

# متى تقبل المحكمة ايجار ملك الغير نفاذه وما الأخطاء التي يجب تجنبها

ملكية العين المؤجرة ، و مسألة ايجار ملك الغير و نفاذ عقد الإيجار ، وقول محكمة النقض أن بحث ملكية العين المؤجرة لا يعد مسألة أساسية يجب على المحكمة حسمها ، عند الفصل في منازعات العلاقة الايجارية، وليس له حجية على عقد الايجار ، هذا هو لب صحيفة الاستئناف لحكم ايجارات في هذا المقال ، ويتعرض لمسألة ايجار ملك الغير ، مع مبدأ جواز انفصال ملكية الأرض عن ملكية ما فوقها من مباني.

## ايجار ملك الغير ( تساؤلات )

### نطرح عدة تساؤلات

- ما معنى عدم احتياج قاضي الإيجارات بحث ملكية العين المؤجرة
- هل إيجار ملك الغير صحيح مرتبا أثاره ؟
- هل ينفذ عقد الايجار رغم عدم ملكية المؤجر للعين المؤجرة ؟
- وما هو موقف المالك الحقيقي للعين المؤجرة ؟
- وما هو وضع المستأجر من ذلك ؟

**ايجار ملك الغير  
ونفاذه  
استئناف حكم ايجارات  
للصفة (٥٥٨)**

**عبد العزيز عمار**  
المحامي بالنقض

ويب: azizavocate.com  
ميل: info@azizavocate.com  
واتس: ٠١٢٢٨٨٩٠٣٧٠  
احجز موعد: ٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧  
العنوان: الزقازيق ش النقراشي - جوار شواذر الخشب - برج المنار - الدور الخامس.

## مبادئ صحيفة استئناف حكم الإيجارات وملكية العين المؤجرة

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

# صحيفة الاستئناف صفة المؤجر وملكية العين المؤجرة

## الموضوع ووقائع النزاع

أسباب الطعن بالاستئناف على الحكم رقم ... لسنة 2019 ايجارات كلى ... القاضي منطوقه بجلسة .../.../2019 حكمت المحكمة : عدم قبول الدعوى لإقامتها من غير ذي صفة والزمتم 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 وسير التقاضي امام محكمة أول درجة

1. 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 إعلانه بحوالة الحق الى المدعى من قبل الملاك السابقين
2. 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
3. هذا وأثناء تداول الدعوى طلب المدعى عليه ( المستأجر ) ادخال خصوم جدد بالدعوى وهم المعلن اليهم من ( الثاني الى الرابع ) على سند من المدخلة الأولى ( ..... ) قد تحصلت على حكم قضائي برقم ... ، ... لسنة 2014 مدنى كلى بملكيته ( لأرض العقار ) دون ( المباني )
4. 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
5. 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 يلقي 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 أوجه دفاع جديدة

## أسباب الطعن بالاستئناف

**السبب الأول - الفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق**

التمثل بمخالفة الثابت بمنطوق وأسباب 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 ارض 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 هي 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 منازلة بين الخصوم

## والمقرر أن

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 التداعي

بيد ان هذا الاستخلاص جاء مخالفا لمنطوق الحكم وحيثياته

التى انصبت فقط على البطلان وعدم النفاذ بالنسبة لشق ملكية ارض العقار دون ملكية المباني ، ومن ثم قول حكم اول درجة ان الحكم قد أزال ملكية المدعى عن ( العقار محل التداعي ) مخالف للثابت بالحكم ولعقد ايجار محل التداعي 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 فى استحقاق الأجرة ومقاضة المدعى عليه الذى تسلم المحل المؤجر وانتفع به ولم يتعرض له المدعى او الغير فى 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 الايجارية ، 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 7/12 / 2015

- 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 أيضا حوالة الحق لعقد الايجار وإعلان المدعى عليه بهذه الحوالة من قبل الملاك السابقين ومن ضمنهم المالك الأصلي .... الذي وهب الأرض لابنته .... الخصمة المدخلة الاولى وباع الى المدخلة الثانية .... التي باعت الى المدعى الذي سجل عقده بملكية المباني فقط دون الأرض
- ومن ثم فالسند صحيح في ملكية المباني وأضحى المدعى مالكا لمحل الاجارة التي 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 الأجرة

### 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 مدني** 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 في تطبيق القانون عندما

يحدد المشرع نظاماً 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 أخطأت  
في شيء من ذلك كان حكمها مشوباً بالخطأ في تطبيق القانون

### المستشار أنور طلبه - 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 الأدلة  
المقدمة له وفي وزن تلك الأدلة وتقديرها وترجيح بعضها على البعض  
الاخر الا انه في تكييف هذا الفهم وفي تطبيق ما جرى تطبيقه من  
احكام القانون

فانه يخضع فى ذلك لرقابة محكمة النقص مما يحتم عليه ان يسبب حكمه التسبب الكافي حتى يتسنى لهذه المحكمة اعمال رقابتها فان قصر حكمه فى ذلك فانه يعجز هذه المحكمة عن التقرير بصحة او عدم صحة المدعى به من مخالفة القانون او الخطأ فى تطبيقه

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

### **وقضت محكمة النقص ان**

مؤدى ما تقضى به المادة 558 مدنى 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 ) فى حدود العلاقة بين المؤجر والمستأجر

وانه ليس لهذا الأخير 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 صحيحة استئنافية بعدم قبول الدعوى لانتفاء صفة المطعون ضدتهما لانهما لا يملكان المنزل الكائن به شقة النزاع

وكان الحكم قد رد على هذا الدفع بما أورده فى أسبابه من ان ... مما مؤداه ان الحكم رتب على كون المطعون ضدتهما مؤجرتين للعين موضوع النزاع توافر صفتها فى اقامة الدعوى بطلب انتهاء عقد الايجار ، وهو ما يتفق وصحيح القانون ويكون النعي على ما استطرد اليه الحكم فى 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 والدعوى وان الايجار يكون صحيحا فيما بين المؤجر والمستأجر طالما ينتفع بالعين المؤجرة ولم يتعرض له الغير فى هذا الانتفاع

فالثابت وكما تقدم ان المدعى مالكا للمباني وموضوع عقد الايجار هو محل أي مبنى مما يدخل فى ملكيته ويخرج عن ما قضى به الحكم من ملكية الغير لأرض التداعي ( حيث انه ليس هناك ما يمنع قانونا من

ان تنفصل ملكية الأرض 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 الأرض صحيحا ونافذا 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 جديدة 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 للنم

