

الشروط القانونية في التسليم والنفاذ في البيع وحماية حقوق أطراف العقد

استكشف كيفية تطبيق مفاهيم التسليم والنفاذ في عقود البيع على الشيوع وفقا للقانون المصري، مع تحليل للأحكام القضائية ودراسات الحالة.



مقدمة التسليم والنفاذ في البيع العقاري للمال المشاع

في مجال القانون العقاري المصري، يُعد التسليم والنفاذ في البيع على الشيوع من الموضوعات القانونية التي تثير العديد من التساؤلات.

ويهدف هذا البحث إلى توضيح هذه المفاهيم وتطبيقاتها العملية، مع التركيز على بيع حصة شريك في مال مشاع، سواء كانت مفرزة أو غير مفرزة.

وبالتالي، نهدف إلى تقديم دليل شامل يساعد القراء على فهم كيفية التعامل مع هذه العقود قانونياً.

في هذا البحث العقاري، سنتناول:

- تعريف التسليم والنفاز في سياق البيع على الشيوع.
- الفرق بين البيع المشاع والبيع المفرز.
- حقوق المشتري وواجباته في كل حالة.
- أثر القسمة على عقد البيع وكيفية التعامل معها قانونياً.

من خلال هذا الدليل، ستتمكن من فهم القواعد القانونية وتطبيقها بشكل صحيح.

مفهوم التسليم والنفاز في البيع على الشيوع

التسليم في القانون هو نقل حيازة الشيء من البائع إلى المشتري.

بينما النفاز يشير إلى سريان أثر العقد وانتقال الملكية في حالة البيع على الشيوع، حيث يكون العقار مملوكاً لأكثر من شخص على الشيوع.

وتختلف قواعد التسليم والنفاز عن تلك في البيع العادي.

ويعتمد ذلك على ما إذا كانت الحصة المباعة مشاعة (غير مفرزة) أو مفرزة، وعلى توقيت البيع بالنسبة للقسمة.

التسليم في البيع المشاع

عند بيع حصة مشاعة، يصبح المشتري شريكاً في المال المشاع بنسبة حصته. لا يمكنه التصرف في جزء مفرز إلا بعد إجراء قسمة قانونية.

ووفقاً للمادة العاشرة من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946، إذا سجل المشتري عقده قبل تسجيل القسمة، يُعتبر من الغير، ولا يُحتج عليه بالقسمة، سواء كان الشراء قبل القسمة أو بعدها.

التسليم في البيع المفرز قبل القسمة

إذا كان البيع منصباً على جزء مفرز من العقار الشائع قبل إجراء

القسمة، فإن المشتري لا يُعتبر شريكًا في المال المشاع وفقًا للمادة 826/2 من القانون المدني، حتى لو سجل عقده قبل القسمة.

وفي هذه الحالة، تكون القسمة حجة عليه، ويتوقف مصير حقه على نتيجة القسمة إذا وقع الجزء المبيع في نصيب البائع، يحصل المشتري عليه؛ وإلا، ينتقل حقه إلى الجزء الذي يخص البائع بعد القسمة.

التسليم في البيع المفرز بعد القسمة

في حالة بيع جزء مفرز بعد إجراء قسمة غير مسجلة، هناك حالتين:

1. **بيع الجزء المخصص للبائع في القسمة:** تكون القسمة حجة على المشتري، ولا يمكنه التحلل منها بحجة عدم التسجيل.
2. **بيع جزء غير مخصص للبائع:** إذا سجل المشتري عقده قبل تسجيل القسمة، يُعتبر من الغير، وله الحق في طلب قسمة جديدة إذا لم يرتضِ القسمة الحالية.

أثر القسمة على عقد البيع

القسمة هي العملية التي تنهي حالة الشيوع وتوزع الأنصبة بين الشركاء. إذا تمت القسمة بعد البيع، فإن مصير عقد البيع يعتمد على ما إذا كان الجزء المبيع مفرزًا أو مشاعًا.

وعلى تسجيل العقد. إذا لم يكن الجزء المبيع في نصيب البائع بعد القسمة، ينتقل حق المشتري إلى الجزء الذي يخص البائع.

