

# دفاع المستأجر بصورية عقد الإيجار: دفاع عملي للمستأجر لنفي الغصب والريع

يتناول هذا المقال دفاع المستأجر بصورية عقد الإيجار في دعوى الريع عندما يطالبه المالك أو ورثة المؤجر بمقابل الانتفاع على أساس أنه واضح يد بلا سند، أو عندما تُبنى المطالبة على عقد ظاهر لا يعبر - بحسب دفاع المستأجر - عن حقيقة الأجرة أو مدة الإيجار أو تاريخ العقد أو صفة أطرافه.

ولا يكفي في هذا النوع من المنازعات ترديد أن العقد صوري؛ بل يجب تحديد أثر الصورية على سند الحيازة، وبيان العقد الحقيقي أو العلاقة الفعلية، والرد على عناصر استحقاق الريع.

وللتوسع في القواعد العامة يمكنك الرجوع إلى موضوع [صورية العقود](#)، وإلى شرح [عقد الإيجار في القانون المدني المصري](#).

والتطبيق العملي هنا مأخوذ من مذكرة دفاع لمستأجر أرض زراعية تمسك بعقد صادر من مورث المؤجر، وواجه طلباً بالريع وادعاءً بصورية العقد، مع طلب ضمان عدم التعرض والتعويض.

## هل يجوز الطعن بصورية عقد الإيجار؟

### دليل المستأجر القانوني الكامل

<b>1 — عبء إثبات الصورية</b> يقع على من يدعيها إذا عجز → يؤخذ بظاهر العقد	<b>2 — الحكم النهائي يمنع إعادة النزاع</b> الحكم بفاذ العقد = حجة الأمر المقضي لا يجوز الطعن بالصورية بعده	<b>1 — عبء إثبات الصورية</b> يقع على من يدعيها إذا عجز → يؤخذ بظاهر العقد
<b>4 — الحيازة الفعلية تنفي الصورية</b> زراعة الأرض سداد الرسوم التعامل مع الجهات الرسمية	<b>3 — الورثة لا يثبتون الصورية إلا بالكتابة</b> لأنهم خلف عام للمؤجر نفس طرق الإثبات التي كانت متاحة للمورث	<b>3 — الورثة لا يثبتون الصورية إلا بالكتابة</b> لأنهم خلف عام للمؤجر نفس طرق الإثبات التي كانت متاحة للمورث
<b>6 — حقوق المستأجر قانوناً</b> رفض دعوى الريع ضمان عدم التعرض التعويض عن الأضرار	<b>5 — تعرض المؤجر يوجب التعويض</b> منع الخدمات تعطيل الحيازة شكاوى كيدية	<b>6 — حقوق المستأجر قانوناً</b> رفض دعوى الريع ضمان عدم التعرض التعويض عن الأضرار

دليل المستأجر

# ما نطاق دفاع المستأجر بصورية عقد الإيجار في دعوى الريع

يتركز الدفاع في أربع مسائل مترابطة:

- إثبات أن وضع اليد يستند إلى علاقة إيجارية أو سند قانوني، وليس غصبًا.
- تحديد ما إذا كان الطعن منصبًا على وجود العقد كله أم على بعض بيانات العقد الظاهر.
- بيان حقيقة الأجرة والمدة والتاريخ وصفة المؤجر والمستأجر بالمستندات والقرائن المقبولة.
- إسقاط أساس مطالبة الريع متى ثبت أن الانتفاع قائم على عقد صحيح ونافذ.

## نفي الأجرة أو بيانات العقد الظاهر

إذا نازع المستأجر في الأجرة الواردة بالعقد الظاهر أو في تاريخ العقد أو مدته أو صفة أحد أطرافه، فيجب أن يكون دفاعه محددًا لا مرسلًا. ويُبين بوضوح:

1. هل الصورية مطلقة، أي أن العقد الظاهر لا وجود له في الحقيقة؟
2. أم صورية نسبية، أي أن العلاقة الإيجارية قائمة ولكن بعض بياناتها الظاهرة تخالف الاتفاق الحقيقي؟
3. ما البيان غير الحقيقي تحديدًا، وما الدليل على الاتفاق الحقيقي؟
4. كيف يؤثر ذلك في حساب الريع أو في وصف الحيابة بأنها مشروعة أو غير مشروعة؟

**تنبيه عملي:** يضعف الدفاع إذا تمسك المستأجر بالعقد سندًا كاملًا للحيابة ثم أنكر جميع بياناته دون تحديد العقد الحقيقي أو وجه الصورية. المطلوب هو بناء رواية قانونية متماسكة تفسر السند والانتفاع والأجرة معًا.

أما أثر صورية العقد على قبول دعوى الفسخ وصفة رافعها فهو موضوع مستقل تجده في مقال: [صورية عقد الإيجار وأثرها على قبول دعوى الفسخ](#).

# من يتحمل عبء إثبات الصورية في دعوى الريع؟

المقرر في قضاء محكمة النقض أن:

عبء إثبات صورية العقد يقع على من يدعيها، وإذا عجز وجب الأخذ بظاهر العقد.

كما أن:

- تقدير أدلة الصورية من سلطة محكمة الموضوع.
- لا رقابة لمحكمة النقض طالما كان الاستدلال سائغاً.
- لا تلتزم المحكمة بالرد على كل حجة إذا كان في حكمها الرد الضمني.

الطعن رقم 6668 لسنة 72 ق - جلسة 18/3/2013

## كيف نشأت مطالبة الريع ضد المستأجر؟

أقام بعض ورثة المؤجر دعوى بطلب:

- الريع
- اعتبار المستأجر واضح يد بدون سند
- ثم أضافوا طلباً بصورية عقد الإيجار

بينما تمسك المستأجر بـ:

- ✓ عقد إيجار صادر من مورثهم
- ✓ حكم نهائي بنفاذ العقد في مواجعتهم
- ✓ حيازته الفعلية للأرض وزراعتها
- ✓ دعوى فرعية لضمان عدم التعرض والتعويض

## أوجه دفاع المستأجر لرفض دعوى الريع

# 1 - حجية الحكم السابق بنفاذ عقد الإيجار

إذا صدر حكم نهائي بنفاذ العقد ولم يطعن عليه:

→ لا يجوز إعادة مناقشة صحته بدعوى جديدة

→ ولا بدفع الصورية

لأن الحكم حاز قوة الأمر المقضي.

