

# الإجراءات القانونية لدعوى التعويض عن أضرار العين المؤجرة وكيفية إثبات التلفيات

## دليل التعويض عن أضرار العين المؤجرة وضوابط التقدير

هل تخيلت يومًا أن تدخل وحدتك المؤجرة لتجد أن المستأجر قد أزال جدرانها وهدد سلامة العقار بأكمله؟ هذه ليست مجرد كابوس، بل واقع قانوني يتطلب تحركًا حاسمًا.

في هذا الدليل، وبصفتي المحامي عبدالعزيز حسين عمار، سأشرح لك بالتفصيل الإجراءات القانونية الصحيحة للمطالبة بـ التعويض عن أضرار العين المؤجرة، مستندًا إلى وقائع حقيقية ومذكرات دفاع قوية وأحدث أحكام محكمة النقض.

### سنتناول معًا:

- خطورة إزالة الحوائط الحاملة وتأثيرها على العمر الافتراضي للعقار.
- لماذا يعتبر "الإذن الكتابي" طوق النجاة للمالك.
- كيفية إلزام جميع المتسببين بالتعويض (التضامن).
- عقوبة التقاضي الكيدي وسوء النية.



## □ ملخص سريع: التعويض عن أضرار العين المؤجرة

إذا كنت مالك عقار وتعرضت وحدثك السكنية لتلفيات جسيمة، مثل إزالة حوائط حاملة أو الإضرار بأساسات العقار، فإن القانون المصري يضمن لك حقلك الكامل في المطالبة بالتعويض عن تلك الأضرار.

### الخلاصة:

لا يجوز للمستأجر إحداث تعديلات جوهرية في العين المؤجرة دون إذن كتابي صريح من المالك، ويعد مسؤولاً مسؤولاً تقصيرية توجب التعويض الجابر للضرر المادي والأدبي.

وفي حال تعدد المتسببين في هذه الأضرار، يلتزمون بالتعويض بالتضامن، بما يضمن لك الرجوع على أيٍّ منهم بكامل قيمة التعويض لحماية عقارك وصون حقوقك بالقانون.

□□□□□□□□ □□□□ □□□□ □□□□ □□□□ □□□□ □□□□ □□□□ □□□□ □□□□ □□□□

# مسؤولية المستأجر عن إزالة الحوائط الحاملة وتلفيات العقار

تعتبر سلامة العقار خطأً أحمر في القانون المصري. عندما يقوم المستأجر بإزالة حوائط حاملة، فإنه لا يغير فقط معالم الشقة، بل يرتكب خطأً جسيمًا يؤثر على العمر الافتراضي للمبنى بالكامل.

## الأثر الفني والقانوني للتلفيات

من واقع القضايا العملية وتقارير الخبراء الهندسية، فإن إزالة الحوائط الحاملة تؤدي إلى أضرار هيكلية لا يمكن الاستهانة بها.

- **إنقاص العمر الافتراضي:** أكدت التقارير الفنية أن إزالة الحوائط الحاملة تُنقص من عمر العقار، وهو ضرر محقق يستوجب تعويضًا ضخمًا.
- **تهديد السلامة الإنشائية:** تلفيات مثل تآكل حديد التسليح في الشرفات (البلكونات) بسبب تسرب المياه وإهمال الصيانة تهدد سلامة المارة والسكان.

### □ من واقع خبرتي:

لا تكتفِ بمحضر إثبات حالة عادي. عند وجود تلفيات هيكلية، اطلب ندب خبير هندسي فورًا لإثبات العلاقة السببية بين فعل المستأجر والضرر الذي أصاب المبنى، لأن هذا التقرير هو عماد دعوى التعويض.

## أحكام محكمة النقض في تقدير التعويض عن المسؤولية

القضاء المصري، وعلى رأسه محكمة النقض، وضع مبادئ صارمة لـ تقدير التعويض. الأصل في التعويض أن يكون نقدياً ويجبر الضرر الواقع جبراً كاملاً ومكافئاً له.

### مبدأ "جبر الضرر بالكامل"

استقرت محكمة النقض في الطعن رقم 3535 لسنة 64 ق على أن التعويض في المسؤولية التقصيرية يشمل كل ضرر مباشر، سواء كان متوقعاً أو غير متوقع.

#### عناصر التعويض تشمل:

1. الخسارة التي لحقت بالمضرور: مثل تكاليف إعادة بناء الحوائط، ترميم الشروخ، ومعالجة الصرف.
2. الكسب الذي فاتته: مثل القيمة الإيجارية المفقودة أثناء فترة الإصلاح.
3. الضرر الأدبي: التعويض عن المعاناة النفسية والجهد المبذول في التقاضي (المادة 222 مدني).



#### مبدأ قانوني:

يخضع تقدير التعويض لسلطة القاضي التقديرية بناءً على ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب؛ وتجد تفاصيل ذلك في مقالنا حول [قواعد تقدير القاضي للتعويض](#) وفقاً للمادة 221 مدني.