جدول توضيحي للحالات المختلفة

الحالة	الوصف	حقوق المشتري
بيع حصة مشاعة	شراء حصة غير مفرزة	يصبح شريكًا في المال المشاع بنسبة حصته
بيع جزء مفرز قبل القسمة	شراء جزء محدد قبل القسمة	حقوق معلقة على نتيجة القسمة
بيع جزء مفرز بعد القسمة	شراء الجزء المخصص في القسمة	يحتج بالقسمة ويملك الجزء المفرز

دراسة حالة قضائية في الطعن رقم 494 لسنة 29 ق (جلسة 2/12/1965)

أوضحت محكمة النقض أن المشتري الذي يسجل عقده قبل تسجيل القسمة يُعتبر من الغير، ولا يُحتج عليه بالقسمة. وفي حالة أخرى،

وقضت المحكمة بأن تسليم جزء مفرز دون قسمة قانونية يُعتبر خطأ، لأن البائع لا يملك التصرف في جزء مفرز دون موافقة الشركاء.

التسليم والنفاز في البيع على الشيوع: دليل شامل

دراسة التسليم والنفاز في البيع على الشيوع بشأن شراء شخص من شريك في مال مشاع حصته سواء كانت مفرزة بدون قسمة، أو مشاعا .

ونتعرف على مدى جواز التسليم عند البيع مشاعا وعند البيع مفرزا، ومتى يكون المشتري من الغير ومتى يكون شريكا لباقي الشركاء مشاعا .



ما هو التسليم المشاع؟ تعريفه وآثاره القانونية في البيع العقاري

□ لفهم كيفية حماية القانون لحقوق المشتري في حالات التسليم المشاع، وما هي المواقف التي قد تؤدي إلى نزاع قانوني حول الحصة المباعة.

ننصحك بالاطلاع بعناية على طعن محكمة النقض التالي، حيث يُبرز التطبيقات العملية والاتجاهات القضائية في هذا السياق.

**الطعن 494 لسنة 29 ق جلسة 2 / 12 / 1965 مكتب فني 16
ج 3 ق 184 ص 1172**

جلسة 2 من ديسمبر سنة 1965

1. الغير في حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 هو من تلقى حقاً عينياً على العقار الشائع على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوع وقام بشهر هذا الحق وفقاً للقانون قبل شهر سند القسمة.
2. أثر القسمة غير المسجلة على المشتري للعقار من أحد الشركاء فيه بعقد مسجل قبل القسمة.

(أ) التصرف في قدر شائع:

إذا اشترى من أحد الشركاء نصيبه أو بعضه شائعاً وسجل عقده قبل تسجيل عقد القسمة اعتبر المشتري من الغير وبالتالي لا يحتج عليه بهذه القسمة

يستوي في ذلك أن يكون شراؤه سابقاً على إجراء القسمة أم لاحقاً لها ويصبح في الحالين شريكاً في العقار الشائع بقدر الحصة التي اشتراها

ويكون هو دون البائع له صاحب الشأن في القسمة التي تجري بخصوص هذا العقار قضاءً أو اتفاقاً بل له أن يطلب إجراء قسمة جديدة إذا لم يرتض القسمة التي تمت دون أن يكون طرفاً فيها.

(ب) التصرف في المفرز قبل القسمة:

إذا كان البيع منصباً على جزء مفرز من العقار الشائع وكان سابقاً على إجراء القسمة بين الشركاء فإن المشتري في هذه الحالة لا يعتبر

بالتطبيق للفقرة الثانية من المادة 826 من القانون المدني

حتى ولو سجل عقده قبل تسجيل القسمة - شريكاً في العقار الشائع ولا يكون له أي حق من حقوق الشركاء .

وبالتالي لا يلزم تمثيله في القسمة. ومتى تمت هذه القسمة بين الشركاء فإنها تكون حجة عليه ولو لم يكن طرفاً فيها ويترتب عليه في حقه ما يترتب عليها في حق المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوع

واعتبار كل متقاسم مالكاً للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه ويتحدد بهذه القسمة مصير التصرف الصادر إليه فإذا وقع القدر المبيع المفرز في نصيب الشريك البائع خلس له هذا القدر

وإن لم يقع انتقل حقه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى البائع بطريق القسمة.

