

الآثار القانونية لـ حكم إيجار مدفوع مقدما : شروط الخصم من الأجرة والاسترداد

هذه دراسة حالة حكم إيجار مدفوع مقدما مُستخلصة من حكم قضائي: ورثة طالبوا "بالريع" وادّعوا صورية عقد إيجار طويل، بينما تمسك المستأجر بعقد إيجار لمدة 25 عامًا وأجرة مسددة مقدمًا وبحكم نهائي بصحة ونفاذ العقد.

وعلى النقيض من ذلك بشأن نفاذ عقد الإيجار والأثر في مواجهة الغير مالك والمالك الجديد اطلع على البحث الشامل: [عدم نفاذ عقد الإيجار على المالك الجديد وفق القانون المدني](#) .

ستجد هنا خلاصة الوقائع، وتسلسل الإجراءات، وأهم المستندات، والدفع الجوهري، والمبدأ القانوني المستفاد، ونتيجة الحكم عمليًا-بصياغة تفيد المتقاضي وتفيد المحامي دون كشف بيانات الأطراف أو أرقام الدعاوى أو العناوين.

البحث يناقش بالتفصيل المسائل القانونية الآتية:

- ما الذي يقرره الحكم باختصار؟.
- ملخص الوقائع كما وردت في الحكم.
- تسلسل الإجراءات والطلبات.
- المستندات التي صنعت الفارق.
- الدفع الجوهري وكيف تعاملت معها المحكمة.
- المبدأ القانوني المستفاد من الحكم.
- نتيجة الحكم وما الذي يعنيه عمليًا.
- أخطاء شائعة تكشفها هذه الحالة.
- ملاحظات من واقع الخبرة.

دراسة حالة: عقد الإيجار المدفوع مقدّمًا في مواجهة الورثة



الخلاصة السريعة: مبادئ حكم عقد إيجار مدفوع مقدّمًا قانونًا وقضاء

إذا وُجد حكم نهائي بصحة ونفاذ عقد الإيجار، فحجته تمنع إعادة مناقشة **صحة العقد** أو الطعن عليه بالصورية في مواجهة نفس الخصوم.

عقد الإيجار الذي أبرمه المورث يمتد أثره للورثة بوصفهم خلفًا عامًا، ويلزمهم بتمكين المستأجر من الانتفاع.

ادعاء "الربيع" عن مدة غطاها عقد إيجار مدفوع مقدّمًا يُقابل بالرفض إذا ثبت سداد الأجرة عن ذات الفترة.

الحراسة القضائية إجراء استثنائي لا يُقضى به إلا مع ثبوت "خطر عاجل" وضرورة قصوى؛ مجرد الادعاء لا يكفي.

مخاطبة جهات رسمية لمنع المستأجر من التعامل/الانتفاع قد تُعد "تعرضًا قانونيًا" يترتب عليه تعويض.

النتيجة في هذه الحالة: رفض دعوى الورثة، وقبول طلب المستأجر العارض بإلزام الورثة بعدم التعرض وتعويض مالي.

ما الذي قرره حكم عقد إيجار مدفوع مقدما باختصار؟

عندما يكون عقد الإيجار ثابتًا بحكم نهائي بصحة ونفاذه، وتم سداد الأجرة مقدمًا عن مدة الإيجار، فإن هذا العقد يسري في مواجهة الورثة (الخلف العام)، ويمنع مطالبتهم بالريع عن ذات المدة أو العودة للطعن على العقد بالصورية بين ذات الخصوم.

المنار	من قدّمه؟	ماذا انتهى إليه الحكم؟
الدعوى الأصلية: ريع + صورية + حراسة	الورثة (بيانات محجوبة)	رُفِضت الطلبات
الدعوى العارضة/الفرعية: منع تعرض + تعويض	المستأجر (بيانات محجوبة)	قُبِلت وأُلزم الورثة بعدم التعرض وتعويض مالي

ملخص وقائع القضية الواردة في الحكم

أقام ورثة دعوى ضد حائز أرض زراعية مملوكة لمورثهم، مطالبين "بالريع" عن مقابل الانتفاع بأثر رجعي منذ وفاة المورث.

تمسك الحائز بأنه ليس غاصبًا، بل مستأجر بعقد إيجار طويل (25 عامًا) وقّعه المورث قبل وفاته، مع سداد الأجرة بالكامل مقدمًا.

طعن الورثة على العقد بأنه صوري وطلبوا فرض [الحراسة القضائية](#)، بينما أقام المستأجر طلبًا عارضًا بمنع التعرض وتعويضًا عن الأضرار التي لحقت به بسبب منع التعامل معه لدى الجهات المختصة وصرف المستلزمات الزراعية.

تسلسل الإجراءات والطلبات

إيداع صحيفة الدعوى الأصلية: طلب الورثة إلزام المدعى عليه بمبلغ الريع الذي يحدده الخبير عن الفترة من تاريخ وفاة المورث حتى الفصل في الدعوى (تواريخ بالأوراق).

تبادل الحضور والمذكرات: مثل الطرفان بوكيلين وقدم الورثة حوافظ مستندات (إعلام وراثية).

تقديم الطلب العارض من المستأجر المدعي عليه أصليا: قدّم المستأجر طلبًا عارضًا **بضمان عدم التعرض** والتعويض عن أضرار مادية وأدبية.

ترك الخصومة بالنسبة لأحد الورثة: تم ترك الخصومة لأحد الخصوم (الاسم محجوب) وفق إجراءات قانون المرافعات كما أوردت المحكمة.

تعديل الطلبات من الورثة المدعين أصليا: أضاف الورثة طلب الصورية المطلقة لعقد الإيجار وطلب الحراسة القضائية كإجراء وقائي تابع.

حجز المحكمة الدعوى للحكم: بعد تداول الجلسات قررت المحكمة الحجز للحكم وصدر الحكم في جلسة علنية (تاريخ الجلسة ثابت بالأوراق).

المستندات التي صنعت الفارق

من جانب المستأجر المدعي عليه عليه أصليا - المدعي فرعيا:

أصل عقد الإيجار المؤرخ (التاريخ ثابت بالأوراق) لمدة 25 عامًا، وحكم بصحة التوقيع (رقم محجوب)، وحكم نهائي بصحة ونفاذ عقد الإيجار (رقم محجوب) وشهادة تفيد نهائيته، ومذكرات ومستندات تفيد مخاطبات/طلبات لدى جهات مختصة بشأن التعامل وصرف المستلزمات. من جانب الورثة المدعين أصليا - المدعي عليهم فرعيا: إعلام وراثية (بيانات التسجيل محجوبة)، ثم إضافة طلب الصورية المطلقة وطلب الحراسة القضائية.

الدفع الجوهريّة وكيف تعاملت معها المحكمة

أولاً: دفع الورثة (المدعين أصليا)

- التمسك بأن عقد الإيجار صوري والغرض منه حرمانهم من حقوقهم.
- طلب الحراسة القضائية بزعم وجود خطر عاجل يهدد المال.
- المطالبة بالريع بصفتهم ملاكًا/ورثة.

ثانيًا: دفوع المستأجر (المدعى عليه/المدعي بالطلب العارض)

1. حجية الأمر المقضي: سبق صدور حكم نهائي بصحة و نفاذ عقد الإيجار، فلا يجوز إعادة مناقشة صحته أو ادعاء صورته بين ذات الخصوم.
2. التزام الخلف العام: الورثة ملتزمون بما وقع مورثهم، فلا يجوز التعرض للمستأجر في الانتفاع.
3. سداد الأجرة مقدمًا: الأجرة سددت بالكامل عند التوقيع عن مدة الإيجار، فلا محل للمطالبة بها مجددًا أو المطالبة بريع يغطي ذات المدة.
4. التعرض القانوني يوجب التعويض: مخاطبة جهات مختصة لمنع التعامل وصرف المستلزمات الزراعية شكّل ضررًا ماديًا وأديبًا بحسب تقدير المحكمة.

المبدأ القانوني المستفاد من الحكم

- حجية الحكم النهائي: إذا صدر حكم نهائي بثبوت صحة و نفاذ عقد الإيجار، حاز قوة الأمر المقضي في المسائل الأساسية التي فصل فيها، فلا يُقبل إعادة منازعة ذات الخصوم بشأن صحة العقد أو صورته.
- امتداد أثر العقد للورثة: آثار عقد الإيجار تمتد إلى الخلف العام (الورثة) فيلتزمون بتمكين المستأجر من الانتفاع طوال المدة.
- الحراسة القضائية استثناء: لا يُقضى بها إلا عند ثبوت نزاع جدي وخطر عاجل وضرورة قصوى وفق ما أوردته المحكمة من ضوابط، وإلا رُفض الطلب.
- ضمان المؤجر (وخلفه) عدم التعرض: الامتناع عن كل ما يحول دون انتفاع المستأجر، والتعرض المبني على سبب قانوني قد يرتب مسؤولية و تعويضًا.

نتيجة الحكم وما الذي يعنيه عمليًا

- في الدعوى الأصلية: رفضت المحكمة طلبات الورثة (الريع + الصورية + الحراسة).
- في الطلب العارض: قُبل شكلاً و موضوعًا، وأُلزم الورثة بعدم التعرض

للمستأجر في الانتفاع.

التعويض: قضت المحكمة بتعويض إجمالي قدره 10,000 جنيه عن أضرار مادية وأدبية وفق تقديرها للأوراق.

ماذا تستفيد من هذه النتيجة؟

للورثة/الملاك: قبل المطالبة بالريع أو الطرد، راجعوا العقود التي أبرمها المورث، خاصة إن كان هناك عقد طويل مُثبت وسداد مقدم.

للمستأجر: وجود حكم نهائي بصحة ونفاذ عقد الإيجار كان عنصراً حاسماً، ووجود ما يثبت سداد الأجرة مقدماً يحمي من مطالبات لاحقة.

للمحامي: انتبه لدفع "سابقة الفصل/ [حجية الأمر المقضي](#) " متى توافرت شروطه، لأنه قد يحسم النزاع دون حاجة للخوض في وقائع الصورية.

أخطاء شائعة تكشفها هذه الحالة

أخطاء شائعة

رفع دعوى صورية ضد عقد سبق تأكيده بحكم نهائي بصحة ونفاذه، ثم توقع أن تُفتح مناقشة صحة العقد من جديد.

طلب الحراسة القضائية باعتبارها "حلاً سريعاً" دون تقديم ما يثبت الخطر العاجل والضرورة القصوى.

المطالبة بريوع/مقابل انتفاع عن مدة يغطيها عقد إيجار ثابت وسداد مقدم ثابت بالأوراق.

اللجوء لمخاطبة جهات رسمية أو تعطيل تعامل المستأجر كوسيلة ضغط، دون إدراك أن ذلك قد يُعد تعرضاً قانونياً يرتب تعويضاً.

ملاحظات من واقع الخبرة

في منازعات الورثة مع المستأجرين، أول سؤال عملي: هل يوجد حكم نهائي سابق يثبت العقد؟ هذا وحده قد يغير مسار الملف بالكامل.

للتعرف على حقوق الورثة عند وجود عقد إيجار مبرم من المورث وماذا

تفعل قبل التقاضي؟ اقرأ بحث:

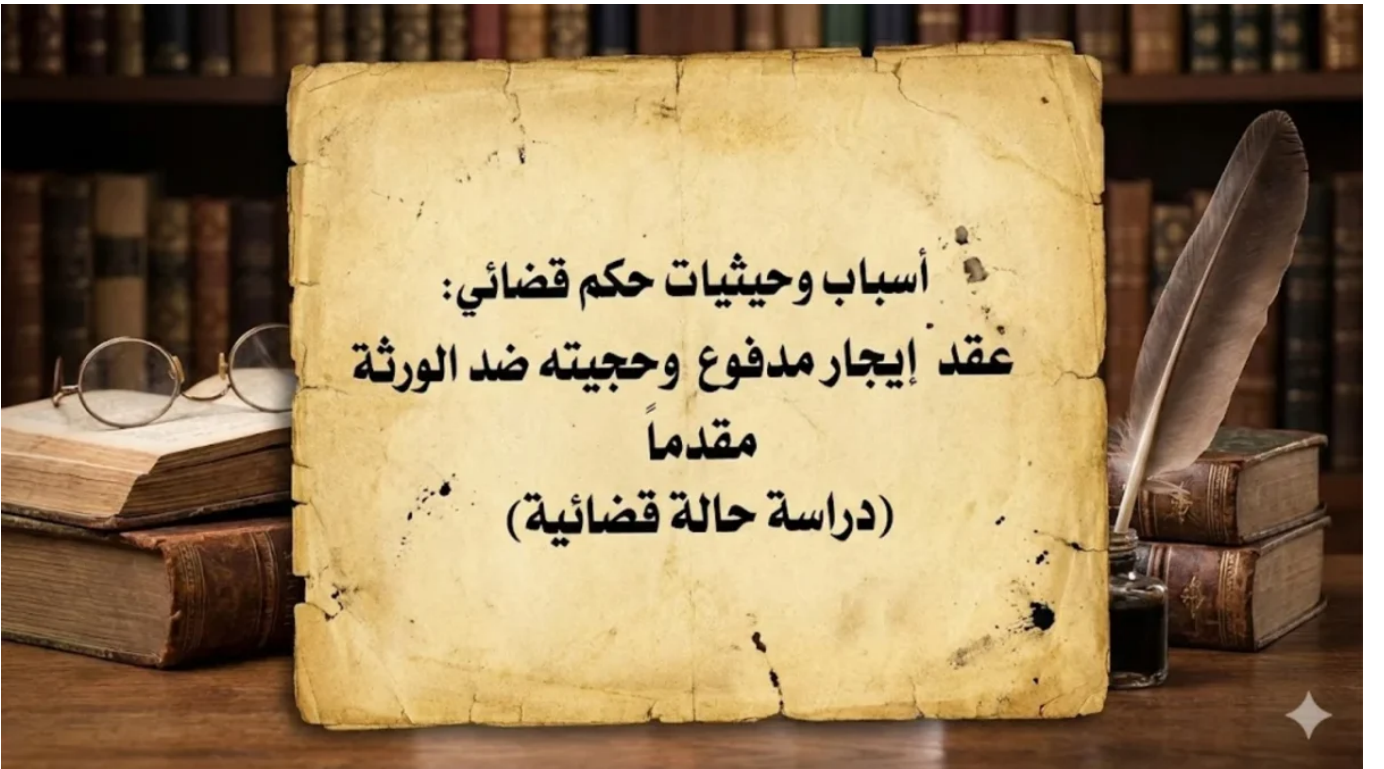
دفاع المستأجر : صورية عقد ايجار .

عند وجود "سداد مقدم" منصوص عليه صراحة في العقد، تصبح دعاوى الريع/المقابل عن نفس المدة شديدة الضعف ما لم يوجد سند آخر داخل الأوراق.

الحراسة القضائية ليست أداة ضغط؛ المحكمة تبحث عن الخطر العاجل الحقيقي، وإلا ترفض الطلب ولو وُجد نزاع.

أي إجراء يمنع المستأجر من أدوات الانتفاع (التعامل، المستلزمات) قد يُقرأ قضائياً بوصفه تعرضاً يترتب عليه تعويض.

نص الحكم كاملاً: الوقائع والحيثيات والمنطوق - حجية الإيجار المدفوع مقدمًا في مواجهة الورثة



محكمة المنصورة الابتدائية

الدائرة (1) مدني كلي (حكومة)

بالجلسة المدنية والتجارية المنعقدة علناً بسراي المحكمة يوم
الخميس الموافق 28/2/2024 برئاسة السيد الأستاذ / كريم فكري (رئيس
المحكمة) وعضوية الأستاذين / إبراهيم طه (رئيس محكمة) و / [اسم
القاضي] (رئيس محكمة) وبسكرتارية / [اسم السكرتير]

صدر الحكم الآتي

في الدعوى المرفوعة من:

- [المدعي الأول]
- [المدعية الثانية]
- [المدعية الثالثة]

المقيمين جميعاً [العنوان محذوف]، ومحلهم المختار مكتب الأستاذ/.....
المحامي.

ضد

- [المدعى عليه الأول]
- [المدعى عليه الثاني]
- [المدعى عليه الثالث]
- [المدعى عليها الرابعة]

المقيمين جميعاً [.....] - المنصورة أول.

الواردة بالجدول برقم لسنة 2022 مدني كلي المنصورة.

وفي الدعوى الفرعية المرفوعة من:

[المدعى عليه الأول أصلياً]، المقيم [.....] - ... - محافظة الشرقية،
ومحله المختار مكتب الأستاذ / عبد العزيز حسين عمار المحامي
بالنقض.

ضد

ورثة المرحوم/ [مورث الأطراف] وهم:

- [المدعى عليها الرابعة أصلياً]
- [المدعى عليه الثاني أصلياً]
- [المدعى عليه الثالث أصلياً]
- [المدعى الأول أصلياً]

الواردة بالجدول برقم ... لسنة 2022 مدني كلي المنصورة.

المحكمة

بعد سماع المرافعة والاطلاع على الأوراق والمداولة قانوناً :

حيث تخلص وقائع الدعوى في عقد المدعين لواء الخصومة قبل المدعى عليهم بموجب صحيفة موقعة من محام، أودعت قلم كتاب المحكمة بتاريخ 11/10/2022 وأعلنت قانوناً .

طلبوا في ختامها الحكم بإلزام المدعى عليه الأول بأن يؤدي للمدعين ما ينتهي إليه الخبر المنتدب في الدعوى قيمة الربح المستحق منذ وفاة مورث المدعين من تاريخ 12/9/2011 وحتى تاريخ الفصل في الدعوى، مع إلزامه بالمصروفات.

وذلك على سند من القول حاصله:

امتلاك المدعين لحصّة مشاعاً في إجمالي مساحة [مساحة الأرض] أطيان زراعية كائنة بناحية [اسم الناحية] التابعة لجمعية الخريجين الكائنة بناحية قرية [اسم القرية] - مركز ... - محافظة الشرقية، على قطعتين على النحو المبين الحدود والمعالم بالصحيفة ميراثاً عن المتوفى / [اسم المورث].

وحيث إن المدعى عليه الأول يضع يده على عين التداعي ويستأثر بريعتها دون المدعين، مما حداهم لإقامة دعواهم الراهنة للقضاء لهم بالطلبات.

وحيث تداولت الدعوى أمام المحكمة على النحو المبين بالجلسات، ومثل المدعون والمدعى عليه الأول كل بوكيل (محام)، وقدم المدعي سنداً لدعواه على مدار الجلسات حافظتي مستندات طالعتهما المحكمة وأحاطت بمضمونها، وطويت على:

صور ضوئية من (إعلام وراثية المتوفى / [اسم المورث] والم شهر رقم [رقم] لسنة 1996 الزقازيق).

وبموجب صحيفة مستوفاة لشرائطها القانونية ومعلنة قانوناً، وجه المدعى عليه الأول أصلياً طلباً عارضاً بإلزام المدعى عليهم بالطلب العارض:

بضمان عدم التعرض للمدعي بالطلب العارض في الانتفاع بالأرض

الزراعية المؤجرة، والكف عن أعمال التعرض.

تأسيساً على المواد 558 و 571 و 574 من القانون المدني، وإلزام المدعى عليهم الرابع والخامسة والسادسة بالطلب العارض متضامنين بأن يؤدوا للمدعي مبلغاً وقدره مائة وخمسون ألف جنيه تعويضاً عن الأضرار المادية والأدبية لإخلالهم بالتزامهم بعدم التعرض له في الانتفاع، فضلاً عن إلزام المدعى عليهم بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

وذلك على سند من القول بأنه:

بموجب عقد الإيجار المؤرخ 17/5/2021 والمقضي بصحته ونفاذه بالدعوى رقم ... لسنة 2022 مدني كلي فاقوس، استأجر المدعي بالطلب العارض من مورث المدعى عليهم المتوفى / [اسم المورث] قطعة الأرض محل الداعي.

وقام المدعى عليهم بالتعرض له في انتفاعه بالعين محل الداعي بإقامتهم الدعوى الأصلية وتقديمهم طلبات إلى الجهات المختصة تفيد عدم التعامل مع المدعي فرعياً لحين توفيق أوضاعهم.

وأن مطالبتهم للريع استناداً لكونهم ملاكاً، وليس مترتباً على عقد الإيجار، وذلك بالمخالفة لعقد الإيجار النافذ في حقهم باعتبارهم خلفاً للمؤجر، وقد ترتب على ذلك أضرار مادية وأدبية أصابت المدعي، مما حداه لإقامة طلبه العارض للقضاء له بالسالف من الطلبات آنفة البيان.

وقدم المدعى عليه الأول أصلياً حواظ مستندات طالعتها المحكمة وأحاطت بمضمونها، ومن ضمن ما طويت عليه:

أصل عقد الإيجار المؤرخ 17/5/2021، وحكم صحة التوقيع عليه برقم ... لسنة 2021 أول المنصورة وشهادة بنهائيته، وحكم صحته ونفاذه رقم ... لسنة 2022 مدني كلي فاقوس وشهادة تفيد نهائيته، ومذكرتين.

وصورة ضوئية من الرد على الكتاب رقم ... في 20/2/2023 يفيد تقديم المدعين أصلياً بطلب للمراقبة العامة بعدم التعامل لحين توفيق أوضاعهم مع جميع الورثة.

وصورة ضوئية من طلب مقدم من المدعي فرعياً إلى قطاع الخدمات الزراعية لسرف حصة الأرض محل الداعي في الأسمدة والأدوية والتقاوي الزراعية، وصور ضوئية من إنذارات للجمعية المختصة بشأن ذلك.

وبموجب صحيفة مستوفاة لشرائطها القانونية ومعلنة قانوناً :

ترك المدعون أصلياً الخصومة للمدعى عليها الرابعة / [اسم المدعى عليها الرابعة].

وبموجب صحيفة مستوفاة لشرائطها القانونية ومعلنة قانوناً ، أضاف المدعون أصلياً طلباً :

بصورية عقد الإيجار المبرم فيما بين المدعى عليه الأول ومورث المدعين محل الدعوى الفرعية المؤرخ 17/5/2021 سورية مطلقة، وفرض حراسة قضائية على الأرض محل التداعي كإجراء وقتي تابع للدعوى الأصلية مع إلزامهم بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

وبجلسة المرافعة الأخيرة قررت المحكمة بذات الجلسة حجز الدعوى للحكم بجلسة اليوم.

وحيث إنه عن شكل ترك الخصومة للمدعى عليها الرابعة أصلياً / [اسم المدعى عليها الرابعة]:

فلما كان من المقرر بالمادة 141 مرافعات على أنه:

“يكون ترك الخصومة بإعلان من التارك لخصمه على يد محضر أو ببيان صريح في مذكرة موقعة من التارك أو من وكيله مع إطلاع خصمه عليها أو بإبدائه شفويًا في الجلسة وإثباته في المحضر”.

كما نصت المادة 142 من ذات القانون أن:

لا يتم الترك بعد إبداء المدعى عليه طلباته إلا بقبوله، ومع ذلك لا يلتفت لاعتراضه على الترك إذا كان قد دفع بعدم اختصاص المحكمة، أو بإحالة القضية إلى محكمة أخرى، أو ببطالان صحيفة الدعوى أو طلب غير ذلك مما يكون القصد منه منع المحكمة من المضي في سماع الدعوى.

والمقرر في قضاء هذه المحكمة الأولى لقبول الخصم الآخر ترك الخصومة عند انتفاء مصلحته المشروعة في استمرار الخصومة

(الطعن رقم 2342 لسنة 51 ق - جلسة 19/12/1984)

وحيث إنه لما كان ما تقدم:

وكان المدعين أصلياً قد تركوا خصومة المدعى عليها الرابعة [الاسم] بموجب صحيفة معلنة لها قانوناً ، ولم تحضر المدعى عليها سالفة

البيان على الرغم من إعلانها قانوناً بالترك، مما يعد قبولاً ضمنياً منها بذلك، وهو الأمر الذي تقضي معه المحكمة بإثبات ترك الخصومة لها بالدعوى الأصلية وتكتفي بإيراد ذلك في الأسباب دون المنطوق.

وحيث إنه عن شكل الطلب العارض:

فلما كان الثابت للمحكمة أن المدعى عليه الأول أصلياً قد وجه طلباً عارضاً بموجب صحيفة مستوفاة لشرائطها القانونية ومعلنة قانوناً ومرتبطة بالدعوى الأصلية ارتباطاً لا يقبل التجزئة، ومن ثم تقبله المحكمة شكلاً وفقاً لنص المادة 123 و 125 مرافعات وذلك على نحو ما سيرد بالمنطوق.

وحيث إنه عن موضوع الدعوى الأصلية بشأن طلب فرض الحراسة القضائية على عين التداعي:

فلما كان من المقرر قانوناً بنص المادة 730 من القانون المدني أن:

يجوز للقضاء أن يأمر بالحراسة:

1. في الأحوال المشار إليها في المادة السابقة إذا لم يتفق ذوو الشأن على الحراسة.
2. إذا كان صاحب المصلحة في منقول أو عقار قد تجمع لديه من الأسباب المعقولة ما يخشى معه خطراً عاجلاً من بقاء المال تحت يد حائزه.
3. في الأحوال الأخرى المنصوص عليها في القانون.

كما أنه من المقرر قضاءً :

أن الحراسة القضائية هي وضع مال يقوم في شأنه نزاع أو يكون الحق فيه غير ثابت ويتهدهده خطر عاجل، وهي على ما جرى به قضاء النقض ليست بالدعوى الموضوعية فهي لا تمس أصل الحق ولا تعتبر فاصلاً فيه .

(نقض مدني في الطعن رقم 1053 لسنة 58 ق جلسة 28/8/1990، والطعن رقم 424 لسنة 40 ق جلسة 24/12/1975)

ومن ثم يشترط في جميع أحوال الحراسة القضائية لقبول الدعوى أن يكون هناك استعجال، وهو ما يسميه التقنين المدني في المادة (730) مدني خطراً عاجلاً .

ويرتب الدكتور السنهوري على:

وجوب توافر شرط الخطر العاجل عدة نتائج من بينها أنه لا يجوز رفع دعوى الحراسة أمام محكمة الموضوع إلا كإجراء وقتي تابع للدعوى بأصل الحق، فلا ترفع أمام هذه المحكمة كدعوى مستقلة.

ذلك أنها بطبيعتها دعوى تحفظية وقتية، وهي لم تتغير طبيعتها سواء رفعت أمام القضاء المستعجل أو رفعت أمام محكمة الموضوع، فإن رفعت أمام هذه المحكمة الأخيرة وجب رفعها كإجراء وقتي تابع للدعوى الأصلية.

(شرح القانون المدني العقود الواردة على العمل طبعة 1964 ص 795)

ومن المقرر قضاءً أن تقدير الضرورة الداعية للحراسة أو الخطر الموجب لها من المسائل الواقعية التي تستقل بتقديرها محكمة الموضوع، وحسبها أن تقيم قضاؤها بهذا الإجراء التحفظي على أسباب تؤدي إلى ما انتهت إليه.

(الطعن 1360 س 52 ق جلسة 18/12/1986)

وحيث إنه من المقرر نقضاً:

أن دعوى الحراسة ليست من الدعاوى الموضوعية إذ لا تمس أصل الحق ولا تفصل فيه والمقصود منها حفاظ الشريك على حقه في أعيان النزاع وضمن اقتضاء ريعها متى تجمع لديه من الأسباب المقبولة ما يخشى منه خطراً عاجلاً مع بقاء المال تحت يد حائزه.

ومن ثم تعد من الأمور المستعجلة وهي تقوم على شروط معينة يتعين توافرها للحكم بتوقيع الحراسة على المال المراد الحفاظ عليه، وهي أن يقوم نزاع جدي بشأن هذا المال وفق ما جاء بنص المادة 729 من القانون المدني وتوافر المصلحة لدى طالب الحراسة وتوافر الخطر العاجل.

إذ أن الحراسة إجراء استثنائي لا يجوز اللجوء إليه إلا في حالات الضرورة القصوى التي لا يكفي لدرئها إجراءات التقاضي العادية طبقاً لنص الفقرة الثانية من المادة 730 مدني.

وتقدير الخطر الموجب لفرض الحراسة والنزاع الجدي بشأن المال موضوع الدعوى والضرورة الداعية لها من المسائل الموضوعية التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها دون رقابة عليها من محكمة النقض طالما أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق

وتؤدي إلى النتيجة التي انتهت إليها.

(الطعن رقم 37 - لسنة 78 - تاريخ الجلسة 10/1/2017)

لما كان ما تقدم، وكانت الحراسة إجراء استثنائي لا يجوز اللجوء إليه إلا في حالات الضرورة التي لا يكفي لدرئها إجراءات التقاضي العادية.

وكان الثابت للمحكمة من مطالعة أوراق الدعوى ومستنداتها أن المحكمة لم تجد في الأوراق ما يفيد حالة الضرورة القصوى والخطر العاجل والذي يلحق بأعيان التداعي ويبرر طلب المدعين أصلياً بفرض الحراسة عليها، الأمر الذي ترفض معه المحكمة هذا الطلب وتكتفي بإيراد ذلك في الأسباب دون المنطوق.

وحيث إنه عن موضوع الدعوى الأصلية بشأن الريع وصورية عقد الإيجار المؤرخ 17/5/2021:

فلما كان من المقرر بنص المادة 244 من القانون المدني أنه:

“إذا أبرم عقد صوري فلدائني المتعاقدين وللخلف الخاص، متى كانوا حسني النية، أن يتمسكوا بالعقد الصوري، كما أن لهم أن يتمسكوا بالعقد المستتر ويثبتوا بجميع الوسائل صورية العقد الذي أضر بهم.

وإذا تعارضت مصالح ذوي الشأن، فتمسك بعضهم بالعقد الظاهر وتمسك الآخرون بالعقد المستتر، كانت الأفضلية للأولين”.

كما نصت المادة 245 من ذات القانون على أنه:

“إذا ستر المتعاقدان عقداً حقيقياً بعقد ظاهري، فالعقد النافذ فيما بين المتعاقدين والخلف العام هو العقد الحقيقي”.

كما نصت المادة 803 من ذات القانون أنه:

“لمالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه”.

كما نصت المادة 804 من ذات القانون السابق أنه:

“لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك”.

كما قضى أيضاً أن:

“محكمة الموضوع غير ملزمة بتكليف الخصم بتقديم الدليل على دفاعه أو لفت نظره إلى مقتضيات هذا الدفاع”

(الطعن رقم 84 س 24 ق جلسة 6/1/1973)

كما أنه من المقرر وفقاً لنص المادة 101 من قانون الإثبات على أن:

“الأحكام التي حازت قوة الأمر المقضي تكون حجة فيما فصلت فيه من الحقوق، ولا يجوز قبول دليل ينقض هذه الحجة، ولكن لا تكون لتلك الأحكام هذه الحجية إلا في نزاع بين الخصوم أنفسهم دون أن تتغير صفاتهم بذات الحق محلاً وسبباً، وتقضي المحكمة بهذه الحجية من تلقاء نفسها”.

كما أنه المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه:

إذا صدر حكم حائز قوة الأمر المقضي بثبوت أو نفي حق في دعوى سابقة بالبناء على مسألة أساسية، فإن الحكم يحوز الحجية في تلك المسألة بين الخصوم أنفسهم ويمنعهم من التنازع بطريق الدعوى أو الدفع في شأن أي حق آخر يتوقف ثبوته أو انتفاؤه على ثبوت أو نفي تلك المسألة الأساسية السابق الفصل فيها بين هؤلاء الخصوم أنفسهم.

(الطعن رقم 11758 لسنة 78 ق - جلسة 8/2/2010)

كما أنه من المقرر نقضاً:

“أن الصورية المطلقة تناولها وجود التصرف ذاته وعدم إخفائها تصرفاً آخر، ثبوت صحتها أثره انعدام وجود العقد في الحقيقة والواقع. الصورية النسبية بطريق التستر تناولها نوع التصرف لا وجوده، والدفع بها استهدافه أعمال آثار العقد الحقيقي المستتر دون آثار العقد الظاهر، مؤداه اختلاف هاتين الصورتين أساساً وحكماً”

(الطعن رقم 8137 لسنة 63 ق - جلسة 28/5/2002)

كما أنه من المقرر قضاءً أنه يقع عبء إثبات الصورية علي عاتق من يدعيها.

(الطعن رقم 1569 لسنة 55 ق - جلسة 14/2/1990)

ولما كان ما تقدم وهدياً به:

وكان المدعون قد أقاموا دعواهم بغية القضاء لهم بإلزام المدعى عليه الأول بأن يؤدي للمدعين ما ينتهي إليه الخبر المنتدب في

الدعوى **قيمة الريع المستحق** منذ وفاة مورث المدعين، وصورية عقد الإيجار المبرم فيما بين المدعى عليه الأول ومورث المدعين محل الدعوى الفرعية المؤرخ 17/5/2021 صورية مطلقة.

وكان الثابت للمحكمة من مطالعة الأوراق وبصيرة، سيما أصل عقد الإيجار المؤرخ 17/5/2021 والمحضر بين مورث الخصوم (المتوفى/ [اسم المورث] - مؤجر) والمدعى عليه الأول (مستأجر).

أنه تضمن تأجيرها للطرف الثاني ([المدعى عليه الأول]) مستأجراً لمدة خمسة وعشرين عاماً اعتباراً من [تاريخ] وحتى 31/5/2046، وذلك نظير مبلغ إجمالي قدره 6,000,000 ج (ستة ملايين جنيه مصري فقط لا غير)

وهذا المبلغ تم سداؤه بالكامل مقدماً بموجب عقود إيجار محررة عن ذات المدة.

وكان **العقد شريعة المتعاقدين** وينصرف آثاره إلى طرفيه وخلفهم، وأن الثابت من هذا البند تقاضي مورث المدعين الأجرة عن الفترة محل التداعي (الريع) وحتى تاريخ انتهاء عقد الإيجار.

ولا ينال من ذلك طلبهم بصورية الإيجار سالف البيان، فإن الثابت للمحكمة أنه قد سبق وأن فصل في صحة ذلك العقد بدعوى الصحة والنفاز رقم ... لسنة 2022 مدني كلي فاقوس في مواجهة المدعين، وأصبح ذلك القضاء نهائياً لعدم الطعن عليه وفقاً للشهادة الرسمية المرفقة بالأوراق.

وهو ما تكون معه هذه المسألة قد حازت قوة الأمر المقضي أياً كانت الأسباب التي بنيت عليها ويمتنع إعادة إثارتها تارة أخرى.

الأمر الذي ترى معه المحكمة والحال كذلك أن طلبات المدعين بالدعوى الراهنة بشأن الريع وصورية عقد الإيجار قد جاءت على غير سند صحيح من الواقع وعماد القانون خليقة بالرفض على نحو ما سيرد بالمنطوق.

وحيث إنه عن موضوع الطلب العارض بشأن ضمان عدم التعرض:

فلما كان من المقرر قانوناً بنص المادة 145 من القانون المدني أن:

“ينصرف أثر العقد إلى المتعاقدين والخلف العام دون الإخلال

بالقواعد المتعلقة بالميراث".

كما نصت المادة 558 من ذات القانون أن:

"الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم".

كما نصت المادة 571 من ذات القانون على أن:

1- على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع - ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو أضرار مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر".

كما نصت المادة 574 من ذات القانون على أن:

"إذا ترتب على عمل من جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة وله أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسؤولاً عنه كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره".

وهدياً بما تقدم وإعمالاً به، وكان الثابت للمحكمة من مطالعتها أوراق الدعوى سيما عقد الإيجار المؤرخ 17/5/2021 والذي يفيد أن المدعي بالطلب العارض مستأجراً للعين محل التداعي من مورث المدعى عليهم بالطلب العارض (المتوفى/ [اسم المورث])، وكانت آثار هذا التعاقد تنصرف إلى طرفيه وتمتد إلى خلفهم.

وأن من المقرر قانوناً وفقاً للمواد سالفه البيان بعاليه أن من حق المدعي (المستأجر) الانتفاع بالعين المؤجرة مدة معينة نظير أجره ويمتنع على المؤجر وخلفه الحيلولة دون الانتفاع بذلك.

وكان الثابت للمحكمة من العقد سالف البيان أن المدعي بالطلب العارض قام بسداد كامل القيمة الإيجارية لمورث المدعى عليهم حال التعاقد عن **المدة المحددة** به.

ورغم ذلك قام المدعى عليهم (المدعين أصلياً) بمخالفة التزاماتهم التعاقدية باعتبارهم خلفاً للمؤجر، وقاموا بالتعرض للمدعي بالطلب

العارض في انتفاعه بالعين محل التداعي.

وذلك بإقامتهم للدعوى الأصلية وبمخاطبة الإدارة الزراعية المختصة بعدم التعامل على الأرض محل التداعي لحين توفيق أوضاعهم مع جميع الورثة وفقاً للصورة الضوئية من الرد على الكتاب رقم ... بتاريخ 20/2/2023 والمرفق بالأوراق.

وقد لحق بالمدعي بالطلب العارض من جراء ذلك أضرار مادية تمثلت في الحيلولة دون الانتفاع بالعين المؤجرة وثمارها الانتفاع الأمثل ومنع صرف المقررات الزراعية الخاصة بتلك الأرض وما تكبده من مصروفات قضائية لإثبات الحقيقة في ذلك.

كما لحقت به أضرار أدبية تمثلت فيما ألم به من حزن وأسى جراء هذا التعرض، وتقدر عنهما المحكمة تعويضاً إجمالياً مبلغ عشرة آلاف جنيه، يلزم به المدعى عليهم الرابع والخامسة والسادسة (المدعون أصلياً) بالتضامن فيما بينهم.

الأمر الذي ترى معه المحكمة أن طلبات المدعي بالطلب العارض قد جاءت على سند صحيح من القانون خليقة بالإجابة على نحو ما سيرد بالمنطوق.

وحيث إنه عن مصاريف الدعوى الأصلية والطلب العارض شاملة أتعاب المحاماة، فالمحكمة تلزم المدعين أصلياً بها عملاً بالمادة 184/1 من قانون المرافعات والمادة 187/1 من قانون المحاماة رقم 17 لسنة 83 والمعدل بالقانون 10 لسنة 2002 والمعدل بالقانون 147 لسنة 2019.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة:

أولاً: بقبول الطلب العارض شكلاً، وفي الموضوع بإلزام المدعى عليهم جميعاً بعدم التعرض للمدعي به في الانتفاع بالعين المؤجرة بموجب عقد الإيجار المؤرخ 17/5/2021 وضمانهم لذلك.

وإلزام المدعى عليهم الرابع والخامسة والسادسة بالتضامن فيما بينهم (المدعون أصلياً) بأن يؤدوا للمدعي إجمالي مبلغ وقدره "عشرة آلاف جنيه مصري لا غير" تعويضاً عن الأضرار المادية والأدبية التي لحقت به على النحو سالف البيان بالأسباب بعاليه.

وألزمت المدعى عليهم الرابع والخامسة والسادسة بالمصاريف ومبلغ خمسة وسبعون جنيهاً مقابل أتعاب المحاماة.

ثانياً : وفي موضوع الدعوى الأصلية برفضها، وألزمت المدعين المصاريف ومبلغ خمسة وسبعون جنيهاً مقابل أتعاب المحاماة.

صدر هذا الحكم بالهيئة المبينة بصدرة، أما الهيئة التي تداولت ووقعت على المسودة مكونة من:

برئاسة السيد الأستاذ / كريم فكري (رئيس المحكمة) وعضوية الأستاذين / إبراهيم طه (رئيس محكمة) و / أحمد شوقي (رئيس محكمة)

أسئلة شائعة عن حكم عقد الإيجار المدفوع مقدماً وحجته علي الورثة

هل يمكن للورثة الطعن بصورية عقد إيجار سبق الحكم بصحته ونفاذه؟

في هذه الحالة رأت المحكمة أن وجود حكم نهائي بصحة ونفاذ عقد الإيجار يمنع إعادة إثارة منازعة الصورية بين ذات الخصوم، لاعتبار المسألة قد حازت قوة الأمر المقضي.

متى تقبل دعوى الحراسة القضائية على عقار محل نزاع؟

الحراسة إجراء استثنائي يشترط له نزاع جدي وخطر عاجل وضرورة قصوى؛ وقد رفضت المحكمة الطلب لعدم ثبوت الخطر العاجل بالأوراق.

هل يستحق الورثة ريعاً إذا كانت الأجرة مدفوعة مقدماً عن مدة الإيجار؟

بحسب ما انتهت إليه المحكمة هنا ثبوت سداد كامل الأجرة مقدماً عن مدة الإيجار كان سبباً جوهرياً في رفض مطالبات الريع عن ذات الفترة.

هل يمتد عقد الإيجار الذي أبرمه المورث إلى الورثة؟

نعم وفق ما ورد بالحكم أثر العقد يمتد إلى الخلف العام (الورثة)، ويلتزمون بعدم التعرض للمستأجر وتمكينه من الانتفاع طوال المدة.

هل مخاطبة جهات مختصة لمنع التعامل مع المستأجر قد ترتب مسؤولية؟

في هذه الواقعة اعتبرت المحكمة ذلك تعرضًا قانونيًا ترتب عليه أضرار مادية وأدبية، وقضت بتعويض إجمالي.

ما الذي قضت به المحكمة في النهاية؟

رفضت الدعوى الأصلية، وقبلت الطلب العارض بإلزام الورثة بعدم التعرض للمستأجر وقضت بتعويض مالي، مع إلزام بالمصاريف وفق ما ورد في المنطوق.

المصادر والمراجع بالبحث

1. مواد القانون المدني وردت بالحكم: 145، 244، 245، 558، 571، 574، 730، 803، 804.
2. إشارة إلى قانون الإثبات: المادة 101.
3. مواد قانون المرافعات وردت بالحكم: 123، 125، 141، 142، 184/1.
4. قانون المحاماة: المادة 187/1.
5. أحكام نقض/سوابق قضائية طعون نقض متعددة حول الحراسة، وحجية الأمر المقضي، والصورية، وعبء الإثبات.
6. مرجع فقهي: شرح الدكتور السنهوري.



الخاصة

خلاصة هذه الحالة: الحكم النهائي بصحة ونفاذ عقد الإيجار- مع ثبوت سداد الأجرة مقدمًا- كان كافيًا لرفض دعوى الريع والصورية والحراسة، وفي المقابل [حماية المستأجر من التعرض](#) والقضاء له بتعويض.

عمليًا: راجع "حجية الأحكام السابقة" وملف المستندات قبل اختيار طريق الدعوى، لأن الخطأ في التكييف أو تجاهل حكم نهائي سابق قد ينقلب إلى التزام بالتعويض.

إذا كانت لديك حالة مشابهة (ورثة/ملاك/مستأجر) وتحتاج تقييمًا قانونيًا للمستندات والدفوع المتاحة وفق أوراقك، يمكنك التواصل لحجز استشارة قانونية. لا توجد وعود بنتائج-التقييم يعتمد على المستندات والوقائع والإجراءات المتاحة في ملفك.