

# دعوى التسليم أصلية نوائح قانونية مهمة لكل من يحتاج فهم الحقوق

بحث قانونى بالصيغ وأحكام النقص و شرح دعوى التسليم أصلية فى القانون المصرى والفسخ للإخلال به من حيث الهدف منها وشروط قبولها الشكلية والموضوعية ومدى خطورتها وكيف استفاد منها أصحاب الضمانر المعدومة من مافيا الاستيلاء على عقارات الغير.

## ماهية دعوى التسليم

هي دعوى سنها المشرع كضمانة لتنفيذ عقد البيع وأثر من أثاره ، والذي يتم بوضعه تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به بغير حائل وذلك طبقا لنص **المادة 435 مدني** ، وفي حالة عدم تمكن المشتري أو الحائز حسن النية من حيازة العقار يحق له رفع دعوى علي المغتصب بالتسليم ومطالبته بمقابل الإنتفاع بما يسمى الربيع كتعويض له عن عدم الإنتفاع بالعقار ،

## شروط دعوى التسليم الشكلية

- 1- أن يكون طلب التسليم أو دعوى التسليم مقام بصفة أصلية أي أنه هو الطلب الأساسي للدعوى و ليس تابعاً لطلب آخر فلو كان طلب التسليم تابعاً أو أثرا لطلب آخر كأن يكون موضوع الدعوى الفعلي هو طلب الإخلاء فيتبع طلب الإخلاء في تحديد اختصاصه أما إذا كان طلب التسليم أصليا فإنه يكون من اختصاص المحاكم الجزئية .
- 2- أن تكون دعوى التسليم وارده على عقارات و ليس منقولات أيا كان نوع المنقولات كسيارات مثلا أو بضائع فإن العبرة بقيمتها والاختصاص حسب القيمة .
- 3- أن يتم إخطار جميع ذوي الشأن بالعقار - مالك - حائز - أصحاب حقوق على العقار (( دائنين - صاحب حق رهن ... وخلافه فإن تعذر الإعلان بواسطة المحضرين يكون بطريق اللصق على

العقار ومقر الشرطة التابع له العقار فإذا تخلف أحد تلك الشروط الثلاثة المذكورة فإن الاختصاص بنظر دعوى التسليم يخضع للقواعد العامة ويكون حسب قيمة الحق المطالب به .





# شرح دعوى التسليم بصفة أصلية والفسخ للإخلال



بحث قانوني بالصيغ وأحكام النقص و شرح دعوى التسليم بصفة أصلية  
في القانون المصري والفسخ للإخلال به، من حيث الهدف منها ، وشروط  
قبولها الشكائية والموضوعية ، ومدى خطورتها ، وكيف استفاد منها  
أصحاب الضمان المدعومة من مافيا الاستيلاء على عقارات الغير



azizavocate.com



## المحكمة المختصة بدعوى التسليم

وبصفة عامة تختص المحكمة الجزئية بنظر دعوى التسليم أيًا كانت  
قيمة المبيع وإذا كان طلب التسليم طلب تبعية تحدد المحكمة المختصة  
تبعا للطلب الأصلي كدعوى الطرد والتسليم يكون طلب الطرد غير مقدر  
القيمة فتكون المحكمة المختصة هي المحكمة الكلية.

## المحكمة المختصة باستئناف الحكم الصادر في دعوى التسليم

الأصل أنه تختص محكمة الاستئناف بالحكم في قضايا الاستئناف التي  
ترفع إليها عن الأحكام الصادرة ابتدائياً من المحاكم الابتدائية .

بينما تختص المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية بالحكم في قضايا  
الاستئناف التي ترفع إليها الأحكام الصادرة من المحاكم الجزئية .

إلا أن التعديل الجديد المقرر بالقانون 76/2007 استثنى الأحكام  
الصادرة في [دعوى تسليم العقارات](#) التي تصدر عن المحاكم الجزئية

فجعل استئنافها لمحاكم الاستئناف العالى و ليس للمحاكم الابتدائية رغم صدور أحكامها من محكمة جزئية

## **حيث نصت المادة 48 مرافعات على :**

تختص محكمة الاستئناف بالحكم فى قضايا الاستئناف التى ترفع إليها عن الاحكام الصادرة ابتدائيا من المحاكم الابتدائية وكذلك عن الاحكام الصادرة من المحاكم الجزئية فى الدعاوى المنصوص عليها فى البند السادس من المادة 43 من هذا القانون

المقرر ان دعاوى التسليم بصفة أصلية وان كانت الاختصاص النوعي بها للمحاكم الجزئية الا ان استئناف الحكم الصادر فيها ينعقد للمحاكم الاستئناف العالى دون المحاكم الابتدائية بدائرة مستأنفة

## **فالمقرر في قضاء محكمة النقض أن:**

مؤدى نص المادة ٤٨ من قانون المرافعات المعدلة والمضاف إليها بالقانون ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ أن تختص محكمة الاستئناف بالحكم فى قضايا الاستئناف التى ترفع إليها عن الأحكام الصادرة ابتدائياً من المحاكم الابتدائية

وكذلك عن الأحكام الصادرة من المحاكم الجزئية فى الدعاوى المنصوص عليها فى البند السادس من المادة ٤٣ من القانون ذاته - وهى دعاوى تسليم العقارات المرفوعة بصفة أصلية - والتي عقد المشرع للمحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها عقار النزاع دون غيرها الاختصاص بدعاوى تسليمه إذا رفعت بصفة أصلية ، وخص محكمة الاستئناف بالفصل فيما يرفع إليها من تلك القضايا .

الطعن رقم ٧٩٤ لسنة ٨٨ ق الدوائر المدنية - جلسة 26/1/2019

## **شهر صحيفة دعوى التسليم**

### **قولا واحدا فاصلا لا تشهر**

الدعوى بطلب تسليم العقار محل عقد البيع الابتدائى عدم خضوعها للقيد الوارد فى المواد 65/3 ، 103/2 ، 126 مكرر مرافعات إلغاء الحكم المطعون فيه الحكم محكمة أول درجة الصادر بعدم قبول الدعوى لعدم تسجيل صحيفتها صحيح تصديه لنظر موضوع الدعوى وفصله فيه وعدم إعادتها لمحكمة أول درجة مخالفة للقانون وخطأ فى تطبيقه . علة ذلك .

## شكل إخطار الملاك والحائزين وذوي الشأن فى دعوى التسليم:

أضاف المشرع شرطاً خاصاً لقبول دعوى تسليم العقار حاصل هذا الشرط أنه يجب على المدعى - طالب التسليم - إخطار ذوى الشأن من الملاك والحائزين وأصحاب الحقوق وذلك بورقة من أوراق المحضرين

والغاية من هذا الإخطار وكما يتضح من المذكرة الإيضاحية للقانون إعلام ذوى الشأن - كل ذوى الشأن - على نحو لا يترك مجالاً لصدور أحكام بالتسليم دون أن يعلم كل صاحب حق برفع هذه الدعوى وبالتالي تتاح له الفرصة كاملة فى إبداء الدفع والدفاع عن حقه بما يراه كفيلاً بذلك .

والإخطار موضوع المادة 43 فقرة 6 من قانون المرافعات المستحدثة لا يقصد به اختتام كل من أشار إليهم النص ، وهم وطبقاً للنص " الملاك والحائزين وأصحاب الحقوق " فى دعوى التسليم وإنما محض إخطارهم والأدق إنذارهم بحق المدعى فى رفع دعوى التسليم وأساس هذا الحق وإجمالاً عزمه على إقامة دعوى التسليم ، والمقصود بعبارة " بورقة من أوراق المحضرين " الإنذار الرسمي على يد محضر .

