

الإجراءات القانونية السليمة في دعوي عدم اعتداد بقرارات لحماية موقفك

دعوي قضائية عدم اعتداد بقرارات اتحاد الشاغلين وبطلان قيد الاتحاد لمخالفته قانون البناء الموحد، مع طلب تحديد رسم صيانة معقول، التفاصيل القانونية كاملة هنا.



إجراءات بطلان اتحاد شاغلين



تحقق من عدد الوحدات المشغولة
(عدد الوحدات المشغولة أقل من 5)



تأد من من إرسال الإخطارات القانونية
(عدم إخطار الشاغلين بالدعوة)



تحديد المخالفات الإدارية في العقار
(وجود مخالفات إدارية بالعقار)



الطعن في تعيين أعضاء الإدارة المتحيزين
اختيار مجلس إدارة مفضائية
بخصوم فضاكين



التظلم أمام الجهة الإدارية



رفع دعوى أمام محكمة القضاء الإداري

عبدالعزيز حسين عمار

دعوى بطلان قرارات اتحاد الشاغلين وإلغاء قيد الاتحاد 2025

هل يمكن فرض **رسوم صيانة** باهظة من اتحاد شاغلين تم تأسيسه دون إخطار قانوني؟.

وهل يجوز قيد اتحاد شاغلين في عقار به أقل من خمس وحدات؟ .

هذه الدعوى توضح كيف يمكن عدم الاعتداد بقرارات اتحاد الشاغلين وبطلان قيده إذا شابها مخالفات قانونية.

حيث يطعن المدعي على قرارات اتحاد شاغلين تم تشكيله بغير سند قانوني، ويفرض رسوم صيانة جزافية بهدف الإضرار بمستأجر بعقد إيجار قديم.

أهم النقاط الواردة في المقال:

- بطلان قرارات اتحاد الشاغلين لعدم قانونية التأسيس.
- مخالفة عدد الوحدات المطلوبة قانوناً.
- غياب لائحة تنظيمية معتمدة.
- تعيين مجلس إدارة من خصوم قضائيين للمدعي.
- طلب ندم خبير لتقييم صيانة العقار فعلياً

الأساس القانوني لدعوى بطلان اتحاد الشاغلين

وفقاً للقانون المدني وقانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008، فإن قيد اتحاد الشاغلين يجب أن يستند إلى:

- وجود خمس وحدات مشغولة على الأقل.
- انتفاء المخالفات الإدارية.
- إخطار جميع الشاغلين بالدعوة للجمعية العمومية.

وقد ثبت من واقع الدعوى مخالفة تلك الشروط بالكامل.

بطلان رسم الصيانة الشهري

تم فرض رسم صيانة شهري قدره 500 جنية دون خدمات فعلية بالعقار، مثل الأسانسير أو البواب أو الكهرباء المشتركة،

وهو ما يخالف مبدأ التناسب بين الرسوم والخدمات.

النقاط القانونية الداعمة:

- المادة 863 من القانون المدني تشترط الإجماع على اللائحة.
- المادة 77 من قانون البناء الموحد تعتبر المستأجر شاغلاً له الحق في الاعتراض.

⚠️ مخالفة شروط قيد اتحاد الشاغلين

□ الشروط القانونية لقيد الاتحاد:

1. ألا يقل عدد الوحدات المشغولة عن خمس وحدات.
2. ألا تكون العقارات مخالفة إداريًا أو مرخصة بمخالفات.
3. حضور الأغلبية المطلقة في الجمعية العمومية.

□ المخالفات الواقعية في القضية:

- العقار مكون من 4 وحدات فقط.
- وجود دور مخالف بُني بدون ترخيص.
- تحويل المسجد إلى مخزن دون تصريح.
- بعض "الشاغلين" المدرجين بالمحضر لا صفة قانونية لهم.

بطلان اختيار مجلس إدارة الاتحاد

تم تعيين المدعى عليهما الثاني والثالث في منصب رئيس الاتحاد وأمين الصندوق رغم:

- وجود خصومة قضائية سابقة مع المدعي.
- افتقارهم للحياد.
- مخالفة المادة 210 من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

ووفقاً للمادة 854 مدني، يجوز للمحكمة عزل المدير إذا وُجد سبب قوي.

□⚖️ اختصاص القضاء المدني والإداري

- الدعاوى المتعلقة بقرارات الاتحاد وتحديد الصيانة تختص بها محكمة جنوب الزقازيق الابتدائية.
- بينما دعاوى إلغاء القيد الإداري لاتحاد الشاغلين يختص بها

القضاء الإداري وفق المادة 114 من قانون البناء الموحد.

صيغة دعوى عدم الاعتداد بقرارات اتحاد شاغلين عقاري 2025

من قضايا مكتب الأستاذ عبدالعزیز حسین عمار المحامي بالنقض،
نستعرض صيغة دعوى عدم اعتداد بقرارات اتحاد شاغلين عقار

وطلب تحديد وتقدير رسم الصيانة الشهري بسبب مغالاة رئيس اتحاد
الشاغلين في تقديره بالمخالفة لخدمات وحالة العقار وبغرض الكيد
والاضرار بمستأجر ايجار قديم

انه في يوم الموافق / / 2023

بناء على طلب السيد / المقيم ش ومحلته المختار مكتب
الاستاذ / عبدالعزیز حسین عمار المحامي بالنقض الكائن مكتبه
بالزقازيق

انا محضر محكمة بندر أول الزقازيق الجزئية قد انتقلت
وأعلنت :

ورثة المرحوم / وهم :

1. مخاطبا مع
2. مخاطبا مع
3. مخاطبا مع
4. مخاطبا مع

ويعلنوا ... ش ... - بجوار

الموضوع



دعوى عدم اعتداد بقرارات اتحاد شاغلين عقار



- بعقد ايجار مؤرخ ./. /1993 خاضع لقوانين الايجار الاستثنائية استأجر الطالب من مورث المدعي اليهم المحل الكائن بالعقار رقم .. شارع ... ،
- وقد نما الى علمه قيام المالكين للعقار عن مورثهم بقيد اتحاد شاغلين للعقار المكون من أربع وحدات والعقار ليس به مستأجرا أو شاغلا لوحدة غيرهم سوي المدعي المستأجر لمحل كما ذكر سلفا .
- (لطفا / قرار قيد اتحاد شاغلين للعقار مطعون عليه أمام محكمة القضاء الاداري باعتبار قرار القيد الصادر من جهة الادارة قرارا اداريا من جهة ادارية)
- ونما الى علمه أيضا قيام المدعي عليهم ورثة المؤجر بتكوين جمعية عمومية للاتحاد - بدون لائحة - وأنهم قد عقدوا فيما بينهم - المعلن اليهم من الثاني الى الثالث جلسة قرروا فيها تعيين المدعي عليه الثالث رئيسا للاتحاد .
- وتعيين المدعي عليه الثاني أمينا للصندوق ، وقرروا فرض رسم صيانة شهري علي المدعي قدره خمسمائة جنية
- وهذه القرارات من الاتحاد تمت دون دعوة المدعي للحضور أو

اعلانه وفقا للقانون باعتباره شاغلا للمحل المؤجر في العقار وأخذ الشاغلين بالعقار حتى ولو كان مستأجرا وفقا لقانون البناء الموحد بالمادة 77 منه

▪ مما يبطل هذه القرارات لعدم اعلانه بها قانونا والتعسف في اتخاذها للنيل من حقوقه كمستأجر ايجار قديم وبغرض طرده بفرض رسم صيانة شهري عليه خمسمائة جنيه لعقار مكون من أربع وحدات

▪ وليس به خدمات ولا أسانسير ولا بواب ولا رسوم كهرباء ومياه مشتركة وهو رسم مغالى فيه لا يتناسب مع المصاريف الفعلية للصيانة شهريا ان وجدت في الواقع
▪ كما أنه لا يعتد باختيار المدعي عليهما الثاني والثالث رئيسا للاتحاد وأميناً للصندوق لوجود منازعات وخصومة بينهم وبين المدعي.