نقض مدني - الطعن 484 لسنة 29 ق - جلسة 2/8/1973

لفهم الفروق القانونية الجوهرية بين الإيجار القديم والإيجار الجديد من حيث مدة العقد وحق الامتداد وقيمة الأجرة، يمكنك الاطلاع على هذا الدليل الشامل حول الإيجار القديم والجديد في القانون المصري.

# 2 - عدم جواز إثبات الصورية إلا بالكتابة (للورثة)

الورثة خلف عام للمؤجر، وبالتالي:

✓ يلتزمون بنفس طرق الإثبات التي كانت متاحة لمورثهم.

✓ لا يجوز لهم إثبات الصورية بالبينة أو القرائن.

✓ يجب وجود دليل كتابي.

نقض 729 لسنة 41 ق - جلسة 22/6/1976، نقض 443 لسنة 36 ق - جلسة 16/3/1972

# 3 - وضع اليد الفعلي دليل على جدية العقد

أثبت المستأجر أنه:

1. يحوز الأرض منذ سنوات
2. يزرعها باسمه
3. يسدد الرسوم
4. يتعامل مع الجهات الحكومية
5. يستلم الخدمات الزراعية

وهذه قرائن قوية تنفي الصورية.

## 4 - علم الورثة بالعقد قبل النزاع

تضمن عقد قسمة سابق إقرار الورثة باستمرار إيجار الأرض للمستأجر وعدم استلامها إلا بعد انتهاء مدة الإيجار.

وهذا يعد:

✓ إقرارًا ضمنيًا بصحة العلاقة الإيجارية.

✓ دليلًا على انتفاء الصورية.

## 5 - انتفاء أساس الريع لوجود سند مشروع للحيازة

طالما أن المستأجر يحوز الأرض بعقد إيجار صحيح ونافذ:

→ لا يجوز مطالبته بريع بوصفه واضع يد غاصب.

إذا كنت ترغب في فهم [الأساس القانوني للمطالبة بالريع](#) وشروط استحقاقه وكيفية احتسابه في القانون المصري، يمكنك الاطلاع على هذا الدليل الشامل حول دعوى الريع.

## ضمان عدم التعرض للمستأجر

ينص القانون المدني على التزام المؤجر - وورثته من بعده - بعدم التعرض للمستأجر.

### □ المادة 571 مدني

يلتزم المؤجر بالامتناع عن كل ما من شأنه تعطيل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.

ويشمل ذلك:

✓ التعرض المادي.

✓ التعرض القانوني.

✓ الشكاوى للجهات الحكومية.

✓ منع الخدمات المرتبطة بالعين.

نقض مدني - الطعن 2273 لسنة 73 ق - جلسة 10/5/2004

## أركان التعويض عن التعرض

تتحقق مسؤولية المؤجر أو ورثته إذا توافرت:

### ✓ الخطأ

مثل منع الخدمات الزراعية أو تعطيل الحيازة

### ✓ الضرر

مادي (خسائر زراعية) وأدبي

### ✓ علاقة السببية

أن يكون الضرر نتيجة مباشرة للتعرض.

ترتبط منازعات الحيازة والملكية ارتباطاً وثيقاً بحق الانتفاع بال عقار وإثبات السيطرة القانونية عليه، ويمكنك التعرف على الفروق بينهما وإجراءات الحماية القضائية لكل منهما من خلال دليلنا الشامل حول قضايا الملكية والحيازة في القانون المصري.

## الطلبات الختامية للمستأجر في دعوى الريع

طلب المستأجر الحكم بـ:

1. رفض دعوى الريع
2. عدم جواز نظر طلب الصورية
3. رفض الصورية
4. إلزام الورثة بضمان عدم التعرض
5. التعويض عن الأضرار
6. المصروفات وأتعاب المحاماة.

# نتيجة الدفاع: الحيابة الإيجارية تنفي وصف الغصب

✓ الحكم النهائي بنفاذ العقد يمنع إعادة النزاع

✓ الصورية لا تثبت إلا بدليل قوي

✓ الحيابة الفعلية قرينة على جدية العقد

✓ التعرض للمستأجر يوجب الضمان والتعويض

ومن ثم، تُعد [منازعات التركات](#) من أكثر القضايا تعقيداً، خاصة عند اختلاف الورثة حول إدارة المال الشائع أو استغلاله، ويمكنك التعرف على الحلول القانونية الكاملة من خلال دليلنا حول نزاع بين الورثة في القانون المصري.

## نموذج مذكرة دفاع المستأجر بصورية عقد الإيجار في دعوى الريع

من واقع قضايا [مكتب عمار للمحاماة](#) مذكرة قضائية بدفاع المستأجر في طلب ورثة المؤجر صورية عقد إيجار الأرض الزراعية الصادر له من مورثهم ومورثه سنده المشروع في حيازة الأرض وزراعتها لصالحه وتتضمن المذكرة أيضاً طلب الزام ورثة المؤجر بضمان عدم التعرض له في حيازة الأرض المؤجرة والانتفاع بها والكف عن أعمال التعرض مع التعويض

شروحات وصيغ القانون المدني والايجارات

نشر ٣٠  
نوفمبر ٢٠٢٣

## دفاع المستأجر صورية عقد ايجار

azizavocate.com



عبدالعزیز حسین عمار  
محامي بالنقض  
قضايا مدني ملكية عقارية



## قاعدة النقص بشأن إثبات الصورية عند طلب الريع

أدلة الصورية من سلطة محكمة الموضوع متى كان استخلاصها سائغا له أصل ثابت بالأوراق عدم التزامها بتتبع حجج الخصوم . مادام في قيام الحقيقة التي أوردت دليلها الرد الضمني المسقط لما يخالفها

المقرر في قضاء محكمة النقص أن استخلاص الواقع في الدعوى واستنباط القرائن من الأوراق المقدمة فيها وتقدير توافر واستخلاص أدلة الصورية أو انتفائها من سلطة محكمة الموضوع ولا رقابة عليها في ذلك طالما ركنت في ذلك إلى أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق ومؤدية عقلا إلى النتيجة التي انتهت إليها .