مدى جواز إثبات موافقة المالك على تعديلات العين

## المؤجرة بغير الكتابة

إحدى الحيل الشائعة التي يلجأ إليها المستأجرون هي الادعاء بأن "المالك وافق شفهيًا" على التفسير والتعديل. هنا يأتي دور القانون لحسم الجدل.

### قاعدة "لا إثبات إلا بالكتابة"

تتطلب قوانين إيجار الأماكن بشكل صريح الحصول على إذن كتابي من المالك لإحداث أي تغيير في العين المؤجرة. [file:1]

لماذا الكتابة شرط جوهري؟ لأن التغييرات الهيكلية تمس كيان العقار، وترك إثباتها لشهادة الشهود يفتح باباً للكذب والأهواء.

التطبيق العملي: إذا ادعى المستأجر وجود موافقة شفوية، فإن هذا الدفع يُرفض قانوناً لعدم وجود سند كتابي، مما يثبت ركن الخطأ في حقه.

## دليل التعويض عن أضرار العين المؤجرة: ضوابط التقدير وحالات التضامن

لضمان حقك كاملاً، يجب أن تفهم كيف يحسب القاضي التعويض وكيف تضمن تحصيله من الخصوم.

### 1. حالات التضامن في القانون المصري

ماذا لو قام عدة ورثة أو مستأجرين بإحداث الضرر معاً؟

تنص المادة 169 من القانون المدني على: "إذا سبب عدة أشخاص ضرراً لغيرهم، فكل واحد منهم مسؤول عن الأضرار التي سببها، ولو كان بعضهم مسؤولاً عن الأضرار التي سببها الآخرون".

هذا يعني أنك كمالك تستطيع مطالبة أي واحد منهم بكامل مبلغ

التعويض، وهم يسوون الأمر بينهم لاحقاً . هذه المادة تحميك من ضياع حقك إذا كان أحدهم معسراً .

## 2. ضوابط تقدير التعويض (المادة 170 مدني)

يقدر القاضي التعويض مراعيًا "الظروف الملازمة". في قضايا إتلاف العقارات، تشمل هذه الظروف:

- الحالة السوقية الحالية وتكلفة مواد البناء (أسمنت، حديد) وقت الحكم.
- نقص قيمة العقار السوقية بسبب التلفيات الهيكلية.
- الضرر المستقبلي المحقق (نقص عمر المبنى).

| معيار التعويض   | طريقة الإثبات المثالية             | الوصف                                     | نوع الضرر           |
|---|------------------------------------|---|---------------------|
| تعويض مرتفع جداً (يشمل نقص عمر المبنى + تكلفة الإعادة). | تقرير خبير هندسي + معاينة.         | إزالة حوائط حاملة، تكسير أعمدة.           | ضرر إنشائي (هيكلية) |
| تكلفة الإصلاح الفعلية + أجره اليد العاملة.              | معاينة محضر + فواتير إصلاح.        | تآكل دهانات، كسر سيراميك، تلف سباكة.      | تلفيات معمارية      |
| تعويض إضافي + غرامة (مادة 188 مرافعات).                 | تناقض أقوال الخصم مع تقرير الخبير. | إنكار التلفيات رغم ثبوتها فنياً للمماطلة. | تقاضي كيدي          |

# التعويض عن التقاضي الكيدي وسوء النية في قانون المرافعات

هل يماطل المستأجر ويستأنف الحكم رغم وضوح خطئه؟ القانون لا يغفل عن "سوء النية".

## المادة 188 مرافعات: سلاح الردع

يجوز للمحكمة أن تحكم بالتعويضات مقابل النفقات الناشئة عن دعوى أو دفاع قُصد بهما "الكيد". [file:1]

- متى يتحقق الكيد؟ عندما ينقلب حق التقاضي إلى وسيلة للإضرار بالخصم، مثل الطعن في تقرير خبير فني محايد بدون دليل، فقط لتطويل أمد النزاع.
- العقوبة: للمحكمة فرض غرامة على الخصم سيء النية، بالإضافة للتعويض المادي للمتضرر.

### ☞ نص قانوني هام - المادة 169 مدني

"إذا تعدد المسؤولون عن عمل ضار كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر".

(هذا النص هو سندك القانوني لمطالبة جميع المتسببين في الضرر بدفع التعويض كاملاً دون تجزئة).

☞ قصة من الواقع: "من 3 غرف إلى غرفتين.. وكارثة

## وشبكة!

تخيل مالكاً عاد لاستلام شقته في الزقازيق ليجد كارثة: المستأجر قام بإزالة حائطين فاصلين لتوسيع الصالة، محولاً الشقة من 3 غرف إلى غرفتين. الأخطر من ذلك، تقرير الخبير أثبت أن هذه كانت "حوادث حاملة"!

المستأجر ادعى أن المالك "وافق شفهيًا". لكن بفضل التمسك بصريح القانون (عدم جواز إثبات التعديل بغير الكتابة) وتطبيق قواعد المسؤولية التقصيرية، حكمت المحكمة بتعويض شامل يغطي تكلفة إعادة البناء وتعويضاً عن "نقص العمر الافتراضي للعقار".

