

أهم الإجراءات العملية في البطالان ومحو قيد السجل وحماية حقل القانوني

البطالان ومحو قيد استمارات تسوية

البطلان ومحو قيد بالسجل العيني (استثمار)

قضايا الملكية العقارية



مذكرة البطلان ومحو قيد بالسجل العيني **قضي فيها بالقبول** ذلك أن معظم استثمارات التسوية بالسجل العيني يشوبها البطلان المطلق لعدم اتباع اللجنة المشكلة شروط المادة 20 من قرار وزير العدل رقم 825 لسنة 1975 بشأن اللائحة التنفيذية للقانون رقم 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني.

البطلان ومحو قيد بالسجل العيني

في هذا الموضوع نعرض مذكرة في دعوي قضائية بطلب البطلان ومحو القيد في سجل الملكية الذي تم بناء علي استثمارة تسوية عام 1993.

شروط صحة القيد باستمارة التسوية

- (1) التحقق من توافر الشروط التي يتطلبها القانون والقرار الوزاري الصادر ببيان كيفية تحرير الاستثمارة
- (2) بحث أصل الحقوق المدرجة بالاستمارة وتحديد العقارات الموضحة بها مساحيا
- (3) التحقق من وضع اليد ومدته

▪ (4) بحث الحقوق العينية التبعية والتكاليف المحملة بها العقارات محل الاستثمار من واقع المراجع - السجلات - والتحقق من أنها أدرجت جميعها بالاستثمار وأن أصحابها وافقوا علي التسوية

مذكرة ابطال قيد بالسجل العيني

محكمة المنصورة الابتدائية

الدائرة .. مدني مستأنف

مذكرة بدفاع المستأنف

في الاستئناف رقم ... لسنة 2020

جلسة .. / .. / 2023

الدفاع

أقام المستأنف دعواه أمام محكمة أول درجة بطلبات هي

1. بطلان القيد المسجل (استثمار التسوية) رقم .. المؤرخة 17/5/1993 سجل عيني المنصورة وعدم نفاذه في مواجهة المدعي المقيدة باسم مورث المدعي عليهم من الاول الى الرابع ومحو وشطب آثار هذا القيد المسجل (استثمار التسوية)
2. بطلان القيد المسجل (استثمار التسوية) رقم ... المؤرخة 27/12/1993 سجل عيني المنصورة وعدم نفاذه في مواجهة المدعي المقيدة باسم المدعي عليه خامسا ومحو وشطب آثار هذا القيد المسجل (استثمار التسوية)

وقد تم ندب خبير بالدعوي لمباشرة الأمور المبينة بالحكم التمهيدي ومنها الاطلاع علي استمارتي التسوية بالسجل العيني وقد أودع الخبير التقرير ملف الدعوي

ومن ثم يتشرف المستأنف بالتقدم لعدالة المحكمة بهذه المذكرة بعد ايداع الخبير تقريره الفني المتضمنة أسانيد القانونية والواقعية متمسكا القضاء بطلباته علي ضوء ما قدم منه بهذه المذكرة وما سبق تقديمه من أوجه دفاع بصحيفة الدعوي الافتتاحية وصحيفة الاستئناف

السند القانوني والواقعي لابطال القيد

ببطلان استمارتي التسوية .. لسنة 1993 ، ... لسنة 1993

بطلان عمل اللجنة التي قامت بالتسوية لمخالفتها القانون والقرارات الوزارية بشأن اجراءات التسوية ومخالفتها كافة المستندات والواقع والتكليف للأرض المكلفة باسم المستأنف (وقد أثبت تقرير الخبير بالبحث وبالنتيجة النهائية ذلك) ومن ثم بطلان الاستمارتين موضوع التداعي

المقرر بنص المادة 20 من قرار وزير العدل رقم 825 لسنة 1975 بشأن اللائحة التنفيذية للقانون رقم 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني على أنه

إذا قدمت استمارة التسوية المنصوص عليها في المادة 19 من قانون السجل العيني في ميعاد الشهرين المنصوص عليه في المادة 18 منه وجب على الجهة القائمة على اعداد السجل العيني في القسم المساحي

