

الأسباب والإجراءات القانونية في عدم قبول الدعوى لعدم قبل فوات الميعاد

مذكرة قانونية بطلب عدم قبول الدعوى لعدم شهر الصحيفة وذلك في دعوى صحة ونفاذ عقد قسمة عرفي وتتضمن المذكرة كذلك طلب رفض الدعوى لعدم امكانية تنفيذ العقد لأنه قسمة مهاياة مكانية و رفض الدعوى لمخالفة الطريق الذي رسمه القانون في القسمة وقواعد الوقف التعليقي.

عدم قبول الدعوى للشكل



عدم قبول الدعوى لعدم شهر الصحيفة



مكتب المحامي عبدالعزيز عمار

محامي بالنقض والإدارية العليا، عضو حزب الوفد

Egypt, Sharqia, Zagazig

الرفايق - 29 شارع الفراشي - برج المنار

+201228890370

+201285743047

azizavocate.com

info@azizavocate.co



نص المشرع علي وجوب شهر صحيفة دعوى الصحة والنفاذ أيا كان سبب الدعوى عقد بيع أو عقد قسمة أو أي عقد آخر طالما أن الطلب انصب

علي صحة ونفاذ ذلك العقد وسواء كان العقار محل الدعوي بالصحة والنفاذ خاضع لنظام الشهر الشخصي أو نظام القيد في السجل العيني فكليهما يشهر ويقيد والا كانت الدعوي غير مقبول نظرهما للشكل

عدم قبول الدعوي في مذكرة قانونية

مذكرة قضائية مقدمة من أحد المدعي عليهم في دعوي صحة ونفاذ عقد قسمة احدي قضايا مكتب عبدالعزیز عمار المحامي بالنقض وهذا الدفع بعدم القبول متعلق بالشكل الذي أوجبه المشرع في دعوي الصحة والنفاذ ومتعلق بالنظام العام فتقضي به المحكمة من تلقاء نفسها ويسري علي جميع أطراف الخصومة ان تعددوا وهو دفع شكلي غير فاصل في موضوع الدعوي ويحق رفعها من جديد او استئناف الحكم بعدم القبول وطلب اعادتها لمحكمة أول درجة ان تم اتخاذ الشكل المقرر بعد صدور الحكم الابتدائي

مذكرة بعدم قبول الدعوي

محكمة القاهرة الجديدة الابتدائية

الدائرة / مدنى كلى

مذكرة

فى الدعوى رقم لسنة

جلسة

مقدمة من السيد /

المدعى عليه الأول

ضد السيدة / عن نفسها وبصفتها
مدعية

الواقعات

اقامت المدعية دعوها ابتداء بطلب فرز وتجنيب ثم عدلت الطلب الى طلب اختصاصها بالشقة المبينة بعقد القسمة العرفى

وقد كيفت المحكمة الجزئية هذا الطلب الى أنه طلب بصحة ونفاذ عقد القسمة وأحالت الدعوى الى المحكمة المختصة والمنظورة امام عدالتكم

الدفاع بعدم قبول الدعوى لعدم شهر الصحيفة

يدفع المدعى عليه الأول دعوى المدعية بالدفاع الأتى

- **اولا :** عدم قبول الدعوى لعدم شهر الصحيفة
- **ثانيا :** رفض الدعوى لعدم امكانية تنفيذ العقد ونقل الملكية لأنه قسمة مهاياة مكانية بحق الانتفاع دون الرقبة ، وليس بعقد قسمة نهائية
- **ثالثا :** رفض الدعوى لمخالفة الطريق الذى رسمه القانون فى القسمة وفرز المال المشاع بين الورثة للتركة
- **رابعا :** وقف الدعوى تعليقا لحين الفصل فى دعوى الملكية التى موضوعها عقد القسمة الراهن من حيث صحته وحقيقته وكونه قسمة نهائية أم مهاياة مكانية بحق الانتفاع دون الرقبة والمنظورة أمام محكمة الاستئناف العالى شمال القاهرة برقم (..... 9551/33 ق) وكذلك لحين الفصل فى دعوى الفرز والتجنيد رقم (... لسنة 2014 مدنى مستأنف شمال) الموقوفة لحين الفصل فى النزاع على الملكية وحقيقة وصحة عقد القسمة [نفس اطراف التداعى الراهنين هم ذاتهم الخصوم فى دعوى الملكية ودعوى الفرز والتجنيد]

تفصيل وتأصيل أوجه الدفاع

أولا : ندفع بعدم قبول طلب صحة ونفاذ عقد القسمة موضوع الدعوى لعدم اتخاذ اجراءات شهر الصحيفة (المادة 65/5 من قانون المرافعات) :

تنص المادة 65/5 من قانون المرافعات على

ولا تقبل دعوى صحة التعاقد - على حق من الحقوق العينية العقارية - الا اذا أشهرت صحيفتها

و تنص المادة 934/1 مدني على أنه:

“في المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى سواء أكان ذلك فيما بين المٌتعاقدين أم كان في حق الغير، إلا إذا روعيت الأحكام المٌبينة في قانون تنظيم الشهر العقاري”.

كما تنص المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري على أن:

جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية

العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل في هذه التصرفات ، الوقف والوصية ، ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم .

و المقرر في قضاء محكمة النقض أن:

نص المادتين 15 و 17 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 يدل على أن المشرع استقصى الدعاوى الواجب شهرها وهي جميع الدعاوى التي يكن الغرض منها الطعن فى التصرف القانوني الذي يتضمنه المحرر واجب الشهر وجوداً أو صحة أو نفاذا

و كذلك دعاوى الاستحقاق ودعوى صحة التعاقد وجعل التأشير بهذه الدعاوى أو تسجيلها يكون بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة ورتب على تسجيل الدعاوى المذكورة أو التأشير بها أن حق المدعى إذا تقرر بحكم يؤشر به طبق القانون فيكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها

نقض مدني - الطعن 935 لسنة 44 ق - جلسة 10/6/1980 مج المكتب الفني - س 31 - ص 1707

ومن ثم وهديا بما تقدم

وكان الثابت ان طلبات المدعية في الدعوى الماثلة هو صحة ونفاذ عقد قسمة عقار ، إي إنه انصب على منازعة بشأن حق من الحقوق العينية العقارية - و لم تشهر صحيفة الدعوى الراهنة مما يكون معه دفع المدعى عليه الاول - بعدم قبول الدعوى لعدم شهر صحيفتها ، مصادف لصحيح الواقع والقانون جديراً بالقبول ، لا سيما وأنه دفع متعلق بالنظام العام ، تقضي به محكمة الموضوع من تلقاء نفسها

ثانيا : رفض الدعوى لعدم جواز تنفيذ العقد ونقل الملكية

حيث أن عقد القسمة موضوع التداعى ليس عقد قسمة نهائى أفرز الملكية لكل فرد متعاقد ، وانما تضمن قسمة مهياًة مكانية لم يمر عليها 15 سنة ، فهو عقد قسمة عرفي حرر لا أن يسجل وإنما قصد به قسمة العقار قسمة مهياًة بحق الانتفاع و يمكن الرجوع فيه وانهاء

المهاياة حتى بعد الاعتراف به أمام القضاء لأنها ليست قسمة نهائية
(مقدم ما يفيد وجود تداول دعوى فرز وتجنيد موقوفة وجوبيا لحين
الفصل فى دعوى الملكية على عقد القسمة موضوع الدعوى الراهنة)

كذلك مقدم بالدعوى عدد ثلاث تقارير خبراء ثابت بها أن
عقد القسمة موضوع التداعى ليس قسمة نهائية ونافذة ، وان حالة
الشيوع ما زالت قائمة ، وان القسمة التى تضمنها العقد هى قسمة
مهاياة مكانية لم يمر عليها 15 سنة) وهى - قسمة المهاياة - لا
ينشئ إلا حقوقاً شخصية

ومن ثم يكون طلب المدعية بصحة ونفاذ عقد القسمة غير ممكن تنفيذه
لأن المشرع لم يوجب تسجيل عقد القسمة العرفى بين المتقاسمين وانما
نص على طريق واحد للقسمة النهائية وهى رفع دعوى فرز وتجنيد ولم
ينص على رفع دعوى صحة ونفاذ عقد القسمة بين المتقاسمين للتركة

وقد خالفت المدعية هذا الطريق بطلب اختصاصها بالانتفاع بالشقة
المخصصة بعقد القسمة (انتفاع دون الملكية) لأن العقد قسمة
مهاياة مكانية لا قسمة رقبة ، حيث انه لا أنه لا يجوز الحكم بصحة
عقد القسمة العرفي إلا إذا كان تنفيذه ممكناً .

فالمقرر في قضاء محكمة النقض أن

دعوى **صحة التعاقد** هى دعوى موضوعية تنصب على حقيقة التعاقد
فتتناول محله ومداه ونفاذه والحكم الذى يصدر فيها يكون مقرراً
لكافة ما انعقد عليه الرضاء بين المتعاقدين

الطعن رقم ٢٣٨١ لسنة ٧١ قضائية - الدوائر المدنية - جلسة
12/5/2012

ثالثا : رفض الدعوى لعدم تسجيل عقد المورث للعقار
موضوع عقد القسمة وعدم اشهار حق الارث

من شروط القضاء بصحة ونفاذ العقد أن يكون انتقال الملكية ممكناً ،
وهو لا يكون الا وفق تسلسل ملكية مسجلة صحيح ، وفى حالة عدم تسجيل
العقود السابقة عليه فان التسجيل ونقل الملكية يكون غير ممكن

فقد قضت محكمة النقض

الملكية لا تنتقل الا بالتسجيل وان المشتري لا يجاب الى طلب الحكم
بصحة ونفاذ عقده الا اذا كان انتقال الملكية ممكناً وهو فى حالة

عدم تسجيل العقود الصادرة لمن باع له غير ممكن

نقض مدنى 24/11/1975 مج النقض 26/2/1465/276

رابعاً : وقف الدعوى تعليقياً لحين الفصل فى دعوى الملكية المنصبة على عقد القسمة الراهن موضوع الدعوى ودعوى الفرز والتجنيد الموقوفة وجوبياً لحين الفصل فى دعوى الملكية

حيث أن عقد القسمة موضوع التداعى منظور امام محكمة الاستئناف برقم ... / . . ق استئناف على شمال القاهرة من حيث صحته وحقيقة التعاقد والنية من أنه ليس عقد قسمة نهائى بقسمة أعيان التركة قسمة ملكية مفرزة وانما انصب على قسمة مهاياة مكانية - انتفاع بانتفاع

وهو ما يترتب عليه ان حال القضاء بأن القسمة قسمة مهاياة ونقض التعاقد ان تنظر **دعوى الفرز والتجنيد** الموقوفة لحين الفصل فى حقيقة العقد والملكية وقد يباع العقار حال تعذر القسمة

وهو ما يكون معه طلب وقف الدعوى الراهنة تعليقياً له سند وأساس قانونى ، منعا لتضارب الأحكام فطلب صحة ونفاذ العقد بالدعوى الراهنة يتضارب مع دعوى الملكية من حقيقة التعاقد والنية فى عقد القسمة وانتهائه بانتهاء قسمة المهاياة المكانية

فالمقرر بنص المادة 129 مرافعات

فى غير الأحوال التى نص فيهما القانون على وقف الدعوى وجوباً أو جوازاً يكون للمحكمة أن تأمر بوقفها كلما رأت تعليق حكمها فى موضوعها على الفصل فى مسألة أخرى يتوقف عليها الحكم . وبمجرد زوال سبب الوقف يكون للخصوم تعجيل الدعوى

وقضت محكمة النقض ان

وقف الدعوى وفقاً للمادة ١٢٩ مرافعات . مناطه . أن ترى المحكمة تعليق حكمها فى الموضوع على الفصل فى مسألة أخرى يتوقف الحكم فى الدعوى على الفصل فيها . شرطه . خروج هذه المسألة عن اختصاص المحكمة النوعي أو القيمي . اختصاص المحكمة بالفصل فى تلك المسألة . أثره . امتناع وقف الدعوى تعليقاً . مؤداه . التزامها بالفصل فيها . علة ذلك

بناء عليه

يلتمس المدعى عليه الأول :



عدم قبول الدعوى لعدم شهر الصحيفة



مكتب المحامي عبدالعزيز عمار

محامي بالنقض والإدارية العليا، عضو حزب الوفد

Egypt, Sharqia, Zagazig

الرفايق - 29 شارع الفراشي - برج المنار

+201228890370

+201285743047

azizavocate.com

info@azizavocate.co@



- اولا : عدم قبول الدعوى لعدم شهر الصحيفة
- ثانيا : رفض الدعوى لعدم امكانية تنفيذ العقد ونقل الملكية لأنه قسمة مهاياة مكانية بحق الانتفاع دون الرقبة وليس بعقد قسمة نهائية
- ثالثا : رفض الدعوى لمخالفة الطريق الذي رسمه القانون في القسمة وفرز المال المشاع بين الورثة للتركة
- رابعا : وقف الدعوى تعليقا لحين الفصل في دعوى الملكية التي موضوعها عقد القسمة الراهن من حيث صحته وحقيقته وكونه قسمة نهائية أم مهاياة مكانية بحق الانتفاع دون الرقبة والمنظورة أمام محكمة الاستئناف العالى شمال القاهرة برقم (9551/33 ق) ، والمحالة للخبراء ([لجنة ثلاثية](#)) ، وكذلك لحين الفصل في دعوى الفرز والتجيب رقم ... لسنة ...

مستأنف شمال) الموقوفة لحين الفصل فى النزاع على الملكية
وحقيقة وصحة عقد القسمة [نفس اطراف التداعى الراهنين هم
ذاتهم الخصوم فى دعوى الملكية ودعوى الفرز والتجنيد].