

قسمة المهايأة المكانية: المواد 846 ، 847 ، 848 ، 849 مدني

المهايأة المكانية

تعرف علي أحكام وقواعد قسمة المهايأة المكانية في القانون المدني المواد 846 و 847 و 848 و 849 ومتى تنقلب الي قسمة نهائية لا يجوز الرجوع فيها أو الطعن عليها بالغبن ووضع الشريك الذي حاز بموجب القسمة المكانية جزء لمدة 15 سنة وماذا قالت محكمة النقض عن القسمة المكانية بين الشركاء علي الشيوع.

النصوص القانونية للمهايأة المكانية

تنص المادة 846 مدني على أنه

في قسمة المهايأة يتفق الشركاء على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يوازي حصته في المال الشائع متنازلاً للشركاء في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء ولا يصح هذا الاتفاق لمدة تزيد على خمس سنين

فإذا لم تشترط لها مدة أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد كانت مدتها سنة واحدة تتجدد إذا لم يعلن الشريك إلى شركائه قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة أشهر أنه لا يرغب في التجديد .

وإذا دامت هذه القسمة خمس عشرة سنة انقلبت قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك. وإذا حاز الشريك على الشيوع جزءاً مفرزاً من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة افترض أن حيازته لهذا الجزء تستند إلى قسمة مهايأة

كما تنص المادة 847 مدني على أنه

تكون قسمة المهايأة أيضاً بأن يتفق الشركاء على أن يتناولون الانتفاع بجميع المال المشترك كل منهم لمدة تناسب مع حصته “

وأيضاً نصت المادة 848 مدنى على أنه

تخضع قسمة المهايأة من حيث جواز الاحتجاج بها على الغير ومن حيث أهلية المتقاسمين وحقوقهم والتزاماتهم وطرق الإثبات لأحكام عقد الإيجار مادامت هذه الأحكام لا تتعارض مع طبيعة هذه القسمة .

ونصت المادة 849 مدنى على أنه

للشركاء أن يتفقوا أثناء إجراءات القسمة النهائية على أن يقسم المال الشائع مهايأة بينهم وتظل هذه القسمة نافذة حتى تتم القسمة النهائية .

فإذا تعذر اتفاق الشركاء على قسمة المهايأة جاز للقاضي الجزئي إذا طلب منه ذلك أحد الشركاء أن يأمر بها بعد الاستعانة بخبير إذا اقتضى الأمر ذلك " .

تعريف قسمة المهايأة

قسمة المهايأة هي قسمة مؤقتة لا تنهى حالة الشيوع وإنما تقتصر على تنظيم الانتفاع بالشيء الشائع بحيث يحصل كل شريك على قدر من منفعه يتناسب مع حصته

بعد هذا التعريف يمكن أن نقول أن قسمة المهايأة نوعان :

- قسمة مكانية
- قسمة زمانية

تعريف قسمة المهايأة المكانية

مكتب عمار للمحاماة

للقايق ٢٩ ش للنقراشى -
شوارب الخشب - برج المنار -

النور الخامس

٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



Since 1997

قسمة المهايأة المكانية

(المواد ٨٤٦ و ٨٤٧ و ٨٤٨ و ٨٤٩)

(مدنى)

يمكن تعريفها بأنها القسمة التى يتفق فيها الشركاء المشاعون على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يوازى حصته فى المال فى مقابل التنازل لشركاته عن الانتفاع بباقي الأجزاء الأخرى (م 846 مدنى) .

تعريف بمعنى آخر فهي من قبيل الإفراز بجمع منفعة كل واحد من الشركاء المشتاعين فى قطعة مفرزة من المال الشائع .

ويترتب على ذلك أنه يكون لكل من الشركاء أن يحوز الجزء المفرز الذى اختص به ويستقل بإدارته واستغلاله والانتفاع به دون أن يتقاضى منه باقى الشركاء شيئاً نظير عدم مطالبة الشركاء بثمة مقابل نظير استقلالهم بالأجزاء التى حازوها .

ومثال لذلك أن يكون المال الشائع قطعة أرض يملكها شريكان فاخص أحدهما بالجزء الغربى والآخر بالجزء الشرقى أو إذا كانت داراً فاخص أحدهما بالطابق الأول واخص الثانى بالطابق الثانى .

وقد قضت محكمة النقض فى هذا الشأن بأن

قسمة المهايأة - قيامها على انفراد الشريك بمنفعة جزء مفرز من المال الشائع مقابل تنازله عن الانتفاع بباقي الأجزاء مدة سريان المهايأة وذلك أن الشريك بمقتضى هذه المهايأة يحصل على نصيب باقى الشركاء فى منفعة الجزء الذى اختص به فى مقابل حصول الشركاء على نصيبه هو فى منفعة الأجزاء المفترزة الأخرى .