- (1) التحقق من توافر الشروط التي يتطلبها القانون والقرار الوزاري الصادر ببيان كيفية تحرير الاستمارة
- (2) بحث أصل الحقوق المدرجة بالاستمارة وتحديد العقارات الموضحة بها مساحيا
- (3) التحقق من وضع اليد ومدته
- (4) بحث الحقوق العينية التبعية والتكاليف المحملة بها العقارات محل الاستمارة من واقع المراجع - السجلات - والتحقق من أنها أدرجت جميعها بالاستمارة وأن أصحابها وافقوا على التسوية

ومن ثم يكون

مناط الاعتداد باستمارة التسوية في اثبات ذلك التصرف
الثابت بالاستمارة

ان تكون اللجنة القائمة على اعداد السجل العيني في القسم المساحي والمشكلة بموجب اللائحة التنفيذية لذلك القانون قد تحققت

من توافر الشروط التي يتطلبها القانون والقرارات الوزارية الصادرة في هذا الشأن قبل ملء بيانات تلك الاستمارة لا سيما ما يتعلق بالتحقق من وضع اليد ومدته وبحث الحقوق العينية التبعية والتكاليف المحملة بها العقارات محل الاستمارة من واقع السجلات والتحقق من انها ادرجت جميعها بالاستمارة وان اصحابها وافقوا على التسوية

هذا وبالاطلاع على استمارتي التسوية محل البطلان رقم .. / 1993 المقيدة باسم مورث المستأنف ضدهم من الأول الى الرابع والاستمارة رقم ... لسنة 1993 المقيدة باسم المستأنف ضده خامسا تبين بطلانها لعدم تحقق اللجنة المشكلة مما أوجبه عليها القانون والقرار الوزاري

ودليل ذلك

تضمنت الاستمارتين عبارة (عقد يتعذر تقديم صورته) وانهما خلا تماما من بحث شروط وضع اليد والمدة والحقوق العينية المحملة على تلك القطع وموافقة أصحابها على التسوية - وما يعضد ذلك ان التكليف باسم المدعى (المستأنف /)

ان المدعى عليهما وبعد تنفيذ المدعى لحكم الفرز واستلام المساحات بالطبيعة اقام كل منهما دعوي بطلب تثبيت ملكيته على المساحة محل الاستمارة بوضع اليد المدة الطويلة وقضى فيهما نهائيا بالرفض لعدم توافر شروط وضع اليد المكسب لهما وهو ما تبين معه بطلان استمارتي التسوية مطلقا وعدم تحقق اللجنة من وضع اليد والمدة كما تطلبت المادة سالفه البيان

أنه وقت قيام هذه اللجنة بعملها في تسوية الاستمارتين كانت هناك دعوي فرز وتجنيب بين المستأنف واخوته بفرز حصته عينا من إجمالي المساحة المشاع برقم .. لسنة 1999 بموجب العقد المسجل رقم ... لسنة 1949 (تاريخ دعوى الفرز قبل تاريخ عمل اللجنة) وقد قضى للمستأنف فيها بفرز حصته وتسليمها له مفرزه مساحة وتسلمها بالفعل وبالطبيعة بمحضر تنفيذ مؤرخ .. / .. / 2004 ولم يتعرض له أثناء التنفيذ أي شخص يدعي حقا

ولم يعلم المستأنف بأمرها تين الاستمارتين

الا عندما شرع في تسجيل الحكم بالفرز والتجنيب بالسجل العيني فطلب منه استبعاد المساحة محل الاستمارتين من التسجيل بالمخالفة للحكم القضائي ولأنه صاحب حق أقام دعواه ببطلان هاتين الاستمارتين لأنه لو

كانت اللجنة المشكلة آنذاك عام 1993 قامت بعملها كما أوجب القانون ولم تخالفه بتحرير تحقيق مكتبي لعلمت بحق المستأنف علي تلك المساحات خاصة وأن التكاليف للمساحات هذه مكلفة باسمه (فاللجنة لم تتحقق من الحقوق والتكاليف ووضع اليد بالطبيعة مما يبطل عملها)

وهو ما أكده الخبير بالنتيجة النهائية التي تضمنت

طبقا للمستندات الملكية في الأصل - مشتركة بين المستأنف وكل من (.. و .. اولاد) بالمشاع في 38 فدان و 7 قيراط بالعقد المشهر رقم ... لسنة 1945 شهر عقاري المنصورة (وهو عقد بيع من الاب ... الى أولاده .. - المستأنف و ... و ...)

