

# تعدي الجار على أرض جاره: خطوات إثبات الحدود وطلب إزالة التعدي والتعويض

دعوى تعدي الجار على أرض جاره من النزاعات الشائعة وسوف نتعرف على الحل القانوني المناسب ونوع الدعوى التي يجب رفعها في حالات الغصب العقاري.



## □ تعدي الجار على أرض جاره دون وجه حق - دعوى إزالة التعدي

تعدي الجار على أرض جاره مشكلة قانونية تتكرر في النزاعات العقارية، وتتمثل في استيلاء أحد الجيران على جزء من ملكية غيره دون وجه حق، كأن يقوم بالبناء على مساحة لا يملكها.

**في هذا المقال العقارى الهام عن تعدى الجار على أرض جاره ، نوضح:**

- نوع الدعوى المناسبة لحالات التعدي على الملكية.
- الفرق بين دعاوى الملكية ودعاوى الحيازة.
- موقف القانون المصري والأحكام القضائية الحديثة.
- متى يمكن المطالبة بالتعويض أو الإزالة؟
- الأحكام القضائية التي دعمت المشترين بعقود عرفية.

## □ ما هو نوع الدعوى في حالة تعدى الجار على أرض جاره؟

### □ دعوى ملكية أم دعوى حيازة؟

**عند رفع دعوى ضد التعدى على الملكية العقارية، يجب التفرقة بين:**

- **دعوى الحيازة:** تهدف لحماية الوضع الفعلي.
- **دعوى الملكية:** تهدف لإثبات حق الملكية وطلب الإزالة أو التعويض.

وقد أكدت محكمة النقض أن المشتري بعقد عرفي يحق له المطالبة بالإزالة والتعويض إذا ثبتت الحيازة.

## □ الحل القانوني عند استحالة الإزالة

إذا تعذر إزالة البناء المغصوب، يحق للمالك اللجوء إلى التنفيذ بالتعويض المالي، وهو أحد صورتين للتنفيذ، كما ورد في المادتين 203 و215 من القانون المدني.

□ "إذا استحال على المدين تنفيذ الالتزام عينا، حُكم عليه بالتعويض."

## □ موقف القضاء من دعاوى الإزالة والتعويض

**أكدت محكمة النقض بشأن تعدى الجار على أرض جاره أن:**

1. عقد البيع العرفي ينقل كافة الحقوق المتعلقة بالعقار.

من حق المشتري بعقد غير مسجل المطالبة بالطرد والإزالة والتعويض.

□ الطعن رقم 4600 لسنة 65 ق - جلسة 4/12/2008: قضى بأحقية

المشتري بالعقد العرفي في الإزالة وطلب التعويض المالي.

## □ تقدير قيمة المساحة محل التعدي

اعتمد الخبير في تقريره:

- المساحة المعتدى عليها: 17 مترًا مربعًا.
- سعر المتر حسب التقرير: 12,000 جنيه.
- القيمة الإجمالية: 204,000 جنيه.

بينما طالبت المستأنفة بإعادة التقدير إلى 20,000 - 30,000 جنيه للمتر بسبب الأسعار الفعلية في المنطقة.

## □ التعويض عن الأضرار المادية والأدبية

طالبت المدعية بتعويض عن:

- حرمانها من الانتفاع بالمكان المغتصب منذ عام 2014.
- الأضرار النفسية والتكاليف المرتبطة باللجوء للقضاء.

□ المبلغ المطلوب: 200,000 جنيه تعويض عن الأضرار.

## □ أبرز طلبات المدعية في دعوى تعدي الجار على أرض جاره

1. إزالة المباني المقامة على أرضها وتسليم الأرض خالية من الشواغل.
2. احتياطيًا: تعويض مادي قدره 204,000 جنيه عن المساحة محل التعدي.
3. تعويض عن الأضرار المادية والأدبية بقيمة 200,000 جنيه.

## تعدي الجار على ملكية جاره: الحل القانوني والدعوى المناسبة

نعرض مشكلة تعدي الجار على أرض جاره والحل ونوع الدعوى .

بمعنى الدخول على أرض الجار .

والواقعة هي جار يمتلك مساحة 60 متر مربع قام بالاستيلاء على جزء

من ملك الجار له وشيد مبنى بدون ترخيص على مساحة 90 م<sup>2</sup> بزيادة ثلاثون مترا عما يملكه .

هذه القضية المدنية، هي أحدي [القضايا العملية بمكتب الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض](#) .

وقد قضي فيها بحكم نهائي بالتعويض وبرد قيمة المساحة المغتصبة من الجار بلا حق.

ومن ثم، سوف نستعرض دعوي تعدى الجار على أرض جاره بالكامل، الصيغة القانونية والمذكرات المتبادلة بها.

## تعدى الجار على ملكية الغير: ما نوع الدعوى المناسبة

الدعوى تدور وطلبات المدعى فيها حول رد الجزء المغتصب من ملكه وإزالة المبنى الذى إقامه المغتصب والتعويض .

**ونجيب بالسند القانوني على عدة تساؤلات مطروحة في الواقع وهي:**

1. هل هذه الدعوى تعد من دعاوى الملكية العقارية اما انها من دعاوى الحيازة ؟
2. هل يحق للحائز طلب الازالة اما ان هذا الطلب متعلق بالملكية المسجلة؟
3. ما الحل القانوني حال عدم إمكانية الازالة هل يتم التنفيذ عينا بالتعويض.

ومن ثم نعرض فيم يلي، حكم التعدي على أرض الغير فى مصر .

**وننوه أن أحكام تعدى الجار على أرض جاره في مصر، تنطبق كذلك على :**

دول الخليج العربى: السعودية، الامارات، قطر الكويت.

وهو ذاته قانون التعدى على الجار في دول شمال أفريقيا المغرب و الجزائر،

# مذكرة دفاع في تعدى الجار على أرض جاره - نموذج عملي

هذه الدعوى قد أقيمت أمام محكمة أول درجة بطلب الطرد للغصب والتعويض والازالة .

وقد رفضت محكمة أول درجة الدعوى تأسيسا على:

أن ملكية المدعية المعتدى على أرضها غير مسجلة مستندة فى ذلك الى نص المادة 924 مدنى الخاصة بأحكام الالتصاق فى صحيفة الاستئناف طعنا على الحكم.

وقد تمسكنا، أن المدعية تستند فى دعواها الى الحيابة القانونية وأحكام منع التعرض وحق قاضى الحيابة القضاء بالإزالة والتسليم وإعادة الحال الى ما كان عليه ، الى جانب التعويض عن الأضرار المادية والأدبية.



## تعدى الجار على أرض جاره



### الحل ونوع الدعوى

[ قضت محكمة الاستئناف العالى فى مارس ٢٠٢٢ بإلغاء حكم أول درجة والقضاء مجددا بالزام المستأنف ضدها بأن تؤدى للمستأنفة مبلغ ٢٠٤٠٠٠ جنيه قيمة المساحة محل التعدي والغصب ٢م١٧ ، وبالزامها بأن تؤدى تعويض مادي وأبى قدره ٢٠٠٠٠٠ جنيه ]





الاستئناف للحكم مع التصريح بالمدكرات والمستندات في أسبوع تبدأ  
بالمستأنفة ،

ومن ثم فإننا نتشرف بالتقدم لعدالة المحكمة بهذه المذكرة  
المتضمنة طلبات وأسانيد المستأنفة.

## **أولا : طلب إعادة الدعوى للخبراء وندب لجنة ثلاثية لبيان تعدى الجار على أرض جاره الحل ونوع الدعوى**

**بادئ ذي بدء ننوه للهيئة الموقرة ان:**

المستأنفة بجلسة ..../. 2021 طلبت على نحو واضح وجازم التصريح لها  
باستلام صورة معتمدة من كشف التحديد المساحي رقم ... لسنة 2018 شهر  
عقاري الزقازيق.

**( الثابت منه أن العجز بالقطعة ... مدن حيازة المستأنفة هو  
20.35 م 2 )**

لإثبات مخالفة قياس الخبير المنتدب بالدعوى لهذا الكشف حيث قدر  
المساحة محل العجز بـ ( 17م 2 ) بفارق ( 3.35م 2 ) وهذا الفارق  
يؤثر في قيمة المبالغ المقضي بها حسب سعر المتر حال استحالة  
الازالة

**الى جانب ان المستأنفة تجزم ان قدر المساحة محل الغصب  
ثلاثون مترا**

حيث انه في دعوى سابقة كانت مرددة بينها وبين مورث المستأنف ضدها  
الرقيمة ( .../2003 مدنى كلى الزقازيق ) قد انتهت صلحا بعقد صلح  
مكتوب اقر فيه مورث المستأنف ضدها بحق المستأنفة في حيازة مساحة  
29.88م

وانه يلتزم بعدم التعرض لها فيها وتقاضى مقابل الصلح مبلغ 11000  
جنيه ، وهذه الدعوى كانت مقامة من مورث المستأنف ضدها وانتهت  
نهائيا بحكم نهائي بأحقية المستأنفة في تلك المساحة

الا ان المستأنف ضدها احدى ورثته قامت بنقض ما تقدم واستولت على  
هذه المساحة 29.80م 2 من جديد.

وهو ما دعا المستأنفة ان تطلب من عدالة المحكمة بجلسة ..../. 2021/1  
ضم ملف الدعوى رقم .../ 2003 مدنى كلى الزقازيق المتضمن أصل عقد  
الصلح وتقرير الخبير

حيث ان المستأنف ضدها **جدت صورته الضوائية** امام الخبير والمستأنفة لا تستطيع سحبه لأنه ارفق بملف الدعوى وهو طلب عادل يتبين منه وجه الحق.

وسيتبين لعدالة المحكمة ان للمستأنفة فرق مساحة عما قدره الخبير بوجود مساحة لها لا تقل عن 11 الى 13 متر بالقطعة 37 مدن حيازة المستأنف ضدها تنازل عنها مورثها بمقابل لصالح المستأنفة في الدعوى سالفه البيان.

حيث ان النزاع بهذه الدعوى تضمن جزءا من القطعة 35 مدن حيازة ومشتري المستأنفة وجزءا من القطعة 37 مدن تنازل عنها مورث المستأنف ضدها وهو ما التفت عنه الخبير المنتدب بما يعيب التقرير.

## **وهو ما يترتب عليه اهدار حقوق المستأنفة:**

حال التقدير عن مقابل الجزء **المغتصب** ماليا فتقدير مقابل مساحة 29.88م2 يختلف عن تقدير مقابل مساحة 17م2.

## **هذا بخلاف ان:**

تقدير الخبير لسعر المتر بهذه المنطقة مخالف للواقع والحقيقة حيث قدر سعر المتر بمبلغ 12000 اثنى عشر الف جنيه وفى حقيقة الواقع سعر المتر بهذه المنطقة لا يقل عن عشرون الف الى ثلاثون الف.

وهو ما تطعن عليه المستأنفة للإجحاف بحقوقها خاصة وان الخبير لم يبين على أي أسس قدر هذا السعر.

كذلك، لم يبين على أسس قدر مساحة العجز بارض المستأنفة انها 17م2 بالمخالفة لكشف التحديد المساحي 20.35م2 وبالمخالفة لعقد الصلح 29.88م2.

لا سيما، انه التفت وتغاضى عن الانتقال الى محكمة الزقازيق الابتدائية للاطلاع على ملف الدعوى رقم ( .../2003 مدنى كلى الزقازيق)

والمتضمن عقد الصلح بإقرار مورث المستأنف بحق المستأنفة في مساحة 29.88م2 خاصة مع جد المستأنف ضدها لصورة العقد ورغم تصريح المحكمة له بالحكم التمهيدي بالانتقال الى أي مصلحة حكومية للاطلاع على ما بها

## ومن ثم تلتبس المستأنفة ندب لجنة ثلاثية بأمانة جديدة لبحث الاعتراضات الجوهرية الأتية:

( 1 ) مساحة الجزء محل العجز تحديدا بالقطعة 35 مدن على ضوء عقد الصلح المؤرخ 30 / 5 / 2005 المرفق بالدعوى رقم ... / 2003 مدنى كلى الزقازيق مع التصريح للخبراء بالانتقال الى محكمة الزقازيق الابتدائية للاطلاع على ملف هذه الدعوى وأصل عقد الصلح .

ولبيان عما اذا كان للمستأنفة مساحة 2م13م بالقطعة 37 مدن خلاف الـ 17م 2 المغتصبة من القطعة 35 مدن حيازتها على ضوء عقد الصلح المنوه عنه الذى تصالح فيه مورث المستأنف ضدها عن مساحة 29.88م2 للمستأنفة .

وعدم التعرض لها فيها مستقبلا التي عادت احدى ورثته وهى المستأنف ضدها واغتصبها بدون وجه حق ، فارق المساحة 2م13م عما قدره الخبير السابق 17م فقط

( 2 ) تقدير سعر المتر للجزء المغتصب تحديدا وفقا للواقع بالمنطقة الكائنة بها وبيان أسس هذا التقدير حيث ان تقدير الخبير السابق هو 12000 جنيه والحقيقة ان سعر المتر ما بين 20000 و 30000 جنيه

وهو ما يجحف حق المستأنفة حال الأخذ بما قدره الخبير السابق مساحة ومالا .

**ثانيا : ثبوت حق المستأنفة قانونا وواقعا في طلباتها ولو بعقد عرفي غير مسجل وثبوت حيازتها القانونية وحققها في استعمال ارض التداعي والانتفاع بها :**

**المقرر في قضاء محكمة النقض:**

إذا كان ثابت بالأوراق أن الطاعنين أقاموا دعواهم بإزالة المنشآت التي أقامها الغاصبين المطعون ضدهما عل أرض التداعي التي اشتراها مورثهم بعقد لم يسجل و التعويض .

استنادا إلى ملكيتهم للأرض محل النزاع رغم أن مورثهم اشتراها بعقد بيع ابتدائي ولا زالت ملكيتها للبائع له وهم ليسوا إلا دائنين شخصيين له وحقوقهم تكون قبله

فلا يجوز لهم مطالبة الغير بها مع أن الطاعنين وإن لم يسجلوا

عقدهم إلا أنه لا مرأى في توافر مصلحة لهم قائمة يقرها القانون عملاً بالمادة الثالثة من قانون المرافعات في النضال لإزالة المنشآت التي أقامها المطعون ضدهما .

طالما ثبت أن العقار مقام على الأرض المبيعة لهم من ملاكها الحقيقيين ومن حقهم مجابهة ذلك بطلب إزالتها.

إذ أن ذلك هو وسيلتهم الوحيدة للخلاص من هذه المباني وكذلك تنعقد لهم مصلحة في الطعن على الحكم الصادر برفض هذا الطلب.

ذلك بأنه وإن لم تكن ملكية الأرض قد انتقلت إليهم بتسجيل عقد شرائهم لها إلا أنه بمجرد حصل هذا التسجيل يصبحوا مالكيين للأرض وتؤول إليهم تبعاً لذلك ملكية العقار بحكم الالتصاق.

فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر ورفض دعوى الطاعنين — المشتريين — بطلب التعويض والإزالة (على سند من عدم انتقال ملكية العقار إليهم لعدم تسجيل عقد شراء مورثهم له) يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

[ الطعن رقم 4600 لسنة 65 ق - جلسة 4 من ديسمبر سنة 2008 - أحكام النقض - المكتب الفني - مدني - السنة 59 - ص 841 ]

### وفي ذات الطعن قررت محكمة النقض :

عقد البيع غير المسجل كالبيع المسجل. أثره. انتقال جميع الحقوق المتعلقة بالبيع ومنفعته والدعاوى المرتبطة بها إلى المشتري من تاريخ إبرام البيع .

ومنها **استحقاق الثمرات** والنماء في المنقول والعقار مادام المبيع شيئاً معيناً بالذات وطلب تسليم العين المبيعة وطرد الغاصب منها واستئداء ريعها. الاستثناء. وجود اتفاق أو عرف يخالف ذلك.

### وهو ما يتبين ومعه ووفقاً لما تقدم:

حق المستأنفة في طلب إزالة تعدى الجار على أرضها ولو كان عقدها عرفياً غير مسجل والثابت من تقرير الخبير بالنتيجة النهائية [ يتضح أن المستأنف ضدها الأولى قد قامت بالتعدى على أرض تخص المستأنفة بالقطعة المساحية 35 مدن بمسطح تداخل فيها هو مسطح القطعة 35 أ البالغ مساحته 17م2

والبناء على ذلك المسطح الأخير مباني بالدورين الأرضي والأول علوى

وذلك في غضون عام 2014 ، وقدرنا قيمة إجمالي المباني بمبلغ 803000 .

وقدرنا قيمة إجمالي مسطح التعدي بمبلغ 204000 مائتين وأربعة الف جنيه مستحقة للمستأنفة في ذمة المستأنف ضدها الأولى [ومن ثم فالتعدي والغصب ثابتين .

الا ان، الخلاق وكما تقدم حول قدر المساحة المغتصبة محل التعدي وقيمتها الفعلية بسعر المتر الذي ابخسه الخبير المنتدب بالدعوى

ومن ثم، وفي حالة عدم إمكانية الازالة ورد المساحة المغتصبة محل العجز ( عينا ) فانه يحق للمستأنفة ان تنفذ هذا الحق بالتعويض وفقا للمقرر قانونا وقضاء ان التنفيذ بطريق التعويض والتنفيذ عينا قسيما.

**فالمقرر ان طلب التنفيذ العيني وطلب التنفيذ بطريق التعويض . قسما متكافئان قدرا ومتحدان موضوعا . اندراج كل منهما في الآخر ويتقاسمان معا تنفيذ الالتزام الأصلي . علة ذلك . المادتان ٢٠٣ ، ٢١٥ مدنى :**

وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك بأن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن غصب ملك الغير هو وضع اليد عليه المجرد من أى سند قانونى .

والذى يؤدى إلى حرمان صاحب المال من الاستئثار بما خوله له القانون من سلطات وجزاؤه الأصلي أن يزال الغصب لأن المال باقٍ على ملك صاحبه

**ولأن المادة ٢٠٣ من القانون المدنى تنص على أنه:**

1. يجبر المدين بعد إعداره طبقاً للمادتين ٢١٩ و ٢٢٠ على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً متى كان ممكناً .
2. على أنه إذا كان فى التنفيذ العينى إرهاب للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدى ، إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً .

**كما تنص المادة ٢١٥ من ذات القانون على أنه:**

إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينياً >كُم عليه بالتعويض لعدم الوفاء بالتزامه .....

وكل ذلك يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن:

طلب التنفيذ العيني وطلب التنفيذ بطريق التعويض قسيماً ومتكافئان قدرًا ومتحدان موضوعًا يندرج كل منهما في الآخر ضمناً ، ويتقاسمان معاً تنفيذ الالتزام الأصلي.

ذلك أن التعويض ليس التزاماً تخييراً أو بديلاً بجانب التنفيذ العيني ، وليس محلاً مغايراً للالتزام الأصلي ، وإنما يبقى محل الالتزام دائماً هو عين ما التزم به المدين.

ولا يُعد ذلك منه قضاءً بما لم يطلبه الخصوم ، لأنه يفترض في طلب التنفيذ العيني أنه يتضمن طلب التعويض عن تعذره

الطعن رقم ٤٦٨٦ لسنة ٦٥ ق - جلسة 28/5/2007

**فضلاً كذلك عن طلب التعويض عن الأضرار المادية والأدبية التي المت بالمستأنفة من جراء خطأ المستأنف ضدها ، الثابت بالاستيلاء على جزء من الأرض حيازتها دون وجه حق والريع سواء كانت متعمدة أو غير متعمدة وهذه الأضرار تتمثل في :**

الأضرار بمال وملكية و حيازة المستأنفة القانونية بحرمانها من مالها باستعماله والانتفاع به ، بالاستيلاء على جزء منه بدون وجه حق

وهو ضرر ثابت الى جانب اجبارها اللجوء الى القضاء وطرق أبواب المحامين واقسام الشرطة ومكاتب الخبراء والمصالح الحكومية لإثبات حقها

وهو ما كبدها الكثير من الأموال والنفقات خلاف الضرر الأدبي التي تسببت لها وهى القلق والتوتر النفسي من الاستيلاء على مالها.

وهى أضرار ترتبت بسبب خطأ المستأنف ضدها الثابت بالأوراق ، فالغصب عمل غير مشروع يرتب المسؤولية ويلزم مرتكبه بالتعويض.

## **بناء عليه**

**تلتمس المستأنفة من عدالة المحكمة وقبل الفصل في موضوع الدعوى :**

إعادة الدعوى الى مكتب الخبراء بندب لجنة ثلاثية لبحث اعتراضات المستأنفة وأهمها

- تحديد مساحة العجز على ضوء عقد الصلح وتقرير الخبير بالدعوى رقم .../2003 مدنى كلى الزقازيق الذى امتنع الخبير السابق عن الانتقال للاطلاع عليه وبحثه
- بيان وجود مساحة 2م13م بالقطعة 37 مدن حق للمستأنفة بموجب هذا الصلح من مورث المستأنف ضدها عن مساحة 29.88م2 ، خلاف 2م17
- تقدير قيمة سعر المتر بالمنطقة الكائن بها ارض التداعى لخبس الخبير السابق بهذه القيمة
- مع التصريح للخبراء بالانتقال الى محكمة الزقازيق الابتدائية للاطلاع على ملف الدعوى سالفه البيان
- كذلك الانتقال لمصلحة الشهر العقارى بمحكمة الزراعة بالزقازيق للاطلاع على كشف التحديد رقم ... لسنة الذى جاء مخالفا لتقدير الخبير السابق في المساحة محل الغصب بالزيادة عنه وذلك لبيان وجه الحق في الدعوى وعدم اهدار حقوقها

**وفى موضوع الدعوى - القضاء للمدعية ( المستأنفة ) ب :**

( 1 ) الزام المستأنف ضدها الأولى ( المدعى عليها الأولى ) بإزالة المباني المقامة على ارض المستأنفة ( المدعية ) المبينة الحدود والمعالم بصحيفة الدعوى وتقرير الخبير والعقد سندها المؤرخ .../.../... ، والترخيص رقم 3 لسنة 2000 ، على نفقتها الخاصة ورد حيازتها للمساحة محل الغصب

وفى حال عدم إمكانية الازالة ( الزام المستأنف ضدها الأولى بان تؤدى للمستأنفة قيمة المساحة محل الغصب من ارضها وفقا لسعر المتر الذى لا يقل عن عشرون الف الى ثلاثون الف )

( 2 ) الزام المستأنف ضدها بأن تؤدى للمستأنفة تعويضا جابرا عن الاضرار المادية والأدبية التي المت بها من جراء فعلها الخاطئ بحرمان المستأنفة من استعمال الجزء محل الغصب والانتفاع به من عام 2014 وحتى الان ، وتقدره بمبلغ وقدره أربعمائة الف جنيه

**ملاحظة: قررت المحكمة اعادة الدعوى لمكتب الخبراء لتحديد القدر المعتدى عليه وقيمه ماديا .**

# مذكرة استئناف بعد تقرير الخبير في دعوى تعدى الجار على أرض جاره

ورد تقرير الخبير بأن القدر المعتدى عليه من أرض المدعى هو سبعة عشر مترا وسعر المتر اثنى عشر الف جنيه وبوجود تعدى بالفعل من المدعى عليها على أرض المدعية

محكمة استئناف عالي المنصورة

مأمورية الزقازيق

د / ... مدنى

مذكرة ختامية

بطلبات وأسانيد المستأنفة

في الاستئناف رقم ... لسنة 60 ق

جلسة .../.../2022

مقدمة من السيدة / .....  
مستأنفة

ضد .....  
السيدة / .....  
مستأنف  
ضدها

الدفاع

حيث ان تقرير اللجنة الثلاثية قد ورد وبنتيجه لم تختلف عن نتيجة تقرير الخبير السابق ومؤداها أن قدر المساحة المغتصبة من أرض المستأنفة ..... ( هو 2م17 ) ،

وذلك من قبل المستأنف ضدها الأولى ..... والتي أدخلتها فى مساحة الأرض و اقامت عليه مبنى.

فإننا نتشرف بالتقدم لعدالة المحكمة بهذه المذكرة المتضمنة طلبات وأسانيد المستأنفة - مع التمسك بكافة الأسانيد وواجه الدفاع بصحيفة الاستئناف والمذكرات السابقة

## تلتزم المستأنفة القضاء بالغاء حكم اول درجة والقضاء مجددا ب :

( 1 ) الزام المستأنف ضدها الأولى ( المدعى عليها الأولى ) بإزالة المباني المقامة على ارض المستأنفة ( المدعية ) المبينة الحدود والمعالم بصحيفة الدعوى وتقرير الخبير والعقد سندها المؤرخ ..../2008 ، والترخيص رقم .. لسنة 2000 ، على نفقتها ورد حيازتها للمساحة محل الغصب

**واحتياطيا :** فى حال عدم إمكانية الازالة ( الزام المستأنف ضدها الأولى بان تؤدي للمستأنفة قيمة المساحة محل الغصب من ارضها وفقا لتقرير الخبير وقدره 2م17 بإجمالي 204000 مائتان وأربعة الف جنيه الذى لا يقل عن عشرون الف الى ثلاثون الف )

2م17 12000 × سعر المتر = 204000 جنيه .

( 2 ) الزام المستأنف ضدها بأن تؤدي للمستأنفة تعويضا جابرا عن الاضرار المادية والأدبية التي المت بها من جراء فعلها الخاطئ بحرمان المستأنفة من استعمال الجزء محل الغصب والانتفاع به من عام 2014 وحتى الان .

وتقدره بمبلغ وقدره 200000 مائتي الف جنيه ، فضلا عن الزامها بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة على درجتي التقاضي

## وسند ذلك من الواقع والقانون الأتى:

ثبوت حق المستأنفة قانونا وواقعا في طلباتها وفقا لتقارير الخبراء ، ولو بعقد عرفي غير مسجل وثبوت حيازتها القانونية ، وحقها في استعمال ارض التداعي والانتفاع بها :

## الثابت من تقارير الخبراء:

- ان قدر المساحة المغتصبة من أرض المستأنفة ..... ( هو 2م17 )
- وذلك من قبل المستأنف ضدها الأولى ..... التي أدخلتها فى مساحة الأرض و اقامت عليه مبنى
- أن المدعى عليها ..... ليس لها أي حيازة أو ملكية فى القطعة 35 موضوع التداعي حيازة وملك المدعية .....
- أن المدعية - المستأنفة - تستحق مقابل المساحة المغتصبة وقدرها 2م17 بإجمالي 204000 مائتي واربعة الف جنيه بسعر المتر 12000 جنيه

## المقرر في قضاء محكمة النقص:

إذا كان ثابت بالأوراق أن الطاعنين أقاموا دعواهم بإزالة المنشآت التي أقامها الغاصبين المطعون ضدّهما على أرض التداعي التي اشتراها مورثهم بعقد لم يسجل والتعويض.

استناداً إلى ملكيتهم للأرض محل النزاع رغم أن مورثهم اشتراها بعقد بيع ابتدائي ولا زالت ملكيتها للبائع له وهم ليسوا إلا دائنين شخصيين له وحقوقهم تكون قبله

فلا يجوز لهم مطالبة الغير بها مع أن الطاعنين وإن لم يسجلوا عقدهم إلا أنه لا مراء في توافر مصلحة لهم قائمة يقرها القانون عملاً بالمادة الثالثة من قانون المرافعات في النضال لإزالة المنشآت التي أقامها المطعون ضدّهما .

طالما ثبت أن العقار مقام على الأرض المباعة لهم من ملاكها الحقيقيين ومن حقهم مجابهة ذلك بطلب إزالتها

إذ أن ذلك هو وسيلتهم الوحيدة للخلاص من هذه المباني وكذلك تنعقد لهم مصلحة في الطعن على الحكم الصادر برفض هذا الطلب،

ذلك بأنه وإن لم تكن ملكية الأرض قد انتقلت إليهم بتسجيل عقد شرائهم لها إلا أنه بمجرد حصل هذا التسجيل يصبحوا مالكيين للأرض وتؤول إليهم تبعاً لذلك ملكية العقار بحكم الالتصاق .

فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر ورفض دعوى الطاعنين — المشتريين — بطلب التعويض والإزالة (على سند من عدم انتقال ملكية العقار إليهم لعدم تسجيل عقد شراء مورثهم له) يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

[ الطعن رقم 4600 لسنة 65 ق - جلسة 4 من ديسمبر سنة 2008 - أحكام النقص - المكتب الفني - مدني - السنة 59 - ص 841 ]

وفى ذات الطعن قررت محكمة النقص :

عقد البيع غير المسجل كالبيع المسجل. أثره. انتقال جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع ومنفعته والدعاوى المرتبطة بها إلى المشتري من تاريخ إبرام البيع ومنها استحقاق الثمرات والنماء في المنقول والعقار .

مادام المبيع شيئاً معيناً بالذات وطلب تسليم العين المباعة وطرد

الغاصب منها واستئداء ريعها .

الاستثناء . وجود اتفاق أو عرف يخالف ذلك .

**وهو ما يتبين وفقا لما تقدم حق المستأنفة في:**

**طلب الازالة ولو كان عقدها عرفيا غير مسجل والثابت من تقرير الخبير بالنتيجة النهائية :**

يتضح أن المستأنف ضدها الأولى قد قامت بالتعدى على أرض تخص المستأنفة بالقطعة المساحية ... مدن بمسطح تداخل فيها هو مسطح القطعة ... أ البالغ مساحته 2م17 ،

والبناء على ذلك المسطح الأخير مباني بالدورين الأرضي والأول علوى .

وذلك في غضون عام 2014 ، وقدرنا قيمة إجمالي المباني بمبلغ 803000 ، وقدرنا قيمة إجمالي مسطح التعدى بمبلغ 204000 مائتين وأربعة الف جنيه مستحقة للمستأنفة في ذمة المستأنف ضدها الأولى .

ومن ثم، فالتعدى والغصب ثابتين الا ان الخلاف وكما تقدم حول قدر المساحة المغتصبة محل التعدى وقيمتها الفعلية بسعر المتر الذى ابخسه الخبير المنتدب بالدعوى

**هذا وفى حالة عدم إمكانية الازالة ورد المساحة المغتصبة محل العجز ( عينا ) فانه يحق للمستأنفة ان:**

تنفذ هذا الحق بالتعويض بالمقابل المادي لسعر المساحة المغتصبة ، وفقا للمقرر قانونا وقضاء ان التنفيذ بطريق التعويض والتنفيذ عينا قسيما وقدره وفقا لتقدير الخبراء ( 2م17 12000 x جنيه للمتر = 204000 مائتين وأربعة الف جنيه

الى جانب التعويض المادي والأدبي عن العمل غير المشروع من المستأنف ضدها بغصب مساحة 2م17 من ملك المدعية دون سند مشروع وكما مبين بتقارير الخبراء وتقدر المستأنفة التعويض بمبلغ وقدره 200000 مائتي الف جنيه

**حيث المقرر ان:**

طلب التنفيذ العيني وطلب التنفيذ بطريق التعويض . قسما متكافئان قدرا ومتحدان موضوعا . اندراج كل منهما في الآخر ويتقاسمان معا تنفيذ الالتزام الأصلي . علة ذلك . المادتان ٢٠٣ ، ٢١٥ مدنى .

وحيث إن هذا النعي فى محله ، ذلك بأن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن **غصب ملك الغير هو وضع اليد عليه المجرد من أي سند قانونى.**

والذى يؤدى إلى حرمان صاحب المال من الاستئثار بما خوله له القانون من سلطات وجزاؤه الأصلي أن يزال الغصب لأن المال باقٍ على ملك صاحبه .

**ولأن المادة ٢٠٣ من القانون المدنى تنص على أنه:**

1. يجبر المدين بعد إعداره طبقاً للمادتين ٢١٩ و ٢٢٠ على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً متى كان ممكناً .
2. على أنه إذا كان فى التنفيذ العيني إرهاباً للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدى ، إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً . (

**كما تنص المادة ٢١٥ من ذات القانون على أنه:**

( إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينياً >كم عليه بالتعويض لعدم الوفاء بالتزامه ...).

وكل ذلك يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن طلب التنفيذ العيني وطلب التنفيذ بطريق التعويض قسيما ومتكافئان قدراً ومتحدان موضوعاً يندرج كل منهما فى الآخر ضمناً ، ويتقاسمان معاً تنفيذ الالتزام الأصلي

ذلك أن التعويض ليس التزاماً تخييراً أو بديلاً بجانب التنفيذ العيني ، وليس محلاً مغايراً للالتزام الأصلي ، وإنما يبقى محل الالتزام دائماً هو عين ما التزم به المدين .

ولا يُعد ذلك منه قضاءً بما لم يطلبه الخصوم ، لأنه يفترض فى طلب التنفيذ العيني أنه يتضمن طلب التعويض عن تعذره

**الطعن رقم ٤٦٨٦ لسنة ٦٥ ق - جلسة 28/5/2007**

هذا الى جانب تعويض المستأنفة - المدعية، عن الأضرار المادية والأدبية التي المت بالمستأنفة، من جراء خطأ المستأنف ضدها الثابت بالاستيلاء على جزء من الأرض حيازتها دون وجه حق، والريع سواء كانت متعمدة او غير متعمدة

**وهذه الاضرار تتمثل في:**

- الاضرار بمال وملكية وحيازة المستأنفة القانونية بحرمانها من مالها باستعماله والانتفاع به ، بالاستيلاء على جزء منه بدون وجه حق ، وهو ضرر ثابت
- الى جانب اجبارها اللجوء الى القضاء وطرق أبواب المحامين واقسام الشرطة ومكاتب الخبراء والمصالح الحكومية لإثبات حقها منذ عام 2014 ، وهو ما كبدها الكثير من الأموال والنفقات
- خلاف الضرر الأدبي التي تسببت لها وهى القلق والتوتر النفسي من الاستيلاء على مالها

وهى أضرار ترتبت بسبب خطأ المستأنف ضدها الثابت بالأوراق ، فالغصب عمل غير مشروع يرتب المسؤولية ويلزم مرتكبه بالتعويض

### بناء عليه

**تلتمس المستأنفة من عدالة المحكمة الغاء حكم اول درجة والقضاء مجددا ب :**

( 1 ) الزام المستأنف ضدها الأولى ( المدعى عليها الأولى ) بإزالة المباني المقامة على ارض المستأنفة ( المدعية ) المبينة الحدود والمعالم بصحيفة الدعوى وتقرير **الخبير** والعقد سندها المؤرخ 2008/..../. ، والترخيص رقم .. لسنة 2000 ، على نفقتها الخاصة ورد حيازتها للمساحة محل الغصب بتسليم مساحة 17م2 لها خالية من أي شواغل

**واحتياطيا :** فى حال عدم إمكانية الازالة ( الزام المستأنف ضدها الأولى بان تؤدي للمستأنفة قيمة المساحة محل الغصب من ارضها وفقا لتقرير **الخبير** وقدره 17م204000 = 2x 12000 مائتان وأربعة الف جنيه الذى لا يقل عن عشرون الف الى ثلاثون الف )

( 2 ) الزام المستأنف ضدها بأن تؤدي للمستأنفة تعويضا جابرا عن الاضرار المادية والأدبية التي المت بها من جراء فعلها الخاطئ بحرمان المستأنفة من استعمال الجزء محل الغصب والانتفاع به من عام 2014 وحتى الان ، وتقدره بمبلغ وقدره 200000 مائتي الف جنيه

**وكيل المستأنفة**

**عبدالعيز حسين عمار**

**المحامي**

ملاحظة: قضت محكمة الاستئناف العالى في دعوى تعدى الجار على أرض جاره فى مارس 2022 :

بالغاء حكم أول درجة والقضاء مجددا بالزام المستأنف ضدها بأن تؤدي للمستأنفة مبلغ 204000 جنيه قيمة المساحة محل التعدى والغصب 17م2 ، وبإلزامها بأن تؤدي تعويض مادي وأدبي قدره 200000 جنيه [

## صيغة دعوى افتتاحية بمنع التعرض ورد الحيازة والازالة

### الموضوع

حيث ان الطالبة تحوز وتضع اليد على قطعة ارض فضاء مساحتها 210 متر مربع كائنة ..... بندر ثان الزقازيق محافظة الشرقية ومحددة بحدود اربع هى :

- الحد البحري / .....
- الحد الغربي / .....
- الحد القبلي / .....
- الحد الشرقي / .....

هذا وفى غضون سبتمبر 2014 قامت المعلن اليها بالتعرض للطالبة تعرضا ماديا لحيازتها بغصب مساحة وقدرها ثلاثون مترا من إجمالي المساحة - 210م2حيازة الطالبة وضمها لأرضها الملاصقة .

وقامت بإقامة بناء على هذه المساحة بما فيها مساحة الثلاثون مترا المغتصبة من الطالبة ، وهو بناء بدون ترخيص وقد صدرت عدة قرارات إدارية من المحافظة بإزالة البناء وهى القرار رقم .....ز بتاريخ 21/12/2014 .

والقرار رقم ..... بتاريخ 15/1/2015 .

هذا وقد حررت الطالبة عدة محاضر ارقام ..... لسنة 2014 ادارى ثان الزقازيق ، ..... لسنة 2014 ادارى ثان الزقازيق ، ..... لسنة 2014 ادارى ثان الزقازيق.

ثابت منها حصول الاعتداء فعلا بالمعاينة على الطبيعة وبشهادة الشهود ومن المحاضر المحررة من رئاسة حي ثان الزقازيق .

ضد المعلن اليها لإقامة مباني بدون ترخيص واستئنافها رغم صدور

قرار بالإزالة وإيقاف الاعمال .

الامر الذى معه يحق للطالبة اقامة دعواها هذه بطلب القضاء لها برد الحيازة ومنع تعرض المدعى عليها لها فى هذه الحيازة وبإزالة ما اقامته من بناء وبيان ذلك :حق الطالبة فى طلب رد الحيازة ومنع التعرض

## **أولا : الحماية لتعدى الجار على أرض جاره بنصوص القانون المدني**

**نص المادة 961 من القانون المدني:**

من حاز عقار واستمر حائزا له سنة كاملة ثم وقع له تعرض فى حيازته جاز أن يرفع خلال السنة التالية دعوى بمنع هذا التعرض

**نص المادة 958 من القانون المدني:**

{ لحائز العقار اذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدها ردها اليه }

## **ثانيا : توافر شروط دعوى الحيازة**

ان حيازة الطالبة هى حيازة قانونية بعنصريها المادى والمعنوى وهى حيازة هادئة وظاهرة وبنية التملك منذ عام 1996 . وثابت هذا من رخصة البناء .

وعقد البيع سند حيازتها القانونية ولا يوجد ما يمنع كما هو مقرر من الاستئناس والاستدلال على الحيازة من مستندات الملكية . ف

**المقرر :**

يجوز للحكم التحدث عن مستندات الملكية الخاصة فى دعوى منع التعرض بشرط الا تتجاوز الاستئناس بها فى الدعوى

طعن 1239 لسنة 60 ق جلسة 20/2/1991

**وانه :** لا يعتبر جمعا بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية فحص مستندات الملكية على سبيل الاستئناس وبالقدر الذى يقتضيه التحقق من توافر شروط الحيازة والتعرف على طبيعتها .

نقض مدنى 21/11/1940 مج 1-645 - 142

**وكذلك:** ان استخلاص ثبوت نية التملك من عدمه من سلطة محكمة الموضوع دون رقابة عليها من محكمة النقض متى كان استخلاصها سائغا وله اصل ثابت فى الأوراق .

الطعن 825 س 53 ق جلسة 12/3/1987

**وأىضا :** وضع اليد يجوز الاستدلال عليه من تحقيق جنائى او ادارى او شهادة شاهد لم يؤد اليمين امامها .

طعن 776 لسنة 50 ق جلسة 21/11/1984

فالطالبة حائزة حيازة قانونية ظاهرة وواضعة اليد منذ عام 1996 على مساحة 210 متر ارض فضاء وهى من الأموال الجائز تملكها بالتقادم، وقامت المدعى عليها بغصب مساحة ثلاثون مترا والبناء عليها - عمل غير مشروع.

**فالمقرر :** دعوى استرداد الحيازة تقوم قانونا على رد الاعتداء غير المشروع فهى شرعت لحماية الحائز من من اعمال الغصب {

الطعن رقم 7983 لسنة 64 ق جلسة 13/7/1995 س 46 ص 1004

**وأىضا:** لما كان البين من الأوراق ان الطاعنين قد اقاما الدعوى بطلب تمكينهما من عين النزاع ومنع تعرض مورث المطعون ضدتهما الرابعة لهما .

وتمسكا امام خبير الدعوى بحيازتهما لعين النزاع وقدا شاهدين تأييدا لهذا الدفاع .

فان حقيقة ما يرمى اليه الطاعنان هو رد حيازتهما للعين ومنع التعرض لهما فيها ويكون التكييف القانونى الصحيح لهذه الدعوى وفقا لحقيقة المقصود من الطلبات المقدمة فيها .

هو انها - دعوى رد حيازة ومنع تعرض - وهى من دعاوى الحيازة التى ترمى الى حماية وضع اليد .

الطعن رقم 5048 لسنة 64 ق جلسة 10/4/2004 - لم ينشر بعد - مشار اليه تسبب الاحكام المدنية - المستشار هشام عبد الحميد الجميلي - بند 11 - ص 770 - طبعة نادى القضاة 2014

استمرار حيازة الطالبة سنة دون انقطاع وقبل حصول التعرض فهى حائزة منذ عام 1996 وحتى حصول التعرض لها من المدعى عليها بغصب

مساحة ثلاثون مترا من إجمالي المساحة حيازتها فى غضون سبتمبر 2014

اقامة الطالبة دعواها هذه خلال سنة من حصول التعرض .

فالثابت من قرارات الازالة الصادرة من رئاسة حي ثان ومن المحاضر الإدارية المحررة من الطالبة ان التعرض تاريخ حصوله سبتمبر 2014 .

ومن ثم تكون دعواها قد أقيمت خلال مدة السنة المقررة .

**فالمقرر :**

تتابع اعمال التعرض وترايبطها وصدورها من شخص واحد تنشئ حالة اعتداء مستمر تحسب معها المدة من تاريخ وقوع اول عمل من هذه الاعمال يظهر منه بوضوح تضمنه اعتداء على الحيازة .

طعن 1048 لسنة 47 ق جلسة 28/11/1982

وقوع تعرض بالفعل من المدعى عليها لحيازة الطالبة وذلك بغصب مساحة ثلاثون مترا من إجمالي مساحة 210 مترا حيازة الطالبة وضمها لأرضها الملاصقة وقامت بالبناء عليها بدون ترخيص .

**فالمقرر :**

ان التعرض المادى يتم بأى فعل مادى يتوفر به الاعتداء على العين فيحرم الحائز من الانتفاع بها كليا او جزئيا كسلب الحيازة او اقامة بناء .

مشار اليه - المستشار أنور طلبية - المطول فى القانون المدنى - ص 648

**وقد قضت محكمة النقص من ان:**

فعل التعرض الذى يصلح أساس لرفع دعوى منع التعرض يتحقق بمجرد تعكير الحيازة والمنازعة فيها .

فاذا كان الحكم المطعون فيه قد أورد فى أسبابه عن فعل التعرض ان المستأنف عليه - الطاعن - قد اقام السلم جميعه بعمده الأربعة داخل الممر .

وانه بذلك يعتبر متعرضا للمستأنف \_ المطعون ضده - فهذا حسبه بيانا لفعل التعرض

نقض 28/11/1963 الطعن رقم 29 لسنة 29 ق

وقضى كذلك انه :

لا يشترط فى التعرض ان يصحبه اكراه فقد يتم بطريق الغش والاحتيال ويقضى بمنع التعرض ولو كان المدعى يستند فى تعرضه الى حق ثابت له ولا يشترط حصول التعرض فى عقار الحائز فقد يقع فى عقار مجاور

طعن 409 لسنة 53 ق جلسة 28/12/1986

ومن ثم يكون طلب الطالبة بمنع التعرض لها فى حيازتها يوافق صحيح الواقع والقانون.

## حق الطالبة فى طلب الازالة

فالمقرر قانونا وقضاء :

ان ولاية قاضى الحيازة فى دعوى منع التعرض تتسع لإزالة الأفعال المادية التى يجريها المدعى عليه فى هذا النوع من القضايا

باعتبار ان القضاء بها من قبيل اعادة العقار الى اصله بطلب إزالة ما يحدثه المتعرض من تغيير سواء بإزالة ما يقيمه من بناء او بإعادة ما يهدمه منها .

نقض 25/11/1984 طعن 1532 س 51 ق

ومن ثم :

إذا توافرت شروط دعوى منع التعرض وحكم للمدعى وهو الحائز للعقار ببقائه فى حيازته وكان المدعى عليه قد اقام بعض الأبنية او الأفعال المادية فترة اغتصابه للعقار .

جاز للمدعى ان يطلب إزالة الأفعال المادية التى اجراها المدعى عليه فى العقار وتجيبه المحكمة لطلبه واساس ذلك ان القضاء بها من قبيل اعادة الحال الى ما كان عليه .

وان من حق الحائز لمدة لا تقل عن سنة ان يطلب اعادة العقار الى اصله بان يطلب إزاله ما يحدثه المتعرض من تغيير سواء بإزالة ما إقامه من مبان او بإعادة ما هدمه منها .

الدناصورى وعكاز ص 198 ، السنهورى الوسيط 10 ص 958

ومن ثم يكون طلب الطالبة بإزالة ما اقامته المدعى عليها من مبان

يوافق صحيح الواقع والقانون.

## حق الطالبة فى طلب التسليم

**فالمقرر:**

انه اذا كان الحكم الصادر بمنع التعرض قد قضى بالإزالة والتسليم فلا محل للنعي عليه انه قد جمع بين دعوى الملكية ودعوى اليد لان الازالة هى من قبيل اعادة الحال الى ما كان عليه قبل حصول التعرض.

وكذلك التسليم اذ يعتبر من مستلزمات منع التعرض وإعادة يد الحائز اليه .

**نقض 13/1/1955 مج 25 سنة ج 1 ص 946 قاعدة 147**

ومن ثم يكون طلب الطالبة بتسليم مساحة الثلاثون مترا المغتصبة منها بتعرض المدعى عليها لها فى حيازتها بعد إزاله اعمال التعرض هو من مستلزمات منع التعرض ومن ثم يصادف صحيح الواقع والقانون .

### **ومن ثم وهديا على ما تقدم:**

وحيث ان دعوى منع التعرض هى الدعوى التى يتمسك فيها المدعى بحيازته القانونية طالبا الحكم بمنع التعرض وإزالة مظاهره

وهى دعوى موضوعية تتخذ صورة دعوى الزام وتتسع لإزالة اعمال التعرض بإعادة الشئ الى اصله وإعادة الحال الى ما كانت عليه

**طعن 665 لسنة 47 ق جلسة 27/2/1981**

وحيث انه لا تنافر بين دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض لان اساسهما واحد وهو الحيازة بشروطها القانونية والغرض منهما واحدا هو حماية تلك الحيازة من الاعتداء عليها .

**الطعن 2095 لسنة 50 ق جلسة 6/1/1985 س 36 ص 77 - مشار اليه -  
تسبيب الاحكام المدنية - المستشار هشام عبد الحميد الجميلي - طبعة  
نادى القضاة 2014 - بند 37 ص 787**

كانت اقامة هذه الدعوى التى سندها تعدى الجار على أرض جاره .

**بناء عليه**

انا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المعلن اليها وسلمتها صورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور امام محكمة الزقازيق الابتدائية امام الدائرة ( ) مدنى كلى وذلك بجلستها التى ستعقد علنا يوم الموافق / / 2015 وذلك من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لسماع الحكم بـ :

1. أولا : رد حيازة المدعية لمساحة الثلاثون مترا محل التعرض والغصب من المدعى عليها بغصبها من إجمالي مساحة 210 مترا حيازة الطالبة والمبينة الحدود والمعالم بصدر الصحيفة وتسليمها لها وعدم التعرض لها فى هذه الحيازة.
2. ثانيا : الزام المدعى عليها بإزالة ما اقامته من اعمال بناء على نفقتها.
3. ثالثا : الزام المدعى عليها بالمصروفات ومقابل اتعاب المحاماة.

مع حفظ كافة حقوق الطالبة الأخرى أيا كانت

ولأجل العلم ، ،

## مذكرة تعويض من جار علي جاره للإضرار به من جراء تعدى

مذكرة

(المدعى)

بدفاع / .....

ضد

(المدعى عليه)

.....

في الدعوى رقم ..... لسنة ....., والمحدد لنظرها جلسة .....

(الطلبات)

- أولاً : تعين خبير هندسي تكون مأموريته معاينة العقار المملوك للمدعى عليه والمبين بصدر الصحيفة الدعوى وبيان ما يلزم إتخاذه من التدابير الضرورية لدرء الخطر المحدق بعقار المدعى وتقدير المبلغ اللازم لذلك .
- ثانياً : إلزام المدعى عليه بدفع قيمة المبالغ المستحقة

التي يقدرها الخبير أو أن يقوم بعمل تلك الأعمال على حسابه الخاص في مهلة تحددها له المحكمة الموقرة في حكمها .

(الدفاع)

## أولاً : تهديد سلامة عقار المدعي:

لما كان المدعى عليه جاراً للمدعي من ناحية ..... والكائن ..... ويحد عقار المدعى عليه قد ترك لعقار المدعي وهو عبارة ..... .

ولما كان المدعى عليه قد ترك عقاره وقد فاضت البيارة الخاصة به بالماء بصفة مستمرة مما أدت إلى تربيخ عقاره وكذا العقار المملوك للمدعي مما أدى إلى هبوط أرضية العقار الخاص به

وأيضاً العقار المملوك للمدعي وأدى ذلك إلى تشقق حوائطه وانخفاض سقفه عن حوائطه الحاملة خاصة وأنه بالدبش والطوب اللبن.

مما أدى إلى تهيج سلامة العقار المملوك للمدعي والذي يحق له مطالبة المدعى عليه باتخاذ ما يلزم من التدابير .

## ولما كان الأمر كذلك وأنه طبقاً لما انتظمته المادة 177 الفقرة الثانية والتي تنص على أن :

ويجوز لمن كان مهدداً بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية لدرء الخطر.

فإن لم يقم المالك بذلك جاز الحصول على إذن من المحكمة في اتخاذ هذه التدابير على حسابه .

(بناء عليه)

نصم على الطلبات .

## السند القانوني لهذه الدعوى

### المادة (177 / 2) من القانون المدني على أن :

ويجوز لمن كان مهدداً بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية لدرء الخطر، فإن لم يقم المالك بذلك جاز الحصول على إذن من المحكمة في اتخاذ هذه التدابير على حسابه .

## المستندات المطلوبة:

1. صورة رسمية من المحضر الإداري .
2. أي مستند يفيد حصول ضرر للعقار موضوع الدعوى .

## أحكام النقص في تعويض الجار عن تعدي الجار على أرض جاره والضرر العقاري

النص في المادة الأولى من القانون رقم 124 سنة 1960 في شأن نظام الإدارة المحلية على أن :

تقسم الجمهورية بقرار من رئيس الجمهورية إلى وحدات إدارية هي المحافظات والمدن والقرى ويكون لكل منها الشخصية المعنوية.

وفي المادة الثانية على أن:

يمثل المحافظة مجلس المحافظة والمدينة مجلس المدينة والقرية أو مجموعة القرى المتجاورة المجلس القروي.

وفي المادة 34 على أن :

تباشر مجالس المدن بوجه عام في دوائرها الشؤون الاقتصادية والاجتماعية والتعليمية والثقافية والصحية .

ومرافق التنظيم والمياه وإنارة. وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية كما تبين اللائحة المسائل الأخرى التي يختص بها المجلس"،

والنص في المادة 49 من ذات القانون على أن:

تسري على المجالس القروية الأحكام الخاصة بمجالس المدن فيما لا يتعارض مع أحكام هذا الباب.

والنص في المادة 42 من قرار رئيس الجمهورية رقم 1513 سنة 1960 باللائحة التنفيذية لقانون الإدارة المحلية على أن:

" تباشر مجالس المحافظات كل في دائرة اختصاصه شؤون المرافق العامة الآتية:

أ - ب - ج - د - هـ -

إدارة وتشغيل وصيانة عمليات المياه والكهرباء والغاز التي لا تدار بطريق الالتزام أو بطريق المؤسسات العامة وذلك بالتعاون مع مجلس المدينة أو مع المجلس القروي كل في حدود اختصاصه طبقا لإمكانات كل منها..” .

يدل على أن المشرع وإن ناط بمجالس المحافظات والمدن والقرى إدارة تشغيل وصيانة عمليات الكهرباء إلا أنه استثنى منها ما كان يدار بطريق الالتزام أو عن طريق إحدى المؤسسات العامة.

وإذا صدر قرار من رئيس الجمهورية رقم 3726 سنة 1965 بإنشاء المؤسسة المصرية العامة للكهرباء وخصها فيما ضمنه نص لمادة 2/3 بتوزيع القوى الكهربائية وبيعها في أنحاء الجمهورية ثم صدر القرار الجمهوري رقم 2094 سنة 1969

واسند إلى تلك المؤسسة صراحة القيام بأعباء تشغيل وصيانة شبكات توزيع الجهد المنخفض داخل مجالس المدن والقرى مقابل ثلاثة مليمات عن كل كيلو وات ساعة مورد لتلك المجالس ومسجل على العدادات ... “

وعلى أن يقوم مجلس المدينة أو القرية بسداد قيمة الطاقة الكهربائية الموردة إليه والمسجلة على العدادات مضافا إليها مقابل أعباء الصيانة والتشغيل للمؤسسة المصرية العامة للكهرباء على أن تتم المحاسبة والسداد شهريا”

فقد دل بذلك على أن المشرع اسند صراحة إلى المؤسسة المصرية العامة للكهرباء - ومن بعدها هيئة كهرباء مصر - الطاعنة - التي حصلت عليها بالقانون رقم 12 سنة 1976 بكل ما لها من حقوق وما عليها من التزامات .

أعباء تشغيل وصيانة شبكات توزيع الجهد المنخفض داخل مجالس المدن والقرى في تاريخ الحادث الواقع في 9/5/1972 في ظل العمل بأحكام القانون 124 سنة 1960 بشأن نظام الإدارة المحلية

والقانون رقم 57 سنة 1971 في شأن الحكم المحلي الذي صدر مستقبيا ما لا يتعارض معه من أحكام القانون الأول وللوائح الصادرة له إلى أن تلغى أو تعدل أو يستبدل بها غيرها.

ومن ثم تكون هي صاحبة السيطرة الفعلية على هذه الشبكات والتمتولية حراستها وتضحي وفقا لنص المادة 178 من القانون المدني هي المسئولية عن جبر الأضرار الناجمة عن وفاة مورث المطعون ضدهم أولا

من جراء صعقة بالتيار الكهربائي من أحد أعمدة الإنارة بقرية كرادسه

دون أن ينال من ذلك ما دفعت به الطاعنة من مسئولية هيئة كهربه الريف عن الحادث ذلك أن هذه الهيئة وعلى ما ضمنته أحكام القانون رقم 27 سنة 176 الصادر بإنشائها في 12/3/1976.

إنما تختص بدراسة وتخطيط وتنفيذ جميع الأعمال المتعلقة بمشروع كهربة الريف وتطويره وتدعيم شبكات التوزيع والقيام بجميع أعمال التوصيلات الكهربائية بالنسبة للقوى المحركة للصناعات البيئية وماكينات الري وآلات الميكنة الزراعية وما في حكمها

والقيام بأعمال الخبرة وتنفيذ المشروعات التي تدخل في اختصاص الهيئة في الداخل أو في الخارج وقد حلت هذه الهيئة محل الهيئة العامة لكهربة الريف.

والصادر بإنشائها قرار رئيس الجمهورية رقم 470 سنة 1971 في 25/3/1971 محددًا نطاق أعمالها بتلك المتعلقة بمشروعات كهربة الريف وتدعيم شبكات التوزيع القائمة دراسة وتخطيط وتنفيذًا

دون أن يمتد نطاق اختصاصها وهيئة كهربة الريف التي حلت محلها إلى ما كان منوطًا بالمؤسسة المصرية العامة للكهرباء ومن بعدها هيئة كهرباء مصر من تشغيل وصيانة شبكات توزيع الجهد المنخفض داخل الجمهورية وقراها.

وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بمسئولية الطاعنة عن الحادث فإنه يكون قد وافق صحيح القانون.

[الطعن رقم 2976 - لسنة 62 ق - تاريخ الجلسة 06 / 07 / 2003]

إن الأصل المقرر في القانون أن من يشترك في أعمال الهدم والبناء لا يسأل إلا عن نتائج خطئه الشخصي، فصاحب البناء لا يعتبر مسئولاً جنائياً أو مدنياً عما يصيب الناس من الأضرار عن هدم البناء بسبب عدم اتخاذ الاحتياطات المعقولة.

إلا إذا كان العمل جارياً تحت ملاحظته وإشرافه الخاص، فإذا عهد به كله أو بعضه إلى مقاول مختص يقوم بمثل هذا العمل عادة تحت مسئوليته، فهو الذي يسأل عن نتائج خطئه.

وتقدير الخطأ المستوجب لمسئولية مرتكبه وتقدير توافر السببية بين الخطأ والنتيجة أو عدم توافره هو من المسائل الموضوعية التي تفصل فيها محكمة الموضوع بغير معقب ما دام تقديرها سائغاً مستنداً إلى أدلة مقبولة لها أصلها في الأوراق.

وإذا كان الحكم الابتدائي المأخوذ بأسبابه في الحكم المطعون فيه قد أثبت بغير معقب أن صاحب البناء (المطعون ضده) عهد بتنفيذ قرار التنظيم إلى المتهم الثاني وهو المقاول الذي دين في جريمة القتل الخطأ.

لأنه أهمل وحده في اتخاذ الاحتياطات اللازمة لوقاية السكان أثناء تنفيذ قرار الهدم مما أدى إلى وقوع الحادث الذي نشأ عنه قتل المجني عليه - وهو ما لا تنازع الطاعنة فيه

فإن الحكم إذ خلص من ذلك إلى تبرئة المطعون ضده، لعدم وقوع خطأ من جانبه وما يلزم عن ذلك من رفض الدعوى المدنية قبله، وإدانة المقاول وحده.

يكون قد طابق صحيح القانون وذلك بصرف النظر عما تدعيه الطاعنة من ثبوت الخطأ في جانب المالك ما دام لم يسهم في وقوع الحادث.

وما دام هو لم يشرف على تنفيذ المقاول لعملية الهدم بما يوفر خطأ في جانبه، لأن خطأ المالك في تراخيه عن تنفيذ قرار الهدم، يكون حينئذ منقطع الصلة بالضرر الذي وقع.

[الطعن رقم 1278 - لسنة 38 ق - تاريخ الجلسة 04 / 11 / 1968 - مكتب فني 19 - رقم الجزء 3 - رقم الصفحة 904 - تم رفض هذا الطعن]

## هل يجوز إزالة المباني في دعوى تعدى الجار على أرض جاره بناء على عقد عرفي غير مسجل؟

إقامة الطاعنين دعواهم بإزالة المنشآت المقامة من الغاصبين المطعون ضدهما على أرض التداعي مشتري مورثهم بعقد غير مسجل والتعويض استناداً لملكيتهم للأرض.

تحقق مصلحتهم في إقامة الدعوى بإزالة البناء لإقامته على الأرض والطعن على الحكم الصادر برفضها رغم عدم تسجيل عقد شرائهم لها لصيرورتهم مالكين لها على حال تسجيل الأرض وأيلولة البناء إليهم

بحكم الالتصاق.

قضاء الحكم المطعون فيه بمخالفة ذلك النظر ورفض دعوى الطاعنين على سند من عدم انتقال ملكية العقار إليهم لعدم تسجيل عقد شراء مورثهم له. خطأ في القانون.

إذا كان ثابت بالأوراق أن الطاعنين أقاموا دعواهم بإزالة المنشآت التي أقامها الغاصبين المطعون ضدّهما على أرض التداعي التي اشتراها مورثهم بعقد لم يسجل والتعويض استناداً إلى ملكيتهم للأرض محل النزاع.

رغم أن مورثهم اشتراها بعقد بيع ابتدائي ولا زالت ملكيتها للبائع له وهم ليسوا إلا دائنين شخصيين له وحقوقهم تكون قبله فلا يجوز لهم مطالبة الغير بها مع أن الطاعنين وإن لم يسجلوا عقدهم.

إلا أنه لا مرأى في توافر مصلحة لهم قائمة يقرها القانون عملاً بالمادة الثالثة من قانون المرافعات في النضال لإزالة المنشآت التي أقامها المطعون ضدّهما .

طالما ثبت أن العقار مقام على الأرض المباعة لهم من ملاكها الحقيقيين ومن حقهم مجابهة ذلك بطلب إزالتها إذ أن ذلك هو وسيلتهم الوحيدة للخلاص من هذه المباني

وكذلك تنعقد لهم مصلحة في الطعن على الحكم الصادر برفض هذا الطلب، ذلك بأنه وإن لم تكن ملكية الأرض قد انتقلت إليهم بتسجيل عقد شرائهم لها.

إلا أنه بمجرد حصل هذا التسجيل يصبحوا مالكيين للأرض وتؤول إليهم تبعاً لذلك ملكية العقار بحكم الالتصاق،

فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر ورفض دعوى الطاعنين — المشتريين — بطلب التعويض والإزالة (على سند من عدم انتقال ملكية العقار إليهم لعدم تسجيل عقد شراء مورثهم له) يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

### الوقائع

وحيث إن وقائع الطعن - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنين أقاموا الدعوى رقم ... لسنة 1985 مدني دمنهور الابتدائية على المطعون ضدّهما.

طلبوا في ختامها إزالة المباني المقامة على الأرض المبينة بالصحيفة والتي اشتراها مورثهم بعقد ابتدائي مع إلزامهم بأداء 10.000 جنيه على سبيل التعويض.

ندبت محكمة أول درجة خبيراً في الدعوى، وبعد أن أودع تقريره رفضتها بحكم استأنفه الطاعنون بالاستئناف رقم 50 لسنة 50 الإسكندرية "مأمورية دمنهور" وفيه قضت بالتأييد،

طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفضه. عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأياً.

## **أسباب الطعن على الحكم برفض الإزالة والريع لأن العقد غير مسجل:**

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية. وحيث إن مما ينعاه الطاعنون بأسباب الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون .

حيث رفض طلبهم بالتعويض وحرمانهم من الانتفاع بأرض التداعي التي اشتراها مورثهم بعقد ابتدائي مع رفض إزالة ما أقيم عليها من بناء .

استناداً إلى عدم انتقال ملكية العقار إليهم لعدم تسجيل عقد شراء مورثهم له مع أن للمشتري من تاريخ البيع الابتدائي ثمر المبيع ونماؤه سجل العقد أو لم يسجل، الأمر الذي يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

## **قضاء محكمة النقض: الطرد والريع والإزالة بالعقد العرفي في تعدى الجار على أرض جاره**

وحيث إن هذا النعي سديد ذلك أن البيع غير المسجل كالبيع المسجل ينقل إلى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع ومنفعته من تاريخ إبرام البيع .

ومنها استحقاق الثمرات والنماء في المنقول والعقار على حد سواء ما دام المبيع شيئاً معيناً بالذات ما لم يوجد اتفاق أو عرف يخالف ذلك.

كما تنتقل إليه الدعاوى المرتبطة بها بما في ذلك طلب تسليم العين

المبيعة وطرد الغاصب منها واستيداء ريعها منه باعتبار أن هذا الريع تعويض عن حرمان المشتري من ثمرات المبيع.

لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعنين أقاموا دعواهم بإزالة المنشآت التي أقامها المطعون ضدّهما على أرض التداعي التي اشتراها مورثهم بعقد لم يسجل والتعويض .

استناداً إلى ملكيتهم للأرض محل النزاع رغم أن مورثهم اشتراها بعقد بيع ابتدائي ولا زالت ملكيتها للبائع له وهم ليسوا إلا دائنين شخصيين له وحقوقهم تكون قبله فلا يجوز لهم مطالبة الغير بها مع أن الطاعنين وإن لم يسجلوا عقدهم

إلا أنه لا مرأى في توفر مصلحة لهم قائمة يقرها القانون - عملاً بالمادة الثالثة من قانون المرافعات - في النضال لإزالة المنشآت التي أقامها المطعون ضدّهما .

طالما قد ثبت أن العقار مقام على الأرض المبيعة لهم من ملاكها الحقيقيين ومن حقهم مجابهة ذلك بطلب إزالتها، إذ إن ذلك هو وسيلتهم الوحيدة للخلاص من هذه المباني

وكذلك تنعقد لهم مصلحة في الطعن على الحكم الصادر برفض هذا الطلب، ذلك بأنه وإن لم تكن ملكية الأرض قد انتقلت إليهم بتسجيل عقد شرائهم لها .

إلا أنه بمجرد حصول هذا التسجيل يصبحوا مالكين للأرض وتؤول إليهم تبعاً لذلك ملكية العقار بحكم الالتصاق،

فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر ورفض دعوى الطاعنين - المشتريين - بطلب التعويض والإزالة يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه .

الطعن 4600 لسنة 65 ق جلسة 4 / 12 / 2008 مكتب فني 59 ق 147 ص  
841

□ الأسئلة الشائعة حول تعدى الجار على أرض جاره

## 1. هل يحق لمن يمتلك عقد بيع عرفي رفع دعوى إزالة تعدي؟

نعم، يحق له ذلك وفقًا لقضاء النقض المبين بالمقال طالما كانت الحيابة ثابتة له.

## 2. ما الفرق بين دعوى الملكية ودعوى الحيابة؟

دعوى الحيابة تحمي الوضع الفعلي، أما الملكية فتعتمد على سندات تثبت حق التملك.

## 3. هل يكفى بالتعويض المالي عند استحالة الإزالة؟

نعم، إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن، يتم اللجوء للتعويض طبقًا للمادة 215 مدني.

## 4. هل يجوز المطالبة بتعويض أدبي في قضايا التعدي العقاري؟

نعم، يمكن المطالبة به نتيجة الضرر النفسي والمعنوي الناتج عن التعدي.

## 5. ما هو الأساس القانوني لرفع دعوى منع التعرض؟

المادة 961 من القانون المدني تنص على حق الحائر في رفع الدعوى خلال سنة من تاريخ التعرض.

## 6. هل يقبل القضاء المطالبة بالتسليم مع دعوى منع التعرض؟

نعم، التسليم يعد من مستلزمات دعوى منع التعرض إذا ثبت أن المدعى عليه استولى على جزء من العقار.



في الختام، أقول أن تعدي الجار على أرض جاره هو تعدي على حقوق الملكية، وقد نظم القانون المصري سبل الحماية من خلال دعاوى الحيازة أو الملكية، وفتح الباب للمطالبة بالتعويض أو الإزالة وفقًا لما تسمح به كل حالة.

□ إذا كنت تعاني من مشكلة مشابهة أو تبحث عن استشارة قانونية متخصصة عن تعدي الجار على أرض جاره والحل القانوني والقضائي الصحيح، لا تتردد في التواصل معنا!