

أهم الإجراءات العملية في صحة العقد نفاذه مذكرات وحماية حقه القانوني

بحث عن دفاع صحة العقد ونفاذه مع مذكرات دعوي صحة التعاقد من المدعي والمدعي عليه و صحة العقد تعني خلوه من أسباب البطلان الموضوعية وكذلك الشكلية ان كانت الشكلية ركن لصحته ومن ثم صحة العقد تفرض التزام المتعاقدين بتنفيذ الشروط والالتزامات بالعقد بشكل صحيح وفقا للقوانين ووفقا لما تم الاتفاق والتعاقد عليه

صحة العقد ونفاذه ماهيته

دعوي صحة ونفاذ العقد ابتدعها القضاء والواقع لسبب وهو امتناع المتعاقد عن نقل الملكية للمشتري فظهرت في الواقع العملي لتمكين المتعاقد وهو المشتري نقل الملكية اليه بموجب حكم صحة ونفاذ العقد دون حضور البائع للتسجيل وهي دعوي يجب ششهر صحتها لأنها تنقل الملكية ان تم تسجيل الحكم الصادر فيها .

وهناك رأى له وجاهته لكن لا يأخذ به القضاء وهو للمستشار محمود الخيزري في مؤلفه دعوي صحة التعاقد ودعوي صحة التوقيع طبعة عام 1988 حيث قال :

أنه لا يري سببا للقضاء بعدم قبول دعوي صحة التعاقد لعدم شهر صحتها ان كان الهدف منها التحصل علي بصحة و نفاذ العقد برمته بين أطرافه فقط دون تسجيله طالما أن الحكم الصادر بنفاذ العقد قانونا ليس له حجة علي الغير غير المختص بالدعوي ولم يصدر الحكم عليه .

صحة العقد ونفاذه سنده من القانون

سند دعوي صحة العقد ونفاذه هو المواد من 418 : 481 من القانون المدني الخاصة بنصوص وأحكام عقد البيع ويضاف اليهم المادة 210 مدني الخاصة بتدخل القاضي

لتنفيذ الالتزام وذلك علي البيان التالي :

شروحات وصيغ القانون المدني



**دفاع صحة العقد ونفاذه
مذكرات دعوي صحة التعاقد**

١٢ نوفمبر
٢٠٢٣

azizavocate.com



**عبدالعزیز حسین عمار
محامي بالنقض
قضايا مدني ملكية عقارية**



المادة 210 :

في الالتزام بعمل يقوم حكم القاضي مقام التنفيذ، إذا سمحت بهذا طبيعة الالتزام.

المادة 418 :

البيع عقد يلزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي.

المادة 419 :

1. يجب أن يكون المشتري عالماً بالمبيع عالماً كافياً، ويعتبر العلم كافياً إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بياناً يمكن من تعرّفه.
2. وإذا ذكر في عقد البيع أن المشتري عالماً بالمبيع سقط حقه في طلب إبطال البيع بدعوى عدم علمه به إلا إذا أثبت تدليس البائع.

المادة 420 :

1. إذا كان البيع "بالعيّنة" وجب أن يكون المبيع مطابقاً لها.
2. وإذا تلفت "العيّنة" أو هلكت في يد أحد المتعاقدين ولو دون خطأ، كان على المتعاقد بائعاً أو مشترياً أن يثبت أن الشيء مطابق للعيّنة أو غير مطابق.

المادة 421 :

1. في البيع بشرط التجربة يجوز للمشتري أن يقبل المبيع أو يرفضه، وعلى البائع أن يمكنه من التجربة. فإذا رفض المشتري المبيع وجب أن يعلن الرفض في المدة المتفق عليها، فإن لم يكن هناك اتفاق على المدة ففي مدة معقولة يعيّننها البائع، فإذا انقضت هذه المدة وسكت المشتري مع تمكنه من تجربة المبيع اعتبر سكوته قبولاً.
2. ويعتبر البيع بشرط التجربة معلقاً على شرط واقف هو قبول المبيع إلا إذا تبين من الاتفاق أو الظروف أن البيع معلق على شرط فاسخ.

المادة 422 :

إذا بيع الشيء بشرط المذاق كان للمشتري أن يقبل البيع إن شاء، ولكن عليه أن يعلن هذا القبول في المدة التي يعيّننها الاتفاق أو العرف ولا ينعقد البيع إلا من الوقت الذي يتم فيه هذا الإعلان.

مادة 423 :

- 1- يجوز أن يقتصر تقدير الثمن على بيان الأسس التي يحدد بمقتضاها فيما بعد.
- 2- وإذا اتفق على أن الثمن هو سعر السوق وجب، عند الشك، أن يكون الثمن سعر السوق في المكان والزمان اللذين يجب فيهما تسليم المبيع للمشتري، فإذا لم يكن في مكان التسليم سوق، وجب الرجوع إلى سعر السوق في المكان الذي يقضي العرف أن تكون أسعاره هي السارية.

المادة 424 :

إذا لم يحدد المتعاقدان ثمناً للمبيع، فلا يترتب على ذلك بطلان البيع متى تبين من الظروف أن المتعاقدين قد نوي اعتماد السعر

المتداول في التجارة أو السعر الذي جرى عليه التعامل بينهما .

المادة 425 :

- 1- إذا بيع عقار مملوك لشخص لا تتوافر فيه الأهلية وكان في البيع غبن يزيد على الخمس، فللبائع أن يطلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل.
- 2- ويجب لتقدير ما إذا كان الغبن يزيد على الخمس أن يقوم العقار بحسب قيمته وقت البيع.

المادة 426 :

- 1- تسقط بالتقادم دعوى تكملة الثمن بسبب الغبن إذا انقضت ثلاث سنوات من وقت توافر الأهلية أو من اليوم الذي يموت فيه صاحب العقار المبيع.
- 2- ولا تلحق هذه الدعوى ضرراً بالغير حسن النية إذا كسب حقاً عينياً على العقار المبيع.

المادة 427 :

لا يجوز الطعن بالغبن في بيع تم كنص القانون بطريق المزاد العلني.

مادة 428 :

يلتزم البائع أن يقوم بما هو ضروري لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يكف عن أي عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلاً أو عسيراً .

المادة 429 :

إذا كان البيع جزافاً ، انتقلت الملكية إلى المشتري على النحو الذي تنتقل به في الشيء المعيين بالذات، ويكون البيع جزافاً ولو كان تحديد الثمن موقوفاً على تقدير المبيع.

المادة 430 :

- 1- إذا كان البيع مؤجل الثمن، جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفاً على استيفاء الثمن كله ولو تم تسليم المبيع.
- 2- فإذا كان الثمن يدفع أقساطاً ، جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزءاً منه تعويضاً له عن فسخ البيع إذا لم توفَّ جميع الأقساط، ومع ذلك يجوز للقاضي تبعاً

للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقاً للفقرة الثانية من المادة 224.

- 3- وإذا وفتت الأقساط جميعاً، فإن انتقال الملكية إلى المشتري يعتبر مستنداً إلى وقت البيع.
- 4- وتسري أحكام الفقرات الثلاث السابقة ولو سمى المتعاقدان البيع إيجاراً.

المادة 431 :

يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع.

مادة 432 :

يشمل التسليم ملحقات الشيء المبيع وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشيء وذلك طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين.

المادة 433 :

1- إذا عُيِّن في العقد مقدار المبيع كان البائع مسئولاً عن نقص هذا القدر بحسب ما يقضي به العرف ما لم يتفق على غير ذلك، على أنه لا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص في المبيع إلا إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث لو أنه كان يعلمه لما أتم العقد.

2- أما إذا تبيّن أن القدر الذي يشتمل عليه المبيع يزيد على ما ذكر في العقد وكان الثمن مقدراً بحساب الوحدة، وجب على المشتري، إذا كان المبيع غير قابل للتبعيض، أن يكمل الثمن إلا إذا كانت الزيادة جسيمة، فيجوز له أن يطلب فسخ العقد وكل هذا ما لم يوجد اتفاق يخالفه.

المادة 434 :

إذا وجد في المبيع عجز أو زيادة، فإن حق المشتري في طلب إنقاص الثمن أو في طلب فسخ العقد وحق البائع في طلب تكملة الثمن يسقط كل منهما بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع تسليمياً فعلياً.

المادة 435 :

1- يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من

حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاءً مادياً ما دام البائع قد أعلمه بذلك، ويحصل هذا التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع.

2- ويجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضي المتعاقدين إذا كان المبيع في حيازة المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر غير الملكية.

المادة 436 :

إذا وجب تصدير المبيع للمشتري، فلا يتم التسليم إلا إذا وصل إليه ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

المادة 437 :

إذا هلك المبيع قبل التسليم لسبب لا يدّ للبائع فيه، انفسخ البيع واسترد المشتري الثمن إلا إذا كان الهالك بعد إعدار المشتري لتسلم المبيع.

المادة 438 :

إذا نقصت قيمة المبيع قبل التسليم لتلفٍ أصابه، جاز للمشتري إما أن يطلب فسخ البيع إذا كان النقص جسيماً بحيث لو طرأ قبل العقد لما تم البيع، وإما أن يبقى البيع مع إنقاص الثمن.

المادة 439 :

يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواءً كان التعرض من فعله هو أو من فعل أجنبي يكون له وقت البيع حق على المبيع يحتج به على المشتري. ويكون البائع ملزماً بالضمان ولو كان الأجنبي قد ثبت حقه بعد البيع إذا كان هذا الحق قد آل إليه من البائع نفسه.

المادة 440 :

1- إذا رفعت على المشتري دعوى باستحقاق المبيع وأخطر بها البائع، كان على البائع بحسب الأحوال، وفقاً لقانون المرافعات أن يتدخل في الدعوى إلى جانب المشتري أو أن يحل فيها محله.

2- فإذا تم الإخطار في الوقت الملائم ولم يتدخل البائع في الدعوى، وجب عليه الضمان إلا إذا أثبت أن الحكم الصادر في الدعوى كان نتيجة لتدليس من المشتري أو لخطأ جسيم منه.

3- وإذا لم يخطر المشتري البائع بالدعوى في الوقت الملائم وصدر عليه حكم حاز قوة الأمر المقضي، فقد حقه في الرجوع بالضمان إذا أثبت البائع أن تدخله في الدعوى كان يؤدي إلى رفض دعوى الاستحقاق.