(الطعن رقم 1030 لسنة 52 ق - جلسة 6/12/1989)

مدة قسمة المهايأة المكانية

لا يصح أن تزيد مدة قسمة المهايأة المكانية على خمس سنوات (مادة 846/1 مدنى) فإذا اتفق الشركاء على مدة أكثر من خمس سنوات كان الاتفاق فيما يزيد على الخمس سنوات باطلاً - وقد يبطل الاتفاق كله وذلك إذا تبين أنه ما كان ليتم إلا لمدة المتفق عليها عملاً بنص المادة 143 مدنى

أما إذا اتفق الشركاء على مدة فى حدود الخمس سنوات فيجوز بعد انقضاء المدة المتفق عليها أو حتى قبل انقضائها أن يتفق من جديد على القسمة أما على الوضع السابق نفسه أو على وضع وشكل آخر وليس هناك ثمة ما يحول دون تجديد الاتفاق على القسمة مرات متعاقبة وإذا اتفق على القسمة

ولم تشترط لها مدة أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد كانت مدة القسمة سنة واحدة تتجدد إذا لم يعلن الشريك إلى شركائه قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة أشهر أنه لا يرغب فى التجديد (مادة 846/1 مدنى) .

والعلة من توقيت قسمة المهايأة المكانية أنها تبقى الشيوخ قائماً بالنسبة للملكية - وقد رأينا أن الشريك لا يجبر على البقاء فى الشيوخ فى الملكية بموجب الاتفاق لمدة أطول من خمس سنوات .

هل يمكن تحويل قسمة المهايأة المكانية إلى قسمة نهائية ؟

نصت المادة 846 / 2 مدنى أنه :

وإذا دامت هذه القسمة خمس عشرة سنة انقلبت قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك ... إلخ “

وترتيباً على ذلك إذا دامت قسمة المهايأة المكانية مدة خمس عشرة سنة فإنها تتحول بقوة القانون إلى قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء مقدماً على غير ذلك أي إذا لم يتفقوا مدة على أن قسمة المهايأة لا تتحول إلى قسمة نهائية .

ضرورة توافر الأهلية لتحويل القسمة المكانية إلى قسمة نهائية :

يلزم كي تتحول قسمة المهايأة المكانية إلى قسمة نهائية أن يكون الشركاء الذين تم الاتفاق بينهم ابتداء على قسمة المهايأة كاملي الأهلية - فإذا كان بينهم من هو ناقص الأهلية فلا يجوز التمسك في مواجهته لتحويل قسمة المهايأة إلى قسمة نهائية بعد مضي خمس عشرة سنة على الاتفاق المنشئ لها

لأن المشرع قد أوجب مراعاة الإجراءات التي يفرضها القانون لقسمة المال الشائع إن كان بين الشركاء من هو ناقص الأهلية وذلك بموجب نص المادة 835 مدنى - فلا يقبل الاحتجاج في مواجهته بحصول قسمة نهائية لم يتبع في شأنها هذه الإجراءات التي فرضها المشرع صيانة لمصلحة الشريك ناقص الأهلية .

حيازة الشريك على الشيوع جزءاً مفرزاً من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة

تنص المادة 846/2 مدنى على أنه:

” ... وإذا حاز الشريك على الشيوع جزءاً مفرزاً من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة افترض أن حيازته لهذا الجزء تستند إلى قسمة مهايأة ” .

يتبين من نص هذه المادة أن:

المشرع قد وضع في هذا النص قرينة على أن حيازة الشريك لجزء مفرز من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة تستند إلى قسمة مهايأة - وهى قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس - فإذا لم يثبت العكس فإن حيازة الشريك لجزء مفرز مدة خمس عشرة سنة تؤدي إلى خلوص ملكية هذا الجزء ملكية مفرزة للشريك الجائر إعمالاً لهذه القرينة وللحكم الوارد في النص معاً .

ويجوز لباقي الشركاء على الشيوع أن يثبتوا عكس هذه القرينة البسيطة أي يثبتوا أنه رغم استناد هذه الحيازة إلى قسمة مهايأة

إلا أنهم اتفقوا مقدماً على ألا تنقلب قسمة المهايأة المكانية إلى قسمة نهائية والشريك الحائز لا يطالب في هذا الفرض بإثبات أن حيازته كانت مستكملة للشروط القانونية

لأنه لا يستند إلى التقادم ولكنه يستند إلى وقوع القسمة النهائية وفقاً للحكم الخاص الوارد بالمادة 846 مدني فحسبه أن يثبت أن يده استمرت على هذا الجزء المفرز مدة خمس عشرة سنة لكي يعتبر مالكا إياه بأثر كاشف .

هل يجب تسجيل قسمة المهايأة المكانية للاحتجاج بها على الغير :

ذهب بعض الفقهاء إلى أن قسمة المهايأة ليست قسمة اتفافية وإن كانت ترجع في أصلها إلى اتفاق على قسمة مهايأة - ذلك أن تحول قسمة المهايأة إلى قسمة نهائية إنما يتم بقوة القانون ولا يمكن القول أن هذا التحول إنما هو مبنى على اتجاه إرادة وفيه الشركاء إليه - فقد يجهل الشركاء القاعدة المنصوص عليها بالمادة 846/2 وهي مع ذلك واجبة التطبيق فيكون في تأسيس هذه القاعدة على اتجاه الإرادة افتراض مخالف للحقيقة .