بموجب الحكم رقم .. لسنة 1993 مدني مركز المنصورة (اختص المستأنف) بمساحة (...) - كنصيب مفرز - ويدخل ضمن الأرض محل التداعي الحالي (بالاستمارتين محل الابطال)

عند قيام المستأنف بتسجيل الحكم رقم .. لسنة 1992 - خاطبه السجل العيني - باستبعاد المساحات محل استمارتي التسوية (لطف / بالمخالفة للحكم القضائي وبالمخالفة لمستندات ملكية المستأنف والتكاليف وبالمخالفة لمحضر تنفيذ الحكم عام 2004 بالطبيعة وتسلم المساحات كاملة)

قرر الخبير أيضا أنه بالاطلاع علي استمارتي التسوية والتحقيق من قبل اللجنة بالسجل العيني تبين انه تأشر عليهما (تعذر تقديم عقود البيع الابتدائي) وهي العقود المزعومة من قبل المقيد باسمهم استمارتي التسوية

كما قرر الخبير أن التكاليف بالاستمارتين لأرض التداعي باسم [المستأنف ... ، ... ، ... أولاد ...)

كما قرر الخبير من واقع المستندات المقدمة أن مورثي المستأنف ضدهم قد أقام كل منهما دعوي تثبيت ملكية بوضع اليد مختصمين المستأنف وقضى برفضهما

لطف / هاتين الدعوتين نوضحهما للهيئة الموقرة علي النحو الآتي

▪ دعوي تثبيت ملكية بوضع اليد من المستأنف ضده خامسا / ... برقم ... / 2008 المستأنفة برقم ... / 2008 مدني مستأنف

المنصورة مختصما فيه المستأنف الراهن قضي فيها نهائيا بالرفض ، كما أقام أيضا دعوي عدم اعتداد بحكم الفرز والتجيب الصادر لصالح المستأنف الراهن المقيدة برقم ... لسنة 2004 وقضي فيها بجلسة 28/2/2006 بعدم القبول ولم يستأنف فأضحى الحكم نهائيا وباتا

▪ دعوي تثبت ملكية بوضع اليد برقم ... لسنة 2004 من ... عن المساحة محل الاستثمار ... /1993 (مختصما فيها المستأنف ومورث المستأنف ضدهم من الاول الى الرابع حال حياته) وقضي فيها بالرفض بجلسة 23/2/2008 واستأنفها بالاستئناف رقم ... لسنة 60 ق استئناف عالي المنصورة وقضي بالرفض وتأيد الحكم بجلسة 12/1/2010 فطعن بالنقض برقم ... لسنة 80 ق وقضي في الطعن بعدم القبول بجلسة 23/10/2017

ومن ثم فمستندات ملكية المستأنف واضحة وجزلية ورسمية وهي

1. سند ملكية المستأنف المسجل رقم ... لسنة 1949 وهو عقد بيع مسجل صادر له ولإخوته من والده بمساحة ... فدان و سبعة قيراط علي المشاع بينهم
2. حكم الفرز والتجيب رقم .. لسنة 1992 بفرز حصة المستأنف مفرزة بمساحة ... من إجمالي مساحة ... المشاع بينه وبين اخوته بالمسجل رقم ... لسنة 1949
3. محضر تنفيذ حكم **الفرز والتجيب** رقم .. لسنة 1992 وتسليم المدعى (المستأنف) لحصته المفرزة بالطبيعة مساحة ... في 8/8/2004 (التي من ضمنها المساحات محل الاستثمارين الباطلتين)
4. التكاليف للمساحات محل الاستثمار مكلفة باسم المستأنف

فالمقرر بنص المادة 39 من قانون السجل العيني علي انه

لا يجوز اجراء تغيير في البيانات الواردة في السجل العيني الا بمقتضى محررات موثقة صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل أو بمقتضى حكم أو قرار صادر من المحكمة ..

والمقرر قانونا وقضاء ان التصرف الباطل لا يصححه التسجيل فقد قضت محكمة النقض أن

الملكية في التصرفات العقارية لا تنتقل بالتسجيل وحده وإنما هي تنتقل بأمرين إحداهما أصلي وأساسي وهو العقد الصحيح الناقل للملكية، وثانيهما تبعي ومكمل وهو التسجيل فإذا انعدم الأصلي فلا

يغنى عنه المكمل، وبالتالي فإن العقود الباطلة لصورتها لا يصحها التسجيل

الطعن رقم 12907 لسنة 83 ق - 27/11/2022

وكذلك قضت محكمة النقض انه

لا يكفى حينئذ ما يورده البائع فى العقد من بيان لسند ملكيته، وإذ كانت الملكية فى التصرفات العقارية لا تنتقل بالتسجيل وحده وإنما هى تنقل بأمرين أحدهما أصلى وأساسى وهو **العقد الصحيح الناقل للملكية** وثانيهما تبعى ومكمل وهو التسجيل

فإذا انعدم الأصل فلا يغنى عنه المكمل، وبالتالي فإن العقود الباطلة لصورتها لا يصحها التسجيل، وكان لمحكمة الموضوع الحق دائماً فى بحث جدية الورقة التى تقدم فى الدعوى ما دام لازماً الفصل فيها فإن لها ولو لم يطعن عليها بالصورية - أن تتعرض لهذه الورقة فتستنتج عدم جديتها وصورتها من قرائن الدعوى ولا رقابة لمحكمة النقض عليها فى ذلك متى كان استخلاصها سائغاً .

الطعن رقم 35 لسنة 57 ق جلسة 21 /12/ 1995

ومن ثم ليس معنى أن **الملكية فى المواد العقارية** لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل - أن للتسجيل قوة فى ذاته بحيث أنه ينقل الملكية أو ينشئ الحق العيني مجرداً عن التصرف الذى يستند إليه انتقال الملكية أو إنشاء الحق العيني - فهو لا يصح عيوب التصرف الناقل وليس من شأنه نقل الملكية أو إنشاء الحق إذا لم يكن المتصرف مالكاً - فالتسجيل يجب أن يستند إلى عقد صحيح وصادر من مالك

ويوجد تناقض فى سند الملكية الوارد بالاستمارتين والذى لم يقدم ومجرد أقوال بلا دليل رسمى معتبر وبين اقوالهم فيما بعد فى دعويى تثبيت الملكية المرفوضتين فيما بعد

فقد تضمنت استمارة التسوية محل البطلان رقم .. لسنة 1993 انه

الت الملكية للمشتري بعقد بيع ابتدائي مؤرخ 26/9/1983 من المالكة بالشراء بعقد ابتدائي مؤرخ 26/9/1980 من الذى تملكها بالشراء بعقد بيع ابتدائي مؤرخ 3/12/1969 من وهو المالك

بموجب عقد مسجل رقم ... لسنة 1949 (هذا هو محضر تحقيق اللجنة المكلفة بتحقيق وضع اليد آنذاك - مجرد أقوال مرسلة بلا سند أو عقود رسمية مقدمة)

والتناقص أن مورث المستأنف ضدهم من الاول الى الرابع قرر في دعوي تثبيت الملكية - المرفوضة - ان زوجته هي الملكة للقدان وباعت له عام 1983 ثم اشترت منه عام 1993 وباعت للمدعو ...

(مما يتبين مع هذا التناقض عدم وجود سند صحيح رسمي وبطلان عمل اللجنة في الاستمارة)

و تضمنت استمارة التسوية محل البطلان رقم ... لسنة 1993 انه

أن المدعو صاحب الاستمارة / - الملكية الت له بالشراء من والده / بعقد بيع ابتدائي مؤرخ 23/8/1989 والمالك بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ 3/9/1966 من ... أولاد ... (هذا ما ورد بتحقيق اللجنة الباطل عن وضع اليد عام 1993 دون تقديم هذه العقود)

وفي دعوي تثبيت الملكية رقم ... لسنة 2008 المستأنفة برقم ... لسنة 2008 - المقضي برفضها - قرر انه واضع اليد فقط دون بيان أي تسلسل ملكية هذا أمام محكمة اول درجة وفي الاستئناف قرر انه اشترى من / ... و ... و ... أولاد ... (هذا التناقض يؤكد ورفض تثبيت الملكية له يؤكد بطلان تحقيق اللجنة في الاستمارة عام 1993 بشأن تحقيق وضع اليد)

ومن ثم وهديا بما تقدم يتبين أنه

لا يوجد أي مستند رسمي صحيح للمستأنف ضدهم وبيانات الاستمارتين حررتا من قبل اللجنة بالمخالفة لصحيح القانون والاجراءات المقررة في هذا الصدد من بحث الحقوق العينية التبعية والتكاليف المحملة بها العقارات محل الاستمارة من واقع المراجع (السجلات) .

والتحقق من أنها أدرجت جميعها بالاستمارة وأن أصحابها وافقوا علي التسوية وهو ما خلت من الاستمارتين بل وانتفاء وضع اليد الصحيح لهما برفض دعويهما بتثبيت الملكية حيث أن القرار الوزاري ونص المادة اشترطا التحقق من مدة وضع اليد ورفض دعاوي تثبيت الملكية بأحكام نهائية باتة ينفي توافر شروط وضع اليد والمدة وهو ما يؤكد بطلان عمل اللجنة عند تسوية الاستمارتين.

**ومن ثم فاللجنة القائمة على اعداد السجل العيني فى القسم
المساحي والمشكلة بموجب اللائحة التنفيذية لذلك القانون**

قد خالفت الشروط التى يتطلبها القانون والقرارات الوزارية
الصادرة حال تحريرها استمارة التسوية رقم .. لسنة 1993 واستمارة
التسوية رقم ... لسنة 1993 واملء بياناتها وبما يتحقق معه موجبات رد
وبطلان الاستمارتين ومحوهما .

حيث الثابت من الاستمارتين أنهما

تضمنتا عبارة عقد يتعذر تقديمه ولم تلتزم اللجنة القائمة بإعداد
السجل بالشروط الملزمة التى نص عليها بالقانون ولم تتحقق من وضع
اليد الصحيح وحقوق أصحاب الملكية الاصيلين والتكليف وآية ذلك ان
كليهما أقام دعوي تثبیت ملكية بوضع اليد مختصمين المدعي بها
وقضى فيهما بالرفض النهائي البات لعدم توافر شروط وضع اليد في
حقهما ومن ثم وبالترتيب علي ما تقدم يتبين بطلان استمارتي
التسوية .

بناء علي ما تقدم

البطلان ومحو قيد بالسجل العيني (استثمار)

قضايا الملكية العقارية



يلتمس المستأنف القضاء

بقبول الاستئناف شكلا وفي موضوعه بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجددا بطلباته وهي :

- (1) ليسمع المدعي عليهم من الاولي الى الرابعة الحكم بطلان القيد المسجل (استثمار التسوية) رقم ... بتاريخ 17/5/1993 سجل عيني المنصورة وعدم نفاذه في حق ومواجهة المدعي والواقع علي الوحدات أرقام .. ، .. ، ... بمسطح إجمالي (فدان واحد) الكائنة بحوض ... رقم .. زمام ... - مركز المنصورة والبالغ قيمته (...) ومحو وشطب آثار هذا القيد المسجل (استثمار التسوية) رقم .. لسنة 1993 سجل عيني المنصورة من علي الوحدات والصحف العقارية الواردة عليه بالسجل العيني بالمنصورة
- (2) ليسمع ورثة المدعي عليه خامسا الحكم بطلان القيد المسجل (استثمار التسوية) رقم ... بتاريخ 27/12/1993 سجل عيني المنصورة وعدم نفاذه في حق ومواجهة المدعي والواقع

علي الوحدات أرقام .. ، .. ، .. ، .. ، .. بمسطح إجمالي (واحد فدان و تسعة عشر قيراط و خمسة أسهم) الكائنة بحوض ... رقم .. زمام ... - مركز المنصورة والبالغ قيمته (...) ومحو وشطب آثار هذا القيد المسجل (استمارة التسوية) رقم ... لسنة 1993 سجل عيني المنصورة من علي الوحدات والصحف العقارية الواردة عليه بالسجل العيني بالمنصورة

فضلا عن الزامهم بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة علي درجتي التقاضي

مقدم من وكيل المستأنف

عبدالعزيز حسين عمار

المحامي بالنقض