**هذه القصة تؤكد: لا تتهاون في توثيق كل شيء كتابةً.**



تنويه قانوني:

تعدد صور الإضرار بالعين المؤجرة بين سوء الاستعمال والإهمال؛ ويمكنك التعرف على **مسؤولية المستأجر وواجبات المؤجر** في الحالات العامة من خلال هذا المقال.

## المبادئ القانونية والقضائية المستمدة من القانون المدني وقانون المرافعات، ومحكمة النقض

المذكرة القانونية المقدمة تضمنت مجموعة من المبادئ القانونية المستمدة من القانون المدني وقانون المرافعات، بالإضافة إلى مبادئ قضائية راسخة من محكمة النقض، وهي على النحو الآتي دون إخلال بالمعاني أو تغيير في المقصود القانوني.

## أولاً : مبادئ إثبات التغيير في العين المؤجرة

### □ اشتراط الإذن الكتابي

تشتط قوانن إجار الأماكن الحصول على إذن كتابي من المالك عند إحداث أي تغيير في العين المؤجرة، وهو شرط جوهري لصحة التعديل ولا يغني عنه أي ادعاء شفهي.

### □ عدم جواز الإثبات بغير الكتابة

لا يجوز إثبات موافقة المالك على التغييرات الجوهرية (مثل إزالة الحوائط) بشهادة الشهود، بل يجب الإثبات بالكتابة كدليل أقوى يمنع الكذب والأهواء ويصون استقرار المعاملات.

## ثانياً : المسؤولية المدنية والتضامن

### □ تعدد المسؤولين عن الضرر

تنص المادة 169 من القانون المدني على أنه إذا تعدد المسؤولون عن عمل ضار، فإنهم يكونون متضامنين في التزامهم بتعويض هذا الضرر، بما يتيح للمضرور الرجوع على أيٍّ منهم بكامل مبلغ التعويض.

## ثالثاً : أسس تقدير التعويض (قانوناً وقضائياً)

### □ سلطة القاضي في التقدير

يقدر القاضي مدى التعويض عن الضرر طبقاً لأحكام المواد 170، 221، 222 من القانون المدني، مع مراعاة الظروف الملازمة للمضرور وقت الحكم وبما يحقق العدالة الواقعية.

## □ عناصر التعويض

يشمل التعويض في المسؤولية التقصيرية كل ضرر مباشر، ويتكون من عنصرين رئيسيين: الخسارة التي لحقت بالمضور والكسب الذي فاته نتيجة الفعل الضار.

## □ جبر الضرر كاملاً

الأصل في التعويض أن يكون نقدياً ويجبر الضرر الواقع جبراً كاملاً ومكافئاً له، بحيث يعيد المضور - قدر الإمكان - إلى الحال التي كان عليها قبل وقوع الضرر.

## □□ نقص العمر الافتراضي للمبنى

يعتبر إنقاص العمر الافتراضي للمبنى - نتيجة إزالة حوائط حاملة أو إتلاف جوهري في البنية - ضرراً جسيماً قائماً ومحققاً يستوجب التعويض، ولا يقتصر الأمر على تكلفة الترميم فقط.

## رابعاً : مبدأ التعويض عن التقاضي الكيدي (سوء النية)

### □ المادة 188 مرافعات

تجيز المادة 188 من قانون المرافعات للمحكمة الحكم بتعويضات مقابل النفقات الناشئة عن دعوى أو دفاع قصد بهما "الكيد" والإضرار بالخصم.

### □ الغرامة القانونية

للمحكمة الحق في فرض غرامة تتراوح بين أربعين إلى أربعمئة جنيه على الخصم الذي يبدي طلباً أو دفاعاً أو دفاعاً بسوء نية، إضافة إلى التعويض المدني.

### □△ معيار الكيد

يتحقق الكيد عندما ينقلب حق اللجوء للقضاء إلى وسيلة للإضرار بالخصم والتنكيل به، وهو أمر متروك لتقدير محكمة الموضوع في ضوء ظروف وملابسات

## خامساً : مبادئ محكمة النقض المستشهد بها

في الطعن رقم ... لسنة 64 ق أكدت محكمة النقض أن التعويض يجب أن يكون مكافئاً للضرر المباشر، مع ضرورة مراعاة الظروف الشخصية للمضرور وقت التقدير، بما يكفل حماية حقيقية للحق المعتدى عليه.

## خلاصة المرافعة القانونية في الاستئناف رقمي ...و... لسنة 68 ق

### أولاً : حول ثبوت الخطأ الموجب للمسئولية

**عن شرط الإذن الكتابي:** نتمسك أمام عدالة المحكمة بأن قوانين إيجار الأماكن توجب الحصول على إذن كتابي صريح لإحداث أي تغيير بالعين، وهو ما خلت منه أوراق الدعوى؛ مما يجعل ما قام به المستأنف ضدهم من إزالة حوائط وتغيير معالم الشقة خطأً ثابتاً لا يجوز إثبات عكسه إلا بالكتابة.