وهي لا تلتزم من بعد بأن تضمن أسباب حكمها ردا على جميع الحجج التي يسرقها الخصم لتعزيز وجهة نظره في النزاع ما دام في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها الرد الضمني المسقط لها يخالفها .

المقرر أن عبء إثبات صورية العقود، وقوعه على عاتق من يدعيها. عجزه عن ذلك. أثره. وجوب الأخذ بظاهر نصوص العقد وقضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعنة بتسليمها عين التداعي المباعه لها من المطعون ضده الأول وتستأجرها المطعون ضدها الثانية .

تأسيساً على ما استخلصه من سريان عقد الإيجار في حق الطاعنة وعجزها عن إثبات صوريته رغم عدم ثبوت تاريخه في وقت سابق على انتقال الملكية لها. سائغ وصحيح.

علة ذلك، النعي عليه بالتناقض لرفضه طلب المطعون ضدها الثانية إثبات العلاقة الايجارية بموجب ذات العقد. على غير أساس . ( ايجار قديم )

الطعن 6668 لسنة 72 ق جلسة 18 / 3 / 2013 مكتب فني 64 ق 54 ص 371

**اقرأ:** مذكرة طعن بالنقض المدني بالصورية والتعويض - تحليل عملي .

## صياغة رد المستأجر على الصورية والريع

وفي سياق الرد على مزاعم وضع اليد بدون سند، تمسك دفاع المستأجر بأن حيازته للأرض محل النزاع تستند إلى عقد إيجار صحيح ونافذ في مواجهة ورثة المؤجر، بما ينفي عنه وصف الغصب أو الاستيلاء بغير حق.

إذ أن الحيازة المشروعة القائمة على سند قانوني لا يجوز اعتبارها تعدياً أو اغتصاباً للعين، ولا يصلح أساساً للمطالبة بالريع أو اتخاذ إجراءات الإخلاء.

وإذا وُضع اليد على عقار دون سند قانوني أو تم الاستيلاء عليه بالقوة أو الخفاء، فإن الطريق القانوني لاسترداده هو دعوى الطرد للغصب، ويمكنك التعرف على شروطها وإجراءاتها بالتفصيل في مقال الطرد للغصب في القانون المصري.

أما إذا كان وضع اليد قائماً على عقد صحيح أو علاقة قانونية نافذة، فإن النزاع يتحول إلى منازعة مدنية حول مدى سريان هذا السند وآثاره، لا إلى حالة غصب تستوجب الطرد.

**محكمة المنصورة الابتدائية**

**الدائرة ( .. ) مدني كلي**

## مذكرة بدفاع وطلبات

المدعي عليه أصليا - المدعي فرعيا

في الدعوي رقم ... لسنة 2022 مدني كلي

مقدمة بجلسة .. / .. / 2023

من السيد / .....

[ مدعي عليه أصليا - مدعي فرعيا ]

ضد كل من

- السيد / .....
- السيدة / .....
- السيدة / .....

[ مدعين أصليا - مدعي عليهم فرعيا ]

## الوقائع

- اقام المدعين وهم بعض ورثة المرحوم / ..... دعواهم أصليا بطلب الريع علي سند من أنهم والمدعي عليه أصليا وباقي المعلن اليهم ( لم يوجه لهم أو منهم طلبات ) مالكين مشاعا لأرض التداعي المخلفة عن مورثهم وان المدعي عليه الأول أصليا يضع اليد علي حصصهم الميراثية دون سند مشروع .
- فدفع المدعي عليه الأول أصليا طلب الريع بأنه مستأجرا للأرض بعقد ايجار مؤرخ ..... صادر عليه حكم صحة توقيع في حياة المورث وحكم بنفاذ عقد الايجار في حق ورثة المؤجر ( المدعين أصليا ) وهو حكم نهائي بعدم الطعن عليه وتفويت مواعيد الطعن
- وأقام المدعي عليه دعوي فرعية بالزامهم بضمان عدم التعرض له في الانتفاع بالأرض المؤجرة والتعويض عن ذلك تأسيسا علي المادة 571 مدني وسند التعرض تقدمهم بطلب الي [الجمعية الزراعية](#) بعدم التعامل مع المدعي عليه الأول أصليا كمستأجر الأمر الذي معه أوقفت الجمعية صرف أي خدمات زراعية مقرررة قانونا للمستأجر مما أضر به بالغ الضرر
- وقد قام المدعين أصليا بإضافة طلب الي دعواهم الأصلية بالريع وهو صورية عقد الايجار المؤرخ ..... سند المدعي عليه

الأول صورية مطلقة وقد قررت المحكمة التأجيل لجلسة اليوم للإعلان بالطلب المضاف وتقديم أصل عقد الايجار من المدعي عليه الأول

## ومن ثم يتشرف المدعي عليه الأول أصليا - المدعي فرعيا - بالتقدم لعدالة المحكمة بهذه المذكرة:

المتضمنة دفاعه الجوهري بالرد علي مزاعم المدعين أصليا بصورية عقد الايجار سنده وكذا بطلب رفض الريع والقضاء له بطلباته في دعواه الفرعية - متمسكا بكافة أوجه الدفاع المقدمة منه سلفا - بالمذكرات وحوافظ المستندات وصحيفة دعواه الفرعية وما مقدم منه بهذه المذكرة كذلك