وينبني على ذلك أنه لا حاجة إلى تسجيل القسمة إذا كان المال الشائع عقاراً إذ أن الأساس في وجوب التسجيل هو نص المادة 10 من القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بالشهر العقاري وهي تنص على تسجيل التصرفات والأحكام المقررة فيكون عقد القسمة والحكم الصادر في القسمة القضائية واجب التسجيل أما القسمة التي تتم بغير تصرف أو حكم فلا تسجل .

وقد ذهب البعض الآخر من الفقه إلى وجوب تسجيل قسمة المهايأة المكانية حتى يمكن الاحتجاج بها على الغير كما هي القاعدة في القسمة الاتفافية والقضائية - تأسيساً على أنه إذا انقلبت قسمة المهايأة المكانية إلى قسمة نهائية بمضي خمس عشرة سنة فلا بد من كتابة ورقة مثبتة بها - فإن اتفق الشركاء على كتابة هذه الورقة سجلت باعتبارها قسمة نهائية - ويعتبر تاريخ هذه القسمة من وقت انتهاء المدة المذكورة لا من وقت ابتداء قسمة المهايأة المكانية .

وهذا معناه أن قسمة المهايأة المكانية تنقلب إلى قسمة نهائية دون أثر رجعي .

وقد أخذت محكمة النقص بهذا الرأي (الثاني) وقالت في هذا الصدد وقضت بأنه :

إذا كان ما حازه الشريك وآلت إليه ملكية عقاراً فإنه لا يمكن الاحتجاج بهذه الملكية على الغير إلا بتسجيل القسمة النهائية التي تحولت إليها قسمة المهايأة. ولا يقدر في ذلك أن القسمة تحصل في هذه الحالة بحكم القانون إذ أن الفقرة الثانية من المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 توجب تسجيل كل قسمة عقارية حتى تكون حجة على الغير دون أن تفرق في ذلك بين القسمة العقارية التي تتم بالاتفاق أو بحكم القاضي أو بحكم القانون .

هذا إلى أن الأعمال التحضيرية للمادة 846 من القانون المدني صريحة في وجوب اتخاذ إجراءات الشهر العقاري بالنسبة للقسمة التي تتحول إليها قسمة المهايأة حيث ورد في قرار لجنة القانون المدني في محضر الجلسة السابعة والثلاثين أن النتائج العملية لحكم الفقرة الثانية تتحقق بالاتفاق أو عند النزاع بحكم ويتبع في أيهما إجراءات الشهر العقاري .

(الطعن رقم 332 لسنة 35 ق - جلسة 26/6/1969)

عدم جواز نقض قسمة المهايأة التي تتحول إلى قسمة نهائية بسبب الغبن:

نصت المادة 845/1 مدني على أنه

يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه قد لحقه منها غبن يزيد على الخمس على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة ، ويتضح من هذا النص اقتصار نقض القسمة للغبن على القسمة الاتفاقية وحدها أي القسمة الحاصلة بالتراضي بين الشركاء المشتاعين أي بموجب عقد القسمة .

وبتطبيق ذلك على قسمة المهايأة المكانية التي تتحول إلى قسمة نهائية نجد أن هذه القسمة وإن كانت تفترض وجود قسمة مهايأة تتم بالاتفاق إلا أنها في الحقيقة ليست قسمة اتفاقية إذ أنها تتحول إلى قسمة نهائية بقوة القانون .

ويترتب على عدم اعتباره هذه القسمة اتفاقية أنه لا يجوز نقضها للغبن .

قسمة المهايأة باتفاق الشركاء أو بأمر القاضى إلى أن تتم القسمة النهائية :

إن قسمة المهايأة بنوعيها يجب أن تتم باتفاق الشركاء جميعاً فلا يكفى فيها الأغلبية أياً كانت .

وفى حالة خاصة تكون قسمة المهايأة بأمر القاضى إذ تنص المادة 849 مدنى على أنه "للشركاء أن يتفقوا أثناء إجراءات القسمة النهائية على أن يقسم المال الشائع مهايأة بينهم وتظل هذه القسمة نافذة حتى تتم القسمة النهائية - فإذا تعذر اتفاق الشركاء على قسمة المهايأة جاز للقاضي الجزئي إذا طلب منه ذلك أحد الشركاء أن يأمر بها بعد الاستعانة بخبير إذا اقتضى الأمر ذلك .

ويتضح من هذا النص أن المشرع قد أجاز للشركاء أن يتفقوا على قسمة مهايأة مؤقتة - وغالباً ما تكون مكانية - أثناء السير فى إجراءات القسمة النهائية حتى تتم وذلك لكى يضع حداً للمنازعات التى تسبق القسمة النهائية - وتظل هذه القسمة المؤقتة نافذة حتى تتم القسمة النهائية .