**عن الضرر الهيكلي:** لقد قطع تقرير الخبير بأن إزالة "الحوائط الحاملة" يُنقص من العمر الافتراضي للعقار، وأن التلفيات بالشرفة تهدد سلامة المبنى ما لم يتم إصلاحها فوراً، وهو ما يؤكد توافر أركان المسؤولية التقصيرية من خطأ وضرر وعلاقة سببية.



### دليل إجرائي:

للحصول على تفاصيل أكثر حول الإجراءات القانونية المتبعة عند إحداث تغييرات جوهرية، يمكنك الاطلاع على دليلنا حول **دعوى إزالة أعمال وإثبات الضرر بالعقار المؤجر**.

### ثانياً : ضوابط تقدير التعويض والتضامن

**وجوب التضامن:** نتمسك بنص المادة 169 مدني التي توجب إلزام المسؤولين عن

العمل الضار بالتضامن فيما بينهم.

**جبر الضرر بالكامل:** استناداً للمواد 170 و221 و222 مدني، فإن التعويض يجب أن يكون نقدياً ومكافئاً للضرر الواقع؛ لذا نطلب تعديل مبلغ التعويض إلى 220,000 جنيه؛ ليكون جابراً للخسارة الفعلية التي لحقت بالملكية، ومراعياً للحالة النقدية والسوقية الحالية لإعادة الحال إلى ما كان عليه.



### التضامن القانوني:

عندما يتعدد المسؤولون عن العمل الضار، تنعقد بينهما رابطة التضامن وفقاً للمادة 169 مدني؛ ولشرح أوسع لهذه المادة، طالع مقالنا عن

**التضامن في التعويض والمسئولية** .

### ثالثاً: حول سوء نية الخصم (الكيدية)

نلتمس من المحكمة أعمال سلطتها المقررة بالمادة 188 مرافعات، والحكم بالتعويض والغرامة على الخصم؛ لثبوت سوء نية المستأنفين في الاستئناف رقم 3438 لسنة 68 ق، حيث جاء استئنافهم كيدياً، ومخالفاً لما أثبتته الخبراء في تقاريرهم، بقصد المماطلة والنيل من الحقوق الثابتة.

### الطلبات الختامية

- رفض الاستئناف رقم ... لسنة 68 ق؛ لخلوه من الأسباب الجدية ومخالفته للثابت بالأوراق.
- قبول الاستئناف رقم ... لسنة 68 ق، وتعديل التعويض المقضي به إلى مائتين وعشرين ألف جنيه مع إلزام المستأنف ضدهم بالتضامن.
- إلزامهم بالمصاريف وأتعاب المحاماة عن الدرجتين.

### قائمة بالمواد القانونية المستند إليها

## أولاً : مواد القانون المدني ( بشأن المسؤولية والتعويض)

- **المادة (169):** تضامن المسؤولين في الالتزام بتعويض الضرر إذا تعددوا.
- **المادة (170):** سلطة القاضي في تقدير التعويض طبقاً للمادتين 221 و222 مع مراعاة الظروف والملابسة.
- **المادة (221):** عناصر التعويض (الخسارة اللاحقة وما فاتته من كسب) بشرط أن يكون الضرر نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام.
- **المادة (222):** تشمل التعويض عن الضرر الأدبي أيضاً .

## ثانياً : مواد قانون المرافعات (بشأن كيدية التقاضي)

- **المادة (188):** تمنح المحكمة الحق في الحكم بالتعويض مقابل النفقات الناشئة عن دعوى أو دفاع قصد بهما "الكيد".
- **المادة (188/فقرة 2):** تجيز للمحكمة توقيع غرامة لا تقل عن 40 جنيهاً ولا تجاوز 400 جنيه على الخصم الذي يتخذ إجراءً أو يبدي طلباً أو دفاعاً بسوء نية.

## ثالثاً : قواعد الإثبات (وفقاً لقوانين إيجار الأماكن)

- اشتراط الإذن الكتابي من المالك لإجراء أي تعديل بكيان العين المؤجرة.
- عدم جواز إثبات موافقة المالك على التغييرات الجوهرية بغير الكتابة، وعدم الاعتداد بشهادة الشهود في هذا الخصوص.

## رابعاً : أحكام محكمة النقض المستشهد بها

- **الطعن رقم 3535 لسنة 64 ق:** يؤكد أن الأصل في التعويض أن يكون نقدياً وجابراً للضرر الواقع جبراً كاملاً ومكافئاً له، مع مراعاة الظروف الشخصية للمضرور.

## بطاقات تطبيقية مختصرة على الدعوى

### بطاقة رقم (1): تضامن المسؤولين عن الضرر

**نص المادة (169 مدني):** "إذا تعدد المسؤولون عن عمل ضار كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر".  
التطبيق على الدعوى: بما أن الضرر (إزالة الحوائط وتلفيات الشرفة) قد

وقع بفعل وإهمال المستأنف ضدّهم مجتمعين في الحفاظ على العين المؤجرة، فإنه يحق للمستأنفين طلب إلزامهم بمبلغ التعويض بالتضامن فيما بينهم.

### بطاقة رقم (2): معايير تقدير التعويض النقدي

نص المادة (170 مدني): "يقدر القاضي مدى التعويض عن الضرر الذي لحق المضرور... مراعيًا في ذلك الظروف الملازمة".

التطبيق على الدعوى: يُطلب من المحكمة مراعاة أن الضرر المتمثل في إزالة حوائط حاملة قد أدى إلى نقص العمر الافتراضي للعقار، مما يجعل التعويض المقضي به ابتدائيًا غير جابر للضرر، ويستوجب زيادته ليتناسب مع الحالة السوقية الحالية وتكلفة إعادة الحال إلى ما كان عليه.

### بطاقة رقم (3): عناصر التعويض (الخسارة الفاقدة)

المبدأ القضائي (المواد 221، 222 مدني): التعويض يشمل ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب، ويجب أن يكون جبر الضرر كاملاً ومكافئاً له.

التطبيق على الدعوى: الخسارة هنا ليست فقط في قيمة الترميم، بل في التلف الهيكلي الذي أصاب سقف وتسليح الشرفة وتآكل الدهانات وإضعاف بنية المبنى، وهو ضرر مباشر ومحقق يستوجب التعويض الكامل.

### بطاقة رقم (4): قواعد الإثبات في التغيير بالعين المؤجرة

المبدأ القانوني: تشترط قوانين إيجار الأماكن الحصول على إذن كتابي من المالك لإجراء أي تعديل بكيان العين، ولا يجوز إثبات الموافقة بغير الكتابة.

التطبيق على الدعوى: ادعاء الخصم بأن إزالة الحوائط تمت بموافقة المؤجر قول عارٍ من الدليل؛ إذ خلت الأوراق من أي إذن كتابي، مما يؤكد ثبوت ركن الخطأ في جانبهم لمخالفتهم صريح القانون وعقد الإيجار.

### بطاقة رقم (5): التعويض عن التقاضي الكيدي

نص المادة (188 مرافعات): "يجوز للمحكمة أن تحكم بالتعويضات مقابل النفقات الناشئة عن دعوى أو دفاع قصد بهما الكيد".

التطبيق على الدعوى: استئناف الخصم الذي يزعم عدم تأثير إزالة الحوائط على سلامة العقار يخالف الثابت بتقرير الخبير؛ مما يجعله دفاعاً كيدياً يهدف للمماطلة والنيل من حقوق المستأنفين، ويبرر طلب الحكم عليهم بالغرامة والتعويض لسوء نيتهم.

# نص المذكرة والوقائع

## مذكرة بدفاع

ورثة المرحوم / ..... وهم :

مستأنفين ومستأنف ضدهم

ضد

ورثة المرحوم / ..... وهم:

مستأنف ضدهم ومستأنفين

في الاستئناف رقمي ... - ... لسنة 68 ق  
جلسة .. / .. 2025

## الوقائع

اقام المحكوم لهم ابتدائيا بالحكم رقم ... لسنة 2024 مدني كلي جنوب الزقازيق الاستئناف رقم ... لسنة 68 ق بطلب تعديل التعويض المقضي بهم لهم الى مائتين وعشرون ألف جنيه وأقام المحكوم عليهم ابتدائيا بذات الحكم الاستئناف رقم ... لسنة ... ق بطلب الغاء الحكم الابتدائي القاضي بتعويض مائة الف جنيه ورفض الدعوي. وحيث ان صحيفة استئناف المحكوم عليهم، قد تضمنت أسبابا مخالفة للواقع وللثابت بالحكم الابتدائي وبتقرير الخبير، عارية من الدليل، غرضا في قلب الحقائق.

فان المستأنف ضدهم في ذلك الاستئناف والمستأنفين في الاستئناف المقابل يتشرفون بالتقدم الى عدالة الهيئة الموقرة بهذه المذكرة ردا على تلك الأقوال والمزاعم المخالفة للثابت يقينا بالحكم الابتدائي وتقرير الخبراء والمستندات.

طالبين رفض الاستئناف رقم ... لسنة 68 ق، وقبول الاستئناف رقم ... لسنة 68 ق وتعديل التعويض المقضي به من مائة الف جنيه الى مائتين وعشرون الف جنيه.

## الدفاع

أولا: رفض الاستئناف رقم ... لسنة 68 ق الذي تضمنت صحيفة أسبابه أقوالا منافية للواقع والقانون والحقائق الثابتة واقعا وقانونا بالحكم موضوع الاستئناف وأوراق الدعوي بثبوت اضرارهم بالعين المؤجرة بأضرار جسيمة وتوافر أركان المسؤولية في حقهم:

ادعي المستأنفين - خلافا للثابت - ان النتيجة النهائية لتقرير الخبير

تضمنت بالبند الثالث ان الازالة لعدد 2 حائط حامل لا تؤثر على سلامة العقار، وان البند الرابع تضمن ان التلفيات بالشرفة تحتاج الى اصلاح. مسترسلين بالقول: بما يقطع بانتفاء الخطأ (على حد قولهم).

