

شرح عملي لـ القسمة المفرزة قانونا وقضاء وأهم الأخطاء التي يجب تجنبها

فرز وتجنب عقار مورث

مذكرة قضائية عن معني القسمة المفرزة قانونا وقضاء في دعوي فرز وتجنب عقار مورث بطلب بيع العقار بالمزاد بالثمن الذي حدده الخبير لعدم امكانية القسمة بحصص مفرزة مستقلة لكل شريك لوجود شيوع اجباري في الأرض و الأجزاء المشتركة

القسمة المفرزة قانونا

- القسمة مفرزة تعني قدرة كل شريك علي المشاع أن يستأثر بها كل شريك منفردا دون مشاركة الآخرين أو أحدهم لأي جزء من حصته والا فلا تعد قسمة وفقا لغرض المشرع.
- فقد قررت محكمة النقض أن قسمة وحدات وشقق العقار بين الشركاء مشاعا ينتفع كل شريك بشقة مع بقاء الشيوع في الأرض والأجزاء المشتركة لا تعد قسمة نهائية مفرزة ويحق معه لأي شريك أن يطلب من المحكمة القسمة المفرزة أو بيع العقار حال عدم امكانية القسمة.
- وننوه أن العقار دائما لا يمكن قسمته مفرزا لعدم امكانية كل شريك أن يستأثر بشقة مفرزة بحصتها في الأرض والأجزاء المشتركة فلا يمكن فصل الشقة بحصتها في الأرض والأجزاء عن باقي شقق العقار وحصصها ومن ثم يأتي تقرير الخبير باستحالة القسمة العينية المفرزة وبيع العقار بالمزاد وهو ما تقضي به محكمة الموضوع ببيع العقار.



معنى القسمة المفرزة قانونا وقضاء



مكتب المحامي عبدالعزيز عمار
محامي بالنقض والإدارية العليا، عضو حزب الوفد

Egypt, Sharqia, Zagazig
الرفازيق - 29 شارع النغراشي - برج المنار

+201228890370
+201285743047

azizavocate.com
info@azizavocate.co



القسمة المفرزة في مذكرة قضائية

هذه المذكرة القضائية أحدي أعمال مكتب عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض سندها الأساسي أن وجود شيوخ في الأرض والأجزاء المشتركة مفاده عدم وجود قسمة نهائية وأن قسمة شقق العقار بانتفاع كل طرف بشقة يقيم فيها مع بقاء المشاع في الأجزاء المشتركة والأرض هو في حقيقته الواقعية والقانونية قسمة مهايأة مكانية وحيث أن هذه القسمة لم يمر عليها 15 سنة فإنه يحق طلب بيع العقار بالمزاد حال استحالة القسمة المفرزة

صيغة مذكرة فرز وتجنيد قضائي

محكمة شمال القاهرة الابتدائية

الدائرة (...)

مذكرة ختامية بدفاع وأسانيد وطلبات المستأنف

في الاستئناف رقم ... لسنة 2014 مدني مستأنف

جلسة

مقدمة من السيد /..... (المستأنف)

ضد /..... وآخرين (مستأنف ضدهم)

الوقعات

استأنف المستأنف الحكم رقم ... لسنة 2010 مدني جزئي مدينة نصر القاضي برفض طلب فرز وتجنيد عقار التداعي علي سند مخالفته للواقع والقانون من أن أطراف التداعي اقتسموا العقار بعقد **القسمة** المؤرخ بالمخالفة لطبيعة العقد من أنه قسمة مهاياة مكانية ولم ينهي حالة الشيعو لوجود أجزاء مشتركة ومشاع في أرض العقار وأن القسمة بانتفاع كل طرف بشقة مقيم فيه ليس بقسمة نهائية وهو ما أكده عدد خمسة تقارير خبراء ان القسمة قسمة مهاياة مكانية لم يمر عليها 15 سنة واستحالة القسمة العينية وبيع العقار بالمزاد

قضت محكمة الاستئناف بوقف الدعوي تعليقيا واحالة النزاع في الملكية وصحة التصرفات المبرمة بين أطراف التداعي الى المحكمة الكلية المختصة والتي قضت برفض بطلان التصرفات وبصحتها وتأيد الحكم استئنافيا فقام المستأنف بتعجيل الاستئناف الراهن من الوقف التعليقى

ومن ثم وحيث أن الحكم القاضي في مسألة صحة التصرفات لم يفصل في مسألة انهاء عقد القسمة لحالة الشيعو لأنها تخرج عن اطار بحث صحة وبطلان التصرفات المنوط بنظرها

وحيث أن تلك المسألة الجوهرية هي من اختصاص الهيئة الموقرة في الاستئناف الراهن وحيث أن المستأنف يتمسك بحقه القانوني والواقعي أنه ما زال شريك مشاعا مع المستأنف ضدهم بحصته في الأرض و **الأجزاء المشتركة** وأن عقد القسمة ووفقا للقانون ومبادي محكمة النقض لم ينهي حالة الشيعو فانه يتشرف بالتقدم لعدالة المحكمة بهذه المذكرة المتضمنة دفاعه وأسانيده الواقعية والقانونية

الطلبات والدفاع

الغاء الحكم المستأنف والقضاء مجددا بقبول الدعوي وبيع العقار

محل التداعي بالمزاد بالثمن الابتدائي الذي حدده الخبير بالنتيجة النهائية بالتقرير ليستوفي المستأنف وكل شريك مشاعا حصته نقدا لاستحالة الفرز عينا لأن عقد القسمة لم يفرز ولم ينهي حالة الشيوخ كونه مهاياة مكانية - ارتفاع بانتفاع - مع بقاء المشاع في الأجزاء المشتركة والأرض ومن حق المستأنف في طلب انهاء الشيوخ بدعوي لا سيما وأن عقد القسمة لم ينهي الشيوخ ولم يمر عليه 15 سنة ووفقا لما استقرت عليه أحكام محكمة النقض والموافق لصحيح القانون

احتياطيا بطلب جازم يعتصم به الدفاع :

ندب خبير لإيداع تقرير نهائي واضح - ببيان حالة الشيوخ القائمة في الأرض والأجزاء المشتركة وحصته الميراثية مشاعا في نصيب شقيقه ماهر المتوفي - وتحديد حصة المستأنف فيهما نقدا بمبلغ محدد لاستيفائه بيع العقار بالمزاد العلني أو من المستأنف ضدهم حال رغبتهم في شراء حصته المشاع في تلك الاجزاء

(وهو طلب عادل لعدم جواز حرمان المستأنف من نصيبه في تلك الأجزاء المشاع باستحالة فرزها وتمتع باقي الورثة بها دونه وهو ما يآباه الشرع والقانون والقضاء والعدالة السماوية والدينية)

حيث قضت محكمة النقض في وضوح دون لبس أو غموض أن

قسمة منفعة وحدات العقار قسمة مهاياة مكانية مع بقاء الشيوخ قائما في ملكية الأرض والأجزاء المشتركة والمستحدثة لا يترتب عليه تحول القسمة المكانية الى قسمة نهائية أو زوال الشيوخ

الطعن رقم 6031 لسنة 65 ق - جلسة 7/2/2001 ، ذات المبدأ في الطعن رقم 5424 لسنة 63 ق جلسة 19/10/1994

ومن ثم يستند المستأنف الى الأسانيد القانونية والواقعية التالية :

1. استمرار حالة الشيوخ بين المستأنف والمستأنف ضدهم بعدم قسمة العقار قسمة مفرزة بحصص محددة يستأثر بها كل شريك دون مشاركة من الآخرين
2. استحالة قسمة العقار كما تضمن تقرير الخبير لأن عقد القسمة المبرم بين أطرف الدعوي هو قسمة مهاياة مكانية لم يمر عليها 15 سنة (ومن ثم فهي وفقا للقانون قسمة انتفاع

بانتفاع لم تفرز العقار بحصص مفرزة بين الشركاء مشاعا ولم تنهي حالة الشيوع في الأرض والأجزاء المشتركة) وفقا للمستقر عليه قانونا وفقها وقضاء

3. أنه بإخراج التصرفات المبرمة بين المستأنفين وبعضهم البعض ومن بينهم المستأنف والتي كانت محل دعوي نزاع الملكية التي قضي فيها بالرفض ومن ثم بصحة التصرفات المبرمة (ولم يقضي في انتهاء حالة الشيوع من عدمه) **ي تبين استمرار حالة المشاع بين اطراف التداعي في الأرض والأجزاء المشتركة التالية من العقار :**

- المستأنف شريك مشاعا في (3 قيراط) في كامل الأرض والمباني
- شريك مشاعا بحصته في الشقة التي تنتفع بها المستأنف ضدها / ... وفقا لعقد القسمة
- شريك مشاعا في الارض والأجزاء المشتركة في الشقة رقم 6
- شريك مشاعا بحصة ميراثيه عن نصيب شقيقه المتوفي / في الأرض والمباني

ومن ثم يتمسك المستأنف بحقوقه المشروعة قانونا وشرعا والموافقة للواقع والقانون بالحق في دعواه هذه المقامة منه عام 2010 - بإنهاء حالة الشيوع قبل مرور 15 سنة علي عقد القسمة المبرم

وذلك لاستمرار حالة الشيوع بين المستأنف والمستأنف ضدهم بعدم قسمة العقار قسمة مفرزة بحصص محددة ، واستحالة قسمة العقار كما تضمن تقرير الخبير

وأن عقد القسمة المبرم بين أطرف الدعوي هو قسمة مهاياة مكانية لم يمر عليها 15 سنة وقرار بعض المستأنف ضدهم أمام الخبير بمحاضر اعمال اللجنة الثلاثية الراهن بأنهم ملاك على الشيوع بناء على عقد القسمة المؤرخ5 وأن اعتراضات المستأنف سليمه ودليل ذلك وان عقد القسمة غير صحيح ان المستأنف ضدها (.....) تحوز شقه بالكامل وتنتفع بها وهي اكبر من نصيبها الشرعي

ومن ثم فهي وفقا للقانون قسمة انتفاع بانتفاع لم تفرز العقار بحصص مفرزة بين الشركاء مشاعا ولم تنهي حالة الشيوع وفقا للمستقر عليه قانونا وفقها وقضاء

فقد أجمعت خمسة تقارير من الخبراء المنتدبين بالدعوي و منها تقرير اللجنة ثلاثية بأن عقد القسمة هو قسمة مهاياة مكانية لم

يمر عليها 15 سنة واستحالة قسمة العقار لحصص مفرزة ومن ثم بيعه بالمزاد وقدروا ثمننا ابتدائيا للبيع

حيث أن عقد القسمة هو قسمة مؤقتة لا تنهي الشئوع ولا يجوز أن تكون قسمة المهايأة دائمة فلا بد ان تنتهي بالقسمة وما يؤكد هذا الواقع

تضمن عقد القسمة المؤرخ بالبند سادسا وسابعا منه اختصاص كل من فاتن و ليلي بجزء من الشقتين المخصصتين لهما بنسبة بـ 58% فقط من اجمالي مساحة الشقة

فالمستقر عليه قانونا وفقها وقضاء أن

قسمة الانتفاع هي قسمة مؤقتة لا تنهي حالة الشئوع ويحق لكل شريك طلب القسمة المفرزة والخروج من حالة المشاع فقد قضت محكمة النقص بعدم انتهاء حالة المشاع بعقد القسمة طالما انصب علي انتفاع كل طرف بوحدة

و قضت محكمة النقص :

إذ كان البين من عقد قسمة العقار محل التداعي أن طرفيه تراضيا على أن يختص الطرف الأول بالانتفاع بالدور الأول فوق الأرضي بكافة أوجه الانتفاع بالإضافة إلى الغرفتين الكائنتين أسفل الدور الأرضي

وأن يختص الطرف الثاني بالانتفاع بكامل الدور الأرضي والحديقة وعلى أنه إذا أراد الطرف الأول تكملة الدور الأول فوق الأرضي على نفقته، يكون له الانتفاع بهذه التكملة أيضا انتفاعا مستديما مدى حياته وبشرط أن لا يرجع على الطرف الثاني بشيء من تلك النفقات

ويعتبر الطرف الثاني - في هذه الحالة - ملكا لنصف التكملة دون مقابل باعتباره شريكا بحق النصف في كامل أرض وبناء العقار وكان مؤدى العبارات الصريحة لهذا العقد أن طرفيه قد اتفقا على اقتسام المنفعة بوحدة العقار المذكور فيما بينهما قسمة مهايأة مكانية مع بقاء الشئوع قائما في ملكية الأرض والأجزاء المشتركة

ومن ثم فإن استمرار هذا العقد نافذا لمدة خمسة عشرة سنة لا يترتب عليه تحول القسمة المكانية إلى قسمة نهائية أو إنهاء حالة الشئوع

الطعن 5424 لسنة 63 ق جلسة 19 / 10 / 1994 مكتب فني 45 ج 2 ق 239
ص 1265

والمحكمة الدستورية قضت صراحة بأن القسمة النهائية هي القسمة التي لا ترتبط بمنافع الأعيان بل بملكيتها

وكان إنهاء حالة الشيوع بصفة باتة من خلال القسمة مؤداه أن تكون نهائية لا ترتبط بمنافع الأعيان بل بملكيتها ولا تعلق علي شرط يزيل حكمها بأثر رجعي فاسخا كان هذا الشرط أم واقفا وكان الأصل في القسمة النهائية أن تكون كلية تتناول الأموال الشائعة جميعها ولا تقتصر علي أجزائها وان تكون كذلك قسمة عينية تفرز لكل من الشركاء نصيبا في الأموال الشائعة ذاتها لا يتعداه فإذا كان إجراء القسمة عينا متعذرا في هذه الأحوال فإن تصفيتها من خلال بيعها في المزاد واختصاص كل من الشركاء بجزء من ثمنها يكون معادلا لحصته فيها يعتبر إجراء ملائما وضروريا باعتبار أن الشيوع ليس مرغوبا فيه وقد يلحق بالشركاء ضررا)

(المحكمة الدستورية العليا - الطعن رقم 36 لسنة 17 ق - جلسة 3 / 1 / 1998 - مكتب فني 9 - الجزء 1 - ص 1078)

والمقرر فقها عن ماهية قسمة المهايأة المكانية

ان قسمة المهايأة هي قسمة (مؤقتة) ترد على (منفعة) المال الشائع وهي (اتفاق يخضع لكل أحكام العقد من صحة وتفسير و نفاذ وانقضاء) ، ووفقا لنص المادة 849 مدنى فهي مؤقتة يستمر العمل بها خلال اجراءات القسمة النهائية وحتى تمامها واذا لم يتمكن الشركاء من اجاز هذه القسمة كان لهم أو (لأى منهم) المطالبة بها من المحكمة المختصة

(المستشار عبد المنعم الشربيني - شرح القانون المدني- ص 453 ، 454 ، 455 ، 456 ، 457 - ج 14)

ومثال ذلك

أن يمتلك عدة أشخاص علي الشيوع عقار مكون من عدة شقق سكنية فيتفقوا علي أن يختص بالانتفاع كل منهم بعدد من الشقق كلا حسب حصته في **الملكية** علي ان يتنازل كل شريك عن الانتفاع بحصته في باقي العقار ، ولا يجوز أن تكون قسمة المهايأة دائمة فلا بد ان تنتهى بالقسمة ، وهي قسمة مؤقتة لا تنهي الشيوع ، وإنما تقتصر على تنظيم الانتفاع بالشيء الشائع ، بحيث يحصل كل شريك على قدر من منافعه يتناسب مع حصته ، وهي أما مكانية أو زمانية

(د . منصور مصطفى , حق الملكية - 1965 , ص 134)

بناء علي تقدم وهديا به

يلتمس المستأنف من عدالة المحكمة القضاء :

الغاء الحكم المستأنف والقضاء مجددا بقبول الدعوي وبيع العقار محل التداعي بالمزاد بالثمن الابتدائي الذي حدده الخبير بالنتيجة النهائية بالتقرير ليستوفي المستأنف وكل شريك مشاعا حصته نقدا لاستحالة الفرز عينا لأن عقد القسمة لم يفرز ولم ينهي حالة الشيوخ كونه مهاياة مكانية - انتفاع بانتفاع - مع بقاء المشاع في الأجزاء المشتركة والأرض ومن حق المستأنف في طلب انهاء الشيوخ بدعوي لا سيما وأن عقد القسمة لم ينهي الشيوخ ، ولم يمر عليه 15 سنة ووفقا لما استقرت عليه أحكام محكمة النقض والموافق لصحيح القانون

احتياطيا بطلب جازم يعتصم به الدفاع :

ندب خبير لإيداع تقرير نهائي واضح بلا أي لبس أو غموض :

- بيان حالة الشيوخ القائمة في الأرض والأجزاء المشتركة وحصته الميراثية مشاعا في نصيب شقيقه المتوفي
- تحديد حصة المستأنف فيهما نقدا بمبلغ محدد لاستيفائه ببيع العقار بالمزاد العلني أو من المستأنف ضدهم حال رغبتهم في شراء حصته المشاع في تلك الاجزاء

(وهو طلب عادل لعدم جواز حرمان المستأنف من نصيبه في تلك الأجزاء المشاع باستحالة فرزها وانتفاع باقي الشركاء بها دونه وهو ما يأباه الشرع والقانون والقضاء والعدالة السماوية والدينيوية)

مقدم من وكيل المستأنف

عبدالعزيز عمار

المحامي بالنقض