( 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 أشياء وقع العاقد فى غلط جوهري 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 فى شق منه باطلاً أو قابلا للإبطال فهذا الشق وحده هو الذى يبطل إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذى وقع باطلاً أو قابلا للإبطال فيبطل العقد كله” ومفاد ذلك أنه ما لم يقم من يدعى البطلان الدليل على أن الشق الباطل أو القابل للإبطال لا ينفصل عن جملة التعاقد يظل ما بقى من العقد صحيحا باعتباره عقدا مستقلا 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 للنم

وقد أشار 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 - ص17 و18

### وهو ما خالفه الحكم الطعين ولم يبحته عندما

قضى بانتفاء الصفة لزوال ملكية المدعى لعقار التداعي ( دون بيان ما هو الشق الذى زال من ملكيته بموجب الحكم ولم يعنى بانفصال ملكية المباني ( التى 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 المقضى فصل في مسألة أساسية استقرت بين طرفي الدعوى وهى صفة وحق المدعى ( المستأنف ) كمالك لعين التداعي في استحقاق اجرة العين والمطالبة بها ومقاضاة 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 المقضي فانه يمنع الخصوم فى الدعوى التي صدر فيها من العودة الى المناقشة فى المسألة الأساسية التي فصل فيها باي دعوى تالية يثار فيها هذا النزاع ولو بأدلة قانونية او واقعية لم يسبق اثارتها فى الدعوى الأولى او أثرت ولم يبحثها الحكم الصادر فيها

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

**وأيا 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 - مخالفة انتفاء صفة الخصم المدخل في الدعوى على العين محل عقد الايجار**

- **انتفاء صفة الخصم المدخل في الدعوى على العين محل عقد الايجار لانتفاء ملكيتها للمباني واقتصار ملكيتها على ارض العقار فقط**
- **كما انها لم تتعرض للمدعى عليه المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة ، لأنها لا تملكها كما تقدم ، وانه لم يدخلها هي وباقي المدخلين الا بغرض التنصل من التزاماته الايجارية ليدفع الدعوى بدفع مخالف للواقع والقانون والمستندات بانتفاء صفة المدعى**

وهو ما يتمسك المستأنف بعدم قبول ادخال الخصوم المدخلين في الدعوى امام محكمة اول درجة لانتفاء صفتهم في الدعوى وموضوعها حيث ان المدخلة الأولى مالكة فقط لأرض العقار دون المباني

وكذلك لخصمين المدخلين الاخرين ( ..... ) ليس لهم صفة لخروج مباني العقار وكذلك الأرض من ملكيتهم حيث ان الأرض أضحت ملكا للمدخلة الأولى ..... 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 الثاني والثالثة بموجب انذارات بحوالة الحق خلاف تسجيل المدعى لملكية المباني التى من ضمنها محل الاجارة موضوع التداعى**

**بناء عليه**

انا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المعلن اليهم وسلمت كل منهم صورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور امام محكمة الاستئناف العالى مأمورية شمال القاهرة الدائرة ( ) مدنى الكائن مقرها وذلك يوم الموافق / / 2020 من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لسماع الحكم ب :

**أولا : 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 درجتى التقاضي**

مع حفظ كافة الحقوق القانونية الأخرى أيا كانت

ولأجل العلم ، ،

## **أحكام محكمة النقض في تأجير ملك الغير**

**الطعن الأول: إيجار ملك الغير صحيح بين المؤجر والمستأجر وعدم نفاذه في حق المالك الحقيقي**

إيجار ملك الغير . صحته بين المؤجر والمستأجر وعدم نفاذه في حق المالك الحقيقي إلا بإقراره صراحة أو ضمناً . مؤداه . ملكية العين المؤجرة ليست مسألة أساسية يجب على المحكمة حسمها . أثره . تعرضها في تلك المنازعات لبحث الملكية استطراد زائد في الأسباب . مؤداه . لاجية له .

القاعدة - من المقرر - 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 الايجارية ، 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 .

### الحكم كاملا

بعد الاطلاع على الأوراق ، وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضى المــــــــــــــقرر / عبد السلام المزاحي" نائب رئيس المحكمة" والمرافعة ، وبعد المداولة : —

### حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن

مورث المطعون ضدهم الثلاثة الأٌول ، أقام على المطعون ضدهما الرابع والخامس ، الدعوى رقم ٣٢٣ لسنة ٢٠٠٠ مدني كلي " مأمورية منيا القمح " ، بطلب الحكم بطردهما من مساحة الأرض المبينة بالصحيفة ، وقال بياناً لذلك : -

إنه يمتلك هذه المساحة ، بموجب العقد المشهر رقم ١٣٠٢ لسنة ١٩٨٢ شرقية ، بالشراء من نادية عبد العزيز حنفي عن نفسها وبصفتها وصية على القاصرة / نيفين السيد حسن ، وقام باستلامها بموجب الحكم الصادر فى الدعوى رقم ٨٤٤ لسنة ١٩٩٧ مدني كلي " مأمورية منيا القمح " ، إلا أن المطعون ضدهما الرابع والخامس غصبا هذه المساحة ، ومن ثم أقام دعواه

وأثناء نظرها ، تدخل الطاعنون هجوميا فيها ، بطلب الحكم ، بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة ، على سند من أن أرض التداعي مملوكة لهم بالميراث ، عن المرحوم / محمد زكي حسن ، المملوكة له بموجب العقد المشهر رقم ٤٣٧ لسنة ١٩٥٥ ، وعقد القسمة المؤرخ فى ١٧ / ٥ / ١٩٦٢

وأنه صدر لصالحه حكمان فى الدعويين رقمي ٨٢ لسنة ١٩٨٣ مدني جزئي منيا القمح ، ٩٤٢ لسنة ١٩٩٣ مدني كلي " مأمورية منيا القمح " ، بعدم سريان العقد المشهر رقم ١٣٠٢ لسنة ١٩٨٢ شرقية ، وأن أرض التداعي غير مملوكة لمورث المطعون ضدهم الثلاثة الأٌول

ندبت المحكمة خبيرا فى الدعوى ، وبعد أن أودع تقريره ، تم تصحيح شكل الدعوى ، باختصاص ورثة المطعون ضدهم الثلاثة الأٌول لوفاة مورثهم ، والذين وجهوا طلبا عارضا بعدم الاعتداد بالحكم الصادر فى

الدعوى رقم ٩٤٢ لسنة ١٩٩٣ مدني كلي " مأمورية منيا القمح "

وبتاريخ ٢٤ / ١١ / ٢٠١٢ حكمت المحكمة فى موضوع الدعوى الأصلية وطلب التدخل الانضمامي برفضهما ، وعدم قبول الطلب العارض شكلاً

استأنف المطعون ضدّهم الثلاثة الأُول ، هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢١٨٥ لسنة ٥٥ ق. المنصورة " مأمورية الزقازيق " ، وبتاريخ ١٤ / ٤ / ٢٠١٤ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف ، والقضاء مجدداً بطرد الطاعنين والمطعون ضدّهما الرابع والخامس من الأرض عين النزاع ، مع رفض التدخل ، طعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقص

وقدم وكيل المطعون ضدّهم الثلاثة الأُول مذكرة ، دفع فيها بعدم جواز الطعن بالنقص ، لصدور الحكم المطعون فيه فى حدود النصاب الانتهايي ، وأودعت النيابة مذكرة ، أبدت فيها الرأى بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عُرِض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأياً .

**وحيث إنه عن الدفع المبدى من وكيل المطعون ضدّهم الثلاثة الأُول ، بعدم جواز الطعن ، لانتهائية النصاب القانوني للحكم المطعون فيه ، فإنه غير سديد**

ذلك بأن النص فى المادة ٢٤٨ من قانون المرافعات المعدل بالقانون رقم ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ على أنه " للخصوم أن يطعنوا أمام محكمة النقص فى الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف ، إذا كانت قيمة الدعوى تجاوز مائة ألف جنيه ، أو كانت غير مقدرة القيمة ، وذلك فى الأحوال الآتية : ١ - ... ٢ - ... " ، يدل على أن المشرع أجاز للخصوم الطعن بالنقص فى الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف ، إذا كانت قيمة الدعوى تجاوز مائة ألف جنيه ، أو كانت غير مقدرة القيمة

وكان من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الأصل فى الدعاوى أنها معلومة القيمة ، ولا يخرج عن هذا الأصل ، إلا الدعاوى التي ترفع بطلب غير قابل للتقدير ، فتعتبر مجهولة القيمة ، وهي لا تعتبر غير قابلة للتقدير ، إلا إذا كان المطلوب فيها مما لا يمكن تقديره ، طبقاً لأي قاعدة من قواعد تقدير الدعاوى ، التي أوردتها المشرع فى المواد من ٣٦ إلى ٤١ من قانون المرافعات ؛

**لما كان ذلك ، وكان الثابت من تقاريرات حكم محكمة أول درجة**

أن مورث المطعون ضدّهم الثلاثة الأُول ، أقام دعواه بطلب طرد

المطعون ضدّهما الرابع والخامس من أطيان التّداعي المملوكة له ، وكان طلب الطرد الذي رفعت به الدّعى بصفة أصلية ، ليس من بين الطلبات ، التي أورد المشرع قاعدة لتقديرها ، فى قانون المرافعات فى المواد سالفه البيان ، فإنّ الدّعى بطلبه تكون غير قابلة للتقدير ، ويكون الحكم الصادر فيها ، جائز الطعن فيه بطريق النقص ، ويضحي الدفع المبدى من وكيل المطعون ضدّهم الثلاثة الأول بعدم جواز الطعن على غير أساس .

وحيث إنّ الطعن - فيما عدا ما تقدم - يكون قد استوفى أوضاعه الشكلية .

**وحيث إنّ الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ، ينعى الطاعنون بالوجه الأول من السبب الأول ، على الحكم المطعون فيه ، مخالفة القانون ، والقصور فى التسبيب ، وفي بيان ذلك يقولون :**

إنّ مورثهم يمتلك الأرض عين التّداعي منذ عام ١٩٦٢ بموجب عقد القسمة المؤرخ فى ١٧ / ٥ / ١٩٦٢ ، ويضع يده عليها وضع يد هادئا وظاهرا ومستمرّا بنية التملك ، دون منازعة من أحد ، وقد استقرت تلك الملكية بموجب الأحكام الصادرة فى الدّعاوى أرقام :

٨٢ لسنة ١٩٨٣ مدني جزئي منيا القمح ، واستئنأفها رقم ٦ لسنة ١٩٩٥ مدني مستأنف منيا القمح ، ٦٢٦ لسنة ١٩٩٨ مدني كلي منيا القمح ، واستئنأفها رقم ٢٦١٢ لسنة ٤٢ ق. المنصورة " مأمورية الزقازيق " ، و١١٣١ لسنة ١٩٩٣ مدني جزئي منيا القمح ، واستئنأفها رقم ٧٥ لسنة ١٩٩٧ مدني مستأنف منيا القمح ، و١٥٥٩ لسنة ١٩٩٧ مدني جزئي منيا القمح ، و٩٤٢ لسنة ١٩٩٣ مدني كلي منيا القمح ، واستئنأفها رقم ٧٦٢ لسنة ٣٧ ق. ، والذي طعن فيه مورث المطعون ضدّهم الثلاثة الأول بطريق النقص ، بالطعن رقم ٨٨٠ لسنة ٦٦ ق. ، وقضى فيه بعدم قبوله

وكانت تلك الأحكام الصادرة بين ذات الخصوم ، قد حسمت النزاع فى شأن عدم ثبوت ملكية مورث المطعون ضدّهم الثلاثة الأول لعين التّداعي ، وأنها لا تزال على ملك مورث الطاعنين ، حسبما انتهى إليه الحكم الصادر فى الدّعى رقم ٦٢٦ لسنة ١٩٩٨ مدني كلي منيا القمح ، إلى بطلان المشهر رقم ١٣٠٢ لسنة ١٩٨٢ سند ملكية مورث المطعون ضدّهم الثلاثة الأول

وإذ لم يعتد الحكم المطعون فيه بحجية تلك الأحكام وأهدرها ، والتي خلصت إلى أن مورث المطعون ضدّهم الثلاثة الأول ، والبائعة له ، لم يسبق لهما وضع اليد على أطيان التّداعي ، التي اختص بها مورث

الطاعنين ، المرحوم / محمد زكي حسن الجناني ، بموجب عقد القسمة سالف الذكر ، وقضى بطرد الطاعنين من عين التداعي، فإنه يكون معيباً ، بما يستوجب نقضه .

