شرح عملي لـ ماهية القسمة النهائية والبيع وأهم الأخطاء التي يجب تجنبها

طعن **نقض** عن **ماهية القسمة النهائية والبيع النهائى** بين **الشركاء** ووجود **عقد قسمة** لا يعنى أنها **قسمة نهائية** حتى ولو استغل أو انتفع أحد **الشركاء** بجزء من **المال المشتاع**

ماهية القسمة النهائيةفي النقض

فإن ما خلصت إليه محكمة الموضوع بدرجتيها من أن حالة **الشيوع** ين الطاعن وشقيقيه المطعون ضدهما الأول والثاني قد انتهت بحدوث قسمة بينهم يكون مخالفاً الثابت في الأوراق, وغير مطابق للحقيقة التي تضمنها عقد البيع المشفوع فيه نفسه فيما اشتمل عليه من إقرار طرفيه – المطعون ضدهم من أن :
البيع ورد على حصة شائعة في مساحة أكبر. وإذ كانت حالة الشيوع بين الشركاء لا تنتهي إلا باتجاه إرادتهم جميعاً إلى قسمة المال الشائع قسمة نهائية, وكان قيام أي منهم بتأجير المال الشائع كله أو بعضه لا يعتبر دليلاً على حصول القسمة. فإن الحكم المطعون فيه – فضلاً عن مخالفته الثابت في الأوراق – يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون

الطعن 5618 لسنة 63 ق جلسة 29 / 5 / 2001 س 52 ج 2 ق 156 ص 776

ماهية القسمة النهائية والبيع

برئاسة السيد المستشار/ محمد وليد الجارحي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ سعيد شعلة، سيد الشيمي، مدحت سعد الدين نواب رئيس المحكمة وعز العرب عبد الصبور.

1 – سلطة قاضي الموضوع في فهم واقع الدعوى ليست سلطة مطلقة، ورأيه في هذا الصدد ليس رأيا قطعيا، وإنما يجد حده في صحة المصدر الذي استقى الدليل على وجود ذلك الواقع – بأن يكون دليلا حقيقيا له أصله الثابت في الأوراق وليس دليلا وهميا لا وجود له إلا في مخيلة القاضي – وفي سلامة استخلاص النتيجة من هذا المصدر – بأن يكون هذا الاستخلاص سائغا غير مناقض لما أثبته

ولما كان البين من الحكم المطعون فيه أنه:

أقام قضاءه بسقوط حق الطاعن في أخذ الأطيان موضوع النزاع بالشفعة على ما أورده في أسبابه من أن (الثابت من تقريري الخبير أمام أول درجة والمنتدب من هذه المحكمة أن هناك قسمة حدثت بين المستأنف وإخوته جميعا بما فيهم المستأنف ضدهما الأول والثاني منذ وفاة والدهم في ....

وأن كلا منهم قام بعد ذلك بتأجير المساحة التي تخصه، كما أن بعضهم تصرف بالبيع في المساحة التي تخصه، وقد تصرف المستأنف ضدهما الأول

والثاني بمقتضى ذلك بالبيع في الأطيان المشفوع فيها وإذ كان ذلك فإن المستأنف لم يعد مالكا وقت طلبه الأخذ بالشفعة وحتى الحكم في الدعوى، ومن ثم يكون الحكم المستأنف في محله للأسباب التي بني عليها)،

وكان الثابت من الحكم الأخير أنه:

أقام قضاءه على أن (المحكمة تقنع بحدوث قسمة أنهت حالة **الشيوع** . وتستمد اقتناعها من أقوال جميع الشهود الذين استمع إليهم الخبير بمحضر أعماله إذ جاءت أقوالهم متفقة قاطعة الدلالة على حدوث القسمة، وتطمئن المحكمة لهذه الأقوال التي لم يطعن عليها بثمة مطعن
كما أن أيا من المدعي أو المدعى عليهما الأول والثاني لم ينف حدوث القسمة التي أجمع الشهود على حدوثها. أو ينفي الأدلة التي ساقها المدعى عليهم الثالث والرابع والخامس تدليلا على حدوث القسمة واختصاص كل شريك بحصته مفرزة)

لما كان ذلك

وكان الثابت في تقرير الخبير المندوب من محكمة أول درجة أنه أورد أن أيا من الخصوم لم يقدم له مستندات قاطعة تفيد حدوث **قسمة** بين ورثة ……مورث الطاعن والمطعون ضدهما الأول والثاني، ومن ثم فإن الطاعن يكون شريكا على الشيوع في الأطيان المشفوع فيها

كما ثبت من الإطلاع على تقرير الخبير المندوب من محكمة الاستئناف أنه:

خلص إلى أن الطاعن أحد الملاك المشتاعين في الأطيان موضوع النزاع وأن حالة الشيوع ظلت قائمة حتى تاريخ إيداعه لتقريره
وأن ما ورد في هذا التقرير منسوبا إلى من سمعهم الخبير من رجال الإدارة والجيران مؤداه أن المورث المذكور كان يؤجر تلك الأطيان للمطعون ضدهم من الثالث حتى الأخير، وبعد وفاته قام كل من ورثته بتأجير نصيبه شفويا وإنهم أنابوا عنهم في ذلك وكيل الدائرة ….الذي كان يقوم بتحصيل الأجرة ويوزعها عليهم

فإن ما خلصت إليه محكمة الموضوع بدرجتيها من أن:

حالة الشيوع بين الطاعن وشقيقيه المطعون ضدهما الأول والثاني قد انتهت بحدوث قسمة بينهم يكون مخالفا للثابت في الأوراق وغير مطابق للحقيقة التي تضمنها عقد البيع المشفوع فيه نفسه فيما أشتمل عليه من إقرار طرفيه – المطعون ضدهم – من أن البيع ورد على حصة شائعة في مساحة أكبر.
2 – إذٍ كانت حالة الشيوع بين الشركاء لا تنتهي إلا باتجاه إرادتهم جميعا إلى قسمة المال الشائع قسمة نهائية، وكان قيام أي منهم

بتأجير المال الشائع كله أو بعضه لا يعتبر دليلاً على حصول القسمة. بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – تتحصل في :

- أن الطاعن أقام الدعوى رقم 330 لسنة 1982 مدني الأقصر الابتدائية على المطعون ضدهم بطلب الحكم بأحقيته في أخذ الأطيانٍ المبينة في صحيفة دعواه بالشفعة, وتسليمها له. وقال بياناً لدعواه إنه علم أن شقيقيه المطعون ضدهما الأول والثاني باعا لباقي المطعون ضدهم أطياناً زراعية مساحتها 6 ط 3 ف بثمن مقداره ألف وخمسمائة جنيه, وإذ كان شريكاً في الشيوع في تلك الأطيان فقد أعلن خصومه برغبته في أخذها بالشفعة, ولما لم يستجيبوا لرغبته كانت الدعوى
- وبعد أن ندبت محكمة أول درجة خبيراً أودع تقريره حكمت بسقوط حق الطاعن في أخذ المبيع بالشفعة. استأنف الطاعن الحكم بالاستئناف رقم 236 لسنة 1 ق قنا "مأمورية الأقصر" وبتاريخ 26/5/1993 قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف
- طعن الطاعن عن هذا الحكم بطريق **النقض** و وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة, فحددت جلسة لنظره, وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما ينعي به الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة الثابت في الأوراق والفساد في الاستدلال, وفي بيان ذلك يقول :

أن الحكم أقامٍ قضاءه بسقوط حقه في أخذ الأطيان موضوع النزاع بالشفعة تأسيساً على اطمئنان المحكمة إلى ما جاء في تقريري الخبرة المقدمين في الدعوى, وما ورد على ألسنة من سئلوا في التقريرين من أن قسمة تمت بينه وبين باقي ورثة ..... في حين أن الخبيرين خلصا إلىٍ أن قسمة لم تتم بينه وبين شركائه على الشيوع وأن ملكيتهم جميعاً ظلت شائعة حتى تاريخ عقد البيع المشفوع فيه. وأن المبيع – وفقاً لما جاء بالعقد – ورد على حصة شائعة, هذا فضلاً عن أن أحداً لم يشهد بحصول تلك القسمة سوى المدعو ..... الذي قرر أمام الخبير أن المطعون ضده الثاني – الذي لا يملك أن يصطنع

دليلاً لنفسه – هو الذي أخبره بوقوع القسمة منذ خمس سنوات سابقة على سماع أقواله في 20/12/1981. الأمر الذي يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله

ذلك أن سلطة قاضي الموضوع في فهمٍ واقعٍ الدعوى ليست سلطة مطلقة , ورأيه في هذا الصدد ليس رأياً قطعياً , وإنما يجد حده في صحة المصدرٍ الذي استقى الدليل على وجود ذلك الواقعٍ – بأنٍ يكون دليلاً حقيقياً له أصله الثابت في الأوراق وليس دليلاً وهمياً لا وجود له إلا في مخيلة القاضي – وفي سلامة استخلاص النتيجة من هذا المصدر – بأن يكون هذا الاستخلاص سائغاً غير مناقض لما أثبته

ولما كان البين من الحكم المطعون فيه أنه :

أقام قضاءه بسقوط حق الطاعن في أخذ الأطيان موضوع النزاع بالشفعة على ما أورده في أسبابه من أن (الثابت من تقريري الخبير أمام أو ل درجة والمنتدب من هذه المحكمة أن هناك قسمة حدثت بين المستأنف وأخوته جميعاً بما فيهم المستأنف ضدهما الأول والثاني منذ وفاة والدهم في 1/8/1960

وأن كلاً منهم قام بعد ذلك بتأجير المساحة التي تخصه , كما أن بعضهم تصرف بالبيع في المساحة التي تخصه, وقد تصرف المستأنف ضدهما الأول والثاني بمقتضى ذلك بالبيع في الأطيان المشفوع فيها, وإذ كان ذلك فإن المستأنف لم يعد مالكاً وقت طلبه الأخذ بالشفعة وحتى الحكم في الدعوى, ومن ثم يكون الحكم المستأنف في محله للأسباب التي بني عليها)

وكان الثابت من الحكم الأخير أنه :

أقام قضاءه على أن (المحكمة تقتنع بحدوث قسمة أنهت حالة الشيوع وتستمد اقتناعها من أقوال جميع الشهود الذين استمع إليهم الخبير بمحضر أعماله إذ جاءت أقوالهم متفقة قاطعة الدلالة على حدوث القسمة, وتطمئن المحكمة لهذه الأقوال التي لم يطعن عليها بثمة مطعن

كما أن أياً من المدعي أو المدعى عليهما الأول والثاني لم ينف حدوث القسمة التي أجمع الشهود على حدوثها, أو ينفي الأدلة التي ساقها المدعى عليهم الثالث والرابع والخامس تدليلاً على حدوث القسمة واختصاص كل شريك بحصته مفرزة), لما كان ذلك وكان الثابت في تقرير الخبير المندوب من محكمة أول درجة أنه أورد أن أياً من الخصوم لم يقدم له مستندات قاطعة تفيد حدوث قسمة بين ورثة ..... مورث الطاعن والمطعون ضدهما الأول والثاني

- ومن ثم فإن الطاعن يكون شريكاً على الشيوع في الأطيان المشفوع فيها. كما ثبت من الاطلاع على تقرير الخبير المندوب من محكمة الاستئناف أنه خلص إلى أن الطاعن أحد الملاك المشتاعين في الأطيان موضوع النزاع وأن حالة الشيوع ظلت قائمة حتى تاريخ إيداعه لتقريره, وأن ما ورد في هذا التقرير منسوباً إلى من سمعهم الخبير من رجال الإدارة والجيران مؤداه أن المورث المذكور كان يؤجر تلك الأطيان للمطعون ضدهم من الثالث حتى الأخير
- وبعد وفاته قام كل من ورثته بتأجير نصيبه شفوياً وأنهم أنابوا عنهم في ذلك وكيل الدائرة .... الذي كان يقوم بتحصيل الأجرة ويوزعها عليهم, فإن ما خلصت إليه محكمة الموضوع بدرجتيها من أن حالة الشيوع بين الطاعن وشقيقيه المطعون ضدهما الأول والثاني قد انتهت بحدوث قسمة بينهم يكون مخالفاً الثابت في الأوراق وغير مطابق للحقيقة التي تضمنها عقد البيع المشفوع فيه نفسه فيما اشتمل عليه من إقرار طرفيه – المطعون ضدهم – من أن البيع ورد على حصة شائعة في مساحة أكبر. وإذ كانت حالة الشيوع بين الشركاء لا تنتهي إلا باتجاه إرادتهم جميعاً إلى قسمة المال الشائع قسمة نهائية

- وكان قيام أي منهم بتأجير المال الشائع كله أو بعضه لا يعتبر دليلاً على حصول القسمة. فإن الحكم المطعون فيه – فضلاً عن مخالفته الثابت في الأوراق – يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون, وإذ حجبه هذا الخطأ عن التحقق من توافر باقي شروط الأخذ بالشفعة, فإنه يكون مشوباً بقصور يبطله ويوجب نقضه لما سلف ذكره من وجوه النعي دون حاجة لمناقشة باقيها.

الطعن 5618 لسنة 63 ق جلسة 29 / 5 / 2001 س 52 ج 2 ق 156 ص 776

الخاتمة

- انتهي البحث القانوني ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأى 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

مع خالص تحياتي

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