

# شرح عملي لـ أرباح أشخاص اعتباريين وعاء وأهم الأخطاء التي يجب تجنبها

## أرباح الشركات محل ضريبة الدخل

للشركات أرباح الأشخاص الاعتباريين محل وعاء ضريبة الدخل فقد أعفي قانون الضرائب علي الدخل العديد من الأشخاص الاعتبارية من الضريبة علي الدخل - المادة 50 - ونورد فيما يلي شرح نصوص التزام الشخص الاعتباري بالضريبة وبيان الأشخاص الاعتبارية التي أعفاها قانون الضريبة علي الدخل وقرين كل منهم بيان بسبب الإعفاء ومدته .

## أرباح وضريبة الاعتباري في النصوص القانونية



تنص المادة 47 من قانون الضرائب :

تفرض ضريبة سنوية علي صافي الأرباح الكلية للأشخاص الاعتبارية أيا كان غرضها وتسري الضريبة علي :-

1. الأشخاص الاعتبارية المقيمة في مصر بالنسبة إلى جميع الأرباح التي تحققها سواء من مصر أو خارجها عدا جهاز مشروعات الخدمة الوطنية بوزارة الدفاع .
2. الأشخاص الاعتبارية غير المقيمة بالنسبة إلى الأرباح التي تحققها من خلال منشأة دائمة في مصر .

## تنص المادة 48 من قانون الضرائب :

**في تطبيق حكم المادة 47 من هذا القانون ، يعد من الأشخاص الاعتبارية ما يأتي :-**

1. شركات الأموال وشركات الأشخاص أيا كان القانون الذي تخضع له وكذلك شركات الواقع .
2. الجمعيات التعاونية واتحاداتها مع مراعاة الإعفاءات المقررة لها بحكم القانون .
3. الهيئات العامة وغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة بالنسبة إلى ما تزاوله من نشاط خاضع للضريبة وذلك مع عدم الإخلال بالإعفاءات المقررة في قوانين إنشائها .
4. البنوك والشركات والمنشآت الأجنبية ولو كان مركزها الرئيسي في الخارج وفروعها في مصر .
5. الوحدات التي تنشئها الإدارة المحلية بالنسبة لما تزاوله من نشاط خاضع للضريبة .

## تنص المادة 49 من قانون الضرائب :

يقرب وعاء الضريبة الي أقرب عشر جنيهاً أقل ويخضع للضريبة بسعر 20% من صافي الإرباح سنويا واستثناء من السعر الوارد في الفقرة السابقة تخضع أرباح هيئة قناة السويس والهيئة المصرية للبتترول ، والبنك المركزي للضريبة بسعر 40% ، كما تخضع أربا شركات البحث عن البترول والغاز وإنتاجها للضريبة بسعر 40.55%

## المادة (49 مكررا) :

“استثناء من حكم المادة (49) من هذا القانون تخضع **الأرباح الرأسمالية** الناتجة عن التعامل في الأوراق المالية المقيدة في بورصة الأوراق المالية المصرية المحققة من مصدر من مصر للضريبة بسعر (10%) من صافي الأرباح الرأسمالية دون خصم أية تكاليف”.

## تنص المادة 50 من قانون الضرائب :

### يعفي من الضريبة :

- 1- الوزارات والمصالح الحكومية .
- 2- المنشآت التعليمية الخاضعة لإشراف الدولة التي لا تستهدف أساساً الحصول على الربح .
- 3- الجمعيات والمؤسسات الأهلية المنشأة طبقاً لأحكام الجمعيات والمؤسسات الأهلية الصادر بالقانون 84 لسنة 2002 وذلك في حدود الغرض الذي تأسست من أجله .
- 4- الجهات التي لا تهدف الي الربح وتباشر أنشطة ذات طبيعة اجتماعية أو علمية أو رياضية أو ثقافية وذلك في حدود ما تقوم به من نشاط ليست له صفة تجارية أو صناعية أو مهنية .
- 5- أرباح صناديق التأمين الخاصة الخاضعة لأحكام القانون 54 لسنة 1975 .
- 6- المنظمات الدولية وهيئات التعاون الفني وممثلوها والتي تنص اتفاقية دولية علي إعفائها .
- 7- توزيعات صناديق الاستثمار في الأوراق المالية المنشأة وفقاً لقانون سوق رأس المال المشار إليه التي لا يقل استثمارها في الأوراق المالية وغيرها من أدوات الدين عن (80%) وتوزيعات صناديق الاستثمار القابضة التي يقتصر الاستثمار فيها على صناديق الاستثمار المشار إليها، وتوزيعات الأرباح التي تحصل عليها هذه الصناديق بعد إضافة (10%) من قيمة هذه التوزيعات إلى الوعاء الخاضع للضريبة مقابل التكاليف غير واجبة الخصم، وعائدا الاستثمار في صناديق الاستثمار النقدية، وعائد السندات المقيدة في جداول بورصة الأوراق المالية دون سندات الخزانة، وأرباح صناديق الاستثمار التي يقتصر نشاطها على الاستثمار في النقد دون غيره".

(معدلة بالقانون رقم 53 لسنة 2014 نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ 2014-6-30)

- 8- ناتج التعامل الذي تحصل عليه أشخاص اعتبارية مقيمة عن استثماراتها في الأوراق المالية المقيدة في سوق الأوراق المالية المصرية مع عدم خصم الخسائر الناجمة عن هذا التعامل أو ترحيلها لسنوات تالية .
- 9- العوائد التي تحصل عليها الأشخاص الاعتبارية عن الأوراق المالية التي يصدرها البنك المركزي المصري أو الإيرادات الناتجة عن التعامل فيها وذلك استثناء من حكم المادة 56 من

هذا القانون .

10- توزيعات الأرباح التي تحصل عليها الشركة الأم أو الشركة القابضة من الشركات التابعة المقيمة وغير المقيمة بعد إضافة نسبة (10%) من قيمة هذه التوزيعات إلى الوعاء الخاضع للضريبة للشركة الأم أو القابضة مقابل التكاليف غير واجبة الخصم، وذلك بشرط:

◦ ألا تقل نسبة مساهمة الشركة الأم أو القابضة عن (25%) في رأس مال الشركة التابعة أو حقوق التصويت. (2)  
◦ ألا تقل مدة حيازة الشركة الأم أو القابضة لتلك النسبة عن سنتين أو أن تلتزم بالاحتفاظ بهذه النسبة لمدة سنتين من تاريخ اقتناء الأسهم أو حقوق التصويت".

11- أرباح شركات استصلاح أو [استزراع الأراضي](#) لمدة عشر سنوات اعتباراً من تاريخ بدء مزاولة النشاط أو بدء الإنتاج حسب الأحوال وفقاً للقواعد العامة التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

12- أرباح شركات الإنتاج الداجني وتربية النحل وحظائر تربية المواشي وتسمينها وشركات مصايد ومزارع الأسماك لمدة عشر سنوات من تاريخ مزاولة النشاط .

## تعريف الاشخاص الاعتبارية

يثير الحديث عن الضريبة علي أرباح الأشخاص الاعتبارية تساؤل بدئي خاص بتحديد المقصود والمعني بالأشخاص الاعتبارية التي تخضع لأحكام القانو ؟

**حددت نصوص قانون الضريبة علي الدخل رقم 91 لسنة 2005 المقصود بالأشخاص الاعتبارية التي تخضع أرباحها للضريبة علي الدخل :**

• **أولا : قررت المادة 48 من قانون الضريبة علي الدخل أنه يعد من الأشخاص الاعتبارية :-**

1- شركات الأموال وشركات الأشخاص أيا كان القانون الذي تخضع له ، وقد اعتدت المادة 1 بشركات الأموال كعمول فقررت في تعريفها للممول بأنه الشخص الطبيعي أو الاعتباري الخاضع للضريبة علي الدخل وقررت أن شركات الأموال كما يراها قانون الضريبة علي الدخل هي شركات المساهمة و [شركات التوصية بالأسهم](#) والشركات ذات المسؤولية

المحدودة ؛ كما قررت أن شركات الأشخاص كما يراها قانون الضريبة علي الدخل هي شركات التضامن وشركات التوصية البسيطة .

2- شركات الواقع ؛ وعرفت أيضاً المادة 1 من ذات القانون شركة الواقع بأنها الشركة التي تقوم بين أشخاص طبيعيين دون استيفاء إجراءات الانعقاد أو الشهر فيما عدا الحالات الناشئة عن ميراث منشأة فردية .

## • ثانياً : قررت المادة 48 من قانون الضريبة علي الدخل أنه:

يعد من الأشخاص الاعتبارية وبالتالي تخضع للضريبة علي الدخل الجمعيات التعاونية واتحاداتها مع مراعاة الإعفاءات المقررة لها بحكم القانون ؛ واعتبار الجمعيات التعاونية واتحاداتها من الأشخاص الاعتبارية وبالتالي خضوعها لقانون الضريبة علي الدخل أثار استياء لدي البعض من الفقه ففلسفة إنشاء الجمعيات التعاونية يستند الي قيامها بالأنشطة التجارية والصناعية ليس بغاية تحقيق الربح وإنما بهدف تحقيق التوازن في أسعار السلع والمنتجات عن طريق السلع والخدمات بأسعار معقولة غير مغال فيها مثل الجمعية التعاونية لصناع الأثاث والجمعيات التعاونية الاستهلاكية وغيرها .

لذلك فقد منحها المشرع كثير من المزايا والإعفاءات في قوانين إنشائها ، والرأي أنه في ظل التطورات الاقتصادية السائدة وتحول الدولة من اقتصاديات السوق المخطط الى اقتصاد الحر والاتجاه نحو الخصخصة اخضع المشرع الضريبي هذه الجمعيات التعاونية واتحاداتها باعتبارها كيانات اقتصادية تمارس الأنشطة التجارية والاقتصادية بغرض تحقيق الربح للضريبة على ارباح الأشخاص الاعتبارية مع احتفاظها بالإعفاءات المقررة لها في قوانين إنشائها .

## • ثالثاً : قررت المادة 48 من قانون الضريبة علي الدخل أنه:

يعد من الأشخاص الاعتبارية وبالتالي تخضع للضريبة علي الدخل الهيئات العامة وغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة بالنسبة إلى ما تزاوله من نشاط خاضع للضريبة وذلك مع عدم الإخلال بالإعفاءات المقررة في قوانين إنشائها ، ويقصد بالهيئة العامة الشخص الإداري الذي يدير أحد المرافق التي تهدف الى المصلحة العامة ويتمتع

بشخصية معنوية مستقلة عن الدولة .

وتعتبر هيئات القطاع العام التي كانت تشرف على وحدات القطاع العام قبل صدور القانون رقم 203 لسنة 1991 هي المقصودة ، غير انه بصدور القانون المشار إليه والذي تم بموجبه تحويل الهيئات العامة الى شركات قابضة فان الهيئات العامة الموجودة حاليا تمارس نشاط خدمات عامة لا تهدف الى الربح ومن ثم لا تسرى عليها الضريبة على ارباح الأشخاص الاعتبارية .

أما الهيئات العامة وغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة التي تزاول نشاطا خاضعا للضريبة وفقا لأحكام هذا القانون ، فإنها تخضع لهذه الضريبة وفقا لما نصت عليه المادة 48 من [قانون الضريبة علي الدخل](#) بسريان هذه الضريبة على الهيئات العامة والأشخاص الاعتبارية العامة بالنسبة لما تمارسه من نشاط خاضع للضريبة .

## • رابعاً : قررت المادة 48 من قانون الضريبة علي الدخل أنه:

يعد من الأشخاص الاعتبارية وبالتالي تخضع للضريبة علي الدخل البنوك والشركات والمنشآت الأجنبية ولو كان مركزها الرئيسي في الخارج وفروعها في مصروبالتالي تسرى الضريبة علي الدخل علي البنوك والشركات والمنشآت الأجنبية التي تقوم بمزاولة نشاطها داخل مصر وتشمل :

1- البنوك والشركات والمنشآت الأجنبية التي تزاول نشاطها في مصر وحدها او التي يكون غرضها الرئيسي مزاولة نشاطا اقتصاديا في مصر حتى ولو كان مركزها الرئيسي يقع خارج مصر ، وعلى ذلك تسرى هذه الضريبة على ارباح الشركات والمنشآت المحققة من مزاولة نشاطا داخل مصر ، وكذلك أرباحها المحققة خارج مصر ما لم يتخذ نشاطها بالخارج شكل منشأة مستقلة .

2- فروع البنوك والشركات الأجنبية او المنشآت الدائمة التابعة لمنشآت الأجنبية يقع مركزها الرئيسي خارج مصر مثل هذه الشركات او المنشآت تخضع لضريبة بالنسبة للأرباح التي تحققها من مزاولة داخل مصر فقط.

• خامساً : قررت المادة 48 من قانون الضريبة علي الدخل أنه:

يعد من الأشخاص الاعتبارية وبالتالي تخضع للضريبة علي الدخل الوحدات التي تنشئها الإدارة المحلية بالنسبة لما تزاوله من نشاط فالثابت قيام بعض الإدارات المحلية التابعة للحكم المحلي بإنشاء بعض الوحدات بغرض مزاولة بعض الأنشطة التجارية او الصناعية وغيرها لتحقيق التوازن في أسعار بعض السلع والمنتجات وتقديمها لمحدودي الدخل بسعر معقول مثل الخبز والملابس والفواكه وغيرها .

وقد اخضع المشرع الضريبي تلك الوحدات للضريبة على ارباح الأشخاص الاعتبارية بالنسبة لما تزاوله من نشاط خاضع للضريبة طبقاً لأحكام هذا القانون ، ومن ثم فإذا قامت هذه الوحدات بمزاولة أنشطة غير خاضعة للضريبة وفقاً لأحكام هذا القانون فلا تسرى عليها هذه الضريبة .

## الفرق بين الأشخاص الاعبارية المقيمة والغير مقيمة

الفارق بين الأشخاص الاعتبارية ( المقيمة والغير مقيمة ) في تحديد كم الأرباح التي تخضع للضريبة :

القاعدة العامة التي قررتها المادة 47 من قانون الضريبة علي الدخل هي فرض ضريبة سنوية علي صافي الأرباح الكلية للأشخاص الاعتبارية أيا كان غرضها وسواء كانت مقيمة في مصر أو غير مقيمة .

### والفارق يكمن في كم الأرباح التي تخضع للضريبة :-

- أولاً : في حالة الأشخاص الاعتبارية المقيمة في مصر تستحق الضريبة بالنسبة إلى جميع الأرباح التي تحققها سواء من مصر أو خارجها ، وقد استثنى الشارع من ذلك عدا جهاز مشروعات الخدمة الوطنية بوزارة الدفاع لاعتبارات استراتيجية وأمنية
- ثانياً : في حالة الأشخاص الاعتبارية غير المقيمة تستحق الضريبة بالنسبة إلى الأرباح التي تحققها من خلال منشأة دائمة في مصر .

متي يكون الشخص الاعتباري مقيماً في مصر لكي تستحق

**الضريبة من جميع ما يحققه من أرباح :**

**يعد الشخص الاعتباري مقيمً في مصر في الحالات الآتية :-**

- الحالة الأولى : إذا كان قد تأسس وفقاً للقانون المصري .
- الحالة الثانية : إذا كان مركز إدارته الرئيسي أو الفعلي في مصر .
- الحالة الثالثة : إذا كان شركة تملك فيها الدولة أو أحد الأشخاص الاعتبارية العامة أكثر من 50% من رأسمالها .

**متي لا يكون الشخص الاعتباري مقيماً في مصر فتستحق الضريبة فقط علي الأرباح التي تحققها من خلال منشأة دائمة في مصر:**

يكون الشخص الاعتباري غير مقيم في مصر إذا لم تتحقق فيع أحد الحالات الثلاث التي يعد بها الشخص الاعتباري مقيماً في مصر - لم يتأسس وفقاً للقانون المصري - مركز إدارته الرئيسي أو الفعلي في مصر ليس في مصر - رغم أنه شركة لا تملك فيها الدولة أو أحد الأشخاص الاعتبارية العامة أكثر من 50% من رأسمالها ) .

وجدير بالذكر أن القانون المصري يأخذ بمبدأ **إقليمية الضريبة** **بالنسبة للأشخاص الطبيعيين** لذلك لا تفرض الضريبة إلا علي صافي دخول الأفراد الطبيعيين المحققة في مصر .

أما بالنسبة للأشخاص الاعتبارية المقيمة في مصر فإن الضريبة تفرض علي صافي الأرباح الكلية لهم سواء تحققت في مصر أو خارجها ، وبالنسبة للأشخاص الاعتبارية غير المقيمة فإن الضريبة تفرض علي الأرباح التي تحققها في مصر.

## **سعر الضريبة التي تخضع لها الأشخاص الاعتبارية**

قررت المادة 49 من قانون الضريبة علي الدخل الجديد سعراً قطعياً للضريبة التي تستحق علي أرباح الأشخاص الاعتبارية وهو 20% من صافي الإرباح سنوياً وقد أورد ذات النص في فقرته الثانية عدة إستثناءات من السعر المشار إليه ( 20% ) بالزيادة .

**أشخاص القانون العام محل السعر الخاص للضريبة علي الدخل  
سعر الضريبة**

▪ هيئة قناة السويس والهيئة المصرية للبترول

%40

▪ البنك المركزي

%40

▪ شركات البحث عن البترول والغاز وإنتاجها

%40.55

## الأشخاص الاعتبارية المعفاة من ضريبة الدخل



أعفي قانون الضرائب علي الدخل عديد من الأشخاص الاعتبارية من الضريبة علي الدخل - المادة 50 - ونورد فيما يلي بيان بالأشخاص الاعتبارية التي أعفاها قانون الضريبة علي الدخل وقرين كل منهم بيان بسبب الإعفاء ومدته .

## الأشخاص الاعتبارية المعفاة من الضريبة علي الدخل

- أولا : الوزارات والمصالح الحكومية .
- ثانياً : المنشآت التعليمية الخاضعة لإشراف الدولة التي لا تستهدف أساساً الحصول علي الربح . سبب الإعفاء تشجيع إقامة المدارس والمعاهد والجامعات
- ثالثاً : الجمعيات والمؤسسات الأهلية المنشأة طبقاً لأحكام الجمعيات والمؤسسات الأهلية الصادر بالقانون 84 لسنة 2002

- وذلك في حدود الغرض الذي تأسست من أجله .
- رابعاً : الجهات التي لا تهدف إلى الربح وتباشر أنشطة ذات طبيعة اجتماعية أو علمية أو رياضية أو ثقافية وذلك في حدود ما تقوم به من نشاط ليست له صفة تجارية أو صناعية أو مهنية .
  - خامساً : أرباح صناديق التأمين الخاصة الخاضعة لأحكام القانون 54 لسنة 1975 .
  - سادساً : المنظمات الدولية وهيئات التعاون الفني وممثلوها والتي تنص اتفاقية دولية علي إعفائها .
  - سابعاً : أرباح وتوزيعات صناديق الاستثمار المنشأة وفقاً لقانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم 95 لسنة 1992 وعائد السندات المقيدة في الجداول الرسمية ببورصة الأوراق المالية .
  - ثامناً : ناتج التعامل الذي تحصل عليه أشخاص اعتبارية مقيمة عن استثماراتها في الأوراق المالية المقيدة في سوق الأوراق المالية المصرية مع عدم خصم الخسائر الناجمة عن هذا التعامل أو ترحيلها لسنوات تالية .
  - تاسعاً : العوائد التي تحصل عليها الأشخاص الاعتبارية عن الأوراق المالية التي يصدرها البنك المركزي المصري أو الإيرادات الناتجة عن التعامل فيها وذلك استثناء من حكم المادة 56 من هذا القانون .
  - عاشراً : التوزيعات والأرباح والحصص التي تحصل عليها أشخاص اعتبارية مقيمة مقابل مساهمتها في أشخاص اعتبارية مقيمة أخرى .
  - حادي عشر : أرباح شركات استصلاح أو استزراع الأراضي لمدة عشر سنوات اعتباراً من تاريخ بدء مزاولة النشاط أو بدء الإنتاج حسب الأحوال وفقاً للقواعد العامة التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون سبب الإعفاء تشجيع استصلاح الأراضي وزيادة الرقعة الزراعية .
  - ثاني عشر : أرباح شركات الإنتاج الداجني وتربية النحل وحظائر تربية المواشي وتسمينها وشركات مصايد ومزارع الأسماك لمدة عشر سنوات من تاريخ مزاولة النشاط وسبب الإعفاء تشجيع عمليات الإنتاج للبروتين الحيواني لمواجهة العجز في إنتاجه

## الضريبة في أحكام اللائحة التنفيذية

# نطاق سريان الضريبة طبقاً لأحكام اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة علي الدخل :

## تنص المادة 53 من اللائحة التنفيذية لقانون الضرائب علي الدخل :

يقصد بالمأمورية المختصة في تطبيق أحكام الضريبة علي أرباح الأشخاص الاعتبارية ، المأمورية التي يتبعها المركز الرئيسي لإحدى الشركات أو الجهات المنصوص عليها في المادة 48 من القانون وذلك علي النحو التالي :-

- بالنسبة لشركات الأموال والجهات المنصوص عليها في البندين 3 ، 4 من المادة 48 من القانون والشركات ذات الأغراض والأنشطة المتعددة التي يسري عليها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 1498 لسنة 2001 والقرار رقم 1144 لسنة 2002 ومكاتب التمثيل وغيرها من الأشخاص الاعتبارية الأخرى غير المنصوص عليها في البنود التالية في هذه المادة .

تكون المأمورية المختصة هي مأمورية ضرائب شركات المساهمة بالقاهرة بالنسبة لجميع المحافظات عدا محافظات الإسكندرية والبحيرة ومطروح فيكون الاختصاص بالنسبة لهذه المحافظات لمأمورية ضرائب شركات المساهمة بالإسكندرية أو المأمورية التي يصدر بتحديدتها قرار من وزير المالية .

- بالنسبة للأشخاص الاعتبارية الخاضعة لقانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم 8 لسنة 1997م أو أي قانون استثمار آخر تكون المأمورية المختصة هي مأمورية ضرائب الاستثمار بالقاهرة بالنسبة لجميع المحافظات عدا محافظات الإسكندرية والبحيرة ومطروح فيكون الاختصاص لمأمورية ضرائب استثمار الإسكندرية وبالنسبة لمحافظات أسيوط وسوهاج وقنا والبحر الأحمر وأسوان والوادي الجديد ، يكون الاختصاص لمأمورية ضرائب جنوب الوادي أو المأمورية التي يصدر بتحديدتها قرار من وزير المالية .

- بالنسبة لشركات الأشخاص وشركات الواقع بما فيها الشركات ذات الأغراض والأنشطة المتعددة التي يسري بشأنها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 1498 لسنة 2001م والقرار رقم 1144 لسنة 2002 تكون مأمورية الضرائب المختصة هي المأمورية التي يتبعها المركز الرئيسي .

- بالنسبة للجمعيات التعاونية واتحاداتها والوحدات التي تنشئها الإدارة المحلية التي تزاوّل نشاطاً خاضعاً للضريبة

علي أرباح الأشخاص الاعتبارية تكون المأمورية المختصة هي المأمورية التي يتبعها المركز الرئيسي .  
▪ مركز كبار الممولين إذا كان الممول ممن تقرر أو يتقرر تعامله مع المركز وفي جميع الأحوال في حالة تغيير المركز الرئيسي للممول ينعقد الاختصاص عن السنوات التالية لتاريخ التغيير لمأمورية المركز الرئيسي الجديد بما فيها السنة المنتهية بعد تاريخ التغيير وعلي المأمورية المختصة قبل تغيير المركز الرئيسي إنهاء إجراءات الفحص والإخطار وإحالة الي مأمورية المركز الرئيسي الجديد خلال ثلاثة أشهر مع

## مراجعة مدد التقادم الضريبي

**تنص المادة 54 من اللائحة التنفيذية لقانون الضرائب علي الدخل :**

في تطبيق حكم البند 1 من المادة 48 من القانون تعامل الشركات التي تباشر نشاطاً من أنشطة المهن الحرة سواء بعقد أو بدون عقد معاملة الأشخاص الاعتبارية وتحدد إيراداتها علي أساس نقدي ومصروفاتها علي أساس الاستحقاق وتطبق بشأنها أحكام الضريبة علي أرباح الأشخاص الاعتبارية .

**تنص المادة 55 من اللائحة التنفيذية لقانون الضرائب علي الدخل :**

تشمل أرباح وتوزيعات صناديق الاستثمار في تطبيق حكم البند 7 من المادة 50 من القانون الأرباح الناتجة عن القيمة الاستردادية للوثائق .

**تنص المادة 56 من اللائحة التنفيذية لقانون الضرائب علي الدخل :**

يتم تحديد تاريخ بدء مزاولة النشاط أو بدء الإنتاج بالنسبة لشركات استصلاح أو استزراع الأراضي المنصوص عليها في البند 11 من المادة 50 وفقاً لما يأتي :-

1. إذا كانت الشركة تزاوّل نشاط الاستصلاح أو الاستزراع لحساب الغير تكون بداية مدة الإعفاء من تاريخ إبرام أول عقد لأي من النشاطين .

2. إذا كانت الشركة تزاوّل نشاط الاستصلاح أو الاستزراع لحسابها وتقوم ببيع الأراضي المستصلحة أو المستزرعة تكون بداية مدة الإعفاء من تاريخ بيع أول قطعة أرض مستصلحة أو مستزرعة .

3. إذا كانت الشركة تزاوّل نشاط الاستصلاح والاستزراع أو الاستزراع فقط لحسابها وقامت بزراعة الأرض تكون بداية مدة الإعفاء من تاريخ اعتبار الأرض منتجة وفقاً لقرارٍ يصدر من وزير المالية بالاتفاق مع وزير الزراعة أو وفقاً لما هو وارد بسجلات الزراعة المختصة حسب الأحوال .

## **تنص المادة 57 من اللائحة التنفيذية لقانون الضرائب علي الدخل :**

في تطبيق حكم البند 12 من المادة 50 من القانون يسري الإعفاء المقرر لشركات ترابية النحل علي الشركات التي لم تمض علي بدء مزاولتها النشاط قبل تاريخ العمل بالقانون مدة عشر سنوات ، وذلك في حدود ما تبقي من هذه المدة أما الشركات التي تبدأ في مزاولة النشاط بعد تاريخ مزاولة النشاط بعد تاريخ العمل بالقانون فتتمتع بكامل مدة الإعفاء .

## **تحديد صافي الدخل الخاضع للضريبة للشركات والهيئات**

### **تنص المادة 51 من قانون الضرائب :**

يتم تحديد صافي الدخل الخاضع للضريبة طبقاً للأحكام المطبقة علي أرباح النشاط التجاري والصناعي الوارد بالباب الثالث من الكتاب الثاني من هذا القانون ، وذلك فيما لم يرد به نص خاص في هذا الباب .

### **تنص المادة 52 من قانون الضرائب :**

**لا يعد من التكاليف واجبة الخصم ما يأتي :-**

1- العوائد المدينة التي تدفعها الأشخاص الاعتبارية المنصوص عليها في المادة 47 من هذا القانون علي القروض والسلفيات التي حصلت عليها فيما يزيد علي أربعة أمثال متوسط حقوق الملكية وفقاً للقوائم المالية التي يتم إعدادها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، ولا يسري هذا الحكم علي البنوك وشركات التأمين ، وكذلك الشركات التي تباشر نشاط التمويل التي يصدر بتحديدها قرار من

الوزير .

## **2- المبالغ التي تجنب لتكوين أو تغذية المخصصات علي اختلاف أنواعها عدا ما يأتي :-**

- أ- 80% من مخصصات القروض التي تلتزم البنوك بتكوينها وفقاً لقواعد إعداد وتصوير القوائم المالية وأسس التقييم الصادرة عن البنك المركزي .
- ب- المخصصات الفنية التي تلتزم شركات التأمين بتكوينها بالتطبيق لأحكام قانون الإشراف والرقابة علي التأمين في مصر الصادر بالقانون 10 لسنة 1981 .
- 3- حصص الأرباح وأرباح الأسهم الموزعة ، ومقابل الحضور الذي يدفع للمساهمين بمناسبة حضور الجمعيات العمومية .
- 4- ما يحصل عليه رؤساء وأعضاء مجالس الإدارة من مكافآت العضوية وبدلاتها .
- 5- حصة العاملين من الأرباح التي يتقرر توزيعها طبقاً للقانون .
- 6- التكاليف الأخرى المنصوص عليها في المادة 24 من هذا القانون .

### **تنص المادة 53 من قانون الضرائب :**

في حالة تغيير الشكل القانوني لشخص اعتباري أو أكثر لا يدخل في حساب الأرباح والخسائر الأرباح أو الخسائر الرأسمالية الناتجة عن إعادة التقييم ، بشرط إثبات الأصول والالتزامات بقيمتها الدفترية وقت تغيير الشكل القانوني وذلك لأغراض حساب الضريبة ، وأن تم حساب الإهلاك علي الأصول وترحيل المخصصات والاحتياطات وفقاً للقواعد المقررة قبل إجراء هذا التغيير .

### **ويعد تغييراً للشكل القانوني علي الأخص ما يأتي :**

1. اندماج شركة مقيمة إلى شركتين مقيمتين أو أكثر .
2. تقسيم شركة مقيمة إلى شركتين مقيمتين أو أكثر .
3. تحول شركة أشخاص الي شركة أموال أو تحول شركة أموال الي شركة أموال أخرى .
4. شراء أو الاستحواذ علي 50 % أو أكثر من الأسهم أو حقوق التصويت ، سواء من حيث العدد أو القيمة في شركة مقيمة مقابل أسهم في الشركة المشتريه أو المستحوذة .

5. شراء أو الاستحواذ علي 50 % أو أكثر من أصول والتزامات شركة مقيمة من قبل شركة مقيمة أخرى في مقابل أسهم في الشركة المشتري أو المستحوذ .
6. تحول شخص اعتباري إلى شركة أموال .

### **تنص المادة 54 من قانون الضرائب :**

تخصم الضريبة الأجنبية التي تقوم بأدائها شركة مقيمة عن أرباحها المحققة في الخارج من الضريبة المستحقة عليها وفقاً لأحكام هذا القانون وبشرط تقديم المستندات المؤيدة لها .

ولا تخصم الخسائر المحققة في الخارج من وعاء الضريبة في مصر عن ذات الفترة الضريبية أو أي فترة تالية .

ولا يجوز أن يتجاوز الخصم المذكور بالفقرة الأولى واجبة السداد في مصر والتي كان يمكن أن تستحق عن الأرباح المحققة من أعمال الخارج .

### **تنص المادة 55 من قانون الضرائب :**

لا يسري حكم المادة 29 علي الخسائر التي تحتملها الشركة في الفترة الضريبية والفترات السابقة إذا طرأ تغيير في ملكية رأس مالها تزيد علي 50% من الحصص أو الأسهم أو في حقوق التصويت علي أن يصاحب ذلك تغيير النشاط .

ويشترط لسريان حكم الفقرة السابقة علي الشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم أن تكون أسهمها غير مطروحة للتداول في سوق الأوراق المالية المصرية .

## **تحديد دخل الأشخاص الاعتبارية**



## أرباح الأشخاص الاعتباريين محل ضريبة الدخل

### 1- تحديد دخل الأشخاص الاعتبارية الخاضع للضريبة علي الدخل :

أحالت المادة 51 من قانون الضريبة علي الدخل - بخصوص تحديد صافي الدخل الخاضع للضريبة - إلى الأحكام المطبقة علي تحديد أرباح النشاط التجاري والصناعي الوارد بالباب الثالث من الكتاب الثاني من هذا القانون ، والإحالة مقيدة بما لم يرد به نص خاص في محاسبة الأشخاص الاعتبارية .

### 2- القاعدة العامة التي تحكم تحديد أرباح النشاط التجاري والصناعي سواء للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين :

تعد المادة 17 من قانون الضريبة علي الدخل هي المرجع والمرد في بيان كيفية تحديد أرباح النشاط التجاري والصناعي ؛ سواء كان الممول صاحب النشاط من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين ؛ ويجري نص المادة 17 المشار إليها :

تحدد أرباح النشاط التجاري والصناعي علي أساس الإيراد الناتج عن جميع العمليات التجارية والصناعية بما في ذلك الأرباح الناتجة عن بيع أصول المنشأة المنصوص عليها في البنود 1،2،4 من المادة 25 من هذا القانون ، والأرباح المحققة من التعويضات التي يحصل عليها

الممول نتيجة الهلاك أو الاستيلاء علي أي أصل من الأصول وكذلك أرباح التصفية التي تحققت خلال الفترة الضريبية وذلك كله بعد خصم جميع التكاليف واجبة الخصم .

ويتحدد صافي الربح علي أساس قائمة الدخل المعدة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، كما يتحدد وعاء الضريبة بتطبيق أحكام هذا القانون علي صافي الربح المشار إليه .

ويسبق بيان الأحكام الخاصة بتحديد الدخل الخاضع للضريبة علي أرباح الأشخاص الاعتباريين أن نبرر خضوعها لأحكام الباب الثالث من الكتاب الثاني وهي كما نعلم خاصة بالأشخاص الطبيعيين

### وتبرير ذلك

قانون الضريبة على الدخل رقم 91 لسنة 2005 يفرض الضريبة على الدخل سواء كان هذا الدخل ناتجاً عن مزاولة نشاط يقوم به شخص طبيعي منشأة فردية أو شركة شخص اعتباري أي أن هذا القانون يهتم بالدرجة الأولى بطبيعة الدخل المحقق وليس بالأشخاص الذين حققوا هذا الدخل .

فنجد أن الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية تسرى على صافي الربح الناتج من مزاولة الأنشطة التجارية والصناعية بصرف النظر عن الكيان القانوني للمشروع الذي يزاوّل هذه الأنشطة سواء كان شخص طبيعي أو شخص اعتباري والفرق بينهما يكمن في بعض القواعد التي تحكم المعاملة الضريبية لكل منهما وفقاً لما أورده المشرع الضريبي في هذا القانون .

**وهذا ما أكدته المادة 51 من قانون الضريبة علي الدخل حيث تنص علي انه :**

يتم تحديد صافي الدخل الخاضع للضريبة على الأشخاص الاعتبارية طبقاً للأحكام المطبقة على أرباح النشاط التجارية والصناعية الواردة بالباب الثالث من الكتاب الثاني من هذا القانون وذلك فيما لم يرد به نص خاص في هذا الباب .

ويتبين من نص المادة 51 المشار إليها أن تحديد الإيرادات الخاضعة للضريبة على أرباح الأشخاص الاعتباريين تتم وفقاً لنفس الأسس والقواعد التي تحكم تحديد إيرادات الأنشطة التجارية والصناعية السابق شرحها ، وسواء كانت هذه الإيرادات ناتجة عن الأنشطة الرئيسية أو العرضية .

### 3- تحديد الإيرادات الخاضعة للضريبة علي أرباح الأشخاص الاعتبارية طبقاً للمادة 19 من قانون الضريبة علي الدخل :

تنص المادة 19 من قانون الضريبة علي الدخل:

**تسري الضريبة علي أرباح النشاط التجاري والصناعي بما فيها :-**

- 1- أرباح المنشآت التجارية أو الصناعية ومنشآت المناجم والمحاجر والبتروك .
- 2- أرباح أصحاب الحرف والأنشطة الصغيرة .
- 3- الأرباح التي تتحقق من أي نشاط تجاري أو صناعي علي صفقة واحدة ، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون القواعد الخاصة لما يعتبر صفقة واحدة في تطبيق أحكام هذا البند .
- 4- الأرباح التي تتحقق نتيجة العملية أو العمليات التي يقوم بها السماسرة أو الوكلاء بالعمولة وبصفة عامة كل ربح يحققه أي شخص يشتغل بأعمال الوساطة لشراء أو بيع أو تأجير العقارات أو أي نوع من السلع أو الخدمات أو القيم المنقولة .
- 5- الأرباح الناتجة عن تأجير محل تجاري أو صناعي سواء شمل الإيجار كل أو بعض عناصره المادية أو المعنوية وكذلك الأرباح الناتجة عن تأجير الآلات الميكانيكية والكهربائية ، عدا الجرارات الزراعية وماكينات الري وملحقاتها والمعدات المستخدمة في الزراعة .
- 6- أرباح نشاط النقل بأنواعه المختلفة .
- 7- الأرباح التي يحققها من يزاولون تشييد أو شراء العقارات لحسابهم بقصد بيعها علي وجه الاحتراف سواء نتج الربح عن بيع العقار كله أو مجزأ الي شقق أو غرف أو وحدات إدارية أو تجارية أو غير ذلك .
- 8- الأرباح الناتجة عن عمليات تقسيم الأراضي الزراعية للتصرف فيها أو البناء عليها .
- 9- أرباح منشآت استصلاح أو استزراع الأراضي ، ومشروعات استغلال حظائر تربية الدواجن أو تفرخها آلياً وحظائر تربية الدواب ، وحظائر تربية المواشي وتسمينها فيما جاوز عشرين رأساً ومشروعات مزارع و مصائد الثروة السمكية .

**ف عناصر الإيرادات الناتجة عن مزاولة الأشخاص الاعتباريين للأنشطة التجارية والصناعية والخاضعة للضريبة تندرج تحت ثلاث مجموعات**

رئيسية هي :

- المجموعة الأولى : [إيرادات الأنشطة الرئيسية](#) .
- المجموعة الثانية : إيرادات الأنشطة الفرعية .
- المجموعة الثالثة : [الإيرادات الرأسمالية](#) .

**الخاتمة:** تم بحث وعاء ضريبة الدخل من أرباح الأشخاص الاعتبارية البنوك والشركات وفي البحث القادم سنعرض فتوي الجمعية العمومية لمجلس الدولة عن شروط خضوع الأشخاص الاعتبارية لضريبة الدخل ، متمنين لكم الحصول علي المعلومات الضريبية المرجوة.

- 
- 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.

مع خالص تحياتي

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

---

# كيفية إعداد الثروة العقارية ضريبة ما وتجنب أسباب الرفض أمام المحكمة

## الثروة العقارية في مصر

تعرف علي احكام ضريبة الثروة العقارية حيث ان الضريبة علي إيرادات الثروة العقارية هي النوع الخامس من الضريبة علي الدخل للأشخاص الطبيعيين وتقع في الباب الخامس من الكتاب الثاني من قانون الضريبة العامة علي الدخل رقم 91 لسنة 2005 المواد من 37 إلى 45 .

## الثروة العقارية في قانون ضريبة الدخل

**التساؤل الذي يبدوا منطقيا :**

ما هو المقصود بإيرادات الثروة العقارية؟

حددت المادة 37 من قانون الضريبة علي الدخل المقصود بالضريبة علي الثروة العقارية بأن أوضحت مشتملات الإيرادات الخاضعة للضريبة وعددها وهي :

1. إيرادات العقارات المبنية المؤجرة وفقاً لأحكام القانون المدني .
2. إيرادات الوحدات المفروشة .



# ضريبة الثروة العقارية في مصر



azizavocate.com

تعرف علي احكام ضريبة  
الثروة العقارية حيث ان  
الضريبة علي إيرادات  
الثروة العقارية هي النوع  
الخامس من الضريبة علي  
الدخل للأشخاص  
الطبيعيين وتقع في الباب  
الخامس من الكتاب الثاني  
من قانون الضريبة العامة  
علي الدخل رقم ٩١ لسنة  
٢٠٠٥ المواد من ٣٧  
إلى ٤٥ .

ويفهم مما سبق أن للثروة العقارية لدي المشرع الضريبي علي  
الدخل مفهوم واضح محدد يتضمن مكونات أساسية لهذه الثروة  
هي :

- أولاً : إيرادات العقارات المبنية المؤجرة وفقاً لأحكام  
القانون المدني .
- ثانياً : إيرادات الوحدات المفروشة .

وقد تم استبدال هذه المادة بالقانون رقم 196 لسنة 2008 تتضمن  
الأراضي الزراعية ، **العقارات المبنية** - الوحدات المفروشة " وهو  
في رأينا مفهوم قاصر عن الإلمام بكل صور الثروة العقارية التي  
تمتد لتشمل غير هذه المكونات كالأراضي غير الزراعية ونعني الأراضي  
الصحراوية والأراضي الفضاء .

## إيرادات الثروة العقارية الخاضعة لضريبة الدخل

تنص المادة 37 من قانون الضرائب - مستبدلة بالقانون  
رقم 196 لسنة 2008 بشأن الثروة العقارية :

تشمل الإيرادات الخاضعة للضريبة ما يأتي :

1. إيرادات العقارات المبنية المؤجرة وفقاً لأحكام القانون المدني .
2. إيرادات الوحدات المفروشة .

## شرح ضريبة الثروة العقارية المادة 37 ضرائب الدخل:

أوضحت المادة 37 من قانون الضريبة على الدخل ماهية إيرادات الثروة العقارية الخاضعة للضريبة

**والبين من نص المادة 37 المشار إليه أن إيرادات الثروة العقارية الخاضعة للضريبة كانت تشمل ثلاثة أنواع هي**

### النوع الأول : إيرادات الأراضي الزراعية :

ويقصد بالأراضي الزراعية الأطيان الصالحة للزراعة التي يمتلكها او له حق الانتفاع عليها الشخص الطبيعي ويقوم بتأجيرها او زراعتها بنفسه بأنواع المحاصيل المختلفة وعلى ذلك تنقسم إيرادات الأراضي الزراعية الخاضعة للضريبة الى :-

#### 1- إيراد الأطيان الزراعية ؛

ويقصد به الإيجار الذي يحصل عليه مالك الأرض الزراعية او مقابل الإيجار الذي يحصل عليه صاحب [حق الانتفاع](#) وينظم قواعد وإجراءات فرض الضريبة عليها قانون الضريبة على الأطيان رقم 113 لسنة 1939 .

#### 2- إيراد الاستغلال الزراعي للمحاصيل البستانية:

ويقصد به الايراد الذي يحصل عليه مستغل الأرض الزراعية من زراعة المحاصيل البستانية وتشمل المحاصيل البستانية ما يلي :

- حدائق الفاكهة .
- نباتات الزينة .
- النباتات الطبية .
- النباتات العطرية .
- مشاتل الزهور .

### النوع الثاني : إيرادات العقارات المبنية :

ويقصد بها إيرادات العقارات المبنية التي يقوم بتأجيرها مالك العقار او صاحب حق الانتفاع مقابل تأجير العقار ، وينظم القانون رقم 76 لسنة 1954 قواعد وإجراءات الضريبة على العقارات المبنية .

## النوع الثالث : إيرادات الوحدات المفروشة :

ويقصد بها إيرادات الوحدات المفروشة التي يقوم أصحابها بإعدادها لهذا الغرض وتخضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية وكذا لأحكام القانون المدني .

أما بعد صدور القانون 196 لسنة 2008 بشأن الضريبة العقارية فأصبحت :

- أولاً : إيرادات العقارات المبنية المؤجرة وفقاً لأحكام القانون المدني .
- ثانياً : إيرادات الوحدات المفروشة .

## ايرادات الثروة العقارية محل وعاء ضريبة الدخل

### النصوص القانونية :

**تنص المادة 38 من قانون الضرائب - ملغاة بالقانون رقم 196 لسنة 2008 بشأن الضرائب العقارية**

1- يحدد إيراد الأرضي الزراعية علي أساس القيمة الايجارية المتخذة أساساً لربط الضريبة المفروضة طبقاً للقواعد المنصوص عليها في القانون 113 لسنة 1939 الخاص بضريبة الأطيان ، وذلك بعد خصم 30% مقابل التكاليف والمصروفات .

2- تحدد إيرادات الاستغلال الزراعي للمحاصيل البستانية من حدائق الفاكهة المنتجة علي ما يجاوز مساحة ثلاثة أفدنه ، وما يجاوز فدانا واحداً من نباتات الزينة والنباتات الطبية والعطرية ومشاتل المحاصيل البستانية أيا كانت المساحة المزروعة منها ما لم يكن إنشاء هذه المشاتل للمنفعة الخاصة لأصحابها .

وذلك علي أساس مثل القيمة الايجارية المتخذة أساساً لربط الضريبة المفروضة بالقانون 113 لسنة 1939 المشار إليه وذلك إذا كان حائز الغراس مستأجراً للأرض .

أما إذا كان حائز الغراس مالكاً للأرض فتحدد الإيرادات علي أساس مثلي القيمة الايجارية المشار إليها ، ولا تدخل في وعاء الضريبة الإيرادات المنصوص عليها في البند 1 من هذه الأرض وذلك كله بعد خصم 20% من هذه الإيرادات مقابل جميع التكاليف والمصروفات .

ويصدر قرار من الوزير بالاتفاق مع وزير الزراعة بتحديد أعمار أشجار الفاكهة التي تعتبر بعدها منتجة وبيان أنواع المحاصيل البستانية .

ويحدد صافي الإيرادات الخاضعة للضريبة باسم حائز الغراس سواء كان مالكاً للأرض أم مستأجراً لها ، ولا يسري في حق المصلحة أي اتفاق أو شرط يخالف ذلك .

ويعتبر الممول وزوجة وأولاده القصر حائزاً واحداً للغراس في تطبيق أحكام البند 2 من هذه المادة ، وتحدد الإيرادات باسمه ما لم تكن الملكية قد آلت الي الزوجة أو الأولاد القصر عن غير طريق الزواج أو الولد بحسب الأحوال .

ويلتزم حائز الغرس سواء كان مالكاً للأرض أو مستأجراً لها ، بأن يقدم الي مأمورية الضرائب المختصة بيانات بالمساحات المزروعة من كل نوع من أنواع أشجار الفاكهة خلال ثلاثين يوماً من التاريخ الذي تعتبر فيه أشجار الفاكهة منتجة كما يلتزم بتقديم بيان بالمساحات المزروعة بنباتات الزينة أو النبتات الطبية او العطرية أو مشاتل المحاصيل البستانية خلال ستين يوماً من تاريخ بدء الزراعة وفي حالة إزالة الغرس يلتزم الحائز بأن يخطر مأمورية الضرائب المختصة بواقعة الإزالة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ حدوثها .

## **تنص المادة 39 من قانون الضرائب - مستبدلة بالقانون رقم 196 لسنة 2008 بشأن الضرائب العقارية :**

تحدد إيرادات العقارات المبنية علي أساس إجمالي القيمة الايجارية المتخذة أساساً لربط الضريبة علي العقارات المبنية المفروضة بالقانون 56 لسنة 1954 في شأن الضريبة علي العقارات المبنية وذلك بعد خصم 40% مقابل جميع التكاليف والمصروفات فضلاً عن القيمة الايجارية للمسكن الخاص الذي يقيم فيه الممول هو وأسرته ، وتعامل الإيرادات الناتجة عن تقرير حق الانتفاع معاملة الإيرادات الناتجة عن الأموال المملوكة ملكية تامة .

ويحدد الإيراد الخاضع للضريبة علي أساس مقدار الأجرة الفعلية مخصوماً منه 50% مقابل جميع التكاليف والمصروفات ، وذلك بالنسبة للإيرادات الناتجة عن تأجير أي عقار أو جزء منه وفقاً لأحكام القانون المدني .

## تنص المادة 40 من قانون الضرائب - ملغاة بالقانون رقم 196 لسنة 2008 بشأن الضرائب العقارية :

للممول أن يطلب تحديد إيرادات الثروة العقارية المنصوص عليها في المادة 38 ، والفقرة الأولى من المادة 39 من هذا القانون علي أساس الإيراد الفعلي ، بشرط أن يتضمن الطلب جميع عقارات الممول الزراعية والمبنية ويجب أن يقدم الطلب خلال الفترة المحددة لتقديم الإقرارات السنوية ، وأن يكون الممول ممسكاً دفاتر منتظمة علي الوجه الذي تبينه اللائحة التنفيذية للقانون .

## تنص المادة 41 من قانون الضرائب :

تسري الضريبة علي الإيرادات الناتجة من تأجير أي وحدة مفروشة أو جزء منها سواء كانت معدة للسكن أو لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهنة غير تجارية أو لأي غرض آخر ويحدد الإيراد الخاضع للضريبة علي أساس قيمة الإيجار الفعلي مخصوماً منه 50% مقابل جميع التكاليف والمصروفات .

## تنص المادة 42 من قانون الضرائب :

تفرض الضريبة بسعر 2.5 % وبغير أي تخفيض علي إجمالي الإيرادات الناتجة عن التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي داخل كردون المدن سواء انصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها وساء كان التصرف شاملاً العقار كله أو جزء منه أو وحدة سكنية منه أو غير ذلك وسواء كانت المنشآت علي الأرض مملوكة للممول أو للغير .

## وتستثنى من ذلك

التصرفات الخاضعة لهذه الضريبة تصرفات الوارث في العقارات التي آلت إليه من مورثه بحالتها عند الميراث وكذلك تقديم العقار كحصة عينية في رأس مال شركات المساهمة بشرط عدم التصرف في الأسهم المقابلة لها لمدة خمس سنوات وعلي مكاتب الشهر العقاري إخطار المصلحة بشهر التصرفات التي تستحق عليها الضريبة طبقاً لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الشهر .

## وفي تطبيق حكم هذه المادة

يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة التصرف بالهبة لغير الأصول أو الأزواج أو الفروع أو تقرير حق انتفاع علي العقار أو تأجيره لمدة تزيد علي خمسين عاماً ولا يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة البيوع الجبرية

إدارية كانت أم قضائية وكذلك نزع الملكية أو الاستيلاء للمنفعة العامة أو التحسين كما لا يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة التصرف بالتبرع أو بالهبة للحكومة أو وحدات الإدارة المحلية أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو المشروعات ذات النفع العام .

## قواعد تحديد الإيرادات الداخلة في وعاء الضريبة:

في تحديد الإيرادات الداخلة في **وعاء الضريبة** يمكننا القول بأن قانون الضريبة علي الدخل أوضح من خلال نصوص المواد 38 ، 39 ، 40 ، 41 قواعد تحديد إيرادات الثروة العقارية الداخلة في وعاء الضريبة وبيان ذلك :

### أولا : إيرادات الأراضي الزراعية :

ويقصد بها الأراضي المألحة للزراعة بكافة المحاصيل الزراعية سواء تم زراعتها بواسطة مالكيها أو مستأجرها ؛ وعن كيفية حساب الضريبة فيحدد إيرادات الأراضي الزراعية على أساس القيمة الايجارية المتخذة أساسا لربط الضريبة المفروضة طبقا للقواعد المنصوص عليها في القانون رقم 113 لسنة 1939 الخاص بضريبة الأقطان وذلك بعد خصم 30 % مقابل جميع التكاليف والمصروفات .

ويتبين من استعراض النصوص الخاصة بالإيرادات :-

**أولا : يجب مراعاة الإعفاءات الواردة بالبند رقم 1 من المادة 21 من القانون رقم 91 لسنة 2005 والخاصة بإعفاء ارباح منشآت استصلاح أو استزراع الأراضي**

وهذا يعنى انه لو كانت الأرض الزراعية من الأراضي المستصلحة فلا يحتسب لها إيراد طبقا لنص البند 1 من المادة 38 إلا بعد مضي عشر سنوات اعتبارا من تاريخ أول سنة ضريبية تالية لتاريخ اعتبار الأرض منتجة .

**ثانياً : يعتبر الأساس الحكمي هو القاعدة العامة عند تحديد إيرادات الأراضي الزراعية**

ويقوم هذا الأساس على تحديد هذه الإيرادات وفقا للقيمة الايجارية للأراضي الزراعية المتخذة أساسا لربط ضريبة الأقطان ، ولا شك ان تأكيد المشرع الضريبي على ان القيمة الايجارية المتخذة أساسا لربط ضريبة الأقطان المفروضة بالقانون رقم 113 لسنة 1939 إنما يرجع الى ضمان ثبات الأساس الخاص بتحديد القيمة الايجارية وهو يعادل سبعة أمثال ضريبة الأقطان .

كذلك عدم تأثير صدور أية تشريعات ضريبية أخرى تتعلق بتحديد القيمة الايجارية على أي أساس آخر ويتم تحديد إيرادات الأطيان الزراعية المؤجرة للغير وفقا للأساس الحكمي السابق بعد خصم 30 % مقابل جميع التكاليف التي يتكبدها الممول مع مراعاة ان معدل الضريبة على الأطيان الزراعية وفقا للقانون 113 لسنة 1939 هو 14 % .

ومن ثم فان إيراد الأراضي الزراعية الداخل في وعاء الضريبة يعادل 70 % من القيمة الايجارية لتلك الأراضي ، ويتم الوصول الى القيمة الايجارية للأراضي الزراعية عن طريق المعادلة التالية : القيمة الايجارية = ضريبة الأطيان  $\times 100 \div 14$  .

## ثانيا : إيرادات الاستغلال الزراعي للمحاصيل البستانية :

أخضع قانون الضريبة علي الدخل بالمادة 38 من قانون الضريبة علي الدخل إيرادات عدة أنواع للاستغلال الزراعي للضريبة على الدخل تشمل علي :-

### أولا : إيرادات حدائق الفاكهة المنتجة :

اخضع قانون الضريبة علي الدخل إيرادات حدائق الفاكهة المثمرة للضريبة وذلك فيما يزيد عن ثلاثة أفدنه من المساحة المزروعة ، وهذا يعنى ان المشرع أعفى إيرادات حدائق الفاكهة المثمرة في حدود ثلاثة أفدنه وما زاد عن ذلك يخضع للضريبة .

### ثانياً : إيرادات نباتات الزينة والنباتات الطبية والعطرية :

اخضع قانون الضريبة علي الدخل إيرادات الأرض المزروعة بنباتات الزينة او النباتات الطبية والعطرية فيما يزيد عن فدان واحد من المساحة المزروعة وهذا يعنى ان المشرع أعفى فدان واحد من المساحة المزروعة بنباتات زينة او نباتات طبية وعطرية من الخضوع للضريبة ومن ثم تخضع إيرادات الافدنة التي تجاوز فدان للضريبة .

### ثالثاً : مشاتل المحاصيل البستانية :

اخضع قانون الضريبة علي الدخل إيرادات المشاتل البستانية بالكامل وبدون إعفاء أي مساحة مزروعة منها وبشرط ان يكون الهدف من إنشاء تلك المشاتل للبيع للغير .

أما إذا كان الغرض من إنشاء هذه المشاتل المنفعة الخاصة لأصحابها فان إيراداتها لا تخضع للضريبة.

## أسس تحديد الاستغلال الزراعي:

أوضحت المادة 38 من قانون الضريبة علي الدخل - بند 2 - أساس تحديد إيرادات الاستغلال الزراعي للمحاصيل البستانية على أساس حكمي كما هو الحال بالنسبة لإيرادات الأطيان الزراعية .

غير ان قانون الضريبة علي الدخل فرق بين ما اذا كان حائز الغرس مستأجرا لها عند تحديد إيرادات [الاستغلال الزراعي](#) للمحاصيل البستانية على أساس حكمي فإذا كان حائز الغرس للأرض فان عملية تحديد إيرادات الاستغلال الزراعي للمحاصيل البستانية تتم على أساس مثل القيمة الايجارية المتخذة أساسا لربط ضريبة الأطيان وذلك بعد خصم 20 % منها مقابل جميع التكاليف.

أما اذا كان الغرس مالكا للأرض فيتم تحديد إيرادات الاستغلال الزراعي للمحاصيل البستانية على أساس مثلى القيمة الايجارية المتخذة أساسا لربط ضريبة الأطيان الزراعية وذلك بعد خصم 20 % مقابل جميع التكاليف ويرجع السبب فى تحديد مثلى القيمة الايجارية باعتبار ان أحدهما عن عنصر ملكية الأرض والمثل الأخر عن ارباح الاستغلال الزراعي وعلى ذلك فانه فى حالة ما اذا حائز الغرس مالكا للأرض فلا يدخل فى وعاء الضريبة أية إيرادات للأطيان الزراعية المنصوص عليها فى البند 1 من المادة 38 من هذا القانون .

## الممول الملتزم بضريبة دخل الثروة العقارية:

# الثروة العقارية والضرائب



طبقاً للمادة 38 من قانون الضريبة على الدخل يحدد صافي الإيرادات الخاضعة للضريبة على الثروة العقارية فيما يتعلق بإيرادات استغلال الأراضي الزراعية باسم حائز الغرس سواء كان مالكا للأرض أو مستأجراً لها ومن ثم لا يعتد بأي اتفاق أو شرط يخالف ذلك وطبقاً لذات المادة يعتبر كل من الزوج والزوجة والأولاد القصر حائزاً واحداً للغراس ومن ثم يتم تحديد الإيرادات باسمه إلا إذا كانت ملكية الغراس قد التجارية للزوجة بغير طريق الزوج أو التجارية للأولاد القصر بغير طريق والدهم .

## التزامات حائز الغراس:

1- على كل حائز غراس محاصيل بستانية من حدائق الفاكهة المنتجة أو نباتات زينة أو نباتات طبية أو عطرية أو مشاتل محاصيل بستانية المنصوص عليها في البند 2 من المادة 38 من القانون سواء كان مالكا للأراضي أو مستأجراً لها أن يقدم إلى المأمورية المختصة بيانات بالمساحة التي يزرعها هو وزوجته وأولاده القصر من كل نوع من أنواع الغراس والنباتات سالفه الذكر على النموذج الذي تحدده المصلحة أو على أية ورقة شاملة للبيانات الواردة به وأن تترفق به شهادة من الجمعية الزراعية المختصة معتمدة من مفتش الزراعة المختص متضمنة بيانات بالمساحات التي تم زراعتها .

2- إخطار المأمورية المختصة إذا ما تم إزالة الغرس وذلك على

النموذج الذى تحدده اللائحة التنفيذية للقانون المذكور ، وفى هذا الصدد فقد أوضحت اللائحة التنفيذية للقانون المذكور فى مادتها رقم 48 ان يتم إخطار مأمورية الضرائب ببيانات المساحة التى يزرعها الممول وزوجته وأولاده القصر سواء كانت حدائق فاكهة او نباتات زينة او نباتات طبية او عطرية او مشاتل محاصيل بستانية ، وكذلك إخطار المأمورية المختصة فى حالة إزالة الغرس على النموذج رقم 6 عقاري .

### **ثالثاً: إيرادات العقارات المبنية :**

أبان قانون الضريبة على الدخل - مادة 39- من هذا القانون كيفية تحديد إيرادات العقارات المبنية الداخلة فى وعاء الضريبة على الثروة العقارية ؛ ويتبين من نص المادة 39 ما يلى من أحكام :

1- المقصود بإيرادات العقارات المبنية إيرادات **العقارات** المملوكة للممول ملكية تامة او العقارات التى له عليها حق الانتفاع فقط .

2- يتم تحديد إيرادات العقارات المبنية الخاضعة للضريبة على أساس حكمي مثلها فى ذلك إيرادات الأراضي الزراعية ، وهذا يوضح تمسك المشرع الضريبي بالأساس الحكمي باعتباره يمثل القاعدة العامة لتحديد إيرادات الثروة العقارية الداخلة فى وعاء الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين .

### **رابعاً : ارباح تأجير الشقق المفروشة :**

يعتبر نشاط التأجير المفروش أحد الأنشطة التى أخضعها قانون الضريبة على الدخل رقم 91 لسنة 2005 ضمن الضريبة على إيرادات الثروة العقارية بعد ان كان يعاملها فى القانون السابق ضمن الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية .

والثابت ان قانون الضريبة على الدخل تعامل مع نشاط الإيجار المفروش بصورة مبسطة ودون تيسر على الممولين وعلى المصلحة عند المحاسبة الضريبية على إيرادات هذا النشاط .

### **فالمادة رقم 41 تنص :**

تسرى الضريبة على الأرباح الناتجة من تأجير أى وحدة مفروشة او جزء منها سواء كانت معدة للسكن او لمزاولة نشاط تجارى او مهنة غير تجارية او لأى غرض آخر ويحدد الايراد الخاضع للضريبة على أساس قيمة

الإيجار الفعلي مخصوما منه 50% مقابل التكاليف والمصروفات .

## الثابت إذن

- 1- أن قانون الضريبة علي الدخل اخضع نشاط تأجير المفروش أيا كان موقع العقار وأيا كانت طبيعة الأشخاص المؤجرة وأيا كان الغرض من هذا الإيجار للضريبة على الثروة العقارية .
- 2- يعتبر الممول وزوجته وأولاده القصر في حكم الممول الواحد .
- 3- تعتبر الأرباح خاصة بالأصل او الزوج حسب الأحوال وتدخل في إقراره ما لم يثبت ان الحق في تأجير الوحدة قد آل الى الزوج او الزوجة او الأولاد القصر عن طريق الزوجة او الزوج او الوالد بحسب الأحوال .

## وعلى المؤجر سواء كان مالكا او مستأجرا ان

يبلغ مأمورية الضرائب المختصة خلال الخمسة عشر يوما التالية لعقد الإيجار ببيان عن الوحدات المؤجرة مفروشة وعدد ما يكون بها من حجات وقيمة الإيجار مفروشا والقيمة الايجارية لكل منها المتخذة أساسا لربط الضريبة على العقارية المبنية ، وعليه عند انتهاء عقد الإيجار ان يخطر **مأمورية الضرائب** المختصة بذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ انتهاء العقد .

وعلى مالك العقار او الممول عن ادارته ان يخطر عن الوحدات المفروشة الموجودة في العقار المملوك له ولو لم يكن مؤجرا لها بوصفها مفروشة وذلك في ذات المواعيد المحددة في الفترة السابقة ويتم التبليغ والإخطار وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

وفيما يلي نتعرض لبيان الالتزامات القانونية التي يفرضها نشاط تأجير الشقق مفروشة كنشاط خاضع للضريبة والالتزامات المشار إليها تخاطب كل من المؤجر وصاحب العقار الوفاء علي النحو التالي :-

### أولا : التزامات المؤجر :

**يلتزم الشخص الذي يقوم بالتأجير المفروش سواء كان مالكا للعين او مستأجرا لها ب :**

1- إبلاغ مأمورية الضرائب المختصة خلال الخمسة عشر يوما التالية لعقد الإيجار بالبيانات التالية ، البيان الأول عدد الوحدات المؤجرة مفروشة الخاصة بالممول وبزوجته وأولاده القصر ، البيان

الثاني عدد الحجرات الموجودة بالوحدات المؤجرة مفروشة ، البيان الثالث القيمة الايجارية المتخذة أساسا لربط الضريبة على العقارية المبنية المربوطة عليها ، ويتم الإخطار على النموذج رقم 39 ضريبة موحدة او على ورقة تشتمل على هذه البيانات .

2- إخطار مأمورية الضرائب المختصة بانتهاء عقد الإيجار خلال الخمسة عشر يوما من تاريخ انتهاء العقد .

### ثانياً : التزامات صاحب العقار :

يلتزم صاحب العقار او الشخص المسئول عن إدارته إخطار الإدارة المركزية للحصر والإقرارات بمصلحة الضرائب اذا كان العقار يقع فى دائرة محافظة القاهرة والإدارة العامة لمنطقة الضرائب التى يقع فى دائرتها العقار بالنسبة لباقي المحافظات عن الوحدات المفروشة الموجودة فى العقار الذى يمتلكه او المسئول عن إدارته ولو لم يكن مؤجرا لها بوصفها مفروشة وذلك خلال الخمسة عشر يوما التالية لتاريخ التأجير وذلك على النموذج المعد او على أية ورقة تشتمل على البيانات المذكورة .

### سريان الضريبة:

تسرى الضريبة على الأرباح التى تنتج من تأجير أية وحدة سكنية مفروشة او جزء منها أيا كان الغرض من التأجير سواء كان للسكن او لمزاولة نشاط تجارى او صناعي او أى نشاط او مهنة غير تجارية .

### وعاء الضريبة:

يتحدد وعاء الضريبة على ارباح تأجير الشقق المفروشة على أساس الإيجار الفعلي طبقا للعقد المبرم بين المؤجر والمستأجر عن الفترة الضريبية بعد خصم نسبة 50% من قيمة الإيجار مقابل كافة التكاليف والمصروفات وذلك بالمعادلة التالية :

$$\text{وعاء الضريبة على التأجير المفروش} = (\text{إيراد الشقق المفروشة} \times 50\%)$$

تحديد الإيرادات الخاضعة للضريبة طبقاً للائحة التنفيذية لقانون الضريبة علي الدخل :

تنص المادة 49 من اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة علي

## الدخل :

**مادة 49 :** يقصد بالمسكن الخاص في تطبيق حكم المادة 39 من القانون ، المسكن الذي يقيم فيه الممول هو وزوجه وأولاده القصر ويراعي استبعاد القيمة الايجارية المحددة لهذا المسكن من إجمالي القيمة الايجارية المتخذة أساساً لربط الضريبة .

## تنص المادة 50 من اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة علي الدخل :

يقدم طلب تحديد إيرادات الثروة العقارية للممول المنصوص عليه في المادة 40 من القانون علي أساس الإيراد الفعلي علي النموذج رقم " 7 عقاري " ولو كان صافي هذه الإيرادات لا يجاوز الشريحة التي تستحق عليها الضريبة .

ويجب أن يبين في الطلب المشار إليه جميع عناصر الثروة العقارية للممول من أراضي زراعية واستغلال زراعي لمحاصيل بستانية أو عقارات مبنية وأن ترفق به سندات الملكية أو الحيازة كالعقود المسجلة أو العقود العرفية أو **بطاقة الحيازة الزراعية** أو المكلفة ، كما يجب أن يرفق به الإقرار الضريبي السنوي للممول مستنداً الي دفاتر منتظمة طبقاً للمادة 102 من هذه اللائحة .

## تنص المادة 51 من اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة علي الدخل :

لا تشمل العقارات المنصوص عليها في المادة 42 من القانون العقارات المبنية أو الأراضي التي تمثل أصلاً من أصول المنشأة ويكون الإخطار بأداء ضريبة التصرفات العقارية علي النموذج رقم " 8 عقاري " ويتم إخطار مصلحة الضرائب بشهر التصرفات التي تستحق عليها الضريبة علي التصرفات العقارية علي النموذج " 9 عقاري "

## تنص المادة 50 من اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة علي الدخل :

يكون تقديم بيان بجميع العقارات المبنية والأراضي الزراعية التي يملكها الممول المنصوص عليها في المادة 44 من القانون وقيمتها الايجارية علي النموذج 10 عقاري .

# مشكلات إيرادات بعض صور التصرفات العقارية



أفرزت المادتان 42 ، 40 من قانون الضريبة علي الدخل مشكلات هامة نتعرض لها تباعاً علي النحو التالي :

**المشكلة الأولى فرض الضريبة بسعر محدد ودون أي تخفيض:**

**أساس المشكلة :**

**تنص المادة 42 من قانون الضريبة علي الدخل :**

تفرض الضريبة بسعر 2.5 % م وبغير أي تخفيض علي إجمالي الإيرادات الناتجة عن التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي داخل كردون المدن سواء انصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها وسواء كان التصرف شاملاً العقار كله أو جزء منه أو وحدة سكنية منه أو غير ذلك وسواء كانت المنشآت علي الأرض مملوكة للممول أو للغير .

وتستثنى من ذلك التصرفات الخاضعة لهذه الضريبة تصرفات الوارث في العقارات التي آلت إليه من مورثه بحالتها عند الميراث وكذلك تقديم العقار كحصة عينية في رأس مال شركات المساهمة بشرط عدم التصرف في **الأسهم** المقابلة لها لمدة خمس سنوات وعلي مكاتب الشهر العقاري إخطار المصلحة بشهر التصرفات التي تستحق عليها الضريبة

طبقاً لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الشهر .

وفي تطبيق حكم هذه المادة يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة التصرف بالهبة لغير الأصول أو الأزواج أو الفروع أو تقرير حق انتفاع علي العقار أو تأجيره لمدة تزيد علي خمسين عاماً ولا يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة البيوع الجبرية إدارية كانت أم قضائية وكذلك نزع الملكية أو الاستيلاء للمنفعة العامة أو التحسين

كما لا يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة التصرف بالتبرع أو بالهبة للحكومة أو وحدات الإدارة المحلية أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو المشروعات ذات النفع العام .

## ايرادات التصرفات فى العقارية المبنية والأراضي داخل كردون المدينة:

يقصد بالتصرفات العقارية موضوع المادة 42 من قانون الضريبة علي الدخل التصرفات العقارية التي يزاولها الشخص الطبيعي مرة واحدة وليس على سبيل الحرفة:

### أولاً : نطاق الضريبة :

تنصب ضريبة التصرفات العقارية المذكورة على تصرف عقارات او أراضي داخل كردون المدينة سواء انصب هذا التصرف عليها بحالتها او بعد إقامة منشآت عليها وسواء كان هذا التصرف شاملا العقار كله او جزء منه او **وحدة سكنية** منه او غير ذلك وسواء كانت إقامة المنشآت على ارض يمتلكها الممول او الغير سواء كانت هذه الأراضي أراضي بناء او زراعية .

## فتأخذ التصرفات العقارية الخاضعة للضريبة الأشكال التالية

1. البيع .
2. الهبة لغير الأصول او الفروع .
3. تقرير حق انتفاع على العقار .
4. تأجير العقار لمدة تزيد على خمسين سنة .

وطبقاً لما سلف فثمة تصرفات عقارية لا تخضع للضريبة هي :

1. البيوع الجبرية سواء كانت إدارية او قضائية .
2. نزع الملكية .
3. الاستيلاء للمنفعة العامة او للتحسين .

4. التبرع او الهبة للحكومة او وحدات الإدارة المحلية او الهيئات العامة او المشروعات ذات النفع العام .

### ثانياً : سعر الضريبة :

حددت المادة رقم 42 من قانون الضريبة علي الدخل سعر الضريبة على التصرفات العقارية بنسبة 2.5 % من إجمالي قيمة التصرف العقاري دون خصم أية تكاليف ؛ والثابت أن تحديد هذا السعر يعتبر استثناء من حكم المادة رقم 7 من قانون الضريبة على الدخل رقم 91 لسنة 2005 والخاصة بتحديد سعر الضريبة تصاعديا .

### ثالثاً : الاستثناءات من ضريبة التصرفات العقارية :

أوردت المادة 42 من قانون الضريبة علي الدخل عدد من الاستثناءات من ضريبة التصرفات العقارية ، وهي :

- أولاً : اذا تصرف الوارث فى العقارية التى التجارية إليه من مورثه بحالتها عند الميراث غير انه اذا قام المورث بأية أعمال تؤدي الى تغيير حالة العقار عن الحالة التى كان عليها عند انتقاله اليه من المورث مثل إقامة منشآت او إضافة مباني على العقار فان تصرف الوارث فى هذا العقار بعد تعديل حالته يترتب عليه خضوع هذا التصرف للضريبة .
- ثانياً : اذا اخذ التصرف شكل تقديم العقار كحصة عينية مقابل المساهمة فى رأسمال شركة مساهمة بشرط عدم تصرف مقدم الحصة العينية فى الأسهم المقابلة لها لمدة خمس سنوات ، ولعل السبب فى هذا الاستثناء يرجع الى رغبة الدولة فى تشجيع الأفراد على الاستثمار فى [إنشاء الشركات المساهمة](#) .

### المشكلة الثانية حق الممول في طلب تحديد إيراداته من الثروة العقارية علي أساس الإيراد الفعلي:

المادة 40 من قانون الضريبة علي الدخل أقرت أحقية الممول فى طلب تحديد إيراداته من الثروة العقارية الخاضعة للضريبة على أساس الايراد الفعلي .

وقد أوضحت المادة رقم 50 من اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة علي الدخل ضرورة ان يقدم الممول بطلب تحديد إيرادات الثروة العقارية الخاصة به على أساس الايراد الفعلي على النموذج رقم 7 عقاري حتى ولو كان صافى هذه الإيرادات لا يتعدى الشريحة التى تستحق عليها ضريبة .

كما أوضحت اللائحة التنفيذية ضرورة ان يبين فى النموذج المذكور جميع ما يمتلكه الممول من عناصر الثروة العقارية سواء كانت أراضي زراعية واستغلال زراعي لمحاصيل بستانية او عقارات مبنية ، مثل العقود المسجلة او العرفية او بطاقة الحيازة الزراعية او المكلفة

**كذلك يجب ان يرفق بالنموذج الإقرار الضريبي السنوي للممول مستندا الى دفاتر منتظمة ، ويتبين من المادة 40 من القانون والمادة 50 من اللائحة الآتي :**

- a. أولا : يتقدم الممول بطلب المحاسبة الفعلي على النموذج رقم 7 عقارات مع مراعاة ان طلب اختيار الرغبة يقدم مهما كان صافى إيراد الممول حتى ولو كان هذا الصافي لا يتعدى حد الإعفاء المقرر طبقا للمادة رقم 7 من هذا القانون .
- b. ثانياً : يجب ان يتضمن الطلب طلب الرغبة فى المحاسبة على أساس فعلى بيانا بجميع الثروة العقارية للممول من أراضي زراعية او استغلال زراعي او عقارات مبنية ان وجدت ومن ثم فلا يحق للممول طلب المحاسبة على أساس فعلى لبعض إيرادات ثروته العقارية دون البعض الآخر .
- c. ثالثاً : يجب ان يتم تقديم الطلب خلال الفترة المحددة لتقديم الإقرار الضريبي السنوي أي خلال الأربعة اشهر الأولى من كل سنة ميلادية وإلا سقط حقه فى الاختيار .
- d. رابعاً : ان يمسك الممول دفاتر منتظمة وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، وان تتصف هذه الدفاتر والسجلات لا أمانة وان تظهر نتيجة النشاط الحقيقية للممول .

**وأخيرا :**

فإن الثابت ان قيام **الممول** بطلب المحاسبة الفعلي إنما يعتمد على تيقنه من ان نظام المحاسبة الفعلي أصح له من المحاسبة الضريبية على أساس حكمي غير ان تأكد الممول شيء ورأى المصلحة المختصة عند المحاسبة الفعلية شيء آخر وعلى الممول ان يختار النظام الأصح له إذا اكتشف أن نظام المحاسبة على أساس حكمي أفضل له من المحاسبة الفعلية بشرط ألا يكون قد تم ربط الضريبة عليه .

**الخاتمة: ما تقدم كان بحث ضريبة الثروة العقارية المستحقة والاستثناءات وبيان التزام الممول العقاري تجاه ضريبة الدخل متمنين لكم الاستفادة المرجوة.**

- 
- انتهى 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 شواذر 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

---

# شرح عملي لـ الأنشطة العرضية لضريبة الدخل وأهم الأخطاء التي يجب تجنبها

## الأنشطة العرضية الخاضعة للضرائب

مقدار الضرائب في الأنشطة العرضية لضريبة الدخل مثل أرباح بيع الأصول الرأسمالية وإيرادات الأراضي الزراعية وكذلك العقارات المبنية و السمسة والتأجير والنقل والتشييد.

# الأنشطة العرضية تعريفها



يقصد بالأنشطة العرضية إحدى معنيين :

**المعني الأول:**

الأنشطة التي تزاوّل إما بصورة عرضية لا تتسم بالاستمرار والدوام

**المعني الثاني:**

الأنشطة التي لا تتعلق بالنشاط الرئيسي للممول

**ومن أمثلة تلك الأنشطة :**

بيع بعض الأصول بسبب إهلاكها وعدم صلاحيتها للإنتاج أو الحصول على إيرادات من العقارات أو الأراضي التي يملكها المشروع ويؤجرها للغير

**أنواع الإيرادات العرضية التي يحققها الممول**

تشمل الإيرادات العرضية التي يمكن أن يحققها الممول عدة أنواع هي ما يلي

**النوع الأول للأنشطة العرضية للممول أرباح بيع الأصول**

## الرأسمالية:

يجري نص المادة 17 من قانون الضريبة علي الدخل :

تحدد ارباح النشاط التجاري والصناعي على أساس الايراد الناتج عن جميع العمليات التجارية والصناعية بما فى ذلك الأرباح الناتجة عن بيع اصول المنشأة المنصوص عليها فى البنود 2 ، 4 ، 9 من المادة 25 من قانون الضريبة علي الدخل ، والأرباح المحققة من التعويضات التى يحصل عليها الممول نتيجة الهلاك او الاستيلاء على اى اصل من هذه الأصول وكذلك ارباح التصفية التى تحققت خلال الفترة الضريبية وذلك كله بعد خصم التكليف واجبة الخصم .

ويتبين من نص المادة 17 ان المشرع الضريبي أخضع جميع الأرباح الرأسمالية التى يحققها المشروع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية وذلك وفقا للقواعد التالية :

- أولا : يقصد بالأرباح الرأسمالية تلك الأرباح الناتجة عن قيام المنشأة بالتصرف فى اصل من أصولها المادية او المعنوية مثل الآلات والعقار والأثاث والسيارات وشهرة المحل والعلامة التجارية والاسم التجاري وغيرها .
- ثانياً : يتم تصرف المنشأة فى أي اصل من أصولها المادية او المعنوية أما اختياريا بالبيع للغير او إجباريا بهلاكه لأي سبب من اسباب الهلاك كالحريق او الاستيلاء على الأصل سواء تم هذا التصرف أثناء العمر الافتراضي للمنشأة او عند انتهاء هذا العمر بالتصفية او عند انقضائها بأي شكل من أشكال الانقضاء .
- ثالثاً : يتم الوصول الى الأرباح الرأسمالية الخاضعة للضريبة عن طريق ثمن البيع او التعويض مطروحا منه التكلفة الدفترية للأصل بعد استبعاد قيمة مجمع إهلاكه المحسوب حتى تاريخ التصرف ، و يجب مراعاة انه فى ظل حساب إهلاك الأصول الثابتة طبقا لنظام أساس الإهلاك - بند 3 من المادة 25 - فان الأرباح الرأسمالية الناتجة من بيع تلك الأصول لا تمثل ربحا ، حيث انه تم معالجة هذا الربح فى أساس الإهلاك ، ومن ثم يجب خصم تلك الأرباح الرأسمالية من وعاء الضريبة اذا كانت أدرجت تلك الأرباح فى قائمة الدخل ، اما الأرباح الرأسمالية من وعاء الضريبة الثابتة التى يتم استهلاكها وفقا لنظام القسط الثابت - بند 1 ، 2 من المادة 25- فان هذه الأرباح

تعتبر من الإيرادات الخاضعة للضريبة بشرط ان يتم استهلاكها  
وفقا للمعدلات الضريبية المعتمدة.

## النوع الثاني للأنشطة العرضية الأصل ان إيرادات الأراضي الزراعية وكذلك العقارات المبنية:

تخضع للضريبة على الثروة العقارية طبقا لما يقضى به قانون  
الضريبة علي الدخل وذلك فى حالة مزاولتها كنشاط رئيسي بواسطة  
الشخص الطبيعي (منشأة فردية او أفراد) او الشخص الاعتباري  
كالشركات وغيرها من الأشخاص الاعتبارية ، غير انه فى بعض الأحيان  
نجد ان هناك بعض المشروعات التى تزاوّل الأنشطة التجارية والصناعية  
تمتلك أراضى زراعية وعقارات مبنية تقوم بتأجيرها للغير وتحصل فى  
مقابل ذلك على إيرادات وذلك كنشاط عرضي .

ومن المعروف ان المبادئ والقواعد المحاسبية المتعارف عليها تقضى  
بمعالجة هذه الأراضي والمباني ضمن اصول المشروع ، هذا من ناحية  
ومن ناحية أخرى فان الإيرادات الناجمة عن تأجير هذه الأراضي  
والمباني تدرج ضمن إيرادات المنشأة بالجانب الدائن من حساب  
الأرباح والخسائر .

كذلك فان النفقات التى يتكبدها المشروع فى سبيل الحصول على هذه  
الإيرادات تدرج كمصروفات فى الجانب المدين من حساب الأرباح  
والخسائر ؛ غير ان المشرع الضريبي فى القانون الحالي أوضح فى  
المادة رقم 46 المعاملة الضريبية لإيرادات الأراضي الزراعية  
والعقارات المبنية المسجلة ضمن اصول المنشأة الفردية او الشركة  
حيث تنص المادة المذكورة على ان :

لا يسرى حكم المادتين 38 ، 39 من هذا القانون على الأراضي الزراعية  
والعقارات المبنية الداخلة ضمن اصول المنشأة او الشركة ؛ ويتبين  
من نص المادة 46 ان الإيرادات التى تحققها المنشأة الفردية او  
الشركة من الأراضي الزراعية التى تمتلكها او العقارات المبنية  
التي تؤجرها للغير لا تخضع للضريبة الثروة العقارية طبقا  
المادتين 38 ، 39 من القانون .

ولعل السبب فى ذلك يرجع الى ان هذه المنشآت او الشركات لا تمتلك  
الأراضي الزراعية والعقارات المبنية بغرض المزاولة كمهنة او نشاط  
رئيسي وإنما تعتبر هذه الإيرادات من قبيل الأنشطة العرضية التى  
تدخل ضمن وعاء الضريبة على الأنشطة التجارية والصناعية لتلك  
المنشآت او الشركات .

كذلك أوضحت اللائحة التنفيذية لهذا القانون انه فى حالة قيام المنشأة او الشركة بالتصرف فى العقارات او الأراضى التى تمتلكها فان هذا التصرف لا يخضع للضريبة على التصرفات العقارية طبقا لنص المادة 42 من هذا القانون حيث ان هذه الأراضى والعقارات تمثل أصلا من اصول المنشأة او الشركة .

ومن ثم فان الأرباح الناجمة عن عملية بيعها تعالج كأرباح رأسمالية غير ان اللائحة التنفيذية للقانون أوضحت ضرورة قيام المنشأة او الشركة التى قامت ببيع أراضى او عقارات ضمن أصولها ان تخطر مأمورية الضرائب المختصة بذلك التصرف على النموذج رقم 8 عقارى ، ورقم 9 عقارى.

### **ويجري نص المادة 57 من قانون الضريبة علي الدخل :**

تخضع للضريبة المبالغ التى تدفعها المنشآت الفردية و الأشخاص الاعتبارية لأي شخص طبيعي على سبيل العمولة او السمسرة متى كانت غير متصلة بمباشرة مهنته .

ويلتزم دافع **العمولة** او السمسرة بحجز مقدار الضريبة المستحقة وتوريدها الى مأمورية الضرائب المختصة التى يتبعها خلال خمسة عشر يوما الأولى من الشهر التالي للشهر الذى دفعت فيه العمولة او السمسرة طبقا للسعر المنصوص عليه فى المادة 56 من هذا القانون دون خصم أي تكاليف .

### **و يتبين من نص المادة 57 من قانون الضريبة علي الدخل أن:**

المشروع أخضع المبالغ التى يحصل عليها الشخص الطبيعي كعمولة او سمسرة بصفة عارضة أي لا تتصل بمباشرة مهنته للضريبة ومعنى ذلك انه اذا دفعت تلك المبالغ لشخص اعتباري فلا تسرى عليها أحكام هذه المادة فيما يتعلق بخصم وحجز الضريبة عليها من المنبع وكذلك أوضحت المادة طبيعة هذه المبالغ فى شكل عمولة او سمسرة.

### **كذلك أوضحت المادة 57 من قانون الضريبة علي الدخل القواعد التى تحكم خضوع الإيرادات المذكورة للضريبة وهى :-**

- أولا : تفرض الضريبي على إجمالي الإيرادات المذكورة دون خصم أي تكاليف تحملها الممول فى سبيل الحصول على هذه الإيرادات او اى خصم وذلك خروجاً على القاعدة الضريبية العامة التى تنادى بفرض الضريبة على صافى الإيرادات بعد خصم كافة

- التكاليف .
- ثانياً : تحمل الضريبة على الإيرادات السابقة - إيرادات أعمال السمسرة غير المتصلة بمباشرة المهنة - عن طريق الخصم من **المنبع** .
- ثالثاً : يقع على عاتق دافع الإيرادات المذكورة مسئولية تحصيل وحجز الضريبة دون تخفيض أي تكاليف بذات السعر المنصوص عليه في المادة 56 من هذا القانون وهو 20 % ثم توريد المبالغ المحجوزة الى مأمورية الضرائب التي يتبعها حاجز الضريبة خلال الخمسة عشر يوماً الأولى من الشهر التالي لدفع او تحصيل هذه المبالغ .
- رابعاً : تفرض الضريبة على الإيرادات السابقة وتسدد لمصلحة الضرائب في الحال دون الانتظار حتى نهاية السنة الضريبية ولاشك ان ذلك يعتبر خروجاً على مبدأ سنوية الضريبة في التشريع الضريبي .

## الإيرادات الخاضعة للضريبة في اللائحة التنفيذية

نتعرف علي الإيرادات الخاضعة للضريبة طبقاً لما ورد باللائحة التنفيذية لقانون الضرائب :

**تنص المادة 24 من اللائحة التنفيذية لقانون الضرائب علي الدخل :**

يعمل في شأن تحديد صافي الربح ، المنصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة 17 من القانون ، بحكم المادة 70 من هذه اللائحة ، وتكون المعاملة الضريبة للأرباح الرأسمالية التي تتحقق من بيع الأصول المنصوص عليها في البند 3 من المادة 25 من القانون وفقاً لحكم المادة 36 منه .

**تنص المادة 25 من اللائحة التنفيذية لقانون الضرائب علي الدخل :**

تعد صفقه واحدة في تطبيق حكم البند 3 من المادة 19 من القانون ، كل شراء يجريه ممول مقيم بغرض البيع لأصول منقولة غير مشتراة للاستعمال الشخصي ، بشرط أن تكون الصفقة بغرض تجاري أو صناعي ، وأن يتم البيع خلال فترة اثني عشر شهراً من تاريخ الشراء .

تنص المادة 26 من اللائحة التنفيذية لقانون الضرائب علي الدخل :

تشمل الآلات الميكانيكية والكهربائية ، المنصوص عليها في البند 5 من المادي 19 من القانون الآلات الإلكترونية والرقمية وغيرها

تنص المادة 27 من اللائحة التنفيذية لقانون الضرائب علي الدخل :

**يتحدد صافي الربح الخاضع للضريبة طبقاً للمادة 21 من القانون علي جميع ما ترتبط به المنشأة من عقود طويلة الأجل وفقاً للخطوات الآتية :-**

1. يتم تحديد نسبة الإنجاز علي أساس التكلفة الفعلية للأعمال المنفذة حتي نهاية الفترة الضريبية منسوبة الي إجمالي التكاليف المقدرة للعقد .
2. علي أن يراعي إعادة حساب هذه النسبة عند تغيير هذه التكاليف .
3. يتم تحديد إجمالي الأرباح المقدرة للعقد علي أساس الفرق بين قيمة العقد والتكاليف المقدرة له .
4. علي أن يراعي إعادة احتساب إجمالي الأرباح عند تغيير قيمة العقد .

يتم تحديد الربح المقدر للعقد خلال كل فترة ضريبية علي أساس إجمالي الأرباح المقدرة للعقد بالكامل مضروبة في نسبة المدد بالبند 1 وفي نهاية العقد يتم تحديد صافي الأرباح أو الخسارة الفعلية للعقد علي أساس التكاليف الفعلية مطروحة من الإيرادات الفعلية فإذا اختتم حساب العقد في الفترة الضريبية التي انتهى خلالها تنفيذه بخسارة تخصم هذه الخسارة من أرباح الفترة أولاً فإذا لم تكف أرباح الفترة يخصم رصيد الخسارة من **الفترات الضريبة** السابقة المحددة لتنفيذ العقد خلالها وبما لا يجاوز الأرباح المقدرة والمصرح عنها خلال تلك الفترات الضريبة السابقة ولكل عقد علي حدة .

وتتم إعادة حساب الضريبة علي هذا الأساس ويسترد الممول ما سبق أن سدده بالزيادة منها فإذا تجاوزت الخسارة الناشئة عن تنفيذ العقد الأرباح المقدرة خلال الفترة أو الفترات الضريبة السابقة للعقد يتم ترحيل باقي الخسائر الي السنوات التالية إعمالاً لحكم المادة 29 من القانون .

# ضريبة السمسة والتأجير والنقل والتشييد



## الأنشطة العرضية لضريبة الدخل



مقدار الضرائب في الأنشطة العرضية لضريبة الدخل مثل أرباح بيع الأصول الرأسمالية وإيرادات الأراضي الزراعية وكذلك العقارات المبنية و السمسة والتأجير والنقل والتشييد **ويقصد بالأنشطة العرضية إحدى معنيين :**  
**المعنى الأول:** الأنشطة التي تزاول إما بصورة عرضية لا تتسم بالاستمرار والدوام  
**المعنى الثاني:** الأنشطة التي لا تتعلق بالنشاط الرئيسي للممول **ومن أمثلة تلك الأنشطة :**  
بيع بعض الأصول بسبب إهلاكها وعدم صلاحيتها للإنتاج أو الحصول على إيراد من العقارات أو الأراضي التي يملكها المشروع ويؤجرها للغير

azizavocate.com

تخضع الإيرادات الخاصة بأعمال السمسة للضريبة علي الدخل وسند خضوعها صريح نص البند رقم 4 من المادة رقم 19 من قانون الضريبة علي الدخل إذ يجري نصها :

تسرى الضريبة على الأرباح التي تتحقق نتيجة العملية او العمليات التي يقوم بها السماسرة او الوكلاء بالعمولة ، وبصفة عامة كل ربح يحققه أي شخص يشتغل بأعمال الوساطة لشراء او بيع او تأجير العقارات او أي نوع من السلع او الخدمات او القيم المنقولة .

وعن المقصود بعبارة أي شخص الواردة بالمادة 19 من قانون الضريبة علي الدخل فالرأي ان المشرع الضريبي ذكر لفظ " أي شخص" مطلقة دون تقييد مما يعنى ان الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية تسرى على الأشخاص الطبيعيين او الاعتباريين الذين يزاولون الأنشطة المتعلقة بأعمال السمسة او **الوساطة** وهم :

- أولا : السماسرة وهم الأشخاص الذين يتوسطون بين البائع والمشتري وتقريب وجهات النظر بينهم فى سبيل إتمام عملية البيع والشراء بينهما دون ان يكونوا طرفا فى العقد المبرم للعملية .
- ثانياً : الوكلاء بالعمولة وهم الأشخاص الذين يعملون كوكلاء

عن البائع او المشتري فى إتمام العملية وذلك مقابل عمولة يحصلون عليها من الموكلين عنه ، وينحصر دورهم فى تقريب وجهات النظر بين البائع والمشتري ، غير ان الوكيل بالعمولة يحل محل البائع او المشتري فى إبرام العقد باسمه .

- ثالثاً : وكلاء التامين : تقوم شركات التامين باعتماد أشخاص يعملون كوكلاء عن هذه الشركاء فى إبرام عقود التامين المختلفة مع العملاء ، ويتولى هؤلاء الوكلاء مسئولية إقناع بالتامين لدى الشركة والحصول على موافقتهم لإبرام عقود التامين وذلك مقابل عمولة يحصلون عليها من شركات التامين
- رابعاً : الممثلون التجاريون و الأشخاص الذين يعملون لحساب الشركة والمنشآت التجارية ويقولون إبرام الصفقات بين هذه المنشآت التجارية ويتولون إبرام الصفقات بين هذه المنشآت والشركات والعملاء نيابة عنها ، كما يقومون بإدارة الأعمال التجارية لحساب هذه الشركات دون تدخل منها ، غير ان الممثل التجارية لا يرتبط مع المنشأة او الشركة بأية علاقة تعاقدية فلا يربطه بها عقد عمل .

## إيرادات أعمال التأجير

يقصد بإيرادات أعمال التأجير الأرباح الناتجة من تأجير المحلات التجارية والصناعية والآلات الكهربائية وكذلك الآلات الميكانيكية ؛ وتخضع الإيرادات الخاصة بأعمال التأجير للضريبة على الدخل وسند خضوعها صريح نص البند رقم 5 من المادة رقم 19 من قانون الضريبة على الدخل إذ تنص :

تسرى الضريبة على الأرباح الناتجة عن تأجير محل تجارى او صناعي سواء شمل الإيجار كل او بعض عناصره المادية والمعنوية وكذلك الأرباح الناتجة عن تأجير الآلات الميكانيكية والكهربائية ، عدا الجرارات الزراعية وماكينات الري وملحقاتها والآلات والمعدات المستخدمة فى الزراعة ، والثابت :-

1- تسرى الضريبة على الدخل فى حالة تأجير المحلات التجارية والصناعية بكل او بعض عناصرها المادية والمعنوية ، وتشمل العناصر المادية الأثاث والآلات والأدوات ، أما العناصر المعنوية فتشمل الشهرة والاسم التجارية او العلامة التجارية ، وعلى ذلك فان شرط خضوع ربح التأجير للضريبة ان يكون المحل المؤجر محتويا على كل او بعض من العناصر المادية او المعنوية المذكورة ، أما اذا كان المحل المؤجر خاليا دون عناصره المادية والمعنوية .

فان إيراد التآجير يدخل ضمن إيرادات الثروة العقارية ، كذلك يأخذ حكم تآجير المحال مع عناصرها العناصر المادية او المعنوية ، فان إيراد التآجير يدخل ضمن **إيرادات الثروة العقارية** ، كذلك يأخذ حكم تآجير المحال مع عناصرها المادية او المعنوية تآجير المنقولات بعد شرائها ، كذلك تآجير دور السينما والمسرح والاستوديوهات وكبائن الشواطئ .

2- تسرى الضريبة علي الدخل على صافى الأرباح لنتيجة عن التآجير وذلك بعد استبعاد كافة التكاليف التي يتكبدها المؤجر من إيرادات التآجير ، ومن أمثلة ذلك التكاليف استهلاك الأثاث والآلات واستهلاك العقار .

3- يقع عبء الضريبي وسدادها على المؤجر سواء كان مستأجر للمحل او مالكا ، وفي حالة ما اذا كان مؤجر المحل التجاري او الصناعية مالكا له فيجب خصم القيمة الايجارية للمحل بالإضافة الى التكاليف السابق ذكرها لتحديد صافى الربح الخاضع للضريبة

4- تسرى الضريبة علي الدخل على صافى الأرباح الناتجة من مزاولة الممول لنشاط تآجير الآلات والمعدات الكهربائية والميكانيكية بكافة أنواعها ، وكذلك الآلات والمعدات ، كما يدخل فى هذا النشاط **تآجير السيارات** بكافة أشكالها وأنواعها وغيرها من الآلات والمعدات الكهربائية والميكانيكية .

5- لا تسرى الضريبة علي الدخل فقد أعفى قانون الضريبة علي الدخل الأرباح الناتجة عن تآجير الآلات والمعدات الكهربائية والميكانيكية التي تستخدم فى الزراعة والتي تشمل الجرارات الزراعية بكافة أنواعها وقوتها وكذلك ماكينات الري وملحقاتها والآلات والمعدات المستخدمة فى الزراعة بكافة أنواعها ومبرر ذلك تشجيع الاستثمار فى مجال النشاط الزراعي.

وجذب **الاستثمارات** فى هذا المجال زيادة الرقعة الزراعية فى جمهورية مصر العربية ومحاولة تحقيق الاكتفاء الذاتي للمحاصيل الزراعية الغذائية ، فقد أعفى الأرباح الناتجة عن تآجير الآلات والمعدات الكهربائية والميكانيكية التي تستخدم فى الزراعة والتي تشمل الجرارات الزراعية بكافة أنواعها وقوتها وكذلك ماكينات الري وملحقاتها والآلات والمعدات المستخدمة فى الزراعة بكافة أنواعها من الخضوع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية .

## إيرادات نشاط النقل

يقصد بإيرادات نشاط النقل الأرباح الناتجة من نقل الأشخاص والمعدات والسلع وغيرها من مكان الى مكان أيا كانت وسيلة النقل ، فسواء أن تم النقل عبر البر او البحر او الجو وتخضع الإيرادات الخاصة بنشاط النقل للضريبة علي الدخل وسند خضوعها صريح نص البند 6 من المادة 19 من قانون الضريبة علي الدخل رقم 91 لسنة 2005 ويجري نص البند 6 من المشار إليه : تسرى الضريبة على أرباح [نشاط النقل](#) بأنواعه المختلفة

ويتبين من نص البند السابق ان قانون الضريبة علي الدخل اخضع نشاط النقل للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية سواء تم مزاوله هذا النشاط بواسطة الأشخاص الطبيعيين او الأشخاص الاعتباريين فالمهم هنا هو طبيعة النشاط الذي يحقق الأرباح وليس الشخص القائم بالنشاط .

## ايرادات بأعمال التشييد أعمال التصنيع

يقصد بأعمال التشييد أعمال التصنيع والتركيب وأعمال النجارة والحدادة اللازمة لعمليات [البناء والتشييد](#) و أعمال البياض والدهانات والديكور ، وتخضع الإيرادات الخاصة بهذا النشاط للضريبة علي الدخل وسند خضوعها صريح نص البند 7 من المادة 19 من قانون الضريبة علي الدخل رقم 91 لسنة 2005 ، ويجري نصها :

تسرى الضريبة على الأرباح التي يحققها من يزاولون تشييد او شراء العقارات لحسابهم بقصد بيعها على وجه الاحتراف سواء نتج الربح عن بيع العقار كله او مجزأ الى شقق او غرف او وحدات إدارية او تجارية او غير ذلك .

**وفيما يلي الشروط الواجب توافرها لإخضاع الأرباح الناتجة عن نشاط تشييد او شراء العقارات بقصد بيعها على النحو التالي :-**

- **الشرط الأول :** ان يكون مصدر ملكية الممول لهذه العقارات المتصرف فيها الشراء او التشييد فقط ، أما اذا كانت الملكية قد آلت للممول عن طريق الهبة او الوصية او الميراث ثم قام ببيعها فلا تخضع الأرباح الناتجة عن هذا البيع والتصرف للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية .
- **الشرط الثاني :** ان يقوم الممول بتشييد او شراء العقارات

- بنية بيعها .
- **الشرط الثالث :** ان يقوم الممول نشاط تشييد او شراء العقارات على سبيل الاعتياد غير ان شرط الاعتيادي والاحتراف لا يعنى تكرار عمليات الشراء او التشييد والبيع خلال السنة الضريبية وإنما يتم التأكد من توافر هذا الشرط من خلال دراسة الظروف المحيطة بالمول .

## الأنشطة العرضية في مصر

تُعرّف الأنشطة العرضية في مصر بأنها الأنشطة التي يقوم بها المكلفون بخلاف نشاطهم الأساسي.

وتشمل الأنشطة العرضية ما يلي:

- **العمولات:**
  - أي مبالغ يتقاضاها المكلف مقابل قيامه بعمل ما لحساب شخص آخر.
- **الهدايا:**
  - أي مبالغ أو أشياء يتلقاها المكلف مجاناً .
- **الجوائز:**
  - أي مبالغ أو أشياء يتلقاها المكلف نتيجة فوزه في مسابقة أو غيرها .
- **الأرباح الرأسمالية:**
  - أي أرباح يحققها المكلف من بيع أصوله .
- **الفوائد:**
  - أي فوائد يتلقاها المكلف على أمواله المودعة في **البنوك** أو غيرها .
- **الإيجارات:**
  - أي مبالغ يتلقاها المكلف من تأجير أصوله .
- **الأرباح من الأسهم:**
  - أي أرباح يتلقاها المكلف من حصته في أرباح شركة مساهمة .
- **الأرباح من العمل الحر:**
  - أي أرباح يحققها المكلف من عمله الحر .

ويكون خاضعاً لضريبة الدخل على الأرباح التجارية والصناعية على النحو التالي:

## ▪ إذا كان المكلف شخصاً طبيعياً :

- تُفرض ضريبة الدخل على الأرباح الصافية من النشاط العرضي بعد خصم جميع المصروفات المتعلقة به.

## ▪ إذا كان المكلف شخصاً اعتبارياً :

- تُفرض ضريبة الدخل على الأرباح الصافية من النشاط العرضي بعد خصم جميع المصروفات المتعلقة به، بالإضافة إلى ضريبة الدمغة.

## ملاحظة أخيرة :

- يُعفى من ضريبة الدخل على الأرباح التجارية والصناعية بعض الأنشطة العرضية، مثل:
  - الأرباح من بيع الأصول الشخصية، مثل العقارات أو السيارات.
  - الأرباح من العمل الحر، بشرط أن لا يتجاوز الدخل السنوي من هذا العمل 50 ألف جنيه مصري.

- 
- 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

مع خالص تحياتي

Copyright © المقالة حصرية ومحمية بحقوق النشر الحقوق

# شرح عملي لـ الشخص الطبيعي قانون الضريبة وأهم الأخطاء التي يجب تجنبها

## الشخص الطبيعي المكلف بضريبة الدخل

يعد تحديد من هو الشخص الطبيعي الخاضع دخله لقانون الضريبة على الدخل موضوعا هاما وضروريا لفهم التزامات الأفراد تجاه الدولة فمع ازدياد تعقيد أنظمة الضرائب يزداد أيضا غموض القوانين وتفسيراتها مما قد يسبب صعوبة في فهم من يجب عليه دفع الضرائب ومن هو معفى منها.

## الشخص الطبيعي في الأحكام العامة لقانون الضرائب

مادة 1 : في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالألفاظ  
والعبارات التالية المعني المبين أمام كل منها :



# الشخص الطبيعي في قانون الضريبة علي الدخل



- الضريبة : الضريبة علي الدخل .
- الوزير : وزير المالية .
- رئيس المصلحة : رئيس مصلحة الضرائب العامة .
- المصلحة : مصلحة الضرائب العامة .
- الممول : الشخص الطبيعي أو الاعتباري الخاضع للضريبة وفقاً لأحكام هذا القانون.
- شركات الأموال : شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة .
- شركات الأشخاص : شركات التضامن وشركات التوصية البسيطة .
- شركة الواقع : الشركة التي تقوم بين أشخاص طبيعيين دون استيفاء إجراءات الانعقاد أو الشهر فيما عدا الحالات الناشئة عن ميراث منشأة فردية .
- المشروع : الكيان الاقتصادي الذي يزاول النشاط الأصلي في مصر أو المنشأة الدائمة في مصر التابعة لكيان اقتصادي في الخارج .
- الشخص المرتبط : كل شخص يرتبط بممول بعلاقة تؤثر في تحديد وعاء الضريبة بما في ذلك :-

1. الزوجة والزوج والأصول والفروع .
2. شركة الأموال والشخص الذي يملك فيها بشكل مباشر أو غير مباشر 50% علي الأقل من عدد أو قيمة الأسهم أو من حقوق

التصويت .

3. شركة الأشخاص والشركاء المتضامنون والموصون فيها .
4. أي شركتين أو أكثر يملك شخص آخر 50% علي الأقل من عدد أو قيمة الأسهم أو حقوق التصويت في كل منها .

▪ **السعر المحايد** : السعر الذي يتم التعامل بمقتضاه بين شخصين غير مرتبطين أو أكثر ، ويتحدد وفقاً لقوى السوق وظروف التعامل .

▪ **الإتاوات** : المبالغ المدفوعة أيا كان نوعها مقابل استعمال أو الحق في استعمال حقوق النشر الخاصة بعمل أدبي أو فني أو علمي بما في ذلك أفلام السينما ، وأي براءة اختراع أو **علامة تجارية** أو تصميم أو نموذج أو خطة أو تركيبة أو عملية سرية أو مقابل استعمال أو الحق في استعمال معدات صناعية أو تجارية أو علمية أو معلومات متعلقة بالخبرة الصناعية أو التجارية أو العلمية

## مادة 2 : في تطبيق أحكام هذا القانون يكون الشخص الطبيعي مقيماً في مصر في أي من الأحوال الآتية :-

1. إذا كان له موطن دائم في مصر .
2. المقيم في مصر مدة تزيد علي 183 يوماً متصلة أو متقطعة خلال اثني عشر شهراً .
3. المصري الذي يؤدي مهام وظيفته في الخارج ويحصل علي دخله من خزانة مصرية .

**ويكون الشخص الاعتباري مقيماً في مصر في أي من الأحوال الآتية :-**

- إذا كان قد تأسس وفقاً للقانون المصري .
- إذا كان مركز إدارته الرئيسي أو الفعلي في مصر .
- إذا كان شركة تملك فيها الدولة أو أحد الأشخاص الاعتبارية العامة أكثر من 50% من رأسمالها .

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد تحديد الموطن الدائم ومركز الإدارة الفعلي .

## مادة 3 : يشمل الدخل المحقق من مصدر في مصر ما يأتي :-

- أ- الدخل من الخدمات التي تؤدي في مصر بما في ذلك

- المرتبات وما في حكمها .
- ب- الدخل الذي يدفعه رب عمل مقيم ، ولو أدى العمل في الخارج .
- ج- الدخل الذي يحصل عليه الرياضي أو الفنان من النشاط الذي يقوم به في مصر.
- د- الدخل من الأعمال التي يؤديها غير المقيم من خلال منشأة دائمة في مصر .
- هـ - الدخل من التصرفات في المنقولات التي تخص منشأة دائمة في مصر .
- و- الدخل من الاستغلال والتصرف في العقارات وما في حكمها الكائنة بمصر وما يلحق بها من عقارات بالتخصيص .
- ز- التوزيعات علي أسهم شركة أموال مقيمة في مصر .
- ح - حصص الأرباح التي تدفعها شركة أشخاص مقيمة في مصر .
- ط - العائد الذي تدفعه الحكومة أو وحدات الإدارة المحلية أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو أي شخص مقيم في مصر والعائد الذي يتم سداؤه من منشأة دائمة في مصر ولو كان مالكا غير مقيم فيها .
- ي- مبالغ الإيجار ورسوم الترخيص والإتاوات التي يدفعها شخص مقيم في مصر أو التي تدفع من منشأة دائمة في مصر ولو كان مالكا غير مقيم فيها .
- ك- الدخل من أي نشاط آخر يتم القيام به في مصر .

**مادة 4 : يقصد بالمنشأة الدائمة في تطبيق أحكام هذا القانون كل مكان ثابت للأعمال يتم من خلاله تنفيذ كل أو بعض أعمال المشروعات الخاصة بشخص غير مقيم في مصر ، وتشمل علي الأخص :-**

- أ- محل الإدارة
- ب- الفرع .
- ج- المبنى المستخدم كمنفذ للبيع .
- د- المكتب .
- هـ - المصنع .
- و - الورشة .
- ز- المنجم ، أو حق البترول أو بئر الغاز الطبيعي ، أو المحجر ، أو أي مكان آخر لاستخراج الموارد الطبيعية بما في ذلك الأخشاب أو أي إنتاج آخر من الغابات .
- ح- المزرعة أو الغراس .

ط- موقع البناء أو مشروع الإنشاء أو التجميع أو التجهيزات أو الأنشطة الإشرافية المرتبطة بشيء من ذلك .

ويعتبر في حكم المنشأة الدائمة الشخص الذي يعمل لحساب مشروع تابع متي كانت له سلطة إبرام العقود باسم المشروع واعتمادها ما لم تقتصر أوجه نشاطه علي شراء السلع أو البضائع للمشروع .

### ولا يعتبر منشأة دائمة ما يأتي :-

1. الانتفاع بالتسهيلات الخاصة لأغراض التخزين وعرض البضائع والسلع المملوكة للمشروع فقط .
2. الاحتفاظ برصيد من السلع أو البضائع المملوكة للمشروع لأغراض التخزين أو العرض .
3. الاحتفاظ برصيد من السلع أو البضائع المملوكة للمشروع لغرض إعادة تصنيعها فقط بواسطة مشروع آخر .
4. الاحتفاظ بمكان ثابت لنشاط مباشر فقط شراء البضائع أو السلع أو تجميع المعلومات للمشروع
5. الاحتفاظ بمكان ثابت لنشاط مباشر فقط القيام بأي عمل ذي صفة تمهيدية أو مساعدة للمشروع .
6. الاحتفاظ بمكان ثابت للعمل تزاوّل فيه أي مجموعة من الأنشطة المشار إليها في البنود السابقة بشرط أن يكون النشاط الإجمالي للمكان الثابت للعمل والنتاج من مجموعة هذه الأنشطة ذا صفة تمهيدية أو مساعدة فقط .
7. الأعمال الصناعية أو التجارية التي تقوم بها شركة أجنبية عن طريق سمسار أو وكيل عام بالعمولة أو أي وكيل آخر ذي طبيعة مستقلة ، ما لم يثبت أن هذا السمسار أو الوكيل قد كرس معظم وقته أو جهده خلال الفترة الضريبية لصالح الشركة الأجنبية .

ولا تعني سيطرة شركة غير مقيمة علي شركة أخرى مقيمة أن تصبح الشركة المقيمة منشأة دائمة للأخرى .

**مادة 5 : الفترة الضريبة هي السنة المالية التي تبدأ من أول يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من كل عام أو أي فترة مدتها اثنا عشر شهرا تتخذ أساسا لحساب الضريبة .**

ويجوز حساب الضريبة عن فترة تقل أو تزيد علي اثني عشر شهرا ، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات المحاسبة عن هذه

الفترة وتستحق الضريبة في اليوم التالي لانتهاء الفترة الضريبية ، كما تستحق ب وفاة الممول أو بانقطاع إقامته أو توقفه كلياً عن مزاولة النشاط .

## الشخص الطبيعي في قانون الضرائب

الشخص الطبيعي هو الإنسان ذلك المخاطب بقانون الضريبة علي الدخل و الذي تبدأ شخصية الإنسان بتمام ولادته حياً وتنتهي بموته - مادة 29 مدني - وتثبت الولادة والوفاة بالسجلات الرسمية المعدة لذلك - مادة 30 مدني - ويكون لكل شخص أسم ولقب - مادة 28 - وينظم بتشريع خاص كيفية اكتساب الألقاب وتغيرها - المادة 39 مدني .

ويمكننا القول بأن **قانون الضريبة علي الدخل** رقم 91 لسنة 2005 تميز بالتفرقة بين دخل الأشخاص الطبيعيين والأشخاص الاعتباريين من حيث القواعد التي تحكم إيرادات كلاهما غير أن ذلك لا يعني أن هناك اختلافاً في أنواع الضرائب التي تفرض علي دخل كلاهما ، وإنما يجب أن يراعي منذ البداية أن أنواع الضرائب التي تفرض علي دخل الأشخاص الطبيعيين هي نفسها التي تفرض علي دخل الأشخاص الاعتباريين .

ويراعي أن قانون الضريبة علي الدخل رقم 91 لسنة 2005م توسع في مفهوم الأشخاص الاعتباريين بينما اقتصر مفهوم الأشخاص الطبيعيين علي الشخص الطبيعي بذاته أو علي المنشأة الفردية التي يمتلكها شخص طبيعي واحد وتمارس أحد الأنشطة الخاضعة للضريبة وفقاً للقانون المذكور .

**وعلي ذلك نجد أن أساس التمييز بين الأشخاص الطبيعيين والأشخاص الاعتباريين:**

يعتمد علي الكيان القانوني للمنشأة فإذا كانت منشأة فردية تطبق عليها القواعد الضريبية الخاصة بالأشخاص الطبيعيين ، أما إذا كانت شركة أيا كان نوعها وأيا كان القانون الخاضع له أو غيرها من الهيئات الاقتصادية الأخرى فتطبق القواعد الضريبية الخاصة بالأشخاص الاعتباريين.

**من هو الشخص الطبيعي الخاضع دخله لقانون الضريبة علي الدخل؟**

## تعريف الشخص الطبيعي:

يُعرف القانون الشخص الطبيعي ببساطة على أنه الإنسان، أي كل فرد من أفراد المجتمع.

## معايير خضوع دخل الشخص الطبيعي للضريبة:

يُحدد قانون الضريبة على الدخل معايير محددة لخضوع دخل الشخص الطبيعي للضريبة، وتشمل هذه المعايير:

### • الإقامة:

يُعدّ الشخص الطبيعي مقيمًا في مصر إذا تواجد فيها معظم أوقات السنة سواء في مكان مملوك له أو مستأجر أو بأي صفة كانت. كما يُعتبر مقيمًا أيضًا إذا كان له محل تجاري أو مكتب مهني أو مصنع أو غير ذلك من أماكن العمل التي يزاول فيها نشاطه في مصر.

### • الجنسية:

يُخضع القانون المصري دخل جميع الأشخاص الطبيعيين للضريبة، سواء كانوا مصريين أو أجانب، إذا كان مصدر دخلهم من مصر أو إذا كان مركز نشاطهم التجاري أو الصناعي أو المهني فيها.

### • نوع الدخل:

يُفرض القانون الضريبة على أنواع مختلفة من الدخل، تشمل:

## المرتبات والأجور:

يُفرض القانون الضريبة على جميع المرتبات والأجور التي يتقاضاها الشخص الطبيعي من أي جهة كانت، سواء كانت حكومية أو خاصة.

## الأرباح التجارية والصناعية:

يُفرض القانون الضريبة على الأرباح التي يحققها الشخص الطبيعي من مزاولته أي نشاط تجاري أو صناعي.

## الأرباح الرأسمالية:

يُفرض القانون الضريبة على الأرباح التي يحققها الشخص الطبيعي من

بيع أو استغلال أي أصل مملوك له، مثل العقارات أو الأسهم.

## **الدخل من المهن الحرة:**

يُفرض القانون الضريبة على الدخل الذي يحققه الشخص الطبيعي من مزاولة أي مهنة حرة، مثل الطب أو المحاماة أو الهندسة.

## **الاستثناءات من خضوع دخل الشخص الطبيعي للضريبة:**

يُعفى القانون بعض الأشخاص الطبيعيين من دفع الضريبة على دخلهم، وتشمل هذه الاستثناءات:

### **• الأشخاص ذوو الإعاقة:**

يُعفى من الضريبة دخل الأشخاص ذوي الإعاقة الذين تبلغ إعاقتهم 60% فأكثر.

### **• المعاشات التقاعدية:**

يُعفى من الضريبة دخل المعاشات التقاعدية التي يتقاضاها الشخص الطبيعي من أي جهة كانت.

### **• بعض أنواع الدخل الأخرى:**

يُعفى من الضريبة بعض أنواع الدخل الأخرى، مثل توزيعات الأرباح من بعض الشركات، ودخل الودائع البنكية، ودخل التأمين.

## **الخلاصة:**

يُعدّ تحديد من هو الشخص الطبيعي الخاضع دخله لقانون الضريبة على الدخل موضوعًا هامًا وضروريًا لفهم التزامات الأفراد تجاه الدولة.

## **الأسئلة الشائعة:**

**• ما هي أنواع الضرائب التي تُفرض على دخل الشخص الطبيعي؟**

يُفرض على دخل الشخص الطبيعي عدة أنواع من الضرائب، تشمل:

## ضريبة الدخل

وهي الضريبة الأساسية التي تُفرض على مجموع صافي دخل الشخص الطبيعي.

## ضريبة القيمة المضافة

وهي ضريبة استهلاك تُفرض على جميع السلع والخدمات التي يتم شراؤها أو استهلاكها.

## الضريبة على الأرباح الرأسمالية:

وهي ضريبة تُفرض على الأرباح التي يحققها الشخص الطبيعي من بيع أو استغلال أي أصل مملوك له.

## طرق معرفة دخلك خاضعا للضريبة ام لا

**طرق معرفة دخلك خاضعا للضريبة ام لا**

هناك عدة طرق لمعرفة ما إذا كان دخلك خاضعا للضريبة:

- مراجعة قانون الضريبة على الدخل
- الاستعانة بمستشار ضرائب
- استخدام حاسبة الضرائب على الانترنت
- مراجعة الإقرار الضريبي
- التواصل مع مصلحة الضرائب

يفرض القانون الضريبة على أنواع مختلفة من الدخل، تشمل:

- المرتبات والأجور
- الأرباح التجارية والصناعية
- الأرباح الرأسمالية
- الدخل من المهن الحرة

azizavocate.com

هناك عدة طرق لمعرفة ما إذا كان دخلك خاضعًا للضريبة:

### 1. مراجعة قانون الضريبة على الدخل:

يُمكنك مراجعة قانون الضريبة على الدخل المصري لمعرفة أنواع الدخل التي تُفرض عليها الضريبة كما يُمكنك أيضًا مراجعة الموقع

الإلكتروني لوزارة المالية المصرية للحصول على مزيد من المعلومات حول قانون الضريبة على الدخل.

## 2. الاستعانة بمستشار ضرائب:

يُمكنك الاستعانة بمستشار ضرائب لمساعدتك في تحديد ما إذا كان دخلك خاضعًا للضريبة.

## 3. استخدام حاسبة الضرائب:

تُوفر وزارة المالية المصرية [حاسبة ضرائب](#) على الإنترنت يمكن استخدامها لحساب الضريبة المستحقة على دخلك.

## 4. مراجعة الإقرار الضريبي:

يُمكنك مراجعة الإقرار الضريبي الذي تقدمه سنويًا لمعرفة ما إذا كان دخلك خاضعًا للضريبة.

## 5. التواصل مع مصلحة الضرائب المصرية:

يُمكنك التواصل مع مصلحة الضرائب المصرية للحصول على مزيد من المعلومات حول ما إذا كان دخلك خاضعًا للضريبة.

وفيما يلي بعض العوامل التي يجب مراعاتها عند تحديد ما إذا كان دخلك خاضعًا للضريبة حيث يفرض القانون الضريبة على أنواع مختلفة من الدخل، تشمل:

- المرتبات والأجور
- الأرباح التجارية والصناعية
- الأرباح الرأسمالية
- الدخل من المهن الحرة

## الضرائب في قضاء النقص

مفاد النص في المادتين 52، 53 من القانون المدني - يدل - وعلى ما أوضحته مذكرة المشروع التمهيدي للقانون المدني - على أن المشرع

حرص على بيان الأشخاص المعنوية التي يعترف لها القانون بهذه الصفة بوضع ضابط عام يحول دون التوسع في الاعتراف بالشخصية لجماعات لا تدخل في فريق أو آخر من الفرق التي يتناولها النص بذاتها لابد فيه من نص خاص.

كما أن الخصائص الذاتية للشخص المعنوي والتي وردت في المادة 53 هي خصائص يستعان فيها للتفريق بين مجموعات الأشخاص أو الأموال التي توجد في حكم الواقع ونظيرها من المجموعات التي يعترف القانون بكيانها ويثبت لها صلاحية الوجود في الحدود اللازمة لمباشرة نشاطها، فيكون شأنها في هذه الحدود شأن الأشخاص الطبيعيين

الطعن رقم 1577 سنة 57 مكتب فنى 43 صفحة رقم 789 جلسة  
1992-06-04

## تعريف قانون الضريبة علي الدخل للممول وأثر هذا التعريف في تحديد طبيعة العلاقة بين الممول ومصلحة الضريبة علي الدخل :

يثير تعريف الممول بأنه الشخص الطبيعي أو الاعتباري الخاضع للضريبة وفقاً لأحكام هذا القانون الحديث عن طبيعة العلاقة بين الممول ومصلحة الضرائب علي الدخل ؛ وفي تحديد طبيعة هذه العلاقة تتعدد أحكام محكمة النقض علي النحو التالي :-

### قضت محكمة النقض :

لا ترتكن الضريبة علي رباط عقدي بين مصلحة الضرائب و التاجر و إنما تحددها القوانين التي تفرضها و ليس في هذه القوانين و لا في القانون العام ما يحول دون تدارك الخطأ الذي يقع فيها فللتاجر أن يسترد ما دفعه بغير حق و للمصلحة أن تطالب بما هو مستحق زيادة على ما دفع ما لم يكن هذا الحق قد سقط بالتقادم .

الطعن رقم 41 لسنة 37 مكتب فنى 25 صفحة رقم 439 بتاريخ  
1974-02-27

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الضريبة لا ترتكن في أساسها على رباط عقدي بين مصلحة الضرائب و الممول ، و إنما تحددها القوانين التي تفرضها و ليس في هذه القوانين ، و لا في القانون العام ما يحول دون تدارك الخطأ الذي يقع فيها فللممول أن يسترد ما دفعه بغير حق و للمصلحة أن تطالب بما هو مستحق زيادة على ما دفع ما لم يكن هذا الحق قد سقط بالتقادم .

الطعن رقم 271 لسنة 37 مكتب فنى 25 صفحة رقم 636 بتاريخ  
1974-04-03

الضريبة - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا تترتك على رباط عقدي بين مصلحة الضرائب و الممول و إنما تحددها القوانين التى توجبها و ليس فى هذه القوانين و لا فى القانون العام ما يحول دون تدارك الخطأ الذى يقع فيها فللممول أن يسترد ما دفعه بغير حق و للمصلحة أن تطالب بما هو مستحق لها زيادة على ما دفع ما لم يكن قد سقط بالتقادم و لا يصح الإعفاء من الضريبة أو تخفيضها إلا فى الأحوال المبينة فى القانون .

الطعن رقم 829 لسنة 44 مكتب فنى 28 صفحة رقم 1309 بتاريخ  
1977-05-28

الضريبة - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا تترتك على رباط عقدي بين مصلحة الضرائب و الممول و إنما تحددها القوانين التى تفرضها و ليس فى القوانين الضريبية و لا فى القانون العام ما يحول دون تدارك الخطأ الذى يقع فيها ، فللممول أن يسترد ما دفعه بغير حق و للمصلحة أن تطالب بما هو مستحق زيادة على ما دفع ما لم يكن هذا الحق قد سقط بالتقادم .

الطعن رقم 28 لسنة 46 مكتب فنى 31 صفحة رقم 1717 بتاريخ  
1980-06-10

الضريبة - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا تترتك فى أساسها على رباط عقدي بين مصلحة الضرائب و الممول و إنما تحددها القوانين التى تفرضها و ليس فى هذه القوانين و لا فى القانون العام ما يحول دون تدارك الخطأ الذى يقع فيها سواء من الممول أو من مصلحة الضرائب فللممول أن يسترد ما دفعه بغير حق و لمصلحة الضرائب أن تطالب بما هو مستحق زيادة على ما دفع ، ما لم يكن هذا الحق قد سقط بالتقادم و مؤدى هذا أن قرار ربط الضريبة لا يتحصن بفوات ميعاد الطعن فيه إذا انطوى على خطأ مادي أو خطأ فى تطبيق القانون و لا يكتسب حجية تمنع من إجراء تصحيح هذا الخطأ .

الطعن رقم 258 لسنة 44 مكتب فنى 32 صفحة رقم 227 بتاريخ  
1981-01-19

الضريبة - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا تترتك على رباط عقدي بين مصلحة الضرائب و الممول و إنما تحددها القوانين التى توجبها و ليس فى هذه القوانين و لا فى القانون العام ما يحول دون تدارك الخطأ الذى يقع منها فللممول أن يسترد ما دفعه بغير حق و

للمصلحة أن تطالب بما هو مستحق لها زيادة على ما دفع ما لم يكن قد سقط بالتقادم و لا يصح الإعفاء من الضريبة أو تخفيضها إلا في الأحوال المبينة في القانون .

الطعن رقم 747 لسنة 44 مكتب فنى 32 صفحة رقم 1579 بتاريخ  
1981-05-25

ما ذهبت إليه المصلحة الطاعنة من أن قوانين الضرائب لا تقيدها في سبيل ربط الضريبة و الحصول على حقوق الخزانة العامة بمشروعية الدليل فهو قول لا سند له من القانون و يتعارض مع نصوص الدستور إذ لا يتصور أن تستباح حريات الأفراد في سبيل الحصول على موارد الدولة من **الضرائب** بينما كفل الدستور هذه الحريات عند استعمال الدولة لحقها في العقاب فلم يطلق يدها في المساس بحريات الأفراد و إنما وضع من القيود و الإجراءات ما يكفل صيانتها و القول بغير ذلك يجعل القانون الضريبي في منزلة أعلى من الدستور و هو أمر غير مقبول .

الطعن رقم 1598 لسنة 48 مكتب فنى 33 صفحة رقم 925 بتاريخ  
1982-11-15

## الخاتمة الشخص الطبيعي في ضريبة الدخل

في ختام المقال نقول أن :

الشخص الطبيعي هو الفرد البشري، وهو كيان اجتماعي متميز يتعامل مع الأمور المالية والاقتصادية. يخضع الشخص الطبيعي لضريبة الدخل على أرباحه ودخله الشخصي. هناك عدة طرق لمعرفة ما إذا كان الشخص الطبيعي ملزمًا بسداد ضريبة الدخل أم لا:

الإيرادات الشهرية والسنوية: يجب حساب الإيرادات الشهرية والسنوية للشخص الطبيعي. إذا كانت هذه الإيرادات تتجاوز الحد المحدد، فإنه يجب عليه سداد ضريبة الدخل.

المصادر المالية: يجب مراجعة مصادر الدخل المختلفة، مثل الرواتب، والمكافآت، والعمولات، والأجور الإضافية، والمزايا النقدية والعينية. إذا كانت هذه المصادر تستحق الضريبة، يجب دفعها.

الإعفاءات والاستثناءات: هناك فئات معينة من الشخصيات الطبيعية معفاة من دفع ضريبة الدخل، مثل المعاشات ومكافآت نهاية الخدمة

اللائحة التنفيذية: تحدد اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على الدخل أسس تقدير قيمة المزايا العينية وتفاصيل أخرى.

باختصار، يجب على الشخص الطبيعي مراجعة القوانين المحلية واللائحة التنفيذية لمعرفة ما إذا كان عليه سداد ضريبة الدخل أم لا.

---

- 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 شواذر 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

---

## شرح عملي لـ دعوى التعويض: التأسيس القانوني والواقعي وأهم الأخطاء التي يجب تجنبها

بحث التأسيس القانوني والواقعي لدعوى التعويض عن المسؤولية العقدية و التقصيرية فى القانون ويتضمن بيان ضوابط تأسيس الدعوى وشروط القبول ابتداء من الاعذار الى قضاء المحكمة بالتعويض.



## تأسيس دعوى التعويض العقدي والتقصيري

في المسؤولية العقدية التي سببها اخلال أحد المتعاقدين بالتزام  
يجب اعدار المتعاقد المخل لاللتزام لقبول التعويض

**أولاً : ضرورة إعدار المدعي عليه قبل رفع دعوى  
التعويض**

**الأساس القانوني للإعدار :**

تنص المادة 218 من القانون المدني علي أنه :

لا يستحق التعويض إلا بعد إعدار المدين ، ما لم ينص على غير ذلك .

**تعريف الإعدار :**

**عرفت محكمة النقض الاعذار بأنه :**

إعدار المدين هو وضعه قانوناً في حالة المتأخر في تنفيذ التزامه  
و الأصل في هذا الإعدار أن يكون بورقة رسمية من أوراق المحضرين  
يبين الدائن فيها أنه يطلب من المدين تنفيذ الالتزام

الطعن رقم 544 لسنة 48 مكتب فني 30 صفحة رقم 385 بتاريخ

## طرق الإعذار:

تنص المادة 219 مدني :

يكون إعذار المدين بإذاره أو بما يقوم مقام الإذار ويجوز أن يتم الأذار عن طريق البريد على الوجه المبين في قانون المرافعات كما يجوز أن يكون مترتبا على اتفاق يقضي بأن يكون المدين معذورا بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى أي إجراء آخر.

**الحالات التي لا ضرورة فيها لإعذار المدعي عليه قبل رفع دعوى التعويض :**

مادة 220 :

### لا ضرورة لأذار المدين في الحالات الآتية :

- ( أ ) إذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن أو غير مجد بفعل المدين.
- ( ب ) إذا كان محل الالتزام تعويضا ترتب على عمل غير مشروع.
- ( ج ) إذا كان محل الالتزام رد شيء يعلم المدين أنه مسروق أو شيء تسلمه دون حق وهو عالم بذلك .
- ( د ) إذا صرح المدين كتابة أنه لا يريد القيام بالالتزامه .

**تطبيق قضائي خاص بإعذار المدعي عليه قبل رفع دعوى التعويض:**

مفاد نص المادتين 218 ، 1 / 220 من القانون المدني أنه و لئن كان التعويض لا يستحق إلا بعد **إعذار** المدين ما لم ينص على غير ذلك ، إلا أنه لا ضرورة لهذا الإعذار إذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن أو غير مجد بفعل المدين

### لما كان ذلك

و كان الثابت من عقد تركيب و استعمال التليفون المبرم بين الطرفين أن الهيئة الطاعنة التزمت تركيب و صيانة الخط التليفوني و كانت طبيعة هذا الالتزام تقتضي أن تتخذ الهيئة الطاعنة ما يلزم من الأعمال الفنية لإصلاح هذا الخط فى الوقت المناسب و فور إخطار المشترك بالعطل حتى تمكنه من استعماله بما يحقق له الغرض الذي هدف إليه من التعاقد

## و من ثم

فإن تأخير الهيئة الطاعنة في تحقيق الاتصال التليفوني في الوقت المناسب من شأنه أن يرتب مسئوليتها عن إخلالها بهذا الالتزام و لا يكون إعدارها واجبا بعد فوات هذا الوقت إذ لا ضرورة للإعذار كنص المادة 220 من القانون المدني في هذه الحالة وكان الحكم المطعون فيه قد استند إلى الثابت من تقرير الخبير أن التليفون تعطل عدة مرات و لفترات طويلة في المدة من ..... و حتى ..... بسبب قطع الكابل الأرضي و إذ لم تقم الهيئة بإصلاح هذه الأعطال وفات الوقت ووقع الضرر فإنه لا ضرورة للإعذار ، فلا على الحكم المطعون فيه إن التفت عن دفاع الطاعنة بشأن هذا الإعذار و لم يرد عليه .

الطعن رقم 388 لسنة 57 مكتب فني 40 صفحة رقم 288 بتاريخ  
1989-12-12

## تأسيس دعوى التعويض علي المسؤولية العقدية

كيف نؤسس دعوى التعويض علي المسؤولية العقدية وكيف  
نحسب مقدار التعويض الذي نطالب به المدعي عليه الأساس  
القانوني للتعويض عن المسؤولية العقدية:

تنص المادة 221 من القانون المدني :

- (1) إذا لم يكن التعويض مقدرا في العقد أو بنص في القانون ، فالقاضي هو الذي يقدره ، ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو للتأخر في الوفاء به ، ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقا ببذل جهد معقول.
- (2) ومع ذلك إذا كان الالتزام مصدره العقد ، فلا يلتزم لمدين الذي لم يرتكب غشا أو خطأ جسيما إلا بتعويض الضرر الذي كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد.

## التعويض عن المسؤولية العقدية :

القاعدة الأساسية التي تحكم التعويض - مقدار التعويض - في دعاوى التعويض للإخلال بالعقود أن التعويض يشمل ما لحق الدائن وهو المدعي من خسارة وما فاته من كسب .

## قضت محكمة النقض :

إذ كان المدين فى المسئولية العقدية يلزم طبقا لنص المادة 221 من القانون المدني بتعويض الضرر المباشر الذي يمكن توقعه عادة وقت التعاقد ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب وهذا الضرر الموجب للتعويض هو ما كان محققا بان يكون قد وقع بالفعل أو أن يكون وقوعه فى المستقبل حتميا

الطعن رقم 1385 لسنة 60 مكتب فنى 45 صفحة رقم 1525 بتاريخ  
1994-12-04

**ما هو الضرر الذي يغطيه التعويض و الذي يطالب به المدعي للإخلال بالعقد أو بشرط في العقد من جانب المدعي عليه؟**

## قضت محكمة النقض :

طبقاً لنص المادة 221 من القانون المدني يقتصر التعويض فى المسئولية العقدية على الضرر المباشر متوقع الحصول ، و يشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة و ما فاته من كسب ، و لا يمنع القانون أن يحسب فى الكسب الفائت ما كان المضرور يأمل الحصول عليه من كسب ما دام لهذا الأمل أسباب مقبولة ، ذلك أنه إذا كانت الفرصة أمر محتملاً فإن تفويتها أمر محقق يجب التعويض عنه

الطعن رقم 388 لسنة 57 مكتب فنى 40 صفحة رقم 288 بتاريخ  
1989-12-12

**كيف يؤسس المدعي دعواه بالتعويض علي أحكام المسئولية التقصيرية رغم وجود عقد بين المدعي والمدعي عليه؟**

## تجيب محكمة النقض :

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - إنه إذا كانت العلاقة التي تربط طرفي النزاع علاقة تعاقدية و كان الضرر الذي لحق بأحد المتعاقدين نتيجة إخلال الطرف الآخر بالتزامه التعاقدى فإن أحكام العقد و المسئولية العقدية تكون هي الواجبة التطبيق ما لم يرجع المضرور الضرر إلى استعمال الآخر للطرق الاحتيالية أو اقترافه فعلاً يجرمه القانون أو ارتكابه خطأ جسيماً معادلاً للغش ، فإنه يتعين إعمال أحكام المسئولية التقصيرية

كيف يؤكد المدعي حقه في طلب التعويض عن الإخلال بالعقد من خلال نفي وجود السبب الأجنبي الذي قد يتمسك به المدعي عليه للتخلص دفع التعويض ؟

قضت محكمة النقض :

إن عدم تنفيذ المدين لالتزامه التعاقدى يعتبر فى ذاته خطأ يرتب مسئوليته التي لا يدرأها عنه إلا إذا أثبت هو قيام السبب الأجنبي الذي تنتفي به علاقة السببية فإذا كان يبين من العقد أن المطعون ضده تعهد بتنفيذ جميع أعمال البناء المتفق عليها وتسليم المبنى معدا للسكنى فى الموعد المتفق عليه

وكان هذا الالتزام هو التزام بتحقيق غاية فإنه متى أثبتت الطاعنة إخلاله بهذا الالتزام فإنها تكون قد أثبتت الخطأ الذي تتحقق به مسئوليته ولا يجديه فى نفي هذا الخطأ أن يثبت هو أنه قد بذل ما فى وسعه من جهد لتنفيذ التزامه فلم يستطع مادامت الغاية لم تتحقق ومن ثم فإذا استلزم الحكم المطعون فيه لقيام مسئولية المقاول المطعون ضده ثبوت وقوع خطأ أو إهمال منه فى تأخيره فى تسليم المباني للطاعنة - مع أن هذا التأخير هو الخطاب بذاته - فإن الحكم يكون مخالفا للقانون

الطعن رقم 215 لسنة 34 ق جلسة 12/28/1967

تأسيس دعوى التعويض علي المسئولية  
التقصيرية



كيف نؤسس دعوى التعويض علي المسؤولية التقصيرية؟

أساس المسؤولية التقصيرية - وبالتالي دعوى التعويض الناشئة عن المسؤولية التقصيرية - مفترضات ثلاث هي :

- أولاً : حصول خطأ .
- ثانياً : حصول ضرر .
- ثالثاً : وجو رابطة سببية بين الخطاء والضرر .

وعن التأسيس القانوني الصحيح لدعوى التعويض عن المسؤولية التقصيرية

تنص المادة 163 من القانون المدني في فقرتها الأولى وهذه الفقرة هي أساس التعويض عن الخطأ أن :

**كل خطأ سبب ضرراً للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض**

ولذا يلزم في تأسيس دعوى التعويض بناء علي المسؤولية التقصيرية أن يبرز المدعي في شرحه لواقعات دعوى التعويض ركن الخطأ - وهو الفعل الضار الذي صدر عن المدعي عليه - وركن الضرر - وهو الأثر الضار الذي ترتب علي الخطأ - وعلاقة السببية بين الخطأ والضرر

ومع ذلك إذا وقع الضرر من شخص غير مميز ولم يكن هناك من هو

مسئول عنه ، أو تعذر الحصول على تعويض من المسئول ، جاز للقاضي أن يلزم من وقع منه الضرر بتعويض عادل ، مراعيًا في ذلك مركز الخصوم .

## أكثر من تطبيق قضائي خاص بدعوى التعويض عن المسؤولية التقصيرية

### التطبيق الأول: التعويض بسبب العدول عن الخطبة

يتعين للحكم بالتعويض بسبب العدول عن الخطبة أن تتوافر شروط المسؤولية التقصيرية بأن يكون هذا العدول قد لازمه أفعال خاطئة في ذاتها و مستقلة عنه استقلالًا تامًا ومنسوبة لأحد الطرفين و أن ينتج عنه ضرر مادي أو أدبي للطرف الآخر

فإذا كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضائه بالتعويض للمطعون عليها عن فسخ الخطبة على ما ورد فيه من أن الطاعن أقدم على فسخ الخطبة لغير ما سبب سوى طمعه في مال والد خطيبته لرفضه أن يخص أبنته بنصيبها في ماله حال حياته .

واعتبرت المحكمة عدول الطاعن لهذا السبب عدولًا طائشًا ليس له مسوغ يقتضيه و رتبت عليه الحكم للمطعون عليها بالتعويض وكان سبب العدول على هذا النحو لاصقًا بالعدول ذاته و مجردًا عن أي فعل خاطئ مستقل عنه ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ في القانون إذ قضى للمطعون عليها بالتعويض.

الطعن رقم 438 لسنة 25 مكتب فني 11 صفحة رقم 359 بتاريخ  
1960-04-28

كيف يؤكد المدعي طلبه بالتعويض من خلال نفي وجود سبب أجنبي للفعل الذي أحدث الضرر وهو أساس دعوى التعويض؟

قضت محكمة النقض في ذلك :

متى كانت محكمة الموضوع و هي بسبيل تحقيق مسئولية شركة الطيران التقصيرية قد عرضت لما أسند إليها من خطأ وما دفعت به هذا الخطأ فأوضحت أن الحادث الذي اعتبر أساسًا لدعوى التعويض و هو احتراق الطائرة قد وقع بسبب أجنبي لا يد للشركة فيه يتمثل في صورة حادث مفاجئ مجهول السبب و غير متصل بأي خطأ من جانب الشركة .

فإنه لا مصلحة للمضروب في التمسك بعدم تعرض الحكم للبحث في المسؤولية التعاقدية التي أسس عليها أحد مبلغى التعويض المطالب بهما باعتبار أنه يمثل حصته الميراثية فيما يستحقه مورثه من

تعويض قبل الشركة نتيجة لخطئها التعاقدى ذلك لأن السبب الأجنبي يصلح أساساً لدفع المسؤولية التقصيرية وكذلك لدفع المسؤولية التعاقدية

الطعن رقم 203 لسنة 23 مكتب فنى 09 صفحة رقم 441 بتاريخ  
1958-15

**التطبيق الثاني: التعويض عن المنافسة غير المشروعة**  
**كيف يمكن اعتبار دعوى المنافسة غير المشروعة خطأ سبب ضرراً موجباً للتعويض؟**

### **المنافسة إما مشروعة وإما غير مشروعة**

وتعد المنافسة غير المشروعة خطأً يوجب مسؤولية صاحبة ويستوجب مسؤوليته عن تعويض الضرر المترتب عليه عملاً ، بالمادة 163 من القانون المدني - إذا ارتكب المدعي عليه أعمال مخالفة للقانون أو العادات أو استخدم وسائل منافية لمبادئ الشرف و الأمانة فى المعاملات إذا قصد به إحداث لبث بين منشأتين تجاريتين أو إيجاد اضطراب بإحداهما متى كان من شأنه اجتذاب عملاء إحدى المنشأتين للأخرى أو صرف عملاء المنشأة عنها .

### **تجيب محكمة النقض :**

تعد المنافسة التجارية غير المشروعة فعلاً تقصيراً يستوجب مسؤولية فاعله عن تعويض الضرر المترتب عليه عملاً بالمادة 163 من القانون المدني - و يعد تجاوزاً لحدود المنافسة المشروعة ارتكاب أعمال مخالفة للقانون أو العادات أو استخدم وسائل منافية لمبادئ الشرف و الأمانة فى المعاملات إذا قصد به إحداث لبث بين منشأتين تجاريتين أو إيجاد اضطراب بإحداهما متى كان من شأنه اجتذاب عملاء إحدى المنشأتين للأخرى أو صرف عملاء المنشأة عنها

فإذا كانت الواقعة الثابتة من الأوراق و التي حصلها الحكم المطعون فيه - هى خروج تسعة عمال من محل المطعون عليه خلال شهر واحد ثم إلحاقهم بمحل الطاعنين المنافس له كل منهم فور خروجه ثم إعلان الطاعنين بالصحف أكثر من مره عن التحاق أربعة منهم بمحلهم موجهين الأنظار إلى أسمائهم و سبق اشتغالهم بمحل المطعون عليه

و كانت هذه الوقائع تنم عن إغراء الطاعنين لعمال محل المطعون عليه على الخروج منه و إلحاقهم بمحلهم كما تنم عن اعتداء على

الاسم التجاري لمحل المطعون عليه بإقحامه فى الإعلانات المتعلقة بمحلهم و تضمينها ما يفيد سبق اشتغال عمالهم لدى المطعون عليه رغم انقطاع الصلة بينهم و بينه بخروجهم من محله

و كانت هذه الأفعال مجتمعة تعتبر تجاوزا لحدود المنافسة المشروعة لما يترتب عليها من لاضطراب فى أعمال محل المطعون عليه بسبب انفضاض عميلاته عنه إلى محل الطاعنين لم كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ انتهى إلى مساءلة الطاعنين على أساس من الفعل الضار غير المشروع و قضى بتعويضه يكون طبق القانون تطبيقا سليما و بنى قضاؤه على أسباب سائغة كافية لحمله

الطعن رقم لسنة 25 مكتب فنى 10صفحة رقم 505 بتاريخ 25-06-1959

## نصوص التعويض الأخرى فى القانون المدني

- **مادة 164-** يكون الشخص مسئولا عن أعماله غير المشروعة متى صدرت منه وهو مميز.
- **مادة 165-** إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه ، كحادث مفاجئ أو قوة قاهرة أو خطأ من المضرور أو خطأ من الغير ، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر ما لم يوجد نص أو اتفاق على غير ذلك.
- **مادة 166-** من أحدث ضررا وهو فى حالة دفاع شرعي عن نفسه أو ماله أو عن نفس الغير أو ماله ، كان غير مسئول ، على ألا تجاوز فى دفاعه القدر الضروري ، وإلا أصبح ملزما بتعويض تراعى فيه مقتضيات العدالة.
- **مادة 167-** لا يكون الموظف العام مسئولا عن عمله الذى اضر بالغير إذا قام به تنفيذا لأمر صدر إليه من رئيس ، متى كانت أطاعه هذا الأمر واجبة عليه ، أو كان يعتقد أنها واجبة ، وأثبت أنه كان يعتقد مشروعية العمل الذى وقع منه ، وكان اعتقاده مبنيا على أسباب معقولة ، وانه راعى فى عمله جانب الحيطة .
- **مادة 168-** من سبب ضررا للغير ليتفادى ضررا أكبر ، محذقا به أو بغيره ، لا يكون ملزما إلا بالتعويض الذى يراه القاضى مناسبا .
- **مادة 169-** إذا تعدد المسئولون عن عمل ضار كانوا متضامنين فى التزامهم بتعويض الضرر ، وتكون المسئولية فيما بينهم بالتساوى إلا إذا عين القاضى نصيب كل منهم فى التعويض.



ختاماً : دعاوى التعويض تختلف فى ضوابط تأسيسها باختلاف الواقعة سبب التعويض ولكن الأركان واحدة خطأ وضرر وسببية ، وثمة اختلاف بين التعويض العقدى والتعويض التقصيرى يتمثل فى ضرورة اعدار المدين فى المسؤولية العقدية قبل رفع الدعوى أما التقصيرية فلا يشترط الاعذار ، وفي الأخير تقدير قيمة التعويض تختلف من قاضي لآخر بشرط اتباع الضوابط التى وضعها المشرع كأساس للتقدير .

## الشروط القانونية فى التسليم والنفاز فى البيع وحماية حقوق أطراف العقد

استكشف كيفية تطبيق مفاهيم التسليم والنفاز فى عقود البيع على الشيوخ وفقاً للقانون المصرى، مع تحليل للأحكام القضائية ودراسات الحالة.



# التسليم والنفذ في البيع على الشيوع

## مقدمة التسليم والنفذ في البيع العقاري للمال المشاع

في مجال القانون العقاري المصري، يُعد التسليم والنفذ في البيع على الشيوع من الموضوعات القانونية التي تثير العديد من التساؤلات.

ويهدف هذا البحث إلى توضيح هذه المفاهيم وتطبيقاتها العملية، مع التركيز على بيع حصة شريك في مال مشاع، سواء كانت مفرزة أو غير مفرزة.

وبالتالي، نهدف إلى تقديم دليل شامل يساعد القراء على فهم كيفية التعامل مع هذه العقود قانونياً.

### في هذا البحث العقاري، سنتناول:

- تعريف التسليم والنفذ في سياق البيع على الشيوع.
- الفرق بين البيع المشاع والبيع المفرز.
- حقوق المشتري وواجباته في كل حالة.
- أثر القسمة على عقد البيع وكيفية التعامل معها قانونياً.

من خلال هذا الدليل، ستتمكن من فهم القواعد القانونية وتطبيقها

بشكل صحيح.

# مفهوم التسليم والنفاز في البيع على الشيوع

التسليم في القانون هو نقل حيازة الشيء من البائع إلى المشتري. بينما النفاز يشير إلى سريان أثر العقد وانتقال الملكية في حالة البيع على الشيوع، حيث يكون العقار مملوكًا لأكثر من شخص على الشيوع.

وتختلف قواعد التسليم والنفاز عن تلك في البيع العادي. ويعتمد ذلك على ما إذا كانت الحصة المباعة مشاعة (غير مفرزة) أو مفرزة، وعلى توقيت البيع بالنسبة للقسمة.

## التسليم في البيع المشاع

عند بيع حصة مشاعة، يصبح المشتري شريكًا في المال المشاع بنسبة حصته. لا يمكنه التصرف في جزء مفرز إلا بعد إجراء قسمة قانونية. ووفقًا للمادة العاشرة من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946، إذا سجل المشتري عقده قبل تسجيل القسمة، يُعتبر من الغير، ولا يُحتج عليه بالقسمة، سواء كان الشراء قبل القسمة أو بعدها.

## التسليم في البيع المفرز قبل القسمة

إذا كان البيع منصبًا على جزء مفرز من العقار الشائع قبل إجراء القسمة، فإن المشتري لا يُعتبر شريكًا في المال المشاع ووفقًا للمادة 826/2 من القانون المدني، حتى لو سجل عقده قبل القسمة.

وفي هذه الحالة، تكون القسمة حجة عليه، ويتوقف مصير حقه على نتيجة القسمة إذا وقع الجزء المبيع في نصيب البائع، يحصل المشتري عليه؛ وإلا، ينتقل حقه إلى الجزء الذي يخص البائع بعد القسمة.

## التسليم في البيع المفرز بعد القسمة

في حالة بيع جزء مفرز بعد إجراء قسمة غير مسجلة، هناك حالتين:

1. **بيع الجزء المخصص للبائع في القسمة:** تكون القسمة حجة على المشتري، ولا يمكنه التحلل منها بحجة عدم التسجيل.
2. **بيع جزء غير مخصص للبائع:** إذا سجل المشتري عقده قبل تسجيل القسمة، يُعتبر من الغير، وله الحق في طلب قسمة جديدة إذا لم يرتضِ القسمة الحالية.

## أثر القسمة على عقد البيع

القسمة هي العملية التي تنهي حالة الشروع وتوزع الأنصبة بين الشركاء. إذا تمت القسمة بعد البيع، فإن مصير عقد البيع يعتمد على ما إذا كان الجزء المبيع مفرزاً أو مشاءً.

وعلى تسجيل العقد. إذا لم يكن الجزء المبيع في نصيب البائع بعد القسمة، ينتقل حق المشتري إلى الجزء الذي يخص البائع.

## جدول توضيحي للحالات المختلفة

حقوق المشتري	الوصف	الحالة
يصبح شريكاً في المال المشاع بنسبة حصته	شراء حصة غير مفرزة	بيع حصة مشاعة
حقوق معلقة على نتيجة القسمة	شراء جزء محدد قبل القسمة	بيع جزء مفرز قبل القسمة
يحتج بالقسمة ويملك الجزء المفرز	شراء الجزء المخصص في القسمة	بيع جزء مفرز بعد القسمة

## دراسة حالة قضائية في الطعن رقم 494 لسنة 29 ق (جلسة 2/12/1965)

أوضحت محكمة النقض أن المشتري الذي يسجل عقده قبل تسجيل القسمة يُعتبر من الغير، ولا يُحتج عليه بالقسمة. وفي حالة أخرى.

وقضت المحكمة بأن تسليم جزء مفرز دون قسمة قانونية يُعتبر خطأً، لأن البائع لا يملك التصرف في جزء مفرز دون موافقة الشركاء.

# التسليم والنفاز في البيع على الشيوع: دليل شامل

دراسة التسليم والنفاز في البيع على الشيوع بشأن شراء شخص من شريك في مال مشاع حصته سواء كانت مفرزة بدون قسمة، أو مشاعا .  
ونتعرف على مدى جواز التسليم عند البيع مشاعا وعند البيع مفرزا، ومتى يكون المشتري من الغير ومتى يكون شريكا لباقي الشركاء مشاعا .



## ما هو التسليم المشاع؟ تعريفه وآثاره القانونية في البيع العقاري

□ لفهم كيفية حماية القانون لحقوق المشتري في حالات التسليم المشاع، وما هي المواقف التي قد تؤدي إلى نزاع قانوني حول الحصة المباعة.

ننصحك بالاطلاع بعناية على طعن محكمة النقض التالي، حيث يُبرز التطبيقات العملية والاتجاهات القضائية في هذا السياق.

**جلسة 2 من ديسمبر سنة 1965**

1. الغير في حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 هو من تلقى حقاً عينياً على العقار الشائع على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوع وقام بشهر هذا الحق وفقاً للقانون قبل شهر سند القسمة.
2. أثر القسمة غير المسجلة على المشتري للعقار من أحد الشركاء فيه بعقد مسجل قبل القسمة.

**(أ) التصرف في قدر شائع:**

إذا اشترى من أحد الشركاء نصيبه أو بعضه شائعاً وسجل عقده قبل تسجيل عقد القسمة اعتبر المشتري من الغير وبالتالي لا يحتج عليه بهذه القسمة

يستوي في ذلك أن يكون شراؤه سابقاً على إجراء القسمة أم لاحقاً لها ويصبح في الحالين شريكاً في العقار الشائع بقدر الحصة التي اشتراها

ويكون هو دون البائع له صاحب الشأن في القسمة التي تجري بخصوص هذا العقار قضاءً أو اتفاقاً بل له أن يطلب إجراء قسمة جديدة إذا لم يرتض القسمة التي تمت دون أن يكون طرفاً فيها.

**(ب) التصرف في المفرز قبل القسمة:**

إذا كان البيع منصباً على جزء مفرز من العقار الشائع وكان سابقاً على إجراء القسمة بين الشركاء فإن المشتري في هذه الحالة لا يعتبر بالتطبيق للفقرة الثانية من المادة 826 من القانون المدني

حتى ولو سجل عقده قبل تسجيل القسمة - شريكاً في العقار الشائع ولا يكون له أي حق من حقوق الشركاء .

وبالتالي لا يلزم تمثيله في القسمة. ومتى تمت هذه القسمة بين الشركاء فإنها تكون حجة عليه ولو لم يكن طرفاً فيها ويترتب عليه في حقه ما يترتب عليها في حق المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوع

واعتبار كل متقاسم مالكاً للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه ويتحدد بهذه القسمة مصير التصرف الصادر إليه فإذا وقع القدر المبيع

المفزر في نصيب الشريك البائع خلس له هذا القدر  
وإن لم يقع انتقل حقه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى  
البائع بطريق القسمة.

### (ج) التصرف في المفزر بعد القسمة:

**إذا كان التصرف في الجزء المفزر لاحقاً لإجراء قسمة لم تسجل فإن  
الأمر لا يخرج عن أحد فرضين:**

(الأول) أن يكون الشريك البائع قد تصرف في نصيبه الذي خصص  
له في القسمة :

في هذه الحالة تكون القسمة حجة على المشتري ولا يجوز له أن يتحلل  
منها بحجة عدم تسجيلها إما على أساس أنه لا يعتبر من الغير في حكم  
المادة 10 من القانون رقم 114 لسنة 1946

لأنه قد يكفي حقه على أساس القسمة التي تمت لا على أساس أن الشيوخ  
ما زال قائماً وإما على أساس أنه بشرائه الجزء المفزر الذي اختص  
به الشريك البائع بمقتضى القسمة غير المسجلة يكون قد ارتضاها

نقض 15 يناير سنة 1959 بمجموعة المكتب الفني س 10 ص الطعن 302  
لسنة 24 ق

(الثاني) أن يقع التصرف على جزء مفزر غير الجزء الذي اختص  
به الشريك البائع بمقتضى القسمة غير المسجلة :

في هذه الحالة لا يتلقى المشتري حقه على أساس القسمة إذ هو قد  
أنكرها بشرائه ما لم تخصصه للبائع له وإنما على أساس أن الشيوخ  
ما زال قائماً رغم إجراء القسمة

ومن ثم فإن المشتري إذ سجل عقده قبل تسجيل القسمة يعتبر في هذا  
الفرض من الغير ولا يحتج عليه بالقسمة التي تمت ويكون له إذا لم  
يرتض هذه القسمة أن يطلب إجراء قسمة جديدة.

3 - متى كان محضر الصلح الذي اعتمدت عليه محكمة الاستئناف في  
القول بحصول القسمة، سابقاً على صدور القانون رقم 180 لسنة 1952  
الذي ألغى نظام الوقف على غير الخيرات وجعل ما ينتهي فيه الوقف  
ملكاً للمستحقين

فلا يصح اعتبار ما تضمنه هذا الصلح قسمة ملك للأطيان الشائعة لأن  
هذه القسمة جرت قبل أن تؤول الملكية إلى المتقاسمين ومن ثم لا

يعتد بها.

4 - لا يجوز الحكم للمشتري بصحة ونفاذ البيع عن قدر مفرز إذا كان المبيع شائعاً ما لم يثبت حصول قسمة نافذة ووقوع القدر المبيع في نصيب البائع له بمقتضى هذه القسمة

ذلك أن البائع له لم يكن يملك وضع يده مفرزاً على حصته قبل حصول القسمة إلا برضاء باقي الشركاء جميعاً ولا يمكن أن يكون للمشتري حقوق أكثر مما كان لسلفه

ولأن القضاء بالتسليم في هذه الحالة يترتب على إفراز جزء من المال الشائع بغير الطريق الذي رسمه القانون.

## البيع قبل القسمة: قاعدة أساسية حول التصرف في جزء مفرز من عقار شائع

البيع السابق على القسمة والمنصب على جزء مفرز من العقار الشائع. أثره. توقف مصير حق المشتري في هذا الجزء على نتيجتها. عدم وقوعه عندها في نصيب المتصرف

أثره. انتقال حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل للمتصرف بطريق القسمة مادة 826 مدني ليس للمتصرف إليه المطالبة بتسليمه حصة مفرزة متى كان الأخير لا يملك حق الاختصاص بها قبل حصول القسمة.

وطالما بقيت حالة الشيوع. علة ذلك.

## مثال تطبيقي: حكم قضائي معيب لتكليف دعوى شيوع وبيع مخالف للقانون

**قررت محكمة النقض في حكمها:**

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 فى:

أن الطاعنين والسيدة... أقاموا الدعوى رقم 4964 لسنة 1982 مدنى الإسكندرية الابتدائية على المطعون ضدهم - عدا هيئة الأوقاف المصرية

بطلب الحكم بىطلان عقد البيع الصادر من ورثة... إلى المطعون ضده الأول عن قطعة الأرض المبينة بالصحيفة والعقد المسجل برقم... شهر عقارى اسكندرية وبمحو هذا التسجيل.

وقالوا شرحاً لدعواهم:

إن الورثة المذكورين قاموا ببيع حصة مفرزة مساحتها ... متر مربع من قطعة أرض آلت إليهم والطاعنين بالميراث عن مورثهم ... - إلى المطعون ضده الأول رغم أن هذه المساحة تدخل فى نصيبهم - الطاعنين

بمقتضى حكم القسمة النهائى الصادر فى الاستئناف رقم 211 سنة 71 مدنى اسكندرية، وأقام المطعون ضده الأول - المشتري - دعوى فرعية والدعويين 75، 170 سنة 1986 مدنى اسكندرية على الطاعنين والبايعين له،

بطلب الحكم بتسليمه قطعة الأرض المبيعة و بعدم الاعتداد بتلك القسمة على سند من أنها لا تعتبر حجة عليه باعتباره من الغير، وأنه سجل عقد شرائه قبل تسجيل حكم القسمة سالف الذكر

تدخلت هيئة الأوقاف فى الدعوى بطلب رفضها بزعم أنها المالكة للأرض موضوع النزاع ومحكمة أول درجة - بعد أن نذبت خبيراً أودع تقريره - حكمت برفض دعوى الطاعنين، وبالطلبات فى الدعويين 75، 170 سنة 1986.

استأنفت هيئة الأوقاف، والطاعنون الحكم بالاستئناف رقمى 2240، 2275 لسنة 52 اسكندرية. ومحكمة الاستئناف قضت بتاريخ 4 / 2 / 1999 بتأييد الحكم المستأنف.

طعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى بنقض الحكم وعرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة، فحددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأياً.

**وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينبغى الطاعنون**

## بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون. وفى بيان ذلك يقولون:

إنهم تمسكوا فى دفاعهم أمام محكمة الاستئناف بأن المطعون ضده الأول لا يعتبر من الغير فى حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقارى

كما ذهب الحكم المستأنف - بالنسبة للقسمه الصادر بها حكم نهائى فى الاستئناف رقم 211 سنة 1970 مدنى مستأنف اسكندرية.

لأنه اشترى من أحد **المتقاسمين** حصة مفرزة وقعت بحكم القسمه سالف الذكر فى نصيبهم - الطاعنين - طبقاً لما انتهى إليه تقرير الخبير المندوب فى الدعوى،

ومن ثم يحاج بتلك القسمه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بتأييد الحكم الابتدائى تأسيساً على أن المطعون ضده الأول يعتبر من الغير فى حكم النص المشار إليه، فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

### وحيث إن هذا النعى فى غير محله:

ذلك أنه وإن كان المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن النص فى المادة العاشرة من القانون رقم 114 سنة 1946 فى شأن تنظيم الشهر العقارى تنص على أن:

“جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية يجب تسجيلها ويترتب على عدم التسجيل، أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير ويسرى هذا الحكم على القسمه العقارية ولو كان محلها أموالاً موروثة

مؤداه أنه بمجرد حصول القسمه وقبل تسجيلها يعتبر المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكاً ملكية مفرزة للجزء الذى وقع فى نصيبه دون غيره من أجزاء العقار المقسم.

وأنه لا يحتج بهذه الملكية المفرزة على الغير إلا إذا سجلت القسمه. وإن الغير فى حكم هذه المادة هو من تلقى حقاً عينياً على العقار على أساس أنه مازال مملوكاً على الشيوع وقام بتسجيل حقه قبل تسجيل سند القسمه

وأن من تلقى من أحد الشركاء حقاً مفرزاً فإنه لا يعتبر غيراً ولو سبق إلى تسجيل حقه قبل أن تسجل القسمه.

إذ أن حقه فى الجزء المفز الذى انصب عليه التصرف يتوقف مصيره على النتيجة التى تنتهى إليها القسمة .

وذلك لما هو مقرر بالمادة 2 /826 من القانون المدنى من أن التصرف إذا انصب على جزء مفرز من المال الشائع .

ولم يقع هذا الجزء عند القسمة فى نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذى اختص به المتصرف بموجب القسمة ،

مما مفاده أن القسمة غير المسجلة يحتج بها على من اشترى جزءاً مفزراً من أحد المتقاسمين .

ويترتب عليها فى شأنه ما يترتب عليها فى شأن المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوع .

واعتبار كل متقاسم مالكاً للجزء المفرز الذى وقع فى نصيبه بموجب القسمة

## إلا أن شرط ذلك:

وطبقاً لما نصت عليه المادة 835 من القانون المدنى - أن ينعقد إجماع الشركاء على الشيوع على قسمة المال الشائع، فإذا لم يختصم الشريك المتصرف فى حكم القسمة .

فإنه لا يجوز الاحتجاج به عليه ولا على خلفه العام أو الخاص أخذاً بما هو مقرر قانوناً من أن حجية الأحكام نسبية فلا يحتج بها إلا على أطرافها .

## لما كان ذلك:

وكان الثابت فى الأوراق أن حكم القسمة المنوه بذكره فى سبب الطعن صدر بين الطاعنين وشركة التأمين الأهلية إبان قيام الحراسة الإدارية على أموال مورث البائعين للمطعون ضده الأول .

وأن الحارس العام - باعتباره النائب قانوناً عن هؤلاء الأخيرين لم يكن طرفاً فى ذلك الحكم .

وأنه - وعلى ما جاء بمحضر التسليم المؤرخ 14 /10 /1976 - سلمهم نصيب مورثهم شائعاً بعد الإفراج النهائى عنه فإنهم ومن تلقى عنهم ذلك الحق العينى يعتبرون من الغير بالنسبة لحكم القسمة

المشار إليه .

وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً ، ويكون النعى عليه بهذا السبب على غير أساس.

**وحيث إن الطاعنين ينعون بالسببين الثانى والثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون، والخطأ فى تطبيقه، وبياناً لذلك، يقولون:**

إن مسأيرة الحكم فيما انتهى إليه من أن المطعون ضده الأول يعتبر من الغير بالنسبة لحكم القسمة الصادر فى الاستئناف رقم 211 سنة 1971 مدنى مستأنف الاسكندرية تستلزم أعمال أحكام التصرف فى المال الشائع

**ومؤدى هذه الأحكام:**

أن بيع الشريك المشتاع لجزء مفرز من هذا المال قبل إجراء القسمة بين الشركاء يعتبر بالنسبة لباقي الشركاء فى حكم التصرف فى قدر شائع ويكون معلقاً على نتيجة القسمة.

وطالما بقيت حالة الشيوخ قائمة فإنه لا يجوز للمشتري أن يطالب تسليمه المبيع مفرزاً .

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى - رغم اعتراضهم - بتسليم المطعون ضده الأول قطعة الأرض موضوع النزاع مفرزة. فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

**وحيث إن هذا النعى سديد:**

ذلك أن مؤدى القضاء باعتبار المطعون ضده الأول من الغير بالنسبة لحكم القسمة الصادر فى الاستئناف رقم 211 سنة 1971 مدنى مستأنف الاسكندرية أن يعامل معاملة من تلقى حقاً عينياً على عقار على أساس أنه مازال مملوكاً على الشيوخ ولو كان قد سجل عقد شرائه .

**ولما كان النص فى الفقرة الثانية من المادة 826 من القانون المدنى على أن**

“إذا كان تصرف الشريك فى الشيوخ منصباً على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة فى نصيب المتصرف، انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف أى الجزء الذى آل إلى المتصرف بطريق

## مؤداه:

▪ أنه إذا كان البيع منصباً على جزء مفرز من العقار الشائع، وكان سابقاً على إجراء القسمة بين الشركاء، فإن حق المشتري فى الجزء المفرز الذى انصب عليه التصرف يتوقف مصيره على النتيجة التى تنتهى إليها القسمة.

فإذا لم يقع هذا الجزء عند القسمة فى نصيب المتصرف، انتقل حق المتصرف إليه - من وقت التصرف - إلى الجزء الذى آل إلى المتصرف بطريق القسمة،

▪ وإذا كان هذا الأخير لا يملك حق الاختصاص بحصة مفرزة قبل حصول القسمة إلا برضاء باقى الشركاء فى الشيوخ، فإنه لا يجوز للمتصرف إليه أن يطلب بتسليمه حصة مفرزة طالما بقيت حالة الشيوخ قائمة.

لأنه ليس له من الحقوق أكثر مما كان لسلفه، هذا فضلاً عن أن القضاء بتسليمه تلك الحصة يترتب عليه إفراز جزء من المال الشائع بغير الطريق الذى رسمه القانون

▪ وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بتسليم المطعون ضده الأول لحصته المفرزة التى اشتراها بالعقد المسجل برقم ... شهر عقارى الاسكندرية، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه مما يوجب نقضه نقضاً جزئياً فى هذا الخصوص،

## لا يغير من ذلك:

ما أثاره المطعون ضده المذكور فى مذكرة دفاعه من أن الحكم بتسليمه قطعة الأرض التى اشتراها مفرزة لم يصدر ضد الطاعنين وإنما صدر ضد البائعين له إعمالاً لحكم المادة 431 من القانون المدنى،

## ذلك أن:

البين من الأوراق أن المطعون ضده الأول ابتغى بطلب التسليم الموجه إلى الأخيرين فى الدعوى 75 سنة 1986 مدنى كلى اسكندرية مواجهة طلبات الطاعنين فى دعواهم الرقمية 4964 سنة 1982.

**ومن ثم:**

فإن دعواه فى حقيقتها لا تعدو أن تكون دفاعاً فى هذه الدعوى الأخيرة التى تقوم - وفقاً لتكييفها القانونى الصحيح - على طلب عدم نفاذ عقد شرائه فى حقهم.

وهو ما ينبى عليه أن تندمج الدعويان وتفقد كل منهما استقلالها .

## **أهم الأسئلة الشائعة حول التسليم المشاع وبيع الجزء المفرز في العقارات الشائعة**

**ما هو الفرق بين البيع المشاع والبيع  
المفرز؟**

البيع المشاع يتعلق بحصة غير مفرزة فى المال المشاع، بينما البيع المفرز ينصب على جزء محدد من العقار.

**هل يمكن للمشتري طلب تسليم جزء مفرز إذا  
كان البيع مشاعاً؟**

لا، لا يمكن للمشتري طلب تسليم جزء مفرز إلا بعد إجراء قسمة قانونية .

**ما هو أثر القسمة على عقد البيع السابق؟**

إذا تمت القسمة بعد البيع، يتوقف مصير حق المشتري على ما إذا كان الجزء المبيع فى نصيب البائع .

**متى يعتبر المشتري من الغير فى القسمة؟**

يُعتبر المشتري من الغير إذا سجل عقده قبل تسجيل القسمة وكان الشراء على أساس أن العقار ما زال مشاعاً .

## كيف يتم تسجيل عقد البيع على الشيوع؟

يتم تسجيل العقد وفقًا لقانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946، مع مراعاة التعديلات بقانون رقم 9 لسنة 2022.

## ما هي حقوق الشركاء الآخرين في حالة بيع أحد الشركاء لحصته؟

للشركاء الآخرين الحق في المطالبة بالقسمة أو الاعتراض إذا أثر البيع على حقوقهم.



**في الختام**، يُعد فهم التسليم والنفذ في [البيع على الشيوع](#) أمرًا ضروريًا لكل من يتعامل في سوق العقارات المصري.

ومن خلال هذا البحث، قدمنا نظرة شاملة على هذه المفاهيم وكيفية تطبيقها قانونيًا، مع الإشارة إلى الأحكام القضائية والقوانين ذات الصلة.

ولذلك، ننصح دائمًا بالتشاور مع خبير قانوني متخصص لضمان الامتثال لجميع المتطلبات القانونية.

**تواصلوا معنا للحصول على استشارة قانونية أو مشاركة تجاربكم!**

## لا تتردد فى الاتصال بنا وارسال استشارتك القانونية فى أي قضية.

مكتب الخدمات القانونية وأعمال المحاماة والتقاضي: عبدالعزيز حسين عمار محامي - قضايا الملكية والميراث والمدني الاتصال على الارقام التالية :

▪ حجز موعد: 01285743047

▪ واتس: 01228890370

▪ عنوان المكتب : 29 شارع النقراشي - برج المنار - الدور الخامس / القاهرة / مصر

ارسال الاستفسار القانوني من خلال الرابط : [اتصل بنا الآن](#) .

راسلنا على الواتس مجانا ، واكتب سؤالك وسنوالى الرد خلال 24 ساعة عبر الرقم: 01228890370

احجز موعد للاستشارة المدفوعة بالمكتب من خلال: الاتصال على 01285743047 ، وسيرد عليك أحد ممثلينا لتحديد الموعد.

[اشترك لتحصل على دليلك المجاني حول الميراث والعقارات](#) .

دلالية :

#خدمات\_قانون\_الخدمة المدنية

#خدمات قانون الملكية فى مكتب عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض

#قضايا الفرز والتجنيب وتقسيم الورث قضائيا

#تحرير عقود القسمة الاتفاقية للأملك الشائعة بالميراث.

#قضية تثبيت الملكية بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة.

#تسجيل العقود العرفية ونقل ملكية العقارات الى المشتري فى الشهر العقاري والسجل العيني.

#محامي\_قضايا قانون العمل.

#خدمات\_قضايا\_الإيجارات، قديم وجديد.

#محام القانون المدني فى القاهرة، والزقازيق.

## مكتب عبدالعزيز حسين عمار للمحاماة

الوصف:

مكتب عبدالعزيز حسين عمار للمحاماة بالزقازيق، بخبرة 28 عامًا في القضايا المدنية، والميراث، وتقسيم التركات، ومنازعات العقارات والملكية، مع تقديم خدمات التقاضي والطعن أمام مختلف درجات المحاكم.

البريد الإلكتروني: [info@azizavocate.com](mailto:info@azizavocate.com)

العنوان:

الحيّ القديم (الحيّ القديم) شارع 333 ، 44514

ساعات:

الإثنين، الثلاثاء، الأربعاء، السبت، الأحد 3:13 ص - 3:13 ص

خدمه العملاء: [201285743047+](tel:201285743047)

الاسم القانوني: عبدالعزيز حسين عمار محامي بالنقض

Number of Employees: 5

Founding Date: 1997

# الإجراءات القانونية في صور التعويض التأسيسي لكل لحماية حقلك في التعويض

## صور التعويض

تتعدد صور التعويض ولكل صورة تأسيس قانوني يتوافق معها واقعا و قانونا حيث ان التعويض المدني أحد أهم الأدوات التي يعتمد عليها القانون المدني لرد الاعتبار للمضور وِفا لأحكامه وجبر الضرر الذي لحقه نتيجة تصرفات غير مشروعة من قبل شخص آخر ويُشير مصطلح "التعويض المدني" إلى المبلغ الذي يلتزم به المٌضرر بدفعه للمُضور لتعويضه عن الضرر الذي لحقه.

# صور التعويض المدني والتأسيس القانوني

- التعويض المؤقت أمام محاكم الجرح والجنايات
- تكملة التعويض
- التعويض العيني
- التعويض النقدي بمقابل عن العيني
- التعويض الموروث

## الصورة الأولى للتعويض : التعويض المدني المؤقت

يرتبط مفهوم التعويض المدني المؤقت بالدعوى المدنية أمام المحاكم الجنائية حيث يدعي المضرور من الجريمة مدنيا علي سبيل التأقوت

فتقضي المحكمة الجنائية بهذا التعويض - المدني المؤقت - كجزء من منطوق الحكم الصادر عنها بالإدانة ، وقيمة هذا التعويض المدني المؤقت - بالأدق قيمة الحكم الصادر به - أنه يثبت الحق في التعويض - فلا يجوز من بعد للمحكمة المدنية رفض طلب التعويض - ويبقى للمدعي بالحق المدني فيما يلي رفع دعوى مدنية باستكمال التعويض مع العلم أنه يجوز للمدعي بالحق المدني أن يطالب أمام المحكمة الجنائية بتعويض الضرر الذي أصابه بشكل نهائي.

رفع دعوى مدنية باستكمال التعويض بعد الحكم بالتعويض المدني المؤقت:



القضاء بالتعويض المؤقت و الذي أصبح باتا هو حكم قطعي حسم الخصومة فى هذا الأمر و يحوز حجية فى هذا الخصوص يمنع الخصوم أنفسهم من التنازع فيها فى أية دعوة تالية تكون فيها هذه المسألة الأساس فيما يدعيه أي من الطرفين قبل الآخر من حقوق ، على أن ذلك لا يحول بين المحكوم لهم و بين المطالبة بتكملة التعويض أمام المحكمة المدنية لأنهم لا يكونوا قد استنفذوا كل ما لهم من حق أمام المحكمة الجنائية ذلك أن موضوع الدعوى أمام المحكمة المدنية ليس هو ذات موضوع الدعوى الأولى بل هو تكملة له

**الطعن رقم 453 لسنة 53 ق جلسة 11/6 /1987**

وفي تأكيد حق المضرور من جريمة - وسبق أن قضي له بتعويض مؤقت - في رفع دعوى استكمال التعويض نورد هذا الحكم الهام لمحكمة النقض

### **المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن:**

الحكم بالتعويض المؤقت متى حاز قوة الأمر المقضي - و إن لم يحدد الضرر فى مداه أو التعويض فى مقداره يحيط بالمسئولية فى مختلف عناصرها و يرسى دين التعويض فى أصله و مبناه مما تقوم بين الخصوم حجيته إذ بها تستقر المساءلة و تتأكد المديونية إيجاباً و سلباً و لا يسوغ فى صحيح النظر أن يقص الدين الذي أرساه الحكم على ما جرى به المنطوق رمزاً له و دلالة عليه بل يمتد إلى كل ما يتسع له محل الدين من عناصر تقديره و لو بدعوى لاحقه يرفعها المضرور بذات الدين استكمالاً له و تعييناً لمقداره فهي بهذه المثابة فرع لأصل حاز قوة الأمر المقضي فبات عنواناً للحقيقة

**الطعن رقم 2897 لسنة 57 ق جلسة 17/1/1990**

### **الصورة الثانية للتعويض المدني: التعويض العيني**

يقصد بالتعويض العيني رفع الضرر عن المضرور برد الشيء الذي أخذ منه دون سند من القانون ، و التعويض العيني عن الفعل الضار هو الأصل ، يقبل التعويض ببديل أي **تعويض نقدي** إلا إذا استحال التعويض عيناً . فإذا رفع المضرور دعواه مطالباً بتعويض نقدي و عرض المدعى عليه التعويض عيناً - كرد الشيء المغتصب - و جب قبول ما عرضه ، بل لا تكون المحكمة متجاوزة سلطتها إذا هي أعملت موجب هذا العرض و لو لم يطلب المدعى ذلك أو أصر على ما يطلبه من تعويض نقدي .

## هل يجوز للمضور أن يطالب بالتعويض العيني لا النقدي ؟

تجيب محكمة النقض :

التعويض العيني عن الفعل الضار هو الأصل ، و لا يسار إلى عوضه ، أي التعويض النقدي ، إلا إذا استحال التعويض عينا . فإذا رفع المضور دعواه مطالباً بتعويض نقدي و عرض المدعى عليه التعويض عينا - كرد الشيء المغتصب - وجب قبول ما عرضه ، بل لا تكون المحكمة متجاوزة سلطتها إذا هي أعملت موجب هذا العرض و لو لم يطلب المدعى ذلك أو أصر على ما يطلبه من تعويض نقدي .

و على ذلك فإذا استولت جهة الإدارة على عقار دون اتخاذ إجراءات نزع الملكية للمنافع العامة فقاضاها المالك مطالباً بقيمة العقار ، و أبدت الإدارة أثناء سير الدعوى استعدادها أن ترد الأرض المغتصبة ، و قضت المحكمة للمدعى بقيمة الأرض ، دون أن تعتبر باستعداد المدعى عليه للرد و دون أن تنفى استحالة الرد أو جدية الاستعداد له ، فإن حكمها يكون قد خالف القانون

الطعن رقم 74 لسنة 17 ق جلسة 16/12/1948

**كما قضت محكمة النقض في التعويض العيني برد ما تم الاستيلاء عليه :**

إن من حق المستأنفة استرداد منقولاتها . فلها أن تستردها و أن تطالب بقيمتها إذ لم توجد . و لكنها لم تفعل هذا بل طلبت من أول الأمر الحكم لها بقيمتها دون أن تثبت ضياعها أو تعذر الحصول عليها ، مع أنه كان ينبغي أن تطلب الحكم لها بتسليمها إليها عينا فإذا تعذر ذلك حق لها المطالبة بقيمتها . و هذا لا يمنعها من المطالبة من جديد بهذه المنقولات عينا إذا شاءت " . فإن هذا الذي قرره الحكم لا عيب فيه ذلك بأن ما جاء بصحيفة دعوى الطاعنة من تكليفها المطعون عليه بتسليمها هذه المنقولات لا يعدو أن يكون إنذاراً منها له بذلك لم يقترن بطلب الحكم بتسليمها عينا

الطعن رقم 102 سنة 19 ق جلسة 12/6/1952

**الصورة الثالثة للتعويض : التعويض الاتفاقي - الشرط الجزائي**

التعويض الاتفاقي أو الشرط الجزائي كما أصطلح علي تسميته هو شرط يرتضيه المتعاقدان - كشرط من شروط العقد - كجزاء لأي طرف من أطراف

العقد إذا أخل بشروط العقد أو بشرط من هذه الشروط ، ووجود الشرط الجزائي - ونعني النص عليه في العقد- يجعل الضرر أساس **دعوى التعويض** واقعاً في تقدير المتعاقدين ، فلا يكلف المدعي بإثباته وإنما يكفي أن يثبت حصول مخالفة لشروط العقد أو لشرط من شروطه ، و يقع على المدعي عليه عبء إثبات أن الضرر لم يقع أو أن التعويض مبالغ فيه إلى درجة كبيرة .

## كيف نؤسس دعوى التعويض الاتفاقي - دعوى المطالبة بالشرط الجزائي ؟

لضمان الحكم لصالح المدعي بقيمة التعويض الاتفاقي - الشرط الجزائي - يجب حال تأسيس الدعوى التركيز علي النقاط الآتية :

- **أولاً :** أن يثبت المدعي وجود العقد الذي تمت مخالفته من قبل المدعي عليه ، وأن يكون هذا العقد متضمناً - صراحة لشرط التعويض الاتفاقي . الشرط الجزائي - ويتحقق ذلك عملاً بتقديم أصل هذا العقد .
- **ثانياً :** أن يثبت المدعي مخالفة المدعي عليه للعقد أو للشرط المتفق علي عدم مخالفته .

وفي قضاء صريح مطابق تماماً لمحكمة النقض قضت:

مؤدى حكم المادة 224 من القانون المدني الخاصة **بالتعويض الاتفاقي** - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه متى وجد شرط جزائي في العقد فإن تحقق مثل هذا الشرط يجعل الضرر واقعاً في تقدير المتعاقدين ، فلا يكلف الدائن بإثباته ، و إنما يقع على المدين عبء إثبات أن الضرر لم يقع أو أن التعويض مبالغ فيه إلى درجة كبيرة .

و إذ كان الحكم المطعون فيه قد أثبت وجود اتفاق بين الطرفين في عقد الصلح على التزام من يخل به بأن يدفع تعويضاً قدره ... .. كما أثبت إخلال الطاعنات بذلك العقد ، إذ طعن فيه و لم ينفذنه ، و كان لا يبين من الأوراق أن الطاعنات قد أثبتن أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضدهم لم يلحقهم ضرر ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بإلزامهن بتعويض إعمالاً للشرط الجزائي لا يكون قد خالف القانون أو جاء قاصراً في التسبب

هام : تأكيد حق المدعي في الشرط الجزائي - التعويض الاتفاقي بالعقد من خلال التأكيد علي حصول ضرر من جراء الإخلال بالعقد وبان مقدار الشرط الجزائي يتناسب تماما مع الضرر الذي لحق بالمدعي

قضت محكمة النقض تأكيدا لذلك:

اتفاق الطرفين مقدماً على التعويض الذي يستحقه المطعون ضده إذا تقاعست الطاعنة عن تنفيذ العقد أو ألغته قبل نهاية مدته فإن تحقق هذا الشرط يجعل الضرر واقعاً في تقدير المتعاقدين ، فلا يكلف المطعون ضده بإثباته و يتعين على الطاعنة إذا ادعت أن المطعون ضده لم يلحقه أي ضرر أو أن التقدير مبالغ فيه إلى درجة كبيرة أن تثبت ادعاءها إعمالاً لأحكام الشرط الجزائي

الطعن رقم 11 لسنة 37 مكتب فني 24 صفحة رقم 649 بتاريخ 21-4-1973

هام : تأكيد آخر لحق المدعي في كامل قيمة الشرط الجزائي والتصدي لمحاولة المدعي عليه إنقاص قيمة الشرط الجزائي :

الأصل أن الشرط الجزائي - رغم أنه منصوص عليه بالعقد وفق إرادة المتعاقدين - لا يكون مستحقاً في حالة ، ويمكن للمحكمة إنقاص مقداره في حالة :

▪ **الحالة الأولى :** لا يستحق المدعي قيمة الشرط الجزائي - رغم أنه منصوص عليه في العقد وبما يعني إنها إرادة متعاقدين - إذا أثبت المدين المدعي عليه أن الدائن المدعي لم يلحقه ضرر .

▪ **الحالة الثانية :** يجوز للقاضي أن يخفض هذا التعويض - مقدار الشرط الجزائي - إذا أثبت المدين :

- أ- أن التقدير كان مبالغاً فيه إلى درجة كبيرة .
- ب- أن الالتزام الأصلي قد نفذ في جزء منه .

هام : ولتفادي الحكم برفض دعوى التعويض الاتفاقي - الشرط الجزائي ، وبالأدنى التقليل من قيمة هذا

## التعويض - الشرط الجزائي يجب علي الأستاذ المحامي التأكيد علي الآتي :

1. أن يثبت رافع الدعوى أن الإخلال بالعقد أو بشرط من شروطه قد ألحق به ضرر - صحيح أن المدعي لا يلزم وفق صريح نص المادة 244 بذلك فيكفيه أن يثبت حصول مخالفة العقد أو شرط من شروطه - إلا أن الإعداد الفني الدقيق والسليم يقتضي أن يتوخى المدعي الحذر فيقدم علي إثبات حصول الضرر .
2. أن يثبت المدعي أن مبلغ التعويض الاتفاقي - الشرط الجزائي - يتناسب تماماً مع الإخلال الذي آتاه المدعي عليه ، بمعنى أن هذا التعويض عادل تماماً ويكافئ حجم الضرر الذي لحق به من جراء الإخلال بالعقد أو بشرط منه .
3. أن يثبت المدعي أن المدعي عليه لم ينفذ أي جزء من التزامه

تطبيق هام جداً خاص بتعويض الأستاذ المحامي في حالة عزلة عن الوكالة وكيف أن التأسيس الغير صحيح لدعوى التعويض الاتفاقي - الشرط الجزائي - قد تسببت في نقض الحكم الصادر لصالحه ، ولو اتبع ما سبق من إرشادات لما نقض هذا الحكم :

### قضت محكمة النقض :

وإذ كان قانون المحاماة 96 لسنة 1957 الذي يحكم واقعة الدعوى لا يمنع من تطبيق هذا النص على التعويض المتفق عليه بين المحامي و موكله في حالة عزله من الوكالة ، لما كان ذلك ، فإن مبلغ الـ5000ج المتفق عليه بين مورث المطعون ضدهم و بين الطاعنة كشرط جزائي على إخلالها بالتزامها بعدم عزله قبل إتمام العمل دون سبب يدعو لذلك لا يكون مستحقاً إذا أثبت المدين أن الدائن لم يصبه ضرر

و إذا لم يثبت ذلك و أصبح التعويض مستحقاً فإنه يخضع لتقدير القضاء بالتخفيض إذا أثبت المدين مبرره المنصوص عليه في المادة 224 من القانون المدني ، و إذ قضى الحكم على الطاعنة بالمبلغ المذكور باعتبار أنه تعويض اتفاقي محدد لا يقبل المجادلة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ، و قد حجه ذلك عن إخضاع هذا التعويض لتقدير المحكمة مما يوجب نقضه

## الطعن رقم 540 لسنة 42 ق جلسة 31/12/1975

وفي جواز تخفيض محكمة الموضوع لقيمة الشرط الجزائي قضت محكمة النقض المصرية : التعويض الاتفاقي وفقاً لما تقضى به المادة 224 من القانون المدني يخضع لتقدير قاضي الموضوع فيجوز أن يخفضه إذا أثبت المدين أن التقدير كان مبالغاً فيه إلى درجة كبيرة أو أن الالتزام الأصلي قد نفذ في جزء منه يكون معه هذا التعويض قابلاً بطبيعته للمنازعة من جانب المدين

الطعن رقم 3141 لسنة 61 مكتب فني 47 صفحة رقم 1479 بتاريخ  
1996-12-07

## الصورة الرابعة : التعويض الإجمالي والتعويض التكميلي

هل يجوز المطالبة بتعويض تكميلي بعد صرف كامل مبالغ التعويض ؟

الإجابة علي هذا التساؤل تقودنا إلى تحديد المقصود بكل من التعويض الإجمالي والتعويض التكميلي وأحكام كل نوع منهما :

يقصد بالتعويض الإجمالي :

كل ما يستحق كتعويض للمضور ، من منظور أن التعويض الذي قرره المحكمة يكافئ الضرر الذي ألم بالمضور .

وفي التعويض الإجمالي قضت محكمة النقض :

إذا كان المدعى بالحق المدني أمام محكمة الجنج قد طلب القضاء له بمبلغ بصفة تعويض مؤقت عن الضرر الذي أصابه مع حفظ حقه في المطالبة بالتعويض الكامل و قضى له بالتعويض على هذا الأساس فإن ذلك لا يحول بينه وبين المطالبة بتكملة التعويض أمام المحكمة المدنية ، لأنه لا يكون قد استنفد كل ما له من حق أمام محكمة الجنج ، ذلك أن موضوع الدعوى أمام المحكمة المدنية ليس هو ذات موضوع الدعوى الأولى ، بل هو تكملة له

الطعن رقم 172 لسنة 22 ق جلسة 17/1 1/1955

ويقصد بالتعويض التكميلي :

ما قصد يستحق للمضور من تعويض بسبب ضرر طارئ لحقه بعد الحكم الجنائي المثبت للحق في التعويض - سواء طلب من المحكمة الجنائية

تعويضاً مؤقتاً أو نهائياً .

**وفي بيان جواز الحكم للمضرور - المدعي - بالتعويض التكميلي وأساس هذا الحكم :**

**قضت محكمة النقض :**

إذا كانت محكمة الجرح قد قضت بالتعويض للمدعى بالحق المدني على أنه تعويض كامل عن الضرر الذي لحقه ، فليس له أن يطالب بتعويض آخر أمام المحكمة المدنية سواء كان قد طلب التعويض باعتبار أنه تعويض مؤقت أو باعتبار أنه تعويض كامل ، إلا إذا أثبت أن ضرراً طارئاً قد لحقه بعد الحكم الجنائي .

وإذن فمتى كان الواقع هو أن المدعى بالحق المدني قد طلب من محكمة الجرح الحكم له بمبلغ 25 جنيهاً تعويضاً مؤقتاً فقررت هذه المحكمة بعد التثبت من مدى الضرر الذي أصابه أن التعويض المطلوب مبالغ فيه وأن كل ما يستحقه عن هذا الضرر الذي استقر نهائياً هو مبلغ 15 جنيهاً ، و لما رفع دعواه أمام المحكمة المدنية مطالباً بجواز تكملة التعويض ولم يثبت أن ضرراً طارئاً قد لحقه بعد الحكم الجنائي ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها لا يكون قد خالف القانون

الطعن رقم 172 لسنة 22 مكتب فنى 6 صفحة رقم 1495 بتاريخ 17-11-1955 -

**شروط الحكم بالتعويض التكميلي:**

**شروط الحكم بالتعويض التكميلي هي :**

- **الشرط الأول :** أن يحدث ضرر استثنائي بالمدعي لا يكون هو الضرر المألوف الذي ينجم عادة عن مجرد التأخير فى وفاة المدين بالتزامه .
- **الشرط الثاني :** أن يكون المدعي عليه سيئ النية المدين بأن يكون قد تعمد عدم الوفاء بالتزامه و هو عالم بما يحدثه ذلك لدائنه من الضرر .

**قضت محكمة النقض :**

مفاد نص المادة 231 من القانون المدني أنه يشترط للحكم بالتعويض التكميلي بالإضافة إلى **الفوائد** أن يقيم الدائن الدليل على توفر أمرين أولهما حدوث ضرر استثنائي به لا يكون هو الضرر المألوف الذي

ينجم عادة عن مجرد التأخير فى وفاة المدين بالتزامه و ثانيهما سوء نية المدين بأن يكون قد تعمد عدم الوفاء بالتزامه و هو عالم بما يحدثه ذلك لدائنه من الضرر ، و إذ كان الثابت أن الطاعنين لم يقدموا لمحكمة الموضوع الدليل على قيام هذين الأمرين ، كما لم يطلبوا سلوك طريق معين لإثبات توافرهما ، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يقض بالتعويض التكميلي يكون صحيحاً فى القانون

الطعن رقم 475 لسنة 39 مكتب فنى 27 صفحة رقم 1857 بتاريخ 30  
-12- 1976

## الصورة الخامسة : التعويض الموروث

ما هو التعويض الموروث وكيف يطالب به المدعي ؟

قضت محكمة النقض في بيان ماهية التعويض الموروث :

المقرر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذ كان فعل الغير الضار هو السبب فى وفاة المضرور فإن هذا الفعل لابد له و أن يسبق الموت و لو بلحظة و يكون المضرور فى هذا اللحظة أهلاً لكسب حقه فى التعويض عن الضرر الذي لحقه و حسبما يتطور هذا الضرر و يتفاقم ، و متى ثبت له هذا الحق قبل وفاته فإن ورثته يتلقونه عنه فى تركته و يحق لهم بالتالي مطالبة المسئول بجبر الضرر المادي الذي سببه لمورثهم الموت الذي أدى إليه الفعل الضار باعتباره من مضاعفاته

الطعن رقم 821 لسنة 57 مكتب فنى 41 صفحة رقم 370 بتاريخ 31-1-  
1990

التعويض الموروث يشمل التعويض عن الضررين " الضرر المادي - الضرر الأدبي:

في التعويض الموروث عن الضرر المادي قضت محكمة النقض :

إذا كان **الضرر المادي** الذي أصاب المضرور هو الموت بأن اعتدى شخص على حياته فمات فى الحال فإنه يكون قد حاق به عند وفاته متمثلاً فى حرمانه من الحياة و ينتقل الحق فى جبره تعويضاً إلى ورثته

الطعن رقم 1466 لسنة 48 ق ، جلسة 1/23/1981

## في التعويض الموروث عن الضرر الأدبي والشرط الخاص للمطالبة به قضت محكمة النقض :

إذ كان الثابت أن المرحوم ... زوج المطعون ضدها الثالثة كان قد طالب بالتعويض عن الضرر الأدبي الذي لحقه بوفاة شقيقه المجني عليه في الجنحة رقم 3143 لسنة 1967 روض الفرج إبان نظرها أمام المحكمة الجنائية ، فإنه إذ توفى من بعد ذلك انتقل حقه في التعويض إلى ورثته و ضمنهم زوجته المذكورة دون أن ينال منه قضاء المحكمة الجنائية باعتباره تاركاً لدعواه المدنية ذلك أن المورث قد تمسك بحقه في التعويض قبل وفاته و القضاء بالترك - بصريح نص م 143 من قانون المرافعات لا يمس الحق المرفوعة به الدعوى و لا يمنع من رفع الدعوى به من جديد.

الطعن رقم 703 لسنة 43 مكتب فني 32 صفحة رقم 1023 بتاريخ 1-  
1981-4



### صور التعويض: التأسيس السليم لكل صورة

ختاماً: التعويض المدني وسيلة قانونية هامة للمضور لجبر الضرر الذي لحقه، ويقسم التعويض المدني إلى ثلاثة أنواع رئيسية هي التعويض عن الضرر المادي، والتعويض عن الضرر الأدبي، والتعويض عن الضرر المعنوي. ويحدد القانون المدني الأساس القانوني الصحيح لكل نوع من أنواع التعويض المدني.

---

## صور التعويض والتأسيس السليم لكل صورة

- 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

---

# شرح عملي لـ التشابه الاختلاف عقد الايجار وأهم الأخطاء التي يجب تجنبها

## عقد الإيجار والعقود المسماة الأخرى

في هذا البحث ندرس أوجه التشابه والاختلاف بين عقد الإيجار وعقود أخرى مثل عقد الوكالة و الشركة وعقد العمل و حق الانتفاع والارتفاق و عقد البيع والوديعة والعارية وذلك على ضوء النقص والقانون

## التشابه والاختلاف بين العقود

### أهمية بحث التشابه بين الإيجار والعقود الأخرى فى القانون

تكمُن الأهمية فى أنه قد يختلط عقدان من حيث التشابه لكنهما يختلفان فى الواقع ، وبسبب هذا الاختلاف تختلف أحكام وقواعد وشروط كل عقد منهم من الناحية القانونية ، فهناك عقود يشترط فيها الرسمية وهناك عقود يشترط فيها أن تكون مكتوبة والا لا يمكن اثباتها فى حالة فقدها .

ومن ثم كانت الأهمية فى التعرف على أوجه التشابه والاختلاف بين عقد الإيجار وغيره من العقود الأخرى فى القانون المدنى.

## عقد الإيجار والوكالة



### أوجه التشابه والاختلاف بين عقد الإيجار وعقود أخرى



يعد فهم أوجه التشابه والاختلاف بين عقد الإيجار وعقود أخرى من الأمور المهمة التي تُساعد على تطبيق أحكام القانون بشكل صحيح.

يختلف الإيجار عن الوكالة بأن المستأجر لا يمثل المؤجر بخلاف الوكيل فإنه يعمل باسم الموكل ويمثله .

وقد قضى بأن :

مما يميز الوكالة عن عقد الإيجار أن الوكيل يعمل لحساب الموكل ويمثله في حين أن المستأجر لا يمثل المؤجر ولا يعمل لحسابه

(طعن رقم 192 لسنة 34 ق جلسة 30/11/1967 - خميس خضر ص 45)

ومحل الوكالة تصرف قانونى أما الإيجار فمحل عمل مادي ، وتنتهى الوكالة بموت الوكيل أو بموت الموكل ولا ينتهى الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر إلا فى حالات استثنائية ، ويجوز الرجوع فى الوكالة ولا يجوز الرجوع فى الإيجار

ويجوز فى الوكالة أن يعدل القاضى الجر المتفق عليه أما فى الإيجار فلا يجوز ذلك إلا فى حالات استثنائية ، ويشترك الوكيل والمستأجر فى أنه إذا تصرف أى منهما فى الشئ الذى تحت يده بدون إن المالك اعتبر مبدداً .

**وقل أن يقع وذلك جائز الوقوع كما فى الفرض الآتى**

يتفق شخص مع آخر على أن يؤجر له جملة واحدة أعيانا يملكها الأول ، على أن يؤجرها المستأجر من باطنه واحدة واحدة ويتقاسم الأجرة بنسبة معينة أو يأخذ لنفسه مبلغا معيناً يخصمه من الأجرة التى يتقاضاها من المستأجرين من الباطن والباقى يعطيه للمؤجر ، مثل هذا العقد ليس فى الحقيقة عقد إيجار

بل هو عقد وكالة مأجورة ، **الوكيل** فيها هو من تسمى بالمستأجر الأصلى ، والموكل من تسمى بالمؤجر ، وحقيقة اتفاقهما أن الثانى وكل الأول فى تصرف قانونى وهو إيجار الأعيان المملوكة لهذا الأخير وقبض الأجرة من المستأجرين وتسليمها للموكل ، وذلك فى مقابل أجر قد يكون مبلغا معيناً أو نسبة معينة من مقدار الأجرة التى يدفعها من يتسمون بالمستأجرين من الباطن وهم فى الواقع مستأجرون أصليون

ويترتب على أن العقد وكالة لا إيجار أن علاقة المؤجر بالمستأجر تقوم مباشرة بين الموكل والمستأجرين من الوكيل ، وأنه يجوز رجوع كل من الموكل والوكيل عن الوكالة ، وأن الوكالة تنتهى بموت أحد المتعاقدين

(السنهورى ص 215)

## وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن:

الاتفاق الموصوف بأنه عقد إيجار دون أجر محددة ، والذي يخول للمستأجر أن يؤجر من الباطن بشرط أن يوافق المؤجر عليه الأجرة التي يدفعها المستأجرون من الباطن وبشرط أن يتقاسم هذه الأجرة كلا من المؤجر والمستأجر الأصلي ، لا يكون إلا عقد وكالة عامة بالإرادة مستترة تحت اسم عقد إيجار وينتهي هذا العقد بموت المستأجر الأصلي الظاهر لأنه لا يقع عليه الاختيار للإرادة إلا نظرا لما توافر عليه من الصفات الاجتهاد والكفاية الشخصية

(استئناف مختلط 6 يونيو سنة 1906 م 18 ص 318)

## وقضت أيضا بأن

الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على إيجار العقار دون أجر محددة ، وبغرض الإيجار من الباطن مع تقاسم طرفى العقد للأجرة وبعد موافقة المالك على هذه الأجرة ، إنما هو فى الواقع عقد وكالة أكثر منه عقد إيجار ، وعلى ذلك يفسخ بموت الوكيل

(استئناف مختلط 3 أبريل سنة 1907 م 19 ص 200)

## عقد الإيجار والشركة

يختلف الإيجار عن الشركة فى أن المستأجر يدفع أجرة معينة للمؤجر وهو حر بعد ذلك فى استغلال الشئ المؤجر ، فالكسب له لخسارة عليه

أما فى الشركة فالشئ المشترك يستغله الشريكان ويقتسمان الربح والخسارة. وقد يلتبس الأمر فى عقد المزارعة ، لأن المؤجر يأخذ أجرته جزءا من المحصول فهو يقتسم الربح والخسارة مع المستأجر ولكن الأجرة فى المزارعة هى نسبة معينة من نفس المحصول الذى تنتجه الأرض ، أما فى الشركة فالشريك يقاسم شريكه فى صافى ثمن المحصول لا فى المحصول نفسه .

## وقد قضت محكمة النقض بأن

إنه لما كان البين من نصوص العقد أن المطعون عليه الأول تعهد بتمكين المطعون عليهم من الثانى للأخير من الانتفاع بالمحل الذى يستأجره المفلس من الطاعن على أن يستقل به هؤلاء المطعون عليهم فيعرضون بضاعتهم فيه تحت مسئوليتهم مقابل التزامهم بأن يدفعوا شهريا مبلغ خمسة وأربعون جنيها علاوة على إلزامهم دفع أجرة ومرتبات الموظفين وأجور العمال والضرائب وقيمة استهلاك المياه

فإن هذه الشروط التي تضمنها العقد تجعل منه عقد إيجار توافرت فيه أركانه من منفعة ومدة وأجرة ، لا يغير من ذلك أن المبلغ الذي تعهد المطعون عليهم الثلاثة الأخيرين بأدائه وصف في العقد بأنه جعل ، كما لا يؤثر هذا الاستخلاص المطلق عليه من أنه استغلال تجارى

(مجموعة أحكام النقض السنة 29 ص 1621 جلسة 25/10/1978)

## عقد الإيجار وعقد العمل

عقد العمل هو عقد يتعهد فيه أحد المتعاقدين بأن يعمل فى خدمة المتعاقد الآخر وتحت إدارته أو إشرافه مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر (مادة 674 من القانون المدنى)

أما عقد الإيجار كما عرفته المادة 558 من القانون المدنى هو عقد يلتزم بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم. ففى عقد العمل يقوم العامل بأداء خدمة مقابل أجر معين وفى عقد الإيجار يقوم المؤجر بتأجير الشئ مقابل أجر معين

فمثلا إذا تعاقدت شركة مركبات مع سائق لاستغلال السيارات فى نقل أشياء مقابل أجر ثابت بنسبة معينة من إيراد السيارة فهذا التعاقد قد يكون إيجار وقد يكون عمل.

وتكليف هذا العقد يتوقف على مدى توافر عنصر التبعية من جانب العامل لرب العمل فإذا توافر هذا العنصر بأن كان العامل يعمل تحت إدارة صاحب العمل وإشرافه كان العقد عقد عمل يكون أجر السائق فيه هو ما يستحقه من دخل السيارة. أما إذا كان السائق يستغل السيارة دون الخضوع لإشراف ورقابة مستغل السيارة فإن العقد يعتبر إيجارا

(خميس خضر ص 48 - عبد الفتاح عبد الباقي ص 41)

وإذا كيف العقد بأنه عقد عمل فإنه يترتب على هذا التكليف ، أنه يمكن رجوع الغير على صاحب العمل بالتعويض عما يصيبه من أضرار إما على أساس مسئولية المتبوع عن أفعال تابعه وإما على أساس المادة 178 الخاصة بالمسئولية عن فعل الأشياء ، كما يودى إلى مسئولية المستغل فى مواجهة السائق عما يصيبه من أضرار أثناء أدائه لعمله بغير حاجة إلى إثبات التقصير فى جانبه

## عقد الإيجار وحق الانتفاع

حق المنتفع (usufruitier) يشبه حق المستأجر فكل من المنتفع والمستأجر ينتفع بشئ لا يملكه ولمدة معينة.

إلا أن الحقين يختلفان أيضا من وجوه أهمها ما يأتى

1. حق المنتفع حق عينى ، أما المستأجر فحقه شخصى.
2. حق المنتفع ينقضى حتما بموته ، أما حق المستأجر فيورث عنه إلا إذ كان الإيجار معتبرا فيه شخصيته.
3. حق المنتفع قد يكون بعوض أو بغير عوض ، أما حق المستأجر فهو دائما بعوض.
4. حق المنتفع يكون مصدره أى سبب من أسباب كسب الحقوق العينية فيما عدا الميراث أما حق المستأجر فمصدره دائما هو العقد.

وبالرغم من هذه الفروق قد توجد أحوال يلتبس فيها حق المستأجر بحق الانتفاع منها ما يأتى

- (1) حق المستأجر فى الإيجار مدى الحياة قد يلتبس بحق المنتفع ، لأن كلا منهما لا يورث ، بل ينتهى بموت المستأجر أو المنتفع ، على أنه من المتفق عليه أن الإيجار قد يكون لمدة حياة المستأجر دون أن يكون له من وراء ذلك حق عينى فى الشئ المؤجر ، لأن طول المدة وقصرها لا تأثير له فى طبيعة الحق.
- (2) هناك عقود إيجار مؤيدة أو لمدة طويلة ، وهى تعطى المستأجر حقا عينيا فى الشئ المؤجر ، فحق المستأجر يشبه من هذا الوجه حق المنتفع. وهذه العقود ومنها **الحكر** لها أحكام خاصة فلا يجوز الخلط بينها وبين حق الانتفاع ، لأن الحقوق العينية الناشئة عنها تنتقل إلى الورثة ، أما حق الانتفاع فلا يورث. كذلك لا يجوز الخلط بينها وبين عقود الإيجار المعتادة ، لأنها عقود طويلة المدة ، لأن الحقوق التى تنشأ عنها هى حقوق عينية

وقد قضت محكمة النقض بأن :

لما كانت المادة 558 من القانون المدنى قد عرفت عقد الإيجار بأنه

“عقد يلتزم مؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم فإنه قد يلتبس بعقد بيع الانتفاع باعتبار كلا من المنتفع والمستأجر ينتفع بشئ لا يملكه مدة معينة لقاء جعل من المالك إلا أن حق الانتفاع حق عيني يلزم تسجيله فتصبح للمنتفع سلطة على الشئ المنتفع به دون وساطة المالك الرقبة فى حين أن لحق المستأجر بطبيعته حق شخصى يجعل المستأجر دائنا للمؤجر بالانتفاع بالعين المؤجرة

(الطعن رقم 2233 لسنة 64 ق جلسة 15/1/1995 ، الطعن رقم 2627 لسنة 60 ق جلسة 3/11/1994 ، الطعن رقم 335 ، 336 لسنة 53 ق س 42 ص 81 جلسة 23/5/1991 ، طعن رقم 685 لسنة 45 ق جلسة 28/5/1980)

## عقد الإيجار وحق الارتفاق

**لقد عرفت المادة 1015 مدنى حق الارتفاق بقولها :**

الارتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال عام إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذى خصص له هذا المال”. وحق الارتفاق قد يلتبس بعقد الإيجار ، إذا ورد على حق المرور نظير مقابل ، فإذا كان حق المرور قد منح لمصلحة عقار فهو حق ارتفاق.

أما إذا لم يمنح لمصلحة عقار فإنه يكون إيجار واردا على حق المرور ، كأن يكون قد منح لفرد أو جمعية أو شركة ، كما إذا منحت شركة سكك حديدية شركة أخرى حق مرور قاطراتها على قضبان الشركة الأولى.

(السنهورى ص 30)

**وقد قضت محكمة النقض بأن**

مفاد نص المادتين 1015 ، 1023 من القانون المدنى ، أن حق الارتفاق هو خدمة يؤديها العقار المرتفق للعقار المرتفق فيحد من منفعة الأول ويجعله مثقلا بتكليف لفائدة الثانى ولا يترتب على ذلك **حرمان مالك العقار** الخادم من ملكه فيجوز له أن يباشر حقوقه عليه من استعمال واستغلال وتصرف وكل ما يجب عليه هو ألا يمس فى استعماله لحقوق ملكيته بحق الارتفاق ، فإذا أخل بهذا الالتزام ، ألزم بإعادة الحال إلى ما كانت عليه ، وبالتعويض إن كان له مقتضى ، ومؤدى ذلك أن تصرف المالك فى العقار المرتفق به يقع صحيحا ولا يجوز لمالك العقار المرتفق طلب إبطاله أو محو تسجيله

## عقد الإيجار والبيع

يتميز عقد الإيجار عن عقد البيع فى أن البيع يرد على ملكية الشئ بينما لا يرد الإيجار إلا على منفعته والأجل معين ، فالمشترى تنتقل له ملكية الشئ المبيع أما المستأجر فلا يترتب له إلا حق شخصى فى ذمة المؤجر ويستطيع بموجبه أن يلزم مدينه بتمكينه من الانتفاع بالشئ فى مدة محدودة يعود الشئ بعدها إلى المؤجر .

وقد قدمنا فى عقد البيع أن التمييز يدق بين البيع والإيجار إذا وقع العقد ، لا على الشئ ذاته ، بل على ثمراته ومنتجاته وذكرنا أن الأصل فى العقد إذا وقع على ثمرات الأرض أن يكون إيجارا إذ يقع على منفعة الأرض المتجددة التى لا تنفذ ، وإذا وقع على المنتجات يكون بيعا إذ يقع على هذه المنتجات ذاتها لا على منفعة متجددة ومع ذلك قد يبيع صاحب الأرض المحصول الناتج منها وهو لا يزال فى الأرض ، فيكون العقد بيعا لهذا المحصول لا إيجارا للأرض

فالعبرة بنية المتعاقدين هل أراد بيعا أو إيجارا ، فقد يؤجر صاحب المنجم أو المحجر منجمه أو محجره ليستغله المستأجر فى مقابل أجره دورية فيكون العقد إيجارا لا بيعا . وذكرنا أيضا أن التمييز بين البيع والإيجار يدق فيما يسمى بالإيجار الساتر للبيع . وتناولنا ذلك بالتفصيل فى [عقد البيع](#) .

## عقد الإيجار والوديعة

يختلف الإيجار عن الوديعة فى أن الإيجار يلزم أحد العاقدين وهو المؤجر بتمكين الآخر وهو المستأجر من الانتفاع بشئ ، فى حين أن الوديعة تلزم أحد العاقدين وهو المودع عنده بأن يحتفظ شيئا للآخر (المودع) ورغم أن تعريف كل من العقدين لا يسمح بالخلط بينهما

إلا أن هناك حالات تدق فيها التفرقة بين الإيجار والوديعة وذلك فى العقود التى يتفق فيها على أن يستعمل أحد الطرفين مكانا للآخر فى وضع بعض الأشياء بمقابل ، فيثور التساؤل عما إذا كان الطرف الذى استعمل مكان الآخر قد استأجر ذلك المكان أم أنه قد أودع الأشياء لدى صاحب المكان

## ومن بين هذه العقود ما يأتي

### 1- اتفاق البنك والعميل على استعمال الخزائن الحديدية

وصورته أن يتفق البنك مع العميل على أن يضع الأول تحت تصرف الثانى خزانة حديدية ليحفظ فيها ما يشاء من نقود وأشياء ثمينة ومستندات .

### وقد ذهب الرأى الغالب فى الفقه الحديث إلى

تكييف هذا العقد بأنه ( **وديعة** ) وليس (إيجارا) ذلك أن الهدف الأساسى من الاتفاق هو الحفاظ على الأشياء المودعة وبالتالى فإن الالتزام بتحقيق هذه النتيجة ، والذى يقع على عاتق البنك ، يعتبر التزاما جوهريا وليس ثانويا

ولو كان البنك مؤجرا للخزانة لكان التزامه بالمحافظة عليها التزاما ثانويا ، والعقد الذى يكون فيه واجب الحفظ واجبا جوهريا إنما يكون وديعة لا إيجارا ولا يحول دون هذا التكييف أن البنك لا يتسلم الأشياء المودعة كما لا يقوم بردها ، فمن المتصور قانونا وعملا أن يتفق المودع مع المودع لديه على قيام الثانى بوضع المكان المعد للمحافظة على الشئ تحت تصرف الأول فيتولى هذا الأخير مهمة وضعها بنفسه دون توسط من جانب المودع لديه بل وقد لا يعلم المودع لديه بمحتويات الأشياء المودعة

لأن هذا هو ا يحدث عندما تكون الأشياء المودعة موضوعة فى صندوق أو مطروف مغلق وحيث يلتزم المودع لديه بعدم محاولة معرفة ما بداخل الصندوق أو المطروف ، ولا شك أن موضوع الوديعة هو الأشياء الموجودة فى الصندوق أو المطروف ، وليس الصندوق أو المطروف نفسه ، وإذن فالمظاهر السابقة يمكن تحقيقها فى عقد الوديعة العادى . ويطلق على وديعة البنك عقد وديعة مهنية أو عقد حفظ

(ثروت عبد الرحيم ص 312)

### بينما ذهب رأى ثان إلى:

أن العقد يعتبر إيجارا لا وديعة على أساس أن البنك يمكن العميل من الانتفاع بالخزانة ويقوم العميل بدفع أجرة هذا الانتفاع وهذه هى مقومات عقد الإيجار ولا يتعهد البنك برد الأشياء بل يعطى المستأجر مفتاح الخزانة وهو يضع ما يريد فيها ، وإذا كان البنك يلتزم بحفظ الخزانة وحراستها فهذا التزام يصح للمستأجر اشتراطه على المؤجر بشرط صريح أو ضمنى ، وإذا قيل أن **البنك** يكون عنده عادة أحد

المفتاحين اللذين لا يمكن فتح الخزانة بدونهما فإن هذا متفرع عن التزام المصرف بالمحافظة على الخزانة

(محمد كامل مرسى ص 24 - عبد الفتاح عبد الباقي ص 29)

وذهب رأى ثالث إلى

أن العقد ليس عقدا بسيطا حتى يمكن وصفه بأنه إيجار أو وديعة بل عقد مركب يهدف إلى غرضين

- الأول الأساسى : هو حفظ الأشياء الثمينة المملوكة للعميل
- والثانى : هو الانتفاع بالخزانة لتحقيق ذلك الحفظ .

وترتب على اعتبار هذا العقد عقدا مركبا من الإيجار والوديعة أنه

تطبق عليه أحكام الإيجار فيما يتعلق بالانتفاع بالخزانة ومدة العقد والأجرة ، وأحكام الوديعة فيما يتعلق بحفظ الخزانة وحراستها فإذا تعارضت أحكام هذين العقدين ، وجب تغليب أحكام الوديعة لأن، الغرض الأساسى من العقد هو الحفظ (محمد لبيب شنب ص32 وما بعدها)

**الاتفاق بين أحد التجار وصاحب مخزن على وضع بضائعه بالمخزن**

قد يتفق أحد التجار مع صاحب مخزن على أن يضع الأول بضائعه فى مخزن الثانى مقابل أجر نعين ويذهب رأى الساند - كما فى الحالة السابقة - إلى أن العبرة فى تكييف العقد بأنه وديعة أو إيجار بمعرفة من يكون عليه واجب المحافظة على البضائع ، فإذا كان صاحب المخزن بتسلم البضائع بنفسه أو بواسطة أحد تابعيه ويقوم بالمحافظة عليها وهى بالمخزن ثم ردها للتاجر عند طلبها كان العقد وديعة ، أما إذا كان صاحب المخزن لا يقوم بشئ مما تقدم كان العقد إيجارا ولو كان يتولى الإشراف العام على المخزن وصيانته وإضائه .

**اتفاق صاحب سيارة مع جراج عام على إيواء سيارته**

وصورة هذا الاتفاق ، أن يتفق مالك سيارة مع صاحب جراج عام على إيواء سيارته وتنظيفها وحفظها فى الأوقات التى لا يحتاج إليها فيها ، وذلك نظير مقابل يتفق عليه . والراجح هو اعتبار هذا العقد وديعة مأجورة أو عقد حفظ ، وليس إيجارا وذلك على أساس أن الغرض الرئيسى من العقد هو حفظ السيارة .

(السنهورى ص 24 - محمد لبيب شنب ص 33) .

## وقد قضت محكمة النقض بأن

عقد الإيجار وفقا لنص المادة 558 من القانون المدنى هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم وهو بهذا الوصف يختلف عن عقد الوديعة الذى بمقتضاه يلتزم المودع لديه بالمحافظة على الشئ المودع فالغرض الأساسى من عقد الإيجار هو الانتفاع بالشئ ومن ثم فإن إيداع سيارة بجراج عمومى لحفظها لقاء جعل معين لا يعدو أن يكون عقدا من عقود الوديعة بأجر تنحسر عنه أحكام عقد الإيجار ولا يرتب ثمة حق انتفاع على جزء محدد من الجراج .“

(طعن رقم 6181 لسنة 62 ق جلسة 19/3/1997)

## عقد الإيجار والعارية

### عرفت المادة 635 مدنى العارية بقولها

العارية عقد يلتزم به المعير أن يسلم المستعير شيئا غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو فى غرض معين على أن يردّه بعد الاستعمال .

ويتضح من هذا التعريف أن الإيجار يتفق مع العارية فى ورودهما على منفعة شئ غير قابل للاستهلاك ، إلا أنهما يختلفان فى أمرين :

- **الأول :** أن الإيجار من عقود المعاوضة حيث يحصل كل طرفيه على مقابل لما يلتزم به ، أما العارية فهى من عقود التبرع ، فالمستعير لا يدفع شيئا للمعير .
- **الثانى :** أن للمستأجر حق [التنازل عن الإيجار](#) ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك (مادة 593 مدنى) ، أما المستعير فليس له هذا الحق.

**غير أن الصعوبة تثور فى تكييف بعض العقود وهل هى إيجار أم عارية ؟**

**ومن أمثلة ذلك ما يأتى :**

إذ باع شخص لآخر أرضا ، واستبقى لنفسه فيها حق الصيد مثلا ، فهل يثبت له هذا الحق بناء على عقد عارية دون مقابل ، أو هو ثابت له

بناء على عقد إيجار بمقابل ؟ لا شك فى أن استبقاء البائع لنفسه حق الصيد قد اعتبر عند تقدير الثمن ،

وقد راعى البائع فى تقديره المبلغ الذى يتقاضاه ثمنا للأرض أنه يتمتع بحق الصيد فيها ، فأنقص من هذا المبلغ ما يقابل هذا الحق ، ويكون ثبوت حق الصيد للبائع إنما هو بمقابل ، فالعقد إيجار لا عارية ،

ولو باع شخص دارا على أن يبقى ساكنا فيها مدة سنة بعد البيع ، فلا بد أن يكون سكنى البائع الدار سنة قد روعى فى تقدير الثمن ، فأنقص منه بمقدار السكنى ، فلا يكون شرط بقاء البائع ساكنا الدار سنة عقد عارية ، بل هو عقد إيجار فتقع على المشتري نفقات الصيانة ، ويلتزم البائع بأن يبذل فى المحافظة على الدار عناية الرجل المعتاد ولو كان العقد عارية ، لوقعت على البائع نفقات الصيانة ، والالتزام فى المحافظة على الدار بالعناية التى يبذله فى المحافظة على ماله دون أن ينزل فى ذلك عن عناية الرجل المعتاد .

وكثيرا ما يقع أن الأجير أو الموظف يكون له أن يتقاضى ، عدا أجره أو مرتبه مسكنا لا يدفع فيه أجره ، فهل هو مستعير لهذا المسكن ، أو هو مستأجر له ؟ لا شك فى أن المسكن

كما هو الأمر فى الحالة المتقدم ، جزء من الأجر أو المرتب ، فالعقد هنا إيجار أيضا لا عارية ويقع أن بعض الأثرياء يتبرعون بإمكانة لأغراض خيرية ، لاستعمالها مدارس أو مستشفيات أو نحو ذلك ، ويحررون عقود يذكرون فيها أنهم يؤجرون هذه الأمكنة لمدد طويلة ، وأنهم تنازلوا عن الأجرة أو أنهم قبضوها ،

فالعقد هنا هو عقد عارية مستترة باسم الإيجار ، **كالهبة المستترة** باسم البيع تتبع فيه أحكام العارية ، ويحدث كذلك أن الحكومة تؤجر للمنشآت والمؤسسات أراضى بأجرة رمزية ، فهذا العقد هو فى حقيقته عارية وإن سمي إيجارا

(السنهورى ص 10 وما بعدها - سليمان مرقس فقرة 23 - منصور مصطفى منصور فقرة 143 - عبد المنعم فرج الصدة فقرة 19 ص 32 - محمد لبيب شنب فقرة 20)

## الكتابة فى إيجار الأراضى الزراعية

نصت المادة 36 من قانون الإصلاح الزراعى المعدلة بالقانون رقم 17 لسنة 1963 والقانون رقم 52 لسنة 1966 بالنسبة إلى إيجار الأرض الزراعية على أنه :

يجب أن يكون عقد الإيجار مزارعة أو نقدا - ثابتا بالكتابة أيا كانت قيمته وكذلك كل اتفاق على استغلال أراضي زراعية ولو كان لزراعة واحدة وإذا كان الظاهر من هذا النص أن الكتابة هنا واجبة للإثبات ، وهذا هو الرأى الذى ساد فى الفقه ، إلا أننا نرى أن الكتابة لازمة للانعقاد فيكون عقد الإيجار الأرض الزراعية عقد شكليا لا ينعقد إلا بالكتابة ، وسنبحث هذه المسألة عند الكلام فى إيجار الأرض الزراعية

(السنهورى ص 173)



## أوجه التشابه والاختلاف بين عقد الإيجار وعقود أخرى



ختاما: من خلال هذه الدراسة الموجزة فهنا أوجه التشابه والاختلاف بين عقد الإيجار والعقود الأخرى كالبيع والوكالة والعمل والعارية والوديعة والحكم ، وتبيننا من خلال الفروق ماهية كل عقد وقواعده وأحكامه .



### أوجه التشابه والاختلاف بين عقد الإيجار وعقود أخرى

بعد فهم أوجه التشابه والاختلاف بين عقد الإيجار وعقود أخرى من الأمور التي ينبغي البحت القانوني ويمكن لحضرنا تم التعليق في صندوق المهمة التي تساعد على تطبيق أحكام القانون بشكل صحيح. التعليقات بالأسفل لأن 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

# شرح عملي لـ الملكية سبب استحقاق الريع وأهم الأخطاء التي يجب تجنبها

شروحات القانون المدني والاثبات



**الملكية  
حجر الأساس  
في استحقاق الريع**



١٥ فبراير  
٢٠٢٤

azizavocate.com



**عبدالعزيز حسين عمار  
محامي بالنقض  
قضايا مدني ملكية عقارية**



## الملكية أساس استحقاق الريع

لا ريع بلا ملكية قاعدة قانونية راسخة حيث ان الملكية سبب استحقاق الريع وفي هذ المقال نقدم مذكرة بشأن عدم أحقية المشتري مشاعا لمطالبة الشريك الأخر بريع لانتفاء ملكيتهم لما باعوه مع أوجه دفاع أخرى نري أن لها أهمية في مسألة الملكية والريع.

# مذكرة الملكية سبب استحقاق الربيع

محكمة استئناف عالي الزقازيق

الدائرة ( ... ) مدني

مذكرة ختامية في الاستئناف رقم .. لسنة .. ق

بدفاع وطلبات المستأنف ضده الثالث

مقدم من السيد / .....

المستأنف ضده الثالث

ضد / .....

المستأنف

.....

.....

المستأنف ضدهما الأولي والثانية

بجلسة .. / . / 2024

## وقائع النزاع

واقعات النزاع وهي جزء لا يتجزأ عن دفاع المستأنف ضده الثالث وفيها بيان وجه الحق بالدعوي وحقائق النزاع الراهن :

- قَالَ اللهُ تَعَالَى فِي النَّهْيِ عَنِ الْغَشِّ وَالْخِيَادِ:  
يُخَادِعُونَ اللَّهَ وَهُوَ خَادِعُهُمْ [النساء: 142]
- وقوله تعالى: وَالَّذِينَ يُؤْذُونَ الْمُؤْمِنِينَ  
وَالْمُؤْمِنَاتِ بَغْيَةً رَبِّمَا اُكْتَسَبُوا فَقَدِ  
اِدْتَمَلُوا بِهِتَانًا وَإِثْمًا مُّبِينًا [الأحزاب: 58].
- وقوله تعالى: (وَنَزَعْنَا مَا فِي صُدُورِهِمْ مِّنْ غَلِيظٍ  
تَجْرِي مِن تَحْتِهِمْ الْأَنْهَارُ) [الأعراف: 43]

بادئ ذي بدء وقبل الخوض في أوجه الدفاع الموضوعية نتقدم لعدالة الهيئة الموقرة بنبذة لازمة في ايجاز عن أصل النزاع المطروح والحقائق التي تساندها المستندات.

كون ذلك مرتبط ارتباط وثيق بفهم الواقع في الدعوي وأن المستأنف

ضده الثالث البالغ من العمر 75 عاما ( شقيق المستأنف ضدهما الأولي والثانية وخال المستأنف ) لم يأكل حقهما في **الميراث** بالباطل ، وانما هم من أرادوا سلب حقه وماله بالباطل (

## وبيان ذلك

### الحقيقة الأولى :

أصل تركة مورثة المستأنف ضدهم الثالث المخلفة عن مورثتهم المرحومة .... عند وفاتها عام 1988 هي ( عقارين ) وليس عقار واحد فقط محل التداعي:

#### العقار الأول

محل التداعي الكائن شارع .... - ... ( وضع يد وحيارة المستأنف ضده الثالث ) اختص به بعد وفاة مورثته عام 1988 ، وكان عبارة عن دور أرضي فقط غير مكتمل وشيد المستأنف ضده الثالث من ( ماله الخاص ) باقي الدور الأرضي والدورين العلويين ، والمكلفة العقارية والتراخيص والمرافق باسمه .

#### العقار الثاني

الكائن .... - ... ( وضع يد المستأنف ضدهما الأولي والثانية - اختصا به بعد وفاة المورثة عام 1988 ، وكان عبارة عن منزل ثلاث أدوار ، استصدرت عليه المستأنف ضدها الأولي ( ... - والدة المستأنف ) ترخيص هدم برقم .. لسنة 1997 ، وأزالت البناء وصار العقار أرض فضاء ( هذا العقار رفضت الخبيرة المنتدبة بالدعوي معاينته ولم تشير اليه بالتقرير رغم تقديم المستندات الخاصة به )

### الحقيقة الثانية:

استقرار هذا الوضع بالقسمة الفعلية النهائية بين الورثة ( المستأنف ضدهم ) أكثر من عشرون عاما من تاريخ وفاة المورثة عام 1988 حتى 2010 حينما قامت شقيقتي المستأنف ضده الثالث ( والدة وخالة المستأنف ) بإبرام عقد بيع للمستأنف مؤرخ 2/10/2010 ببيع نصف العقار وضع يد شقيقهم ( المستأنف ضده الثالث )

طمعا فيما أل اليه العقار بوضعه الحالي من ثلاث أدوار ومحلات شيدهم من ماله الخاص وغربته مخالفين قسمة المهايأة المكانية الواقعية الفعلية بينهم التي مر عليها أكثر من 20 سنة واستقرت خلالها الاوضاع باختصاص كل وارث بعقار من العقارين وانقلبت لقسمة نهائية

وفق ما نص عليه القانون .

وأقام المستأنف الراهن دعوي بطلب التسليم والريع - عدلها - الى تثبيت ملكية مورثة المستأنف ضدهم للعقار وضع يد المستأنف ضده الثالث حتى وفاتها عام 1988

وتم وقف نظر الريع تعليقيا حتى فصلت المحكمة بحكم نهائي بتثبيت ملكية مورثة المستأنف ضدهم علي العقار حتى وفاتها عام 1988 - دون التعرض للفترة اللاحقة علي وفاتها واختصاص كل وارث بعقار .

وقد تم وقف نظر الريع من عدالة المحكمة لحين الفصل في دعوي تثبيت الملكية المقامة من المستأنف ضده الثالث علي عقار التداعي بوضع اليد عن المدة اللاحقة بعد وفاة مورثته عام 1988 .

وقد قضي فيها ابتدائيا بتثبيت الملكية له الا أنه الغي من محكمة الاستئناف علي سند من سبق الفصل في هذه المسألة الواحدة بالحكم السابق بتثبيت ملكية المورثة حتى وفاتها عام 1988 ولم يبحث المدة اللاحقة من تاريخ وفاتها ، وهذا القضاء مطعون عليه أمام محكمة النقض.

( ننوه لعدالة المحكمة بتداول دعوي بشأن قسمة المهايأة المكانية وانقلابها نهائية وبطلان عقد المستأنف الراهن لصوريته وعدم نفاذه في مواجهة المستأنف ضده الثالث - وذلك برقم ... لسنة 2020 مدني كلي ههيا

وهي دعوي بشأن الملكية باختصاص كل وارث بعقار من التركة وعدم أحقية المستأنف ضدتهما الأولي والثانية في بيع نصف العقار محل التداعي التي اختص به منذ أكثر من عشرون عاما )

وقد عجل المستأنف الاستئناف الراهن طالبا القضاء له بالريع علي ( خاله المستأنف ضده الثالث ) من تاريخ عقد البيع سنده 2/10/2010 الصادر له من والدته وخالته ( المستأنف ضدتهما الأولي والثانية )

وندبت المحكمة خبيرا أودع تقريره المعيب بالقصور ومخالفة المستندات المقدمة والالتفات عن بحث مسألة جوهرية أن تركة المورثة عقارين

هذا ويتشرف المستأنف ضده الثالث بالتقدم لعدالة المحكمة بأوجه الدفاع الموضوعية وعدم أحقية المستأنف في طلباته .

## الدفاع

### يدفع المستأنف ضده الثالث الريع من المستأنف بالدفاع الآتي :

- عدم اختصاص البائعتين للمستأنف بعقار التداعي الذي اختص به المستأنف ضده الثالث بالقسمة المكانية الفعلية بينه وبين المستأنف ضدهما الأولي والثانية منذ وفاة المورثة عام 1988 واختصاصهما بالعقار الثاني من التركة الكائن شارع ابو محرم - بندر ههيا
- عدم أحقية المستأنف في مطالبة المستأنف ضده الثالث بالريع عن نصف عقار التداعي المبيع له من المستأنف ضدهما الأولي والثانية واقتصار حقه عليهما لعدم تسلم المبيع منهم ولبيعهما ما لا يملكوه له وانتفاء الغصب من المستأنف ضده الثالث ( لا سيما أن المستأنف ليس من ضمن ورثة مورثة المستأنف ضدهم )
- صورية عقد البيع الصادر للمستأنف من المستأنف ضدهما الأولي والثانية صورية مطلقة قوامها التدليس والغش للإثراء علي حساب المستأنف والنيل من القسمة النهائية التي مر عليها أكثر من 30 سنة
- عدم نفاذ عقد المستأنف الصادر له من المستأنف ضدهما الأولي والثانية في مواجهة المستأنف ضده الثالث لعدم وقوع أي جزء من المبيع في نصيبهما ولعدم تسجيل المستأنف ذلك العقد ومن ثم لا يحل محلها في مواجهة المستأنف ضده الثالث
- وجوب انهاء نزاع الملكية قبل الفصل في مسألة استحقاق الريع بحكم بات بشأن قسمة المهايأة المكانية النهائية التي مر عليها أكثر من 30 سنة
- بطلان تقرير الخبير لرفض معاينة العقار الثاني من تركة مورثة المستأنف ضدهم لبيان اختصاص المستأنف ضدهما الأولي والثانية بالعقار الثاني من التركة واختصاص المستأنف ضده الثالث بعقار التداعي من تاريخ وفاة المورثة عام 1988 - كطلب جوهرى - يترتب عليه بيان وجه الحق في صحة بيع المستأنف ضدهما الأولي والثانية للمستأنف نصف عقار التداعي ومدى الأحقية في الريع ، وكذلك لمخالفة الخبيرة عقود الايجار المقدمة للمحلات عند تقدير الريع وتقديرها تقديرا جازفيا دون سند واقعي .

وتفصيل أوجه الدفاع من الواقع والقانون الآتي:

**أولا : عدم جواز الفصل والقضاء بالريع قبل الفصل في الملكية بقضاء بات تستقر به بين أطراف النزاع لا سيما قسمة تركة مورثة المستأنف ضدهم فيما بينهم من تاريخ الوفاة عام 1988 باختصاص كل وراث بعقار ومن ثم بيع المستأنف ضدهما الأولي والثانية للمستأنف ما لا يملكانه :**

**وهو دفاع جوهري يعتمد به الدفاع أمام عدالة المحكمة لتعلقه**

1. بمسألة ملكية البائعتين للمستأنف من عدمه لنصف عقار التداعي الذي اختص به المستأنف منذ وفاة مورثته عام 1988 - لا سيما - مع اختصاص كليهما بالعقار الثاني المكون من ثلاث أدوار وهدمه بترخيص رقم . . لسنة 1977 باسم والدة المستأنف / . . . . ، فضلا عن تشييد المستأنف هذه الثالث لعقار التداعي الراهن الذي اختص به من ماله الخاص دون مشاركة منهما الذي كان عام 1988 دور أرضي غير مكتمل ، ومن ثم وجوب الفصل في مسألة أساسية وهي قسمة التركة المكونة من عقارين قسمة واقعية فعلية مكانية مر عليها أكثر من 20 سنة .
2. مسألة بطلان عقد البيع المؤرخ 2/10/2010 سند المستأنف وعدم نفاذه في حق المستأنف هذه الثالث الصادر من شقيقته ( المستأنف ضدهما الأولي والثانية ) للمستأنف علي نصف العقار الذي اختص به من تركة مورثته وأكمل بناء الدور الأرضي وشيد الدورين الثاني والثالث من ماله الخاص ويسكن به هو وزوجه وأولاده .

ومن ثم وجوب الفصل في صحة البيع كمسألة أولية وجوهية يترتب عليها القضاء بالريع للمستأنف من عدمه - لا سيما أنه اشترى نصف العقار مشاعا وهو علي علم بعدم حيازة البائعتين له .

**ثانيا : ندفع بدفاع جازم بملكية المستأنف ضد هذه الثالث لعقار التداعي بقسمة المهايأة المكانية الواقعية الفعلية التي انقلبت نهائية بمرور أكثر من 20 عاما عليها وفقا لنص الفقرة الثانية للمادة 846 مدني**

## وبقوة القانون :

تنص المادة 846 / 2 من القانون المدني علي :

وإذا دامت هذه القسمة خمس عشرة سنة ، انقلبت قسمة نهائية ، ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك . وإذا حاز الشريك على الشئوع جزءاً مفرزاً من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة، افترض ان حيازته لهذا الجزء تستند الى قسمة مهاياًة .

## فالمقرر فقها انه :

إذا حاز الشريك على الشئوع جزءاً مفرزاً من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة افترض أن حيازته لهذا الجزء مستند إلى قسمة مهاياًة ( مادة 846 / 2 مدني )

وهي قرينة قابلة لإثبات العكس ، فإذا لم يثبت العكس فإن حيازة الشريك لجزء مفرز مدة خمس عشرة سنة تؤدي على خلوص ملكية هذا الجزء مفرز للشريك الحائز إعمالاً لهذه القرينة وللحكم الوارد بالنص معا .

منصور مصطفى منصور ص 198، اسماعيل غانم ص 184-السنهوري ص1080-  
عبدالمنعم الصدة ص 258

## وقد قضت محكمة النقض بأنه :

أنه إذا حاز الشريك على الشئوع جزءاً مفرزاً من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة افترض أن حيازته لهذا الجزء تستند إلى قسمة مهاياًة مفاده أن المشرع أقام قرينة قانونية مؤداها أن حيازة الشريك المشتاع لجزء مفرز من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة إنما تستند إلى قسمة مهاياًة

ويكفي في خصوص هذه القرينة أن يقام الدليل على حيازة الجزء المفرز واستمرار هذه الحيازة المدة المذكورة ليفترض أن هناك قسمة مهاياًة والتي إذا دامت خمس عشرة سنة انقلبت إلى قسمة نهائية إعمالاً للشق الأول من النص سالف الذكر

جلسة 12/5/1985 الطعن رقم 2266 لسنة 51 ق

فالمهاياًة المكانية بوضع اليد علي جزء مفرز من المال الشائع التي تدوم خمسة عشرة سنة ، هي خير قسمة نهائية يستطيع الشركاء أن يصلوا إليها ، وقد وصلوا إليها فعلا بالتجربة واطمأنوا لنتائجها

و يلاحظ مما تقدم أنه تنقلب قسمة المهايأة المكانية إلى قسمة نهائية بقوة القانون إذا دامت 15 سنة وتملك كل شريك الحصة المفترزة التي كانت في حيازته.

ومن ثم التزام المستأنف ضدّهما الثانية والثالثة بضمان عدم التعرض للمستأنف ضدّه الأول فيما حازة ووضع اليد عليه بموجب القسمة الفعلية النهائية التي مر عليها أكثر من 22 سنة بحيازة كل طرف عقار من العقارين المخلفين عن المورثة ووضع اليد عليه - سواء كان التعرض منهما أو من الغير بسبب راجع إليهما

**فقد قضت محكمة النقض :**

المتقاسمون - ضمان بعضهم البعض فيما يقع من تعرض أو استحقال لسبب سابق على القسمة .

الطعن 2748 لسنة 64 ق جلسة 28 / 6 / 1995 مكتب فني 46 ج 2 ق 184  
ص 936

**فالمادة 843 مدني تنص علي:**

يعتبر المتقاسم مالكاً للحصة التي آلت إليه منذ أن تملك في الشيوع وأنه لم يملك غيرها شيئاً في بقية الحصص.

**وقد قضت محكمة النقض في هذا الصدد:**

نص المادة ٨٤٣ من القانون المدني على أن

" يعتبر المتقاسم مالكاً للحصة التي آلت إليه منذ أن تملك في الشيوع وأنه لم يملك غيرها شيئاً في بقية الحصص - يدل على أن القسمة مقررة أو كاشفة للحق سواء كانت رضائية أو قضائية لها أثر رجعي

فيعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي آلت إليه منذ أن تملك في الشيوع

وأنه لم يملك غيرها في بقية الحصص ، وذلك حماية للمتقاسم من الحقوق التي يرتبها غيره من الشركاء على المال الشائع أثناء قيام الشيوع ، بحيث يخلص لكل متقاسم نصيبه المفترز الذي خصص له في القسمة مطهرا من هذه الحقوق

الطعن رقم ٨٧٣٦ لسنة ٨٤ ق - الدوائر المدنية - جلسة 7/4/2016

## هذا ونطلب احتياطيا :

ندب لجنة ثلاثية من الخبراء بمكتب خبراء فاقوس - علي الا تكون الخبيرة السابقة منهم: لمعاينة العقارين المخلفين عن مورثة المستأنف ضدهم ومعاينتهم بالطبيعة وبحث مستندات ملكية التركة واختصاص كل وارث بعقار من التركة

ومدة حيازة كل منهم والاعمال المادية التي قام بها كل وارث علي العقار الذي اختص به وذلك لبيان وجه الحق ( ) وهذه المسألة ( )  
قسمة التركة ( ) تخرج تختلف عما سبق بحثه في دعويي تثبيت الملكية ولم يتم التعرض لها ( )

**ثالثا : ندفع برفض طلب الريع لعدم تسلم المستأنف ما اشتراه من المستأنف ضدهما الثانية والثالثة واقتصار حقه علي البائعتين له دون المستأنف ضده الثالث :**

## قضت محكمة النقض :

من المقرر أن للمشتري بعقد ابتدائي ثمار العقار وريعه من وقت تمام العقد سجل أو لم يسجل إلا أن حق المشتري في ذلك يقتصر على علاقته بالبائع ولا يجوز أن يتمسك به إزاء الغير كمغتصب المبيع ما لم يكن قد تسلمه بالفعل ووضع يده عليه.

الطعن رقم 831 لسنة 50 ق - جلسة 29 / 4 / 1984

**وتضمنت حيثيات هذا القضاء من محكمة النقض ردا علي نعي الطاعنين بانهما اشتريا بعقد عرفي الآتي:**

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك أنه لما كان من المقرر أن للمشتري بعقد ابتدائي ثمار العقار وريعه من وقت تمام العقد سجل أو لم يسجل

إلا أن حق المشتري في ذلك يقتصر على علاقته بالبائع ولا يجوز أن يتمسك به إزاء الغير كمغتصب المبيع ما لم يكن قد تسلمه بالفعل ووضع يده عليه.

## لما كان ذلك

وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ومن تقرير الخبير المنتدب في الدعوى وملحقه المودعين ملف الطعن أن حيازة مساحة 14ط، 12 ف موضوع عقدي البيع المؤرخين 20/4/1968 الصادرين من [...]

للطاعنتين

والصادر عنهما حكمي صحة ونفاذ التعاقد في الدعويين 331 سنة 1968،  
332 سنة 1968 المنيا - المؤيدتين استئنافياً بالحكم 52 لسنة 7 ق  
والغير مشهرين ظلت في حيازة البائعة من سنة 1965 حتى 1972

ثم نقلت إلى حيازة المطعون ضدها الأولى وأن الطاعنتين لم تتسلما  
عين النزاع تنفيذاً لعقد شرائهما سالف الذكر خلال فترة المطالبة  
بالريع.

### لما كان ما تقدم

فإنه لا يجوز لهما مطالبة المطعون ضدهما بالريع استناداً إلى  
أنهما اغتصبا عين النزاع، إذ لا يحق لهما التمسك بالعقد إزاء  
المطعون ضدهما على ما سلف البيان.

وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإنه يكون قد صادف صحيح  
القانون ويضحى النعي برمته على غير سند خليفاً بالرفض. [

### وبإزالة ما تقدم علي طلب الريع الراهن يتبين

أن المستأنف لم يتسلم ولم يحوز وقت الشراء وأنه قد اشترى نصف  
العقار وهو علي علم بعدم حيازة البائعتين له ولأى جزء من العقار  
ومن ثم لا يجوز له مطالبته بالريع استناداً إلى أنه غاصباً لنصف  
العقار ولا يحق له التمسك بعقده العرفي في مواجهة المستأنف ضده  
الأول الذي لم يقره لا سيما مع اختصاص المستأنف ضده الثالث به  
بقسمة فعلية نهائية مر عليها أكثر من 20 سنة .

ومن ثم سوء النية للمستأنف والمستأنف ضدهما الثانية والثالثة  
بغرض الاضرار بالمستأنف ضده الأول ونقض القسمة الفعلية لا سيما أنه  
بالقسمة الواقعية الفعلية لم يقع العقار في نصيبهما

فالحلول يتوقف علي نتيجة القسمة ومن ثم يكونا قد باعا للمستأنف  
ما لا يملكانه ، ولا يستحق معه المستأنف الريع وحقه يقتصر علي  
البائعتين له ( المستأنف ضدهما الأولي والثانية ) دون المستأنف  
ضده الثالث .

**رابعاً : ندفع بدفاع جازم بصورية عقد البيع سند**

**المستأنف الصادر له من المستأنف ضدهما الأولي والثانية صورية مطلقة ( قوامها التدليس والغش ) وبطلانه مطلقا لصدوره ممن لا يملكون :**

الصورية المطلقة التدليسية تكون بإبرام طرفين تصرف للإضرار بطرف بحقوق طرف ثالث وهو ما ينطبق علي واقع النزاع الراهن فقد ابرم المستأنف مع المستأنف ضدهما الأولي والثانية ( الابن والأم والخالة ) عقدا صورياا للنيل من حقوق المستأنف ضده الثالث - لا سيما - وعلي ما سلف - هو بيع لملك الغير ولم يجيزه المستأنف ضده الثالث وغير نافذ في مواجهته

**خامسا : ندفع بعدم نفاذ عقد البيع المبرم بين المستأنف والمستأنف ضدهما المؤرخ 2/4/2010 وعدم حجيته في مواجهة المستأنف ضده الاول تأسيسا علي نسبية التصرفات وعدم سريانها في حق من لم يوقع عليه من الشركاء :**

لا سيما مع قضاء عدالة المحكمة بعدم الاعتداد بحكم صحة التعاقد الصادر علي عقد المستأنف لعدم اختصاص المستأنف ضده بالدعوي ومن ثم ووفقا لنسبية التصرف فالعقد تنحسر آثاره علي أطرافه دون الغير ممن له حقوق كونه خارجا عن التصرف .

**احتياطيا بطلب جازم لبيان وجه الحق:**

ندب لجنة ثلاثية لبحث الاعتراضات علي التقرير المودع ملف الدعوي وإثبات وبيان المهاية المكانية الواقعية الفعلية بين المستأنف ضدهم كورثة اختص كل منهم بعقار من التركة منذ عام 1988

وفقا لما مقدم من مستندات تثبت ذلك ومعاينة العقارين ومن ثم اثبات بيع المستأنف ضدهما الاول والثانية للمستأنف ما لا يملكه .

**ولبحث الاعتراضات الآتية علي تقرير الخبير المودع :**

- ( 1 ) رفض الخبيرة معاينة العقار الثاني من تركة مورثة المستأنف ضدهم الكائن ... - بندر ... لبيان اختصاص المستأنف ضدهما الأولي والثانية به من التركة واختصاص المستأنف ضده الثالث بالعقار الأخر ش ... بندر ... (عقار التداعي) من تاريخ وفاة المورثة عام 1988 - كطلب جوهرى -

يترتب عليه بيان وجه الحق في صحة بيع المستأنف ضدّهما الأولي والثانية للمستأنف نصف عقار التداعي ومدى الأحقية في الريع . ( 2 ) مخالفة الخبرة عقود الايجار ( ايجار قديم يتراوح الايجار فيه ما بين 40 و 250 جنيه ) المقدمة للمحلات عند تقدير الريع وتقديرها تقديرا جزافيا دون سند واقعي وكذلك تقدير ريع عن محلات مغلقة غير مؤجرة لا تدر ريع وتقدير ريع عن كامل العقار دون بيان حصة المستأنف ضده الثالث من تركة المورثة بأكملها وتقدير ريع علي عقار واحد فقط من التركة دون اعتبار باقي التركة وضع يد المستأنف ضدّهما الأولي والثانية فقدرت تقديرا جزافيا كبيرا ( 88000 ) بثمانية وثمانون الف مما يعيب التقدير والتقرير برمته بالعوار والقصور .

## **وعلي سبيل الاحتياط الكلي : وقف الدعوي تعليقا :**

وقف الدعوي تعليقا لحين الفصل في الدعوي رقم .. لسنة 2020 مدني كلي ... بشأن قسمة المهايأة المكانية النهائية بين المستأنف ضدّهم باختصاص كل وارث بعقار من التركة

وبطلان عقد البيع المؤرخ 2/10/2010 المبرم بين المستأنف والمستأنف ضدّهما الأولي والثانية لبيع نصف العقار اختصاص المستأنف ضده الثالث بالمخالفة للقسمة ، وعدم نفاذه في مواجهته وانحسار حجته فيما بينهم دون المستأنف ضده الثالث

ووقفها تعليقا كذلك لحين فصل محكمة النقص في الطعن رقم ... لسنة .. ق طعنا علي حكم محكمة الاستئناف بإلغاء حكم أول ورفض تثبيت الملكية بوضع اليد بقولها أن العقار تركة .

## **فالنزاعين سالف البيان محلّهما الملكية**

### **ووفقا للمستقر عليه :**

يجب الفصل في مسألة الملكية بحكم بات قبل القضاء في مسألة استحقاق الريع لا سيما وأن المستأنف ليس من ورثة المرحومة سعادات تميم وإنما مشتريا من بعض الورثة فلا يجوز له الاحتجاج بعقده العرفي غير المسجل علي الوارث الآخر .

### **فقد قضت محكمة النقص :**

قضاء الحكم المطعون فيه بإلغاء حكم أول درجة الصادر بإعادة

الدعوي بطلب فرز وتجنيد حصة ميراثيه تعليقيا لحين الفصل في دعوي أخرى متعلق بوصية المورث والزامه محكمة أول درجة بالسير فيها رغم عدم ثبوت الطعن في الحكم الصادر ابتداء بوقف تلك الدعوي وعدم ثبوت الفصل في الطعن بالنقض علي الحكم في الدعوي الأخرى - خطأ .

نقض 13312 لسنة 75 ق جلسة 16/3/2015

بناء عليه

**يلتمس المستأنف ضده الثالث من عدالة القضاء :**

**رفض الدعوي بطلب الريع :**

لعدم الأحقية وانتفاء الصفة للمستأنف واقتصار حقه علي المستأنف ضدهما الأولي والثانية البائعتين له نصف عقار التداعي الذي اختص به المستأنف بقسمة نهائية فعلية من عام 1988

واختصاص المستأنف ضدهما الأولي والثانية بالعقار الأخر من التركة ولأن المستأنف ليس وارثا من ورثة مورثة المستأنف ضدهم وعدم انتقال أي حق له في تلك التركة لعدم تسجيل عقده الباطل مطلقا

لتضمنه محلا لم تختص به البائعتين لا سيما عدم نفاذه في حق المستأنف ضده الثالث .

**احتياطيا بطلب جازم ولبيان وجه الحق :**

**إعادة الدعوي للخبراء :** بندب خير آخر أو لجنة ثلاثية علي الا تكون الخبرة السابقة منهم و بأمانة يسدها المستأنف ضده الثالث لإثبات :

- القسمة الفعلية بمهاياة مكانية - مفرزة - أصبحت نهائية بقوة القانون بين المدعي والمدعي عليهما الثانية والثالثة من تاريخ وفاة المورثة عام 1988
- وبيان مدتها باختصاص المستأنف ضده الثالث بالعقار الكائن ش ..... ، واختصاص المستأنف ضدهما الأولي والثانية والثالثة بالعقار الكائن ..... التي نفذها الورثة فيما بينهم في الواقع باستئثار كل طرف بما اختص به وحيازته
- تحديد شخص واضع اليد علي كل عقار من العقارين والمدة وتاريخ بدء وضع اليد وما قام به كل طرف من أعمال مادية علي العقار وضع يده وسماع الشهود وسؤال الجيران.
- معاينة العقارين موضوعا التداعي العقار الاول الكائن تقاطع

شارع ... وشارع ... - بندر ... - محافظة الشرقية علي القطعة ... والمكون من ثلاث أدوار ( أرضي ودورين علويين )  
وبيان معالم هذا العقار وقت وفاة مورثة المدعي عام 1988 الذي كان حال وفاتها دور أرضي فقط غير مكتمل البناء ،  
والعقار الثاني الكائن ... - بندر ... - محافظة الشرقية علي القطعة رقم ... ، الذي كان وقت وفاة المورثة عبارة عن منزل ثلاث أدوار بالطوب الأحمر وحوائط حاملة واستصدرت المستأنف ضدها الأولي - ... - قرار هدم برقم .. لسنة 1997 وأضحى حاليا أرض فضاء .

بحث كافة الاعتراضات المبينة بصدر هذه المذكرة علي تقرير الخبيرة السابقة .

### علي سبيل الاحتياط الكلي :

وقف الاستئناف تعليقا لحين الفصل في مسألة القسمة النهائية الفعلية بين المستأنف ضدهم كورثة بالدعوي رقم ... لسنة 2020 مدني كلي ههيا باعتبارها مسألة أولية جوهرية تتعلق بالملكية يجب الفصل فيها أولا بحكم نهائي بات يتوقف عليها مدي أحقية المستأنف في طلب الربيع ومدي صحة العقد سنده لا سيما مع عدم نفاذه في حق المستأنف ضده الثالث وبطلانه مطلقا

مقدم من وكيل المستأنف ضده الثالث

عبدالعزیز حسین عمار

المحامي بالنقض

## حق الدفاع في دعوى الربيع

حق الدفاع هو حق مكفول للمدعى وبالتالي يجب على محكمة الموضوع بحث هذا الدفاع حتى يصادف حكمها صحيح القانون .

وقد قضت محكمة النقض بأن:

إذا كانت المحكمة قد قررت أن النزاع الذي أثير أمامها حول بقاء الاتفاق الحاصل بين الطرفين أو انتهاء أثره في خصوص تحديد أجره الأطيان المطالب بريعها هو نزاع جوهرى ولم تفصل المحكمة في هذا

## النزاع

فإنها تكون قد تخلت عن الفصل في عنصر جوهرى من عناصر النزاع المطروح عليها ولو أنها فعلت لكان من المحتمل أن يتغير وجه الرأي في الدعوى

فكان من المتعين عليها أن تقول كلمتها فيه أو أن توقف السير في الدعوى حتى يفصل في النزاع الذي أثير حول ذلك الاتفاق في دعوى أخرى مقامة للمطالبة بتنفيذه - كما أن المحكمة تكون قد أخطأت إذا كانت قد عادت فأعملت ما تضمنه الاتفاق المذكور.

(نقض جلسة 13/6/1957 المكتب الفني س 8 ص 571)

وبأنه إذا كان من قضى له نهائيا بحقه في أطيان قد رفع دعوى بالمطالبة بريعتها مقدرا بمبلغ معين ، فقضى ابتدائيا برفضها استنادا إلى توافر حسن النية لدى المدعى عليه واضع اليد ورفع استئنافا عن الحكم

فقضى فيه بإلغاء الحكم المستأنف وكان من محكمة الاستئناف بعد أن نفت في حكمها حسن النية أن انتقلت إلى الكلام في الريع دون أن تناقش الخصوم فيه

ثم قضت بأقل مما طلب مقدرة إياه تقديرا لم تحصله من عناصر الدعوى بل اعتمدت فيه على أساس الثمن

فهذا منها إخلالا بحق دفاع المدعى إذا كان من الواجب عليها حين خالفت المحكمة الابتدائية في وجهة نظرها ألا تفصل في الدعوى إلا بعد أن تكون قد أتاحت للخصوم فرصة الكلام في الريع.

(نقض جلسة 18/2/1943 ربع قرن ج 1 ص 663 بند 20)

وبأنه إذا كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه أثبت في سرده لأسباب الاستئناف أن الطاعن تمسك فيها بأن ما كان ينفقه على أولاده المطعون ضدهم يزيد أضعافا على ما كان يغله العقار

وأنه قام بإصلاح وتجديد العقار خلال فترة إدارته له وشيد طابقا جديدا احتسب الخبير ريعه وأغفل احتساب تكاليف الإصلاح والتشييد كما ردد ذلك الدفاع بتفصيل في مذكرته

ولما كان ذلك وكان من المقرر شرعا وفقا للراجح في مذهب أبى حنيفة الواجب الأتباع عملا بنص المادة السادسة من القانون 462 لسنة 1952

بإلغاء المحاكم الشرعية والمادة 280 من لائحة ترتيب تلك المحاكم ،  
أن الصغير - أبنا كان أم بنتا - إذا كان ذا مال حاضر.

فإن نفقته تقع في ماله ولا تجب على أبيه وكان الثابت بمدونات  
الحكم المطعون فيه أن الطاعن قدم شهادات بتواريخ ميلاد أولاده  
المطعون ضدهم في . . . .

لتدليل على قصرهم غالبية الفترة المطالب بالريع عنها كما قدم  
حافطة أخرى بجلسة . . . . ضمنها أربع شهادات رسمية من قلم الضريبة  
على العقارات المبينة

موضحا بها حالة العقارين موضوع التداعي وريعهما قبل شرائهما  
وبعده وذلك للتدليل على تضاعف ريعيهما نتيجة ما قام به من إصلاحات  
وإنشاءات.

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد كلية عن الشق  
الأول من دفاع الطاعن الجوهرى الذي قد يتغير به وجه الرأي في  
الدعوى

وأطرح شقه الثانى بقوله أن الطاعن لم يقدم ما يدل على الإصلاحات  
والتحسينات ملتفتا عن التحدث بشي عن الشهادات الصادرة من قلم  
الضريبة على العقارات المبينة عن حالة وريع العقارين موضوع  
التداعي قبل شرائهما وبعده

مع ما قد يكون لهذه المستندات من دلالة في هذا الخصوص فإن الحكم  
المطعون فيه يكون قد جاد قاصر البيان مما يتعين نقضه.

(نقض جلسة 31/12/1975 المكتب الفنى السنة 26 رقم 327 ص 1753)

## حجية الحكم الصادر في دعوى الريع

الحكم الصادر في دعوى المطالبة بالريع له حجية نسبية قاصرة على  
أطرافه فلا يجوز حجه بالنسبة لآخرين لم يكونوا ممثلين في دعوى  
المطالبة

ولو صحت مطالبتهم بالريع لتحقق الاغتصاب بالنسبة لهم.

وتكون الحجية فيما فصل فيه الحكم بين الخصوم أنفسهم صراحة أو  
ضمنا سواء في المنطوق أو في الأسباب التي ترتبط به ارتباطا وثيقا

فإذا كان حكم الريع قد صدر بصدد مدة معينة فإنه لا ينسحب عن مدة أخرى لاحقة لم تكن محلاً للمطالبة.

(د . عبد الحكم فوده ص 15)

**وقد قضت محكمة النقض بأن**

حجية الحكم السابق لا تكون إلا فيما فصل فيه بين الخصوم أنفسهم صراحة أو ضمناً سواء في المنطوق أو في الأسباب التي ترتبط به ارتباطاً وثيقاً.

وإذا كان الثابت أن الحكم الصادر في الدعوى السابقة لم يفصل إلا في طلب الريع عن أرض النزاع في مدة معينة فإن حجيته تكون قاصرة على هذه المدة

ولا تنسحب على مدة لاحقة لأن الريع المستحق عنها لم تكن محل مطالبة في الدعوى السابقة وبفرض تعرض الخبير أو المحكمة له في تلك الدعوى فإنه يكون تزايداً لا تلحقه قوة الشيء المحكوم فيه .

**نقض جلسة 25/12/1969 المكتب الفني السنة 20 رقم 209 ص 1244)**

وبأنه متى كان يبين من مطالعة الأوراق أن المطعون عليها أقامت الدعوى بطلب إلزام الطاعنين متضامنين بأن يدفعوا لها ريع المنزل المبينة حدوده بصحيفة الدعوى

وذلك على أساس أنها تملك هذا المنزل بحكم مرسى المزاد ودفع الطاعن الأول هذه الدعوى بأن المنزل مملوك لموروثه وموروث باقي الطاعنين .

ثم قدم مذكره طلب فيها إحالة الدعوى إلى المحكمة الابتدائية للفصل في طلبه العارض الخاص بمنازعته في ملكيه المنزل الذي تجاوز قيمته نصاب المحكمة الجزئية

ثم قضت المحكمة في طلب الريع بعد أن استبعدت مذكرة الطاعن الأول بتقديمها بعد الميعاد مؤسسة قضائها على ما ثبت لها من أقوال الشهود من أن الطاعنين يضعون اليد على المنزل غصبا وأن ريعه جنيهاً في الشهر

فاستأنف الطاعنون هذا الحكم وقض المحكمة بعدم جواز الاستئناف تأسيساً على أن قضاء محكمة أول درجة لم يتناول الملكية وصدر في حدود النصاب الانتهازي للقاضي الجزئي.

إذ كان ذلك وكان الطاعنون قد أقاموا دعواهم الراهنة بطلب ملكيتهم لحصّة شائعة في منزل النزاع استنادا إلى أيلولة هذه الحصّة إليهم الميراث وتملكهم لها بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية

وهي مسألة لم تكن مطروحة في الدعوى السابقة ولم يناقشها خصوم تلك الدعوى بل وأستبعدها الحكم الصادر فيها .

ومن ثم فلا تكون لهذا الحكم قوة الشيء المقضي بالنسبة لتلك المسألة ذلك أن ما لم تنظر فيه المحكمة بالفعل لا يمكن أن يكون موضوعا لحكم يجيز قوة الأمر المقضي

وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على خلاف هذا النظر فإنه يكون معيبا بمخالفة القانون بما يوجب نقضه .

( نقض جلسة 27/11/1975المكتب الفني السنة 26 رقم 285 ص 1524 )

## شروحات القانون المدني والاثبات



# الملكية حجر الأساس في استحقاق الريع



١٥ فبراير  
٢٠٢٤

azizavocate.com



عبدالعزیز حسین عمار  
محامي بالنقض  
قضايا مدني ملكية عقارية



## الملكية حجر الأساس في استحقاق الريع

- 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 شوار الخشب  
- بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة  
مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع.

© Copyright الحقوق محفوظة لمكتب الأستاذ - عبدالعزيز حسين  
عمار المحامي بالنقض

# كيفية التعامل مع بطلان القسمة لمخالفة فروض عند تعذر الاتفاق بين الورثة

## بطلان القسمة

صيغة دعوي بطلان القسمة لمخالفة فروض الميراث وعدم نفاذه في حق  
أحد الورثة لتضمن عقد القسمة مساحة مملوكة لغير المورث ولتعلق  
تقسيم الميراث بالفروض المقررة شرعا وعدم جواز مخالفتها مطلقا .

## بطلان القسمة لمخالفة قانون المواريث

انه فى يوم	الموافق	/	/	2023
انه فى يوم	الموافق	/	/	2023
انه فى يوم	الموافق	/	/	2023

بناء على طلب السيد / ..... المقيم شارع ..... ، ومحله المختار  
مكتب الاستاذ / عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض الكائن مكتبه  
بالزقازيق.

انا ..... محضر محكمة ..... الجزئية قد انتقلت واعلنت :

..... مخاطبا مع /

و المقيمة .....

..... مخاطبا مع /

والمقيم .....

..... مخاطبا مع /

والمقيم .....

## وقائع بطلان القسمة

شروحات القانون المدني والاثبات



**بطلان القسمة  
لمخالفة فروض الميراث  
وعدم نفاذه**



**١٣ فبراير  
٢٠٢٤**

azizavocate.com



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



أقامت المعلن اليها الأولي الدعوى رقم ..... لسنة 2022 مدنى كلى  
ههيا بطلب طرد المدعى عليهما الثانى والثالث للغصب وفى مواجهة  
المدعى فرعيا من الأرض محل التداعى والمبينة الحدود والمعالم

بصحيفة الدعوى وتقرير الخبير وتسليمها للمدعية خالية من أي شواغل أو أشخاص علي سند من القول أنها بموجب عقدي بيع مؤرخين في 18/5/2010 ، 6/10/2010 أشرت من مورثتها ومورثة المدعي فرعيا والمدعي عليهما الثاني والثالث فرعيا مساحة ( 45 م2 ] وقد غصبا منها مساحة ( 39م2 )

وقد دفع المدعي عليهما الثاني والثالث فرعيا طلب المدعية في الدعوي الأصلية بالطرد للغصب بعدم ملكية مورثة المدعي فرعيا / ..... للأرض التي من ضمنها المساحة محل الغصب في الدعوي الأصلية وادعيا خلافا للحقيقة والمستندات أنها ملكا لوالدهم المرحوم / ..... ( زوج والدة المدعي فرعيا ) ضمن مساحة أكبر قدرها 250م2

وقدما عقد قسمة وفرز وتجنيب مؤرخ 17/7/2017 محرر فيما بينهما بقسمة هذه المساحة بالكامل مناصفة كورثة لوالدهما وهي قسمة باطلة وغير نافذة لأن مورثة المدعي فرعيا تمتلك مساحة 150 م2 من إجمالي المساحة 250م2 محل عقد القسمة الباطل هذا

ومن ثم وحيث أن المدعي فرعيا أحد ورثة المرحومة / ..... وأخ غير شقيق للمعلن اليهم فرعيا وله مصلحة قانونية وحالة وقائمة وصفة حيث أن عقد القسمة المبرم بينهما هذا يضر بحقوقه كوارث في تركة مورثته وأرادوا حرمانه من حقه الشرعي بإبرام هذه القسمة الباطلة بينهما.

فقد حضر المدعي فرعيا بجلسة ... /.../ 2023 ووجه دعوي فرعية بطلب بطلان عقد القسمة المؤرخ 17/7/2017 لتضمنه مساحة قدرها 150 مترا مملوكة لمورثته وتخرج عن ملكية والد المدعي عليهم فرعيا الذي لا يمتلك أكثر من مائة متر فقط من إجمالي 250م2 وهو ما يعد تصرف باطل في **ملك الغير** وغير نافذ في حقه ومن ثم قررت المحكمة التأجيل لجلسة 14/3/2023 للإعلان بالدعوي الفرعية وسداد الرسم

### **ويستند المدعي فرعيا في طلباته الى:**

بطلان عقد القسمة المؤرخ 17/7/2017 والمبرم بين المدعي عليهما فرعيا الثاني والثالث فيما زاد عن مساحة مائة متر لعدم ملكية مورث المدعي عليهم فرعيا الا لمساحة مائة متر فقط من إجمالي 250م2، وعدم نفاذ العقد في حق المدعي فرعيا بقسمة مساحة 150م2 المملوكة لمورثته ومورثة المدعي عليهم

## فرعيا لعدم توقيعه علي العقد

فقد أبرم المدعي عليهما الثاني والثالث عقد القسمة فيما بينهما باعتبارهما ورثة مورثهم / ..... بقسمة مساحة قدرها 2م250 في حين أن مورثهم لا يملك أكثر من مائة متر فقط والمساحة الباقية وقدرها 2م150 هي ملكا لوالدتهما ووالدة المدعي عليها فرعيا الأولي والمدعي فرعيا ( وهو أخ غير شقيق لهم من الام )

ولم تتم القسمة لهذه المساحة عن مورثتهم بينهم جميعا ومن ثم يكون عقد القسمة غير نافذ في حق المدعي فرعيا وباطلا لقسمة المدعي عليهما فرعيا مساحة 2م150 فيما بينهما مناصفة بما يزيد عن حصصهم الميراثية وتعدي علي أنصبة المدعي فرعيا والمدعي عليها الأولي فرعيا بالمخالفة لقواعد الميراث والقسمة القانونية والشرعية ولتضمن عقد القسمة مساحة لا يملكها مورثهما

## ومن المستقر عليه أنه:

من أسباب كسب الملكية - الميراث - فاذا لم يكن المورث مالكا للمال بأي سبب من أسباب الملكية فلا تنتقل الي ورثته لأنه ليس مالكا له ومن ثم فلا قسمة لهذا المال والا كانت باطلة لأن محلها غير مملوك للمورث

ومن ثم وحيث ان المدعي عليهما فرعيا الثاني والثالث لم يقدم ما يفيد ملكية مورثهما / ..... لمساحة 2م150 من إجمالي مساحة 2م250 الذي لا يملك الا مساحة مائة متر فقط والمائة وخمسون الأخرى هي ملك مورثة المدعي فرعيا بمستندات ملكية قانونية وواقعية وهي :

- تمتلك مورثة المدعى فرعيا مساحة قدرها 45 م 2م بالشراء من شقيقها .... بموجب عقد بيع مؤرخ 1/5/1978 قضى بصحته ونفاذه في الدعوى رقم ..... لسنة 1979 مدنى كلى الزقازيق ( مقدم بالدعوي )
- تمتلك مورثة المدعى فرعيا مساحة قدرها 22.90 م 2م بالشراء من شقيقها .... بموجب عقد بيع مؤرخ 26/3/1988 ( مقدم بالدعوي )
- تمتلك مورثة المدعى فرعيا مساحة قدرها 11 م 2م حصتها الميراثية في تركة والدها المرحوم / ..... بموجب الحكم رقم .. لسنة 18 ق استئناف عالي الزقازيق ( مقدم بالدعوي )
- تمتلك مورثة المدعى فرعيا مساحة قدرها 132.13 م 2م بالشراء من زوجها المرحوم/ ..... وفق الثابت بسجلات الشهر العقاري

بأبو كبير المدرج تحت رقم ... بتاريخ 2/6/1968  
الحكم رقم ... لسنة 2010 مدنى ابو كبير والمؤيد فى الاستئناف  
رقم ... لسنة 2011 مدنى مستأنف ... الثابت من منطوقه وحيثياته  
:

سبق اقامة المدعى عليهما الثانى والثالث فرعيا اقامة دعوى قسمة  
وفرز وتجنيب برقم ... لسنة 2010 مدنى أبو كبير اختصا بها مورثة  
المدعى فرعيا والمدعى عليها الاولي فرعيا - مدعين أن الأرض محل عقد  
القسمة المطعون عليه المؤرخ 17/7/2017 هى ملك والدهم المرحوم /  
....

وقد قضي فيها بجلسة 27/6/2011 بعدم قبول الدعوى لعدم تقديم  
المدعين أي مستندات رسمية تفيد أو تثبت أصل ملكيتهما أو ملكية  
مورثتهما للحصة الشائعة تمهيدا لطلب فرزها وتجنيبها لاسيما وأن  
مورثة المدعى فرعيا الراهن في هذه الدعوى قدمت مستندات تفيد  
ملكيتها لحصة في الأرض المراد قسمتها وهي محل عقد القسمة المطعون  
عليه بالدعوى الفرعية الراهنة وتأييد الحكم استئنافيا برقم ... لسنة  
2011 مدنى مستأنف ههيا

**ومن ثم فهذا الحكم وفقا لحيثياته المرتبطة بالمنطوق قد  
فصل في مسألة أساسية وهي ملكية مورثة المدعى فرعيا لمساحة  
150م2 من أجمالي المساحة محل القسمة**

وحيث ان مساحة 150 التى تضمنها عقد القسمة محل البطلان مملوكة  
لمورثة اطراف التداعي وكما تقدم ولم يتم قسمتها بين الورثة جميعا  
ويشملهم عقد القسمة وخلا من المدعى فرعيا والمدعى عليها الاولي  
فرعيا كورثة لهم حصص شرعية واقتصر العقد فيما بين المدعى عليهما  
الثاني والثالث بالغش والتدليس بينهم لحرمانهم من أنصبتهم  
الميراثية بالمخالفة للقانون والشرع وقواعد الميراث المتعلقة  
بالنظام العام فانه يكون باطلا بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام  
وغير نافذ البتة في حق المدعى فرعيا وأي وارث خارجا عنه

**فقد قضت محكمة النقض بأن:**

كون الانسان وارثا او غير وارث وكونه يستقل بالإرث او يشركه فيه  
غيره الى غير ذلك من احكام الارث وتعيين الورثة وانتقال الحقوق فى  
التركات بطريق التوريث لمن لهم الحق فيها شرعا كل هذا مما يتعلق  
بالنظام العام والتحايل على مخالفة هذه الاحكام باطل بطلانا مطلقا  
لا تلحقه الاجازة ويحكم القاضى به من تلقاء نفسه فى اية حالة كانت

عليها الدعوى

وتحريم التعامل فى **التركات المستقبلية** يأتي نتيجة لهذا الاصل فلا يجوز قبل وفاة انسان الاتفاق على شيء يمس بحق الارث عنه سواء من جهة ايجاد ورثة غير من لهم الميراث شرعا او من جهة الزيادة او النقص فى حصصهم الشرعية او من جهة التصرف فى حق الارث قبل انفتاحه لصاحبه واستحقاقه اياه بل ان جميع هذه الاتفاقات وما شابهها مخالف للنظام العام

مدنى 14/6/1934 مج عمر 1 رقم 199 ص 449 - الوسيط 1 - السنهوري - هامش 3 ص 317 ، 318 ط 2008

وان الاحتيال على القانون معناه التهرب من احكامه المتعلقة بالنظام العام او الآداب وهى التى لا يجوز للأشخاص الاتفاق على مخالفتها والا كان اتفاهم باطلا بطلانا مطلقا ( ويتوافر الاحتيال على القانون عندما ينصرف الاتفاق الى الاضرار بحقوق احد المتعاقدين او بتمييز احدهما على الاخر )

نقض 13/12/1976 - انور طلبية - التعليق على قانون الاثبات - ج 1 - ط نادى القضاة 2011 - ص 384

## والمقرر أنه:

إذا اتفق بعض الشركاء على القسمة دون البعض الآخر فلا تكون القسمة نافذة أي لا يترتب عليها إنهاء الشيووع

( السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - المجلد الثامن - ص 1182 )

ومن ثم وحيث ان عقد القسمة محل البطلان يخالف قواعد الميراث والارث المتعلقة بالنظام العام وتضمن قسمة مساحة لا يملكها مورث المدعي عليهم فرعيا وقسمة المال الشائع بين ورثين دون باقى الورثة مناصفة فيما بينهما بالمخالفة للأنصبة الشرعية المتعلقة بالنظام العام فانه يكون عقدا باطلا بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام لا تقع عليه الاجازة مطلقا

## بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المعلن إليهم وسلمت كلاً منهم صورة من هذا الإعلان وكلفتهم الحضور أمام محكمة شمال الزقازيق الابتدائية الدائرة ( 2 ) مدنى كلي ههيا يوم الثلاثاء

الموافق 14 / 3 / 2023 من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لسماع الحكم:

ببطلان عقد القسمة المؤرخ 17/7/2017 وعدم نفاذه لمخالفته **قواعد الميراث** المتعلقة بالنظام العام والتحايل علي القانون من قبل المدعي عليهما الأول والثاني فرعيا للإضرار بحقوق المدعي فرعيا الميراثية فضلا عن إلزامهما بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة،  
ولأجل العلم ،،،

## الختامة

**شروحات القانون المدني والاثبات**

**بطلان القسمة  
لمخالفة فروض الميراث  
وعدم نفاذه**

**١٣ فبراير  
٢٠٢٤**

azizavocate.com

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



شدد المشرع علي مسألة قسمة الميراث وفقا لفروض الشريعة وقد قضت محكمة النقض في مبادئها بهذا وجزاء المخالفة البطلان لعدم جواز التحايل علي قواعد الميراث بتاتا وذلك للأتي :

في الفقه الإسلامي، يتم **توزيع الميراث** بناءً على فروض الميراث، وهي الأجزاء المحددة التي يجب توزيعها على الورثة. ومن بين هذه الفروض:

- **الفرض الواجب:** هو المبلغ الذي يجب توزيعه بالتساوي بين جميع الورثة الشرعيين.

▪ **الفرض المشروط:** هو المبلغ الذي يمكن توزيعه بشروط معينة، مثل توجيهه للأبناء أو الزوجة.

**الآن:** إذا كان هناك مخالفة لفروض الميراث فقد يكون ذلك بسبب عدم الالتزام بالفروض المذكورة أعلاه وقد يكون ذلك نتيجة للتصرفات غير القانونية أو الاختلاف عن الأحكام الشرعية.

## بطلان القسمة لمخالفة فروض الميراث وعدم نفاذه

- 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

مع خالص تحياتي

© Copyright الحقوق محفوظة لمكتب الأستاذ - عبدالعزيز حسين  
عمار المحامي بالنقض