

تحليل أهم حكم قضائي عن الريع وشروط المطالبة بالتعويض عن الغصب

تحليل حكم قضائي عن الريع بسبب غصب الحيازة من الواقع العملي بالمحاكم المصرية علي مدار أكثر من 28 عاما .

إذا اشترت شقة/عينًا بعقد، ثم تعرض لك البائع (أو ورثته) وغصب الحيازة ومنعك من الانتفاع، فليس الطريق مقتصرًا على استرداد الحيازة فقط؛ بل يمكنك - بعد تحديد فترة الغصب بدقة - المطالبة بالريع بوصفه تعويضًا عن حرمانك من ثمار ملكك.

تعرف على [الفرق بين دعوى الحيازة والطرء للغصب](#) بالشرح القانوني والعملي المفصل .

حكم قفضائي عن الريع:

غضب الحيازة، مستندات ونتيجة

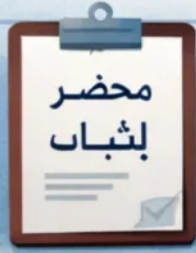


إذا تعرضت لفص حيازة عين اشتريتها، فكر في ملفين متلازمين:

1 . استرداداد الحيازة/ثبات عدم مشروعية وضع اليد.

2 . دعوى الريع عن مدة الحرمان من الانتفاع.

أحرص على مستندين جوهريين:



محضر
إثبات



محضر التنفيذ /
للتفبيد/ التسليم
لتحديد القررة بدقة.

تم دع الخبرة تؤدي دورها في تقدير الريع وفق وافع العين.

للتواصل



إذا رغيت في تقييم موفقك بدقة، جهز:

■ < عقدك , المحاضر. أي . أحكام سايفة .

■ < ومحضر التنفيذ ، ومحضر التفبيد / التسليم .

تم إعرضها على محامي مخلص .

هذا المحتوى موجّه للمتقاضين والمحامين في مصر بصفة خاصة، ولدول الخليج والدول العربية بصفة عامة، ويعرض "خارطة طريق" عملية: الإجراءات، المستندات، الدفوع، المدة، والنتيجة، مستخلصًا مبدأ قانونيًا من حكم قضائي بعد إخفاء البيانات السريّة. [اقرأ للمزيد: بحث دعوى الريع في القانون المصري](#).

بما في ذلك أيضًا بيان:

محاور الدليل العملي: حكم قضائي عن الريع لغصب الحيازة

- ما المقصود بدعوى الريع بسبب الغصب؟
- ملخص الوقعات (بعد إخفاء البيانات).
- الإجراءات العملية: خارطة الطريق.
- المستندات المطلوبة لإثبات الحق.
- الدفوع الجوهرية وكيف تعاملت المحكمة معها.
- المدة الزمنية المتوقعة وما الذي يطيل النزاع؟
- نتيجة الحكم وماذا يعني ذلك عمليًا؟
- المبدأ القانوني المستفاد.
- ماذا يستفيد القارئ؟
- أسئلة شائعة.
- النصوص والمراجع الواردة بالحكم.

الخلاصة السريعة: مستندات ونتيجة حكم قضائي عن الريع

يتناول هذا البحث حيثيات حكم قضائي في دعوى الريع عن غصب الحيازة، ويقدم دليلًا عمليًا يوضح المفهوم، والوقائع (بعد إخفاء البيانات)، والإجراءات والمستندات والدفوع والمدة، وصولاً إلى النتيجة والمبدأ القانوني المستفاد وما الذي يستفاده المتقاضي والمحامي.

ويغطي البحث الموضوعات الآتية:

- الريع في حالات الغصب يُعامل كتعويض عن حرمان المالك من ثمار ملكه خلال مدة الغصب.
- الخطوة الحاسمة: إثبات تاريخ بدء الغصب وتاريخ نهاية الغصب (غالبًا بمحضر شرطة + محضر تنفيذ/تسليم).
- قبل دعوى الريع غالبًا ستحتاج حكمًا سابقًا باسترداد الحيازة أو ما يثبت عدم مشروعية وضع اليد.

- المحكمة عادةً تندب خبيرًا لتقدير الريع (مقابل عدم الانتفاع) عن الفترة المحددة.
- قد تُوقف الدعوى تعليقاً إذا كان هناك نزاع "أولي" على الملكية/الحق (مثل صحة ونفاذ) حتى يستقر المركز القانوني.
- دفع شائع: طلب الوقف انتظاراً للنقض؛ والرد قد يكون أن الحجية تثبت للحكم النهائي ولو كان مطعوناً بالنقض ما لم يوقف التنفيذ.
- الورثة قد يُلزمون بالريع في حدود ما آل إليهم من تركة مورثهم، كل^س بحسب نصيبه.

ما المقصود بدعوى الريع بسبب الغصب؟

دعوى الريع (في سياق الغصب) هي مطالبة بتعويض مالي عن الفترة التي حُرِم فيها المالك/صاحب الحق من الانتفاع بملكه بسبب وضع يدٍ غير مشروع من الغاصب. وفي الحكم محل العرض، اعتبرت المحكمة أن الريع "بمثابة تعويض لصاحب العقار المغتصب مقابل ما حُرِم من ثمار".

نص الحكم القضائي في دعوى الريع كاملاً : الوقائع والأسباب والمنطوق

باسم الشعب

محكمة جنوب الزقازيق الابتدائية

(الدائرة الأولى مدني كلي)

بالجلسة المدنية والتجارية المنعقدة علناً بسرايا المحكمة في
يوم السبت الموافق ٢٧ / ١١ / ٢٠٢١.

برئاسة السيد الأستاذ / [اسم القاضي] (رئيس المحكمة)
وعضوية الأستاذين / [اسم]، [اسم] (الرؤساء بالمحكمة)
وبحضور السيد / [اسم] (أمين السر)

صدر الحكم الآتي:

في الدعوى رقم [رقم الدعوى] مدني كلي جنوب الزقازيق
المرفوعة من

[المدعي] / المقيم [عنوان].

ضد

ورثة [اسم] وهم:

1. [اسم]
2. [اسم]
3. [اسم]
4. [اسم]

المقيمون جميعاً [عنوان].

المحكمة بعد مطالعة الأوراق وسماع المرافعة والمداولة قانوناً :

حيث تتحصل وقائع الدعوى فيما أحاط به الحكم الصادر من ذات المحكمة بهيئة مغايرة بجلسة [تاريخ] وتحيل إليه في بيان وقائع الدعوى، إلا أن نوجزها بالقدر الكافي في أن المدعي أقامها بموجب الصحيفة الموقعة من محام والمودعة قلم الكتاب بتاريخ [تاريخ] والمعلنة قانوناً، طلب في ختامها الحكم:

أولاً: بإلزام المدعى عليهم بأداء الربيع المستحق عن العين محل النزاع من تاريخ غصبه الحاصل في [تاريخ] وحتى تاريخ تسليم العين للمدعي، والذي يترك تقديره للمحكمة،

والتعويض الجابر للأضرار وما فات المدعي من كسب وما لحقه من خسارة، وإلزام المدعى عليهم المصاريف والأتعاب، وشمول الحكم بالنفذ المعجل بلا كفالة.

اقرأ بحثنا الشامل حول [الربيع كتعويض للمالك](#) للمزيد من المعلومات القانونية والواقعية .

ثانياً: تسليم العين للمدعي خالية من الشواغل والأشخاص.

على سند من القول أنه بموجب عقد البيع الابتدائي المؤرخ [تاريخ] باع المدعى عليه (مورث المدعى عليهم) للمدعي شقة كائنة بالطابق السابع من العقار [عنوان العقار]، وتم البيع لقاء [مبلغ] جنيه دفعهم المدعي للبائع في تاريخ تحرير العقد.

وبتاريخ [تاريخ] تحصل المدعي على حكم بصحة توقيع البائع على العقد في الدعوى رقم [رقم] صحة توقيع [جهة].

ومنذ تاريخ الشراء فإن المدعي يضع يده على الشقة وضع يد هادئ ومستمر وظاهر، إلا أنه بتاريخ [تاريخ] فوجئ بالمدعى عليه يغصب حيازته السابقة للشقة ومنعه من الانتفاع بها، وحرر عن ذلك المحضر المقيد برقم [رقم] إداري [جهة].

وحيث كانت تلك العين مجهزة وكاملة التشطيب وبها مستلزمات وأدوات طبية حيث أعدت لتكون مركزاً لرعاية مرضى القلب، وكان وضع يد المدعى عليه عليها غصباً، ويستحق معه المدعى ريعاً عن مقابل عدم انتفاعه بالعين، ما حدا به لإقامة دعواه الماثلة.

وقدم سنداً لدعواه بالجلسات وأمام الخبير مستندات، طويت على:

صورة ضوئية من عقد البيع الابتدائي، وصورة من الحكم النهائي في الدعوى رقم [رقم] صحة توقيع [جهة]، وصورة رسمية من الحكم الصادر في الدعوى رقم [رقم] مدني كلي [جهة]، وصورة رسمية من الدعوى رقم [رقم] مدني كلي [جهة]،

وصورة رسمية من الأحكام الصادرة في الدعوى رقم [رقم] مدني كلي [جهة]، وصورة رسمية من المحضر رقم [رقم] إداري [جهة]، وصور ضوئية من محضر تنفيذ استرداد حيازة [جهة].

وحيث تداولت المحكمة نظر الدعوى على النحو الثابت بمحاضر الجلسات، ومثل المدعى بوكيل عنه محام وقدم حافظة مستندات طويت على صورة رسمية من إعلام وراثه مورث المدعى عليهم، وقدم إعلان بإدخال ورثة المدعى عليه، ومثل وكيل المدعى عليهما الأول والثاني.

وبجلسة [تاريخ] قضت المحكمة بنذب خبير لمباشرة المأمورية الثابتة بمنطوق ذلك الحكم والذي نحيل إليه درءاً للتكرار.

وحيث ورد تقرير الخبير المنتدب بالدعوى والذي أثبت بختامه نتيجة حاصلها: أن عين التداعي عبارة عن الشقة الكائنة بالطابق السابع من العقار الكائن [عنوان]، والعقار مستخدم كمستشفى طبي باسم [اسم منشأة].

ووجد أن الشقة عليها لافتة "مركز رعاية القلب" بدون حوائط داخلية وغير مكتملة التشطيبات، ووجد بها بعض الأثاث القديم، والعين غير مستغلة وفي وضع يد وحيازة المدعى عليهم.

والمالك الأصلي للعقار هو مورث المدعى عليهم المرحوم/ [اسم]، وصدر حكم في الدعوى رقم [رقم] مدني كلي [جهة] بصحة ونفاذ عقود البيع سند الدعوى وتضمنت تلك العقود بيع الأرض.

وحيث إن عقد البيع الابتدائي المؤرخ [تاريخ] والمبرم بين مورث المدعى عليهم والمدعى قد تضمن شراء الأخير للعين بمبلغ [مبلغ] جنيه.

وثبت أن هناك عقد تكوين شركة تضامن بتاريخ [تاريخ] وورد فيه أنه قد تم الاتفاق على تكوين شركة تضامن بين كل من [جهة/منشأة] والمدعي ومورث المدعي عليهم وثالث غير ممثل بالدعوى.

وأقام المدعي الدعوى رقم [رقم] مدني كلي [جهة] بغية استرداد حيازة العين موضوع عقد البيع، وقضي في تلك الدعوى بجلسة [تاريخ] باسترداد حيازة المدعي على العين، وقضي في الاستئناف رقم [رقم] برفضه وتأيد الحكم المستأنف.

وطبقاً للمحضر رقم [رقم] إداري [جهة]، فقام مورث المدعي عليهم بطرد المدعي من العين، وهناك نزاع متداول بين المدعي والمدعي عليهم بشأن استرداد حيازة العين للمدعي.

وطبقاً للثابت بالدعوى رقم [رقم] مدني كلي [جهة]، لم يتم تكوين عقد شركة التضامن المشار إليه، والسجل التجاري الصادر للعين عن "مركز رعاية القلب" باسم المدعي منفرداً، وهو ما يتضح معه أنه لم يتم تشغيل العين أو إتمام تجهيزها كمركز لرعاية القلب.

ولم تدر العين ريعاً، وأرجأ تحديد قيمة الخسارة الفاتئة على المدعي من جراء فعل المدعي عليهم لحين فصل عدالة المحكمة في سند المدعي.

وحيث أعيدت الدعوى للتداول، ومثل المدعي بشخصه وبوكيل عنه، وقدم مذكرة بالدفاع سلم صورتها أمت بها المحكمة،

التمس في ختامها نذب مكتب خبراء وزارة العدل ليندب بدوره لجنة ثلاثية لتقدير الريع المستحق للمدعي منذ تاريخ غصب المدعي عليهم ومورثهم من قبل للعين محل النزاع والحاصل من [تاريخ] وحتى تاريخ استلامها بمعرفة إدارة التنفيذ في [تاريخ] تنفيذاً للحكم الصادر في الاستئناف رقم [رقم] استئناف [جهة] بجلسة [تاريخ].

للتعرف على اختصاصات القاضي المختص بمنازعات التنفيذ المدنية اقرأ بحث: [قاضي التنفيذ واختصاصاته](#) .

ومثل المدعي عليهما الأول والثاني بوكيل عنهما محام وقدم مذكرة بالدفاع أمت بها المحكمة، وقدم حافظتي مستندات طويت على:

شهادة رسمية من واقع جدول المحكمة بشأن الدعوى رقم [رقم] مدني كلي [جهة] والمقامة من المدعي مبتغياً صحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المؤرخ [تاريخ]، وصورة من الحكم التمهيدي الصادر في الدعوى السابقة.

قضت المحكمة بجلسة [تاريخ] بإعادة الدعوى للخبراء لمباشرة
المأمورية الثابتة فيها والذي تحيل إليه المحكمة درءاً
للتكرار.

وحيث ورد تقرير الخبير المنتدب بالدعوى والذي أثبت بختامه
نتيجة حاصلها أن التقرير السابق المرفق سلفاً ،

وقدر قيمة الربيع المستحق عن عين التداوي هدياً بواقع الحال
كمقابل عدم انتفاع المدعي بالعين من تاريخ [تاريخ] وحتى
[تاريخ] بمبلغ ٣٦٠,٦٦٦.٦٦ جنيهاً (ثلاثمائة وستين ألف وستمائة
وستة وستين جنيهاً وستة وستين قرشاً).

وحيث أعيدت الدعوى للتداول ومثل المدعي بوكيل عنه محام، ومثل
المدعى عليهما الأول والثاني بوكيل عنهما محام، وطلب وقف الدعوى
تعليقياً لحين الفصل في الدعوى رقم [رقم] مدني كلي [جهة]،

وقدم حافظة مستندات طويت على صورة من شهادة من جدول المحكمة
بشأن الدعوى [رقم] مدني كلي [جهة] ثابت بها أنها مؤجلة لجلسة
[تاريخ].

وبجلسة [تاريخ] قضت المحكمة بهيئة مغايرة بوقف الدعوى تعليقياً
لحين الفصل في الدعوى رقم [رقم] مدني كلي [جهة].

وبموجب صحيفة تعجيل الدعوى من الوقف عجل المدعي بصفته دعواه
وأعيدت لتداولها بالجلسات،

ومثل وكيل المدعي كما مثل وكيل المدعى عليهم الأول والثاني
وطلبوا إعادة الدعوى للوقف التعليقي لحين الفصل في الطعن
بالنقض، فقررت المحكمة حجز الدعوى للحكم بجلسة اليوم.

وعن طلب إعادة الدعوى للوقف التعليقي:

حيث إنه من المقرر بنص المادة ١٠١ / ١ من قانون الإثبات:
"الأحكام التي حازت قوة الأمر المقضي تكون حجة فيما فصلت فيه من
الحقوق،

ولا يجوز قبول دليل ينقض هذه الحجية، ولكن لا تكون لتلك الأحكام
هذه الحجية إلا في نزاع قام بين الخصوم أنفسهم دون أن تتغير
صفاتهم وتتعلق بذات الحق محلاً وسبباً".

ومن المقرر بقضاء محكمة النقض: "ومن المقرر أن قوة الأمر المقضي
تثبت للحكم النهائي ولا يمنع من ثبوتها أن يكون الحكم مما يجوز
الطعن فيه بطريق النقض أو أنه طعن فيه بالفعل..."

كما أن المقرر - وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادة ١٢٩ من قانون المرافعات على أنه في غير الأحوال التي نص فيها القانون على وقف الدعوى وجوباً أو جوازاً يكون للمحكمة أن تأمر بوقفها كلما رأت تعليق حكمها في موضوعها على الفصل في مسألة أخرى يتوقف عليها الحكم،

مؤداه أن المشرع قد جعل الأمر في وقف الدعوى وفقاً لهذه المادة جوازياً للمحكمة ومتروكاً لمطلق تقديرها فلا يطعن في حكمها لعدم استخدامها هذه الرخصة.

وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى نتيجة صحيحة فإن النعي عليه بالوجه الثاني من السبب الأول يكون على غير أساس ومن ثم غير مقبول" (الطعن رقم [رقم] - بتاريخ [تاريخ]).

وهدياً لما سبق، وإذ أن المحكمة الراهنة قد سبق وأن أصدرت حكمها بجلسة [تاريخ] بوقف الدعوى تعليقياً لحين القضاء في الدعوى رقم [رقم] مدني كلي [جهة]،

وإذ قضي في تلك الدعوى بجلسة [تاريخ] برفض الطلبات العارضة والمضافة والتدخل الهجومي وبصحة ونفاد عقد البيع المؤرخ في [تاريخ]،

وحيث صار ذلك القضاء نهائياً بالحكم الصادر في الاستئناف رقمي [رقم]، [رقم] استئناف [جهة] والصادر بجلسة [تاريخ] بتأييد الحكم المستأنف،

ومن ثم يكون ذلك القضاء نهائياً يحوز حجته أمام المحكمة الراهنة، ولا ينال من قوة الأمر المقضي به في تلك الدعوى بأنه تم الطعن عليه بالنقض،

ومن ثم تلتفت المحكمة عن طلب المدعى عليهم الأول والثاني وتستكمل المحكمة في نظر موضوع الدعوى.

وحيث إنه وعن موضوع الدعوى:

فلما كان من المقرر قانوناً عملاً بالمادة ٨٠٢ من القانون المدني أنه (لمالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه)،

والمادة ٨٠٤ من ذات القانون أن (لمالك الشيء الحق في ثماره ومنتجاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك).

وحيث استقرت أحكام محكمة النقض أن:

“الريع يعتبر بمثابة تعويض لصاحب العقار المغتصب مقابل ما حرم من ثمار، يلزم بالريع من ارتكب العمل غير المشروع وهو الغصب”
تعرف على شروط دعوى الطرد للغصب قانونا وعملا .

وأيضاً أن:

“تقدير عمل أهل الخبرة متروك لمحكمة الموضوع، فمتى اطمأنت إلى تقرير الخبير وأخذت به فلا عليها إن هي لم ترد استقلالاً على ما يسوقه الخصوم نعيماً على هذا التقرير،

لأن في أخذها به محمولاً على أسبابه ما يفيد أنها لم تجد في تلك المطاعن ما يستحق الرد عليه بأكثر مما تضمنه التقرير...”

وهدياً لما سبق:

وحيث إنه الثابت من مطالعة أوراق الدعوى على حالها وتقرير الخبير أن المدعي يمتلك شقة التداعي الكائنة بالطابق السابع من العقار الكائن [عنوان] بموجب عقد بيع مؤرخ في [تاريخ]،

وحيث أن مورث المدعى عليهم قد وضع يده على عين التداعي دون سند بتاريخ [تاريخ] كما هو ثابت بالمحضر رقم [رقم] إداري [جهة]، إلى أن استردها المدعي مرة أخرى نفاذاً للحكم الصادر في الدعوى رقم [رقم] مدني كلي [جهة] بتاريخ [تاريخ] كما هو ثابت بمحضر تنفيذ ذلك القضاء.

وقد انتهى المدعي في طلباته إلى أداء قيمة الريع عن تلك الفترة والتي قدرها الخبير المنتدب في الدعوى بمبلغ ٣٦٠,٦٦٦.٦٦ جنية (ثلاثمائة وستين ألف وستمائة وستة وستين جنيهاً وستة وستين قرشاً)،

ومن ثم تلزم المحكمة المدعى عليهم بذلك المبلغ في حدود ما آل إليهم من تركة مورثهم، كلاً حسب نصيبه الشرعي وذلك حسبما سيرد بالمنطوق.

وعن طلب التسليم:

فلا مجال لبحث موضوعه لاستلام المدعي عين التداعي حسبما انتهت إليه المحكمة سلفاً، وترفض المحكمة ذلك الطلب وتكتفي بسرد ذلك بالأسباب دون المنطوق.

وعن النفاذ المعجل: فالمحكمة لا ترى وجهاً لإعمال موجباته وترفضه بالأسباب دون المنطوق.

وحيث إنه عن مصاريف الدعوى شاملة مقابل أتعاب المحاماة: فالمحكمة تلزم بها المدعى عليهم عملاً بنص المادة ١ / ١٨٤ مرافعات و١٨٧ من قانون المحاماة المستبدلة بالقانون رقم [رقم القانون].

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة: بإلزام المدعى عليهم بأن يؤدوا للمدعي مبلغ ٣٦٠,٦٦٦.٦٦ جنيه (ثلاثمائة وستين ألفاً وستمائة وستة وستين جنيهاً وستة وستين قرشاً) في حدود ما آل إليهم من تركة، كلاً حسب نصيبه الشرعي.

ريع شقة التداعي عن الفترة من [تاريخ] حتى [تاريخ]، كما ألزمتهم المحكمة بالمصاريف وخمسة وسبعين جنيهاً أتعاب المحاماة.

تحليل حكم الريع قانوناً ملخص الوقعات

- **ديباجة الحكم:** صدر الحكم من [محكمة ابتدائية] - [دائرة مدني كلي] - بجلسة بتاريخ [تاريخ الجلسة].
 - **أطراف الدعوى:** [المدعي] ضد [ورثة/المدعى عليهم].
 - **طلبات المدعي:** إلزام المدعى عليهم بأداء الريع عن عين النزاع من تاريخ الغصب حتى التسليم، والتعويض، مع المصروفات والأتعاب، وطلب تسليم العين خالية.
 - **سند الدعوى:** شراء [المدعي] عيناً (شقة) بعقد بيع ابتدائي بتاريخ [..] بمبلغ [..]، ثم حصوله على حكم بصحة توقيع البائع. وبعد ذلك فوجئ بغصب حيازته ومنعه من الانتفاع بالعين، فحرر محضراً بذلك. وكانت العين - بحسب زعم المدعي - معدة لغرض مهني ولم يتمكن من استغلالها خلال فترة الغصب.
 - **المستندات المقدمة:** عقد البيع الابتدائي، حكم صحة التوقيع، صور رسمية من أحكام سابقة، صورة من المحضر الإداري المثبت للواقعة، ومحضر تنفيذ/استرداد الحيازة.
 - **إجراءات نظر الدعوى:** نذبت المحكمة خبيراً، ثم أعيدت للخبراء لاحقاً لاستكمال المأمورية وتقدير الريع عن فترة محددة من [تاريخ بدء الغصب] حتى [تاريخ التسليم/الاسترداد الفعلي].
 - **نتيجة الخبرة:** انتهى الخبير - وفقاً لواقع الحال - إلى تقدير مقابل عدم الانتفاع (الريع) عن مدة الغصب بمبلغ محدد.
- للتعرف على ماهية مقابل الانتفاع للمالك من الغاصب اقرأ بحثنا عن: [مقابل الانتفاع للمالك](#).

- **وقف تعليقي:** أُوقفت الدعوى تعليقياً لحين الفصل في نزاع آخر مرتبط بالملكية/السند (مثل صحة ونفاذ)، ثم عُجِّلَ بعد صدور حكم نهائي مؤيد استئنافياً .
- **قضاء المحكمة:** ألزمت المحكمة المدعى عليهم بأداء مبلغ الريع الذي انتهى إليه الخبير عن فترة الغصب، في حدود ما آل إليهم من تركة مورثهم، مع إلزامهم بالمصاريف وأتعاب المحاماة، ورفضت طلب التسليم لسبق الاستلام فعلاً .

الإجراءات العملية: خارطة الطريق

الإجراءات خطوة بخطوة:

1. **إثبات واقعة الغصب فوراً:** تحرير محضر (إداري/شرطة) يثبت واقعة الطرد/المنع وتاريخها.
2. **تحسين السند قدر الإمكان:** دعم عقد البيع/السند بحكم صحة توقيع/صحة ونفاذ بحسب الأحوال الواردة بالنزاع.
3. **الحصول على حكم باسترداد الحيازة (إن لزم):** دعوى حيازة سابقة تُثبت عدم مشروعية وضع اليد وتُعيدك للعين فعلياً.
4. **رفع دعوى الريع:** للمطالبة بمقابل عدم الانتفاع خلال الفترة من تاريخ الغصب حتى تاريخ العودة الفعلية للعين.
5. **الخبرة الفنية:** غالباً تُحال الدعوى لخبير لمعاينة العين وتحديد واقعها وتقدير الريع وفقاً لظروفها.
6. **الوقف التعليقي (إن وُجد نزاع أولي):** قد تُوقف الدعوى لحين حسم مسألة أولية (مثل الملكية) ثم تُعجَّل بعد صدور حكم نهائي.
7. **الحكم والتنفيذ:** صدور حكم بالإلزام بمبلغ الريع + المصروفات، وقد تُقيد مسؤولية الورثة في حدود التركة.

الخطوة	ماذا تفعل؟	الغرض القانوني
1) إثبات واقعة الغصب فوراً	تحرير محضر (إداري/شرطة) يثبت واقعة الطرد/المنع وتاريخها.	تثبيت تاريخ بدء الغصب رسمياً وبناء سند إثبات مبكر للواقعة .
2) تحسين السند قدر الإمكان	دعم عقد البيع/السند بحكم صحة توقيع/صحة ونفاذ بحسب الأحوال الواردة بالنزاع.	تعزيز مركز القانوني وإثبات الصفة والحق على نحو يقلل المنازعة حول السند.

الخطوة	ماذا تفعل؟	الغرض القانوني
3) استرداد الحيازة عند اللزوم	رفع دعوى حيازة (إن تطلب الأمر) للحصول على حكم باسترداد الحيازة وتنفيذه فعليًا.	إثبات عدم مشروعية وضع اليد وإعادة العين فعليًا تمهيدًا لتحديد نهاية مدة الغصب.
4) رفع دعوى الريع	إقامة دعوى المطالبة بمقابل عدم الانتفاع عن الفترة من تاريخ الغصب حتى تاريخ العودة الفعلية للعين.	المطالبة بالتعويض (الريع) عن مدة الحرمان من ثمار العين.
5) الخبرة الفنية	متابعة إحالة الدعوى للخبير لمعاينة العين وتحديد واقعها وتقدير الريع عن المدة محل المطالبة.	تقدير قيمة الريع وفق واقع العين وظروفها (مقابل عدم الانتفاع).
6) الوقف التعليقي عند وجود نزاع أولي	إذا وُجد نزاع أولي مرتبط بالسند/الحق (مثل صحة ونفاذ)، قد تُوقف الدعوى ثم تُعجّل بعد صدور حكم نهائي.	انتظار حسم المسألة الأولية لاستقرار المركز القانوني قبل الفصل في الريع.
7) الحكم والتنفيذ	طلب الحكم بمبلغ الريع والمصاريف، ثم اتخاذ إجراءات التنفيذ عند الاقتضاء.	الحصول على إلزام مالي قابل للتنفيذ، مع مراعاة أن مسؤولية الورثة قد تُقيد بحدود التركة وبحسب الأنصبة.

المستندات المطلوبة لإثبات الحق

قائمة المستندات (من واقع الحكم):

▪ سند الملكية/الحق: عقد البيع الابتدائي، وما يدعمه (مثل حكم صحة توقيع/صحة

- ونفاذ حسيما ورد بالنزاع).
- **إثبات الغصب وتاريخه:** محضر رسمي يحدد تاريخ التعرض/المنع.
- **حكم/محضر استرداد الحيازة:** لإثبات أن وضع اليد كان غير مشروع ولتحديد تاريخ استرداد العين.
- **محضر التنفيذ/التسليم:** مستند "حاسم" لتحديد نهاية فترة المطالبة بالريع بدقة.
- **تقرير الخبير:** لتقدير مقابل عدم الانتفاع عن الفترة المحددة وفق واقع العين.
- **ما يثبت صفة الخصم:** مثل إعلام الوراثة إذا كان الخصم ورثة.

الدفع الجوهري وكيف تعاملت المحكمة معها

الدفع الأبرز: الوقف التعليقي انتظاريًا للنقض

- دفاع المدعى عليهم:** طلبوا إعادة وقف الدعوى تعليقاً بحجة أن الحكم المؤيد لسند المدعي طعن عليه بالنقض.
- رد المحكمة (بالمعنى):** اعتبرت أن الحجية تثبت للحكم النهائي، ولا يمنع من ثبوتها كونه جائزاً أو مطعوناً بالنقض، كما أن وقف الدعوى وفق المادة 129 مرافعات جوازي للمحكمة.
- وبناءً عليه، التفتت عن طلب الوقف واستكملت نظر الموضوع.
- تعرف على أهم شروط قبول المحكمة لطلب [الوقف التعليقي للدعوى](#) وفقاً لنص المادة 159 مرافعات.

ملاحظة من واقع الخبرة

في دعاوى الريع المرتبطة بالغصب، النزاع كثيراً ما "يتعلق" بمسألة أولية (الملكية/السند/الصفة). عملياً: كلما كان سندك أوضح وأثبت تاريخي البداية والنهية بمستندات رسمية، تقل مساحة المناورة الإجرائية وتزيد فرص حسم الدعوى على أساس تقرير الخبرة.

المدة الزمنية المتوقعة وما الذي يطيل النزاع؟

بحسب بيانات الحكم: استغرقت المسألة عدة سنوات وتخللها ندب خبرة ووقف تعليقي ثم تعجيل بعد الفصل في نزاع أولي، والعوامل التي تطيل النزاع عادةً (وفق ما ظهر في الحكم):

- وجود دعوى أخرى يتوقف عليها الحكم (مثل صحة ونفاذ/ملكية/صفة).
- تعدد تقارير الخبرة أو إعادة المأمورية.
- النزاع حول تاريخ بداية الغصب أو تاريخ نهايته (وهنا تظهر أهمية محضر التنفيذ).

نتيجة الحكم وماذا يعني ذلك عملياً؟

النتيجة النهائية في هذا الحكم:

- **إلزام مالي:** قضت المحكمة بإلزام المدعى عليهم بأداء مبلغ ٣٦٠,٦٦٦.٦٦ جنيهًا ربيعًا عن فترة الغصب المحددة بالحكم.
- **مسؤولية الورثة:** الإلزام كان في حدود ما آل إليهم من تركة مورثهم، كلٌّ بحسب نصيبه.
- **طلب التسليم:** رُفص لسبق استلام المدعي العين فعلياً أثناء سير النزاع.
- **المصاريف وأتعاب المحاماة:** ألزمت المحكمة المدعى عليهم بالمصاريف وأتعاب المحاماة وفق ما ورد بالحكم.

المبدأ القانوني المستفاد

الربيع في حالة الغصب يُعد تعويضاً لصاحب العين مقابل ما حُرِم منه من ثمار، ويُلزم به من ارتكب الغصب، وتقدير الخبرة يخضع لاطمئنان محكمة الموضوع.

– مستفاد من أسباب الحكم وما أورده من مبادئ

ماذا يستفيد القارئ من حكم الربيع؟

- **تعرفت علي ما تحتاجه فعلاً:** مستندات محددة تُثبت البداية والنهاية وتدعم موقفك أمام الخبير والمحكمة.

- **فهمت لماذا تُوقف الدعوى أحيانًا:** إذا كان سند الملكية/الحق محل نزاع أولي، قد تتوقف دعوى الريع حتى يستقر المركز القانوني.
- **أهمية محضر التنفيذ:** لأنه غالبًا المستند الذي "يغلق" مدة المطالبة ويحدد نهاية فترة الريع بدقة.
- **استيعاب حدود مسؤولية الورثة:** إن كان الخصم ورثة، فقد تكون المسؤولية في حدود التركة وبحسب الأنصبة.

أسئلة شائعة حول أحكام الريع القضائية

1) ما المقصود بالريع في قضايا الغصب؟

هو تعويض عن الحرمان من ثمار العين خلال مدة وضع اليد غير المشروع.

2) متى تبدأ مدة الريع ومتى تنتهي؟

تبدأ من تاريخ الغصب الثابت رسميًا، وتنتهي غالبًا بتاريخ الاسترداد الفعلي للعين المثبت بمحضر تنفيذ، تسليم.

3) هل يشترط حكم استرداد حيازة قبل رفع دعوى الريع؟

في هذا النموذج القضائي، كان هناك حكم سابق باسترداد الحيازة واستندت إليه الدعوى ضمن مستندات الإثبات.

4) لماذا قد تُوقف دعوى الريع تعليقًا؟

إذا كان الفصل في الريع متوقفًا على مسألة أولية مثل ثبوت السند، الملكية كما ورد في الحكم.

5) هل الطعن بالنقض يمنع المحكمة من الفصل في دعوى الريع؟

بحسب ما قرره المحكمة هنا لا يمنع بذاته ثبوت الحجية للحكم النهائي ما لم يصدر قرار بوقف التنفيذ.

6) كيف تُقدَّر المحكمة مبلغ الرّيع؟

غالبًا عبر تقرير خبير يقدّر مقابل عدم الانتفاع عن الفترة المحددة وفق واقع العين، وتطمئن المحكمة إليه وتأخذ به.

7) هل يُسأل الورثة عن ريع الغصب؟

في هذا الحكم أُدين الورثة في حدود ما آل إليهم من التركة، كلٌّ بحسب نصيبه.

8) هل يُحكم بالتسليم في دعوى الرّيع دائماً؟

ليس بالضرورة؛ في هذا الحكم رُفص طلب التسليم لسبق استلام العين فعليًا.

النصوص والمراجع الواردة بالحكم

مراجع ذُكرت في أسباب الحكم

- **قانون الإثبات:** المادة 101/1 (حجية الأمر المقضي).
- **قانون المرافعات:** المادة 129 (وقف الدعوى - جوازي للمحكمة وفق ما ورد بالحكم).
- **القانون المدني:** المادة 802 (حق المالك في الاستعمال والاستغلال والتصرف)، والمادة 804 (حق المالك في الثمار).
- **مبادئ قضائية أوردتها المحكمة:** الرّيع كتعويض في الغصب، وأن تقدير الخبرة متروك لاطمئنان محكمة الموضوع.



الخاتمة والخلاصة النهائية

إذا تعرّضت لغصب حيازة عين اشتريتها، فكر في ملفّين متلازمين:

1. استرداد الحيازة/إثبات عدم مشروعية وضع اليد.
2. دعوى الريع عن مدة الحرمان من الانتفاع.

احرص على مستندين جوهريين:

- محضر إثبات الغصب.
- محضر التنفيذ/التسليم لتحديد الفترة بدقة.

ثم دع الخبرة تؤدي دورها في تقدير الريع وفق واقع العين.

للتواصل

إذا رغبت في تقييم موقفك بدقة، جهّز: عقدك، المحاضر، أي أحكام سابقة، ومحضر التنفيذ/التسليم، ثم اعرضها على محامٍ مختص. تعرف على أسباب وشروط قبول [إشكالات التنفيذ في الحيازة](#) وفقا للقانون المدني وقانون المرافعات .

للتواصل والاستشارة القانونية

[اتصل بنا الان](#)