المادة 441 :

يثبت حق المشتري في الضمان ولو اعترف وهو حسن النية للأجنبي بحقه أو تصالح معه على هذا الحق دون أن ينتظر في ذلك صدور حكم قضائي متى كان قد أخطر البائع بالدعوى في الوقت الملائم ودعاه أن يحلّ محلّه فيها فلم يفعل. كل ذلك ما لم يثبت البائع أن الأجنبي لم يكن على حق في دعواه.

المادة 442 :

إذا توفى المشتري استحقاق المبيع كله أو بعضه بدفع مبلغ من النقود أو بأداء شيء آخر، كان للبائع أن يتخلص من نتائج الضمان بأن يردّ للمشتري المبلغ الذي دفعه أو قيمة ما أدّاه مع الفوائد القانونية وجميع المصروفات.

المادة 443 :

إذا استحق كل المبيع كان للمشتري أن يطلب من البائع:

- 1- قيمة المبيع وقت الاستحقاق مع الفوائد القانونية من ذلك الوقت.
- 2- قيمة الثمار الذي ألزم المشتري بردّها لمن استحق المبيع.
- 3- المصروفات النافعة التي لا يستطيع المشتري أن يلزم بها المستحق وكذلك المصروفات الكمالية إذا كان البائع سيء النية.
- 4- جميع مصروفات دعوى الضمان ودعوى الاستحقاق عدا ما كان المشتري يستطيع أن يتّقيه منها لو أخطر البائع بالدعوى طبقاً للمادة 440.
- 5- وبوجه عام، تعويض المشتري عمّا لحقه من خسارة أو فاته من كسب بسبب استحقاق المبيع.

كل هذا ما لم يكن رجوع المشتري مبنياً على المطالبة بفسخ البيع أو إبطاله.

المادة 444 :

1- إذا استحق بعض المبيع أو وجد مثقلاً بتكليف، وكانت خسارة المشتري من ذلك قد بلغت قدراً لو علمه لما أتم العقد، كان له أن يطالب البائع بالمبالغ المبيّنة في المادة السابقة على أن يرد له المبيع وما أفاده منه.

2- فإذا اختار المشتري استبقاء المبيع، أو كانت الخسارة التي لحقته لم تبلغ القدر المبيّن في الفقرة السابقة، لم يكن له إلا أن يطالب بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب الاستحقاق.

المادة 445 :

- يجوز للمتعاقدین باتفاق خاص أن يزيدا **ضمان الاستحقاق** أو أن ينقصا منه أو أن يسقطا هذا الضمان.
- ويفترض في حق الارتفاق أن البائع قد اشترط عدم الضمان إذا كان هذا الحق ظاهراً أو كان البائع قد أبان عنه للمشتري.
- ويقع باطلاً كل شرط يسقط الضمان أو ينقصه إذا كان البائع قد تعمّد إخفاء حق الأجنبي.

المادة 446 :

- 1- إذا اتفق على عدم الضمان بقى البائع مع ذلك مسؤولاً عن أي استحقاق ينشأ من فعله، ويقع باطلاً كل اتفاق يقضي بغير ذلك.
- 2- أما إذا كان استحقاق المبيع قد نشأ من فعل الغير، فإن البائع يكون مسؤولاً عن ردّ قيمة المبيع وقت الاستحقاق، إلا إذا أثبت أن المشتري كان يعلم وقت البيع سبب الاستحقاق، أو أنه اشترى ساقط الخيار.

المادة 447 :

1- يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يتوافر في المبيع وقت التسليم الصفات التي كفل للمشتري وجودها فيه، أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته، أو من نفعه بحسب الغاية المقصودة مستفادة مما هو مبيّن في العقد أو مما هو ظاهر من طبيعة الشيء أو الغرض الذي أعد له، ويضمن البائع هذا العيب ولو لم يكن عالماً بوجوده.

2- ومع ذلك لا يضمن البائع العيوب التي كان المشتري يعرفها وقت البيع، أو كان يستطيع أن يتبيّننها بنفسه لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادي، إلا إذا أثبت المشتري أن البائع قد أكد له

خلو المبيع من هذا العيب, أو أثبت أن البائع قد تعمد إخفاء العيب غشاً منه.

المادة 448 :

لا يضمن البائع عيباً جرى العرف على التسامح فيه.

ماده 449

(1) إذا تسلم المشتري المبيع. وجب عليه التحقق من حالته بمجرد أن يتمكن من ذلك, وفقاً للمألوف في التعامل, فإذا كشف عيباً يضمنه البائع وجب عليه أن يخطره به خلال مدة معقولة, فإن لم يفعل اعتبر قابلاً للمبيع.

(2) أما إذا كان العيب مما لا يمكن الكشف عنه بالفحص المعتاد ثم كشفه المشتري, وجب عليه أن يخطر به البائع بمجرد ظهوره وإلا اعتبر قابلاً للمبيع بما فيه من عيب.

الماده 450

إذا أخطر المشتري البائع بالعيب في الوقت الملائم كان له أن يرجع بالضمان على النحو المبين في المادة 444.

ماده 451

تبقى دعوى الضمان ولو هلك المبيع بأي سبب كان.

الماده 452

- (1) تسقط بالتقادم دعوى الضمان إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع ولو لم يكتشف المشتري العيب إلا بعد ذلك ما لم يقبل البائع أن يلتزم بالضمان لمدة أطول.
- (2) علماً أنه لا يجوز للبائع أن يتمسك بالسنة لتمام التقادم إذا ثبت أنه تعمد إخفاء العيب غشاً منه.

الماده 453

يجوز للمتعاقدین باتفاق خاص أن يزيدا في الضمان أو أن ينقصا منه أو أن يسقطا هذا الضمان, على أن كل شرط يسقماده 454

لا ضمان للعيب في البيوع القضائية, ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد. ط الضمان أو ينقصه يقع باطلا, إذا كان البائع قد تعمد

إخفاء العيب في المبيع غشا منه.

المادة 455

إذا ضمن البائع صلاحية المبيع للعمل لمدة معلومة ثم ظهر خلل في المبيع، فعلى المشتري أن يخطر البائع بهذا الخلل في مدة شهر من ظهوره وأن يرفع الدعوى في مدة ستة شهور من هذا الإخطار، وإلا سقط حقه في الضمان، كل هذا ما لم يتفق على غيره.

ماده 456

- (1) - يكون الثمن مستحق الوفاء في المكان الذي سلم فيه المبيع، ما لم يوجد إتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك.
- (2) - فإذا لم يكن الثمن مستحقا وقت تسليم المبيع وجب الوفاء به في المكان الذي يوجد فيه موطن المشتري وقت إستحقاق الثمن.

المادة 457

- (1) يكون الثمن مستحق الوفاء في الوقت الذي يسلم فيه المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك.
- (2) فإذا تعرض أحد للمشتري مستندا إلى حق سابق على البيع أو آيل من البائع، أو إذا خيف على المبيع أن ينزع من يد المشتري، جاز له ما لم يمنعه شرط في العقد أن يحبس الثمن حتى ينقطع التعرض أو يزول الخطر ومع ذلك يجوز للبائع في هذه الحالة أن يطالب باستيفاء الثمن على أن يقدم كفيلاً.
- (3) ويسرى حكم الفقرة السابقة في حالة ما إذا كشف المشتري عيبا في المبيع.

المادة 458

- (1) - لا حق للبائع في الفوائد القانونية عن الثمن إلا إذا أعذر المشتري أو إذا سلم الشيء المبيع وكان هذا الشيء قابلا أن ينتج ثمرات أو إيرادات أخرى، هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغيره.
- (2) - وللمشتري ثمر المبيع ونماؤه من وقت تمام البيع، وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضا.

هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغيره.

المادة 459

(1) - إذا كان الثمن كله أو بعضه مستحق الدفع في الحال فللبائع أن يحبس المبيع حتى يستوفى ما هو مستحق له ولو قدم المشتري رهنا أو كفالة.

هذا ما لم يمنح البائع المشتري أجلا بعد البيع.

(2) - وكذلك يجوز للبائع أن يحبس المبيع و لو لم يحل الأجل المشتري لدفع الثمن إذا سقط حق المشتري في الأجل طبقا لأحكام المادة 273.

المادة 460

إذا هلك المبيع في يد البائع وهو حابس له كان الهلاك على المشتري ما لم يكن المبيع قد هلك بفعل البائع.

المادة 461

في بيع العروض وغيرها من المنقولات إذا اتفق على ميعاد لدفع الثمن وتسلم المبيع يكون البيع مفسوخا دون حاجة إلى إعدار إن لم يدفع الثمن عند حلول الميعاد إذا أختار البائع ذلك، وهذا ما لم يوجد إتفاق على غيره.

المادة 462

نفقات عقد البيع ورسوم "الدمغة" والتسجيل وغير ذلك من مصروفات تكون على المشتري ما لم يوجد إتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك.

المادة 463

إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكانا أو زمانا لتسلم المبيع وجب على المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع وأن ينقله دون إبطاء إلا ما يقتضيه النقل من زمن.

ماده 464

نفقات تسلم المبيع على المشتري ما لم يوجد عرف أو إتفاق يقضى بغير ذلك.

المادة 465

إذا احتفظ البائع عند البيع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة

وقع البيع باطلاً .

المادة 466

(1) - إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات وهو لا يملكه، جاز للمشتري أن يطلب إبطال البيع.

ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار، سجل العقد أو لم يسجل.

(2) - وفي كل حال لا يسرى هذا البيع في حق المالك للعين المبيعة ولو أجاز المشتري العقد.

المادة 467

(1) - إذا أقر المالك البيع سرى العقد في حقه وأنقلب صحيحاً في حق المشتري.

(2) - وكذلك ينقلب العقد صحيحاً في حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد

المادة 468

إذا حكم للمشتري بإبطال البيع وكان يجهل أن المبيع غير مملوك للبائع، فله أن يطالب بتعويض ولو كان البائع حسن النية.

ماده 469

(1) - إذا كان الحق المتنازع فيه قد نزل عنه صاحبه بمقابل إلى شخص آخر فللمتنازل ضده أن يتخلص من المطالبة إذا هو رد إلى المتنازل له الثمن الحقيقي الذي دفعه مع المصروفات وفوائد الثمن من وقت الدفع.

(2) - ويعتبر الحق متنازعا فيه إذا كان موضوعه قد رفعت به دعوى أو قام في شأنه نزاع جدي.