**وقد تعرض المشرع - المادة 76 من قانون المرافعات - البند 6 وهو أحد البنود المستحدثة بالقانون - لحالة أو لفرض عدم الاستدلال على أشخاص الملاك أو الحائزين وأصحاب الحقوق فأوجب الآتي:**

1- إجراء التحريات الكافية للاستدلال على أشخاصهم ، وفى تحديد متي تكون التحريات كافية دقيقة

### قضت محكمة النقض :

إن إعلان الأوراق القضائية فى النيابة بدلا من الإعلان لشخص أو محل إقامة المعلن إليه لا يصح اللجوء إليه إلا إذا قام المعلن بالتحريات الكافية الدقيقة التى تلزم كل باحث مجد بالتقصي عن محل إقامة المعلن إليه ، فلا يكفى أن ترد الورقة بغير إعلان ليسلك المعلن هذا الطريق الاستثنائي

و إذن فمتى كان الواقع هو أن الطاعنين أعلنوا المطعون عليه الرابع فى موطنه المعروف لهم فرد المحضر الإعلان لعدم الاستدلال على

محل المعلن إليه و أثبت في محضره أن له محل تجارة فى جهة معينة و كان الطاعنون بدلا من الالتجاء إلى محل تجارته للتحري من القائمين بإدارته عن محل إقامته الحقيقي قاموا بتسليم ورقه الإعلان الخاصة به إلى النيابة العامة مباشرة بحجة أنه " غير معلوم له محل إقامة بالقطر المصري " فإن هذا الإعلان يكون قد وقع باطلاً

الطعن رقم 154 لسنة 20 مكتب فنى 03 صفحة رقم 1031 -05-1952

2- وفي حالة عدم الاستدلال رغم إجراء التحريات الكافية يتم الإخطار بطريق قانوني مختلف هو اللصق ، فقد أوجب المشرع أن يتم الإخطار عن طريق الوحدة المحلية المختصة بطريق اللصق في مكان ظاهر بواجهة العقار وفي مقر الشرطة الواقع في دائرتها العقار وفي مقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات في مقر الوحدة المحلية المختصة .

### **والنصوص التي علقت علي موضع اللصق هي :**

#### **مادة 381 مرافعات وتنص :**

يجوز أن يعهد إلى رجال الإدارة المحليين بلصق الإعلانات فيما عدا ما يجب وضعه منها فى لوحة المحكمة .

#### **مادة 382 مرافعات وتنص :**

يثبت اللصق بشهادة من المحضر أو من رجال الإدارة مصحوبة بنسخة من الإعلان ويثبت تعليق الإعلان بالمحكمة بذكره فى سجل خاص يعد لذلك ويثبت النشر بتقديم نسخة من الصحيفة أو شهادة من جهة الأعلام.

#### **المقرر ان:**

الإخطار بدعوى التسليم . ماهيته . إجراء شكلي لازم لا يمس موضوع النزاع . مؤداه . عدم استنفاد محكمة أول درجة ولايتها بالحكم بقبوله . وجوب إعادة محكمة الاستئناف للدعوى إلى محكمة أول درجة في حالة إلغائها لذلك الحكم

#### **فالمقرر - في قضاء محكمة النقض - أن**

الحكم بعدم قبول الدعوى لعدم مراعاة تلك الإجراءات المتعلقة بالإخطار ( في دعوى التسليم ) هو في حقيقته دفع إجرائي محض متعلق بقيد إجرائي لازم ولا يمس موضوع النزاع ومن ثم لا تستنفد به محكمة أول درجة ولايتها في نظر الموضوع ، وإذ ما قضت به ثم طعن على هذا القضاء أمام محكمة الاستئناف وقضى بإلغائه فلا يجوز لهذه المحكمة الأخيرة التصدي لموضوع النزاع بل يتعين عليها إعادة الدعوى لمحكمة

أول درجة منعاً لتفويت درجة من درجات التقاضي لأن التقاضي على درجتين أصل من الأصول المتعلقة بالنظام العام.

الطعن رقم ١٨٠٠٦ لسنة ٨٥ قضائية الدوائر المدنية - جلسة 9/7/2018

الاخطار المنصوص عليه في الفقرة السادسة المعدلة ليس شرطاً لقبول دعوى التسليم و إنما هو عمل مشترك يجب ان تباشره المحكمة و المدعى لكي يفصل في دعوى التسليم .

**وهو ما تضمنته المذكرة الايضاحية :**

وكان المشرع بهذا النص لم يجعل من الإخطار شرطاً لقبول الدعوى ابتداءً ، إلا أنه جعل منه شرطاً للحكم في موضوع الدعوى وإلا كان الحكم باطلاً بما مؤداه أنه يصح للمدعى القيام به إلى ما قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى أمام محكمة أول درجة

**المقرر في قضاء محكمة النقض أن:**

مؤدى النص في المادة ٤٣ / ٦ من قانون المرافعات - المضافة بالقانون ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ - أن المشرع استوجب عند رفع الدعوى بتسليم العقارات بصفة اصلية إخطار ذوى الشأن من الملاك والحائزين وأصحاب الحقوق بالدعوى بإجراءات خاصة أبانها تفصيلاً ثم نص على ألا تحكم المحكمة في الدعوى إلا بعد تمام الإخطار .

الطعن رقم ١٨٠٠٦ لسنة ٨٥ قضائية الدوائر المدنية - جلسة 9/7/2018

## **صيغه الاعلان باللصق فى دعوى تسليم**

**اعلان باللصق فى الدعوى رقم ... لسنة 2017 مدنى أبو كبير**

**الماده 43 من قانون المرافعات المعدلة بالقانون رقم 76 لسنة 2007**

انه فى يوم الموافق / / 2020

بناء على طلب السيد / ..... المقيم ..... الزقازيق اول ومحله المختار مكتب الأستاذ / عبدالعزیز حسین عبدالعزیز عمار المحام الكائن مكتبه بالزقازيق

انا محضر محكمة أبو كبير الجزئية قد انتقلت وأعلنت :

1- .....

2- .....

3- .....

4- كاتب اول محكمة أبو كبير الجزئية بصفته ويعلن بمقر عمله

بالمحكمة

- 5- السيد / مأمور قسم شرطة أبو كبير بصفته ويعلم سيادته بمقر عمله بديوان القسم
- 6- السيد / رئيس مجلس مدينة أبو كبير بصفته ويعلم بمقر عمله

## الموضوع

اقام الطالب ( المدعى ) الدعوى رقم ... لسنة 2017 مدنى جزئي أبو كبير ( دعوى تسليم ) وذلك بخصوص شقة بالدور ... بالعقار الكائن ش ..... - بندر أبو كبير - محافظة الشرقية والعقار الكائن به الشقة محدد بحدود اربع هي :

البحري / .....

الشرقي / .....

الغربي / .....

القبلي / .....

وقد حضر الطالب بجلسة .. / ... / 2019 وطلب من المحكمة اتخاذ اجراءات اللصق المقررة بنص المادة 43 من قانون المرافعات المعدلة بالقانون رقم 76 لسنة 2007 بند (6) على أن دعاوى التسليم العقارات إذا رفعت بصفه أصليه تعين على المدعى إخطار ذوى الشأن من الملاك والحائزين وأصحاب الحقوق بالدعوى

وذلك بورقه من أوراق المحضرين وفى حالة عدم الاستدلال على أشخاصهم بعد إجراء التحريات الكافية يتم الإخطار عن طريق الوحدة المختصة بطريق اللصق في مكان ظاهر بواجهة العقار وفى مقر نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات في مقر الوحدة المحلية المختصة بحسب الأحوال

ومن ثم كان هذا الاعلان باللصق بإخطار ذوى الشأن من الهيئات المنصوص عليها بالمادة 43 المعدلة من قانون المرافعات ليتولى المسئول بلصق صورة من هذا الاعلان على اللوحة المعدة لذلك بالجهة المسئول عنها

## بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه أعلاه وقمت بلصق صور هذا الاعلان بالجهات الاتية:

▪ أولا : على لوحة إعلانات محكمة أبو كبير الجزئية

▪ ثانيا : على لوحة إعلانات قسم شرطة أبو كبير

▪ ثالثا : على لوحة إعلانات مجلس مدينة أبو كبير

▪ رابعا : على العقار الكائن به الشقة شارع ..... بندر أبو

كبير - محافظة الشرقية والمبينة الحدود والمعالم بصدر هذا

الاعلان

## الاحتيايل بالاستيلاء على أملاك الغير

باستخدام دعوى التسليم قبل تعديل 2007

هذا المقال لنا بعنوان الاحتيايل على دعوى التسليم ومنشور بموقعنا القانونى فى 14/5/2011 على الرابط:

### [الاحتيايل على دعوى التسليم](#)

نشر فى 14/5/2011 بقلم أ/عبدالعزيز حسين عمار المحام

يتصور البعض ان القانون به ثغرات يستغلها ذو المصلحة لتحقيق أهدافه ولكن الحقيقة انها ليست ثغرات وانما هي استخدام خاطئ لمواد القانون لتحقيق اهداف واغراض غير شرعية والكيد والاضرار بالآخرين, فالأصل هو مدى مطابقة مواد القانون للوقائع

ومثال ذلك دعوى التسليم التي سنها المشرع لمصلحة المجتمع وأفراده وتكمن خطورة هذه الدعوى التي استغلها معدومي الضمائر للاستيلاء على أملاك الاخرين تذييل حكمها بالصيغة التنفيذية (على الجهة التي يناط اليها بالتنفيذ ان تقوم بتنفيذ هذا الحكم متى طلب منها ذلك ولو بالقوة الجبرية )

فالمشرع لم يقصد الاضرار بالأفراد ولم يشرع هذه الدعوى ليستغلها محترفي الاستيلاء على أملاك الغير

ولكن السؤال كيف يستغل هؤلاء المحترفين هذه الدعوى الاستغلال السيء(استغلال امر مشروع لتحقيق غاية غير مشروعة)

الجواب انهم يحررون [عقد بيع ابتدائي](#) لعقار مملوك للغير ويدعى البائع ملكيته لهذا العقار ويبيعه للمشتري الذى هو من طرفه ومتفق معه ومذيل بالتوقيعات والشهود , ثم اقامة دعوى تسليم بالمحكمة ويتم حضورهم فى اول جلسة وتقديم محضر صلح مطالبين المحكمة بإثبات محتواه بمحضر الجلسة وجعله فى قوة السند التنفيذي ويقر المدعى عليه (البائع الوهمي) بالطلبات والاتصال وموافقته على التسليم

ويتم عمل اشكال وقف تنفيذ من طرفهم ومن الغير ومرور ميعاد الاستئناف بدون ان يستأنف المدعى عليه ثم استلام الحكم المذيل بالصيغة التنفيذية ومطالبة جهة التنفيذ بتنفيذ الحكم النهائي الصادر لمصلحة المشتري وتسليمه العقار وكلها اجراءات قانونية

سليمة , كل هذا والمالك الأصلي لا يعلم بما يحدث ويفاجأ بالحكم واستيلاء اشخاص لا يعرفهم على العقار ملكه

ويلجا الى كافة الجهات المسئولة ويقيم دعوى بطلان حكم وكل هذا يأخذ وقت طويل دون ان يستطيع ان يضع يده على عقارة والمشكلة الأكبر ان من قام بالاستيلاء على العقار ملكه يبيعه الى اخر وهكذا حتى يتوه الحق ويدخل المالك الأصلي فى دوامة لا تنتهى

**هذا وقد فطن المشرع الى هذه الالاعيب من محترفي الاستيلاء على أملاك الغير وعدل دعوى التسليم ووضع لها ضوابط فى القانون رقم 76 لسنة 2007 وهى :-**

1- اخطار ذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق بالدعوى حتى يتسنى لأي منهم ان يتدخل فى دعوى التسليم المتداولة بشأن عقارة ليضع تحت بصر المحكمة الجزئية التي تنظر الدعوى الأدلة المثبتة لحقة على العقار (هنا نجد ان البائع الذى يبيع حق ليس ملكة يجب عليه ان يثبت للمحكمة طريق ملكيته للعقار كيف الت اليه)

2- اسند المشرع للوحدة المحلية دورا فى الاخطار بدعوى التسليم يتمثل فى الصاق ملصق واضح وفى مكان ظاهر بواجهة العقار وفى مقر نقطة الشرطة او عمدة الناحية ولوحة إعلانات فى مقر الوحدة المحلية وذلك منعا لتحايل المدعى فى دعوى التسليم بإجراء اخطار شكلي ومنعا لتحايل طرفي دعوى التسليم بالطلبات من الجلسة الأولى او بتقديم عقد صلح لإلحاقه بمحضر الجلسة, فلا تحكم المحكمة فى الدعوى الا بعد تمام الاخطار ولو سلم المدعى عليه بطلبات المدعى

3- جعل المشرع الاختصاص بدعوى التسليم من اختصاص المحاكم الجزئية مهما كانت قيمتها المادية باعتبار ان المحكمة الجزئية هي الأقرب لمكان العقار ومن اجل احاطة هذه الدعاوى بسياج من الأمان ورد كيد محترفي الاستيلاء على الأملاك الخاصة

وان نقد البعض وعلى رأسهم د. فتحي والى جعل الاختصاص بدعاوى التسليم الى المحكمة الجزئية وكذلك د. احمد مليجي ومردهم حادثة القاضي الجزئي وازدحامه بالعمل وقد يكون قيمة العقار بالملايين .

ولكن يلاحظ ان المشرع جعل الطعن بالاستئناف فى دعوى التسليم الى محكمة الاستئناف وليس المحكمة الابتدائية طبقا للمادة 48 مرافعات مما فتح الباب الى الطعن عليها بالنقض

بتلك الضوابط سد المشرع الباب على محترفي الاستيلاء على أملاك الغير

،ومن هنا نؤكد ان دعوى التسليم لم تكن ثغرة فى القانون وانما كان الاستناد اليها بشكل خاطئ مثال ذلك الانترنت وجد للفائدة ولكن هناك من يستخدمه استخدام خاطئ هل معنى هذا ان به ثغرة ولهذا كان العنوان الاحتياى على دعوى التسليم أى الاحتياى على القانون وليس الاحتياى بمساعدة القانون

## صيغة دعوى تسليم بتنفيذ التزام عقدى

### الموضوع

- 1- بناء على كراسه شروط المصرين فى الخارج المطروحة من المنذر اليه بصفته (هيئه المجتمعات العمرانية الجديدة التابعة لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ) تعاقدنا المنذر مع الهيئة على .....
- 2- وحيث ان ميعاد تسليم المنذر للأراضي المتعاقد عليها ووفقا لإعلان هيئه محدد بتاريخ 10 / 7 / 2019
- 3- الا ان المنذر فوجئ بان الأرض محل التعاقد خلت من المرافق المبينة بلائحة التنفيذية للمشروع بالمخالفة لما تم الاتفاق عليها وبالمخالفة لكراسه الشروط حيث ان المادة 22 / 3 أ ، ج من اللائحة العقارية للمشروع تنص على ان أ / ان تكون خالية من كافة الاشغالات والعوائق التى تعوق التنفيذ
- ب / ان تكون مزودة بالمرافق طبقا للمادة 2/1 من كراسة الشروط التى تنص على ان تلتزم الهيئة بتوصيل جميع المرافق للأراضي الصغيرة قبل تخصيصها ...
- 4- الا ان الأرض وحتى تاريخه خلت من المرافق كهرباء وخلافه ومن الطريق الممهده بالمخالفة للبنود
- 5- أيضا خالفت الهيئة كراسة الشروط بان قامت بخصم 1 % لصالح صندوق الإسكان على الرغم من ان كراسة الشروط تنص على ان مبلغ 25% المقدم المدفوع متضمن هذه النسبة 1 % ، وخالفت أيضا الهيئة اللائحة العقارية فيما نصت عليه بالمادة 21 منها بان المصروفات الإدارية للأراضي السكنية الصغيرة قيمتها تكون بحد اقصى 15000 ج خمسة عشر الف جنيه
- وكذلك مجلس الأمناء بذات المادة هو 1/2 % بحد اقصى 5000 ج خمسة الاف جنيه ، ومن ثم فقد قام المدعى عليه بصفته وبالمخالفة لشروط التعاقد بخصم المصروفات مرتان دون وجه حق او مسوغ قانونى وتعاقدى ويتمسك المدعى بحقه لديهم وبحبس التزاماته المترتبة على تنفيذ التزامه الاول ابتداء حيث ان باقى الالتزامات التى على عاتق المدعى تتوقف وتترتب على تنفيذ المدعى عليه لالتزامه الاول بتسليم الأرض وفقا للاشتراطات المبينة سلفا أولا ثم يقوم المدعى بالترتيب على ذلك بتنفيذ التزاماته الباقية
- 6- وحيث ان هذه المخالفات الخاصة بالتسليم والمصروفات بسبب