ولكن يلاحظ أنه إذا استمرت إجراءات القسمة أكثر من سنة فلا يجوز إنهاء المهايأة المؤقتة بإعلان أحد الشركاء لباقي الشركاء قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة أشهر أنه لا يرغب فى التجديد وفقاً لنص المادة 846 مدنى .

محكمة النقص فى القسمة النهائية

قسمة المهايأة المكانية . تحولها إلى قسمة نهائية . شرطه . استمرار حيازة الشريك للجزء المفرز خمس عشرة سنة وعدم اتفاق الشركاء مقدماً على خلاف ذلك . م ٨٤٦ / ١ مدنى .

المقرر - فى قضاء محكمة النقص - - أنه يشترط وفقاً للمادة ٨٤٦ / ٢ من القانون المدنى حتى تتحول قسمة المهايأة المكانية إلى قسمة نهائية أن تدوم حيازة الشريك للجزء المفرز من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة ، وأن لا يكون الشركاء قد اتفقوا مقدماً على خلاف ذلك

قسمة المهايأة المكانية . تحولها إلى قسمة نهائية . بشرطه . قيام دليل على حيازة الشريك على الشيوع جزءاً معزواً من المال الشائع واستمرار هذه الحيازة مدة خمس عشر سنة ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك . م٨٤٦ مدنى .

إذ نصت المادة ٨٤٦ من القانون المدنى إذ نصت في فقرتها الثانية على أنه

” إذا دامت قسمة المهايأة خمس عشرة سنة انقلبت قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك وأنه إذا حاز الشريك على الشيوع جزءاً مفرزاً من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة افترض أن حيازته لهذا الجزء تستند إلى قسمة مهايأة

مفاده أن المشرع أقام قرينة قانونية مؤداها أن حيازة الشريك المشتاع لجزء مفرز من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة إنما تستند إلى قسمة مهايأة ويكفى في خصوص هذه القرينة أن يقام الدليل على حيازة الجزء المفرز واستمرار هذه الحيازة المدة المذكورة ليفترض أن هناك قسمة مهايأة والتي إذا دامت خمس عشرة سنة انقلبت إلى قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء مقدماً على غير ذلك إعمالاً للشق الأول من النص سالف الذكر .

الطعن رقم ٣٩٠ لسنة ٦٦ قضائية الدوائر المدنية - جلسة ٢٦/٠٤/٢٠٠٨

معني انقلاب المهايأة المكانية الي نهائية

هل تنقلب المهايأة المكانية الى قسمة نهائية بمجرد مرور 15 سنة عليها أم أنه لا تنقلب أبدا ؟ نتعرف علي حكم ذلك في هذا الطعن

النزول الضمني عن الحق في الشفعة . شرطه . صدور تصرف من الشفيع ينطوي علي اعتبارا المشتري مالكا نهائيا للمبيع .

القاعدة

النزول الضمني عن الحق في طلب الأخذ بالشفعة يستلزم صدور

عمل أو تصرف من الشفيع يفيد حتما رغبته عن استعمال هذه الرخص بأن ينطوي على اعتبار المشتري مالكا نهائيا للمبيع .

قسمة منفعة وحدات العقار قسمة مهاياة مكانية مع بقاء الشيوع قائما في ملكية الأرض والأجزاء المشتركة والمستحدثة . لا يترتب عليه تحول القسمة المكانية الى قسمة نهائية او زوال حالة الشيوع . أثره . للشريك طلب الأخذ بالشفعة بوصفه شريكا على الشيوع في هذا العقار ولو استمرت القسمة خمس عشر سنة .

إذ كان البين من عقد قسمة العقار محل التداعي أن تراضيا على أن يختص الطرف الأول بالانتفاع بالدور الأول فوق الأرضي بكافة أوجه الانتفاع بالإضافة إلى الغرفتين الكائنتين أسفل الدور الأرضي وأن يختص الطرف الثاني بالانتفاع بكامل الدور الأرضي والحديقة

وعلى أنه إذا أراد الطرف الأول تكملة الدور الأول فوق الأرض على نفقته، يكون له الانتفاع بهذه التكملة أيضا انتفاعا مستديما مدى حياته وبشرط أن يرجع على الطرف الثاني بشيء من تلك النفقات

ويعتبر الطرف الثاني - في هذه الحالة - ملكا لنصف التكملة دون مقابل باعتباره شريكا بحق النصف في كامل أرض وبناء العقار وكان مؤدى العبارات الصريحة لهذا العقد أن طرفيه قد اتفقا على اقتسام المنفعة بوحدات العقار المذكور فيما بينهما قسمة مهاياة مكانية مع بقاء الشيوع قائما في ملكية الأرض والأجزاء المشتركة

ومن ثم فإن استمرار هذا العقد نافذا لمدة خمسة عشرة سنة لا يترتب عليه تحول القسمة المكانية إلى قسمة نهائية أو إنهاء حالة الشيوع، لما كان ذلك الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بأحقية المطعون ضده الأول في طلبه الأخذ بالشفعة استنادا إلى كونه شريكا على الشيوع في عقار التداعي - متى توافرت له الشرائط الأخرى - فإنه لا يكون قد خالف القانون .