بيد أن تقرير الخبير الأول تضمن في وضوح:

إزالة عدد (2) حائط من داخل الشقة المؤجرة بلا اذن من المدعين أو مورثهم المؤجر، حيث تبين من المعاينة أن الشقة حاليا غرفتين بدلا من ثلاث.

تأكل طبقة الدهانات بدورة المياه والحوائط.

الاضرار بشرفة عين التداعي ( البلكونة ) بعدم ازالة المياه المتراكمة من الأمطار على مدار سنوات بما أدى الى تساقط طبقة البياض أسفل الشرفة و شروخ بسقف وتسليح البلكونة .

وتضمن التقرير الثاني المكمل من ذات الخبير المعاد له الدعوي ليستوفي تقريره بالرد على بيان مدي تأثير الحائطين على سلامة العقار فرد بالنتيجة النهائية قائلا:

من المتعارف عليه أن عملية ازالة أي حوائط بمبنى ( حوائط حاملة ) يؤثر بالسلب على العمر الافتراضي للمبنى

قمنا ببيان التلفيات بالشرفة بالشقة موضوع التداعي، وأوضحنا أنها تحتاج الى اصلاح للتلفيات حتى لا تؤثر على سلامة المبنى، على أن يتم الاصلاح بطريقة سليمة، وننبه أن عدم اصلاح التلفيات بالشرفة تؤثر على سلامة المبنى .

اذن، الخطأ والأضرار بالعقار ثابت وعدم مراعاتهم الله في الحفاظ على ما هم مؤجر لهم وملكا للغير، بما يتبين منه فساد سبب الاستئناف هذا منهم لمخالفته الثابت يقينا بالأوراق.

ادعوا بلا دليل كتابي أن إزالة عدد 2 حائط حامل من داخل الشقة، تم بموافقة المؤجر وهو سبب عاري من دليله ولا يستأهل الرد لخلو الدعوي من اذن كتابي بموافقة المؤجر.

لا سيما ان قوانين ايجار الأماكن الخاضع له عقد ايجار التداعي اشترطت الاذن الكتابي من المالك عند احداث أي تغيير بالعين المؤجرة، وغاية المشرع من هذا الشرط واضحة .

وهو عدم جواز اثبات الاذن والموافقة بأي طريق آخر لا سيما شهادة الشهود التي تحتمل الكذب والأهواء، فضلا عن الاثبات بالكتابة كدليل أقوي في الاثبات واعلى مرتبة .

لذلك- ندفع ونتمسك بعدم جواز اثبات ذلك الا بالكتابة وفقا للقانون.

لذلك وهديا بما تقدم يكون استئناف المحكوم عليهم ابتدائيا، الاستئناف رقم ... لسنة 68 ق قد جاء خاليا من الأسباب الجديدة، وبلا سند، مما يوجب رفضه.

ثانيا : قبول الاستئناف من المحكوم لهم رقم ... لسنة 68 ق بتعديل مبلغ التعويض المقضي به ابتدائيا من مائة الف الى مائتين وعشرون الف:

حيث أن المبلغ المقضي به مائة الف جنيه كتعويض جابر لا يواسي الأضرار التي لحقت بعقار وشقة المستأنفين المؤجرة للمستأنف ضدهم.

فضلا عن عدم قضاء الحكم الابتدائي بإلزام المستأنف ضدهم بالتضامن وفقا لطلبات المستأنفين بصحيفة دعواهم، عملا بنص المادة 169 من القانون المدني التي تنص على أنه:

إذا تعدد المسئولون عن عمل ضار كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر

فالضرر وكما تضمنت نتيجة الخبر بالتقرير المكمل (قد أنقص من العمر الافتراضي للعقار) الكائن به الشقة المؤجرة وهو ضرر جم أضحى قائما ومحقق بفعل واهمال المستأنف ضدهم في الحفاظ على الشقة المؤجرة.

حيث أن ازالة عدد (2) حائط حامل من الشقة بدون موافقة من المستأنفين أو مورثهم أثر على العقار بالكامل وهو ضرر لحق بالملكية لا يمكن جبره بما قدرته محكمة أول درجة.

وهو ما يطلب معه المستأنفين بتعديل التعويض المقضي به الى طلباتهم بصحيفة أول درجة مبلغ وقدره 220000 مائتين وعشرون الف جنيه ( بالتضامن فيما بينهم) .

كما طلب المستأنفين بصحيفة الدعوي وهو مبلغ قليل مع الحالة النقدية والسوقية الحالية، لا سيما عند إعادة الحال الى ما كان عليه بإصلاح الشرفة وإعادة بناء الحائطين.

فقد نص المشرع بالمادة 170 من القانون المدني على أن أسس هذا التقدير تكون طبقا للمادتين 221 و 222 مدني مع مراعاة الظروف الملائمة.

**حيث تنص المادة 170 مدني على أن:**

يقدر القاضي مدى التعويض عن الضرر الذي لحق المضرور طبقاً لأحكام المادتين 221 و222 مراعيًا في ذلك الظروف الملائمة، فإن لم يتيسر له وقت الحكم أن يعين مدى التعويض تعييناً نهائياً .

**وقضت محكمة النقض بأن:**

المقرر في قضاء هذه المحكم أن التعويض في المسؤولية التقصيرية يشمل كل ضرر مباشر متوقعاً كان أو غير متوقع، وأن الضرر بدوره يقوم على عنصري هما الخسارة التي لحقت بالمضرور والكسب الذي فاتته.

**فالمقرر ان مفاد المواد 170 ، 171 ، 221 ، 222 من القانون المدني:**

يدل على ان كل ضرر يمكن تقديره بالنقد فالأصل في التعويض ان يكون نقديا يجبر بقدر معلوم الضرر الواقع للمضور جبرا كاملا مكافئا له ويراعى القاضي في تقدير التعويض الظروف الشخصية للمضور.

### الطعن رقم 3535 لسنة 64 ق جلسة 13/2/2006

هذا فضلا عن الاستئناف الكيدي من المحكوم عليهم بالاستئناف رقم 3438 لسنة 68 ق الذي خلا من الأسباب الجدية وتضمن أسبابا ودفاعا مخالفا للحقيقة والواقع وللثابت بتقرير الخبراء وحملاه بما لم يتضمنه، وفي محاولة للنيل من الحكم الابتدائي الذي أصاب صحيح الواقع والقانون.

**وهو ما يستوجب التعويض لسوء النية وفقا لنص المادة 188 من قانون المرافعات التي تنص علي:**

يجوز للمحكمة أن تحكم بالتعويضات مقابل النفقات الناشئة عن دعوى أو دفاع قصد بهما الكيد، ومع عدم الإخلال بحكم الفقرة السابقة يجوز للمحكمة عند إصدار الحكم الفاصل في الموضوع أن تحكم بغرامة لا تقل عن أربعين جنيهاً ولا تجاوز أربعمائة جنية على الخصم الذي يتخذ إجراء أو يبدي طلباً أو دفاعاً بسوء نية.

**والمستقر فيها في هذا الصدد:**

الخصم إنما يكون مسئولا عن الضرر الذي يلحق خصمه إذا وجه إليه دعوى أو دفاع قصد بهما الكيد له لأنه في هذه الأحوال ينقلب حق اللجوء إلى القضاء أو حق إنكار الدعوى إلى مخرقة.

فالمادة 188 تجيز للمحكمة أن تحكم بالتضمينات في مقابل كل النفقات الناشئة عن توجيه مثل هذه الدعوى أو ذلك الدفاع .

فتقدر المصاريف في هذا الصدد على أساس كل النفقات الفعلية التي تحملها الخصم ، وإنما يشترط للحكم بها عليه أن يكون القصد من توجيه الدعوى أو الدفاع هو مجرد الإضرار بالخصم والتنكيل به ومشاكسته، وأمر تقدير الكيد متروك لمطلق تقدير المحكمة تستنتج من ظروف كل قضية.

**مشار اليه - التعليق على المادة 188 مرافعات - د. أحمد مليجي- طبعة نادي**

### القضاة 2010

### بناء عليه

**نلتمس من عدالة المحكمة القضاء:**

- أولا: في الاستئناف رقم ... لسنة 68 ق برفضه.
- ثانيا: في الاستئناف رقم ... لسنة 68 ق بقبوله وتعديل مبلغ التعويض المقضي به الى مائتين وعشرون الف مع الزامهم بالأداء بالتضامن.
- ثالثا: الزام المستأنف ضدهم في الاستئناف رقم ... لسنة 68 ق

بمصاريق وأتعاب الاستئنافين .

مقدم من وكيل المستأنفين

في الاستئناق رقم ... لسنة  
المحامي بالنقض

□□

التزام الحفاظ:

إن التزام المستأجر بالحفاظ على العين يرتكز على بذل عناية الشخص المعتاد؛ وللمزيد حول هذا الالتزام، راجع مقالنا حول **إثبات أضرار المستأجر وفقاً للمادة 583 مدني** .

## الأسئلة حول التعويض عن أضرار العين المؤجرة وحالات التضامن

هل يجوز إثبات موافقة المالك على التكسير بشهادة الشهود؟

لا، لا يجوز. تشترط قوانين إيجار الأماكن وجود إذن كتابي صريح من المالك لإحداث أي تغيير في العين المؤجرة، ولا يُعتد بشهادة الشهود في هذا الشأن.

ما هي عقوبة المستأجر الذي يزيل حوائط حاملة؟

يُعتبر هذا خطأً جسيماً يستوجب المسؤولية التقصيرية. يلتزم المستأجر بدفع تعويض يغطي تكلفة إعادة الحال إلى ما كان عليه، بالإضافة إلى تعويض عن الضرر الذي أصاب سلامة العقار ونقص عمره الافتراضي.

## هل جميع الورثة مسؤولون عن التلفيات التي أحدثها مورثهم أو أحدهم؟

نعم، وفقاً للمادة 169 من القانون المدني، إذا تعدد المسؤولون عن العمل الضار أو الورثة المقيمين الذين شاركوا في الانتفاع والخطأ، فإنهم يكونون متضامنين في دفع التعويض كاملاً للمالك.