### **وحيث إن هذا النعي مردود**

ذلك بأنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - إن من شروط الأخذ بقريضة قوة الأمر المقضي ، وفقاً للمادة ١٠١ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ ، وحدة الموضوع ، بين الدعوى التي سبق الفصل فيها والدعوى المطروحة ، بحيث تكون المسألة المقضي فيها نهائياً ، مسألة أساسية لا تتغير، يكون الطرفان قد تناقشا فيها فى الدعوى الأولى ، واستقرت حقيقتها بينهما بالحكم الأول ، استقراراً جامعاً مانعاً

وتكون هي بذاتها الأساس ، فيما يدعيه بعد ، فى الدعوى الثانية أي الطرفين قبل الآخر ، من حقوق متفرعة عنها ، كما أن من المقرر - كذلك - أنه لما كان عقد الإيجار ، هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه ، أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين ، مدة معينة ، لقاء أجر معلوم ، فإن القانون لا يشترط أن يكون المؤجر مالكا ، وإنما يكفي فيه أن ينشئ المؤجر فى ذمته التزاماً صحيحاً ، يوجب عليه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر

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

**لما كان ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم الصادر فى الدعوى رقم ٩٤٢ لسنة ١٩٩٣ مدني كلي " مأمورية منيا القمح "**

أنها أقيمت من المدعو / مصطفى كامل حسن مصطفى الجناني، على مورث المطعون ضدهم الثلاثة الأول وآخرين ، بطلب الحكم بصورية عقد البيع الابتدائي المؤرخ فى ٢٠ / ٢ / ١٩٨١ المتضمن بيع هذا الأخير ، مساحة ١٤ س ٢ ف إلى نجية يوسف الجناني صورية مطلقة ، وأحقية المدعي فى أخذ العقار المبيع بالشفعة

والتي تدخل فيها هجوميا مورث الطاعنين ، بطلب بطلان العقد المشهر رقم ١٣٠٢ لسنة ١٩٨٢ شرقية ، لوقوعه على ملك الغير ، وقد قُضِي فيها للمدعي بطلباته ، وبعدم سريان العقد المؤرخ فى ٢٠ / ٢ / ١٩٨١ فى مواجهة الخصم المتدخل لكونه بيعا لملك الغير ، دون أن يعرض هذا الحكم لطلب الخصم المتدخل هجوميا ، بطلان العقد المشهر رقم ١٣٠٢ لسنة ١٩٨٢ سالف البيان

وكان البين من الحكم الصادر فى الدعوى رقم ٦٢٦ لسنة ١٩٩٨ مدني كلي " مأمورية منيا القمح " ، أن مورث الطاعنين أقامها على مورث المطعون ضدهم الثلاثة الأول وآخرين ، بطلب الحكم بعدم سريان البيع الصادر عن السيدة / نادية عبدالعزيز كامل ونيفين السيد حسين حسن مصطفى لصالح مورث المطعون ضدهم الثلاثة الأول ، موضوع المحرر المشهر رقم ١٣٠٢ لسنة ١٩٨٢ شرقية ، ومحو وشطب كافة التسجيلات الخاصة بذلك ، والتي قُضِي فيها بتاريخ ٢٤ / ١٠ / ١٩٩١ بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها بالحكم الصادر فى الدعوى رقم ٩٤٢ لسنة ١٩٩٣ مدني كلي منيا القمح

وإذ خُص الحكم المطعون فيه إلى أن هذا الحكم الأخير ، قضى ببطلان عقد بيع مؤرخ ٢٠ / ٢ / ١٩٨١ صادر من مورث المطعون ضدهم الثلاثة الأول لأخرى ، خارج الخصومة الراهنة لصوريته ، وهو خلاف العقد المشهر رقم ١٣٠٢ لسنة ١٩٨٢ شرقية ، سند ملكيتهم ، ومن ثم فإن حجية الأحكام أرقام ٦٤٢ لسنة ١٩٩٣ ، ٦٢٦ لسنة ١٩٩٨ واستئنافه ، لا تقيد المحكمة فى الدعوى الماثلة

لأن هذه الأحكام لا تخص المشهر سالف الذكر ، ولم تقع عليه ، وهو ما يكون معه هذا المشهر لا يزال ساريا ، منتجا لآثاره فى نقل الملكية لمورث المطعون ضدهم الثلاثة الأول ، وهم من بعده ، وإذ كان هذا الذي انتهى إليه الحكم المطعون فيه ، هو أحد الدعائم الذي أقام عليها قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف ، وطرد الطاعنين من أرض التداعي ، فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ، بما يضحى معه النعي عليه فى هذا الخصوص على غير أساس

ولا ينال من ذلك ما أثاره الطاعنون بشأن حجية الحكمين الصادرين فى كل من الدعويين رقمي ٨٢ لسنة ١٩٨٣ مدني جزئي منيا القمح ، ١١٣١ لسنة ١٩٩٣ مدني جزئي منيا القمح ، إذ إن الأولى مرفوعة من مورث المطعون ضدهم الثلاثة الأول ، المرجوم / السيد يوسف الجناني ، على آخرين ، بطلب ثبوت العلاقة الايجارية ، كمستأجرين بالمزارعة مناصفة عن الأطيان محل النزاع ، باعتباره مالكا لها ، بالعقد المشهر رقم

١٣٠٢ لسنة ١٩٨٢ شرقية ، والتي تدخل فيها هجوما مورث الطاعنين ،  
المرحوم / محمد حسن الجناني ، بطلب رفضها ، على سند من ملكيته  
لأطيان النزاع

وقد قُضي نهائيا في تلك الدعوى برفضها ، تأسيسا على ما خلص إليه  
خبير الدعوى في تقريره ، من أن أطيان النزاع لا تدخل في ملكية  
البائعين لمورث المطعون ضدهم الثلاثة الأول، وإنما تدخل في ملكية  
مورث الطاعنين

وأن الدعوى الثانية أقامها مورث الطاعنين ، على آخر ، بطلب فسخ  
عقد إيجار عن أطيان التداعي ، والتي تدخل فيها هجوما مورث  
المطعون ضدهم الثلاثة الأول ، بطلب عدم قبولها لرفعها من غير ذي  
صفة ، لأنه المالك لأطيان التداعي ، بموجب العقد المشهر رقم ١٣٠٢  
لسنة ١٩٨٢ شرقية ، وقد قُضي نهائيا في تلك الدعوى برفضها ، وبعدم  
قبول تدخل الخصم المتدخل ، مورث المطعون ضدهم الثلاثة الأول ، على  
سند من أن أطيان التداعي لا تدخل في ملكية البائعين له ،

لما كان ذلك ، وكان مورث الطاعنين لم يطلب في الدعوى الأولى حقا  
متعلقا بملكية عين النزاع ، كما لم يطلب عدم نفاذ هذا التأجير في  
حقه ، واقتصرت طلباته فيها على رفض ثبوت العلاقة الايجارية ، كما  
لم يطلب في الدعوى الثانية ، عدم نفاذ العقد المشهر سالف الذكر  
في حقه

**فإن ما أورده الحكمان الصادران في هاتين الدعويتين بأسبابه متعلقا  
بالملكية ، لا يعدو أن يكون من قبيل الاستطراد الزائد في الأسباب ،  
الذي لا يحوز به هذان الحكمان ثمة حجية في مسألة ملكية العين  
المؤجرة**

كما لا ينال من ذلك - أيضا - ما أثاره الطاعنون بشأن حجية الحكم  
الصادر في الدعوى رقم ١٥٥٩ لسنة ١٩٩٧ مدني جزئي منيا القمح ،  
والتي أقامها مورث المطعون ضدهم الثلاثة الأول ، على مورث  
الطاعنين وآخر ، بطلب الحكم بإنهاء الحراسة القضائية المفروضة  
على أطيان التداعي ، بموجب الحكم الصادر في الدعوى رقم ٧٨٧ لسنة  
١٩٧٤ مدني مستعجل منيا القمح ، والتي قُضي فيها نهائيا بعدم  
قبولها لرفعها من غير ذي صفة

على سند من أن الأطيان المطلوب إنهاء الحراسة عليها قد آلت  
ملكيتها بالشفعة للمدعي عليه الثاني بموجب الحكم الصادر في  
الدعوى رقم ٩٤٢ لسنة ١٩٩٣ مدني كلي منيا القمح ، لما هو مقرر -

فى قضاء هذه المحكمة - أن الأحكام الصادرة فى المواد المستعجلة لا حجية لها فى دعوى الموضوع ، ومن ثم يضحى النعي برمته على غير أساس.

**وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب الثانى على الحكم المطعون فيه ، القصور فى التسبب ، ومخالفة الثابت بالأوراق ، وفى بيان ذلك ، يقولون :**

إن الثابت من أوراق الدعاوى والصادر فيها ، الأحكام السابقة ، وما تضمنته من تقارير الخبراء ، أن مورثهم اكتسب ملكية أطيان التداعي بوضع اليد عليها ، وضع يد هادئا ومستمرًا وبنية التملك ودون منازعة من أحد ، بموجب [عقد القسمة](#) المؤرخ فى ١٧ / ٥ / ١٩٦٢ ، ومن ثم فلا يسرى فى مواجهتهم العقد المشهر سند ملكية مورث المطعون ضدهم الثلاثة الأول ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، واعتبر الطاعنين غاصبين لأطيان التداعي ، ورتب على ذلك قضاءه بالطرده ، فإنه يكون معيباً ، بما يستوجب نقضه .

**وحيث إن هذا النعي مردود**

ذلك أنه لا يقبل من الطاعن أن يثير أمام محكمة النقض ، إلا ما سبق أن أثاره هو أمام محكمة الموضوع من مسائل الواقع ، سواء أكانت طلبات أم دفوعاً أم أوجه دفاع ؛

لما كان ذلك ، وكان الطاعنون لم يسبق لهم التمسك باكتساب مورثهم ملكية أطيان التداعي ، بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية أمام محكمة الموضوع ، إذ اقتصر تدخلهم فى الدعوى على طلب الحكم بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير صفة ، ومن ثم لا يجوز لهم التحدي به لأول مرة أمام محكمة النقض.

**وحيث إن الطاعنين ينعون بالوجه الأول من السبب الثالث ، على الحكم المطعون فيه ، القصور فى التسبب ، ومخالفة الثابت بالأوراق ، وفى بيان ذلك، يقولون :**

إن الحكم المطعون فيه ألغى الحكم الابتدائي ، بأسباب مقتضبة ، دون أن يتناول الأسباب التى أقيم عليها الحكم المذكور ، ومنها ما تعلق بإعماله قواعد حجية الأحكام ، والتي رتب عليها ، عدم ثبوت ملكية مورث المطعون ضدهم الثلاثة الأول لأطيان التداعي ، وتأكيد ملكية مورث الطاعنين لها ، من تاريخ عقد القسمة فى ١٧ / ٥ / ١٩٦٢ ، وهو ما يعيب الحكم المطعون فيه ، ويستوجب نقضه .

## وحيث إن هذا النعي مردود

ذلك بأن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن محكمة الاستئناف ، إذا ما قضت بإلغاء الحكم الابتدائي ، تكون غير ملزمة ببحث أسباب هذا الحكم والرد عليها ، مادامت قد أقامت قضاءها على أسباب كافية لحمله ؛

لما كان ذلك ، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أورد الأسباب الكافية لحمل قضائه بإلغاء الحكم الابتدائي والطرده ، فإن النعي عليه فى هذا الخصوص يكون على غير أساس.

**وحيث إن الطاعنين ينعون بالوجه الثاني من السبب الأول ، وبالوجه الثاني من السبب الثالث ، على الحكم المطعون فيه ، مخالفة القانون ، والخطأ فى تطبيقه ، وفي بيان ذلك ، يقولون :**

إن الحكم اعتد فى قضائه بطرد الطاعنين من أطيان التداعي ، على شهادة بيانات صادرة من السجل العيني ، تفيد أن العين محل التداعي مقيدة باسم مورث المطعون ضدهم الثلاثة الأول ، وعلى سبق حصول الأخير على حكم فى الدعوى رقم ٨٤٤ لسنة ١٩٩٧ مدني كلي منيا القمح بتسليمه الأرض عين التداعي ، وقيامه باستلامها فعليا بتاريخ ١٦ / ٥ / ١٩٩٨ بموجب محضر تسليم مؤرخ ١٧ / ١٢ / ١٩٩٨ ، رغم إقامة الطاعنين الدعوى رقم ١٣٩ لسنة ١٩٩٩ مدني جزئي منيا القمح ، بطلب عدم الاعتداد بحكم التسليم ، والتي لم يفصل فيها بعد ، وهو ما يعيب الحكم المطعون فيه ، ويستوجب نقضه .

