

# الشروط والإجراءات القانونية لقبول دعوى الريع في القانون أمام المحكمة

دعوى الريع في القانون المصري من أهم الدعاوى المدنية التي يلجأ إليها المالك أو صاحب الحق للمطالبة بمقابل الانتفاع بالعين عندما يستولي عليها الغير أو ينتفع بها دون سند قانوني.

وتثور دعاوى الريع غالبًا في منازعات الملكية والميراث والشيوخ والغصب، حيث يطالب صاحب الحق بالتعويض عن حرمانه من ثمار ملكه خلال مدة معينة.

## متى يحق لك المطالبة بالريع؟

**الريع**

- 1** لديك حق ملكية أو حق انتفاع بال عقار
- 2** يوجد شخص ينتفع بالعقار سند قانوني
- 3** حرمت من منفعة العقار أو ثماره
- 4** يمكن تقدير قيمة الانتفاع ماليًا

**النتيجة** يمكنك رفع دعوى ريع أمام المحكمة المدنية للمطالبة بقيمة الانتفاع بالعقار خلال مدة وضع اليد.

عبدالعزیز حسین عمار  
المحامي بالنقض

متى يحق لك المطالبة بالريع

وفي هذا الدليل القانوني الشامل نشرح:

- معنى الريع في القانون المدني
- شروط استحقاق الريع
- كيفية رفع دعوى الريع
- مدة التقادم
- أهم أحكام محكمة النقض

الحالات العملية للمطالبة بالريع

لشرح عملي لكيف تمنع الملكية/وضع اليد مطالبة الريع في منازعات  
أملاك الدولة، اقرأ: [متى تمنع الملكية مطالبة الريع؟](#)



## دعوى الريع في القانون المصري مادة 804 مدني

تعتبر دعوى الريع من الدعاوى الشائعة في محاكم القضاء المصري:

تستند قانونا إلى نص المادة 804 مدني التي تمنح مالك الشيء الحق في الريع، وهو الإيراد الناتج عن استثمار العقار أو الأرض الزراعية أو غيرها من الممتلكات عموما.

تعتمد هذه الدعوى على عدة عوامل، مثل شروط رفع دعوى الريع، والمحكمة المختصة، ومدى ارتباطها بإثبات الملكية.

دراسة حالة من حكم قضائي: متى يُرفض الريع مع وجود إيجار نافذ ؟

## تساؤلات حول دعوى الريع

- متى تسقط دعوى الريع؟
- كيفية التخلص من المطالبة بالريع؟
- ما هي أسباب نزاعات الريع وأنواعه؟
- ما هو الفرق بين دعوى الريع ودعوى الحيازة؟
- من له حق ومن يحق له المطالبة بالريع؟

في هذا البحث، سنوضح بالتفصيل الاجابات القانونية على هذه التساؤلات القانونية، وفقا لأحكام القانون المدني المصري وأحدث مبادئ محكمة النقض.

## ما هو الريع في القانون المصري

الريع هو المقابل المالي للثمار أو المنفعة التي تغلها العين خلال فترة انتفاع الغير بها دون حق.

## متى يحق المطالبة بالريع

يشترط لاستحقاق الريع عدة شروط أهمها:

1. وجود مال أو عين منتجة للثمار
2. وجود شخص مستحق للريع
3. وجود شخص ملزم بأدائه
4. أن يكون الريع مستحق الأداء

فإذا تخلف أحد هذه الشروط فلا تقبل دعوى الريع.

# شروط دعوى الريع في القانون المصري

## متى تقبل المحكمة دعوى الريع؟

### 1 ثبوت حق المدعي في العين

يجب أن يكون المدعي:  
● مالكا للعقار  
● أو صاحب حق انتفاع  
● أو مستحقا للثمار

### 2 وجود واطئ يد على العقار

يشترط أن يكون هناك شخص:  
● يستولي على العقار  
● أو ينتفع به دون سند  
● قانوني صحيح

### 3 حرمان المالك من الانتفاع

يجب أن يثبت المدعي أنه:  
● لم ينتفع بالعقار  
● وخرمه وخرم من  
● ثماره أو منافعه

### 4 تقدير قيمة الريع

تقوم المحكمة غالباً  
بندب خبير قضائي لتحديد:  
● القيمة الإيجابية  
● قيمة الانتفاع بالعقار

عبدالعزیز حسین عمار  
المحامي بالنقض

شروط دعوى الريع في القانون المصري

## حالات المطالبة بالريع في القانون المصري

أشهر الحالات:

- الريع في الملكية الشائعة
- الريع بسبب الغصب
- الريع بين الورثة
- الريع من الحائز سيء النية

## حالات المطالبة بالريع في القانون المصري

تعريف دعوى الريع: المطالبة بمقابل مادي للانتفاع بالعمارة ممن استغله بغير حق.

### 1 الريع بسبب الغصب

إذا استولى شخص على العقار  
العقار دون حق.



### 2 الريع بين الورثة

إذا استأثر أحد الورثة بالانتفاع  
بعقار التركة دون باقي  
الورثة.



### 4 الريع من الحائز سيء النية

إذا نتيجة منع الانتفاع:  
● إذا استغل الحائز  
العقار وهو يعلم  
أنه ليس مالكه.



### 5 الريع نتيجة منع الانتفاع

إذا منع أحد الأشخاص  
لك من الانتفاع بعقاره.



عبدالعزیز حسین عمار  
المحامي بالنقض

حالات المطالبة بالريع في القانون المصري

## تقادم المطالبة بالريع

تسقط المطالبة بالريع كحق دوري متجدد بمرور خمس سنوات وفق المادة 375 من القانون المدني.

أما إذا كان الريع تعويضيًا عن عمل غير مشروع مثل الغصب فلا يسقط إلا بالتقادم الطويل (15 سنة).

# الفرق بين دعوى الريع ودعوى التعويض

## الفرق بين دعوى الريع ودعوى التعويض في القانون المصري

ثانياً: دعوى التعويض	أولاً: دعوى الريع
تقوم على المسؤولية التقصيرية	تقوم على حق الملكية
تهدف إلى جبر الضرر	تهدف إلى جبر
محلها تعويض مالي عن الضرر	محلها الثمار أو مقابل المنفعة
سببها وقوع فعل ضار	سببها وضع اليد على العين دون حق

**\*\*الخلاصة القانونية\*\***

دعوى الريع	دعوى التعويض	دعوى الريع	دعوى التعويض
هي المطالبة بمقابل الانتفاع بالعين.	هي المطالبة بجبر الضرر الناتج عن فعل غير مشروع.	هي المطالبة بمقابل الانتفاع بالعين.	هي المطالبة بجبر الضرر الناتج عن فعل غير مشروع.

يمكن الجمع بين دعوى الريع ودعوى الطرد للخصب إذا استولى الغير على العقار دون سند قانوني، حيث يطالب المالك بالطرد لاسترداد العقار وبالريع عن مدة الانتفاع.

عبد العزيز حسين عمار الحامى بالنقض

تختلط دعوى الريع في بعض الأحيان بدعوى التعويض، خاصة عندما يكون سبب المطالبة هو غصب العقار أو الانتفاع به دون سند قانوني، إلا أن الفقه والقضاء يميزان بين الدعويين من حيث الطبيعة القانونية والأساس القانوني.

## أولاً : دعوى الريع

دعوى الريع هي دعوى يرفعها مالك العين أو صاحب الحق عليها للمطالبة بمقابل الثمار أو المنفعة التي استولى عليها الغير دون حق.

فالريع يمثل مقابل الانتفاع بالشيء خلال مدة وضع اليد عليه بغير سند.

ويستند الحق في الريع إلى القاعدة العامة التي تقرر أن:

ثمار الشيء وملحقاته تكون لصاحبه.

وقد قرر القانون المدني المصري هذا المبدأ عندما أعطى المالك الحق في جميع الثمار التي ينتجها الشيء المملوك له.

ومن ثم فإن دعوى الريع تقوم أساساً على حق الملكية أو الحق

العيني.

## ثانيًا: دعوى التعويض

أما دعوى التعويض فهي دعوى تقوم على المسؤولية المدنية عن الفعل الضار.

ويطالب فيها المدعي بالتعويض عن الضرر الذي أصابه نتيجة:

- الغصب
- التعدي
- العمل غير المشروع
- الإضرار بالمال أو المنفعة

والتعويض في هذه الحالة لا يمثل ثمار الشيء، وإنما جبر الضرر الذي أصاب المضرور.

## الفرق الجوهرى بين الدعويين

يمكن تلخيص الفرق بين دعوى الرىع ودعوى التعويض في عدة نقاط رئيسية:

## الفرق بين دعوى الرىع ودعوى التعويض

وجه المقارنة	دعوى الرىع	دعوى التعويض
الأساس القانونى	حق الملكية وما يترتب عليه من استحقاق الثمار	المسؤولية التقصيرية عن الفعل الضار
محل المطالبة	ثمار الشيء أو مقابل الانتفاع بالعين	جبر الضرر الناتج عن الفعل غير المشروع
طبيعة الحق	حق عيني متفرع عن الملكية	حق شخصى بالتعويض
سبب الدعوى	انتفاع الغير بالعين دون سند قانونى	وقوع ضرر نتيجة فعل غير مشروع

ولهذا فقد يجمع المدعى أحيانًا بين دعوى الطرد للغصب ودعوى الرىع، بينما تكون دعوى التعويض مستقلة إذا ترتب على الغصب ضرر إضافى غير حرمان المالك من الانتفاع.

# أهم أحكام محكمة النقص في دعوى الريع

استقرت محكمة النقص المصرية على عدد من المبادئ القانونية المهمة في شأن المطالبة بالريع، ومن أهمها ما يلي:

## الحكم الأول

قضت محكمة النقص بأن:

استحقاق الريع هو نتيجة طبيعية لحق الملكية، لأن الثمار تتبع الشيء وتكون لصاحبه.

ومن ثم يحق للمالك مطالبة واضع اليد بغير حق برد الثمار أو قيمتها عن مدة الانتفاع.

## الحكم الثاني

قررت محكمة النقص أن:

المالك على الشيوع له الحق في مطالبة الشريك الذي استأثر بالانتفاع بالعين الشائعة بنصيبه في الريع.

وذلك لأن استئثار أحد الشركاء بالانتفاع بالعمارة دون باقي الشركاء يوجب تعويضهم عن نصيبهم من المنفعة.

## الحكم الثالث

قضت محكمة النقص كذلك بأن:

تقدير الريع مسألة موضوعية تستقل بها محكمة الموضوع.

**وللمحكمة في سبيل ذلك أن:**

- تستعين بالخبراء
- تقدر قيمة الانتفاع الفعلي بالعمارة
- تعتمد على القيمة الإيجارية للعمارة

## الحكم الرابع

استقرت أحكام النقص أيضاً على أن:

دعوى الريع تخضع للتقادم الخمسي باعتبارها من الحقوق الدورية المتجددة.

أما إذا كان الريع ناشئاً عن عمل غير مشروع كالغصب فيجوز المطالبة به وفق التقادم الطويل.

## أحكام دعوى الريع في القانون المدني

في هذا المبحث من البحث عن الريع، نستعرض المدخل الواقعي والقانوني والقضائي لهذه الدعوى شائعة التداول في المحاكم المدنية، بسبب الملكية المشتركة الناتجة عن [الميراث](#)، والتركبة المورثة مشاعاً، أو الشركات.

## الأعمال التحضيرية في القانون المدني عن الريع

تشمل الملكية، عدا الشيء المملوك نفسه بكامل أجزائه ما يتفرع عن الشيء وهو أنواع ثلاثة:

- ( أ ) **الملحقات** وهي كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال الشيء، طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين، كحقوق الارتفاق والعقار بالتخصيص.
- ( ب ) **المنتجات** وهي كل ما يخرج الشيء من ثمرات غير متجددة كما هو الأمر في المناجم والمحاجر.
- ( ج ) **الثمرات** وهي كل ما ينتج الشيء من غلة متجددة. وقد تكون الغلة طبيعية كالزراع الذي يخرج في الأرض من تلقاء نفسه، أو صناعية كالمحصول الذي يكون من عمل الطبيعة والانسان، أو مدنية كأجرة الأراضي والمساكن.
- وهذا كله ما لم يوجد اتفاق مخالف، فقد يتفق المتعاقدان علي أن ملكية الشيء تنفصل عن ملكية ملحقاته أو منتجاته، أو يوجد نص في القانون يقضي بغير ما تقدم، كالنص الذي يجعل الثمار للحائز حسن النية دون المالك.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء 6 - من 20 و21)

## أحقية المالك على الشيوع في المطالبة بالريع أو الثمار

يحق للمالك على الشيوع المطالبة بالريع أو الثمار وفقاً لنص المادة 804 من القانون المدني المصري، والتي تقرر أن:

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

ويشمل ذلك استحقاق الربيع كتعويض عادل عن الانتفاع بالعين محل النزاع.

## السند القانوني لدعوى المطالبة بالربيع أو الثمار

يستند المالك في دعوى المطالبة بالربيع إلى المادة 804 من القانون المدني، والتي تمنحه الحق في الاستفادة من جميع ثمار الشيء المملوك له.

سواء كانت طبيعية كالزراع، أو صناعية كالمحاصيل، أو مدنية كأجرة الأراضي والمساكن.  
تعريف الربيع، وخصائصه، وطبيعته

### تعريف الربيع

وفقاً لما جاء في المذكرة الإيضاحية للقانون المدني، فإن الربيع يُعرف بأنه “كل ما ينتجه الشيء من غلة متجددة”.

### خصائص الربيع

1. غلة دورية متجددة - حيث تتكرر بانتظام دون انقطاع.
2. لا تمس أصل الشيء ولا تنتقص منه.
3. ملك لصاحب الشيء، مما يمنحه الحق في الربيع.

### طبيعة الربيع

- ربيع طبيعي: مثل الزرع الذي ينمو تلقائياً.
- ربيع صناعي: مثل المحصول الناتج عن تفاعل الإنسان والطبيعة.
- ربيع مدني: مثل الأجرة المستحقة من العقارات.
- ربيع تعويضي: كتعويض المالك عن فقدان الانتفاع بعينه نتيجة الغصب أو العمل غير المشروع.

# من له حق المطالبة بالريع؟

## 1- مالك الشيء

يحق لمالك الشيء المطالبة بالريع، استناداً إلى نص المادة 802 من القانون المدني التي تمنحه حق الاستغلال والاستعمال والتصرف.

## 2- المشتري

ينتقل حق الريع إلى المشتري من تاريخ إبرام عقد البيع، سواء كان مسجلاً أم غير مسجل، وذلك وفقاً للمادة 458/2 من القانون المدني.

## 3- من له حق الانتفاع أو الاستغلال وفقاً لاتفاق أو نص

يمكن أن يكون هناك اتفاق بين المالك وطرف آخر يتنازل فيه عن منفعة الشيء، كما في عقود الإيجار، حيث يستحق المستأجر الثمار مقابل دفع الأجرة المتفق عليها.

## تقدير قيمة الريع

تتمتع محكمة الموضوع بسلطة تقديرية في تحديد قيمة الريع، نظراً لعدم وجود معايير قانونية محددة تلزمها بطريقة معينة في التقدير.

## تقادم وسقوط الحق في رفع دعوى الريع



# تقديم دعوى الريع في القانون المصري

يختلف تقديم دعوى الريع حسب طبيعة المطالبة:

## 1 - الريع الدوري المتجدد

يسقط بالتقديم بعد  
5 سنوات



وفق المادة 375 من  
القانون المدني.



## 2 - الريع الناتج عن الغصب

إذا كان الريع نتيجة:



- غصب
- عمل غير مشروع

فإن التقديم يكون 15 سنة.

## 3 ملاحظة مهمة



التقديم لا تقضي به  
المحكمة من  
تلقاء نفسها،  
بل يجب أن  
يتمسك به  
المدعى عليه.

## 4 الخلاصة

تطبيق قواعد التقديم  
ضروري لحماية الحقوق  
والمراكز القانونية.



عبدالعزیز حسین عمار  
المحامي بالنقض



تقادم دعوى الريع

## 1- التقادم الخمسي

تسقط المطالبة بالريع كحق دوري متجدد بمرور خمس سنوات، وفقاً لنص المادة 375 من القانون المدني المصري.

## 2- التقادم الطويل (15 سنة)

إذا كان الريع ذا طبيعة تعويضية ناتجة عن عمل غير مشروع، مثل الغصب، فلا يسقط إلا بمرور 15 سنة، استناداً إلى المادة 375/2 من القانون المدني.

## أهمية إبداء الدفع بسقوط الحق في المطالبة بالريع بالتقادم

يعد الدفع بالتقادم دفعاً موضوعياً لا يجوز للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، ويجب التمسك به صراحة من قبل المدعى عليه، وفقاً لنص المادة 387 من القانون المدني.

## كيفية المطالبة بالريع

- رفع دعوى مستقلة: يطالب فيها المالك بإلزام المدعى عليه بأداء الريع عن مدة معينة.
- دعوى تقديم كشف حساب: يُلزم فيها المدعى عليه بتقديم حساب عن الريع المستحق عليه.
- كطلب تابع بدعوى الطرد للغصب: يتم المطالبة بالريع كتعويض عن فترة الغصب.

بهذه الصورة، تكون **دعوى الريع** في القانون المصري وسيلة فعالة لحماية حقوق المالك وضمان تعويضه عن أي حرمان من استغلال ملكيته.

## دعوى الريع في المادة 804 أحد ملحقات الملكية العقارية

تمتد ملكية الشيء إلي كل ما ينتجه أما بطبيعته أو بفعل الإنسان سواء كان ثماراً أو منتجات كما شمل ملحقات الشيء كل ذلك ما لم يوجد نص أو اتفاق من يخالف ذلك.

# امتداد الملكية إلي ريع وثمار الشئ ومنتجاته وملحقاته

(1) الثمار : والثمار هي كل ما ينتجه الشئ من غلة متجددة. وقد تكون الغلة طبيعية كالزراع الذي يخرج في الأرض من تلقاء نفسه، أو صناعية كالمحصول الذي يكون من عمل الطبيعة والإنسان، أو مدنية كأجرة الأراضى والمساكن.

(مجموعة الأعمال التحضيرية ص 6 ص 21)

والذي يميز الثمار أمران :

(1) أنها غلة متجددة، أي أنها تتجدد عادة في أوقات متعاقبة منتظمة دون انقطاع.

(2) أنها مع تفرعها عن الشئ لا تمس أصله ولا تنقص منه، بل يبقى الأصل في حالة دون نقصان ، والأصل أن الثمار ملك لصاحب الشئ، إلا إذا نص القانون علي غير ذلك، كما نص علي جعل الثمار للحائز حسن النية.

( السنهوري ص 542 )

(2) المنتجات : والمنتجات هي كل ما يخرج الشئ من ثمرات غير متجددة كما هو الأمر في المناجم والمحاجر، فهي غير دورية وتنتقص من اصل الشئ، وتظهر أهمية التفرقة بين الثمرات والمنتجات عند تطبيق المواد 978 و 179 و 987 و 933 .

(3) الملحقات : ويقصد بالملحقات كل ما اعد بصفة دائمة لاستعمال الشئ أو للتمتع به علي أي وجه كان، طبقا لما تقضى به طبيعة الشئ أو عرف المكان أو إرادة الأفراد.

وتبدو الأهمية البالغة لامتداد الملكية إلي ملحقات الشئ عند نقل ملكية الشئ إلي الغير ببيعه مثلا أو عند ترتيب حق عيني تبقي عليه وفاء لدين من الديون كالرهن،

إذ الأصل - ما لم يرد اتفاق مخالف - أن البيع والرهن يرد كل منهما علي الشئ وملحقاته معا .

ولذلك قضت المادة 432 من التقنين المدني في شأن البيع علي ان " يشمل التسليم ملحقات الشئ المبيع وكل ما اعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشئ وذلك طبقا لما تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد

المتعاقدين.

وتنص المادة 1031 من نفس التقنين، في شأن الرهن الرسمي علي أن ” يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقارا،

ويشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص والتحسينات والإنشاءات التي تعود بمنفعة علي المالك، ما لم يتفق علي غير ذلك.

## الريع في آراء فقهاء القانون المدني

1 - يتبين من نص المادة 804 مدني ان الملكية لا تقتصر فحسب علي الشئ ذاته ، بل هي تمتد أيضا الي ما يلحق بالشئ ، وما يتفرع عنه فتمتد الي الملحقات والثمار والمنتجات .

فالمحقات - هي كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال الشئ طبقا لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين ، كحقوق الارتفاق والعقار بالتخصيص ، ما لم يوجد اتفاق مخالف .

فقد يتفق المتعاقدان علي أن ملكية الشئ تنفصل عن ملكية ملحقاته او منتجاته ، او يوجد نص في القانون يقضي بغير ما تقدم ، كالنص الذي يجعل الثمار للحائز حسن النية دون المالك .

وتكون نصوص في القانون تبين المقصود بالملحقات ، منها ما نصت عليه المادة 432 مدني المتعلقة بملحقات الشئ المبيع ، وما نصت علي المادة 1036 مدني الخاصة بملحقات العقار المرهون رهنا رسميا .

أما الثمار - فهي ما ينتجه الشئ من غلة متجددة . وقد تكون الغلة طبيعية كالزراع الذي يخرج في الأرض من تلقاء نفسه ، أو صناعية كالمحصول الذي يكون من عمل الطبيعة والانسان ، او مدنية كأجرة الأراضي والمساكن .

### والذي يميز الثمار أمران :

1. أنها غلة دورية متجددة ، أي أنها تتجدد عادة في أوقات متعاقبة منتظمة دون انقطاع .
2. أنها مع تفرعها عن الشئ لا تمس أصله ولا تنقضي منه ، بل يبقى الأصل علي حاله دون نقصان .

والأصل أن الثمار ملك لصاحب الشئ ، الا اذا نص القانون علي غير ذلك

، كما نص علي جعل الثمار للحائز حسن النية .

والمنتجات - هي كل ما يخرج من ثمرات غير متجددة كما هو الأمر في المناجم والمحاجر .

### **وتتميز المنتجات بعكس ما تتميز به الثمار بما يلي :**

1 - فهي غير دورية ولا متجددة ، بل تخرج من الشئ في أوقات متقطعة غير منتظمة .

2 - وهي تمس أصل الشئ وتنتقص منه . فالمعادن التي تخرج من المناجم ، والأحجار التي تخرج من المحاجر ، تنتهي بعد وقت طويل أو قصير الي ان تنفذ .

ومن ثم كانت هذه المعادن والأحجار منتجات لا ثمارا . وتعتبر أقساط الإيراد المرتب مدي الحياة من المنتجات لا من الثمار .

### **2 - من المؤلف في فقه القانون تقسيم الثمار الي انواع ثلاثة :**

طبيعية وصناعية ومدنية . فالثمار الطبيعية هي التي ينتجها الشئ بطبيعته دون حاجة الي تدخل المالك كصوف الأغنام ونتاج الحيوانات والعشب .

والثمار الصناعية هي التي يتدخل الانسان في انتاجها كالحاصلات الزراعية وعسل النحل .

أما الثمار المدنية فهي النقود التي يحصلها المالك من الغير في مقابل استغلاله للشئ كالأجرة وفوائد النقود . وتتميز الثمار جميعها بخاصة واحدة هي كونها دورية ومتجددة .

اما المنتجات فهي التي ينتجها الشئ في مواعيد غير منتظمة ، كما أنها تقتطع من الشئ نفسه وتنتقص بالتالي من قيمته ، ومثالها منتجات المناجم والمحاجر وأشجار الغابات غير المعدة للاستغلال ، وأقساط الدخل المرتب مدي الحياة .

وتظهر اهمية التفرقة بين الثمار والمنتجات في نطاق حق الانتفاع وبصدد تملك الحائز حسن النية لما ينتجه الشئ الذي في حيازته ، فلا حق للمنتفع والحائز حسن النية الا في ثمار الشئ دون منتجاته .

أما بالنسبة لحق الملكية فلا أهمية لهذه التفرقة ، فللمالك حق تحصيل ثمار الشئ ومنتجاته جميعاً ، فلا يحرم منها الا بإرادته ، او

لمصلحة حائز سئ النية .

فانه يصبح من وقت سوء نيته مسئولا عن ردها الي مالك الشئ ، ولكن في نظير رد ما أنفقه الحائز علي الانتاج هذه الثمار ( مادة 979 مدني) .

**أما الملحقات** فيقصد بها توابع الشئ اللازمة لاستعماله ، ويعتبر مالك الشئ مالكاً لهذه الملحقات حتي يثبت العكس ، أما بسند يثبت للغير ملكيتها ، واما بتملك الغير لها بالتقادم .

3 - معني ما نصت عليه المادة 804 مدني أن ملكية الشئ تشمل ثماره ومنتجاته وما يلحق به من اشياء موجودة به كالعقارات بالتخصيص او كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال الشئ طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء ، وهي تشمل كذلك جميع ما يقام علي الأرض من بناء او غراس .

فكل هذه الملحقات تعتبر مملوكة لصاحب الشئ ما لم يقم دليل علي خلاف ذلك من نص في القانون او اتفاق . وهذا تطبيق لمبدأ تبعية الفرع للأصل .

والأصل ان المالك يملك كل ما ينتج من الشئ لا فرق في ذلك بين الثمار والمنتجات ، ولذلك فان التفرقة بين الثمار والمنتجات ليست لها أهمية فيما يتعلق بحق الملكية .

ولكن لها أهمية فيما يخص حق الانتفاع وفي حالة وجود الشئ في يد حائز حسن النية . فالمنتفع يملك الثمار دون المنتجات التي تطل من حق المالك لأنها تقتطع وتنتقص من الشئ الأصلي ( مادة 987 مدني ) ،

كما أن الحائز حسن النية اذا أجبر علي رد الشئ لمالكة كان له الحق في الاحتفاظ بالثمار دون المنتجات ( مادة 978 مدني ) .

وانما يجوز لغير المالك تملك الثمار ، وهذا التملك قد يكون بناء علي حق رتبه المالك للغير ، واما بناء علي مجرد الحيازة .

4 - تشمل ملكية الشئ أيضاً ثماره ومنتجاته وملحقاته ، لأن مالك الشئ يمتلك بمجرد وجودها ، سواء أكانت تلك الثمار طبيعية ام صناعية ام مدنية .

كما يمتلك منتجات الشئ او حاصلاته كالمياه الجوفية ، والأحجار الجيرية والرمال ، كما تمتد ملكيته للشئ الي ملحقاته التي أعدت

بصفة دائمة لاستعماله حسبما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين .

كحقوق الارتفاق وما يعد من ملحقات الأراضي الزراعية كالمخازن والمسكن والحظائر والآلات مما يعتبر عقارات بالتخصيص .

## أهم المعلومات حول [دعوى الريع في القضاء المصري]

نلخص الان أهم القواعد والمبادئ في ايجاز بشأن دعوى الريع في القانون والقضاء بجمهورية مصر العربية، ثم نقدم مذكرة قانونية عملية من مذكرات [الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار](#) العملية في قضية ريع بدفاع مدعي عليه بطلب رفض الريع، وبطلان تقرير الخبير.

### مفهوم دعوى الريع وأساسها القانوني

دعوى الريع تستند إلى نص المادة 804 من القانون المدني المصري، والتي تنص على أن:

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

والمحور الأساسي للنقاش يدور حول مفهوم “الثمار” التي تشمل الغلة المتجددة سواء طبيعية، صناعية، أو مدنية، وتتميز بأنها:

1. غلة دورية متجددة.
2. لا تؤثر على أصل الشيء.
3. تعود ملكيتها لصاحب الأصل، وهو من يحق له المطالبة بالريع.

### المدعي في دعوى الريع؟

#### 1. المالك الأصلي

يحق لمالك الشيء المطالبة بالريع وفقاً لنص المادة 802 من القانون المدني التي تحدد حقوق الملكية في الاستعمال، الاستغلال، والتصرف. يمكن للشريك في ملكية مشتركة المطالبة بالريع عن الحصة التي استولى عليها شريك آخر دون وجه حق.

#### 2. المشتري

يحق للمشتري المطالبة بالريع من تاريخ إبرام العقد وفقًا للمادة 458 / 2 من القانون المدني، بغض النظر عن تسجيل العقد، ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف.

## ماذا إذا كان البائع غير مالك؟

وفقًا لمحكمة النقض، فإن للمالك الحقيقي الحق في طرد المشتري غير الشرعي والمطالبة بالريع عن فترة وضع يده على العقار.

### 3. صاحب حق الانتفاع أو الاستغلال

يحق لمن له حق الانتفاع أو الاستغلال، بموجب نص أو اتفاق، المطالبة بالريع كما في حالة عقود الإيجار الزراعية حيث يكون المستأجر هو المستفيد من الثمار.

## طرق المطالبة بالريع

يمكن رفع دعوى الريع بأربع صور:

- **دعوى أصلية:** ترفع بالإجراءات المعتادة وفقًا للمادة 63 من قانون المرافعات.
- **طلب تابع للطلب الأصلي:** يطالب المدعي بريع العين المغتصبة إلى جانب طلب الطرد.
- **دعوى حساب:** إلزام المدعى عليه بتقديم كشف حساب عن ريع العين وسداد المستحقات.
- **طلب عارض:** يوجه المدعى عليه طلبًا عارضًا في الدعوى الأصلية، مثل إلزام المشتري بسداد الريع.

## متي تسقط دعوى الريع بالتقادم؟

وفقًا للمادة 375 من القانون المدني:

تسقط دعوى الريع بالتقادم بعد 5 سنوات إذا كان الحق دوريًا متجددًا، مثل أجرة العقارات والفوائد.

أما الريع الناتج عن الغصب أو سوء النية، فلا يسقط إلا بعد 15 سنة.

## التمييز بين الحائز حسن النية وسيئ النية

- الحائز حسن النية يملك الثمار التي قبضها.

الحائز سيئ النية مسؤول عن رد جميع الثمار التي قبضها أو قصر في قبضها، ولا يسقط حق المطالبة بها إلا بعد 15 عامًا.

## الدفع بالتقادم في دعوى الريع

وفقًا للمادة 387 من القانون المدني:

لا يجوز للمحكمة أن تحكم بالتقادم من تلقاء نفسها، بل يجب أن يطلبه المدعي، ويمكن الدفع بالتقادم في أي مرحلة من الدعوى، بما في ذلك أمام محكمة الاستئناف.

## العلاقة بين دعوى الريع ودعوى إثبات الملكية

دعوى الريع لا تثبت الملكية، لكنها قد تشكل قرينة عليها إذا استند المدعي إلى وضع اليد الطويل، والحكم الصادر في دعوى الريع له حجية نسبية ولا يمتد لآخرين لم يكونوا ممثلين في الدعوى.

## مذكرة دفاع المدعي عليه في دعوى الريع

محكمة جنوب الزقازيق الابتدائية

الدائرة الرابعة مدني كلي

مذكرة في الدعوى رقم ... لسنة 2024

بدفاع وطلبات المدعي عليه الثاني

المدعي عليه

مقدم من / .....  
الثاني

ضد

1. ....

2. ....

3. ....

مدعين

بجلسة .....

واقعات النزاع

أقام المدعين دعواهم بطلب ( فرز وتجنب الدور الأول من عقار التداعي والريع المستحق لهم وفقا لحصصهم الميراثية عن المحلات الثلاث من تاريخ وفاة المورث في 6/7/2016 ) ،

وقد تم ندب خبير بالدعوي انتهى الى تعذر قسمة الدور الأرضي ومن ثم البيع بالمزاد وحدد سعر ابتدائي لافتتاح المزاد

وقدرت الخبيرة المنتدبة الريع المبين بالنتيجة النهائية دون أن تبين للمحكمة الأسس الواقعية والمادية التي أسندت اليه هذا التقدير المغالي فيه بالمخالفة للقيمة الايجارية الحقيقية لحالات المثل بالمنطقة .

لا سيما وأنها منطقة شعبية مما يعيب التقدير بالقصور ( مقدم عقود ايجار مثل بذات المنطقة 1300 و 1500 جنيه في عام 2023 ) ( والخبيرة قدرت 2000 و 2500 جنيه جزافيا دون بيان أساس ذلك ) .

وهو أمر غير عادل ومجحف بحقوق المدعي عليهما ويترتب عليه اضرار المدعين علي حسابهما دونما وجه حق عادل وفقا للواقع والقانون .

وقد قضت المحكمة بعدم اختصاصها قيما بنظر الدعوي أحالتها الى محكمة جنوب الزقازيق الابتدائية، وقد قيدت الدعوي بالرقم الراهن.

ومن ثم يتشرف المدعي عليه الثاني بالتقدم لعدالة المحكمة بهذه المذكرة التي تتضمن أوجه دفاعه الموضوعية والقانونية المؤيدة بالمستندات

## الدفاع

**أولا: رفض طلب الريع تأسيسا علي أن المدعي عليه يضع يده على ما يعادل نصيبه، ( محل واحد فقط من عدد 4 محلات ) ، وحقهم فقط يكون فيما يزيد عن حصته كل حسب نصيبه:**

الثابت من تقرير الخبير السابق أن أطراف الدعوي قد اقتسموا الأدوار العليا من العقار بتصرفات بيع فيما بينهم، واقام المدعين الدعوي الراهنة ( ذكر وانثيين ) دعواهم بطلب فرز وتجنب الدور الأرضي والزام المدعي عليهما بالريع عما يضعوا اليد عليه

الثابت كذلك معاينة الخبير أن الدور الأرضي مكون من عدد أربع محلات ( متساوين في المساحة ) ومنهم محلين مفتوحين علي بعضهما مؤجرين

ايجار قديم من مورثهم لمستأجر يضع الأجرة في خزينة المحكمة باسمهم، ولم يتسلم هذه الأجرة المودعة أى من المدعي عليهما.

أيضا الثابت من الاعلام الشرعي أن الورثة هم ثلاث ذكور وأنثيين، ووالدتهم .

بما يتبين معه ووفقا للفروض الشرعية، أن كل من الذكور الثلاث له محل، والأنثيين محل، ووالدتهم لها الـ 1/8 في هذه المحلات مجتمعه.

وحيث الثابت من تقرير الخبير أن المدعي عليه يضع يده علي محل واحد فقط، من المحلات الأربعة، فانه لا يكون واضعا اليد على ما يزيد عن حصته في مواجهة المدعين ( ذكر وأنثيين ) دون الأم التي لم تدعي بالدعوي (لاسيما أن المحلات الأربعة متساوين المساحة)

وهو ما يكون معه مطالبتهم بالريع فيما يضع اليد عليه ( محل واحد فقط ) الذي لا يجاوز نصيبه الشرعي، غير مقبول ومخالف للشرع والقانون.

فالمستقر عليه:

الشريك على الشيوع. حقه في المطالبة بريع حصته من الشركاء الآخرين الذين يضعون اليد على ما يزيد عن حصتهم، كل بقدر نصيبه في هذا الشيء

## ثانيا : ندفع ببطلان وعوار تقرير الخبير لأتى:

1- تقدير ريع عن المحل وضع يد المدعي عليه، دون بيان عما اذا كان المحل يعادل نصيبه أم لا ، واذا كان هناك زيادة فيجب احتساب الريع عن هذه الزيادة فقط دون كامل المحل،

لا سيما أنه لا يضع اليد علي المحلات الثلاث الأخرى الا أن الخبير السابق احتسب الريع بناء على كامل أجرة المحل وضع يده، بعد استخراج أنصبة المدعين الأم .

دون الوضع في الاعتبار باقي المحلات الثلاث الذي لا يضع اليد عليها، وهو خطأ وقصور وعوار شديد أجحف بحقوق المدعي عليه .

2- خطأ الخبير في [احتساب قيمة الريع](#) بإدخال (المدة من 1/1/2018 الى 31/5/2018) الاجرة فيها 300 جنيه ثلاثمائة (في المدة من 1/1/2018 الى 31/12/2020 ) واحتسابها علي أجرة 2000 جنيه بتقدير

جزافي منها دون سند واقعي .

3- عدم بيان الأسس الواقعية والمادية التي علي أساسها قدرت قيمة الريع بالمخالفة للواقع وللقيمة الايجارية بذات ( المنطقة الشعبية ) للمحلات الملاصقة والمواجهة لمحلات التداعي.

( مقدم ما يفيد ذلك بحافظة مستندات عقد الاجرة فيه 1300 مؤرخ 10/2/2023 ثابت التاريخ، والثاني 1500 جنيه مؤرخ 1/3/2023 )

لا سيما وأن الخبرة لم تسأل المحلات المجاورة عن القيمة الايجارية ولم تشفع تقريرها بأي افادة رسمية مئمة بقيمة الأجرة في المكان ، وقدرت تقدير محفف ضار بحقوق المدعي عليهما جزافيا .

وعلي مجرد قول مرسل من المدعين بصحيفة دعواهم أن الايجار 2000 جنيه دونما دليل مادي وواقعي ومستند ملموس مقدم منهما بأوراق الدعوي، بالمخالفة للواقع وللقيمة الايجارية بذات ( المنطقة الشعبية ) للمحلات الملاصقة والمواجهة لمحلات التداعي.

حيث الثابت من عقود الايجار المقدمة بحافظة من المدعي عليه الأول ان القيمة الايجارية في عام 2023 ما بين 1300 و 1500 جنيه .

مما يعيب التقرير بالعوار والقصور في بيان أسس تقدير قيمة الريع المستحق وفقا للواقع ومما يكون معه وعلي الوضع الراهن اثناء للمدعين علي حساب المدعي عليه الثاني دونما وجه حق بالمخالفة للقانون .

### فالمقرر في قضاء محكمة النقض :

اعتداد الحكم المطعون فيه في تقدير الريع بالأسعار السائدة والمحاصيل التي تمت زراعتها خلال مدة المطالبة متحجبا عن استظهار القيمة الايجارية عن المدة التي حرم خلالها المطعون ضده من الانتفاع بالمبيع مخالفة للثابت بالأوراق وقصور مبطل .

الطعن رقم 33 لسنة 71 ق - جلسة 23 / 4/2002

كل ما تقدم، خلاف المستندات المقدمة من المدعي عليهم ( عقود بيع وتصرفات ) علي عين التداعي، التي لم تبحثها الخبرة وتناولها في تقريرها .

بناء عليه

## يلتمس المدعي عليه الثاني:

اعادة الدعوي للخبراء بنذب خبير اخر غير الذي باشر المأمورية لاستدراك العوار والقصور في التقرير وبيان عما اذا كان المحل وضع يده يعادل نصيبه أم لا ، وفي حالة وجود زيادة يضع اليد عليها بيان مقدارها تحديدا.

ومن ثم بيان القيمة الحقيقية للريع المخلف عن الزيادة ان وجدت للمدعين دون الأم التي لم تدعي بالدعوي، وفقا لحالات أجرة المثل بذات المنطقة في الواقع.

مع الوضع في الاعتبار عقد الايجار من المورث المدة من 1/6/2013 الى 31/12/2018 بـ (300 جنيه) المنتهي والمتضمنة تقدير الخبير السابق الريع عنها شهريا بـ (2000 جنيه) خلافا للقيمة الحقيقية بعقد الايجار.

وكذلك، بحث التصرفات بعقود المقدمة بالدعوي التي لم يتناولها الخبير السابق في تقريره.

ثانيا: رفض [طلب الريع](#) لعدم تجاوز المدعي عليه حصته الميراثية .

مقدم من وكيل المدعي عليه الثاني

عبدالعزیز حسین عمار

المحامي بالنقض

## أحدث أحكام دعوي الريع في قضاء محكمة النقض

في هذا المبحث نستعرض مبادئ وقواعد [محكمة النقض المصرية](#) الحديثة والقديمة بشأن دعوي الريع في المحاكم والمطالبات القضائية بها.

### مبادئ محكمة النقض عن الريع والثمرات

الحقوق التي تسقط المطالبة بها بمضي خمس سنوات مبينة في المادة 211 من القانون المدني القديم وهى المرتبات والفوائد والمعاشات والأجر.

بينما ما يجنيه الغاصب من غلة العين المغصوبة مما يعتبر إلزامه برده في مقام التعويض عن حرمان صاحبها منها لا تسقط المطالبة به بمضي هذه المدة.

(الطعن 64 لسنة 7 ق - جلسة 17 / 2 / 1938 مجموعة القواعد  
القانونية في 25 عاماً ص 290)

التزام الحائز سيء النية برد الثمرات ليس من الحقوق الدورية المتجددة التي تسقط بالتقادم الخمسي ومن ثم فلا يتقادم إلا بانقضاء خمس عشرة سنة ، طبقاً للفقرة الثانية من المادة 375 من القانون المدني ،

ولما كان الواقع في الدعوى أن المطعون ضدهم الستة عشر الأول قد طلبوا بإلزام الطاعنة بالريع عن أرض النزاع التي استولت عليها اعتباراً من تاريخ 8/8/1963 .

على أساس أن الغصب باعتباره عملاً غير مشروع يستوجب التعويض وليس كمقابل انتفاع أو أجرة استناداً لعلاقة إيجاريه .

كما لم تدعّ الطاعنة أمام محكمة الموضوع قيام تلك العلاقة في ذلك التاريخ .

فمن ثم فإن قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدفع بالتقادم الخمسي بناء على ذلك وتقريره بأن الريع المطالب به لا يصدق عليه وصف الحقوق الدورية التي تخضع لهذا التقادم ،

وإنما هو مقابل انتفاع مبناه عمل غير مشروع ، يكن متفقاً مع حقيقة الواقع ، ولا مخالفة فيه للقانون ، ويكون النعي عليه بهذا السبب على غير أساس.

(نقض- الطعون 1527 لسنة 555 قضائية، 420 و577 لسنة 58 قضائية  
جلسة 30/5/1991)

إذا قضى الحكم المطعون فيه قبل الوزارة الطاعنة بريع الأرض التي استولت عليها دون إتباع الإجراءات التي يوجبها قانون نزع الملكية .

فإن الوزارة في هذه الحالة تعتبر في حكم الحائز سيء النية ولا يسقط الريع المستحق في ذمتها إلا بانقضاء خمس عشرة سنة طبقاً لما تنص عليه المادة 375 / 2 من القانون المدني القائم .

والتي قننت ما كان مستقراً عليه وجرى به قضاء هذه المحكمة في ظل

التقنين الملغي.

وذلك على أساس أن التزام الحائز سيء النية برد الثمرات لا يعتبر من قبيل الديون الدورية المتجددة التي تتقادم بمضي خمس سنوات.

(نقض جلسة 15/12/1964 مجموعة أحكام النقض س17 رقم 281 م1943) وراجع أيضاً (نقض 24/5/1962 مجموعة أحكام النقض س 13 رقم 105 ص 706)

المطالبة بمقابل الانتفاع بالعين ليس مردّها عقد الإيجار الأصلي أو عقد التأجير من الباطن طالما أعتبر كل منهما باطلا بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام، والحق في المطالبة بالريع لا يسقط إلا بالتقادم الطويل أي بمضي خمسة عشر عاماً".

(نقض- الطعن رقم 606 لسنة 43 قضائية جلسة 19/4/1978)

من المقرر وفقا للفقرة الثانية من المادة 375 مدني أن دعوى المطالبة بالريع عن الغصب باعتباره عملاً غير مشروع لا تسقط إلا بمضي خمس عشرة سنة.

ومن ثم فإن التقادم الذي يسري على هذه المطالبة هو التقادم الطويل وليس التقادم الثلاثي المنصوص عليه في المادة 172 مدني.

(نقض - الطعن 1813 لسنة 57 قضائية جلسة 21/1/1993 مجموعة أحكام النقض السنة 44 م273)

التقادم المسقط لا يتعلق بالنظام العام وليس لمحكمة الموضوع أن تقضي به من تلقاء نفسها.

(نقض الطعن 1830 لسنة 58 قضائية جلسة 20/3/1995 س46 م506)

الدفع بالتقادم هو دفع موضوعي يجوز إبدائه في أية حالة كانت عليها الدعوى ولو لأول مرة أمام في الاستئناف، والنزول عنه لا يفترض ولا يؤخذ بالظن.

(نقض - الطعن رقم 123 لسنة 83 قضائية جلسة 26/2/1974).

لا يجوز التمسك لأول مرة أمام محكمة النقض بسقوط الحق في طلب الريع بمضي خمس عشرة سنة، ولا أن الريع لا يستحق إلا من تاريخ رفع دعوى الملكية عن الأعيان المطالب بريعتها إذا كانت الدعوى قد أوقفت حتى يبت في النزاع القائم حول الملكية.

(نقض - الطعن رقم 383 لسنة 23 ق جلسة 23/1/1958)

لمالك الشئ الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته مما مفاده ولازمه أن ربع الشئ يعتبر أثرا من آثار الملكية ونتيجة لازمة لها ومن ثم فإن الحق فيه يعتبر تابعا لحق الملكية ويجمعها في ذلك مصدر واحد.

(جلسة 3/1/2006 الطعن رقم 4462 لسنة 73 ق)

اذ كانت ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها ما لم يثبت غير ذلك، ولمالك الشئ - عملا بنص المادة 804 من القانون المدني - الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص او اتفاق يخالف ذلك.

وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه إن الأرض موضوع النزاع ارض زراعية عليها حظيرة وآلة ري، وتقدر قيمة له الري بمبلغ 400 جنيه.

وقد أقام المطعون عليه دعواه بطب تثبيت ملكيته للأرض المذكورة بما عليها وكف منازعة الطاعنين له فيها.

وقد تناضل الخصوم في ذلك، وإذ اغفل الحكم المطعون فيه تقدير قيمة الدعوى بقيمة الأرض وما عليها علي النحو سالف البيان فيما يتعلق بنصاب الاستئناف.

وقدر قيمة الدعوى بقيمة الأرض وحدها بدون ما عليها مما كان محلا للمنازعة ورتب علي ذلك قضاءه بعدم جواز الاستئناف، فان الحكم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون

(نقض 2/3/1983 طعن 1582 س52ق)

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن لمالك الشئ الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته مما مفاده ورزومه ان ريع الشئ يعتبر أثرا من آثار الملكية ونتيجة لازمة لها ومن ثم فان الحق فيه يعتبر تابعا لحق الملكية ويجمعها في ذلك مصدر واحد .

(جلسة 3/1/2006 الطعن رقم 4462 لسنة 73 ق)

من آثار البيع نقل ملكية المبيع الي المشتري بما يكملها وبما يحددها ولما كان الارتفاق المقرر لمنفعة العقار المبيع من مكملات ملكيته كان لا موجب للتنصيص عليه بالذات في عقد البيع كي يمكن للمشتري التحدى به .

# أحكام النقص الكاملة عن حق الريع

## الوقائع

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن:

المطعون ضده الأول أقام الدعوى رقم 37 لسنة 1993 مدني محكمة أسوان الابتدائية (مأمورية إدفو) على الطاعنين والمطعون ضدهن من الثانية إلى الأخيرة بطلب الحكم:

بالزامهم متضامنين بأن يؤدوا له مبلغ أربعة عشر ألفا من الجنيهات ريعا للأطيان الزراعية المملوكة له والمبينة بصحيفة الدعوى عن المدة من عام 1985 حتى 1992 مع تسليمه تلك الأطيان .

وقال بيانا لذلك إنه يمتلك الأطيان مثار النزاع والبالغ مساحتها 12 ط 1 ف بموجب إقرارين:

▪ أولهما مؤرخ 28/6/1986 صادر من مورث المدعى عليهم المرحوم (.....).

▪ وثانيهما مؤرخ 24/5/1992 صادر من الطاعنة الأولى بالنسبة لمساحة 12 ط.

وإذ كان المدعى عليهم يضعون يدهم عليها بغير سند قانوني ويستأثرون بريعتها منذ بداية فترة التداعي فقد أقام الدعوى.

ندبت المحكمة خبيرا فيها وحال مباشرته للمأمورية المنوطة به بمقتضى الحكم الصادر بنديه طعن المدعى عليهم أمامه على الإقرارين سالفى البيان بالإنكار.

وبعد أن قدم تقريره أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ونفي هذا الدفع وإذ لم يحضر كل من طرفي التداعي شهوده إعادتها للمرافعة ثم حكمت برفضها.

استأنف المطعون ضده الأول هذا الحكم لدى محكمة استئناف قنا (مأمورية أسوان) بالاستئناف رقم 860 لسنة 13 ق.

ندبت تلك المحكمة خبيرا في الدعوى وبعد أن أودع تقريره ندبت

مصلحة الطب الشرعي لتحقيق صحة التوقيع على الإقرارين سند الدعوى  
وإذ لم يسدد المستأنف الأمانة .

حكمت بإحالة الدعوى إلى التحقيق وبعد سماع شهود الأخير حكمت برفض  
الدفع بالإنكار وإحالتها للمرافعة للفصل في موضوعها، وبتاريخ  
27/5/1998 قضت:

بالغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً بإلزام الطاعنة الأولى عن  
نفسها وبصفتها بأن تؤدي إلى المطعون ضده الأول 2333 جنيهاً قيمة  
ريع مساحة 12 ط من أطيان النزاع عن فترة التداعي .

وألزمتهما والطاعن الثاني والمطعون ضدهن من الثانية للأخيرة بتسليم  
تلك المساحة إليه بحسبان أنها موصى بها له من مورثهم ورفضت ما  
عدا ذلك من الطلبات.

طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة  
أبدت فيها الرأي برفض الطعن. وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في  
غرفة مشورة حددت جلسة لنظره. وفيها التزمت النيابة رأياً

### المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار  
المقرر والمرافعة وبعد المداولة وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه  
الشكلية .

وحيث إنه لما كان المشرع قد أوجب على النيابة العامة بموجب  
المادة الأولى من القانون 628 لسنة 1955 ببعض الإجراءات في قضايا  
الأحوال الشخصية والوقف أن تتدخل في الدعوى ورتب البطلان على  
مخالفة ذلك.

وهو بطلان متعلق بالنظام العام يجوز الدفع به في أية مرحلة كانت  
عليها الدعوى، وكان لمحكمة النقض أن تثيره من تلقاء نفسها يستوي  
في ذلك أن تكون الدعوى قد رفعت أصلاً باعتبارها من دعاوى [الأحوال](#)  
[الشخصية](#) .

أو أن تكون قد رفعت بوصفها دعوى مدنية وأثيرت فيها مسألة أولية  
متعلقة بالأحوال الشخصية أو أن تكون قد رفعت بوصفها دعوى مدنية  
وأثيرت فيها مسألة أولية متعلقة بالأحوال الشخصية،

وكان المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه متى كانت محكمة الموضوع

قد انتهت إلى أن التكيف الصحيح للنظر في موضوع الدعوى أنه وصية فإنه يتعين عليها أن تنزل عليه حكم القانون المنطبق على وصفه الصحيح .

ولا يعتبر ذلك منها تغييرا لسبب الدعوى لأنها لا تتقيد في التكيف بالوصف الذي يعطيه المدعي للحق الذي يطالب به .

بل عليها أن تتحرى طبيعة هذا الحق لتصل بذلك إلى التكيف القانوني الصحيح للتصرف المنشئ لهذا الحق والذي يظل كما هو السبب الذي تقوم عليه الدعوى وتطبق المحكمة حكم القانون طبقا للتكيف الصحيح .

لما كان ذلك، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه قد أعتبر الإقرار المؤرخ 28/6/1986 الصادر للمطعون ضده الأول من مورث الطاعنين والمطعون ضده من الثانية للأخيرة وصية .

وخلص إلى ثبوت صحة صدورها من الموصي ونفاذها في حق الورثة المذكورين طبقا للأحكام المنصوص عليها في قانون الوصية الصادر به القانون رقم 71 لسنة 1946 وأقام قضاءه على هدى من ذلك .

فإن الدعوى تعتبر بهذه المثابة من الدعاوى التي أوجب المشرع على النيابة العامة أن تتدخل فيها بموجب نص المادة الأولى من القانون الأول سالف البيان المتعلق ببعض الإجراءات في قضايا الأحوال الشخصية والوقف .

وإذ رتب المشرع على عدم تدخل النيابة في تلك الدعاوى بطلان الحكم وهو إجراء يتعلق بالنظام العام .

وإذ كان الثابت من تلك المدونات أن النيابة العامة لم تتدخل في الدعوى إلى أن صدر فيها الحكم المطعون فيه .

ومن ثم يكون هذا الحكم قد وقع باطلا بما يوجب نقضه دون ما حاجة للنظر إلى الأسباب التي أقيم عليها الطعن، على أن يكون مع النقض الإحالة

أحكام النقض المدني الطعن رقم 3322 لسنة 68 بتاريخ 15 / 12 / 1999 - مكتب فني 50 - جزء 2 - ص 1277

### الوقائع

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر

الأوراق - تتحصل في أن:

مورث المطعون ضدهم الستة الأول - ..... - أقام الدعوى 3515 لسنة 1981 مدني شبين الكوم الابتدائية على الطاعنين والمطعون ضدها السابعة بطلب الحكم:

بتثبيت ملكيته لقطعة الأرض الزراعية المبينة بالصحيفة ومنع تعرضهم له في الانتفاع بها.

وقال شرحاً لدعواه إنه اشترى تلك الأرض بعقد مؤرخ 1/1/1966 من المرحوم - ..... - استصدر حكماً بصحته ونفاذه ثم سجل الحكم برقم 958 لسنة 1976 شهر عقاري شبين الكوم.

وإذ نازعه الطاعنون والمطعون ضدها السابعة في ملكيته بزعم أنهم تملكوا الأرض بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية.

وقاموا بتأجيرها للمطعون ضده الأخير - فقد أقام الدعوى ليحكم له بطلبه سالف البيان.

كما أقام الطاعنون والمطعون ضدها السابعة الدعوى 5027 لسنة 1981 مدني شبين الكوم الابتدائية على مورث المطعون ضدهم الستة الأول بطلب:

الحكم بتثبيت ملكيتهم لأرض النزاع على سند من أن مورثهم المرحوم - ..... - والطاعن الثاني اشترى قطعة الأرض موضوع النزاع بعقد مؤرخ 21/2/1958 من المرحوم - .....

ومنذ ذلك التاريخ وهما يضعان اليد عليها وينتفعان بها إلا أن المورث المذكور ينازعه في الملكية معتمداً بعقد أشهر برقم 958 لسنة 1976 شبين الكوم تم بطريق التواطؤ بينه وبين ورثة البائع لهم .

ومحكمة أول درجة حكمت بتاريخ 28/5/1989 في الدعوى الأولى برفضها , وفي الثانية بثبوت ملكية الطاعنين لأطيان النزاع بالتقادم المكسب الطويل.

استأنف المطعون ضدهم الستة الأول الحكم بالاستئناف 762 لسنة 22 ق طنطا - مأمورية شبين الكوم. وبتاريخ 8/5/1991 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف ورفض دعوى الطاعنين.

وفي دعوى مورث المطعون ضدهم الستة الأول بتثبيت ملكيته لأطيان النزاع.

طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض, وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

**وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينعي الطاعنون بالأول منهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه**

وفي بيان ذلك يقولون إنهم لم يعلنوا ولم يعد إعلانهم بصحيفة الاستئناف لوقوع تزوير في الإعلان.

إذ أثبت المحضر بالورقة الأخيرة من الصحيفة أن الطاعنين الثالث والخامس مقيدا الحرية وأن الرابع مقيم بدمياط, والمطعون ضدها السابعة مقيمة بالسعودية.

إلا أن المطعون ضدهم الستة الأول قاموا بتدوين إجابة تغاير إجابة المحضر على الصفحة الأولى من تلك الصحيفة, ومن ثم فقد دفعوا - بعد انقضاء ثلاثة أشهر على إيداع الصحيفة - **باعتبار الاستئناف كأن لم يكن**.

وطلبوا احتياطياً إعادته للمرافعة لاتخاذ إجراءات الطعن بالتزوير على ذلك الإعلان وإذ رفضت المحكمة إجابتهم إلى طلباتهم دون سند من القانون - فإن حكمها يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

**وحيث إن هذا النعي في غير محله**

ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن البطلان المترتب على مخالفة قواعد الإعلان هو بطلان نسبي مقرر لمن تغيب أو تخلف إعلانه فلا يجوز لغيره من الخصوم التمسك به ولو كان موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة أو محكوماً فيه بالتضامن.



محكمة أول درجة أقوالهم من الشهود.

ولما كان الحكم المطعون فيه قد التفت عن ذلك كله وأهدر حيازتهم التي استمرت مدة تزيد على عشرين عاماً - فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

## وحيث إن هذا النعي في محله

ذلك أن البين من الحكم المطعون فيه أنه واجه دعوى الطاعنين بتملكهم قطعة الأرض موضوع النزاع بالتقادم المكسب الطويل - بأنهم لم يقدموا أصل عقد البيع المؤرخ 21/2/1985 "الذي يستندون إليه في شرعية وبداية وضع اليد".

وأن تلك الأرض كانت بوراً خلال المدة من سنة 1958 حتى 1965 وأن وضع اليد الذي بدأ من هذا التاريخ الأخير لم يتوافر له الهدوء والخلو من النزاع لإقامة دعويين على المطعون ضده الأخير أولاهما من ورثة المالك الأصلي بمطالبته بريعتها.

والثانية من مورث المطعون ضدهم بطلب [طرده للغصب](#) ولما كان القضاء بالملك لواقع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية لا يحتاج إلى استظهار السبب المشروع الذي يستند إليه في وضع يده .

وإنما يكفي في هذا الصدد أن تتوافر لواقع اليد الحيازة المستوفاة لشرائطها القانونية سواء استند الحائر إلى سبب في وضع يده أم تحررت يده من سبب يبرر حيازته.

ومن ثم فإن عدم تقديم أصل عقد البيع المشار إليه ليس من شأنه نفي وضع اليد وعدم توافر شرائطه, كذلك فإن طبيعة الأرض وكونها بوراً لا يتعارض مع صلاحيتها لكي تكون محلاً للتملك بالتقادم.

لما كان ذلك، وكان المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن مجرد المنازعة القضائية لا ينفي قانوناً [صفة الهدوء عن الحيازة](#) المكسبة للملكية .

وإنما المقصود بالهدوء - الذي هو شرط لهذه الحيازة - ألا تكون قد اقترنت بالإكراه من جانب الحائر وقت بدئها .

فإذا بدأ وضع يده هادئاً فإن منازعته أو التعدي على حيازته أثناء حصولها لا يؤدي إلى زوال صفة الهدوء عنها وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر .

فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

ولما كان هذا الخطأ قد حجه عن تقدير ما ساقه الطاعنون من أدلة وقرائن على حيازتهم الأرض المتنازع على ملكيتها مدة تزيد على عشرين عاماً حيازة هادئة ظاهرة بنية الملك .

فإنه يكون مشوباً بقصور يبطله ويوجب نقضه .

أحكام النقض المدني الطعن رقم 4004 لسنة 61 بتاريخ 24 / 11 / 1998 - مكتب فني 49 - جزء 2 - ص 660

### الوقائع

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن:

المطعون عليها أقامت الدعوى 643 سنة 1966 مدني الزقازيق الابتدائية ضد الطاعنين بطلب الحكم:

- بفسخ عقد البيع المؤرخ 6/11/1965 الصادر منها إليهما .
- وإلزامهما بتسليم الأطيان المبيعة وأداء تعويض قدره ثلاثة آلاف جنيه مع الريع حتى التسليم.

وقالت بيانا لطلباتها:

أنها باعت لهما أطيانا زراعية مساحتها خمسون فدانا بثمن قدره خمسة عشر ألف جنيه سدد منه المشترون مبلغ خمسة آلاف جنيه وقت العقد واتفق على سداد الباقي خلال شهرين .

وإذ تخلفا عن السداد ووضعوا اليد على الأرض بالمخالفة للعقد وبطريق الغش فقد أقامت دعواها .

بتاريخ 8/6/1967 حكمت المحكمة بفسخ عقد البيع وإلزام الطاعنين بتسليم الأطيان للمطعون عليها وبندب خير لمعاينة الأطيان، وبيان تاريخ وضع اليد وصافي الريع.

استأنف الطاعن الأول هذا الحكم بالاستئناف رقم 113 سنة 10 ق استئناف المنصورة "مأمورية الزقازيق" واستأنفه الثاني بالاستئناف رقم 128 سنة 10 ق استئناف المنصورة مأمورية الزقازيق.

وبعد أن قدم الخبير تقريره لمحكمة أول درجة حكمت في 23/5/1978 بإلزام الطاعنين متضامنين بأن يؤديا للمطعون عليها مبلغ

1801.800 ج قيمة الريع عن سنتي 1966، 1967 الزراعتين وبتعويض قدره 1500 ج،

استأنف الطاعن الأول هذا الحكم بالاستئناف رقم 129 سنة 11 ق استئناف المنصورة "مأمورية الزقازيق" وتدخل الطاعن الثاني منضماً للأول في طلباته.

بتاريخ 22/4/1969 حكمت المحكمة في الاستئناف 113 سنة 10 ق بعدم جوازه بالنسبة لما قضت به محكمة أول درجة بندب الخبير وفي الاستئنافات الثلاثة بقبولها شكلاً وبندب مكتب [الخبراء](#) لتصفية الحساب بين الطرفين.

وبعد أن قدم الخبير تقريره حكمت في 21/6/1970 بتأييد الحكم المستأنف.

طعن المحكوم عليهما في هذا الحكم بطريق النقض الأول بالطعن رقم 598 سنة 40 ق والثاني بالطعن رقم 672 سنة 40 ق وقدمت النيابة مذكرة في كل أبت فيها الرأي برفضه.

وإذ عرض الطعانان على المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظرهما وفيها تقرر ضم الطعن الثاني للأول والتزمت النيابة رأيها

### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر، والمرافعة وبعد المداولة وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

**وحيث إن حاصل النعي بالسببين الثاني والعاشر من الطعن الأول والسببين الأول والثاني من الطعن الآخر أنه:**

رتب على الأطيان المبيعة حق امتياز ضد المطعون عليها لصالح البائعة الأصلية نظير الباقي من ثمن بيعها لها وأن البنك العقاري اتخذ إجراءات التنفيذ العقاري على الأطيان المبيعة ضمن أطيان أخرى وفاء لدين البنك قبل المالكة السابعة.

وقد تمسك الطاعنان بحقهما في حبس باقي الثمن إلا أن الحكم المطعون فيه رفض دفاعهما على سند من أن حق الامتياز لم يجدد وأنه صدر حكم بإيقاف [إجراءات التنفيذ](#) العقاري مؤقتاً على الأطيان.

في حين أن عدم تجديد حق الامتياز لا يسقط حق البائعة الأصلية في التنفيذ بقيمة دينها على الأطيان المبيعة خاصة وأن عقد البيع لم يسجل بعد.

وأن الحكم بإيقاف إجراءات التنفيذ مؤقتاً على الأطيان المبيعة لا يحول دون المضي في التنفيذ عليها إذا لم يف ثمن بيع الأطيان بدين البنك وهو ما يعيب الحكم بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب والفساد في الاستدلال.

## وحيث إن هذا النعي مردود

ذلك إنه وإن كان يحق للمشتري حبس الثمن إذا وقع تعرض له بالفعل أو إذا تبين وجود سبب جدي يخشى معه نزع المبيع من تحت يده إلا أن ذلك مشروط بالألا يكون المشتري قد نزل عن هذا الحق بعد ثبوته له أو كان في العقد شرط يمنعه من استعماله.

لما كان ذلك، وكان عقد البيع موضوع الدعوى قد نص في البند الخامس منه على أن الأرض المبيعة مثقلة بدين لبنك الأراضي المندمج في **البنك العقاري المصري** الذي كان يداين البائعة الأصلية وتحملته البائعة "المطعون عليها" بمقدار حصة شرائها وهو 50 ف .

والتزمت باستحضار كشف رسمي من البنك بحسابه حتى تاريخ التصديق ويتفق الطرفان على خصم ما يتضح للبنك من باقي الثمن. وأن للبائعة الأصلية قائمة امتياز مسجلة في 9/4/1955 ولم تجدد حتى تاريخ العقد .

فإذ جدد تسجيل تلك القائمة قبل تسجيل العقد كان من حق المشتريين سداد دين البائعة الأصلية من باقي الثمن المستحق وإلا كانا ملزمين بدفع ما يكون مستحقاً بعد دين البنك بالكامل "كما نص العقد على التزام المشتريين بسداد باقي الثمن في مدة لا تجاوز الشهرين من تاريخ تحرير العقد.

ونص بالبند السابع على التزام البائعة بتقديم المستندات والتوقيع على العقد النهائي عند طلب المشتريين خلال الشهرين سالف الذكر .

لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدفع بالحبس على سند مما تضمنه العقد من أنه ليس للمشتريين خصم قيمة دين البائعة الأصلية .

إلا إذا جددت هذه الأخيرة قائمة الامتياز المسجلة في 9/4/1955 وهي

لم تجدد حتى وقت حلول الأجل المحدد لاستحقاق الثمن والتصديق على عقد البيع النهائي .

ومن أن دين البنك العقاري يقل عن قيمة الثمن الأساسي بالنسبة لباقي العقارات المتخذ بشأنها إجراءات نزع الملكية وأنه لهذا قضي بوقف إجراءات التنفيذ مؤقتا بالنسبة للأطيان المبيعة..

كما عرض الحكم المطعون فيه لما أثاره دفاع الطاعن بشأن جواز استمرار البنك العقاري في التنفيذ على الأطيان المبيعة إذا لم يكفي ثمن باقي الأطيان للوفاء بدين البنك بقوله:

بأن من المتفق عليه في البند الخامس من عقد البيع أن يقوم المستأنفان بخصم ما يكون مستحقا للبنك من باقي الثمن ثم دفع الباقي بعد ذلك للبائعة.

ومفاد ذلك، أنه ليس للمستأنفين الحق في حبس الثمن لقاء ما للبنك من دين قبل المستأنف ضدها بل لهما الحق في تطهير العين من هذا الدين بخصمه من باقي الثمن .

على أن يقوموا بالوفاء بما يتبقى بعد ذلك من باقي الثمن إلى البائعة دون الحق في حبسه.

هذا بالإضافة إلى أن دين البنك الذي يبلغ 4484 ج و 710 م على ما هو ثابت من تنبيه نزع الملكية يقل بكثير عن باقي الثمن الذي يزيد عن سبعة آلاف جنيه مع خصم قيمة العجز في الأطيان ... .

وإذ كانت هذه الأسباب سائغة ولها أصلها الثابت من عقد البيع وتؤدي إلى ما انتهى إليه الحكم المطعون فيه من رفض الدفع بحبس باقي الثمن فإن النعي يكون على غير أساس.

## **وحيث إن حاصل النعي بالسبب السابع من الطعن الأول أن**

الحكم اعتبر أن إيداع باقي الثمن غير مبرر للذمة على سند من أن صرف المبلغ لمودع مشروط بالفصل في الاستئناف لصالح المودع .

في حين أن الفصل في الدعوى يقتضي حتما التعرض لما تمسك به من وجود عجز في المبيع ووجوب سداد ما على الأطيان من ديون وأن اشتراط الفصل في الاستئناف لصالحه لا ينطوي على تعسف أو مخالفة للقانون .

هذا إلى أن الحكم لم يعرض للإقرار الصادر من الصراف والمتضمن

سداده مبلغ من قيمة الأموال الأميرية المستحقة على المطعون عليها ورفض توجيه اليمين الحاسمة بشأنه بما ينطوي على مخالفة للقانون وإخلال بحق الدفاع.

## وحيث إن هذا النعي مردود

ذلك أنه يتعين لاعتبار الإيداع مبرئاً للذمة ألا يكون الصرف معلقاً على شرط لا يحق للمودع فرضه لنزوله عن حقه فيه بعد ثبوته له أو كان في العقد شرط يمنعه من استعماله.

لما كان ذلك، وكان الثابت أن الطاعن الأول أودع بتاريخ 6/1/1969 بخزينة المحكمة مبلغ 7083 ج و207 م يصرف للمطعون عليها بعد قيامها بسداد دين بنك الأراضي المشار إليه بالبند الخامس من العقد وتطهير الأطيان المباعة من حق الامتياز الصادر للبائعة الأصلية

وخصم قيمة العجز في الأطيان التي اختص بها والحكم لصالحه في الاستئنافين المقامين منه.

وكان التزام المشتريين بسداد باقي الثمن ليس معلقاً على قيام البائعة بسداد كامل دين البنك العقاري أو تطهير الأطيان المباعة من [حق الامتياز](#) الصادر للبائعة الأصلية على نحو ما سلف بيانه في الرد على السببين الثامن والعاشر من هذا الطعن.

فإن ما اشترطه الطاعن لصرف المبلغ المودع للمطعون عليها لا يتفق مع ما التزم به في عقد البيع وبالتالي لا يحق للطاعن فرض هذه الشروط على البائعة،

وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر إذ أطرح الإيداع الحاصل من الطاعن لما أورده في مدوناته من أن صرف المبلغ مقيد بالشرطين السالفين فهو بالتالي غير مبرئ للذمة وإذ كانت هذه الأسباب سائغة .

وتكفي وحدها لإقامة ما انتهى إليه الحكم في هذا الخصوص دون حاجة لأي أساس آخر فإن تعييبه فيما استطرد إليه من أن الإيداع كان مشروطاً كذلك بالفصل في الاستئنافين لصالحه يكون - أياً كان وجه الرأي فيه نعيًا غير منتج .

لما كان ذلك وكان يشترط لقبول توجيه اليمين الحاسمة أن تكون الواقعة محل اليمين مما يتوقف على ثبوتها أو نفيها حسم النزاع في الدعوى.

وإذ رفض الحكم المطعون فيه توجيه اليمين لكونها غير منتجة في النزاع - نظرا لأن ذمة الطاعن تبقى منشغلة بباقي الثمن وقدره 6723 ج و 207 م بعد استبعاد المبلغ الذي تضمنه هذا الإقرار فإن النعي برمته يكون على غير أساس.

## **وحيث إن حاصل النعي بالسبب التاسع من الطعن الأول والسبب السادس من الطعن الآخر أن**

عقد البيع لم يتضمن ما يشير إلى إمكان فسخه وإنما نص في بنده الثامن على أنه إذا أخل أحد الطرفين بالتزامه يكون ملزما بدفع تعويض مع [نفاذ العقد](#) .

وقد تمسك الطاعنان بهذا الدفاع أمام محكمة الاستئناف إلا أن الحكم لم يعرض له أو يناقشه بما يعيبه بمخالفة القانون والإخلال بحق الدفاع.

## **وحيث إن هذا النعي في غير محله**

ذلك إن ما تنص عليه المادة 157 من التقنين المدني من تخويل كل من المتعاقدين في العقود الملزمة للجانبين الحق في المطالبة بفسخ العقد إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه هو من النصوص المكملة لإرادة المتعاقدين.

ولهذا فإن هذا الحق يكون ثابتاً لكل منهما بنص القانون ويعتبر العقد متضمناً له ولو خلا من اشتراطه ولا يجوز حرمان أحد المتعاقدين من هذا الحق أو الحد منه إلا باتفاق صريح يحظر فيه [طلب الفسخ](#) .

وإذ لم يتضمن عقد البيع مثل هذا الشرط فإن دفاع الطاعنين المشار إليه بسبب النعي يكون مرسلاً وعلى غير أساس ولا يصح النعي على محكمة الموضوع إغفالها الرد عليه.

## **وحيث إن حاصل النعي بالسبب الثالث من الطعن الأول على الحكم المطعون فيه القصور في التسبب**

وفي بيان ذلك يقول الطاعن إن الحكم قضى بإلزامه والطاعن الثاني بالتعويض على سند من أنهما وضعاً اليد على الأطيان بطريق الغصب.

في حين أن المطعون عليها صرحت له بالصرف على الأطيان تحت إشراف آخر وفقاً لعقد الاتفاق المؤرخ 10/11/1965 بما ينطوي على التصريح

له بوضع اليد على ما يخصه من الأطنان المبعة.

ورغم أنه قد أثار هذا الدفاع أمام المحكمة إلا أن الحكم التفت عنه ولم يرد عليه.

### **وحيث إن هذا النعي مردود**

ذلك أن لمحكمة الموضوع السلطة المطلقة في تفسير المستندات وصيغ العقود بما تراه أوفى بمقصود العاقدين وفي استخلاص ما يمكن استخلاصه منها ولا سلطان لمحكمة النقص عليها متى كانت عبارة العقد تحمل المعنى الذي حصلته محكمة الموضوع.

وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على سند من أن **عقد البيع** المؤرخ 6/11/1965 تضمن الاتفاق على أن يكون تسليم الأطنان للمشتريين بعد التصديق على عقد البيع النهائي وسداد باقي الثمن في الأجل المتفق عليه.

وأنه وفقا للعقد المؤرخ 10/11/1965 تم الاتفاق بين الطرفين على أن يتولى شخص آخر مباشرة زراعة الأطنان والإشراف عليها حتى يحل ميعاد التسليم منعا من بوارها .

وأن الطاعنين أقرأ بالجلسة بأنهما وضعا اليد على الأطنان عن غير طريق المدعية واستخلص من ذلك أن الطاعنين وضعا اليد على الأطنان المبعة قبل الأجل المحدد ودون موافقة المطعون عليها وعلى خلاف ما تضمنه عقد الاتفاق .

وهو استخلاص سائغ لا خروج فيه على الدلالة الظاهرة لعبارات العقدين ولما أقرأ به بالجلسة وينطوي على رفض دفاعه المشار إليه بسبب النعي فإن النعي يكون على غير أساس.

### **وحيث إن حاصل النعي بالسبب السادس من الطعن الأول والسبب الخامس من الطعن الثاني**

أن الحكم قضى بإلزام الطاعنين بأداء الربيع للمطعون عليها في حين أن من حق المشتريين اقتضاء ثمن البيع ونمائه من وقت تمام البيع .

وقد تمسكا بهذا الدفاع أمام المحكمة إلا أنها لم تناقشه أو ترد عليه بما يعيب الحكم بمخالفة القانون والإخلال بحق الدفاع.

## وحيث إن هذا النعي في غير محله

ذلك أن ملكية الثمار تثبت لمالك الشيء إعمالاً للمادة 804 من التقنين المدني وإذ يترتب على فسخ العقد انحلاله بأثر رجعي منذ نشوئه ويعتبر كأن لم يكن ويعاد كل شيء إلى ما كان عليه من قبل فإن ثمار المبيع.

إذا ما قضى بفسخ عقد البيع - يكون من حق البائع اعتباراً من تاريخ البيع ولا حق للمشتري فيها - وإذ كان ذلك فإن دفاع الطاعنين في هذا الخصوص يكون على غير أساس من القانون .

ومن ثم لا يكون الحكم قد شابه قصور في التسبب إذا لم يرد على ما تمسك به الطاعنان في هذا الصدد.

## وحيث إن حاصل النعي بالسبب الخامس من الطعن الأول والسبب الثالث من الطعن الثاني القصور في التسبب

وفي بيان ذلك يقول الطاعنان أن الحكم لم يرد على ما ورد بصحيفة الاستئناف وما تضمنته المذكرات من أوجه دفاع جوهرية لم تكن تحت بصر محكمة أول درجة.

كما أنه ثبت من وقائع النزاع وجود عجز بالأطيان المبيعة وأن البائعة لم تسلم بعض المنازل الملحقة بالأطيان غير أن الحكم لم يشر لذلك بما يستوجب نقضه.

## وحيث إن هذا النعي غير مقبول

ذلك أن القانون أوجب بيان سبب الطعن بالنقض في صحيفته تعريفاً به وتحديدًا له لإمكان التعرف على المقصود منه وإدراك العيب الذي شاب الحكم .

وكان الطاعنان لم يكشفوا بصحيفة الطعن عن وجوه الدفاع الجديدة التي أثرت بصحيفة الاستئناف والمذكرات

وأغفل الحكم المطعون فيه الرد عليها ولم يبين دلالة العجز المدعى به وأثر ما ينسبانه للحكم من القصور في قضاؤه فإن النعي بهذين السببين يكون غير مقبول لوروده مجهلاً.

## وحيث إنه مما ينعاه الطاعنان بباقي أسباب الطعن

## على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والتناقض

وقالا بيانا لذلك أنه لم يقع منهما غصب مشترك للأطيان محل التداعي بل استقل كل في وضع يده على ما اشتراه منها كما أن الحكم أورد بمدوناته أن كل منهما قد اشترى قدرا مستقلا عن الآخر .

إلا أنه قضى رغم ذلك بإلزامهما بأداء الريع والتعويض متضامين دون سند من العقد أو القانون بما يعيبه بالخطأ في تطبيقه القانون والتناقض.

### وحيث إن هذا النعي سديد

ذلك أن **التضامن** لا يفترض ولا يؤخذ فيه بالظن ولكن ينبغي أن يرد إلى نص في القانون أو إلى اتفاق صريح أو ضمني وإذا كانت المادة 169 من التقنين المدني تقضي بتضامن المسؤولين عن العمل الضار في التزامهم بتعويض الضرر.

إلا أن ذلك مشروط بأن يكون الضرر المطلوب التعويض عنه هو ذات الضرر الذي أسهم خطأ المسؤولين في إحداثه دون أن يكون في الوسع تعيين من أحدث الضرر حقيقة من بينهم أو تحديد نسبة مساهمة كل منهم في أحداثه.

لما كان ذلك وكان البين مما أورده الحكم المطعون فيه أن البيع ينطوي على عقدين أولهما يتضمن شراء الطاعن الأول 38 فدان وثانيهما يتضمن شراء الطاعن الآخر 12 فدان وكلا المساحتين محددة بما يجعلها منفصلة وغير مندمجة في الأخرى .

وأن العقد خلا من نص على التضامن بين المشتريين وأن كلا الطاعنين قد **وضع اليد** على ما اشتراه مستقلا عن الآخر ومن ثم فإن كل منهما لا يسأل إلا عما نشأ عن فصله هو.

وذلك برد ما حصله هو من ثمار وتعويض ما سببه للمطعون عليها من ضرر مستقل عن الضرر الذي سببه لها الآخر وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر .

وقضى بتضامن الطاعنين في أداء الريع والتعويض على سند من المادة 169 من التقنين المدني .

فإنه يكون معيبا بمخالفة القانون بما يستوجب نقضه في هذا الخصوص

دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

الطعن رقم 598 لسنة 40 بتاريخ 15/06/1982

## ما يسأل عنه الناس عن دعوى الريع

هذا القسم يجب عن الأسئلة العملية التي يبحث عنها المتقاضون عادة عند منازعات الريع.

## هل يجوز المطالبة بالريع مع دعوى الطرد للغصب؟

نعم، يجوز الجمع بين دعوى الطرد للغصب ودعوى الريع في صحيفة دعوى واحدة، لأن الطرد يهدف إلى استرداد حيازة العقار، بينما تهدف دعوى الريع إلى الحصول على مقابل الانتفاع بالعقار خلال مدة الغصب.

## هل يلتزم الورثة بدفع الريع؟

إذا وضع أحد الورثة يده على عقار التركة واستأثر بالانتفاع به دون باقي الورثة، جاز لهم مطالبته بنصيبهم في الريع عن مدة الاستئثار بالانتفاع.

## هل يجوز المطالبة بالريع عن مدة سابقة طويلة؟

يجوز المطالبة بالريع عن مدة سابقة، ولكن يجب مراعاة قواعد التقادم، حيث لا تقبل المطالبة بالريع الدوري إذا تجاوزت مدة المطالبة خمس سنوات ما لم يكن سبب الريع عملاً غير مشروع.

## هل يشترط ثبوت الملكية لرفع دعوى الريع؟

الأصل أن دعوى الريع تقوم على حق الملكية أو الحق العيني، لذلك يجب على المدعي أن يثبت صفته في المطالبة بالريع، سواء بصفته مالكاً أو صاحب حق انتفاع أو مستحقاً للثمار.

## هل يمكن للمشتري بعقد عرفي المطالبة

## بالريع؟

استقر الفقه والقضاء على أنه يجوز للمشتري بعقد بيع عرفي المطالبة بالريع إذا كان العقد صحيحًا ومنتجًا لآثاره بين طرفيه، خاصة إذا كان المشتري قد تسلم العقار أو كان له الحق في استلامه.

للاطلاع على التطبيق العملي للدفع القانونية في دعاوى المطالبة والمحاسبة، يمكنك مراجعة صفحتنا الأساسية التي تتضمن [مذكرة قانونية برفض الريع لانتفاء سنده](#)

## الأسئلة المتداولة عن دعوى الريع في العقارات والأراضي

### ما هو مفهوم دعوى الريع في القانون المصري؟

هي الدعوى التي يرفعها المالك، أو صاحب حق الانتفاع والاستعمال، لاسترداد الثمار ممن يضع اليد بدون وجه حق.

### ما هي القواعد القانونية لدعوى الريع؟

ترتكز الدعوى على المادة 804 من القانون المدني المصري، والتي تعطي الحق في استحقاق جميع الثمار وملحقات الشئ المملوك، سواء كانت ثمرات طبيعية أو صناعية أو مدنية.

### ما هي أنواع الريع التي يمكن أن يحصل بها؟

يمكن أن يكون الريع طبيعيًا (مثل الزرع)، صناعيًا (مثل المنتج الناتج للزراعة)، مدنيًا (مثل التاكسي المستحق من العقارات)، أو تعويضيًا (مثل تعويض عن الرائع نتيجة للعين نتيجة الغصب أو العمل غير المشروع).

### من الذي له حق المطالبة بالريع؟

للمالك الأصلي للشئ، والمشتري بعقد البيع ولو عرفيا غير مسجل، وكذلك من له حق الانتفاع أو الاستغلال

## كيف يتم تقدير قيمة الريع؟

لا توجد معايير محددة لهذا التقدير، والدارج عمليا ندب خبير للتقدير.

## ما هو التقادم المطبق على الريع؟

وفقًا للمادة 375 من القانون المدني، يسقط الريع بعد 5 سنوات إذا كان دوريا ومتجددا. وإذا كان ناتجا عن غصب أو عمل غير مشروع، فإن التقادم يمتد إلى 15 عاما.

## هل يؤثر الدفع بالتقادم على دعوى الريع؟

نعم، يؤثر ويجب على المدعى عليه التمسك بالدفع بالتقادم، حيث لا يمكن للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها. ويمكن الدفع بالتقادم في أي مرحلة من مراحل التقاضي، أول درجة والاستئناف، دون النقص فلا يجوز الدفع به لأول مرة أمامها.



في الختام، نقول أن دعوى الريع في القانون المصري وسيلة قانونية

لحماية حقوق المالك، إذ تتيح له المطالبة بتعويض عن استغلال ملكه دون وجه حق، ويعتمد نجاح الدعوى على الإثبات القانوني، لا سيما في حالات الغصب وسوء النية ليتم [الحكم بالريع](#) .

دليل قانوني شامل حول دعاوى الريع في القانون المصري

▪ [دعوى الريع في القانون المصري: الشروط والإجراءات وأحكام النقص](#)

▪ [الريع في الملكية الشائعة بين الشركاء والورثة](#)

▪ [حق الريع من الحائز حسن النية وسوء النية](#)

▪ [الفرق بين الثمرات والريع في القانون المدني](#)

▪ [دفع رفض دعوى الريع أمام المحاكم](#)

▪ [حكم قضائي عن الريع بسبب غصب الحيازة](#)

▪ [أثر الإيجار المدفوع مقدمًا على دعوى الريع](#)

مراجع دعوى الريع القانونية المستخدمة كمصدر للبحث

1. الوسيط 8 – للدكتور السنهوري – ص 585 وما بعدها .
2. حق الملكية – للدكتور محمد علي عرفه – ص 225 .
3. الحقوق العينية – للدكتور عبد المنعم البدر اوي – ط 1956 – ص 31 و ط 1968 – ص 27 .
4. الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة – للدكتور محمد علي حنبوله – رسالة – المرجع السابق – ص 516 .
5. حسن كيرة – القانون المدني- ص 88.