المادة 470

لا تسرى أحكام المادة السابقة في الأحوال الآتية:

- (أ) إذا كان الحق المتنازع فيه داخلاً ضمن مجموعة أموال بيعت جزافاً بثمن واحد.
- (ب) إذا كان الحق المتنازع فيه شائعاً بين ورثة أو ملاك وباع أحدهم نصيبه للآخر.

- (ج) إذا نزل المدين للدائن عن حق متنازع فيه وفاء للدين المستحق في ذمته .
- (د) إذا كان الحق المتنازع فيه يثقل عقارا وبيع الحق لحائز العقار.

المادة 471

لا يجوز للقضاة ولا لأعضاء النيابة ولا للمحامين ولا لكتبة المحاكم ولا للمحضرين أن يشتروا لا بأسمائهم ولا بأسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضه إذا كان النظر في النزاع يدخل في إختصاص المحكمة التي يباشرون أعمالهم في دائرتها و إلا كان البيع باطلاً .

المادة 472

لا يجوز للمحامين أن يتعاملوا مع موكلهم في الحقوق المتنازع فيها إذا كانوا هم الذين يتولون الدفاع عنها سواء أكان التعامل بأسمائهم أم بإسم مستعار وإلا كان العقد باطلاً.

المادة 473

من باع شركة دون أن يفصل مشتملاتها لا يضمن إلا ثبوت وراثته ما لم يتفق على غير ذلك.

المادة 474

إذا بيعت شركة فلا يسرى البيع في حق الغير إلا إذا أستوفى المشتري الإجراءات الواجبة لنقل كل حق آلت عليه الشركة .

فإذا نص القانون على إجراءات لنقل الحق فيما بين المتعاقدين، وجب أيضا أن تستوفى هذه الإجراءات .

المادة 475

إذا كان البائع قد إستوفى بعض ما للشركة من الديون أو باع شيئا مما إشمكت عليه، وجب أن يرد للمشتري ما أستولى عليه ما لم يكن عند البيع قد إشرط صراحة عدم الرد .

المادة 476

يُرد المشتري للبائع ما وفاه هذا من ديون الشركة ويحسب للبائع كل ما يكون دائنا به للشركة ما لم يوجد إتفاق يقضى بغير ذلك .

المادة 477

(1) - إذا باع المريض مرض الموت لوارث أو لغير وارث بثمن يقل عن قيمة المبيع وقت الموت فإن البيع يسرى في حق الورثة إذا كانت زيادة قيمة المبيع على الثمن لا تجاوز ثلث التركة داخلا فيها المبيع ذاته.

(2) - أما إذا كانت هذه الزيادة تجاوز ثلث التركة فإن البيع فيما يجاوز الثلث لا يسرى في حق الورثة إلا إذا أقروه أو رد المشتري للتركة ما يفي بتكملة الثلثين.

3- ويسرى على بيع المريض **مرض الموت** أحكام المادة 916.

المادة 478

لا تسرى أحكام المادة السابقة إضراراً بالغير حسن النية إذا كان هذا الغير قد كسب بعوض حقا عينيا على العين المبيعة.

ماده 479

لا يجوز لمن ينوب عن غيره بمقتضى اتفاق أو نص أو أمر من السلطة المختصة أن يشتري بنفسه مباشرة أو باسم مستعار ولو بطريق المزاد العلني ما نيط به ببيع بموجب هذه النيابة ما لم يكن ذلك بإذن القضاء ومع عدم الإخلال بما يكون منصوصا عليه في قوانين أخرى.

المادة 480

لا يجوز للسماسة ولا للخبراء أن يشتروا الأموال المعهود إليهم في بيعها أو في تقدير قيمتها سواء أكان الشراء بأسمائهم أم باسم مستعار.

المادة 481

يصح العقد في الأحوال المنصوص عليها في المادتين السابقتين إذا أجازته من تم البيع لحسابه.

مستندات دعوي صحة التعاقد ونفاذ العقد

1. عقد البيع الابتدائي سند الدعوى
2. شهادة ثابت بها الضريبة المرطب عليها العقار وذلك لتحديد المحكمة المختصة بنظر الدعوى .
3. شهر صحيفة الدعوى أو شهادة قيود مطابقة .

مذكرات الدفاع في دعوي صحة التعاقد ونفاذ العقود

نماذج لمذكرات **الدفاع والأسانيد القانونية** مدعمة بأحكام محكمة النقض وما استقر عليه الفقه بشأن دعوي صحة العقد ونفاذه وهذه المذكرات المعروضة تتضمن أوجه دفاع المدعي والمدعي عليه سواء أمام محكمة أول درجة أو أمام محكمة الاستئناف وفي الأخير عرض نموذج حكم قضائي صادر في دعوي صحة ونفاذ

دفاع صحة العقد من المدعي

بدفاع / (المدعي)

ضد

..... (المدعى عليه)

في الدعوى رقم لسنة والمحدد لنظرها جلسة

الطلبات

صحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المؤرخ في / / والمتضمن بيع المدعى عليه ما هو منزل كائن بـ ومساحته ومبنى ثلاث أدوار والموضح الحدود والمعالم بصدر صحيفة الدعوى وكشف التحديد المساحي وذلك نظير ثمن إجمالي مدفوع بالكامل وقدره

الدفاع

**أولاً : صحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المؤرخ في / /
موضوع الدعوى الماثلة**

الثابت من عقد البيع الابتدائي المؤرخ / / بأن المدعى عليه قد باع للمدعى ما هو عبارة عن تحت العجز والزيادة وهى نفس المساحة الواردة بكشف التحديد المساحي وذا المنزل عبارة عن ثلاث أدوار مبنى بالمسح والطوب الأحمر والكائن بـ والمحدد بصحيفة الدعوى وكشف التحديد المساحي .

ولقد تم هذا البيع لقاء ثمن إجمالي مدفوع بالكامل وقدره فى مجلس العقد .

ولما كان المدعى عليه قد رفض تسجيل عقد البيع الابتدائي المؤرخ /
/ موضوع عقد البيع الأمر الذي يحق للمدعى إقامة هذه الدعوى.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

دعوى صحة التعاقد يقصد بها رافها المشتري إجبار البائع على تنفيذ التزامه بنقل ملكية إلى المشتري تنفيذاً عينياً ، و من ثم فالبائع هو الخصم الأصيل فيها حتى ولو كان قد باع ذات البيع إلى مشتر آخر . و من ثم يحق للبائع - المستأنف - الطعن فى الحكم الصادر فيها ضده بكافة طرق الطعن الجائزة قانوناً .

الطعن رقم 1451 - لسنة 48 ق - تاريخ الجلسة 31 / 01 / 1980 -
مكتب فني 31 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 366

بناء عليه

نصم على الطلبات

مذكرة من المدعي في صحة ونفاذ عقد

بدفاع / (المدعى)

ضد

..... (المدعى عليه)

في الدعوى رقم لسنة والمحدد لنظرها جلسة

(الطلبات)

إلحاق محضر الصلح المشهر بياناته والمصدق عليه بصحة البيع ونفاذه من البائع بصفته الأستاذ بجلسة / /

فقد حضر البائع بصفته في / / وأقر بصحة البيع ونفاذه وقبض الثمن وقد سبق أن أقر بتوكيل عنه يبيح الإقرار بجلسة / / وهو الأستاذ المحامي بصحة البيع ونفاذه .

(الدفاع)

حيث أننا تعتبر ما سبق أن ما أوردناه في مذكرات دفاعنا جزءاً مكملًا ومتمماً لدفاعنا المائل ونوجز أن البيع تم بموجب توكيلات المدعى عليهن إلى البائع بصفته بموجبها بحق المدعى عليه بصفته في البيع والإقرار بصحته

وحدد بالخاص منها بيان بالأرض المشتملة على المساحة المباعة من الحوض ورقم القطعة

مقدم صور من التوكيلات .

(حافطة مستندات / /)

وقد تم تقديم أصول التوكيلات ثم إلغاء التوكيلات بعد تمام البيع وقبض الثمن ومرفق بحافطة المستندات المذكورة أرقام التوكيلات وبيان إلغائها وتاريخ إلغائها .

إن التعديل الحاصل بمقتضى القانون رقم 6 لسنة 1991 من مادته الخامسة على كل من المادتين 65 ، 103 من قانون المرافعات بإضافة فقرة جديدة إلى كل منهما تنص في أولهما على أنه

” ولا تقبل دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إلا إذا شُهرت صحيفتها ” وفي ثانيهما على أنه ” ومع فإذا كان طلب الخصوم يتضمن إثبات اتفاقهم على صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية فلا يحكم بإلحاق ما اتفقوا عليه - كتابة أو شفاهه - بمحضر الجلسة إلا إذا تم شهر الاتفاق المكتوب أو صورة رسمية من محضر الجلسة الذي أثبت فيه الاتفاق “

هذا التعديل وقد ورد بقانون واحد وتضمنته مادة واحدة - هي المادة الخامسة - من مواد القانون رقم 6 لسنة 1991 المشار إليه كان رائده غاية واحدة وهي - وعلى ما أصحت عنه مذكرته الإيضاحية - خدمة الغرض الذي تغياه المشرع من حث لأصحاب الشأن على التوجه إلى شهر تصرفاتهم العقارية وعدم التحايل على هذا الطريق الذي قرره القانون برفع دعاوى صحة التعاقد

فلم يعد من الجائز التوجه إلى القضاء بأي طلب يستهدف الحكم بصحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إلا إذا شهر هذا الطلب سواء في ذلك اتخذ شكل دعوى مبتدأه أو قدم كطلب عارض أو طلب أنبني عليه طلب تدخل في دعوى قائمة أو كان طلبا بإثبات اتفاق الخصوم على حق من هذه الحقوق قدم كتابة أو ورد شفاهه في الجلسة .

[الطعن رقم 4685 - لسنة 67 ق - تاريخ الجلسة 18 / 05 / 2000]

عدم لزوم شهر الاتفاق على صحة التعاقد شرطه سبق شهر صحيفة هذا التعاقد وعدم تضمين هذا الاتفاق غير ذات الطلبات الواردة في الصحيفة المشهورة .

(قانون 6 لسنة 1996 على مادة 65 ، 103 مرافعات)

والثابت أن المدعي عليهم مقصدهم إطالة أمد التقاضي لأسباب لا سند لها من القانون أو الواقع فقد سبق إبداء دفوع وطلبات وتم العدول عنها لعدم السير في تنفيذها وذلك على مدار عدة جلسات وتم الرد على كل الدفاع بمذكرات دفاعنا السابقة .