الهيئة المدعى عليها وبالمخالفة لما تم النص عليه باللائحة العقارية وكراسة الشروط ويرغبون فى التسليم على الرغم من ذلك والأرض خالية من المرافق والطرق الممهدة - واجبار المدعى بالتوقيع على محضر استلام بهذه الحالة وقبوله لها وعدم الرجوع عليهم قضائيا باى شئ - فقد رفض الاستلام على هذا الشكل وقام بإنذاره فى / / 2019حفاظا على حقوقه طالبا ومتمسكا بتنفيذ التعاقد وتسليمه الأرض وفقا للشروط المتفق عليها كاملة المرافق وممهدة حتى يتمكن من الانتفاع بها

7- وقد سبق ان اقام الدعوى رقم لسنة مستعجل ( دعوى اثبات حالة ) لإثبات هذه الاخلالات بصفة مستعجلة عن طريق خبير الا ان المحكمة المستعجلة قضت بعدم الاختصاص نوعيا

8- الامر الذى حدا بالطالب الى اقامة هذه الدعوى الراهنة طالبا فيها تنفيذ التعاقد وفقا للشروط المتفق عليها واهمها تسليم الأرض المبيعة والمتعاقد عليها وفقا للاشترطات المتفق عليها وبحقه فى حبس أي التزامات لاحقة عليه لحين تنفيذ المدعى عليه أولا التزامه بالتسليم وفقا لشروط التعاقد حتى يتمكن من الانتفاع بالعين

## وحيث انه

تعاقد مع المدعى عليه وفقا للشروط المبينة باللائحة العقارية وكراسة الشروط وان التسليم يتم والأرض محل التعاقد ممهدة ومزودة بالمرافق وخالية من الاشغالات التى تعوق الانتفاع بها وتنفيذ التسليم ويركن فى اثبات دعواه وحقوقه بنذب خبير ليتولى اثبات اخلال المدعى عليه بتنفيذ التزاماته بتسليم الأرض وفقا للشروط المعلنة والمتعاقد عليها وحق المدعى فى حبس التزامه بسداد القسط اللاحق لحين تنفيذ المدعى التزامه الاول وفقا للمتعاقد عليه

ويستند المدعى طلباته بالزام المدعى عليه بتنفيذ التعاقد وتسليم الأرض وفقا للمتفق عليه والامتناع عن تنفيذ وحبس التزاماته المقابلة المترتبة على التزام المدعى عليه ابتداء بالتسليم الى الاسانيد القانونية الاتية :

- **نص المادة 147 / 1 مدنى على العقد شريعة المتعاقدين ، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين ، أو للأسباب التى يقررها القانون .**
- **والمادة 148 / 1 على يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبطريقه تتفق مع ما يوجبه حسن النية.**
- **والمادة 431 مدنى على يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التى كان عليها وقت البيع**
- **والمادة 435 مدنى على يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف لمشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم**

يستول عليه استيلاء ماديا مادام البائع قد اعمله بذلك .  
ويحصل هذا التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء  
المبيع .

• ونصت المادة 160 مدنى على هذا الحق

وقضت به محكمة النقض انه

للمشتري حق حبس باقى الثمن ولو كان مستحق الأداء اذا خيف على  
المبيع ان ينزع من يده

نقض 10/12/1975 مج محكمة النقض 1606-2-26 - 37

هذا وقد خالف المدعى عليه الاشتراطات المتفق عليها حيث انه بحلول  
ميعاد التسليم فى 10/7/2019 أراد منفردا تسليم ارض التداعى محل  
التعاقد خالية من المرافق ( مياه وكهرباء ) ومن الطريق الممهّد  
واراد رغما عن المدعى تسليمه الأرض بهذه الحالة التى لن تمطنه من  
الانتفاع بها ، واجباره على توقيع محضر استلام بهذه الحالة وهو ما  
رفضه المدعى لمخالفة الشروط المعلنة والمتفق عليها باللائحة  
العقارية للمشروع وكراسة الشروط.

وقام بإنذاره على يد محضر بتنفيذ التزامه بالتسليم وفقا  
للاشترطات المتعاقد عليها والمعلن له فى / / 2019 ، وهو ما يعد  
تمسكا من المدعى بتنفيذ العقد بالحالة المتفق عليها دون أي اخلال  
من جانبه وتمسكه بحقه فى حبس التزاماته اللاحقة تجاه المدعى عليه  
بصفته المترتبة على تنفيذ الالتزام بالتسليم وفقا لشروط التعاقد  
ابتداء وهى حقوق قررها له القانون فى نصوصه ونص عليها بكراسة  
الشروط واللائحة العقارية للمشروع وهو ما حمل المدعى على التعاقد .

خاصة وان المدعى عليه بصفته خالف أيضا الاشتراطات بخضم المصروفات  
مرتين على المدعى بدون وجه حق وبالمخالفة لشروط التعاقد وهو ما  
يعد اذعان ونقض وتعديل للعقد من جانب المدعى عليه منفردا وبلا سند  
او اتفاق مخالفًا للقانون وهو ما حمل المدعى لإقامة دعواه هذه  
طالبًا نذب خبير لإثبات دعواه وحقوقه واخلال المدعى عليه لشروط  
التعاقد و ليقوم بمعاينة ارض التداعى وحل التعاقد بالطبيعة وبيان  
حدودها ومعالمها والحالة التى هى عليها وبيان خلوها من المرافق ( مياه  
وكهرباء ) وانها غير ممهدة بطريق بالمخالفة لشروط التسليم  
المبينة باللائحة العقارية للمشروع وكراسة الشروط.

وبيان واثبات انه يترتب ويتوقف على التزام المدعى عليه بصفته  
بتنفيذ التزامه بتسليم ارض التداعى وفقا للشروط المتفق عليها فى

10 / 7 / 2019 التزام المدعى بتنفيذ التزاماته اللاحقة على التسليم ابتداء ، وكذلك بيان خصم المدعى عليه بصفته للمصروفات مرتين بأن قام المدعى عليه بخصم 1 % لصالح صندوق الإسكان على الرغم من ان كراسة الشروط تنص على ان مبلغ 25% المقدم المدفوع متضمن هذه النسبة 1 % ، وخالف أيضا المدعى عليه اللائحة العقارية فيما نصت عليه بالمادة 21 منها بان المصروفات الإدارية للأراضي السكنية الصغيرة قيمتها تكون بحد اقصى 15000 ج خمسة عشر الف جنيه وكذلك مجلس الأمناء بذات المادة هو 1/2 % بحد اقصى 5000 ج خمسة الاف جنيه .

وفى الأخير بيان حق المدعى فى استلام ارض التداعى وفقا لما هو متفق عليه وبيان واثبات اخلال المدعى عليه بالتزاماته المبتدأة وكذلك بيان كافة الحقوق والالتزامات من مبالغ وخلافه التى على عاتق طرفى التداعى وفقا للائحة العقارية للمشروع وكراسة الشروط التى هى بمثابة عقد .

مع حفظ حق المدعى فى استرداد ما دفعه زائدا او اجراء المقاصة القانونية لمخالفة المدعى عليه بصفته لكراسة الشروط بخصم مبالغ غير مستحقة مرتين وكما مبين بالصحيفة بالمخالفة لكراسة الشروط وحسبما سيتبين من تقرير الخبير وحفظ حقه فى الرجوع بأى تعويضات مستحقة .

### وقد تواتر الفقه فى تأكيد ذلك الحق

من الأصول التى يقوم عليها نظام العقود الملزمة للجانبين ارتباط تنفيذ الالتزامات المتقابلة فيها على وجه التبادل أو القصاص، فإذا استحق الوفاء بهذه الالتزامات فلا يجوز تفريعا على ما تقدم ان يجبر احد المتعاقدين على تنفيذ ما التزم به قبل قيام المتعاقد الاخر بتنفيذ الالتزام المقابل، وعلى هذا الأساس يتعين ان تنفيذ الالتزامات المتقابلة فى وقت واحد ، والحق فى الحبس أوسع نطاقا من الدفع بعدم تنفيذ العقد .

اذ لحق فى الحبس يفترض شخصين كل منهما دائن للأخر ومدين له ، والتزام كل منهما مترتب على التزام الاخر ومرتب به دون ان يتولدا حتما من عقد ملزم للجانبين، فيكون هذا الارتباط أساسا للحق فى الحبس، والحق فى الحبس بهذا العموم يتسع ليدخل فى نطاقه الدفع بعدم تنفيذ العقد، فالبايع مدين بتسليم المبيع ودائن بالثمن فمن حقه ان يحبس العين حتى يستوفى الثمن .

ومن حق المشتري حبس الثمن حتى يتسلم العين دون معارضة، وهذا تطبيق للحق في الحبس في عقد ملزم للجانبين، وهو في الوقت ذاته تطبيق للدفع بعدم تنفيذ العقد، ومن ثم يكون الدفع بعدم تنفيذ العقد فرعا عن الحق في الحبس، ولا يجوز الدفع بعدم تنفيذ التزام غير حال، ولا يحتاج التمسك بالدفع بعدم تنفيذ العقد الى اعدار المتعاقد الاخر قبل ان يتمسك بالدفع.

**الوسيط - جزء 1- السنهوري - ط 1952- ص 727 وما بعدها ، وكتابة :  
الوجيز ص 282- وما بعدها ،وعقد المدة - رسالة - الدكتور -  
عبدالحي حجازي - ص 166 وما بعدها**

وكذلك ان الدفع بعدم التنفيذ- ويقال له أيضا الامتناع المشروع عن الوفاء- هو حق يقوم المتعاقد الاخر بتنفيذ ما التزم به، فهو عبارة عن وقف تنفيذ العقد من جانب احد المتعاقدين حتى يقوم الاخر بالتنفيذ، وهو بذلك يمهد اما الى التنفيذ واما الى الفسخ ومن ثم يتصل الجزاء الذي يترتب على القوة الملزمة للعقد، ويعتبر الدفع بعدم التنفيذ تطبيقا للقاعدة العامة في الحق في الحبس، ويترتب على الدفع ان يقف تنفيذ الإلتزام، ويقتصر اثر الدفع على هذا الوقف، فلا يزول الإلتزام كما في الفسخ، يبقى كل هو دون نقص في مقداره

**نظرية العقد في قوانين - البلاد العربية - 3- الدكتور عبد  
المنعم فرج الصدة - ص 134 وما بعدها**

وأياضا انه في العقود الملزمة للجانبين، أي التي ترتب التزامات على كل من طرفيها، كالبيع أو الإيجار، إذا امتنع المتعاقد عن تنفيذ التزامه، جاز للمتعاقد الاخر ان يمتنع عن تنفيذ التزامه المقابل له، ويترتب على الدفع بعدم التنفيذ وقف تنفيذ العقد، ولهذا الدفع فوائد فهو يحمل المتعاقد الاخر على تنفيذ العقد، كما انه يؤمن من يتمسك به ضد خطر عدم تنفيذ المتعاقد الاخر للعقد، وهو كذلك يحقق العدالة بين طرفي العقد

**نظرية الإلتزام في الشريعة الإسلامية - والتشريعات العربية  
- للدكتور عبد الناصر العطار - ص 215**

وانه يتبين من نص المادة 246 مدنى ان للحق في الحبس شروطا إذا توافرات نشا هذا الدفع أن له تطبيقات متنوعة لا يمكن ذكرها على سبيل الحصر

**ويمكن من الرجوع الى نص المادة 246 مدنى حصر هذه  
الشروط في اثنين :**

(1) أن يكون هناك شخصيان كل منهما دائن للآخر ومن ثم يكون هناك

دينان متقابلان .

(2) أن يكون هناك ارتباط ما بين الدينين .  
ولا يشترط في الدين محل الحبس أن يكون مصدره عقدا فقد يكون مصدره عملا غير مشروع أو اثناء بلا سبب أو نصا في القانون باستثناء واحد نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 246 مدني اذ لحائر الشيء حق حبسة حتى يسترد المصروفات الضرورية أو النافعة التي أنفقتها على الشيء الا ان يكون الإلتزام بالرد ناشئا عن عمل غير مشروع إذ في الحالة الأخيرة يجب الرد فورا الى صاحبها  
واستعمال الدائن الحق في الحبس عند توافر هذين الشرطين لا يقتضى اعدارا ولا الحصول على ترخيص من القضاء بل أن الدائنين يقف تنفيذ التزامه نحو مدينه فعلا حتى يستوفى حقه إذا قاضاه مدينه وضع الأمر كله تحت نظر القضاء ويغلب ان يحكم بتنفيذ التزامه نحو المدين بشرط ان ينفذ المدين التزامه نحوه إذا تعذرت معرفة من هو البادئ في عدم التنفيذ جاز للقاضي ان يحكم على كل منهما بإيداع ما التزم به في خزانة المحكمة أو عند امين .

(الوسيط-2- للدكتور السنهوري- ص1124 وما بعدها، وكتابة الوجيز ص 894 وما بعدها)

وأكبر ما يكون الشبه هو بين الدفع بعدم التنفيذ والحق في الحبس بل ان الأول تطبيق الثانى فالحق في الحبس إذا طبق في المواد التعاقدية اخذ اسم الدفع بعدم التنفيذ ، وليس الحق في الحبس حقا عينيا ولا حقا شخصيا وإنما هو دفع من الدفع

(النظرية العامة للإلتزام-3- للدكتور عبد الحي حجازي- ص212 وما بعدها)

**وهو ما تواتر عليه قضاء محكمة النقض :**

للمشتري عند تأخر البائع فى التسليم الخيار بين التنفيذ العيني أو طلب الفسخ مع التضمنات فى الحالتين وليس فى رفع الدعوى بأى من هذين الطلبين نزولا عن الطلب الاخر وليس للبائع ان يحتج بأن المشتري لم يدفع الثمن مع ان المتفق عليه دفع الثمن قبل التسليم اذا كان الثابت ان البائع لم يبد استعداده للتسليم حتى بعد انذاره من المشتري

الطعن رقم 349 لسنة 20 ق جلسة 18/12/1952 س 4 ص 223

ولا يحق للمدعى عليه ان يتمسك بعدم التنفيذ بالتزامه بالتسليم ومطالبة المدعى بالسداد اللاحق على التسليم بادعاء عدم سداد باقى الثمن لانه هو الملزم ابتداء بالتسليم وفقا للمتفق عليه والذى يترتب عليه سداد ما تبقى فقد قضى انه \ " لا يجوز للمتعاقد المكلف بالبدء فى التنفيذ ان يتمسك بعدم تنفيذ المتعاقد الاخر لالتزامه "

نقض 31/5/1966 مج محكمة النقض 17-3-1279 - 175

تمسك الطاعن بحقه فى حبس ثمن الشقة خشية ان ينتزعها الغير من تحت يده تدليله على ذلك بالمستندات دفاع جوهرى التفات الحكم المطعون فيه عنه وقضاهه بفسخ عقد البيع والتسليم للمطعون عليه قصور مبطل

الطعن 3230 لسنة 68 ق جلسة 9/5/1999

إذ كانت المادة 246 من القانون المدني قد وضعت قاعدة عامة تخول المدين أن يمتنع عن الوفاء بالتزامه مادام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام نشأ بسبب التزام هذا المدين وكان مرتبطاً به، فإن حق الحبس يعد دفعا يعتصم به الدائن بوصفه وسيلة من وسائل الضمان لعدم تنفيذ الالتزام المقابل.

الطعن رقم 585 - لسنة 67 ق - تاريخ الجلسة 15 / 03 / 1998 -  
مكتب فني 49 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 228

وان الحق في الحبس - وفقا لم جرى به نص المادة 246 من القانون المدني - يثبت للدائن الذي يكون ملتزما بتسليم شئ لمدينه فيمتنع عن تسليمه حتى يستوفى حقه قبل هذا المدين طالما أن التزامه بتسليم الشئ مرتبط بسبب الحق الذي يطلب الوفاء به ومترتب عليه وما دام أن حق الدائن حال ولو لم يكن مقدرا بعد وهو وسيلة ضمان دون أن يكون وسيلة استيفاء.