▪ فقد سبق وأن اقاما ضده دعوي اخلاء بزعم عدم سداد الاجرة ورفضت كما سبق شكواه للجهة الادارية بوجود مخالفات ادارية بالمحل بدون ترخيص وحفظت الشكوى لقبوت صحة موقف المدعي القانوني ووجود ترخيص وانتفاء المخالفات.

▪ ومن ثم وحيث أن ما قام به المعلن اليهما الثاني والثالث يضر بحقوق المدعي كمستأجر ويحوم بحقوقه الخطر الداهم من قبلهم لغرض طرده بفرض رسم صيانة أعلى من الأجرة المستحقة شهريا للمحل المؤجر له البالغ قدرها ... جنيه .

▪ وطرده ان لم يسدد فانه ووفقا لأحكام القانون المدني وقواعد صيانة الأجزاء المشتركة يحق له اللجوء الى القضاء المدني المختص ولائيا بنظرها بطلب عدم الاعتداد بهذه القرارات وعزل المدعي عليهما الثاني والثالث من رئاسة الاتحاد.

▪ وتعيين آخرين بقضاء المحكمة من بين المدعي والمدعي عليه الأول والأخيرة دونهم لوجود خصومات معهم

▪ وكذلك عدم الاعتداد برسم الصيانة الشهري المفروض منهما وقدره خمسمائة جنيه والنزول به الى القدر المعقول وبما يتناسب مع خدمات العقار وحالته والاجرة الشهرية للمحل المؤجر للمدعي وقدرها 250 جنيه .

▪ ويركن المدعي في ذلك الى ندب خبير مقيم بالمحكمة لسرعة المعاينة بالطبيعة للعقار وتحديد الأجزاء المشتركة بين المدعي والمدعي عليهم والخدمات الموجودة بالعقار التي تستدعي رسم صيانة شهري وتقدير قيمته .

▪ وفقا لواقع الحال والاطلاع علي اللائحة للاتحاد المزعوم ومحاضر

انعقاد الجمعية ان وجدت حفاظا علي حقوق المدعي القانونية كمستأجر وفقا للقانون المدني وقوانين الايجار الاستثنائية.

السند القانوني والواقعي للدعوي

أولا : اختصاص القضاء المدني ولائيا بنظر الدعاوي الخاصة بقرارات اتحاد الشاعلين باعتبارها من أعمال ادارة الأجزاء المشتركة وصيانتها ولا تعد من قبيل القرارات الادارية لأن اتحاد الملاك من أشخاص القانون الخاص

حيث قضي:

بأن اتحاد الملاك من أشخاص القانون الخاص، والمنازعات المتعلقة به تخرج عن اختصاص محاكم مجلس الدولة ، وتطبيقاً لذلك فإن إثبات الإدارة في سجلاتها ما ينتهي إليه اتحاد الملاك من تعيين مأمور الاتحاد أو عزله.

أو إصدارها شهادة بذلك ، لا يُعدّ قراراً إدارياً مما تختص محاكم مجلس الدولة بنظر المنازعة فيه وأنه على فرض انطوائه على قرار، فإنه يكون متعلقاً بمسألةٍ من مسائل القانون الخاص، ويخرج النزاع بشأنه عن الاختصاص الولائي لمجلس الدولة

المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم 5811 لسنة 47 ق . ع بجلسة 14/1/2003 - منشور بمجموعة المبادئ التي قررتها المحكمة في السنة 48 مكتب فني، المبدأ رقم 36، ص322

ومن ثم تكون محكمة جنوب الزقازيق الابتدائية بدائرتها المدنية هي المختصة ولائيا بنظر الدعوي وفقا لأحكام صيانة الأجزاء المشتركة وقانون البناء الموحد

ثانيا : نص القانون المدني علي قواعد ادارة وصيانة الأجزاء المشتركة واختيار مدير للإدارة بين الملاك وبسريان قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008 أصبح المستأجر من شاغلي العقار وله صفة في الاعتراض علي اختيار المدير وقرارات الادارة ان كانت مجحفة بحقوقه وتخالف القانون

نصت المادة 72 من قانون البناء الموحد علي:

تنشأ اتحادات لشاغلي العقارات المبنية والتي لا يقل عدد وحداتها عن خمس وحدات

ونصت المادة 77 من ذات القانون علي:

يعد عضوًا **باتحاد الشاغليين** كل من يشغل وحدة فى العقار سواء كان مالكًا أو صاحب حق انتفاع أو مشتريًا بعقد غير مسجل أو مستأجرًا لها أو يحوزها بموجب سند قانونى سواء كان شخصًا طبيعيًا أو اعتباريًا

و نصت المادة ٧٥ من قانون البناء الموجد رقم 119 لسنة 2009 علي:

يتولى الاتحاد أو ذوو الشأن بحسب الأحوال الحفاظ على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته ، وضمان صيانه وترميمه وتدعيمه والحفاظ على طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار .

وله فى سبيل ذلك التعاقد مع شركات صيانة المباني المقيدة لدى الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء وذلك كله طبقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ونص كذلك علي الطريق القانوني لإعلان واخطار ودعوة شاغلي الوحدات بانعقاد جمعية عمومية لاتخاذ قرارات فقد نص قانون البناء الموحد

المادة 84 منه علي انه:

توجه الدعوة لحضور الجمعية العمومية للاتحاد إلى جميع أعضائها قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسة عشر يومًا على الأقل وتتم الدعوة وفقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وتنص المادة 212 من اللائحة التنفيذية للقانون علي:

وتوجه الدعوة لحضور الجمعية العمومية للاتحاد إلى جميع أعضائها قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسة عشر يومًا على الأقل موضحًا بها جدول الأعمال والأوراق التى تعينهم على دراسة المسائل الواردة فيه وتاريخ وموعد ومكان الاجتماع

وتسلم الدعوة لأعضاء الاتحاد المقيمين بالعقار أو من يمثلونهم قانونًا مع توقيعهم بما يفيد الاستلام وفي حالة تعذر التسليم للعضو الذي لا يقيم بالعقار يكتفى بإعلانه بمحل إقامته أو بموطنه المختار.

كما يعلن عن الدعوة في لوحة إعلانات بمدخل العقار أو في مكان ظاهر متفق عليه

وحيث ان المعلن اليهما الثاني والثالث قيدوا الاتحاد وعقدوا جمعية عمومية اتخذوا فيها قرارات بتعيين رئيسا للاتحاد هو المعلن اليه الثالث وأميناً للصندوق هو المعلن اليه الثاني .

وكذلك تحديد رسم شهري لصيانة الاجزاء المشتركة - دون اخطار واطلاق الطالب بالطريق القانوني ليحضر ويبيدي رأيه كعضو بنص القانون

والاعتراض ان كانت هناك قرارات مجحفة خاصة وأن أعضاء الاتحاد الأربعة هم ورثة المؤجر له وبينهم منازعات وخصومات قضائية وتعمدوا عدم اعلانه واخطاره بالطريق القانوني المنصوص عليه .

فان انعقاد الجمعية العمومية للاتحاد والقرارات التي اتخذت تكون باطلة ولا يعتد بها في مواجهة الطالب المدعي

ومن ثم يطلب المدعي:

(1) عدم الاعتراد بقرار الاتحاد بتقدير رسم صيانة شهري علي الأجزاء المشتركة قدره خمسمائة جنيه شهريا والزام المدعي بها المستأجر لمحل أسفل العقار المكون من أربع وحدات.

وليس به أسانسير ولا بواب ولا كهرباء ومياه مشتركة بينه وبينهم ولا يستعمل سلالم العقار والخالي من أي خدمات.

مما يكون معه هذا الرسم المقدر منهم مغالى فيه بهدف تعجيزه والنيل منه لطرده وانهاء عقد ايجاره المؤرخ 1/7/1993 الخاضع لقوانين الايجار الاستثنائية وعدم وجود لائحة للاتحاد:

حيث تنص المادة 863 مدني علي أنه:

(للاتحاد أن يضع بموافقة جميع الأعضاء نظاماً لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته)

ويؤخذ من نص المادة 863 مدني أن:

الاتحاد بالخيار بين أن يضع لائحة تنظيمية يسير عليها في تمكين الأعضاء من الانتفاع بالأجزاء الشائعة من البناء وفي حسن إدارة هذه الأجزاء الشائعة وبين أن لا يضع لائحة ما ويكتفى باتخاذ القرارات الفردية اللازمة لإدارة الأجزاء الشائعة.

وهو إذا وضع لائحة فإنه يتقيد بها ولا يستطيع أن ينحرف عنها لذلك أوجب المشرع أن تكون هذه اللائحة بموافقة جميع الأعضاء فلا يجوز تعديلها إلا بموافقة جميع الأعضاء أيضاً ، وهذا يكفل استقرار العمل في الاتحاد .

(الوسيط - 8 - للدكتور السنهوري - المرجع السابق - م1029 و1030)

وكذلك أن وظيفة الاتحاد هي **إدارة العقار المشترك** فإذا اتفق جميع الأعضاء على نظام معين أي على لائحة لتنظيم الانتفاع بالعقار وإدارته ، فتكون هذه اللائحة هي المرجع الأول في كل ما عرضت له من مسائل .

ويلاحظ أن المشرع يشترط الإجماع لوضع اللائحة خلافاً للقاعدة المقررة نظام للإدارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع (مادة 828 / 2 مدني) .

(حق الملكية - للدكتور منصور مصطفى - المرجع السابق - م259 و
260)

ومن ثم وحيث أن المدعي عليهما الثاني والثالث قد قيدا اتحاد ولم يتبين وجود لائحة له من عدمه ولم اعلان المدعي بها ودعوته قانونا للحضور و أخذ موافقته عليها باعتباره عضوا ينتفع بوحدة .

وحيث ان القانون المدني اشترط الاجماع في الموافقة علي اللائحة من كل الأعضاء

وحيث أن رسم الصيانة الشهري المقدر منهما منفريين وهما عضوين من خمسة أعضاء تم تقديره من قبلهم وهم أشقاء وملاك للعقار والمدعي هو المستأجر الوحيد به .

ويتضرر من هذا الرسم المغالي ولم يتم دعوته لحضور اجتماع الجمعية العمومية وفقا للقانون فانه يكون قرارا باطلا لا يعتد به حيث ان تحديد رسوم اتحاد الملاك بالاتفاق بين مالكي الشقق السكنية الموجودة بالعقار

وذلك يكون وفقاً لأعمال الصيانة التي تتم في العقار بشكل دوري وكذلك الخدمات التي يتم تقديمها ولم يتعاقد مع شركة صيانة مقيدة لدى الاتحاد المصري لمقاولي الإنشاء والبناء ولم يتم اطلاق أو اعلان المدعي بلائحة الاتحاد ان وجدت

فالمقرر فقها أنه

إذا خرج المالك في استعمال الأجزاء المشتركة عن وظيفتها كان فعله غير جائز وكان للشركاء ان يطلبوا منع هذا الفعل .

دون ان يكون عليهم ان يثبتوا انه اضر بهم ويجوز لكل مالك في سبيل استعمال الأجزاء المشتركة ان يقوم بترميمها وصيانتها إذا احتاجت لشيء من ذلك

(الحقوق العينية الأصلية - للدكتور عبد المنعم البدر اوي - ص 222 و 223 و 230 وما بعدها)

(2) عدم الاعتداد بقرار الجمعية العمومية للاتحاد باختيار المعلن اليه الثالث رئيسا للاتحاد والمعلن اليه الثاني أمينا للصندوق لوجود خصومات ومنازعات قضائية بينهم وبين المدعي:

المقرر وفقا لقانون البناء بالمادة 210 منه أنه

يجب أن يتوافر في اختيار عضو الاتحاد بعض الشروط وهي أن يقر بلائحة المجلس ويقبل بها ، وأن يكون حسن السيرة والسلوك والسمعة الطيبة بين الناس .

(ومن باب أولي والبيديهي الا يوجد بينه وبين الأعضاء أو أحدهم خصومات بينه وبين باقي الشاغلين)

والمقرر بنص الفقرة الثانية من المادة 854 مدني:

ويجوز عزل المدير بالطريقة التي عيّن بها ولو اتفق على غير ذلك، كما يجوز للمحكمة أن تعزله بناءً على طلب أي شريك إذا وجد سبب قوي يبرر هذا العزل

▪ هذا وقد سبق وأن أقام المدعي عليهما الثاني و الثالث علي المدعي دعوي اخلاء برقم ... لسنة 2021 ايجارات كلي الزقازيق بزعم الامتناع عن سداد الأجرة وقدم فيها المدعي للمحكمة ما يثبت سداد الاجرة في مواعيدها مما دعاهم الى تركها للشطب مرتين وقضي فيها باعتبار الدعوي كأن لم تكن
▪ و سبق وان تقدا بشكوي ضد المدعي بحي أول الزقازيق يدعي فيها أنه توجد مخالفات منه بالمحل وثبت فيما بعد كيدية الشكوى وعدم وجود مخالفات من المدعي وأن الترخيص من قبل جهة الادارة سليم وصحيح

ومن ثم لا يجوز اختيار من هو خصما ويكيد به رئيسا للاتحاد الذي هدفه هو وباقي ورثة المؤجر طرد المدعي من المحل المؤجر له بالمخالفة للقانون .

ومن ثم يعترض المدعي علي اختيار المدعي عليهما الثاني والثالث رئيسا وأميننا للاتحاد ويطلب من المحكمة اختيار مديرا آخر للاتحاد

فالمقرر فقها :

وكما يعين المدير بأغلبية الشركاء , كذلك يجوز عزله بالأغلبية عينها , حتى لو اتفق الشركاء على عدم جواز عزله .

بل انه يجوز للمحكمة عزل المدير دون حاجة الى أغلبية الشركاء إذا طلب عزله أحد الشركاء ووجد سبب قوى يبرر هذا العزل .

كأن كان المدير غير صالح لمهمته أو كان غير امين.

(الوسيط - 8 - للدكتور السنهوري - المرجع السابق - ص1056 وما بعدها)

هذا ويركن المدعي في اثبات دعواه وتقدير رسم الصيانة الشهري الى:

ندب خبير مقيم بالمحكمة - لسرعة اجراء المعاينة للعقار - المكون من أربع وحدات فقط الخالي من أي خدمات - وليس به أسانسير أو بواب أو مياه وكهرباء مشتركة بين المدعي والمدعي عليهم .

وبيان طبيعة وقدر الأجزاء المشتركة بين المحل المؤجر وباقي العقار

وأن حالة العقار لا تستدعي هذا الرسم المغالي في تقديره من قبلهم وفقا للأجزاء المشتركة مع المدعي المستأجر لمحل أسفل العقار.

والاطلاع علي لائحة الاتحاد ومحاضر اجتماعات الاتحاد للوقوف علي جدية انشاء اتحاد لصيانة الأجزاء المشتركة بين المدعي وبين المدعي عليهم وتحديدتها ان وجدت.

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر قد انتقلت واعلنت المعلن اليهم وسلمت كل منهم صورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة جنوب الزقازيق الابتدائية الدائرة () الكائنة مدينة الزقازيق خلف

مديرية الأمن من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها يوم الموافق
/ / 2023 لسماع الحكم :

▪ **عدم الاعتداد برسم اتحاد شاغليين:**

المقدر من قبل المدعي عليهما الثاني والثالث وقدره خمسمائة جنية للمغالة في التقدير وعدم اعلان المدعي قانونا بلائحة الاتحاد ودعوته للموافقة علي اللائحة وفقا لنص المادة 863 مدني باشتراط موافقة جميع الأعضاء.

بندب خبير مقيم بالمحكمة لمعاينة العقار وبيان حالته وما به من خدمات وأجزاء مشتركة بين المحل المؤجر للمدعي وباقي أجزاء العقار وتقدير الرسم الشهري المناسب كرسوم اتحاد شاغليين للصيانة علي كل عضو وفقا للواقع ووضع وحالة العقار

▪ **عدم الاعتداد بتعيين المدعي عليهما الثاني والثالث رئيسا وأميننا للاتحاد:**

د لوجود خصومات قضائية بينهم وبين المدعي وتعيين أي من المدعي عليه الاول والأخيرة والمدعي بدلا منهما وفقا للمواد 852/2 مدني والمادة 210 من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008 .

▪ فضلا عن الزامهما بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة

مع حفظ كافة الحقوق القانونية للمدعي أيا كانت

ولأجل العلم ، ، ،

بطلان قيد اتحاد شاغليين لعقار لمخالفة قانون البناء الموحد 119 لسنة 2008

صيغة تظلم و دعوي بطلان بالغاء قيد اتحاد شاغليين لعقار لمخالفة قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008 فيما يخص نصوص اتحاد الشاغليين و اللائحة التنفيذية للقانون وعدد الوحدات و الشاغليين لها.



دعوى بطلان بالغاء قيد اتحاد شاغلين



قانون اتحاد الشاغلين



azizavocate.com



عبدالعزیز حسین عمار
محامي بالنقض
الزقازيق - القاهرة



شروط قيد اتحاد شاغلين لعقار

- ان تكون وحدات العقار المشغولة خمس وحدات علي الأقل
- الا يكون شغل العقار بعقود ايجار خاضعة للقانون رقم 4 لسنة 1996
- الا يكون علي العقار مخالفات ادارية ومستحقات
- اكمال نصاب الحضور من الشاغلين لتأسيس الجمعية والانتخاب واخطار الشاغلين

صيغة تظلم من قيد اتحاد شاغلين

السيد / رئيس حي اول الزقازيق

تحية وتقدير واحترام

مقدمه لسيادتكم المواطن / المقيم .. ش .. - ... - اول
الزقازيق - محافظة الشرقية - رقم قومي

ورثة المرحوم / وهم :

1.
2.
3.
4.

واتشرف بعرض الآتي

تم اخطاري من قبل ملاك العقار علي المشاع - رقم .. شارع .. - ... - الزقازيق أول بمطالبتني برسم صيانة شهري قدره خمسمائة جنيه علي سند من أنهم قد أسسوا اتحاد شاغلين للعقار برقم .. لسنة 2023 - لم اعلم عنه أي شيء - علي سند من أنه شاغلا لمحل مؤجر له بالدور الأرضي للعقار

وحيث أن العقار محل القيد عدد وحداته والشاغلين أقل من خمس وحدات حيث به مخالفات ادارية ببناء الدور الثاني بدون ترخيص وبالمخالفة للترخيص رقم ... لسنة 1977 الصادر ببناء دور أرضي وأول فقط

خلاف قيام **المتظلم** ضدهم بتحويل المسجد أسفل العقار الى مخزن بلا ترخيص من الجهة الادارية وكذلك صب سقف علي المنور وجعله مخزن حتى يتسنى لهم اكمال عدد الوحدات المشغولة لتكوين العقار

وكذلك قام أحدهم بجعل نجله شاغلا لمخزن والعامل لدية المدعو / ... شاغلا لمخزن وكل ذلك بالمخالفة للحقيقة بمخازن بلا تراخيص خلاف أن المتظلم ضدهم هم ملاك للعقار علي المشاع ويمثلون وفقا للقانون شاغل واحد

هذا ولم أخطر بموعد الجمعية التأسيسية و الانتخاب لهذا الاتحاد الباطل قانونا الحاصل فيما بينهم الذي تم بأقل من نصف الشاغلين + 1 كما قرر القانون

ومن ثم فإن قيد اتحاد الشاغلين للعقار برقم .. لسنة 2023 قد جاء باطلا ومخالفا لاشتراطات قانون البناء الموحد من حيث عدد وحدات العقار وعدد الشاغلين أقل من المطلوب ووجود مخالفات ادارية علي العقار محل الاتحاد

واخيرا أبين لسيادتكم أن الهدف من قيد هذا الاتحاد الباطل قانونا هو الزامي برسوم صيانة باهظة وغير قانونية ليتمكنوا من انهاء عقد

الايجار خاصتي المؤرخ . / . / . الخاضع للقوانين الاستثنائية

لذلك

التمس من سيادتكم فحص الشكوى وتظلمي هذا واتخاذ اللازم بإلغاء قيد اتحاد الشاغلين رقم .. لسنة 2023 وفقا لما تقدم عرضه ووفقا لحق الجهة الادارية في الغائه ان تبين لها عدم صدق البيانات وعدم انطباق شروط قيد الاتحاد علي العقار

وتقبلوا وافر التقدير والاحترام

مقدمه لسيادتكم

دعوي بطلان والغاء قيد اتحاد شاغلين

السيد الأستاذ المستشار / رئيس محكمة القضاء الاداري بمجلس الدولة بالشرقية

تحية وتقدير واحترام

مقدمة لسيادتكم / المقيم .. ش ... - ... - أول الزقازيق - محافظة الشرقية - رقم قومي - ومحله المختار مكتب الأستاذ / عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض

ضد

أولا : السيد / رئيس مجلس مركز وبندر الزقازيق بصفته

ثانيا : السيد / مدير قسم قيد اتحاد الشاغلين بحي أول الزقازيق بصفته

ثالثا : ورثة المرحوم / وهم :

1.
2.
3.
4.

الموضوع

يملك المعلن اليهم ثالثا ورثة المرحوم / (علي المشاع) العقار المخلف عنه الكائن .. شارع ... قسم ... الزقازيق أول -

محافظة الشرقية - المكون من ثلاث أدوار .

والطالب يستأجر (محل) أسفل العقار بموجب عقد الايجار المؤرخ . /
/ 1993 الصادر له من مورثهم والخاضع لقوانين الايجار الاستثنائية

وحيث أن المعلن اليهم ثالثا يحاولون بشتى الطرق انهاء عقد الايجار
الخاص بالطالب وطرده من المحل فقد قاموا بإنذاره - عدا رقم (1)
منهم بإيداع الأجرة خزينة محكمة بندر الزقازيق لوجود خلافات بينهم
كورثة .

مما دعا الطالب الى عرض الأجرة عليهم بإنذارات عرض وايداع وبادروا
برفع **دعوي ايجارات** عليه بادعاء أنه لا يسدد الأجرة فتقدم لعدالة
المحكمة بإنذارات العرض مما دعاهم الى ترك الدعوي للشطب مرتين
وقضي فيها باعتبارها كأن لم تكن

ومن ثم وحيث أن سبل اخراجه أغلقت أمامهم لصحة موقف الطالب
القانوني فقد قاموا وبدون اخطاره بقيد اتحاد شاغلين للعقار
الكائن به المحل المؤجر للطالب برقم (..) لسنة 2023

منتخبين فيما بينهم كورثة (الثالث منهم - ... - رئيسا لمجلس ادارة
الاتحاد وانتخاب الثاني - ... - أمينا لصندوق الاتحاد وانتخاب
الثالثة - ... - نائبا لرئيس مجلس الادارة

(بالمخالفة للقانون من أنهم كورثة علي المشاع يعدون شاغلا واحدا
وليس كل منهم شاغل) .

ودون اخطار شاغلي الوحدات بالعقار

وكل ذلك بغرض انهاء عقد الطالب حيث أنه هو (الشاغل الوحيد
بإيجار خاضع لقوانين ايجار الأماكن) .

وقد نما الى علمه ذلك الأمر بخطاب وارد بالبريد مؤرخ / / 2023
بالزامه بأن يدفع شهريا لهم مبلغ خمسمائة جنيه رسوم صيانة للعقار
والا سيتم اتخاذ الاجراءات ضده

مما دعا الطالب الى **التظلم للجهة الادارية** ورفع دعوي أمام
القضاء المدني بعدم الاعتداد بأي قرارات صادرة من هذا الاتحاد
الباطل قانونا ومن ثم وحيث أن قيد اتحاد الشاغلين قد جاء باطلا
ومخالفا لاشتراطات قانون البناء الموحد .

من حيث عدد وحدات العقار وعدد الشاغلين أقل من المطلوب ووجود مخالفات ادارية علي العقار محل الاتحاد وخلو ملف الاتحاد بالجهة الادارية من محاضر اجتماع للاتحاد باخطارات قانونية مما حدا بالطلب إقامة هذه الدعوي

الدعوي من حيث الشكل والاختصاص الولاى للمحكمة

تنص المادة (114) من قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008 على أن :

تختص محكمة القضاء الإداري دون غيرها بالفصل في الطعون على جميع القرارات الصادرة من الجهة الإدارية تطبيقاً لأحكام هذا القانون

وقضى ان:

قرار الوحدة المحلية بقيام اتحاد ملاك العقارات وقيده في السجل المعد لذلك، أو عدم قيامه ورفض قيده، هو قرار إداري، وليس عملاً ماديًّا، وتختص محاكم مجلس الدولة بنظر المنازعة فيه

حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم 2927 لسنة 34 ق . ع بجلسة 7/3/1993 - منشور بمجموعة المبادئ التي قررتها المحكمة في السنة 38/2 مكتب فني، المبدأ رقم 78، ص732

وحيث أن المعلن اليهما الأول والثاني بصفتيهما قد اعتمدا قيد اتحاد شاغلين للعقار برقم 1 لسنة 2023 رغم ما به من مخالفات ادارية ومخالفات لنصوص قانون البناء الموحد باب اتحاد الشاغلين.

من حيث عدد الوحدات وعدد الشاغلين لها وكذلك دون وصول أي اخطارات للشاغلين ومن ثم فان هذا القرار بالقيده يعد قرارا اداريا يخضع من حيث مشروعيته أو العكس لرقابة القضاء الاداري

وحيث أن الطالب لم يصله أي اخطار من الجهة الادارية بالطرق القانونية عن قيد هذا الاتحاد ونما الى علمه من بعض الجيران ومن شقيق المدعي عليهم ثالثا أن اخوته كونوا اتحاد شاغلين .

فقد تقدم بتاريخ / / 2023 الى الجهة الادارية متظلما من هذا القيد لان العقار لا يخضع لشروط انشاء اتحاد شاغلين وان الغرض منه هو النكاية به لإلزامه بنفقات عالية بشأن المحل المؤجر له والخاضع لقوانين ايجار الأماكن بغرض انتهاء العقد وطرده

وحيث أن الدعوي تتضمن شق مستعجل بوقف القرار المطعون عليه فان الدعوي تستقيم وبدون اللجوء الى لجان فض المنازعات وتكون مقبولة شكلا سيما أنها تعد دعوي أصلية ببطلان قيد وتكوين اتحاد شاغلين لمخالفة القانون.

التأصيل القانوني والواقعي لطلب بطلان الاتحاد

أولا : عدد وحدات العقار و عدد الشاغلين أقل من خمس

تنص المادة ٧٢ اتحاد شاغلين علي:

تنشأ اتحادات لشاغلي العقارات المبنية والتي لا يقل عدد وحداتها عن خمس وحدات ...

وهو ما يفهم منه أن المشرع اشترط أن ينشأ اتحاد للعقار الواحد إذا كان عدد وحداته لا يقل عن خمس وحدات. وهذا هو الأصل في إنشاء اتحادات الشاغلين إذ يكون لكل عقار مبنى اتحاد شاغلين مستقل

ويفهم كذلك من نص المادة 72- أنه في حالة نقصان الشاغلين عن خمس يجوز قانوناً حل اتحاد الملاك وهذا هو الانقضاء القانوني.

وبتطبيق ذلك النص علي العقار محل الدعوي يتبين أنه:

أن العقار أقل من خمس وحدات لوجود دور مخالف اداريا تم بنائه بدون **ترخيص** وبالمخالفة لقانون البناء الموحد وكذلك تحويل المسجد أسفل العقار الى مخزن بدون ترخيص من الجهة الإدارية.

وكذلك صب سقف علي المنور وجعله حجرة وبلا ترخيص من الجهة الادارية

فمن الشروط عدم وجود مخالفات او مستحقات متأخرة وتقديم سند شاغل الوحدة ومحضر الجمعية التأسيسية للاتحاد محل البطلان خلا من بيان سند شاغل الوحدة

هذا خلاف وجود وحدات مؤجرة بعقود ايجار تخضع للقانون رقم 4 لسنة 1996 وهي تخرج عن اتحاد الشاغلين وفقا لنص المادة 69 من قانون البناء الموحد - باب اتحاد الشاغلين - التي تنص علي أنه

تسرى أحكام هذا الفصل على المباني والمنشآت في وحدات الإدارة المحلية والمجتمعات العمرانية الجديدة والمباني التي يصدر

بتحديدها قرار من الوزير المختص، ولا تسرى أحكام هذا الفصل على المباني التالية:

العقارات الخاضعة بكامل وحداتها للقانون رقم (4) لسنة 1996 بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.

ومن ثم ووفقا للنص فإنه لا تسرى أحكام هذا الفصل على الوحدات الخاضعة للقانون رقم 4 لسنة 1996 ، حيث أن المالك للوحدة هو الملزم بالصيانة للعقار ومن ثم لا تنطبق شروط قيد اتحاد الشاغلين على العقار محل الدعوي

سيما و أن المدعي عليهم ثالثا (ورثة علي المشاع في العقار) المخلف عن مورثهم ومن فهم يمثلون ووفقا للقانون شاغل واحد وليس عدة شاغلين

ولا ينال من اعتبار ذلك افتراض قسمة وحدات العقار فيما بينهم بقسمة منفعة ومهاياة لأن المالك للوحدة هو الشاغل وليس المستأجر منه فمن منهم يحوز وحدتين هو شاغل واحد فقط وليس اثنين

وبالنظر الى كشف اجتماع الجمعية التأسيسية الباطلة المؤرخة 6/1/2023 المقدم صورته يتبين أنه :

تم في حضرة الورثة مشاعا وهو المدعي عليهم ثالثا ما عدا الأول ونجل الثاني و العامل لديهم واثبتوا خلافا للواقع والحقيقة :

- - احد الملاك مشاعا - تشغل شقة بالدور الأول يمين (موقع منها بالكشف)
- - احد الملاك مشاعا - يشغل شقة بالدور الأول شمال (لم يحضر ولم يوقع)
- - احد الملاك مشاعا - يشغل شقة بالدور الثاني يمين (موقع منه بالكشف)
- - احد الملاك مشاعا - يشغل شقة بالدور الثاني شمال (موقع منه بالكشف)
- (المدعي - مستأجر ايجار قديم) - يشغل محل بالدور الأرضي (لم يحضر ولم يوقع)
- (عامل لدي الملاك مشاع) يشغل مخزن بالدور الأرضي (موقع منه بالكشف) المخزن بلا ترخيص ومخالف لأنه في الأصل

- (نجل احد الملاك مشاعا) يشغل مخزن بالدور الأرضي - المنور المخالف بصب سقف ومخالفة شروط الترخيص (موقع منه بالكشف) (وهذا الشاغل مصطنع من قبل الملاك مشاعا لإتمام عدد الوحدات المطلوبة)
- - مستأجر ايجار قانون 4 لسنة 1996 - تشغل محل بالدور الأرضي (لم تحضر ولم توقع)

مما تقدم يتبين أن:

الوحدات بالدور الثاني علوي (عدد شقتين بعدد 2 شاغل من الملاك مشاعا) هو دور مخالف وتم بناؤه بلا ترخيص من الجهة الادارية ويعد شاغل واحد من الملاك مشاع

أن المخزنين عدد 2 بالدور الأرضي مخالفين احدهما مسجد وليس مخزن والثاني منور وتم صب عليه بلا ترخيص وبمخالفة الرسم الهندسي بعدد 2 شاغل بإيجار من الملك مشاعا (يعد وفقا للقانون شاغل واحد)

ان المحل بالأرضي المؤجر للسيدة / خاضع للقانون 4 لسنة 1996 ويخرج عن قيد اتحاد الشاغلين والمالك المؤجر يعد شاغل واحد

فوفقا للقانون المالك علي المشاع الذي يحوز عدة وحدات يعد شاغل واحد ولا يتعدد بعدد المستأجرين منه ومن ثم يكون العقار ووحداته وما به من مخالفات ترخيص ادارية وعدد الشاغلين أقل من المطلوب قانونا لإنشاء اتحاد شاغلين ويكون القيد باطل بطلان مطلق

فقد نصت المادة 77 من قانون البناء الموحد بشأن اتحاد الشاغلين:

يعد عضوًا باتحاد الشاغلين كل من يشغل وحدة في العقار سواء كان مالكًا أو صاحب حق انتفاع أو مشتريًا بعقد غير مسجل أو مستأجرًا لها أو يحوزها بموجب سند قانوني سواء كان شخصًا طبيعيًا أو اعتباريًا.

كما يعتبر عضوًا باتحاد الشاغلين مالك العقار كله أو بعضه ولو لم يكن من الشاغلين. فإذا تعدد ملاك العقار غير الشاغلين ناب عنهم من تختارونه في عضوية الاتحاد، وإذا تعدد الشاغلون للوحدة مثلهم من يختارونه في العضوية.

وفى العقارات التي تخضع بعض وحداتها للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

يكون مالك الوحدة هو عضو الاتحاد ويلتزم بأداء اشتراك اتحاد الشاغلين وكافة الالتزامات الأخرى المقررة وفقاً لهذا القانون.

وهو ما يتبين منه ان قرار قيد اتحاد شاغلين برقم 1 لسنة 2023 قد جاء مخالفا لاشتراطات القانون المطلوبة لقيد الاتحاد وهو ما يترتب عليه بطلان قرار القيد سيما العقار خالي من أي خدمات مشتركة .0

فالعقار بلا أسانسير - وبلا بواب - ولا توجد مياه أو كهرباء مشتركة

ثانيا : بطلان جلسة الانتخاب لحصوله فقط بحضور ثلاثة من الملاك علي المشاع - وهم شخص واحد - ومن ثم فالنصاب أقل من المطلوب 1+50

المادة 81 تنص علي انه

تشكل الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين من كافة أعضاء الاتحاد وتنعقد مرة على الأقل كل سنة أو بناء على طلب من مجلس إدارة الاتحاد أو بدعوة موقعة من ربع الأعضاء على الأقل.

أو بناء على طلب من الجهة المختصة إذا رأت ضرورة لذلك وتعتبر اجتماع الجمعية العمومية صحيحاً بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائها

فإن لم يكتمل العدد أجل الاجتماع إلى جلسة أخرى تعقد خلال مدة أقلها ساعة وأقصاها خمسة عشر يوماً من تاريخ الاجتماع الأول ، ويكون الانعقاد في هذه الحالة صحيحاً بحضور أي عدد من الأعضاء.

وتصدر قرارات الجمعية بما فيها تحديد الاشتراكات والالتزامات الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية العمومية الحاضرين

ولا يكون لمن تخلف عن سداد الالتزامات المالية صوت معدود في المداولات وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات دعوة أعضاء الجمعية العمومية وتكون قرارات الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين ملزمة لكافة أعضاء الاتحاد

والمادة 161 من اللائحة التنفيذية للقانون تنص علي:

تنعقد الجمعية العمومية التأسيسية للاتحاد بدعوة من المالك وفي حالة عدم قيامه بالدعوة خلال 15 يوماً من انتهاء مدة الثلاثة أشهر من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية ونظام اتحاد الشاغلين يقوم أي من الشاغلين بالدعوة.

وتنتخب الجمعية العمومية من بين أعضائها مجلس إدارة يتولى شئونها وذلك بالاقتراع السري المباشر وتحدد الجمعية العمومية مدة المجلس ثلاث سنوات وذلك علي النحو التالي :-

- إذا كان عدد أعضاء الجمعية لا يجاوز سبعة أعضاء يشكل مجلس الإدارة من رئيس للاتحاد وأمين للصندوق وعضو .
- إذا كان عدد أعضاء الجمعية يجاوز سبعة أعضاء يشكل مجلس الإدارة من رئيس للاتحاد ونائب للرئيس وأمين الصندوق وعضو.

هذا وقد تم عقد الجمعية التأسيسية من الملاك مشاعا فيما بينهم ونجل أحدهم وعامل لديهم وقاموا بانتخاب احدهم رئيسا و اخر نائبا و اخر امين للصندوق ولم يتضمن محضر الاجتماع بيان سند الشاغلين.

ومن من الملاك المالك للوحدات المؤجرة ليتسنى معرفة عدد الشاغلين فعليا واكتمال النصاب القانوني من عدمه - فمن يملك وحدتين يعتبر شاغل واحد وليس شاغلين .

وهو ما يتبين منه عدم اكتمال نصاب الحضور الذي وفقا للقانون 50 + 1 بما يزيد علي النصف مما يبطل الجمعية التأسيسية ومحضر التأسيس

ثالثا : خلو محاضر أعمال الاتحاد من محضر جلسة تحديد رسم الصيانة الشهري وسببه وقيمه مما يبطله :

من اسباب بطلان اجتماعات الاتحاد الانعقاد واصدار قرارات بدون دعوة جميع أعضاء الجمعية العمومية وكذلك صدور القرارات بدون الأغلبية المقررة قانونا وأيضا وجود تعسف في القرار

هذا وقد خلت محاضر الاتحاد من ثمة محاضر بتحديد رسم الصيانة الشهري ورسم صيانة العقار فقد أرسل للطالب خطاب احدهما مؤرخ، تضمن مطالبته برسم صيانة شهري خمسمائة جنيه نفاذا لاجتماع الجمعية العمومية .

خلا الخطاب من بيان تاريخ الجلسة - وملف الاتحاد بالحي خلا من هذا المحضر المزعوم - مما يترتب عليه البطلان واعتباره كأن لم يكن

ووجد بجوار باب المحل ورقة تضمنت (عمل محارة ومادة لواجهة أمامية بمبلغ تسعون الف جنيه)

وكليهما بلا محضر اعمال صحيح قانونا ثابت فيه الموافقات والتوقيع والاعتراضات مما يبطله

تنص المادة 76 من قانون البناء الموحد بشأن اتحاد الشاغلين علي:

تتولى الوحدات المحلية المختصة قيد الاتحادات وتحديث البيانات الخاصة بعضويتها ومتابعة قيامها بالتزاماتها، ويكتسب الاتحاد الشخصية الاعتبارية بمجرد القيد.

وطبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون وينشأ سجل خاص لقيد اتحادات الشاغلين بكل وحدة محلية.

ويؤشر في هذا السجل بما يرد للوحدة المحلية من محاضر الجمعيات العمومية وقراراتها والتظلمات من قرارات الاتحاد وأي شأن من شئونه ، مع بيان تاريخ ورودها وطريقة تسليمها وذلك طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

و المادة 84 من ذات القانون تنص علي:

توجه الدعوة لحضور الجمعية العمومية للاتحاد إلى جميع أعضائها قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسة عشر يوماً على الأقل وتتم الدعوة وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

المادة 167 من اللائحة التنفيذية لقانون البناء تنص علي

لا يكون اجتماع الجمعية العمومية صحيحاً إلا بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائها فإن لم يكتمل العدد أجل الاجتماع إلي جلسة أخرى تعقد خلال مدة أقلها ساعة وأقصاها خمسة عشر يوماً من تاريخ الاجتماع الأول.

ويكون الانعقاد في هذه الحالة صحيحاً بحضور أي عدد من الأعضاء .

ويجب في بداية كل جلسة أن تحرر ورقة حضور يثبت بها أسماء جميع الحاضرين وصفتهم سواء كان عضواً أو من ينوب عنه و تنظر الجمعية العمومية في الموضوعات المدرجة بجدول الأعمال .

كما يجوز لها النظر في المستجد من الموضوعات بموافقة أغلبية الحاضرين من أعضاء الجمعية العمومية .

تصدر قرارات الجمعية في المسائل المطروحة بما فيها تحديد الاشتراكات والالتزامات الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية الحاضرين ولا يكون لمن تخلف عن سداد الالتزامات المالية صوت.

وتكون قرارات الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين ملزمة لكافة أعضاء

الاتحاد حتى وان لم يحضر الاجتماع.

تدون محاضر الجلسات وقراراتها بدفتر محاضر الجلسات مبيناً به مكان وزمان الاجتماع وأسماء الحاضرين والمعتذرين والغائبين بدون عذر وأسماء من لهم حق التصويت من الحاضرين والقرارات الصادرة والأصوات التي حازها كل قرار.

والمادة 164 من اللائحة التنفيذية لقانون البناء تنص علي

تتعقد الجمعية العمومية للاتحاد مرة على الأقل كل سنة أو بناء علي طلب مجلس إدارة الاتحاد أو بدعوة موقعة من ربع الأعضاء علي الأقل أو بناء علي طلب من الإدارة المختصة إذا رأَت ضرورة لذلك.

وتوجه الدعوة لحضور الجمعية العمومية للاتحاد إلي جميع أعضائها قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسة عشر يوماً علي الأقل ، موضحاً بها جدول الأعمال والأوراق التي تعينهم على دراسة المسائل الواردة فيه.

وتاريخ وموعد ومكان الاجتماع ، ويتحدد فى ذات الدعوة ميعاد الاجتماع الثانى فى حالة عدم توفر النصاب القانوني لصحة الاجتماع .

توافر شروط وقف قرار قيد الاتحاد بصفة مستعجلة

الجدية والاستعجال والضرر الذي قد يتعذر تداركه:

ذلك أن المدعي عليهم ثالثاً ما عدا الأول منهم لا يبغون من تكوين اتحاد الشاغلين الباطل محل الدعوي وفقاً لما تقدم الا الزام المدعي برسوم شهرية والتزامات فوق طاقتة ليتعذر عن سدادها .

ومن ثم رفع دعوي بالإخلاء وطرده حيث أن رسم الشاغلين قد أضحى من ضمن الأجرة حتى ولو كان عقد الايجار خاضع للقوانين الاستثنائية

وهو ضرر بالطالب يتعذر تداركه وكذلك لو سدد المبالغ المطلوبة بناء علي قيد اتحاد مخالف للقانون وباطل فيه ارهاق لاستعادتها .

مما يكون معه طلب وقف قرار قيد اتحاد الشاغلين واعتماد اجتماع الجمعية العمومية له للانتخاب له سند من الواقع والقانون

بناء عليه

يلتمس الطالب تحديد أقرب جلسة ممكنة لنظر الدعوي والقضاء

أولا : بصفة مستعجلة:

وقف تنفيذ القرار رقم ... لسنة 2023 بقيد واعتماد انتخاب مجلس إدارة اتحاد الشاغلين للعقار الكائن .. ش ... - قسم ... - الزقازيق اول - محافظة الشرقية

ثانيا : في الموضوع:

بالغاء القرار رقم .. لسنة 2023 بقيد واعتماد انتخاب مجلس إدارة اتحاد الشاغلين للعقار الكائن .. ش ... - قسم ... - الزقازيق اول - محافظة الشرقية - مع ما يترتب علي ذلك من آثار فضلا عن الزام الجهة الادارية المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة

احتياطيا بطلب جازم يعتمد به الدفاع :

ندب خبير من وزارة العدل ليتولى:

فحص كافة المستندات ومعاينة العقار محل قيد اتحاد الشاغلين لبيان عدد وحداته والشاغلين لكل وحدة وعددهم وسنده في شغل الوحدة والانتقال الى مجلس مدينة مركز وبندر الزقازيق قسم قيد اتحاد الشاغلين.

للاطلاع علي ما بهم من مستندات من حيث محاضر اجتماع الجمعية للاتحاد وتواريخها والقرارات المعتمدة منه والموقعين عليه وسبب اتخاذ تلك القرارات.

والاطلاع علي سند كل شاغل للعين وبحث التظلمات والردود عليها وكافة الأوراق الخاصة بالاتحاد لديهم

وكذلك قسم التراخيص للاطلاع علي رخصة بناء العقار رقم ... لسنة 1977 وبيان مخالفة مالك العقار لعدد الطوابق المقرر تشييدها بالترخيص والأدوار والوحدات المخالفة لمشيدة بدون ترخيص.

وكذلك المخالفة رقم ... لسنة 1980 بصب سقف للمنور وجعله غرفة مخالفا شروط الترخيص

وكذلك المخالفة بتحويل المسجد بالدور الأرضي الى مخزن بلا ترخيص وبيان عما اذا كان علي العقار مستحقات متأخرة لم تسدد ومخالفات

ادارية لم تقنن قبل قيد الاتحاد.

وبيان عما اذا كان هناك بالعقار ما يستدعي تكوين اتحاد شاغلين
مرسوم صيانة من عدمه وان وجد تقدير قيمتها الشهرية والزم بها

وكيل المدعي

عبدالعزيز حسين عمار

المحامي بالنقض

اعلان بصحيفة الدعوى

انه فى يوم الموافق / / 2023

انه فى يوم الموافق / / 2023

بناء على طلب السيد / المقيم .. ش ... - النحال - أول
الزقازيق - محافظة الشرقية - رقم قومي - ومحله المختار
مكتب الأستاذ / عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض

انا محضر محكمة مجلس الدولة بالشرقية قد انتقلت الى
هيئة قضايا الدولة بالشرقية واعلنت :

أولا : السيد / رئيس مجلس مركز وبندر الزقازيق بصفته

ثانيا : السيد / مدير قسم قيد اتحاد الشاعلين بحي أول الزقازيق
بصفته

ثم انا محضر محكمة بندر أول الزقازيق قد انتقلت وأعلنت
ورثة المرحوم / وهم :

1.
2.
3.
4.

ويعلنوا .. ش - ... - جوار - الزقازيق أول

الموضوع

واعلنت وسلمت كل من المعلن اليهم صورة من صحيفة الدعوى للعلم بما

ورد بباطنها ولنفاذ مفعولها

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر قد انتقلت واعلنت السادة المعلن اليهما بصفتيهما وسلمت صورة من الصحيفة وكلفت بالحضور امام محكمة القضاء الاداري بمجلس الدولة بالشرقية يوم الموافق / / 2023 وذلك من الثامنة صباحا وما بعدها لسماع الحكم للمدعى بالطلبات الواردة بباطن الصحيفة.

□ الأسئلة الشائعة حول دعوي عدم اعتداد بقرارات اتحاد شاغلين والبطالان

1. هل يشترط القانون عدداً معيناً من الوحدات لتأسيس اتحاد شاغلين؟

نعم، يجب ألا يقل عدد الوحدات المشغولة عن خمس.

2. هل يجوز فرض رسم صيانة دون لائحة تنظيمية للاتحاد؟

لا، يجب وجود لائحة معتمدة من جميع الأعضاء وفق المادة 863 مدني.

3. هل يحق للمستأجر الاعتراض على قرارات اتحاد الشاغلين؟

نعم، باعتباره شاغلاً، يحق له الاعتراض إذا كانت القرارات مجحفة.

4. هل تعيين مجلس إدارة من خصوم قضائيين يعد باطلاً؟

نعم، لأن من شروط العضوية حسن السمعة وعدم وجود خصومة.

5. ما هو اختصاص القضاء في هذه الحالات؟

القضاء المدني لقرارات الإدارة الداخلية، والقضاء الإداري للطعن

على قرارات القيد.

6. هل يمكن ندب خبير لتقدير رسم الصيانة؟

نعم، وللمحكمة أن تأمر بندبه لتحديد الخدمات الفعلية بالعقار.



في الختام، أقول أن دعوى عدم الاعتداد بقرارات اتحاد الشاغلين وبطلان قيد الاتحاد تُظهر كيف يُمكن استعمال القانون لحماية حقوق المستأجرين ضد إساءة استخدام اللوائح، وتؤكد أن أي اتحاد شاغلين يجب أن يُبنى على قواعد قانونية واضحة.

إذا كنت مستأجرًا أو مالكًا وتشعر بوجود تعسف من اتحاد الشاغلين، لا تتردد في طلب الاستشارة القانونية.

□ للاستشارة القانونية: عبدالعزيز حسين عمار - محامي بالنقض وخبير [قضايا الملكية والميراث والمدني](#) بالزقازيق.

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 مجانا ، 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 قضائيا

#تحرير عقود القسمة الاتفاقية للأملك 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 فى القاهرة، والزقازيق.