قسمة المهاياة التي تدوم خمس عشرة سنة . صيرورتها نهائية مالم يتفق الشركاء على غير ذلك . المادة ٨٤٦ / ١ مدنى .

يشترط وفقا لنص المادة ٨٤٦ / ١ من القانون المدنى حتى يتحول عقد قسمة نهائية أن يستمر خمس عشرة سنة وأن لا يكون الشركاء قد اتفقوا مقدما على خلاف ذلك .

الحكم - جلسة ١٩ من أكتوبر سنة ١٩٩٤ - الطعن رقم ٥٤٢٤ لسنة ٦٣
القضائية

برئاسة السيد المستشار/ مصطفى حسيب نائب رئيس المحكمة وعضوية
السادة المستشارين/ شكري العميري، عبد الصمد عبد العزيز، عبد
الرحمن فكري نواب رئيس المحكمة ود. سعيد فهميم.

(١، ٢) قسمة "قسمة المهايأة". شيوع. حيازة. ملكية. شفعة.

(١) قسمة المهايأة التي تدوم خمس عشرة سنة. صيرورتها نهائية ما
لم يتفق الشركاء على غير ذلك. م ١/٨٤٦ مدني.

(٢) قسمة منفعة وحدات العقار قسمة مهايأة مكانية مع بقاء الشيوع
قائماً في ملكية الأرض والأجزاء المشتركة والمستحدثة. لا يترتب عليه
تحول القسمة المكانية إلى قسمة نهائية أو زوال حالة الشيوع.
أثره. للشريك طلب الأخذ بالشفعة بوصفه شريكاً على الشيوع في هذا
العقار ولو استمرت القسمة خمس عشرة سنة.

(٣) نقض "السبب غير المنتج". حكم "تسبب الحكم".

إقامة الحكم على دعامين مستقلين. كفاية إحداهما لحمل قضائه
النعي عليه في الأخرى. غير منتج.

(٤) شفعة. "النزول الضمني عن الشفعة". حق.

النزول الضمني عن الحق في الشفعة. شرطه. صدور تصرف من الشفيع
ينطوي على اعتبار المشتري مالكاً نهائياً للمبيع.

(٥) حكم "ما لا يعيب تسبب الحكم". نقض "سلطة محكمة النقض". بطلان.

انتهاء الحكم في قضائه إلى النتيجة الصحيحة. اشتغال أسبابه على
أخطاء قانونية. لا يبطله. لمحكمة النقض تصحيح هذه الأسباب دون أن
تنقضه.

(٦) دعوى. شفعة "الشفعة في حالة توالي البيوع".

التزام الشفيع بطلب الأخذ بالشفعة من المشتري الثاني عند توالي
البيوع. شرطه. أن يكون البيع الأخير قد تم فعلاً قبل تسجيل الرغبة
في الشفعة. لا يلزم أن يكون هذا البيع ثابت التاريخ أو أنذر به
الشفيع رسمياً أو علم به علماً واقعياً. المادتان ٩٣٨، ٩٤٧ مدني.

١ - يشترط وفقاً لنص المادة ٨٤٦ / ١ من القانون المدني حتى يتحول عقد قسمة المهايأة المكانية إلى قسمة نهائية أن يستمر خمسة عشر سنة وأن لا يكون الشركاء قد اتفقوا مقدماً على خلاف ذلك.

٢ - إذ كان البين من عقد قسمة العقار محل التداعي أن طرفيه تراضيا على أن يختص الطرف الأول بالانتفاع بالدور الأول فوق الأراضي بكافة أوجه الانتفاع بالإضافة إلى الغرفتين الكائنتين أسفل الدور الأرضي وأن يختص الطرف الثاني والانتفاع بكامل الدور الأرضي والحديقة وعلى أنه أراد الطرف الأول تكملة الدور الأول فوق الأراضي على نفقته، يكون له الانتفاع بهذه التكملة أيضاً انتفاعاً مستديماً مدى حياته

وبشرط أن لا يرجع على الطرف الثاني بشيء من تلك النفقات، ويعتبر الطرف الثاني - في هذه الحالة - مالكاً لنصف التكملة دون مقابل باعتباره شريكاً بحق النصف في كامل أرض وبناء العقار وكان مؤدى العبارات الصريحة لهذا العقد أن طرفيه قد اتفقا على اقتسام المنفعة بوحدات العقار المذكور فيما بينهما قسمة مهايأة مكانية مع بقاء الشيوع قائماً في ملكية الأرض والأجزاء المشتركة

ومن ثم فإن استمرار هذا العقد نافذاً لمدة خمسة عشرة سنة لا يترتب عليه تحول القسمة المكانية إلى قسمة نهائية أو إنهاء حالة الشيوع، لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بأحقية المطعون ضده الأول في طلبه الأخذ بالشفعة استناداً إلى كونه شريكاً على الشيوع في عقار التداعي - متى توافرت له الشرائط الأخرى - فإنه لا يكون قد خالف القانون.