### الدفاع والطلبات

- ( 1 ) عدم جواز نظر الطلب المضاف من المدعين أصليا بصورية عقد الايجار المؤرخ ..... صورية مطلقة لسابقة الفصل - بحكم قضائي له حجية الأمر المقضي فيه - بصحة ونفاذ عقد الايجار في حقهم بالحكم النهائي رقم ... لسنة 2022 مدني كلي فاقوس المعلن لهم علي محل اقامتهم في .. / .. / 2022 وتفويت مواعيد الطعن بالاستئناف وعدم الطعن كما ثابت من الشهادة السلبية بعدم حصول استئناف
- ( 2 ) عدم جواز اثبات صورية عقد الايجار سواء الصورية المطلقة أو النسبية الا بالكتابة كونهم خلف عام للمؤجر
- ( 3 ) رفض طلب الريع لانتفاء سببه لوضع اليد المشروع للمدعي عليه أصليا بعقد ايجار صحيح ونافذ في حق ورثة المؤجر
- ( 4 ) الزام المدعي عليهم فرعيا بضمان عدم التعرض للمدعي فرعيا في الانتفاع بالأرض المؤجرة والكف عن ذلك تأسيسا علي المادة 571 و 145 مدني والزامهم بأن يؤديوا للمدعي فرعيا تعويضا مبلغ وقدرة مائة وخمسون الف جنيه عما سببوه له من أضرار مادية وأدبية بسبب اخلالهم التزام ضمان عدم التعرض له في الانتفاع بالأرض المؤجرة

### التأصيل القانوني والواقعي للدفاع

- ( 1 ) عدم جواز نظر الطلب المضاف من المدعين أصليا بصورية عقد الايجار المؤرخ ... صورية مطلقة لسابقة الفصل بصحة ونفاذ عقد الايجار في حقهم بالحكم النهائي رقم ... لسنة 2022 مدني كلي فاقوس المعلن لهم علي محل اقامتهم في .. / .. / 2022 وتفويت مواعيد

## الطعن بالاستئناف وتفصيل ذلك الدفاع الجوهرى الآتى :

صدر لصالح المدعى عليه الأول أصليا الحكم رقم ... لسنة 2022 مدني كلي فاقوس القاضي منطوقه بنفاذ عقد الايجار سند الدعوي المؤرخ ..... في مواجهة المدعى عليهم

وقد قام المدعى عليه أصليا بإعلان باقى المحكوم عليهم بالحكم الصادر له بنفاذ عقد الايجار علي محل اقامتهم المقيمين به وهو ذات العنوان المبين بصحيفة دعواهم الراهنة - في .. / .. / 2022 وتسلمه / ... - المقيم معهم

ومن تاريخ الاعلان بالحكم لم يستأنفوا الحكم وفوتوا ميعاد الطعن - كما ثابت من الشهادة المقدمة بعدم حصول استئناف المؤرخة 5/1/2023 وأقاموا دعواهم الراهنة بطلب الريع والطلب المضاف لاحقا بصورة عقد الايجار سند المدعى عليه أصليا .

ومن ثم يجوز الحكم بنفاذ عقد الايجار الحجية وقوة الأمر المقضي فيه وحيث أنهم لم يطعنوا له بثمة مطعن وتفويت ميعاد الطعن - فلا يجوز لهم إعادة طرح هذه المسألة من جديد سواء بدعوي أو بدفع لحوزته قوة الأمر المقضي فيه وهي قاعدة متعلقة بالنظام العام.

**هذا ويساند المدعى عليه أصليا دفعه بعدم جواز نظر طلب الصورية المستندات الآتية والمقدمة لعدالة المحكمة في حافظة مستندات:**

- ( 1 ) صورة رسمية من الحكم رقم ... لسنة 2022 مدني كلي فاقوس بنفاذ عقد الايجار في حقهم كخلف عام للمؤجر الصادر بتاريخ 27/9/2022
- ( 2 ) أصل اعلان بالحكم رقم ... لسنة 2022 مدني كلي فاقوس لهم علي محل اقامتهم المعلن في .. / 10 / 2022 المعلن وفقا لنص المادة 213 مرافعات ( يكون إعلان الحكم لشخص المحكوم عليه أو في موطنه الأصلي ) وهو ذات الموطن المعلى بصدر صحيفة دعواهم وتسلمه أحد المقيمين معهم ( شقيقهم )
- ( 3 ) صورة ضوئية من شهادة من قلم المحضرين بمحكمة المنصورة عن تنفيذ اعلان الحكم ... لسنة 2022
- ( 4 ) شهادة من واقع جدول الاستئناف مؤرخة .. / .. / 2023 بعدم حصول استئناف للحكم .. لسنة 2022 مدني كلي فاقوس
- ( 5 ) أصل عقد الايجار المؤرخ ..... سند المدعى عليه أصليا الصادر عليه حكم بنفاذه في حق المدعين أصليا لخلف عام

## للمؤجر

ومن ثم وهديا بما تقدم يكون دفع المدعي عليه أصليا بعدم جواز نظر طلب صورية عقد الايجار له سند من الواقع والقانون ويوافق المستقر عليه قانونا وقضاء

### وءاية ذلك المقرر في قضاء محكمة النقض أنه:

متى صدر حكم وحاز قوة الامر المقضى فانه يمنع الخصوم فى الدعوى التى صدر فيها من العودة الى المناقشة فى المسألة الأساسية التى فصل فيها بأي دعوى تالية يثار فيها هذا النزاع ولو بأدلة قانونية او واقعية لم يسبق اثارتها فى الدعوى الأولى او أثيرت ولم يبحثها الحكم الصادر فيها

الطعن رقم 484 لسنة 29 مكتب فنى 24 صفحة رقم 201 جلسة 2/8/1973

( 2 ) عدم جواز اثبات صورية عقد الايجار سواء الصورية المطلقة أو النسبية الا بالكتابة كونهم خلف عام للمؤجر :

طعن الوارث بصورية هذا التصرف صورية مطلقة . وجوب تقيده فى هذه الحالة بما كان يجوز لمورثه من طرق الإثبات.

الطعن 729 لسنة 41 ق جلسة 22 / 6 / 1976 مكتب فنى 27 ج 1 ق 265 ص 1391 جلسة 22 / 5 / 1976

إثبات صورية التصرف فيما بين المتعاقدين وورثتهم لا يكون إلا طبقا للقواعد العامة فلا يجوز لهم إثبات صورية العقد الثابت بالكتابة بغير الكتابة

الطعن رقم 443 لسنة 36 ق جلسة 16 / 3 / 1972

الثابت طعن المدعين أصليا علي عقد الايجار سند المدعي عليه أصليا بالصورية المطلقة وهو ما لا يجوز الا بالكتابة وفقا للقانون وللمستقر عليه قضاء لا سيما وأننا بصدد عقد ايجار محدد المدة وليس عقد بيع لوارث بقصد الاضرار بالورثة.

