

# النزاع على الملكية نصائح قانونية مهمة لكل من يحتاج فهم الحقوق

النزاع على الملكية بدعوى القسمة من المسائل القانونية التي كثيراً ما تثار في دعاوى القسمة القضائية، خاصة عندما يدعي أحد الخصوم ملكية العقار محل القسمة أو ينازع في ملكية باقي الشركاء.

وفي هذه الحالة قد يتعين على المحكمة وقف نظر دعوى القسمة وقفاً وجوبياً، وإحالة النزاع على الملكية إلى المحكمة المختصة قيمياً للفصل فيه أولاً، باعتبار أن دعوى القسمة من حيث الاختصاص النوعي تدخل في ولاية القاضي الجزئي، بينما قد يخرج النزاع على الملكية عن اختصاصه إذا تجاوزت قيمته النصاب المحدد قانوناً.

## نموذج عملي النزاع على الملكية بدعوى القسمة مذكرة قانونية

### مبادئ هامة عن نظر المحكمة لدعوى الفرز والتجنيب

- إذا ما أثير نزاع حول ملكية الأطيان ، محل القسمة كلها أو بعضها ، هنا وجب على القاضي وقف نظر دعوى القسمة وجوبياً ، وإحالة دعوى بحث نزاع الملكية الى المحكمة المختصة قيمياً لأنها مسألة وجوبية أساسية يجب الفصل فيها أولاً ويتوقف على هذا الفصل بحكم نهائي.
- الفصل دعوى القسمة ، وتخرج عن اختصاصه القيمي كقاضي جزئي محدد بمائة الف جنيه وفقاً لتعديل قانون المرافعات الأخير في أول أكتوبر 2020 ، وقلما كانت قيمة العقارات محل نزاع الملكية والقسمة تقل عن المائة الف.
- وفي هذا المقال نقدم صيغة مذكرة بعرض الطلبات وأسانيدها القانونية وعلى ضوء تقرير الخبرة ، وتعرضنا فيها لمسألة هامة وهي إقامة أحد الشركاء مشاعاً مبنى على سطح العقار بعد وفاة مورثه ، هل هذا المبنى المستحدث يخرج عن المال الشائع

؟ الإجابة في طيات المذكرة وفقا لأحكام القانون وأحكام محكمة  
النقض المصرية .



**النزاع على الملكية  
في دعوى القسمة القضائية**

في النزاع على الملكية في دعوى القسمة القضائية ، ودعوى  
القسمة القضائية - دعوى قسمة عقار - قد يتم وقف نظرها  
وجوبيا ، واحالة النزاع على الملكية الى المحكمة المختصة قيما  
، بمعنى ان دعوى القسمة نوعيا يختص بها القاضى الجزئي



**مكتب عمار**

**صيغة مذكرة في نزاع ملكية أطيان مورثة**

محكمة طنطا الابتدائية

د / ... مدنى كلى

مذكرة في الدعوى رقم ... لسنة 2019

مقدمة من

ورثة المرحوم / .....

مدعين

ضد

..... وآخرين

مدعى عليهم

## الواقعات

- سبق وأن وأقام المدعى بقوامة زوجته عليه لظروفه الصحية (دعوى فرز وتجنيب ) ، والمقيدة برقم .. لسنة 2018 مدنى مستأنف طنطا والتي قد قضت ( بوقف نظرها وجوبيا ) واحالتها الى محكمة طنطا الكلية لبحث النزاع بشأن ملكية الأطيان محل الفرز والتجنيب ، وقد قيدت الدعوى بالرقم الراهن 1006 لسنة 2019 مدنى كلى طنطا
- وبجلسة 2/11/2019 قدم المدعى مذكرة تضمنت طلباته بجحد الصور الضوئية المقدمة من المدعى عليهم فى الاستئناف رقم 149/2018 مدنى مستأنف ( الفرز والتجنيب ) والمنقوصة والمبهمه
- كما قرر الخبير بهذه الدعوى طالبا تقديم أصول هذه المستندات ، وقد تم ندب خبير بالدعوى الراهنة الذى أنهى مأموريته وأودع تقريره بشأن ملكية العقار محل الدعوى ، وبجلسة 2021/../. . قررت المحكمة التأجيل لجلسة اليوم لتصحيح شكل الدعوى بإدخال ورثة المدعى المرحوم / ..... ، هذا ويتشرف ورثته ( المدعين ) بالتقدم لعدالة المحكمة بهذه المذكرة

