

# إجراءات رفع دعوى الطرد للغصب والمستندات المطلوبة

إذا كنت تبحث عن إجراءات رفع دعوى الطرد للغصب والمستندات المطلوبة، فالمقصود هنا هو الجانب العملي من الدعوى: كيف تجهز السندات، تثبت وضع اليد، تصوغ الطلبات، وتحدد المحكمة المختصة، دون الدخول في شرح مطول لماهية الدعوى أو أحكام النقص أو المواد القانونية التفصيلية.

أما إذا كنت تريد شرحًا شاملاً للشروط، الطبيعة القانونية، أسباب الرفض، وأحكام محكمة النقص، فالأفضل الرجوع إلى المقال الرئيسي: [دعوى الطرد للغصب في القانون المصري](#).



## ما هي دعوى الطرد للغصب باختصار؟

دعوى الطرد للغصب هي دعوى يرفعها صاحب الحق في استعمال أو استغلال العقار ضد من يضع يده عليه دون سند قانوني، أو كان له سند ثم زال واستمر في وضع اليد. وهي تختلف عن دعاوى الحيازة؛ لأنها تقوم على بحث سند المدعي وسند واضح اليد.

وللمزيد عن الفرق بين الدعوى ودعاوى الحيازة، راجع: [الفرق بين دعوى الحيازة ودعوى الطرد للغصب](#).

## إجراءات رفع دعوى الطرد للغصب خطوة بخطوة

### 1- تحديد صفة المدعي وسنده القانوني

أول خطوة قبل رفع الدعوى هي تحديد صفة المدعي: هل هو مالك؟ مشتري بعقد عرفي؟ صاحب حق انتفاع؟ مؤجر انتهى عقد المستأجر لديه؟ أم صاحب حق استعمال أو استغلال ثابت بمستند؟

ولا يكفي أن يقال إن المدعى عليه غاصب، بل يجب تقديم سند يوضح حق المدعي في طلب الطرد والتسليم.

- عقد بيع مسجل أو عرفي.
- عقد إيجار انتهت مدته أو زال سببه.
- مستندات ملكية أو حيازة قانونية.
- حكم سابق أو محضر تمكين أو مستند رسمي.
- ما يثبت تسلسل الملكية أو صلة البائع بالعقار.

وإذا كان النزاع متعلقًا بوضع اليد أو التملك بالتقادم، يمكن مراجعة هذا البحث: [الفرق بين تثبيت الملكية بالعقد وبوضع اليد](#).

### 2- إثبات وضع يد المدعى عليه على العقار

الطرد للغصب لا يقوم فقط على وجود سند للمدعي، بل يجب إثبات أن المدعى عليه يضع يده فعليًا على العقار محل النزاع، وأن وضع اليد بلا سند أو بسند انتهى أثره.

ومن وسائل الإثبات العملية:

- محضر إثبات حالة.
- إنذار على يد محضر بطلب التسليم أو الإخلاء.
- مراسلات أو إقرارات أو وثائق.
- إن شهود.
- إثبات استهلاك مرافق أو شغل فعلي للعقار.
- رفض التسليم رغم المطالبة الرسمية.

وفي كثير من الحالات يكون الإنذار مهمًا لإثبات المطالبة الجديدة بالتسليم، ويمكن مراجعة: [شكل الإنذار في المادة 219 مدني](#).

### 3- فحص سند واطئ اليد

من الأخطاء الشائعة أن ترفع الدعوى دون دراسة موقف الخصم. المحكمة ستبحث غالبًا هل يضع المدعى عليه يده بسند صحيح أم لا. لذلك يجب فحص سبب وجوده في العقار.

ومن أمثلة السند الذي قد يتمسك به الخصم:

- عقد إيجار.
- عقد بيع عرفي.
- ترخيص أو سماح سابق من المالك.
- حيازة طويلة يدعي أنها مكسبة للملكية.
- علاقة قرابة أو شيوع أو شراكة.

إذا كان النزاع يدور حول شخص يضع يده بلا عقد أو بلا سبب ظاهر، فالأقرب قراءة المقال المتخصص: [دعوى الطرد لواطع اليد بدون سند](#).

### 4- تجهيز مستندات دعوى الطرد للغصب

قبل صياغة صحيفة الدعوى، يجب ترتيب المستندات حتى تكون الدعوى واضحة من أول جلسة. الملف الضعيف لا يعني بالضرورة خسارة الحق، لكنه يفتح الباب للتأجيل والخبير والدفع الشكلية والموضوعية.

#### أهم المستندات المطلوبة

- سند المدعي: عقد بيع، عقد إيجار، حكم، تمكين، أو أي سند قانوني يثبت حق الاستعمال أو الاستغلال.
- مستندات العقار: العنوان، الحدود، أوصاف العقار، ما يفيد صلته بالمدعي.
- إثبات وضع اليد: محضر إثبات حالة، شهود، مراسلات، أو قرائن مادية.
- إنذار رسمي: إنذار على يد محضر بطلب التسليم أو الإخلاء إذا كان مناسبًا للحالة.
- مستندات انتهاء السند: مثل انتهاء مدة الإيجار، فسخ العقد، أو زوال سبب الوجود بالعقار.
- مستندات الريع: ما يفيد مدة الغصب، طبيعة العقار، وقيمه



## قاعدة دعوى الطرد للغصب (3 خطوات)



### 5- صياغة طلبات صحيفة دعوى الطرد للغصب

صياغة الطلبات من أهم مراحل الدعوى. الطلبات غير المنضبطة قد تجعل الحكم ناقصًا أو غير كافٍ للتنفيذ العملي.

