت من العقود الفورية أم كانت من العقود الزمنية ” غير محددة المدة ” و يترتب على الحكم به انحلال العقد و اعتباره كأن لم يكن غير أن الأثر الرجعي للفسخ لا ينسحب على الماضي إلا فى العقود الفورية أما فى غيرها فلا يمكن إعادة ما نفذ منها.

كما قضت محكمة النقض: لما كانت المادة ١٥٧ الفقرة الأولى من القانون المدني تنص على أن ” فى العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز

للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بفسخ العقد و كان لا يشترط لإعمال حكم هذه المادة أن يتضمن العقد شرطاً يجيز الفسخ فى حالة تخلف أحد طرفيه عن تنفيذ التزامه ”

كما قضت محكمة النقض: يتعين لإجابة طلب الفسخ أن يظل الطرف الآخر متخلفاً عن الوفاء بالتزامه حتى صدور الحكم النهائي ، و له أن يتوقى صدور هذا الحكم بتنفيذ التزامه إلى ما قبل صدوره ، و يستوى فى ذلك أن يكون حسن النية أو سيئ النية إذ محل ذلك لا يكون إلا عند النظر فى التعويض عن التأخير فى تنفيذ الالتزام.

و فى حكم هام قررت محكمة النقض: لما كان الطاعنون قد طلبوا فسخ العقد إعمالاً لحقهم المقرر بمقتضى نص المادة ١٥٧ من القانون المدني فإنه يتعين لإجابة طلب الفسخ فى هذه الحالة أن يظل الطرف الآخر متخلفاً عن الوفاء بالتزامه حتى صدور الحكم النهائي و له أن يتوقى صدور هذا الحكم بتنفيذ التزامه إلى ما قبل صدوره.

السبب الثاني: الخطأ فى تطبيق القانون

تنص المادة ٨٥١ من القانون المدني: يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه ، وهذا الاتفاق لا يعفي من الأعدار ، إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحة على الإعفاء منه.

عدم قبول دعوى الفسخ لعدم حصول الإعدار بشكل قانوني أساسه صريح نص المادة ٢١٩ من

القانون المدني ” يكون إعدار المدين بإنذاره أو بما يقوم مقام الإنذار ، ويجوز أن يتم الأعدار عن طريق البريد على الوجه المبين في قانون المرافعات ، كما يجوز أن يكون مترتبا على اتفاق يقضي بأن يكون المدين معذورا بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى أي إجراء آخر.

والثابت من أصل عقد البيع سند الدعوى وكما ذكرنا أن العقد يتضمن شرطاً فاسخاً صريحاً كما أنه يضمن الإعفاء من الإعدار كشرک للفسخ ، فالفسخ يقع بمجرد أن تتحقق المخالفة.

وقد قضي نقضاً: اعدار المدين - قانوناً - 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 ، ويقوم مقام الإنذار كل ورقة رسمية يدعوا فيها الدائن المدين إلى الوفاء بالتزامه ويسجل عليه التأخير في تنفيذه و الإعدار شرع قانوناً لمصلحة المدين وله أن يتنازل عنه صراحة في العقد المحرر بين أطرافه ، ومتي تم هذا التنازل صار صحيحاً منتجاً لكافة آثاره القانونية.

نكرر أن الثابت مما قدم أمام محكمة الدرجة الأولى أن البند من العقد ينص علي اعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه ودون الحاجة إلى إنذار أو إعدار بمجرد حصول أي مخالفة لأي بند من بنود العقد

الخطأ في تطبيق القانون لأنه لا ضرورة لإعدار المستأنف ضده.

المادة ٢٢٠ من القانون المدني تقرر لا ضرورة لإعدار المدين في الحالات الآتية:

الحالة الأولى::: إذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن أو غير مجد بفعل المدين.

والثابت أن الالتزام لم يصبح غير ممكن أو غير مجدي. يدل على ذلك بصدق حال الدعوى الماثلة وما حصلته المحكمة منها وما قدم المدعي فيها من مستندات.

الحالة الثانية::: إذا كان محل الالتزام تعويضاً ترتب على عمل غير مشروع.

والثابت أن محل الدعوى طلب فسخ عقد للإخلال بما رتبته العقد من آثار وليس تعويضاً ترتب على

عمل غير مشروع وهو الأمر الثابت من الطلبات الختامية للمدعي في صحيفة افتتاح الدعوى والتي لم يطرأ عليها تغيير.

الحالة الثالثة::: إذا كان محل الالتزام رد شيء يعلم المدين أنه مسروق أو شيء تسلمه دون حق وهو عالم بذلك.

الحالة الرابعة::: إذا صرح المدين كتابة أنه لا يريد القيام بالتزامه.

يراعي::: أنه يجوز اعتبار الإعلان بصحيفة الدعوى - دعوى الفسخ - إنذاراً بشرط أن تتضمن دعوة المدعي عليه إلى تنفيذ التزامه ومن ثم لا يجوز للمدعي عليه الدفع بعدم حصول الإنذار قانوناً.

بناء عليه

للأسباب السابقة ولما قدمه المستأنف من أدلة علي ثبوت حقه فإنه يلتمس الحكم أولاً:: بقبول الاستئناف شكلاً للتقرير به في الميعاد القانونية.

ثانياً:: إلغاء الحكم الصادر من محكمة الدرجة الأولى والقضاء مجدداً بفسخ عقد البيع المؤرخ د/د/ددمد لإخلال المستأنف عليه بالتزام تعاقدى هو التزامه ب.....

ثانياً: إلزام المستأنف عليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

وكيل المستأنف الأستاذ... المحامي

مكتب

الموضوع: صيغة استئناف حكم صادر بقبول دعوى إبطال بيع ملك الغير.

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 سكتاً مخاطباً مع

السيد / المقيم سكتاً مخاطباً مع

الموضوع

بتاريخ د/د/د دددم صدر ضد المستأنف ولصالح المستأنف عليه الحكم الأتي منطوقة

.....

(القضية رقم ... لسنة ... محكمة ... الابتدائية)

وحيث أن الحكم الطعين قد جاء مخالفاً للقانون مجحفاً بحقوق المستأنف للأسباب الآتية

السبب الأول: مخالفة الحكم المستأنف لصريح نص المادة ٤٦٦ من القانون المدني

تنص المادة ٦٦٤ 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.

الأستاذ الزميل كيف يؤسس الاستئناف قانوناً في حالة مخالفة الحكم القاضي بالرفض ونعني

رفض دعوى الإبطال علي نص المادة ٤٦٦ بفقرتها ... ؟

يؤسس الاستئناف في حالة مخالفة الحكم المستأنف لصريح نص المادة ٤٦٦ من القانون المدني

إذا قضي ضد رافع الدعوى:

أولاً: بقبول دعوى الإبطال - إبطال بيع ملك الغير - وكان رافع الدعوى - دعوى الإبطال ليس

هو المشتري أو أحد الورثة أساس ذلك أن نص المادة ٤٤٦ الفقرة الأولى أعطت المشتري وحده - وورثته من بعده - الحق رفع هذه الدعوى وهو ما يعني عدم توافر الصفة في رافع الدعوى إلا لهذا الشخص أو لورثته ، ومن ثم يكون قبول الدعوى - دعوى الإبطال إذا رفعت من غير ذي صفة خطأ في تطبيق القانون.

ثانياً: بقبول دعوى الإبطال - إبطال بيع ملك الغير - رغم عدم تقديم المشتري المستأنف عليه ما يدل على ملكية الشيء المبيع لغير البائع المدعي عليه ” المستأنف ” فالمستأنف عليه أراد التحلل من التزاماته العقدية فلم يجد سوى رفع دعوى الإبطال علي سند واهي من ملكية الغير للشيء المبيع - ودون إثبات - قضت له المحكمة بما طلب.

وفي ذلك قضت 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 وقبل تسجيله من حقوق و التزامات شخصية ، و تنتقل هذه الحقوق و تلك الالتزامات من كل من الطرفين إلى وارثه

وفي ذلك قضت أيضاً 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 وقبل 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.... وهذا البيع ينقلب صحيحاً في حق - المشتري - بأبولة ملكية المبيع إلى - البائع أو وورثته - بعد صدور العقد عملاً بنص الفقرة الثانية من المادة ٤٦٧ من القانون المدني

السبب الثاني: مخالفة الحكم المستأنف لصريح نص المادة ٤٦٧ من القانون المدني

تنص المادة ٧٦٤ 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.

الأستاذ الزميل ٠٠٠ كيف يؤسس الاستئناف قانوناً في حالة مخالفة الحكم القاضي بالرفض ونعني رفض دعوى الإبطال علي نص المادة ٤٦٧ بفقرتها ٥...

يؤسس الاستئناف في حالة مخالفة الحكم المستأنف لصريح نص المادة ٤٦٧ من القانون المدني بفقرتها إذا قضي ضد رافع الدعوى:

أولاً: بقبول الدعوى - دعوى إبطال بيع ملك الغير - رغم حضور المالك الحقيقي للشيء المبيع وإقراره قضائياً بسريان العقد في حقه.

ثانياً: بقبول - دعوى إبطال بيع ملك الغير - رغم أيلولة ملكية الشيء المبيع إلى البائع ملك الغير. وفي ذلك قضت محكمة النقض:

إنه وإن كان لا يجوز طلب إبطال بيع ملك الغير إلا للمشتري دون البائع له إلا أن

المالك الحقيقي يكفيه أن يتمسك بعدم نفاذ هذا التصرف في حقه أصلاً إذا كان العقد قد سجل أما إذا كانت الملكية مازالت باقية للمالك الحقيقي لعدم تسجيل عقد البيع فإنه يكفيه أن يطلب طرد المشتري من غيره لأن يده تكون غير مستندة إلى تصرف نافذ في مواجهته وأن يطلب الريع عن المدة التي وضع المشتري فيها يده على ملك الغير البائع له. إذ كان ذلك، وكان هذا هو عين ما طلبه الطاعنون في الدعوى فإن الحكم المطعون فيه إذ رفض طلباتهم على أساس أنه كان يتعين عليهم أن يطلبوا الحكم باسترداد العقار أولاً دون أن يتصدى لبحث عناصر دعواهم وما إذا كانت ملكيتهم للقدر المطالب بطرد المطعون ضده منه و بريعه ثابتة من عدمه فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون و شابه قصور في التسبيب.

كما قضت محكمة النقض: عقد بيع ملك الغير - إلى أن يتقرر بطلانه بناء على طلب المشتري - و

على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يبقى قائماً منتجاً لآثاره بحيث يكون للمشتري أن يطالب البائع بتنفيذ ما يترتب على العقد بمجرد انعقاده وقبل تسجيله من حقوق و التزامات شخصية ، و تنتقل هذه الحقوق و تلك الالزامات 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 - بأيلولة ملكية المبيع إلى - البائع أو ورثته - بعد صدور العقد عملاً بنص الفقرة الثانية من المادة ٤٦٧ من القانون المدني.

السبب الثالث: مخالفة الحكم المستأنف لصريح نص المادة ٤٦٨ من القانون المدني

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.

الأستاذ الزميل كيف يؤسس الاستئناف قانوناً في حالة مخالفة الحكم القاضي بالرفض لصريح

نص المادة ٤٦٨ مدني. ونعني رفض طلب التعويض عن بيع ملك الغير . . . ؟

يؤسس الاستئناف في حالة مخالفة الحكم المستأنف لصريح نص المادة ٤٦٨ من القانون المدني

إذا قضي ضد رافع الدعوى بقبول طلب التعويض وكان الثابت أن المستأنف عليه كان عالماً بملكية

المبيع لغير البائع ” المستأنف ”

وفي ذلك قررت محكمة النقض:

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

” الطعن رقم ١٦١٨ لسنة ٥٠ مكتب فني ٣٦ صفحة رقم ١١٩٢ بتاريخ ٢٥-١٢-١٩٨٥ “

بناء عليه

للأسباب السابقة ولما قدمه المستأنف من أدلة علي ثبوت حقه فإنه يلتمس الحكم:

أولاً: بقبول الاستئناف شكلاً للتقرير به في الميعاد القانونية

ثانياً: إلغاء الحكم الصادر من محكمة الدرجة الأولى والقاضي بـ... ” والقضاء

بـ... ” تحدد الطلبات بدقة ” ...

ثالثاً: إلزام المستأنف عليه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

وكيل المستأنف... المحامي

مكتب

الموضوع: صيغة استئناف حكم صادر بقبول دعوى الفسخ

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

السيد / المقيم سكناً مخاطباً مع

الموضوع

بتاريخ د/د/د/د صدر ضد المستأنف ولصالح المستأنف ضده الحكم الأتي منطوقة

حكمت المحكمة بفسخ عقد البيع المؤرخ د/د/دسد لإخلال المدعي عليه بالتزامه ب.....
رغم اعداره وإلزام المدعي بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

(القضية رقم ... لسنة ... محكمة ... الابتدائية)

السبب الأول: مخالفة الحكم المستأنف لصريح نص المادة ١٥٧ من القانون المدني والتي تنص:

(١) في العقود الملزمة للجانبين ، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه ، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى.

(٢) ويجوز للقاضي أن تمنح المدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك ، كما يجوز له أن

رفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في حملته.

والثابت مما قدم من مستندات لدي قضاء الدرجة الأولى:

١- عدم وجود اعدار للمدعي عليه - المستأنف - بالتنفيذ كما يشترط المشرع ذلك صراحة في الفقرة الأولى من المادة ١٥٧ من القانون المدني ، ولا يمكن التحدي بالقول أن صحيفة دعوى الفسخ تعد اعدار بالوفاء إذ انه يشترط في هذه الحالة أن تتضمن صحيفة الدعوى دعوة المدين الي تنفيذ التزامه وهو ما خلت منه صحيفة افتتاح الدعوى وهي كائنة ومائلة أمام هيئتك الموقرة.

وقد قضي نقضاً: اعدار المدين - قانوناً - 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 ، ويقوم مقام الإنذار كل ورقة رسمية يدعوا فيها الدائن المدين إلى الوفاء بالتزامه ويسجل عليه التأخير في تنفيذه والإعذار شرع قانوناً لمصلحة المدين وله أن يتنازل عنه صراحة في العقد المحرر بين أطرافه ، ومتي تم هذا التنازل صار صحيحاً منتجاً لكافة آثاره القانونية.

٢- أن محكمة الدرجة الأولى قضت بفسخ عقد البيع لعدم سداد المستأنف لقسط ربع سنوي قيمته وهو القسط الأخير المستحق علي المستأنف وتغاضت عن سبق سداد المستأنف لجميع الأقساط السابقة ، وفي ذلك مخالفة للمادة ١٥٧ الفقرة الثانية من القانون المدني والتي تجيز

الحكم برفض دعوى الفسخ إذا كان ما لم يتم تنفيذه من العقد قليل الأهمية بالنسبة إلى ما تم تنفيذه ، بل أن المحكمة - دون مبرر لديها - رفضت طلباً بالتأجيل لسداد هذا القسط ، وكان حرياً بها أن تقبل هذا الطلب وأن تمهل المستأنف للسداد ولا توقع جزاء الفسخ. هذا الجزاء الذي شرع لمدين مرد علي التعسف والإخلال الجسيم بما يلتزم به. ولا توقعه علي مدين ملتزم.

وفي ذلك قضت محكمة النقض: يتعين لإجابة طلب الفسخ أن يظل الطرف الآخر متخلفاً عن الوفاء بالتزامه حتى صدور الحكم النهائي ، وله أن يتوقى صدور هذا الحكم بتنفيذ التزامه إلى ما قبل صدوره ، و يستوى في ذلك أن يكون حسن النية أو سيئ النية إذ محل ذلك لا يكون إلا عند النظر في التعويض عن التأخير في تنفيذ الالتزام.

كما قضت محكمة النقض: لما كان الطاعنون قد طلبوا فسخ العقد إعمالاً لحقهم المقرر بمقتضى نص المادة ١٥٧ من القانون المدني فإنه يتعين لإجابة طلب الفسخ في هذه الحالة أن يظل الطرف الآخر متخلفاً عن الوفاء بالتزامه حتى صدور الحكم النهائي و له أن يتوقى صدور هذا الحكم بتنفيذ التزامه إلى ما قبل صدوره.

السبب الثاني: الخطأ في تطبيق القانون

السند الأول للخطأ في تطبيق القانون: تنص المادة ٨٥١ من القانون المدني: يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه ، وهذا الاتفاق لا يعفي من الإعدار ، إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحة على الإعفاء منه.

والثابت من أسباب حكم محكمة الدرجة الأولى - موضوع الطعن بالاستئناف - أن المحكمة قررت أن اصل عقد البيع سند الدعوى يتضمن شرطاً فاسخاً صريحاً كما أنه يتضمن الإعفاء من الإعدار كشرط للفسخ ، لذا فالفسخ يقع بمجرد أن تتحقق المخالفة.

وحقيقة الأمر أنه لا وجود للشرط الفاسخ ولا للإعفاء من الإعدار ويراجع في ذلك أصل العقد المودع سندات الدعوى المستأنف حكمها.

السند الثاني للخطأ في تطبيق القانون: أساس ذلك صريح نص المادة ١٥٩ من القانون المدني: في العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد من تلقاء نفسه.