## دفاع نزاع على الملكية

**أولا : نتمسك بجحد الصور الضوئية للمستندات المقدمة من المدعى عليهم بشأن وجود تصرفات على بعض وحدات العقار محل الدعوى ، وفقا لنص المادة 14 من قانون الاثبات ، حيث أن الصور الضوئية المجودة والتي لم يناقش موضوعها المتمسك بجحدها لا يعتد بها في الاثبات**

### فالمقرر ان:

تقديم المطعون ضدهما سندا<sup>اً</sup> لطلبهما في الدعوى صورا ضوئية لعقود البيع العرفية المنسوب صدورها للطاعن عن نفسه وبصفته . تمسك الطاعن في دفاعه أمام محكمة الموضوع بدرجتها بجحد هذه الصور للمستندات المقدمة منهما .

تعويل الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه في قضاءه

بإلزام الطاعن بأن يؤدي للمطعون ضدهما المبلغ المطالب به على تلك الصور الضوئية لهذه المستندات المجحودة بقالة إن المحكمة تلتفت عن جرد الصورة الضوئية للمستندات وأن الثابت منها تمام بيع الطاعن لأرض النزاع بالمبلغ الثابت بها وأنه من غير المتصور وجود أصولها بحوزة المطعون ضدهما دون تحققه من وجود المستندات . فساد في الاستدلال ومخالفة .

الطعن رقم ٤٣٥١ لسنة ٦٩ ق - الدوائر المدنية - جلسة 4/7/2006

**وكذلك ان:**

صور الأوراق العرفية خطية أو ضوئية. لا حجية لها في الإثبات إلا بمقدار ما تهدي إلى الأصل الموقع عليه في حالة وجوده. عدم وجود الأصل . أثره لا سبيل لا للاحتجاج بالصورة إذا أنكرها الخصم. علة ذلك.

الطعن رقم 131 لسنة 71 ق - جلسة 9 من إبريل سنة 2002

**ثانيا : ثبوت ملكية العقار محل التداعي للمرحوم / ( مورث مورثة المدعى ، والمدعى عليهم من الرابع الى السادس ) بموجب العقد المسجل رقم ...../1986 شهر عقاري طنطا ( بالمستندات المسجلة ، وتقرير الخبراء بالاستئناف ...../2018 مدنى مستأنف طنطا ، والتقرير بالدعوى الراهنة ...../2019 مدنى كلى طنطا**

انتقال ملكية هذا العقار - بالإرث الشرعي - الى ورثته الشرعيين ( المدعى عليهم من الرابع الى السادس ، ومورثة المدعى والمدعى عليهم من الاول الى الثالث ) ، ووفقا لإعلام الورثة المقدم بالأوراق وملكية مورثة المدعى والمدعى عليهم من الاول الى الثالث المرحومة / ..... ، واخوتها - باقى ورثة ..... ) المدعى عليهم من الرابع الى السادس بعض وحدات هذا العقار ملكية مفرزة بموجب عقد القسمة المسجل برقم ...../2005 شهر طنطا ، وإبقاء بعض الوحدات والأرض المقام عليها العقار والسطح مشاعا بينهم.

**ومن ثم فالوحدات المملوكة المفرزة بموجب عقد القسمة ...../2005 شهر طنطا هي:**

- شقة بالدور الثاني العلوى ( الثالث ) مملوكة للمدعى عليه الرابع ( ..... )
- شقة بالدور الأول علوى ( الثاني ) مملوكة للمدعى عليه

- الخامس ( ..... )
- شقة بالدور الثالث علوى ( الرابع ) مملوكة للمدعى عليه  
السادس ( . . . )
- شقة بالدور الرابع علوى ( الخامس علوى ) مملوكة للمرحومة /  
..... - مورثة مورث المدعين والمدعى عليهم من الأول الى  
( الثالث )