٣ - المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا بني الحكم على دعامين كل منهما مستقلة عن الأخرى، وكانت إحداهما كافية لحمل قضاؤه، فإن النعي عليه في الدعامة الأخرى أياً كان وجه الرأي فيها يكون غير منتج.

٤ - النزول الضمني عن الحق في طلب الأخذ بالشفعة يستلزم صدور عمل أو تصرف من الشفيع يفيد حتماً رغبته عن استعمال هذه الرخص بأن ينطوي على اعتبار المشتري مالكاً نهائياً للمبيع.

٥ - متى انتهى الحكم صحيحاً في قضاؤه فإنه لا يبطله ما يكون قد اشتملت عليه أسبابه من أخطاء قانونية إذ لمحكمة النقص أن تصح هذه الأسباب دون أن تنقضه.

٦ - المادتان ٩٣٨ ، ٩٤٧ من القانون المدني تنصان على أنه " إذا أشتري شخص عيناً تجوز الشفعة فيها ثم باعها قبل أن تعلن أي رغبة في الأخذ بالشفعة أو قبل تسجيل هذه الرغبة طبقاً للمادة ٩٤٢ فلا يجوز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثاني وبالشروط التي اشترى بها"

وأنه " لا يسري في حق الشفيع أي بيع صدر من المشتري... إذا كان قد تم بعد التاريخ الذي سجل فيه إعلان الرغبة في الشفعة" فإن مؤدى ذلك أن بيع العين التي تجوز الشفعة فيها بيعاً ثانياً سارياً في حق الشفيع يوجب عليه أن لا يطلب أخذها بالشفعة إلا من المشتري الثاني

وبالشروط التي اشترى بها وأن البيع الثاني لا يسري في حق الشفيع إذا كان قد تم فعلاً قبل تسجيل رغبته في الأخذ بالشفعة فلا يشترط أن يكون ثابت التاريخ وأن يكون قد أنذر به رسمياً أو علم به علماً واقعياً .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة ووحيت إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن

المطعون ضده الأول أقام الدعوى رقم ١٢٠٢٩ لسنة ١٩٨٤ مدني كلي شمال القاهرة على الطاعنين ومورثتهم المرحومة / وباقي المطعون ضدهم طلباً للحكم

- أولاً - بأحقية في أن يأخذ بالشفعة الحصة المباعة من المطعون ضدهن من الثانية وحتى الخامسة إلى مورثة الطاعنين بالعقد المؤرخ ٧ / ٣ / ١٩٧٥ وقدرها ثمانية قراريط شائعة في العقار الموضح بالصحيفة لقاء الثمن المودع وقدره ٦٠٠٠ جنيه .
- ثانياً - بأحقية في أن يأخذ بالشفعة الحصة المباعة من مورثي باقي المطعون ضدهم إلى الطاعنتين الأولى والثانية بالعقد المؤرخ ١٧ / ١٠ / ١٩٧٥ وقدرها أربعة قراريط شائعة في العقار ذاته لقاء الثمن المودع وقدرها ٣٠٠٠ جنيه

وقال شرحاً لدعواه أن

العقار المذكور كان مملوكاً للسيدتين...، ... مناصفة بينهما، وقد اقتسمته قسمه مهاياً، فاختمت الأولى بالدور الأول والحديقة - وهذا النصيب اشتراه منها بعقد مسجل - فاختمت الثانية بالدور العلوي الذي آل بوفااتها إلى ورثتها، وإذ علم ببيعهم لهذا النصيب بموجب عقدي البيع المشار إليهما

فقد أعلنهم برغبته في الأخذ بالشفعة بوصفه شريكاً، ثم أودع الثمن وأقام الدعوى. ندبت المحكمة خبيراً. وبعد أن قدم تقريره، حكمت للمطعون ضده الأول بطلباته

استأنف الطاعنون هذا الحكم بالاستئناف رقم ٦٤٨٠ سنة ١٠٩ ق القاهرة، وبتاريخ ١٧ / ٥ / ١٩٩٣ حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض

وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب، ينعى الطاعنون بالسبب الثالث منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والإخلال بحق الدفاع والقصور في التسبيب، وفي بيان ذلك يقولون

إنهم تمسكوا أمام محكمة ثان درجة بأن عقار النزاع تمت قسمته بين مالكيه قسمه مهاياً مكانية منذ ٢٤ / ١ / ٦٥ وبأن هذه القسمة قبلها المطعون ضده الأول واستمرت خمسة عشرة سنة فانقلبت نهائية عملاً بنص المادة ٨٤٦ من القانون المدني وزالت حالة الشيوخ التي يستند إليها قبل طلبه الأخذ بالشفعة