والمستندات المقدمة من المدعى في نفسه وصفته تؤكد أحقيتهم في طلباتهم وأن الأرض موضوع الدعوى اختصاص مورثي المدعي بموجب عقد القسمة والعقد المسجل المنوه عنه .

والمساحة المذكورة تم استلامها وتحت يد المشتريان .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

“إقرار الموكل بالعقد الذي أبرمه وكيله يرتد أثره إلى وقت التعاقد فيعتبر التصرف نافذا في حق الموكل من هذا الوقت”

(نقض مدني في 14/11/1996 مجموعة أحكام النقض السنة 19 رقم 205 س 1362 ، السنهوري في الوسيط في شرح القانون المدني ، نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام المجلد الأول العقد الطبعة الثالثة سنة 1981 ص 249)

واستنادا إلى ذلك فإن الأستاذ تعاقد بصفته وكيلاً ووقع العقد هذه الصفة وبموجب توكيلات تبيح ذلك .

كما أنه تم التصرف بالبيع في مساحات أخرى في ذات القطعة والحوض ساقية قسم وحضر الأستاذ وأقر البيع وصحته في / / وصدر الحكم بجلسة / / بإلحاق محضر الصلح المؤرخ / / بمحضر الجلسة .

(بناء عليه)

نصم على الطلبات .

محام المدعي

مذكرة من المدعي عليهم في دعوي صحة التعاقد

بدفاع / (المدعى عليهما)

ضد

..... (المدعي)

في الدعوى رقم لسنة والمحدد لنظرها جلسة

(الطلبات)

- أولاً : رفض الدعوى الماثلة .
- ثانياً : بطلان عقد البيع الابتدائي المؤرخ / / بطلاناً مطلقاً للصورية واعتباره عديم الأثر قانوناً مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية
- ثالثاً : إلزام المدعي بالمصروفات وأتعاب المحاماة .

(الدفاع)

أولاً : بطلان عقد البيع الابتدائي المؤرخ / /

لما كانت الصورية المطلقة في عقد البيع لا يجعل له وجود في الحقيقة لا باعتباره بيعاً ولا باعتباره يخفي تصرفاً آخر حقيقياً وإذا ما ثبت صورية عقد البيع صورية مطلقة فإنه يكون باطلاً ولا يترتب عليه نقل ملكية القدر المبيع ولو كان مسجلاً إذ ليس من شأن التسجيل أن يصح عقداً باطلاً خلافاً للصورة النسبية التي لا تفيد عقد البيع كظاهر نصوصه وإنما تخفي تصرفاً آخر قد يؤثر على ملكية الشيء المبيع كما لو كانت حقيقة التصرف فيه .

(نقض 28/11/1990 - الطعن رقم 640 لسنة 59ق)

ولما كان الثابت من أوراق الدعوى بأن المدعي قد اشترى مورث المدعى عليهما الثالثة والرابعة العقار بالكامل بموجب عقد البيع الابتدائي المؤرخ / / والمشهر تحت رقم لسنة شهر عقاري

(حافطة مستندات المقدمة بجلسة / /)

كما أن الثابت أيضاً من الدعوى الماثلة بأن المدعي يقيمها غية الحصول على صحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المؤرخ / / والمتضمن بع مورث المدعى عليهما الثالثة والرابعة ما هو عبارة عن شقة سكنية بذات العقار ولذا قد تصرف فيه المورث لهذا المدعى وأخيه .

ولما كان الأمر كذلك فيتضح صورية هذا البيع لأنه يبيع المورث العقار كاملاً فقد خرج هذا العقار من تصرفه فلا يجوز بعد ذلك بيعة شقة بذات العقار لانتفاء صفته .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

إذا كانت الصورة المطلقة فالدعوى غير قابلة للتجزئة فإنه يكون لمحكمة الموضوع أن تعول في قضائها بها على قرائن تتعلق بشخص الطاعنة الثابتة (خصم آخر) ولا عليها إن هي اعتمدت على الأوراق المقدمة منها إلى الشهر العقاري أو على العلاقة بينها وبين البائع للتدليل على هذه الصورة .

ثانياً : التصرف الصادر من مورث المعلن إليهما الثالثة والرابعة قصد منه حرمانهما من الميراث

الثابت من حافظة المستندات المقدمة بجلسة / / بأن هناك عقدين الأول مؤرخ في / / والمشهر تحت رقم لسنة والمتضمن ببيع المورث العقار كله ، والثاني مؤرخ في / / والمتضمن بيع المورث الشقة موضوع الدعوى الماثلة .

وعلى ذلك فإن هناك عقدين متناقضين قصداً منهما حرمان المدعي عليهما الثالثة والرابعة من الميراث .

ثالثاً : ثمن المبيع موضوع الدعوى ثمن بخس .

الثابت أيضاً من الأوراق بأن المدعي قد قام بشراء الشقة موضوع الدعوى الماثلة بمبلغ وقدره أيضاً بشراء العقار كله والمكون من ثلاث أدوار من ضمنها الشقة موضوع الدعوى بثمن وقدره عشرون ألف جنيه أيضاً بثمن بخس وإن دل ذلك يدل على الصورة المطلقة .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

المنازعة في صحة العقد يتسع نطاقها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة لبحث كل ما يتعلق بوجود العقد أو انعدامه وبصحته أو بطلانه أو صوريته صورية مطلقة إذ من شأن هذه الصورة لو صحت أن يعتبر العقد لا وجود له قانوناً فتحول دون الحكم بصحته، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ اعتمد بحجية القرار الصادر من اللجنة الاستئنافية للفصل في المنازعات الزراعية ثبوت العلاقة الايجارية بين المطعون عليه الأول وبين الطاعن بصدده ما أثاره الأخير من صورية عقد الإيجار يكون قد أصاب صحيح القانون.

الطعن رقم 793 - لسنة 44 ق - تاريخ الجلسة 05 / 04 / 1978 -
مكتب فني 29 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 965

(بناء عليه)

نصمم على الطلبات .

محام المدعى عليهما

مذكرة من المدعي عليهما بالدفاع في دعوي الصحة والنفاز

بدفاع / (المدعى عليهما الثالثة والرابعة)

ضد

..... (المدعى عليه)

في الدعوى رقم لسنة والمحدد لنظرها جلسة

(الطلبات)

- أولاً : نصمم على الطلبات الواردة بمذكرة دفاعنا والمقدمة
بجلسة / /
- ثانياً : احتياطياً : إحالة الدعوى للتحقيق لسماع شهود
الواقعة .

(الدفاع)

أولاً : سورية عقد البيع الابتدائي المؤرخ 16/11/1996 موضوع الدعوى الماثلة

الثابت من إقرار الشهادة والذي تم أمام الشهر العقاري بأن شاهدي
الواقعة وهم : و قد شهدا بأن المرحوم / لم يقيم
ببيع العقار موضوع الدعوى الماثلة للمدعي .

(حافطة مستندات المدعى عليهما الثالثة والرابعة رقم والمقدمة
بجلسة / /)

كما شهدا أيضاً بأن إذا كان هناك أي عقد فإن هذا العقد عقداً
سورياً قصد منه حرمان الإناث من الميراث .

(ذات الحافطة مستند رقم والمقدمة بجلسة / /)

ولما كان الأمر كذلك فيتضح لنا سورية عقد البيع الابتدائي المؤرخ /
/ موضوع الدعوى الماثلة من أقوال الشاهدين المذكورين .

ثانياً : إحالة الدعوى للتحقق لإثبات الصورية

وترتيباً على ما سبق فإننا نلتمس من عدالة المحكمة أن تتسع صدرها وتحيل الدعوى للتحقيق لسماع شاهدي الواقعة ليتحقق لعدالتكم فعلاً بأن عقد البيع الابتدائي المؤرخ / / سورياً قصد منه حرمان المدعي عليهما الثالثة والرابعة من الميراث .

(بناء عليه)

نصم على الطلبات .

محام المدعى عليهما

مذكرة من مدعيين بصحة ونفاذ العقد

بدفاع / (المدعيان)

ضد

..... (المدعى عليهن)

في الدعوى رقم لسنة والمحدد لنظرها جلسة

(الطلبات)

رفض الدفع بوقف الدعوى تعليقي لحين الفصل في الدعوى رقم

(الدفاع)

حيث أن البيع تم بموجب توكيلات رسمية سارية وقت البيع ولم تلغى إلى بعد شهر عريضة الدعوى المقدم بها الطلب في / / المشروع في / / والمشهرة برقم في / / وهذا ثابت من عريضة الدعوى المشهرة ولم يعلن البائع بصفته بالإلغاء إلا بتاريخ / /

(حافطة مستندات / /)

وقد أقر البائع بصفته بصحة البيع ونفاذه بجلسة / / ووقع إمضائه وقدم بالجلسة مشهر بياناته تنفيذاً لأحكام القانون 6 لسنة 1991 .

وقد سبق أن سلم بالطلبات بوكيل عنه هو الأستاذ بجلسة / / قدم

البائع بصفته حافظة مستندات بجلسة / / تحوي صورة من التوكيلات
وصورة الإنذار المرسل له من المدعي عليهن جميعاً بإلغاء التوكيلات
.

ثم قدم بجلسة / / مذكرة مرفقاً بها حافظة تحوي أصل التوكيلات
وشهادات رسمية من الشهر العقاري .

وبذلك يستبان أن البائع بصفته كانت له الصفة القانونية التي
أسبغت عليه سلطة التوقيع والمصادقة مستفادة من التوكيلات المقدم
أصولها وصورها بالدعوى .

كما أن البائع بصفته قام بالتصرف بذات الصفة وعن ذات المدعي
عليهن في دعاوى أخرى .

(حافظة مستندات / /)

**رفض الدفع بوقف الدعوى تعليقي لأن المقصد منه إطالة
أمدة التقاضي بلا مبرر ولا سند من القانون استناداً إلى
:**

سبق بجلسة / / أن صرحت المحكمة للمدعي عليهن بإقامة دعوى فرعية
برد وبطلان عقد البيع المؤرخ في / / وتأجلت الدعوى لجلسة / /
لإقامة الدعوى الفرعية وسداد الرسم ولم تتخذ إجراءات الدعوى
الفرعية

وبعد ذلك أقام المدعى عليهم لذات السبب الدعوى رقم لسنة
مدني كلي وأعلنت عريضة الدعوى في / / مازالت متداولة .

وبجلسة / / طلبت المدعى عليهن في الدعوى الماثلة التصريح بإقامة
دعوى فرعية لمحو شهر المشهر .. شهر بيانات محضر صلح وتأجلت
الدعوى لجلسة / / للإعلان بالدعوى الفرعية .. ثم تأجلت إلى جلسة /
/ لإعلان من لم يعلن وبذات الجلسة تقدم المدعي عليهن بطلب جديد وهو
وقف الدعوى تعليقي .

وقد قضي أنه

على المحكمة أن تعرض لتصفية كل نزاع تقوم على أي عنصر من عناصر
الدعوى بتوقف الحكم فيها على الفصل فيه وليس لها أن توقف الدعوى
.. حتى يفصل في ذلك النزاع في دعوى أخرى .

(نقض 6/12/1954 المكتب الفني السنة 6 م 315 التعليق على قانون
المرافعات للدناصري ، وحامد عكاز الطبعة الثانية 1982)

كما أنه لا يجوز للمحكمة أن تأمر **بوقف الدعوى** إذا كان من الممكن
أن يؤخذ الحكم في المسألة من عناصر الدعوى نفسها لأن عليها أن
تعرض لتصفية كل نزاع يقوم على أي عنصر من عناصر الدعوى يتوقف
الحكم فيها على الفصل فيه .

والحكم بإلحاق محضر الصلح المشهر بياناته وفق أحكام القانون 6
لسنة 91 والمقدم بجلسة / /

مع إلزام المدعى عليهن جميعاً المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

(بناء عليه)

نصم على الطلبات .

محام المدعيان

مذكرة المدعين في دعوى صحة عقد ونفاذه

بدفاع / (مدعين)

ضد

..... (مدعى عليهن)

في الدعوى رقم لسنة والمحدد لنظرها جلسة

(الطلبات)

نتمسك بما أوردناه بمذكرة دفاعنا بجلسة / / ونعتبره
جزءاً مكملًا المائل ونتمسك :

▪ أولاً : بإلحاق محضر الصلح الموثق برقم والمقدم بجلسة /

/ بمحضر الجلسة وجعله فى قوة السند التنفيذي .

▪ ثانياً : رفض كافة طلبات ودفع المدعى عليهن لاقتصارها إلى

السند القانوني والموافقة ونؤسس دفاعنا .

أولاً : أن المدعى عليه الأول قد تعاقد بصفته وكيلًا عن
المدعى عليهن بموجب توكيلات رسمية سارية وقت البيع ومحدد

فى التوكيلات الخاصة منها بيانات وافية عن الأرض من حيث
الجهة والموقع والحوض ورقم القطعة وبناء على ذلك تم
التوقيع على عقد البيع المؤرخ / / بصفته وكيلاً عن المدعى
عليهن والمقدم أصله بالدعوى .

وقد قام المدعى عليهن بإنذار المدعى عليه بصفته بإلغاء التوكيلات
وذلك بإنذار مؤرخ / / وذلك بعد تمام البيع موضح بالإنذار أرقام
التوكيلات وتاريخ إلغائها والإنذار وصور التوكيلات مقدم بحافظة
مستندات بجلسة / / من الأستاذ وقد ورد من بين التوكيلات التى
تم إلغاؤها التوكيلات التوكيل رقم والتوكيل رقم

وحيث أن المدعى عليه الأستاذ حضر الجلسة / / وأقر بصحة ونفاذ
البيع وقبض الثمن ووقع على محضر الجلسة وقدم المدعى محضر صلح
موثق لإلحاقه بمحضر الجلسة وجعله فى قوة السند التنفيذي .

واستناداً إلى نص المادة 105 من القانون المدني إذا أبرم النائب
فى حدود نيابته عقداً باسم الأصيل فإن ما ينشأ عن هذا العقد من
حقوق والتزامات يضاف إلى الأصيل (السنهاوري فى الوسيط ص 255
المجلد الأول العقد طبعة 1981) فيكسب الأصيل الحقوق التى تولدت له
من العقد ويطالب الغير بها دون وساطة النائب كذلك يكسب الغير
الحقوق التى تولد له من العقد ويرجع بها مباشرة على الأصيل .

وقد قضت محكمة النقص بأن :

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى المادة 713 من القانون
المدنى وفى المادة 106 من هذا القانون يدل على أنه يجوز للوكيل
أن يبرم العقد الذى تخوله الوكالة إصداره لا بصفته وكيلاً ولكن
بصفته أصيلاً، ذلك أن وكالته فى هذه الحالة تكون مستترة، ويعتبر
وكأنه قد أعار اسمه للأصيل الذى وكله فى إبرام العقد وحكم هذه
الوكالة المستترة أنها ترتب قبل الأصيل جميع الآثار القانونية التى
ترتبها الوكالة السافرة فينصرف أثر العقد المبرم إلى الأصيل وإلى
من يتعاقد مع الوكيل المستتر.

الطعن رقم 2466 - لسنة 55 ق - تاريخ الجلسة 03 / 05 / 1993 -
مكتب فنى 44 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 331

إقرار الموكل عقد البيع الذى أبرمه وكيله - بتوكيل عام - يرتد
أثره إلى وقت التعاقد فيعتبر التصرف نافذاً فى حق الموكل من هذا
الوقت و ما دام الغير الذى تعاقد مع الوكيل كان يعلم بتجاوز
الوكيل حدود وكالته وقت تعاقد معه فإنه يتقيد بإيجابه حتى يعلن

الموكل موقفه من حيث إقرار التصرف أو عدم إقراره فإذا أقره لم يكن لهذا الغير أن يتحلل من تعاقدته مع الوكيل .

الطعن رقم 487 - لسنة 34 ق - تاريخ الجلسة 14 / 11 / 1968 -
مكتب فني 19 - رقم الجزء 3 - رقم الصفحة 1362

(بناء عليه)

نصم على الطلبات .

محام المدعين

مذكرة أخري بصحة التعاقد

بدفاع /..... (مدعيان)

ضد

..... (مدعى عليهن)

في الدعوى رقم لسنة والمحدد لنظرها جلسة

(الطلبات)

أولاً : نتمسك بطلباتنا في عريضة الدعوى وإلحاق محضر الصلح الموثق برقم والمقدم لعدالة المحكمة بجلسة / / بمحضر الجلسة وجعله فى قوة السند التنفيذي ولزام المدعى عليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ثانياً : رفض كافة طلبات ودفع المدعى عليهن لافتقارها إلى السند القانوني والواقعي ونؤسس دفاعنا - أننا نتمسك بما سبق أو أوردناه بالطلبات الشفهية بمحاضر الجلسات ومذكرات دفاعنا بجلسة / / ونعتبره جزء مكملاً لدفاعنا المائل ونؤكد .

أن المدعى عليه الأول بصفته قدم بجلسة / / حافظة مستندات تحوى صورة ضوئية من التوكيلات وصورة ضوئية من الإنذار وأوضح بغلاف الحافظة أن التوكيلات تم إلغاؤها بتاريخ / / وتم إعلانه بهذا الإلغاء بتاريخ / / وموضح أن البيع الصادر عنه بصفته بيع صحيح ويتعين القضاء بصحته ونفاذه .

وبجلسة / / أقر المدعى عليه الأول بصفته عن طريق وكيل بالتوكيل ببيع الإقرار وهو الأستاذ بصحة البيع ونفاذه وأشارت عدالة

المحكمة على العقد الابتدائي (موضوع الدعوى) بما يفيد النظر والإرفاق .

بجلسة / / مثل الأستاذ وأقر بصحة البيع ونفاذه ووقع بمحضر الجلسة وقدم المدعى حافظة مستندات تحوى بيانات محضر صلح موثقة .

وبالنسبة للعقد المؤرخ / / المطلوب ضمه من المدعى عليهم فإنه لا صلة بالعقد موضوع الدعوى لأن البيع صادر من الأستاذ بصفته مالكا بعقد بيع ابتدائي صادر من السيدة مؤرخ فى / / وتم التنازل عن حيازة المساحة المذكورة من الأستاذ واستناداً إلى نص المادة 20 ، 21 ، 22 من القانون 25 لسنة 1968

فإن العقد المطلوب ضمه لا صلة بالموضوع من قريب أو من بعيد وأن المطلوب الحكم بصحة ونفاذه هو العقد المؤرخ فى / / الصادر من الأستاذ بصفته وكيلًا عن المدعى عليهن بتوكيلات تبيح له البيع والتصرف

كما أقر وأكد المدعى عليه الأول بصفته وقد حكم أنه وإن كانت المادة 253 (م20 من القانون الجديد) تجيز للخصم أن يطلب إلزام خمسة بتقديم أية ورقة منتجة فى الدعوى تكون تحت يده إذا توافرت إحدى الحالات الثلاثة الواردة فيها أن الفصل من هذا الطلب باعتباره متعلقاً بأوجه الإثبات متروك لتقدير قاضى الموضوع فله أن يرفضه إذا تبين له عدم جديته .

(نقض 11/12/1952 المحاماة ، ونقض 10/2/1955 الطعن رقم 124 لسنة 22 فى المعنى نقض 9/3/1961 لسنة 12 ص 212 المرافعات المدنية والتجارية د/ أحمد أبو الوفا الطبعة الثالثة عشر ص 642) .

أما بالنسبة لاختصاص الإصلاح الزراعي فقد تم اختصاص الممثل القانوني للإصلاح الزراعي ليصدر الحكم فى مواجهته وتم إعلانه بأصل عريضة الدعوى ومثل من أول جلسة .

والمساحة المذكورة غير خاضعة للإصلاح **الزراعي** وضمن المساحة المختصة للبائعين وتحت يدهم وصادر عنها حيازة زراعة بالجمعية التعاونية الزراعية بناحية ولدى الإصلاح الزراعي إدارة خاصة بالملكية محصورة بسجلاتها الأرضي الخاضعة للإصلاح الزراعي

كما أنه قد تم بيع مساحات أخرى فى ذات الحوض والقطعة ولم يعترض الإصلاح الزراعي على ذلك وقامت اللجنة العليا للإصلاح الزراعي بإصدار إقرارات من الملاك تفيد احتفاظ مورثي المدعى عليهم فى جميع أملاك

مورثيهم وأدرج ضمن هذه الإقرارات ناحية، وهي تشمل المساحة موضوع الدعوى - وبذلك فإن المساحة موضوع التعاقد ضمن المساحات التي اختص البائعين عن مورثهم بها .

