

الجمع بين دعوى الطرد للغصب ودعوى الريع في القانون المصري

الجمع بين دعوى الطرد للغصب ودعوى الريع من المسائل العملية المهمة في المنازعات العقارية؛ لأن واضح اليد بغير سند لا يترتب على فعله مجرد حرمان صاحب الحق من العين، بل قد يترتب عليه أيضاً حرمانه من منفعتها طوال مدة الغصب.

لذلك يثور السؤال في كثير من القضايا: هل يرفع المالك دعوى طرد أولاً ثم دعوى ريع بعد ذلك، أم يجوز أن يطلب في صحيفة واحدة الحكم بالطرد والتسليم مع إلزام واضح اليد بالريع؟

الإجابة المختصرة: نعم، يجوز الجمع بين دعوى الطرد للغصب ودعوى الريع في دعوى واحدة متى كان الطلبان ناشئين عن سبب واحد، وهو وضع اليد على العقار دون سند قانوني أو استمرار وضع اليد بعد زوال السند.

الطرد للغصب والريع في القانون المصري

متى يجوز الجمع بين الدعويين؟

ثانياً: ما هي دعوى الريع؟

دعوى يطالب فيها المالك بمقابل الانتفاع بال عقار خلال فترة استغلاله دون حق.

ويعتبر الريع:

• تعويضاً عن منفعة العقار التي حُرِم منها المالك.



هل يجوز الجمع بين الطرد والريع؟

نعم، يجوز الجمع بين الدعويين في دعوى واحدة إذا:

• ثبتت ملكية المدعي للعقار

• ثبت وضع اليد دون سند قانوني

• حُرِم المالك من الانتفاع بالعقار



أولاً: ما هي دعوى الطرد للغصب؟

هي دعوى يرفعها مالك العقار ضد من يضع يده عليه دون سند قانوني بهدف:

• طرده من العقار

• استرداد الحيابة

• تسليم العين للمالك



أمثلة شائعة في المحاكم



مستأجر يستمر وارث يستأثر بالعقار شخص يسكن شقة بدون عقد بعد انتهاء العقد دون باقي الورثة

في هذه الحالات يجوز طلب:

الطرد + الريع

متى يحكم بالريع؟

الجمع بين دعوى الطرد للغصب ودعوى الريع يوفر:



حماية كاملة لحق الملكية



المصروفات



الوقت

يمكنك وضع هذا النص بالفرق بين دعوى الطرد للغصب ودعوى الريع في القانون المصري وشروط الجمع بينهما وفق أحكام محكمة النقض.
عبدالعزیز حسین عمار المحامي بالنقض

مكتب عبدالعزیز حسین عمار للمحاماة
محامي نقض مدني - الزقازيق

يمكنك وضع هذا النص في وصف الصورة داخل المقال: إنفورميك يوضح القانون الري وشروط الجمع بينهما وفق أحكام محكمة النقض.

ما المقصود بدعوى الطرد للغصب؟

دعوى الطرد للغصب هي دعوى يرفعها صاحب الحق في العقار ضد من يضع

يده عليه بغير سند قانوني، أو كان له سند ثم زال واستمر في شغل العين، والغرض منها هو طرد واضع اليد وتسليم العقار إلى صاحب الحق.

وهذه الدعوى ليست دعوى حيازة بالمعنى الضيق، بل ترتبط بأصل الحق؛ لأن المحكمة تبحث سند المدعي وسند واضع اليد لتحديد ما إذا كان وضع اليد مشروعًا أم غصبًا.

ولشرح الشروط، المستندات، أسباب الرفض، وأحكام النقص، راجع المقال الأساسي: [دعوى الطرد للغصب في القانون المصري](#).

ما المقصود بدعوى الريع؟

دعوى الريع هي مطالبة صاحب الحق بالمقابل المالي عن منفعة العقار التي حُرِمَ منها بسبب وضع يد الغير عليه دون حق. فالريع ليس مجرد تعويض عام، بل هو مقابل انتفاع أو استغلال للعين خلال مدة معينة.

ويظهر الريع غالبًا في حالات وضع اليد بدون سند، أو استئثار أحد الشركاء أو الورثة بالعقار، أو بقاء الحائز في العين بعد زوال سبب وجوده.

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

هل يجوز الجمع بين دعوى الطرد للغصب ودعوى الريع؟

يجوز الجمع بين طلب الطرد للغصب وطلب الريع في صحيفة دعوى واحدة إذا كان الطلبان مرتبطين بسبب واحد، وهو وضع اليد غير المشروع على العقار.

فطلب الطرد يعالج استمرار وضع اليد في المستقبل، بينما طلب الريع يعالج المنفعة التي فاتت على صاحب الحق في الماضي. لذلك يكون الجمع بينهما منطقيًا وعمليًا متى كانت الوقائع والمستندات تسمح بذلك.

مثال: إذا وضع شخص يده على شقة دون عقد، جاز للمالك أن يطلب في دعوى واحدة طرده من الشقة وتسليمها، مع إلزامه بالريع عن مدة وضع

شروط الجمع بين دعوى الطرد للغصب ودعوى الريع

لا يكفي أن يطلب المدعي الطرد والريعي معاً، بل يجب أن تكون الطلبات مؤسسة على وقائع ومستندات واضحة. وأهم شروط الجمع:

1- ثبوت حق المدعي في العقار

يجب أن يقدم المدعي سنداً يثبت حقه في استعمال أو استغلال العقار، مثل عقد ملكية، عقد بيع، حكم، ميراث، حق انتفاع، أو أي سند قانوني يصلح أساساً للمطالبة بالطرد والريعي.

2- ثبوت وضع يد المدعي عليه

يجب إثبات أن المدعي عليه يضع يده فعلياً على العقار. وقد يتم ذلك بالمستندات، المحاضر، المعاينة، الإنذار، الشهود، أو القرائن التي تقبلها المحكمة.

3- انتفاء السند القانوني لوضع اليد

إذا كان وضع اليد يستند إلى عقد صحيح أو ترخيص قائم أو علاقة قانونية نافذة، فقد تنتفي صفة الغصب. لذلك يجب إثبات أن وضع اليد بلا سند أو أن السند قد انتهى أو زال أثره.

4- طلب الريع صراحة في صحيفة الدعوى

لا تحكم المحكمة بالريعي من تلقاء نفسها. يجب أن يطلب المدعي الريع صراحة، وأن يحدد أساسه ومدته، أو يطلب ندب خبير لتقديره.

صيغة الطلبات عند الجمع بين الطرد والريعي

عادة تتضمن صحيفة الدعوى في هذه الحالة طلبات واضحة مثل:

1. الحكم بطرد المدعي عليه من العين محل النزاع للغصب.

2. إلزامه بتسليم العين خالية من الأشخاص والشواغل.
3. إلزامه بأن يؤدي للمدعي ريع العين عن مدة وضع اليد.
4. ندب خبير لتقدير قيمة الريع المستحق، عند الاقتضاء.
5. إلزام المدعى عليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

وتختلف الصياغة بحسب طبيعة السند، ونوع العقار، وصفة واضع اليد، ومدة الاستغلال، وما إذا كان المدعي يطلب الطرد فقط أم الطرد والتسليم والريع والتعويض.

أمثلة عملية للجمع بين دعوى الطرد والريع

1- وضع اليد على شقة دون عقد

إذا كان شخص يشغل شقة دون عقد أو سند، فيجوز للمالك أن يطلب طرده وتسليم الشقة، مع مطالبته بالريع عن مدة شغله للعين.

2- انتهاء عقد الإيجار واستمرار المستأجر في العين

إذا انتهى سند المستأجر واستمر في شغل العين بغير حق، فقد يتحول وضع اليد إلى غصب بحسب ظروف الحالة، ويجوز طلب الطرد والريع عن مدة البقاء اللاحقة لانتهاء السند.

3- استئثار أحد الشركاء أو الورثة بالعقار

إذا استأثر أحد الشركاء أو الورثة بالانتفاع بالعقار ومنع الباقين من الانتفاع، فقد يلتزم بالريع عن نصيبهم في المنفعة، لكن الطرد في حالات الشيوخ يحتاج فحصًا خاصًا بحسب طبيعة الملكية والطلبات.

وللمنازعات الخاصة بالريع بين الورثة، راجع: [دعوى الريع بين الورثة](#).

كيف يتم تقدير الريع عند الجمع بينه

وبين الطرد؟

تقدير الريع غالبًا لا يتم جزافيًا، بل تحتاج المحكمة إلى عناصر واقعية وفنية، مثل مدة وضع اليد، طبيعة العقار، قيمته الإيجارية، موقعه، ومساحته، ومدى ارتفاع واضع اليد به.

وفي أغلب القضايا تندب المحكمة خبيرًا لبحث هذه العناصر وتقدير قيمة الريع. ويكون تقرير الخبير عنصرًا مهمًا في الدعوى، مع بقاء سلطة المحكمة في تقدير الدليل والأخذ بالتقرير أو طرحه إذا وجدت ما يبرر ذلك.

وللتوسع في هذه النقطة، راجع: [دور الخبير في تقدير الريع عند استرداد العين المغصوبة.](#)

متى تبدأ مدة الريع؟

تبدأ مدة الريع بحسب ما يثبت في أوراق الدعوى. فقد تبدأ من تاريخ وضع اليد إذا كان ثابتًا، أو من تاريخ الإنذار، أو من تاريخ المطالبة القضائية إذا تعذر إثبات تاريخ سابق.

لذلك من الأفضل أن يحرص المدعي على إثبات بداية وضع اليد أو بداية الامتناع عن التسليم، لأن هذا التاريخ يؤثر مباشرة في مقدار الريع المحكوم به.

أسباب قد تؤدي إلى رفض طلب الريع رغم طلب الطرد

قد تقبل المحكمة طلب الطرد وترفض طلب الريع، أو ترفض الطلبين معًا، بحسب المستندات والوقائع. ومن أهم أسباب ضعف طلب الريع:

- عدم إثبات حق المدعي في العقار أو في منفعته.
- وجود سند قانوني صحيح لوضع يد المدعى عليه.
- عدم تحديد مدة الريع أو عدم إثباتها.
- اختصام شخص لا يضع يده فعليًا على العقار.
- المطالبة بمبلغ جزافي دون سند أو دون طلب ندب خبير.

وللتفصيل، راجع: [أسباب رفض دعوى الريع.](#)

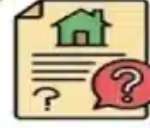
أسباب رفض دعوى الريع في القانون المصري

متى تقضي المحكمة برفض دعوى الريع؟

رغم أن دعوى الريع من الدعاوى الشائعة في المنازعات العقارية، إلا أن المحكمة قد تقضي برفضها إذا لم تتوافر شروط استحقاق الريع وفق القانون المدني وأحكام وأحكام محكمة النقض.

1 عدم إثبات ملكية المدعي للعقار

يشتراط للحكم بالريع أن يثبت المدعي: ملكيته للعقار، أو حقه القانوني في الانتفاع به فإذا لم يقدم سند ملكية صحيح قد تُرفض الدعوى.



1

2 وجود سند قانوني لوضع اليد

إذا ثبت أن المدعي عليه يشغل العقار بناءً على: عقد إيجار • ترخيص بالانتفاع • عقد قانوني صحيح • فلا يعتبر وضع اليد غاصباً ولا يستحق الريع.



2



3 عدم إثبات مدة الريع

يشتراط تحديد الفترة التي يطالب عنها المدعي بالريع. فإذا لم يثبت: تاريخ بداية وضع اليد، أو مدة الاستغلال قد تقضي المحكمة برفض الطلب.



3

4 عدم حرمان المالك من الانتفاع بالعقار

في بعض الحالات ترى المحكمة أن المدعي: لم يُحرم فعلياً من الانتفاع بالعقار. وبالتالي لا يستحق المطالبة بالريع.



4



5 رفع الدعوى على غير واضع اليد

إذا تبين أن المدعي عليه: ليس هو من يضع يده على العقار فعلياً فقد تقضي المحكمة بعدم قبول الدعوى أو رفضها.



5



نصيحة قانونية

قبل رفع دعوى الريع يجب التأكد من: ثبوت الملكية • تحديد مدة الاستغلال • تحديد مدة الحقيقي • تحديد واضع اليد الحقيقي حتى لا تُرفض الدعوى أمام المحكمة.



مكتب عبدالعزيز حسين عمار للمحاماة

محامي نقض مدني - الزقازيق



هل الأفضل رفع دعوى واحدة أم دعويين

منفصلتين؟

غالبًا يكون الجمع بين الطرد والريع في دعوى واحدة أفضل من الناحية العملية؛ لأنه يوفر الوقت والمصروفات، ويمنع تضارب الأحكام، ويعرض النزاع كاملاً أمام محكمة واحدة.

لكن في بعض الحالات قد يكون الفصل بين الدعويين أفضل، مثل الحالات التي يكون فيها طلب الريع غير جاهز، أو يصعب تحديد مدته، أو يحتاج المدعي أولاً إلى حسم مسألة الملكية أو التسليم.

لذلك لا توجد قاعدة جامدة؛ القرار يتوقف على قوة المستندات، ووضوح مدة وضع اليد، وسند الخصم، وقيمة الريع محل المطالبة.

أسئلة شائعة حول الجمع بين دعوى الطرد والريع

هل يجوز رفع دعوى الطرد والريع معاً؟

نعم، يجوز الجمع بينهما في صحيفة واحدة إذا كان الطلبان ناشئين عن سبب واحد، وهو وضع اليد بدون سند أو استمرار وضع اليد بعد زوال السند.

هل يحكم القاضي بالريع تلقائياً في دعوى الطرد؟

لا. يجب طلب الريع صراحة في صحيفة الدعوى، لأن المحكمة لا تقضي بطلب لم يطرحه الخصوم.

هل يشترط الحكم بالطرد حتى يحكم بالريع؟

ليس بالضرورة في كل الحالات، لكن في دعوى الجمع بين الطرد والريع يكون ثبوت وضع اليد بغير سند عنصراً مشتركاً يقوي الطلبين معاً.

كيف يتم حساب الريع؟

غالبًا يتم حساب الريع بواسطة خبير يحدد القيمة الإيجارية أو مقابل الانتفاع بالعقار خلال مدة وضع اليد، وفقاً لطبيعة العين

وموقعها وفترة الاستغلال.

هل يجوز المطالبة بالريع بعد صدور حكم الطرد؟

نعم، إذا لم يكن الريع قد طُلب أو فُصل فيه سابقًا، يجوز رفع دعوى مستقلة للمطالبة بالريع عن مدة وضع اليد، مع مراعاة قواعد التقادم وحجية الأحكام.

روابط قانونية ذات صلة

- [دعوى الطرد للغصب في القانون المصري](#)
- [إجراءات رفع دعوى الطرد للغصب](#)
- [دعوى الريع في القانون المصري](#)
- [دور الخبير في تقدير الريع](#)
- [محامي طرد للغصب في مصر](#)

خاتمة

الجمع بين دعوى الطرد للغصب ودعوى الريع جائز متى كان الطلبان ناشئين عن واقعة واحدة، وهي وضع اليد على العقار دون سند أو استمرار الحائز في شغله بعد زوال سنده.

وتكمن أهمية الجمع في أنه يحقق حماية مزدوجة لصاحب الحق: استرداد العين من ناحية، والحصول على مقابل الانتفاع الذي حُرِم منه من ناحية أخرى. ومع ذلك يجب أن تكون صحيفة الدعوى دقيقة في تحديد السند، ومدة وضع اليد، وطلبات الطرد والتسليم والريع، حتى لا تتعرض الدعوى للرفض أو التأجيل بسبب نقص المستندات أو غموض الطلبات.