والثابت أن محكمة الدرجة الأولى قضت بالفسخ علي الرغم مما قدم لها من المدعي عليه - المستأنف - من مستندات تؤكد استحالة تنفيذ المدعي عليه لالتزامه التعاقدية وبالتالي يتمتع الحكم بالفسخ إذ ينفسخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ.

السبب الثالث: الإخلال الجسيم بحق الدفاع

تنص المادة ١٦١ من القانون المدني: في العقود الملزمة للجانبين إذا كانت الالتزامات المتقابلة التزامه إذا لم يقيم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به.

والثابت أن المستأنف قد دفع بعدم التنفيذ أمام محكمة الدرجة الأولى بسبب امتناع المدعي عن تنفيذ التزام مقابل لالتزامه هو الالتزام ب..... إلا أن محكمة الدرجة الأولى - رغم إثبات الدفع بمحضر الجلسة بصورة قاطعة جازمة - أغفلت الرد عليه وهو ما يعد وبحق إخلالاً جسيماً بحق الدفاع.

وفي ذلك قضت محكمة النقض: للقاضي الرقابة التامة للثبوت 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 بناء على الدفع بعدم التنفيذ في حالة توافر شروطه ، تجاوز عن شرط الفسخ الاتفاق ، فلا يبقى للدائن إلا التمسك بالفسخ القضائي طبقاً للمادة ١٥٧ من القانون المدني.

كما قضت محكمة النقض في الدفع بعدم التنفيذ أيضاً: يشترط لقبول الدفع بعدم التنفيذ في العقود الملزمة للجانبين ألا يوجب العقد على المتعاقد الذي أبدى هذا الدفع أن يبدأ بتنفيذ التزامه

قبل المتعاقد الآخر إذ يتمتع عليه في هذه الحالة أن ينتفع بالدفع ويتعين عليه أن يفي بما إلتزم به دون أن ينتظر وفاء المتعاقد الآخر لالتزامه.

بناء عليه

للأسباب السابقة ولما قدمه المستأنف من أدلة علي ثبوت حقه فإنه يلتمس الحكم:

أولاً: بقبول الاستئناف شكلاً للتقرير به في الميعاد القانونية.

ثانياً: إلغاء الحكم الصادر من محكمة الدرجة الأولى والقضاء مجدداً برفض دعوى الفسخ.

ثانياً: إلزام المستأنف عليه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

ولأجل العلم ؛

وكيل المستأنف الأستاذ المحامي

مكتب

الموضوع: صيغة استئناف حكم صادر بقول دعوى الصورية

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

بناء على طلب السيد / المقيم سكتاً /

ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامي الكائن

أنا محضر محكمة الجزئية قد انتقلت وأعلنت:-

السيد / المقيم سكتاً مخاطباً مع

السيد / المقيم سكتاً مخاطباً مع

الموضوع

بتاريخ د/د/د صدر ضد المستأنف ولصالح المستأنف ضده الحكم الأتي منطوقة

حكمت المحكمة بصورية عقد البيع المؤرخ د/د/د و عدم نفاذه في مواجهة المدعي واعتباره كأن لم يكن لصوريته صورية نسبية بطريق التستر وإلزام المدعي بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

(القضية رقم ... لسنة ... محكمة ... الابتدائية)

وحيث أن الحكم الطعين قد جاء مخالفاً للقانون مجحفاً بحقوق المستأنف للأسباب الآتية:

السبب الأول::: مخالفة حكم الدرجة الأولى للقانون

بيان ذلك أن المستأنف عليه الأول بجلسة د/د/د صدر طلب حالة الدعوى الي التحقيق ليثبت بكل طرق الإثبات صورية العقد محل الدعوى ، وقد اعترض المستأنف في ذات التوقيت علي طلب الإحالة إلى التحقيق ودفع بعدم جواز إثبات الثابت بالكتابة إلا بالكتابة خاصة الأمر أن مدعي الصورية هو من الخلف العام للمستأنف عليه الأول ولم يدعي أن ثمة تحايل قد اقترن بالصورية ، إلا أن المحكمة التفتت عن الدفع وقررت إحالة الدعوى إلى التحقيق.

وفي ذلك قضاء هام جداً لمحكمة النقض::: إذا ستر المتعاقدان عقدا حقيقيا بعقد ظاهر ، فالعقد النافذ بين المتعاقدين والخلف العام هو العقد الحقيقي والعبارة بينهما بهذا العقد وحده

من المقرر طبقا لنص المادة ٢٤٨ من القانون المدني - وعلي ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا ستر المتعاقدان عقدا حقيقيا بعقد ظاهر ، فالعقد النافذ بين المتعاقدين والخلف العام هو العقد الحقيقي والعبارة بينهما بهذا العقد وحده ، وأي الطرفين يريد أن يتمسك بالعقد المستتر في مواجهة العقد الظاهر يجب عليه أن يثبت وجود العقد الحقيقي طبقا بقواعد العامة في الإثبات التي توجب الإثبات بالكتاب إذا تجاوزت قيمة العقد عشرين جنيها وفيما يجاوز أو يخالف ما أشتمل عليه غش أو احتيال علي على القانون فيجوز في هذه الحالة الإثبات بجميع الطرق بشرط أن يكون الغش أو التحايل لمصلحة أحد المتعاقدين ضد مصلحة المتعاقد الآخر ، أما إذا تم التحايل علي القانون ، دون أن يكون هذا التحايل ضد مصلحة أحد المتعاقدين فلا يجوز لأي منهما أن يثبت

العقد الحقيقي إلا وفقاً للقواعد العامة في الإثبات السالف الإشارة إليها.

(الطعن رقم ٤٥ سنة ٤٨ق - جلسة ١٤/٥/١٩٨١)

السبب الثاني::: القصور في التسبب والفساد في الاستدلال

في بيان أسباب الحكم بقبول دعوى الصورية - الدفع بالصورية - قررت محكمة الدرجة الأولى ”
والثابت لدي المحكمة من شهادة الشهود والقرائن المقدمة في الدعوى أن المدعي عليه ما كان ليبرم
العقد محل الدعوى حقيقية فهو فضلاً عن انعدام قدرته علي إتمام واقعة الشراء لتجاوز الثمن
المبين بالعقد حدود قدرته المالية فهو مشغول عن ذلك جميعه بالبحث العلمي إذ ثبت لدي المحكمة
أن المدعي عليه الثاني يعمل باحثاً بهيئة الطاقة النووية.

ما سبق هو جزء من الأسباب الواهية الضعيفة التي حملت حكم محكمة الدرجة الأولى والبين
الذي لا خلاف بشأنه مدي القصور في التسبب والفساد في الاستدلال ، فمحكمة الدرجة الأولى
جعلت من نفسها رقيباً علي مصائر البشر وتصرفاتهم وافترضت أن البحث العلمي يقتل داخل
الإنسان أبسط حقوقه بل ونزعاته الفطرية وهي الرغبة في التملك ، وإذا كان للمحكمة - محكمة
الموضوع - سلطان وسلطان في تقدير توافر الصورية من عدمها فإن ذلك يجب ألا يصطدم مع
ثوابت طبيعية هي جزء من فطرة الإنسان ، فلا يصح لكي تتوصل المحكمة إلى نتيجة إرادتها أن
تسوق ما يصلح وما لا يصلح من الأسباب ، وفي نهاية المر يجب أن يكون ما انتهت إليه المحكمة له
معينه الواضح بالأوراق.

وفي ذلك قضاء هام جداً لمحكمة النقض:::

الثابت في قضاء هذه المحكمة أن لقاضي الموضوع وهو في مقام الموازنة بين أدلة الإثبات وأدلة النفي
في الدعوى أن يأخذ ببعضها ويترجح البعض الآخر غير خاضع في ذلك لرقابة محكمة النقض.

(الطعن ١٢ لسنة ٧٢ق جلسة ١٢/٥/٢٠٠٢)

بناء عليه

للأسباب السابقة ولما قدمه المستأنف من أدلة علي ثبوت حقه فإنه يلتمس الحكم

أولاً: بقبول الاستئناف شكلاً للتقرير به في الميعاد القانونية

ثانياً: إلغاء الحكم الصادر من محكمة الدرجة الأولى والقضاء مجدداً برفض دعوى الصورية

ثالثاً: إلزام المستأنف عليهما المصرفوات ومقابل أتعاب المحاماة.

ولأجل العلم ؛

مكتب

الموضوع: صيغة إنذار البائع بتسليم شيء مبيع مع تحمله لبيعه هلاك الشيء المبيع

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

بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ د / د / د م أشتري الطالب المنذر من المنذر إليه ما هو ” تذكر

بيانات الشيء المبيع تفصيلاً شقة أم عقار أم أرض فضاء حدوداً وأوصافاً ومعالم ”

وقد تم هذا البيع وذلك لقاء ثمن إجمالي قدره دفع بالكامل بمجلس العقد المذكور.

وقد تحدد ميعاد يوم الموافق د / د / د م لتسليم الطالب المنذر الشيء المبيع - وفق

الثابت بالبند رقم من عقد البيع.

ورغم حلول هذا الأجل فإن المنذر إليه امتنع دون سبب ودون سند من القانون عن تسليم الطالب المنذر المبيع رغم الطلبات الودية المذكورة من المنذر.

وحيث أن المنذر إلية لم ينفذ التزامه فان الطلب لا يجد مناصاً من إلزامه بالتنفيذ جبرا على المدين.

وحيث تنص المادة ٢٠٢ الفقرة الأولى من القانون المدني: يجبر المدين بعد أعداره طبقا للمادتين ٩١٢ ، ٢٢٢ على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا ، متي كان ذلك ممكنا.

وحيث تنص المادة ٩١٢ من القانون المدني: يكون إعدار المدين بإنذاره أو بما يقوم مقام الإنذار ، ويجوز أن يتم الإعدار عن طريق البريد على الوجه المبين في قانون المرافعات ، كما يجوز أن يكون مترتبا على اتفاق يقضي بأن يكون المدين معذورا بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى أي إجراء آخر.

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

وحيث تنص المادة ٧٠٢ الفقرة الأولى من القانون المدني: إذا التزم المدين أن ينقل حقا عينيا أو أن يقوم بعمل ، وتضمن التزامه أن يسلم شيئا ولم يتم تسليمه بعد أن أعدار ، فان هلاك الشيء يكون عليه ولو كان الهلاك قبل الأعدار على الدائن.

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

وتحملة 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 قانوناً ؛

ولأجل العلم ؛

مكتب

الموضوع: صيغة إنذار بإلزام الشفيع بدفع مبلغ قيمة ما زاد في قيمة العقار بسبب البناء أو الغراس.

انه في يوم ... الموافق د / د / ٢٠٠٠ م الساعة ...

بناء على طلب السيد / المقيم سكناً /

ومحلله المختار مكتب الأستاذ / المحامي الكائن

أنا محضر محكمة الجزئية قد انتقلت وأندرت:-

السيد / المقيم سكناً مخاطباً مع

الموضوع

حيث يمتلك المنذر إليه الأول العقار رقم ... الكائن بشارع ... تابع قسم شرطة ... محافظة

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

وقد قام المنذر ببيع هذا العقار السيد / وهو المنذر إليه الثاني. بثمن إجمالي قدره ...

وبتاريخ د/د/ددم قام المنذر إليهم بإنذار الطالب المنذر بالبيع لإبداء لممارسة حقه قانوناً

في استحقاق العقار بالشفعة ” الإنذار رقم يومية ... محضرين معلن في

أنا محضر محكمة الجزئية قد انتقلت وأذرت:-

السيد / المقيم سكناً مخاطباً مع

الموضوع

حيث يمتلك المنذر إليه الأول العقار رقم ... الكائن بشارع ... حي ... تابع قسم شرطة ...
محافظة

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

وقد قام المنذر ببيع هذا العقار السيد / وهو المنذر إليه الثاني. بثمان إجمالي قدره ...
وبتاريخ د/د/ددم قام المنذر إليهم بإنذار الطالب المنذر بالبيع لإبداء لممارسة حقه قانوناً
في استحقاق العقار بالشفعة ” الإنذار رقم يومية ... محضرين معلن في
د/د/ددم ”

وقد فوجئ المنذرين بقيام المنذر إليه بإنذارهم برغبته في استحقاق العقار بالشفعة بموجب وسيلة
غير رسمية ” فاكس - مكالمة هاتفية - وسيط ” الأمر المخالف لصريح نص المادة ٩٤٢ الفقرة
الأولى من القانون المدني والتي تنص: إعلان الرغبة بالأخذ بالشفعة يجب أن يكون رسمياً وإلا كان
باطلاً. ولا يكون هذا الإعلان حجة على الغير إلا إذا سجل.

لذا: فإن المنذر ينذر المنذر إليه ببطلان الإنذار الموجه منه بإعلان الرغبة بالأخذ بالشفعة لمخالفته
صريح نص المادة ٩٤٢ الفقرة الأولى من القانون المدني والتي توجب أن يكون الإعلان عن الرغبة
في الأخذ بالشفعة رسمياً وإلا كان باطلاً.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت إلى حيث إقامة المنذر إليه وسلمته صورته من هذا الإنذار للعلم
بما جاء به ولنفاذ مفعوله قانوناً.

ولأجل العلم ؛

مكتب

الموضوع: صيغة إنذار بتسليم ملحقات شيء مبيع

انه في يوم ... الموافق د / د / ٢٠٠٠ 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

بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ د / د / د م أشتري الطالب المنذر من المنذر إليه ما هو ” تذكر بيانات الشيء المبيع تفصيلاً شقة أم عقار أم أرض فضاء حدوداً وأوصافاً ومعالم ” وقد تسلم الطالب المنذر الشيء المبيع ، وقد امتنع المنذر إليه رغم المطالبة الودية عن تسليم الطالب المنذر ملحقات المبيع وهي ” ” .

وحيث أن المنذر إليه لم ينفذ التزامه بتسليم الطالب المنذر ملحقات المبيع وهي ” تذكر ملحقات الشيء المبيع ويجب أن تكون هذه الملحقات مما يتفق وطبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين ” فإن الطالب لم يجد مناصاً من إنذاره رسمياً علي يد محضر بضرورة تسليم هذه الملحقات في موعد غايته ” أسبوع - ٤٨ ساعة - يوم واحد ” من تاريخ تسلمه الإنذار.

وحيث تنص المادة ٢٣٤ من القانون المدني: يشمل التسليم ملحقات الشيء المبيع وكل ما أعد

بصفة دائمة لاستعمال هذا الشيء وذلك طبقا لما تقتضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين.

وحيث تنص المادة ٢٠٢ الفقرة الأولى من القانون المدني: يجبر المدين بعد أذاره طبقا للمادتين ٩١٢ ، ٢٢٢ على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا ، متي كان ذلك ممكنا.

وحيث تنص المادة ٩١٢ من القانون المدني: يكون إذار المدين بإنذاره أو بما يقوم مقام الإنذار ، ويجوز أن يتم الإذار عن طريق البريد على الوجه المبين في قانون المرافعات ، كما يجوز أن يكون مترتبا على اتفاق يقضي بأن يكون المدين معذورا بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى أي إجراء آخر.

لذلك ٠٠٠ فان المنذر يتوجه بهذا الإنذار إلى المنذر إليه وينبه عليه بضرورة تسليم ملحقات الشيء المباع منه والموضحة بصلب هذا الإنذار.

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: صيغة إنذار بسقوط الحق في الأخذ بالشفعة لعدم إيداع الثمن الحقيقي خزينة المحكمة في الميعاد المحدد قانوناً.

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 سكتاً مخاطباً مع

الموضوع

حيث يمتلك المنذر إليه الأول العقار رقم ... الكائن بشارع ... تابع قسم شرطة ... محافظة ... (تذكر مواصفات العقار بالكامل من حيث المعالم والمساحة والطبقات الخ ...)

وقد قام المنذر ببيع هذا العقار السيد / وهو المنذر إليه الثاني. بتمن إجمالي قدره

وبتاريخ د/د/ددمم قام المنذر إليهم بإصدار الطالب المنذر بالبيع لإبداء لممارسة حقه قانوناً في استحقاق العقار بالشفعة ” الإنذار رقم يومية ... محضرين معلن في د/د/ددمم ”

وبتاريخ د/د/ددمم قام المنذر إليه بإعلان رغبته في الأخذ بالشفعة بموجب الإنذار الرسمي رقم يومية محضرين إلا أنه لم يتم بإيداع الثمن الحقيقي خلال المدة المشار إليها بالمادة ٩٤٢ الفقرة الثانية مدني بخزينة المحكمة الكائن بدائرتها العقار موضوع الشفعة.

وحيث تنص المادة ٢٤٩ الفقرة الثانية: وخلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ هذا الإعلان يجب أن يودع خزانة المحكمة الكائن في دائرتها العقار كل الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع ، مع مراعاة أن يكون هذا الإيداع قبل رفع الدعوى بالشفعة ، فإن لم يتم الإيداع في هذا الميعاد على الوجه المتقدم سقط حق الأخذ بالشفعة.

لذا: فإن المنذر ينذر المنذر إليه بسقوط حقه في الشفعة.

بناء عليه

أنا المحاضر سالف الذكر قد انتقلت إلى حيث إقامة المنذر إليه وسلمته صورته من هذا الإنذار للعلم بما جاء به ولنفاذ مفعوله قانوناً.

الأستاذ المحامي ٠٠٠ تعليقات هام:

أولاً: يجب أن يكون الإيداع - إيداع الثمن الحقيقي - خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ هذا الإعلان الموجة الي البائع والمشتري باستحقاق العقار بالشفعة.

ثانياً: يجب أن يودع الثمن الحقيقي - ونعني بالثمن الحقيقي الثمن الذي ذكر في إنذار عرض الأخذ بالشفعة - خزينة المحكمة الجزئية الكائن في دائرتها العقار موضوع الشفعة.

ثالثاً: يجب أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة.

رابعاً: مخالفة الميعاد تعني سقوط الحق في الشفعة.

خامساً: مخالفة الإجراءات الخاصة بالإيداع تعني سقوط الحق في الشفعة.

مكتب

الموضوع: صيغة إنذار بعرض الأخذ بالشفعة موجه من المشتري الي من له الحق في الشفعة

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

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

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

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

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

السيد / المقيم سكناً مخاطباً مع

الموضوع

حيث يمتلك المنذر إليه الثاني العقار رقم ... بشارع حي تابع قسم شرطة محافظة

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

الحد البحري الحد الشرقي

الحد القبلي الحد الغربي

وحيث أن الطالب المنذر بصدد شراء العقار موضوع الإنذار بثمن قدرة

فإنه ينذر المنذر إليه الثالث باعتباره ” مالك الرقبة - الشريك في الشيوخ - صاحب حق الانتفاع

- مالك الرقبة في الحكر ” إبداء رغبته بشكل قانوني إن أراد الأخذ بالشفعة الي كل من البائع

والمشترى خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار وإلا سقط حقه في الأخذ بالشفعة.

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 المشتري

الأستاذ المحامي

(إنذارات الشفعة - عرض الأخذ بالشفعة - قبول الشفعة والمطالبة بها)

مادة ٩٤٠ - على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار الرسمي الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه. ويزاد على تلك المدة ميعاد المسافة إذا اقتضى الأمر ذلك.

مادة ٩٤١ - يشتمل الإنذار الرسمي المنصوص عليه في المادة السابقة على البيانات الآتية وإلا كان باطلا.

(أ) بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا.

(ب) بيان الثمن والمصروفات الرسمية وشروط البيع وأسم كل من البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه.

مادة ٩٤٢ - () إعلان الرغبة بالأخذ بالشفعة يجب أن يكون رسميا وإلا كان باطلا. ولا يكون هذا الإعلان حجة على الغير إلا إذا سجل.

(٢) وخلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ هذا الإعلان يجب أن يودع خزانة المحكمة الكائن في دائرتها العقار كل الثمن الحقيقي الذي حصل بع البيع ، مع مراعاة أن يكون هذا الإيداع قبل رفع الدعوى بالشفعة ، فإن لم يتم الإيداع في هذا الميعاد على الوجه المتقدم سقط حق الأخذ بالشفعة.

مكتب

الموضوع: صيغة إنذار بفسخ العقد - ببطلان العقد لإخلال المنذر إليه بالشرط المانع من التصرف

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

السيد / المقيم سكناً مخاطباً مع

الموضوع

بتاريخ د/د/د دددد م باع الطالب المنذر للمنذر إليه ما هو شقة سكنية كائنة بالدور ...
بالعقار ملك الطالب المنذر الكائن بشارع حي تابع قسم شرطة
محافظة وقد تم هذا البيع لقاء ثمن إجمالي قدره جنية دفع منه مبلغ وقدره
..... والباقي وقدره التزم المنذر إليه بسداده على أقساط سنوية مؤرخة:

م قيمة القسط السنوي تاريخ استحقاق القسط

١

٢

٣

٤

٥

وحيث أنه قد اتفق علي أنه يتمتع مطلقاً علي المنذر إليه التصرف في الشقة المباعة قبل

سداد جميع المستحقات والأقساط السنوية والبالغ قيمتها ” جنية ” حفاظاً علي
حقوق الطالب المنذر ، إلا أن المنذر إليه خالف الحظر الوارد بالعقد ” البند رقم من العقد

”وقام بعرض الشقة للبيع للمنذر إليه الثاني.

وحيث تنص المادة ٣٢٨ من القانون المدني: (١) إذا تضمن العقد أو الوصية شرطاً يقضى بمنع التصرف في مال ، فلا يصح هذا الشرط ما لم يكن مبيناً على باعث مشروع ، ومقصوراً على مدة معقولة.

(٢) ويكون الباعث مشروعاً متى كان المراد بالمنع من التصرف حماية مصلحة مشروعة للمتصرف أو للمتصرف إليه أو الغير.

(٣) والمدة المعقولة يجوز أن تستغرق مدى حياة المتصرف أو المتصرف إليه أو الغير.

وحيث تنص المادة ٤٢٨ من القانون المدني: إذا كان شرط المنع من التصرف الوارد في العقد أو الوصية صحيحاً طبقاً لأحكام المادة السابقة ، فكل تصرف مخالف له يقع باطلاً.

لذا: :

فإن المنذر إليه الأول يكون قد أخل بالتزامه العقدي الوارد بعقد البيع المبين بصدد هذا الإنذار إخلالاً دون عذر أو مانع قانوني الأمر الذي جعل الطالب يحرك هذا الإنذار بداية لاستعمال حقه القانوني تجاه المنذر إلى في طلب فسخ هذا العقد والتعويض.

وحيث أن الغرض من إنذار المنذر إليه الثاني إعلانه وإعلامه بوجود حظر تصرف بالبيع في الشقة الموضح بياناتها بصلب هذا الإنذار ، وللعلم ببطالان أي تصرف بالبيع يرد علي هذه الشقة إعمالاً لأحكام المواد ٨٢٣ ، ٨٢٤ من القانون المدني.

بناء عليه

أن المحضر سالف الذكر قد انتقلت إلى حيث إقامة المنذر إليه ونبهت عليه بمضمون هذا الإنذار ونفاذ مفعولة قانوناً.

ولأجل العلم ؛

obeikandi.com

حكم نقض هام

إن المادة ٨٢٤ من القانون المدنى و إن نصت على بطلان التصرف المخالف للشرط المانع من التصرف و لم تتعرض للعقد الأصلي الوارد فيه هذا الشرط ، إلا أن ذلك لا يمنع المتعاقد الذى اشترط هذا الشرط من طلب فسخ هذا العقد استنادا إلى الأحكام العامة المقررة للفسخ فى العقود الملزمة للجانبين متى كان شرط المنع من التصرف من الشروط الأساسية للتعاقد و التى بدونها ما كان يتم إذا تكون مخالفة المتعاقد الآخر له فى هذه الحالة إخلالاً منه بأحد التزاماته الجوهرية مما يجيز للمتعاقد معه طلب فسخ العقد طبقاً للمادة ١٥٧/١ من القانون المدنى.

(الطعن ٢٩٩ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٨ / ٦ / ٢٧)

مكتب

الموضوع: صيغة إنذار بفسخ عقد بيع لعدم تسليم المبيع في الميعاد المحدد مع طلب التعويض.

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

بناء على طلب السيد / المقيم سكتاً /

ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامي الكائن

أنا محضر محكمة الجزئية قد انتقلت وأعلنت:-

السيد / المقيم سكتاً

مخاطباً مع /

الموضوع

بتاريخ د / د / دددد م باع الطالب المنذر للمنذر إليه ما هو

” تذكر بيانات المبيع وحدوده ومعاله كاملة ”

وقد تم هذا البيع لقاء ثمن إجمالي قدره جنية دفع منه مبلغ وقدره
والباقي وقدره التزم المنذر إليه بسداده كاملاً في تاريخ أقصاه د/د/د م

(أو على أقساط مؤرخة د/د/د م ، د/د/د م)

وحيث أنه قد اتفق علي أن يقوم المنذر إليه بتسليم العقار المبيع خالياً من الشواغل والأشخاص
في موعد غايته د/د/د م وقد امتنع بدون مبرر أو مسوغ قانوني يبيح له ذلك. وفشلت محاولات
الطالب الودية في إقناعه بالتسليم.

لذا:: فإن المنذر إليه يكون قد أخل بالتزامه العقدي الوارد بعقد البيع الميّن بصدد هذا الإنذار
إخلالاً دون عذر أو مانع قانوني الأمر الذي جعل الطالب يحرك هذا
الإنذار بداية لاستعمال حقه القانوني تجاه المنذر إلى في طلب فسخ هذا العقد والتعويض عما فاته
من كسب وما لحق به من خسارة.

لذلك:::

فإن المنذر يتوجه للمنذر إلى منبها إياه بسرعة تسليم العين المبيعة في خلال خمسة عشر يوماً من
تاريخ الإعلان بهذا الإنذار وإلا سيضطر الطالب المنذر إلى اللجوء للقضاء للحكم بفسخ العقد
المحرر بينهما والتعويض.

بناء عليه

أن المحضر سالف الذكر قد انتقلت إلى حيث إقامة المنذر إليه ونبهت عليه بمضمون هذا الإنذار
ونفاذ مفعولة قانوناً.

ولأجل العلم ؛

مكتب

الموضوع: صيغة إنذار بفسخ عقد بيع لعدم سداد المنذر إليه - المشتري - لباقي الثمن

انه في يوم ... الموافق د / د / ٢٠٠٠ 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

بتاريخ د / د / ١٤٤٤ م باع الطالب المنذر للمنذر إليه ما هو

تذكر بيانات المبيع وحدوده ومعامله كامله

وقد تم هذا البيع لقاء ثمن إجمالي قدره جنية دفع منه مبلغ وقدره
والباقي وقدره التزم المنذر إليه بسداده كاملاً في تاريخ أقصاه د/د/د دد م
(أو على أقساط مؤرخة د/د/د دد م ، د/د/د دد م)

وحيث أنه قد حل ميعاد السداد (حل ميعاد القسط المؤرخ د/د/د دد م) ولم يفي المنذر بالتزامه
بالسداد المستحق في ذمته وامتنع بدون مبرر أو مسوغ قانوني يبيح له ذلك. وفشلت محاولات
الطالب الودية في إقناعه بالسداد.

لذا: فإن المنذر إليه يكون قد أخل بالتزامه العقدي الوارد بعقد البيع المبين بصدد هذا الإنذار
إخلاقاً دون عذر أو مانع قانوني الأمر الذي جعل الطالب يحرك هذا

الإنذار بداية لاستعمال حقه القانوني تجاه المنذر إلى في طلب فسخ هذا العقد دون حق المنذر إليه
في الرجوع على الطالب بشيء وما يترتب على المالك من حق المنذر في استلام العين المبيعة بموجب
هذا الإخلال.

لذلك:::

فإن المنذر يتوجه للمنذر إلى منبها إياه بسرعة سداد المستحق في ذمته منبها عليه أنه في خلال
خمسة عشر يوماً من تاريخ الإعلان بهذا الإنذار سيطر إلى اللجوء لاتخاذ باقي الإجراءات
القانونية ضده بفسخ عقد البيع المحرر بينهما والمبين بصدد هذا الإنذار واستلام العين المبيعة
دون أدنى حق من المنذر إليه في الرجوع على المنذر بما قد دفعه من ثمن وفقاً لما هو وارد بالبند
من العقد المذكور.

بناء عليه

أن المحضر سالف الذكر قد انتقلت إلى حيث إقامة المنذر إليه ونبهت عليه بمضمون هذا الإنذار ونفاذ مفعولة قانونا.

ولأجل العلم ؛