(بناء عليه)

نصم على الطلبات .

محام المدعين

مذكرة دفاع الصحة والنفاز

بدفاع /..... (مدعى عليهن)

ضد

..... (مدعين)

في الدعوى رقم لسنة والمحدد لنظرها جلسة

(الموضوع)

حيث إن واقعات الدعوى تتحصل في ان المدعين قد أقامها بموجب صحيفة مشهرة برقم لسنة مكتب شهر عقاري أودعت قلم كتاب المحكمة - طلبا في ختامها الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المؤرخ / / المحرر بينهما وبين وكيل المدعى عليهن كائنة وذلك مقابل مبلغ وبتاريخ / / قام المدعى بإشهار محضر صلح في الدعوى رقم لسنة وذلك لتقديمه بجلسة / / وإلحاقه بمحضر الجلسة وجعله في قوة السند التنفيذي .

و لما كان عقد البيع سند الدعوى قد جاء باطلا للأسباب الواردة بصحيفة الدعوى رقم لسنة والتي تتخلص في :

-تواطؤ وكيل المدعى عليهن مع المدعين إضرار بحقوق موكلية واثـر ذلك في عدم انصراف أثر التصرف الذي أبرمه إلى المدعى عليهن في الدعوى الماثلة .

- بطلان العقد المؤرخ في / / لصدوره عن وكيل تجاوز حدود الوكالة المرسوم له على نحو ألحق أضرارا جسيمة بالمدعى عليهن .

-خلو العقد سند الصلح المشهر برقم لسنة السابق تقديمه فى الدعوى قد اتسم بالبطلان المطلق على النحو الوارد بصحيفة الدعوى الفرعية المقامة من المدعى عليهن ضد المدعين فى الدعوى الماثلة .

(الدفاع)

لما كان ما تقدم وكان الحاضر عن المدعى عليهن قد طلب بجلسة / / وقف الدعوى تعليقا لحين الفصل فى الدعوى رقم لسنة والمنظورة أمام الدائرة الرابعة مدنى كلى وموضوعها بطلان العقد سند الدعوى الماثلة والمؤجلة للمذكرات الختامية لجلسة / / .

وحيث أنه عن طلب المدعى عليهم بوقف الدعوى الماثلة تعليقا لحين الفصل فى الدعوى رقم لسنة وطبقا لنص المادة 129 من قانون المرافعات أنه " فى غير الأحوال التي ينص فيها القانون على وقف الدعوى وجوبا أو جوازاً يكون للمحكمة أن تأمر بوقف الحكم عليها وبمجرد زوال الوقف يكون للخصم تعجيل الدعوى .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

" وقف دعاوى جوازي لمحكمة الموضوع حسبما تستبين من جديّة المنازعة فى المسألة الأولية أو عدم جديتها والتي يكون الفصل فيها لازما للحكم فى الدعوى " .

وبإنزال ما سبق على موضوع الدعوى الماثلة نجد أن الدعوى رقم لسنة وموضوعها بطلان عقد البيع الابتدائى المؤرخ فى / / سند الدعوى الماثلة والمطلوب القضاء بصحته ونفاذه .

وبمراجعة صحيفة الدعوى المذكورة التى أقامتها المدعى عليهن طالبات القضاء بطلان عقد البيع الابتدائى المذكور وعدم نفاذه فى مواجهة الطلبات والحكم بإلزام وزير العدل بصفته ورئيس مصلحة [الشهر العقاري](#) بصفته ورئيس مأمورية للشهر العقاري بمحو قيد صحيفة الدعوى المشهورة برقم لسنة موضوع الدعوى الماثلة لبطلانها للأسباب الواردة بصحيفة الدعوى وإلزام مدير الجمعية الزراعية بصفته بإلغاء قيد نقل حيازة المساحة محل العقد الطعين وإعادتها إلى حيازة الطالبات لبطلان العقد الذى تم بموجبه نقل الحيازة وهو ذات العقد سند الدعوى الماثلة والمطلوب القضاء بصحته ونفاذه فى مواجهتهم .

(بناء عليه)

يلتمس المدعى عليهن من عدالة المحكمة :

الحكم بوقف الدعوى تعليقاَ لحين الفصل فى الدعوى رقم لسنة
المنظورة أمام بحكم نهائي .

محامى المدعى عليهن

مذكرة مدعي عليه في صحة ونفاذ عقار سجل عينى

بدفاع /..... (المدعى عليه)

ضد

(المدعي)

في الدعوى رقم لسنة والمحدد لنظرها جلسة

(الطلبات)

أقامت المدعية الدعوى الماثلة بموجب صحيفة أودعت قلم كتاب المحكمة طلبت فى ختامها الحكم لها بصحة ونفاذ العقد البيع الابتدائى المؤرخ / / والمتضمن بيع المدعى عليها الأولى للمدعية ما هو عبارة عن بناحية مع إلزامهما بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وذلك فى مواجهة المدعى عليه الثانى المالك الأصلى لقطعة الأرض الموضحة الحدود والمعالم وأيضاَ ليقوم السيد المدعى عليه الأخير بإجراء التغييرات اللازمة فى سجلات مكتب السجل العينى .

وقد ذكرت المدعية من صحيفة دعواها الأسباب التى حدث بها لإقامة مثل هذه الدعوى بطلباتها سالفه البيان .

(الدفاع)

نطلب : عدم إلزام مدير مكتب السجل العينى بصفته بأية مصروفات فى الدعوى الثابت من صحيفة افتتاح الدعوى أن النزاع فى الدعوى الماثلة قاصرا على أطرافه الأصليين أما المدعى عليه الثالث بصفته فلا شأن له بالنزاع حيث لم توجه إليه طلبات جدية وموضوعية فى

الدعوى فهو خصم فى المواجهة وفى هذا الشأن .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

" أن الخصم الحقيقي فى الدعوى هو من وجهت إليه طلبات من خصمه أود به طلبات إليه وأن يكون له مصلحة من الخصومة تبرر اختصاصه " .

(الطعن رقم 1108 لسنة 53 ق جلسة 19/3/1989 مجلة هيئة قضايا الدولة العدد الثانى س 127 س 9)

وقضت محكمة النقض أيضاً بأن :

" العبرة فى تحديد صفة الخصم فى الدعوى بتوجيه طلبات حقيقية إليه ولا يكفى مجرد المثل أمام المحكمة للحكم فى مواجهته كما لا يقضى بالمصاريف فى الدعوى إلا على خاسرها وخاسر الدعوى هو رافعها أو من دفعها بغير حق .

(الطعن رقم 352 لسنة 47 ق جلسة 4/2/1981 مجلة هيئة قضايا الدولة العدد الثالث س 25 ص 128)

كما قضت أيضاً بأن :

" خاسر الدعوى هو من رفعها أو دفعها بغير حق وأن إلزام الخصم بالمصاريف آثر من آثار الحكم ضده فى المنازعة " .

(الطعن رقم 1747 ، 1758 لسنة 51 ق جلسة 20/11/1983 التعليق على قانون المرافعات للدناصوري وعكاز الطبعة الثامنة 1996 الجزء الأول ص 953)

وبإنزال كل ما تقدم على وقائع النزاع الماثل نجد أن السيد أمين عام السجل العيني بـ بصفته لا شأن له بالنزاع حيث لم توجه إليه أية طلبات جدية وموضوعية فى الدعوى .

لذا كان الطلب بعدم إلزامه بأية مصروفات فى الدعوى جديراً بالقبول .

(بناء عليه)

نصمم على الطلبات .

محام المدعى عليه

نموذج لمذكرة دفاع في دعوي صحة ونفاذ عقد

بدفاع / (المدعى عليه)

ضد

..... (المدعيات)

في الدعوى رقم لسنة والمحدد لنظرها جلسة

(الطلبات)

- يتمسك المدعى عليه الأول بكل ما قدم من مذكرات سابقة فى الدعوى الأصلية ويعتبرها أساسا لدفاعه ومكملة له ونصم على الحكم :

- أولاً : بصحة ونفاذه عقد البيع المؤرخ / / .
- ثانياً : رفض الدعوى الفرعية ببطلان عقد البيع سالف الذكر .

(الموضوع)

نوضح للهيئة الموقرة الحقائق جلية وما كنت أبيع بها لولا أنى رأيت فى المدعى عليهن جنوحا عن الحق وتركوا ضمائرهم لأحدهم يحركها تبعاً لأهوائه الشخصية دون وازع من ضمير . فالمدعى عليهم تربطني بهم علاقة نسب ومصاهرة وهم جميعاً أولاد خالة زوجتي وعلاقتي بهم ممتازة .

وفى غضون عام 1998 طلبت منى أن أبحث لهن عن ملكية والدتهم المرحومة بناحية التى لا يعلمن عنها شيئاً منذ ولادتهم ووفاة والدتهم عام حيث أن إقامتهم بـ فقمنا باستخراج صورة رسمية من مستندات ملكيتهم وبالاستقصاء بمدينة حتى توصلت إلى موقع تلك الأرض .

وتبين أنهم يمتلكون قطعة أرض زراعية بناحية وتبين أن هناك من وضع يده عليها وزراعتها منذ أكثر من أربعين عاماً .

فالتمست منى المدعى عليهن من الثانية إلى الخامسة مساعدتهم فى إحضار من يشتري الأرض بحالتها (أى أن المشتري وشأنه من واضع اليد) .

وبالفعل تمكنت من إحضار شخصاً وافق على شراء كامل الأرض المملوكة لهن ومساحتها بحالتها على أن يقوم هو بالتفاهم مع واضع اليد الذي يقوم بزراعتها ، وهو صديق لي ولما عرضت عليه الوضع وافق

وفوضني في ذلك واتفقت المدعى عليهم الثانية عن نفسها وبالنيابة عن شقيقاتها الثلاثة الأخريات مع المشتري وبحضوري على بيعها له نظير ثمن إجمالي قدره جنيهاً فقط لا غير وذلك لكامل ملكيتهم ومساحتها

واشترطت أن تتسلم الثمن كاملاً ودفعة واحدة على أن تقوم هي وشقيقتها الملاك بتسليمه توكيلات رسمية باسمه أو باسم من تجيز له نقل ملكية الأرض ونقل الحيازة بالجمعية الزراعية والتوقيع على عقد بيع الأرض نهائياً بالشهر العقاري واستلام الثمن

وأنها تقوم بتسليمه تلك التوكيلات الصادرة بالشهر العقاري عنها وشقيقاتها الثلاث الملاك فوراً إسلامها كامل الثمن المتفق عليه ، ويقوم المشتري كذلك باستلام الأرض فوراً سداد كامل ثمنها لكي يقوم بموجب تلك التوكيلات بنقل الملكية إلى تمام تسجيلها باسمه أو بأسماء من يحددهم من المشتري .

