

الريـع وتـعويـض المـالك كل المـعلـومـات الـتي تـسـاعـدك عـلى اتـخـاذ القـرار الصـحـيح

يتناول هذا المقال موضوع الريع وتعويض المالك من زاوية عملية في القانون المدني المصري، مع بيان أسس تقدير الريع والتعويض وشروط دعوى الريع. كما يوضح أن المطالبة يجب ألا تكون مخالفة لصحيح القانون من حيث مدة استحقاق الريع وسبب الاستحقاق وصفة المطالب بالريع أو التعويض، وأن الحق في الريع أو التعويض لا ينشأ ولا يثبت أثره إلا من وقت توافر شروطه واقعاً وقانوناً.

الريع وتعويض المالك



azizavocate.com

الريع وتعويض المالك صاحب الحق وفقاً

للقانون المدني

نقدم هذه المبادئ فى استئناف حكم قضى بالريع عن مدد مختلفة بعضها قانونا لا يستحق عنها ريع .

لفهم الفرق العملي بين الريع ومقابل الانتفاع عند مطالبات الجهات الإدارية، راجع: [الفرق بين الريع ومقابل الانتفاع](#) .

الريع من حيث المدة والسبب: دعوى ريع عن أرض

أقام الطالب دعواه امام محكمة الزقازيق الابتدائية الدائرة المدنية مختصا المعلن اليهم طالبا القضاء له بالزام المعلن اليهم بالتعويض بمبلغ مائة وخمسون الف تأسيسا على المواد 925 ، المادة 980 / 1 مدنى عن المبنى المقام منه على ارض التداعى

على سند من انه كان حائزا لقطعة ارض اقام عليها مبنى وقد نازعه المدعى عليهم فى غضون عام 2007 فى ملكية الأرض واقاموا عليه دعوى طرد للغصب برقم .../2009 مدنى كلى الزقازيق

واقام بها دعوى فرعية بتثبيت ملكيته [المدة الطويلة المكسبة](#) وقد قضى فيها بحكم نهائي بطرده للغصب ورفض دعواه بطلب ثبوت الملكية لثبوت انه كان واضعا اليد على سبيل التسامح

وحيث ان الطالب وقبل النزاع قد اقام مبنى على قطعة الأرض محل الطرد وتم تنفيذ الحكم وتسلم المعلن اليهم الأرض بما فيها المبنى فقد اقام الطالب دعواه محل الاستئناف الراهن طالبا الزام المدعى عليهم بان يؤدوا له قيمة المبنى او ما زاد فى الأرض طالبا ندب خبير لمعاينة المبنى وتقدير القيمة

الا انه واثناء تداول دعواه قام المدعى عليهما الثاني والثالث مستلمي الأرض بحكم الطرد بهدم المبنى وازالته حتى لا يتمكن الخبير من تقدير قيمته فعدل الطالب طلباته الى الزامهم بان يؤدوا له مبلغ مائة وخمسون الف تعويضا عن المبنى وما سببه له من خسائر

وقد وجه المعلن اليهم دعوى فرعية بطلب التعويض عن الغصب عن المدة من 1998 حتى تاريخ تنفيذ الحكم فى 30/7/2015

وقد تم ندب خبير بالدعوى وأعيدت له وادع تقريره النهائي
وقد قضت محكمة اول درجة بجلسة/. 2021 بقضاء منطوقه :

1. بقبول ادخال كلا من ، شكلا
 2. بقبول الطلب العارض المبدى من المدعى عليهما الثانى
والثالث والخصمان المدخلان - المدعين فرعيًا - شكلا
 3. فى موضوع الطلب العارض المبدى بالزام المدعى - أصليا -
بأن يؤدى الى المدعى عليهما الثانى والثالث والخصمان
المدخلان (المدعون فرعيًا) مبلغ مائة ألف جنيه تعويضا
جابرا للأضرار المادية والأدبية التى لحقت بهم والزامت المدعى
أصليا مصروفات ذلك المبلغ ومبلغ خمسة وسبعون جنيها مقابل
أتعاب المحاماة
 4. فى موضوع الدعوى الأصلية بالزام المدعى عليهما الثانى
والثالث بأن يؤدى الى المدعى مبلغ عشرة آلاف جنيه تعويضا
عن الأضرار المادية والأدبية التى لحقت به ، والزامتهما
المصروفات ومبلغ خمسة وسبعون جنيها مقابل أتعاب المحاماة
- وحيث أن هذا القضاء قد جاء مجحفا بحقوق الطالب مخالفا لصحيح
القانون فى أسس تقدير التعويض من حيث المدة والقيمة الحقيقة وبما
يناسب الضرر فانه يستأنف هذا القضاء فى شقيه الدعوى الأصلية
والفرعية فى الميعاد المقرر قانونا

