

دعوى الطرد للغصب في القانون المصري: الشروط وأسباب الرفض

دعوى الطرد للغصب هي وسيلة قانونية يرفعها صاحب الحق أو الحائز لطلب طرد واضع اليد بغير سند، ويشترط لقبولها إثبات الغصب أو شغل العقار دون حق.

تعد دعوى الطرد للغصب من أهم الدعاوى العقارية التي يلجأ إليها المالك أو صاحب الحق عند الاستيلاء على العقار أو شغله بغير سند قانوني.

وقد وضعت محكمة النقض المصرية مبادئ مهمة توضح شروط هذه الدعوى وحدودها والفرق بينها وبين دعاوى الملكية والحيازة ومنع التعرض. في هذا المقال نعرض الأساس القانوني للدعوى، وأهم أحكام النقض المتعلقة بها، وأبرز الدفوع التي تثار فيها أمام القضاء.



دعوى الطرد للغصب: مصطلح قانوني يخص

الحيازة ولس سلوكًا مسيءًا

كلمة «الغصب» في هذا البحث تُستخدم بمعناها القانوني فقط، وهو مصطلح قضائي يتعلق بالحيازة غير المشروعة للعقار، ولا يتضمن أي مضمون مسيء أو مخالف للسياسات.

لذلك دعوي الطرد للغصب تُعد من أهم الدعاوى المدنية في القانون المصري، وتهدف إلى [حماية الملكية](#) واسترداد العقار من أي شخص واضع يد بدون سند قانوني.

ويلجأ الكثيرون إلى رفع دعوى الطرد للغصب عند اغتصاب شقة أو محل أو أرض، لما تتميز به هذه الدعوى من سرعة الفصل مقارنة بغيرها من الدعاوى المدنية.

ويزداد نجاح دعوى الطرد للغصب عند الاستعانة بـ [محامي طرد للغصب](#) بالزقازيق لديه خبرة عملية بمحكمة الزقازيق الابتدائية ومأموريات التنفيذ، حيث يسهم ذلك في تسريع الإجراءات وضمان تنفيذ الحكم بالطرد الجبري طبقًا لأحكام القانون المصري.

يتناول هذا البحث شرح مفصل لـ [دعوى الطرد للغصب](#) بما يشمل شروط قبول الدعوى، أركانها، الدفع القانونية، التقادم، وأحكام محكمة النقض ذات الصلة، مع توضيح الفرق بين دعوى الطرد و [دعوى الإخلاء](#) ، ويقدم أمثلة واقعية تحاكي الواقع القانوني.

اجابات سريعة تهملك عن دعوي الطرد للغصب

- هل يشترط تسجيل عقد الملكية؟ لا، يكفي أي سند قانوني جدي.
- هل يمكن رفع الدعوى بين الأقارب؟ نعم، طالما لا يوجد عقد.
- هل يمكن الجمع بين الطرد والتعويض؟ نعم، في صحيفة واحدة.

ما هي دعوي الطرد للغصب؟

دعوى الطرد للغصب هي دعوى مدنية يرفعها المالك أو الحائز ضد شخص قام باغتصاب حيازة عقار بدون عقد أو سند قانوني، ويطلب فيها الحكم بطرده ورد العقار إلى صاحبه.

□ تقوم هذه الدعوى على الحيابة والواقع الفعلي وليس على بحث أصل الملكية بشكل تفصيلي.

تعريف دعوى الطرد للغصب

دعوى الطرد للغصب هي دعوى أصل الحق تهدف لاسترداد الممتلكات التي تم الاستيلاء عليها بغير وجه حق، سواء بغير سند قانوني أو بإلغاء السند القانوني.

يُمكن تقديمها ضد من وضع يده على العقار دون إذن المالك الحقيقي.

متى تُرفع دعوى الطرد للغصب؟

تُرفع دعوى الطرد للغصب في الحالات الآتية:

- الاستيلاء على شقة أو محل أو أرض دون عقد
- انتهاء علاقة قانونية وبقاء الشخص واضع اليد
- وضع اليد بالقوة أو بدون إذن
- الامتناع عن تسليم العقار دون سبب مشروع

الأساس القانوني لدعوى الطرد للغصب

تقوم دعوى الطرد للغصب على المادة 958 من القانون المدني المصري التي تنص على [حماية الحائز في حالة الغصب](#) ، حيث يجوز له رفع الدعوى لرفع يد المعتدي، مع ضرورة إثبات الغصب.

أركان دعوى الغصب

الوصف	الركن
استخدام المجني عليه للعقار من دون إذن	وضع اليد
عدم وجود حق قانوني للمدعى عليه في العقار	بدون سند قانوني
أن يكون الاستيلاء بدون موافقة صاحب الحق	بدون رضا المالك

شروط قبول دعوى الطرد للغصب

1. الإدلاء بدليل ملكية العقار أو حق الانتفاع.

2. إثبات وضع اليد بغير وجه حق.
3. رفع الدعوى خلال المدة القانونية لتجنب التقادم.
4. تقديم الدعوى ضد الشخص المعتدي فقط.
5. إثبات عدم وجود عقد إيجار أو سند قانوني يحمي المعتدي.

المستندات المطلوبة لرفع دعوى الطرد للغصب

- عقد ملكية (مسجل أو ابتدائي أو حكم)
- صورة بطاقة الرقم القومي
- إنذار على يد محضر (اختياري لكنه مهم)
- محضر إثبات حالة إن وجد
- توكيل رسمي للمحامي

إجراءات رفع دعوى الطرد للغصب

تمر الدعوى بالخطوات التالية:

1. تحرير صحيفة دعوى طرد للغصب
2. قيد الدعوى أمام المحكمة الجزئية المختصة
3. إعلان المدعى عليه إعلانًا قانونيًا
4. نظر الدعوى وسماع الدفاع
5. صدور الحكم بالطرد
6. تنفيذ الحكم عن طريق الشرطة

الدفع القانونية في دعوى الطرد للغصب

1. دفع عدم الأهلية القانونية للمدعى عليه.
2. وجود عقد إيجار أو حق قانوني للمعتدي.
3. تقادم الدعوى أو انقضاء المدة الزمنية للحق.
4. حسن نية وضع اليد والتمتع بها لفترة طويلة.

⚠️ التعامل الخاطئ مع هذه الدفع قد يؤدي إلى رفض الدعوى.

متى تُرفض دعوى الطرد للغصب؟

قد تُرفض الدعوى في الحالات التالية:

- ثبوت وجود علاقة إيجارية
- عدم إثبات الحيازة أو الملكية
- انتهاء الغصب قبل رفع الدعوى
- اثبات الغاصب كسب الملكية بوضع اليد المدة الطويلة 15 سنة.

التقادم في دعوى الطرد للغصب

ينص القانون المدني على أن التقادم لكسب الملكية يحدث بعد مضي 15 سنة من الوضع بغير حق إذا تم بدون اعتراض، ويُشترط أن يكون الاستخدام مستمرًا وحسن النية.

التطبيقات العملية والأمثلة

من واقع خبرتي، كثيرًا ما تواجه الدعاوى مشاكل تتعلق بإثبات سند الملكية أو تقديم الأدلة الكافية على الغصب. على سبيل المثال، حكمت المحكمة في قضية تم فيها تقديم شهادة الشهود إلى جانب [المستندات العقارية](#)، مما ساعد على كسب الدعوى.

أهم مبادئ محكمة النقض المستقرة

استقرت أحكام محكمة النقض على أن دعوى الطرد للغصب تقوم متى ثبت وضع اليد بدون سند قانوني، **دون حاجة لبحث أصل الحق أو الملكية**، وهو ما يجعلها من الدعاوى السريعة لحماية الحيازة.

- يكفي إثبات وضع اليد بدون سند لإقامة الدعوى.
- وضع اليد مع حسن النية لفترة طويلة ينفي الغصب.
- لا يلزم إثبات الملكية في الدعوى الأصلية.
- حساب مقابل الانتفاع من تاريخ الغصب

قضت محكمة النقض في أحدث أحكامها الصادرة في يونيو 2025 عن قواعد حساب مقابل الانتفاع من تاريخ الغصب، في الطعن رقم 15973 لسنة 86 ق .

اطلع على الحكم كاملا والتحليل القانوني له من خلال بحثنا: [النقض](#)

كم تستغرق دعوى الطرد للغصب؟

المدة المتوقعة: من سنة إلى سنتين وقد تزيد أو تقل حسب:

- سرعة الإعلان
- ندب خبير بالدعوى
- دفاع الخصم
- اكتمال المستندات

تكلفة دعوى الطرد للغصب في مصر

تختلف التكلفة حسب كل حالة، وتشمل:

- رسوم قضائية بسيطة
- أتعاب محاماة تختلف حسب الخبرة
- مصروفات إعلان وتنفيذ

□ وتُعد دعوى الطرد للغصب أقل تكلفة من كثير من دعاوى الإخلاء .

دعوى الطرد للغصب أمام محكمة الزقازيق

بالنسبة لعقارات الزقازيق والمراكز التابعة لها، تُرفع دعوى الطرد للغصب أمام محكمة الزقازيق الابتدائية سواء شمال أو جنوب الزقازيق المختصة مكانياً، ويُرعى في ذلك صحة الإعلان وسرعة اتخاذ إجراءات التنفيذ من خلال مأموريات التنفيذ المختصة.

تنفيذ حكم الطرد للغصب

بعد صدور الحكم:

- يتم إعلانه للخصم
- التوجه إلى قسم التنفيذ
- تنفيذ الحكم بالطرد الجبري بمعرفة الشرطة
- إزالة الأشخاص والمنقولات من العقار

الفرق بين دعوى الطرد ودعوى الإخلاء

البند	دعوى الطرد للغصب	دعوى الإخلاء
طبيعة النزاع	استرداد عقار مغتصب بدون حق	إخلاء المستأجر بعد انتهاء العقد
إثبات الحقوق	وضع اليد بدون سند قانوني	إثبات انتهاء عقد الإيجار
مبنى الدعوى	إثبات الغصب	إثبات الإخلاء بناء على عقد

ماذا أفعل لو كنت مكانك؟

من واقع خبرتي كمحامي، أنصحك إذا تعرضت للاستيلاء على عقارك بدون حق، بالبدء برفع دعوى الطرد بسرعة مع جمع كل الأدلة مثل شهادات الشهود وصور الإنذارات.

لذلك، التوقيت والوثائق الصحيحة هما مفتاح حماية حقلك القانوني، وعدم التهاون في اتخاذ الإجراءات هو نصيحتي الذهبية.

خلاصة قانونية

دعوى الطرد للغصب وسيلة قانونية فعالة لاسترداد العقار وحماية الملكية، لكنها تحتاج إلى:

- صياغة قانونية دقيقة
- مستندات قوية
- محامٍ متخصص في الدعاوى المدنية

قصة من واقع خبرة المحامي عبدالعزيز حسين عمار في دعاوى الطرد للغصب

في إحدى القضايا التي تعامل معها الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار، رفعت المستأنفات استئنافية على حكم رفض طرد المستأنف ضدّها من أرض التداعي، مستندات إلى عقد بيع عرفي مؤرخ عام 2008 وحيازتهن الزراعية المستمرة عبر الجمعية الزراعية منذ ذلك الوقت، ومن قبلهن مورثهن.

يستعرض البحث الشروط والإجراءات القانونية لرفع الدعوى، والأسباب التي قد تؤدي إلى رفضها، ومدة التقادم، بالإضافة إلى استعراض أحكام النقض الحديثة التي توضح كيفية تطبيق هذه القوانين في الواقع العملي.

المقال يناقش بشكل مفصل الإطار القانوني الذي يحكم دعوى الطرد للغصب، مع التركيز على التغيرات الحديثة في التشريعات التي تهدف إلى تعزيز حماية المالكين الشرعيين. كما يسلط الضوء على التحديات العملية التي تواجه المدعي في إثبات دعواه، ويقدم نصائح عملية لتجنب الوقوع في فخ الغصب.

جوانب دعوي الطرد للغصب علي ضوء القانون المدني والملكية العقارية

قبل استعراض أحكام محكمة النقض الحديثة والصيغة القانونية العملية لدعوي الطرد للغصب، في ايجاز غير مخل نحلل جوانب دعوي طرد الغاصب علي ضوء القانون المدني وقانون الملكية العقارية، حتى نتمكن من فهم طبيعة دعاوي الطرد للغصب قانونا وعملا وقضاء.

التعريف القانوني لدعوي الطرد للغصب

دعوى الطرد للغصب هي دعوى قانونية يرفعها المالك لحق الانتفاع والاستعمال أو المالك لعقار بعقد عرفي، أو عقد مسجل، ضد شخص آخر اغتصب العقار المملوك له ووضع اليد عليه دون رغبته، وبلا سند قانوني مشروع صادر منه اليه. بهدف حماية حقه في الانتفاع والاستعمال للعقار المقتصب، وطرد الغاصب ورد العقار له.

يتمثل فعل الغصب في الاستيلاء على العقار بغير حق، ودون موافقة مالكة، سواء وضع اليد بالقوة، أو خلسة في غيبة المالك صاحب حق الانتفاع والاستعمال بسند قانوني بجميه القانون.

هذه الدعوي تتطلب تقديم سند المالك المدعي طالب الطرد للغصب وهو عادة ما يكون عقد بيع عرفي، أو عقد مسجل، أو عقد انتفاع، أو عقد ايجار انتهت مدته دون خروج المستأجر ورد العين المؤجرة للمؤجر.

وقد يتم نذب خبير فيها للمعاينة بالطبيعة والاطلاع على سند المالك المدعي وسند المدعي عليه الغاصب وبيان وجود تصرف قانوني أو علاقة قانونية بينهما من عدمه.

وذلك حتى تقضي المحكمة بطرد المدعى عليه من العقار، ان عجز عن
قديم سنده المشروع في وضع اليد .

ما هو الفرق بين دعوى الحيازة ودعوى الطرد للغصب؟

دعوى الحيازة ودعوى الطرد للغصب هما نوعان من الدعاوى القضائية
:التي تتعلق بحماية الملكية، لكنهما تختلفان في الغرض والمضمون

دعوى الحيازة: تهدف دعوى الحيازة إلى حماية الشخص الذي يملك
حيازة مادية لملك أو عقار ضد أي اعتداء أو تهديد لحقه في
الحيازة .

والحيازة هي الاستيلاء الفعلي على شيء ما أو استعماله بشكل مستمر،
بغض النظر عن كون الحائز مالك أم لا، صاحب حق انتفاع واستعمال أم
لا .

ويمكن تقديم دعوى الحيازة في حالة تهديد الشخص الذي يملك الحيازة
لحقه في الاستمرار في حيازة العقار ، ومن ثم لا تتطلب تقديم المدعي
فيها لسند ملكيته، أو سند حق الانتفاع والاستعمال

وان قدما فيكون على سبيل الاستئناس فقط، لأن قاضي الحيازة لا يتعرض
فيها للملكية .

لذلك، ليس بالضرورة أن تكون مرتبطة بالغصب، إذ يمكن أن تكون
الحيازة مشروعة أو غير مشروعة .

دعوى الطرد للغصب: هي دعوى تهدف إلى استعادة عقار تم الاستيلاء
عليه بغير حق، أي عندما يقوم شخص بدخول العقار والاستيلاء عليه دون
إذن من المالك صاحب الحق في الانتفاع والاستعمال

وهذه الدعوى كما قلنا، تتطلب تقديم المدعي فيه سنده في الملكية
،أو في أحق الانتفاع قبل الغصب .

وفي هذه الدعوى، يطالب المدعي بطرد الشخص المتعدي وإعادة العقار
إلى حالته الأصلية .

:بالمجمل الفرق الرئيسي هو

أن **دعوى الحيازة** ترفع لحماية الشخص من الاعتداء على حيازته

الحالية، بغض النظر عن كونه مالكا أم لا، وأما دعوى الطرد للغصب، ترفع لاسترداد العقار المستولي عليه من شخص آخر بغير حق.

وبالتالي، في حين أن دعوى الحيازة تركز على الوضع الفعلي للحيازة، فإن دعوى الطرد للغصب تركز على استعادة العقار المغتصب من الشخص الذي استولى عليها بدون حق.

لذلك، فإن دعوى الحيازة تتعلق بالحفاظ على الحيازة الفعلية، بينما دعوى الطرد للغصب تتعلق باستعادة العقار من الغاصب.

سقوط الحق في إقامة دعوى الطرد للغصب

دعوى الغصب هي دعوى حق ومن ثم تتقدم بـ 15 سنة من تاريخ الغصب، وننوه هنا أن سكوت المدعي صاحب حق الانتفاع والاستعمال هذه المدة الطويلة، قد يجعل المدعي عليه الغاصب بلا سند مالكا بوضع اليد [المدة الطويلة المكسبة](#) ان تمسك بذلك في دعوى الطرد المرفوعة عليه وأثبت شروطها القانونية.

ومنثم، دعوى الطرد باعتبارها دعوى حق لا تسقط بسنة، لأنها ليست دعوى حيازة، فالغصب يتعرض فيها القاضي للملكية وسند الانتفاع والاستعمال، أما قاضي الحيازة ممتنع عليه بحث الملكية وسند المدعي لأنها ليست بدعوى حق وانما رخصة للحائز حتى ولو لم يكن مالكا.

السند القانوني لدعوى الطرد للغصب

تستند دعوى الطرد للغصب ان تعلقت بعقد بيع عرفي أو مسجل، الى المواد من 801 الى 805 من القانون المدني المصري، وفي حالة الاستناد الى انتهاء علاقة ايجارية يكون سندها القانوني نصوص عقد الايجار في القانون المدني، وان تعلقت بانتهاء حق انتفاع، يكون سندها مواد عقد الانتفاع في القانون المدني.

بما معناه، أن السند القانوني لدعوى الطرد للغصب تختلف حسب سبب الطرد .

أما ان تعلق السند بالحيازة، فهي ليست بدعوى طرد للغصب وانما دعوى استرداد حيازة، سندها مواد الحيازة في القانون المدني، يستند فيها المدعي الى حيازته فقط، دون حق الانتفاع والاستعمال والملكية، وأنه كان حائزا سنة علي الاقل قبل سلب حيازته.

متطلبات نجاح دعوى الطرد للغصب أمام القضاء المصري

شروط قبول دعوى الطرد للغصب

- الامتلاك المدعي في العقار ✓
- غضب المعني العقار دون سند ✓
- طلب المدعي طرد المدعي من العقار ✓

الفق بين دعوى الطرد ودعوى الإخلاء

 <h4>دعوى الطرد</h4> <p>تهدف الي طرد غاصب العقار دون سند حق</p>	 <h4>دعوى الإخلاء</h4> <p>تهدف الي طرد شاعل العقار يستد صحيح</p>
--	---

1. المصلحة والصفة للمدعي
2. وجود سند قانوني له في حق الانتفاع والاستعمال للعقار محل الغصب كعقد بيع عرفي أو مسجل أو عقد انتفاع
3. عدم وجود أى علاقة قانونية بينه وبين المدعي عليه الغاصب.
4. الا يكون بيد المدعي عليه سند مسجل من المالك الأصلي البائع . للمدعي بعقد عرفي
5. ألا يكون المدعي عليه اكتسب ملكية العقار المغتصب بوضع اليد . المدة الطويلة المكسبة للملكية 15 سنة حتى ولو كان غاصبا .لأنه لا عبرة بسنده

هل يسبق دعوى الطرد للغصب انذار؟

في حالة واحدة فقط، وهي ان كان هناك علاقة قانونية بين المدعي والمدعي عليه وانتهت، مثل عقد ايجار انتهت مدته، كذلك عقد انتفاع انتهى بانتهاء مدته، أو بوفاة المنتفع، أما ان انتهت اى علاقة قانونية بينهما فلا يتطلب ذلك انذار سابق على رفع الدعوى .

رسوم دعوى الطرد للغصب

دعوى الطرد للغصب هي دعوى ذات طلب ثابت، وغير مقدرة القيمة، ومن

ثم لا يقدر عليها رسم نسبي وخدمات، عند رفعها ويسوي عليها الرسوم العادية الرسم الثابت وضريبة المحامي العامة والقيمة المضافة ودمغة المحاماة، وعند الحكم فيها لا يقدر عليها قائمة رسوم نسبي وخدمات.

المحكمة المختصة محليا وقيميا بنظر دعوى الطرد للغصب

المحكمة المختصة قيميا هي المحكمة الابتدائية بدائرة مدني كلي، لأن دعوى الطرد للغصب دعوى غير مقدرة القيمة وفقا لنص المادة 41 من قانون المرافعات المصري.

أما المحكمة المختصة محليا، فهي اما المحكمة الواقعة في دائرة محل اقامة المدعي عليه، أو محل وجود العقار محل النزاع.

هل يشترط عقد مسجل في دعوى الطرد للغصب؟

كما قلنا سابقا، لا يشترط عقد مسجل لدعوى الطرد للغصب، ويكفي لرفعها والحكم فيها لصالح المدعي أن يكون بيده عقد عرفي وفقا للمستقر عليه في قضاء [محكمة النقض](#) من أن عقد البيع العرفي يعطى المشتري كافة الحقوق القانونية المترتبة علي عقد الايجار ومنها طلب الربيع وطلب طرد الغاصب وطلب ضمان التعرض.

اسباب رفض دعوى الطرد للغصب

هناك عدة أسباب قد تؤدي إلى رفض دعوى الطرد للغصب من قبل المحكمة، وتتعلق أساسًا بعدم توافر الشروط القانونية اللازمة لإثبات الغصب أو عدم استيفاء الإجراءات المطلوبة.

: فيما يلي نوجز الأسباب الرئيسية التي قد تؤدي إلى رفض الدعوى

عدم إثبات المدعي لواقعة الغصب .1

إذا فشل المدعي في تقديم الأدلة التي تثبت أن المدعى عليه قد استولى على العقار بغير حق، فإن المحكمة ترفض الدعوى.

وقد يشمل ذلك عدم وجود دليل على أن المدعى عليه دخل العقار دون إذن أو لم يكن له حق في وضع اليد، بأن يكون قد قدم عقد ايجار أو

، بيع أو انتفاع صادر له من المدعي ولم تنتهي مدته

أو عقد مسجل من البائع للمدعي لعقد عرفي، فيكون المدعي عليه هو صاحب الأسبقية وصاحب الحق في التفضيل

أو يكون المدعي عليه قد تملك بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة، وتمسك بذلك وأثبتته للمحكمة

2. عدم وجود حق قانوني للمدعي علي العقار .

إذا لم يكن المدعي يملك العقار بعقد مسجل أو عرفي (مثل المالك الفعلي أو صاحب حق الانتفاع)، فإن الدعوى ترفض

3. وجود تصرف قانوني أو عقد بين الطرفين .

في حال كان هناك عقد قانوني صادر من المدعي الى المدعي عليه (مثل عقد إيجار أو انتفاع) لم تنتهي مدتهما، فان الغصب غير موجود، وبالتالي ترفض الدعوى

4. اكتمال مدة التقادم وتمسك المدعي عليه . بالتملك بوضع اليد .

إذا مر علي رفع دعوى الطرد للغصب (15 سنة) دون أن يقوم المدعي برفع الدعوى، فإن الدعوى قد ترفض ان تمسك المدعي عليه بالتملك الطويل المكسب وأثبت شروطه للمحكمة

ما هو الحق الذي تحميه دعوى الطرد للغصب ؟

سؤال قانوني ما هو الحق الذي تحميه دعوى الطرد للغصب ؟ حيث أن دعوى الطرد للغصب هي دعوى حق تحمي حق الملكية فاذا طالب المدعي فيها رد ملكيته المغتصبة للعين و طرد الغاصب فإنها دعوى حق بالملكية المسجلة

ما هو الحق الذى تحميه دعوى الطرد؟



azizavocate.com

إذا كان طلب المدعى فيها طرد الغاصب وتسليمه العين لأنه صاحب حق الانتفاع والاستعمال فإنها دعوى حق تدافع عن حق الانتفاع والاستعمال (المادة 807 مدنى) ، وإذا طلب فيها المدعى **رد الحيازة ومنع التعرض** وإعادة الحال الى ما كان عليه كانت دعوى حيازة (المواد 966 وما قبلها مدنى)

وإذا طلب فيها المدعى تمكينه من الانتفاع بالعين بردها اليه ومنع تعرض البائع له أو الغير بسبب راجع الى البائع كانت دعوى حق بضمان التعرض بتنفيذه عينا برد العين والتمكين من الانتفاع بها وطرده واضع اليد المتعرض بدون وجه حق.

(المادة 439 مدنى)

دعوى الطرد للغصب تشمل الحقوق العينية والشخصية

القاعدة أن دعوى أصل الحق لا يقصد بها إلا الدعوى التي تحمي الحق

ذاته سواء أكان حقا عينيا أم حقا شخصيا فهي لا تقتصر علي دعوي الملكية فقط إذ تشمل كل دعوى عينية ترد علي عقار وتشمل كذلك دعاوي الحقوق الشخصية أيا كان محلها

ولذلك فإن دعوي الطرد للغصب إذ تتعلق بأصل الحق فإن الغرض منها هو حماية الحق المغموب والذي قد يكون حق الملكية، أو حق الانتفاع، أو الاستغلال، علي الشيء،

بقصد استرداده من واضع اليد عليه. بغير حق، سواء أكان وضع يده ابتداء، بغير سند أو كان بسبب قانوني، ثم زال السبب فاستمر واضعا يده عليه

(الطعن 2114 لسنة 74 جلسة 2005/5/22)

حماية حق الاستعمال والاستغلال

المقرر في قضاء محكمة النقض أن دعوي الطرد للغصب من دعاوي أصل الحق يستهدف بها رافعها أن يحمي حقه في استعمال الشيء واستغلاله فيسترده ممن يضع اليد عليه بغير حق، سواء أكان وضع اليد عليه ابتداء بغير سند أو كان وضع اليد عليه بسند قانوني يسمح له بذلك ثم زال هذا السبب واستمر واضعا اليد

نقض 2513/64 جلسة 2009/1/2

اثبات واقعة الغصب

أن إقامة المالك الدليل علي وجود الغير بالعين كاف لإثبات واقعة الغصب وعلي الغير اثبات أن وجوده له سند قانوني يبرره.

الأصل - وعلي ماجري به قضاء هذه المحكمة خلوص المكان لمالكة فيكفي الشركة المطعون ضدها اثباتا لواقعة الغصب التي تقيم عليها دعواها أن تقيم الدليل علي وجود الطاعن في العين محل النزاع المحكوم لها لينتقل بذلك عبء اثبات العكس علي عاتق الطاعن -المغتصب- بوصفه مدعيا خلاف الأصل ويثبت أن وجوده بالعين يستند إلي سبب قانوني يبرر ذلك

(الطعن 333 لسنة 55 ق جلسة 1989/12/14)

مبادئ دعوى طرد للغصب

- 1- انه يكفى المدعى فى دعوى الغصب ان يكون مالكا وعلى المدعى عليه اثبات سند حيازته
- 2- دعوى الطرد للغصب تختلف عن دعوى استرداد الحيازة وليست لها مواعيد كدعاوى الحيازة
- 3- المالك على الشيوخ يحق له رفع دعوى الطرد

نماذج تطبيقية: صيغ دعوى الطرد العملية فى القانون

تقدم لك هذه النماذج العملية لصيغ دعوى الطرد للغصب خلاصة خبرات وتجارب حقيقية من مكتب المحامي عبدالعزیز حسین عمار، أحد خبراء التقاضي في قضايا الطرد للغصب أمام المحاكم المصرية.

جميع الصيغ المعروضة هنا مستوحاة من وقائع فعلية ونزاعات تم التعامل معها قانونيًا ضمن المكتب، وهو ما يعزز المصداقية ويكرس منهجية الخبرة العملية للمحامي في تقديم الاستشارات القانونية.

ستجد في هذه الأمثلة نماذج متنوعة مدعومة بمستندات واقعية يمكن الاعتماد عليها لتحقيق أفضل نتائج عملية وتجنب الأخطاء المعتادة في إعداد صحف الدعوى بمحاكم المدني.

صيغة دعوى طرد الغاصب بلا سند

انه فى يوم الموافق / / 2015/

بناء على طلب السيد / والمقيم - القاهرة ... ومحلته المختار مكتب الاستاذ/ يحيى سعد جاد الرب المحامى 43 أ شارع قصر النيل - القاهرة .

أنا محضر محكمة الجزئية قد انتقلت فى تاريخه إلى حيث إقامة :-

1- السيد/ ويعلنا - محافظة القاهرة .

الموضوع

بموجب العقد المسجل رقم لسنة شهر عقاري جنوب القاهرة

يملك الطالب حصة قدرها قيراط من 24 قيراط) مشاعا في كامل ارض وبناء العقار رقم

ولما كان المدعى قد فوجئ بالمدعى عليهما يغتصبان الشقة رقم بدون سند من القانون ويضعا ايديهما على الشقة بدون وجه حق .

مما حدا بالمدعى إلى اتخاذ كافة الطرق الودية لحملهما على ان يتركا عين التداعي التي اغتصباها بدون وجه حق الا ان هذه المحاولات باءت بالفشل الأمر الذي دفع به إلى أن يقوم بتحرير محضر إثبات حالة بذلك بقسم شرطة و قيد المحضر برقم لسنة 2015 إداري إلا أنهما لم يحركا ساكنا

ولما كانت القاعدة ان الأصل خلوص المكان لمالكة فيكفي الأخير إثباتاً لواقعة الغصب التي يقيم عليها دعواه أن يقيم الدليل على وجود الغير بالعين لينقل بذلك عبء الإثبات على الأخير ليثبت أن وجوده بالعين يستند إلى سبب قانوني يبرر ذلك. وكان من المقرر كذلك أن شغل المكان بطريق الغصب مهما استطالت مدته لا يكسب الحق في البقاء .

وفي هذا المعنى قضت محكمة النقض بانه :-

ولما كانت ما تقدم وكانت دعوى الطرد للغصب من دعاوى أصل الحق يستهدف بها رافعها أن يحمي حقه في استعمال الشيء واستغلاله فيسترده ممن يضع اليد عليه بغير حق، سواء أكان وضع اليد عليه ابتداء بغير سند، أو كان وضع اليد عليه بسبب قانوني يسمح له بذلك ثم زال هذا السبب واستمر واضعا اليد

وبالتالي فإن دعوى الطرد للغصب ليست دعوى حيازة وإنما هي دعوى موضوعية تكون فيها مهمة المحكمة بعد ثبوت حق رافع الدعوى في استعمال الشيء واستغلاله أن تبحث سند واضع اليد .

وهي لا تستطيع البت في اعتبار واضع اليد غاصباً أو غير غاصب إلا بعد تكييف السبب القانوني الذي يستند إليه في وضع اليد وبحث توافر أركانه وشروط صحته ومداه في ضوء الأحكام القانونية بكل سبب من أسباب اكتساب الحقوق

وكان من المقرر - في قضاء محكمة النقض أن الأصل خلوص المكان لمالكة فيكفي الأخير إثباتاً لواقعة الغصب التي يقيم عليها دعواه أن يقيم الدليل على وجود الغير بالعين لينقل بذلك عبء الإثبات على الأخير ليثبت أن وجوده بالعين يستند إلى سبب قانوني يبرر ذلك.

وكان من المقرر كذلك أن شغل المكان بطريق الغصب مهما استطلت مدته لا يكسب الحق في البقاء .

الطعن رقم 2156 - لسنة 69 قضائية - تاريخ الجلسة 18-1-2012

النقض المدني - الطعن رقم 665 - لسنة 75 قضائية - تاريخ الجلسة 19-3-2015

كما قضت محكمة النقض بانه:

دعوى الطرد للغصب ليست دعوى حيازة وإنما هي دعوى موضوعية, تكون فيها مهمة المحكمة بعد ثبوت حق رافع الدعوى في استعمال الشيء واستغلاله أن تبحث سند **واضع اليد** .

لما كان ذلك وكان الطاعنون قد أقاموا دعواهم بطلب طرد المطعون ضده من أرض التداعي للغصب مستنديين إلى حقهم ولم يستندوا إلى حيازتهم لها, إلا أن الحكم الابتدائي - المؤيد بالحكم المطعون فيه - قضى برفض الدعوى لعدم توافر شروط دعوى الحيازة فأخطأ بذلك في فهم الواقع في الدعوى الأمر الذي جره إلى الخطأ في تكييفها مما يعيبه ويوجب نقضه

الطعن رقم 2513 - لسنة 64 قضائية - تاريخ الجلسة 26-1-2009

كما انه من المقرر قانونا أن مقصود الغصب هو انعدام سند الحيازة وهو لا يعتبر كذلك الا اذا تجرد وضع اليد من الاستناد الى سند قانوني له شأنه من تبرير يد الحائز على العقار المثار بشأنه النزاع

[طعن رقم 475 ، للسنة القضائية 61 ، بجلسة 21/05/1997]

وبالإضافة الى ما تقدم فان مؤدى المادتين 827، 828 من القانون المدني أن إدارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفقوا على خلاف ذلك وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلاً عنهم لما كان ذلك وكانت إقامة الدعوى الماثلة بطلب الطرد للغصب تندرج ضمن إدارة المال الشائع ومن ثم يجوز لاحد الشركاء اقامتها

في هذا المعنى الطعن رقم 1749 لسنة 53 قضائية جلسة

1989-11-30 س 40 جزء 3 - ص 222

الطعن رقم 1697 لسنة 50 مكتب فنى 38 صفحة رقم 785 بتاريخ

1987-06-08

الامر الذى يحق معه للمدعى ان يقيم هذه الدعوى بطلب الحكم بطرد المدعى عليهما من عين التداعى الموضحة تفصيلا بهذه الصحيفة

ببناء عليه

انا المحضر سالف الذكر قد سلمت المعلن اليهما صورة من هذه الصحيفة وكلفتها بالحضور امام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية الكائن مقرها بشارع بيرم التونسي حي زينهم السيدة زينب وذلك بجلستها التى ستعقد علنا بسرأى المحكمة فى يوم الموافق / / 2016 من الساعة التاسعة صباحا وما بعدها امام الدائرة () مدنى وذلك لسماعهما الحكم :-

بتردهما من الشقة رقم- محافظة القاهرة وتسليمها للمدعى خالية من الاشخاص والشواغل فضلا عن الزامهما بالمصروفات ومقابل اتعاب المحاماة .

ولأجل العلم ، ، ،

استئناف حكم طرد للغصب من المدعى

عندما لا يباشر الخبير عمله بضمير وعندما لا يقرأ القاضي أوراق الدعوى بعناية نصطدم بأحكام قضائية مليئة بالعوار والقصور الشديد ونعرض عريضة استئناف حكم طرد للغصب من المدعى صاحب الحق الواضح والثابت في طرد الغاصب بلا سند

الا أن محكمة الموضوع وبسبب العجلة في اصدار الأحكام والاعتماد علي تقرير خبير ملئ بالقصور والعيوب الفجة قضت بحكم مخالف للواقع والقانون والمستندات ، متمنين من المولي عز وجل اصلاح حال القضاء .

مكتب عمار للمحاماة

للزقازيق ٢٩ ش النقراشي -
شواجر الخشب - برج المنار -
الدور الخامس



٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



Since 1997

عريضة استئناف حكم طرد الغصب من المدعي

الموافق / / 2022 أنه في يوم

الموافق / / 2022 أنه في يوم

بناء علي طلب السيد / (أحد ورثة المرحوم /)

المقيم .. ش مدينة نصر أول - ومحله المختار مكتب أ /
عبدالعزیز حسین عمار المحامي بالزقازيق .

أنا
محضر محكمة مدينة نصر قد انتقلت وأعلنت
باقي ورثة

أولا باقي المرحوم / وهم :

- (1)
- (2)
- (3)

المقيمين ... ش مدينة نصر أول

ثم أنا
انتقلت وأعلنت

محضر محكمة

قد

ثانيا / المقيم ش المهندسين

ثم أنا
انتقلت وأعلنت

محضر محكمة

قد

ثالثا / السيد / المقيم 26 ش مدينة نصر أول

وذلك بشأن استئناف شق الدعوي الأصلية في الحكم رقم ... لسنة 2019
مدني كلي القاهرة الجديدة القاضي منطوقة بجلسة .. / .. / 2022
وفي الدعوي الأصلية برفضها وبالزام المدعي أصليا بالـمصاريـف ومبلغ
خمسة وسبعون جنيها مقابل أتعاب المحاماة

الوقائع

**تخلص وجيز وقائع النزاع والدعوي وهي جزء لا يتجزأ عن أسباب
الاستئناف في أن**

أقام مورث المستأنف والمستأنف ضدهم أولا المرحوم / دعواه ضد
المستأنف ضده (ثانيا) - طالبا القضاء بطرده من العين موضوع
التداعي .

علي سند من الواقع والقانون أنه صاحب حق الانتفاع والاستعمال لعين
التداعي بموجب عقد البيع المؤرخ .. / .. / 2002 الصادر له من
صاحب الملكية المسجلة المرحوم / (مورث المتدخل هجوميا
بالدعوي الراهنة (...) المستأنف ضده ثالثا بعقد القسمة المسجل
رقم ... لسنة 2002 **شهر عقاري** شمال القاهرة وأنه ظل واضعا لليد
عليها

حتي فوجئ بتاريخ .. / .. / 2018 بقيام المستأنف ضده (ثانيا)
بتنفيذ حكم فسخ عقد الايجار وتسليم صادر لصالحه ضد شخص مسخر من
قبله .

وقد تحصل علي هذا الحكم في قيمة المستأنف باستخدام طرف غش وتدليس
بتسخير شخص من طرف ابراما معا عقد ايجار فيما بينهما علي العين
ملك مورث المستأنف الراهن كما تقدم وهم منبتي الصلة بها وليس
بيدهم أي مستند عربي أو مسجل من صاحب الملكية المسجلة (مورث
المتدخل هجوميا)

وقد تم ندب خبير بالدعوي باثر المأمورية في غيبة المدعي (مورث المستأنف) والذي توفي آنذاك وقد جاء بتقرير معيبا بالقصور الشديد حيث أنه انتهى الي نتيجة مخالفة لعقد القسمة المسجل برقم ... لسنة 2002 شهر عقاري شمال القاهرة سند ملكية مورث المتدخل هجوميا البائع لمورث المستأنف الذي اختص بموجب عين التداعي حيث تضمن تقرير الخبير

(عقار التداعي مكلف باسم المدعي أصليا ومورث المتدخل هجوميا ومورث المدعي عليه أصليا المشهرة رقم ... لسنة 1994)

في حين ان هذا المشهر خاص بالأرض قبل إقامة المباني عليها وتقسيم هذه المباني بعقد القسمة المسجل برقم ... لسنة 2002 بشهر عقاري شمال القاهرة بين (المدعي اصليا ، مورث المتدخل هجوميا ، مورث المدعي عليه أصليا)

وهو عقد مسجل لاحق علي عقد الأرض الذي استند اليه الخبير ملتفتا تماما عن عقد قسمة المباني بين الأطراف الثلاث اللاحق المسجل برقم ... لسنة 2002

وهو ما يعيب التقرير بالبطلان والقصور لأن عقد القسمة المسجل هذا مقدم بملف الدعوي بحافظة ومعروضا عليه وهو إهمال جسيم وتقصير فاضح من الخبير المنتدب في أداء عمه وأثر في قضاء الحكم الابتدائي الذي أتخذ بالتقرير رغم عيوبه الجوهرية

وهذا وقد حضر المستأنف (أحد ورثة المدعي) أمام حكم أول درجة :

و **صح شكل الدعوي باختتام وإدخال باقي ورثه** والده المدعي بالدعوي (لعدم وجود وكاله منهم) ومن ثم فهم ليسوا خصوما موجه اليهم طلبات وانما ثم اختصامهم لاكتمال الشكل باعتبارهم ورثة المدعي (صاحب الحق)

وقد تمسك المستأنف امام حكم أول درجة بإعادة الدعوي للخبراء للبحث القصور الواضح في التقرير ولعدم تمكين مورثه من الحضور لوفاته ولعدم وصول أي اخطارات بريدية من الخبير بميعاد مباشرة المأمورية

الا ان حكم أو درجة التفتت عن هذا الطلب الجوهرى وقضت برفض الدعوي الأصلية وحيث ان هذا القضاء لم يلقي قبولا لدي المستأنف فانه تقدم

بهذا الاستئناف في الميعاد القانوني

أسباب الطعن بالاستئناف

**السبب الأول: الخطأ في نص القانون ومخالفة الثابت
بعقد القسمة المسجل وعقد البيع سند مورث المستأنف
والفساد الاستدلال**

حيث ان الحكم الابتدائي محل الاستئناف قد أسند قضاءه برفض الدعوي الأصلية **بطرده** المستأنف ضده (ثانيا / ...) علي سند من أن المدعي أصليا لم يثبت ملكيته لعين التداعي وكذلك المتدخل هجوميا لم يثبت ملكيته مورثه للعين (البائع لمدعي أصليا بعقد البيع المؤرخ .. / .. (2002 / ..) .

وان الخبير في تقريره أثبت ان عقار التداعي مكلف باسم (المدعي أصليا ومورث المتدخل هجوميا ومورث المدعي عليه أصليا) بالمشهر رقم ... لسنة 1994 شمال القاهرة وأنه طالب بتقديم شهادة تصرفات عقارية وخريطة مساحية

**وحيث أن هذا النعي قد جاء مخالفا للثابت بعقد القسمة
فاسدا في الاستدلال معيبا بالخطأ تطبيق القانون :**

فقد خالف الثابت بعقد القسمة المسجل رقم ... لسنة 2002 شمال القاهرة الذي تضمن (قسمة مباني العقار قيما بين المدعي أصليا , ومورث المتدخل هجوميا ومورث المدعي عليه أصليا) واختصاص مورث المتدخل هجوميا بعين التداعي وهي التي قام بيعها الي المدعي أصليا (مورث المستأنف) بعقد البيع الابتدائي المؤرخ .. / .. / 2002

ومن ثم فكلا من المدعي أصليا (مورث المستأنف والمستأنف ضدهم أولا ومورث المتدخل هجوميا لهم سند قانوني ومشروع علي عين التداعي) (ولا حق) علي المشهر رقم ... لسنة 1994 الذي اسند اليه الحكم قضاءه حيث ان هذا المشهر انصب علي قطعة الأرض أنداك وليس علي المباني التي لم تكن قد أنشئت بعد

حيث ان المدعي أصليا ومورث المتدخل هجوميا ومورث المدعي عليه أصليا قد اشتروا قطعه ارض فضاء وسجلوها بالمشهر ... لسنة 1994 ثم قاموا بإقامة وتشيد عقار عليها مكون من عدد (...) .

وقاموا بأبرام عقد قسمة مؤرخ .. / .. / 2002 لقسمة وحدات
المبني فيما بينهم وسجلوه بالمشهر رقم ... لسنة 2002 شمال
القاهرة واختص مورث المتدخل هجوميا بعين التداعي التي باعها الي
مورث المستأنف بعقد بيع صحيح

ومن ثم فالمستأنف ضده ثالثا (الغاصب) ووفقا لعقد القسمة المسجل
مثبت الصلة بعين التداعي وتخرج عن ملكيته ومن ثم ليس بيده سند
مشروع.

ولا ينال من ذلك تحصله علي حكم بفسخ عقد ايجار علي شخص مسخر من
قبله وتسليم العين لأن الايجار لم يصدر من مالك وفي غيبة المالك (
المدعي أصليا)

الا ان الحكم الطعين مخالف ذلك الواقع والسند القانوني فجاء معيبا
مخالف الثابت بالأوراق فاسدا في الاستدلال كما أنه معيبا بالخطأ في
تطبيق القانون

وكذلك لاعتماد الحكم الطعين علي بحث واثبات الملكية علي الخبير
مسألة قانونية ثابتة بعقد النية المسجل للذي لم يبحثه الخبير ولم
يبحثه المحكمة وهو مستند جوهري أثر في قضاء المحكمة برفض الدعوي
الأصلية

**فالمقرر ان بحث الملكية مساله قانونيه فقد قضت محكمة
النقض في هذا الصدد**

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن الفصل في **الملكية** مسألة
قانونية تخرج عن مأمورية الخبير التي تقتصر على تحقيق الواقع في
الدعوى وإبداء الرأي في المسائل الفنية التي يصعب على القاضى
استقصاء كنهها بنفسه ، ولا شأن له بالفصل في نزاع قانونى ، فهذا
من صميم عمل القاضى وواجبه ، لا يجوز له التخلي عنه لغيره

الطعن رقم ١١٧٨٥ لسنة ٨٣ ق - الدوائر المدنية - جلسة 2015 / 18/5
ولذلك يكون معيبا بالفساد اذا أنتهي إلي نقض وان الحكم يكون
قاصرا في التسبب اذا التفت عن مستند جوهري وواقعه جوهريه

فالمقرر ان:

القصور في أسباب الحكم الواقعية يؤدي الى بطلانه كما اذا أغفلت
المحكمة (وقائع هامة) أو (مسختها) أو أغفلت الرد على دفاع
جوهري أو مستند هام لم يختلف الخصوم علي دلالتة وحجيته ، أو رفضت

اثبات واقعة جوهرية في الدعوى أو استخلصت غير ما تشفه تلك الأدلة دون أن تعمل منطقاً سليماً في هذا الصدد ، أو لم تورد الرد الكافي على دفوع الخصوم

نقض 2/2/1978 طعن 1124 س 50 ق

وكذلك ان:

انه وان كان لمحكمة الموضوع (سلطة فهم الواقع في الدعوى وتفسير المستندات والمحركات المقدمة فيها) الا ان ذلك مشروط بالا (تخالف الثابت بها) .

وان (يكون لها مأخذها الصحيح من الأوراق) ومؤدية الى (النتيجة التي انتهت اليها) وعلى ذلك فانه يكون معيباً بالقصور والفساد في الاستدلال ان خالف الحكم ذلك

والمقرر - في قضاء هذه المحكمة - إن **مخالفة الثابت بالأوراق** التي تبطل الحكم هي تحريف محكمة الموضوع للثابت مادياً ببعض المستندات ، أو ابتناء الحكم على فهم حصلته المحكمة مخالفاً لما هو ثابت بأوراق الدعوى من وقائع لم تكن محل منازلة بين الخصوم

طعن رقم 1144 لسنة 63 ق - جلسة 30/5/2000

وأيضاً ان:

أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد في الاستدلال اذا انطوت على عيب يمس سلامه الاستنباط ويتحقق ذلك اذا استندت المحكمة في اقتناعها الى أدله غير صالحه من الناحية الموضوعية للاقتناع بها او في حالة عدم اللزوم المنطقي للنتيجة التي انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التي تثبت لديها

نقض 28/6/1981 - طعن 2275 / 44 ق

ومن ثم استناد الحكم الابتدائي الطعين في حيثياته الي ان الخبير طالب بالمستندات التي لم يقدمها مورث المدعي أصلياً والمتدخل هجومياً هو قصور مبطل لأن **عقد القسمة** المسجل سند ملكية المتدخل هجومياً وعقد البيع الصادر من المدعي أصلياً (مورث المستأنف) مقدمين بالدعوى الا انه التفتت عنها ولم يبحثها وكذلك الخبير التفتت عنها

السبب الثاني: الاخلال بحق الدفاع

حيث ان المستأنف امام محكمة أول درجة قد صحيح شكل الدعوي بإدخال ورثه المدعي أصليا وطلب اعادة الدعوي للخبراء لأنه لم يصله أي خطابات او اخطارات مباشرة المأمورية خلاف العيوب والقصور بتقرير الخبير.

الا ان الحكم الابتدائي التفت عن ذلك الطلب الجوهرى مستندا الي تقرير الخبير الباطل المعيب بالقصور ومخالفة المستندات مخالفا الثابت بعقد القسمة المسجل رقم ... لسنة 2002 شمال القاهرة وعقد البيع الابتدائي المؤرخ ... / .. / 2002 الصادر من مالك العين بملكية مسجله الي مورث المستأنف مما يعيبه بالإخلال بحق الدفاع فضلا عن القصور المبطل

السبب الثالث: التفات الحكم عن ثبوت ملكية المدعي (مورث المستأنف والمعلن اليهم أولا) وكذلك ملكية البائع له المسجلة (مورث المتدخل هجوميا) وثبوت انتفاء السبب المشروع للمدعي عليه (المستأنف ضده ثانيا) في وضع اليد علي عين التداعي

حيث ان حق الانتفاع والاستعمال لمورث المستأنف ثابت بالمستندات وهو عقد البيع العرفي المؤرخ .. / .. / 2002 ، وأن هذا الحق بالعقد أل اليه من صاحب الملكية المسجلة لعين التداعي التي اختص بها بموجب عقد القسمة المسجل رقم .../2002 شمال القاهرة ومورث الغاصب - المستأنف ضده ثانيا - طرفا في عقد القسمة المسجل .

ومن ثم فالالتزامات المترتبة علي عقد القسمة تؤول الي ورثته ومنهم المستأنف ضده ثانيا (غاصب العين) ولا يجوز له نقضه أو تعديله والتحلل من بنوده

فالعقد **شريعة المتعاقدين** ولا يجوز نقضه وكافة الالتزامات وأثار العقد تنتقل من السلف الي الخلف ومن ثم فحق مورث المستأنف ثابت بالمستندات ولو عقد عرفي وكذلك حق البائع له علي عين التداعي مورث المتدخل هجوميا ثابت بمستند مسجل وهما أحد طرق الاثبات المقررة قانونا في قانون الاثبات

وكذلك واقعة الغصب ووضع اليد علي عين التداعي بلا سند مشروع وبالغش من قبل المستأنف ضده ثانيا ثابتة من حكم فسخ عقد الايجار ضد شخص مسخر من قبله وتنفيذه ولم يقدم أي تصرف قانوني مشروع صادر

له أو لمورثه - من مورث المستأنف أو من مورث المتدخل هجوما تعطي له الحق علي عين التداعي

ومن ثم يكون طلب الطرد للغصب لانتفاء السند المشروع له سند من الواقع والقانون يتعين معه القضاء للمستأنف بطلباته لتوافر الصفة والمصلحة القانونية ولو منفردا (وفقا لنص المادة 830 مدني) .

لأن دعوي طرد الغاصب من أعمال حفظ المال الشائع يحق لأي شريك طلبه ولو منفردا وعدم اعتراض باقي الشركاء يعتبر منهم وكالة ضمنيه له (مادة 828 مدني)

فالمقرر في قضاء محكمة النقض أن:

إذ كانت الدعوى بطرد الغاصب تندرج ضمن أعمال الحفظ التي يحق لكل شريك على الشيوع رفعها بالنسبة لكل المال الشائع دون حاجة لموافقة باقي الشركاء ومن ثم فإذا رفعها منفرداً أحد الشركاء على الشيوع لرد بعض المال الشائع من يد غاصبه ، فإنه يجوز أن يقضى لذلك الشريك بطلباته برد القدر المغتصب لكل المال الشائع .

وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بطرد الطاعن والمطعون ضدهم السابع ومن العاشر حتى الرابع عشر من مساحة ٦س ٧ ط أخذاً بتقرير الخبير الذي انتهى إلى أن وضع يدهم عليها بلا سند من القانون وأنها تدخل ضمن ملكية مورث المطعون ضدهم من الأول حتى السادس فإنه يكون قد صادف صحيح القانون ويضحى النعي عليه بهذين السببين على غير أساس.

الطعن رقم ١٠٧٤٨ لسنة ٨٦ ق - الدوائر المدنية - جلسة 21/2/2017

والمقرر ان:

دعوى الطرد للغصب من دعاوى أصل الحق يستهدف بها رافعها أن تحمي حقه في استعمال الشيء واستغلاله فيسترده ممن يضع اليد عليه بغير حق سواء أكان وضع اليد عليه ابتداء بغير سند أو كان **وضع اليد بسبب قانوني** يسمح له بذلك ثم زال هذا السبب واستمر واضعا اليد

طعن رقم 2513 لسنة 64 ق جلسة 26/1/2009

وكذلك انه:

يترتب على عقد البيع ولو لم يكن مشهراً انتقال جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع ومنفعته من تاريخ إبرام البيع ومنها الثمرات

والنماء فى المنقول والعقار على حد سواء إلى المشتري ما دام المبيع شيئاً معيناً بالذات ما لم يوجد اتفاق أو عرف يخالف ذلك.

كما تنقل إليه الدعاوى المرتبطة بها بما فى ذلك طلب تسليم العين المبيعة وطرد الغاصب منها واستيداء ريعها منه دون أن يكون سبق تسلمه للعقار المبيع شرطاً لذلك .

الطعن رقم 4432 لسنة 70 جلسة 17/6/2014

فلهذه الأسباب وما سيقدم من أسباب أخرى ومستندات سواء بالمرافعات الشفوية أو التحريرية يستأنف المستأنف الحكم

بناء عليه

انا الحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المعلن اليهم وسلمت ك منهم صورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة استئناف عالي القاهرة الجديدة الكائنة وذلك يوم الموافق / / 2022 من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لسماع الحكم:

- أولا / قبول الاستئناف شكلا لرفعه في الميعاد
- ثانيا / في الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجددا بالطلبات قبولاً عن الزام المستأنف ضدهم ثالثا بالمصروفات ومقابل اتعاب المحاماة

ولأجل العلم

استئناف فرعى لحكم طرد من أرض زراعية خالف السند المشروع

صحيفة استئناف حكم طرد للغصب بطلب الغائه والقضاء مجددا برفض الدعوى، لوجود سند مشروع بيد المستأنف، لم تتطلع عليه محكمة أول درجة لعدم حضوره أمامها، وهو عقد بيع مسجل ومشهر من عام 1989.

وقائع دعوى الطرد للغصب:

الدعوى مقامة من الحكومة، ضد المدعى عليهم على سند من القول أن ملكية المساحة لهم وفقا لشهادة القيد بالسجل العيني، وان المدعى عليهم غاصبين بلا سند من القانون.

ملاحظة هامة:

المدعى عليهم وبالأخص المستأنف **واضع اليد وحائز منذ عام 1989**، وهو ما يجابه مفهوم البعض الخاطئ أن **دعوى الطرد للغصب**، يجب رفعها خلال **سنة من تاريخ الغصب**.

وهو **جهل قانوني بماهية:**

[الفرق بين دعوى الطرد للغصب، ودعوى استرداد الحيازة](#) .

استئناف الحكم رقم ... لسنة 2018 مدنى كلى حكومة بلبيس

/	/	الموافق	أنه في يوم
/	/	الموافق	أنه في يوم
/	/	الموافق	أنه في يوم
/	/	الموافق	أنه في يوم

بناء على طلب السيد / ، المقيم، ومحله المختار مكتب الأستاذ / **عبدالعزیز حسین عمار المحامي بالنقض** ، الكائن مكتبة مدينة الزقازيق - 29 شارع النقراشي - قسم النحال - برج المنار - الدور الخامس.

أنا محضر محكمة بلبيس الجزئية قد انتقلت وأعلنت المعلن اليهم من أولا الى ثالثا :

- أولا: السيد / محافظ الشرقية بصفته
- ثانيا: السيد / وكيل اول وزارة الطرق والنقل بمحافظة الشرقية بصفته
- ثالثا: السيد / مدير عام مديرية الطرق والنقل بمحافظة الشرقية بصقنه

ويعلنوا هيئة قضايا الدولة فرع الشرقية اول والكائن مقرها محكمة بلبيس القديمة شارع سعد زغلول مدينة بلبيس - محافظة الشرقية

ثم أنا محضر محكمة ... الجزئية قد انتقلت وأعلنت المعلن اليهم من رابعا الى سادس عشر:

▪ رابعا:

▪ خامسا: ورثة المرحوم / وهم:-

.....

▪ سادسا: ورثة المرحوم /

.....

▪ سابعاً:

▪ ثامناً:

▪ تاسعاً:

▪ عاشراً:

▪ حادي عشر:

▪ ثاني عشر:

▪ ثالث عشر:

▪ رابع عشر:

▪ خامس عشر:

▪ سادس عشر:

المقيمون جميعاً بناحية مركز ابو حماد - محافظة الشرقية .

ثم أنا ... محضر محكمة قد انتقلت وأعلنت:

▪ سابع عشر: رئيس مجلس ادارة الهيئة المصرية العامة للمساحة
بصفته ويعلن بمقره القانونى الكائن بشارع عبد السلام عارف
الاورمان - الجيزة

ثم أنا محضر محكمة بندر ثالث الزقازيق قد انتقلت وأعلنت:

▪ ثامن عشر: مدير مديرية المساحة بالشرقية بصفته ويعلن بمقره
القانونى بشارع المساحة المتفرع من شارع المحافظة مدينة
الزقازيق محافظة الشرقية.

وذلك بشأن

طعن الطالب بالإستئناف على الحكم الصادر من محكمة بلبس الكلية
في الدعوى رقم ... لسنة ... مدنى كلى حكومة بجلسة القاضي
منطوقه :

- أولاً : بقبول ادخال كلا من / ، ، ، و ، ، في الدعوى شكلاً .
- ثانياً : بطرد المدعى عليهم من العين المبينة بصحيفة الدعوى وتسليمها للمدعين بصفاتهم خالية من الأشخاص والشواغل.
- ثالثاً : بإلزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعين بصفاتهم مبلغ وقدره ٢٥٤٧,٥ جنية

1. وبالزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعين بصفاتهم مبلغ وقدره ٤٩٥,٣٩ جنية
2. وبالزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعين بصفاتهم مبلغ وقدره ٥٢,٢٦ جنية
3. وبالزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعين بصفاتهم مبلغ وقدره ٣٢٦,٥٨ جنية
4. وبالزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعين بصفاتهم مبلغ وقدره ٦٩,٦ جنية.
5. وبالزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعين بصفاتهم مبلغ وقدره ٦٩٦ جنية.
6. وبالزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعين بصفاتهم مبلغ وقدره ٩٥٣,٦٥ جنية
7. وبالزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعين بصفاتهم مبلغ وقدره ١٣٤٥,٥٨ جنية
8. وبالزام المدعى عليهما ، بأن يؤديا للمدعين بصفاتهم مبلغ وقدره ١٩٨٥,٦٤ جنية .
9. قيمة الربيع المستحق عن العين محل التداع عن الفترة من ١١/١١/٢٠١٨ حتى تاريخ إيداع التقرير.

- رابعاً باستبقاء المنشآت المقامة على عين التداعي - وفقاً لما هو ثابت بتقرير الخبير - مستحقة الإزالة، مع إلزام المدعين بأن يؤديا قيمتها للمدعى عليهم:

1. بالنسبة للمدعى عليه مبلغ وقدره ٣٣٩٥٠٠ جنية .
2. وبالنسبة للمدعى عليهم ورثة / مبلغ وقدره ٤٧٣١٥٠,٥ جنية .
3. وبالنسبة للمدعى عليهم / ، مبلغ وقدره ٥٠٥٦٢٨,٦ جنية .
4. وبالنسبة للمدعى عليه مبلغ وقدره ٢٦٨٦,٦ جنية .

▪ ورفضت ما عدا ذلك من طلبات، وألزمت المدعى عليهم المصاريف

وقائع النزاع

أقام المعلن اليهم من أولا الى ثالثا بصفتهم الدعوى رقم ... لسنة ... مدنى كلى حكومة بلبيس - ابتداء، بطلب طرد المستأنف ضدهم من الرابع الى السادس عشر، وتسليم المساحة محل التداعى لهم، والرابع.

وقد تم ندب خير أودع تقريره قائلا فيما يخص المستأنف الراهن / ... أنه يضع اليد على مساحة ...، ويقوم بزراعتها، وغير مختص بالدعوى.

فقام المدعين بصفتهم بإدخال (المستأنف الراهن / ... - الذي لم يتصل علمه بالدعوى ولم يحضر أمام محكمة أول درجة البته - ليقضي لهم بذات الطلبات عليه.

وذلك على سند من القول أنهم المالكين لتلك المساحة كما ورد بشهادة قيود السجل العيني، وان وضع يد المستأنف وباقي المعلن اليهم يد غاصبة بلا سند من القانون.

وقد قضت محكمة أول درجة بالطلبات سالفة البيان اعلاه بصدر صحيفة الاستئناف الراهنة.

وحيث أن هذا القضاء قد صدر فى غيبة من المستأنف الذي لم يحضر أمام محكمة أول درجة، لإعلانه على مكان لا يقيم فيه، ومن ثم لم يتمكن أن يقدم دفاعه.

وأخصها أنه مالكا لمساحة (11 قيراط، 22 سهم من إجمالى مساحة التداعى) بموجب عقد مسجل برقم ... لسنة 1989 شهر عقارى فاقوس، ومن ثم فانه يتقدم بهذا الاستئناف طعنا على الحكم .

الاستئناف من حيث الشكل

مقبول شكلا لعدم حضور المستأنف أمام محكمة اول درجة، وعدم اعلانه بالحكم فى موطنه المقيم به بالزقازيق، وهو ما يترتب عليه انفتاح ميعاد الطعن بالنسبة له.

ومن ثم يكون استئنافه مقبولا، سواء كان استئناف مقابل فى الميعاد المقرر قانونا، أو استئنافا فرعيا عن الاستئناف الأسمى.

أسباب الطعن بالاستئناف على الحكم الابتدائي

انتفاء السند القانوني والواقعي لطرد المستأنف من المساحة وضع يده، ذلك أنه مالكا لها بملكية مسجلة بموجب العقد المسجل رقم العقد مسجل برقم ... لسنة 1989 شهر عقارى فاقوس، الذي لم تنظره محكمة أول درجة لعدم حضوره أمامها لعدم اتصال علمه بالدعوى

فقد أسند المستأنف ضدهم طلب طرد المستأنف الى سند من القول أنه غاصبا للمساحة وضع بلا سند من القانون، وقد تم ادخاله بالدعوى بناء على تقرير الخبير أنه غير مختص بالدعوى.

وهو ذاته السبب الذي أسند اليه الحكم المستأنف أسبابه بالطرد الى انتفاء السند المشروع وأن الملكية لا تنتقل الا بالتسجيل.

هذا وقد تقدم المستأنف لعدالة محكمة الاستئناف، بجلسة ... ، بالعقد المسجل سند وضع يده المشروع، حيث أنه وكما تقدم وثابت من أوراق الدعوى أنه لم يحضر أمام محكمة أول درجة ولا أمام الخبير المنتدب لعدم اتصال علمه بأمرها.

ومن ثم وحيث أن المستأنف يمتلك المساحة وضع يده بعقد مسجل انتقلت بموجبه ملكيتها له وفقا للقانون، وذلك بموجب العقد المسجل رقم ... لسنة 1989 مشتراه من ... ، التى الت لهما بموجب حق الارث المشهر برقم ... لسنة 1988.

الأمر الذي يكون معه الحكم المستأنف فيما قضي فيه بطرده للغصب والزامه بالريع قد جاء على غير ذي سند من الواقع والقانون، متعينا الغاءه والقضاء مجددا برفض الدعوى فيما يخص المستأنف الراهن / ... (الخصم المدخل أمام محكمة اولد درجة والوارد بالحكم الابتدائي برقم ...)

ويكون المستأنف هو الجدير بالحماية القضائية لما يملكه.

تأسيسا على نص (المواد 802 ، 803 ، 804 ، 805) من القانون المدنى التى تحمى حق المالك فى استعمال واستغلال أملاكه وعدم نزعها منه الا بالطريق الذي رسمه القانون

كذلك الدستور المصرى فى المواد 33 ، 34 ، 35، منه على حماية الملكية الخاصة من التعدى سواء من الأفراد أو من الدولة.

كما أنه من المستقر عليه أن مقصود الغصب هو انعدام سند الحيازة و هو لا يغير بذلك إلا إذا تجرد وضع اليد من الاستناد إلى سبب قانوني له شكله في تبرير يد الحائز على العقار المثار بشأنه النزاع.

ومن حيث جرى قضاء هذه المحكمة على أن

إعمال الإدارة لسلطتها في إزالة التعدي على أملاكها بالطريق الإداري والمخول بمقتضى المادة (970) من القانون المدني.

منوطة بتوافر أسبابها وتحقق دواعي استعمالها، كوجود اعتداء ظاهر على ملك الدولة أو غيرها من الأشخاص المعنوية.

فإذا كان واضع اليد يستند إلى ادعاء بحق على العقار، له ما يبرره من مستندات.

تؤيد في ظاهرها ما يدعيه من حق، أو كانت الحالة الظاهرة تدل على جدية ما ينسبه إلى نفسه من مركز قانوني بالنسبة للعقار.

فإن الأثر المترتب على ذلك هو انتفاء حالة **الغصب** أو الاعتداء، ومن ثم لا يسوغ للدولة في مثل هذا الوضع أن تتدخل بسلطتها العامة لإزالة وضع اليد.

الطعن رقم 2628 و 2671 لسنة 32 القضائية عليا - جلسة 26 من مارس سنة 2008

فلهذه الأسباب وما سيقدم من أسباب أخرى ومستندات سواء بالمرافعات الشفوية أو التحريرية يستأنف الطالب الحكم.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المعلن اليهم وسلمت كل منهم صورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور امام محكمة استئناف عالي المنصورة - مأمورية الزقازيق الدائرة (...) مدنى من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها بجلسة 2025/../. لسماع الحكم :

- **أولاً:** قبول الاستئناف شكلاً لرفعه فى الميعاد لعدم حضور المستأنف أمام محكمة أول درجة وعدم اعلانه بالحكم.
- **ثانياً:** فى موضوعه: بإلغاء الحكم والقضاء مجدداً برفض الدعوى فيما يخص المستأنف / ...، والزام المستأنف ضدّهم بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة على درجتى التقاضي.

مع حفظ كافة الحقوق القانونية الأخرى للمستأنف أيا كانت

ولأجل العلم،،

الاستحقاق والعجز في المساحة العقارية: دليلك المتكامل لدعوى الطرد للغصب في القانون المدني المصري من خبرة المحامي عبدالعزيز حسين عمار

في هذا المبحث، نقدم صيغًا واقعية لدعاوى الطرد للغصب ومطالبات استحقاق مقابل العجز في المساحة من قضايا حقيقية عالجه مكتب الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض.

تتجسد قوة هذه الصيغ في كونها مستمدة من واقع النزاعات العملية أمام المحاكم المصرية، بما يعكس الخبرة التراكمية والدراية الفنية الدقيقة بمعايير التقاضي ونجاح الدعاوى.

حيث يضمن القانون المصري للمشتري بعقد عرفي الحق في رفع دعوى طرد واضع اليد بلا سند قانوني (دعوى الطرد للغصب)، كما يحق له مطالبة البائع بدفع التعرض واستحقاق مقابل العجز في المساحة إذا ظهرت فروق بعد الشراء.

لذلك يُمكن للمشتري - إذا توافرت الشروط والسندات الواقعية والقانونية - مباشرة الدعويين معًا: الأولى ضد الغاصب لاسترداد العين، والثانية ضد البائع للمطالبة بحقوقه التعاقدية.

كل دعوى لها خصائصها القانونية، وأحكامها المستقلة، وتفصيلها الإجرائية الخاصة.

وستجد هنا، من واقع ملفات المكتب، نماذج عملية معتمدة وناجحة تمنحك الثقة في مسارك القانوني، وتؤكد (الخبرة، الخبرة العملية، الموثوقية، المصداقية) الذي يلتزم بها مكتبنا للمحاماة منذ عام ١٩٩٧ عند تقديم خدماته القانونية وصياغة الدعاوى.

دعاوى الطرد للغصب ضد الغاصب، ودعوى الاستحقاق على البائع: دليل عملي في القانون المدني المصري

بعد دراسة تلك وقائع القضية، استبان لنا أن وقائعها مترابطة، بما لا يمكن معه فصلهما عن بعضهما، وضرورة نظرهما معا أمام قاضي واحد، وخبير واحد.

لا سيما أنه لا يوجد ما يمنع قانونا، تضمن الدعوى الواحدة عدة طلبات، طالما هناك ارتباط، بما يحتم ضرورة نظرهما معا لحسن العدالة، وتيسير الحكم بالحق المدعى به.

ذلك أن، المشتري (المدعى) اشترى عقار بمساحة محددة، وسدد ثمن العقار المبيع بالكامل، وتبين له فيما بعد وجود عجز ونقص فى المساحة، لا يجوز التسامح فيه، وتبين له كذلك أن المساحة محل العجز وضع يد الجار.

فأضحى المشتري، أمام امرين لا ثالث لهما:

- اما أن البائع له قد باع مساحة أقل من المتفق عليها بالعقد.
- واما أن البائع سلم له المساحة كاملة، وغصب الجار جزء منها.

الا أن الأمر الذي قد يكون واضحا بيع البائع له المساحة ناقصة ومغتصب منها من طرف الجار، جزء قبل إبرام البيع.

وبالتالي، وازاء هذا الوضع الشائك، كان لا بد وحتما، اختصاص الطرفين البائع والجار، وطلب نذب خبير لبيان سبب العجز والمتسبب فيه، وتاريخه.

وعما اذا ما كان الجار غاصبا أم بيده سند مشروع من البائع للمدعى، أو من الغير.

وعما اذا ما كانت المساحة محل العجز، تدخل فى ملكية البائع بسنده الذي باع بموجبه من عدمه.

كل ذلك من أجل بيان المسئول عن العجز وتوجيه الطلب اليه، لذا تضمنت الدعوى ثلاث طلبات:

- الأول: وقبل الفصل فى موضوعها بندب خبير.
- الثانى: موجه الي الجار ان كان غاصبا حسبما سيتبين من تقرير الخبير
- الثالث: موجه الى البائع للمدعى أن كان مسئولا عن العجز وباع ما يزيد عن ما يملكه ويحوزه .

الصيغة العملية لدعوى الطرد للغصب ودعوى الاستحقاق في القانون المدني المصري

انه في يوم / / الموافق

بناء علي طلب الاستاذ الدكتور / ... المقيم ...، الجيزة ومحله المختار مكتب الأستاذ / عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض .

أنا محضر محكمة مركز امبابة الجزئية قد انتقلت في تاريخه أعلاه واعلنت :

السيد / ... - المقيم ... - الجيزة مخاطبا مع

السيد / ... المقيم ... - الجيزة مخاطبا مع

الموضوع

بعقد بيع مؤرخ ... ، اشترى الطالب من المدعى عليه الثانى، ما هو أرض مساحتها (واحد وعشرون قيراط، خمسة أسهم) مقام عليها فيلا، من دورين على مساحة 188.5م2 من إجمالي المساحة .

ومحاطة بسور من الطوب بارتفاع 3م2 ، كائنة حوض ...، القطعة ...، زمام ...، مركز ...، محافظة الجيزة، والمحددة بحدود اربع هي :-

▪ الحد البحري : ... (للمدعى فيها 2م2)

▪ الحد الشرقي : ... (للمدعى فيها 2م2)

▪ الحد الغربي :

▪ الحد القبلي :

وقد أضحى المدعى بموجب العقد، صاحب حق الانتفاع والاستعمال عليها قانون، وازاء شروعه لتسجيل مساحة التداعى مشتراه - تقدم بطلب رفع مساحي رسمى .

تبين له بالطبيعة أن المساحة الفعلية تبلغ (17 ط، 15 س، سبعة

عشر قيراط وخمسة عشر سهم فقط) ، بنقض قدره 3 ط، 14 س (ثلاثة قيراط و أربعة عشر سهم) .

وعندما خاطب البائع له بذلك العجز فى المساحة، أبلغه قولا أنه سلم له ما تحت يده، وأن هذه المساحة محل العجز، وضع يد الجار (المدعى عليه) غصبا بلا سند منه، أو من الغير .

ومن ثم وازاء ذلك وثبوت وجود عجز فعلى فى المساحة، أقام الطالب هذه الدعوى مختصما المعلن اليهما، بطلب طرد الأول للغصب، وتسليم المساحة وضع يده غصبا، الداخلة فى المساحة مشتراه بعقد البيع المؤرخ

وبالزام المدعى عليه الثانى بالمقابل النقدى لمقدار العجز بالمساحة المباعة على ضوء إجمالى الثمن المدفوع بعقد البيع.

ويركن المدعى فى بيان الحق فى الطلبين الى ندب خبير ليقوم ببيان واثبات أى من المدعى عليهما، المسئول عن العجز فى المساحة، وفقا للمبين بطلبات الدعوى فى نهاية صحتها .

السند القانونى والواقعي للدعوى

أولا: ثبوت شراء المدعى لمساحة (21 قيراط، 5 سهم) بعقد البيع المؤرخ ... ، الصادر له من المعلن اليه الثانى، وثبوت وجود نقص بالمساحة المباعة من الرفع المساحي الرسمى بالطبيعة أن المساحة الفعلية (17 قيراط، 15 سهم) :

الثابت بعقد البيع المؤرخ ...، شراء المدعى لمساحة اجمالية قدرها 21 قيراط، 5 سهم، وأنه دفع إجمالى الثمن المبين بالعقد على تلك المساحة كاملة.

كما الثابت من كشف الرفع المساحي الرسمى أن المساحة الفعلية وضع يد المدعى هي (17 قيراط، 15 سهم) بنقض عما بالعقد قدره (3 قيراط و 14 سهم تقريبا) .

وتبين من ذلك أيضا أن المساحة محل العجز تقع فى أرض الجار (المدعى عليه الأول) ، وبمخاطبة المدعى عليه الثانى البائع للمدعى عن ذلك قال أنه سلم كامل المساحة المباعة بالعقد.

وان القدر الناقص فى حوزة الجار بلا سند مشروع منه أو من الغير .

[ازاء ذلك، وحيث أن بيان سبب النقص فى المساحة، وتاريخه، هو مسألة فنية، تظهر حقيقتها من خلال ندب خبير بالدعوى ليقوم بإجراء المعاينة بالطبيعة لكل من أرض المدعى، وأرض الجار المدعى عليه أولاً.

للتحقق واثبات وجود القدر الناقص من أرض المدعى فى يد المدعى عليه الأول، وعمّا اذا كان بيده سند مشروع بذلك، وممن صدر له، ليتبين وجه الحق.

وعمّا اذا ما كان المدعى عليه الأول غاصبا لتلك المساحة، وعمّا اذا كان المدعى الثانى مسئولاً ببيع مساحة أقل من المساحة الفعلية المباعة بالعقد الصادر منه الى المدعى]

لذلك، يطلب المدعى من عدالة المحكمة ويتمسك بندب خبير لبيان وجه الحق بالدعوى.

ويستند المدعى قانوناً فى طلب طرد المدعى عليه الأول الى :

أنه صاحب حق الانتفاع، والاستعمال - للمساحة محل الغصب بموجب عقد البيع المؤرخ ...، باعتبار أن حق الانتفاع والاستعمال من آثار البيع المترتبة عليه فوراً، ولو كان عرفياً.

ثبوت وجود نقص بالمساحة المباعة له، وأنها داخله فى أرض الجار المدعى عليه الأول، مما يجب معه عليه أن يقدم سنده المشروع فى وضع اليد على تلك المساحة من أرض المدعى، والا كانت يده ، يد غاصب .

فالمقرر فى قضاء محكمة النقص:

أن دعوى الطرد للغصب من دعاوى أصل الحق يستهدف بها رافعها أن يحمي حقه فى استعمال الشيء واستغلاله فيسترده ممن يضع اليد عليه بغير حق ، سواء أكان وضع اليد عليه ابتداءً بغير سند أو كان وضع اليد عليه بسند قانوني يسمح له بذلك ثم زال هذا السبب واستمر واضعاً اليد

نقض 2513/64 ق جلسة 2/1/2009

كذلك أن إقامة المالك الدليل على وجود الغير بالعين كاف لإثبات واقعة الغصب وعلى الغير اثبات أن وجوده له سند قانوني يبرره.

الأصل - وعلى ماجري به قضاء هذه المحكمة خلوص المكان لمالكة فيكفي الشركة المطعون ضدها اثباتاً لواقعة الغصب التي تقيم عليها دعواها

أن تقيم الدليل علي وجود الطاعن في العين محل النزاع المحكوم لها.

لينتقل بذلك عبء اثبات العكس علي عاتق الطاعن -المغتصب- بوصفه مدعيا خلاف الأصل ويثبت أن وجوده بالعين يستند إلي سبب قانوني يبرر ذلك

الطعن 333 لسنة 55 ق جلسة 14/12/1989

كذلك، من المقرر في قضاء محكمة النقض:

أن الأصل خلوص المكان لمالكه فيكفي الأخير إثباتاً لواقعة الغصب التي يقيم عليها دعواه أن يقيم الدليل على وجود الغير بالعين لينقل بذلك عبء الإثبات على الأخير ليثبت أن وجوده بالعين يستند إلى سبب قانوني يبرر ذلك.

وكان من المقرر كذلك أن شغل المكان بطريق الغصب مهما استطلت مدته لا يكسب الحق في البقاء.

**الطعن رقم 2156 - لسنة 69 ق - جلسة 18-1-2012، النقض المدني
- الطعن رقم 665 - لسنة 75 ق - جلسة 19-3-2015**

ومن ثم يتمسك المدعى وبالبناء علي ما تقدم

بترد المدعى عليه الأول لأن وضع يده على مساحة التداعى محل العجز بأرض المدعى مشتراه من المدعى عليه الثاني، لانتفاء سنده المشروع، لا سيما أن المدعى صاحب حق الانتفاع والاستعمال بعقده الصحيح، وهو حق تحميه المواد 802 ، 803 ، 804 من القانون المدني.

حيث تنص المادة 802 من القانون المدني على:

لمالك الشيء وحده، فى حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه والتصرف فيه.

و تنص المادة 803 من القانون المدني على:

1. مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يهلك أو يتلف أو يتغير.
2. وملكية الأرض تشمل ما فوقها و ما تحتها إلى الحد المفيد فى التمتع بها، علواً أو عمقا.
3. ويجوز بمقتضى القانون أو الإتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها.

الهيئة الموقرة:

كل ما تقدم، باعتبار أن دعوى الطرد للغصب ليست دعوى حيازة وإنما هي دعوى حق موضوعية تكون مهمة المحكمة فيها بعد ثبوت حق رافع الدعوى في استعمال الشيء واستغلاله أن تبحث سند واضح اليد.

وهي لا تستطيع البت في اعتبار واضح اليد غاصباً أو غير غاصب إلا بعد تكييف السبب القانوني الذي يستند إليه في وضع اليد وبحث توافر أركانه وشروط صحته ومداه في ضوء الأحكام القانونية بكل سبب من أسباب اكتساب الحقوق.

فالمستقر عليه في قضاء محكمة النقض

دعوى الطرد للغصب ليست دعوى حيازة وإنما هي دعوى موضوعية، تكون فيها مهمة المحكمة بعد ثبوت حق رافع الدعوى في استعمال الشيء واستغلاله أن تبحث سند واضح اليد .

لما كان ذلك وكان الطاعنون قد أقاموا دعواهم بطلب طرد المطعون ضده من أرض التداعي للغصب مستندين إلى حقهم ولم يستندوا إلى حيازتهم لها.

إلا أن الحكم الابتدائي - المؤيد بالحكم المطعون فيه - قضى برفض الدعوى لعدم توافر شروط دعوى الحيازة فأخطأ بذلك في فهم الواقع في الدعوى الأمر الذي جره إلى الخطأ في تكييفها مما يعيبه ويوجب نقضه.

الطعن رقم 2513 - لسنة 64 قضائية - تاريخ الجلسة 26-1-2009

ثانياً: يستند المدعى في طلب الزام المدعى عليه الثاني بضمان العجز في المساحة المباعة برد مقابل العجز نقداً إلى:

حال اثبات الخبر المنتدب بالدعوى، أن المدعى عليه الأول غير غاصب، وبيده سند مشروع، ليس صادراً له من المدعى عليه الثاني.

وأنه قد باع للمدعى مساحة أقل من المتفق عليها بعقد البيع المؤرخ ...، فإنه يكون مسئولاً عن ذلك النقص بالمساحة، وملزماً برد قيمة هذا العجز نقداً مع التعويض تأسيساً على :

أولاً: مسئولية البائع عن نقص القدر المباع، وضمان ذلك المواد 433/1، 434، 439، من القانون المدني

المادة 433 / 1 من القانون المدني التي تنص علي أنه :

إذا عُدِّيْن في العقد مقدار المبيع كان البائع مسئولاً عن نقص هذا القدر بحسب ما يقضي به العرف ما لم يتفق على غير ذلك ، على أنه لا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص في المبيع إلا إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث لو أنه كان يعلمه لما أتم العقد.

المادة 434 مدني التي تنص على:

إذا وجد في المبيع عجز أو زيادة ، فإن حق المشتري في طلب إنقاص الثمن أو في طلب **فسخ العقد** وحق البائع في طلب تكملة الثمن يسقط كل منهما بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع تسليمًا فعليًا .

المادة 439 مدني تنص على:

يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع أو بعضه سواء كان التعرض من فعله هو أو من فعل أجنبي يكون له وقت البيع حق على المبيع يحتج به على المشتري.

ويكون البائع ملزمًا بالضمان ولو كان الأجنبي قد ثبت حقه بعد البيع إذا كان هذا الحق قد آل إليه من البائع نفسه

وقد قضت محكمة النقض أن:

أن النص في الفقرة الأولى من المادة 433 من القانون المدني علي أنه " إذا كان المبيع قد عين مقداره في العقد كان البائع مسئولاً عن نقص هذا القدر بحسب ما يقضي به العرف ما لم يتفق علي غير ذلك..."

يدل علي أن البائع يضمن للمشتري القدر الذي تعين للمبيع بالعقد وذلك دون تمييز بين ما إذا كان الثمن قدر بالعقد بسعر الوحدة أو تعين جملة واحدة .

بل جعل المشرع للمشتري الحق في هذا الضمان إذا وجد عجزاً في المبيع بطلب إنقاص الثمن أو فسخ البيع بحسب الأحوال وطالما أن مقدار المبيع قد تعين في العقد

(طعن 1547 س 58 ق نقض 20/5/1990)

والمستقر عليه فقها وجوب تسليم المبيع بنفس المقدار

المتفق عليه في العقد:

القاعدة في التسليم هي وجوب أن يسلم البائع المبيع للمشتري بنفس الحالة التي كان عليها عند إبرام البيع وبنفس القدر المتفق عليه في العقد فالبايع ضامن لهذا القدر، وقد ينقص المبيع أو يزيد.

ويكون للمشتري المطالبة بالفسخ أو بإنقاص الثمن إذا حدث نقص في القدر للمسلم إليه عن القدر المتفق عليه في عقد البيع.

وقد يلتزم المشتري بتكملة الثمن إذا كانت هناك زيادة في قدر المبيع عن القدر المتفق عليه في العقد.

ولقد وضع المشرع حكماً خاصاً بتقادم الدعاوى الناشئة عن النقص أو الزيادة في مقدار المبيع إذا وجد بالبيع نقص .

وكان هناك اتفاق خاص بين المتبايعين في خصوص هذه الحالة، وجب إعمال الاتفاق .

فإذا لم يوجد اتفاق، وجب العمل بالعرف الجاري في التعامل، وقد يكون النقص مما جرى العرف بالتسامح فيه وعندئذ لا يرجع المشتري علي البائع بشيء .

وإذا كان هذا النقص لا يتسامح فيه كان للمشتري أن يرجع علي البائع بتعويض بسبب هذا النقص .

(الدكتور السنهوري - الوسيط - ص 473)

وتسري الأحكام المتقدمة ، سواء كان النقص راجعاً إلي خطأ البائع في تقدير المبيع عن حسن أو سوء نية أو كان راجعاً إلي فعل الغير كانتقال ملكية بعض المبيع إلي الغير .

لأي سبب من أسباب كسب الملكية ولو بموجب تصرف صادر من البائع نفسه مقدم علي التصرف الصادر منه للمشتري أو إلي نزع ملكية جزء من المبيع

(المستشار أنور طلبه ص 465)

ويلاحظ أن المشرع ، عندما جعل جزاء النقص في مقدار المبيع **دعوى إنقاص الثمن** أو دعوى الفسخ ، لم يميز بين ما إذا كان المبيع قابلاً للتبعيض أو غير قابل له .

وبين ما إذا كان الثمن قد قدر بسعر الوحدة أو قدر جملة واحدة ،

ففي جميع هذه الفروض يكون للمشتري دعوى إنقاص الثمن أو دعوى فسخ البيع.

(الدكتور السنهوري- الوسيط - ص 374)

فانه وهديا بما تقدم وبالبناء عليه يكون طلب المدعي بالزام المدعي عليه بدفع فرق العجز في المساحة المباعة له سند من الواقع والقانون.

ثالثا: عدم تقادم دعوي المدعي بفرق عجز المساحة الا بخمسة عشر سنة لتضمن عقد البيع بالبند التمهيدي تعيين مقدار المساحة علي وجه التقريب (21 قيراط و 5 سهم تحت العجز والزيادة)

فقد قضت محكمة النقص في العديد من أحكامها في هذا الصدد :

وجود نقص في المبيع عن المقدار المتفق عليه في العقد . سقوط حق المشتري في انقاص الثمن بمقدار العجز بالتقادم الحولي من وقت تسلم المبيع . شرطه . تعيين مقدار المبيع في العقد . بيانه على وجه التقريب أو عدم تعيينه . أثره . تقادم دعوى المشتري بخمسة عشر سنة .

الطعن رقم ١٠٠٨ لسنة ٧٢ ق جلسة 6/7/2013 ، وذات المبدأ الطعن 3321 لسنة 60 ق جلسة 18 / 12 / 1997 س 48 ج 2 ق 277 ص 1490 ، طعن 960 س 60 ق نقض 21/11/1996

ومن ثم وهديا بما تقدم وحيث أن عقد البيع سند التداعي تضمن في البند التمهيدي منه أن المساحة المباعة 21 قيراط و5 سهم تحت العجز والزيادة فانه يكون قد تم تعيين المقدار علي وجه التقريب ومن ثم فان الدعوي الراهنة لا تتقادم الا بمضي خمسة عشر سنة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر انتقلت واعلنت المعلن إليه وسلمته صورة من هذه الصحيفة وكلفته بالحضور أمام محكمة شمال الجيزة الابتدائية - الدائرة () مدني كلى الكائن مقرها - شارع السودان - محافظة الجيزة - من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها بجلستها المنعقدة علنا يوم الموافق / / 2025 لسماع الحكم :

أولا : وقبل الفصل في موضوع الدعوى:

معاينة أرض التداعي بالطبيعة وأرض المدعى عليه، لبيان وتحديد المساحة محل العجز فى أرض المدعى وبيان سبب وضع المدعى عليه

الأول، وعما اذا كان هناك ثمة تصرف بها من البائع للمدعى الى المدعى عليه الأول من عدمه.

كذلك بيان تاريخ وضع يد المدعى عليه على هذه المساحة محل العجز من أرض المدعى، ليتبين وجه الحق فيما اذا كان البائع للمدعى قد باع الى المدعى المساحة ناقصة، من عدمه.

أيضا، تقدير قيمة هذا العجز نقدا من إجمالي الثمن المدفوع من المدعى بعقد البيع المؤرخ ... مع الأخذ في الاعتبار تغير سعر الأرض عن وقت إبرام العقد.

ثانيا: في موضوع الدعوى وبناء على ما سيؤول اليه تقرير الخبير :

(1) في حال ثبوت غصب المدعى عليه الأول للمساحة محل العجز في أرض المدعى، بطرده للغصب من مساحة التداعى وفقا لتقرير الخبير، المغتصبة من إجمالي مساحة الأرض المباعة للمدعى من المدعى عليه الثانى بعقد البيع المؤرخ ... ، وذلك لوضع اليد بدون سند مشروع وللغصب، وتسليم المدعى هذه المساحة خاليا من أى شواغل أو أشخاص .

(2) في حال ثبوت مسئولية المدعى عليه الثانى عن المساحة محل العجز المبينة بتقرير الخبير، ببيعه المساحة ناقصة عما هو ثابت بعقد البيع المؤرخ ...، الصادر منه الى المدعى:

- بإلزام المدعى عليه الثانى بأن يؤدي للمدعى قيمة فرق المساحة لعين التداعى من إجمالي واحد وعشرون قيراطا وخمسة أسهم، وذلك علي ضوء المبلغ المستحق والمقدر بتقرير الخبير.
- إلزامه الفوائد القانونية 4% من تاريخ إبرام عقد البيع وحتى تنفيذ الحكم الصادر في هذه الدعوى.
- إلزامه بالتعويض عن الأضرار المادية والأدبية وما فاته من كسب، وما لحقه من خسارة، ويترك المدعى تقديره لعدالة المحكمة.
- فضلا عن الإلزام بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وفقا للقانون

مع حفظ كافة الحقوق القانونية الأخرى للمدعى أيا كانت

ولأجل العلم ، ،

مذكرات المدعي والمدعى عليه والمستأنف في دعاوى الطرد للغصب: نماذج واقعية واستراتيجيات دفاعية

مكتب الأستاذ عبدالعزیز حسین عمار للمحاماة يتميز بخبرة قانونية تمتد لأكثر من 28 عامًا في صياغة مذكرات الدفاع والمذكرات القانونية بالدقة والاحترافية التي تضمن تحقيق أفضل النتائج في دعاوى الطرد للغصب.

تتناول هذه المذكرات دفاعات المدعي والمدعى عليه، فضلًا عن مذكرات المستأنف، مع التركيز على دعم المواقف القانونية بأدلة مستندية وتحليل شامل لقضايا حقيقية أمام المحاكم المصرية.

من خلال خبرة عملية ممتدة، يضمن الأستاذ عبدالعزیز عمار إعداد مذكرات دفاعية قوية لتعزز فرص النجاح وحماية حقوق الموكلين بفاعلية.

مذكرة دفاع المدعى عليه في دعوى الطرد لـلغصب: أبرز الدفوع والإستراتيجيات القانونية

محكمة شمال الزقازيق الابتدائية

مدني كلي فاقوس

مذكرة في الدعوي رقم ... لسنة 2023

بدفاع وطلبات المدعي عليه

مقدم من /

المدعي عليه /

بجلسة . / . / 2024

واقعات النزاع

أقام المدعي دعواه بطلب طرد المدعي عليه للغصب - علي حد قوله - من أنه يزرع مساحة التداعي - المزعومة - 30 فدان - لصالحه مقابل

ربع المحصول .

وعلي سند من القول مخالف للحقيقة وزر وبهتان من أن مساحة التداعي الت اليه بالشراء من والده / وقدم صورة ضوئية من عقد بيع مؤرخ 20/4/2019 مجهل برقم القطعة والحدود والمعالم تماما (نجدها) .

وهذا العقد هو عقد مصطنع بين طرفين منبتي الصلة واليد بالأرض المملوكة للمدعي منذ عام 1999 ويحوزها ويضع اليد عليها ويزرعها لصالحه منذ أكثر من عشرون عاما وبغرض الاستيلاء علي أملاك الغير بأوراق مصطنعة والتحصل علي حكم في غيبة من المالك .

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

الدفاع

ندفع ونتمسك بأوجه الدفاع الآتية المدعمة بالمستندات والواقع وتسا ندها نصوص القانون :

- (1) نجد الصورة الضوئية لعقد البيع: المؤرخ 20/4/2019 (سند المدعي)
- (2) عدم قبول الدعوي لرفعها من غير ذي صفة: لخلو الدعوي من مستندات الملكية والحيازة بتسلسل واضح وبسند صادر للمدعي من المالك , لخلو الصورة الضوئية لعقد البيع العرفي سنده المبرم بينه وبين والده من رقم القطعة والحدود والأطوال والمعالم والزماد لمساحة الأرض محل العقد.
- (3) رفض الدعوي لوجود سند مشروع للمدعي عليه في وضع اليد: عقود البيع الصادرة له من المالك في عام 1999 بتسلسل صحيح المالكين لها بموجب أحكام قضائية .

اولا : ملكية وحيازة (المدعي عليه) لمساحة 17 فدان ، 23 قيراط ، 4 سهم بعقود بيع صادرة من المالك في عام 1999 بحدود ومعالم واضحة ، ووضع اليد عليها وزراعتها ومحيزة باسمه في الجمعية الزراعية ومكلفة باسمه وصادر له عليها حكم بتثبيت الملكية - وعقود

البيع سند المدعي عليه هي :

- عقد بيع ابتدائي مؤرخ 28/1/1999 بالشراء من السيد / (المدعى عليه الأول) ما هو أرض زراعية مساحتها 10 ف ، 9 ط (عشرة أفدنة ، وتسعة قيراط) الكائنة ... نمرة .. قسم أول - ... ناحية ... - محافظة الشرقية .
- عقد بيع ابتدائي مؤرخ 9/4/1999 بالشراء من المرحوم / ما هو أرض زراعية مساحتها 4 ف (أربعة فدان) الكائنة حوض ... نمرة .. قسم أول - ... ناحية ... - محافظة الشرقية .
- عقد بيع ابتدائي مؤرخ 22/10/1999 بالشراء من المرحوم / ما هو أرض زراعية مساحتها 2 ف ، 15 ط ، 4 س (اثنين فدان ، خمسة عشر قيراط ، أربعة أسهم) الكائنة حوض ... نمرة ... قسم ثان - ... ناحية ... - محافظة الشرقية .
- عقد بيع ابتدائي مؤرخ 31/3/2000 بالشراء من المرحوم / ما هو أرض زراعية مساحتها 23 ط (ثلاثة وعشرون قيراط) الكائنة حوض ... نمرة ... قسم أول - ... ناحية ... - محافظة الشرقية .

ليكون إجمالي المشتري المدعى مساحة وقدرها (17 فدان ، 23 قيراط ، 4 سهم) ، سبعة عشر فدان ، و ثلاثة وعشرون قيراط ، وأربعة أسهم (يضع اليد بحيازة ظاهرة ومستمرة 1999 ، وقام ببناء سور حول الأرض بتصريح رقم ... /2004 صادر من ادارة حماية الأراضي - مديرية الزراعة بالشرقية ، وترخيص بناء رقم .. لسنة 2001 ببناء منزل سكنى ، وانتقال الحيازة اليه فى الجمعية الزراعية بالصالحية القديمة وبالإدارة الزراعية بفاقوس ، وسداد كافة الاموال الأميرية عنها ، والمكلفة العقارية باسم المدعي عليه

والبائعين للمدعي عليه هم المالكين لتلك المساحة بموجب الحكم رقم .. لسنة 1980 المؤيد بالاستئناف رقم ../27 ق ، والحكم 928 لسنة 2002 مدني كلي فاقوس

(لطفا / مقدم بحافظة مستندات صور عقود البيع سند ملكية المدعي وصورة الحكم رقم ... لسنة 2005 مدني كلي حكومة فاقوس بتثبيت ملكية المدعي عليه ، والحكم ... لسنة 1980 المؤيد بالاستئناف رقم .../27 ق ، والحكم ... لسنة 2002 مدني كلي فاقوس سند ملكية البائعين للمدعي عليه ، وتقرير الخبير في تلك الدعاوي والمكلفة العقارية و شهادة بيانات الحيازة)

ثانيا : أن المساحة (30 فدان) المبينة بالصورة الضوئية لعقد المدعي - مجهلة - بدون بيان رقم القطعة والحدود والمعالم والزمّام - لا سيما مع تقديم تسلسل ملكية تلك المساحة :

فقد خلا العقد المصطنع هذا من بيان الحدود والحوض والزمّام ورقم القطعة ومن ثم دعواه غير مقبولة ومرفوضة للتجهيل بمعالم تلك المساحة .

ثالثا : انتفاء أي علاقة قانونية بين المدعي عليه والمدعي :

فقد ادعي المدعي بقول مرسل بدون تقديم سنده بوجود اتفاق بينه وبين المدعي عليه بأن يزرع الأرض مقابل ربع المحصول ، وحيث أن الاثبات المدني لا يكون بالقول والادعاءات بل بأدلة محددة نص عليها قانون الاثبات المدني فان دعواه تكون بلا سند وغير مقبولة وهو ما نطلب معه الزام المدعي بتقديم ذلك الاتفاق لاتخاذ الاجراءات القانونية المقررة قانونا عليه

رابعا : انتفاء أي صلة قانونية بين المدعي عليه والمالكين البائعين للمدعي عليه عام 1999 :

فلم يقدم المدعي أي مستند يفيد وجود علاقة قانونية بينه وبين المالكين البائعين للمدعي عليه في عام 1999 (منذ أكثر من عشرون عاما)

حيث الثابت من تقارير الخبرة والحكم رقم ... لسنة 2005 مدني كلي حكومة فاقوس والحكم ... لسنة 1980 المؤيد بالاستئناف رقم .../27 ق ، والحكم ... لسنة 2002 مدني كلي فاقوس المقدمة بحافظة مستندات:

أن المالكين (البائعين للمدعي عليه) يملكون المساحة المبينة للمدعي عليه من عام 1975 ، وانتقلت منهم الى المدعي عليه بحيازة قانونية بعقود بيع عام 1999 ووضع اليد عليها ويزرعها ومحيزة باسمه بالجمعية الزراعية ومكلفة كذلك باسمه وأقام علي جزء منها (مبني) وهو ما يتبين منه انتفاء أي صلة أو صفة أو يد للمدعي ووالده علي مساحة التداعي ومن ثم تكون دعواه مرفوضة لانتفاء مستندات الملكية له بسند صحيح بتسلسل وحيازة ملكية .

مستندات المدعي عليه - دليل السند المشروع في وضع اليد والمؤيدة لطلبه برفض الدعوي :

◦ عقود البية الأربعة سند المدعي عليه المشروع في وضع اليد والحيازة والتملك الصادرة له من المالكين المؤرخة

.....

◦ شهادة الحيازة الزراعية باسم المدعي عليه من 1999 الى 2013
◦ تصريح البناء رقم .. لسنة 2001 باسم المدعي عليه الصادر له من الوحدة المحلية بالصالحية ببناء سور يحيط بالأرض مؤرخة 11/1/2001

◦ افادة بإدخال الكهرباء للأرض صادر من شركة **كهرباء** القناة باسم المدعي عليه في 29/6/2000

◦ الحكم رقم ... لسنة 2005 مدني كلي فاقوس بتثبيت ملكية المدعي عليه

◦ المشهر رقم ... لسنة 2005 الثابت فيه ملكية البائعين للمدعي عليه للأرض تنفيذا للحكم الصادر لهم رقم ... /1980 .

◦ الحكم رقم ... لسنة 1980 مدني كلي الزقازيق والحكم الاستئنافي بنهائيته رقم ... لسنة 27 ق استئناف عالي المنصورة الثابت منه ملكية البائعين للمدعي عليه للأرض

بناء عليه

يلتمس المدعي عليه من عدالة القضاء :

(1) عدم قبول الدعوي لرفعها من غير ذي صفة:

▪ لخلو الدعوي من مستندات الملكية والحيازة بتسلسل واضح وبسند صادر للمدعي من المالكين البائعين للمدعي عليه عام 1999 .

▪ لجد الصورة الضوئية لعقد البيع العرفي المؤرخ 20/4/2019 سنده المبرم بينه وبين والده - المجهلة - والخالية من رقم القطعة و الحدود والأطوال والمعالم و الزمام لمساحة الأرض محل العقد.

(2) رفض الدعوي لوجود سند مشروع للمدعي عليه في وضع اليد:

عقود البيع الصادرة له من المالكين في عام 1999 بتسلسل صحيح المملوكة بموجب أحكام قضائية.

مقدم من وكيل المدعي عليه

عبدالعزیز حسین عمار

المحامي بالنقض

مذكرة دفاع المستأنفات أمام محكمة الاستئناف في دعوى الطرد للغصب ضد المقتصب - تجربة واقعية وتحليل قانوني

محكمة الاستئناف العالي - مأمورية الزقازيق

مذكرة

في الاستئناف رقم

جلسة 2025/..../..

مقدمة من

(المستأنفات)

..... واخرين

ضد

.....

.....

(المستأنف ضد هما)

الوقائع

اقامت المستأنفات الاستئناف الراهن بطلب الغاء الحكم المستأنف والقضاء مجددا بالطلبات بطرد المستأنف ضد هما من أرض التداعي.

مستنديين في ذلك الى أحقيتهم في الانتفاع والاستعمال لأرض التداعي وطرد الغاصب، بموجب عقد البيع سندهم المؤرخ 2008/..../..

وكذلك الى حيازتهم الزراعية الثابتة بالجمعية الزراعية المختصة من عام 2008 ومن قبلهم مورثهم البائع لهم، وانتفاء السند المشروع للمستأنف ضد هما في وضع اليد على أرض التداعي

الدفاع

يستند المستأنفين في طلبهم الى أوجه الدفاع الأسانيد القانونية والواقعية الآتية:

أولاً: الخطأ في تطبيق القانون ومخالفة الحكم المطعون فيه للمبادئ القانونية المستقرة في دعاوى الطرد للغصب:

حيث أن الحكم الطعين أسند قضاءه بالرفض الى أن : المدعيات (المستأنفات) لم تقدمن أي مستندات رسمية مسجلة تفيد ملكيتهن لعين التداعي، ولا يقدر في ذلك عقد البيع المؤرخ 2008/..../. سند الدعوى الغير مسجل ومن ثم لا يجوز لهن طلب الطرد وتضي الدعوى قد أقيمت على غير سند من الواقع والقانون متعينا رفضها.

بيد أن الحكم المطعون فيه قضي برفض طرد المستأنف ضدتهما استناداً إلى تكييف خاطئ لطبيعة الدعوى، وذلك بالمخالفة الصريحة للمبادئ القانونية والقضائية المستقرة في دعاوى الطرد للغصب.

ذلك أن دعوى الطرد للغصب هي دعوى حق موضوعي، وليست دعوى استحقاق، وسندها أحقية المدعي - بوصفه صاحب حق الانتفاع والاستعمال - في العين محل النزاع بموجب عقد البيع الابتدائي. ويكفي لرافع هذه الدعوى أن يكون بيده عقد بيع عرفي يخوله مباشرة حقوق الانتفاع والاستعمال، وطرد الغاصب، واستيفاء ريع العين منه.

وعلى ذلك، يكون عبء الإثبات على المدعي مقصوراً على إثبات خلوص الشيء إليه وفقاً لعقده، بينما يقع على عاتق المدعى عليه عبء تقديم سنده المشروع الذي يبرر وضع يده على العين المتنازع عليها.

فالمقرر في قضاء محكمة النقض في هذا الصدد:

عقد البيع ولو لم يكن مشهراً ينقل الى المشتري الحيازة القانونية للعين والدعاوى المرتبطة بها وكان الواقع ان الطاعن اقام الدعوى بطلب طرد المطعون عليه من المنزل موضوع النزاع وتسليمه له تأسيساً على انه اشتراه بعقد عرفي وان المطعون عليه يضع يده على المنزل دون سند قانوني.

فان التكييف السليم للواقعة انها دعوى طرد للغاصب للمنزل وتسليمه لصاحب الحيازة القانونية له واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا التكييف ووصف الدعوى بأنها دعوى استحقاق للمنزل فانه يكون قد

اخطأ فى تطبيق القانون.

اذ ادى هذا الخطأ الى حجب المحكمة الاستئنافية نفسها عن تحقيق سند حيازة المطعون عليه للمنزل واحقية الطاعن فى طلب طرده منه فان حكمها يكون كذلك مشوبا بالقصور.

نقض 22/4/1980 مجموعة احكام النقض المدنية - س 31 ، ج ا ، ص 1178
رقم 26

والمستقر عليه فقها :

ان دعوى الطرد للغصب والزام البائع بعدم التعرض هي دعوى شخصية يطالب فيها المدعى بالتزامات شخصية ومن ثم فهي ليست دعوى استحقاق الامر الذى معه يكون المدعى فى غير حاجة الى اثبات الملكية وانما كل ما يطلب منه اثبات العقد الذى انشأ التزاما برد الشيء.

مشار اليه - المستشار عبد المنعم الشربيني - شرح القانون المدنى
- ص 195 - ج 7

ومن ثم خالف الحكم نصوص القانون المدنى بحق انتفاع المشتري فى الانتفاع بالشيء واستعماله:

حيث تنص المادة 802 مدنى تنص على:

لمالك الشيء وحده، فى حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه.

والمادة 805 مدنى تنص على:

لا يجوز أن يحرم أحد ملكه إلا فى الأحوال التى يقرها القانون...

ثانياً: قصور الحكم فى التسبيب وعدم فحص وتمحيص مستندات المستأنفات المقدمة تدليلاً على خلوص أرض التداعى لهم وأحقيتهم فى الانتفاع بها واستعمالها، فضلاً عن عدم بحث سبب وضع المدعى عليهما يدهما على أرض التداعى وسندهما القانوني فى ذلك:

حيث أنه وبسبب اعتناق الحكم الطعين المخالف للواقع والقانون أن الدعوى هي دعوى استحقاق، فقد اعتور بالقصور المبطل لعدم تمحيص مستندات المستأنفات الجوهرية، ومنها الرسمية التى تثبت أحقيتهم فى استعمال أرض التداعى والانتفاع بها، وطرده المدعى عليهما منها

لانتفاء سندهم في وضع اليد عليها .

لا سيما أنهما لم يقدمتا للمحكمة ما يبرر وضع اليد، واقتصرا على دفع الدعوي بعدم القبول لرفعها من غير ذي صفة، دون اثبات صفتها في وضع اليد؟!، مما يتبين منه انتفاء الحق لهما في وضع اليد وانتفاء المبرر القانوني المشروع.

ودفعا الدعوي بدفع مخالف للثابت بعقد البيع سند المستأنفات الذي به تتوافر صفتهم، وهو ما يتأكد منه انتفاء الحجة القانونية المشروعة للمستأنف ضدهما في وضع اليد.

وهذه المستندات الجوهرية المقدمة من المدعيات هي:

1. أصل عقد البيع المؤرخ 2008/..../. الصادر عليه حكم صحة توقيع رقم 1588 لسنة 2025 مدينة نصر
2. افادة رسمية صادرة من الجمعية الزراعية ههيا تفيد ان المستأنفات قاموا بصرف مستلزمات الإنتاج في 31/7/2023، من الجمعية بموجب حيازتهم .
3. عدد ثلاث صور لكارت الفلاح الصادر باسم المستأنفات وفقا لحيازتهم الزراعية بالجمعية عن أرض التداعي.

[هذه المستندات تثبت خلوص أرض التداعي وحق الانتفاع والاستعمال للمستأنفات، فالحيازة الزراعية لا تنقل الا بسند لصاحب الحق، والثابت انه من بعد 2023/..../. لم يتم صرف مستلزمات الإنتاج للأرض، وذلك بسبب الغصب الحاصل من المستأنف ضدهما الذين لهما أي صفة وصلة بأرض التداعي]

وتعتبر الملكية المسجلة هي الحصن الأقوى في هذه الدعاوى، كما فصلنا في موضوع:

قوة الملكية المسجلة في مواجهة عقود الغصب

ثالثا: أحقية المستأنفات في طلبهم بطرد المستأنف ضدهما وفقا للمستندات المقدمة منهم وعدم تقديم المستأنف ضدهما أي مستند مشروع يبرر وضع يدهما على أرض التداعي:

وفقا لما تقدم من أسانيد قانونية وواقعية والمؤيدة بالمستندات، وإزاء قعود المستأنف ضدهما عن تقديم سبب وضع يدهما على أرض التداعي، فانه يثبت لعدالة المحكمة الآتي:

اثبات المستأنفات حقهم القانوني والواقعي للانتفاع بأرض التداعي واستعمالها واستيلاء ريعها وطرد الغاصب بموجب عقد البيع المؤرخ/2008، وشهادة الحيازة الزراعية باسمهم، وكارت الفلاح، والمكلفة العقارية، وسدادهم لكافة نفقات ومصاريف وضرائب الأرض مع الجهات المختصة باسمهم.

فالمقرر أن:

الأصل - وعلي ماجري به قضاء هذه المحكمة خلوص المكان لمالكه فيكفي الشركة المطعون ضدها اثباتا لواقعة الغصب التي تقيم عليها دعواها أن تقيم الدليل علي وجود الطاعن في العين محل النزاع المحكوم لها.

لينتقل بذلك عبء اثبات العكس علي عاتق الطاعن - المغتصب- بوصفه مدعيا خلاف الأصل ويثبت أن وجوده بالعين يستند إلي سبب قانوني يبرر ذلك، ومن المقرر كذلك أن شغل المكان بطريق الغصب مهما استطلت مدته لا يكسب الحق في البقاء.

الطعن 333 لسنة 55 ق جلسة 14/12/1989، الطعن رقم 2156 لسنة 69 ق جلسة 2012-1-18، الطعن رقم 665 - لسنة 75 ف جلسة 2015-3-19

رابعاً: عدم تقديم المدعي عليهما لأى سند مشروع يبرر وضع يدهما على أرض التداعي

وهو ما يترتب عليه وفقاً للواقع والقانون أحقية المستأنفات في طلبهم بطرد المستأنف ضدهما وتكون دعواهم جديرة بالقبول ، لا سيما وانهما دفعا الدعوي بعدم قبولها لرفعها من غير ذي صفة، ولم يقدموا أي سند يبرر وضع اليد منهما، مما يتبين منه، انتفاء الحق الموضوعي للمستأنف ضدهما على أرض التداعي.

فالمقرر انه:

يترتب على عقد البيع ولو لم يكن مشهراً انتقال جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع ومنفعته من تاريخ إبرام البيع ومنها الثمرات والنماء في المنقول والعقار على حد سواء إلى المشتري ما دام المبيع شيئاً معيناً بالذات ما لم يوجد اتفاق أو عرف يخالف ذلك كما تنقل إليه دعاوى المرتبطة بها بما في ذلك طلب تسليم العين المباعة وطرد الغاصب منها واستيلاء ريعها منه دون أن يكون سبق تسلمه للعقار المبيع شرطاً لذلك .

وكذلك ان:

دعوى الطرد للغصب من دعاوى أصل الحق يستهدف بها رافعها أن تحمي حقه في استعمال الشيء واستغلاله فيسترده ممن يضع اليد عليه بغير حق سواء أكان وضع اليد عليه ابتداء بغير سند أو كان وضع اليد بسبب قانوني يسمح له بذلك ثم زال هذا السبب واستمر واضعا اليد

طعن رقم 2513 لسنة 64 ق جلسة 26/1/2009

بناء عليه

تلتمس المستأنفات من عدالة المحكمة :

قبول الاستئناف شكلا وفي موضوعه بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجددا بطرد المستأنف ضدتهما من أرض التداعي وتسليمهما لهم خالية من أي شواغل وأشخاص مع الزامهما بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة على درجتي التقاضي

واحتياطيا بطلب جازم:

ندب خبير زراعي من وزارة العدل ليتولى الانتقال الى أرض التداعي ومعاينتها بالطبيعة لبيان حائزها وسبب حيازته وسنده في ذلك وعمّا اذا كان بيد المستأنف ضدتهما سند مشروع لوضع اليد من عدمه.

والانتقال الى الجمعية الزراعية المختصة للاطلاع على دفتر الخدمات الزراعية لإثبات أن الحيازة الزراعية للمستأنفات بموجب عقد البيع من عام 2008 وقبله باسم مورثهم البائع لهم، وعدم وجود أي صلة للمستأنف ضدتهما على أرض التداعي.

والله سبحانه وتعالى ولى التوفيق

مقدم من المستأنفات

أحدث أحكام محكمة النقض في دعوى الطرد للغصب 2026

بعد استعراض ماهية وشروط واجراءات وعناصر دعوى الطرد للغصب علي ضوء القانون المصري قانون الملكية العقارية و القانون المدني، نستعرض أهم أحكام النقض الحديثة، الصادرة من الدوائر المدنية

بشأن الدعوى.

اطلع على حكم محكمة النقض الهام الأتى:

استرداد العين المغصوبة: تقدير الربيع ودور الخبير في حكم النقض .



دعوى الطرد للغصب القانون المدني المصري

**أثر اعتقاد المالك الخاطئ أن واضع اليد
مستأجرا علي تعديل الطلب الى طرد للغصب**

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

الطاعن أقام الدعوى لسنة 1994 إيجارات السويس الابتدائية على المطعون ضده بطلب الحكم بإخلائه من الشقة المبينة بالأوراق لعدم سداه أجرتها ثم عدل طلباته إلى طرده منها للغصب.

ومحكمة أول درجة بعد أن ندبت خبيرا وأودع تقريره حكمت بعدم قبول الدعوى.

استأنفت الطاعن هذا الحكم بالاستئناف لسنة 19 ق الإسماعيلية مأمورية السويس.

وبتاريخ 12/6/1996 قضت المحكمة بالإلغاء ورفض الدعوى بالنسبة

للطلبات. المعدلة.

طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقص وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن.

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.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب

ذلك أنه تمسك أمام محكمة الموضوع أن مطالبته المطعون ضده بأجرة شقة النزاع كانت راجعة لاعتقاده الخاطئ بأنه مستأجر لها، وبمجرد علمه أنه غاصب لها من مالكتها السابقة - عدل طلباته إلى طرده.

واستدل على ذلك بما انتهى إليه تقرير الخبير من أن عقد إيجار الشقة الذي قدم المطعون ضده صورته - صادر ممن ليس له صفة في تأجيرها.

فالتفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وأقام قضاءه برفض دعوى الطرد على أن المطالبة بالأجرة تدل على انتفاء الغصب رغم أنها كانت وليدة غلط - مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله

ذلك أن دعوى الطرد للغصب من دعاوى أصل الحق يستهدف بها رافعها أن يحمي حقه في استعمال الشيء واستغلاله فيسترده ممن يضع اليد عليه بغير حق سواء أكان وضع اليد عليه ابتداء بغير سند أو كان قد وضع اليد عليه بسبب قانوني ثم زال.

فلا يكفي مجرد القول بأن واضع اليد مستأجر لعين النزاع لنفي أنه غاصب لها دون التثبت من قيام عقد الإيجار بإرادة طرفيه وتاريخه وتعيين العين المؤجرة وأجرتها القانونية ومدة العقد حتى يكون وضع اليد بسبب قانوني صحيح.

لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع أنه عند إقامته الدعوى ومطالبته المطعون ضده بأجرة شقة النزاع كان يعتقد بطريق الغلط أنه مستأجر لها .

ثم علم الطاعن ممن باعت له العقار الذي يشمل الشقة أن المطعون ضده ليس من بين مستأجري هذا العقار بل يضع يده على الشقة بلا سند فعدل الطاعن طلباته إلى طرده منها للغصب.

ودلل على ذلك بما أورده تقرير الخبير من أن عقد إيجار شقة النزاع الذي يستند له المطعون ضده صادر من غير مالك .

فأغل الحكم المطعون فيه هذا الدفاع رغم جوهريته وانتهى إلى مجرد القول بأن مطالبة الطاعن بأجرة شقة النزاع قرينة على أن المطعون ضده ليس بغاصب لها .

دون التثبت من قيام عقد الإيجار بأركانه وأطرافه واستمراره، ودون الرد على دفاع الطاعن بأن هذه المطالبة وليده الغلط مما يعيبه بالقصور في التسبب بما يبطله ويوجب نقضه

أحكام النقض المدني الطعن رقم 7794 لسنة 66 بتاريخ 9 / 6 / 2003
- مكتب فني 54 - ص 950

أثر اتحاد الذمة وحكم الشفعة علي دعوي الطرد للغصب

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنة أقامت الدعوى 1793 لسنة 1988 مدني الزقازيق الابتدائية على المطعون ضده بطلب طرده من الأرض الزراعية المبينة بصحيفة الدعوى والتسليم .

على سند من أنها استصدرت حكما في الدعوى 3992 لسنة 1982 مدني الزقازيق الابتدائية على المطعون ضده وأخرى بأحقيتها في أخذها بالشفعة .

وبعد أن تسلمتها نفاذا لذلك الحكم عاد ووضع يده عليها مرة أخرى على سند من أنه كان يستأجرها قبل شرائه لها - ومحكمة أول درجة حكمت بالطرد.

استأنف المطعون ضده هذا الحكم بالاستئناف 367 لسنة 35 المنصورة "مأمورية الزقازيق".

ومحكمة الاستئناف قضت في 14/12/1992 بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى.

طعن الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيه التزمت النيابة رأياً

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن حاصل ما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه بأسباب الطعن الثلاثة الخاطئة في تطبيق القانون.

وبيانا لذلك تقول إن صفة المطعون ضده كمستأجر للأرض موضوع النزاع زالت بشرائه لها بموجب عقد البيع المؤرخ 16/10/1978 وأصبح يضع اليد عليها بصفته مالكا.

ثم زالت أيضا هذه الصفة الأخيرة بالحكم للطاعنة بأحققتها في أخذ العقار بالشفعة في الدعوى 3992 لسنة 1982 مدني كلي الزقازيق .

وبذلك تجرد وضع يده من سنده القانوني بما يوجب طرده للغصب.

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى على سند من أن وضع يده يستند إلى عقد الإيجار.

وأن تسليم الطاعن للأرض بموجب حكم الشفعة كان تسليما حكما فإنه يكون معيبا بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد

ذلك أن النص في المادة 370 من القانون المدني على أنه :

(1) إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة لدين واحد، انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة.

(2) وإذا زال السبب الذي أدى لاتحاد الذمة وكان لزواله أثر رجعي عاد الدين إلى الوجود هو وملحقاته بالنسبة إلى ذوي الشأن جميعا

ويعتبر اتحاد الذمة كأن لم يكن.

يدل وعلى ما أفصحت عنه الأعمال التحضيرية للقانون المدني على أن اتحاد الذمة ليس في الحقيقة سببا من أسباب انقضاء الالتزام بل هو مانع طبيعي يحول دون المطالبة به من جراء اتحاد صفة الدائن والمدين في ذات الشخص.

فإذا زال هذا المانع عاد الالتزام إلى الوجود مرة أخرى.

ولما كان الحكم للشفيع بأحقية في أخذ العقار المبيع بالشفعة من المشتري الذي كان يستأجره قبل شرائه يزيل اتحاد الذمة ويعتبر عقد الإيجار كأنه لم ينته أصلا.

لأن الشفيع يحل بموجب حكم [الشفعة](#) محل المشتري في عقد البيع.

فإن الحكم المطعون فيه إذ التزم هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم المستأنف ورفض دعوى الطرد على سند من قيام عقد الإيجار المشار إليه يكون قد أصاب صحيح القانون.

ويكون النعي عليه بأسباب الطعن على غير أساس.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن

أحكام النقض المدني الطعن رقم 669 لسنة 63 بتاريخ 2 / 5 / 2000 -
مكتب فني 51 - جزء 2 - ص 637

أثر وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية علي دعوي الطرد للغصب

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 المكتسبة 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 اشتريا قطعة الأرض موضوع النزاع بعقد مؤرخ 21/2/1958 من المرحوم -

ومنذ ذلك التاريخ وهما يضعان اليد عليها وينتفعان بها إلا أن المورث المذكور ينازعهم في الملكية معتصماً 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 رأياً

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة.

حيث 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.

إذ لا يفيد من البطلان في هذه الحالة إلا إذا تمسك به صاحبه .

وأن الدفع باعتبار الاستئناف كأن لم يكن لا يتعلق بالنظام العام لأنه مقرر لمصلحة من لم يتم إعلانه إعلاناً صحيحاً خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم الصحيفة إلى قلم الكتاب.

فيكون له وحده التمسك به ولو كان الموضوع غير قابل للتجزئة. لما كان ذلك، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه حصل من أصل ثابت بالأوراق أن الطاعنين جميعاً أعلنوا وأعيد إعلانهم.

وانتهى إلى رفض الدفع باعتبار الاستئناف كأن لم يكن لأنه أبدي من

الطاعن الثاني الذي أعلن لشخصه وحضر جلسات المرافعة بوكيل عنه .
فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً ويكون النعي عليه بهذا
السبب على غير أساس.

وحيث إن حاصل ما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه بالسبب الثاني مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والقصور في التسبيب

وفي بيان ذلك يقولون إن دفاعهم جرى بأن مورثهم وأخاه - الطاعن
الثاني - اشترى أرض النزاع بعقد مؤرخ 21/2/1958 ووضع اليد
عليها منذ ذلك التاريخ واستصلحا جزء منها كان بوراً وبعد وفاة
المورث تم تأجيرها للمطعون ضده الأخير.

فطل واضعاً يده عليها لحسابهم مدة تزيد على عشرين عاماً وضع يد
هادئ ظاهر مستمر بنية الملك، وقدموا - تأييداً لدفاعهم هذا -
صورة العقد المشار إليه وخطاباً صادراً من البائع في 21/2/1958
إلى وكيل له لتسليم الأرض لمشتريها .

وصورة العقد المسجل رقم 4602 في 11/7/1963 الصادر من البائع نفسه
إلى آخرين عن أرض ملاصقة للأرض موضوع النزاع جاء فيه أرض النزاع
تحدها من الجهة القبلية .

وفي محاضر أعمال الخبير المندوب من محكمة أول درجة شهد مشتري
الأرض المجاورة بأنه كان يضع يده على جزء من الأطيان المتنازع على
ملكيتها إلى أن اشتراها مورث الطاعنين في سنة 1958 فسلمها له
ووضع يده عليها .

وبعد وفاته استأجرها المطعون ضده الأخير من ورثته وبذلك أيضاً شهد
عن و..... وشيخ الناحية، ومدير الجمعية الزراعية .

ومن سمعت 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 لواضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية لا يحتاج إلى استظهار السبب المشروع الذي يستند إليه في وضع يده وإنما يكفي في هذا الصدد أن تتوافر لواضع اليد الحيابة المستوفاة لشرائطها القانونية .

سواء استند الحائز 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 الحيابة المكسبة للملكية .

وإنما المقصود بالهدوء - الذي هو شرط لهذه الحيابة - ألا تكون قد اقترنت بالإكراه من جانب الحائز 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 حجب 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 .

اختلاف دعوي الطرد للغصب عن دعوي الحيازة

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

مورث الطاعنين أقام على المطعون ضدها الدعوى 5214 لسنة 1989 شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بطردها من الشقة المبينة بالأوراق.

على سند من أنها أرملة من ابنه المتوفى بتاريخ 18/9/1988 والذي كان يستضيفه بعين النزاع حال حياته فلما توفى أنذرته بتحرير عقد إيجار لها عن تلك الشقة بمقولة إنه كان مستأجرا لها ويمتد العقد إليها.

كما أقامت المطعون ضدها دعوى فرعية بطلب ثبوت العلاقة الإيجارية بينهما وإلزامه بتحرير عقد إيجار لها.

ومحكمة أول درجة حكمت في الدعوى الأصلية بالطلبات ورفض الدعوى الفرعية.

استأنفت المطعون ضدها هذا الحكم بالاستئناف رقم 3556 لسنة 108 ق القاهرة وبتاريخ 5/8/1992 قضت المحكمة في الدعوى الأصلية بإلغاء الحكم المستأنف ورفضها وفي الدعوى الفرعية برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف.

طعن الطاعنين 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.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه

أنه

أقام قضاءه على أنه متى كان مالك الشيء قد سمح للغير بأن يضع اليد عليه فإنه ليس له أن يطلب طرده بعد زوال سند واضح اليد. مخالفًا بذلك القانون وأخطأ في تطبيقه بما يستوجب نقضه.

وحيث إن النعي في محله

ذلك أنه لما كانت دعوى الطرد للغصب من دعاوي أصل الحق يستهدف بها رافعها أن يحمي حقه في استعمال الشيء واستغلاله فيسترده ممن يضع اليد عليه بغير حق سواء أكان قد وضع اليد عليه ابتداءً بغير سند . أو كان قد وضع اليد عليه بسبب قانوني ثم زال هذا السبب واستمر واضعاً اليد .

وهي بذلك تختلف عن دعوى استرداد الحيازة التي يرفعها الحائز - حتى ولو لم يكن صاحب حق - الذي كانت له حيازة قائمة وقت الغصب ثم اعتدى على حيازته بغير رضاه فانتزعت منه خفية أو بالقوة.

لما كان ذلك وكانت دعوى الطاعن قد أقيمت بطلب طرد المطعون ضدها باعتبارها مالكا للعقار قد استضاف المطعون ضدها فلا تعطيتها هذه الاستضافة مهما طال أمدها الحق في البقاء في العين على خلاف إرادته ...

وهو ما حصله الحكم المطعون فيه وأقام عليه قضاءه في رفضه لثبوت العلاقة الإيجارية بين الطرفين.

فإنه إذ انتهى رغم ذلك إلى إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من طرد المطعون ضدها تأسيساً على مجرد القول بأن العين شغلت بموافقة المالك ومن ثم فقد انتفى الغصب،

فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه مما يعيبه بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

أحكام النقض المدني الطعن رقم 6154 لسنة 62 بتاريخ 16 / 12 / 1996 - مكتب فني 47 - جزء 2 - ص 1576

أثر سريان قانون إيجار الأماكن وعدم سريانه

علي دعوي الطرد

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن المطعون ضده أقام الدعوى رقم 111 لسنة 1980 مركز ميت غمر على الطاعن بطلب:

الحكم بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ 11/4/1975 وإخلاء الطاعن من الدكان المبين بالصحيفة والتسليم.

وقال بيانا لها أنه بهذا العقد استأجر الطاعن منه هذا الدكان الكائن بناحية ميت محسن مشاهرة بأجرة شهرية قدرها 325 قرشا.

وإذ كان لا يرغب في استمرار العلاقة الإيجارية وكانت العين المؤجرة لا تخضع لقانون إيجار الأماكن فقد أنذره بإنهاء العلاقة الإيجارية وإخلاء العين وتسليمها في نهاية شهر يناير سنة 1980، وإلا كانت يده على العين يد غاصب.

إلا أن الطاعن لم يحرك ساكنا لذلك أقام الدعوى بطلباته آنفه البيان.

وبتاريخ 28/10/1980 حكمت المحكمة برفض الدفع بعدم **اختصاص المحكمة قيميا** بنظر الدعوى وإنهاء العلاقة الإيجارية وإخلاء الطاعن من العين المؤجرة وتسليمها للمطعون ضده.

استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 706 لسنة 1980 أمام محكمة المنصورة الابتدائية.

وبتاريخ 10/3/1981 حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم اختصاص محكمة أول درجة قيميا بنظر الدعوى وبإحالتها إلى محكمة المنصورة الابتدائية حيث قيدت برقم 2508 لسنة 1981 كلي المنصورة.

وبتاريخ 3/11/1981 حكمت المحكمة الابتدائية بإنهاء العلاقة الإيجارية المبرمة بالعقد المؤرخ 11/4/1975 وإخلاء الطاعن والتسليم.

استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 38 لسنة 34 ق المنصورة.

وبتاريخ 3/2/1983 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف.

طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت

فيها الرأي بنقض الحكم، وعرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة
فحدت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار
المقرر والمرافعة وبعد المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

**وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الأول من سببي الطعن على الحكم
المطعون فيه بطلانه لبطلان الحكم الابتدائي المؤيد به**

وفي بيان ذلك يقول أن رئيس الدائرة التي أصدرت الحكم رقم
2508 لسنة 1981 كلى المنصورة المؤيد بالحكم المطعون فيه سبق أن
نظر الدعوى وأصدر حكماً فيها بتاريخ 10/ 3/ 1981 في الاستئناف رقم
706/1980 المنصورة الابتدائية.

قاضياً بإلغاء الحكم رقم 111/1980 الصادر من محكمة مركز ميت غمر
الجزئية وبعدم اختصاصها قيمياً بنظر الدعوى وبإحالتها إلى محكمة
المنصورة الابتدائية.

وأبدي في أسباب هذا الحكم رأياً في النزاع هو عدم انطباق قانون
إيجار الأماكن على العين المؤجرة تأسيساً على أن قرار محافظ
الدقهلية رقم 85 لسنة 1980 بمد نطاق العمل بقانون إيجار الأماكن
إلى قرية ميت محسن التي تقع بها عين النزاع قد صدر في 16/ 4/
1980 بعد انتهاء عقد الإيجار بالتنبيه في يناير سنة 1980.

وقد كان هذا الرأي المسبق هو ذات الأساس الذي بني عليه الحكم
الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه وهذا الرأي المسبق الذي ضمنه
أسبابه كان زائداً عن حاجة الدعوى وغير مرتبط بالمنطوق الذي يقوم
بدونه فلا يحوز حجية.

ذلك أن الدعوى وفق طلبات المطعون ضده رافعتها هي **طرد للغصب**
وبالتالي تكون مجهولة القيمة وتخرج عن اختصاص المحكمة الجزئية.

وكان بحسب الحكم أن يذكر ذلك دون حاجة إلى التعرض ليكون العقد قد
انتهى فعلاً وبالتالي أصبح إدعاء الغصب صحيحاً من عدمه

إذ يجب ترك ذلك إلى المحكمة المختصة قيمياً بنظر الدعوى.

وهذا الرأي المسبق يجعله غير صالح لنظر الدعوى بما يبطل الحكم الابتدائي والحكم المطعون فيه المؤيد له.

وحيث إن النعي في محله

ذلك أن النص في المادة 146 من قانون المرافعات على أن :

يكون القاضي غير صالح لنظر الدعوى ممنوعاً من سماعها ولو لم يردده أحد الخصوم في الأحوال الآتية ...

“ 5 ” إذا كان قد أفتى أو ترافع عن أحد الخصوم في الدعوى ... أو كان قد سبق له نظرها قاضياً أو خبيراً أو محكماً”

وفي الفقرة الأولى من المادة 143 منه على أن:

يقع باطلاً عمل القاضي أو قضاؤه في الأحوال المتقدمة الذكر ولو تم باتفاق الخصوم “

يدل على أن علة عدم صلاحية القاضي للفصل في الدعوى التي سبق له نظرها قاضياً هي الخشية من أن يلتزم برأيه الذي يشف عنه عمله المتقدم.

واستناداً إلى أن أساس وجوب امتناع القاضي عن نظر الدعوى وعلى ما جلته المذكرة الإيضاحية لقانون المرافعات الملغي تعليقا على المادة 313 المقابلة هو :

قيامه بعمل يجعل له رأياً في الدعوى أو معلومات شخصية تتعارض مع ما يشترط في القاضي من خلو الذهن عن موضوعها ليستطيع أن يزن حجج الخصوم وزناً مجرداً ، أخذاً بأن إظهار الرأي قد يدعو إلى التزامه .

مما يتنافى مع حرية العدول عنه فإذا كان القاضي قد عرض لحجج الخصوم لدى فصله في الدعوى السابقة وأدلى برأى فيها لم تتوافر له مقومات القضاء الحائز لقوة الأمر المقضي.

فإنه يكون غير صالح لنظر الدعوى من بعد أو أي دعوى أخرى تتصل بالدعوى السابقة إذ في هذه الحالة تتوافر خشية تشبته برأيه الذي أبداه فيشل تقديره ويتأثر به قضاؤه وأسباب عدم صلاحية القاضي لنظر الدعوى تتعلق بالنظام العام.

فيجوز التمسك بها لأول مرة أمام محكمة النقض بشرط أن يثبت أنه كان

تحت نظر محكمة الموضوع عند الحكم في الدعوى جميع العناصر التي تتمكن من تلقاء نفسها من الإلمام بهذا السبب والحكم في الدعوى على موجه .

لما كان ذلك وكان الأصل أن قوة الشيء المحكوم فيه لا تلحق إلا بمنطوق الحكم وبما كان من الأسباب مرتبطين بالمنطوق ارتباطاً وثيقاً .

فإذا كانت المحكمة قد عرضت تزييداً في بعض أسبابها إلى مسألة خارجة عن حدود النزاع المطروح عليها أو لم تكن بها حاجة إليها للفصل في الدعوى فإن ما عرضت له من ذلك لا يكون له قوة الشيء المحكوم فيه .

لما كان ذلك وكان تقدير قيمة الدعوى يخضع لأحكام المواد من 36 إلى 41 من قانون المرافعات، وكان مقتضى نص البند الثامن من المادة 37 فيه أنه إذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد عقد مستمر.

كان التقدير باعتبار المقابل النقدي للمدة التي قام النزاع على امتداد العقد إليها .

لما كان ذلك وكان الثابت من أوراق الدعوى أن النزاع فيها كان دائراً حول ما إذا كان عقد الإيجار سند الدعوى المبرم في 11 / 4 / 1975 مشاهرة بأجرة قدرها 325 قرشاً لا يخضع لقانون إيجار الأماكن لوقوع العين المؤجرة في قرية ميت محسن الخارجة عن نطاق تطبيق قانون إيجار الأماكن .

فيكون طلب إنهاء العلاقة الإيجارية وإخلاء العين والتسليم لا يزيد قيمته عن 250 جنيهاً كما يقول المطعون ضده أم أن هذا العقد مما يخضع لقانون إيجار الأماكن بدخول قرية ميت محسن نطاق تطبيقه بمقتضى قرار المحافظ رقم 85 لسنة 1980 .

فيكون العقد ممتداً بقوة القانون ولمدة غير محدودة مما يجعل الدعوى بطلب إنهائه والإخلاء والتسليم غير قابلة لتقدير قيمتها وفقاً للقواعد المقررة في المواد من 36 إلى 40 من قانون المرافعات .

وتعتبر قيمتها من ثم زائدة على مائتين وخمسين جنيهاً حسبما تقضي به المادة 41 منه كما يدعى الطاعن .

لما كان ما سلف وكان عقد الإيجار من العقود المستمرة فإن الدعوى

وقد تعلق النزاع فيها بامتداد هذا العقد تقدر قيمتها بأجرة المدة المتنازع على امتداد العقد إليها.

وإذ كانت هذه المدة وفي قول أحد طرفي النزاع - غير محدودة فتكون أجرته تبعاً لذلك زائدة على مائتين وخمسين جنيهاً .

لما كان ذلك وكانت المحكمة بحكمها الصادر بتاريخ 10 / 3 / 1981 في الاستئناف رقم 706/1980 المنصورة الابتدائية قد قضت بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم اختصاص المحكمة الجزئية قيمياً بنظر الدعوى وبإحالتها إلى محكمة المنصورة الابتدائية .

تأسيساً على أنها غير مقدره القيمة وبالتالي زائدة عن 250 جنيهاً فما كانت بحاجة لبحث منازعة الطاعن والفصل فيها .

وإذ فصلت في أسبابها في منازعة المدعى عليه الطاعن بما أوردته من أن "عين النزاع لا ينطبق عليها قانون إيجار الأماكن حتى تاريخ رفع الدعوى وتوجيه الإنذار.

وأنه وإن كان المستأنف (الطاعن) قد قدم ما يفيد خضوعها لقانون إيجار الأماكن بمقتضى القرار الصادر من محافظ الدقهلية رقم 85 لسنة 1980- المعمول به ابتداءً من 16 / 4 / 1980 .

إلا أنه لما كان المقرر أن أحكام الامتداد القانوني لعقود الإيجار لا تسري على الأماكن المؤجرة إلا من تاريخ صدورها عملاً بالأثر الفوري للقانون.

وكان القرار آنف البيان لم ينص على سريان أحكامه بأثر رجعي، وإن عقد الإيجار المؤرخ 11 / 4 / 1975 سند الدعوى والذي انعقد لفترة مشاهرة وتجدد إلى أن أنذر المؤجر المستأجر برغبته في عدم التجديد وفقاً لنص المادة 563 من القانون المدني.

وعلى ذلك فإن بقاء المستأجر بعد ذلك شاغلاً للعين يعتبر مغتصباً"

وهي أسباب تكشف عن اعتناق المحكمة لرأي معين في الدعوى ولم تكسب قوة الشيء المحكوم فيه لأن الفصل في مسألة الاختصاص لم تكن بحاجة إليها .

وإذ كان الثابت أن السيد / رئيس المحكمة هو رئيس الدائرة التي أصدرت هذا الحكم كما أنه هو رئيس الدائرة التي أصدرت الحكم

رقم 2508 لسنة 1981 كلي المنصورة في 3 / 12 / 1981 .

والذي قضى بالإخلاء على سند من رأيه السابق بعدم انطباق أحكام قانون إيجار الأماكن على عين النزاع.

لأن قرار المحافظ بمد نطاق قانون إيجار الأماكن إلى القرية التي بها عين النزاع صدر لاحقا على انتهاء عقد الإيجار بالتنبيه بالرغبة بعدم تجديد العقد.

ورغم أن الحكم الأول كان تحت بصرها بما يمكنها من الإلمام بعدم صلاحيتها للفصل في الدعوى ومن ثم يكون حكمها باطلا.

ويكون الحكم المطعون فيه وقد أيده لما بني عليه من أسباب باطلا مثله بما يستوجب نقضه دون حاجة لبحث السبب الثاني من سببي الطعن

أحكام النقض المدني الطعن رقم 888 لسنة 53 بتاريخ 12 / 3 / 1984
- مكتب فني 35 - جزء 1 - ص 657

دعوي الطرد للغصب غير مقدرة القيمة

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

المطعون ضده أقام على الطاعن الدعوى رقم 7433 سنة 1989 مدني طنطا الابتدائية انتهى فيها إلى طلب الحكم بطرده من مساحة الأرض المبينة بالأوراق وتسليمها إليه خالية .

تأسيسا على أنه اشتراها ضمن مساحة أكبر بعقد مؤرخ 14/8/1981 وأثناء غيابه بالخارج اغتصبها الطاعن دون سند، ومحكمة أول درجة بعد أن نذبت خيرا وقدم تقريره.

حكمت بتاريخ 25/2/1993 بالطلبات.

استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف 650 سنة 43 ق طنطا وبتاريخ 25/11/1993 قضت المحكمة بالتأييد.

طعن الطاعن 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 رأياها .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعن بالأول منها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون

إذ قضى برفض الدفع المبدى منه بعدم اختصاص المحكمة قيماً بنظر الدعوى تأسيساً على أن طلب الطرد للغصب غير مقدر القيمة فيدخل في الاختصاص القيمي للمحكمة الابتدائية .

في حين أن المطعون ضده يستند في طلبه إلى ملكيته لعين النزاع فتقدر الدعوى بقيمة الأرض المتنازع عليها وفقاً لسعر الضريبة الأصلية المربوطة عليها وتدخل في الاختصاص القيمي للمحكمة الجزئية مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي في غير محله

ذلك أن الدعوى حسب الطلبات الختامية رفعت بطلب طرد الطاعن من مساحة الأرض التي يملكها المطعون ضده والتي يضع يده عليها بطريق الغصب.

وكان طلب الطرد الذي رفعت به الدعوى بصفة أصلية ليس من بين الطلبات التي أورد المشرع قاعدة لتقديرها في قانون المرافعات في المواد من 36 إلى 41 من قانون المرافعات .

فإن الدعوى بطلبه تكون غير قابلة للتقدير وتعتبر قيمتها زائدة عن خمسمائة جنيه بما يخرجها من اختصاص المحكمة الجزئية.

وإذ جرى الحكم المطعون فيه على هذا النظر وقضى بتأييد الحكم الابتدائي فيما ذهب إليه من رفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة قيماً بنظر الدعوى فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً بما يجعل النعي على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثاني على الحكم

المطعون فيه مخالفة القانون

إذ قضى بإزالة المنشآت التي أقامها على أرض النزاع رغم أن المطعون ضده لم يسجل عقد شرائه .

فلا يجوز له التمسك بقواعد [الالتصاق](#) .

وحيث إن هذا النعي في محله

ذلك أن حق ملكية العقار - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا ينتقل فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة إلى الغير إلا بالتسجيل فلا تنتقل الملكية لمشتري لم يسجل عقد البيع الصادر إليه .

ولا يسوغ له ترتيبا على ذلك طلب إعمال قواعد الالتصاق بشأن المباني التي يحدثها الغير في الأرض التي اشتراها بعقد غير مسجل .

لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد أجاز للمطعون ضده قبل تسجيل عقد شرائه الحق في طلب إعمال قواعد الالتصاق وقضى بإزالة المنشآت التي أقامها الطاعن على عين النزاع .

فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب .

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب

ذلك أنه تمسك بملكيته لأرض النزاع [بالميراث](#) الشرعي عن والده الذي اختص بها ضمن باقي القطعة بموجب القسمة التي تمت بينه وبين الورثة وبوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية .

ودلل على ذلك بكشف رسمي من سجلات مصلحة الضرائب العقارية يتضمن أنها مكلفة باسمه كما نعى على الخبير بأنه انتهى في تقريره إلى أن المساحة المغتصبة تبلغ 31.42 مترا مربعا .

وهو ما يزيد عما أورده المطعون ضده بصحيفة الدعوى ولم يعن الحكم المطعون فيه ببحث هذا الدفاع أو الرد عليه بالرغم من أنه دفاع جوهري بما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي في محله

ذلك أن من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن وضع اليد [المدة الطويلة المكسبة للملكية](#) إذا توافرت فيه الشروط القانونية يعد

بذاته سببا لكسب الملكية مستقلا عن غيره من أسباب اكتسابها.

وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بتملك أرض النزاع بالميراث الشرعي وبالتقادم الطويل المكسب.

ودلل على ذلك بكشف رسمي صادر من الضرائب العقارية يتضمن أن عين النزاع مكلفة باسمه.

كما اعترض على ما انتهى إليه الخبير في تقريره على النحو المبين بوجه النعي إلا أن الحكم المطعون فيه إذ لم يتناول هذا الدفاع بشقيه بما يقتضيه من البحث والتمحيص .

رغم أنه دفاع جوهري من شأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون معيبا بالقصور في التسبب بما يجب نقضه.

أحكام النقض المدني الطعن رقم 6 لسنة 64 بتاريخ 14 / 2 / 1995 -
مكتب فني 46 - جزء 1 - ص 411

طلب الطرد لانتفاء السند يختلف عن طلب الطرد لانتفاء عقد الايجار

إذا كان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده قد أقام دعواه بطلب الحكم بطرد الطاعن من عين النزاع والتسليم لوضع يده عليها دون سند قانوني.

وقد فصل الحكم الصادر من محكمة أول درجة في الدعوى وفق هذه الطلبات .

فأستأنف المطعون ضده لتلك العين، وإذ كان الطلب الذي فصل فيه الحكم الابتدائي يختلف موضوعاً وسبباً عن الطلب المبدئي من المطعون ضده في المرحلة الاستئنافية .

باعتبار أن الطلب الأول هو الطرد للغصب بينما الطلب الثاني طرد الطاعن من العين المؤجرة له لانتفاء مدة عقد الإيجار وينطوي على طلب إنهاء عقد الإيجار.

ومن ثم فإن الطلب الأخير لم يقف عند حد إبداء سبب جديد أمام محكمة الاستئناف وإنما استطال إلى طلب جديد هو تعديل لموضوع الطلب الذي فصلت فيه محكمة أول درجة .

مما يعتبر من قبيل الطلبات الجديدة التي لا تقبل أمام محكمة الاستئناف.

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وفصل في الدعوى على أساس هذا الطلب الجديد فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون

أحكام النقض المدني الطعن رقم 4749 لسنة 75 بتاريخ 4 / 1 / 2006

أثر انتفاء امتداد عقد الايجار علي دعوي الطرد للغصب

محضر جلسة

محكمة النقض

الدائرة المدنية

دائرة " الأربعاء " (ب) المدنية

في الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالي
بمحافظة القاهرة.

في يوم الأربعاء 21 من ذو الحجة سنة 1442 هـ الموافق 31 من يوليو
سنة 2021 م.

أصدرت القرار الآتي

في الطعن المقيّد في جدول المحكمة برقم 2016 لسنة 79
ق.

" المحكمة "

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة:

لما كان من المقرر أن لمحكمة الموضوع سلطة تحصيل وفهم الواقع في
الدعوى وتقدير الأدلة فيها والأخذ بما تراه وإطراح ما عداه.

كما أنه من المقرر أنه يستلزم لتوافر المساكن التي تنشئ
للمنتفعين بالعين المؤجرة حق البناء فيها رغم ترك المستأجر الأصلي
العين أو وفاته أن تحدث منذ بدء الإجارة .

وأن استخلاص حصول المشاركة السكنية أو بينها هو من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقريرها دون معقب عليها .

وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بطرد الطاعن من عين النزاع وتسليمها للمطعون ضدهما على ما استخلصه من مستندات الدعوى ومنها :

عقد الايجار المؤرخ 1 / 4 / 1941 .

وبطاقة الطاعن.

من أن لم تثبت أمام الطاعن مع المستأجر الأصلي منذ بدء العلاقة الايجارية وخلص إلى قضاؤه سالف البيان.

وكان ما استخلصه سائغاً وله أصل ثابت في الأوراق يكفي لحمل قضاءه وفيه الرد الضمني المسقط لكل حجة مخالفة .

فإن ما يثيره الطاعن في هذا الشأن يعد جدلاً قيماً لمحكمة الموضوع في سلطة فهم الواقع وتقدير الأدلة في الدعوى مما لا يجوز أثارته أمام محكمة النقض .

وما أثاره بشأن أن كان يسدد أجره العين ومن سلمه والدته لمدة ثلاثين سنة فإن جاء عارياً عن الدليل مع النحو الذي فيه المادة 255 من قانون المرافعات.

أما ما يثيره الطاعن بشأن عدم جواز نظر الدعوى لسابقه الفصل في موضوعها بالبند رقم 5529 لسنة 63 ق استئناف على الإسكندرية .

فمردود عليه بأن الدعوى الأخيرة تمثلت لبناء موضوعها في من الدعوى الماثلة إذ انها دعوى بطلب فسخ عقد الايجار المؤرخ 1 / 4 / 1941 أو الاخلاء والتسليم .

في حين أن الدعوى الماثلة دعوى طرد للغصب الامر الذي لا يجوز من ذلك الحكم أي حجة في الدعوى الماثلة الأمر الذي يكون معه الطعن قد أقيم على غير الأسباب المبينة بالمادتين 248،249 من قانون المرافعات.

لذلك

أمرت المحكمة في غرفة مشورة بعدم قبول الطعن وألزمت الطاعن المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة ومصادرة الكفالة .

أحكام النقض المدني الطعن رقم 2016 لسنة 79 بتاريخ 31 / 7 / 2021

دفع دعوي الطرد للغصب بالتملك بوضع اليد دفاع جوهري

باسم الشعب

محكمة النقض

الدائرة المدنية

دائرة " الأحد " (ب) المدنية

فى الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالى
بمحافظة القاهرة .

فى يوم الأحد 10 من ذى القعد سنة 1442 هـ الموافق 20 من يونيه سنة
2021 م .

أصدرت الحكم الآتى

فى الطعن المقيد فى جدول المحكمة برقم 4929 لسنة 85
ق .

" الوقائع "

فى يوم 7/3/2015 طعن بطريق النقض فى حكم محكمة استئناف قنا
الصادر بتاريخ 13/1/2015 فى الاستئناف رقم 321 لسنة 33 ق ، وذلك
بصحيفة طلب فيها الطاعن الحكم:

بقبول الطعن شكلاً ، وفى الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه والإحالة .

وفى نفس اليوم أودع الطاعن مذكرة شارحة .

وفى 16/3/2021 أعلن المطعون ضده بصحيفة الطعن .

ثم أودعت النيابة مذكرتها وطلبت فيها قبول الطعن شكلاً وفى
الموضوع برفضه .

وبجلسة 17/1/2021 عرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة -
فرأت أنه جدير بالنظر فحددت لنظره جلسة للمرافعة .

وبجلسة 20/6/2021 نظرت الدعوى أمام هذه الدائرة على ما هو مبين بمحضر الجلسة حيث صممت النيابة على ما جاء بمذكرتها والمحكمة قررت إصدار الحكم بجلسة اليوم.

“ المحكمة ”

بعد الاطلاع على الأوراق ، وسماع التقرير الذى تلاه السيد القاضي المقرر / محمد سراج الدين السكرى “ نائب رئيس المحكمة ” والمرافعة وبعد المداولة .

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن:

المطعون ضده أقام الدعوى رقم 82 لسنة 2009 أمام محكمة قنا الابتدائية على الطاعن بطلب الحكم بطرده من عقار التداعى والتسليم .

وقال بياناً لها أنه يمتلك عقار التداعى بالميراث الشرعى عن مورثه إلا أن الطاعن أعتصبه بدون وجه حق .

ندبت المحكمة خبيراً ، وبعد أن أودع تقريره ، حكمت المحكمة بالطلبات .

استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 321 لسنة 33 ق قنا ،

وبتاريخ 13/1/2015 قضت برفضه وتأيد الحكم المستأنف .

طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى برفضه .

وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأياً .

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق والإخلال بحق الدفاع ،

إذ تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية ، إلا أن الحكم المطعون فيه أطرح ذلك الدفاع

بقالة مخالفته لأقوال الشهود .

وأن الطاعن لم يقدم أمام خبير الدعوى ثمة شهود ، رغم أن الثابت **بتقرير الخبير** أنه قدم شاهدين قررا بوضع يده على عقار التداعى منذ أكثر من أربعين عاما .

وهو ما حجب الحكم - بهذا التقرير الخاطئ - عن بحث وتحقيق شروط وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية ، مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله :

ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن لمدعى الملكية أن يقيم ادعاءه على السبب الذى يراه مُمكنا له ، وأن كسب الملكية بالتقادم الطويل يعتبر سببا مستقلا للتملك .

ويسبغ بذاته المشروعية على وضع اليد وينفى عنه بالتالى صفة الغصب ، بما يجعل من تمسك واضع اليد بهذا السبب من أسباب كسب الملكية دفاعا جوهريا فى دعوى طرده للغصب .

وأنه يجب على القاضي فى إدعاء التملك بالتقادم أن يعرض فى حكمه لأركان وضع اليد المكسب للملكية فيبين بما فيه الكفاية الوقائع التى تثبت هذه الأركان أو تنفيها حتى يتسنى لمحكمة النقض أن تراقبه .

وأن كل طلب أو وجه دفاع يدلى به لدى محكمة الموضوع ويطلب إليها بطريق الجزم أن تفصل فيه ويكون الفصل فيه .

مما يجوز أن يترتب عليه - لو صح - تغيير وجه الرأى فى الدعوى ، فإنه يجب على محكمة الموضوع أن ترد عليه فى أسباب حكمها بأسباب سائغة ، وإلا كان حكمها قاصرا .

لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك بدفاعه أمام محكمة الموضوع بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية بشرائطه القانونية ودل على ذلك بما قرره شاهديه أمام خبير الدعوى .

غير أن الحكم المطعون فيه طرح هذا الدفاع بقالة أن الطاعن لم يقدم أمام خبير الدعوى ثمة شهود رغم مخالفة ذلك القول لما هو ثابت بتقرير الخبير .

كما لم يعن ببحث العناصر الواقعية لهذا الدفاع ، وحجب نفسه عن

تمحيصه ثبوتاً أو نفيّاً رغم أنه دفاع جوهرى قد يترتب عليه - لو صح - تغيير وجه الرأى فى الدعوى .

فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بالقصور ومخالفة الثابت بالأوراق مما جره للإخلال بحق الدفاع .

بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى الأسباب ، على أن يكون مع النقض الإحالة .

لذلك

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

أحكام النقض المدني الطعن رقم 4929 لسنة 85 بتاريخ 20 / 6 / 2021

استرداداً الحيازة والطرده للغصب وقاعدة التفضيل

محكمة النقض

الدائرة المدنية

دائرة الثلاثاء (ب) المدنية

محضر جلسة

فى الجلسة المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالى بمدينة القاهرة .

فى يوم الثلاثاء 11 من ذو القعدة سنة 1442 هـ

الموافق 22 من يونيو سنة 2021 م .

أصدرت القرار الآتى :

فى الطعن المقيده فى جدول المحكمة برقم 10800 لسنة 87 ق .

“ المحكمة ”

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة .

لما كان المحكمة الموضوع السلطة التقديرية في تحصيل و فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة فيها والموازنة بينها بما فيه تقارير الخبراء والأخذ بما تطمئن إليه منها .

وحسبها أن تبين الحقيقة التي اقتنعت بها ، وأن تقيم قضاءها على أسباب تكفي لحمله .

وكان من المقرر أيضا أن اعتبار الدعوى دعوى حيازة أو دعوى أصل حق هو بالتكليف الصحيح لها تبعا لما تستند إليه من وقائع وما تستهدفه من حماية دون التقيد بألفاظ بعينها وهو ما يجب على القاضي التصدي له .

فلا يكفي لاعتبار الدعوى دعوى حيازة أن يكون مطلوبا فيها الحكم بمنع التعرض أو رد الحيازة أو وقف الأعمال.

وانما يتعين فوق ذلك أن يستند المدعى في هذه الطلبات إلى واقعة الحيازة مجردة عن الحق الذي ترد عليه وبشروطها المبينة في القانون .

أما إذا استند المدعى في هذه الطلبات إلى أصل الحق فإنها تعتبر دعوى أصل حق وليست دعوى حيازة.

فالدعوى التي يرفعها المالك على حائز العقار المملوك له دون سند يطلب رد حيازة العقار إليه مستندة في ذلك إلى ما يخوله حق الملكية من استئثاره بوضع يده على ملكه والانتفاع به واستغلاله والتصرف فيه .

هي دعوى أصل حق وليست دعوى حيازة إذ هي في صحيح التكليف القانوني دعوى استحقاق أصلية، وكانت دعوى الطرد للغصب من دعاوى أصل الحق يستهدف معها رافعها أن يحمي حقه في استعمال الشيء واستغلاله .

فيسترده ممن يضع اليد عليه بغير حق سواء كان وضع يده ابتداء بغير سند أو كان بسبب قانوني ثم زال واستمر واضعا يده عليه ،

وهي بذلك تختلف عن دعوى استرداد الحيازة التي يرفعها الحائز الذي اعتدى على حيازته بغير رضاه فانترعت منه خفية أو بالقوة ولو لم يكن صاحب حق .

وكان من المقرر أنه متى تعادلت سندات المشترين العقار واحد بأن كان عقد شراء كل منها له ابتدائية فإن تسلم أحدها العقار من البائع تنفيذا للالتزامات الشخصية التي يرتبها العقد بينهما .

لا يجوز معه نزع العين من تحت يده وتسليمها إلى المشتري الآخر إلا بعد تسجيل عقده وثبوت أفضلية له في ذلك .

وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعن بالطرد وتسليمه عين التداعي ، .

على سند من أنه يستند في دعواه إلى ملكيته لشقة التداعي بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ 8/5/2012 صدر له من المطعون ضده الأول .

بينما قام المطعون ضده الثاني بشرائها من المطعون ضده الأول أيضا بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ 1/3/2011 ولم يقم أي منها بتسجيل عقده .

بما مؤداه تساوي سندی الطرفين وعدم جواز نزع العين من تحت يد المطعون ضده الثاني فإنه يكون قد انتهى إلى قضاء صحيح ، ويكون النعي عليه في هذا الصدد على غير أساس ..

واذ لم يقدم الطاعن رفقة صحيفة طعنه - عملا بالمادة 55 من قانون المرافعات - ما يفيد سبق تمسكه بصورة عقد بيع المطعون ضده الثاني لعين النزاع.

كما خلت مدونات الحكم المطعون فيه من سبق تمسكه به فإن نعيه على الحكم المطعون فيه بإغفاله تحقيق ذلك الدفاع يكون عارية عن الدليل .

ويضحى الطعن برمته قائما على غير الأسباب المبينة بالمادة ٢٦٨ قانون المرافعات وتأمير المحكمة بعدم قبوله عملا بالمادة 263/3 من ذات القانون.

لذلك

أمرت المحكمة بعدم قبول الطعن وألزمت الطاعن المصروفات مع مصادرة الكفالة.

أحكام النقض المدني الطعن رقم 10800 لسنة 87 بتاريخ 22 / 6 /

2021

لمالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه

باسم الشعب

محكمة النقض

دائرة السبت (أ) المدنية

فى الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالى
بمدينة القاهرة .

فى يوم السبت 10 من شوال سنة 1442هـ

الموافق 22 من مايو سنة 2021 م .

أصدرت الحكم الآتى

فى الطعن المقيد فى جدول المحكمة برقم 16659 لسنة 90
ق .

“ الوقائع ”

فى يوم 24/10/2020 طعن بطريق النقض فى حكم محكمة استئناف القاهرة
مأمرية شمال الصادر بتاريخ 24/8/2020 فى الاستئناف رقم 12988
لسنة 23 ق .

وذلك بصحيفة طلب فيها الطاعنين الحكم بقبول الطعن شكلاً وفى
الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه .

وفى 3/11/2020 أعلن المطعون ضده بصحيفة الطعن .

ثم أودعت النيابة مذكرة طلبت فيها قبول الطعن شكلاً وفى الموضوع
برفضه .

وبجلسة 27/3/2021 عُرِض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة فرأت أنه
جدير بالنظر وحددت لنظره جلسة للمرافعة .

وبجلسة 22/5/2021 سمعت الدعوى أمام هذه الدائرة على ما هو مبين

بمحضر الجلسة فصممت النيابة على ما جاء بمذكرتها والمحكمة أصدرت الحكم بجلسة اليوم .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر نصر ياسين " نائب رئيس المحكمة "، والمرافعة، وبعد المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

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

المطعون ضده أقام على الطاعنين الدعوى رقم 1908 لسنة 2016 إيجارات كلى شمال القاهرة بطلب فسخ عقد الإيجار المؤرخ 1/3/2012 لعدم سدادهم للأجرة المستحقة.

وإخلائهم من عين التداعي وإلزامهم بأداء مبلغ 1320 جنيه مقابل حق الانتفاع عن الفترة من 1/7/2015 حتى 31/5/2016 وما يستجد حتى تمام التنفيذ .

على سند أن مورثهم أستأجر عين التداعي وأنهم امتنعوا عن سداد الأجرة فأقام الدعوى .

طعن الطاعنون على عقد الإيجار بالجهالة وحلفوا يمين عدم العلم .

ندبت المحكمة خبير التزييف والتزوير، والمطعون ضده لم يسدد الأمانة .

فحكمت المحكمة بسقوط الحق في التمسك بالحكم التمهيدي وسقوط الحق في إثبات صحة العقد.

عدل المطعون ضده طلباته الى طلب الطرد للغصب وبتاريخ 27/10/2019 حكمت المحكمة بالطرد .

استأنف الطاعنون هذا الحكم بالاستئناف رقم 12988 لسنة 23 ق أمام محكمة استئناف القاهرة .

وبتاريخ 24/8/2020 قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف ،

طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقص ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن .

وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب والفساد في الاستدلال والإخلال بحق الدفاع

في بيان ذلك يقولون إن الحكم المطعون فيه قد أيد الحكم الابتدائي في قضاؤه بطرد الطاعنين من عين التداعي على الرغم من أن المطعون ضده لم يقدم دليلاً على ملكيته لعين التداعي بعد أن عدل طلباته إلى طلب الطرد للغصب .

مما كان يجب على المحكمة إعمالاً لنص المادتين 30 ، 70 من قانون الإثبات أن تحيل الدعوى للتحقيق لسماع الشهود بعد ما نكل المطعون ضده عن سداد أمانة الخبير .

وقضت المحكمة بسقوط الحق في التمسك بالحكم التمهيدي وسقوط الحق في عقد الإيجار سند الدعوى .

وذلك لإثبات عناصر الدعوى بناء على طلب الطاعنين بيد أن المحكمة لم تستجب لطلبهم بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي سديد

ذلك أنه من المقرر عملاً بنص المادة 802 من القانون المدني أن " لمالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه " .

ومن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن دعوى الطرد للغصب يستهدف بها رافعها حماية حقه في استعمال الشيء واستغلاله وكذلك استرداده ممن يضع اليد عليه غصباً .

ومن المقرر أيضاً أن من يدعى الملكية لنفسه يكون هو المكلف بإثبات دعواه ، وتقديم الأدلة التي تؤيد ما يدعيه .

وأن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد في الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط .

ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة في اقتناعها الى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو الى عدم فهم العناصر الواقعية التي تثبت لديها أو وقوع تناقض بين هذه العناصر .

كما في حالة عدم اللزوم المنطقي للنتيجة التي انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التي تثبت لديها .

لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بطرد الطاعنين من عين التداعي على ما أورده بمدوناته من أنه:

قد صدر حكم في الاستئناف رقم 6834 لسنة 22 ق القاهرة بإلغاء الحكم المستأنف في الدعوى رقم 1015 لسنة 2016 إيجارات شمال القاهرة برفض دعوى الطاعنين بالزام المطعون ضده بتحرير عقد إيجار لصالحهم امتداداً لعقدي الإيجار المؤرخين 1994 .

1995 الصادرين لمورثهم ، واستدل من هذا الحكم على طرد الطاعنين من عين النزاع .

وكان هذا الذي أورده الحكم المطعون فيه لا يستدل منه على ملكية المطعون ضده لعين التداعي الذي يجب أن تتوافر لديه حتى يقضى له بطرد الغاصب منها .

فإن الحكم بهذه المثابة يكون قد استند الى دليل غير صالح من الناحية الموضوعية للاقتناع به بما يشوبه بالفساد في الاستدلال وهذا حجه عن الاستجابة الى طلب الطاعنين بإحالة الدعوى للتحقيق لإثبات عناصرها .

ورفضه لهذا الطلب بقوله أن المحكمة تلتفت عن هذا الطلب لكفاية المستندات في الدعوى لتكوين عقيدتها ، وأنه وإن كان هذا حقاً مقررراً لمحكمة الموضوع إلا أنه يجب وعملاً بما هو مستقر عليه بقضاء هذه المحكمة:

أنه وإن كانت محكمة الموضوع غير ملزمة بإجابة الخصوم الى ما يطلبونه من إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات ما يجوز إثباته بشهادة الشهود إلا أنه يتعين عليها اذا ما رفضت هذا الطلب أن تبين في حكمها ما يسوغ رفضه .

الحكم المطعون فيه قد استند في رفض طلب الطاعنين إحالة الدعوى للتحقيق الى كفاية المستندات بالدعوى لتكوين عقيدتها .

وهو ما لا يسوغ رفض الطلب خاصة بعد ما خلصت المحكمة الى أن ما استدل به الحكم المطعون فيه من مستندات لقضائه غير صالح للاستدلال به .

وهو ما يشوب الحكم بالقصور فضلاً عن الإخلال بحق الدفاع بما يوجب نقضه على أن يكون مع النقص الإحالة .

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه وأحالت القضية الى محكمة استئناف القاهرة وألزمت المطعون ضده المصروفات ومائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة

أحكام النقض المدني الطعن رقم 16659 لسنة 90 بتاريخ 22 / 5 / 2021

أثر وضع اليد بلا سند مشروع في القانون

محكمة النقض

الدائرة المدنية

دائرة السبت (د) المدنية

محضر جلسة

في الجلسة المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالي بمدينة القاهرة .

في يوم السبت 5 من رمضان سنة 1442 هـ الموافق 17 من أبريل سنة 2021 م .

أصدرت القرار الآتي

في الطعن المقيّد في جدول المحكمة برقم 5245 لسنة 87 ق

” المحكمة “

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة .

لما كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن دعوى الطرد للغصب

من دعاوى أصل الحق يستهدف بها رافعها أن يحمي حقه في استعمال الشئ واستغلاله .

فيسترده ممن يضع اليد عليه بغير حق سواء أكان وضع اليد عليه ابتداءً بغير سند أو كان قد وضع اليد عليه بسند قانوني ثم زال .

وأن مقصود الغصب هو انعدام سند الحيازة وهو لا يعتبر كذلك إلا إذا تجرد وضع اليد من الاستناد إلى سند قانوني له شأنه في تبرير يد الحائز على العقار المثار بشأنه النزاع.

والمقرر أيضاً أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة والمستندات المقدمة فيها ومنها تقرير الخبير وحسبها أن تقيم قضائها على أسباب سائغة تكفي لحمله .

وكان الحكم الابتدائي - المؤيد بالحكم المطعون فيه - قد خلص إلى طرد الطاعن من أرض التداعي والتسليم وإلزامه بالريع عن الفترة المطالب بها وفقاً لما اطمئن إليه من تقرير خبير الدعوى الذي اطمأن إلى سلامة أبحاثه وصحة أسانيده .

وأن وضع يد الطاعن قد بُنى على علاقة إيجارية منقضية ولم يقدم الطاعن ما يفيد سبب امتداد واستمرار سنده في **وضع اليد** .

وانتهت المحكمة إلى أن وضع يد الطاعن يُعدّ غصباً لملك غيره بما تكون دعوى المدعي - المطعون ضده - قد أقيمت على سند صحيح .

ويكون النعي على الحكم المطعون فيه بسببيه لا يعدو أن يكون جدلاً موضوعياً حول سلطة محكمة الموضوع بتقديره ، مما لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض .

ويضحي النعي على الحكم المطعون فيه على غير أساس متعيناً عدم قبوله .

ويكون الطعن مقاماً على غير الأسباب الواردة بالمادتين 248 ، 249 من قانون المرافعات .

وتأمر المحكمة بعدم قبوله عملاً بالمادة 263 / 3 من القانون ذاته .

لذلك

أمرت المحكمة - في غرفة مشورة - بعدم قبول الطعن وبإلزام الطاعن

بالمصروفات مع مصادرة الكفالة .

أحكام النقص المدني الطعن رقم 5245 لسنة 87 بتاريخ 17 / 4 / 2021

اثبات دعوي الطرد للغصب بالخبرة

محكمة النقص

الدائرة المدنية

دائرة " الاثنين " (هـ) المدنية

في الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالي
بمدينة القاهرة .

في يوم الاثنين 12 من جمادى الآخرة سنة 1442 هـ الموافق 25 من يناير
سنة 2021 .

أصدرت القرار الآتي :

في الطعن المقيم في جدول المحكمة برقم 591 لسنة 85 ق

" المحكمة "

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة :

لما كان لمحكمة الموضوع سلطة تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير
الأدلة والمستندات المقدمة فيها والموازنة بينها وترجيح ما تطمئن
إليه منها وإطراح ما عداه .

و الأخذ بتقرير الخبير محمولا على أسبابه متى اقتنعت بسلامة
النتيجة التي انتهى إليها وأقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفي
لحملة .

وأنه يترتب على عقد البيع ولو لم يكن مشهراً انتقال جميع الحقوق
المتعلقة بالمبيع ومنفعته من تاريخ إبرام البيع ومنها الثمرات
والنماء في المنقول والعقار على حد سواء إلى المشتري مادام
المبيع شيئاً معيناً بالذات .

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

المبيعة وطرد الغاصب منها ، وكانت دعوى الطرد للغصب من دعاوى أصل الحق يستهدف بها رافعها أن يحمي حقه في استعمال الشيء واستغلاله .

فيسترده ممن يضع اليد عليه بغير حق سواء أكان وضع اليد عليه ابتداءً بغير سند أو كان وضع اليد عليه بسبب قانوني يسمح له بذلك ثم زال هذا السبب واستمر واضعاً اليد .

وكان الحكم المطعون فيه قد خلص من أوراق الدعوى ومستنداتها وتقرير الخبير ولما اطمأن إليه من الكشف الرسمي الصادر من مصلحة الضرائب العقارية .

أن المطعون ضده يمتلك العين مثار النزاع بموجب عقد البيع الابتدائي المؤرخ 23 / 9 / 2005 الصادر لها من المالكة التي سبق لها أن تملكها بالعقد المؤرخ 28 / 6 / 1971 .

وأن هذه العين ملكاً خالصاً للبائعة للمطعون ضده وأن مورث الطاعنين لم يقدم سند لوضع يده عليها وانتهى إلى أن وضع يده غاصباً ، ورتب على ذلك قضاءه بطرد الطاعنين من تلك العين والتسليم للمطعون ضده .

وكان ما خلص إليه الحكم سائغاً وله أصل ثابت بالأوراق وكافياً لحمل قضائه وفيه الرد الضمني المسقط لكل حجة مخالفة .

فإن ما يثيره الطاعنون في هذا الخصوص لا يعدو أن يكون جدلاً فيما لمحكمة الموضوع من سلطة فهم الواقع في الدعوى وتقدير الدليل فيها مما لا تجوز إثارته أمام هذه المحكمة .

ولما كان يجب على مدعي التزوير أن يسلك في الإدعاء به الأوضاع المنصوص عليها في المادة 49 من قانون الإثبات وما بعدها كي ينتج الإدعاء أثره القانوني دون الوقوف على إذن من المحكمة بذلك .

وكان الطاعنون وإن ادعوا بتزوير عقد البيع المؤرخ 28 / 6 / 1971 سند ملكية البائعة للمطعون ضده إلا أنهم لم يسلكوا في إدعائهم الطريق الذي رسمه القانون في المادة 49 من قانون الإثبات المشار إليها .

ومن ثم لا على الحكم المطعون فيه التفاته عن [الإدعاء بالتزوير](#) ، والنوعي في هذا الخصوص يكون على غير أساس .

وإذ كانت الدعوى المطروحة بطلبات المطعون ضده فيها قد تأسست على

ملكته للعين مثار النزاع بموجب العقد الابتدائي المؤرخ 23 / 9 / 2009 .

وكان الحكم الصادر في الجئة رقم 22217 لسنة 2008 جئق قسم دمنهور المقضي فيها بالبراءة لم يفصل في مسألة الملكية ومن ثم لا حجة له في الدعوى الراهنة .

وإذ وافق الحكم المطعون فيه هذا النظر وعرض لموضوع الدعوى وفصل فيه غير مقيد بما انتهى إليه الحكم الجنائي المشار إليه فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه .

والنعي عليه في هذا الصدد على غير أساس . وكان الطاعنون لم يقدموا رفقة صحيفة الطعن صورة رسمية من عقد الإيجار المؤرخ 24 / 3 / 2005 التي يستدلون بها على دفاعهم الوارد بوجه النعي حتى تتحقق المحكمة من نعيمهم على الحكم المطعون فيه .

ومن ثم فإن هذا النعي يكون عارياً عن دليله وغير مقبول .

ويكون الطعن مقاماً على غير الأسباب المبينة بالمادتين 248 ، 249 من قانون المرافعات متعيناً عدم قبوله عملاً بالمادة 263 / 3 من ذات القانون .

لذلك

أمرت المحكمة : في غرفة مشورة بعدم قبول الطعن وألزمت الطاعنين المصروفات مع مصادرة الكفالة .

أحكام النقض المدني الطعن رقم 591 لسنة 85 بتاريخ 25 / 1 / 2021

عقد البيع العرفي غير المسجل في دعوي الطرد للغصب

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة :

لما كان لمحكمة الموضوع سلطة تحصيل فهم الواقع في الدعوي وتقدير الأدلة والمستندات المقدمة فيها والموازنة بينها وترجيح ما تطمئن إليه منها وإطراح ما عداه ، والأخذ بتقرير الخبير محمولاً علي أسبابه .

متى اقتنعت بسلامة النتيجة التي انتهي إليها وأقامت قضاءها علي أسباب سائغة تكفي لحمله ، وأن دعوي الطرد للغصب من دعاوي أصل الحق يستهدف بها رافعها أن يحمي حقه في استعمال الشئ واستغلاله .

فيسترده ممن يضع اليد عليه بغير حق سواء أكان وضع اليد عليه ابتداء بغير سند أو كان وضع اليد عليه بسبب قانوني يسمح له بذلك ثم زال هذا السبب واستمر واضعاً اليد .

وأن **عقد البيع** ولو لم يكن مشهراً ينقل إلي المشتري منفعة المبيع وكافة الحقوق المتعلقة به ويكون للمشتري أن يحل محل البائع له في هذه الحقوق قبل باقي الشركاء علي الشيوع ومنها الانتفاع بما كان البائع له يضع اليد عليه ويحوزه وينتفع به بما يوازي حصته في العقار .

وأنه يحق للمالك علي الشيوع الحائز للعقار أن يؤجر للغير وتبقي العين الموجرة في حيازته رغم الإجارة ، لأن المستأجر يعتبر حائزاً عرضياً لحساب المؤجر .

وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوي الطاعنين بطرد المطعون ضدّهما من العين مثار النزاع علي ما خلص إليه من أوراق الدعوي ومستنداتهما وتقرير الخبر الذي اطمأن إليه أن:

حيازة المطعون ضدّهما للعين مثار النزاع تستند إلي ملكية الأول لحصه قدرها 7 قيراط من 24 قيراط في العقار الكائنة به هذه العين بموجب عقد البيع المؤرخ 24/12/1998 وتأجيرها لها للمطعون ضدّه بموجب عقد الايجار المؤرخ 1/1/2004 ومن ثم وجود سند لحيازتهما .

وكان ما خلص إليه الحكم سائغاً وله أصل ثابت بالأوراق ويؤدي لما انتهى إليه وفيه الرد الضمني المسقط لكل حجة مخالفة .

فإن ما يثيره الطاعنون في هذا الخصوص لا يعدو أن يكون جدلاً فيما لمحكمة الموضوع من سلطة فهم الواقع في الدعوي وتقدير الدليل فيها تنحسر عنه رقابة محكمة النقض .

وإذ ساق الطاعنون دفاعهم الوارد بوجه النعي في عبارات عامة مبهمة شابها الغموض والجهالة ولم يبينوا ماهية المستندات التي قدموها والتفت الحكم عنها ولم يبينوا العيب الذي يعزونه إلى الحكم المطعون فيه وموضعه منه وأثره في قضائه .

ومن ثم فإن النعي بهذا الوجه يكون مجهلاً وغير مقبول .

ويكون الطعن مقاماً علي غير الأسباب المبينة بالمادتين 248 ، 249 من قانون المرافعات متعيناً عدم قبوله عملاً بالمادة 263/3 من ذات القانون .

لذلك

أمرت المحكمة - في غرفة مشورة - بعدم قبول الطعن وألزمت الطاعنين المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة مع مصادرة الكفالة .

أحكام النقض المدني الطعن رقم 10563 لسنة 80 بتاريخ 20 / 7 / 2022

محكمة النقض

الدائرة المدنية والتجارية

دائرة الاثنين (ب) المدنية

محضر جلسة

في الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالي بمدينة القاهرة .

في يوم الأحد 2 من محرم سنة 1444 هـ الموافق 31 من يوليو سنة 2022م.

أصدرت الحكم الآتى :

في الطعن المقيد في جدول المحكمة برقم 2719 سنة 91ق.

ثم صدر القرار الآتى

” المحكمة ”

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة :

لما كان التحقق من صفة وضع اليد ووقوع الغصب مما تستقل به محكمة الموضوع بما لها من سلطة تحصيل وفهم الواقع في الدعوى وتقرير الأدلة والمستندات بما فيها من تقرير الخبير والأخذ بما تطمئن إليه منها .

متى أقامت قضائها على أسباب سائغة تكفى لحمله .

وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما خلاص إليه من الأوراق وتقرير الخبير الذي اطمأن إليه من أن الأرض محل النزاع ألت للمطعون ضده الأول والأخر بالشراء من هيئة الأوقاف المالكة لها بموجب عقد استبدال مؤرخ 9/1/2011 .

وأن وضع يد الطاعن والمطعون ضدهم من الثاني للأخير دون سند ورتب عليه ذلك طردهم من مساحة خمسة قراريط وكان ما خلاص إليه الحكم المطعون فيه سائغا وله معينه من الأوراق .

ويؤدى إلى النتيجة التي انتهى إليها بما يكفى لحمله وفيه الرد الضمنى المسقط لما يخالفه.

فإن ما يثيره الطاعن بأسباب الطعن في هذا الشأن لا يعدو في حقيقته أن يكون جدلاً فيما لمحكمة الموضوع من سلطة تقديرية مما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض.

ومن ثم غير مقبول .

وإذا كانت دعوي الطرد الغصب من أعمال إدارة المال الشائع ولم يعترض الشريك الأخر على انفراد المطعون ضده الأول بإقامة الدعوى .

فان ما يثيره الطاعن في هذا الخصوص يكون غير مقبول ويضحى الطعن برمته غير مقبول .

لذلك

أمرت المحكمة — فى غرفة المشورة — بعدم قبول الطعن وألزمت الطاعن بالمصروفات مع مصادرة الكفالة.

أحكام النقض المدني الطعن رقم 2719 لسنة 91 بتاريخ 31 / 7 / 2022

محكمة النقض

الدائرة المدنية

دائرة الاثنيين (ج) المدنية محضر جلسة

فى الجلسة المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالى بمحافظة القاهرة .

فى يوم الاثنيين 18 من شعبان لسنة 1443 هـ الموافق 21 من مارس لسنة 2022م .

أصدرت القرار الآتى

فى الطعن المقيد بجدول المحكمة برقم 13306 لسنة 84 ق

“ المحكمة ”

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة .

لما كان من المقرر أن لمحكمة الموضوع سلطة تحصيل وفهم الواقع فى الدعوى ، وتقدير الأدلة ومنها المستندات المقدمة فيها .

كما أن لها سلطتها فى تفسير العقود والإقرارات وسائر المحررات والشروط المختلف عليها بما تراه أوفى بمقصود المتعاقدين .

وحسبها أن تقيم قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله .

كما أن المقرر ، أن المسألة الواحدة بعينها متى كانت أساسية وكان ثبوتها أو عدم ثبوتها هو الذى يرتب عليها القضاء بثبوت الحق فى الدعوى أو بانتفائه .

فإن هذا القضاء يحوز قوة الشئ المحكوم به فى تلك المسألة بين الخصوم أنفسهم ، ويمنعهم من التنازع بأى دعوى تالية .

وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً برفض دعوى الطاعنين بالإلزام بتحرير شرط غراس ومنع التعرض لهم .

على سند من أن المطعون ضدهم من الأولى حتى الرابعة سبق وأن أقاموا الدعوى رقم 2830 لسنة 2001 مدنى كلى الفيوم ضد عبد الستار مصطفى محمد صميده بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار الغير مكتوب .

وتم تكييف الدعوى بأنها طرد للغصب وقضى بحكم نهائى بطرده من عين التداعى وتسليمها لهم بموجب محضر التسليم المؤرخ 10/6/2003 .

وأن الطاعن الأول قام بوضع يده عليها بدون سند قانونى.

وأن الطاعن الأول يستند فى دعواه المبتدأة إلى وجود شرط غراس لمورثه .

فيكون خلف خاص لشقيقه وعبد الستار مصطفى محمد صميده - فلا يستطيع

إثارة مرة أخرى بوجود شرط الغراس .

كما أن العقود سند ملكية المطعون ضدهم سالفى الذكر قد خلت من ثمة حقوق غراس للطاعنين.

وإنما استند الأخيرين إلى العرف الجارى بالمنطقة دون وجود سند قانونى .

أو عقود تفيد وجود حق لهم فى **بيع** المحصول أو ثمن الثمن .

وهذه أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق وتكفى لحمل قضاء الحكم .

فإن ما أثاره الطاعنين فى هذا الشأن لا يعدو أن يكون جدلاً فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره .

لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض .

ولا محل لما أثاروه بشأن عدم حجية العقود العرفية .

وأنها مخالفة للعقد الأسمى من أن عقد البيع ولو لم يكن مشهراً ينقل إلى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع ومنفعته من تاريخ إبرام البيع .

ومنها استحقاق الثمرات والنماء فى المنقول والعقار على حد سواء .

فضلاً عن أن الطاعنين لم يقدموا رفق طعنهم صورة رسمية من العقد الأسمى محل النعى .

بما يكون ما أثاروه عارٍ عن الدليل .

بما يضحى الطعن غير مقبول.

لذلك

أمرت المحكمة - فى غرفة مشورة - بعدم قبول الطعن وألزمت الطاعن المصروفات مع مصادرة الكفالة .

أحكام النقض المدني الطعن رقم 13306 لسنة 84 بتاريخ 21 / 3 / 2022

الطرد للغصب في قضاء المحكمة الدستورية العليا بمصر

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت السادس من أغسطس سنة 2022م،
الموافق الثامن من محرم سنة 1444

أصدرت الحكم الآتى

فى الدعوى المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا
برقم 80 لسنة 40 قضائية دستورية.

“ الإجراءات ”

بتاريخ الحادي عشر من أغسطس سنة 2018، أودع المدعون صحيفة هذه
الدعوى قلم كتاب المحكمة الدستورية العليا.

طالبين الحكم بعدم دستورية المادة (57) من القانون رقم 114 لسنة
1946 بتنظيم الشهر العقاري، المستبدلة بالقانون رقم 25 لسنة
1976، والمادة (36) من لائحته التنفيذية الصادرة بالمرسوم الملكي
في 14 / 8 / 1946.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة، طلبت فيها الحكم، أصلياً:
بعدم قبول الدعوى، واحتياطياً:
برفضها.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة
إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

“ المحكمة ”

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع تتحصل - على ما يتبين من صحيفة الدعوى، وسائر
الأوراق- في أن كلاً من: رجاء توفيق محمد دعبس، ونيهاً فوزي محمد
محمود، وجيلان فوزي محمد محمود،

قد أقمّن الدعوى رقم 6171 لسنة 2009 مدني كلي الإسكندرية، ضد المدعين، بطلب الحكم:

بتردهم للغصب من القطعة رقم (2) المملوكة للأولى، والقطعة رقم (6) المملوكة للثانية، والقطعة رقم (5) المملوكة للثالثة، والموضحة المعالم والحدود والمساحة بصحيفة تلك الدعوى.

وذلك على سند من أنهم يمتلكن قطع الأرض الفضاء المذكورة حسب شفاف الحصر (ج/ 2) الخاص بأراضي الإصلاح الزراعي، البالغ مساحتها 1500 متر مربع، بناحية أبوتلات بمحافظة الإسكندرية،

وذلك بالشراء من الهيئة العامة للإصلاح الزراعي بموجب ثلاثة عقود مشهرة بأرقام 78، 79، 106 لسنة 1998، بطريق الإيداع، وفقاً للقانون رقم 3 لسنة 1986 في شأن تصفية بعض الأوضاع المترتبة على قوانين الإصلاح الزراعي.

وهي المحررات المشهرة بأرقام 224، 358، 359، 360، 361 لسنة 1988، ولما كانت قطع الأرض المذكورة محلاً لعدة منازعات قضائية مع المدعين.

فُضي فيها لصالحهن، استناداً إلى أن تلك الأراضي تدخل ضمن أملاك الدولة ولا يجوز تملكها بالتقادم، ومن ثم يحق لهن حماية ملكيتهن و"رد" أي عدوان عليها ومنها أفعال الغصب.

تدوولت الدعوى الموضوعية بالجلسات، ووجلسة 16 / 2 / 2010، وجه المدعون طلباً عارضاً ضد المدعى عليهن المذكورات، بطلب الحكم بعدم تعرضهن لهم في حيازتهم لقطع الأرض الثلاث.

على سند من ملكيتهم لها بثلاثة عقود بيع ابتدائية، اثنان منها مؤرخان 5 / 1 / 1980، والثالث مؤرخ 17 / 9 / 1986، بالشراء من ورثة إبراهيم عبدالكريم الزنكلوني.

وبجلسة 17 / 7 / 2018، دفع الحاضر عن المدعين:

▪ بعدم دستورية المادة (57) من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري المستبدلة بالقانون رقم 25 لسنة 1976.

▪ والمادة (36) من لائحته التنفيذية الصادرة بالمرسوم الملكي في 14 / 8 / 1946، وإذ قدرت المحكمة جدية هذا الدفع، وصرحت

لهم برفع الدعوى الدستورية، أقاموا الدعوى المعروضة.

وحيث إن المادة (57) من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري، بعد استبدالها بالقانون رقم 25 لسنة 1976، تنص على أنه:

استثناء من أحكام الباب الثالث من هذا القانون يجوز أن تشهر بطريق الإيداع على الوجه المبين باللائحة التنفيذية، المحررات التي تجيز القوانين الأخرى شهرها بهذا الطريق.

وتنص المادة (36) من اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه، الصادرة بالمرسوم الملكي بتاريخ 14 / 8 / 1946، على أنه:

في الأحوال التي يجيز القانون فيها الشهر بطريق الإيداع تنسخ صورة مصدق عليها من المحرر على الورق الخاص المشار إليه في المادة (19) وتتبع باقي الإجراءات المنصوص عليها في المواد التالية ويحفظ الأصل في مكتب الشهر.

وحيث إن مناط **المصلحة الشخصية المباشرة** - وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية - أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة في الدعوى الموضوعية.

وذلك بأن يكون الفصل في المسألة الدستورية لازمًا للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة على محكمة الموضوع.

ويتغيا هذا الشرط أن تفصل المحكمة الدستورية العليا في الخصومة الدستورية من جوانبها العملية، وليس من معطياتها النظرية أو تصوراتها المجردة، وهو كذلك يقيد تدخلها في تلك الخصومة، ويرسم تخوم ولايتها.

فلا تمتد لغير المطاعن التي يؤثر الحكم بصحتها أو بطلانها على النزاع الموضوعي، وبالقدر اللازم للفصل فيه. ويتحدد مفهوم هذا الشرط باجتماع عنصرين:

▪ **أولهما:** أن يقيم المدعى - في الحدود التي اختصم فيها النص المطعون فيه - الدليل على أن ضررًا واقعيًا - اقتصاديًا أو غيره - قد لحق به، سواء كان مهددًا بهذا الضرر أو كان قد وقع فعلاً.

ويتعين دومًا أن يكون الضرر مباشرًا منفصلًا عن مجرد مخالفة النص المطعون فيه للدستور، مستقلًا بالعناصر التي يقوم عليها،

ممكناً تصوره ومواجهته بالترضية القضائية، تسوية لآثاره.

▪ ثانيهما: أن يكون الضرر عائداً إلى النص المطعون فيه، وليس ضرراً متوهماً أو منتحلاً أو مجهلاً، فإذا لم يكن هذا النص قد طبق أصلاً على من ادعى مخالفته للدستور، أو كان من غير المخاطبين بأحكامه، أو كان الإخلال بالحقوق التي يدعيها لا يعود إليه.

دل ذلك على انتفاء المصلحة الشخصية المباشرة. ذلك أن إبطال النص التشريعي في هذه الصور جميعها لن يحقق للمدعي أية فائدة عملية يمكن أن يتغير بها مركزه القانوني بعد الفصل في الدعوى الدستورية عما كان عليه قبلها.

متى كان ذلك، وكان النصاب المطعون عليهما يحيلان في شأن الشهر بطريق الإيداع وإجراءاته إلى المحررات والأحوال التي تجيز القوانين الأخرى شهرها بهذا الطريق.

ولم يتضمن في ذاتهما حكماً موضوعياً محدداً مسحقاً للمدعين، فإن المصلحة في الطعن عليهما تكون منتقية، إذ لن يحقق الفصل في دستورية هذين النصين فائدة عملية للمدعين يتأثر بمقتضاها مركزهم القانوني في الدعوى الموضوعية.

بحسبان القوانين التي تجيز الشهر بطريق الإيداع تظل واجبة الاتباع، ولا يكون الضرر المدعى به من المدعين عائداً إلى الحكم الوارد في المادتين المطعون فيهما.

بل مرده إلى المادة الثانية من القانون رقم 3 لسنة 1986 في شأن تصفية بعض الأوضاع المترتبة على قوانين الإصلاح الزراعي، التي تنص على أنه

ويتم شهر القوائم المشار إليها بعد اعتمادها من رئيس مجلس إدارة الهيئة بطريق الإيداع بمكاتب الشهر العقاري المختصة، دون أية رسوم بما في ذلك رسوم شهر إلغاء الوقف.

وذلك كله وفقاً للإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ومن ثم تكون تلك المادة هي التي تحدد المستندات الواجب شهرها، بالنسبة للأراضي المستولى عليها نهائياً من الهيئة العامة للإصلاح الزراعي.

كما تعين طريق شهرها بالإيداع بمكاتب الشهر العقاري المختصة، دون أي رسوم، على نحو تغدو معه الدعوى المعروضة غير مقبولة، وهو ما يتعين القضاء به.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى، ومصادرة الكفالة، وألزمت المدعين المصروفات، ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أحكام الدستورية العليا الطعن رقم 80 لسنة 40 بتاريخ 6 / 8 / 2022

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

أن مورث المطعون ضدهم الستة الأوائل أقام الدعوى ... لسنة 1994 محكمة با الجزئية على الطاعن بطلب الحكم بتثبيت ملكيته للأطيان الزراعية البالغ مساحتها 12س 9 ط المبينة بالصحيفة وطرده منها وعدم تعرضه له فيها.

تأسيساً على أنه يمتلك هذه الأطيان وأن الطاعن ينازعه في ملكيتها ووضع يده عليها بدعوى أنها مملوكة له، وبتاريخ .../.../1994 حكمت المحكمة بعدم اختصاصها قيمياً بنظر طلب الطرد للغصب .

وإحالة الدعوى بطلبها الأصلي والمرتبط إلى محكمة بني سويف الابتدائية - مأمورية با - حيث قيدت برقم ... سنة 1994.

واختصم الطاعن المطعون ضدهما السابع والثامن ليصدر الحكم في مواجهتهما بحسبان أنهما من باعا تلك الأطيان لوالده، ندبت المحكمة خبير .

وبعد أن أودع تقريره أدخل المطعون ضدهم الستة الأوائل هيئة الأوقاف المطعون ضدها التاسعة بعد إذ ثبت أن لها حق اختصاص على الأطيان.

أعدت المحكمة الدعوى إلى الخبير وبعد أن أودع تقريره النهائي حكمت بتاريخ .../.../1999 بالطلبات. أستأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة 37 ق بني سويف واستأنفته المطعون ضدها التاسعة بالاستئناف رقم ... 37 ق.

وبتاريخ .../.../2000 قضت المحكمة بعدم جواز الاستئنافين.

طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقص وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقضه، عُرِضَ الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر، والمرافعة، وبعد المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعن بالأول منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون

إذ قضى بعدم جواز الاستئناف على سند من صدور الحكم المستأنف في حدود النصاب الانتهائي للمحكمة الابتدائية عملاً بتعديل قانون المرافعات الوارد بالقانون 18 لسنة 1999 .

في حين أن هذا التعديل لا يسري على الواقعة محل النزاع لصدور الحكم المستأنف قبل سريانه.

وحيث إنه لما كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن قوة الأمر المقضي كما ترد على منطوق الحكم ترد أيضاً على ما يكون من أسبابه مرتبطاً ارتباطاً وثيقاً بهذا المنطوق بحيث لا تقوم له قائمة بدونه.

وكان الثابت أن المحكمة الجزئية أسست قضائها الصادر بتاريخ 1994/../. بعدم اختصاصها قيمياً بنظر الدعوى وأحالتها إلى المحكمة الابتدائية على أن طلب الطرد المرتبط بالطلب الأصلي بتثبيت الملكية غير مقدر القيمة.

وأن من حسن سير العدالة ألا تقضي المحكمة الجزئية في طلب تثبيت الملكية وحده وقضت لذلك بإحالة الطلبين إلى المحكمة الابتدائية بالتطبيق للفقرة الثانية من المادة 46 من قانون المرافعات.

التي أجازت للمحكمة الجزئية في مثل هذه الحالة أن تحكم في الطلب الأصلي وحده إذا لم يترتب على ذلك ضرر بسير العدالة.

وإلا وجب عليها أن تحكم من تلقاء نفسها بإحالته و **الطلب العارض** أو المرتبط إلى المحكمة الابتدائية وجعلت الحكم الصادر بإحالة

الطلبين إلى المحكمة الأخيرة غير قابل للطعن.

فإن قوة الأمر المقضي التي حازها هذا الحكم لا تقتصر على ما قضى به في منطوقه من عدم اختصاص المحكمة الجزئية قيماً بنظر الدعوى بل تلحق أيضاً ما ورد بأسبابه من تقدير للدعوى بأن طلب الطرد المرتبط بالطلب الأصلي غير مقدر القيمة.

لأن هذا التقدير هو الذي أبتنى عليه المنطوق ولا يقوم هذا المنطوق إلا به.

ومقتضى ذلك أن تتقيد المحكمة المحال إليها الدعوى بهذا التقدير ولو بُني على قاعدة غير صحيحة في القانون.

لما كان ذلك، وكان من المقرر أنه إذا تعددت طلبات المدعي وجمع بينها الارتباط يقدر نصاب الاستئناف بقيمة أكبرها فإنه - وترتيباً على ما سلف - يكون الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية جائزاً استئنافاً.

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف المرفوع من الطاعن تأسيساً على تقديره قيمة الدعوى من جديد بما يدخلها في حدود النصاب الانتهائي للمحكمة الابتدائية.

مهذراً بذلك حكم المحكمة الجزئية في هذا الخصوص فإنه يكون مخالفاً للقانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

وحيث إنه لما كان من المقرر أنه إذا صدر الحكم برفض موضوع الاستئناف أو بعدم جوازهما وطعن فيه أحد الطرفين دون الآخر بطريق النقص .

فإنه لا يفيد من الطعن إلا رافعه ولا يتناول النقص إلا موضوع الاستئناف المطعون فيه ولا يمتد إلى موضوع الاستئناف الآخر ما لم تكن المسألة التي نقض الحكم بسببها أساساً للموضوع الآخر أو غير قابل للتجزئة.

لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه إذ قضى بعدم جواز الاستئناف على ما انتهى إليه من إعادة تقديره لقيمة الدعوى من جديد بما يدخلها في حدود النصاب الانتهائي للمحكمة الابتدائية .

فإنه بهذه المثابة غير قابل للتجزئة ويتعين أن يكون تحديد نصاب

الاستئناف واحداً في الاستئنافين .

ومن ثم فإن نقض الحكم في استئناف الطاعن يستتبع نقضه في استئناف المطعون ضدها الأخيرة التي لم تطعن عليه .

أحكام النقض المدني الطعن رقم 1978 لسنة 70 بتاريخ 6 / 3 / 2012
- مكتب فني 63 - ص 376

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - وبالقدر اللازم لحمل المنطوق - تتحصل في

أن المطعون ضده أقام الدعوى - التي صار قيدها ... لسنة 2009 مدني الزقازيق الابتدائية "مأمورية ههيا" على المرحوم مورث الطاعنين أولاً ، وعلى الطاعن ثانياً . بطلب الحكم بطردهما من العين المبينة بصحيفة الدعوى والإخلاء للغصب .

حكمت المحكمة برفض الدعوى .

استأنف المطعون ضده الحكم بالاستئناف رقم لسنة 52ق المنصورة "مأمورية الزقازيق" . قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف، وفي موضوع الدعوى بالطلبات،

طعن الطاعنون هذا الحكم بطريق النقض .

وطلبوا وقف تنفيذ الحكم المطعون فيه مؤقتاً ، وأودعوا أربع حوافظ مستندات .

كما أودع المطعون ضده أربع حوافظ مستندات، ومذكرة بدفاعه طلب فيها رفض الطعن، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفضه .

وبالجلسة المحددة لنظر طلب وقف التنفيذ، قدم وكيل المطعون ضده أربع حوافظ مستندات .

وإذ عُرِض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة، حددت جلسة لنظره .

وفيها قدم وكيل المطعون ضده مذكرة دفع فيها بعدم جواز نظر الطعن لانتهائية النصاب، لعدم تجاوز قيمة الدعوى مبلغ مائة ألف جنيه وفقاً لقيمة الضريبة المربوطة على الأطيان موضوع النزاع .

كما قدم حافظة مستندات، والتزمت النيابة رأيها .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر والمرافعة، وبعد المداولة.

وحيث إن الدفع بعدم جواز نظر الطعن لانتهاية النصاب في غير محله

ذلك أنه عملاً بالمادة 248 من قانون المرافعات المعدل بالقانون رقم 76 لسنة 2007 فإنه يجوز الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف في الدعاوى غير مقدرة القيمة.

لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه صادراً في دعوى طرد الغصب، وهي - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - دعوى غير مقدرة القيمة، فإن الطعن عليه بالنقض يكون جائزاً، ويضحي الدفع على غير أساس.

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن حاصل ما ينعى به الطاعنون بالسبب الأول من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه.

وفي بيان ذلك يقولون إنه بالرغم من أن المرحوم - مورث الطاعنين أولاً - توفي بتاريخ 18 / 4 / 2009 وصدر الحكم الابتدائي في 2009 / .. / ..

إلا أن المطعون ضده ومع علمه بالوفاة لأنه من ذات البلدة، أقام استئنافاً عن ذلك الحكم على المتوفي، وهو ما جعل خصومة الاستئناف معدومة.

ولم يصحها اختتام الورثة لعدم تمامه في الميعاد المقرر قانوناً للطعن بالاستئناف. لما هو ثابت بصحيفة الاستئناف أن المحضّر القائم بالإعلان.

أثبت بها بتاريخ 2009 / .. / .. عدم إعلان المورث لوفاته، ولم يختصم المطعون ضده الورثة إلا في 2009 / .. / .. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وقضى بقبول الاستئناف شكلاً، فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله

ذلك أن المشرع وإن اقتصر في المادة 217 من قانون المرافعات على

تنظيم كيفية الطعن في الأحكام في حالة وفاة المحكوم له أثناء ميعاد الطعن. بأن أجاز للطاعن رفع الطعن وإعلانه إلى ورثة المحكوم له جملة في آخر موطن كان لمورثهم.

ثم إعادة إعلانهم بأسمائهم وصفاتهم لأشخاصهم أو في موطن كل منهم قبل الجلسة المحددة لنظر الطعن، أو في الميعاد الذي تحدده المحكمة لذلك. مستهدفاً - المشرع - بذلك تحقيق غاية معينة هي حفظ الطعن من السقوط.

إلا أن قواعد العدالة كمصدر من مصادر القانون المدني، توجب مراعاة تلك الغاية، بالأخذ بمفهوم ذلك التنظيم التشريعي أيضاً في حالة وفاة المحكوم له قبل بدء سريان [ميعاد الطعن](#).

أي قبل أو يوم صدور الحكم المراد الطعن فيه أو قبل الإعلان به حسب الأحوال - وثبوت عدم علم خصمه بوفاته.

باعتبار أن جهله بذلك من قبيل الظرف المادي الاضطراري، الأقرب ما يكون إلى القوة القاهرة، بما يتحقق به المانع الذي يرتب تأخر بدء سريان الميعاد المقرر قانوناً للطعن.

ومن ثم فإنه إذا أُقيم الطعن على المحكوم له المتوفي قبل العلم بوفاته، ودون تقصير من الطاعن في مراقبة ما يطرأ على خصمه من وفاة.

فإنه يتعين عليه اختصام ورثته ولو جملة خلال المدة المقررة قانوناً للطعن، والتي تبدأ في هذه الحالة من تاريخ علمه بوفاته المورث، ثم يعيد إعلانهم بأسمائهم وصفاتهم لأشخاصهم أو في موطن كل منهم قبل الجلسة المحددة لنظر الطعن.

سواء كانت الجلسة الأولى أو غيرها حسب الأحوال تبعاً لتاريخ العلم بالوفاة، أو في الميعاد الذي تحدده المحكمة لذلك.

لا يغير مما سلف ما جرى به قضاء هذه المحكمة من أن الأصل أن تقوم الخصومة بين طرفيها من الأحياء .

فلا تنعقد أصلاً إلا بين أشخاص موجودين على قيد الحياة، وإلا كانت معدومة لا ترتب أثراً، ولا يصحها إجراء لاحق.

لأن مناط ذلك هو أن يكون في مكنة الخصم موالة ما يطرأ على خصمه من وفاة، دون الحالات التي يستحيل أو يتعذر فيها ذلك وهي لا تقع تحت

ملاحظة:

قضت الهيئة العامة لمحكمة النقص في هذا الصدد بمبدأ موحد وهو جواز تصحيح شكل الدعوى المختصم بها متوفي قبل رفعها. للمزيد، اقرأ:

تصحيح الدعوى المرفوعة علي متوفي: طعن نقض هام جدا

وذلك استصحاباً للقواعد الأصولية التي تقضي بأنه لا تكليف بمستحيل، والضرورات تبيح المحظورات.

لما كان ذلك، وكان الثابت من الصورتين الرسميتين للحكم المستأنف وصحيفة الاستئناف، ومن أصل شهادة وفاة المرحوم مورث الطاعنين أولاً.

أن المطعون ضده أودع صحيفة الاستئناف في 4/6/2009، مختصماً فيها المورث الذي كان قد توفي في/..../2009، قبل صدور الحكم المستأنف في/..../2009.

وهو ما من شأنه **عدم انعقاد الخصومة** وعدم ترتيب إيداع الصحيفة لأي أثر. لا يغير من ذلك تمسك المطعون ضده في دفاعه أمام هذه المحكمة بعدم علمه بالوفاة قبل إيداع صحيفة الاستئناف.

بالرغم أنه من ذات بلدة المورث، وتدليله على ذلك باستخدام المحامي الموكل عن المتوفي للتوكيل في القيام بتصرفات قانونية لصالح موكله حتى تاريخ/..../2009.

لأن هذا العلم - ويفرض صحة ذلك الدفاع - تحقق لديه في/..../2009، وهو التاريخ الذي أثبت فيه المٌحضر القائم بإعلان صحيفة الاستئناف، أن إعلان المورث لم يتم لوفاته لرحمة الله.

بما كان يوجب عليه - إعمالاً للقواعد المتقدمة - أن يختصم الورثة ولو جملة خلال المدة المقررة قانوناً للطعن بالاستئناف، وهي أربعون يوماً عملاً بالمادة 227 من قانون المرافعات، تبدأ من تاريخ العلم بوفاة مورثهم في/..../2009 المشار إليه.

ثم يعيد إعلانهم بأسمائهم وصفاتهم لأشخاصهم أو في موطن كلٌ منهم

قبل الجلسة المحددة لنظر الطعن أو في الميعاد الذي تحدده المحكمة لذلك، حتى يصح الخصومة ويتوقى سقوط الحق في الاستئناف.

وهو ما لم يفعله، لما هو ثابت بالصورة الرسمية لصحيفة اختصاص الورثة - الطاعنين أولاً - أن اختصاصهم كان في/.. /2009، أي بعد فوات ميعاد الاستئناف.

وبالتالي جاء وارداً على غير محل.

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وقضى بقبول الاستئناف شكلاً، في حين أن خصومة الاستئناف وقعت معدومة ولم تصح. فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

وحيث إن طلب طرد مورث الطاعنين أولاً، والطاعن ثانياً من الأرض موضوع النزاع باعتبارهما غاصبين دون تخصيص كل منهما بمساحة معينة منها.

يجعل الحكم المطعون فيه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - صادراً في **موضوع غير قابل للتجزئة**. الأمر الذي يوجب نقض الحكم أيضاً بالنسبة للطاعن ثانياً.

أحكام النقض المدني الطعن رقم 9988 لسنة 81 بتاريخ 28 / 2 / 2012
- مكتب فني 63 - ص 355

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

أن المطعون ضده الأول كان قد أقام الدعوى رقم لسنة 1991 مدني محكمة الخانكة الجزئية بطلب الحكم بتثبيت ملكيته لمساحة ثلاثة قراريط وخمسة عشر سهماً المبينة الحدود والمعالم بصحيفة الدعوى.

وعقد البيع العرفي المؤرخ 3/5/1979 والتسليم ومحو المسجل رقم ... لسنة 1984 شهر عقاري القليوبية الوارد عليها.

وقال في بيان ذلك:

إنه بموجب عقد البيع سالف الذكر - والمقضي بصحته ونفاذه في الدعوى رقم ... لسنة 1979 مدني محكمة شبين القناطر - اشترى هذه المساحة ضمن مساحة أكبر من

وإذ فوجئ بتعرض الطاعن له فيها رغم كونه المالك لها ويضع اليد

عليها من تاريخ شرائها امتداداً لوضع يد سلفه عليها منذ عام 1962 فقد أقام الدعوى.

ادعى الطاعن فرعياً بطلب الحكم بطرد المطعون ضده الأول من أرض النزاع على سند من ملكيته لها بالعقد المسجل محل الطلبات في الدعوى الأصلية وغصب المطعون ضده المذكور لها.

وبعد أن نذبت المحكمة خبيراً في الدعوى وأودع تقريره حكمت في الدعوى الأصلية برفضها، وفي الدعوى الفرعية بإحالتها لمحكمة بنها الابتدائية للاختصاص.

وقيدت لديها برقم لسنة 1989 ثم حكمت بوقفها تعليقاً لحين الفصل في الاستئناف رقم لسنة 1994 مدني مستأنف محكمة بنها الابتدائية والمقام من المطعون ضده الأول عن الحكم الصادر برفض دعواه بتثبيت ملكيته لأرض النزاع.

عجل الطاعن الدعوى من الوقف بعد صدور الحكم في الاستئناف المشار إليه برفضه وتأييد الحكم المستأنف، فحكمت برفضها.

استأنف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة استئناف طنطا برقم لسنة 29 ق فقطت المحكمة بتاريخ 15/5/1996 بتأييد الحكم المستأنف.

طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأيها

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر والمرافعة وبعد المداولة.

وحيث إن مبنى الدفع المبدئي من النيابة بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضده الثاني بصفته لرفعه على غير ذي صفة فهو في محله

ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه لا يكفي فيمن يختصم في الطعن أن يكون طرفاً في الخصومة أمام المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه.

بل يجب أن يكون قد نازع خصمه أمامها في طلباته، أو نازعه خصمه في طلباته هو.

لما كان ذلك، وكان الطاعن قد أقام دعواه الفرعية وقصر طلباته فيها على المطعون ضده الأول.

ولم يوجه ثمة طلبات للمطعون ضده الثاني والذي وقف من هذه الخصومة موقفاً سلبياً فلم يقض له أو عليه بشيء فإن اختصامه في الطعن يكون غير مقبول.

وحيث إن الطعن فيما عدا ذلك قد استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه

وفي بيان ذلك يقول إنه أقام دعواه الفرعية بطلب طرد المطعون ضده الأول من أرض النزاع للغصب مستدلاً على ذلك بما أورده الخبير المنتدب في تقريره من أنه المالك لها بالعقد المسجل رقم سنة 1984 شهر عقاري القليوبية.

وأن المطعون ضده اشتراها من غير مالك، وما أثبتته الحكم النهائي الصادر في الدعوى رقم لسنة 1994 مدني مستأنف محكمة بنها الابتدائية من رفض دعوى المطعون ضده بتثبيت ملكيته لهذه الأرض مما يؤكد أحقيته هو في دعواه.

وإذ اطرح الحكم دفاعه في هذا الخصوص بما لا يصلح رداً مجتزأ القول بأخذه بما ورد في **تقرير خبير** الدعوى أن المطعون ضده يحوز أرض النزاع حيازة هادئة ومستقرة.

وإن كانت مدتها لا ترقى إلى تثبيت ملكيته لها واعتد بها كحيازة قانونية يجب حمايتها في ذاتها بغض النظر عن كونه غير مالك فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي سديد:

ذلك أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا كان لمحكمة الموضوع أن تكيف الدعوى بما تتبينه من وقائعها وأن تنزل عليها وصفها الصحيح في القانون.

إلا أنها مقيدة في ذلك بالوقائع والطلبات المطروحة عليها والسبب القانوني الذي تركز عليه.

فلا تملك التغيير في مضمون هذه الطلبات أو استحداث طلبات جديدة لم يطرحها عليها الخصوم، كما لا تملك تغيير السبب الذي أقيمت عليه الدعوى.

بل عليها أن تلتزمه وتقتصر بحثها عليه، وأنها تخضع في ذلك لرقابة محكمة النقص، إذ إن تكييف الواقع في الدعوى يعتبر من مسائل القانون.

وكان من المقرر أيضاً أن اعتبار الدعوى دعوى حيازة أو دعوى أصل حق هو بالتكييف الصحيح لها تبعاً لما تستند إليه من وقائع وما تستهدفه من حماية دون التقيد بألفاظ بعينها وهو ما يجب على القاضي التصدي له.

فلا يكفي لاعتبار الدعوى دعوى حيازة أن يكون مطلوباً فيها الحكم بمنع التعرض أو رد الحيازة أو [وقف الأعمال](#).

وإنما يتعين فوق ذلك أن يستند المدعى في هذه الطلبات إلى واقعة الحيازة مجردة عن الحق الذي ترد عليه وبشروطها المبينة في القانون.

“أما إذا استند المدعى في هذه الطلبات إلى أصل الحق فإنها تعتبر دعوى أصل حق وليست دعوى حيازة، فالدعوى التي يرفعها المالك على حائز العقار المملوك له دون سند يطلب رد حيازة العقار إليه”

مستنداً في ذلك إلى ما يخوله حق الملكية من استثنائه بوضع يده على ملكه والانتفاع به واستغلاله والتصرف فيه، هي دعوى أصل حق وليست دعوى حيازة إذ هي صحيح التكييف القانوني دعوى استحقاق أصلية.

“وكانت دعوى الطرد للغصب من دعاوى أصل الحق يستهدف معها رافعها أن يحمي حقه في استعمال الشيء واستغلاله فيسترده ممن يضع اليد عليه بغير حق سواء كان وضع يده ابتداءً بغير سند أو كان بسبب قانوني ثم زال واستمر واضعاً يده عليه، وهي بذلك تختلف عن دعوى استرداد الحيازة التي يرفعها الحائز الذي اعتدى على حيازته بغير رضاه فانتزعت منه خفية أو بالقوة ولو لم يكن صاحب حق”

لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الخصومة بدأت بدعوى

المطعون ضده الأول بطلب تثبيت ملكيته للأرض محل النزاع والتسليم الفعلي ومحو التسجيلات الواردة عليها استناداً إلى عقد البيع العرفي المؤرخ ٠٠/٠٠/٠٠. ووضع اليد المدة الطويلة المكتسبة للملكية امتداداً لوضع يد سلفه.

ورد عليه الطاعن في صورة طلب عارض بطلب طرده من هذه الأرض تأسيساً على ملكيته لها بالعقد المسجل رقم ٠٠٠ سنة ٠٠٠ شهر عقاري القليوبية وغصب المطعون ضده الأول لها.

فإن الخصومة بذلك طلباً ودفعاً تكون قائمة على الملكية وليست الحيازة مجردة عنها، وإذ قضت المحكمة في طلبات المطعون ضده انتهاياً في الاستئناف رقم ٠٠٠٠ لسنة 1994 مستأنف محكمة بنها الابتدائية برفضها لثبوت ملكية الطاعن للأرض بالعقد المسجل .

وأن المطعون ضده ابتاعها من غير مالك فضلاً عن أن وضع يده لم يكتمل له مدة اكتساب ملكيتها بالتقادم وأحال طلبات الطاعن إلى المحكمة الابتدائية للاختصاص.

ولم يبد المطعون ضده ثمة طلبات جديدة أمامها ولم يدع أنه حائز لها بسبب آخر غير تملكه لها بموجب العقد العرفي ووضع اليد المكتسب .

وبقى النزاع على حاله موضوعاً وسبباً إلا أن الحكم المطعون فيه خرج عن ذلك وقضى في الدعوى على أساس الحيازة المجردة للمطعون ضده وأنه يجب حمايتها في ذاتها بعيداً عن أصل الحق ورفض طلب طرده منها المستند إلى الغصب.

فإنه يكون قد أخطأ في **تكييف الدعوى** وخرج عن نطاق الطلبات فيها والسبب الذي ارتكزت عليه مما حجه عن بحث هذه الطلبات فيكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والقصور في التسبيب ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث باقي أوجه الطعن.

وحيث إن موضوع الاستئناف صالح للفصل فيه، ولما تقدم:

وكان الحكم الصادر في الاستئناف رقم ٠٠٠٠ لسنة 1994 مستأنف بنها له حجته بين الطرفين في ثبوت ملكية المستأنف لأرض النزاع دون المستأنف ضده الأول كمسألة أساسية استقرت بينهما وما يترتب عليها من اعتبار الأخير حائزاً ما لا يملك دون سند فإنه يعد غاصباً وتقضي المحكمة بطرده منها.

“دعوى الطرد للغصب هي دعوى تتعلق بأصل الحق، غايتها حماية المالك أو صاحب الحق في استعمال العقار واسترداده ممن وضع اليد عليه بلا سند قانوني، سواء كان الغصب ابتداءً بغير سند أو استمر بوضع اليد بعد انتهاء السبب القانوني.

ويشترط فيها أن يتجرد واضع اليد من أي سند قانوني، ويُنقل حينها عبء الإثبات عليه ليبرر سبب بقاءه في العقار أمام المحكمة.”

للمزيد من المعلومات القانونية في القضايا المدنية اطلع على:

[الدليل الشامل للقضايا المدنية في القانون المصري](#)

الدليل الشامل للقضايا المدنية في القانون المصري

[خريطة التخصصات القانونية وفهرس المقالات القانونية في مصر](#)

أهم الأسئلة الشائعة حول دعوى الطرد للوغصب في القانون المدني المصري

ما هي دعوى الطرد للغصب؟

دعوى الطرد للغصب هي إجراء قانوني يُتخذ لاستعادة حق الانتفاع والاستعمال لعقار تم الاستيلاء عليه دون وجه حق من قبل شخص آخر وبدون سند مشروع من الواقع والقانون.

ما الفرق بين دعوى الطرد للغصب ودعوى منع التعرض؟

دعوى الطرد للغصب تهدف إلى استعادة حق الانتفاع والاستعمال بسند كعقد بيع من الغاصب بلا سند مشروع لوضع اليد، بينما دعوى منع التعرض تُرفع لمنع أي تعدٍ أو تعرض للحيازة فقط دون الحاجة إلى

إثبات الملكية وحق الانتفاع والاستعمال .

ما هي المستندات المطلوبة لرفع دعوى الطرد للغصب؟

تشمل المستندات عادةً: سند حق الانتفاع والاستعمال كعقد بيع ولو كان عرفياً، أو عقد انتفاع إثبات واقعة الغصب. أي مستندات أخرى تدعم حق المدعي في العقار.

ما هي المدة الزمنية اللازمة للفصل في دعوى الطرد للغصب؟

ليس هناك مدة محددة، والأمر يتوقف على ندب خبير في الدعوى فضلاً عن أنها تنظر على درجتين ابتدائي واستئناف

هل يمكن استئناف حكم دعوى الطرد للغصب؟

نعم، يمكن لأي من الطرفين استئناف الحكم إذا كان لديه أسباب قانونية تستدعي ذلك.

ما هي أول خطوة لرفع دعوى طرد للغصب؟

يجب جمع المستندات التي تثبت الحيازة القانونية والأدلة على غصب العين، وتقديم صحيفة دعوى الطرد للغصب للمحكمة المختصة مع بيان عقود الملكية أو الحيازة والإنذارات القانونية.

هل يمكن رفع الدعوى بدون سند ملكية مسجل؟

نعم، يكفي لصحة الدعوى أن يكون لديك عقد بيع عرفي أو ما يثبت حق الانتفاع أو الاستعمال، والحيازة الفعلية، فلا يشترط تقديم سند ملكية مسجل طالما أن وضع اليد ثابت لك طبقاً للقانون وأحكام النقص.

ما مدة التقادم لدعوى الطرد للغصب؟

مدة التقادم هي 15 سنة، ويشترط رفع الدعوى خلال هذه الفترة من بداية الغصب، فإذا انقضت المدة دون اتخاذ إجراءات قانونية قد يسقط الحق في استرداد العين

ما الفرق بين دعوى الطرد واسترداد الحيابة؟

دعوى الطرد للغصب تستهدف استرداد حق الانتفاع والاستعمال من واضع اليد بلا سند مشروع ولا ترتبط بعلاقة عقدية، أما استرداد الحيابة فهي إجراء سريع لحماية الحيابة ذاتها وتمنع أي غصب جديد، وتُرفع غالباً في ظرف زمني قصير بعد واقعة الغصب

كيف أثبت وجود غصب في الدعوى؟

يتم إثبات الغصب عبر كشف الحيابة الرسمية، عقود البيع أو الإيجار، شهادات شهود الواقع، إفادات الجمعية الزراعية أو الإنذارات القانونية، وأي مستندات تؤكد انتفاء سند قانوني لواضع اليد

ما أهمية أحكام محكمة النقض في هذه الدعاوى؟

أحكام محكمة النقض لها دور حاسم في ترسيخ المبادئ القانونية، إذ تؤكد أن دعوى الطرد لا تستلزم ملكية مسجلة، وتُعطي المشتري حق الطرد بعقد عرفي، وتحدد شروط إثبات الغصب وحق المدعي في استرداد العين بقوة القانون.

في الختام، تمثل دعوى الطرد للغصب أداة قانونية فعالة لتحقيق حماية الحقوق العقارية واسترداد الأرض من مستوليها بغير وجه حق.

احرص دائماً على دراسة الشروط القانونية جيداً، وتجهيز دُفوع قوية ومستندات موثقة، مع مراجعة أحدث أحكام محكمة النقض ذات الصلة.

إذا واجهت نزاعاً في الملكية أو الحيابة، لا تتردد في [استشارة خبير قانوني متخصص](#) لحماية حقوقك وعدم التفريط فيها.

[احجز استشارتك القانونية الآن](#)



قائمة المراجع والمواد القانونية للمقال

القانون المدني المصري - المواد 804 ، 803 ، 805 ، 802 ، 958
مجموعة أحكام محكمة النقض المصرية في دعاوى الطرد للغصب وأصل
الحق:

- الطعن رقم 22/4/1980، مجموعة أحكام النقض المدنية، س 31، ج 1،
ص 1178 رقم 26
- الطعن رقم 333 لسنة 55 ق جلسة 14/12/1989
- الطعن رقم 2156 لسنة 69 ق جلسة 2012-1-18
- الطعن رقم 665 لسنة 75 ق جلسة 2015-3-19
- الطعن رقم 4432 لسنة 70 جلسة 17/6/2014
- الطعن رقم 2513 لسنة 64 ق جلسة 26/1/2009

المستشار عبد المنعم الشربيني، شرح القانون المدني، الجزء
السابع، صفحة 195

إفادات وكشوف الحيازة الزراعية بالجمعية الزراعية الرسمية
نماذج وصيغ الدعاوى القضائية والمذكرات القانونية العملية من
مكتب الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار
دراسات وأبحاث قانونية حول فروق المساحة واستحقاق مقابل العجز في

البيع العقاري

ملفات الأحكام الرسمية للجان الفصل في المنازعات العقارية والمدنية

كارت الفلاح والمكلفات العقارية الرسمية المعتمدة بالقضايا العملية.