### والوحدات والأجزاء المملوكة مشاعا بينهم هي:

1. عدد ( 2 ) شقة السادس ( الخامس علوى ) وضع يد المدعى عليهم  
الرابع والخامس والسادس (
2. عدد ( 1 ) دكان وضع يد المدعى عليهم الاول والثاني والثالث
3. عدد ( 1 ) دكان - تم تقسيمه الى ثلاث محلات بمعرفة المدعى  
عليهم من الرابع الى السادس ) ووضع يدهم
4. عدد ( 1 ) شقة بالدور السادس العلوى ( السابع ) وضع يد  
المدعى عليه الثاني ( ..... )
5. سطح العقار وبه ستة قيراط لمورثة مورث المدعى
6. منافع العقار وبه ستة قيراط منافع لمورثة المدعى
7. أرض العقار وبه حصة مشاع لمورثة المدعى ثلاثة قيراط وعشرة  
أسهم ونصف

( هذه هي الوحدات المشاع بين المدعى عليهم والمدعى والتي الت  
للمدعى والمدعى عليهم من الاول الى الثالث كما تقدم عن مورثتهم )  
..... ) والمدعى عليهم من الرابع الى السادس والذي ال اليهم  
بالميراث عن المالك الأصلي والدهم المرحوم / .....

ولا ينال مما تقدم أن وحسبما ذكر المدعى عليهم بتقرير الخبير  
بالاستئناف رقم 149/2018 أن الدور السابع ( السادس علوى ) من  
انشائهم ولم يكن موجودا وقت وفاة المورث ووفاة شقيقتهم /  
.....

### حيث ان المستقر عليه قانونا وقضاء :

ان ملكية السطح تكون لكل الشركاء مشاعا ، واذا ما أقام  
أحدهم مبنى عليه فان ذلك البناء يكون مشاعا فيما بينهم  
جميعا لأنه أنشئ على مال مشاع

## فقد قضت محكمة النقض

الأصل في الملكية الشائعة أنه إذا أقام أحد الشركاء بناء على الأرض الشائعة بعلم باقي الشركاء أو دون اعتراض منهم اعتبر وكيلاً عنهم وعد سكوتهم إقرار لعمله، ويكون البناء ملكاً شائعاً بينهم ولو لم يفوا في حينه بما عليهم من نفقاته فذلك حق شخصي للباني يسترده مع الفائدة من وقت الإنفاق وفقاً لما يخضع له من أحكام الوكالة ولا ينشأ مع حقهم في التملك وثماره فالحقان مختلفان مصدران وأثراً ولا يرتبطان مما يجعل أحدهما يزول بقيام الآخر أو يقوم بزواله

( يراجع الطعن رقم 83 لسنة 60 القضائية جلسة 7 من ديسمبر سنة 1994 أحكام النقض - المكتب الفني - مدني - الجزء الثاني - السنة 45 - ص 1549 )

## وكذلك قضى بشأن سطح العقار وملكيته المشاع:

إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة فإنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع وبوجه خاص الأساسات والجدران الرئيسية والمداخل والأفنية والأسطح والمصاعد... كل هذا ما لم يوجد في سندات الملك ما يخالفه... ومفاد ذلك تملك جميع ملاك وحدات العقارات للأجزاء المشتركة المعدة بطبيعتها لخدمة وانتفاع الوحدات السكنية وأن جميع الأجزاء ملكية شائعة بين جميع ملاك الوحدات وأن سطح العقار يعد من بين الأجزاء الشائعة الملكية بين جميع الملاك طبقاً للأصل العام في تعريف ماهية الأجزاء الشائعة في ملكية الطبقات

( يراجع الطعن رقم ٦٠١٤ لسنة ٨٢ قضائية - جلسة 21 / 10/2018 ، وذات المعنى الطعن رقم 13306 لسنة 79 ق جلسة 2 ابريل 2017 )

## بناء عليه

يلتمس المدعين القضاء وهدياً بما تقدم وبما ثبت من تقرير الخبير:

- أولاً : نتمسك بجحد الصور الضوئية وانكارها للمستندات السابق جدها بالدعوى.../2018 مدني مستأنف طنطا والغير كاملة كما قرر الخبير بهذه الدعوى - المتضمنة وجود تصرفات على بعض وحدات العقار ، وامتناع المدعى عليهم عن الحضور سواء امام عدالة المحكمة أو الخبير وتقديم الأصل
- ثانياً : بشأن موضوع الدعوى الراهنة ( نزاع الملكية ) نلتمس

القضاء :

( 1 ) ثبوت ملكية مورث المدعين - ..... - والمدعى عليهم من الاول الى الثالث ( .. ، .. ، ... ) - مشاعا فيما بينهم - عن مورثتهم المرحومة / ..... للوحدات الأتية:

[ شقة بالدور الرابع علوى ( الخامس علوى ) ، وعدد 2 دكان من الأربع محلات بالدور الأرضي ، حصة قدرها ثلاثة قيراط و وواحد ونصف سهم في أرض العقار ، ستة قيراط في سطح العقار ، ستة قيراط في منافع العقار ] وذلك بالعقار الكائن ..... - بندر طنطا ، والتي الت لمورثتهم / ..... بموجب عقد القسمة المسجل برقم .../2005 ، المبرم بينها وبين باقي الورثة ( المدعى عليهم من الرابع الى السادس ) والذي لهم بالميراث الشرعي عن والدهم المرحوم / ..... المالك الأصلي بملكية مسجلة بالمسجل رقم ..... /1986 شهر عقاري طنطا

( 2 ) ثبوت ملكية المدعى والمدعى عليهم جميعا - مشاعا - لباقي العقار سالف البيان الذي لم يفرز بين مورثة المدعى والمدعى عليهم من الاول الى الثالث وباقي المدعى عليهم من الرابع الى السادس الذي آل لهم بالميراث عن مورثهم المالك الأصلي ..... وهى [ عدد ( 2 ) شقة السادس ( الخامس علوى ) وضع يد المدعى عليهم الرابع والخامس والسادس )

- وعدد ( 1 ) دكان وضع يد المدعى عليهم الاول والثاني والثالث وعدد ( 1 ) دكان - تم تقسيمه الى ثلاث محلات بمعرفة المدعى عليهم من الرابع الى السادس ) ووضع يدهم
- وعدد ( 1 ) شقة بالدور السادس العلوى ( السابع ) وضع يد المدعى عليه الثاني ( ... ) ، و سطح العقار وبه ستة قيراط لمورثة مورث المدعى ، ومنافع العقار وبه ستة قيراط منافع لمورثة المدعى ، أرض العقار وبه حصة مشاع لمورثة المدعى ثلاثة قيراط وعشرة أسهم ونصف ] ، وهى الوحدات محل الفرز والتجنيد الموقوفة وجوبيا

فضلا عن الزام المدعى عله بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة

والله سبحانه وتعالى ولى التوفيق

مقدم من وكيل المدعين

عبدالعزيز حسين عمار

المحامى بالنقض



## النزاع على الملكية في دعوى القسمة القضائية

في النزاع على الملكية في دعوى القسمة القضائية ، ودعوى القسمة القضائية - دعوى قسمة عقار - قد يتم وقف نظرها وجوبيا ، واحالة النزاع على الملكية الى المحكمة المختصة قيما ، بمعنى ان دعوى القسمة نوعيا يختص بها القاضى الجزئي

مكتب عمار

☞ الدليل القانوني المرتبط

### مقالات قانونية مرتبطة بالميراث والقسمة والفرز والتجنيد ودعوى البيوع

إذا كنت تبحث عن فهم أوسع لقضايا الفرز والتجنيد وقسمة المال الشائع ودعوى البيوع في الميراث، فهذه المجموعة المختارة من المقالات تساعدك على الانتقال إلى أهم الموضوعات المرتبطة بالقسمة العقارية، وحقوق الورثة، والريع، وإجراءات البيع بالمزاد، بما يعزز فهمك القانوني ويقوي الربط الداخلي بين صفحات الموقع.

## أهم المقالات المرتبطة بالقسمة والملكية الشائعة

- دعوى الفرز والتجنيب في قضايا الملكية المشتركة
- الفرق بين قسمة التركة وفرز وتجنيب الميراث في القانون المصري
- طريقة تقسيم الخبير المال الشائع إلى حصص في دعوى القسمة
- قسمة المال الشائع وآثارها القانونية بين الشركاء

## مقالات مهمة في الميراث والريع والنزاع بين الورثة

- دعوى قسمة العقارات في مصر والمطالبة بالريع بين الشركاء
- ماذا أفعل إذا رفض أحد الورثة القسمة في القانون المصري؟
- [دليل القضايا المدنية في القانون المصري](#)

## روابط خدمية مهمة مرتبطة بالمقال

- [خريطة التخصصات القانونية في القانون المصري](#)
- [الخدمات القانونية الإلكترونية](#)
- التواصل مع محامٍ مختص في قضايا القسمة والميراث