الطعن رقم 2689 - لسنة 60 ق - تاريخ الجلسة 29 / 01 / 1992 -  
مكتب فني 43 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 255

لما كان المقرر لنص الفقرة الأولى من المادة 246 من القانون المدني أن "لكل من التزم بأداء شئ أن يمتنع عن الوفاء به ما دام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام مترتب عليه بسبب التزام المدين ومرتب به، أو ما دام الدائن لم يقم بتقديم تأمين كاف للوفاء بالتزامه هذا"

وكان مجال آثاره الدفع بعدم التنفيذ تبعاً لذلك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - مقصوراً على ما تقابل من التزامات طرفي الإتفاق ومرد ذلك. إرادتهما وهو ما لمحكمة الموضوع حق استظهاره ما دامت تحتمله نصوص العقد وتقيده عباراته.

الطعن رقم 787 - لسنة 55 ق - تاريخ الجلسة 11 / 04 / 1989 -  
مكتب فني 40 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 59

### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المعلن اليهم بصفتهم وسلمت كل منهم صورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور امام محكمة الجزئية الدائرة ( ) مدنى بجلستها التى ستعقد علنا يوم الموافق

/ / 2020 وذلك من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لسماع الحكم :  
بالزام المدعى عليه بصفته بتسليم المدعى ارض التداعى المتعاقد  
عليها والمبينة بصحيفة الدعوى وكراسة الشروط واللائحة العقارية  
لمشروع هيئة المجتمعات العمرانية ( المصريين في الخارج ) وفقا  
لشروط التسليم المعلنة والمتفق عليها بكراسة الشروط واللائحة  
العقارية للمشروع كاملة المرافق ( مياه وكهرباء ) وممهدة بطريق  
وتمكين المدعى من الانتفاع بها وبحق المدعى فى حبس التزاماته  
المقابلة المترتبة لاحقا على تنفيذ المدعى عليه التزامه بالتسليم  
وفقا للشروط المبينة فضلا عن الزام المدعى عليه بصفته بالمصروفات  
ومقابل الأتعاب

## فسخ عقد لإخلال بالبايع التزام التسليم فى الميعاد

الاعذار بتنفيذ الالتزام " هذا الإنذار هام قبل رفع  
الدعوى ... بدونه الدعوى لا تقبل

انذار رسمى على يد محضر

بناء على طلب السيدة / ..... المقيمة الزقازيق - القومية -  
..... - الزقازيق ثان - محافظة الشرقية ومحلها المختار مكتب  
الأستاذ / عبد العزيز حسين عبد العزيز المحام والأساتذة / على محمد  
أبو المجد ، يوسف محمد احمد المحامون بالزقازيق

انا محضر محكمة قد انتقلت وأعلنت :

السيد / ..... المقيم ا..... - البيطاش - الاسكندرية  
مخاطبا مع ...

### الموضوع

● بعقد بيع ابتدائى مؤرخ ..../. 2011 اشترت المنذرة من المنذر اليه  
" الأصيل " بوكالة السيد / ..... بالتوكيل العام رقم ... لسنة  
2010 ما هو الشقة رقم ... بالدور الثانى علوى البالغ مساحتها 75م2  
فى المبنى المزمع إنشاؤه على الأرض ملك المنذر اليه الاول الكائنة  
.. مع ش . - ك .. طريق الاسكندرية مطروح الساحلي ش ..... . ناحية  
العجمي - قسم ..... - الاسكندرية .

● وقد تم هذا البيع مقابل ثمن إجمالى وقدره ..... ج ..... جنيه سدد  
منهم وحسب بنود العقد مبلغ وقدره 56750. ج ستة وخمسون الف

وسبعمئة وخمسون جنيه حتى الان .

● هذا وقد نص البند السابع بالعقد التزام المنذر اليه البائع بتسليم الشقة المبيعة محل العقد للمنذر المشتري فى موعد أقصاه 2013/././ وذلك بعد سداد المشتري " المنذرة " للأقساط المستحقة حتى موعد التسليم .

● هذا وقد اوفت المنذرة بالتزامها بسداد الأقساط المستحقة حتى موعد التسليم المحدد فى 2013/././ ، بل وسددت اكثر من ذلك ، الا ان المنذر اليه البائع قد اخل بالتزامه بتسليم الشقة فى الموعد المتفق عليه فى 2013/././ وحتى الان ، بل لم تنشأ الشقة حتى تاريخه ، الامر الذى يحق معه للمنذرة وامام اخلال المنذر اليه بتسليم الشقة ان تنذره بهذا الانذار لتنفيذ التزامه حتى تتمكن من اقامة دعوى بالفسخ وفقا للمواد 157 ، 160 من القانون المدنى والمطالبة برد ما دفعته من مبالغ مع حفظ حقها فى التعويض .

## لذلك

فان المنذرة تنذر المنذر اليه وتنبه عليه بضرورة تنفيذ التزامه بالتسليم فى موعد غايته خمسة عشر يوما من تاريخ استلام الانذار مع حفظ حقها فى الفسخ ورد المبالغ المدفوعة والتعويض

## بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المنذر اليه وسلمته صورة من هذا الإنذار للعلم بما جاء به ولنفاذ مفعوله القانونى ونبهت عليه بما ذكر ، مع حفظ كافة الحقوق القانونية للمنذرة .

ولأجل العلم ، ، ،

## الدعوى بالفسخ للإخلال بالتسليم

انه فى يوم الموافق / / 2016

بناء على طلب السيدة / ..... المقيمة الزقازيق - القومية - ..... - الزقازيق ثان - محافظة الشرقية ومحلها المختار مكتب أ/ عبدالعزيز حسين عبدالعزيز المحامي بالنقض والأساتذة / على محمد أبو المجد ، يوسف محمد احمد

محضر محكمة قد انتقلت وأعلنت :

انا

السيد / ..... المقيم امام ..... - البيطاش - الاسكندرية  
مخاطبا مع ، ، ،

## الموضوع

دعوى فسخ عقد البيع المؤرخ ..././2011 المبرم بين المدعية والمدعى عليه ورد ما تم دفعه من ثمن والتعويض وذلك لاخلال المدعى عليه بالتزامه بتسليم العين المبيعة فى الموعد المتفق عليه .././2013 وكما مبين بالبند السابع من العقد ولوفائها بالالتزام الملقى على عاتقها مقابل التسليم وهو سداد الأقساط المستحقة حتى موعد التسليم وتؤسس دعواها على المواد 105 ، 147 ، 157 ، 160 ، 161 ، 431 ، 435 من القانون المدنى .

## الواقعات

### تخلص وجيز واقعات النزاع فى ان:

● بعقد بيع ابتدائى مؤرخ .././2011 باع المدعى عليه بوكيل عنه السيد / ..... بالتوكيل رقم ... لسنة 2010 الى المدعية ما هو الشقة رقم ... بالدور الثانى علوى البالغ مساحتها 2م75 فى المبنى المزمع إنشاؤه على الأرض ملك المدعى عليه الكائنة .. مع ش . - ك .. طريق الاسكندرية مطروح الساحلي ش ..... ناحية العجمي - قسم العامرية - الاسكندرية

● وقد تم هذا البيع مقابل ثمن إجمالي وقدره 87500 ج سبعة وثمانون الف وخمسمائة جنيه سدد منهم حتى تاريخ رفع الدعوى مبلغ 56750 ج وحسب المتفق عليه بالبند الثانى من العقد ان السداد على أقساط .

● هذا وقد تضمن البند السابع من العقد موضوع التداعى التزام المدعى عليه " البائع " بتسليم العين المبيعة فى موعد أقصاه .././2013 وذلك بعد سداد المدعية " المشترية " للأقساط المستحقة حتى موعد التسليم المتفق عليه .

● هذا وقد اوفت المدعية بالالتزام المنصوص عليه بالبند السابع من العقد بسداد الأقساط المستحقة حتى تاريخ التسليم فى .././2013 ، الا ان المدعى عليه اخل بالتزامه بتسليم الشقة فى الموعد المتفق عليه وحتى تاريخ رفع هذه الدعوى دونما سبب ، بل وظل يوهم المدعية بعود واهية منذ تاريخ التسليم وحتى الان بانه سوف يقوم بالتسليم الا ان العقار حتى تاريخه مازال عبارة عن دور ارضى فقط ولم يتم

بناء الدور الثاني محل الشقة المباعة

❏ وإزاء ذلك فقد فاض الكيل بالمدعية فقامت بإنذاره بإنذار رسمي على يد محضر بفسخ العقد ومطالبته برد ما تم سداؤه من ثمن وذلك لإخلاله بالتزامه بتسليم العين المباعة في ./. /2013 إلا انه لم يحرك ساكنا مما حدا بالمدعية باللجوء الى القضاء واقامة دعواها هذه تأسيسا على ما يلي

## السند القانوني للدعوى

► **تنص المادة 105 من القانون المدني على:**

إذا أبرم النائب في حدود نيابته عقدا باسم الأصيل فان ما ينشأ عن هذا العقد من حقوق والتزامات يضاف إلى الأصيل .

► **والمادة 147 / 1 مدني على:**

العقد شريعة المتعاقدين ، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين ، أو للأسباب التي يقرها القانون .

► **والمادة 148 / 1 على:**

يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبطريقه تتفق مع ما يوجبه حسن النية .

► **والمادة 431 مدني على:**

يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع

► **والمادة 435 مدني على:**

يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف لمشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاء ماديا مادام البائع قد اعمله بذلك ويحصل هذا التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع .

► **والمادة 157 / 1 مدني على:**

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 مقتض .

## ► والمادة 160 مدنى على:

إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد ، فإذا استحال ذلك جاز الحكم بالتعويض .

## ► والمادة 161 مدنى على:

فى العقود الملزمة للجانبين اذا كانت التزامات المقابلة مستحقة الوفاء ، جاز لكل من المتعاقدين ان يمتنع عن تنفيذ التزامه اذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما ألتزم به .

## ► البند السابع من عقد البيع سند التداعى ينص على:

يقر ويتعهد الطرف الاول البائع بأن يسلم الطرف الثانى المشتري الشقة موضوع العقد فى موعد أقصاه 2/10/2013 وذلك بعد سداد جميع الأقساط المستحقة حتى موعد التسليم .....

## بإنزال ما تقدم من نصوص قانونية على واقعات الدعوى يتبين

■ ان المدعى عليه " الطرف البائع " قد الزم نفسه بتسليم الشقة المزمع انشائها فى موعد أقصاه 2013/././ بشرط ان تسدد المدعية " الطرف المشتري " الأقساط المستحقة حتى موعد التسليم - البند 7 من العقد - مقدم بحافظة رقم 1 - ، وبمطالعة ايصالات سداد الأقساط - مقدمة بحافظة رقم 2 - يتبين وفاء المدعية بهذه الأقساط المستحقة بل وسددت ما بعد موعد التسليم حتى اصبح ما تم سداده مبلغ وقدره 56750 ج ستة وخمسون الف وسبعمئة وخمسون جنيه من إجمالي الثمن البالغ 87500 ج سبعة وثمانون الف وخمسمائة جنيه ومن ثم تكون المدعية قد اوفت بالتزامها حسب المتفق عليه بالبند السابع من العقد

■ الا ان المدعى عليه لم يوف بالتزامه بتسليم الشقة المباعة فى الموعد المتفق عليه بالبند السابع من العقد " 2013/././ وحتى الان دونما سبب ، بل لم يتم انشاء الدور الثانى الكائن به الشقة المزمع انشائها محل البيع ، ومنذ فوات موعد التسليم المتفق عليه وحتى تاريخ اعداره والمدعى عليه يوعده المدعية بقرب التسليم الا انه عندما فوجئت بعدم انشاء الشقة من الأساس حتى الان بادرت بإعداره بإنذار على يد محضر .

## ■ ومن ثم يحق للمدعية إزاء اخلال المدعى عليه بالتزامه بتسليم المبيع ان تطالب بفسخ العقد والتعويض وحبس باقى الأقساط والامتناع عن سدادها وذلك لتوافر عناصر وشروط الفسخ على النحو الآتي :

- ( 1 ) ان العقد سند التداعى من العقود الملزمة للجانبين
- ( 2 ) طلب المدعية الفسخ دون تنفيذه
- ( 3 ) وفاء المدعية بالتزامها بسداد الأقساط حتى موعد التسليم المتفق عليه بالبند السابع " 2013/../. فالمقرر ان المشتري يلتزم بدفع الثمن بالشروط المتفق عليها فى عقد البيع الابتدائى وقد يتفق على دفع الثمن جملة كما فى البيع الفوري او على أقساط متساوية او غير متساوية كما فى البيع بالتقسيط

"عقد البيع الابتدائى - د . محمد المنجى - ص 309 - طبعة 2007"  
والثابت ان المدعية قد اوفت بما هو مستحق من أقساط حتى موعد التسليم وكما متفق عليه بل وسددت ما بعد هذا الموعد

- ( 4 ) اعذار المدعية للمدعى عليه فقد انذرته بإنذار رسمى على يد محضر
- ( 5 ) ان المدعى عليه ما زال متخلفا عن تنفيذ التزامه ولم يتم بتسليم الشقة موضوع العقد حتى الان

## ومن ثم يكون مخلا بالتزامه بالتسليم الذى هو اهم مقتضيات والتزامات البائع والذى لا يكون الا بوضع المبيع تحت يد وحيازة المشتري فقد قضى ان :

التزام البائع بتسليم المبيع من مقتضيات عقد البيع بل هو اهم التزامات البائع التى تترتب بمجرد العقد ولو لم ينص عليه فيه "

نقض مدنى 3/2/1938 مج القواعد القانونية - 1 - 353 - 56 "

■ وهو ما لم يتحقق واخل به المدعى عليه ولم يلتزم بالتسليم فى الموعد المتفق عليه ، وقد أوضحت المذكرة الايضاحية انه اذا اجتمعت هذه الشروط تحقق بذلك ما ينسب الى المدين من خطأ وتقصير ويتبين ان المادة 157 مدنى تضع الجزاء القانونى المترتب على اخلال البائع بالتزامه بتسليم المبيع وهو انه يجوز للمتعاقد الاخر المضرور من اخلال البائع بالتزامه بتسليم المبيع " بعد اعذاره " المطالبة بتنفيذ العقد او بفسخه مع التعويض فى الحالتين ان كان له مقتض

■ هذا ويحق للمدعية حق حبس باقى الثمن والامتناع عن سداد الأقساط المتبقية ولو كانت مستحقة الأداء طالما ان المدعى عليه لم يوف بالتزامه ابتداء بتسليم الشقة فى ./. /2013 بل ولم يقم بأنشء الشقة حتى الان حيث ان البين من البند السابع بالعقد انه : يوجد التزام اول على المدعية وهو سداد الأقساط المستحقة حتى موعد التسليم ./. /2013 وقد اوفت به وعليه ينتقل الالتزام على المدعى عليه بتسليم الشقة فى ./. /2013

فاذا اوفى به تلتزم المدعية بسداد باقى الأقساط وهو ما لم يوف به المدعى عليه فيحق للمدعية الامتناع عن سداد الأقساط اللاحقة على موعد التسليم لإخلاله ابتداء بالتسليم فى الموعد المتفق عليه

**فقد نصت المادة 160 مدنى على هذا الحق وقضت محكمة النقض انه**

” للمشتري حق حبس باقى الثمن ولو كان مستحق الأداء اذا خيف على المبيع ان ينزع من يده

**نقض 10/12/1975 مج محكمة النقض 26-2-1606 - 37**

■ ولا يحق للمدعى عليه ان يتمسك بعدم التنفيذ بالتزامه بادعاء عدم سداد باقى الثمن لانه هو الملزم ابتداء بتسليم الشقة فى ./. /2013 طالما ان المدعية قد اوفت بالأقساط المستحقة حتى موعد التسليم وكما مبين بالبند السابع من العقد

**فقد قضى ان:**

لا يجوز للمتعاقد المكلف بالبء فى التنفيذ ان يتمسك بعدم تنفيذ المتعاقد الاخر لالتزامه