ورتبوا على ذلك بطلان إعلان الرغبة، كما تمسكوا بعدم جواز تغيير سبب الشفعة بعد رفع الدعوى بإضافة سبب جديد لم يرد ذكره في إعلان الرغبة، بيد أن الحكم أقام قضاءه بالشفعة على أحكام الجوار إلى جانب الشيوخ دون أن يعني ببحث هذا الدفاع مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود

ذلك أنه لما كانت المادة ٨٤٦ / ١ من القانون المدني تشترط حتى يتحول عقد قسمه المهاياً المكانية إلى قسمة نهائية أن يستمر خمسة

عشر سنة، وأن لا يكون الشركاء قد اتفقوا مقدماً على خلاف ذلك

وكان البين من عقد قسمة العقار محل التداعي أن طرفيه تراضيا على أن يختص الطرف الأول بالانتفاع بالدور الأول فوق الأراضي بكافة أوجه الانتفاع بالإضافة إلى الغرفتين الكائنتين أسفل الدور الأرضي

وأن يختص الطرف الثاني بالانتفاع بكامل الدور الأرضي والحديقة، وعلى أنه إذ أراد الطرف الأول تكملة الدور الأول فوق الأرضي على نفقته، يكون له الانتفاع بهذه التكملة أيضا انتفاعا مستديما مدى حياته وبشرط أن لا يرجع على الطرف الثاني بشيء من تلك النفقات

ويعتبر الطرف الثاني - في هذه الحالة - مالكا لنصف التكملة دون مقابل باعتباره شريكا بحق النصف في كامل أرض وبناء العقار، وكان مؤدى العبارات الصريحة لهذا العقد أن طرفيه قد اتفقا على اقتسام المنفعة بوحدات العقار المذكور فيما بينهما قسمة مهايأة مكانية مع بقاء الشيوخ قائما في ملكية الأرض والأجزاء المشتركة

ومن ثم فإن استمرار هذا العقد نافذاً لمدة خمسة عشرة سنة لا يترتب عليه تحول القسمة المكانية إلى قسمة نهائية أو إنهاء حالة الشيوخ، لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بأحقية المطعون ضده الأول في طلبه الأخذ بالشفعة

استناداً إلى كونه شريكاً على الشيوخ في عقار التداعي - متى توافرت له الشرائط الأخرى - فإنه لا يكون قد خالف القانون في هذا الصدد، ولا يعيبه ما استطرده إليه من دعامة أخرى لقضائه وهي قيام حالة الجوار

لما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة من أنه إذا بني الحكم على دعامتين كل منهما مستقلة عن الأخرى، وكانت إحداها كافية لحمل قضائه، فإن النعي عليه في الدعامة الأخرى أياً كان وجه الرأي فيها يكون غير منتج، ويضحى النعي عليه بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ في فهم الواقع والقصور في التسبيب، وفي بيان ذلك يقولون

إن الحق في الشفعة يسقط بنزول الشفيع عنه، وهذا النزول كما يكون صريحاً قد يستخلص ضمناً، وإذ كانوا قد تمسكوا في دفاعهم أمام محكمة ثان درجة بدلالة الإنذار الموجه إلى المطعون ضده الأول وإلى مورثهم المرحومة / ... بتاريخ ١٥ / ٥ / ١٩٧٥

“بوصفها شريكة في العقار محل التداعي” كدليل على علمه اليقيني بحصتها وعلى تسليمه بأنها مالكة للحصة المشفوع فيها موضوع العقد المؤرخ ٧ / ٣ / ١٩٧٥

وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه برفض هذا الدفع على سند من أن حق الشفيع في إبداء الرغبة في الأخذ بالشفعة لا يسقط إلا بمضي خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع والمشتري وليس من تاريخ العلم بالبيع، وهو ما لا يواجه ذلك الدفاع ولا يصلح رداً عليه، فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول

ذلك أن النزول الضمني عن الحق في طلب الأخذ بالشفعة يستلزم صدور عمل أو تصرف من الشفيع يفيد حتماً رغبته عن استعمال هذه الرخصة بأن ينطوي على اعتبار المشتري مالكاً نهائياً للمبيع

لما كان ذلك، وكان مجرد استلام المطعون ضده الأول الإنذار المشار إليه بوجه النعي لا يفيد حتماً أنه اعتبر مورثاً الطاعنين مالكة بصفة نهائية للحصة المشفوع فيها في العقار محل التداعي