بل ان القانون والقضاء قرر أن بيع المورث لوارث بيعا منجزا صحيح ولو كان بغرض حرمان باقي الورثة من الميراث .

ومن ثم لو كان هناك نية حرمان لباع المورث للمدعي عليه الذي لديه القدرة المالية علي الشراء ، ومن ثم ولما كان العقد سند المدعي عليه الأول هو عقد ايجار محدد المدة فهو مقصور علي حق الانتفاع دون

الرقبة ولمدة محددة.

ولا يعد من قبيل التصرف فى الملكية أضراراً بالورثة ومن ثم فلا يحق لهم **إثبات الصورية المطلقة** الا بالكتابة فالتصرف هنا هو عمل من أعمال الإدارة بحق التأجير والانتفاع دون ملكية الرقبة.

**فقد قد قضت محكمة النقض بأنه :**

وأما إذا كان مبنى الطعن فى العقد أنه صوري صورية مطلقة فإن حق الوارث فى الطعن فى التصرف فى هذه الحالة إنما يستمد من مورثة وليس من القانون ومن ثم فلا يجوز له إثبات طعنه إلا بما كان يجوز لمورثه من طرق

نقض جلسة 9/4/1964 لسنة 15 س 530

**هذا و نتقدم لعدالة المحكمة ما يثبت صحة عقد الايجار وعدم صوريته وبالمستندات:**

( 1 ) وضع يد المدعي عليه أصليا وحيازته للأرض المؤجرة وزراعتها لصالحه والتعامل مع كافة الجهات المعنية بشأنها باسمه وسداد كافة المصروفات والرسوم عنها منذ استئجاره بعقود الايجار السابقة من عام 2016 التى تنتهي وتجدد حتى العقد الراهن محل الطعن.

والثابت فيه أن عقود الايجار السابقة جزء لا يتجزأ عن العقد ( وهذا المبلغ تم سداه مقدما بموجب عقود ايجار محررة عن ذات المدة وصدر بشأنها أحكام صحة توقيع وهذه العقود جزء لا يتجزأ من هذا العقد )

( 2 ) عدم وجود أي حيازة للمورث علي الأرض حتى وفاته سواء عقود الايجار السابقة أو عقد الايجار الراهن محل الطعن بالصورية

**و المستندات المؤيدة لهذا الواقع هي:**

( أ ) عقد القسمة الصادر من المورث حال حياته بتقسيم أملاكه المؤرخ .. / .. / 2017 المذيل بتوقيع جميع الورثة والثابت فيه ( ص 2 منه بند أولا - لا يجوز للورثة استلام الأرض أو بيعها لأى طرف الا بعد انتهاء المدة الايجارية الى / ... ( المدعي عليه الأول )

وبعد ذلك يتم تأجير المساحة كلها للإخوة الذكور كوحدة واحدة منفردين أو مجتمعين ولهم الأولوية في الايجار ولا يجوز تأجيرها لأى شخص آخر وذلك للحفاظ علي الأرض وعلي الآلات الزراعية المركبة عليها ( ... )

وفي نهاية العقد بالصفحة الثالثة بند 15 - يعتبر التوقيع علي هذا العقد بمثابة تراض من جميع الأطراف وقرينة علي المعرفة النافية للجهالة بما حواه هذا العقد ولا يجوز الطعن علي هذا العقد امام جميع المحاكم.

### من هذا يتبين حقيقتين هما :

- أن المدعي عليه الاول مستأجرا للأرض فعليا قبل عام 2016 ويجدد حتى العقد الأخير محل التداعي الذي تضمن أنه ( يشمل العقود السابقة أيضا )
- ان المدعين - باقي الورثة - علي علم بعقد الايجار الصادر ومن ثم قول المدعين أصليا بأنهم ليس علي علم بعقد الايجار الصادر من مورثهم الى المدعي عليه فرعيا قول مناف للحقيقة والواقع.

**ملاحظة:** إذا تعذر الاتفاق بين الشركاء على **إدارة المال المشترك** أو استغلاله، فإن القانون يتيح لكل شريك طلب إنهاء حالة الشيوغ، ويمكنك التعرف على الإجراءات القانونية الكاملة لذلك من خلال دليلنا حول قسمة المال الشائع في القانون المصري.

( ب ) تعامل المدعي عليه فرعيا بشأن الأرض كمستأجر مع كافة الجهات الحكومية المعنية بالزراعة وزراعتها لصالحه وشراء كافة الخدمات الزراعية من ماله الخاص وسداد كافة المديونيات والرسوم الأميرية عن الأرض للجهات المختصة كذلك من ماله الخاص **وثابت ذلك من المستندات التالية المقدمة بحافظة مستندات:**

- ( أ ) سداد مديونيات الجمعية الزراعية وكافة الجهات الحكومية بشأن الأرض باسمه من عام 2016 وحتى الان
- ( ب ) صدور اشعارات الشعير من الجهات المختصة باسمه والشيكات بالمبالغ صادرة منه في تواريخ متتالية من عام 2016 وحتى الآن
- ( ج ) معاينة المجلس القروي بالوحدة المحلية التي تضمنت أن المدعي عليه الاول / ... هو الحائز وواضع اليد والقائم بالزراعة

( 3 ) بشأن قول المدعين بعدم قدرة المدعي عليه فرعيا علي سداد القيمة الايجارية بالكامل فهو قول مناف للواقع ذلك أنه ثري ولديه أموال بالبنوك والبورصة وكان يعمل بدولة كندا ( مقدم ما يثبت ذلك بحافظة )

( 4 ) أما ادعائهم بوجود تواطؤ بين المدعي عليه أصليا واشقائهم ... و ... وانهما يضعان اليد معه علي ارض التداعي فهو قول ليس له سند ومناف للحقيقة والواقع لا سيما وان المدعين في طلب الريع قالوا بصحيفتها أن المدعي عليه يضع يده علي حصصهم وخصص باقي الورثة مما ينفي أي حيازة لهما علي الارض كما يدعون

لا سيما وان الثابت بالمستندات وضع يد وحيازة المدعي عليه للأرض منفردا بعقد الايجار ، كما انهم لم يقدموا أي مستند يثبت وجود خصومة بينهم وبين شقيقهم ... ( فالقول المرسل لا يصلح دليلا يعتد به ) .