(أصل التوكيلات المحررة من المدعي عليهن بالحافطة بجلسة / /)

ونظراً للعلاقة الممتازة التي تربطني بهم بالمشتري تم ذلك فعلاً بتاريخ / / وقامت السيدة عن نفسها وبصفتها عن شقيقاتها الثلاثة باستلام كامل ثمن الأرض ومساحتها واستلمت أنا منهم كربة المشتري توكيلات رسمية خاصة صادرة منهم جميعاً بإسمي تجيز لي التوقيع على عقد بيع الأرض ابتدائياً وكذا التوقيع على العقد النهائي نيابة عنهم وانتفت علاقتهم تماماً بالأرض منذ / / تاريخ استلامهم كامل ثمن الأرض .

(المستند رقم ... المقدم بجلسة / / وهو إيصال استلام كامل ثمن الأرض)

مما سبق يتبين أن

علاقة المدعى عليهم من الثانية للخامسة انتهت تماماً المملوكة لهن بطريق الميراث من والدتهم وجدتهم ووالدهم بناحية تماماً اعتباراً من / / وانتقلت ملكيتها منذ هذا التاريخ للمشتري الذي قام بتسليم المدعى عليها الثانية كامل ثمن الأرض المتفق عليها واستلامه التوكيلات الرسمية الخاصة الصادرة من الملاك الأربعة باسم المدعي عله الأول

الذي إخطاره المشتري أن تصدر التوكيلات باسمه نظراً للصدقة التي تربطهما ببعض حيث أنه يرغب في بيع الأرض بعد قيامه بالاتفاق مع

واضع اليد عليها ومراضاته وبتحويل الحيازة لأسماء الملك الجدد الذي سيحدد المشتري وبعد أن قام المشتري ببيع هذا المسطح بالكامل ومنهم مسطح موضوع الدعوى باسم المدعي وآخرين وتم **نقل الحيازة** بأسماء المشتريين كل حسب المسطح مشتراه والحضور في بعض البيوع الأخرى وأقر فيها بصحة ونفاذ عقودهم لكل من السيد في الدعوى أرقام

(المستند رقم بالحافطة المقدمة بجلسة / /)

وإذ يفاجئ بأحد أزواج المدعى عليهن يطلب مني أن أفتعل حيلة لإلغاء تلك البيوع لأن هناك مشتري آخر ظهر وسوف يدفع ثمناً لمسطح وأن أعدل عن تلك البيوع فغضبت وقلت له كيف تجرأ وتقول لي مثل ذلك الكلام وطردته من منزلي .

فقام هو وزوجته وأشقائها بعمل وشاية بأن تلك الأرض تساوي ضعف ما قمت ببيعه لهن وتناسوا أن تلك الأرض كان يشع يده عليها أحد المزارعين وأنهم لا يعرفون عنها أي شيء منذ أربعين عاماً وأنها مازالت أرض زراعية وقتنا هذا وأن الأرض - وفقاً للقانون - أصبحت ملكاً لحائزها وزراعتها بوضع اليد المدة الطويلة ، وأنه لولا الإجراءات التي تمت مع واضع اليد وتعويضه بمبلغ مالي كبير لما كان لهم سنتيمتر احد من الأرض .

وقاموا بالإلغاء كافة التوكيلات المحررة منهن لي بتاريخ / / وقاموا باستئناف الدعوى التي صدر فيها حكم بصحة ونفاذ عقودها بالطعن بالتزوير في تلك التوكيلات وأنهن لم يحررن لي أي توكيلات رغم قيامهن بإلغاء تلك التوكيلات لي بموجب إنذار على يد محضر ، إلا أنه الحق الأعمى الذي أغشى أبصارهم وحضروا في تلك الدعوى وقرروا بتزوير التوكيلات والطعن في العقد وبطلانه .

فقدمنا لعدالة المحكمة الموقرة التوكيلات الأصلية الصادرة منهم واتي لم تلغي حتى قيامهن بإرسال إنذار على يد محضر بتاريخ / / .

(المستندات أرقام والمقدمة بجلسة / /)

وقمت بإرسال إنذار على يد محضر كل منهم نذكرهم فيها بما قام به المدعي عليه من قيامه بإحضار مشتري بناء على طلبهم وأنهم قاموا باستلام المبلغ الذي اتفقوا عليه من المشتري بإيصال على شقيقتهم الكبرى المدعى عليها الثانية والتي قامت باستلام الثمن كاملاً ، وحررت بخط يدها الرقم القومي لخاص بها بجوار توقيعها بما يفيد

استلام كامل ثمن الأرض المشتري عن طريق المدعى عليه الأول الذي أصبحت ذمته خالصة تماماً .

(المستند رقم المقدمة بجلسة / /)

ولم يرد أحد منهم على ما يخالف ما ورد بالإنذارات المرسله لهن من استلام كامل ثمن الأرض في / / لمدة جاوزت الست سنوات حتى اليوم .

(المستندات أرقام والمقدمة بجلسة / /)

وهذا قاطع وحاسم باستلامهم كامل ثمن الأرض المملوكة لهم وبأن التوكيلات الرسمية التي حررها باسم المدعى عليه الأول بناء على طلب المشتري بغير تمكين المشتري من التصرف في الأرض لمصلحته لأي شخص يراه بعد قيامه بسداد كامل الثمن الذي اتفقوا عليه لهم وأن علاقتهم انقطعت تماماً وبين الأرض التي كانت مملوكة لهم حتى تاريخ / / وبعد استلامهم كامل الثمن

بل الأمر الأدهى من ذلك طعنوا في عقود البيع التي تم إبرامها بمعرفة المشتري الجديد والذي أنوب عنه بموجب التوكيلات التي تم تحررها بمعرفة المدعى عليهم لي كرغبة المشتري أن تحرر التوكيلات باسمي في أنني قمت بالبيع لزوجتي وآخرين .

وتناسوا لا أقوم بالبيع لحسابهم ولكن بصفتي أنفذ رغبة المشتري الجديد المالك الحقيقي للأرض ، لأن صفتهم كملاك للأرض انتهت من / / حين وقعوا ببيعها واستلام كامل ثمنها وقاموا بتسليمها للمشتري الذي سدد لهم كامل الثمن والذي قام بنقل حيازتها بالجمعية الزراعية للملاك الجدد كل بقدر المسطح مشتراه .

الأمر الذي دفعني بأن أقدم دعوى عما أصابني من ضرر وتشهير بي من أن تلك التوكيلات مزورة ومطعون عليها بالتزوير وقيدت هذه الدعوى برقم لسنة والمقامة ضد المدعى عليهم من الثانية للخامسة والت أقر فيها وكيلهم بصحة الإيصال المقدم منا ، وذلك بعد عرض المحكمة أصل الإيصال عليه ولم يبدي أي دفع عليه .

(المستندات أرقام والمقدمة بجلسة / /)

من كل ما تقدم يتضح وبجلاء ما قام به المدعي عليهم بالكيدية رغم أن عقد البيع الذي تم بين المدعيات الأربع المالكات المدعى عليهم من الثانية للخامسة العقد رضائياً بينهم وبين المشتري بتاريخ / / وأوفى المشتري بالتزامه بسداد كامل الثمن وأوفت البائعات

بالتزامهن بتسليم الأرض المبيعة والتي تم نقل حيازتها للمشتري وأصدرت البائعات توكيلات رسمية خاصة لمن حدده المشتري لنقل ملكية الأرض بعقود ابتدائية وعقود نهائية إلى من يحددهم المشتري .

(حافطة مستندات والمقدمة بجلسة / /)

الأمر الذي يتضح معه أن التوكيلات الرسمية الخاصة لنقل الملكية أنما صدرت من المدعى عليهم لمصلحة المشتري ، الأمر الذي لا يمكن معه للموكلات إلغاء هذه التوكيلات دون موافقة المشتري التي صدرت لصالحه بنسبة 100% وتظل التوكيلات سارية رقم قيامهن بإلغائها بعد البيوع . (م715/2 من القانون المدني) .

رغم أن المدعى عليه قام بالتوقيع للمدعين على عقد البيع بتاريخ / / أي حتى قبل إلغائهم الباطل للتوكيلات بأكثر من سنة .

ولما كان هذا الإلغاء إنما يقع باطلاً لعدم مشاركة المشتري الصادر لصالحه تلك التوكيلات للمدعي عليهم الأربعة في هذا الإلغاء وتظل التوكيلات سارية لأن التوكيلات محررة لمصلحة المشتري الذي سدد لهم كامل الثمن وأصبح هو صاحب المصلحة الوحيدة في استمرار سريان التوكيلات

ولا يمكن إلغاء التوكيلات دون رغبته وموافقته إعمالاً لنص المادة 715/2 من القانون المدني والتي تنص على أنه "إذا كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل أو لصالح أجنبي ،

فلا يجوز للموكل أن ينهى الوكالة أو يقيدتها دون رضا من صدرت الوكالة لصالحه" يدل على إنهاء الوكالة في حالة ما إذا كانت صادرة لصالح الوكيل أو أجنبي لا تتم بالإرادة المنفردة للموكل

بل لا بد أن يشاركه ف ذلك من صدرت لصالحه الوكالة وهو الوكيل في الحالة الأولى أو الأجنبي الذي صدرت الوكالة لصالحه في الحالة الثانية فإذا استقل الموكل بعزل الوكيل دون رضا من صدرت لصالحه الوكالة ، فإن تصرفه لا يكون صحيحاً ولا يتم العزل وتبقى الوكالة سارية رغم العزل ، وينصرف أثر تصرف الوكيل إلى الموكل .

[الطعن رقم 2218 - لسنة 70 ق - تاريخ الجلسة 03 / 05 / 2001 -
مكتب فني 52 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 628]

مشاراً إليه في المستحدث في قضاء النقص في المواد المدنية

(المستشار / عبد المنعم دسوقي بند 1043 ص 805)

ويعتبر الإلغاء كأن لم يكن حيث نص في إقرار الإلغاء الذي يوقعه من يريد التوكيل على ذلك صراحة .

وحيث أنه قد استقر الفقد وقضاء النقض على أنه

في مثل ذلك الحالة لا إلغاء التوكيلات إلا بموافقة الشخص الأجنبي (المشتري) الذي له مصلحة في إصدار تلك التوكيلات باسمه لإتمام كافة الإجراءات نقل ملكية الأرض المشتراة من ملكية المدعي عليهن الأربعة إلى من قام بشراء تلك الملكية من المشتري الأصلي الذي سدد المدعي عليهن كامل قيمتها واستلمها على الطبيعة فور سداد كامل ثمنها في / / على النحو الثابت بالمستند رقم

ثم نقل حيازتها إلى من قام بالبيع له كل بقدر المسطح الذي اشتراه .

(المستند رقم بجلسة / /)

ورغم أن التوكيلات بحكم القانون ظل سارية رغم قيام المدعي عليهم بإلغائها إلا أننا نقرر أن قيام المدعي الأول ببيع الأرض للمدعي بموجب التوكيلات وإن كان حدث بتاريخ / / أي قبل إلغاء التوكيلات بأكثر من سنة

إلا أن القانون نص صراحة على عدم الاعتداد بإلغاء المدعي عليهم للتوكيلات التي تمكن الوكيل من نقل الملكية للمشتري أو من يحدده لأن التوكيلات التي صدرت من المدعي عليهن إنما صدرت لتنفيذ إجراءات نقل الملكية من المدعي عليهن اللاتي استلمن كامل ثمن الأرض اعتباراً من / / وانقطعت صلتهم تماماً بالأرض التي كانت مملوكة لهم .

(بناء عليه)

نلمس الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ / / .

ورفض الدعوى الفرعية ودعوى البطلان المنضمة .

محام المدعى عليه

مذكرة بالدفع في الصحة والنفاذ

بدفاع / (المدعى عليه)

ضد

(المدعي)

في الدعوى رقم لسنة والمحدد لنظرها جلسة

(الوقائع)

أقام المدعي الدعوى الماثلة بموجب صحيفة أودعت قلم كتاب المحكمة طلب في ختام تلك الصحيفة الحكم له :

- أولاً : بصحة ونفاذ العقد البيع الابتدائي المؤرخ / / المتضمن بيع المدعى عليه الأول للمدعية بصفته للمدعي
- مناصفة بينهما المبينة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة لقاء ثمن وقدره
- مع نفاذ البيان وصحته .
- ثانياً : إلزام المدعى عليه الأول بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وبلا كفالة ، وذلك سند على القول حاصله أن :

بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ / / باع المدعى عليه الأول باع المدعى عليه بصفته وكيلاً عن السيدة وآخرين إلى المدعى ما هو عبارة عن الكائنة ب نظير ثمن وقدره دفع بالكامل عدا ونقدا وقت تحرير العقد الابتدائي

وقد التزم المدعى عليه الأول (البائع) بصفته باستحضار المستندات الدالة على الملكية إلا أنه لم يقم بتنفيذ التزامه وقد طالبه المدعى مرارا وتكراراً دون جدوى الأمر الذي حدا بالمدعي لإقامة دعواه الماثلة بطلباته سالفه البيان وقد تم اختصام المدعى عليهما الثاني والثالث بصفتهما ليصدر الحكم في مواجهتهما .

(الدفاع)

عدم إلزام المدعي عليه الثالث بصفته بأية مصروفات في الدعوى :

الثبت من صحيفة افتتاح الدعوى أن المدعي عليه الثالث بصفته لا شأن له بالنزاع ، حيث لم توجه إليه أية طلبات جدية وموضوعية في الدعوى فهو خصم في المواجهة كما أنه لم يدفع الدعوى بأي دفع أو دفاع فهو خصم شكلي ومن ثم لا يجوز إلزامه بالمصروفات .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن خاسر الدعوى هو من رفعها أو دفعها بغير حق وأن إلزام الخصم بالمصاريف من آثار الحكم ضده في المنازعة .

الطعن رقم 1747 - لسنة 51 ق - تاريخ الجلسة 20 / 11 / 1983 -
مكتب فني 34 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1637

(التعليق على قانون المرافعات للدناصوري وعكاز الطبعة الثامنة
1996 الجزء الأول ص 953)

وقد قضت محكمة النقض بأن :

الحكم على الخصم بالمصروفات وشرطه أن يكون ذا مصلحة شخصية بالإضافة إلى خسارته الدعوى

(الطعن رقم 412 لسنة 54 ق - جلسة 1/2/1988 ، نقض 23/2/1975 س8 ص
24 ، المرجع السابق)

ولما تقدم ، وكان المدعى عليه الثالث بصفته لا شأن له بالنزاع إذ لم توجه إليه أية طلبات جدية وموضوعية في الدعوى فهو خصم في المواجهة ولم يدفع الدعوى بأي دفع أو دفاع وليس له مصلحة شخصية مباشرة في الدعوى فهو خصم شكلي .

(بناء عليه)

نطلب عدم إلزام المدعى عليه الثالث بصفته بأية مصروفات في الدعوى .

نصمم على الطلبات .

محام المدعى عليه

**نموذج حكم قضائي استئنائي في دعوي صحة
ونفاذ**

باسم الشعب

محكمة استئناف

مأمورية

الدائرة (.....)

▪ بالجلسة المنعقدة علناً بسراي المحكمة في يوم الموافق / /

▪ برئاسة السيد الأستاذ/..... (رئيس المحكمة)

▪ وعضوية السيدين الأستاذين / ، (المستشارين)

▪ وحضور السيد/..... (أمين السر)

(صدر الحكم الآتي)

في الاستئناف المقيد بالجدول العمومي تحت رقم لسنة ق

المرفوع من / المقيم وموطنه المختار مكتب الأستاذ
/..... المحامي ب

ضد

السيد/..... المقيم

المحكمة

بعد سماع المرافعة والاطلاع على الأوراق والمداولة قانوناً :

وحيث أن وقائع الدعوى ومستندات الخصوم وأوجه دفاعهم سبق أن أحاط به الحكم المستأنف إليه تحيل المحكمة منعاً للتكرار بإيراد القدر اللازم لربط أوصال النزاع ويخلص في أن المدعي كان قد أقام دعواه رقم لسنة م ك بصحيفة أودعت قلم الكتاب وأعانت قانوناً ابتغاء الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المؤرخ / /

على سند من القول

أن المدعي عليه باعه العقار موضوع هذا العقد لقاء ثمن وقدره وامتنع عن القيام بالإجراءات اللازمة للتسجيل مما حدا بالمدعي إلى إقامة دعواه سالفة البيان وتداولت أمام محكمة أول درجة

وقضت بجلسة / / بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المؤرخ / / والمتضمن بيع المدعي عليه للمدعي في القضاء المبين بصحيفة الدعوى والعقد لقاء ثمن وقدره مع التسليم ألزمت المدعي عليه بالمصاريف وعشرة جنيهاً مقابل أتعاب المحاماة

وأست قضاءها على أن **عقد البيع** استوفى أركانها وشرائط صحته وحيث أن هذا القضاء لم يلق قبولا لدى المدعى عليه فأقام عنه الاستئناف المائل بصحيفة أودعت قلم الكتاب بتاريخ / / وأعلنت قانوناً ابتغاء الحكم بقبوله شكلاً .

وفي الموضوع بتعديل الحكم المستأنف باستبعاد عبارة مع التسليم وتضمنه إلزام المدعي (المستأنف ضده) بالمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة مع إلزام الأخير بالمصارف والأتعاب عن درجتي التقاضي لأسباب حاصلها مخالفة القانون .

وأن المستأنف قد سلم المستأنف ضده كافة المستندات الخاصة بالعقار محل بيع وأن الحكم المستأنف خالف الواقع وخالف العقد موضوع الدعوى .

وحيث تداول الاستئناف في جلسة / / قررت المحكمة إصدار الحكم فيه بجلسته اليوم .

وحيث أن الاستئناف استوفى شرائطه الشكلية ومن ثم فهو مقبول شكلاً .

وحيث أنه عن أسباب الاستئناف الأول والثاني والثالث والمتعلقة بالالتزام بمصاريف الدعوى المستأنفة

فإنه لما كان المقرر أن شرط الحكم بإلزام الخصم الذي كسب الدعوى بالمصروفات عملاً بالمادة 185 مرافعات - أن يكون تسليم المدعي عليه بالحق المدعي به سابقاً على رفع الدعوى وليس وليد رفع دعوى به وكان الثابت أن المستأنف قد سلم المستأنف ضده عقار النزاع حسب الوارد في عقد البيع الابتدائي المؤرخ / /

كما سلمه الحكم رقم ... لسنة م . ك القاضي بصحة ونفاذ عقد شرائه الأرض المقام عليها العقار والمؤرخ / / ولم تكشف الأوراق عن وجود أي منازعة من جانب المستأنف بشأن عقار النزاع ومن ثم فإن تسليمه بالحق المدعي به يكون قد جاء سابقاً على رفع الدعوى المستأنف وتقضي المحكمة لذلك بإلزام المستأنف ضده بمصاريفها .

وحيث أنه عن النعي الوارد بالسبب الرابع من أسباب الاستئناف

وحاصله أن المستأنف قد أر في عقد البيع بوضع يده على المبيع فإنه في غير محله وترفضه المحكمة ذلك أن المقرر قانوناً أن من حق المشتري أن يحصل على حكم بتسليمه الشيء المبيع حتى وإن كان

واضعاً يده عليه .

وحيث أنه عن المصارف الاستئناف فالمحكمة تلزم المستأنف ضده بالمناسب فيها إذا أحق المستأنف في بعض طلباته عملاً بالمادتين 176 ، 240 مرافعات .

فلهذه الأسباب

شروحات وصيغ القانون المدني



دفاع صحة العقد ونفاذه
مذكرات دعوي صحة التعاقد

١٢ نوفمبر
٢٠٢٣

azizavocate.com



عبدالعزیز حسین عمار
محامي بالنقض
قضايا مدني ملكية عقارية



حكمت المحكمة :

- أولاً : بقبول الاستئناف شكلاً .
- ثانياً : وفي الموضوع بتعديل الحكم المستأنف إلى إلزام المستأنف ضده بمصاريف الدعوى المستأنفة وبتأييده فيما عدا ذلك وألزمت المستأنف ضده بالمناسب من المصارف وأتعاب المحاماة .