## وحيث إن هذا النعي مردود

ذلك بأن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه إذا أقيم الحكم على عدة دعوات ، وكانت إحداها كافية وحدها لحمل قضائه ، فإن تعييبه فى الدعوات الأخرى ، بفرض صحته ، يكون غير منتج ؛

لما كان ذلك ، وكان مما أقام عليه الحكم المطعون فيه قضاءه أن الأحكام المحاج بها فى الدعوى الماثلة ، لا تخص الشهر رقم ١٣٠٢ لسنة ١٩٨٢ شرقية - سند ملكية مورث المطعون ضدهم الثلاثة الأول - ورتب هذا الحكم على ذلك ، أن هذا الشهر مازال ساريا منتجا لآثاره فى نقل الملكية لهذا المورث ولورثته من بعده

وكانت هذه الدعامة كافية لحمل قضائه فى هذا الشأن ، فإن ما يثيره الطاعنون بوجه النعي من اعتداد الحكم المطعون فيه بحكم التسليم الصادر فى الدعوى رقم ٨٤٤ لسنة ١٩٩٧ مدني كلي منيا القمح ، رغم

إقامتهم الدعوى رقم ١٣٩ لسنة ١٩٩٩ مدني جزئي منيا القمح ، بطلب عدم الاعتداد به ، واعتداده بشهادة البيانات الصادرة من السجل العيني ، التي تفيد أن العين محل التداعي ، مقيدة باسم مورث المطعون ضدهم الثلاثة الأول ، ومن ثم فإن هذا النعي بهذا الوجه - أياً كان وجه الرأي فيه - يكون غير منتج .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

### **لذلك**

رفضت المحكمة الطعن ، وألزمت الطاعنين المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة مع مصادرة الكفالة .

الطعن رقم ١١٦١٠ لسنة ٨٤ ق - الدوائر المدنية - جلسة ٢٠١٥/١٢/٧

### **الطعن الثاني : وجود نزاع حول ملكية العين - وحق حبس الأجرة - دفاع جوهرى**

تمسك الطاعن بوجود نزاع قضائي حول ملكية العين المؤجرة وأن البائعة للمطعون ضده لم تُحلل حقها في الإجارة للأخير وتدليله على ذلك بمستندات . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لعدم وفائه بالأجرة بمقولة إعلانه بالحوالة وصدور حكم بصحة ونفاذ عقدي البيع سند ملكية المطعون ضده للعين المؤجرة دون أن يفصل في مدى جدية هذه المنازعة . قصور مبطل . علة ذلك .

# ايجار ملك الغير ونفاذه استئناف حكم ايجارات للصفة (٥٥٨)



عبد العزيز عمار

المحامي بالنقض

ويب: azizavocate.com

ميل: info@azizavocate.com

واتس: ٠١٢٢٨٨٩٠٣٧٠

احجز موعد: ٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧

العنوان: الزقازيق ش النقراشي - جوار شوارب الخشب - برج المنار - الدور الخامس.

- القاعدة - إذ كان الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بوجود نزاع جدي حول ملكية العين المؤجرة بين المطعون ضده وبين البائعة له وأن الأخيرة لم تحل حقها في الإجارة للمطعون ضده ، وكذا نزاع حول عقد البيع سند ملكية المطعون ضده ، ونزاع بين المالك السابق وبين تلك البائعة حول سورية عقد البيع سندها والمؤرخ ٢٦ / ٤ / ٢٠١١ سورية مطلقه أقيم بصدده الدعويين رقمي ... ، ... لسنة ٢٠١٤ مدني شمال القاهرة الابتدائية
- إلا أن الحكم المطعون فيه قد أعرض عن هذا الدفاع الجوهري المؤيد بالمستندات الواردة بسبب النعي وقضي بالإخلاء لعدم وفاء الطاعن بالأجرة مكثفياً بالقول إنه أعلن بالحوالة وأنه قد صدر حكم بصحة ونفاذ عقدي البيع ( سند ملكية المطعون ضده للعين المؤجرة ) وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن ودون أن يفصل في مدى جدية المنازعة القائمة بين المالك السابق والبائعة للمطعون ضده وبين الأخيرين حول ملكية العين المؤجرة والتي تدخل في نطاق اختصاصها توصلاً إلى ما إذا كان الدفع بحقه في حبس الأجرة عن المطعون ضده إلى حين البت في هذه المنازعة له ما يبرره باعتبارها مسألة أولية لازمة للحكم في دعوى الإخلاء المؤسسة على الامتناع عن سداد الأجرة ، فإنه يكون قد شابه القصور المبطل بما يوجب نقضه .

## الحكم كاملا

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه المستشار المقرر /  
علاء فرج الأشقر والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الطعن قد استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع تتحصل - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر  
الأوراق - فى أن المطعون ضده أقام على الطاعن الدعوى رقم ٣٦٤١  
لسنة ٢٠١٥ إيجارات شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بفسخ عقد  
الإيجار المؤرخ ١ / ١٢ / ٢٠٠٠ والإخلاء والتسليم لامتناعه عن سداد  
الأجرة عن الفترة من يناير حتى أكتوبر ٢٠١٥ رغم إعلانه بحوالة عقد  
الإيجار من المالكة السابقة - البائعة - فأقام الدعوى

حكمت محكمة أول درجة بالطلبات . استأنف الطاعن هذا الحكم  
بالاستئناف رقم ٦٣٩٣ لسنة ٢٠ ق القاهرة ، وبتاريخ ٢٨ / ٣ / ٢٠١٧  
قضت بالتأييد . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت  
النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن ، وإذ عُرِضَ الطعن  
على هذه المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت  
النيابة رأيا .

**وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه القصور فى  
التسبيب ، إذ تمسك أمام محكمة الموضوع بحقه فى حبس الأجرة لوجود  
نزاع حول ملكية المطعون ضده للعين المؤجرة** باعتبار أن سند ملكية  
بائعة هذه العين للمطعون ضده هو عقد بيع مؤرخ ٢٦ / ٤ / ٢٠١١ محل  
طعن بالصورية المطلقة لإقرارها بذلك فى الدعويين رقمي ٣٧٩٩ ، ٤٢٩٢  
لسنة ٢٠١٤ مدني شمال القاهرة الابتدائية المقدم صورتيهما ، ومن ثم  
فإنها لم تحل حقها فى الإجارة للمطعون ضده ، فكان يتعين على  
المحكمة المطعون فى حكمها أن تفصل فى النزاع على الملكية كمسألة  
أولية قبل الفصل فى دعوى الإخلاء ، إلا أنها خالفت هذا النظر وقضت  
فيها دون أن تقول كلمتها فيه مما يعيب حكمها ويستوجب نقضه .

### وحيث إن هذا النعي فى محله

ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن إغفال الحكم بحث دفاع  
أبداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهريا  
ومؤثرا فى النتيجة التي انتهت إليها المحكمة إذ يعتبر هذا  
الإغفال قصورا فى أسباب الحكم الواقعية ، ومؤدى ذلك أنه إذا طُرح  
على المحكمة دفاع كان عليها أن تنظر فى أثره فى الدعوى

فإن كان منتجاً فعليها أن تقدر مدى جديته حتى إذا ما رأته متسماً بالجدية مضت إلى فحصه لتقف على أثره فى قضائها فإن لم تفعل كان حكمها قاصراً ، كما أنه من المقرر أن التكليف بالوفاء السابق على رفع دعوى الإخلاء بسبب التأخر فى سداد الأجرة يجوز صدوره من مشتري العين المؤجرة حتى ولو لم يكن عقده مسجلاً إذا قام البائع بتحويل العقد إليه وقَبِلَ المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها

وقد استهدف المشرع من ذلك - وعلى ما نصت عليه المادة ٣٠٥ من القانون المدني - مراعاة مصلحة المدين أولاً حتى يعلم بالحوالة فيمتنع عن معاملة الدائن الأصلي ، ولا يعامل إلا الدائن الجديد ويرفع الشك لدى المدين بالنسبة للشخص الذي يجب عليه أن يوفي إليه بالدين عند حلول أجل الاستحقاق ، وأنه وإن كان إيجار ملك الغير صحيحاً فيما بين المؤجر والمستأجر إلا أنه لا ينفذ فى حق المالك الحقيقي

وإذا ادعى الغير أنه المالك للعين المؤجرة وأقام دعوى بحقه الذي يدعيه كان هذا تعرضاً قانونياً للمستأجر يجيز له حبس الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعرض ويكون هذا الادعاء إذا كان جدياً منازعة فى استحقاق المؤجر للأجرة يتعين تصفيتهما أولاً قبل الفصل فى طلب المؤجر للأجرة المتأخرة ، وإذا كانت هذه المنازعة من اختصاص المحكمة المطروح عليها تعين عليها حسمها وإلا أمرت بوقف الدعوى حتى يبت فيها من المحكمة المختصة .

1. لما كان ذلك ، وكان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بوجود نزاع جدي حول ملكية العين المؤجرة بين المطعون ضده وبين البائعة له وأن الأخيرة لم تحل حقها فى الإجارة للمطعون ضده

2. وكذا نزاع حول عقد البيع سند ملكية المطعون ضده ، ونزاع بين المالك السابق وبين تلك البائعة حول صورية عقد البيع سندها والمؤرخ ٢٦ / ٤ / ٢٠١١ صورية مطلقة أقيم بصدده الدعويين رقمي ٣٧٧٩ ، ٤٢٩٢ لسنة ٢٠١٤ مدنى شمال القاهرة الابتدائية

إلا أن الحكم المطعون فيه قد أعرض عن هذا الدفاع الجوهرى المؤيد بالمستندات الواردة بسبب النعي

وقضى **بالإخلاء** لعدم وفاء الطاعن بالأجرة مكتفياً بالقول إنه أعلن بالحوالة وأنه قد صدر حكم بصحة ونفاذ عقدي البيع وهو ما لا

يواجه دفاع الطاعن ، ودون أن يفصل فى مدى جدية المنازعة القائمة بين المالك السابق والبائعة للمطعون ضده وبين الأخيرين حول ملكية العين المؤجرة والتي تدخل فى نطاق اختصاصها

توصلاً إلى ما إذا كان الدفع بحقه فى حبس الأجرة عن المطعون ضده إلى حين البت فى هذه المنازعة له ما يبرره باعتبارها مسألة أولية لازمة للحكم فى دعوى الإخلاء المؤسسة على الامتناع عن سداد الأجرة ، فإنه يكون قد شابه القصور المبطل بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

### لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه ، وأحالت القضية إلى محكمة استئناف القاهرة ، وألزمت المطعون ضده المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

## إيجار ملك الغير: كيف يُنفذ في حق المالك الأصلي؟

يُشكل إيجار ملك الغير تحدياً قانونياً صعباً فى العديد من البلدان، حيث يتطلب الفهم الدقيق للقواعد القانونية لحماية حقوق المالك الأصلي. يُمكن أن تنشأ مواقف متشابكة عندما يُؤجر شخص ما ملكاً لا يملكه، مما يثير تساؤلات حول حقوق المالك الأصلي و كيفية حمايتها من خلال القانون. فمن المهم أن نُدرِك أن حقوق المالك الأصلي لا تُلغى بمجرد إيجار ملكه من قبل شخص آخر.

ومن ثم وفي ايجاز غير مخل سنستكشف أسس إيجار ملك الغير، و كيف يُنفذ هذا الإيجار في حق المالك الأصلي، و ما هي الإجراءات القانونية التي يُمكن للمالك الأصلي اللجوء إليها لحماية حقوقه.

### ما هو إيجار ملك الغير؟

يُعرف إيجار ملك الغير بأنه عقد يُبرم بين مُستأجر و مُؤجر، و فيه يُؤجر المؤجر ملكاً لا يملكه، أي ملكاً مُلكاً لشخص آخر. و يُعرف هذا الشخص بـ "المالك الأصلي". قد يُبرم المؤجر هذا العقد دون علم المالك الأصلي، أو بعلمه، و ذلك بتعاونه أو دون تعاونه. التمييز بين إيجار ملك الغير و "العقد المُشترك"

ومن المهم التمييز بين إيجار ملك الغير و "العقد المُشترك" أو

“الشراكة”. ففي حالة العقد المُشترك، يُشارك شخصان أو أكثر في ملكية العقار. و يُؤجر جميعهم هذا العقار مُشتركين. أما في إيجار ملك الغير، فلا يملك المؤجر العقار، بل يُؤجره باسمه فقط، و قد يُؤجرها دون علم المالك الأصلي.

## إيجار ملك الغير: مُشكلة قانونية

يُعتبر إيجار ملك الغير مُشكلة قانونية شائعة في العديد من البلدان. فقد يُؤجر المؤجر العقار دون علم المالك الأصلي، مما يُثير مشاكل قانونية. و يُمكن للمالك الأصلي أن يُطالب المُستأجر بالخروج من العقار و يُمكنه أيضًا أن يطالب المؤجر بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بالعقار.

وتُشير القوانين في العديد من البلدان إلى أن إيجار ملك الغير يُعدّ عقدًا باطلاً، مما يعني عدم الاعتراف به قانونيًا. و هذا يعني أن المالك الأصلي يملك الحقّ في طرد المُستأجر في أي وقت، و أيضًا يُمكنه المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بالعقار نتيجة إيجار ملكه دون موافقته.

## كيف يُنفذ إيجار ملك الغير في حق المالك الأصلي؟

يُمكن أن يُنفذ إيجار ملك الغير في حق المالك الأصلي بطرق مختلفة، و يُمكن أن تُختلف هذه الطرق اعتمادًا على قانون الدولة و ظروف القضية.

