

متى تقبل المحكمة أثر عدم ملكية المؤجر وما الأخطاء التي يجب تجنبها

ما هو أثر عدم ملكية المؤجر للعين المؤجرة بالنسبة للمستأجر ، هل عقد الايجار صحيح ويسرى فى حق الطرفين المؤجر غير المالك والمستأجر وما هو الموقف القانونى للمالك الحقيقى للعين المؤجرة هذا ما سنتعرف عليه فى صحيفة طعن بالاستئناف

أثر عدم ملكية المؤجر



أثر عدم ملكية المؤجر للعين المؤجرة

الموقع الرسمي للأستاذ

عبدالعزیز حسین عمار

المهامى بالنقض



azizavocate.com



المبادئ

▪ أثر عدم ملكية المؤجر للعين المؤجرة

- طبيعة العلاقة بين المؤجر والمستأجر
- الفرق بين الدعوى والحق
- سلطة قاضي الإيجارات في بحث ملكية العين المؤجرة
- مدى جواز تنصل المستأجر من التزاماته بادعاء عدم ملكية المدعى للعين المؤجرة
- صفة المدعى كمؤجر مسألة واقع واثـر تمكينه المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة
- مقاضاة المالك الجديد للمستأجر من المالك القديم شروطه اما نقل الملكية واما حوالة الحق
- حجية الحكم تكون للمنطوق والأسباب المرتبطة
- الفساد في الاستدلال ماهيته
- مخالفة الثابت بالأوراق والمستندات ماهيته
- الخطأ في تطبيق القانون ومخالفته ماهيته
- جواز فصل السطح عن العلو ماهيته
- الآثار المترتبة على بطلان عقد البيع بطلان مطلق او نسبي في شق وصحته في شق آخر

الموضوع - طعن بالاستئناف ايجارات

أسباب الطعن بالاستئناف على الحكم رقم ... لسنة 2019 ايجارات كلى ... القاضي منطوقه بجلسة .../.../2019 حكمت المحكمة : عدم قبول الدعوى لإقامتها من غير ذي صفة والزمـت المدعى المصروفات و 75 جنيه أتعاب محاماة

وذلك على سند من القول - مخالف للواقع ولمستندات الدعوى وصحيح القانون - بزوال ملكية المدعى (المستأنف) لعين التداعي محل الايجار بالحكم رقم ... ، ... لسنة 2014 مدنى ...

واقعات النزاع

اقام المدعى دعواه امام محكمة اول درجة مختصما المعلن اليه الأول طالبا [فسخ عقد الايجار](#) المؤرخ .../.../1988 لعدم سداد المدعى عليه (المستأجر) الأجرة رغم انذاره بالسداد ورغم اعلانه بحوالة الحق الى المدعى من قبل الملاك السابقين

واستند المدعى في طلباته الى انه اضحى المالك للعين المؤجرة لشرائه مباني العقار بالكامل الكائن به عين الإجارة وقد سجل عقده بالمشهر رقم ... لسنة 2019 شهر عقاري ... خلاف اعلان المدعى عليه

بحوالة الحق له كما تقدم بإعلانهما المدعى عليه الراهن بتحويل عقد
الايجار للمدعى الراهن

هذا وأثناء تداول الدعوى طلب المدعى عليه (المستأجر) ادخال
خصوم جدد بالدعوى وهم المعلن اليهم من (الثاني الى الرابع)
على سند من المدخلة الاولى (.....) قد تحصلت على حكم قضائي برقم
... ، ... لسنة 2014 مدنى كلى بملكيتها (لأرض العقار)

دون (المباني) وعدم سريان عقد (المدعى) المؤرخ 2014/..../ في
حقها في ملكية ارض العقار وعدم الاعتداد بالحكم الصادر في الدعوى
رقم .../2015 مدنى كلى ... في مواجهتها وعدم نفاذه في حقها السالف (ملكية ارض العقار فقط) وبمحو وشطب ما تم بشأن (ارض العقار) والى ان هذا القضاء قد تأييد بالاستئناف رقم/... ق س عالي شمال

ودفع المدعى عليه (المستأجر) دعوى المدعى بعدم قبولها لرفعها
من غير ذي صفة لعدم ملكية المدعى (على حد قوله) للعين المؤجرة
مستندا الى الحكم سالف البيان

(لطفا هذا الحكم وكما ثابت من منطوقه وحيثياته المرتبطة به
انصبت كلية على ملكية المدخلة لأرض العقار فقط دون ملكية
المباني - المملوكة بسند صحيح للمدعى (المؤجر))

هذا وقد قضت محكمة اول درجة بقضائها سالف البيان بصدر هذه
الصحيفة بعدم قبول الدعوى لإقامتها من غير ذي صفة وحيث ان هذا
القضاء لم يلقى قبولا لدى الطالب (المستأنف)

وجاء معيبا بالفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق ومخالفة
صحيح القانون وتأويله فانه يتقدم لعدالة المحكمة بهذا الاستئناف
في الميعاد المقرر قانونا وبما للمحكمة الاستئنافية من سلطة
مراقبة صحة الحكم ومطابقته للقانون

وعدم مخالفته له وكذا بما لها من سلطة القضاء في الدعوى برمتها
من جديد فيما رفع عنه الاستئناف وبما قدم امام محكمة اول درجة من
دفاع ودفوع وبما يقدم امامها من اوجه دفاع جديدة

أسباب الطعن بالاستئناف

السبب الأول الفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق

التمثل بمخالفة الثابت بمنطوق واسباب الحكم رقم ... ، ... لسنة 2014 مدنى كلى ... الذى انصب على ملكية المدخلة (...) لأرض العقار فقط دون المباني ، ومن ثم فالبطلان انصب فقط على أرض العقار دون المباني

وكذا عقد المدعى المسجل رقم .../... شهر عقاري ... انصب التسجيل فيه على ملكية المباني دون أرض العقار ومن ثم له صفة في الدعوى الراهنة بسند صحيح ، وهو ما خالفه الحكم الطعين مما يعيبه بالفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق

المقرر فى قضاء هذه المحكمة . إن مخالفة الثابت بالأوراق التى تبطل الحكم هى تحريف محكمة الموضوع للثابت مادياً ببعض المستندات ، أو ابتناء الحكم على فهم حصلته المحكمة مخالفاً لما هو ثابت بأوراق الدعوى من وقائع لم تكن محل مناظرة بين الخصوم

طعن رقم 1144 لسنة 63 ق . جلسة 30/5/2000

والمقرر أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد فى الاستدلال اذا انطوت على عيب يمس سلامه الاستنباط ويتحقق ذلك اذا استندت المحكمة فى اقتناعها الى أدله غير صالحه من الناحية الموضوعية للاقتناع بها او فى حالة عدم اللزوم المنطقي للنتيجة التى انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التى تثبت لديها

نقض 28/6/1981 - طعن 2275 / 44 ق

بيد أن حكم اول درجة قد أسند قضاءه بعدم قبول الدعوى لإقامتها من غير ذي صفة الى منطوق الحكم رقم ... ، ... لسنة 2014 والى انه قد أزال ملكية المدعى الحالي عن (العقار) محل التداعى

بيد ان هذا الاستخلاص جاء مخالفا لمنطوق الحكم وحيثياته التى انصبت فقط على البطلان وعدم النفاذ بالنسبة لشق ملكية أرض العقار دون ملكية المباني ،

ومن ثم قول حكم اول درجة ان الحكم قد ازال ملكية المدعى عن (العقار محل التداعى) مخالف للثابت بالحكم ولعقد ايجار محل التداعى حيث ان الايجار انصب على تأجير (محل) وليس أرض العقار ،

والثابت من المشهر رقم .../... شهر عقاري ... سند ملكية المدعى للمحل

المؤجر ان التسجيل انصب فقط على المباني دون ارض العقار المملوكة للمدخلة بالدعوى من قبل المستأجر (...)

ومن ثم فالصفة ثابتة للمدعى في استحقاق الاجرة ومقاضاة المدعى عليه الذي تسلم المحل المؤجر وانتفع به ولم يتعرض له المدعى او الغير في الانتفاع به ومن ثم يكون ملزما بعقد الايجار وأثاره والتزاماته

فالمقرر ان

حجية الحكم. تحققها فيما فصل فيه بصفة صريحة أو ضمنية حتمية سواء بمنطوق الحكم أو ما ارتبط به من أسباب ولا يقوم بدونها. ما لم تنظر فيه المحكمة بالفعل لا يكون موضوعاً لحكم يحوز قوة الأمر المقضي.

الطعن رقم 9559 لسنة 65 القضائية جلسة 8 من يونيه سنة 2008

والمقرر في قضاء هذه المحكمة

أن حجية الأمر المقضي ترد على منطوق الحكم و على ما يكون من أسبابه مرتبطاً بالمنطوق ارتباطاً وثيقاً و لازماً للنتيجة التي انتهى إليها

الفقرة رقم 3 من الطعن رقم 662 لسنة 48 ق - تاريخ الجلسة 29 / 11 / 1982 مكتب فني 33 رقم الصفحة 1090

ومن ثم فالحكم سالف البيان قضى صراحة بالبطلان وعدم النفاذ وعدم الاعتراد بحكم الصحة والنفاذ بالنسبة لحقها في ارض العقار فقط دون المباني ومن ثم قضى ضمناً بصحة وسريان ونفاذ التصرف فيما يخص المباني

فالمقرر - في قضاء محكمة النقض

أن إيجار ملك الغير ، صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر ، إلا أنه لا ينفذ في حق المالك الحقيقي ، إلا إذا أقر هذا التعاقد صراحةً أو ضمناً ومؤدى ذلك أن بحث ملكية العين المؤجرة ، لا يعد مسألة أساسية يجب على المحكمة حسمها ، عند الفصل في منازعات العلاقة الإيجارية ، فإذا ما تناولت المحكمة هذا البحث في أسباب حكمها الفاصل في هذه المنازعات ، فإن ذلك يكون من قبيل الاستطراد الزائد في الأسباب، الذي لا تكون له ثمة حجية في مسألة ملكية العين المؤجرة .

الطعن رقم 11610 لسنة 84 جلسة 2015 / 7 / 12

ومن ثم خالف الثابت بالحكم سالف البيان والثابت بالمسجل رقم .../2019 بملكية المدعى للمباني التي تقع ضمنها محل الاجارة وان الخصمة المدخلة لا تملك الا ارض العقار فقط دون **المباني** وخالف ايضا حوالة الحق لعقد الايجار واعلان المدعى عليه بهذه الحوالة من قبل الملاك السابقين ومن ضمنهم المالك الأصلي

الذى وهب الارض لابنته الخصمة المدخلة الاولى وباع الى المدخلة الثانية التي باعت الى المدعى الذى سجل عقده بملكية المباني فقط دون الارض

ومن ثم فالسند صحيح في ملكية المباني وأضحى المدعى مالكا لمحل الاجارة التى من ضمن المباني المملوكة له كما تقدم وتم تحويل حق الايجار له وتم اعلان هذه الحوالة من المالك الأصلي ومنه الى المدعى عليه وهو ما يترتب عليه توافر الصفة للمدعى في مقاضاة المدعى عليه واستحقاق الاجرة

فالمقرر إنه لمشتري العقار المؤجر ولو لم يكن عقده مسجلاً أن يطالب المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار ومنها الأجرة إذا ما قام البائع بتحويل العقد إليه وقبل المستأجر منه الحوالة أو أعلن بها لأنها بهذا القبول أو الإعلان تكون نافذة في حقه طبقاً لنص الفقرة الثانية من المادة 305 من القانون المدني ،

ويحق للمشتري المحال إليه تبعاً لذلك أن يقاضي المستأجر المحال عليه في شأن الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصاص المؤجر، لأن الحق المحال به ينتقل إلى المحال له مع الدعاوى التي تؤكد ومنها دعوى الفسخ والإخلاء يستوي في ذلك أن يحصل إعلان الحوالة من المشتري أو البائع طالما حصل بأي ورقة رسمية تعلن بواسطة المحضرين وتشمل على ذكر وقوع الحوالة وشروطها الأساسية .

الطعن رقم 12673 - لسنة 75 ق - تاريخ الجلسة 11 / 6 / 2006

السبب الثاني الخطأ في تطبيق صحيح القانون

بمخالفة نص المادة 558 مدنى وقصد الشارع منها بعدم جواز تنصل **المستأجر** من التزاماته تجاه المؤجر ولو كان غير مالك طالما ينتفع بالعين ولم يتعرض له الغير في انتفاعه بها

استقر الفقه على انه تتحقق شائبة الخطأ فى تطبيق القانون عندما

يحدد المشرع نظاما معيناً لسريان النص القانوني فتجاوزه المحكمة عند تطبيق النص على واقعة النزاع

ومن ثم يجب على المحكمة وهي بصدد تطبيق النصوص ان تتحقق من توافر شروطها على النزاع المطروح وان تفسر كل منها التفسير الذي يتفق ومراد الشارع فان هي اخطأت في شيء من ذلك كان حكمها مشوباً بالخطأ في تطبيق القانون

المستشار انور طلبية - الطعن بالاستئناف والالتماس - ص 124

والمقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة انه ولئن كان لقاضي الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى من الادلة المقدمة له وفي وزن تلك الادلة وتقديرها وترجيح بعضها على البعض الاخر

لا انه في تكييف هذا الفهم وفي تطبيق ما جرى تطبيقه من احكام القانون فانه يخضع في ذلك لرقابة محكمة النقض مما يحتم عليه ان يسبب حكمه التسبب الكافي حتى يتسنى لهذه المحكمة اعمال رقابتها فان قصر حكمه في ذلك فانه يعجز هذه المحكمة عن التقرير بصحة او عدم صحة المدعى به من مخالفة القانون او الخطأ في تطبيقه

نقض مدني 24/1/1981 مجموعة الخمسين عاما 4-4037-58

وقضت محكمة النقض ان

مؤدى ما تقضى به المادة 558 مدني من ان الايجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم . لا يشترط ان يكون المؤجر مالكا بما يعنى ان ايجار تلك العين (صحيح) في حدود العلاقة بين المؤجر والمستأجر

وانه ليس لهذا الاخير التنصل من آثاره طالما مكن من الانتفاع بالشئ المؤجر ولم يدع تعرض المالك له فيه وحق لأى من طرفيه التقاضي بشأن المنازعات الناشئة عنه

لما كان ذلك وكان الثابت من الحكم المطعون فيه ان الطاعنين دفعا صحيفة استئنافهم بعدم قبول الدعوى لانتفاء صفة المطعون ضدتهما لانهما لا يملكان المنزل الكائن به شقة النزاع

وكان الحكم قد رد على هذا الدفع بما اورده في اسبابه من ان ... مما مؤداه ان الحكم رتب على كون المطعون ضدتهما مؤجرتين للعين موضوع النزاع توافر صفتها في اقامة الدعوى بطلب انهاء عقد الايجار ،

وهو ما يتفق وصحيح القانون ويكون النعي على ما استطرد اليه الحكم في شأن التعريف بالحق وبالمدعى والتفرقة بينهما أيا كان وجه الرأي فيه غير منتج

الطعن رقم 337 لسنة 49 ق جلسة 11/6/1984 مكتب فنى 35 ج 2 ق 305 ص 1596

ومن ثم وهديا بما تقدم

فقد خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر والتفرقة بين الحق والمدعى وان الايجار يكون صحيحا فيما بين المؤجر والمستأجر طالما ينتفع بالعين المؤجرة ولم يتعرض له الغير في هذا [الانتفاع](#) .

فالثابت وكما تقدم ان المدعى مالكا للمباني وموضوع عقد الايجار هو محل أي مبنى مما يدخل في ملكيته ويخرج عن ما قضى به الحكم من ملكية الغير لأرض التداعي (حيث انه ليس هناك ما يمنع قانونا من ان تنفصل ملكية الارض عن ملكية العلو المادة 803 مدنى)

كما ان العقد قد يكون صحيحا في شق منه ويكون نافذا وقد يكون باطلا في شق اخر فلا ينفذ هذا الشق الباطل ومن ثم فعقد المدعى المسجل بملكية المباني دون الارض صحيحا و نافذا وحيث ان الشيء المؤجر للمدعى عليه يدخل ضمن المباني المملوكة للمدعى

وقد تم تسجيل عقده وتحويل الحق له من الملاك السابقين فانه تكون له صفة قانونية ومباشرة وقائمة في مقاضاة المدعى عليه ولا يحق للأخير التنصل من التزاماته تجاه المدعى وهو ما يكون معه الحكم الطعين قد خالف صحيح الواقع والقانون وتكون دعوى المدعى جديرة بالقبول

حيث تنص المادة 143 مدنى على

إذا كان العقد فى شق منه باطلا أو قابلا للإبطال، فهذا الشق وحده هو الذى يبطل، إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذى وقع باطلا أو قابلا للإبطال فيبطل العقد كله

وتضمنت الاعمال التحضيرية

(وهى تعرض لانتقاص العقد عندما يرد البطلان المطلق أو النسبي على شق منه، فلو فرض ان هبة الترتيب بشرط غير مشروع، أو ان بيعا ورد على عدة اشياء وقع العاقد فى غلط جوهرى بشأن شيء منها، ففي كلتا الحالتين لا يصيب البطلان المطلق أو النسبي من العقد الا الشق الذى

قام به سببه)

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني -جزء 2- ص 260)

وقد جرى قضاء محكمة النقض على أن

المادة 143 من القانون المدني تنص على أنه

إذا كان العقد في شق منه باطلاً أو قابلاً للإبطال فهذا الشق وحده هو الذي يبطل إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلاً أو قابلاً للإبطال فيبطل العقد كله ومفاد ذلك أنه ما لم يرقم من يدعى البطلان الدليل على أن الشق الباطل أو القابل للإبطال لا ينفصل عن جملة التعاقد يظل ما بقى من العقد صحيحاً باعتباره عقداً مستقلاً ويقتصر **البطلان** على الشق الباطل وحده.

[الطعن رقم 6670 - لسنة 62 ق - تاريخ الجلسة 16 / 05 / 2000]

كما المقرر بنص الفقرة الثالثة من المادة 803 مدني

ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها

وتضمنت الاعمال التحضيرية : وقد اشار المشروع الي جواز فصل ملكية سطح الأرض عن ملكية ما فوقها وعن ملكية ما تحتها ويكون ذلك بناء علي تشريعات خاصة او بمقتضى الاتفاق ويجوز بالاتفاق تملك ما فوق السطح او ما تحته مستقلا عن السطح نفسه ولا يعتبر هذا الاتفاق مخالفا للنظام العام

مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء 6 - ص 17 و 18

وهو ما خالفه الحكم الطعين ولم يبحه عندما قضى بانتفاء الصفة لزوال **ملكية** المدعى لعقار التداعي (دون بيان ما هو الشق الذي زال من ملكيته بموجب الحكم ولم يعنى بانفصال ملكية المبانى) التي من ضمنها محل عقد ايجار التداعي) عن ملكية الخصم المدخل لأرض العقار مما يعيبه بالخطأ في تطبيق صحيح القانون ومخالفته

السبب الثالث مخالفة القانون وتأويله

بمخالفة حجية حكم سابق له قوة الامر المقضي فصل في مسألة أساسية استقرت بين طرفي الدعوى وهى صفة وحق المدعى (المستأنف) كمالك لعين التداعي في استحقاق اجرة العين والمطالبة بها ومقاواة

المستأجر (المدعى عليه) وذلك بالحكم رقم/2015 ايجارات
واستئنافه رقم .../... ق

سبق وان قضى في الدعوى رقم ... لسنة 2015 ايجارات كلى شمال
القاهرة والاستئناف رقم لسنة ... ق المردد بين ذات الخصوم الذى
انتهى في حيثياته الى استحقاق المدعى (.....) للأجرة المستحقة
بوصفه المالك الجديد للعقار اعتبارا من .../.../2015

هذا الحكم نال حجية الامر المقضى فيه في مسألة احقية المدعى وصفته
في المطالبة بالأجرة ومقاضاة المدعى عليه واستقرت بينهم

فالمقرر

متى صدر حكم وحاز قوة الامر المقضى فانه يمنع الخصوم فى الدعوى
التي صدر فيها من العودة الى المناقشة فى المسألة الاساسية التي
فصل فيها باى دعوى تالية يثار فيها هذا النزاع ولو بادلة قانونية
او واقعية لم يسبق اثارتها فى الدعوى الاولى او اثيرت ولم يبحثها
الحكم الصادر فيها

الطعن رقم 484 لسنة 29 مكتب فنى 24 صفحة رقم 201 جلسة 2/8/1973

وايضا ان

مناط التمسك بالحجية المانعة من اعادة نظر النزاع فى المسألة
المقضى فيها ان يكون الحكم قد فصل فى منازعة تناقش فيها الطرفان
واستقرت حقيقتها بينهما استقرارا مانعا من مناقشتها فى الدعوى
الثانية بين الطرفين

نقض مدنى جلسة 16/3/1977 س 28 ص 681

**السبب الرابع انتفاء صفة الخصم المدخل في الدعوى على
العين محل عقد الايجار لانتفاء ملكيتها للمباني
واققتصار ملكيتها على ارض العقار فقط**

كما انها لم تتعرض للمدعى عليه المستأجر في الانتفاع بالعين
المؤجرة ، لأنها لا تملكها كما تقدم ، وانه لم يدخلها هى وباقي
المدخلين الا بغرض التنصل من التزاماته الايجارية ليدفع الدعوى
بدفع مخالف للواقع والقانون والمستندات بانتفاء صفة المدعى

يتمسك المستأنف بعدم قبول ادخال الخصوم المدخلين في الدعوى امام
محكمة اول درجة لانتفاء صفتهم في الدعوى وموضوعها حيث ان المدخلة

الاولى مالكة فقط لارض العقار دون المبانى

والخصمين المدخلين الاخرين (... ، ...) ليس لهم صفة لخروج مباني العقار وكذلك الارض من ملكيتهم حيث ان الارض اضحت ملكا للمدخلة الاولى ومباني العقار (التى من ضمنها المحل المؤجر موضوع الدعوى) أضحت مملوكا للمدعى (.....)

ومن ثم تنتفى الصفة للخصوم المدخلين في الدعوى كما تقدم وما اراد المدعى عليه من ادخالهم سوا التنصل من التزاماته المقررة بموجب عقد الايجار الذى وكما قررنا سلفا قد تم تحويل الحق فيه الى المدعى من قبل كلا من المدخلين الثانى والثالثة بموجب انذارات بحوالة الحق خلاف تسجيل المدعى لملكية المبانى التى من ضمنها محل الإجارة موضوع التداعى

بناء عليه



**أثر عدم
ملكية
المؤجر للعين
المؤجرة**



azizavocate.com



الموقع الرسمي للأستاذ
عبدالعزیز حسین عمار
المهامي بالنقض

انا المحضر سالف الذكر قد انتقلت واعلنت المعلن اليهم وسلمت كل منهم صورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور امام محكمة الاستئناف

العالي مأمورية شمال القاهرة الدائرة () مدنى الكائن
مقرها وذلك يوم الموافق / / 2020 من
الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لسماع الحكم بـ :

- اولا : قبول الاستئناف شكلا
- ثانيا في موضوعه : الغاء الحكم المستأنف والقضاء مجددا
بالطلبات المبينة بصحيفة اول درجة فضلا عن الزام المستأنف
ضده المصروفات ومقابل الاتعاب على درجتي التقاضي
مع حفظ كافة الحقوق القانونية الاخرى أيا كانت

ولأجل العلم ، ،