## ما المقصود بالتقاضي الكيدي في قضايا التعويض؟

هو أن يستخدم الخصم حقه في الدفاع أو الاستئناف بسوء نية، كأن ينكر وقائع ثابتة بتقرير الخبير بغرض المماطلة. هنا يجوز للمحكمة تغريمه وتعويض المضرور عن نفقات التقاضي وفق المادة 188 مرافعات.

## كيف يتم تقدير قيمة التعويض عن أضرار الشقة؟

يتم التقدير بناءً على عناصر: الخسارة الفعلية تكلفة الترميم والمواد، ما فات المالك من كسب عدم القدرة على تأجيرها، والضرر الأدبي، مع مراعاة الأسعار السوقية وقت صدور الحكم.

## هل التعويض يشمل الضرر الأدبي أيضاً؟

نعم، المادة 222 من القانون المدني تنص على أن التعويض يشمل الضرر الأدبي، والذي قد يتمثل في المعاناة النفسية للمالك وخوفه على سلامة ملكه وجهده في أروقة المحاكم.

خاتمة: لا تترك حقل القانوني للصدفة

الصفحة 1 من 1

إن قضايا التعويض عن أضرار العين المؤجرة ليست مجرد نزاعات عابرة، بل هي معارك قانونية معقدة تتطلب دقة متناهية في إثبات "نقص العمر الافتراضي للعقار" والتمسك بـ "الإذن الكتابي" كشرط جوهري لصحة أي تعديلات.

إن التهاون في اختيار الدفاع قد يؤدي إلى ضياع فرصة جبر الضرر بالكامل أو مواجهة دفع كيدية تهدف للمماطلة والنيل من الحقوق الثابتة.

## لماذا تختار الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار؟



### تفنيد تقارير الخبراء

استخراج المتناقضات والرد على المزاعم التي تخالف الثابت بالأوراق



### تفعيل نصوص التضامن

إلزام كافة المسؤولين عن الضرر بالأداء بالتضامن لضمان استرداد الحقوق



### مواجهة التقاضي الكيدي

استخدام مقتضيات المادة 188 مرافعات لردع الخصوم سيئي

بخبرته الممتدة ك محامي بالنقض، يتولى الأستاذ  
عبدالعزیز حسین عمار صياغة مذكرات الدفاع التي تجمع بين  
قوة النص التشريعي وعمق أحكام محكمة النقض، لضمان حماية  
مصالحك أمام محاكم الاستئناف العالي.

## □□ لحماية حقوقك العقارية

و ضمان الحصول على تعويض جابر للأضرار

□ احجز استشارتك الآن

□ اتصل الآن

الأستاذ عبدالعزیز حسین عمار | محامي بالنقض والإدارية العليا

# التعويض عن أضرار العين المؤجرة وضوابط التضامن 2026



## المصادر والمراجع القانونية

المستندات والأحكام المستند إليها في هذا المقال

| المصدر   | النص القانوني / الحكم   | التطبيق في المقال  |
|--|---|--|
| <b>المادة 169 مدني</b><br>تضامن<br>المسؤولين     | “إذا تعدد المسؤولون عن عمل ضار كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر” | إلزام جميع المتسببين في الضرر بالتعويض بالتضامن [file:1] |
| <b>المادة 170 مدني</b><br>سلطة القاضي في التقدير | “يقدر القاضي مدى التعويض مراعيًا في ذلك الظروف الملازمة”                | ضوابط تقدير التعويض مع مراعاة الظروف السوقية             |

| المصدر                               | النص القانوني / الحكم   | التطبيق في المقال              |
|--------------------------------------|---|--------------------------------|
| المادة 221 مدني<br>عناصر التعويض     | “يشمل الخسارة التي لحقت بالضرور وما فاته من كسب”              | الخسارة الفعلية + الكسب الفائت |
| المادة 222 مدني<br>الضرر الأدبي      | “يشمل التعويض عن الضرر الأدبي أيضا”                           | تعويض المعاناة النفسية والجهد  |
| المادة 188 مرافعات<br>التقاضي الكيدي | “يجوز للمحكمة الحكم بتعويضات مقابل النفقات... قصد بهما الكيد” | غرامة 40-400 جنية + تعويض نفقا |

## أحكام محكمة النقض المستشهد بها



### الطعن رقم 3535 لسنة 64 ق

الحكم: الأصل في التعويض أن يكون نقدياً وجابراً للضرر كاملاً مع مراعاة الظروف الشخصية

جلسة 13/2/2006 | محكمة النقض

### المستند الأساسي



مذكرة دفاع - مكتب عبدالعزيز حسين عمار  
الاستئناف رقمي ... لسنة 68 ق | مدني كلي جنوب الزقازيق

## □ مراجع فقهية

▪ التعليق على المادة 188 مرافعات - د. أحمد مليجي

طبعة نادي القضاة 2010