استئناف حكم الريع

مقبول شكلا للتقرير به فى الميعاد خلال أربعون يوما

ومن حيث الخصوم:

فان المستأنف يقصر خصومة الاستئناف على المعلن اليهم المقضى لهم
فى دعواهم الفرعية بالتعويض بمبلغ مائة جنيه ، والمقضى عليهم
لصالحه فى الدعوى الأصلية منه بالتعويض بمبلغ عشرة الاف جنيه دون
اختصام المدعى عليه الأول بالحكم (.....) حيث أنه بتعديل
المستأنف طلباته الختامية بالزام المدعى عليهما الثانى والثالث
بتعويضه عن هدمهم للمبنى المقام منه أضحي الأول خصم مواجهة لم
توجه اليه طلبات ولم ينازع فى الدعوى

فالمقرر عن الخصومة فى الاستئناف:

لم يوجب القانون شمول الاستئناف لكل من كان خصما فى الدعوى أمام محكمة أول درجة . و إذ كان الحكم الابتدائي قد قضى بإلزام الشركة المطعون عليها بأن تدفع للطاعن - الخبير المتظلم - باقى أتعابه و مصاريفه ، فلا على الشركة المذكورة إن هي لم تختصم فى الاستئناف سوى الطاعن المقدره له الأتعاب و المصاريف ضدها ، ما دام أن القانون لم يوجب اختصام باقى الخصوم فى التظلم

الطعن رقم 474 لسنة 36 جلسة 1971/06/01 س 22 ع 2 ص 716 ق 118

أسباب الاستئناف الريع

أولا فى الدعوى الفرعية من المستأنف ضدهم بطلب التعويض عن الغصب:

أخطأ الحكم فى تقدير الريع المستحق وفقا للقانون من ناحيتين :

الأولى : تقدير ريع عن المدة من 1998 حتى 2009 برغم انتفاء صفة المدعين فرعيا الاول والثاني المشتريين من الخصوم المدخلين بعقد مؤرخ 7/7/2007 ، ورفع دعوى الطرد منهم عام 2009 ، وان الخصوم المدخلين المقضي لهم بالريع لم يطلبوا الريع عن تلك المدة وهم أصحاب الشأن والصفة واقرارهم بالدعوى .../2009 ان المستأنف واضعا اليد على سبيل التسامح منهم :

حيث انه قدر التعويض عن المدة من 1998 حتى 30/7/2015 فى حين ان النزاع من المدعى عليهم الثاني والثالث المشتريين من المدعى عليهم الخامس والسادسة بعقد عرفي مؤرخ عام 2007 ، لم يكن لهم أي صفة قانونية وواقعية على الأرض قبل عام 2009 تاريخ اقامة دعواهم بالطرد للغصب

الى جانب أن المدعى عليهم الخامس والسادسة البائعين لهم قد قرروا بدعوى الطرد للغصب وتثبيت الملكية من المستأنف وبشهادة شهودهم ان المستأنف الراهن كان واضعا اليد على سبيل التسامح (مما يعنى انه طوال المدة من 1998 حتى 2009 تاريخ اقامة دعواهم بالطرد للغصب لم يكن المستأنف الراهن غاصبا)

ومن ثم لا يستحق أي ريع عن الأرض عن تلك الفترة لأنها كانت على سبيل التسامح من الملاك للأرض (الخصوم المدخلين /) (..... ، ...)

وبرغم ذكر الحكم المستأنف ذلك التسامح بحيثياته الا انه التفت عنه

الثانية : تقدير تعويض عن مدة التقاضي (الطرد من المستأنف ضدهم المقامة عام 2009 وتثبيت الملكية المقامة من المستأنف المدة من 2009 الى 2015 تاريخ تسلمهم الأرض منه) رغم انتفاء سوء النية للمستأنف مخالفا الحكم بذلك نص المادتين 978، 979 من القانون المدني

حيث ان المدة من 2009 تاريخ رفع المستأنف ضدهم لدعوى الطرد ورفع المستأنف لدعوى **تثبيت الملكية** بوضع اليد (لم يكن سيء النية) ليقضى عليه بالريع او التعويض عن الغصب لأنه استعمل حقا مشروعاً له وهو التقاضي لإثبات ملكيته ، وان كان قد فشل في اثبات دعواه بوضع اليد

فلا يقضى عليه بتعويض لانتفاء سوء النية لديه خاصة وانه قد صدر له حكماً على المستأنف ضدهم برقم ... لسنة 2009 مدنى كلى الزقازيق فى 19/5/2015 بعدم الاحتجاج بعقد البيع المؤرخ 9/9/2007 (سند المدعين فرعياً الاول والثاني الصادر لهما من المدعين فرعياً الثالثة والرابع) الخاص بقطعة الأرض محل التداعى في مواجهته وهو حكم نهائي بات له حجيته وقوة الامر المقضى فيه ، وهو ما ينفي عنه سوء النية لديه

فالمقرر فى قضاء محكمة النقض:

ان تطبيق المادتان 978، 979 من القانون المدني يقتضي حتماً التفريق بين الحائز حسن النية والحائز سيء النية عند بحث تملك ثمار العين التي يضع يده عليها فإن لكل حكماً ، فالثمرة وهي الريع واجبة الرد إذا كان أخذها حائزاً سيء النية والحق في المطالبة بها لا يسقط إلا بالتقادم الطويل عملاً بنص الفقرة الثانية من المادة 375 من القانون المدني، أما إذا كان أخذها حائزاً للعين واقرنت حيازته بحسن نية، فلا رد للثمرة.

الطعن رقم 1813 لسنة 57 جلسة 21/1/1993

والمقرر كذلك - في قضاء هذه المحكمة:

أن مفاد النص في المادتين الرابعة والخامسة من القانون المدني أن من استعمل حقه استعمالاً مشروعاً لا يكون مسئولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر بالغير وأن استعمال الحق يكون غير مشروع إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير وهو ما يتحقق بانتفاء كل مصلحة من استعمال

الطعن رقم ١٤٥٥٣ لسنة ٧٧ ق - جلسة 22/3/2009

ثانيا : ندفع بتقادم المطالبة بالريع عن المدة من 1998 حتى 2015 :

حيث أن المدعين فرعيا طالبوا بالريع بدعوى فرعية عام 2020 وبعد مرور أكثر من خمس عشر سنة مما يسقط الحق فى المطالبة بالريع

وكذلك سقوط الحق فى طلب التعويض وفقا لأحكام المسؤولية التقصيرية التى تسقط بمضي ثلاث سنوات من تاريخ الخطأ الموجب للمسئولية ووفقا لأوراق الدعوى فقد طالبوا بالريع بدعوى فرعية فى 23/2/2020 ، والحكم القاضى بالطرد للغصب ورفض دعوى تثبيت الملكية فى 2015 وتسلموا الأرض 30/7/2015

ومن ثم وهديا بما تقدم

يتبين ان الحكم المستأنف قد أخطا فى تطبيق القانون بتقدير ريع عن المدة من 1998 حتى 2009 للمدعى عليهم لانتفاء الصفة للمستأنف صدهما الثاني والثالث (... ، ...) المشتركين من الخصمين المدخلين (... ، ...) عام 2007 ، وعدم أحقية الخصمين المدخلين فى الريع عن تلك المدة لإقرارهم بالحكم رقم .../2009 أن المستأنف كان واضعا اليد على الأرض على سبيل التسامح منهما وهو ما يسقط حقهما فى الريع

وكذلك الخطأ فى تطبيق القانون بالقضاء بتعويض عن المدة 2009 حتى 2015 لانتفاء سوء نية المستأنف فى حيازة الأرض ووضع اليد عليها وفقا للمادتين 978، 979 مدنى لمقاضاته لهم بدعوى تثبيت ملكية طوال هذه المدة وفقا للقانون

أما عن الدعوى الأصلية بتعويض المستأنف:

فقد جاء التقدير مجحفا مخالفا الواقع والقانون بتعويض المستأنف عن إزالة المبنى بمبلغ عشرة الاف جنيه فقط دون مراعاة القيمة الحقيقية للأدوات والأجور أو قيمة ما زاد فى الأرض بسبب المبنى :

طلب المستأنف امام محكمة اول درجة بتعويضه عن هدم المدعى عليهما الثاني والثالث للمبنى أثناء تداول دعواه بمبلغ 150000 جنيه بما يعادل أي من البدلين اما قيمة المبنى واما قيمة ما زاد فى قيمة

الأرض بسبب المبنى المقام منه وقد قضت محكمة أول درجة بتعويض قدره عشرة الاف جنيه فقط وهو تقدير مخالف لصحيح القانون والواقع

وجاء محجفاً بحقوق المستأنف حيث ان الحكم اسند التقدير الى محضر مخالفة ادارى من مجلس المدينة وتقدير الخبير فيها قيمة الأعمال بثلاثة الاف جنيه ، وهو امر مناف للواقع فهذا المبلغ المقضي به لا يساوى قيمة (الطوب) المستخدم فى البناء ، ومواد البناء الأخرى والتشطيبات ، وأجر العمال ، والأدوات والمنقولات التي كانت بالمبنى

فالمقرر قانونا ان يكون التعويض مساويا لقيمة الضرر الفعلي والحقيقي ، والمقرر وفقا لأحكام الالتصاق التزام المالك بتعويض من اقام مبنى على أرضه بأحد البدلين اما قيمة الأعمال الفعلية أو قيمة ما زاد فى ثمن الأرض بسبب المبنى ، وما قدره الحكم المستأنف أقل بكثير مما انفقه المستأنف على المبنى وأقل من قيمة الزيادة الحاصلة فى الأرض

ومن ثم يتمسك المستأنف بتعديل هذا التقدير الى ما يتناسب فعليا مع قيمة المبنى الذى أزال المدعى عليهم معالمه قبل معاينة الخبير له ، لحرمان المستأنف من حقه المقرر قانونا ووفقا للتقدير الحقيقى والفعلي

وهو ما يقدره بمبلغ مائة وخمسون الف ، واحتياطيا يطلب اعادة الدعوى الى مكتب الخبراء بنذب خبير آخر غير الذى باشر المأمورية وكان متحاملا على المستأنف مبديا رأيه الشخصى فى أمور قانونية لا شأن له بها

فلهذه الأسباب وما سيقدم من أسباب أخرى ومستندات بالجلسات يستأنف الطالب الحكم

بناء عليه - الطلبات

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المعلن اليهم وسلمت كل منهم صورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور امام محكمة استئناف عالي المنصورة مأمورية الزقازيق الدائرة () مدنى من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها يوم الموافق / / 2021 لسماع الحكم :

- أولا : قبول الاستئناف شكلا
- ثانيا فى موضوعه

- بتعديل التعويض المقضي به فى الدعوى الأصلية للمستأنف من مبلغ عشرة الاف الى مائة وخمسون الف ، فضلا عن الزام المستأنف ضدهم المصروفات ومقابل اتعاب المحاماة
- بإلغاء الحكم الصادر فى الدعوى الفرعية والقضاء مجددا برفضها فضلا عن الزام المستأنف ضدهم المصروفات ومقابل اتعاب المحاماة

واحتياطيا فى الدعوى الفرعية :

بتعديل التعويض المقضي به عن المدة من 1998 حتى 2015 والقضاء مجددا بعدم أحقية المستأنف ضدهما الأخيرين (الخصمين المدخلين بأول درجة) فى الريع عن المدة من 1998 حتى 2009 لأنها فترة سماح منهما للمستأنف بوضع اليد على سبيل التسامح كما اقرا بذلك وبشهادة شهودهما بالحكم رقم 148/2009

وكذلك عدم أحقية المستأنف ضدهما الثاني والثالث عن ريع للمدة من 1998 حتى 2009 لانتفاء صفتهم عن تلك المدة على ارض التداعي المشتركة من الخصمين المدخلين 7/7/2007 واقامة دعواهم بالطرد للغصب على المستأنف فى عام 2009 ، وبما يتناسب فعليا وواقعا من ريع عن المدة من 2009 تاريخ رفع دعوى الطرد وحتى 30/7/2015 تاريخ تنفيذ الحكم وتسلمهم الأرض

وعلى سبيل الاحتياط الكلى:

اعادة الدعوى برمتها الى مكتب خبراء وزارة العدل وندب خبير آخر غير الذى باشر المأمورية لبحث القصور والعيوار بتقرير الخبير الأول الذى أسند اليه الحكم قضاءه ، من حيث المدة محل الريع ، وعمما اذا ما كان هناك تسامح من الخصمين المدخلين المدة من 1998 الى 2009 ، وبيان عمما اذا ما كان المستأنف سيء النية من عدمه ، وإعادة تقدير قيمة المبنى المقام منه فعليا وواقعا

سواء بقيمة الأدوات والأعمال والأجر فى انشائه ، أو قيمة ما زاد فى الأرض بسببه وبحث كافة أوجه الحق بما لا يجحف حق أي طرف حيث ان الخبير السابق كان متحاملا على المستأنف مجحفا فى التقدير وتطرق لأمور قانونية ممتنعه عليه قانونا حينما بان المدعى اصليا ليس له صفة او صلة بارض التداعي

والمستقر عليه ان مسألة الحيازة وحقوق الحائز وما له وما عليه وصفته هي مسألة قانونية من اختصاص القضاء ، فأبخس الخبير السابق قيمة المبنى وادعى انه لم يؤدى الى أي زيادة فى قيمة الأرض ولم

يبين على أي أساس وأسس فنية انتهى الى تلك النتيجة
مع حفظ كافة الحقوق القانونية أيا كانت للمستأنف

ولأجل العلم ،،

الريع وتعويض المالك



azizavocate.com

اقرأ أيضاً: الريع وتعويض المالك - مع مثال قضائي مرتبط: [دراسة حالة: حكم عقد إيجار مدفوع مقدما وحجته ضد الورثة .](#)