ونزل بذلك عن حقه في طلب الشفعة فإن الحكم المطعون فيه يكون صحيحاً فيما انتهى إليه من رفض هذا الدفع، ويكون تعييبه فيما أقام عليه قضاء غير منتج لأنه متى انتهى الحكم صحيحاً في قضاؤه فإنه لا يبطله ما يكون قد اشتملت عليه أسبابه من أخطاء قانونية إذ لمحكمة النقض أن تصح هذه الأسباب دون أن تنقضه.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب الأول على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب والإخلال بحق الدفاع، وفي بيان ذلك يقولون

إنهم تمسكوا في دفاعهم بحصول بيع ثان صادر للطاعنتين الأولى والثانية بتاريخ ١ / ١ / ١٩٧٨ من مورثهما المرحومة / قبل اتخاذ إجراءات الشفعة وقدموا أمام محكمة ثان درجة إثباتاً لهذا البيع صورة رسمية من صحيفة الدعوى رقم ١٢٣٥٥ لسنة ١٩٨٤ مدني كلي شمال القاهرة المرفوعة بطلب صحة ونفاد ذلك العقد

ومن ثم كان يجب على المحكمة أن تضع هذا البيع موضع الاعتبار وأن تعمل في شأنه حكم المادة ٩٣٨ من القانون المدني خاصة وأن المطعون ضده الأول لم يجحده، إلا أن الحكم المطعون فيه حصل هذا الدفاع ولم يقل كلمته فيه اكتفاء بالإحالة إلى حكم محكمة أول درجة الذي أورد

في مدونات

أن ذلك العقد صنع خصيصاً لخدمة الدعوى. وأنه ليس له تاريخ ثابت على تاريخ تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة وبالتالي فلا يسوغ الاحتجاج به مع أن هذه الإحالة لا تصلح رداً على هذا الدفاع بعد إقامة الدليل عليه، وهو ما يعيب الحكم بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله

ذلك أن المادتين ٩٣٨، ٩٤٧ من القانون المدني إذ تنصان على أنه

“إذ اشترى شخص عيناً تجوز الشفعة فيها ثم باعها قبل أن تعلن أي رغبة في الأخذ بالشفعة أو قبل تسجيل هذه الرغبة طبقاً للمادة ٩٤٢ فلا يجوز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثاني وبالشروط التي اشترى بها” وأنه

“لا يسري في حق الشفيع... أي بيع صدر من المشتري... إذا كان قد تم بعد التاريخ الذي سجل فيه إعلان الرغبة في الشفعة”

فإن مؤدى ذلك أن بيع العين التي تجوز الشفعة فيها بيعاً ثانياً سارياً في حق الشفيع يوجب عليه أن لا يطلب أخذها بالشفعة إلا من المشتري الثاني وبالشروط التي اشترى بها وأن البيع الثاني لا يسري في حق الشفيع إذا كان قد تم فعلاً قبل تسجيل رغبته في الأخذ بالشفعة

فلا يشترط أن يكون ثابت التاريخ وأن يكون قد أنذر به رسمياً أو علم به علماً واقعياً، لما كان ذلك وكان الثابت أن الطاعنتين الأولى والثانية قد تمسكتا أمام محكمتي الموضوع بحصول بيع ثان صادر لهما من مورثتهما المرحومة/... بتاريخ ١ / ١ / ١٩٧٨ قبل تاريخ تسجيل المطعون ضده الأول رغبته في الأخذ بالشفعة

وقدمتا تدليلاً على ذلك أمام محكمة ثان درجة صورية رسمية من صحيفة الدعوى رقم ١٢٣٥٥ لسنة ١٩٨٤ مدني كلي شمال القاهرة المرفوعة منهما بطلب صحة و نفاذ هذا العقد اشتملت على موضوعه وتاريخه وتأشروا عليها بما يفيد تقديمها لقلم الكتاب بتاريخ ٢٨ / ١٠ / ١٩٨٤

وكان من شأن هذا الدفاع والدليل المقدم عليه - لو صح - التأثير في موضوع الدعوى ومجريات قضائها بما مؤداه عدم جواز الأخذ بالشفعة في البيع الأول المؤرخ ٧ / ٣ / ١٩٧٥

لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه لم يواجه هذا الدفاع، وقضى بتأييد الحكم الابتدائي لأسبابه، فإنه يكون - في هذا الخصوص - معيباً بالقصور المبطل.

ولما تقدم يتعين نقض الحكم المطعون فيه نقضاً جزئياً فيما قضى به من أحقية المطعون ضده الأول في الأخذ بالشفعة في الحصة المبيعة بالعقد المؤرخ ٧ / ٣ / ١٩٧٥ وقدرها ثمانية قراريط شائعة في العقار محل التداعي، على أن يكون مع النقض الإحالة.

خلاصة المهايأة المكانية



- انتهى البحث القانوني ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأي استفسار قانوني
- زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال أجندة المقالات
- كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل
- كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الهاتف (01285743047) وزيارتنا بمكتبنا الكائن

مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شوادر الخشب
- بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة
مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع.

**Copyright © المقالة حصرية ومحمية بحقوق النشر الحقوق
محفوظة لمكتب الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض**