

---

---

**تعليق على حكم محكمة النقض في شروط  
دعوى تسليم العقار  
(جلسة ١٦ يناير ٢٠١٣ - الطعن رقم ٣٥٧٩ لسنة ٨١  
قضائية)**

---

---

**الدكتور/ محمود مختار عبد المغيث محمد  
مدرس قانون المرافعات المدنية والتجارية  
كلية الحقوق - جامعة حلوان**

**تعليق علي حكم محكمة النقض  
في شروط دعوي تسليم العقار  
جلسة ١٦ يناير ٢٠١٣ الطعن رقم ٢٥٧٩ لسنة ٨١ القضائية  
الدكتور/ محمود مختار عبد المغيث محمد  
مدرس قانون المرافعات المدنية والتجارية  
كلية الحقوق - جامعة حلوان**

بسم الله الرحمن الرحيم

**المقدمة**

بوجه عام، دعوي التسليم هي دعوي سنها المشرع كضمانة لتففيذ عقد البيع، وأثر من أثاره بحيث ينقل المبيع من البائع لحيازة المشتري، ويوضع تحت تصرف الأخير ليتمكن من حيازته والانتفاع به بغير حائل، وهو ما نصت عليه المادة ٤٣٥ من القانون المدني<sup>١</sup>. فإذا لم يتمكن المشتري من حيازة المبيع، فيجوز له رفع دعوي علي البائع لمطالبته بتسليم المبيع ومقابل الإنتفاع — بما يسمي بالريع — كتعويض له علي عدم الإنتفاع به. وهو ما يعني أنه لا يجوز الالتجاء لهذه الدعوي إلا إذا أخل البائع بالتزامه بتسليم المبيع كاتر من

(١) تنص المادة ٤٣٥ مدني علي أنه "١- يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاء ماديا ما دام البائع قد أعلمه بذلك ، ويحصل هذا التسليم علي النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع، ٢- ويجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضى المتعاقدين اذا كان المبيع في حيازة المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر غير الملكية"

أثار عقد البيع الثابتة تجاه<sup>١</sup>، وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض بأن " البيع غير المسجل كالبيع المسجل ينقل إلى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالبيع ومنفعته من تاريخ إبرام البيع ومنها استحقاق الثمرات والنماء في المنقول والعقار على حد سواء مادام المبيع شيئاً معيناً بالذات ما لم يوجد اتفاق أو عرف يخالف ذلك، كما ينقل إليه الدعاوى المرتبطة بها بما في ذلك طلب تسليم العين المبيعة وطرد الغاصب منها واسترداد ريعها منه باعتبار أن هذا الريع تعويضاً عن حرمان المشتري من ثمرات المبيع"<sup>٢</sup>.

أما دعوي تسليم العقار هي دعوي شخصية عقارية، وفيها يستند المدعي إلي حق شخصي ويطلب فيها تقرير حق عيني علي عقار أو اكتساب هذا الحق أو إلغاؤه، وينعقد الاختصاص بنظرها للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو موطن المدعي عليه تطبيقاً لحكم الفقرة الثانية من المادة ٥٠ مرافعات قبل التعديل التشريعي لقانون المرافعات، والصادر بالقانون رقم ٧٦ لسنة ٢٠٠٧<sup>٣</sup>.

(١) تطبيقاً لذلك، قضت محكمة النقض بأن "مؤدى النص في المادتين ٤٣١ ، ٤٣٢ من القانون المدني - وعلى ما يبين من أعماله التحضيرية - أن التزام البائع بالتسليم هو التزام بتحقيق نتيجة لا يقتصر على المبيع ذاته ، بل يشمل أيضاً ملحقاته ، وكل ما أعد بصفة دائمة ليكون تابعاً له وملحقاً به حتى يتهيأ المبيع للاستعمال والانتفاع به في الغرض المخصص له، أو حتى يستكمل هذا الاستعمال أو الانتفاع ، وفقاً لاتفاق العاقدين، فإذا تعذر استخلاص اتفاقهما الصريح أو الضمني في هذا الشأن كانت العبرة في تحديد هذه الملحقات بطبيعة الشيء المبيع وعرف الجهة . (الطعن رقم ٢٢٠١ لسنة ٨١ جلسة ١٤/٠٢/٢٠١٣)

(٢) الطعن رقم ٤٦٠٠ لسنة ٦٥ جلسة ١٤/١٢/٢٠٠٨ ، س ٥٩ ص ٨٤٧

(٣) الطعن رقم ٢٥٠٧ لسنة ٦١ ق، جلسة ٢٥/٣/٢٠٠٦ ، المستحدث من

المبادئ التي قررتها الدوائر المدنية في مواد المرافعات في ١٠ سنوات

من يناير ٢٠٠٣ لغاية آخر ديسمبر ٢٠١٢ ، منشور علي الموقع

الإلكتروني لمحكمة النقض المصرية

فقد أجري المشرع المصري تعديلاً لقانون المرافعات بموجب القانون رقم ٧٦ لسنة ٢٠٠٧<sup>١</sup> متضمناً العديد من المسائل الإجرائية، فعلى سبيل المثال دعوي تسليم العقار المرفوعة بصفة أصلية، فقد أضاف هذا التعديل للمادة ٤٣ بندان جديداً برقمي ٥، ٦ بحيث تختص المحكمة الجزئية نوعياً في الحالات الآتية "

.....٥

٦- دعاوى تسليم العقارات إذا رفعت بصفة أصلية و يتعين على المدعى اخطار نوى الشأن من الملاك و الحائزين وأصحاب الحقوق بالدعوى وذلك بورقة من أوراق المحضرين وفي حالة عدم الاستدلال على أشخاصهم بعد اجراء التحريات الكافية يتم الاخطار عن طريق الوحدة المحلية المختصة بطريق اللصق في مكان ظاهر بواجهة العقار وفي مقر نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار وفي مقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات في مقر الوحدة المحلية المختصة بحسب الأحوال ولا تحكم المحكمة في الدعوى الا بعد تمام الإخطار وتقديم المدعى المستندات التي تسانده في دعواه ولو سلم المدعى عليه بالطلبات المدعى.

كذلك، تنص المادة ٤٨ مرافعات علي أن " تختص محكمة الاستئناف بالحكم في قضايا الاستئناف الذي يرفع إليها عن الأحكام الصادرة ابتدائياً من المحاكم الابتدائية، وكذلك عن الأحكام الصادرة من المحاكم الجزئية في الدعاوى المنصوص عليها في البند السادس من المادة ٤٣ من هذا القانون".

أيضاً، أضاف هذا التعديل للمادة ٥٠ فقرة ثالثة لتصبح صياغتها علي النحو الآتي: "واستثناء من حكم المادة ١٠٨ من هذا

---

(١) الجريدة الرسمية - العدد ٢٢ مكرر في ٦ يونيه سنة ٢٠٠٧، دخل النص القانوني حيز التنفيذ في الأول من أكتوبر ٢٠٠٧

القانون تختص المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار دون غيرها بدعوى تسليم العقارات.

### موضوع الدراسة:

يحاول الباحث في هذه الدراسة الإجابة علي هذه التساؤلات:

**أولاً -** ما هي الحكمة التشريعية من عقد الاختصاص نوعياً للمحكمة الجزئية بنظر دعوى تسليم العقارات المرفوعة بصفة أصلية بخلاف نظيرتها المرفوعة بصفة تبعية، والتي تتحدد المحكمة المختصة بنظرها وفقاً لحكم القواعد العامة للاختصاص القضائي المنصوص عليها في قانون المرافعات، علاوة علي تحديد المحكمة المختصة محلياً بالمحكمة التي يقع في دائرتها العقار وفقاً لما هو وارد في المادة ٣/٥٠ مرافعات؟

**ثانياً -** ما هو أثر الطلبات العارضة علي الاختصاص النوعي للمحكمة الجزئية، وخاصة إذا كان هذا الطلب العارض يدخل في اختصاص المحكمة الابتدائية، وهو ذات ما يمكن التساؤل عنه في حالة رفع دعوى فرعية أمام المحكمة الجزئية، كدعوى منع التعرض التي يرفعها أحد حائزي العقار، والتي يطعن علي الحكم الصادر فيها أمام المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية؟

**ثالثاً -** ما هو طبيعة شرط الإخطار لذوي الشأن من الملاك و الحائزين وأصحاب الحقوق بالدعوى، فهل هو شرط لقبول الدعوى بحيث إذا تخلف القيام به، أضحت الدعوى غير مقبولة، أم أنه شرط للحكم في الدعوى بحيث إذا ثبت عدم القيام به، تقضي المحكمة الجزئية برفض الدعوى بحالتها، وما هو مصير الطعن بالاستئناف إذا ألغيت محكمة الطعن هذا الحكم؟

**رابعاً -** ماهي آلية القيام بهذا الإخطار، وخاصة أن نص المادة ٦/٤٣ أجري التمييز بين فرضين، الفرض الأول حالة الاستدلال علي ذوي الشأن، فيجري الإخطار بموجب ورقة من أوراق المحضرين،

الفرض الثاني يجري الإخطار بطريق اللصق بمعرفة الوحدة المحلية في حالة عدم الاستدلال علي ذوي الشأن، وبعد إجراء التحريات الكافية ؟

**خامساً -** أجازت الفقرة الثالثة من المادة ٤٨ مرافعات الطعن بالاستئناف علي حكم المحكمة الجزئية أمام محكمة الاستئناف العالي، وليس أمام المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية وفقاً لحكم القواعد العامة لقانون المرافعات، وهو ما يثير التساؤل عن الحكمة التشريعية من هذه المغايرة القانونية، وإذا رفعت دعوي فرعية أمام المحكمة الجزئية، ثم قرر المحكوم عليه الطعن علي الحكم الصادر فيها أمام المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية، والطعن علي الحكم الصادر في دعوي التسليم أمام محكمة الاستئناف العالي، فيثور التساؤل عن محكمة الطعن التي تنتظر الأخرى منعا لتضارب الأحكام التي تصدر في الطعون بالاستئناف ؟

### **أهمية موضوع الدراسة:**

لموضوع دعوي تسليم العقار أهمية، تتجلي مظاهرها من ناحيتين أحدهما أهمية نظرية، والأخرى أهمية عملية، وذلك علي النحو الآتي:

**أولاً -** الأهمية النظرية: تبني المشرع المصري تنظيم إجرائي خاص بدعوي تسليم العقارات المرفوعة بصفة أصلية من حيث مسألة تحديد المحكمة المختصة بنظرها، ومسألة إجراءات رفع هذه الدعوي، ومسألة إجراءات الفصل فيها، وهو ما يستلزم التعرض لهذه المسائل لبيان مدى توفيق المشرع المصري في تحقيق الغاية المبتغاة من هذا

(١) د/فتحي والي، الوسيط في قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، ٢٠٠٩، بند ١٦١ مكرر، ص ٢٤٧

التعديل، والقائمة علي حماية الأملاك العامة والخاصة من التعدي عليها بواسطة محترفي الكيد والنصب علي الممتلكات العقارية .

**ثانيا - الأهمية العملية:** بيان كيفية إخطار المدعي لذوي الشأن سواء في حالة معرفته بهم، أو في حالة عدم الاستدلال عليهم، وما هي الأوراق والمستندات التي يجب علي المدعي تقديمها لهيئة المحكمة المختصة، وبيان مدى جواز الإثبات بغير هذا الطريق الكتابي.

### **أسباب اختيار موضوع الدراسة:**

يرجع اختيار الباحث لموضوع دعوي تسليم العقار المرفوعة بصفة أصلية لعدة أسباب، منها:

**أولا -** بيان التمييز بين هذه الدعوي ودعوي تسليم العقار المرفوعة بصفة تبعية؛ لأن المشرع المصري حصر التعديل التشريعي لقانون المرافعات، والصادر بالقانون رقم ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ في الدعوي الأولي فحسب.

**ثانيا -** لاحظ المشرع المصري افتعال أشخاص نزاع علي عقار لا صلة لهم به، وعرض هذا النزاع علي المحكمة المختصة لتتولي الفصل في هذا النزاع لمصلحة أحدهم، ودون علم أصحاب هذا العقار بهذا النزاع، ودون سماع وجهة نظرهم بحيث يصبح أمام حكم حائز لحجية الأمر المقضي، وواجب النفاذ، وهو ما دفع المشرع لتعديل قانون المرافعات من حيث تحديد المحكمة المختصة بدعوي تسليم العقار، وإجراءات رفعها، والطعن علي الحكم الصادر.

(١) د/فتحي والي، السياسة التشريعية للقوانين الإجرائية المنظمة للتقاضي في مصر وأثر تعدد الإجراءات علي بطء إجراءات التقاضي، منشور في كتابات في القضاء المدني والتحكيم (بحوث وتعليقات)، دار النهضة العربية، ٢٠١٥، ص ٥٤٠

ثالثاً - بيان الصعوبات العملية التي تعترض الخصوم بوجه عام، والمدعي بوجه خاص لاتمام إخطار ذوي الشأن بدعوي تسليم العقار المرفوعة، وكيفية تقديم الأوراق والمستندات الدالة على صحة ادعاءاته.

رابعاً - ندرة المراجع العلمية التي تناولت دعوي تسليم العقار المرفوعة بصفة أصلية، وخاصة بعد التعديل التشريعي لقانون المرافعات، والصادر بالقانون رقم ٧٦ لسنة ٢٠٠٧.

**منهج الدراسة:**

تعتمد دراسة موضوع البحث على المنهج التحليلي لنص المادة ٦/٤٣ مرافعات، وأحكام محكمة النقض الصادرة في هذا الخصوص لبيان مدى كفاية هذا التعديل التشريعي لتحقيق غاياته من عدمه، وما هو دور محكمة النقض لاستكمال أوجه النقص التشريعي إن وجدت.

**خطة الدراسة:**

تنقسم خطة الدراسة لفصلين أساسيين، هما:

الفصل الأول - شروط رفع ونظر دعوي تسليم العقار  
الفصل الثاني - الطعن على حكم دعوي تسليم العقار

### الفصل الأول

#### شروط رفع ونظر دعوي تسليم العقار

**تمهيد وتقسيم:**

وفقاً لنص المادة ٦/٤٣ مرافعات، لا يكفي لرفع دعوي تسليم العقار انعقاد الشروط العامة للدعوي، كشرط المصلحة بأوصافها المنصوص عليها بالمادة ٣ مرافعات، وإنما يلزم توافر شروط أخرى نصت عليها الفقرة السادسة من المادة ٤٣، كشرط الإخطار وشرط تقديم الأوراق والمستندات.

أيضاً، حصر النص السابق اختصاص المحكمة الجزئية بدعوي تسليم العقار المرفوعة بصفة أصلية، وتتدرج قواعد



اختصاصها ضمن قواعد الاختصاص النوعي المتعلقة بالنظام العام، وهو ما يقتضي بحث هذه المسألة وأثر تقديم طلبات عارضة تدخل في اختصاص المحكمة الابتدائية علي اختصاص المحكمة الجزئية بدعوي التسليم.

المبحث الأول - الاختصاص بدعوي تسليم العقار

المبحث الثاني - شرط الإخطار

المبحث الثالث - شرط تقديم الأوراق والمستندات

## المبحث الأول

### الاختصاص بدعوي تسليم العقار

إذاً يفضل الخصوم دعوي تسليم العقار المرفوعة بصفة أصلية:

يفضل الخصوم تحريك دعوي تسليم العقار بصفة أصلية علي تقديم طلب تبعي بتسليم العقار لدعوي أصلية مرفوعة أمام المحكمة المختصة، والتي تملك الفصل في الطلب التبعي بالتسليم إلي جانب الفصل في الطلب الأصلي تطبيقاً لقاعدة الفرع يتبع الأصلي، كطلب التسليم المقدم بصفة تبعية لدعوي فرز وتجنيب، أو الطلب المقدم بصفة تبعية لدعوي صحة ونفاذ عقد البيع، أو الطلب المقدم بصفة تبعية لدعوي اخلاء العين المؤجرة، أو الطلب المقدم بصفة تبعية لدعوي طرد المستأجر من العين المؤجرة.

وهو ما يمكن تبريره بأن المدعي يتفادي رفض الدعوي الأصلية لأي سبب، وبالتالي رفض الطلب التبعي بحيث إذا جري رفع دعوي تسليم أصلية مرة أخرى، جاز للمدعي عليه ولكل صاحب مصلحة أن يدفع بعدم جواز نظر الدعوي لسابقة الفصل فيها.

(١) عدلي أمير خالد، الجامع في الارشادات العملية في الدعوي المدنية،

منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٥، ص ١٢٩

ولذلك، يحرك الخصم دعوي الفرز والتجنيب، أو دعوي صحة  
وفناذ عقد البيع، أو دعوي اخلاء العين المؤجرة، أو دعوي طرد  
المستأجر أولاً، ثم ينتظر الحكم الصادر في هذه الدعاوي ليقرر ما إذا  
كان يحرك دعوي تسليم العقار بصفة أصلية أم لا؛ لأن المحكمة  
المختصة بالدعاوي السابقة قد ترفض طلبات المدعي، وتقضي  
لمصلحة المدعي عليه، وهو ما قد يؤثر علي طلب التسليم المرفوعة  
بصفة تبعية لهذه الدعاوي، والذي سترفضه المحكمة تبعاً لرفضها  
الطلب الأصلي.

وعليه، يفضل المدعي الفصل بين هذه الدعاوي من ناحية،  
ودعوي تسليم العقار الأصلية من ناحية أخرى بحيث يرفع الدعوي  
الأخيرة وحدها أمام المحكمة المختصة بها وفقاً لنص المادة ٦/٤٣  
مرافعات.

#### دعوي تسليم العقار دعوي غير مقدرة القيمة:

إذا رفعت دعوي تسليم العقارات بصفة أصلية، فإنها تعتبر  
دعوي غير قابلة للتقدير، ووفقاً لقواعد الاختصاص القيمي، يجب اسناد  
الاختصاص بهذه الدعوي للمحكمة الابتدائية تأسيساً علي أنها المحكمة  
ذات الولاية العامة وإنها تختص بالدعاوي غير قابلة للتقدير وفقاً لحكم  
المادة ١/٤١ من قانون المرافعات، والتي تنص علي أنه "إذا كانت  
الدعوي بطلب غير قابل للتقدير بحسب القواعد المتقدمة اعتبرت قيمتها  
زائدة علي أربعين ألف جنيه".<sup>١٥</sup>

(١) د/الأصاري حسن النيداني، قانون المرافعات المدنية والتجارية، الطبعة  
الأولى، ٢٠١٦، مطبعة النهضة، ص ٩١.

أنظر أيضاً، د/فحي والي، السياسة التشريعية للقوانين الإجرائية  
المنظمة للتقاضي في مصر وأثر تعدد الإجراءات علي بطء إجراءات  
التقاضي، منشور في كتابات في القضاء المدني والتحكيم (بحوث  
وتعليقات)، دار النهضة العربية، ٢٠١٥، ص ٥٤٠.

وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة النقض بأن "المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن الدعوى بطلب الإخلاء والتسليم المبني على انتهاء مدة العقد تتضمن في حقيقتها وبحسب التكييف القانوني التسليم طلباً بإلزام المستأجر بتنفيذ التزامه التعاقدى عيناً برد العين المؤجرة والذي نصت عليه المادة ٥٩٠ من القانون المدني بقولها " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء العقد ... " وهي على هذا النحو تستند إلى عقد الإيجار ، وأن طلب التسليم الذي يبدى بصفة أصلية ليس من بين الطلبات التي أورد المشرع قاعدة لتقديرها ، ومن ثم فإن الدعوى بطلبه تكون غير قابلة للتقدير".<sup>١</sup>

(١) الطعن رقم ١٣٠٩٥ لسنة ٨٠ جلسة ٢٠١٣/٠١/١٧، منشور على الموقع الإلكتروني لمحكمة النقض المصرية: أيضاً قضت محكمة النقض بأن "مفاد النص في المادة ٤١ من قانون المرافعات بعد تعديلها بالقانون ١٨ لسنة ١٩٩٩ على أن " إذا كانت الدعوى بطلب غير قابل للتقدير بحسب القواعد المتقدمة اعتبرت قيمتها زائدة على عشرة آلاف جنيه " يدل على أن الأصل في الدعوى أنها معلومة القيمة ولا يخرج عن هذا الأصل إلا الدعوى التي ترفع بطلب غير قابل للتقدير فتعتبر مجهولة القيمة وهي لا تعتبر غير قابلة للتقدير إلا إذا كان المطلوب فيها مما لا يمكن تقدير قيمته طبقاً لأية قاعدة من قواعد تقدير الدعوى التي أوردتها المشرع في المواد من ٣٦ إلى ٤٠ من قانون المرافعات ومنها الدعوى التي يكون المطلوب فيها إلزاماً بعمل أو الامتناع عن عمل أو طلب التسليم الذي يرفع بصفة أصلية أو سد مطل أو تقديم حساب عن ريع . (الطعن رقم ١٩٩٢ لسنة ٧٤ جلسة ٢٠٠٥/٠٣/٢٢ من ٥٦ ص ٣٠١ ق ٥٠)، انظر في نفس المعنى "المقرر في قضاء هذه المحكمة أن طلب التسليم الذي يبدى بصفة أصلية ليس من بين الطلبات التي أورد المشرع قاعدة لتقديرها ومن ثم فإن الدعوى بطلبه تكون غير مقدرة القيمة مما تختص المحاكم الابتدائية بنظره". (الطعن رقم ٢٧٤٨ لسنة ٦٤ جلسة ١٩٩٥/٠٦/٢٨ من ٤٦ ع ٢ ص ٩٣٦ ق ١٨٤)، أيضاً قضت محكمة النقض بأن " طلب التسليم الذي يبدى بصفة أصلية ليست من بين الطلبات التي أورد المشرع قاعدة لتقديرها و من ثم فإن الدعوى بطلبه تكون =

## تعديل قانون المرافعات بموجب القانون رقم ٧٦ لسنة ٢٠٠٧:

إلا أن المشرع بموجب التعديل لقانون المرافعات، والصادر بالقانون ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ استثنى هذه الدعوي، وعقد الاختصاص بنظرها للمحكمة الجزئية الواقع بدائرتها العقار موضوع الدعوي، وبصرف النظر عن قيمة العقار، وما إذا كانت تزيد عن أربعين ألف جنية أم لا.

أيضا، تعد مسألة قرب المحكمة الجزئية من العقار المطلوب تسليمه إحدى مبررات نقل الاختصاص القضائي بدعوي تسليم العقار من المحكمة الابتدائية للمحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار، وهو ما يسهل انتقال القاضي إذا اقتضى الأمر لمعاينة العقار، وهو ما يوفر مشقة هذا الانتقال علي قضاة المحكمة الابتدائية التي يوجد مقرها في عاصمة المحافظة، علاوة علي تجنب جمهور المتقاضين مشقة الانتقال لمقر المحكمة الابتدائية، ورفع دعواهم أمام المحكمة الجزئية القريبة من العقار موضوع الدعوي.

= غير قابلة للتقدير". (الطعن رقم ٢٤٨١ لسنة ٥٤ جلسة ١٣/١٢/١٩٨٩

س ٤٠ ع ٣ ص ٣١٥)، أيضا في ذات المعنى، قضت محكمة النقض بأن مفاد نص المادة ٤٤ من قانون المرافعات أن الدعوى تعتبر غير قابلة للتقدير في نظر المشرع إذا كان المطلوب فيها لا يمكن تقدير قيمته طبقاً لأية قاعدة من قواعد تقدير الدعوى التي وضعها المشرع في المواد من ٣٠ - ٤٣ من قانون المرافعات. ولما كان طلب التسليم الذي يبدئ بصفة أصلية ليس من بين الطلبات التي أورد المشرع قاعدة لتقديرها في المواد المشار إليها فإن الدعوى بطلبه تكون غير قابلة للتقدير. وتعتبر قيمتها زائدة على مائتين وخمسين جنيهاً. و يؤكد ذلك أن المشرع حين عرض في المذكرة التفسيرية لقانون المرافعات يضرب أمثلة للطلبات غير المقدرة القيمة ذكر " التسليم " من بينها". (الطعن رقم ٣٣٥ لسنة ٢٨ جلسة ١٤/٠٢/١٩٦٣ س ١٤ ع ١ ص ٢٥٨ ق ٣٧)

(١) د/أحمد السيد صاوي، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، ٢٠١٠، بدون دار نشر، بند ٢١٩، ص ٤١٥.

## أولاً - قواعد الاختصاص النوعي: ...

وفقاً لنص المادة ٦/٤٣ من قانون المرافعات، لتحديد المحكمة المختصة نوعياً بنظر دعوي تسليم العقار، يتعين التمييز بين فرضين، الفرض الأول إذا كانت دعوي تسليم العقار مرفوعة بصفة أصلية، الفرض الثاني إذا كان طلب تسليم العقار طلب تبعية لطلب أصلي آخر، وذلك علي النحو الآتي:

**الفرض الأول الخاص بكون دعوي تسليم العقار مرفوعة بصفة أصلية، وهي كل طلب يقدمه المدعي بالحق ويترتب عليه افتتاح الخصومة القضائية، ويحدد به نطاقها، ففي هذه الحالة انعقد الاختصاص بنظر دعوي التسليم للمحكمة الجزئية التي يقع في دائرتها العقار موضوع الدعوي، واختصاص المحكمة الجزئية في مثل هذه الأحوال يعد اختصاصاً نوعياً من النظام العام، فلا يجوز الاتفاق علي مخالفة أحكامه، كما يجب علي المحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها.**

ولا يؤثر في اختصاص المحكمة الجزئية قيمة العقار، ولو تجاوزت الاختصاص القيمي للمحكمة الجزئية، والمحدد بأربعين ألف جنية وفقاً لنص المادة ١/٤٢ من قانون المرافعات المعدلة بالقانون رقم ٧٦ لسنة ٢٠٠٧.

ويرجع عقد الاختصاص للمحكمة الجزئية بهذه الدعاوي بعد أن كانت تختص بها المحكمة الابتدائية علي أساس أنها دعاوي غير مقدرة القيمة إلي قرب المحكمة الجزئية من العقار مما يسهل انتقال القاضي إذا اقتضي الأمر لمعاينة العقار<sup>٢</sup>.

(١) طعن مدني رقم ١٧١٢٩ لسنة ٨٠٠ق، جلسة ٢٠١٢/٢/١٢، منشور علي

الموقع الإلكتروني لمحكمة النقض المصرية:

(٢) د/أحمد السيد صاوي، مرجع سابق، بند ٢١٩، ص ٤١٥، د/فتحى والي،

مرجع سابق، بند ١٦١ مكرر، ص ٢٤٧

وبناء على ما سبق، تلتزم المحاكم الأخرى بالقضاء بعدم الإختصاص وإحالة دعاوي التسليم للمحاكم الجزئية المختصة طالما لم تحجزها للحكم، أو لم يصدر فيها حكم قطعي، وهو ما قضت به محكمة النقض بقولها "إذ كان القانون رقم ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ قد أدرك الدعوى (دعوى الطاعة بإلزام المطعون ضده بتسليمها العقار مشتراها منه) والتي أحييت للمحكمة الجزئية نفاذاً له - وذلك قبل صدور حكم قطعي فيها، أو حجزها للنطق بالحكم، فإن واجب التحقق من حصول الإخطار يكون متعيناً، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ولم يقض في موضوعها لخلو الأوراق من قيام الطاعة بإخطار الحائزين للعقار محل الدعوى، فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون".<sup>١</sup>

ولا يجوز للخصوم الإتفاق على مخالفة قواعد الإختصاص النوعي لتعلقها بقواعد النظام العام، كما يجوز للمحكمة أن تقضي بعدم إختصاصها بنظر الدعوى من تلقاء نفسها ولو لم يدفع بذلك أحد الخصوم، ويجوز التمسك بالدفع بعدم الإختصاص النوعي في أي حالة تكون عليها الدعوى ولو بعد الخوض في موضوع الدعوى.<sup>٢</sup>

**الفرض الثاني الخاص بكون طلب التسليم طلب تبعي لطلب أصلي آخر، أو قدم طلب التسليم كطلب احتياطي، أو قدم في صورة طلب عارض ففي هذه الحالة يجري تحديد المحكمة المختصة تبعاً للقواعد العامة للاختصاص المنصوص عليها في قانون المرافعات في ضوء قيمة الطلب الأصلي<sup>٣</sup>، فعلى سبيل المثال دعوى الطرد والتسليم، طلب الطرد طلب غير مقدر القيمة مما يجب معه عقد الإختصاص به للمحكمة الابتدائية تطبيقاً لحكم المادة ٤١ من قانون المرافعات، والتي**

(١) طعن مدني رقم ١٧١٢٩ لسنة ٨٠ق، جلسة ٢٠١٢/٢/١٢، منشور على الموقع الإلكتروني لمحكمة النقض المصرية:

(٢) د/فتحي والي، مرجع سابق، بند ١٨٦، ص ٢٨٠، وما بعدها

(٣) د/أحمد السيد صاوي، مرجع سابق، بند ٢١٩، ص ٤١٥

نصت علي أنه " إذا كانت الدعوى بطلب غير قابل للتقدير بحسب القواعد المتقدمة اعتبرت قيمتها زائدة علي أربعين ألف جنيه"، ففي مثل هذه الأحوال يتبع طلب التسليم طلب الطرد من حيث اختصاص المحكمة الابتدائية بنظره والفصل فيه تطبيقاً للقاعدة الأصولية التي تقضي بأن الفرع يتبع الأصل<sup>١</sup>.

أيضاً، دعوي الإخلاء والتسليم حيث إن طلب الإخلاء هو موضوع الدعوي الفعلي، وعلي أساسه تتحدد المحكمة المختصة، والتي تنتظر طلب التسليم كطلب تابع لطلب الإخلاء، وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض بأن "إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الاستئناف بأنه قام بسداد أجرة ستة أشهر مقدماً عن الفترة من ٢٠١٣/١/١ حتى ٢٠١٣/٦/٣٠ ومن بينها مدة المطالبة في دعوي الإخلاء للتكرار الراهنة بموجب إنذار سلّم لقلم المحضرين بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٢٦ وسدد رسوم ذلك الإعلان بذات التاريخ وذلك قبل رفع الدعوى الحاصل في ٢٠١٣/٢/١٦ إلا أن المحضر القائم بالإعلان تراخى في تنفيذه وتقاوس في أداء العمل المنوط به قانوناً في الأجل المناسب حتى تاريخي ١٩، ٢٠١٣/٣/٢٠ وقد ترتب على ذلك عدم سداد الأجرة المطالب بها أجرة شهرى يناير وفبراير عام ٢٠١٣ في موعدها مما يعد مبرراً مقبولاً له للتأخير في سداد الأجرة، وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى الإخلاء والتسليم وواجه دفاع الطاعن سالف الذكر بمقولة إن ما تمسك به لا دليل عليه في الأوراق والمفترض منه متابعة إنذاره وأنه سبق في دعوى أخرى قبول مرضه كمبرر للتأخير في سداد الأجرة فليس من المنطقي إجابته لطلبه، بإثبات سواطئ المحضر مع المطعون ضده ليكون عذراً جديداً، وكان ما تساند إليه

(١) د/أحمد هندي، قانون المرافعات المدنية والتجارية وتعديلاته المستحدثة،

٢٠١٣، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، بند ٥٧-٤٤، ص ٩٧

الحكم غير سائغ لا يصلح رداً على دفاع الطاعن الجوهري المشار إليه ولا يكفي لمجابهة ذلك الدفاع الذي من شأنه إن صح قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى بما يعيبه<sup>١</sup>.

### ثانياً - قواعد الاختصاص المحلي:

(١) الطعن رقم ٣٧٠٧ لسنة ٨٤ جلسة ٢٠١٥/٠٤/٢٦، أيضا قضت محكمة النقض بأن "إذ كان الواقع المطروح في الدعوى أن المطعون ضده الأول أسس دعواه بطلب فسخ عقد الإيجار والإخلاء والتسليم أمام محكمة أول درجة على سبب من أن الطاعنين قاما بترك عين النزاع إلى المطعون ضده الثاني دون موافقة المؤجر، وحكمت محكمة أول درجة برفض الدعوى بحالتها. واستأنف المطعون ضده الأول هذا الحكم وأعاد طلبه ذلك على نحو يقرع سمع المحكمة بل وأورد في صحيفة استئنافه "مع التأكيد أن المستأنف في دعواه القائمة لا يستند في طلباته إلى واقعة تخلف المستأجرين عن سداد الأجرة"، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بإلزام الطاعنين بالإخلاء من عين النزاع تأسيساً على عدم سداد الأجرة دون أن يستند المطعون ضده الأول لهذا السبب فإن الحكم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وقد حجب ذلك الخطأ عن بحث سبب الدعوى. (الطعن رقم ٣٧٤ لسنة ٨١ جلسة ٢٠١٣/٠٤/٠٣)، أيضا قضت محكمة النقض بأن "المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن الدعوى بطلب الإخلاء والتسليم المبني على انتهاء مدة العقد تتضمن في حقيقتها وبحسب التكييف القانوني السليم طلباً بإلزام المستأجر بتنفيذ التزامه التعاقدى عيناً لبرد العين المؤجرة والذي نصت عليه المادة ٥٩ من القانون المدني بقولها "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء العقد ...". وهي على هذا النحو تستند إلى عقد الإيجار، وأن طلب التسليم الذي يبدى بصفة أصلية ليس من بين الطلبات التي أورد المشرع قاعدة لتقديرها، ومن ثم فإن الدعوى بطلبه تكون غير قابلة للتقدير، إذ كان الحكم الابتدائي - أياً كان وجه الرأي فيما استند إليه - قد انتهى صحيحاً إلى أن الدعوى غير مقدرة القيمة وكان من شأن ذلك أن الاختصاص بنظرها ينعقد للمحكمة الابتدائية فإن الحكم الصادر فيها من هذه المحكمة يكون جائزاً استئنافاً، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف على سند من أن الدعوى تدخل في حدود النصاب الانتهائي للمحكمة الابتدائية فإنه يكون قد خالف قاعدة تتعلق بالنظام العام مما يوجب نقضه. (الطعن رقم ١٣٠٩٥ لسنة ٨٠ جلسة ٢٠١٣/٠١/١٧).



١- قبل تعديل قانون المرافعات بموجب القانون رقم ٧٦ لسنة ٢٠٠٧:

تعد دعوى تسليم العقار من الدعاوى الشخصية العقارية، وهي الدعاوى التي تستند إلى حق شخصي، ويطلب فيها المدعي تقرير حق عيني علي عقار واكتساب هذا الحق، وتنص المادة ٢/٥٠ مرافعات علي أنه "وفي الدعاوى الشخصية العقارية يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو موطن المدعي عليه".<sup>١</sup>

وهو ما أخذت به محكمة النقض، فقضت بأن " مفاد النص في المادة ٥٠ من قانون المرافعات علي أن المقصود بالدعاوى الشخصية العقارية هي الدعاوى التي تستند إلى حق شخصي ويطلب بها تقرير حق عيني علي عقار واكتساب هذا الحق ، ومنها الدعوى التي يرفعها المشتري بعقد غير مسجل ويطلب بها الحكم على البائع بصحة ونفاذ العقد أو بتسليم العقار بحسابه أثراً من آثار العقد وتنفيذاً له ، وقد راعى الشارع هذا الأزواج في تكوين الدعوى ومآلها حينما جعل الاختصاص المحلى بنظر هذه الدعاوى معقوداً للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو موطن المدعي عليه، إذ كان الثابت أن الدعوى (دعوى المطعون ضده قبل الطاعن بطلب الحكم بتسليمه شقة النزاع) أقيمت في المحكمة التي يقع في دائرتها العقار محل طلب التسليم فإنها تكون قد رفعت إلى محكمة مختصة بنظرها ويكون الحكم المطعون فيه إذ انتهى لرفض الدفع بعدم الاختصاص المحلى قد أصاب صحيح القانون".<sup>٢</sup>

(١) د/أحمد أبو الوفا، المرافعات المدنية والتجارية، الطبعة الخامسة عشرة،

منشأ المعارف، الإسكندرية، بند ٣٣٧، ص ٤٠٢

(٢) الطعن رقم ٨٤٨١ لسنة ٦٦ جلسة ٢٠٠٩/١١/٠٩، س ٦٠

٢- بعد تعديل قانون المرافعات بموجب القانون رقم ٧٦ لسنة ٢٠٠٧:

أضاف المشرع المصري الفقرة الثالثة للمادة ٥٠ بموجب التعديل التشريعي الصادر بالقانون رقم ٧٦ لسنة ٢٠٠٧، والتي تنص علي أنه " واستثناء من حكم المادة ١٠٨ من هذا القانون تختص المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار دون غيرها بدعاوى تسليم العقارات".

وعليه، إذا رفعت دعوي تسليم العقار بصفة أصلية، فإنه يعتقد الإختصاص المحلي بنظرها للمحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار دون غيرها، ويعد الإختصاص المحلي في مثل هذه الأحوال من النظام العام استثناء من حكم المادة ١٠٨ مرافعات، والتي تنص علي أن "الدفع بعدم الإختصاص المحلي و..... وسائر الدفوع المتعلقة بالإجراءات يجب إيدؤها معا قبل إيداء أي طلب أو دفاع في الدعوى أو دفع بعدم القبول وإلا سقط الحق فيما لم يبد منها. وينسقط حق الطاعن في هذه الدفوع إذا لم ييدها في صحيفة الطعن".

وهو ما يعني أنه يجوز الدفع بعدم الإختصاص المحلي للمحكمة الجزئية بدعوي تسليم العقار ولو بعد الكلام في موضوع الدعوي، أو إيداء دفع بعدم القبول، وهذا علي خلاف القاعدة العامة التي تقضي بسقوط الحق في إيداء الدفوع المتعلقة بالإجراءات أو الدفع بعدم الإختصاص المحلي إذا جري إيداء أي طلب أو دفاع في الدعوي أو دفع بعدم القبول، وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بأن "مفناد المواد ٤٣/٦، ٤٨، ٥٠ من قانون المرافعات المعدلة والمضافة إليها بالقانون ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ - المعمول به اعتباراً من ١/١٠/٢٠٠٧ - أن المشرع قد عقد للمحكمة الجزئية الواقع في دائرتها موقع العقار دون غيرها الإختصاص بدعاوي تسليمه إذا رفعت بصفة أصلية،

جاعلاً هذا الإختصاص المحلي من النظام العام - بطريق الاستثناء من حكم المادة ١٠٨ من ذات القانون<sup>١</sup>.

كما قضت محكمة النقض بأنه "إذ كان الثابت أن الدعوى (دعوى المطعون ضده قبل الطاعن بطلب الحكم بتسليمه شقة النزاع) أقيمت في المحكمة التي يقع في دائرتها العقار محل طلب التسليم فإنها تكون قد رفعت إلى محكمة مختصة بنظرها ويكون الحكم المطعون فيه إذ انتهى لرفض الدفع بعدم الإختصاص المحلي قد أصاب صحيح القانون<sup>٢</sup>.

إلا أن رفع قواعد الإختصاص المحلي للمحكمة الجزئية في هذه الأحوال مزهون برفع دعوي التسليم بصفة أصلية، وهو ما أكدت عليه نصوص قانون المرافعات (المواد ٤٣/٦، ٤٨، ٥٠)، وشددت عليه محكمة النقض بحكمها السابق الإشارة إليه، وهو ما يعني أن حكم القواعد العامة المشار إليه بالمادة ١٠٨ مرافعات لا يطبق إذا كانت دعوي التسليم مرفوعة بصفة تبعية، وبالتالي يسقط الحق في التمسك بالدفع بعدم الإختصاص المحلي للمحكمة الجزئية بدعوي التسليم المرفوعة بصفة تبعية إذا قدم طلب أو دفع أو دفاع في موضوع الدعوي، أو دفع بعدم القبول؛ لأن الدفع بعدم الإختصاص المحلي في هذه الأحوال لا يتعلق بالنظام العام، ولا تملك المحكمة الجزئية أن تحكم به من تلقاء نفسها، ولا يجوز التمسك به لأول مرة أمام محكمة النقض<sup>٣</sup>.

(١) الطعن رقم ١٧١٢٩ لسنة ٨٠ق، جلسة ٢٠١٢/٢/٢٠١٢، منشور في المستحدث من المبادئ التي قررتها الدوائر المدنية في مواد المرافعات في ١٠ سنوات من يناير ٢٠٠٣ لغاية آخر ديسمبر ٢٠١٢، القاعدة رقم ١٩، ص ٤٤

(٢) الطعن رقم ٨٤٨١ لسنة ٦٦ جلسة ٢٠٠٩/١١/٠٩، ص ٦٠  
(٣) الطعن رقم ١٧١٢٩ لسنة ٨٠ق، جلسة ٢٠١٢/٢/٢٠١٢، منشور في المستحدث من المبادئ التي قررتها الدوائر المدنية في مواد المرافعات في ١٠ سنوات من يناير ٢٠٠٣ لغاية آخر ديسمبر ٢٠١٢، القاعدة رقم ١٩، ص ٤٤

## أثر تقديم الطلبات العارضة علي اختصاص المحكمة الجزئية:

لا تتور أدني مشكلة إذا قدم أحد الخصوم طلب عارض للمحكمة الجزئية، فلا يؤثر ذلك علي اختصاصها بهذا الطلب العارض تطبيقاً لقاعدة الفرع يتبع الأصل، فعلي سبيل المثال، إذا رفعت دعوي فرعية بمنع التعرض أمام المحكمة الجزئية التي تنتظر دعوي التسليم، أو إذا رفعت دعوي فرعية بعقد قسمة العقار أمام ذات المحكمة الجزئية التي تنتظر دعوي التسليم، ففي مثل هذه الأحوال، يظل الاختصاص منعقد للمحكمة الجزئية التي تفصل فيهما وفقاً لما تراه في ضوء الأوراق والمستندات المقدمة من الخصوم.

إلا أنه يحدث عملاً أن يطعن بالاستئناف علي حكم المحكمة الجزئية الصادر في الطلب الأصلي والدعوي الفرعية، وذلك أمام محكمة الاستئناف العالي بالنسبة للطلب الأصلي، وأمام المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية بالنسبة للدعوي الفرعية، وهو ما يثير التساؤل عن محكمة الطعن التي يجب عليها الانتظار حتي تنتهي المحكمة الأخرى من نظر الطعن تفادياً لتضارب وتناقض الأحكام الصادرة في هذه الطعون؟

لم يجب قانون المرافعات علي هذا الفرض العملي، ولو بالتعديل الصادر بالقانون رقم ٧٦ لسنة ٢٠٠٧، إلا أنه يحدث عملاً أن تنتظر المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية حتي تنتهي محكمة الاستئناف العالي من نظر الطعن المرفوع إليها علي حكم المحكمة الجزئية الصادر في طلب التسليم، وهو وقف أدبي - وليس وجوبي - لنظر

(١) الفرق بين الدعوي الفرعية والطلب العارض من حيث طريقة تقديم كل منهما الأول يقدم في صورة صحيفة تودع قلم كتاب المحكمة المختصة أما الثاني قد يقدم شفاهة في الجلسة ويرتبط بالطلب الأصلي ارتباط وثيق بحيث إذا زال الطلب الأصلي لأي سبب من أسباب انقضاء الخصومة بغير الحكم في موضوعها يزول الطلب العارض.

الطعن بواسطة المحكمة الابتدائية المختصة بنظر الطعن علي الحكم الصادر في الدعوي الفرعية.

وهو ما قد يؤدي لتراكم الطعون أمام المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية، وهو ما يمكن تفاديه بنقل الاختصاص بنظر دعوي التسليم المرفوعة بصفة أصلية للمحكمة الابتدائية علي أن يكون اختصاصها من قبيل قواعد الاختصاص النوعي.

**هل يلزم شهر صحيفة دعوي تسليم العقار؟**

لا يشترط لقبول دعوي تسليم العقار شهر صحيفتها علي غرار ما نصت عليه المادة ٦٥/فقرة أخيرة بالنسبة لدعوي صحة التعاقد علي حق من الحقوق العينية العقارية، وذلك بقولها " ولا تقبل دعوي صحة التعاقد علي حق من الحقوق العينية العقارية إلا إذا أشهرت صحيفتها"، فمحكمة النقض تشترط لإعمال قيد صحيفة دعوي صحة ونفاذ عقد البيع أن يكون المطلوب في الدعوي الحكم بصحة تعاقد علي حق من الحقوق العينية العقارية، علاوة علي ضرورة تقديم طلب للمحكمة بالطريق القانوني بذلك سواء قدم هذا الطلب في صورة دعوي مبتدأة أو قدم في صورة طلب عارض في دعوي قائمة من المدعي أو المدعي عليه فيها أو ممن يتدخل فيها لنفسه بطلب مرتبط بالمدعي<sup>١</sup>.

وبالتالي، لا محل لإعمال هذا القيد علي رفع الدعوي إذا كان المطلوب من المحكمة طلب آخر غير صحة التعاقد، ولو كان الأمر يقتضي التعرض لصحة العقد كمسألة أولية يجب علي المحكمة الفصل فيها قبل الفصل في الطلب المطروح عليها، وهو ما بررته محكمة النقض بأن النصوص التي وضعت القيود المتعلقة بشهر صحيفة

(١) عدلي أمير خالد، الجامع في الإرشادات العملية في الدعاوي المدنية،

مرجع سابق، ص ١٣٢

الدعوي (المواد ٣/٦٥، ٢/١٠٣، ١٢٦ مكرر مرافعات) نصوص استثنائية؛ لأنها تضع قيداً على حق الالتجاء للقضاء، وهو الحق الذي كفله الدستور للناس، فلا يجوز التوسع في تفسيره أو القياس عليه.

وهو ما قضت به بحكمها الصادر في ٢٠٠٠/٦/١٣، فقررت "إذ كان يشترط لإعمال هذا القيد (قيد الشهر الوارد في المواد ٣/٦٥، ٢/١٠٣، ١٢٦ مكرر مرافعات) أن يكون المطلوب في الدعوى الحكم بصحة تعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية وأن يكون هناك طلب مقدم إلى المحكمة بالطريق القانوني بذلك سواء أبدى هذا الطلب بصفة أصلية في صورة دعوى مبتدأه أو أبدى في صورة طلب عارض في دعوى قائمة من المدعى أو المدعى عليه فيها أو ممن يتدخل فيها لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى وبالتالي فلا يكون هناك محل لإعمال هذا القيد على رفع الدعوى إذا كان المطروح فيها على المحكمة طلب آخر غير صحة التعاقد ولو اقتضى الأمر للفصل فيه التعرض لصحة العقد كمسألة أولية يجب على المحكمة الفصل فيها قبل الفصل في الطلب المطروح عليها ذلك أنه لا شبهة في أن النصوص التي وضعت هذا القيد على رفع الدعوى نصوص استثنائية لأنها تضع قيداً على حق اللجوء إلى القضاء وهو الحق الذي كفله الدستور للناس كافة وهو لذلك يتأبى على القيود ويستعصى عليها وبالتالي لا يجوز القياس عليه أو التوسع في تفسيره والقول بغير ذلك يؤدي إلى نتائج غير مقبولة عملاً إذ معناه ضرورة تسجيل صحيفة كل دعوى بطلب تنفيذ الالتزام من الالتزامات الناتجة عن عقد من العقود الواردة على حق عيني عقاري وهي متعددة مثل طلب البائع إلزام المشتري بسداد ثمن المبيع أو الباقي منه أو طلب المشتري تنفيذ التزام البائع بضمان التعرض، يضاف إلى ذلك أن ما جرى التأشير به على هامش تسجيل صحف دعاوى التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إعمالاً لحكم المادة ١٦ من قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ هو

منطوق الأحكام الصادرة في هذه الدعاوى والقضاء في المسألة الأولية لا يرد في المنطوق إلا إذا كان محل طلب من الخصوم" ١٠.

## المبحث الثاني

### شرط الإخطار

تمهيد وتقسيم:

التزام المدعي بإخطار ذوي الشأن بدعوي تسليم العقار يستوجب بيان ماهية هذا الإخطار من حيث المقصود به، والهدف منه، وطبيعته، والأشخاص المراد إخطارهم، وأثر تسليم المدعي عليه بطلبات المدعي علي ضرورة الإخطار.

أيضاً، ما هي بيانات ورقة الإخطار، وكيفية القيام به، ومسألة إجراء التحريات الكافية، وتقديرها بواسطة المحكمة الجزئية المختصة، ودورها الإيجابي في هذا الشأن، علاوة علي الأثار المترتبة علي هذا الإخطار، وما الفرق بينها وبين الأثار المترتبة علي عدم الإخطار، وأثار عدم الحضور بناء علي إخطار صحيح قانوناً.

المطلب الأول - ماهية الإخطار

المطلب الثاني - القيام بالإخطار

المطلب الثالث - أثار الإخطار

## المطلب الأول

### ماهية الإخطار

تنص الفقرة السادسة المضافة للمادة ٤٣ مرافعات علي أن "دعاوى تسليم العقارات اذا رفعت بصفة أصلية يتعين علي المدعي إخطار ذوي الشأن من الملاك و الحائزين وأصحاب الحقوق بالدعوى وذلك بورقة من أوراق المحضرين و في حالة عدم الاستدلال علي

(١) طعن مدني رقم ٨٢٩ لسنة ٦٩ق، جلسة ٢٠٠٠/٦/١٣، منشور علي الموقع الالكتروني لمحكمة النقض المصرية:

أشخاصهم بعد إجراء التحريات الكافية يتم الإخطار عن طريق الوحدة المحلية المختصة بطريق اللصق في مكان ظاهر يواجهه العقار و في مقر نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار و في مقر عمدة الناحية و لوحة الإعلانات في مقر الوحدة المحلية المختصة بحسب الأحوال، و لا تحكم المحكمة في الدعوى إلا بعد تمام الإخطار وتقديم المدعى المستندات التي تسانده في دعواه و لو سلم المدعى عليه بالطلبات للمدعى".

وفقا لنص المادة السابقة، إذا رفعت دعوى تسليم عقار بصفة أصلية، يجب علي المدعي إخطار ذوي الشأن من الملاك والحائزين وأصحاب الحقوق بالدعوى ضمانا لعلمهم بالدعوى المرفوعة وتمكينهم من التدخل فيها لإثبات حقوقهم المتعلقة بالعقار موضوع الدعوى أيا كانت طبيعة هذه الحقوق، يستوي في ذلك الحقوق العينية كحق الملكية والانتفاع، أو حقوق عينية تبعية كحق الرهن الرسمي، أو حقوق شخصية كحق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة.

#### الإعلان بالدعوى لا يفني عن وجوب الإخطار:

الإعلان القضائي هو الآلية التي نص عليها قانون المرافعات لضمان علم المعلن إليه بما يتخذ ضده من إجراءات تمكينا له من الدفاع عن نفسه، فالإعلان القضائي يستند إلي فكرة المواجهة بين الخصوم، فلا يجوز اتخاذ إجراء ضد شخص دون تمكينه من الدفاع عن نفسه، والوسيلة لذلك هي إعلانه بهذا الإجراء، وهو ما لا يتحقق

(١) د/نبيل اسماعيل عمر، إعلان الأوراق القضائية، دراسة تحليلية وعملية لقانون المرافعات والفقهاء والقضاء المصري والفرنسي، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٨١، بند ٢٨، ص ٥٤ وما بعدها.



إلا إذا أعلنه قلم المحضرين بهذا الإجراء إعلاناً صحيحاً ليتسنى لهذا الخصم الحضور في الجلسة المحددة لنظر الدعوي، وإيداء دفاعه<sup>١</sup>.

ويجب أن يجري الإعلان بالطريق الذي رسمه القانون، أي بورقة من أوراق المحضرين تعلم لمن يراد إعلانه أو لمن يستطيع الاستلام نيابة عنه، فلا يغني عن ذلك طريق آخر، فعلي سبيل المثال، لا يكفي لإعلان الحكم اطلاع المحكوم عليه علي هذا الحكم أو علمه به أو تقديمه كمستند في دعوي كان خصماً فيها<sup>٢</sup>.

وهذا علي خلاف ورقة الإخطار التي يراد بها نقل العلم بواقعة معينة لشخص ما ليس بالضرورة أن يكون المراد إخطاره المدعي عليه في الدعوي، فقد يكون هذا الشخص من الغير، ويراد إحاطته علماً بهذه الواقعة لإبداء ما يروى له من ادعاءات إذا كانت لها محل<sup>٣</sup>.

وفي نطاق دعوي تسليم العقار، إذا كان يجب علي المدعي إعلان المدعي عليه بصحيفة الدعوي المرفوعة تمكيناً للأخير من تجهيز دفاعه وتقديمه في الجلسة المحددة لذلك، فإن الإخطار هو التزام يقع علي عاتق المدعي أيضاً، بيد أنه موجه لأشخاص ليسوا بالضرورة مدعي عليهم لإحاطتهم علماً بالدعوي المرفوعة.

ولذلك، تختلف ورقة الإعلان عن ورقة الإخطار من ناحيتين، الناحية الأولى الشخص الموجه إليه الورقة القضائية، فالإعلان يوجه للمدعي عليه باعتباره طرفاً أصلياً في دعوي التسليم، بينما يوجه الإخطار لأشخاص آخرين، ومن ناحية أخرى موضوع الإعلان إحاطة

(١) د/أحمد السيد صاوي، مرجع سابق، بند ٣٥٣، ص ٥٦٥، د/محمود محمد هاشم، قانون القضاء المدني، الجزء الأول، دار الفكر العربي، ١٩٨١، بند ١٢١، ص ١٧٢، د/ووجدي راغب، مبادئ القضاء المدني، الطبعة الثالثة، ٢٠٠١، دار النهضة العربية، ص ٤١٤

(٢) د/أحمد السيد صاوي، مرجع سابق، بند ٣٥٣، ص ٥٦٥

(٣) د/نبيل اسماعيل عمر، مرجع سابق، بند ٢٨، ص ٥٤ وما بعدها

المدعي عليه علماً بالدعوي المرفوعة عليه والجلسة المحددة لنظرها لتجهيز دفاعه، بينما موضوع الإخطار إحاطة الموجه إليهم هذا الإخطار بالدعوي المرفوعة لإتاحة الفرصة لهم للتدخل في هذا الدعوي إذا كان هناك مصلحة تعود عليهم من هذا التدخل.

ووفقاً لقضاء محكمة النقض الصادر بجلسته ٢٢/١/٢٠١٢، إعلان المدعي عليه بالدعوي عن طريق قلم المحضرين لا يعني عن وجوب إخطار المدعي لحائزي العقار، والأشخاص المشار إليهم بالمادة ٦/٤٣ مرافعات، فقضت بأنه " إذ كان البين من الأوراق أن المطعون ضده أقام الدعوى بطلب تسليمه العقار محل النزاع ، وقد خلت الأوراق بما يفيد قيام المذكور بإخطار نوى الشأن من الملاك والحائزين وأصحاب الحقوق على هذا العقار ومع ذلك أيّد الحكم المطعون فيه قضاء الحكم الابتدائي بتسليم العقار إلى المطعون ضده ، رغم ما قدمته الطاعنة من مستندات أمام محكمة الاستئناف تفيد وجود شاغلين للعقار من غير طرفي النزاع ، وذلك على قول منه إن القانون لم يوجب اختصاص هؤلاء في الدعوى وأنه أمر جوازي للقاضي، وأن إعلان الطاعنة بالدعوى يُغنى عن إخطار الحائزين ، وهو ما يعيب الحكم بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه".<sup>١</sup>

## الهدف من الإخطار<sup>٢</sup>:

(١) الطعن رقم ٣٣٦٥ لسنة ٨٠ جلسة ٢٢/٠١/٢٠١٢ من ٦٣ ص ١٨٤ ق

٢٦

(٢) ورد مصطلح الإخطار في أكثر من موضع قانوني، فعلى سبيل المثال الإخطار بقرار لجنة الطعن الضريبي، وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة النقض بأن "المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن المشرع وضع إجراءات خاصة لإعلان الممول بربط الضريبة ، وهي إجراءات تختلف عن الإجراءات المنصوص عليها في قانون المرافعات ، فجعل الإعلان المرسل من المأمورية إلى الممول بإخطاره بربط الضريبة بخطاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول في قوة الإعلان الذي يتم بالطرق القانونية ، ولم =

حيثما أن يقيد المأمورية بإجراءات الإعلان التي فرضها قانون المرافعات وعمل على توفير الضمانات الكفيلة بوصول الرسائل المسجلة إلى المرسل إليهم ، ووضع الإجراءات التي فرض على عامل البريد اتباعها في خصوص المراسلات الواردة من مصلحة الضرائب لتكون حجة عليهم في الآثار المترتبة عليها.....") الطعن رقم ٦٤٥ لسنة ٧٢ جلسة ١٢/١١/٢٠٠٩ ، أيضا التزام الحكيم بالإخطار في دعاوى الأحوال الشخصية، وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بأن المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص الفقرة الأولى من المادة التاسعة من المرسوم بقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٢٩ المعدلة بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ يدل على أن المشرع أوجب على الحكيم إخطار الزوجين بموعد ومكان التحكيم دون أن يحدد شكلا خاصا يتعين على الحكيم التزامه في الإخطار ولم يشترط هذا النص لصحة عمل الحكيم حضور الزوجين معا ، فإذا لم يحضر أحدهما عن عمد أو تراخ فلا يترتب على ذلك بطلان إجراءات التحكيم ، طالما تم إخطاره بالموعد المحدد للتحكيم) . الطعن رقم ٨٢٢ لسنة ٧٤ جلسة ١٢/٠٤/٢٠٠٨ س ٥٩ ض ٤١٤ ، أيضا الإخطار بإنهاء عقد العمل تفاديا للفصل التعسفي، وفيه قضت محكمة النقض بأن " إذ كانت المادة ٤٣ من القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ بإصدار قانون ضمانات وحوافز الاستثمار تنص على أنه " لا تخضع المشروعات في المناطق الحرة العامة لأحكام القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٥٨ والمادة ٢٤ والفصل الخامس من الباب الثالث من قانون العمل " وكانت الشركة المطعون ضدها من شركات القطاع الخاص طبقاً لقرار وزير الاقتصاد والتجارة رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٨ وتخضع بالتالي لأحكام قانون العمل الصادر بالقانون رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨١ مستكملة بقواعد القانون المدني عدا ما ورد بنص المادة ٢٤ والفصل الخامس من الباب الثالث من قانون العمل ، وإذ كانت أحكام الفصل الخامس المشار إليه قد خلت من نص في خصوص تعويض العامل عن مهلة الإخطار بإنهاء العقد أو تعويضه عن الفصل التعسفي ولم يرد في خصوصهما أي نص آخر في قانون العمل ، فإنه يتعين الرجوع في شأنهما إلى أحكام القانون المدني التي أجازت في المادة ٦٩٥ منه للعامل مطالبة رب العمل بالتعويض في الحالتين ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر إنهاء عقد العمل بالإرادة المنفردة لا يعد فصلاً تعسفياً بالتطبيق لنص المادة ٤٣ من القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ودون أن يعمل حكم المادة ٦٩٥ من القانون المدني ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . (الطعن رقم ٤٦٠ لسنة ٧٠ جلسة=

٢٠٠٤/١١/٢١ س ٥٥ ص ٧٥١ ق ١٣٧، أيضا الإخطار بتربط  
المعاش بصفة نهائية، وفيه قضت محكمة النقض بأن مؤدى نص المادة  
١٤٢ من قانون التأمين الاجتماعي رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ - وعلى ما  
جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشروع منع المطالبة بتعديل الحقوق  
المقررة في القانون بعد انقضاء سنتين من تاريخ الإخطار بتربط المعاش  
بصفة نهائية أو من تاريخ الصرف بالنسبة لباقي الحقوق وذلك فيما عدا  
حالات معينة منها حالة طلب إعادة تسوية الحقوق التأمينية بالزيادة تنفيذاً  
لأحكام القانون أو حكم قضائي نهائي. والمقصود بالحكم القضائي النهائي  
هو الحكم الصادر لغير صاحب الشأن في حالة مماثلة أو حكم صادر من  
المحكمة الدستورية العليا. (الطعن رقم ٢٠١ لسنة ٧٢ جلسة  
٢٠٠٢/١١/١٢ س ٥٣ ع ١ ص ٥٨، التزام المحضر بالإخطار في حالة  
الإعلان لجهة الإدارة، وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض بأن لما كانت  
المادة ١١ من قانون المرافعات يوجب على المحضر إذا لم يجد من يصح  
تسليم الإعلان إليه في موطن المراد إعلانه أو امتنع من وجد فيه عن  
التوقيع على الأصل بالاستلام أو عن استلام الصورة أن يعلنه في اليوم  
ذاته في مواجهة الإدارة وأن يوجه إلى المعن إليه في موطنه الأصلي أو  
المختار كتاباً مسجلاً يخطر فيه أن الصورة سلمت إلى جهة الإدارة،  
وكانت المادة ١٩ من قانون المرافعات قد رتبت البطلان على عدم مراعاة  
هذه الإجراءات، وكان البين من الاطلاع على إعلان الطاعنة بجلسة  
المعارضة التي صدر فيها الحكم المطعون فيه أن المحضر الذي يشر  
الإعلان قام بإعلانه إلى جهة الإدارة يوم ..... لغلغ مسكنها وأثبت في  
نهاية الإعلان أنه أخطرها بالمسجل في ..... وهي عبارة لا تفيد بذاتها  
قيام المحضر بإرسال كتاب للمعن إليها - الطاعنة - في موطنها الأصلي  
أو المختار يخبرها فيها بأن صورة الإعلان سلمت إلى جهة الإدارة وأن  
الإخطار قد تم بطريق المسجل ومن ثم فإن إعلان الطاعنة لجهة الإدارة  
يكون قد تم باطلاً ولا يصح أن ينبنى عليه الحكم في معارضتها، وإذا كان  
الحكم المطعون فيه قد قضى باعتبار معارضة الطاعنة كأن لم تكن بناءً  
على ذلك الإعلان الباطل فإنه يكون باطلاً بما يوجب نقضه. لما كان ذلك،  
وكان ميعاد الطعن في مثل هذا الحكم لا يفتتح إلا من اليوم الذي يعلم فيه  
الطاعن رسمياً بصدوره وإذا كان هذا العلم لم يثبت في حق الطاعنة قبل  
يوم ..... وهو اليوم الذي قررت فيه بالطعن بالنقض وإيداع أسبابه -  
حسبما تبين من المفردات المضمومة - فإن التقرير بالطعن وإيداع =

وفقا لما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية لنص البند السادس من المادة ٤٣ مرافعات، يحرص المشرع على ضمان اتصال علم نوى الشأن من الملاك والحائزين وأصحاب الحقوق بدعاوى التسليم المتعلقة بعقاراتهم من خلال ضرورة إخطارهم بالدعوى. وبالتالي، ضمان إتاحة الفرصة أمام أى منهم ليتدخل فيها ليضع تحت بصر المحكمة الأدلة المثبتة لحقه على العقار، فلا يُفضل في الدعوى إلا بعد تمحيص وجه الحق في شأن هذا العقار<sup>١</sup>.

وهو ما يمكن تحقيقه من خلال النص التشريعي علي الإخطار بطريق اللصق من أجل حماية نوى الشأن من الدعاوي الوهمية التي يلجأ إليها البعض باصطناع خصومة صورية مع الغير ممن ليس له ثمة حقوق عينية أو شخصية بغية استصدار الحكم في غيبة من الخصوم الحقيقيين، ومنعا لتحايل المدعي في دعوي التسليم بإجراء إخطار شكلي وكذلك تحايل طرفي الدعوي بالتسليم بالطلبات في الجلسة الأولى أو تقديم عقد صلح لإحاقه بمحضر الجلسة، فقد أوجب النص ألا تحكم المحكمة في الدعوي إلا بعد تمام الإخطار علي النحو المشار إليه ولو سلم المدعي عليه بطلبات المدعي<sup>٢</sup>.

وإذا كان الإخطار إجراء ضروري، ولا يجوز للمحكمة الجزئية أن تحكم في موضوع الدعوي إلا بعد التحقق من القيام به، إلا أن تدخل الأشخاص المراد إخطارهم في هذا الدعوي يرجع لإرادتهم

---

= الأسباب يكون قد تم في الميعاد. (الطعن رقم ٦٦٩ لسنة ٦٢ جلسة ٢٠٠٤/٠٤/٠٦، ص ٥٣ ص ٦٠٧.

- (١) الطعن رقم ٣٥٧٩ لسنة ٨١ق، جلسة ١٦ يناير ٢٠١٣، منشور علي الموقع الإلكتروني لمحكمة النقض المصرية.
- (٢) طعن مدني رقم ١٧١٢٩ لسنة ٨٠ق، جلسة ١٢ فبراير ٢٠١٢، غير منشور.

الحررة، فهم الذين يقدررون مدي التمدخل في الدعوي من عدمه، فتمدخل نوري الشأن في دعوي التسليم ليس نتيجة حتمية لإجراء الإخطار.

أيضا، إذا كان يلزم إخطار كل الأشخاص الذين أشار إليهم نص المادة ٦/٤٣ مرافعات، إلا أنه ليس بالضرورة أن يتمدخل كل هؤلاء في دعوي التسليم، فقد يتمدخل جميعهم في هذه الدعوي لإثبات حقوقهم علي العقار موضوع الدعوي، وقد يتمدخل بعضهم دون البعض الأخر، وقد لا يتمدخل أي منهم وفقا لما يقدره كل صاحب شأن في هذا الخصوص.

### طبيعة هذا الإخطار:

أضفت محكمة النقض علي الإخطار بدعوي التسليم طابع الإجراء الشكلي من ناحية، وطابع القيد المؤقت من ناحية أخرى، وذلك علي النحو الآتي:

#### ١- الإخطار إجراء شكلي:

تختلف شروط الحكم في موضوع الدعوي عن الشروط اللازمة لقبول الدعوي، فالنوع الثاني من هذه الشروط يتعلق بمسألة الصفة والمصلحة اللازمة لقبول الدعوي، ومسألة الحق في رفع الدعوي، ويترتب علي تخلف أحدها القضاء بعدم قبول الدعوي المنصوص عليه بالمادة ١١٥ مرافعات، وهي شروط تتعلق بالنظام العام بحيث يجب علي المحكمة أن تقضي بعدم القبول من تلقاء نفسها، ودون الحاجة للتمسك بالدفع أمامها.

وهذا علي خلاف النوع الأول من الشروط (شروط الحكم في موضوع الدعوي)، فهي شروط لا تتعلق بمسألة قبول الدعوي من عدمه، ولا يترتب علي تخلف أحدها عدم قبول الدعوي، وإنما هي

---

(١) الطعن رقم ٣٣٦٥ لسنة ٨٠ جلسة ٢٠١٢/٠١/٢٢ س ٦٣ ص ١٨٤ ق

شروط إذا ثبت عدم القيام بها، فإنه يبطل الحكم، ويجوز التمسك بهذا البطلان من خلال الطعن علي الحكم خلال ميعاد الطعن المنصوص عليه قانوناً بحيث يزول هذا البطلان وأثاره إذا لم يطعن صاحب المصلحة خلال ميعاد الطعن لسقوط حقه في الطعن.

وبناء علي ذلك، تري محكمة النقض أن الإخطار بدعوي التسليم إجراء شكلي لا صلة له بالصفة أو المصلحة في الدعوي، فلا يعد شرط من شروط قبول الدعوي التي يترتب علي تخلفها الحكم بعدم قبول الدعوي، وبالتالي فإنه (أي الإخطار) يخرج من نطاق التدفوع بعدم القبول المنصوص عليها بالمادة ١١٥ مرافعات، وإنما يعد دعواً شكلياً، وهو ما يعني أنه إذا قضت محكمة أول درجة بعدم قبول الدعوي لعدم اتخاذ المدعي هذا الإجراء، فإنه يكون قضاء شكلي لا تستند به ولايتها في الفصل في الموضوع.

وكان المشرع بهذا النص لم يجعل من الإخطار شرطاً لقبول الدعوي ابتداءً، إلا أنه جعل منه شرطاً للحكم في موضوع الدعوي وإلا كان الحكم باطلاً بما مؤداه أنه يصح للمدعي القيام به إلى ما قبل إقفال باب المرافعة في الدعوي أمام محكمة أول درجة، وأنه يتوجب عليها التحقق من إجرائه قبل الفصل في موضوع الدعوي وإلا قضت برفض الدعوي بحالته، وهو ما يوجب علي محكمة الاستئناف - حال قضائها بإلغاء حكم محكمة أول درجة - أن تعيد الدعوي إليها لتقول كلمتها في الموضوع ضماناً لاحترام مبدأ التقاضي علي درجتين.

إلا أنه يثور التساؤل عن طبيعة بطلان الحكم الناجم عن عدم الإخطار، فهل بطلان مقرر للمصلحة العامة بحيث يجوز لمحكمة الطعن أن تقضي به من تلقاء نفسها، كما يجوز التمسك به لأول مرة

(١) الطعن رقم ٣٥٧٩ لسنة ٨١ق، جلسة ١٦ يناير ٢٠١٣، منشور علي الموقع الالكتروني لمحكمة النقض المصرية:

أمام محكمة النقض، أما أنه بطلان مقرر للمصلحة الخاضعة لأحد الخصوم بحيث يقتصر نطاق التمسك به علي صاحب المصلحة في ذلك، ويسقط الحق في التمسك به بإنقضاء ميعاد الطعن بالاستئناف علي حكم المحكمة الجزئية الصادر في هذا الشأن؟

لم تجب المادة ٦/٤٣ مرافعات علي هذا التساؤل، كما لم توضح محكمة النقض موقفها إزاء هذه المسألة علي الرغم من أهميتها، وينحصر قضائها علي التأكيد علي أنه يجوز القيام بالإخطار قبل قفل باب المرافعة في الدعوي.

من وجهة نظر الباحث، أعتقد أن بطلان الحكم لعدم مراعاة شرط الإخطار لذوي الشأن بطلان مقرر لحماية مصلحة خاصة، وليس مصلحة عامة، وهي حماية مصلحة ذوي الشأن المراد إخطارهم بدعوي التسليم المرفوعة علي العقار الذي يخصهم، كما ورد بالمذكرة الإيضاحية للقانون ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ أن هذا الإخطار مقرر لحماية فئات معينة من أصحاب الحقوق العينية، وبالتالي لا يجوز لمحكمة الطعن أن تقضي ببطلان حكم أول درجة من تلقاء نفسها، وإنما يجب أن يتمسك بذلك الطاعن في صحيفة طعنه.

إلا أن محكمة النقض أوجبت علي محكمة أول درجة القضاء برفض الدعوي بحالتها وليس الحكم بعدم القبول إذا ثبت لديها عدم القيام بهذا الإخطار، كما أن الحكم بعدم قبول الدعوي لعدم الإخطار ليس عدم قبول موضوعي وإنما عدم قبول شكلي، الأمر الذي لا تستنفذ به محكمة أول درجة ولايتها بالفصل في الموضوع مما يجب معه أن تقضي المحكمة بإعادة الأوراق لمحكمة أول درجة للفصل في موضوعها إذا قررت إلغاء الحكم المطعون عليه<sup>١</sup>.

(١) محكمة استئناف اسكندرية، الدائرة ١٩ مدني، الطعن رقم ٦٨/٤١٨١ ق، جلسة ٢٠١٣/٣/٢٦، غير منشور.



## ٢- الإخطار قيد مؤقت:

أيضاً، ترى محكمة النقض أن الإخطار بدعوي التسليم قيد مؤقت إن اتخذ ولو في تاريخ لاحق علي رفع الدعوي استقامت، بمعنى أنه يجوز لصاحب الشأن القيام بهذا الإخطار قبل رفع الدعوي، وبعد رفعها أمام المحكمة المختصة.

(١) طبقت محكمة النقض ذات مفهوم القيد المؤقت علي إجراء شهر صحيفة دعوي صحة التعاقد علي حق من الحقوق العينية العقارية، وهو ما جاء به حكمها الصادر بجلسة ٢٠٠٧/٥/١٣، فقضت بأن "المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن الإجراء الذي أوجبه القانون وحتى تسمع دعوي المدعي (شهر صحيفة دعوي صحة التعاقد علي حق من الحقوق العينية العقارية أو أي طلب يستهدف الحكم بصحة التعاقد علي حق من تلك الحقوق) لا صلة له بالصفة أو المصلحة فيها ولا يتعلق بالحق في رفعها وإنما هو قيد مؤقت إن اتخذ ولو في تاريخ لاحق علي رفع الدعوي استقامت وبالتالي فإنه يخرج من نطاق الدفع بعدم القبول المنصوص عليه في المادة (١١٥) مرافعات وبعد دفعاً شكلياً . لما كان ذلك ، وكان يشترط لإعمال هذا القيد أن يكون المطلوب في الدعوي الحكم بصحة تعاقد علي حق من الحقوق العينية العقارية وأن يكون هناك طلب مقدم إلى المحكمة بالطريق القانوني ، سواء أبدى هذا الطلب بصفة أصلية في صورة دعوي مبتدأة أو أبدى في صورة طلب عارض في دعوي قائمة من المدعي أو المدعي عليه فيها أو ممن يتدخل فيها مطالباً لنفسه بطلب مرتبط بالدعوي، وبالتالي فلا يكون هناك محل لإعمال هذا القيد علي رفع الدعوي إذا كان المطروح فيها علي المحكمة طلب آخر غير صحة التعاقد ، ولو اقتضى الأمر للفصل فيه التعرض لصحة العقد كمسألة أولية يجب علي المحكمة الفصل فيها قبل الفصل في الطلب المطروح عليها ، ذلك أنه لا شبهة في أن النصوص التي وضعت هذا القيد علي رفع الدعوي نصوص استثنائية لأنها تضع قيداً علي حق اللجوء إلى القضاء وهو الحق الذي كفله الدستور للناس كافة وهو لذلك يتأبى على القيود ويستصحب عليها ، وبالتالي لا يجوز القياس عليه أو التوسع في تفسيره ، والقول بغير ذلك يؤدي إلى نتائج غير مقبولة عملاً إذ معناه ضرورة تسجيل صحيفة كل دعوي بطلب تنفيذ التزام من الالتزامات الناتجة عن عقد من العقود =

إلا أن قضاء محكمة النقض لم يبين الوقت المحدد لقيام صاحب المصلحة بهذا الإخطار، فهل ذلك متروك للسلطة التقديرية لمحكمة الموضوع، والتي تضطلع بمهمة تحديد ميعاد معين يجب القيام بإجراء الإخطار خلاله، أم أنه يترك لصاحب الشأن القيام بهذا الإجراء في أي وقت طالما باب المرافعة في الدعوي مازال مفتوحاً ؟

يري الباحث أنه يجوز لصاحب الشأن القيام بالإخطار في أي وقت طالما أنه لم يصدر قرار بقفل باب المرافعة في الدعوي وحجزها للحكم؛ لأنه بصور هذا القرار تنقطع الصلة بين الخصوم والدعوي المرفوعة، وهو ما لا ينطبق علي حالة ما إذا قررت المحكمة قفل باب المرافعة في الدعوي مع التصريح للخصوم بتقديم مذكراتهم خلال ميعاد معين، ففي هذه الحالة يجوز لصاحب المصلحة القيام بالإخطار لذوي الشأن، وبالتالي ضمان صحة الإجراءات.

---

=الواردة على حق عيني عقارى وهي متعددة مثل طلب البائع إلزام المشتري بسداد ثمن المبيع أو الباقي منه ، أو طلب المشتري تنفيذ التزام البائع بضمان التعرض ، يضاف إلى ذلك أن ما جرى التأشير به على هامش تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إعمالاً للحكم المادة (١٦) من قانون الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ هو منطوق الأحكام الصادرة في هذه الدعاوى والقضاء في المسألة لا يرد في المنطوق إلا إذا كان محل طلب من الخصوم . (الطعن رقم ٦٨٦٦ لسنة ٦٥ جلسة ١٣/٠٥/٢٠٠٧ س ٥٨ ص ٣٩٩ ق ٦٩، في نفس المعنى، قضت محكمة النقض بأنه كما كان هذا الإجراء (إجراء الشهر المنصوص عليه في المواد ٣/٦٥ ، ٢/١٠٣ ، ١٢٦ مكرر من قانون المرافعات) الذي أوجبه القانون وحتى تسمع دعوى المدعى لا صلة له بالصفة أو المصلحة فيها ولا يتعلق بالحق في رفعها وإنما هو قيد مؤقت أن اتخذ ولو في تاريخ لاحق على رفع الدعوى استقامت وبالتالي فإنه يخرج من نطاق الدفع بعدم القبول المنصوص عليه في المادة ١١٥ مرافعات ويعد دفعا شكليا. (الطعن رقم ١١٨٠ لسنة ٦٩ جلسة ١٣/٠٦/٢٠٠٠ س ٥١ ع ٢ ص ٨١١).

## الفرق بين الإخطار واختصاص الغير:

يقصد المشرع من هذا الإخطار نقل العلم لأشخاص معينين بدعوي التسليم المرفوعة علي عقاراتهم حماية لهم من الدعاوي الصورية التي يفتعلها أشخاص وهميين، ولا يقصد اختصاص هؤلاء في هذه الدعاوي، فهناك فرق بين اختصاص الغير المنصوص عليه بالمادة ١١٧، ١١٨ من قانون المرافعات، والذي تملك بشأنه المحكمة السلطة التقديرية لقبوله من عدمه، والإخطار كشرط للحكم في دعوي التسليم، والذي لا يجوز للمحكمة الفصل في موضوع هذه الدعوي مالم يثبت القيام بهذا الإجراء.

فلا يقصد بالإخطار المشار إليه بالمادة ٦/٤٣ مرافعات المستدثة اختصاص كل من أشار إليهم النص في دعوي تسليم العقار، وإنما يعد محض إخطارهم، أو إنذارهم بحق المدعي في رفع دعوي التسليم، وذلك بورقة من أوراق المحضرين، كالإنذار الرسمي علي يد محضر.

أما اختصاص الغير هو إجبار شخص علي الدخول في خصومة لم يكن طرفاً فيها، وذلك بناء علي أمر المحكمة لمصلحة العدالة أو لإظهار الحقيقة، أو بناء علي طلب الخصوم بهدف الحكم علي هذا الشخص بنفس الطلبات الأصلية أو طلب أجر أو لكي يكون الحكم حجة عليه أو إلزامه بتقديم ورقة تحت يده، ويهدف المشرع من النص علي اختصاص الغير إلي الاقتصاد في الإجراءات، وذلك بالحكم علي الغير بدلا من رفع دعوي جديدة عليه، وبالتالي يصبح الحكم الصادر في الدعوي حجة علي المختصم، كما قد يهدف هذا النظام إلي إلزام الغير بتقديم ورقة تحت يده، ومنتجة في الدعوي. وقد يطلب

(١) د/أحمد السيد صاوي، مرجع سابق، بند ١٤٦، ص ٣٠٢، د/محمود محمد هاشم، مرجع سابق، بند ١٦٧، ص ٢٤٦.

الخصم في الدعوي الأصلية اختصام شخص ليدافع عنه فيها أو لتحكم المحكمة عليه بالتعويض فيما لو فشل هو في الدفاع في الدعوي<sup>١</sup>. وهذا علي خلاف الإخطار الذي يراد به إيصال العلم بدعوي تسليم العقار لأشخاص معينين، ولا يلزم بالضرورة إختصامهم في هذه الدعوي، وعليه اختصام الأشخاص المشار إليهم بالمادة ٦/٤٣ مرافعات لا يغني عن ضرورة إخطارهم بالدعوي احتراماً لصراحة هذا النص.

وأجازت المادة ١١٧ مرافعات إختصام الغير، فقررت " للخصم أن يدخل في الدعوي من كان يصح إختصامه فيها عند رفعها، ويكون ذلك بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوي قبل يوم الجلسة مع مراعاة حكم المادة ٦٦ الخاصة بمواعيد الحضور"<sup>٢</sup>. كما نصت المادة ١١٨ مرافعات علي أنه " للمحكمة ولو من تلقاء نفسها أن تأمر بإدخال من تري إدخاله لمصلحة العدالة أو لإظهار الحقيقة. وتعين المحكمة ميعاداً لا يجاوز ثلاثة أسابيع لحضور من تأمر بإدخاله، ومن يقوم من الخصوم بإدخاله، ويكون ذلك بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوي".

ويشترط شرط المصلحة فيمن يراد إدخاله في الدعوي لقبول طلب الخصم بإختصام الغير، كأن يقصد بهذا الطلب جعل الحكم الصادر في الدعوي الأصلية حجة عليه منعاً لتجدد النزاع مرة ثانية بحجة أنه لم يكن طرفاً في الدعوي. أيضاً، يجب توافر الارتباط بين الطلب الموجه للغير والدعوي الأصلية، وهو ما يترك تقديره للقاضي

---

(١) د/نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٥، ص ٣٠٦، د/وجدي راغب، مرجع

سابق، ص ٥٨٦

(٢) د/ فتحي والي، مرجع سابق، بند ٢٠٩، ص ٣٣٠، د/نبيل إسماعيل عمر،

مرجع سابق، ص ٣٠٥

التي يتولى الفصل في الدعوي الأصلية<sup>١</sup>، وهذا علي خلاف الإخطار، فلا يشترط المصلحة فيمن يراد إخطاره بالدعوي طالما أنه يعد إحدوي الأشخاص المحددين بموجب نص المادة ٦/٤٣ مرافعات، فالذي يقدر توافر المصلحة من عدمه للتدخل في دعوي التسليم هو الشخص الموجه إليه الإخطار، وليس المدعي القائم بالإخطار.

أيضاً، لا يضطلع قاضي المحكمة الجزئية بتقدير توافر الارتباط بين الدعوي وإجراء الإخطار، فهذا الإجراء شرط ضروري للحكم في الدعوي، وواجب القيام به ثابت في كافة الأحوال، ودون الحاجة لتقدير توافر الارتباط بينه وبين دعوي التسليم من عدمه.

وقد أوضحت المادة ١١٧ مرافعات آلية اختصاص الغير ببناء علي طلب أحد الخصوم، فقررت أنه يجوز ذلك بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوي قبل يوم الجلسة مع مراعاة حكم المادة ٦٦ مرافعات الخاصة بمواعيد الحضور، أي بصحيفة تعلن للشخص المطلوب إدخاله، وأن تتضمن هذه الصحيفة البيانات التي نص عليها قانون المرافعات، وتعلن عن طريق قلم المحضرين مع مراعاة مواعيد الحضور، فلا يكفي لصحة اختصاص الغير في مثل هذه الأحوال، أن يبدي الخصم رغبته في ذلك شفاهة في الجلسة، وإثبات ذلك في محضرها<sup>٢</sup>، وهذا علي خلاف إجراءات الإخطار علي النحو المحدد بالمادة ٦/٤٣ مرافعات.

وبناء علي ذلك، لا يرقى الإخطار للإعلان بالدعوي، كما أن إدخال ذوي الشأن في الدعوي وربطهم إجرائياً بهم واعتبارهم خصوم حقيقيين فيها هو إجراء أقوى من مجرد الإخطار، وباستقراء نصوص

(١) د/محمود محمد هاشم، مرجع سابق، بند ١٦٨، ص ٢٤٦، د/نبيل اسماعيل

عمر، مرجع سابق، ص ٣٠٣

(٢) د/محمود محمد هاشم، مرجع سابق، بند ١٦٨، ص ٢٤٨، د/نبيل اسماعيل

عمر، مرجع سابق، ص ٣٠٤

قانون المرافعات نجد أن المشرع يستخدم مصطلح الإخطار لمجرد العلم أم الإختصاص فهو الدخول في الدعوي المرفوعة والوقوف علي أدق تفصيلاتها، بل إعطائه كافة حقوق الخصم في الدعوي، والقيام بالإختصاص أقوى من مجرد الإخطار.

**الأشخاص المراد إخطارهم:**

توجب المادة ٦/٤٣ مرافعات إخطار أشخاص معينين بدعوي التسليم، هم الملاك والحائزين وأصحاب الحقوق علي العقار بالدعوي، إلا أنه يثور التساؤل عما إذا كان هذا التحديد ورد علي سبيل المثال بحيث يجب إخطار غيرهم ، أم علي سبيل الحصر، فلا يجوز لغيرهم أن يتدخل في دعوي التسليم ولو جري إخطارهم؟

أيضا، يثور التساؤل عن جزاء إخطار بعض أصحاب الشأن دون البعض الأخر المشار إليهم بالمادة ٦/٤٣ مرافعات، فهل تقضي المحكمة الجزئية برفض دعوي التسليم علي غرار عدم الإخطار نهائيا، أم تقرر قبول الدعوي بالنسبة لمن تم إخطاره، وترفضها بالنسبة للآخرين؟

كذلك، ما هي الوسائل التي تمكن المدعي من العلم بالأشخاص أصحاب الحقوق علي العقار موضوع دعوي التسليم تجنباً للحكم الصادر برفضها إذا لم يجري الإخطار؟

وما هو أثر الحضور دون الإخطار، فهل يصح هذا الحضور عدم الإخطار، وبالتالي لا يجوز للمحكمة الجزئية أن تقضي برفض دعوي التسليم، أم لا يصح هذا الحضور عدم الإخطار، ويجوز لأصحاب الشأن التمسك بالدفع بعدم الإخطار وصولاً للحكم برفض الدعوي لعدم اتباع الإجراءات التي ينص عليها القانون في هذا الشأن؟

(١) محكمة استئناف اسكندرية الدائرة ١٩ مدني، جلسة ٢٦/٣/٢٠١٣، استئناف رقم ٤١٨١ لسنة ٦٨ ق، غير منشور

بالنسبة للسؤال الأول، لم تبين المادة ٦/٤٣ مرافعات ما إذا كان للمشرع يقصد بهذا التحديد علي سبيل المثال أم علي سبيل الحصر، إلا أن الباحث يري أن الأشخاص الوارد ذكرهم في متن النص السابق جري إيرادهم علي سبيل المثال وليس علي سبيل الحصر؛ لأن دعوي تسليم العقار شأنها شأن أي دعوي قضائية يجوز فيها لكل شخص صاحب مصلحة يحميها القانون أن يتدخل فيها تديلاً اختصاصياً، ولو لم يكن من الأشخاص المحددين في نص المادة ٦/٤٣ مرافعات، ولا ضرر من ذلك استناداً لسلطة المحكمة الجزئية في رفض طلب التدخل الاختصاصي إذا لم تتوافر شروط قبوله المشار إليها بالمادة ١٢٦ مرافعات، والتي تنص علي أنه "يجوز لكل ذي مصلحة أن يتدخل في الدعوى منضماً لأحد الخصوم أو طالباً الحكم لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى.....".

أيضاً، ورد ذكر الأشخاص الواجب إخطارهم بأنهم ذوي الشأن، وهو لفظ عام ثم عددهم نص المادة ٦/٤٣ مرافعات بأن ذكر كلمة (من ذوي الشأن)، وبدأت تصنيفهم بالملاك والحائزين وانتهت في تصنيفها بلفظ عام آخر هو أصحاب الحقوق، والذي يشتمل علي الصنفين السابقين وآخرين، وهو ما يعني أن هذا النص لم يضع حداً أو شخصاً معيناً للإخطار، بل وردت ذوي الشأن في جميع الأحوال بشكل عام وشامل، وإن وردت أمثلة لذلك، فهي للتوضيح والشرح وليس علي سبيل الحصر.

وما يعضد ذلك، هدف الإخطار القائم علي إحاطة الأشخاص الوارد ذكرهم بالمادة ٦/٤٣ مرافعات بدعوي تسليم العقار الذي يخصهم، وإتاحة الفرصة أمامهم للتدخل في الدعوي، وإيداء ما يروق لهم من أوراق ومستندات تثبت حقوقهم علي العقار، وبالتالي قد يخطر المدعي الأشخاص المنصوص عليهم بالمادة ٦/٤٣ مرافعات، ومع

ذلك يقدرّون أن مصلحتهم لا تستلزم التدخّل في دعوي التسليم، ويفضّلون الانتظار حتّى صدور حكم في دعوي التسليم.

وبناء على ما سبق، ينجصر النطاق الشخصي للإخطار في الأشخاص الوارد ذكرهم في المادة ٦/٤٣ مرافعات بحيث إذا تبين عدم إخطار أحدهم، يجب على المحكمة الجزئية رفض الدعوي بحالتها، وهو ما يختلف عن حق كل ذي مصلحة أن يتدخل في دعوي التسليم تدخلاً اختصاصياً لإثبات حقه على العقار موضوع الدعوي، أيّا كانت طبيعة هذا الحق.

والإخطار واجب على المدعي في جميع الأحوال حتّى وإن لم يكن لذوي الشأن وجود أو انتفي علمه بوجودهم؛ لأن هذا ضرورياً من ضروب المستحيل، ولم يعد الإلتزام بالإخطار عبء على المدعي في كل حالة دون تدخل من المحكمة لاستظهار ذوي الشأن لإتمام الإخطار.

بالنسبة للسؤال الثاني، ما هي الوسائل التي تمكن المدعي من العلم بالأشخاص أصحاب الحقوق على العقار موضوع دعوي التسليم تجنّباً للحكم الصادر برفضها إذا لم يجري الإخطار؟ لم تبين المادة ٦/٤٣ مرافعات الوسائل التي تضمن علم المدعي بالأشخاص المراد إخطارهم بدعوي التسليم، وميزت بين الإخطار بواسطة المحضر إذا كان هؤلاء معلومين للمدعي، والإخطار بطريق اللصق عن طريق الوحدة المحلية في حالة عدم الاستدلال على هؤلاء الأشخاص.

وبالتالي، لا يلزم إيراد نص يبين كيفية التوصل لهؤلاء الأشخاص لتمكينهم من التدخّل في الدعوي المرفوعة طالما سوف يجري الإخطار بطريق اللصق في أماكن محددة نصت عليها المادة ٦/٤٣ مرافعات، وبواسطة الوحدة المحلية التابع لها العقار.

وما يعضد ذلك ما جرى عليه العمل من قيام المدعي بالإخطار بطريق اللصق وتقديمه ما يفيد ذلك في ملف الدعوي ولو كان يعلم



بهؤلاء الأشخاص الوارد ذكرهم في قانون المرافعات تجنباً لرفض الدعوي لعدم الإخطار بالطريق المنصوص عليه قانوناً وتجنباً لتلاعب المحضر بالإخطار إذا كان المدعي يعلم بالأشخاص المراد إخطارهم.

بالنسبة للسؤال الثالث، ما أثر الحضور دون الإخطار، فهل يصح هذا الحضور عدم الإخطار، وبالتالي لا يجوز للمحكمة الجزئية أن تقضي برفض دعوي التسليم، أم لا يصح هذا الحضور عدم الإخطار، ويجوز لأصحاب الشأن التمسك بالدفع بعدم الإخطار وصولاً للحكم برفض الدعوي لعدم اتباع الإجراءات التي ينص عليها القانون في هذا الشأن؟

تتوقف الإجابة علي هذا التساؤل علي طبيعة إجراء الإخطار من حيث مدي اعتباره قاعدة من القواعد المتعلقة بالنظام العام أم لا ؟ تطبيقاً لنص المادة ٦/٤٣ مرافعات، يجب علي المحكمة الجزئية رفض الدعوي إذا ثبت عدم إخطار ذوي الشأن بهذه الدعوي، وهو ما شددت عليه محكمة النقض في الأحكام الصادرة عنها في هذا الشأن، فالغاية من هذا الإخطار ليس دعوة ذوي الشأن للحضور أمام المحكمة لسماع أقوالهم في الدعوي، وإنما إحاطتهم علماً بدعوي التسليم، وإتاحة الفرصة أمامهم للتدخل في الدعوي تدخلاً اختصاصياً إذا تبين لهم مصلحة من هذا التدخل.

وهذا علي خلاف الإعلان القضائي الموجه للمدعي عليه بدعوته للحضور أمام المحكمة المختصة لسماع أقواله وأوجه دفاعه ودفعه الجوهرية رداً علي الطلبات الجوهرية التي يثيرها المدعي احتراماً لمبدأ المواجهة بين الخصوم ومراعاة حقوق الدفاع.

أيضاً، يلزم الإخطار في كافة الأحوال، والتي يحضر فيها ذوي الشأن دون إخطار تجنباً لسوء نية الخصوم الأصليين بدعوة أشخاص وهميين للحضور ثم التدخل اختصاصياً في دعوي التسليم،

ودون التمسك بطلبات جوهرية أو دفوع ودفاع جوهرية قد يتمسك بها ذوي الشأن لو جري إخطارهم علي النحو القانوني الصحيح.

والقول بأن حضور ذوي الشأن بالجلسات، ودون إخطار يفرغ شرط الإخطار من مضمونه الحقيقي، ويجعل النص التشريعي عليه من قبيل التزيد التشريعي الذي لا ضرورة له؛ لأن القواعد العامة للتدخل في الدعوي تغني عن النص التشريعي علي الإخطار.

أيضا، لو كان قانون ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ المعدل لقانون المرافعات يقصد أن الحضور يغني عن الإخطار لنص علي ذلك صراحة علي غرار نص الفقرة الثالثة من المادة ٦٨ مرافعات، والتي تقرر أن حضور المدعي عليه الجلسة يصحح البطلان الذي يشوب ورقة الإعلان، وذلك بقولها " لا تعتبر الخصومة منعقدة في الدعوي إلا بإعلان صحيفتها إلي المدعي عليه ما لم يحضر بالجلسة".

وهو ذات ما يسري حكمه علي الإخطار الباطل، وهو الإخطار الذي يفتقد أحد مقتضياته الموضوعية أو الشكلية اللازمة لقيامه، فحضور ذوي الشأن بالجلسات لا يسقط الحق في التمسك ببطلان الإخطار مما يجب معه رفض دعوي التسليم بحالتها.

أيضا، ليس بالضرورة أن يكون الإخطار عبر طريق المحضرين، فقد يكون الإخطار بوسيلة أخرى، كالإخطار عبر البريد، أو الإخطار عبر وسيلة الكترونية، أما الإعلان القضائي، فصحة الإعلان القضائي مرهونة بمراعاة مقتضيات الموضوعية والشكلية الخاصة به، والتي تأتي في مقدمتها اتمام الإعلان عبر الموظف المختص بذلك، وهو قلم المحضرين.

ولذلك، لا يتصور أن يحل أحدهما محل الآخر، فلا يتصور قيام الإخطار محل الإعلان، ولا يمكن تصور قيام الإعلان القضائي

محل الإخطار، فكل منهما يؤدي وظيفة ما تختلف عن وظيفة الألية الأخرى.

### أثر تسليم المدعي عليه بطلبات المدعي علي تمام الإخطار:

وفقا لحكم المادة ٦/٤٣ مرافعات، لا يجوز للمحكمة الجزئية الحكم في الدعوي إلا بتمام الإخطار ولو سلم المدعي عليه بطلبات المدعي يستوي في ذلك التسليم الصريح والثابت بمحضر الجلسة، أو التسليم الضمني من خلال عدم إبداء أي دفع أو دفاع جوهرى في الدعوي رداً علي طلبات المدعي، أو لم يودع مذكرة بدفاعه. وترجع الحكمة من عدم ترتيب أي آثار لتسليم المدعي عليه بطلبات المدعي علي التزام الأخير بإخطار أشخاص معينين إلي اختلاف مسألة التسليم عن مسألة الإخطار من ناحيتين، الناحية الأولى هي موضوع كل منهما، فموضوع الإخطار هو إحاطة أشخاص معينين علماً بدعوي تسليم العقار حفاظاً علي حقوقهم المتعلقة بهذا العقار، أما موضوع تسليم المدعي عليه بطلبات المدعي، فمحل هو عدم مناقشة المدعي عليه لإدعاءات المدعي، ومن ناحية أخرى أطراف الإجراء، فأطراف إجراء الإخطار هم المدعي (موجه الإخطار)، والأشخاص المراد إخطارهم، بينما تسليم المدعي عليه بطلبات المدعي فهو إجراء محصور بين الأطراف الأصليين لدعوي التسليم.

كما ساوت محكمة النقض بين تسليم المدعي بالطلبات في الجلسة الأولى وتقديم عقد صلح لإحاقه بمحضر الجلسة من حيث ألا تحكم المحكمة في الدعوي إلا بعد تمام الإخطار علي النحو المشار إليه<sup>١</sup>.

ولذلك، حسنا ما فعل المشرع المصري حينما نص علي أنه لا أثر لتسليم المدعي عليه بطلبات المدعي علي ضرورة الإخطار بحيث

(١) طعن مدني رقم ١٧١٢٩ لسنة ٨٠ق، جلسة ١٢ فبراير ٢٠١٢، غير منشور

لا يجوز الحكم في الدعوي إلا بتمام الإخطار سواء عن طريق قلم المحضرين أو عن طريق اللصق بمعرفة الوحدة المحلية.

وهو ما يختلف حكمه عما إذا كان تسليم المدعي عليه بطلبات المدعي بعد تمام الإخطار بحيث يجوز للمحكمة الجزئية الحكم في الدعوي بناء علي تسليم المدعي عليه بطلبات المدعي متى ثبت تمام الإخطار.

## المطلب الثاني

### القيام بالإخطار

#### بيانات الإخطار:

لم تبين المادة ٦/٤٣ مرافعات البيانات التي يجب ذكرها في ورقة الإخطار علي غرار البيانات التي تشتمل عليها ورقة الإعلان، والمنصوص عليها في المادة ٩ من قانون المرافعات، وهو ما يثير التساؤل عن بيانات ورقة الإخطار، وما الأثر المترتب علي عدم ذكر هذه البيانات، وهل تطبق عليها قاعدة تحقق الغاية من الإجراء الباطل إذا حضر صاحب الشأن المراد إخطاره، أم يجوز له التمسك ببطلان ورقة الإخطار، والحيلولة دون نظر دعوي التسليم والفصل في موضوعها، وخاصة أن هذا الإخطار إنما شروع لمصلحة الشخص المراد إخطاره لسماع أقواله والإطلاع علي مآلديه من أدلة تؤكد حقوقه الثابتة علي العقار محل دعوي التسليم؟

#### ١- بيانات ورقة الإخطار:

ورقة الإخطار هي خطاب موجه من المدعي لأصحاب الشأن بقصد إحاطتهم علماً بدعوي تسليم العقار وتمكينهم من إبداء ما يشاء لهم من طلبات إذا أرادوا التدخل الاختصامي في هذه الدعوي، وبالتالي ليست ورقة الإخطار ورقة إعلان بحيث يجب أن تتضمن ذات البيانات المنصوص عليها في المادة ٩ مرافعات، وإنما يكفي أن تتضمن

البيانات الدالة علي تحقيق الغرض من هذا الإخطار، كالبیان الخاص بالمدعي رافع الدعوي، وبيان المدعي عليه، وبيان اسم المحكمة المختصة بنظر الدعوي، وبيان موضوع الدعوي، وبيان ميعاد الجلسة المحددة لنظر الدعوي، وهو ما يمكن أن نطلق عليه البيانات الخاصة بميعاد ومكان الجلسة المحددة لنظر دعوي التسليم.

ولم يشأ التعديل التشريعي لقانون المرافعات، والصادر بالقانون ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ أن يقيد هذا الإخطار بإجراءات الإعلان التي فرضها قانون المرافعات، وعمل علي توفير الضمانات الكفيلة بوصول الإخطار للمرسل إليهم وذلك عن طريق الإخطار عن طريق قلم المحضرين في حالة الاستدلال علي الأشخاص المراد إخطارهم، والإخطار عن طريق اللصق علي وجهة العقار وفي الوحدة المحلية إذا لم يستدل علي هؤلاء وبعد إجراء التحريات الكافية.

#### أثر عدم ذكر بيانات الإخطار:

لم توضح الفقرة السادسة من المادة ٤٣ مرافعات الأثر المترتب علي عدم ذكر البيانات الخاصة بورقة الإخطار، كعدم ذكر بيان مكان المحكمة، أو عدم ذكر بيان ميعاد الجلسة، أو عدم ذكر بيان موضوع الدعوي، فهل يصح مثل هذه الإخطارات، وترتب ذات الأثر المترتب علي الإخطار المتضمن البيانات الدالة علي صحته، أم الإخطار في مثل هذه الأحوال لا يرتب أثره، ويجوز للمحكمة أن تقضي بعدم قبول الدعوي لعدم إتباع الإجراءات التي رسمها القانون في مثل هذه الأحوال؟

إزاء عدم بيان الأثر المترتب علي عدم تضمن ورقة الإخطار للبيانات الخاصة بميعاد ومكان الجلسة، يعتقد الباحث ترك مسألة صحة ورقة الإخطار من عدمها للسلطة التقديرية للمحكمة الجزئية المختصة تبعاً لظروف كل حالة علي حدة، فقد تقرر المحكمة الجزئية الاستمرار

في نظر الدعوي إذا حضر ذوي الشأن المراد إخطارهم، وأبدأه ما شاء لهم من طلبات ودفع بناء علي تدخل اختصاصي صحيح قانونياً، وذلك علي الرغم من عدم تضمن ورقة الإخطار للبيانات اللازمة لتحقيق الغرض منه، وقد تقرر المحكمة الجزئية رفض نظر الدعوي إذا لم يحضر ذوي الشأن في الجلسة المحددة لنظر الدعوي استناداً لورقة إخطار لم تتضمن البيانات اللازمة لإحاطة هؤلاء بالدعوي المرفوعة بتسليم عقار قد ترد عليه حقوق عينية تخصهم.

وقد تقرر المحكمة الجزئية تأجيل نظر الدعوي وتكليف المدعي بإعادة الإخطار مرة أخرى وفقاً لما رسمه حكم الفقرة السادسة من المادة ٤٣ مرافعات، وذلك إذا رأت ان الإخطار تم صحيحاً، ويتضمن كافة البيانات اللازمة لتحقيق الغرض منه، ولكن تم في وقت لم يسمح لذوي الشأن بالحضور في الجلسة لتمكينهم من إيداء ما يشاء لهم من طلبات ودفع.

### كيفية الإخطار:

يفرق البند السادس من المادة ٤٣ مرافعات بين حالة الاستدلال علي ذوي الشأن، وحالة عدم الاستدلال عليهم، وذلك علي النحو الآتي:  
الحالة الأولى - الاستدلال علي ذوي الشأن:

يجري إخطار ذوي الشأن من الملاك والجانزين وأصحاب الحقوق بالدعوي بموجب ورقة من أوراق المحضرين، فلا يجوز إخطارهم بأي طريقة أخرى تطبيقاً لصراحة نص البند السادس في هذا الشأن، فعلي سبيل المثال لا يجوز إخطارهم بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول، ويجري الاستدلال علي ذوي الشأن من خلال التحريات الكافية التي يقوم بها المدعي في دعوي التسليم الأصلية.

(١) د/أحمد هندي، قانون المرافعات المدنية والتجارية وتعديلاته المستحدثة، مرجع سابق، ص ٩٧

ووفقاً لهذه الحالة، يجري الإخطار لشخص ذوي الشأن، وهو ما ورد عليه صراحةً بعبارة "..... وفي حالة عدم الاستدلال علي أشخاصهم ....."، وهو ما يعني حصر المشرع الإخطار بورقة من أوراق المحضرين في الإخطار لشخص ذوي الشأن، فلا يجوز الإخطار في موطن هؤلاء سواء الموطن العام أو الموطن الخاص أو الموطن المختار وفقاً لقواعد الإعلان في موطن الخصم، فالإخطار المطلوب في دعوي التسليم هو الإخطار لشخص ذوي الشأن، وهو ما يبرره طبيعة هذه الدعوي، والآثار المترتبة علي صدور حكم بتسليم العقار علي حقوق هؤلاء سواء الحقوق العينية أو الحقوق الشخصية.

ولاشك أن إخطار ذوي الشأن هو إجراء من شأنه مجرد وصول العلم بالدعوي لذوي الشأن من الملاك والحائزين للعين محل الدعوي المعروضة علي المحكمة، وهو تعبير يفضل المشرع استخدامه لزيادة الدور الإيجابي للقاضي الجزئي في هذه الدعوي لمواجهة غش وتدليس الخصوم الذين يلجأوا لرفع هذه الدعوي والوصول لحكم فيها بعيداً عن الأطراف الحقيقيين الذين يهمهم أمر هذه الدعوي.

#### الحالة الثانية - عدم الاستدلال علي ذوي الشأن:

لم يشأ المشرع أن يترك مسألة الإخطار لتلاعب الخصوم سيئ النية، وذلك بأن أوجب الإخطار بطريق اللصق في مكان ظاهر بواجهة العقار، وفي مقر نقطة الشرطة ومقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات في مقر الوحدة المحلية، وذلك في حالة عدم الاستدلال علي ذوي الشأن، فقد أسند البند السادس من المادة ٤٣ مرافعات للوحدة المحلية الكائن في دائرتها العقار دوراً في الإخطار بالدعوي - وذلك في حالة عدم تمامه بورقة من أوراق المحضرين بسبب عدم الاستدلال علي شخص أي من هؤلاء بعد إجراء التحريات الكافية - يتمثل هذا

الدور في اللصق في مكان ظاهر بواجهة العقار وفي مقر نقطة الشرطة ومقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات في مقر الوحدة المحلية. فمناً لتحاييل المدعى في دعوى تسليم العقار بإجراء إخطار شكلي، ومنعاً لتحاييل طرفي الدعوى بالتسليم بالطلبات من الجلسة الأولى أو تقديم عقد صلح لإحاقه بمحضر الجلسة، فقد نص قانون المرافعات على أن لا تحكم المحكمة في الدعوى إلا بتمام الإخطار على النحو المشار إليه ولو سلم المدعى عليه بطلبات المدعى.

ومع ذلك، يثور التساؤل عن قيام المدعي بإخطار ذوي الشأن بموجب ورقة من أوراق المحضرين، والصلق في الأماكن المحددة بالبند ٦ من المادة ٤٣ مرافعات، أم لا يجوز اتباع الإخطار بالصلق إلا في حالة عدم الاستدلال علي ذوي الشأن المشار إليهم في ذات النص؟

بالرجوع لنص المادة ٦/٤٣ مرافعات، يتضح أن المشرع المصري يميز بين الإخطار عن طريق قلم المحضرين في حالة الاستدلال علي ذوي الشأن، وبين الإخطار بطريق اللصق في حالة عدم الاستدلال علي ذوي الشأن، بحيث لا يجوز الإخطار بطريق اللصق إلا في حالة عدم الاستدلال علي ذوي الشأن، وبعد إجراء التحريات الكافية.

أما إذا قام المدعي بالإخطار لذوي الشأن عن طريق قلم المحضرين، ثم قام بالإخطار عن طريق اللصق لكل من:

- ١- رئيس الوحدة المحلية بالناحية التي يقع فيها العقار، وتم اللصق
- ٢- مأمور قسم الشرطة التي يقع في دائرته العقار، وتم اللصق
- ٣- معاون المحكمة التي يقع في دائرتها العقار، وتم اللصق
- ٤- رئيس مجلس المدينة التي يقع في دائرتها العقار، وتم اللصق



فإنه يكون المدعي قد اتبع الإجراءات القانونية، والمنصوص عليها بالمادة سالفه الذكر.

ويثور التساؤل عما إذا كان يلزم القيام بالإخطار علي يد المحضر والإخطار بطريق اللصق معاً، أم لا يجوز الالتجاء لطريق اللصق إلا في حالة عدم الاستدلال علي نوي الشأن المشار إليهم في المادة ٦/٤٣ مرافعات؟

يري أحد الفقه ضرورة قيام المدعي بطريقي الإخطار معاً في الدعوي الواحدة منعاً للتحايل والتلاعب الذي قد يصدر عن الخصوم الأصليين في دعوي تسليم العقار، فيجب الإخطار بطريق اللصق حتي ولو كان نوي الشأن يسهل الاستدلال عليهم، وبالتالي إخطارهم علي يد محضر.

#### الإخطار بطريق اللصق:

سبق القول أنه إذا لم يستدل علي أي من المذكورين في المادة ٦/٤٣ مرافعات بعد إجراء التحريات الكافية، يجب الإخطار بطريق اللصق بمعرفة الوحدة المحلية الكائن في دائرتها العقار، وذلك في مكان بواجهة العقار، وأماكن أخرى ورد النص عليها في هذه المادة.

ويتضح من صراحة نص المادة ٦/٤٣ مرافعات أنه لا يجوز الإخطار بطريق اللصق إلا في حالة عدم الاستدلال علي أشخاصهم، ولا يلزم للقيام بذلك عدم توصل المحضر لجميع الأشخاص، بل يكفي عدم إخطار أحدهم عن طريق قلم المحضرين حتي يلتزم المدعي بالإخطار عن طريق اللصق، وهو ما يعني أن المدعي قد يخطر بعض

(١) د/حازم بيومي المصري، الموسوعة التأصيلية في المرافعات المدنية والتجارية، الاختصاص، الجزء الأول، الطبعة الأولى، ٢٠١٢، دار النهضة العربية، ص ٥٢٢.

الأشخاص عن طريق قلم المحضرين بدعوي التسليم، وقد يخطر البعض الآخر عن طريق الوحدة المحلية بطريق اللصق.

فإذا كان الإخطار بورقة من أوراق المحضرين جائز بالنسبة للملاك والحائزين نظراً لاحتمال شغلهم للعقار موضوع دعوي التسليم، فإن الإخطار بطريق اللصق قد يكون لازم بالنسبة لأصحاب الحقوق الواردة علي ذات العقار، كالدائن صاحب حق الرهن الرسمي (الدائن المرتهن).

إلا أنه يلزم الإخطار بطريق اللصق للملاك والحائزين إذا ثبت عدم الاستدلال علي أشخاصهم، وذلك بعد إجراء التحريات الكافية.  
ماهية آلية اللصق:

اللصق هو وضع الورقة المراد إعلانها لذوي الشأن علي باب عقار معين، أو علي باب مقر العمدة أو المركز أو القسم، أو علي اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة، وذلك بقصد إحاطة كل ذي شأن بواقعة قانونية معينة، وإتاحة الفرصة له لتقديم ما يراه من اعتراضات. ويضمن الإخطار بطريق اللصق علم ذوي الشأن بالواقعة القانونية المراد إحاطتهم بها علماً من ناحية، ومن ناحية أخرى منحهم فرصة إيداء ما يرونه من طلبات وأوجه اعتراض حفاظاً علي مصالحهم الخاصة التي قد تضار نتيجة اتخاذ إجراءات قضائية بخصوص هذه الواقعة القانونية.

ويحدد القانون حالات الإخطار بطريق اللصق علي سبيل الحصر، والشروط والكيفية المحددة للقيام بذلك<sup>(١)</sup>، فإذا كان الإخطار بطريق اللصق استثناء علي الطريق العام لإعلان الأوراق القضائية عبر قلم المحضرين، فإن القانون يتدخل ليحدد حالات الإخطار بطريق

(١) د/خيري البتانوني، الإعلان القضائي وضمائنه، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، ٢٠١٠، منشورات جامعة ٧ أكتوبر، ليبيا، بند ٣١٥، ص ٥٢٧.

للصق، فضلا عن الشروط اللازمة لذلك، والآليات المتبعة لتمام الإخطار بهذا الطريق.

ويتوقف الفصل في موضوع الدعوى علي تمام الإخطار لذوي الشأن، فلا يجوز للمحكمة أن تنتظر الموضوع إلا إذا قدم المدعي المستندات الدالة علي تمام الإخطار علي النحو المحدد قانوناً، وإلا كان حكمها مشوباً بالخطأ في تطبيق القانون، ويفتح باب الطعن عليه أمام المحكمة الأعلى درجة، وهو ما أشارت إليه صراحة المادة ٦/٤٣ مرافعات بقولها ".....الإخطار عن طريق الوحدة المحلية المختصة بطريق اللصق في مكان ظاهر بواجهة العقار وفي مقر نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار و.....، و لا تحكم المحكمة في الدعوى الا بعد تمام الإخطار و تقديم المدعى المستندات التي تسانده في دعواه.....".

**التمييز بين الإخطار باللصق والإعلان عن البيع الجبري للمنقول بطريق اللصق:**

حفاظاً علي مصلحة المخجوز عليه ومصلحة الدائن الحاجز، والتي تستلزم بيع المنقولات المخجوز عليه بأعلي ثمن ممكن، وذلك عن طريق جذب أكبر عدد ممكن من الراغبين في الشراء، توجب المادة ٣٦٣ مرافعات الإعلان عن البيع، والمتضمن تحديداً لمكان البيع ويومه وساعته وبيان نوع الأشياء المراد بيعها بياناً إجمالاً.

ويجري الإعلان عن البيع بوسيلتين، هما اللصق في أماكن محددة، والنشر في إحدى الصحف اليومية واسعة الانتشار، أما بالنسبة للصلق في أماكن محددة، توجب المادة ٣٦٣ مرافعات علي معاون التنفيذ عقب قفل محضر الحجز مباشرة أن يعلن بطريق اللصق عن

(١) د/ أحمد هندي، التنفيذ الجبري علي ضوء قانون المرافعات وتعديلاته بالقانون ٧٦ لسنة ٢٠٠٧، ٢٠١٦، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، بند ١٠٨، ص ٣١٩.

البيع في أماكن محددة، ثم يثبت ذلك في محضر يلحق بمحضر الحجز.

وتتصدر هذه الأماكن فيما يلي:

- ١- باب المكان الذي توجد به المنقولات المحجوزة
- ٢- باب العمدة أو الشيخ أو المقر الإداري التابع له مكان المنقولات المحجوزة.
- ٣- اللوحة المعدة لذلك بمحكمة التنفيذ المختصة<sup>١</sup>.

ويجوز لمعاون التنفيذ أن يعهد إلى رجال الإدارة المحلية بلصق الإعلانات عدا ما يجب وضعه منها في لوحة المحكمة، إذ يجب على معاون التنفيذ أن يقوم بذلك بنفسه<sup>٢</sup>.

أما الإخطار بدعوي تسليم العقار المشار إليه بالمادة ٦/٤٣ مرافعات عن طريق اللصق، فلا يجوز للمدعي أن يلجأ إليه إلا في حالة عدم الاستدلال على ذوي الشأن وبعد إجراء التحريات الكافية لذلك، فالإخطار عن طريق اللصق ليس متبع في كافة الأحوال.

أيضاً، تضطلع بمهمة الإخطار عن طريق اللصق الوحدة المحلية، وليس المحضر (معاون التنفيذ) كما هو متبع في إجراءات البيع الجبري للمنقولات المحجوز عليها، ويتم اللصق في أماكن محددة، هي:

- ١- اللصق في مكان ظاهر بواجهة العقار
- ٢- اللصق في مقر الشرطة الواقع في دائرتها العقار

- 
- (١) د/أحمد هندي، التنفيذ الجبري على ضوء قانون المرافعات وتعديلاته بالقانون ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ مرجع سابق، بند ١٠٨، ص ٣١٩
  - (٢) د/أسامة المليجي، الإجراءات المدنية للتنفيذ الجبري في قانون المرافعات وفقاً لأخر التعديلات التشريعية، دار النهضة العربية، ٢٠١٢، بند ٥٣٤، ص ٦٥٤

٣- اللصق في مقر عمدة الناحية الواقع في دائرتها العقار

٤- اللصق في لوحة الإعلانات التابعة لمقر الوحدة المحلية.

كما لم يحدد نص المادة ٦/٤٣ مرافعات البيانات التي يجب أن تتضمنها ورقة الإخطار، وهذا علي خلاف ورقة الإعلان التي يجري لصقها في حالة البيع الجبري للمنقولات المحجوز عليها، وهو ما يمكن تبريره باختلاف موضوع كلا الورقتين، والغاية منهما علي النحو السابق إيضاحه.

التمييز بين الإخطار باللصق والإعلان عن البيع الجبري للعقار  
بطريق اللصق:

تنص المادة ٤٢٩ مرافعات علي أن تُلصق الإعلانات في الأمكنة الأتي بيانها: ١- باب كل عقار من العقارات المطلوب بيعها إذا كانت مسورة أو كانت من المباني

٢- باب مقر العمدة في القرية التي تقع فيها الأعيان والباب الرئيسي للمركز أو القسم الذي تقع الأعيان في دائرته

٣- اللوحة المعدة للإعلانات بمحكمة التنفيذ.

وإذا تناول التنفيذ عقارات تقع في دوائر محاكم أخرى تُلصق الإعلانات أيضا في لوحات هذه المحاكم، ويثبت المحضر في ظهر إحدي صور الإعلان أنه أجري اللصق في الأمكنة المتقدمة الذكر ويقدم هذه الصورة لقلم الكتاب لإيداعها ملف التنفيذ".

بموجب نص المادة ٤٢٩ مرافعات، يجري اللصق في الأمكنة المتقدمة الذكر، وذلك بمناسبة الإعلان العام عن بيع العقار المحجوز عليه ضمانا لجذب أكبر عدد من الراغبين للشراء، وبالتالي ضمان عدم بيع العقار بثمن بخس، أما الإخطار باللصق المشار إليه بالمادة ٦/٤٣ مرافعات يهدف إلي إحاطة ذوي الشأن بدعوي تسليم العقار المرفوعة، وتمكينهم من إيداء ما يشاء لهم من طلبات ودفع حفاظاً

علي حقوقهم الواردة علي ذات العقار موضوع الدعوي، وقبل الفصل فيها بواسطة المحكمة الجزئية المختصة<sup>١</sup>.

### ضمانات الإخطار باللصق:

تبنت الفقرة السادسة من المادة ٤٣ مرافعات مجموعة من الضمانات التي تضمن تحقيق الإخطار بهذا الطريق للغاية منه، والقائمة علي احاطة ذوي الشأن بدعوي التسليم المرفوعة، وهي:

أولا - ضمان الرقابة القضائية علي الإخطار:

وهو ما نصت عليه عجز المادة ٦/٤٣ مرافعات بقولها " ولا تحكم المحكمة في الدعوى الا بعد تمام الإخطار....."، فقد ربط قانون المرافعات الحكم الصادر في موضوع الدعوي علي تمام الإخطار، فلا يجوز الفصل في هذا الموضوع إلا بعد التأكد من تمام الإخطار، وإلا كان حكمها مشوباً بالتطبيق الخاطئ للقانون، وبمفهوم المخالفة إذا قضت المحكمة برفض الدعوي لعدم القيام بالإخطار، أو لعدم تقديم ما يدل علي تمام الإخطار، فإن حكمها يكون صحيحاً.

### ثانياً - ضمانات اللصق علي أكثر من مكان:

ضماناً لإتاحة فرصة أكبر للعلم بموضوع الإخطار، يجب اللصق علي أكثر من مكان، وهو ما حددته المادة ٦/٤٣ مرافعات بقولها "..... في مكان ظاهر بواجهة العقار وفي مقر نقطة الشرطة ومقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات في مقر الوحدة المحلية".

ويثور التساؤل عما إذا كان هذا التحديد ورد علي سبيل الحصر أم علي سبيل المثال؟ لم تجب المادة ٦/٤٣ مرافعات علي هذا التساؤل، إلا أن الباحث يري أن هذا التحديد القانوني للأماكن التي

---

(١) د/عيد القصاص، أصول التنفيذ الجبري، الطبعة الثالثة ٢٠١٠، بدون دار نشر، بند ٣٣١، ص ٧٢٢.

يجب اللصق عليها وردت علي سبيل المثال، وليس علي سبيل  
الحرص؛ لأنه لم يمنع ذات النص القانوني اللصق في أماكن أخرى  
غير التي ورد النص عليها طالما أن المكان الجديد سوف يحقق الغاية  
من الإخطار، وهو إحاطة ذوي الشأن بمضمون الإخطار، فلا يجوز  
تقييد الملتزم بالإخطار بالأماكن الوارد النص عليها طالما أن اللصق  
في مكان آخر سيحقق غاية الإخطار، وهي ضمان علم كل ذوي الشأن  
بدعوي التسليم المرفوعة علي عقارهم.

### ثالثاً - ضمان وجوب اللصق بمعرفة الموظف المختص:

منعا لتلاعب الخصوم الأصليين بدعوي التسليم بالإخطار عن  
طريق اللصق، وبالتالي إضاعة حقوق ذوي الشأن المتعلقة بالعقار  
موضوع هذه الدعوي، توجب المادة ٦/٤٣ مرافعات أن اللصق يجب  
أن يجري بمعرفة الموظف المختص بذلك، والذي يختلف تبعاً للمكان  
المشار إليه في هذا النص، وما إذا كانت الوحدة المحلية بالناحية التي  
يقع فيها العقار، وقسم الشرطة التي يقع في دائرته العقار، ومعاون  
المحكمة التي يقع في دائرتها العقار، ورئيس مجلس المدينة التي يقع  
في دائرتها العقار.

### رابعاً - ضمان إثبات الإخطار باللصق:

يتوقف الفصل في موضوع دعوي التسليم علي تمام الإخطار  
لذوي الشأن، وهو ما يوجب علي الخصوم تقديم الدليل علي واقعة  
الإخطار، وعلي تمام إجراءات المنصوص عليها في الفقرة السادسة  
من المادة ٤٣ مرافعات، فعلي سبيل المثال، تقديم الخصم صورة من  
محضر الإعلان موقعاً من المحضر، وشهادة من رجل الإدارة  
مصحوبة بنسخة من الإعلان موقعة منه، وإثبات ذلك في سجل خاص  
بالمحكمة علي غرار ما نصت عليه المادة ٣٨٢ مرافعات مصري،  
والتي قررت أنه "يثبت اللصق بشهادة من معاون التنفيذ أو من رجال

الإدارة مصحوبة بنسخة من الإعلان ويثبت تعليق الإعلان بالمحكمة  
بذكره في سجل خاص يعد لذلك.....".  
**إجراء التحريات الكافية:**

قبل الإخطار بطريق اللصق، يجب إجراء تحريات كافية عن  
ذوي الشأن من الملاك والخائزين وأصحاب الحقوق، إلا أن قانون  
المرافعات (المادة ٤٣/٦) لم يبين الشخص المكلف بإجراء التحريات  
الكافية، إلا أن المدعي هو الشخص المكلف بذلك؛ لأنه الخصم رافع  
الدعوى، والملزم بتقديم الدليل علي تمام الإخطار سواء عن طريق قلم  
المحضرين أو عن طريق الوحدة المحلية.

وضمنا لجدية التحريات التي يقوم بها المدعي، يشترط قانون  
المرافعات إجراء تحريات كافية قبل الإخطار بطريق اللصق، وتقدير  
كافية التحريات من عدمه مسألة يترك تقديرها للمحكمة الجزئية وفقا  
لظروف كل حالة علي حدة.

وتلتزم المحكمة الجزئية المختصة بالكشف عن ذوي الشأن  
بنفسها، وهو ما يمكن استنتاجه من تعبير (في حالة عدم الاستدلال)  
المذكورة في الفقرة ٦ من المادة ٤٣ مرافعات؛ لأن الحكمة التشريعية  
من هذه العبارة هي ألا تصدر المحكمة أحكام بتسليم العقارات بناء  
علي غش أو تدليس صادر من الخصوم، فالمشرع يريد أن يمنح  
المحكمة الحق في التدقيق حول الظروف المحيطة بدعوي تسليم  
العقار، وفي سبيل هذا التدقيق يعتبر المشرع أن المدعي لم يستدل أو  
أخفي استدلاله علي ذوي الشأن أو أصحاب الحقوق التي لها صلة  
بالعقار محل الدعوي.

---

(١) الطعن رقم ١١٦٤ لسنة ٤٩ جلسة ١٣/١٢/١٩٧٩ ص ٣٠ ع ١ ص

٩٤٧



فالمدعي قد يخفي أن هناك ذوي شأن أو يكون حسن النية فقد يكونوا موجودين بالفعل ومن الجائز أنهم غير موجودين، لذا يجب علي المحكمة أن تمحص الدعوي في إثبات وجودهم أو عدم وجودهم، ولا يجوز لها أن تفترض وجودهم لمجرد رفع الدعوي، وبالتالي تصدر حكماً بعدم قبول الدعوي لعدم اتباع الطريق الذي رسمه القانون في إخطار ذوي الشأن.

**تقدير كفاية التحريات:**

لم تبين نص المادة ٦/٤٣ من أفعات، ولا أحكام محكمة النقض الضابذة بخصوص دعوي تسليم العقار المقصود بكفاية التحريات، ولا تحديد المحكمة المختصة بتقدير كفايتها، وإنما أوضحت محكمة النقض ذلك بمناسبة إعلان الأوراق القضائية عن طريق النيابة العامة سواء كان المعلن إليه يقيم بالخارج، أو كان المعلن إليه لا يملك موطن معلوم، وهو ما يمكن الأخذ به في نطاق بيان كفاية التحريات في دعوي تسليم العقار لتقارب الاثنين معاً.

وبالتالي، لا يصح الإخطار بطريق اللصق إلا إذا قام المدعي بالتحريات الكافية للتقصي عن محل إقامة الأشخاص المراد إخطارهم، وأثبت أنه رغم ما قام به من بحث جدي لم يهتدي لمعرفة محل إقامة المراد إخطارهم، وقد أوضحت محكمة النقض المقصود بالتحريات الكافية، وكان ذلك بمناسبة الإعلان عن طريق النيابة العامة إذا كان موطن المعلن إليه غير معلوم، فذكرت أن "التحريات الكافية الدقيقة التي تلزم كل باحث مجد نزيه حسن النية في سبيل التقصي عن محل إقامة المعلن إليه، فلا يكفي أن ترد الورقة بغير إعلان ليمسك المعلن

(١) الطعن رقم ٣١٨٢ لسنة ٥٨ جلسة ١٩٩٤/١٠/٣١ س ٤٥ ع ٢ ص ١٣٠٨ ق ٢٤٦

هذا الطريق الإستثنائي ولا يسوغ التخلي عن إجراء هذه التحريات  
بمظنه أنها لن تهدي إلى موطن المعلن إليه".

إلا أن تقدير كفاية هذه التحريات التي تسبق الإخطار أمر  
موضوعي يرجع فيه إلي ظروف كل واقعة علي حدة، وتستقل محكمة  
الموضوع بتقديره دون رقابة عليها من محكمة النقض في ذلك مادام  
قضاؤها قائماً علي أسباب سائغة<sup>٢</sup>، وهو ما يستوجب إثبات هذه  
التحريات في الورقة الدالة علي ذلك حتي تتمكن المحكمة المختصة من  
إعمال رقابتها<sup>٣</sup>، ويعد الاستعلام من الشهر العقاري لمعرفة نوي الشأن  
إحدي دلائل التحريات الكافية التي يقوم بها المدعي لإخطارهم من  
خلال قلم المحضرين.

ومع ذلك، بطلان الإخطار لعدم كفاية هذه التحريات لا يجوز  
التمسك به إلا من شرع هذا البطلان لمصلحته؛ لأن بطلان الخصومة  
لعدم إخطار الأشخاص نوي الشأن بطلان نسبي مقرر لمصلحة من  
شرع لحمايته وليس متعلق بالنظام العام، فلا يجوز لغير نوي الشأن  
الدفع به، ولو كان له مصلحة في ذلك أو كان موضوع الدعوي غير  
قابل للتجزئة<sup>٤</sup>.

- (١) الطعن رقم ١٥٩٤ لسنة ٥٤ جلسة ٣١/١٠/١٩٩١ س ٤٢ ع ٢ ص  
١٥٧٦، الطعن رقم ١١٦٤ لسنة ٤٩ جلسة ١٣/١٢/١٩٧٩ س ٣٠ ع ١  
ص ٩٤٧، الطعن رقم ٢٩ لسنة ٣٨ جلسة ١٢/٠٦/١٩٧٣ س ٢٤ ع ٢  
ص ٨٩٤ ق ١٥٧
- (٢) الطعن رقم ٥٩١١ لسنة ٦٤ جلسة ٢٧/٠٣/٢٠٠٤ س ٥٥ ص ٣٦٤ ق  
٦٧، الطعن رقم ٢١٧ لسنة ٥١ جلسة ٢٠/٠١/١٩٨٢ س ٢٣ ع ١ ص  
١٤٢ ق ٢٨
- (٣) الطعن رقم ٦٧٦ لسنة ٥٢ جلسة ١٠/٠٥/١٩٨٢ س ٣٣ ص ٥٦٦ ق  
١١٤
- (٤) الطعن رقم ٥٠٥ لسنة ٤٨ جلسة ٠٩/١٢/١٩٨٢ س ٣٣ ع ٢ ص  
١١٣٤ ق ٢٠٥، الطعن رقم ٩٣ لسنة ٣٥ جلسة ٢٠/٠٢/١٩٦٩ س  
٢٠ ع ١ ص ٣٦٨ ق ٥٩

## إثبات الإخطار بطريق اللصق:

لم توضح المادة ٦/٤٣ مرافعات كيفية إثبات الإخطار بطريق اللصق اللازم في دعوي تسليم العقار، وهو ما يثير التساؤل عن كيفية إثبات تمام هذا الإخطار، وخاصة أن ذلك يقع علي عاتق المدعي؟ الإخطار بطريق اللصق ليس جديداً في قانون المرافعات، فقد سبق النص علي هذه الآلية بمناسبة إجراءات البيع الجبري للمنقول، وذلك بموجب المادة ٣٨١، ٣٨٢ مرافعات، فقد نصت المادة ٣٨١ مرافعات علي أنه "يجوز أن يعهد إلى رجال الإدارة المحليين بلصق الإعلانات فيما عدا ما يجب وضعه منها في لوحة المحكمة"، كما تنص المادة ٣٨٢ مرافعات علي أن "يثبت اللصق بشهادة من معاون التنفيذ أو من رجال الإدارة مصحوبة بنسخة من الإعلان ويثبت تعليق الإعلان بالمحكمة بذكره في سجل خاص يعد لذلك ويثبت النشر بتقديم نسخة من الصحيفة أو شهادة من جهة الأعلام".

ووفقاً لنص المادة ٣٨٢ مرافعات، يثبت اللصق بشهادة معاون التنفيذ أو شهادة رجال الإدارة، ويصاحب هذه الشهادة تقديم نسخة من الإعلان، بينما يثبت لصق الإعلان بالمحكمة بذكره في سجل خاص يعد لذلك".

فلا مانع من تطبيق إثبات تمام الإعلان عن البيع الجبري للمنقولات المحجوزة علي إثبات تمام إخطار بطريق اللصق في دعوي تسليم العقار، وخاصة لوخدة الطريق المتبع في الخالتين، وتقارب الغاية من الإجراءين.

### الدور الايجابي للمحكمة الجزئية لضمان تمام الإخطار:

منعاً للغش الذي قد يصدر عن الخصوم علي المحكمة لإصدار أحكام بتسليم عقارات بعيداً عن الحائزين وأصحاب الحقوق الحقيقيين، يجب علي المحكمة إجراءات معينة لكي تعين المدعي للقيام بإخطار

ذوي الشأن بالدعوي إذا تبين للمحكمة وجود ذوي الشأن، ويجب إخطارهم علي يد محضر.

فالمدعي لا يصرح للمحكمة بوجود ذوي شأن سواء لعدم علمه بهم أو لإخفائه لهم، ولذلك يجب علي المحكمة التنبيه علي المدعي بإجراء التحريات الكافية علي وجود أو عدم وجود ذوي الشأن بحيث يجب اللصق علي وجهة العقار في حالة عدم الاستدلال علي أحدهم.

### المطلب الثالث

#### أثار الإخطار

التدخل في دعوي التسليم بناء علي الإخطار:

أجازت الفقرة السادسة من المادة ٤٣ مرافعات لذوي الشأن من الملاك والحائزين وأصحاب الحقوق المتعلقة بالعقار موضوع دعوي التسليم التدخل في هذه الدعوي بهدف تقديم الأدلة المثبتة لحقوقهم علي العقار، فلا يجوز للمحكمة أن تفصل في الدعوي إلا بعد تحييص وجه الحق في شأن هذا العقار.

إلا أن التساؤل الذي يثور في هذا الشأن، ما هو طبيعة هذا التدخل في دعوي التسليم، وما هي إجراءات التدخل، وما هو ميعاد هذا التدخل، وما الأثار المترتبة علي هذا التدخل، وهل يجوز هذا التدخل أمام محكمة الاستئناف أم لا؟

وفقا للغرض من تدخل الغير في خصومة قائمة أمام القضاء، ينقسم التدخل في الخصومة إلي تدخل انضمامي، وتدخل اختصاصي، فإذا كان الخصم المتدخل يهدف من التدخل في الخصومة إلي تأييد أحد الطرفين، فإن تدخله يعتبر انضماميا، فلا يطالب بحق خاص له، وإنما ينضم لأحد الخصوم أملا في صدور الحكم لمصلحة الخصم الذي ينضم له. فعلي سبيل المثال، الدعوي التي يرفعها المشتري علي البائع للمطالبة بالتعويض عن العيوب التي شابت المبيع، فيتدخل صاحب المصنع في الدعوي لينضم للبائع لإثبات عدم وجود عيب في المبيع أو

لإثبات سقوط حق المشتري في طلب التعويض. وقد يتدخل الغير لينضم إلي المدعي، ومثال ذلك حالة الكفيل الذي يتدخل في دعوي مرفوعة من المدين الأصلي لطلب براءة ذمته، فيهدف الكفيل من التدخل الانضمام إلي المدعي ودعم دفاعه وطلب الحكم في الدعوي بالطلبات المقدمة من المدعي.

أما إذا كان الغير يتدخل في الدعوي القائمة للمطالبة بالحق لنفسه دون الانضمام للمدعي أو المدعي عليه، فإن تدخله يعتبر هجومياً أو اختصاصياً، فعلي سبيل المثال أن يعلم شخص بدعوي بين شخصين آخرين، وترد هذه الدعوي علي مال يملكه، فيتدخل فيها للمطالبة بالحكم بملكيته لهذا المال. أيضاً، تدخل سمسار في نزاع بين طرفي العقد الذي توسط فيه طالباً من المحكمة المختصة الحكم بأتعايه قبل طرفي الدعوي الأصليين.

ويعد تدخل أصحاب الشأن من الملاك والحائزين وأصحاب الحقوق في دعوي تسليم العقار تدخلاً اختصاصياً؛ لأن المتدخل لا يهدف من إجراء تدخله الانضمام للمدعي في طلباته، ولا للمدعي عليه في أوجه دفاعه ودفعه، وإنما يهدف إلي المطالبة بالحق لنفسه إذا كان المتدخل مالكا للعقار، أو يهدف إلي إثبات حيازته للعقار إذا كان المتدخل حائزاً، أو يهدف إلي إثبات حقه الشخصي علي العقار إذا كان المتدخل مستأجراً.

#### غاية التدخل في دعوي التسليم:

الغاية من تدخل أصحاب الشأن في دعوي التسليم هي تقديم الأدلة المثبتة لحقوقهم علي العقار للمحكمة الجزئية، فالدليل علي توافر شرط المصلحة في إجراء التدخل هو تقديم الأدلة المثبتة لحقوقهم علي

- 
- (١) د/أحمد السيد صاوي، مرجع سابق، بند ١٤٣، ص ٢٩٩، د/محمود محمد هاشم، مرجع سابق، بند ١٦١، ص ٢٣٩
- (٢) د/أحمد السيد صاوي، مرجع سابق، بند ١٤٣، ص ٢٩٩، د/محمود محمد هاشم، مرجع سابق، بند ١٦١، ص ٢٤١

العقار، وبالتالي يجوز للمحكمة الجزئية رفض طلبات التدخل إذا لم يقدم الخصم المتدخل الأدلة المثبتة لحقوقه علي العقار مهما كانت طبيعة هذه الحقوق، ولو كانت حق ملكية العقار؛ لأن الحق المجرد من الدليل هو والعدم سواء.

أما إذا قدم المتدخل الأدلة المثبتة لحقوقه علي العقار، فإن المادة ٦/٤٣ مرافعات توجب علي المحكمة الجزئية عدم الفصل في موضوع دعوي التسليم إلا بعد تمحيص وجه الحق في شأن هذا العقار، وهو ما يترك تقديره لهذه المحكمة وفقا لظروف كل دعوي علي حدة، فقد تنتهي لقبول هذه الأدلة وتقضي بحقوق المتدخل تجاه الخصوم الأصليين في دعوي التسليم، وقد تنتهي لرفض هذه الأدلة إذا لم تكن كافية لمعاونة المحكمة علي تكوين عقيدتها.

**إجراءات التدخل في دعوي التسليم:**

يجوز لأصحاب الشأن المشار إليهم في المادة ٦/٤٣ مرافعات التدخل في دعوي تسليم العقار وفقا لحكم القواعد العامة لقانون المرافعات، والمتعلقة بإجراءات التدخل في الخصومة، فيجوز التدخل بأحد طريقتين، الطريق الأول: أن يحضر أحد هؤلاء في إحدى الجلسات المحددة لنظر الدعوي، ويتقدم إلي المحكمة الجزئية بطلب التدخل في الدعوي، ويقدم هذا الطلب شفاهة في الجلسة، وفي حضور خصوم الدعوي، ويثبت ذلك في محضر الجلسة.

**الطريق الثاني:** أن يجرز أحد أصحاب الشأن صحيفة يثبت فيها طلب التدخل في الدعوي، ويبين مبررات هذا الطلب، والغرض منه، ويودع هذه الصحيفة في قلم الكتاب ثم تعلن إلي الخصم الذي يرغب في التدخل ضده أو إلي الخصمين معا، وتحدد لنظر طلب التدخل نفس الجلسة التي تكون الدعوي مؤجلة إليها، ويكلف الخصم

المعلن بالحضور إليها لسماع الحكم بقبول التدخل ثم بالطلبات التي  
يتقدم بها طالب التدخل في الدعوي<sup>١</sup>.  
**ميعاد التدخل في دعوي التسليم:**

وفقا للمادة ١٢٦ مرافعات، يجوز التدخل سواء الانضمامي أو  
الاختصاصي أثناء نظر المحكمة للدعوي، وحتى قرارها بقبول باب  
المرافعة<sup>٢</sup>، وهو ذات ما يسري حكمه علي طلبات التدخل في دعاوي  
تسليم العقار، فيجوز لأصحاب الشأن المشار إليهم في البند السادس من  
المادة ٤٣ مرافعات إبداء طلبات التدخل في أي جلسة تعقدها المحكمة  
الجزئية لنظر وتحقيق دعوي التسليم طالما لم يصدر قرار بقبول باب  
المرافعة في هذه الدعوي.

وبالتالي، لا يجوز لأصحاب الشأن التدخل إذا قررت المحكمة  
الجزئية قفل باب المرافعة في الدعوي، وجزها للحكم؛ لأنه بهذا  
القرار، تنقطع الصلة بين الخصوم والدعوي، فلا يجوز تقديم طلبات أو  
أوجه دفاع ودفع أثناء حيز الدعوي للحكم ما لم تصرح المحكمة بغير  
ذلك<sup>٣</sup>.

### **أثار التدخل في دعوي التسليم:**

يجوز للمتدخل في دعوي التسليم إبداء ما يشاء من طلبات  
ودفع استناداً إلي أنه يعد خصماً مستقلاً له ما للخصوم الأصليين من  
حقوق، وعليه ما عليهم من واجبات، كما يجوز له التمسك بالدفع بعدم  
الاختصاص المحلي؛ لأنه يأخذ موقف المدعي دائماً.

- (١) د/محمود محمد هاشم، مرجع سابق، بند ١٦٦، ص ٢٤٥
- (٢) د/وجدي راغب، مرجع سابق، ص ٥٧١، د/عبد الباسط جميعي، مبادئ  
المرافعات في قانون المرافعات الجديد، ١٩٧٤، دار الفكر العربي،  
ص ٣٥٨
- (٣) د/فتحي والي، مرجع سابق، بند ٢٠٥، ص ٣٢٢

وإذا كان التدخل الانضمامي يتبع الدعوي الأصلية من حيث أثر تحقق أحد أسباب انقضاء الخصومة قبل الحكم في موضوعها، فيزول هذا التدخل تبعاً لزوال الخصومة الأصلية، كما لو قضت المحكمة بعدم اختصاصها، أو ببطلان صحيفة الدعوي أو بترك الخصومة، وهذا علي خلاف التدخل الاختصاصي في دعوي التسليم، فأثر تحقق سبب انقضاء الخصومة يتوقف علي طبيعة هذا السبب، فإذا كان سبباً إرادياً كنزول المدعي عن دعواه أو تصالحه مع المدعي عليه، فلا يؤثر ذلك علي طلب التدخل الذي يبقي قائماً في مواجهة الخصوم، ويجب علي المحكمة أن تفصل فيه، أما لو كان سبب الزوال سبب غير إرادي، كأن قضت المحكمة بعدم اختصاصها أو ببطلان صحيفة الدعوي، فإن زوال الخصومة يؤدي لزوال طلب التدخل مالم يكن مرفوعاً بالإجراءات العادية لرفع الدعوي، وتختص به المحكمة من جميع الأوجه، ففي هذه الحالة، يجب علي المحكمة نظره.

#### التدخل أمام محكمة الاستئناف:

لخصومة الطعن بالاستئناف خصوم، هم الطاعن أو الطاعنون من جانب، والمطعون ضده أو ضدهم من جانب آخر، ويشترط في خصوم الطعن كونهم خصوماً في خصومة الدرجة الأولى عملاً بمبدأ التقاضي علي درجتين، فلا يضيع علي الخصم درجة من درجات التقاضي لو جاز لهذا الخصم التدخل في خصومة الطعن علي الحكم الصادر في خصومة الدرجة الأولى، والتي لم يكن طرفاً فيها.

(١) د/محمود محمد هاشم، مرجع سابق، بند ١٦٢، ص ٢٤١

(٢) د/أحمد أبو الوفا، المرافعات المدنية والتجارية، الطبعة الخامسة عشرة، منشأ المعارف، الإسكندرية، بند ٦٢٢، ص ٩٠٥، د/محمود محمد هاشم، قانون القضاء المدني، التقاضي أمام القضاء المدني، الجزء الثاني، ١٩٨٩، بند ٢٨٠، ص ٤٨٣



وتقرر المادة ١/٢٣٦ مرافعات أنه " لا يجوز في الاستئناف إدخال من لم يكن مختصاً في الدعوي الصادر فيها الحكم المستأنف ما لم ينص القانون علي غير ذلك". تطبيقاً لمبدأ التقاضي علي درجتين، لا يجوز اختصاص شخص في خصومة الاستئناف لم يكن خصماً في الدعوي الصادر فيها الحكم المطعون عليه بالاستئناف.

ومع ذلك، أورد المشرع استثناءات علي القاعدة السابقة، بمقتضاها يجوز في خصومة الاستئناف اختصاص من لم يكن خصماً في الدعوي الصادر فيها الحكم المطعون عليه بالاستئناف، فعلي سبيل المثال تجيز المادة ٢٦ من قانون الإثبات للمحكمة أثناء سير الدعوي ولو أمام محكمة الاستئناف أن تأذن في إدخال الغير لإلزامه بتقديم محرر تحت يده.

أما التدخل الاختصامي أمام محكمة الاستئناف، وفيه يطالب الخصم المتدخل بحق مستقل، لا يجوز هذا التدخل في خصومة الاستئناف لمخالفته لمبدأ التقاضي علي درجتين، وهو ما ينطبق علي حالة تدخل أصحاب الشأن في خصومة الاستئناف، فلا يجوز لهم هذا التدخل، وهذا علي خلاف التدخل الانضمامي، وفيه ينضم الخصم المتدخل لأحد الخصوم الأصليين في الخصومة المعروضة علي القضاء، ودون أن يطالب بحق مستقل، ولذلك يجوز التدخل الانضمامي في خصومة الاستئناف.

#### أثر عدم الإخطار:

الإخطار بدعوي تسليم العقار إجراء جوهري، ويترتب علي عدم القيام به بطلان الحكم، وقابليته للطعن عليه أمام المحكمة الأعلى

---

(١) د/أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، بند ٦٢٢، ص ٩٠٦، د/محمود محمد هاشم، قانون القضاء المدني، الجزء الثاني، مرجع سابق، بند ٢٨٠، ص ٤٨٤

درجة، فقد أكدت محكمة النقض في حكمها أنه لا يجوز للمحكمة أن تحكم في موضوع الدعوي إلا بتمام الإخطار، ولو سلم المدعي عليه بطلبات المدعي، وهو ما يمكن أن نطلق عليه تغليب محكمة النقض للإعتبارات المتعلقة بضمان صحة الإخطار علي الاعتبارات المتعلقة بالفصل في موضوع الدعوي، ولو كان إنهاء موضوع الدعوي يستند لتسليم المدعي عليه بطلبات المدعي.

ففي أحد الأحكام الصادرة عن محكمة النقض، كانت محكمة الاستئناف المطعون علي حكمها تربي أن الإخطار إجراء شكلي لا يلزم المحكمة، ولا يمنعها من الفصل في موضوع الدعوي، إلا أن محكمة النقض ردت علي ذلك بقولها " أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه متي كان النص واضحاً جلي المعني قاطعاً في الدلالة علي المراد منه، فلا يجوز الخروج عليه أو تأويله بدعوي الاستهزاء بالحكمة التي أملت؛ لأن البحث في حكمة التشريع ودواعيه إنما يكون عند غموض النص أو وجود لبس فيه".

ومع ذلك، أجازت محكمة النقض الإخطار في أي مرحلة تكون عليها الدعوي حتي صدور قرار من المحكمة بقفل باب المرافعة فيها، وهو ما سبق إيضاحه بأن الإخطار ليس شرطاً لقبول الدعوي، وإنما هو شرط لصحة الحكم في الدعوي، مما مؤداه أنه يصح للمدعي القيام به لما قبل قفل باب المرافعة في الدعوي أمام محكمة الدرجة الأولى.

وقد ساوت محكمة النقض بين الحكم برفض الدعوي بحالتها والحكم بعدم قبول الدعوي من حيث الأثر المترتب عليهما وهو عدم الفصل في موضوع دعوي التسليم علي الرغم من أن الإخطار ليس

(١) طعن مدني رقم ٣٣٦٥ لسنة ٨٠ق، جلسة ٢٢ يناير ٢٠١٢، منشور علي الموقع الالكتروني لمحكمة النقض المصرية:

شرطاً لقبول هذه الدعوي. وإنما شرطاً لصحة الحكم بالتسليم وإلا كان الحكم باطلاً.

**أثر عدم الحضور:**

لم يبين حكم الفقرة السادسة من المادة ٤٣ مرافعات الأثر المترتب علي عدم الحضور بالجلسة، مقررأ عدم جواز الحكم في موضوع الدعوي إذا لم يجري الإخطار علي النحو المحدد قانوناً فحسب، فهل يعادل أثر عدم الحضور ذات الأثر المترتب علي عدم الإخطار، أم أنه لا يترتب أي أثر علي عدم الحضور. علي صحة إجراءات نظر دعوي تسليم العقار؟

**تقتضي الأجابه علي هذا التساؤل التمييز بين فرضين:**

**الفرض الأول - عدم الحضور الناشئ عن إخطار صحيح:** في هذه الحالة، لا يترتب بطلان إجراءات نظر دعوي التسليم؛ لأن المشرع أوجب الإخطار بموعد ومكان الجلسة المحددة لنظر دعوي التسليم، ولم يشترط هذا النص (المادة ٦/٤٣) لصحة الإجراءات حضور الأشخاص المراد إخطارهم.

وهو ذات ما يسري أثره علي حضور بعض الأشخاص دون البعض الآخر، فحضور بعض المراد إخطارهم دون البعض الآخر لا أثر له علي صحة إجراءات دعوي التسليم.

**الفرض الثاني - عدم الحضور الناشئ عن إخطار غير صحيح:** في هذه الحالة، إذا لم يحضر الأشخاص المراد إخطارهم، فيجوز أن تأمر المحكمة المدعي بإعادة الإخطار مرة أخرى بحيث إذا لم ينفذ أمر المحكمة، جاز لها أن تقضي برفض الدعوي، وإن لم تفعل.

(١) طعن مدني رقم ١٧١٢٩ لسنة ٨٠ق، جلسة ١٢ فبراير ٢٠١٢، غير منشور

ذلك، وحكمت في موضوع الدعوي، كان حكمها باطلا، ويقبل الطعن عليه أمام المحكمة الأعلى درجة.

مدي جواز تصحيح الحضور ببطان ورقة الإخطار:

إذا كانت المادة ١١٤ مرافعات تنص علي أن " بطلان صحف الدعوي وإعلانها وبطلان أوراق التكليف بالحضور الناشئ عن عيب في الإعلان أو في بيان المحكمة أو في تاريخ الجلسة يزول بحضور المعن إليه في الجلسة أو بإيداع مذكرة بدفاعه".

أي أن حضور المعن إليه في الجلسة أو إيداعه لمذكرة بدفاعه يصحح بطلان صحف الدعوي وإعلانها وبطلان أوراق التكليف بالحضور، والناشئ عن عيب في الإعلان أو في بيان المحكمة أو في تاريخ الجلسة.

فإنه من باب أولي، إذا حضر الشخص المراد إخطاره بالجلسة، فإن هذا الحضور يصحح البطلان الذي يشوب ورقة الإخطار، فلا يجوز لهذا الشخص التمسك ببطلان ورقة الإخطار الذي شرع لمصلحته، والقائمة علي إحاطته علماً بدعوي تسليم العقار لإبداء ما يشاء له من دفع للحفاظ علي حقوقه العقارية الثابتة علي العقار موضوع دعوي التسليم.

وبالتالي، يجب علي المحكمة المختصة أن تقضي برفض الدفع ببطلان ورقة الإخطار إذا حضر الشخص المراد إخطاره، وإذا أصدرت حكماً في موضوع الدعوي، كان حكم صحيح قانوناً، ولا يمكن الطعن عليه بالاستئناف لعدم مراعاة شرط الإخطار، وما يعضد ذلك جواز القيام بالإخطار صحيحاً مرة أخرى أثناء سير الدعوي، وقبل صدور قرار بقفل باب المرافعة في الدعوي، وحجزها للحكم.

## المبحث الثالث

### شروط تقديم الأوراق والمستندات

(١) جرت عادة المشرع على النص على الالتزام بتقديم المستندات كدليل على صحة ادعاءات المدعي، فعلى سبيل المثال ١- الالتزام بتقديم المستندات أثناء التقرير بما في الذمة: وفقاً لنص المادة ٣٣٩ مرافعات، إذا أقر المحجوز لديه بأنه مدين للمحجوز عليه، أو أقر بوجود منقولات له تحت يده (التقرير الإيجابي)، يجب أن يشتمل التقرير على البيانات الآتية:

- ١- مقدار الدين الذي في ذمته للمحجوز عليه.
  - ٢- سبب الدين أو مصدره، أو سبب وجود المنقول في حيازته.
  - ٣- إذا كان قد انتضى جزء من الدين (سواء بسبب وفاء جزئى أو حوالة جزئية) وجب ذكر ذلك وتاريخه.
  - ٤- بيان جميع الحجوز التي سبق توقيعها تحت يده.
- أيضاً، يجب على المحجوز لديه أن يرفق بتقريره المستندات المؤيدة لما جاء به، وإذا لم يستطع تقديم أصول المستندات، يجوز تقديم صوراً منها مصدقاً عليها تطبيقاً لصراحة نص المادة ٣٣٩ مرافعات، وإذا لم يكن لديه أية مستندات تؤيد تقريره، وجب عليه تقديم تفسير مقبول لعدم وجود مستندات مؤيدة لتقريره.

وتنص المادة ٣٤٣ مرافعات على أنه "إذا لم يقر المحجوز لديه بما في ذمته على الوجه وفي الميعاد المبينين في المادة ٣٣٩ أو قرر غير الحقيقة أو أخفى الأوراق الواجب عليه إيداعها لتأييد التقرير، جاز الحكم عليه للدائن الذي حصل على سند تنفيذي بدينه، بالمبلغ المحجوز من أجله، وذلك بدعوى ترفع بالأوضاع المعتادة. ويجب في جميع الأحوال إلزام المحجوز لديه بمصاريف الدعوى والتعويضات المترتبة على تقصيره أو تأخيرها". وفقاً لهذا النص، يشترط لكي تحكم المحكمة على المحجوز لديه بالدين المحجوز من أجله ما يلي:

أولاً - أن يكون بيد الحاجز - رافع الدعوى - سند تنفيذي، سواء ابتداءً الحجز بموجبه أو حصل عليه بعد الحجز.

ثانياً - ألا يكون الحاجز قد اقتضى حقه من المحجوز عليه أو من محجوز لديه آخر.

ثالثاً- ارتكاب المحجوز لديه أحد أخطاء ثلاثة: ١- عدم التقرير على الوجه وفي الميعاد المبينين في المادة ٣٣٩. كعدم تقريره بما في ذمته على الإطلاق، أو أقر به ولكن بعد انقضاء الميعاد المحدد - ١٥ يوماً من تكليفه =

= أو لم يضمنه البيانات الواجب ذكرها فيه ، أو ليس في قلم كتاب المحكمة المختصة.

٢- تقرير غير الحقيقة . كان يقر بدين أقل مما في ذمته ، أو أنه أوفى بالدين قبل الحجز ، أو عدم وجود علاقة بينه وبين المحجوز عليه ، على عكس الحقيقة .

٣- إخفاء الأوراق أو المستندات التي كان يجب عليه إيداعها لتأييد التقرير . ويلزم في هذه الحالة وجود أوراق لديه بالفعل مع علمه بلزومها ورغم ذلك أخفاها .

وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة النقض بأن نص المادة ٥٦١ من قانون المرافعات أوجب على المحجوز لديه ، إذا لم يحصل الإيداع طبقاً للمادتين ٥٥٩ و ٥٦٠ منه ، أن يقرر بما في ذمته في قلم كتاب محكمة المواد الجزئية التابع لها خلال الخمسة عشر يوماً التالية لإعلانه بالحجز و أن يذكر في التقرير مقدار الدين و سببه و أسباب إنقضائه إن كان قد إنقضى و يبين جميع الحجز الموقعة تحت يده و يودع الأوراق المؤيدة لتقريره أو صوراً منها مصدقاً عليها ، ولا يعفيه من واجب التقرير أن يكون غير مدين للمحجوز عليه . ولما كان الغرض من إلزام المحجوز لديه بالتقرير على النحو المفصل المتقدم هو تمكين الحاجز من مناقشة التقرير و المنازعة في صحة ما جاء فيه إن كان للمنازعة وجه ، فقد استلزم القانون أن يكون هذا التقرير مؤيداً بالمستندات ، و لا يكفي في حالة ما إذا كان المحجوز لديه غير مدين للمحجوز عليه أن يقول في تقريره أنه غير مدين ، بل يجب عليه أن يبين كيف نشأت العلاقة بينه وبين المحجوز عليه وكيف انقضت ، إذ بوجب القانون على المقرر أن يبين سبب الدين و أسباب إنقضائه و أن يقدم المستندات الدالة على صحة ما يقول . ولا يعفى من تقديم المستندات والأدلاء بالبيانات على النحو المتقدم إلا إذا قرر أنه لا توجد ثمة علاقة بينه وبين المحجوز عليه<sup>١</sup>.

٢- الالتزام بتقديم المستندات في دعوى استرداد المنقولات المحجوزة:

دعوى الاسترداد هي الدعوى التي يرفعها شخص من غير أطراف التنفيذ يدعى ملكية المنقولات المحجوزة أو بعضها ، ويطلب فيها الحكم له بالملكية وإلغاء الحجز ، فهي منازعة موضوعية تستهدف بطلان التنفيذ. وقد نظم المشرع دعوى الاسترداد في الفصل الخاص بالحجز التنفيذي على المنقول لدى المدين (المواد ٣٩٣: ٣٩٧).

ويرفع دعوى الاسترداد شخص من غير أطراف التنفيذ وهو من يدعى ملكية المنقولات المحجوزة أو بعضها ، ووفقاً لنص المادة ٣٩٤ مرافعات، =

منعاً لغش وتواطؤ المدعي والمدعي عليه من خلال تسليم المدعي عليه بطلبات المدعي، لا يجوز للمحكمة الجزئية أن تحكم في دعوي التسليم إلا بعد تقديم المدعي المستندات التي تسانده في دعواه، وهو ما أشارت إليه صراحة عجز المادة ٦/٤٣ مرافعات، وذلك بقولها " ولا تحكم المحكمة في الدعوى الا بعد تمام الإخطار و تقديم المدعي المستندات التي تسانده في دعواه و لو سلم المدعي عليه بالطلبات".

ويقصد بالمستندات الأوراق التي تدل علي صحة ادعاءات المدعي الثابتة في صحيفة دعوي التسليم، ويستوي في ذلك الأوراق

حجب رفعها في مواجهة أشخاص معينين يستوجب القانون اختصاصهم فيها هم المدين المحجوز عليه، والدائن الحاجز، والحاجزون الذين تدخلوا في الحجز بعد الحاجز الأول ، ولا يدخل في هؤلاء الذين حجزوا على الثمن تحت يد معاون التنفيذ، لأن حجزهم يتعلق بالثمن وليس بالمنقولات. وترفع دعوى الاسترداد بالإجراءات العادية والمعتمدة لرفع الدعاوى (م ٦٣) غير أنه ، يجب أن تتضمن صحيفة الدعوى بيان واف لأدلة الملكية وأن يودع المدعي عليه ما لديه من مستندات تؤيد ادعائه، وهو ما نصت عليه المادة ٣٩٤ مرافعات.

وعليه، إذا لم يختصم المدعي الأشخاص الذين استوجب القانون اختصاصهم في الدعوى، أو لم يضمن صحيفة دعواه بيان واف لأدلة الملكية، أو لم يودع مستندات الملكية، فلا يترتب على ذلك عدم قبول الدعوى أو بطلان صحيفتها، وإنما ينص المشرع على جزاء خاص هو وجوب الحكم - بناء على طلب الحاجز- بالاستمرار في التنفيذ دون انتظار الفصل في الدعوى. وهذا يعني زوال أثر رفع الدعوى في وقف التنفيذ.

وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة النقض بأن " لا يترتب على عدم تقديم المسترد بياناً وافياً لأدلة الملكية أو عدم تقديم المستندات عند تقديم صحيفة الدعوى وفقاً للمادة ٣٩٤ من قانون المرافعات البطلان، إذ الغرض منه - كما هو الحال في المادة ٦٥ من ذات القانون بالنسبة لسائر الدعاوى - أن يطلع المدعي عليهم على المستندات قبل يوم الجلسة فلا يضطرون إلى طلب التأجيل - وإنما يترتب على التراخي في التقديم جزاء خاص هو الحكم بناء على طلب الحاجز بالاستمرار في التنفيذ رغم رفع دعوى الاسترداد".

الرسمية أو الأوراق العرفية، كعقد البيع الابتدائي الموقع عليه من أطرافه.

إلا أنه يثور التساؤل عن ميعاد تقديم المدعي لهذه المستندات والأوراق، فهل يجب تقديمها وقت تقديم صحيفة الدعوي لقلم كتاب المحكمة الجزئية، أم يجوز تقديمها أثناء نظر المحكمة للدعوي وقبل قفل باب المرافعة فيها، بالرجوع لنص المادة ٦/٤٣ مرافعات، يتبين أن المشرع المصري يربط الفصل في الدعوي علي تقديم المدعي المستندات التي تساند دعواه، ودون تحديد ميعاد تقديمها علي غرار ما نصت عليه المادة ٢٥٥ مرافعات المعدلة بالقانون ٧٦ لسنة ٢٠٠٧، والتي أوجبت علي الطاعن أن يودع قلم كتاب المحكمة وقت تقديم صحيفة الطعن المستندات والأوراق التي تؤيد طعنه.

<sup>1</sup> الطعن رقم ٤٦٥٢ لسنة ٨٤ جلسة ٢٨/٠٢/٢٠١٥ س ٦٦ ص ٨٦ ق ١٤، أيضا بالنسبة لدعوي استرداد المنقولات المحجوزة، يجب أن تشمل صحيفة دعوي الاسترداد علي بيان وأف لأدلة الملكية، وأن يرفق المسترد بالصحيفة عند تقديمها مآلديه من المستندات (المادة ٣٩٤ مرافعات)، فلا يكفي أن يذكر المسترد أنه مالك للمنقولات المحجوزة بأنه اشترها وإنما عليه أن يوضح ويحدد اسم البائع ومكان البيع وزمانه وملابساته وشهوده.

أيضا، يجب علي المدعي أن يوضح أدلة الملكية للمنقولات المحجوزة في صحيفة الدعوي، ولا يكفي لاستيفاء هذا البيان أن يقوم بتوضيح تلك الأدلة بصورة لاحقة علي إيداع صحيفة دعوي الاسترداد.

وهو ما يعني التزام المدعي بأن يودع عند تقديم الصحيفة لقلم الكتاب مآلديه من مستندات (المادة ٣٩٤ مرافعات)، وهو ذات ما نصت عليه المادة ٦٥ مرافعات، والغرض من ذلك أن يطلع المدعي عليه علي المستندات قبل يوم الجلسة، فلا يضطر لطلب التأجيل للإطلاع، علاوة علي ضمان جدية طلب الاسترداد، انظر د/أحمد هندي، التنفيذ الجبري علي ضوء قانون المرافعات وتعديلاته بالقانون ٧٦ لسنة ٢٠٠٧، ٢٠١٦، دار الجامعة الجديدة، الأسكندرية، ص ٣٤٠ وما بعدها



وهو ما يعني أنه يجوز للمدعي تقديم هذه المستندات والأوراق وقت تقديم صحيفة الدعوى لقلم كتاب المحكمة الجزئية، كما يجوز تقديمها لهيئة المحكمة أثناء الجلسات التي تعقدتها لنظر وتحقيق دعوى التسليم، وقبل قفل باب المرافعة فيها، وما يعضد ذلك صراحة نص المادة ٦/٤٣ مرافعات، والتي قررت "ولا تحكم المحكمة في الدعوى إلا بعد تمام الإخطار وتقديم المدعى المستندات التي تسانده في دعواه ولو سلم المدعى عليه بالطلبات المدعى".

ويلتزم المدعي بتقديم هذه المستندات في كافة الأحوال، ولو سلم المدعي عليه بطلبات المدعي، فأقرار المدعي عليه بما يدعيه المدعي لا يعفي الأخير من التزامه بتقديم المستندات والأدلة المؤيدة لدعواه، فمنعا لتواطؤ المدعي والمدعي عليه للإضرار بمصالح ذوي الشأن، يجب علي المدعي تقديم هذه المستندات حتي ولو أقر المدعي عليه بإدعاءات خصمه.

وهو ما يمكن تفسيره بأنه قد يتوطأ المدعي والمدعي عليه بإفتعال نزاع علي عقد بيع عقار، ويحرك المدعي دعوى تسليم للعقار، ويعلن صحيفتها للمدعي عليه الذي يحضر جلسة نظر الدعوى، ويقر بطلبات المدعي مما يدفع المحكمة لإصدار حكم لمصلحة المدعي بناء علي هذا الإقرار القضائي.

ولذلك، حسنا فعل المشري المصري حينما أوجب علي المحكمة الجزئية المختصة بالأحكام في موضوع الدعوى إلا بعد تقديم المدعي للمستندات والأوراق المؤيدة لدعواه في كافة الأحوال، بما فيها حالة إقرار المدعي عليه بطلبات المدعي.

! انظر الموقع الالكتروني ،

<http://farhatblogs.blogspot.com.eg/2013/04/7-2007-43-6.html>

## الغاية من ضرورة تقديم المستندات:

ترجع الغاية من ضرورة تقديم المدعي للمستندات إلي طبيعة موضوع دعوي التسليم، والذي يفترض أن ملكية العقارات لا تنتقل إلا بالتسجيل بالشهر العقاري، أي تقديم عقد مسجل بالشهر العقاري، وليس عقد ابتدائي؛ لأن العقد الأخير لا يرتب سوي حقوق شخصية لا ترقي لنقل ملكية العقار من البائع للمشتري، ويجوز للخصوم تقديم هذا العقد المسجل بأي وسيلة أجازها القانون كإجراء تسجيل العقد بالشهر العقاري المختص، أو صدور حكم في دعوي صحة ونفاذ عقد البيع، والمرفوعة وفقا للإجراءات التي ينص عليها القانون، أو صدور حكم في دعوي تثبت ملكية عقار، والتي تستند لوضع اليد المكسب للملكية بالتقادم الخمسي.

ومع ذلك، يجوز تقديم العقد الابتدائي للمحكمة الجزئية لإثبات صحة ادعاءات المدعي شريطة أن يقرنها بإفادة من الشهر العقاري بأخر شخص كان مالك للعقار، والذي نقل حيازة العقار للمدعي عليه في دعوي تسليم العقار.

## مدي التزام المحكمة بالتنبيه علي المدعي بتقديم المستندات:

في حالة عدم تقديم المدعي للمستندات، أو تقديمها علي نحو غير كافي لمعاونة المحكمة الجزئية علي تكوين عقيدتها في دعوي التسليم، يثور التساؤل عن مدي التزام المحكمة بالتنبيه علي المدعي بتقديم المستندات أو بإستيفاء أوجه النقص، أم لا يجوز لها ذلك احتراماً لحياذ المحكمة بين الخصوم؟

الأصل العام أنه يجب علي القاضي ألا يحكم إلا من واقع الأدلة أو نفيها، أي من واقع ما في ملف الدعوي من أدلة وقرائن، وهو ما يطلق عليه الحكم من واقع الأدلة التي طرحت أمام القاضي في الجلسة، وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة النقض بأن "من المقرر أن

لِمَحْكَمَةِ الْمَوْضُوعِ أَنْ تَسْتَخْلَصَ مِنْ أَقْوَالِ الشُّهُودِ وَسَائِرِ الْغَنَاصِرِ الْمَطْرُوحَةِ أَمَامَهَا عَلَى بَسَاطَةِ الْبَحْثِ الصُّورَةِ الصَّحِيحَةِ لِوَاقِعَةِ الدَّعْوَى ، وَأَنْ تَطْرَحَ مَا يَخَالِفُهَا مِنْ صُورٍ أُخْرَى ، مَا دَامَ اسْتِخْلَاصُهَا سَائِغًا مَسْتَدًا إِلَى أَدَلَّةٍ مَقْبُولَةٍ فِي الْعَقْلِ وَالْمَنْطِقِ وَلَهَا أَصْلُهَا فِي الْأَوْزَاقِ . وَكَانَ وَزْنُ أَقْوَالِ الشُّهُودِ وَتَقْدِيرِ الظُّرُوفِ الَّتِي يُوَدُّونَ فِيهَا شَهَادَتَهُمْ وَتَعْوِيلِ الْقَضَاءِ عَلَى أَقْوَالِهِمْ ، مَرْجَعَةً إِلَى مَحْكَمَةِ الْمَوْضُوعِ تَقْدِيرَهُ التَّقْدِيرَ الَّذِي تَطْمَئِنُّ إِلَيْهِ وَهِيَ مَتَى أَخَذَتْ بِشَهَادَتِهِمْ ، فَإِنَّ ذَلِكَ يَفِيدُ اطْرَاحَهَا جَمِيعَ الْإِعْتِبَارَاتِ الَّتِي سَاقَهَا الدِّفَاعُ لِحَمْلِهَا عَلَى عَدَمِ الْأَخْذِ بِهَا . وَكَانَ مِنَ الْمَقَرَّرِ أَنَّهُ لَا يَشْتَرِطُ فِي الدَّلِيلِ أَنْ يَكُونَ صَرِيحًا دَالًّا بِنَفْسِهِ عَلَى الْوَاقِعَةِ الْمُرَادِ إِثْبَاتِهَا ، بَلْ يَكْفِي أَنْ يَكُونَ اسْتِخْلَاصُ ثُبُوتِهَا عَنْ طَرِيقِ الْاسْتِنْتِاجِ مِمَّا تَكْشِفُ لِلْمَحْكَمَةِ مِنَ الظُّرُوفِ وَالْقِرَائِنِ وَتَرْتِيبِ النَّتَاجِ عَلَى الْمَقْدِمَاتِ . وَأَنْ يَكُونَ الْأَدَلَّةُ فِي مَجْمُوعِهَا كَوَاحِدَةٍ مُؤَدِّيَةً إِلَى مَا قَصَدَهُ الْحُكْمُ مِنْهَا وَمُنْتَجَةً فِي إِقْتِنَاعِ الْمَحْكَمَةِ وَاطْمَئِنَانِهَا إِلَى مَا انْتَهَتْ إِلَيْهِ .

فَالْمَحْكَمَةُ يَجِبُ أَنْ تَقِفَ مَوْفَقًا حَيَادِيًا بَيْنَ حَقِّ الْخُصُومِ فِي إِثْبَاتِ مَا يَدْعُونَهُ ، وَبَيْنَ وَاجِبِهِمْ فِي إِثْبَاتِهِ ، فَهِيَ لَا تَكْلِفُ أَيَّ مَنَّهُمْ بِإِثْبَاتِ دَعْوَاهُ ، وَلَا تَتَّبِعُهُ إِلَى مَا يَشُوبُ دِفَاعَهُ مِنْ قُصُورٍ ، وَلَا تَجْمَعُ أَدَلَّةَ لَهُمْ أَوْ تَسَاهِمَ فِي جَمْعِهَا ، وَإِلَّا تَنَافَى هَذَا مَعَ حَيَادِ الْمَحْكَمَةِ ، وَهُوَ مَا يَطْلُقُ عَلَيْهِ التَّرْتُمُ الْمَحْكَمَةَ بِالْفَصْلِ فِي الدَّعْوَى فِي ضَوْءِ مَا قَدَّمَ مِنْ أَدَلَّةٍ إِثْبَاتٍ ، وَبِنَاءِ عَلَيَّ تَقْدِيرِ وَقَائِعِهَا تَقْدِيرًا سَائِغًا .

(١) طعن جنائي رقم ١٨٣٦٣ لسنة ٨٣ق، جلسة ١٢/٦/٢٠١٤، مجموعة المكتب الفني السنة ٦٥، أيضا في نفس المعني، قضت محكمة النقض بأن " محكمة الموضوع غير ملزمة بلفت نظر الخصوم إلى مقتضيات دفاعهم أو تكليفهم بإثباته أو تقديم المستندات الدالة عليه . إذ أن الأمر في ذلك كله موكول إليهم". الطعن رقم ٧٦٥ لسنة ٥٢ جلسة ١٣/٠٤/١٩٨٩ س ٤٠ ع ٢ ص ٧٨ .

فلا يقصد بحياد القاضي عدم تحيز القاضي لأحد الطرفين، فهذا أمر بديهي في جميع أعمال القاضي، وإنما يقصد به أن يقف القاضي موقفاً سلبياً بين الخصوم، فلا يقوم بأي عمل ايجابي في توجيه الإثبات أو إقامة أدلة الإثبات، أي أن مهمته تقف عند تلقي ما يقدمه الأطراف من أدلة، ثم يتولى تقديرها، فليس له أن يستند إلي واقعة حاسمة في الدعوي لم تقدم إليه وفقاً للإجراءات التي رسمها القانون.<sup>١</sup> أيضاً، ليس له الاستناد إلي دليل قدمه أحد الخصوم دون أن يعلم به الخصم الآخر، أو دون أن يناقشه أو يناقضه، وهو ما يطلق عليه واجب احترام مبدأ المجابهة بالدليل.

كذلك، يجب أن يقتصر القاضي في استدلاله علي الأدلة التي قدمها الخصوم وفقاً للطريق الذي حدده القانون، فلا يستطيع القاضي الاستناد إلي علمه الشخصي بواقعة معينة متعلقة بموضوع الدعوي، دون أن يلجأ إلي إثباتها بالطرق المقررة قانوناً.

فإذا كان للقاضي أن يأمر بإتخاذ ما يراه ضرورياً من إجراءات الإثبات حتي يتمكن من تكوين عقيدته، إلا أنه ليس له أن يبحث بنفسه عن أدلة الإثبات التي يستطيع من خلالها كشف حقيقة الوقائع المطروحة عليه حتي يتكون اقتناعه.

فلا يستطيع القاضي أن يبني حكمه علي دليل تحراه بنفسه خارج الجلسة، وبعيداً عن الخصوم، كأن يقوم بمعاينة الشيء المتنازع فيه في غياب الخصوم، ودون أن يدعوهم للحضور، فتعد المعاينة باطلة.<sup>٢</sup>

أيضاً، لا يستطيع القاضي أن يؤسس قراره علي أدلة لم تقدم في الدعوي أو قدمت في غير حضور الخصوم، فلا يستطيع أن

(١) د/أسامة المليجي، نظام الإثبات والمقارنة بين الإثبات في المواد المدنية

وبين الإثبات في المواد الجنائية، دار النهضة العربية، ٢٠١٣، ص ١٢

(٢) د/أسامة المليجي، مرجع سابق، ص ١٤

يستخلص دليلاً من تحقيق لم يحضره الخصم أو يعتمد علي تقرير خبرة ضد خصم لم يدع للحضور أمام الخبير.

ولا يجوز للقاضي أن يستند في حكمه إلي دليل قدم في قضية أخرى حتي ولو كانت بين الخصوم أنفسهم، بل يجوز لهم تقديمه في القضية المعروضة لمناقشته وتفيده من جديد، أما إذا كانت القضية التي قدم فيها الدليل قد ضمت أوراقها إلي الدعوي المطروحة أمامه، وكان بين الدعويين رابطة، فللقاضي أن يستأنس بهذا الدليل.

### تقدير كفاية ودلالة المستندات:

إذا قدم المدعي المستندات والأوراق المؤيدة لطلباته، فلا يعني ذلك صدور حكم لمصلحته؛ لأن المحكمة الجزئية تحطي بسلطة تقدير هذه المستندات والأوراق سواء من حيث مدي كفايتها أو من حيث دلالتها في الإثبات طالما كان قضائها سائغاً ومقبولاً، ودون رقابة محكمة النقض عليها في ذلك.

وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة النقض بأن "المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن لمحكمة الموضوع سلطة تفسير المستندات وصيغ العقود والشروط المختلف عليها بما تراه أوفى بمقصود المتعاقدين وفي استخلاص ما يمكن استخلاصه منها ولا سلطان لمحكمة النقض عليها متى كانت عبارة الورقة تحتمل المعنى الذي حصلته محكمة الموضوع".<sup>١</sup>

ومع ذلك، إذا قدم الخصم لمحكمة الموضوع المستندات وتمسك بدلالاتها، فالنفت الحكم عنها كلها أو بعضها مع ما قد يكون لها

(١) الطعن رقم ٧١٠٨ لسنة ٧٤ جلسة ٢٠٠٥/١٢/١١ س ٥٦ ص ٨٤١ ق ١٤٨، أيضاً في نفس المعنى، قضت محكمة النقض بأن "المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن لمحكمة الموضوع السلطة المطلقة في تفسير المستندات المقدمة في الدعوى بما تراه أوفى بمقصود محررها واستخلاص ما يمكن استخلاصه منها.

من دلالة إن صح قد يتغير بها وجه الرأي في الدعوي، فإنه يكون مشوباً بالقصور، ومؤدياً للطعن عليه أمام المحكمة الأعلى درجة، فقد قضت محكمة النقض بأن "إذ كان في التفات الحكم عن دلالة أوراق ومستندات قدمها الخصم تقديماً صحيحاً متمسكاً بدلائلها وعدم تحدّثه عنها أو الإدلاء بدلوه في شأنها إن إيجاباً أو سلباً مهديراً لدفاعه في هذا الصدد يجعله - وعلى ما جرى قضاء هذه المحكمة - معيباً فضلاً عن القصور المبطل بالإخلال بحق الدفاع".<sup>٢</sup>

أيضاً، يبطل حكم المحكمة الجزئية إذا خالف الثابت بالأوراق لما يعد ذلك تحريف من محكمة الموضوع للثابت مادياً ببعض المستندات أو أبتناء الحكم علي فهم حصلته المحكمة مخالفاً لما هو ثابت بأوراق الدعوي.<sup>٣</sup>

#### مدي جواز الإثبات بغير المستندات والأوراق:

يثور التساؤل عن مدي جواز إثبات المدعي لطلباته بغير طريق المستندات والأوراق، كالإثبات بشهادة الشهود، أو الإثبات بالإقرار القضائي، أو الإثبات بالخبرة، أو الإثبات باليمين، أم لا يجوز ذلك مراعاة لصراحة نص المادة ٦/٤٣ مرافعات، والتي تربط بين قبول دعوي التسليم وتقديم المدعي للمستندات والأوراق المؤيدة لإدعاءاته؟

(١) الطعن رقم ٨٦٤ لسنة ٧٣ جلسة ١٣/٠٤/٢٠١٠، أيضاً في نفس المعني، قضت محكمة النقض بأن "متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات وتمسك بدلائلها فالتفت الحكم عن التحدّث عنها بشيء مع ما قد يكون لها من الدلالة فإنه يكون معيباً بالقصور"، الطعن رقم ٥٨٢٥ لسنة ٧٧ جلسة ٢٠٠٨/١١/٢٦ ص ٥٩ ص ٨٢٣

(٢) الطعن رقم ٨٠٠١ لسنة ٧٧ جلسة ٢٣/١١/٢٠٠٩ ص ٦٠

(٣) الطعن رقم ٢٦٧ لسنة ٦٨ جلسة ١٤/١١/٢٠٠٩

يتعين التمييز بين فرضين في هذا الشأن، الفرض الأول إذا قدم المدعي المستندات والأوراق اللازمة، فلا يحول ذلك دون إثبات المدعي لإدعاءاته بطريق آخر إلي جانب هذه المستندات والأوراق، ويترك للمحكمة الجزئية سلطة تقدير الدليل الذي تستمد منه عقيدتها في الدعوي.

الفرض الثاني إذا لم يقدم المدعي المستندات والأوراق اللازمة، فلا يجوز للمدعي إثبات إدعاءاته بطريق آخر مهما كانت دلالاته في الإثبات مراعاة لصراحة نص المادة ٦/٤٣ مرافعات، وهو ما يوجب علي المحكمة الجزئية القضاء بعدم قبول الدعوي لعدم استيفاء المستندات والأوراق، وإذا قضت بغير ذلك، يجوز الطعن علي حكمها أمام المحكمة الأعلى درجة لعدم التطبيق الصحيح لحكم المادة ٦/٤٣ مرافعات.

ويحوز الحكم الصادر برفض الدعوي لعدم تقديم المستندات حجية الأمر المقضي، والتي تحول دون تجديد ذات الدعوي مرة أخرى أمام ذات المحكمة الجزئية، أو أمام محكمة جزئية أخرى، وإذا تم رفع هذه الدعوي، يجوز الدفع بعدم جواز نظر الدعوي لسابقة الفصل فيها، كما يجوز للمحكمة أن تقضي بذلك من تلقاء نفسها (المادة ١١٥ مرافعات).

إلا أن هذه الحجية حجية مؤقتة شأنها في ذلك شأن حجية الحكم الوقتي، تزوال بتغيير الظروف والملابسات التي صدر فيها الحكم، فإذا استوفي المدعي المستندات والأوراق اللازمة لقبول دعوي التسليم، فإنه يجوز رفع الدعوي مرة أخرى، ولا يجوز التمسك بعدم جواز نظر الدعوي لسابقة الفصل فيها، ويترك للمحكمة الجزئية مهمة تقدير مدي كفاية هذه المستندات والأوراق لتكوين عقيدتها في الدعوي، ومدي دلالتها في الإثبات.

(١) الطعن رقم ٥٨٢٥ لسنة ٧٧ جلسة ٢٠٠٨/١١/٢٦ س ٥٩ ص ٨٢٣.

ويثور التساؤل عما إذا طعن بالاستئناف علي حكم المحكمة الجزئية، وقدم الطاعن المستندات والأوراق لمحكمة الاستئناف، فهل يلزم إعادة الدعوي للمحكمة الجزئية لو قررت محكمة الاستئناف إلغاء الحكم المطعون عليه مراعاة لمبدأ التقاضي علي درجتين، أم يجوز لمحكمة الاستئناف الفصل في الموضوع استناداً إلي أن الدفع بعدم القبول ليس دفعا شكلياً؟

في هذا الشأن، تميز محكمة النقض بين الدفع بعدم القبول الموضوعي، والدفع بعدم القبول الشكلي مقررأ أن الدفع الأول يؤدي لاستنفاد ولاية محكمة الموضوع بالدعوي بحيث إذا قررت محكمة الاستئناف إلغاء حكمها، فإنها تنتظر موضوع الدعوي، وما قد يقدم إليها من أدلة ومستندات جديدة، وهذا علي خلاف الدفع الثاني، فإذا قررت محكمة الاستئناف إلغاء حكم محكمة أول درجة، فإنه يجب عليها إحالة موضوع الدعوي لمحكمة أول درجة مراعاة لمبدأ التقاضي علي درجتين.

وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة النقض بأن "المقرر - في قضاء محكمة النقض - إن الدفع بعدم القبول والذي نصت عليه المادة ١١٥ من قانون المرافعات وأجازت إيداءه في أية حالة كانت عليها الدعوي هو الدفع الذي يرمى إلي الطعن بعدم توافر الشروط اللازمة لسماع الدعوي وهي الصفة والمصلحة والحق في رفعها باعتباره حقاً مستقلاً عن ذات الحق الذي ترفع الدعوي بطلب تقريره كإعدام الحق في الدعوي أو سقوطه لسبق الصلح فيها أو لانقضاء المدة المحددة في القانون لرفعها ونحو ذلك مما لا يختلط بالدفع المتعلق بشكل الإجراءات من جهة ولا بالدفع المتصل بأصل الحق المتنازع عليه من جهة أخرى، وينبنى علي ذلك أن المادة ١١٥ المشار إليها لا تنطبق إلا علي الدفع بعدم القبول الموضوعي وهو ما تستند به محكمة أول



درجة ولايتها عند الحكم بقبوله ويطرح الاستئناف المقام عنه الدعوى برمتها أمام محكمة الاستئناف فإذا ألغته وقبلت الدعوى فلا يجوز لها أن تعيدها إلى محكمة أول درجة بل عليها أن تفصل في موضوعها دون أن يعد ذلك من جانبها تصدياً ، ومن ثم لا تنطبق القاعدة الواردة في المادة ١١٥ سالفه البيان على الدفع الشكلي الموجه إلى إجراءات الخصومة وشكلها وكيفية توجيهاها والذي يتخذ اسم عدم القبول لأن العبرة هي بحقيقة الدفع ومرماه وليس بالتسمية التي تطلق عليه ، وهو بهذه المثابة لا تستنفد محكمة أول درجة ولايتها في نظر الدعوى بالحكم بقبوله مما يتعين معه على المحكمة الاستئنافية إذا ما ألغت هذا الحكم في حالة استئنافه أن تعيد الدعوى إلى محكمة أول درجة لنظر موضوعها لأن هذه المحكمة لم تقل كلمتها فيه بعد ولا تملك المحكمة الاستئنافية التصدي للموضوع لما يترتب على ذلك من تفويت إحدى درجات التقاضي على الخصوم".

#### أثر تقديم المستندات بعد رفع الدعوى:

يثار التساؤل عن مدى جواز تقديم المستندات التي لم تقدم وقت رفع الدعوى أثناء الجلسات التي تعقدها المحكمة الجزئية لنظر دعوى التسليم، أو أثناء حجز الدعوى للحكم إذا صرحت بذلك للخصوم، فهل يجوز ذلك تقادياً للحكم برفض الدعوى، أم لا يجوز ذلك استناداً إلى أن تقديم المستندات شرط لازم لقبول الدعوى، ولا يجوز تصحيحه بعد ذلك؟

#### ١- تقديم المستندات أثناء نظر الدعوى:

وفقاً لقضاء محكمة النقض، يجوز للخصم صاحب المصلحة أن يطلب تأجيل نظر الدعوى لتقديم المستندات، وهو ما يفترض أن

المحكمة لم تصدر قرارها بقفل بناب المرافعة في الدعوى، وأن الدعوى مازالت قيد التحقيق بمعرفة المحكمة.

وبالتالي، يجوز للخصم طلب تأجيل نظر الدعوى لتقديم المستندات التي أغفل تقديمها وقت رفع الدعوى تقاديا لرفض الدعوى بحالتها، وللمحكمة السلطة التقديرية لإجابة هذا الطلب من عدمه في ضوء الظروف والملابسات الخاصة بكل دعوى علي حدة، فقد تـري أن عقيدتها قد تكونت من الأوراق والمستندات التي يحويها ملف الدعوى، ولا حاجة لمستندات أخرى، وبالتالي ترفض طلب التأجيل، وقد تـري غير ذلك.

## ٢- تقديم المستندات أثناء حجز الدعوى للحكم:

وفقا لنص المادة ١٦٨ مرافعات " لا يجوز للمحكمة أثناء المداولة أن تسمع أحد الخصوم أو وكيله إلا بحضور خصمه، أو أن تقبل أوراقاً أو مذكرات من أحد الخصوم دون اطلاع الخصم الآخر عليها وإلا كان العمل باطلاً".

إلا أن الفقرة الثانية من المادة ١٧١ مرافعات تقرر أنه إذا صرحت المحكمة بتقديم مذكرات خلال فترة حجز الدعوى للحكم، وجب عليها تحديد ميعاد للمدعى يعقبه ميعاد للمدعى عليه لتبادلها، بإعلانها، أو بإيداعها قلم الكتاب من أصل وصور. بعدد الخصوم أو وكلائهم بحسب الأحوال.

وتطبيقاً لنص المادتين ١٦٨، ١٧١/٢ مرافعات، قضت محكمة النقض بأنه ليس من شأن هذا التنظيم الذي استحدثه المشرع لتبادل المذكرات خلال فترة حجز الدعوى للحكم وقصد به كفالة المساواة بين طرفي الخصومة وتحقيق اليسر لهما في عرض دفاعهما أن يغير من

(١) الطعن رقم ١٤٥ لسنة ٦٢ جلسة ١٥/٠٥/٢٠٠٠ س ٥١ ع ٢ ص ٦٧٨

ق ١٢٤

قواعد أساسية وضعت كفالة لحق النقاضي وعدم تجهيل الخصومة على من كان طرفاً فيها ، وهو ما جلته المذكرة الإيضاحية لمشروع ذلك القانون تعليقاً على هذه الفقرة حين أوردت القول بأنها قد أوجبت على المحكمة في حالة ما إذا صرحت بتبادل المذكرات خلال فترة حجز الدعوى للحكم تحديد طريقة تبادلها سواء بالإعلان أو بالإيداع وتحديد ميعاد للمدعى يقدم فيه مذكرته يعقبه ميعاد آخر للمدعى عليه لتقديم مذكرة الرد على مذكرة المدعى بما يمتنع معه تحديد موعد واحد لتقديم المذكرات لمن يشاء ، كما أوجبت في حالة الإيداع بقلم الكتاب أن تكون المذكرة من أصل وصور بقدر عدد الخصوم أو وكلائهم بحسب الأحوال وصورة إضافية يؤشر عليها قلم الكتاب بالاستلام الأصل والصور ..... وتاريخ الإيداع مع ختمها بداهة بخاتم المحكمة وردها للمودع ويقوم قلم الكتاب بتسليم صور المذكرات إلى الخصوم أو وكلائهم بحسب الأحوال بعد توقيعهم على الأصل بالاستلام<sup>١</sup>.

(١) الطعن رقم ٤٣١٠ لسنة ٨١ جلسة ١٢/٥/٢٠١٠، في نفس المعنى، قضت محكمة النقض بأن "مفاد نص المادة ١٦٨ من قانون المرافعات - وعلى ما جرى قضاء محكمة النقض - أن الخصومة إذا انعقدت بإعلان الخصوم على الوجه المنصوص عليه في قانون المرافعات واستوفى كل خصم دفاعه وحجزت المحكمة الدعوى للحكم انقطعت صلة الخصوم بها ولم يبق لهم اتصال بالدعوى إلا بالقدر الذي تصرح به المحكمة ، فإذا قدم أحد أطراف الخصومة مستنداً في فترة حجز القضية للحكم دون أن يكون مصرحاً له بتقديم مستندات ودون أن يثبت إطلاع الطرف الآخر عليه كان على المحكمة أن تلتفت عن هذا المستند ، فإذا عولت عليه في قضائها كان حكمها باطلاً . لما كان ذلك وكان الثابت في الأوراق أنه بتاريخ ٣ من مايو سنة ٢٠١٠ قررت محكمة الاستئناف حجز الدعوى للحكم لجلسة ٣٠ من مايو ٢٠١٠ وصرحت للخصوم بتقديم مذكرات في عشرة أيام ، أودع المطعون ضده - خلالها بتاريخ ٨ من مايو ٢٠١٠ - مذكرة أرفق بهاحافظة مستندات طويت على إنذار موجه من المطعون ضده للطاعن = مرفق به. مذكرة اعتراضات وصورة ضوئية من تقرير الخبير المودع في

كما قضت ذات المحكمة بأنه "لا يجوز للمحكمة طبقاً لنص المادة ١٦٨ من قانون المرافعات أن تقبل مذكرات أو مستندات في فترة حيز الدعوى للحكم إلا أن تكون قد صرحت بتقديمها و أطلع الخصوم عليها ، و كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المحكمة قررت في جلسة المرافعة الختامية ١٢/١/١٩٨٣ حيز الدعوى للحكم لجلسة ١٧/٢/١٩٨٣ مع التصريح للطرفين بتقديم مذكرات خلال أسبوعين ، فقدم أطاعن مذكرة و حافظة مستندات طويت على رسم هندسي لأرض النزاع بتاريخ ٣٠/١/١٩٨٣ فلا على الحكم المطعون فيه إن هو لم يعر هذا المستند إلتفاتاً طالما أن المحكمة لم تصرح للخصوم خلال فترة حيز الدعوى للحكم بتقديم مستندات أصلاً ، و لا يعد ذلك منها إخلالاً بحق الطاعن في الدفاع".

وهو ما يعني أن طلب إعادة الدعوى للمرافعة ليس حقاً للخصوم يتحتم إجابتهم إليه، بل هو متروك لتقدير محكمة الموضوع إلا أنه إذا قدم الخصم أوراقاً أو مستندات استكمالاً لدفاعه السابق الذي أبداه قبل حيز الدعوى للحكم وطلب فتح باب المرافعة فيها، فإن واجب المحكمة أن تطلع على ما ارتأى الخصم استكمال دفاعه به، وتوطئة للتقرير بما إذا كان يتسم بالجدية أم قصد به عرقلة الفصل في الدعوى وإطالة أمد التقاضي.

فإذا ما ارتأته متمسماً بالجدية بأن كان دفاعاً جوهرياً، فإنها تكون ملزمة بقبول ما أرفق بالطلب من أوراق ومستندات وبإعادة فتح

---

الدعوى رقم ... لسنة ١ ق اقتصادية دون أن يكون مصرحاً بتقديم مستندات ، وإذ أسس الحكم المطعون فيه قضاءه ببطلان قرارات الجمعية العمومية للشركة الطاعنة الصادرة بتاريخ ٢٠ من أغسطس سنة ٢٠٠٧ اعتماداً على هذه المستندات فإنه يكون معيباً . (الطنن رقم ١٣٥٢٨ لسنة ٨٠ جلسة ١٠/١/٢٠١٢ س ٦٣ ص ١١٩ ق ١٦٠)

(١) الطنن رقم ٨٦٣ لسنة ٥٣ جلسة ٢٢/٠٢/١٩٩٠ س ٤١ ع ١ ص ٥٦٤

ق ٩٥.

باب المرافعة في الدعوى لتحقيق المواجهة بين الخصوم وإلا تكون قد أخلت بحق الدفاع المعتبر أصلاً هاماً من أصول المرافعات<sup>١</sup>.

وبالتالي، إذا التفت المحكمة عن هذا الدفاع الثابت بالمذكرة المقدمة. أبان فترة حجز الدعوى للحكم، ولم يعرض له إيراداً رغم جوهريته ومن شأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى، فإنه يكون معيباً بالقصور في التسيب<sup>٢</sup>.

أما إذا حجزت المحكمة الدعوى للحكم، ودون أن تصرح بتقديم مذكرات، فإنه لا تثيرب عليها إن هي أغفلتها بعد أن قدمها الخصم بغير إذن منها<sup>٣</sup>. كما أن محكمة الموضوع غير ملزمة

(١) الطعن رقم ٢٤٨٠ لسنة ٧٢ جلسة ٢٥/٠٢/٢٠٠٤ س ٥٥ ص ٢٢٥ ق ٤٤، أيضاً في نفس المعنى، قضت محكمة النقض بأن "إذا عن لخصم بعد حجز الدعوى للحكم وأثناء المدة المصرح فيها بتقديم مذكرات أن يبدى دفعاً أو دفاعاً أو يقدم أوراقاً أو مستندات من شأنها تغيير وجه الرأي في الدعوى، وطلب إعادتها إلى المرافعة تمكيناً لخصمه من الرد عليه فإن واجب المحكمة أن تعرض له لبحث ما إذا كان متبسماً بالجدية أم قصد به عرقلة الفصل في الدعوى وإطالة أمد التقاضي فإذا ارتأت جديته تعيين عليها إعادة الدعوى للمرافعة تحقيقاً لحسن سير العدالة". (الطعن رقم ٧٣١ لسنة ٧٠ جلسة ١٣/٠١/٢٠٠٤ س ٥٥ ص ١٠٩ ق ٢٣)

(٢) الطعن رقم ٢٥٩٥ لسنة ٧٢ جلسة ٢٨/٠٥/٢٠٠٣ س ٥٤ ع ١ ص ٩٢١ ق ١٦٠

(٣) الطعن رقم ٢٤١٦٧ لسنة ١٦ جلسة ٠٤/١١/٢٠٠١ س ٥٢ ص ٧٩١، في ذات المعنى، قضت محكمة النقض بأن "أوجب القانون بيان سبب الطعن بالنقض في صحيفته تعريفاً به و تحديداً لإمكان التعرف على المقصود منه و إدراك العيب الذي شاب الحكم و كان الطاعنون لم يكشفوا عن وجوه الدفاع التي أثاروها في مذكرتهم المقدمة لمحكمة الاستئناف في خلال فترة حجز الدعوى للحكم و أغفل الحكم المطعون فيه الرد عليها نعيم بذلك لا يقبل لوروده مجهلاً" الطعن رقم ١٥٢٠ لسنة ٥٧ جلسة ٠٨/٠٢/١٩٩٠ س ٤١ ع ١ ص ٤٧٧ ق ٨٣

بالتصريح بتقديم مذكرات عند حيز الدعوي للحكم متي رأت أن  
الدعوي بما تم فيها من إجراءات قد تهيأت للفصل فيها.  
**أثر تقديم المستندات أمام محكمة الاستئناف:**

إذا كان نطاق موضوع الاستئناف يتحدد بالطلبات التي جري  
إبدائها في خصومة الدرجة الأولى، فلا يجوز تقديم طلبات جديدة، ومع  
ذلك لا يمنع ما سبق المستأنف من التمسك بدفوع ووسائل نفاع جديدة  
لم يتقدم بها أمام محكمة الدرجة الأولى ٢.

فقد لا يحقق الطعن بالاستئناف فائدته لو مُنع الخصوم من  
استدراك ما فاتهم من وسائل الدفاع والدفوع الجديدة أمام محكمة  
الدرجة الأولى ليتقدموا بها أمام محكمة الاستئناف، أي يجوز للخصوم  
التقدم بالدفوع والأدلة أمام محكمة الاستئناف أيا كانت طبيعتها، يستوي

(١) الطعن رقم ١٠٣ لسنة ٦٣ جلسة ٢٧/٠١/١٩٩٧ من ٤٨ ع ١ ص ٢٢٨  
ق ٤٤، في ذات المعني، قضت محكمة النقض بأنه "إذا كان شرط تقديم  
المستندات خلال فترة حيز الدعوى للحكم هو أن تكون المحكمة قد  
صرحت بتقديمها وإطلع الخصم عليها و كان الثابت من الأوراق أن  
المحكمة قد حيزت الإستئناف للحكم دون أن تصرح للطاعنين بتقديم  
مستندات فلا عليها إن هي استبعدت ما قدمه الطاعنون منها خلال فترة  
حيز الإستئناف للحكم . (الطعن رقم ١٢٠٥ لسنة ٥٧ جلسة  
٢٧/١٢/١٩٨٩ من ٤٠ ع ٣ ص ٤٤٦)، أيضا انظر ما قضت به محكمة  
النقض "إذا كان الثابت أن المستند و المذكرة قد قدما من الخصم بعد  
إنقضاء الميعادين اللذين حددتهما المحكمة لتقديم المستندات و المذكرات  
في قرارها بحيز القضية للحكم ، فإن محكمة الإستئناف لا تكون - و على  
ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ملزمة بالرد على ما جاء بهذه المذكرة  
أو هذا المستند و يكون النعي على الحكم بالخطأ في تطبيق القانون و  
القصور في التسييب على غير أساس (الطعن رقم ٤٠٨ لسنة ٣٦ جلسة  
٢٦/١٠/١٩٧١ من ٢٢ ع ٢ ص ٨٤١ ق ١٣٧)

(٢) د/أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، بند ٦٢٢، ص ٩٠١، د/جمسود محمد  
هاشم، قانون القضاء المدني، الجزء الثاني، مرجع سابق، بند ٢٧٩،  
ص ٤٨٠

في ذلك الدفوع الموضوعية أو الدفوع الإجرائية طالما لم يسقط الحق في ابدائها لسبب آخر، فيجب علي المحكمة أن تنتظر الاستئناف علي أساس ما يقدم لها من أدلة ودفوع وأوجه دفاع جديدة، وما كان قد قدم من ذلك إلي محكمة الدرجة الأولى ١.

تطبيقاً لذلك، قضت محكمة النقض بأن "المشروع أطلق العنان للخصوم في مرحلة الاستئناف ليطرحوا علي محكمة الاستئناف ما يشاعون من دفاع ودفوع وأدلة ومنازعات وأوجب علي هذه المحكمة بصريح نص المادة ٢٣٣ من قانون المرافعات أن تنتظر الاستئناف علي أساس ما يقدم إليها من أدلة ودفوع وأوجه دفاع جديدة، ولازم ذلك أنه يجوز لخصم المواجهة الذي وقف موقفاً سلبياً من الخصومة أمام محكمة أول درجة أن يستأنف ليعرض منازعته لأول مرة أمام محكمة الاستئناف متى كان الحكم المستأنف يضر بمصلحة أو يمس حقوقاً يدعيها" ٢.

تري محكمة النقض أن الإجراء الواجب اتخاذه — حتي تستقيم الدعوي — مثبت الصلة عن شرط الصفة أو المصلحة في الدعوي أو الحق في رفعها، والدفع المبني علي تخلف هذا الإجراء يعدّ دفْعاً شكلياً، ويخرج عن نطاق الدفع بعدم القبول المنصوص عليه بالمادة ١١٥ مرافعات، ودون الاعتداد بالقسمية التي تطلق عليه لان العبرة في تكيف الدفع بحقيقة جوهره ومرماه.

(١) د/أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، بند ٦٢٢، ص ٩٠١، د/محمود محمد هاشم، قانون القضاء المدني، الجزء الثاني، مرجع سابق، بند ٢٧٩، ص ٤٨٠

(٢) الطعن رقم ١٧٣٠ لسنة ٦٦ ق، جلسة ٢٨/٩/٢٠٠٩، المستحدث من المبادئ التي قررتها الدوائر المدنية في مواد المرافعات في ١٠ سنوات من يناير ٢٠٠٣ لغاية آخر ديسمبر ٢٠١٢، منشور علي الموقع الإلكتروني لمحكمة النقض المصرية

وبالتالي، إذا قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المطعون عليه لاستيفاء الطاعن للإجراء المطلوب (تقديم المستندات اللازمة)، فإنه يجب عليها أن تقضي بإحالة الدعوى للمحكمة الجزئية لتقول كلمتها في موضوع الدعوى مراعاة لمبدأ التقاضي علي درجتين باعتباره أحد الضمانات الأساسية التي ينهض عليها التنظيم القضائي.

وهو ما قضت به محكمة النقض بقولها " الدفع بعدم القبول الذي تستند به المحكمة ولايتها في نظر الدعوى والذي نصت عليه المادة ١١٥ من قانون المرافعات وأجازت إيداءه في أية حالة كانت عليها الدعوى هو الدفع الذي يرمي إلى الطعن بعدم توافر الشروط اللازمة لسماع الدعوى وهي الصفة والمصلحة والحق في رفع الدعوى باعتباره حقاً مستقلاً عن ذات الحق الذي ترفع الدعوى بطلب تقريره كإعدام الحق في الدعوى أو سقوطه لسبق الصلح فيه أو لانقضاء المدة المحددة في القانون لرفعها ونحو ذلك مما لا يختلط بالدفع المتعلق بشكل الإجراءات من جهة ولا بالدفع المتصل بأصل الحق المتنازع عليه من جهة أخرى، فإنه حيث يتعلق الأمر بإجراء أوجب القانون اتخاذه، حتى تستقيم الدعوى فإن الدفع المبني على تخلف هذا الإجراء يعد دفعاً شكلياً ويخرج عن نطاق الدفع بعدم القبول الوارد في المادة ١١٥ سالف الذكر متى انتقلت صلبته بالصفة أو المصلحة في الدعوى أو الحق في رفعها دون اعتداد بالتسمية التي تطلق عليه لأن العبرة في تكييف الدفع بحقيقة جوهره ومرماه، وهو بهذه المثابة لا تستند به محكمة أول درجة ولايتها في نظر الدعوى بالحكم بقبوله مما يتعين معه على المحكمة الاستئنافية إذا ألغت هذا الحكم أن تعيد الدعوى إليها لنظر موضوعها لأنها لم تقل كلمتها فيه بعد ولا تملك المحكمة الاستئنافية التصدي للموضوع لما



يترتب على ذلك من تقويت إحدى درجتي التقاضي الاستثنائية على الخصوم".<sup>١</sup>

أيضاً، قضت محكمة النقض بأن "المشروع عندما عرض للدفع بعدم قبول الدعوى فرق بين الدفع بعدم القبول الموضوعي والدفع بعدم القبول الشكلى فجعل مرد الأول عدم توافر الشروط اللازمة لسماع الدعوى وهى الصفة والمصلحة والحق في رفعها باعتباره حقاً مستقلاً عن ذات الحق الذى ترفع بشأنه بطلب تقريره كانه عدم الحق في الدعوى أو سقوطه لسبق الصلح فيها أو لانقضاء المدة المحددة في القانون لرفعها مما لا يختلط بالنوع الثانى المتعلق بشكل الإجراءات من جهة ولا بالدفع المتعلق بأصل الحق المتنازع عليه من جهة أخرى ومن ثم لا تنطبق القاعدة الواردة في المادة ١١٥ من قانون المرافعات على الدفع الشكلى الذى يتخذ اسم عدم القبول لأن هذا النوع من الدفوع يتعلق بإجراء أوجب القانون اتخاذه حتى تستقيم الدعوى وهو بهذه المثابة لا تستند به محكمة أول درجة ولايتها في نظر الدعوى بما مؤداه أنه يمتنع على القاضى أن يخوض في موضوع الحق المدعى به فيها أو ما يثار بشأنه من دفوع أو أية دعاوى فرعية مرتبطة به".<sup>٢</sup>

#### أثر عدم تقديم المستندات:

لا يجوز للمحكمة الجزئية المختصة أن تفصل في موضوع دعوى التسليم إلا بعد التحقق من تمام إجراء الإخطار وتقديم المدعي

- (١) الطعن رقم ٨٢٩ لسنة ٦٩ جلسة ٢٠٠٠/٦/١٣ من ٥١ ع ٢ ص ٨١١ ق ١٥٢، أيضاً في ذات المعنى، انظر الطعن رقم ٣٣٩٢ لسنة ٦٤ جلسة ٢٠٠٤/٦/٢٢ من ٥٥ ص ٦٢٥ ق ١١٥، أيضاً الطعن رقم ١٥٥٠٣ لسنة ٧٨ جلسة ٢٠١٢/٠٤/٠٨، أيضاً الطعن رقم ١٧٢٤ لسنة ٧٧ جلسة ٢٠١٥/٠٧/٠٦.
- (٢) الطعن رقم ٥١٠٢ لسنة ٧١ جلسة ٢٠٠٣/١٢/١٠ من ٥٤ ع ٢ ص ١٣٣٥ ق ٢٣٦.

للمستندات التي تساند دعواه، ولو سلم المدعي عليه بطلبات المدعي، وهو ما نصت عليه صراحة المادة ٦/٤٣ مرافعات بقولها " ولا تحكم المحكمة في الدعوى الا بعد تمام الاخطار و تقديم المدعى المستندات التي تسانده في دعواه و لو سلم المدعى عليه بالطلبات.....".

إلا أن محكمة النقض لم تتعرض للأثر المترتب علي عدم تقديم المدعي للأوراق والمستندات المؤيدة لإدعاءاته، وما إذا كان تقديم هذه المستندات شرطاً لقبول الدعوي أم للحكم فيها ؟، وذلك علي الرغم من أن محكمة النقض أوضحت الأثر المترتب علي عدم تقديم الطاعن بالنقض المستندات والأوراق المؤيدة لطعنه مقررأ عدم قبول الطعن الذي لا تسانده الأوراق والمستندات، وتعتبره طعنأ عارياً عن الدليل، ولا يجوز قبوله.

وتطبيقاً لذلك، قضت بأنه " لما كان يستوجب - عملاً بالمادة ٢٥٥ مرافعات المعدلة بالقانون ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ على الطاعن أن يودع قلم كتاب المحكمة وقت تقديم صحيفة الطعن المستندات والأوراق التي تؤيد طعنه ، وعلى قلم كتاب المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه أو الحكم الابتدائي بحسب الأحوال أن يسلم لمن يشاء من الخصوم ما يطلبه من الأحكام أو المستندات أو الأوراق مذيلة بعبارة " صورة لتقديمها إلى محكمة النقض ، وكانت الطاعنة لم تودع وفق طعنها صورة من مذكرة دفاعها المشار إليها بسبب النعي (أنها أبدت بمذكرة دفاعها المقدمة بجلسة ٢٠٠٨/٥/٢١ دفعا بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة لخلو شهادة البيانات من المدة التأمينية محل وثيقة التأمين على السيارة أداة الحادث والتي بدونها لا يمكن الجزم بمسئوليتها عن بعض الإقرار الناجمة عنه) كما خلا الحكم المطعون فيه مما يفيد تمسكها بالدفع مثار النعي هذا إلى أن شهادة البيانات التي قدمتها رفق طعنها قد خلت مما يدل على صدورها عن

قلم كتاب محكمة الاستئناف وتذيلها بعبارة " صورة لتقديمها إلى محكمة النقض " فلا تصلح دليلاً على صحة النعي ، ويضحى مما تتعاه الطاعنة سبباً جديداً لا تجوز إثارته لأول مرة أمام هذه المحكمة ، فضلاً عن كونه عازياً عن الدليل ، ومن ثم غير مقبول<sup>١</sup> .

ومن جانبنا، نرى أن الأثر المترتب علي عدم تقديم المدعي للمستندات والأوراق المؤيدة لإدعاءاته يماثل الأثر المترتب علي عدم الإخطار، وهو رفض الدعوي بحالتها، وليس الحكم بعدم قبولها؛ لأن تقديم المستندات والأوراق ليس شرطاً من شروط قبول الدعوي، وإنما شرط للحكم في موضوعها<sup>٢</sup> .

وما يعضد ذلك أن عدم تقديم المدعي للأوراق والمستندات المؤيدة لإدعاءاته ينزل بها لمرتبّة الإدعاء العاري عن الدليل، ولا يجب علي المحكمة بحثه والرد عليه، وهو ذات ما يسري أثره علي الدفاع غير الجوهرية؛ لأن الدفاع الذي تلتزم المحكمة بتحقيقه والرد عليه هو الدفاع الجوهرية الذي يكون من شأنه لو محص تغير وجه الرأي في الدعوي<sup>٣</sup> . ومن ثم لا يعيب الحكم بالقصور في التسبب

- (١) الطعن رقم ١٥٧١٩ لسنة ٧٩ جلسة ٢٦/٠١/٢٠١١ .
- (٢) علي العكس من ذلك، لم ترتب المادة ٣٩٤ مرافعات أي بطلان علي عدم تضمن صحيفة دعوي الاسترداد علي بيان واف لأدلة الملكية، أو لم يقدم المسترد مستنداته عند ايداع صحيفة الدعوي، وإنما يترتب علي تحقق ذلك وجوب الحكم بناء علي طلب الحاجز بالاستمرار في التنفيذ، ودون الانتظار حتي الفصل في موضوع دعوي الاسترداد، ولا تملك المحكمة الحكم بالاستمرار في التنفيذ من تلقاء نفسها، وإنما بناء علي طلب الحاجز أو الدائنين المتدخلين في إجراءات الحجز أو الممجوز عليه نفسه، انظر د/أحمد هندي، التنفيذ الجبري علي ضوء قانون المرافعات وتعديلاته بالقانون ٧٦ لسنة ٢٠٠٧، ٢٠١٦، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ص ٣٤١ .
- (٣) الطعن رقم ٥٧٠ لسنة ٤٤٤ ق، جلسة ١٩٧٨/٦/٢١، السنة ٢٩، ص ١٥٠٥ .

التفاته عن الرد علي الدفاع طالما لا يشكل دفاعاً جوهرياً مما قد يتغير به وجه الزأي في الدعوي فيما لو تعرض له الحكم، وعلي ذلك فإن إغفال الحكم ذكر وجه دفاع أبدأه الخصم لا يترتب عليه بطلان الحكم إلا إذا كان هذا الدفاع جوهرياً ومؤثراً في النتيجة التي انتهى إليها الحكم بمعنى أن المحكمة لو كانت قد بحثته لجاز أن تتغير به هذه النتيجة إذ يعتبر عدم بحث مثل هذا الدفاع قصوراً في أسباب الحكم الواقعية بما يترتب عليه البطلان طبقاً للفقرة الثانية من المادة ١٧٨ مرافعات.

## الفصل الثاني

### الطعن علي حكم دعوي تسليم العقار

تمهيد وتقسيم:

تنص المادة ٤٨ مرافعات المعدلة بالقانون رقم ٧٦ لسنة ٢٠٠٧. علي أن " تختص محكمة الاستئناف بالحكم في قضايا

(١) الطعن رقم ٥١٧ لسنة ٤٣ق، جلسة ١٦/٣/١٩٧٧، السنة ٢٨ ص ٦٩٧، أنظر في ذات المعني، حكم محكمة النقض "من المقرر أنه يشترط في الدفاع الجوهري كما تلتزم المحكمة بالالتفات إليه والرد عليه أن يكون مع جوهريته جدياً لا ينفك مقدمه عن التمسك به والإصرار عليه وأن يشهد له الواقع ويسانده. أما إذا لم يصر عليه وكان عارياً من دليله فإن المحكمة تكون في حل من الالتفات عنه دون أن تتناوله في حكمها ولا يعتبر سكوتها عنه إخلالاً بحق الدفاع ولا قصوراً في حكمها. لما كان ذلك وكان الطاعن لم يصر أمام محكمة أول درجة على التمسك بدفاعه الخاص بتزوير التوكيل الخاص رقم..... حتى إقفال باب المرافعة أمامها ولم يثر هذا الدفاع أمام محكمة ثاني درجة فإنه يعد متنازلاً عنه ويضحي دفاعاً غير جدي لم يقدم دليله ولم يقصد به سوى إثارة الشبهة في أدلة الثبوت التي اطمأنت إليها المحكمة وليس له من بعد أن يعنى عليها قعودها عن إجراء لم يطلب منها أو سكوتها عن الرد عليه"، طعن جنائي رقم ٤٢٨١ لسنة ٦٠ق، جلسة ٢٠/١/١٩٩٧، مجموعة المكتب الفني السنة ٤٨، الجزء الأول، ص ١٢٢.

الاستئناف التي ترفع إليها عن الأحكام الصادرة ابتدائياً من المحاكم الابتدائية وكذلك عن الأحكام الصادرة من المحاكم الجزئية في دعاوى المنصوص عليها في البند السادس من المادة ٤٣ من هذا القانون".

بموجب هذا التعديل التشريعي لقانون المرافعات، ينعقد الاختصاص لمحكمة الاستئناف العالي بنظر الطعون بالاستئناف علي حكم المحكمة الجزئية الصادر في دعاوى تسليم العقار المرفوعة بصفة أصلية خروجاً علي الأصل العام الذي يقضي بأن أحكام المحكمة الجزئية تقبل الطعن عليها بالاستئناف أمام المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية تطبيقاً لحكم المادة ٢/٤٧ مرافعات، والتي تقضي بأن "وتختص كذلك بالحكم في قضايا الاستئناف الذي يرفع إليها عن الأحكام الصادرة ابتدائياً من محكمة المواد الجزئية".

وهو ما يثير التساؤل عن الغاية التشريعية من هذا الاستثناء، والذي يعقد الاختصاص لمحكمة الاستئناف العالي بدلاً من المحاكم الابتدائية بهيئة استئنافية نظر الطعون بالاستئناف، فضلاً عن تحديد إجراءات الطعن بالاستئناف، والخصوم أصحاب الحق في الطعن بالاستئناف، وحدود سلطات محكمة الاستئناف، وغيرها من المسائل التي سوف يرد تناولها في حينه، وذلك كله في المطلب الأول.

أيضاً، سوف نتعرض للطعن بالنقض علي حكم محكمة الاستئناف الصادر في الطعن علي حكم المحكمة الجزئية، وذلك في المطلب الثاني.

المطلب الأول - الطعن بالاستئناف

المطلب الثاني - الطعن بالنقض

## المطلب الأول الطعن بالاستئناف

### تعديد محكمة الاستئناف المختصة:

وفقا لحكم الفقرة الثانية من المادة ٤٧ مرافعات، تختص المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية بنظر الطعون بالاستئناف المرفوعة علي أحكام المحكمة الجزئية الصادرة ابتداءً، كما تختص محكمة الاستئناف بالفصل في طعون الاستئناف التي ترفع علي الأحكام الصادرة ابتدائياً من المحاكم الابتدائية تطبيقاً لنص المادة ٤٨ مرافعات.

ويرفع الاستئناف أمام محكمة الاستئناف التي يقع في دائرة اختصاصها المكاني المحكمة الابتدائية التي أصدرت الحكم المطعون فيه، فلا يجوز رفع استئناف عن حكم صادر من محكمة ابتدائية إلا إلي محكمة الاستئناف التي تقع تلك المحكمة في دائرة اختصاصها المكاني.

أيضاً، لا يجوز لمحكمة الاستئناف التخلي عن هذا الاختصاص لمحكمة أخرى من درجاتها، فإذا تبينت من أن محكمة أول درجة التابعة لها غير مختصة محلياً بنظر الدعوي كان عليها أن تقضي أولاً بإلغاء الحكم الصادر منها وإحالة الدعوي بحالتها إلي محكمة أول درجة المختصة محلياً إعمالاً لحكم المادة ١١٠ من قانون المرافعات.

وهو ما يبرره احترام مبدأ تبعية المحاكم بعضها للبعض الآخر، ولأن القضاء لا يسلط علي قضاء آخر إلا إذا كان الأول أعلي درجة من الثاني وفي نطاق الاختصاص المكاني المحدد ما لم يقض القانون بغير ذلك، ومن ثم كان الاختصاص المكاني فسي هذا الخصوص من النظام العام لتعلقه بنظام التقاضي في الدولة.

(١) الطعن رقم ١٥٢٠ لسنة ٦٧ق، جلسة ٢٠١٠/٦/٦، المستحدث من المبادئ التي قررتها الدوائر المدنية في مواد المرافعات في ١٠ سنوات =

ومع ذلك، تختص محكمة الاستئناف بالطعون المرفوعة إليها عن الأحكام الصادرة من المحاكم الجزئية في الدعاوي المنصوص عليها في البند السادس من المادة ٤٣ من قانون المرافعات، وهي دعاوي تسليم العقارات إذا رفعت بصفة أصلية تطبيقاً لحكم المادة ٤٨ من قانون المرافعات المعدلة بالقانون ٧٦ لسنة ٢٠٠٧.

وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة النقض بأنه "حيث إن مما ينعاه الطاعن علي الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ذلك أن محكمة الاستئناف قضت بعدم جواز الاستئناف لصدور الحكم المستأنف من محكمة جزئية رغم اختصاصها بنظره عملاً بالمادة ٤٨ من قانون المرافعات المعدلة بالقانون ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ بشأن تعديل بعض أحكام قانون المرافعات والبند السادس من المادة ٤٣ من ذات القانون والتي نصت علي اختصاصها بنظر دعاوي تسليم العقارات إذا رفعت بصفة أصلية مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه".

وحيث إن هذا التعي سديد، ذلك أن النص في المادة الأولى من قانون المرافعات علي أنه "تسري قوانين المرافعات علي ما لم يكن فضل فيه من الدعاوي أو ما لم يكن تم من الإجراءات قبل تاريخ العمل بها ويستثنى من ذلك: أ- القوانين المعدلة للاختصاص متي كان تاريخ العمل بها بعد إقفال باب المرافعة في الدعوي"، وإذا نصت المادة ٤٨ من قانون المرافعات..... ولما كان ذلك، وكان الطاعن قد أقام دعواه المائلة بطلب الحكم بتسليم الأرض المبينة

---

من يناير ٢٠٠٣ لغاية آخر ديسمبر ٢٠١٢، منشور علي الموقع الإلكتروني لمحكمة النقض المصرية.

(١) الطعن رقم ٣٦١٢ لسنة ٨٠ق، جلسة ٢٠١١/٣/٢٨، المستحدث من المبادئ التي قررتها الدوائر المدنية في مواد المرافعات في ١٠ سنوات من يناير ٢٠٠٣ لغاية آخر ديسمبر ٢٠١٢، منشور علي الموقع الإلكتروني لمحكمة النقض المصرية

بالصحيفة وقد صدر الحكم من المحكمة الجزئية بتاريخ ٢٤/٢/٢٠٠٨ وبعد سريان أحكام القانون ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ والذي بموجبه أصبح استئناف أحكام المحاكم الجزئية في خصوص المنازعات المتعلقة بتسليم العقارات إذ رفعت بصفة أصلية ينعقد لمحكمة الاستئناف إلا أن الحكم المطعون فيه خالف هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف لصدور الحكم المستأنف من محكمة جزئية مما يعيبه بالخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن<sup>١</sup>.

أيضاً، تختص محكمة الاستئناف بنظر الطعون بالاستئناف أياً كانت قيمة الدعوي، ولو كانت أقل من أربعين ألف جنية، فقد قضت محكمة النقض "إن مفاد المواد ٤٣/٦، ٤٨، ٥٠ من قانون المرافعات المعدلة والمضافة إليها بالقانون ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ المعمول به اعتباراً من ١/١٠/٢٠٠٧. أن المشرع قد عقد للمحكمة الجزئية الواقع في دائرتها موقع العقار دون غيرها الاختصاص بدعاوي تسليمه، إذا رفعت الدعوي بصفة أصلية جاعلاً هذا الاختصاص المحلي من النظام العام بطريق الاستثناء من حكم المادة ١٠٨ من ذات القانون وخص محكمة الاستئناف بالحكم في قضايا الاستئناف التي ترفع إليها عن تلك الدعاوي أياً ما كانت قيمتها"<sup>٢</sup>.

وفقاً لهذا الحكم الأخير، تختص محكمة الاستئناف العالي بالفصل في الطعون بالاستئناف أياً كانت قيمة دعوي التسليم المرفوعة للمحكمة الجزئية، فلا أثر لقيمة الدعوي علي قبول الاستئناف من

- 
- (١) الطعن رقم ٣٦١٢ لسنة ٨٠ق، جلسة ٢٨/٣/٢٠١١، المستحدث من المبادئ التي قررتها الدوائر المدنية في مواد المرافعات في ١٠ سنوات من يناير ٢٠٠٣ لغاية أحر ديسمبر ٢٠١٢، منشور علي الموقع الالكتروني لمحكمة النقض المصرية.
- (٢) الطعن رقم ١٧١٢٩ لسنة ٨٠ق، جلسة ١٢/٢/٢٠١٢، مجموعة المكتب الفني السنة ٦٣، ص ٢٤٨، القاعدة رقم ٣٦



عدمه، فيجوز الطعن بالاستئناف علي حكم المحكمة الجزئية الصادر في دعوي تسليم عقار نقل قيمته عن خمسة آلاف جنية، وهو الحد الانتهائي لنصاب المحكمة الجزئية.

وتكمن العلة من عقد اختصاص محاكم الاستئناف العالي بنظر الطعون المرفوعة علي الحكم الصادر في دعوي التسليم في فتح باب الطعن بالنقض علي حكم محكمة الاستئناف العالي ضمنا لتوحيد التطبيق القضائي لحكم القانون بخصوص دعاوي التسليم المرفوعة بصفة أصلية.

أما بالنسبة للأحكام الصادرة في دعاوي التسليم المرفوعة بصفة تبعية، ومدى قابليتها للطعن عليه بالاستئناف، فالقواعد العامة لقانون المرافعات هي المرجع في تحديد مدى قابلية الحكم الصادر للطعن عليه بالاستئناف تبعا لمدى قابلية الحكم الصادر في الدعوي الأصلية للطعن عليه.

علاوة علي ذلك، تتحدد المحكمة المختصة بنظر الطعن بالاستئناف وما إذا كانت المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية، أم محكمة الاستئناف العالي تبعا لطبيعة الحكم الصادر في الدعوي الأصلية، وليس تبعا للحكم الصادر في دعوي التسليم المرفوعة بصفة تبعية.

**إجراءات الطعن بالاستئناف:**

وفقا لنص المادة ٢٣٠ مرافعات، يرفع الاستئناف بصحيفة تودع قلم كتاب المحكمة المرفوع إليها الاستئناف وفقا للإجراءات المقررة لرفع الدعوي، أي أن الاستئناف يرفع بصحيفة يتولي المستأنف أو وكيله تحريرها من أصل وصور بقدر عدد المستأنف عليهم وصوره لقلم كتاب المحكمة.

ويجب أن تشمل هذه الصحيفة علي البيانات الواجب ذكرها في صحيفة الدعوي، علاوة علي البيانات الآتية:

١- بيان الحكم المستأنف: وذلك بتحديد تاريخ صدور هذا الحكم، ورقم الدعوي التي صدر بشأنها، والمحكمة التي أصدرته.

٢- أسباب الاستئناف: وهي الأدلة التي يستند إليها الطاعن ليبرر طعنه بقصد تعديل الحكم المطعون فيه أو إلغائه.

وترجع الحكمة من ضرورة هذا البيان إلي ضمان جدية الطعن بالاستئناف، وتمكين المستأنف عليه من العلم بها عند اعلانه بصحيفة الاستئناف ليتمكن من الرد عليها في الجلسة المحددة لنظر الاستئناف.

٣- طلبات المستأنف: والتي لا يجب أن تزد عن نظيرها الذي سبق التمسك به أمام محكمة الدرجة الأولى، فضلا عن تحديد سلطة محكمة الاستئناف بالطلبات المرفوع عنها الاستئناف، والتي سبق وأن فصلت فيها محكمة الدرجة الأولى.

٤- توقيع محام مقبول المرافعة أمام محكمة الاستئناف.

٥- موطن مختار للطاعن: يجب أن تتضمن صحيفة الطعن موطن مختار للطاعن في البلدة التي بها مقر المحكمة المرفوع أمامها الاستئناف إذا لم يكن موطنه الأصلي بها.

**خصوم خصومة الاستئناف:**

لخصومة الطعن بالاستئناف خصوم، هم الطاعن أو الطاعنون من جانب، والمطعون ضده أو ضدهم من جانب آخر، ويشترط في خصوم الطعن كونهم خصوماً في خصومة الدرجة الأولى عملاً بمبدأ

(١) د/أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، بند ٦١٣، ص ٨٧٨، د/محمود محمد هاشم، قانون القضاء المدني، الجزء الثاني، مرجع سابق، بند ٢٨١، ص ٤٨٩

(٢) د/أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، بند ٦١٣، ص ٨٧٨، د/محمود محمد هاشم، قانون القضاء المدني، الجزء الثاني، مرجع سابق، بند ٢٨١، ص ٤٨٩

التقاضي علي درجتين، فلا يضيع علي الخصم درجة من درجات التقاضي لو جاز لهذا الخصم التدخل في خصومة الطعن علي الحكم الصادر في خصومة الدرجة الأولى، والتي لم يكن طرفاً فيها ١.

إلا أن التطبيق الصحيح لقواعد تدخل أو اختصاص الغير في خصومة الاستئناف يقتضي التمييز بين نظام الاختصاص ونظام التدخل سواء الانضمامي أم الاختصاصي، فالمادة ١/٢٣٦ مرفعات تقرر أنه " لا يجوز في الاستئناف ادخال من لم يكن مختصماً في الدعوي الصادر فيها الحكم المستأنف ما لم ينص القانون علي غير ذلك". تطبيقاً لمبدأ التقاضي علي درجتين، لا يجوز اختصاص شخص في خصومة الاستئناف لم يكن خصماً في الدعوي الصادر فيها الحكم المطعون عليه بالاستئناف.

ومع ذلك، أورد المشرع استثناءات علي القاعدة السابقة، بمقتضاها يجوز في خصومة الاستئناف اختصاص من لم يكن خصماً في الدعوي الصادر فيها الحكم المطعون عليه بالاستئناف، فعلي سبيل المثال، تجيز المادة ٢٦ من قانون الإثبات للمحكمة أثناء سير الدعوي ولو أمام محكمة الاستئناف أن تأذن في ادخال الغير لالزامه بتقديم محرر تحت يده ٢.

أما التدخل في خصومة الاستئناف، احتراماً لقاعدة التقاضي علي درجتين، لا يجوز التدخل الإختصاصي في هذه الخصومة؛ لأن ما يطالب به الخصم المتدخل يعد حقاً مستقلاً لا يجوز التمسك به لأول

---

(١) د/أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، بند ٢٢٢، ص ٩٠٥، د/محمود محمد هاشم، قانون القضاء المدني، الجزء الثاني، مرجع سابق، بند ٢٨٠، ص ٤٨٣

(٢) د/أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، بند ٢٢٢، ص ٩٠٦، د/محمود محمد هاشم، قانون القضاء المدني، الجزء الثاني، مرجع سابق، بند ٢٨٠، ص ٤٨٤

مرة أمام محكمة الاستئناف، وهذا علي خلاف التدخل الانضمامي، وفيه ينضم الخصم المتدخل لأحد الخصوم الأصليين في الخصومة المعروضة علي القضاء، ودون أن يطالب بحق مستقل.

وبناء علي ذلك، لا يجوز لأصحاب الحقوق العينية علي العقار التدخل في خصومة الاستئناف للمطالبة بإثبات حقوقهم علي العقار محل دعوي التسليم لما يشكل ذلك مخالفة لمبدأ التقاضي علي درجتين، فلم يسبق تعرض المحكمة الجزئية لطلب التدخل حتي نقول كلمتها فيه. أما إذا تدخل أصحاب الحقوق العينية وغيرهم في دعوي التسليم أمام المحكمة الجزئية، فالتدخل يصبح طرفاً في الخصومة التي تدخل فيها، فيكون الحكم الصادر فيها حجة له أو عليه، ويثبت له حق الطعن في الحكم، إلا أنه إذا قضت المحكمة بعدم قبول طلب التدخل، فلا يعتبر المتدخل طرفاً في الخصومة، وبالتالي لا يثبت له الحق في الطعن علي الحكم الصادر في موضوع الدعوي، وإن كان يجوز الطعن في الحكم برفض التدخل<sup>١</sup>.

#### نظر الاستئناف والحكم فيه:

وفقاً لحكم المادة ٢٤٠ مرافعات، لمحكمة الاستئناف ما لمحكمة الدرجة الأولى من سلطات بالنسبة لتحقيق الدعوي وتقدير الوقائع وإثباتها وتكييفها والحكم فيها، علاوة علي القواعد المتعلقة بغياب الخصوم، فعلي سبيل المثال إذا تغيب الطاعن والمطعون ضده في الجلسة الأولى، ولم يكن الطعن صالح للحكم فيها، تحكم المحكمة بشطب الاستئناف. وتحكم محكمة الاستئناف - في جميع الأحوال - بقبول ترك الخصومة في الاستئناف إذا نزل المستأنف عن حقه أو انقضت الاستئناف وقت التترك.

(١) د/أحمد السيد صاوي، مرجع سابق، بند ١٤٥، ص ٣٠١، د/محمود محمد هاشم، مرجع سابق، بند ١٦٢، ص ٢٤١

والحكم بقبول ترك الخصومة في الاستئناف الأصلي يستتبع الحكم بقبول ترك الخصومة في الاستئناف الفرعي، وتلزم المحكمة بمصاريفه من تربي إلزامه بها من الخصوم بناء علي ما تتبينه من ظروف الدعوي وملابساتها<sup>١</sup>.

وينقل الاستئناف الدعوي بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فحسب. ويجب علي محكمة الاستئناف أن تنظر الاستئناف علي أساس ما يقدم إليها من أدلة ودفع وأوجه دفاع جديدة وما كان قد قدم من ذلك إلي محكمة أولي درجة<sup>٢</sup>.

وتصدر محكمة الاستئناف حكمها إما بتأييد الحكم المطعون فيه، أو إما بإلغائه أو تعديله، ويجب عليها إذا ألغت الحكم في الطلب الأصلي أن تعيد القضية إلي محكمة الدرجة الأولى لتفصل في الطلبات الاحتياطية، ومتي صدر حكم في خصومة الاستئناف اعتبر الحكم المستأنف نهائياً في جميع الأحوال حائزاً لقوة الأمر المقضي لا يجوز معه للمستأنف أن يقيم استئنافاً آخر عن ذات الحكم ولو لأسباب أخرى، وهو ما يبرره أن قضاء الحكم في الاستئناف الأول قضاء قطعي في أصل النزاع موضوع الاستئناف الآخر وبه تكون المحكمة استنفدت ولايتها بالنسبة لهذا النزاع بحيث يمتنع عليها أن تعود وتقضي فيه بقضاء آخر<sup>٣</sup>.

(١) د/فتحي والي، مرجع سابق، بند ٣٥٩، ص ٦٨٤، د/أحمد السيد صاوي،

مرجع سابق، بند ٦٦١، ص ١٠٢١

(٢) د/فتحي والي، مرجع سابق، بند ٣٥٤، ص ٦٦١، د/أحمد السيد صاوي،

مرجع سابق، بند ٦٥٦، ص ١٠١٠

(٣) الطعان رقماً ٣٢٣٦، ٩٢٠٢ لسنة ١٩٦٤ ق، جلسة ٢٠٠٤/٦/٨،

المستحدث من المبادئ التي قررتها الدوائر المدنية في مواد المرافعات في

١٠ سنوات من يناير ٢٠٠٣ لغاية آخر ديسمبر ٢٠١٢، منشور علي

الموقع الإلكتروني لمحكمة النقض المصرية

وفي نطاق الطعن بالاستئناف علي حكم المحكمة الجزئية الصادر في دعوي تسليم العقار، يتعين التمييز بين الفروض الأتية:

**الفرض الأول** - إذا قررت محكمة الاستئناف إلغاء الحكم الصادر برفض الدعوي بحالتها، فإنه يجب عليها إعادة الدعوي للمحكمة الجزئية مرة أخرى للفصل في الموضوع مراعاة لمبدأ التقاضي علي درجتين.

فعلي سبيل المثال، وفقا لقضاء محكمة النقض، يعد شرط الإخطار شرط للحكم في الدعوي، وليس شرط لقبولها بحيث إذا ثبت عدم الإخطار، نقضي المحكمة برفض الدعوي بحالتها، وبالتالي إذا ألغت محكمة الاستئناف حكم الرفض تعيد الدعوي لمحكمة أول درجة لتقول كلمتها في الموضوع، وهذا علي خلاف ما إذا ألغت محكمة الاستئناف حكم بعدم القبول لانتفاء شرط المصلحة أو الصفة، فعليها الفصل في موضوع الدعوي ولا تحيل الدعوي لمحكمة أول درجة، فالحكم بعدم القبول لعدم مراعاة إجراء الإخطار يعد عدم قبول شكلي وليس عدم قبول موضوعي مما يجب معه علي محكمة الاستئناف ألا تفصل في موضوع الدعوي إذا ألغت الحكم المطعون عليه احتراماً لقاعدة التقاضي علي درجتين.

**الفرض الثاني** - إذا قررت محكمة الاستئناف إلغاء الحكم الصادر في موضوع الدعوي، فإنها تتعرض لموضوع الدعوي مباشرة، ودون إحالة الدعوي للمحكمة الجزئية مرة أخرى لسابقة الفصل في الموضوع.

**الفرض الثالث** - إذا قررت محكمة الاستئناف إلغاء الحكم الصادر برفض الدعوي، فإنه قد تفسر ذلك بأن المحكمة الجزئية قد فصلت في موضوع الدعوي مما يجيز لمحكمة الاستئناف التعرض للموضوع، ودون إحالة الدعوي مرة أخرى للمحكمة الجزئية.

## المطلب الثاني الطعن بالنقض

وفقا للمادة ٢٤٨ مرافعات، الأصل العام أنه يجوز الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف، أي الأحكام الانتهائية. وقد أجازت المادة ٢٤٩ الطعن بالنقض في أي حكم نهائي أيا كانت المحكمة التي أصدرته شريطة أن يفصل في نزاع خلافا لحكم آخر سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الأمر المقضي، أما الأحكام التي تصدر عن المحكمة الابتدائية بوصفها محكمة الدرجة الأولى، لا تقبل الطعن فيها بطريق النقض، وإنما يجوز الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف سواء بتأييدها أو بإلغائها أو بتعديلها.

وإذا كانت المادة ٤٨ من قانون المرافعات المعدلة بموجب القانون رقم ٦٧ لسنة ٢٠٠٧ تنص علي أن تختص محكمة الاستئناف بالحكم في قضايا الاستئناف التي ترفع إليها عن الأحكام الصادرة ابتدائيا من المحاكم الابتدائية وكذلك عن الأحكام الصادرة من المحاكم الجزئية في الدعاوى المنصوص عليها في البند السادس من المادة ٤٣ من هذا القانون، فإن حكم محكمة الاستئناف الصادر في هذه الحالات يقبل الطعن بالنقض عليه متى توافرت الشروط والأوضاع التي تجيز الطعن بالنقض في مثل هذه الأحوال.

ووفقا لحكم المادة ٢٤٨ من قانون المرافعات المعدلة بالقانون ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ تنص علي أنه " للخصوم ان يطعنوا أمام محكمة النقض في الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف إذا كانت قيمة الدعوى تجاوز مائة ألف جنية او كانت غير مقدره القيمة ....."

(١) د/وجدي راغب، مرجع سابق، ص ٧٩١، د/فتحي والي، مرجع سابق، بند ٣٦٨، ص ٧٠٥.

يجوز الطعن بالنقض علي حكم الاستئناف بخصوص دعاوي التسليم المرفوعة بصفة أصلية استناداً إلي أن طلب التسليم غير قابل للتقدير طبقاً لقواعد تقدير قيمة الدعوي المنصوص عليها في قانون المرافعات (المواد ٣٦-٤١).

وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة النقض "وحيث إن مبني الدفع المبدي من المطعون ضده الثاني بعدم جواز الطعن أن قيمة عقد البيع الذي يستند إليه الطاعن في طلب تسليم أرض النزاع ألفا جنيه.

وحيث إن هذا الدفع مردود ذلك أنه وإن كانت المادة ٦/٤٣ من قانون المرافعات بعد إضافتها بالقانون رقم ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ قد جعلت دعاوي تسليم العقارات من ضمن الدعاوي التي تختص بها نوعياً محكمة المواد الجزئية وأن استئناف الحكم الصادر فيها تختص بنظره محكمة الاستئناف طبقاً لنص المادة ٤٨ من ذات القانون، فإن ذلك لا يغير من القواعد المقررة لتقدير قيمة دعوي التسليم بأنها مجهولة القيمة بالنظر إلي أن طلب التسليم غير قابل للتقدير طبقاً لقواعد تقدير قيمة الدعوي المنصوص عليها في قانون المرافعات وبالتالي فإن الحكم الصادر فيها من محكمة الاستئناف يكون جائز الطعن فيه بطريق النقض طبقاً لنص المادة ٢٤٨ من ذات القانون ويكون هذا الدفع علي غير أساس".<sup>١</sup>

### الخاتمة والتوصيات

تناول الباحث في هذه الدراسة التنظيم القانوني لدعوي تسليم العقار المرفوعة بصفة أصلية، والمنصوص عليها في الفقرة السادسة المضافة بموجب التعديل التشريعي لقانون المرافعات بالقانون رقم ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ من حيث شروط هذه الدعوي، والطعن علي الحكم الصادر فيها.

(١) طعن مدني رقم ٧٩٢٦ لسنة ٨١ق، جلسة ٢٨ أبريل ٢٠١٣، غير منشور.



وتتقسم دراسة هذا الموضوع لفصلين، أوضح الباحث شروط دعوي تسليم العقار في الفصل الأول، والذي ينقسم لثلاث مباحث، كان موضوع تحديد المحكمة المختصة بدعوي التسليم في المبحث الأول، بينما شرط الإخطار كان محل دراسة المبحث الثاني، وشرط تقديم المستندات والأوراق في المبحث الثالث.

وقد توصل الباحث إلى أن شروط دعوي تسليم العقار المرفوعة بصفة أصلية تنقسم إلى نوعين من الشروط، النوع الأول هو الشروط اللازمة لقبول هذه الدعوي، والنوع الثاني هو الشروط اللازمة للحكم في هذه الدعوي، وقد نظم قانون المرافعات النوع الأول من هذه الشروط بموجب المادة الثالثة، والتي تشترط لقبول أي دعوي أو طلب أو دفع توافر مصلحة قانونية وقائمة ومباشرة من رفع الدعوي، وهو ما يبرره أن هذه الدعوي شأنها شأن أي دعوي قضائية يلزم لقبول نظرها توافر هذه الشروط، وإلا كانت غير مقبولة.

أما النوع الثاني من هذه الشروط، وهو الشروط اللازمة للحكم في دعوي تسليم العقار، وقد ورد النص عليها بالمادة ٦/٤٣ مرافعات، وتختصر هذه الشروط في شرط تمام الإخطار لذوي الشأن، وشرط تقديم المستندات والأوراق المؤيدة لادعاءات المدعي، فقد أكدت محكمة النقض في العديد من أحكامها أنه لا يجوز للمحكمة أن تحكم في موضوع الدعوي إلا بتمام الإخطار.

وهو ما يعني أنه يجوز للخصم صاحب المصلحة القيام بهذا الإخطار في أي وقت تكون عليه الدعوي أمام المحكمة الجزئية المختصة حتى صدور قرار بوقف باب المرافعة، وهذا علي خلاف الشروط اللازمة لقبول الدعوي، والتي يتعين توافرها لحظة رفع وتحريك الدعوي، وإلا قضت المحكمة بعدم قبول الدعوي لعدم توافر موجبات قبولها، كشرط المصلحة بأوصافها المشار إليها بالمادة ٣

مرافعات، وهي شروط من النظام العام، فيجوز للمحكمة أن تقضي بعدم قبول الدعوي من تلقاء نفسها، ودون الانتظار حتي الدفع أمامها بذلك.

كما يلتزم الخصم بإخطار أشخاص معينين ورد النص عليهم في المادة ٦/٤٣، ويختلف هذا الإجراء عن إجراء الإعلان من ناحيتين، هما:

١- يوجه الإعلان من المدعي للمدعي عليه لإحاطة الأخير علماً بالدعوي المرفوعة عليه ومنحه أجلاً لتجهيز دفاعه رداً علي ادعاءات المدعي الواردة في صحيفة الدعوي التي جري اعلانها، وهو ما يوجبه احترام مبدأ المواجهة وحقوق الدفاع.

وهو ما يختلف عن إجراء الإخطار، والموجه من المدعي لأشخاص معينين ورد ذكرهم في المادة ٦/٤٣ مرافعات لإحاطتهم علماً بدعوي تسليم العقار، وحماية لهم من دعاوي التسليم الصورية بإتاحة الفرصة لهم للتمسك بحقوقهم الثابتة علي العقار موضوع الدعوي.

٢- يجري الإعلان بمعرفة المحضر الذي يتسلم أوراق الإعلان من قلم الكتاب لتسليم صورة الإعلان للمعلن إليه ورد الأصل لقلم الكتاب مرة أخرى، بينما يجري الإخطار لأشخاص ذوي الشأن بمعرفة المحضر، وفي حالة عدم الاستدلال عليهم يجري الإخطار بطريق اللصق، وعن طريق الوحدة المحلية المختصة، وبعد إجراء التحريات الكافية.

بينما كان موضوع الفصل الثاني الطعن علي حكم المحكمة الجزئية أمام محكمة الاستئناف العالي المختصة، وليس أمام المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية وفقاً لحكم القواعد العامة التي تعقد الاختصاص للمحكمة الأخيرة بنظر الطعون بالاستئناف علي أحكام

المحكمة الجزئية باستثناء الحكم الصادر في دعوي تسليم العقار المرفوعة بصفة أصلية، وهو ما قد يفتح الباب للطعن بالنقض علي الحكم الصادر من محكمة الاستئناف العالي شريطة إنعقاد الشروط والأوضاع اللازمة لذلك.

### التوصيات:

١- يجب علي المشرع بيان أن الأشخاص المراد إخطارهم ورد نكرهم علي سبيل المثال وليس علي سبيل الحصر؛ لأن الجار طالب حق الشفعة بعد أحد ذوي الشأن الواجب إخطارهم بدعوي تسليم العقار.

٢- يجب إيراد نص قانوني يوضح كيفية الإخطار، وخاصة أن المدعي هو الخصم المكلف به، وذلك للتمييز بينه وبين الإعلان، وخاصة أن قانون المرافعات نظم الإعلان بموجب المواد ١٠-١٣، ولا يقصد بالإخطار الإعلان طالما ورد تنظيم قانوني خاص بها.

وما يعضد ذلك أن الإخطار لفظ قانوني واسع ومرن يتسع ليشمل الإعلان الذي يجري عن طريق قلم المحضرين فحسب، بينما الإخطار يجري عن طريق قلم المحضرين وطريق اللصق بمعرفة الوحدة المحلية المختصة.

كما قد يلجأ الخصوم إلي الإخطار عن طريق لوحة الإعلانات بالوحدة المحلية وقسم الشرطة المختصة تقاديا للبحث عن ذوي الشأن، وإخطارهم عن طريق قلم المحضرين.

## قائمة المراجع

### المؤلفات والكتب:

- د/أحمد أبو الوفا، المرافعات المدنية والتجارية، الطبعة الخامسة عشرة، منشأ المعارف، الاسكندرية
- د/أحمد السيد صاوي، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، ٢٠١٠، بدون دار نشر
- د/أحمد هندي، التنفيذ الجبري علي ضوء قانون المرافعات وتعديلاته بالقانون ٧٦ لسنة ٢٠٠٧، ٢٠١٦، دار الجامعة الجديدة، الأسكندرية
- د/أحمد هندي، قانون المرافعات المدنية والتجارية وتعديلاته المستحدثة، ٢٠١٣، دار الجامعة الجديدة، الأسكندرية
- د/أسامة المليجي، الإجراءات المدنية للتنفيذ الجبري في قانون المرافعات وفقا لأخر التعديلات التشريعية، دار النهضة العربية، ٢٠١٢
- د/أسامة المليجي، نظام الإثبات والمقارنة بين الإثبات في المواد المدنية وبين الإثبات في المواد الجنائية، دار النهضة العربية، ٢٠١٣
- د/الأنصاري حسن النيداني، قانون المرافعات المدنية والتجارية، الطبعة الأولى، ٢٠١٦، مطبعة النهضة

- د/حازم بيومي المصري، الموسوعة التأصيلية في المرافعات المدنية والتجارية، الاختصاص، الجزء الأول، الطبعة الأولى، ٢٠١٢، دار النهضة العربية
- د/خيري البتانوني، الإعلان القضائي وضماناته، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، ٢٠١٠، منشورات جامعة ٧ أكتوبر، ليبيا
- د/عبد الباسط جميعي، مبادئ المرافعات في قانون المرافعات الجديد، ١٩٧٤، دار الفكر العربي
- عدلي أمير خالد، الجامع في الإرشادات العملية في الدعاوي المدنية، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٥
- د/عيد القصاص، أصول التنفيذ الجبري، الطبعة الثالثة ٢٠١٠، بدون دار نشر
- د/فتحي والي، الوسيط في قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، ٢٠٠٩
- د/فتحي والي، السياسة التشريعية للقوانين الإجرائية المنظمة للتقاضي في مصر وأثر تعدد الإجراءات علي بطء إجراءات التقاضي، منشور في كتابات في القضاء المدني والتحكيم (بحوث وتعليقات)، دار النهضة العربية، ٢٠١٥، ص ٥٤٠
- د/محمود محمد هاشم، قانون القضاء المدني، الجزء الأول، دار الفكر العربي، ١٩٨١
- د/محمود محمد هاشم، قانون القضاء المدني، التقاضي أمام القضاء المدني، الجزء الثاني، ١٩٨٩

- د/نبيل اسماعيل عمر، إعلان الأوراق القضائية، دراسة تحليلية وعملية لقانون المرافعات والفقه والقضاء المصري والفرنسي، منشأة المعارف، الاسكندرية، ١٩٨١
- د/نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ٢٠٠٥
- د/وجدي راغب، مبادئ القضاء المدني، الطبعة الثالثة، ٢٠٠١، دار النهضة العربية

### أحكام قضائية:

- المستحدث من المبادئ التي قررتها الدوائر المدنية في مواد المرافعات في ١٠ سنوات من يناير ٢٠٠٣ لغاية آخر ديسمبر ٢٠١٢
  - محكمة استئناف اسكندرية، الدائرة ١٩ مدني، الطعن رقم ٦٨٨/٤١٨١ ق، جلسة ٢٦/٣/٢٠١٣، غير منشور
  - الجريدة الرسمية - العدد ٢٢ مكرر في ٦ يونيه سنة ٢٠٠٧، دخل حيز التنفيذ في الأول من أكتوبر ٢٠٠٧
- ### مواقع الكترونية:

- الموقع الالكتروني لمحكمة النقض المصرية

## الفهرس

الصفحة	الموضوع
٥٢١	المقدمة .....
٥٢٤	موضوع الدراسة .....
٥٢٥	أهمية موضوع الدراسة .....
٥٢٦	أسباب اختيار موضوع الدراسة .....
٥٢٧	منهج الدراسة .....
٥٢٧	خطة الدراسة .....

### الفصل الأول

٥٢٧ شروط رفع ونظر دعوي تسليم العقار

### المبحث الأول

الاختصاص بدعوي تسليم العقار

- ٥٢٨ لماذا يفضل الخصوم دعوي تسليم العقار المرفوعة بصفة أصلية .....
- ٥٢٨ دعوي تسليم العقار دعوي غير مقدرة القيمة...
- ٥٣١ تعديل قانون المرافعات بموجب القانون رقم ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ .....
- ٥٣٩ اثر تقديم الطعن العارضة على اختصاص المحكمة الجزئية .....
- ٥٤٠ هل يلزم شهر صحيفة دعوي تسليم العقار؟ ...

### المبحث الثاني

٥٤٢

شروط الإخطار

### المطلب الأول

٥٤٢

ماهية الإخطار

٥٤٣

الإعلان بالدعوي لا يغني عن وجوب الإخطار.....

الصفحة	الموضوع
٥٤٥	الهدف من الإخطار.....
٥٤٩	طبيعة هذا الإخطار.....
٥٥٤	الفرق بين الإخطار واختصاص الغير.....
٥٥٧	الأشخاص المراد إخطارهم.....
٥٦٢	أثر تسليم المدعي عليه بطلبات المدعي علي تمام الإخطار.....

### المطلب الثاني

٥٦٣	القيام بالإخطار.....
٥٦٣	بيانات الإخطار.....
٥٦٥	كيفية الإخطار.....
٥٧٥	إجراء التحريات الكافية.....
٥٧٨	الدور الايجابي للمحكمة الجزئية لضمان تمام الإخطار.....

### المطلب الثالث

٥٧٩	أثار الإخطار.....
٥٨٠	التدخل في دعوي التسليم بناء علي الإخطار.....
٥٨١	غاية التدخل في دعوي التسليم.....
٥٨١	إجراءات التدخل في دعوي التسليم.....
٥٨٢	ميعاد التدخل في دعوي التسليم.....
٥٨٢	أثار التدخل في دعوي التسليم.....
٥٨٣	التدخل أمام محكمة الاستئناف.....
٥٨٤	أثر عدم الإخطار.....
٥٨٦	أثر عدم الحضور.....



## شروط تقديم الأوراق والمستندات

٥٩٣	..... الغاية من ضرورة تقديم المستندات
٥٩٣	مدي التزام المحكمة بالتنبيه على المدعي بتقديم ..... المستندات
٥٩٦	..... تقدير كفاية ودلالة المستندات
٥٩٧	..... مدي جواز الإثبات بغير المستندات والأوراق
٦٠٠	..... أثر تقديم المستندات بعد رفع الدعوي
٦٠٥	..... أثر تقديم المستندات أمام محكمة الاستئناف
٦٠٨	..... أثر عدم تقديم المستندات

٦١١

## الفصل الثاني

## الطعن على حكم دعوي تسليم العقار

٦١٣

## المطلب الأول

## الطعن بالاستئناف

٦١٣

..... تحديد محكمة الاستئناف المختصة

٦١٦

..... إجراءات الطعن بالاستئناف

٦١٧

..... خصوم خصومة الاستئناف

٩١٩

..... نظر الاستئناف والحكم فيه

٦٢٢

## المطلب الثاني

## الطعن بالنقض

٦٢٣

..... الخاتمة والتوصيات

٦٢٣

..... قائمة المراجع

٦٣٠

..... المحتويات