فالإثبات المدني مقيد بأدلة اثبات محددة حددها المشرع نصا بمواد قانون الاثبات ولا يجوز الظن والتخمين في القضايا المدني

مما تقدم يتمسك المدعي عليه بعدم جواز نظر طلب الصورية لحجية حكم نفاذ العقد في مواجهة المدعين وصورته نهائيا بتفويت مواعيد الطعن ورفض الصورية المزعومة لانتفاء دليلها ورفض طلب الحراسة لانتفاء شروط فرض الحراسة المقررة قانونا

( 3 ) رفض طلب الريع لانتفاء سببه لوضع اليد المشروع للمدعي عليه أصليا بعقد ايجار صحيح ونافذ في حق ورثة المؤجر:

ذلك أن المدعين أصليا أسندوا طلب الريع الى أنهم والمدعي عليه يمتلكون أرض التداعي علي المشاع بالميراث عن مورثهم وأنه يضع اليد علي كامل الأرض وحصصهم الميراثية دون سند ومن ثم لم يسندوا طلب الريع الى عدم سداد الاجرة.

ومن ثم وحيث أن المدعي عليه بيده سند مشروع نافذ في حقهم كخلف عام للمؤجر بموجب الحكم القضائي الصادر عليهم بنفاذ عقد الايجار المؤرخ .....

فان طلب الريع منهم يخالف صحيح الواقع والقانون والثابت بالمستندات وعقد الايجار والحكم القضائي مما يكون معه طلب المدعي عليه برفض الريع موافق لصحيح الواقع والقانون

( 4 ) الزام المدعي عليهم فرعيا بضمان عدم التعرض للمدعي فرعيا في الانتفاع بالأرض المؤجرة والكف عن ذلك تأسيسا علي المادة 571 و 145 مدني والزامهم بأن يؤدوا للمدعي فرعيا تعويضا مبلغ وقدرة مائة وخمسون الف جنيه عما سببوه له من أضرار مادية وأدبية بسبب

## اخلالهم التزام ضمان عدم التعرض له في الانتفاع بالعين :

يستند المدعي فرعيا في طلباته هذه الى كافة الأسانيد القانونية والواقعية المبينة بصحيفة دعواه الفرعية علي نص المادة 571 و 145 من القانون المدني وثبوت اخلال المدعي عليهم فرعيا لالتزامهم بضمن عدم التعرض منهم أو من الغير في انتفاعه بالأرض المؤجرة وحيازته لها وهذا الاخلال بالتعرض ثابت بالمستندات الرسمية المقدمة بحافظة مستندات وهي:

▪ قام المدعي عليهم فرعيا 4 ، 5 ، 6 بالتقدم الى المراقبة العامة للتنمية والتعاون بـ ..... [ بطلب عدم التعامل مع المدعي فرعيا - ..... - لحين توفيق أوضاعهم مع جميع الورثة ]

وبسبب هذا الطلب من المدعي عليهم سألني الذكر امتنعت الجمعية الزراعية عن نقل الحيازة الزراعية للمدعي فرعيا واصدار كارت الفلاح والبطاقة الزراعية لصرف حصص التقاوي والكيماوي وغيرها من الخدمات الزراعية المقررة للمزارع قانونا.

مما أضر بالمدعي فرعيا بحرمانه من الخدمات بالمخالفة للقانون ولعقد الايجار سنده المؤرخ ..... الصادر من مورث المدعي عليهم فرعيا والصادر عليه في مواجهة المدعي عليهم فرعيا حكم نهائي بات بنفاذه ولم يطعنوا بثمة مطعن رغم حضورهم بتلك الدعوي واعلانهم بالحكم قانونا

ومن ثم فهذا الفعل منهم يعد تعرضا للمدعي فرعيا في الانتفاع بالأرض الزراعية المؤجرة له من مورثهم ممتنع عليهم قانونا وبقوة نص القانون وعقد الايجار الذي انتقلت بموجبه اليهم من مورثهم كافة الالتزامات والأثار المترتبة عليه باعتبارهم خلفا عاما للمؤجر

▪ رفع المدعي عليهم فرعيا الدعوي الأصلية الراهنة بطلب ريع تأسيسا علي أنهم ورثة علي المشاع ويمتنع المدعي عليه الاول أصليا ( المدعي فرعيا ) عن أداء الريع لهم - هو في ذاته تعرض ممتنع عليهم لمخالفتهم عقد الايجار الصادر له من مورثهم والصادر عليه حكما باتا بنفاذه في مواجهتهم كورثة للمؤجر وعدم استنادهم لحق لهم بعقد الايجار

فالدعوي الراهنة أقامها المدعي عليهم فرعيا بعد صدور الحكم بنفاذ عقد الايجار وهو فعل ممتنع عليهم لسريان عقد الايجار في حقهم بنوده وبالقانون ، فهم لا يستندون في طلب الريع الى حق مترتب علي

عقد الايجار كامتناع المستأجر عن سداد الأجرة علي سبيل المثال .

وانما يستندون الى كونهم ملاك مشاعا عن مورثهم ويطالبون برىع عن حصصهم الميراثية وهو ما لا يجوز ويعد تعرضا بلا سند لأنهم لا يستندون الى حق لهم مصدره عقد الايجار واخلاق المستأجر بالتزاماته .

فالمقرر بنصوص مواد القانون المدني التزام المؤجر وورثته من بعده بضمان عدم التعرض للمستأجر وتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة وحيازته لها وهي :

### **نص المادة 558 من القانون المدني التي تنص على:**

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

### **و المادة 571 مدني التي تنص على:**

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

### **والمادة 574 مدني تنص على:**

إذا ترتب على عمل من جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة .

وله أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسؤولاً عنه، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره .

ومن ثم بإنزال تلك النصوص القانونية علي وقائع الدعوي يتبين توافر شروط ضمان التعرض المنصوص عليها قانونا الموجبة لإلزامهم بالضمان وبيان ذلك :

- **وقوع التعرض بالفعل** - سواء أكان ماديا ، أو ماديا قائما على تصرفات قانونيا أو مبنيا على سبب
- **وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار** - أي فى الوقت الذى يكون فيه

حق المستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة قائماً سواء فى مدة الإيجار الأصلية أو المجددة أو الممتدة

▪ **وقوع أعمال من المؤجر تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تخل بهذا الانتفاع** ( دليل ذلك امتناع الجمعية الزراعية عن نقل الحيازة الزراعية بموجب عقد الإيجار سند المدعي فرعياً بسبب شكوي المدعي عليهم فرعياً من الثالث الى السادس بعدم التعامل مع المدعي فرعياً لأنهم ملاك مشاعاً متناسين عقد الإيجار النافذ في حقهم قانوناً وبالحكم الصادر عليهم بنفاذه في حقهم مخلين بالتزامهم

▪ **عدم استناد المؤجر فى الأعمال التى يقوم بها إلى حق ثابت له** - فإذا كان المؤجر حق استمده من عقد الإيجار أو من حكم قضائي أو من القانون لم يكن عمله تعرضاً يوجب الضمان.

والثابت أن أفعال التعرض استند فيها المدعي عليهم فرعياً الى أنهم ملاك مشاعاً بالميراث عن مورثهم المؤجر ولم يستندوا اليه الى أي حق من عقد الإيجار ومن ثم فهو تعرض ممتنع عليهم وتترتب مسئوليتهم عنه قانوناً .

ومن ثم فانه بتوافر هذه الشروط الأربعة اعتبر العمل الصادر من المؤجر تعرضاً يستوجب الضمان ولا يشترط سوء نية المؤجر فسواء كان سيء النية أي يعلم أن العمل الذى يأتيه هو تعرض يحرمه القانون أو كان حسن النية أي يعتقد ان العمل مشروع ففي الحالتين يجب عليه الضمان .

( ما تقدم من شروط ضمان التعرض مشار اليه - الوسيط 6 - السنهوري - مجلد 1- ص 297 وما بعدها )

**فالمقرر في قضاء محكمة النقض عن ضمان المؤجر وورثته عدم التعرض للمستأجر:**

طبقاً لنص المادة 571 مدنى يضمن المؤجر للمستأجر تعرضه الشخصي فى الانتفاع بالعين المؤجرة سواء كان هذا التعرض مادياً أو مبنياً على سبب قانونى ويشترط فى تعرض المؤجر ان يكون غير مستند إلى حق له .

(الطعن 2273 لسنة 73 ق جلسة 10/5/2004)

وإن عقد الإيجار يلزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فإذا وقع تعرض من الغير يستند إلى سبب قانونى يرجع إلى المؤجر جاز للمستأجر أن يرفع دعوى الحق مستنداً في ذلك إلى عقد

الإيجار وما ينشأ عنه من ضمان عدم التعرض طبقاً للقواعد العامة عملاً بالمادتين 571، 572 من القانون المدني.

[ الطعن رقم 1860 لسنة 53 ق جلسة 09 / 11 / 1989 - مكتب فني  
40 - الجزء 3 - ص 41 ]

أما عن الزام المدعي عليهم فرعياً بالتعويض عن الاخلال بالتزام ضمان التعرض المترتب علي عقد الايجار الصادر عليه حكم نهائي بنفاذه كأثر من أثاره القانونية كخلف عام للمؤجر فسندده القانوني والواقعي الآتي:

المقرر أنه وفي جميع الحالات أي سواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو بإنقاص الأجرة ، فإن له أن يطلب أيضاً التعويض عما أصابه من الضرر بسبب إخلال المؤجر بالتزامه

**فيتبين توافر أركان التعويض:**

**( 1 ) ركن الخطأ :**

اخلال المدعي عليهم بالتزامهم العقدي بعدم التعرض للمستأجر (المدعي فرعياً ) في الانتفاع بالأرض الزراعية المؤجرة له مورثهم بعقد الايجار المؤرخ ..... الساري والنافذ في حقهم بموجب الحكم رقم ... لسنة 2022.

وكونهم خلف عام للمؤجر يلتزمون بالتزاماته العقدية بأن قاموا بالتقدم الى المراقبة العامة والتعاون بـ ... بطلب عدم التعامل مع المدعي فرعياً مستنديين الى أنهم ملاك مشاعا بالميراث عن مورثهم ( المؤجر ) لحين توفيق أوضاعهم.

ولم يستندوا الى سبب وحق مستمد من عقد الايجار ، وكذلك مطالبتهم المدعي فرعياً - المستأجر - بريع عن الأرض المؤجرة استنادا الى أنهم ملاك مشاعا بالميراث عن المؤجر

**( 2 ) ركن الضرر:**

ويمثل ذلك في الاضرار به ماديا ومعنويا وبالأرض الزراعية المؤجرة له وحرمانه من الخدمات الزراعية المقررة للمزارع قانونا وامتناع الجمعية الزراعية بسبب شكواهم سالفة الذكر عن نقل الحيازة الزراعية له المقررة بقانون الزراعة والقرارات الوزارية.

التي تعطي الحق للمستأجر بعقد ايجار صحيح ونافذ بنقل الحيازة

الزراعية اليه واصدار كارت الفلاح والبطاقة الزراعية له ليتمكن من التمتع بالخدمات الزراعية بصرف الأسمدة والتقاوي وخلافه .

وهو ضرر بالغ والاضرار أيضا به ماديا بأن اضطر الى رفع دعوي بنقل الحيازة الزراعية له وفقا للقانون مما كلفة نفقات ومصاريف التقاضي وأتعاب محامين والانتقال الى كافة الجهات الرسمية لتقديم شكاوي بسبب ذلك

**كل ذلك خلاف الضرر الأدبي** بالشعور بالقلق والحزن علي زراعته وحالة الأرض الزراعية وضياع مجهوده هباء وحرمانه من حقوقه القانونية كمزارع والخدمات الزراعية من الجمعية المقررة له قانونا

### ( 3 ) ركن السببية :

ويتمثل في أنه لولا خطأ المدعي عليهم فرعيا سالف البيان لما حدث له الضرر سالف البيان

## بناء علي ما تقدم

### نلتمس القضاء :

- في الدعوي الأصلية بطلب الريع برفضه
- **وفي الطلب المضاف في الدعوي الأصلية :**
- عدم جواز نظر الطلب المضاف من المدعين أصليا بصورية عقد الايجار المؤرخ ... صورية مطلقة لسابقة الفصل بصحة ونفاذ عقد الايجار في حقهم بالحكم النهائي رقم ... لسنة 2022 مدني كلي فاقوس المعلن لهم علي محل اقامتهم في .. / .. / 2022 وتفويت مواعيد الطعن بالاستئناف
- عدم جواز اثبات صورية عقد الايجار سواء الصورية المطلقة أو النسبية الا بالكتابة كونهم خلف عام للمؤجر
- رفض الصورية

### في الدعوي الفرعية من المدعي عليه أصليا :

- أولا : الزام المدعي عليهم فرعيا بضمان عدم التعرض للمدعي فرعيا في الانتفاع بالأرض الزراعية المؤجرة تأسيسا علي المواد 558 و 571 و 574 من القانون المدني
- ثانيا : الزام المدعي عليهم فرعيا الرابع والخامس والسادس متضامنين بأن يؤدوا للمدعي فرعيا مبلغ وقدره مائة وخمسون الف جنيه تعويضا عن الأضرار المادية والأدبية لإخلالهم

بالتزامهم بعدم التعرض له في الانتفاع ، فضلا عن الزام المدعي عليهم بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة

وكيل المدعي عليه أصليا - المدعي فرعيا

**عبدالعزیز حسین عمار**

محامي بالنقض

## أُسئلة شائعة عن دفاع المستأجر بصورية عقد الإيجار في دعوى الريع

### هل يجوز الطعن بصورية عقد الإيجار بعد وفاة المؤجر؟

يجوز الطعن بصورية عقد الإيجار من حيث المبدأ، لكن إذا كان العقد ثابتاً بالكتابة أو صدر حكم نهائي بنفاذه في مواجهة الورثة، فإن إثبات الصورية يصبح صعباً ولا يقبل إلا وفق القواعد القانونية للإثبات.

### من يتحمل عبء إثبات صورية عقد الإيجار؟

يقع عبء الإثبات على من يدعي الصورية، فإذا عجز عن تقديم دليلٍ معتبرٍ قانوناً وجب على المحكمة الأخذ بظاهر العقد واعتباره صحيحاً وناظراً .

### هل الحيابة الفعلية للأرض أو العقار تنفي صورية عقد الإيجار؟

نعم، الحيابة الفعلية المستمرة مع الانتفاع بالعين وسداد الالتزامات المرتبطة بها تُعد قرينة قوية على جدية العقد وتضعف ادعاء الصورية، خاصة إذا كانت ثابتة بمستندات رسمية.

### هل يحق لورثة المؤجر مطالبة المستأجر بالريع رغم وجود عقد إيجار؟

لا يجوز ذلك إذا كان المستأجر يحوز العين بعقد إيجار صحيح ونافذ

في حقهم، لأن الريع يُستحق عادة من واضع اليد بدون سند مشروع.

## خاتمة دفاع المستأجر في دعوى الريع

ختاماً: قدمنا صحيفة دعوى دفاع من المستأجر في دفع ورثة المؤجر بصورة عقد الايجار وتضمنت الصحيفة العديد من المبادئ والقواعد القانونية المستقرة .

**للمزيد من الطعون وأحكام الدستورية والقوانين الصادرة حديثاً اطلع على: [الأرشيف الرقمي للمنشورات القانونية](#)**

للمزيد من الأبحاث القانونية في قضايا الايجارات اطلع على [أرشيف قضايا الإيجارات في مصر](#) على موقعنا للمحاماة.

للتعرف على خدماتنا القانونية والقضائية في منازعات الايجارات اطلع على صفحة: [محامي قضايا الإيجارات متخصص في دعاوى الإخلاء والطرء](#) .

□ استشارة قانونية متخصصة في منازعات الإيجارات والأراضي



**احجز استشارة قانونية الآن**

يمكنك إرسال ملخص حالتك عبر واتساب: 01228890370 وسيتم الرد الرد عليك في أقرب وقت من فريق المكتب.

⚠️ الاستشارة الهاتفية مدفوعة – يُفضل إرسال التفاصيل كتابةً لضمان تقييم دقيق.

👉 تواصل الآن عبر صفحة المكتب: ارسل استشارتك

حجز موعد بمكتبنا بالزقازيق: 01285743047

إذا كنت طرفاً في نزاع حول:

▪ صورية عقد إيجار

- نزاع بين الورثة والمستأجر
- الريع والحياسة
- ضمان عدم التعرض
- إيجارات الأراضي الزراعية

سواء كنت مالكاً أو مستأجراً ، فإن إثبات حقيقة العقد هو الفيصل لإنهاء أي نزاع. ولأن المنازعات الإيجارية تتطلب إماماً دقيقاً بمبادئ المحاكم للوصول إلى حقل،

ندعوك للتعرف على أحدث المبادئ القانونية والسوابق القضائية الحاكمة من خلال مقالنا التفصيلي:

### [أحكام النقص في الصورية بأنواعها](#)

يمكنك [التواصل للحصول على تقييم قانوني](#) دقيق قبل اتخاذ أي إجراء - مكتب الأستاذ / عبدالعزيز حسين عمار - محامٍ بالنقض والإدارية العليا.

كما يمكنك [التواصل واتس أب](#) بارسال السؤال وصور المستندات: **01228890370**

ويمكنك [حجز موعد بمكتبنا بالزقازيق](#) من خلال الاتصال: **01285743047**