والطلبات الشائعة تكون:

- الحكم بطرد المدعى عليه من العين محل النزاع للغصب.
- إلزامه بتسليم العين خالية من الأشخاص والشواغل.
- إلزامه بالريع أو التعويض عن مدة الغصب.
- ندب خبير لتقدير قيمة الريع عند المنازعة.
- إلزامه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

وللتوسع في طلب الريع وشروطه واختصاصه، راجع: [دعوى الريع في القانون المصري](#).

### 6- تحديد المحكمة المختصة

تحديد المحكمة المختصة يجب أن يتم بدقة. دعوى الطرد للغصب غالبًا تُعامل كدعوى غير مقدرة القيمة متى كان الطلب الأصلي هو الطرد والتسليم وليس مجرد مبلغ مالي محدد.

والاختصاص قد يتصل بمحل العقار أو موطن المدعى عليه بحسب طبيعة الطلبات والخصومة. وللتوسع في تقدير قيمة الدعوى، راجع: [تقدير قيمة الدعوى القضائية](#).

## مثال عملي مختصر على دعوى الطرد للغصب

في إحدى الصور العملية، اشترى شخص شقة بعقد بيع عرفي، ثم وجد أن شخصاً آخر يضع يده عليها بحجة اتفاق شفهي قديم دون عقد إيجار أو تمكين مكتوب. في هذه الحالة لا يكفي تقديم عقد البيع فقط، بل يجب بناء ملف الدعوى على ثلاثة محاور:

- إثبات حق المدعي في استعمال واستغلال العين.
- إثبات وضع يد المدعى عليه فعلياً على الشقة.
- إثبات انتفاء السند القانوني لواقع اليد أو زوال سببه.

وهنا يكون من المناسب توجيه إنذار بطلب التسليم، ثم رفع دعوى بالطرد والتسليم، مع طلب الريع إذا توافرت عناصره.

## أخطاء عملية قد تضعف دعوى الطرد للغصب

- رفع الدعوى دون سند واضح يثبت حق المدعي.
- عدم تحديد العقار محل النزاع تحديداً كافياً.
- عدم إثبات وضع يد المدعى عليه على العقار.
- تجاهل السند الذي قد يتمسك به الخصم.
- الخلط بين دعوى الطرد للغصب ودعوى الحيازة.
- طلب الريع دون بيان مدة الغصب أو أساس تقديره.
- صياغة طلبات غير واضحة في صحيفة الدعوى.

## متى تحتاج إلى محامي في دعوى الطرد للغصب؟

تحتاج إلى محامي عند وجود نزاع جدي حول سند الملكية، أو عند تمسك واضع اليد بعقد أو حيازة أو علاقة إيجارية، أو عند الرغبة في طلب

الريع والتعويض، أو إذا كان العقار محل النزاع له أكثر من مالك أو يوجد شيوخ أو تعارض بين عقود.

ويمكنك مراجعة صفحة الخدمة هنا: [محامي طرد للغصب في مصر](#).

## أسئلة شائعة حول إجراءات رفع دعوى الطرد للغصب

1- هل يجب إرسال إنذار قبل رفع دعوى الطرد للغصب؟

ليس في كل الحالات، لكنه مفيد عمليًا لإثبات المطالبة بالتسليم وإظهار امتناع واضع اليد عن رد العين، خاصة إذا كان النزاع مرتبطًا بانتهاء سند سابق أو رفض التسليم.

2- هل يمكن رفع دعوى الطرد للغصب بعقد عرفي؟

قد تقبل الدعوى متى أثبت العقد أو المستند حق المدعي في استعمال أو استغلال العين، لكن الأمر يتوقف على قوة السند، وظروف وضع اليد، وسند الخصم، وتقدير المحكمة للمستندات.

3- هل دعوى الطرد للغصب هي نفسها دعوى الحيازة؟

لا. دعوى الطرد للغصب دعوى تتصل بأصل الحق وسند الاستعمال والاستغلال، أما دعوى الحيازة فتقوم على حماية الحيازة ذاتها بشروط ومواعيد خاصة.

4- هل يجوز طلب الريع مع الطرد للغصب؟

نعم، يجوز طلب الريع أو التعويض عن مدة الغصب متى ثبت حرمان صاحب الحق من منفعة العقار، وغالبًا يطلب المدعي ندب خبير لتقدير قيمة الريع.

## 5- ما أهم سبب يؤدي إلى ضعف دعوى الطرد للغصب؟

أهم سبب هو عدم وضوح سند المدعي أو عدم إثبات أن المدعى عليه يضع يده على العقار بلا سند قانوني. لذلك يجب تجهيز المستندات قبل رفع الدعوى لا بعدها.

## خاتمة

إجراءات رفع دعوى الطرد للغصب لا تبدأ بصحيفة الدعوى فقط، بل تبدأ من فحص السند، وإثبات وضع اليد، ودراسة موقف الخصم، وتجهيز المستندات، ثم صياغة الطلبات بدقة. وكلما كان الملف منظمًا من البداية، زادت قوة موقف المدعي أمام المحكمة.

وللمراجعة القانونية قبل رفع الدعوى أو لصياغة صحيفة دعوى طرد للغصب، يمكنك التواصل من خلال: [اتصل بنا الآن - مكتب المحامي عبدالعزيز حسين عمار](#).