(ج) التصرف في المفرز بعد القسمة:

إذا كان التصرف في الجزء المفرز لاحقاً لإجراء قسمة لم تسجل فإن الأمر لا يخرج عن أحد فرضين:

(الأول) أن يكون الشريك البائع قد تصرف في نصيبه الذي خصص له في القسمة :

في هذه الحالة تكون القسمة حجة على المشتري ولا يجوز له أن يتحلل منها بحجة عدم تسجيلها إما على أساس أنه لا يعتبر من الغير في حكم المادة 10 من القانون رقم 114 لسنة 1946

لأنه قد يكفي حقه على أساس القسمة التي تمت لا على أساس أن الشيوع ما زال قائماً وإما على أساس أنه بشرائه الجزء المفرز الذي اختص به الشريك البائع بمقتضى القسمة غير المسجلة يكون قد ارتضاها

نقض 15 يناير سنة 1959 بمجموعة المكتب الفني س 10 ص الطعن 302 لسنة 24 ق

(الثاني) أن يقع التصرف على جزء مفرز غير الجزء الذي اختص به الشريك البائع بمقتضى القسمة غير المسجلة :

في هذه الحالة لا يتلقى المشتري حقه على أساس القسمة إذ هو قد أنكرها بشرائه ما لم تخصصه للبائع له وإنما على أساس أن الشيوع ما زال قائماً رغم إجراء القسمة

ومن ثم فإن المشتري إذ سجل عقده قبل تسجيل القسمة يعتبر في هذا الفرض من الغير ولا يحتج عليه بالقسمة التي تمت ويكون له إذا لم يرتض هذه القسمة أن يطلب إجراء قسمة جديدة.

3 - متى كان محضر الصلح الذي اعتمدت عليه محكمة الاستئناف في القول بحصول القسمة، سابقاً على صدور القانون رقم 180 لسنة 1952 الذي ألغى نظام الوقف على غير الخيرات وجعل ما ينتهي فيه الوقف ملكاً للمستحقين

فلا يصح اعتبار ما تضمنه هذا الصلح قسمة ملك للأطيان الشائعة لأن هذه القسمة جرت قبل أن تؤول الملكية إلى المتقاسمين ومن ثم لا يعتد بها.

4 - لا يجوز الحكم للمشتري بصحة ونفاذ البيع عن قدر مفرز إذا كان المبيع شائعاً ما لم يثبت حصول قسمة نافذة ووقوع القدر المبيع في نصيب البائع له بمقتضى هذه القسمة

ذلك أن البائع له لم يكن يملك وضع يده مفرزاً على حصته قبل حصول القسمة إلا برضاء باقي الشركاء جميعاً ولا يمكن أن يكون للمشتري حقوق أكثر مما كان لسلفه

ولأن القضاء بالتسليم في هذه الحالة يترتب على إفراز جزء من المال الشائع بغير الطريق الذي رسمه القانون.

البيع قبل القسمة: قاعدة أساسية حول التصرف في جزء مفرز من عقار شائع

البيع السابق على القسمة والمنصب على جزء مفرز من العقار الشائع، أثره، توقف مصير حق المشتري في هذا الجزء على نتيحتها. عدم وقوعه عندها في نصيب المتصرف

أثره، انتقال حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل للمتصرف بطريق القسمة مادة 826 مدني ليس للمتصرف إليه المطالبة بتسليمه حصة مفرزة متى كان الأخير لا يملك حق الاختصاص بها قبل حصول القسمة.

وطالما بقيت حالة الشيوع، علة ذلك.

مثال تطبيقي: حكم قضائي معيب لتكليف دعوى شيوخ وبيع مخالف للقانون

قررت محكمة النقض في حكمها:

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى:

أن الطاعنين والسيدة... أقاموا الدعوى رقم 4964 لسنة 1982 مدنى الإسكندرية الابتدائية على المطعون ضدهم - عدا هيئة الأوقاف المصرية

بطلب الحكم ببطلان عقد البيع الصادر من ورثة... إلى المطعون ضده الأول عن قطعة الأرض المبينة بالصحيفة والعقد المسجل برقم... شهر عقارى اسكندرية وبمحو هذا التسجيل.

وقالوا شرحاً لدعواهم:

إن الورثة المذكورين قاموا ببيع حصة مفرزة مساحتها... متر مربع من قطعة أرض آلت إليهم والطاعنين بالميراث عن مورثهم... - إلى المطعون ضده الأول رغم أن هذه المساحة تدخل فى نصيبهم - الطاعنين

بمقتضى حكم القسمة النهائى الصادر فى الاستئناف رقم 211 سنة 71 مدنى اسكندرية، وأقام المطعون ضده الأول - المشتري - دعوى فرعية والدعويين 75، 170 سنة 1986 مدنى اسكندرية على الطاعنين والبائعين له،

بطلب الحكم بتسليمه قطعة الأرض المبيعة و **بعدم الاعتداد** بتلك القسمة على سند من أنها لا تعتبر حجة عليه باعتباره من الغير، وأنه سجل عقد شرائه قبل تسجيل حكم القسمة سالف الذكر

تدخلت هيئة الأوقاف فى الدعوى بطلب رفضها بزعم أنها المالكة للأرض موضوع النزاع ومحكمة أول درجة - بعد أن نذبت خبيراً أودع تقريره - حكمت برفض دعوى الطاعنين، وبالطلبات فى الدعويين 75، 170 سنة 1986.

استأنفت هيئة الأوقاف، والطاعنون الحكم بالاستئناف رقمى 2240،

2275 لسنة 52 اسكندرية. ومحكمة الاستئناف قضت بتاريخ 4 / 2 / 1999 بتأييد الحكم المستأنف.

طعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم وعرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة، فحددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأياها.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينبع الطاعنون بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون. وفى بيان ذلك يقولون:

إنهم تمسكوا فى دفاعهم أمام محكمة الاستئناف بأن المطعون ضده الأول لا يعتبر من الغير فى حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقارى

كما ذهب الحكم المستأنف - بالنسبة للقسمه الصادر بها حكم نهائى فى الاستئناف رقم 211 سنة 1970 مدنى مستأنف اسكندرية.

لأنه اشترى من أحد **المتقاسمين** حصة مفرزة وقعت بحكم القسمه سالف الذكر فى نصيبهم - الطاعنين - طبقاً لما انتهى إليه تقرير الخبير المندوب فى الدعوى،

ومن ثم يحاج بتلك القسمه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بتأييد الحكم الابتدائى تأسيساً على أن المطعون ضده الأول يعتبر من الغير فى حكم النص المشار إليه، فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى فى غير محله:

ذلك أنه وإن كان المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن النص فى المادة العاشرة من القانون رقم 114 سنة 1946 فى شأن تنظيم الشهر العقارى تنص على أن:

“جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية يجب تسجيلها ويترتب على عدم التسجيل، أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير ويسرى هذا الحكم على القسمه العقارية ولو كان محلها أموالاً موروثه

مؤداه أنه بمجرد حصول القسمه وقبل تسجيلها يعتبر المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكاً ملكية مفرزة للجزء الذى وقع فى نصيبه دون غيره من أجزاء العقار المقسم.

وأنه لا يحتج بهذه الملكية المفترزة على الغير إلا إذا سجلت القسمة. وإن الغير فى حكم هذه المادة هو من تلقى حقا عينيا على العقار على أساس أنه مازال مملوكا على الشيوع وقام بتسجيل حقه قبل تسجيل سند القسمة

وأن من تلقى من أحد الشركاء حقا مفترزا فإنه لا يعتبر غيرا ولو سبق إلى تسجيل حقه قبل أن تسجل القسمة.

إذ أن حقه فى الجزء المفز الذى انصب عليه التصرف يتوقف مصيره على النتيجة التى تنتهى إليها القسمة.

وذلك لما هو مقرر بالمادة 2 / 826 من القانون المدنى من أن التصرف إذا انصب على جزء مفرز من المال الشائع .

ولم يقع هذا الجزء عند القسمة فى نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذى اختص به المتصرف بموجب القسمة ،

مما مفاده أن القسمة غير المسجلة يحتج بها على من اشترى جزءا مفترزا من أحد المتقاسمين.

ويترتب عليها فى شأنه ما يترتب عليها فى شأن المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوع.

واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذى وقع فى نصيبه بموجب القسمة

إلا أن شرط ذلك:

وطبقا لما نصت عليه المادة 835 من القانون المدنى - أن ينعقد إجماع الشركاء على الشيوع على قسمة المال الشائع، فإذا لم يختصم الشريك المتصرف فى حكم القسمة.

فإنه لا يجوز الاحتجاج به عليه ولا على خلفه العام أو الخاص أخذا بما هو مقرر قانونا من أن حجية الأحكام نسبية فلا يحتج بها إلا على أطرافها.

لما كان ذلك:

وكان الثابت فى الأوراق أن حكم القسمة المنوه بذكره فى سبب الطعن صدر بين الطاعنين وشركة التأمين الأهلية إبان قيام الحراسة

الإدارية على أموال مورث البائعين للمطعون ضده الأول.

وأن الحارس العام - باعتباره النائب قانوناً عن هؤلاء الأخيرين لم يكن طرفاً في ذلك الحكم.

وأنه - وعلى ما جاء بمحضر **التسليم** المؤرخ 14 / 10 / 1976 - سلمهم نصيب مورثهم شائعاً بعد الإفراج النهائي عنه فإنهم ومن تلقى عنهم ذلك الحق العيني يعتبرون من الغير بالنسبة لحكم القسمة المشار إليه.

وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً ، ويكون النعى عليه بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالسببين الثاني والثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون، والخطأ في تطبيقه، وبياناً لذلك، يقولون:

إن مسaire الحكم فيما انتهى إليه من أن المطعون ضده الأول يعتبر من الغير بالنسبة لحكم القسمة الصادر في الاستئناف رقم 211 سنة 1971 مدنى مستأنف الاسكندرية تستلزم أعمال أحكام التصرف في المال الشائع

ومؤدى هذه الأحكام:

أن بيع الشريك المشتاع لجزء مفرز من هذا المال قبل إجراء القسمة بين الشركاء يعتبر بالنسبة لباقي الشركاء في حكم التصرف في قدر شائع ويكون معلقاً على نتيجة القسمة.

وطالما بقيت حالة الشيوع قائمة فإنه لا يجوز للمشتري أن يطالب تسليمه المبيع مفرزاً .

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى - رغم اعتراضهم - بتسليم المطعون ضده الأول قطعة الأرض موضوع النزاع مفرزة. فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى سديد:

ذلك أن مؤدى القضاء باعتبار المطعون ضده الأول من الغير بالنسبة لحكم القسمة الصادر في الاستئناف رقم 211 سنة 1971 مدنى مستأنف

الاسكندرية أن يعامل معاملة من تلقى حقا عينيا على عقار على أساس أنه مازال مملوكا على الشيوع ولو كان قد سجل عقد شرائه.

ولما كان النص فى الفقرة الثانية من المادة 826 من القانون المدنى على أن

“إذا كان تصرف الشريك فى الشيوع منصبا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة فى نصيب المتصرف، انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف أى الجزء الذى آل إلى المتصرف بطريق القسمة”،

مؤداه:

▪ أنه إذا كان البيع منصبا على جزء مفرز من العقار الشائع، وكان سابقا على إجراء القسمة بين الشركاء، فإن حق المشتري فى الجزء المفرز الذى انصب عليه التصرف يتوقف مصيره على النتيجة التى تنتهى إليها القسمة.

فإذا لم يقع هذا الجزء عند القسمة فى نصيب المتصرف، انتقل حق المتصرف إليه - من وقت التصرف - إلى الجزء الذى آل إلى المتصرف بطريق القسمة،

▪ وإذا كان هذا الأخير لا يملك حق الاختصاص بحصة مفرزة قبل حصول القسمة إلا برضاء باقى الشركاء فى الشيوع، فإنه لا يجوز للمتصرف إليه أن يطلب بتسليمه حصة مفرزة طالما بقيت حالة الشيوع قائمة.

لأنه ليس له من الحقوق أكثر مما كان لسلفه، هذا فضلا عن أن القضاء بتسليمه تلك الحصة يترتب عليه إفراز جزء من المال الشائع بغير الطريق الذى رسمه القانون

▪ وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بتسليم المطعون ضده الأول لحصته المفرزة التى اشتراها بالعقد المسجل برقم ... شهر عقارى الاسكندرية، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه مما يوجب نقضه نقضا جزئيا فى هذا الخصوص،

لا يغير من ذلك:

ما أثاره المطعون ضده المذكور فى مذكرة دفاعه من أن الحكم بتسليمه قطعة الأرض التى اشتراها مفرزة لم يصدر ضد الطاعنين وإنما صدر ضد البائعين له إعمالا لحكم المادة 431 من القانون المدنى،

ذلك أن:

البين من الأوراق أن المطعون ضده الأول ابتغى بطلب التسليم الموجه إلى الأخيرين في الدعوى 75 سنة 1986 مدنى كلى اسكندرية مواجهة طلبات الطاعنين فى دعواهم الرقمية 4964 سنة 1982.

ومن ثم:

فإن دعواه فى حقيقتها لا تعدو أن تكون دفاعاً فى هذه الدعوى الأخيرة التى تقوم - وفقاً لتكييفها القانونى الصحيح - على طلب عدم نفاذ عقد شرائه فى حقهم.

وهو ما ينبى عليه أن تندمج الدعويان وتفقد كل منهما استقلالها .

أهم الأسئلة الشائعة حول التسليم المشاع وبيع الجزء المفرز في العقارات الشائعة

**ما هو الفرق بين البيع المشاع والبيع
المفرز؟**

البيع المشاع يتعلق بحصة غير مفرزة في المال المشاع، بينما البيع المفرز ينصب على جزء محدد من العقار.

**هل يمكن للمشتري طلب تسليم جزء مفرز إذا
كان البيع مشاعاً؟**

لا، لا يمكن للمشتري طلب تسليم جزء مفرز إلا بعد إجراء قسمة قانونية.

ما هو أثر القسمة على عقد البيع السابق؟

إذا تمت القسمة بعد البيع، يتوقف مصير حق المشتري على ما إذا كان الجزء المبيع في نصيب البائع.

متى يعتبر المشتري من الغير في القسمة؟

يُعتبر المشتري من الغير إذا سجل عقده قبل تسجيل القسمة وكان الشراء على أساس أن العقار ما زال مشاعاً.

كيف يتم تسجيل عقد البيع على الشيوع؟

يتم تسجيل العقد وفقاً لقانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946، مع مراعاة التعديلات بقانون رقم 9 لسنة 2022.

ما هي حقوق الشركاء الآخرين في حالة بيع أحد الشركاء لحصته؟

للشركاء الآخرين الحق في المطالبة بالقسمة أو الاعتراض إذا أثر البيع على حقوقهم.



التسليم والنفقاز في البيع على الشيوع

في الختام، يُعد فهم التسليم والنفقاز في [البيع على الشيوع](#) أمراً ضرورياً لكل من يتعامل في سوق العقارات المصري.

ومن خلال هذا البحث، قدمنا نظرة شاملة على هذه المفاهيم وكيفية تطبيقها قانونياً، مع الإشارة إلى الأحكام القضائية والقوانين ذات الصلة.

ولذلك، ننصح دائماً بالتشاور مع خبير قانوني متخصص لضمان الامتثال

لجميع المتطلبات القانونية.

تواصلوا معنا للحصول على استشارة قانونية أو مشاركة تجاربكم!

لا تتردد فى الاتصال بنا وارسال استشارتك القانونية فى أي قضية.

مكتب الخدمات القانونية وأعمال المحاماة والتقاضي: عبدالعزيز حسين عمار محامي - قضايا الملكية والميراث والمدني الاتصال على الارقام التالية :

▪ حجز موعد: 01285743047

▪ واتس: 01228890370

▪ **عنوان المكتب** : 29 شارع النقراشي - برج المنار - الدور الخامس / القاهرة / مصر

ارسال الاستفسار القانوني من خلال الرابط : [اتصل بنا الآن](#) .

راسلنا على الواتس مجاناً ، واكتب سؤالك وسنوالى الرد خلال 24 ساعة عبر الرقم: **01228890370**

احجز موعد للاستشارة المدفوعة بالمكتب من خلال: الاتصال على **01285743047** ، وسيرد عليك أحد ممثلينا لتحديد الموعد.

▪ [اشترك لتحصل على دليلك المجاني حول الميراث والعقارات](#) .

دلالية :

#خدمات_قانون_الخدمة المدنية

#خدمات قانون الملكية فى مكتب عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض

#قضايا الفرز والتجنيب وتقسيم الورث قضائياً

#تحرير عقود القسمة الاتفاقية للأموال الشائعة بالميراث.

#قضية تثبيت الملكية بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة.

#تسجيل العقود العرفية ونقل ملكية العقارات الى المشتري فى الشهر العقاري والسجل العيني.

#محامي_قضايا_قانون_العمل.
#خدمات_قضايا_الإيجارات، قديم وجديد.
#محام القانون المدني في القاهرة، والزقازيق.

مكتب عبدالعزيز حسين عمار للمحاماة

الوصف:

مكتب عبدالعزيز حسين عمار للمحاماة بالزقازيق، بخبرة 28 عامًا في القضايا المدنية، والميراث، وتقسيم التركات، ومنازعات العقارات والملكية، مع تقديم خدمات التقاضي والطعن أمام مختلف درجات المحاكم.

البريد الإلكتروني: info@azizavocate.com

العنوان:

الزقازيق (الزقازيق) 44514
الزقازيق، الزقازيق

ساعات:

الإثنين، الثلاثاء، الأربعاء، السبت، الأحد 8:51 م - 8:51 م

خدمه العملاء: [201285743047+](tel:201285743047)

الاسم القانوني: عبدالعزيز حسين عمار محامي بالنقض

Number of Employees: 5

Founding Date: 1997