**نقض 31/5/1966 مج محكمة النقض 17-3-1279 - 175**

وقضى انه ” للمشتري عند تأخر البائع فى التسليم الخيار بين التنفيذ العينى أو طلب الفسخ مع التضمينات فى الحاليتين وليس فى رفع الدعوى بأى من هذين الطلبين نزولا عن الطلب الاخر وليس للبائع ان يحتج بأن المشتري لم يدفع الثمن مع ان المتفق عليه دفع الثمن قبل التسليم اذا كان الثابت ان البائع لم يبد استعداداه للتسليم حتى بعد انذاره من المشتري

**الطعن رقم 349 لسنة 20 ق جلسة 18/12/1952 س 4 ص 223**

■ ومن ثم وحيث ان المدعى عليه قد اخل بالتزامه بالتسليم فى

الموعد المتفق عليه . / . / 2013 وحتى الان فانه يحق للمدعية طلب فسخ العقد ورد ما تم سداه منها من الثمن وقدره 56750 ج

حيث المقرر قانونا وقضاء ان فسخ العقد يترتب عليه رد ما تسلمه البائع من ثمن ورد المبيع له من المشتري . فالمقرر بقضاء هذه المحكمة أن مفاد نص الماد 160 من القانون المدني أن الفسخ يترتب عليه انحلال العقد بأثر رجعي منذ نشوئه ويعتبر كأن لم يكن فيسترد كل متعاقد ما قدم للآخر

**الطعن رقم 352 - لسنة 73 ق - تاريخ الجلسة 14 / 04 / 2005**

■ ويحق للمدعية المطالبة بالتعويض عما لحق بها من اضرار من جراء اخلال المدعى عليه بتسليم الشقة المبيعة فى الموعد المتفق عليه بالبند السابع من العقد وهو . / . / 2013 وحتى تاريخ رفع الدعوى رغم اعداره وهو حق مقرر لها بنص القانون والقضاء

فالمقرر ان النص فى المادة 157 من القانون المدني يدل على ان الفسخ اذا كان مرده خطأ احد المتعاقدين فان هذا الطرف لا يلزم برد ما حصل عليه فقط وانما يلزم بتعويض الطرف الاخر عما لحقه من ضرر نتيجة ذلك الفسخ “

**د. محمد المنجى - دعوى فسخ العقود - ص 155**

والمدعية تطالب بتعويضها بسبب خطأ المدعى عليه بمبلغ وقدره عشرون الف جنيه وتؤسس طلب التعويض على احكام المسؤولية التقصيرية حيث انه بفسخ العقد يكون لا وجود له ، وذلك لما أصابها من اضرار مادية وادبية

**وبيان اركان المسؤولية فى حق المدعى عليه على النحو الآتي:**

● **الخطأ :**

وهو اخلاله بالتزامه بتسليم الشقة المبيعة بموجب عقد التداعى المؤرخ . / . / 2011 فى الموعد المتفق عليه بالبند السابع من العقد وهو . / . / 2013 وحتى الان ، بل ولم يقم بإنشائها من الأساس رغم التزام المدعية بسداد الأقساط فى موعدها وكما متفق عليه وهو خطأ يستوجب مسئوليته ، فالمقرر ان عدم تنفيذ المدين لالتزامه التعاقدى يعتبر بذاته خطأ يرتب مسئوليته

● اما الاضرار :

فالضرر المادى يتمثل فى تفويت الفرصة على المدعية فى شراء شقة منذ التعاقد فى 2011 وحتى تاريخ رفع الدعوى لاختلاف أسعار الشقق عما ذى قبل وقت التعاقد وارتفاعها

ومن ثم حرمانها من حقها القانونى بتسلم الشقة وحرمانها من شراء أخرى بذات السعر ، وحجز أموالها لديه طوال هذه الفترة وهو ما أدى الى اختلاف قيمتها المادية الان عن وقت التعاقد ، وكذلك اللجوء لمحام لإقامة دعواها والتنقل من الزقازيق الى الاسكندرية لإثبات حقها وتكاليف التقاضى .

فقد قضى ان:

” الضرر المادى الذى يجوز التعويض عنه وفقا لأحكام المسؤولية التقصيرية يتحقق اما بالإخلال بحق ثابت للمضور يكفله القانون او بالإخلال بمصلحة مالية له

طعن رقم 294 لسنة 59 ق جلسة 14/6/1990

واما الاضرار الأدبية:

فإنها تتمثل فى الحزن على فقد فرصة تملك شقة بهذا المكان وبهذا السعر والقلق إزاء تعمد المدعى عليه طوال عامان فاكثر عن تسليم الشقة بل وانشائها وقلقها على ما سددته من مبالغ فالمقرر عن الضرر الأدبي انه كل ما يصيب الشخص ويؤذيه فى مشاعره كالألم والقلق .

● ثالثا : ركن السببية :

**فيتمثل فى ان الاضرار التى المت بالمدعية سببها خطأ المدعى عليه .**

● ومن ثم وهديا على ما تقدم وحيث الثابت من عقد التداعى ان المدعى عليه قد باع بوكيل عنه ووفقا للمادة 105 مدنى فان كافة الالتزامات والواجبات والحقوق بالعقد يكون ملزما بها - مقدم صورة التوكيل حافظة رقم 1 - فقد قضى ان

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن مفاد نص المادة 105 من القانون المدنى أن ما يبرمه النائب فى حدود نيابته من عقود باسم الأصيل فإن ما ينشأ عنها من حقوق والتزامات ينصرف إلى الأصيل

## الطعن رقم 413 - لسنة 73 ق - تاريخ الجلسة 08 / 03 / 2010

وحيث انه الزم نفسه بالبند السابع من العقد بان يسلم الشقة محل البيع فى موعد أقصاه . / . / 2013 الا انه اخل بذلك ولم يتم بإنشاء الشقة من الأساس حتى رفع الدعوى وحيث ان المدعية قد اوفت بالتزامها بسداد الأقساط حتى تاريخ التسليم وما حل بعده وقد اعذرتة بإنذار رسمى وفقا للقانون فانه والحال كذلك يحق لها ان تقيم دعواها بطلب فسخ العقد واسترداد ما دفعته من ثمن وفوائده القانونية بواقع 4% والتعويض .

### بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المعلن اليه وسلمته صورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور امام محكمة الاسكندرية الابتدائية الدائرة ( ) مدنى كلى وذلك من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها وذلك يوم الموافق / / 2016 لسماع الحكم بـ :

- ( 1 ) فسخ عقد البيع المؤرخ .. / . / 2011 وذلك لإخلال المدعى عليه بالتزامه بتسليم الشقة المبيعة فى . / . / 2013 موعد التسليم المتفق عليه بالبند السابع من العقد .
- ( 2 ) الزام المدعى عليه برد مبلغ 56750 ستة وخمسون الف وسبعمائة وخمسون جنيه للمدعية قيمة ما دفعته من ثمن وفوائد هذا المبلغ القانونية بواقع 4 % من تاريخ المطالبة القضائية وحتى تاريخ الوفاء .
- ( 3 ) الزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعية مبلغ وقدره 20000 عشرون الف جنيه كتعويض عن الاضرار المادية والأدبية التى المت بها من جراء اخلاله بالتزامه بالتسليم .
- ( 4 ) الزام المدعى عليه بالمصروفات ومقابل اتعاب المحاماة .

مع حفظ كافة الحقوق القانونية الأخرى للمدعية أيا كانت

## مكتب عمار للمحاماة

الزقازيق ٢٩ ش النقراشي -  
شواذر الخشب - برج المنار -  
الدور الخامس  
٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



Since 1997

# اجراءات اللصق في دعوى التسليم



## دعوى التسليم أصلية

- انتهى البحث القانوني ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأي استفسار قانوني
- زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال أجندة المقالات
- كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل
- كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الهاتف ( 01285743047 ) وزيارتنا بمكتبنا الكائن مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شواذر الخشب - بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة

مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع

مع خالص تحياتي

© Copyright محفوظة لمكتب الأستاذ - عبدالعزيز حسين  
عمار المحامي بالنقض