1. **طرد المُستأجر** □ يُمكن للمالك الأصلي طرد المُستأجر من العقار. و هذا يُمكن أن يتم من خلال الإجراءات القانونية، و ذلك بطلب من المالك الأصلي إلى المحكمة، و بموجب قرار قضائي.

2. **المطالبة بالتعويض** □ يُمكن للمالك الأصلي المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بالعقار نتيجة إيجار ملكه دون موافقته. و يُمكن أن تشمل هذه الأضرار:

- فقدان إيرادات الإيجار.
- التلف الذي لحق بالعقار.
- الأضرار التي لحقت بأثاث العقار.
- الأضرار التي لحقت بنظافة العقار.

3. **إلغاء عقد الإيجار** □ يُمكن للمالك الأصلي إلغاء عقد الإيجار الذي يُبرمه المؤجر مع المُستأجر، و ذلك لعدم وجود سند قانوني

للعقد.

**4. المطالبة بإنهاء عقد الإيجار** □ و هذا يُمكن أن يتم من خلال الإجراءات القانونية، و ذلك بطلب من المالك الأصلي إلى المحكمة، و بموجب قرار قضائي.

ومن المهم أن تُشير إلى أن حقوق المالك الأصلي قد تُختلف اعتمادًا على قانون الدولة. و يُمكن أن تُختلف الإجراءات القانونية التي يُمكن للمالك الأصلي اللجوء إليها لحماية حقوقه.

## الحالات الاستثنائية لتنفيذ إيجار ملك الغير

قد تُوجد بعض الحالات الاستثنائية التي يُمكن أن تُنفذ فيها عقود إيجار ملك الغير، و ذلك بناءً على بعض العوامل :

1. **موافقة المالك الأصلي** □ إذا وافق المالك الأصلي على إيجار ملكه، فإن عقد الإيجار يُصبح قانونيًا. و يُمكن أن يُثبت المالك الأصلي موافقته من خلال عقد موقع بينه و بين المؤجر.
2. **الاستحالة** □ قد تُوجد بعض الحالات التي لا يُمكن فيها للمالك الأصلي أن يطالب بإلغاء عقد الإيجار. و ذلك عندما يُصبح إلغاء العقد مُستحيلًا، مثلًا عندما يكون المستأجر قد أدّى عملاً في العقار أو قد قام بتغييرات جوهرية فيه.
3. **حالات خاصة** □ قد يُوجد بعض القوانين التي تُتيح إيجار ملك الغير في حالات خاصة. و ذلك مثلًا عندما يكون المؤجر هو الوصيّ على العقار أو الوكيل عنه.

ومن المهم أن تُشير إلى أن هذه الحالات الاستثنائية قد تُختلف من دولة إلى دولة. و من المهم مراجعة القوانين المحلية لفهم الظروف التي يُمكن فيها تنفيذ إيجار ملك الغير.

## أهمية توثيق العقود

يُعدّ توثيق عقود الإيجار بشكل رسمي خطوة أساسية لحماية حقوق جميع الأطراف. و يُفضل دائمًا أن تُثبت الملكية بشكل قانوني و أن تُوثق جميع الاتفاقيات في عقد موقع من جميع الأطراف.

- **توثيق عقد الإيجار** يُفضل أن يُوثق عقد الإيجار لدى كاتب العدل أو لدى الجهات الرسمية المختصة، و ذلك لضمان نفاذ العقد قانونيًا في حال نشوء أي نزاع.
- **تحديد حقوق و واجبات كل طرف** يُفضل أن يُحدد عقد الإيجار

حقوق و واجبات كل طرف بشكل واضح و مفصل، و ذلك لتجنب أي غموض أو سوء فهم في المستقبل.

▪ تحديد فترة الإيجار يُفضل أن تُحدد فترة الإيجار في العقد بشكل واضح، و ذلك لضمان تحديد تاريخ انتهاء العقد بشكل دقيق.

▪ تحديد قيمة الإيجار يُفضل أن تُحدد قيمة الإيجار في العقد بشكل واضح، و ذلك لضمان دفع قيمة الإيجار بشكل منتظم و دقيق.

▪ تحديد شروط إنهاء العقد يُفضل أن تُحدد شروط إنهاء العقد في العقد بشكل واضح، و ذلك لتجنب أي غموض أو سوء فهم في حال رغبة أحد الأطراف في إنهاء العقد.

ومن خلال توثيق العقود بشكل رسمي، يُمكن للأطراف تجنب العديد من المشاكل القانونية، و يُمكن أن يُؤدي ذلك إلى حلول سلمية للنزاعات التي قد تُنشأ بين الأطراف.

## خاتمة ايجار ملك الغير ونفاذه



**ايجار ملك الغير  
ونفاذه  
استئناف حكم ايجارات  
للصفة (٥٥٨)**

**عبد العزيز عمار**  
المحامي بالنقض

ويب: [azizavocate.com](http://azizavocate.com)  
ميل: [info@azizavocate.com](mailto:info@azizavocate.com)  
واتس: ٠١٢٢٨٨٩٠٣٧٠  
احجز موعد: ٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧  
العنوان: الزقازيق ش النقراشي - جوار شواذر الخشب - برج المنار - الدور الخامس.

في الأخير نقدم نصائح للمالك الأصلي لحماية حقوقه:

يُمكن للمالك الأصلي أن يتخذ العديد من الخطوات لحماية حقوقه من إيجار ملكه دون موافقته وهي التحقق من هوية المؤجر قبل الموافقة

على أي عقد إيجار و يجب على المالك الأصلي التحقق من هوية المؤجر، و ذلك لضمان عدم وجود أية مشاكل قانونية في المستقبل.

- انتهى البحث القانوني (ايجار ملك الغير و نفاذه: استئناف حكم ايجارات للصفة (558)) ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأي استفسار قانوني.
- زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال أجندة المقالات .
- كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل.
- كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الهاتف ( 01285743047 ) وزيارتنا بمكتبنا الكائن مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شوار الخشب - بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع.
- يمكن تحميل الأبحاث من أيقونة التحميل pdf في نهاية كل مقال وكل بحث ، ونعتذر لغلق امكانية النسخ بسبب بعض الأشخاص الذين يستحلون جهد الغير في اعداد الأبحاث وتنسيقها ويقومون بنشرها علي مواقعهم الالكترونية ونسبتها اليهم وحذف مصدر البحث والموقع الأصلي للبحث المنشور ، مما يؤثر علي ترتيب موقعنا في سيرش جوجل ، أعانهم الله علي أنفسهم .

**المقالة حصرية ومحمية بحقوق النشر الحقوق محفوظة © لمكتب الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض**