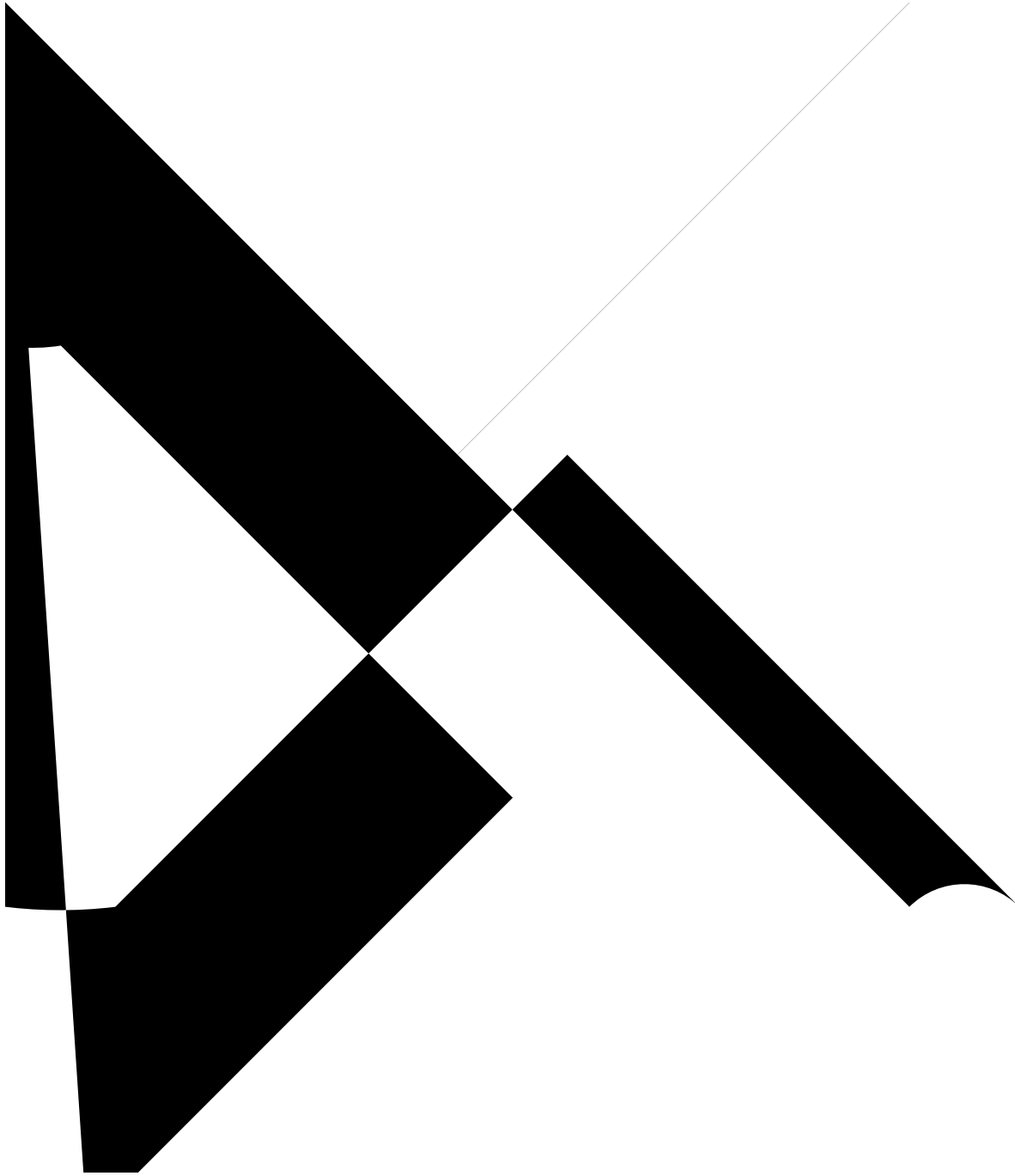


# شرح عملي لـ طرد المستأجر والمتنازل اليه وأهم الأخطاء التي يجب تجنبها

صيغة صحيفة استئناف حكم رفض لدعوي طرد المستأجر والمتنازل اليه  
قضى فى هذا الاستئناف بجلسة 26/6/2018 بالقبول والغاء الحكم  
المستأنف والقضاء مجددا بطرد المتدخل هجوميا وتسليم العين.

## ملاحظات دعوي طرد المستأجر والمتنازل له



فى جلسات [الاستئناف](#) حضرت المتدخلة انضماميا وطعنت بصورية عقد البيع الصادر منها للمستأنفة وكذلك صورية عقد الايجار وحوالة الحق وتم التمسك من جانب المستأنفة بصحة عقد البيع وعقد الايجار وحوالة الحق ودفعت بعدم جواز اثبات الصورية من جانب المتدخلة انضماميا الا بالكتابة وان ما ادلت به تم بالتواطؤ والغش والتدليس بينها وبين المتدخل هجوما للاضرار بحقوقها والنيل منها

## صحيفة استئناف رفض طرد المستأجر

بناء على طلب السيدة / ..... المقيمة ش ... المتفرع من ش .....  
بندر ابو كبير ومحلها المختار مكتب الاستاذ / عبدالعزيز حسين عمار

المحام ومعه / على محمد ابو المجد ، سمر احمد عبدالله ، ايناس محمود ابو العباس الكائن مكتبه بالزقازيق

انا محضر محكمة ابو كبير الجزئية قد انتقلت واعلنت :

ورثة المرحوم / ..... والمرحومة / ..... وشهرتها ..... وهم

1. .... مخاطبا مع ، ،
2. .... مخاطبا مع ، ،
3. .... مخاطبا مع ، ،
4. .... مخاطبا مع ، ،
5. .... ( خصم متدخل هجوميا ) ويعلن ش ..... المتفرع من ش ..... بندر ابو كبير مخاطبا مع ، ،
6. .... ( المدخلة والمتدخلة انضماميا ) وتعلن ش ..... من ش ..... بندر ابو كبير مخاطبا مع ، ،

## وذلك بشأن

**استئناف الشق الاول من منطوق الحكم رقم ... لسنة 2016 م . ك هيا  
القاضي في 31/12/2017 :**

**قبول الادخال شكلا وفي موضوعه وموضوع الدعوى بالرفض**

## الواقعات ووجيز اجراءات وسير التقاضى بالدعوى

1- اقامت المدعية ( الطالبة ) دعوها ابتداء امام محكمة ابوكبير الجزئية - الدائرة المدنية - ضد مورث المعلن اليهم من الاول الى الرابع بطلب اخلاء العين المؤجرة له بموجب عقد الايجار المؤرخ 5/6/2009 لانتهاء المدة الايجارية ولعدم الرغبة فى التجديد مع الزامه بسداد الاجرة المتأخرة والمستحقه مبلغ وقدره 2750 ج خلاف ما يستجد وذلك على سند من انها قد اشترت الشقة المؤجرة له من المعلن اليها الاخيرة وقد حولت لها عقد الايجار

وقد اعلن بحوالة الحق ومن ثم ووفقا للقانون اوضحت هى صاحبة الحق والصفة فى المطالبة بما ينشأ عن عقد الايجار من التزامات ومن ثم فقد انذرته بعدم الرغبة فى التجديد وبتسليم العين وبسداد الاجرة المتأخرة لها المعلن له فى 3 / 9 / 2011

الا انه امتنع وانذرهما وانذر البائعة لها - المؤجرة الاصلية له - المعلن اليها الاخيرة بانذار رسمى بما مفاده انه لم يستأجر من

الطالبة وان العلاقة الايجارية بينه وبين المعلن اليها الاخيرة وانه قد ترك العين فما كان من الطالبة الا ان اقامت دعواها بطلب طرده للغصب وسداد الاجرة المستحقة عليه وادخلت فيها البائعة لها والمحولة لحق عقد الايجار- المعلن اليها الاخيرة - فتحية احمد ابراهيم

2- هذا واثناء تداول الدعوى تدخل فيها هجوميا المعلن اليه الخامس ... طالبا رفض الدعوى على سند مناف للواقع والحقيقة انه المالك للعين محل التداعى وواضع اليد عليها منذ ثلاثون عاما وتضارب فى سنده فتارة ادعى انه مشتري من شقيقه ... بعقد عرفى مؤرخ 12 / 11 / 1998 - بالاطلاع عليه تبين انه خاص بقطعة ارض فضاء مساحتها 2م66م - وتارة بانه وارثا لها عن والده

وادعى ايضا انه لا يوجد مستأجر للعين وان المدعو ..... هذا شخص وهمى لا وجود له وان عقد الايجار سند الدعوى المبرم بينه وبين المعلن اليها الاخيرة / ..... هو عقد صورى

3- هذا قد توفى المستأجر المدعى عليه ..... فتم تصحيح الدعوى باختصاص ورثته

**4- هذا وقد نذبت المحكمة خبيرا فى الدعوى لمباشرة المأمورية المبينة بالحكم التمهيدي والذي اودع تقريره ملف الدعوى وتداولت الدعوى من جديد امام المحكمة وقد اعلنت الطالبة المدعية فيها بطلبتها الختامية وهى :**

▪ **اولا :** الزام المعلن اليهم من الاول الى الرابع - ورثة المستأجر الاصلى ..... - بسداد الاجرة المتأخرة 2750 ج وفقا للانذار المعلن الى مورثهم فى 3/9/2011 عن المدة من 10/2010 حتى 8/2011 وباخلاء العين المؤجرة وتسليمها خالية من الشواغل

▪ **ثانيا :** رفض التدخل الهجومي لانتفاء شرط الصفة

▪ **ثالثا :** بطرد المتدخل هجوميا ... من الشقة محل التداعى الكائنة بالدور الاول العلوى بمنزل الحاجه ..... بشارع ..... بندر ابو كبير محافظة الشرقية

5- هذا وقد قضت محكمة بندر ابوكبير الجزئية فى الدعوى بقبول الادخال شكلا وفى موضوع الدعوى بالرفض وبقبول التدخل الهجومي شكلا وفى موضوعه بالرفض

6- فاستأنفت الطالبة هذا القضاء امام محكمة مدنى مستأنف ههيا وقيد الاستئناف برقم ... لسنة 2015 مدنى مستأنف ههيا والذى قضى بالغاء الحكم المستأنف والقضاء مجددا بعدم اختصاص محكمة اول درجة قيما بنظر الدعوى واحالتها بحالتها الى محكمة ههيا الابتدائية

7- وتداولت الدعوى اما محكمة ههيا الكلية وقيدت برقم 407/2016 م . ك وبجلسة 11/2/2017 تدخلت المعلن اليها الاخيرة ... تدخلت انضماميا فى الدعوى بجانب المدعية وهى ذاتها التى ادخلت من قبل فى الدعوى من قبل المدعية باعتبار انها البائعة لها للشقة محل التداعى والمؤجرة الاصلية لمورث المعلن اليهم من الاول الى الرابع والتي قامت بتحويل عقد الايجار للمدعية

وكونها المالكة للعقار الكائن به شقة التداعى والتراخيص والمكلفة باسمها وكذا عقد البيع سند ملكيتها وحيازتها ووضع يدها والثابت منه انها اشترت من السيدة ... بموجب عقد بيع مؤرخ 10/9/1970 ، 22/1/1972 ما هو ارض فضاء على قطعتين مساحتهما 100 ، 128 م ( عقد ... البائعة مسجل برقم 1925/1968 )

8- وبجلسة 11/3/2017 حضر المدعو / ..... وهو شقيق المتدخل هجوميا ..... وطلب التدخل انضماميا لـ ... الا انه لم يعلن بالتدخل فالتفتت عنه المحكمة ( لطفا المتدخل هذا هو الطرف الاول فى عقد المتدخل هجوميا المؤرخ 12 / 11 / 1998 المقدم منه كسند لملكية شقة التداعى الذى بمطالعة يتبين انه على ارض فضاء مساحتها 2م66 ولا يخص من قريب او بعيد شقة التداعى المنشئة منذ عام 1982) واثناء نظر الدعوى توفيت زوجة المستأجر ..... وشهرتها ... فتم التصحيح باختصاص ورثتها

9- وبجلسة 31/12/2017 قضت محكمة اول درجة ( محكمة ههيا الكلية فى الدعوى 407/2016 م . ك ) بالحكم الاتى :

- اولا : بقبول الادخال شكلا وفى موضوعه وموضوع الدعوى بالرفض
- ثانيا : بقبول التدخل الهجومى شكلا وفى موضوعه برفضه

10- واسندت محكمة اول درجة هذا القضاء الى انها تطمئن لتقرير الخبير وتعتبره جزءا مكملا لحكمها وكان قد توصل من عدم وجود سند مسجل ناقل للملكية او حكم قضائى يستند فيه ايا من طرفى التداعى لتوضيح المالك على وجه رسمى ايحتج ايا من الاطراف قبل الاخر بملكيتها لا سيما اختلاف الشهود فى روايتهم عن مالك العين وحائزها وحيث ان الخصوم يستندوا الى عقود غير مسجلة الامر الذى معه ترى

المحكمة ان الدعوى والتدخل جديرين بالرفض

وحيث ان هذا القضاء لم يلقى قبولا لدى الطالبة ( المدعية ) وجاء مخالفا للقانون قاصرا فى التسبب مخالفا للثابت بالاوراق والمستندات وتكييف الدعوى بالخطأ على انها دعوى ملكية واستحقاق فاسدا فى فهم الواقع فى الدعوى وحقيقة الطلبات فيها

المنصبه على طرد مستأجر للغصب لانتهاه مدة عقد الايجار وطرد المتنازل له - المتدخل الهجومى - عن العين المؤجرة من قبل المستأجر بالتواطؤ والغش بينهما بالمخالفة لحظر التنازل الوارد بعقد الايجار اضرارا بالمدعية والاستيلاء على حيازتها - كان هذا الاستئناف فى الميعاد المقرر قانونا متضمنا اسبابه ولعرض الدعوى برمتها امام المحكمة الاستئنافية لنظره من جديد

## أسباب الطعن بالاستئناف

**اولا : اخطأ الحكم الطعين فى فهم الواقع فى الدعوى وطبيعة الطلبات فيها من انها دعوى بطرد الغاصب لانتهاه عقد الايجار وطرد المتنازل له عن عين التداعى بالغش والتواطؤ وبالمخالفة للحظر الوارد بعقد الايجار بالتنازل للغير او التأجير من الباطن وبدون تصريح من المؤجر صاحب الحق وتفصيل ذلك**

الثابت من حيثيات الحكم المستأنف انه كيف الدعوى بانها دعوى ملكية واستحقاق اخذ بتقريرالخبير محمولا على اسبابه والمعيب بالقصور - ومن ثم فقد اثر هذا التكييف الخاطى وفهم الواقع فى الدعوى وحقيقة الطلبات فيها على قضاءه مما يعيبه بالقصور المبطل والفساد فى الاستدلال ومخالفة المستندات المقدمة من المدعية فالثابت من صحيفه الدعوى الافتتاحية ان

1- ان المدعية ( المستأنفة ) قد اختصمت فيها المستأجر ( ..... ) - حال حياته - ) بطلب اخلاءه للشقة المؤجرة له وسداد الاجرة المتأخرة على سند من انها قد اشترت الشقة من المؤجرة له وحولت لها عقد الايجار وقد اعلن بحوالة الحق فى 29 / 5 / 2011 واعلن كذلك بعدم الرغبة فى التجديد وبتسليم الشقة لها كونها صاحبة الحيازة القانونية لها ولها حق الانتفاع بها واستعمالها

ومن ثم اضحى لها صفة ومصلحة قانونية فى طلباتها وفقا لنصوص المواد 368 وما بعدها من القانون المدنى وللمقرر فى قضاء محكمة النقض إنه

لمشتري العقار المؤجر ولو لم يكن عقده مسجلاً أن يطالب المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار ومنها الأجرة إذا ما قام البائع بتحويل العقد إليه وقبل المستأجر منه الحوالة أو أعلن بها لأنها بهذا القبول أو الإعلان تكون نافذة فى حقه طبقاً لنص الفقرة الثانية من المادة 305 من القانون المدنى

ويحق للمشتري المحال إليه تبعاً لذلك أن يقاضى المستأجر المحال عليه فى شأن الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصام المؤجر لأن الحق المحال به ينتقل إلى المحال له مع الدعاوى التى تؤكد ومنها دعوى الفسخ والإخلاء يستوي فى ذلك أن يحصل إعلان الحوالة من المشتري أو البائع طالما حصل بأي ورقة رسمية تعلن بواسطة المحضرين وتشمل على ذكر وقوع الحوالة وشروطها الأساسية.

الطعن رقم 12673 - لسنة 75 ق - تاريخ الجلسة 11 / 6 / 2006

هذا والثابت من محاضر جلسات الدعوى واوراقها ان ( المستأجر ) او ( ورثته من بعده ) لم يحضروا فى الدعوى ليقدم ما يفيد سداد الاجرة المطالب بها ولاثبات انها سلما الشقة للمؤجرة الاصلية وانها العلاقة الايجارية من عدمه خاصة وان المؤجرة الاصلية - المعلن اليها الاخيرة - تدخلت انضماميا الى جانب المدعية فى طلباتها

خلاف ان اوراق رالدعوى قد خلت من اى سندات كتابية يتبين منها فسخ العلاقة الايجارية بالتراضى ، وهو ما لم تفصل فيه محكمة اول درجة سواء محكمة ابوكبير الجزئية او محكمة ههيا الكلية المحالة اليها الدعوى وابتعدا تماما عن موضوع الدعوى والطلبات فيها واسهبا فى حيثيات الرفض لطلب طرد المستأجر المنتهى عقد ايجاره والزامه بسداد الاجرة المتأخرة الى ان عقد البيع سند المدعية - المحول لها عقد الايجار سند التداعى - غير مسجل

**بيد ان هذا السبب مخالف لصحيح القانون وما استقر عليه القضاء من انه**

يكون للمالك الجديد الحق فى مطالبة المستأجر بكل الالتزامات المترتبة على عقد الايجار المبرم بينه وبين المالك الجديد باحد طريقين اما بتسجيل عقد البيع سنده المبرم بينه وبين المالك

القديم البائع له ، واما تحويل المالك القديم عقد الايجار له عن طريق حوالة الحق

### **فقد قضى فى هذا الصدد**

إنه لا يجوز لمشتري العقار بعقد غير مسجل أن يطالب المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار ومنها دعوى الفسخ وتسليم العين المؤجرة إلا إذا قام البائع بتحويل عقد الإيجار إليه وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها لأنها بالقبول أو الإعلان تكون نافذة في حقه بالتطبيق لحكم تلك المادة هو الإعلان الرسمي الذي يتم بواسطة المحضرين وفقاً لقواعد قانون المرافعات ويشتمل على ذكر وقوع الحوالة وشروطها الأساسية

الطعن رقم 11189 - لسنة 75 ق - تاريخ الجلسة 1 / 6 / 2006

### **وبالاطلاع على اوراق الدعوى يتبين ان**

البائعة للمدعية شقة التداعى بعقد البيع المؤرخ 7 / 7 / 2010 قد قامت بتحويل عقد الايجار سند طلب الطرد والدعوى بحوالة حق والمعلن للمستأجر فى 29 / 5 / 2011 ومن ثم ووفقا لصحيح القانون اوضحت المدعية ( المستأنفة ) صاحبة الحق والصفة فى مطالبة المستأجر بكافة الالتزامات المترتبة على عقد الايجار المحول لها دون النظر الى كون عقد البيع سندها عرفيا او مسجلا

ومن ثم وبناء على ذلك فقد انذرت المدعية المدعى عليه المستأجر بعدم الرغبة فى تجديد عقد الايجار وبتسليم العين المؤجرة وسداد الاجرة المتأخرة ، وهو ما خالفه الحكم الطعين مما اثر فى قضاءه الذى انتهى اليه ومنعه هذا الخطأ من بحث مدى احقية المدعية فى طلباتها ومدى توافر شروط طرد المستأجر الغاصب لانتهاء مدة عقد الايجار وفق صحيح القانون من عدمه

### **ومن ثم وهديا بما تقدم يتبين وبحق**

احقية المدعية فى طلبها الاول بطرد المستأجر ومصادفته لصحيح الواقع والقانون حيث ان الحكم الطعين التفت تماما عن سندها الواقعى والقانونى ولم يفحصه او يعنيه باى رد سائغ واسند قضاءه برفض طلب المدعية بطرده الى ان سندها عقد بيع غير مسجل دون النظر بعين الاعتبار الى حوالة الحق المعلنه قانونا للمستأجر وكذا عدم دفع المستأجر طلبات المدعية وعقد الايجار سند الطلب باى مطعن

2- الثابت ايضا ان المدعية ( المستأنفة ) قد طلبت على نحو صريح

طرد المتدخل هجومياً في الدعوى ورفض تدخله لانتفاء صفته في وضع اليد على عين التداعى باعتبار ان هذا الطلب هو اثر مباشر ومرتبط بالطلب الاول كونها صاحبة الحيازة القانونية وصاحبة الحق في الانتفاع بالعين واستعمالها

وباعتبار ان تنازل المستأجر الاصلى عن العين المؤجرة للمتدخل هجومياً بالمخالفة لشرط حظر التنازل والتأجير من من الباطن يعد غصبا وعمل غير مشروع تم بالغش والتواطؤ اضراراً بصاحب الحيازة القانونية وهو ما يترتب عليه ووفقاً للقانون طلب طرد المتنازل اليه للغصب

بيد ان الحكم الطعين التفت تماماً عن ذلك ولم يفحصه او يعنيه باى رد سائغ واسند قضاءه برفض طلب المدعية بطرده الى ان سندها عقد بيع غير مسجل ومن ثم لا يحق لها طلب الطرد للغصب في حين انها طلبت طرده لوضع يده بالغش والتواطؤ على العين وبدون وجه حق بتنازل المستأجر له عن عين التداعى المؤجرة وهو سبب ادعى لطرد المتنازل له لمخالفة الحظر بالتنازل فالمقرر بنص المادة 594 / 1 مدني ( منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس)

## والمستقر عليه ان

مبدأ العقد شريعة المتعاقدين له اثره في عدم جواز نقضه أو تعديله إلا باتفاق طرفيه أو للأسباب التي يقررها القانون . وذلك مؤداه أن إلتزام المستأجر بإحترام الشرط الوارد بعقد الإيجار من حظر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن دون إذن صريح من المالك بإعتباره من الأصول المقررة

الطعن رقم 5853 - لسنة 63 ق - تاريخ الجلسة 30 / 10 / 1997

وانه لا محل لحماية الحيازة الفعلية التي انتزعت اغتصاباً او نتيجة تعد لذلك اعتبرت محكمة النقض الشخص الذي انتهز غياب المستأجر الحائز الذي هيا الارض للزراعة وقام خلسة ببذر الارض اعتبرته غاصبا على سند من ان مجرد القاء البذور في غفلة من الحائز لا يترتب عليه اعتباره حائزاً وانما هو مجرد غش لا يحميه المشرع

نقض 24/1/1929 مجلة المحاماة 10 عدد 6 - د . احمد مليجي - السابق  
- ص 1106

ومن ثم فقد التفت الحكم الطعين تماماً عن سند المدعية القانونى بطرد المتنازل له عن عقد الايجار بالغش والتواطؤ وهو غصب للحيازة

معتبر والمشرع لا يحمى الحيازة القائمة على الغش ومن ثم يكون طلب المدعية بطرد الغاصب وهو المتدخل هجوميا له سند قانونى وواقعى حيث ان المتدخل هجوميا وهو من الاساس ليس له صفة فيها ولم يقدم سندا قانونيا وواقعيًا لتدخله ووضع يده على العين محل التداعى

## **وقد حاول بكل الطرق والسبل ادخال الغش والتدليس طوال نظر الدعوى وبيان ذلك :**

**1- ان المتدخل هجوميا تدخل فى الدعوى على سند من انه المالك لعين التداعى محل عقد الايجار مدعيا ان المستأجر هذا هو شخص وهمى لا وجود له فى الواقع وانه لم يقيم بالعين هو او ورثته ولو يوما واحدا**

هذا والثابت من اوراق الدعوى ان المتدخل هجوميا بتاريخ 5/10/2010 قد انذر المدعية ( المستأنفة ) والبائعة لها والمؤجرة الاصلية ( المعلن اليها الاخيرة ) وكذا ورثة المستأجر الاصلى ثابت به وعلى حد قوله انه وشقيقه والمنذر اليهما الاولى والثانية يمتلكون منزل ...

وان المنذر اليهما من الثالث حتى السابع ( ورثة المستأجر الاصلى ) مستأجرين من المنذر اليهما الاولى والثانية ( المستأنفة والمعلن اليها الاخيرة ) وينبه على ورثة المستأجر الاصلى بعدم سداد القيمة الايجارية الى المستأنفة والمعلن اليها الاخيرة ،

ومن ثم فقد دحض قوله بان المستأجر شخص وهمى ولم يقيم بالعين هو او ورثته يوما واحدا وانه هو الواضع اليد من ثلاثون عاما

ومن ثم فقد اقر بالعلاقة الايجارية وبصحة عقد الايجار سند التداعى وبان العين مؤجرة من المدعية ( المستأنفة ) ، خلاف ان المستأجر حال حياته انذر البائعة للمدعية بانه مستأجرا

**2- ان المتدخل هجوميا قد ادعى خلافا للحقيقة بانه المالك للعين وقدم سندا عقد بيع عرفى مؤرخ 12 / 11 / 1998 صادر له من شقيقه ... ( بيد ان هذا العقد وان كان عقدا مصطنعا وصوريا**

الا انه بالاطلاع عليه يتبين ان محل البيع فيه ارض فضاء مساحتها 2م66 ومن ثم ليس له علاقة من قريب او بعيد بعين التداعى الا انه حاول التدليس بتقديم مستند لا يخص العين محل التداعى وهو ما فطن اليه الخبير وقرر بتقريره ان هذا العقد حمل العديد من التناقض حيث ان البائع فيه ... وببند ايلولة الملكية ثابت ان الملكية الت

للبيع ... من .....

### 3- ان المتدخل هجوميا قد ادعى انه واضح اليد على عين التداعى منذ ثلاثون عاما خلفا عن والده بالارث الشرعى عنه

ولم يقدم ما يفيد ذلك القول المرسل وفى ذات الوقت بالاطلاع على ترخيص بناء عين التداعى رقم ... / 1982 صادر باسم البائعة للمدعية وكذا المكلفة العقارية والعقود سندها سلفا عن خلف ومن ثم فيدها متصلة بعين التداعى بتسلسل حيازة وسند صحيح

### 4- استمرارا لمسلسل التدليس والغش الفاضح ان المتدخل هجوميا قد تواطأ مع المستأجر الاصلى مورث المعلن اليهم من الاول الى الرابع للتنازل له عن عين التداعى بعد رفع الدعوى وسلمه العين وهو منبت الصلة والصفة بها

ودليل ذلك ان السيد المحام وكيل المتدخل هجوميا ( أ / ..... ) هو ذاته وكيل المستأجر الاصلى ولان المولى سبحانه وتعالى حرم الغش واراد جل جلاله اظها الحق فقد فات على المتدخل هجوميا المتواطئ مع المستأجر للاستيلاء على عين التداعى بدون وجه حق اخفاء هذا ( التواطؤ )

فالثابت بجلاء ان المستأجر الاصلى حال حياته قد انذر المدعية ( المستأنفة ) وكذا المتدخلة انضماميا الى جانب المدعية والبائعة لها عين التداعى بما مفاده انه لا يعرف المدعية وانه مستأجرا من البائعة لها وانه قد ترك العين وانهى العلاقة الايجارية ( هذا الانذار وكيل المستأجر فيه هو ذاته وكيل المتدخل هجوميا ) - الانذار مقدم باوراق الدعوى -

### فالحقيقة التى لا مرية فيها ان

المتدخل هجوميا تواطأ مع المستأجر الاصلى للاستيلاء على حيازة العين محل عقد الايجار وسلمه العين بدون وجه حق بدلا من تسليمها الى صاحبة الحق فى الانتفاع والاستعمال والحيازة القانونية ( المدعية ) او حتى البائعة لها ( المعلن اليها الاخيرة ) وهو ما يعد نقضا لبند حظر التنازل عن العين للغير المتفق عليه بعقد الايجار سند الدعوى ودليل هذا التواطؤ والغش ان المتدخل هجوميا بادر وعلى عجلة بتحرير المحضر رقم ... لسنة 2012 ادارى ابوكبير فى 18 / 4 / 2012 ليثبت بالمعاينة انه الحائز للعين - هذا المحضر قرينة قاطعة على غضب العين وانتفاء السند القانونى

## مما سبق يتبين وبحق

انتفاء السند القانونى الصحيح والصفة للمتدخل هجوميا فى وضع اليد على العين سند التداعى وعقد الايجار وثبوت الغصب وانه قد حاول بشتى الطرق الممكنة اصطناع سند يبرر وضع يده على عين التداعى

ومن ثم يتبين غصب المتدخل هجوميا لحياسة لعين محل التداعى من صاحبة الحياسة القانونية ( المستأنة ) بالتواطؤ والغش مع المستأجر وهما يعدان غصبا وفقا للمستقر عليه

ومن ثم وهديا بما تقدم يتبين خطأ الحكم الطعين فى قضاءه برفض طلب المدعية بطرد المتدخل هجوميا لانتفاء سنده وصفته ولغصب العين بالغش والتواطؤ مع المستأجر الاصلى حال حياته وتنازل الاخير له عن عين التداعى محل الايجار بالمخالفة لحظر التنازل

**ثانيا : استناد الحكم الى تقرير الخبير محمولا على اسبابه وهو الدليل المشوب بالقصور مما يبطل الحكم :**

ان الحكم الطعين كيف طلب الطرد انه طلب ملكية واستحقاق ملتفتا تماما عن اساس الدعوى مستندا الى ما قرره الخبير المنتدب من الطرفين لم يقدم عقودا مسجلة ويوجد خلاف على ملكية العين

وهو خطأ وقصور حيث ان الخبير المنتدب لم يباشر المأمورية على الوجه الصحيح وابتعد تماما عن الاساس فيها وما طلب منه بالحكم التمهيدى مما اوقع محكمة اول درجة فى هذا الفهم الخاطئ لحقيقة الدعوى ومرمى الطلبات فيها ولم تفتن الى ان المدعية تستند الى انها صاحبة الحياسة القانونية وحق الانتفاع والاستعمال

ولو كان عقدها عرفيا وانها صاحبة الصفة فى طرد المستأجر الغاصب وادى شخص اخر يتنازل له عن العين المؤجرة وان المتدخل هجوميا ليس له اى صفة قانونية فى طلب تدخله وانه غاصبا للعين بلا سند قانونى وبالغش مع المستأجر ولم يقدم سندا صحيحا يبرر وضع يده

**ومن ثم فالحكم الطعين خلط ما بين طلبات المدعية بطرد الغاصب كونها الحائزة القانونية وصاحبة حق الانتفاع والاستعمال وطلب المتدخل هجوميا برفض الدعوى الذى استند الى انه مالكا وهو ما يترتب عليه**

انه يكفى المدعية فى طلباتها بطرد الغاصب سواء المستأجر الاصلى او المتدخل هجوميا المتنازل له عن عين التداعى من المستأجر ان يكون

عقدتها عرفيا لانها لم تطالب بالملكية وانما تمسكت بانها صاحبة الحيازة القانونية وحق الانتفاع والاستعمال وهو اثر مترتب مباشرة بقوة القانون على عقد البيع العرفى الذى ينقل للمشتري الحيازة القانونية للمبيع وكذا حق الانتفاع والاستعمال وكافة الدعاوى المرتبطة ومنها طرد الغاصب ومن ثم كان يتعين قبول دعواها ...

فالمقرر واذا كان عقد البيع ولو لم يكن مشهرا 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 تأسيسا على انه اشتراه بعقد عرفى

وان المطعون عليه يضع يده على المنزل دون سند قانونى 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**

وقد اكدت محكمة النقض ان الدعوى بطلب طرد الاخير من دعاوى اصل الحق عدم اعتبارها دعوى استحقاق يطالب المدعى فيها بالملكية - استناده الى حقه فى الانتفاع بالعين دون الغاصب

**الطعن رقم 212 لسنة 70 ق جلسة 8/1/2002**

ومن ثم يتبين احقية المدعية فى طلباتها بطرد المتدخل هجوميا لانتفاء سند حيازته وضع اليد على عين التداعى استنادا الى حيازتها القانونية وانها صاحبة حق الانتفاع والاستعمال كأثر مترتب على عقد البيع ولو غير مسجلا

ان المتدخل هجوميا هو من ادعى الملكية والاستحقاق للعين ومن ثم فقد دفع دعوى المدعية واسند طلبه برفض دعواها الى انه مالكا ومن ثم يتعين عليه هو بما انه يدعى استحقاق العين ان يقدم سندا مسجلا وفى حال عدم تقديمه ذلك يرفض تدخله وهو ما قضى به الحكم الا انه خلط فى ذلك ما بين طلبات المدعية وصفتها كحائزة حيازة قانونية ولها حق الانتفاع والاستعمال وطلبات المتدخل هجوميا سيرا وراء تقرير الخبير المعيب

**ثالثا : مخالفة الثابت بمستندات المدعية والبائعة لها والالتفات تماما عن خلو الاوراق من اى سند صحيح معتبر مقدم من المتدخل هجوميا يساند ادعاءه بالملكية والاستحقاق**

**اولا : المستندات المقدمة من المدعية والمتدخلة انضماميا بجانبها تثبت الحيازة القانونية على عين التداعى واتصال اليد بها بسند صحيح وبيان ذلك**

صاحبة الحق والمالكة بوضع اليد والحائزة منذ عام 1970 للارض المقام عليها العقار الكائن به شقة التداعى والصادر ترخيص انشاء الشقة باسمها عام 1982 والمكلف العقار اسمها - على قيد الحياة وباعت عين التداعى للمدعية - وهى المتدخلة انضماميا للمدعية فى الدعوى - المعلن اليها الاخيرة .....

### **فالثابت من المستندات المقدمة ان**

الحائزة وواضعة اليد على العقار بالكامل هى البائعة للمدعية منذ عام 1970 حيث انها قد اشترت ارض فضاء بموجب عقدى بيع مؤرخين 10/9/1970 ، 12/1/1972 من السيدة / .... المسجل عقدها وان ترخيص البناء رقم ... /1982 صادر باسم .... وكذلك المكلفة العقارية ومارست حقها فى تأجير الشقق بالعقار ومن ثم فالحيازة واضحة ومعالمها ظاهرة والتي انتقلت من البائعة الى المدعية بموجب عقد بيع للشقة مؤرخ 7/7/2010 وحوالة حق لعقد الايجار

والثابت من عقود الايجار للشقق الكائنة بالعقار انها قد مارست حقها بالتأجير للغير وهو سند على اتصال يدها بالعقار وعلى حيازتها القانونية ومن بعدها المدعية على عين التداعى ، وكذا اقوال الشهود وهم سكان بالعقار من انهم استأجروا منها

وقد التفتت المحكمة عن هذه المستندات التى تؤكد الحيازة القانونية للمتدخلة انضماميا واتصال يدها على العقار الكائن به عين التداعى ومن بعدها المدعية التى نقلت لها هذه الحيازة القانونية على عين التداعى بعقد البيع الذى نقلها لها وكذا حق الانتفاع والاستعمال وهو ما يوصم الحكم الطعين بالقصور

فالمقرر فى قضاء هذه المحكمة إنه متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات وتمسك بدلائلها فالتفت الحكم عن التحدث عنها مع ما قد يكون لها من أثر فى الدعوى فإنه يكون مشوبا بالقصور

طعن رقم 1560 لسنة 70 ق جلسة 20/12/2001

**ثانيا : ثبوت غصب المتدخل هجوميا لعين التداعى وانتفاء  
سند القانونى لوضع اليد وادعاء الملكية والاستحقاق**

فالثابت من اوراق الدعوى ان المتدخل هجوميا فيها طالبا رفض دعوى المدعية ادعى انه المالك وصاحب الاستحقاق للعين محل التداعى وعجز عن تقديم اى مستند يساند قوله هذا ومن ثم ثبوت غصب المتدخل هجوميا لعين التداعى بوضع اليد عليها بلا سند وبالغش والتواطؤ مع المستأجر الذى تنازل له عنها بعد اقامة الدعوى الراهنة فى  
18/9/2011

ودليل هذا الغصب المحضر المحرر منه بتاريخ 18/4/2012 رقم 2058/2012 ادارى ابو كبير فقد اراد اصطناع دليل لحيازته لتقرير امر واقع الا ان هذا المحضر صار دليلا عليه فى غصب الحيازة وقد اثبت ايضا الخير المنتدب بالمعاينة بالطبيعة حيازة المتدخل هجوميا لعين التداعى الا انه لم يقدم اى سند

ايضا ما يثبت الاستيلاء بالغش والتواطؤ على حيازة عين التداعى ثبوت ان الانذار الموجه من المستأجر الاصلى حال حياته الى المتدخلة انضماميا والمدعية صادر من مكتب وكيل المتدخل الهجومى والمقرر ان وضع اليد بالغش يعد غصبا

مما سبق يتبين وبحق تقديم المدعية سندات حيازتها القانونية لعين التداعى وحقها فى الانتفاع بها واستعمالها ويكفى لهذه الحيازة **عقد البيع العرفى** لانه ينقل لها هذا الحق مباشرة دون توقف على تسجيله ويتبين عجز المتدخل هجوميا عن تقديم اى سندات تفيد ملكيته واستحقاقه لعين التداعى كما ادعى ولوضع يده على عين التداعى تبرر حيازته وهو ما يعد غصبا يستوجب معه اجابة المدعية لطباتها برفض تدخله لانتفاء الصفة وطرده للغصب لانتفاء سند القانونى

فالمقرر ان دعوى الطرد للغصب من دعاوى اصل الحق يستهدف بها رافعها ان يحمى حقه فى استعمال الشئ واستغلاله فيسترده ممن يضع اليد عليه بغير حق

**الطعن رقم 6154 لسنة 62 ق جلسة 16/12/1996**

وان المقصود بالغصب انعدام سند الحيازة وهو لا يعتبر كذلك الا اذا تجرد وضع اليد من الاستناد الى سند قانونى له شأنه فى تبرير يد الحائز على العقار المثار بشأنه النزاع

### رابعا : تناقض الحكم فيما انتهى اليه :

حيث ان الحكم الطعين قد انتهى الى رفض طلب المتدخل هجوميا برفض دعوى المدعية ( المستأنفة ) بطرد المستأجر للغصب وطرده هو كذلك للغصب لانتفاء سنده المسجل لانه أسس طلبه الهجومى على انه المالك للعين ، وهو ما يعد منها تقريرا ضمنيا بالغصب

الا ان الحكم لم يتعرض لوضع يده على عين التداعى وفى ذات الوقت قضى الحكم برفض طلبات المدعية ( المستأنفة ) بطرد المستأجر الاصلى ومن بعده ورثته وكذا طرد المتدخل هجوميا لانتفاء سنده فى وضع اليد على عين التداعى محل عقد الايجار موضوع الطلبات وحيازته لها بالغش والتواطؤ مع المستأجر الذى تنازل له عن عين التداعى بالمخالفة لشروط الحظر

بالرغم من توافر الدليل والسند القانونى لحيازة المدعية القانونية وحققها فى الانتفاع والاستعمال خلفا عن سلف من البائعة لها المتصلة يدها بالعقار الكائن به عين التداعى والمتدخلة انضماميا لها بالدعوى بالرغم من اقراره بانتفاء سند المتدخل هجوميا وعجزه عن تبرير وضع اليد على عين التداعى وهو ما يعد تناقض مبطل

### خامسا : قصور تقرير الخبير المودع وتناقضه

حيث ان الخبير قرر ان المتدخل هجوميا لم يقدم اى سند يفيد ملكيته وحيازته وان المدعية قدمت سند عرفى لحيازتها عن البائعة لها الخصمة المدخلة التى اشترت ارض فضاء من ... عام 1970 واقامت العقار وعين التداعى بترخيص رقم ... لسنة 1982 وان المكلفة العقارية باسمها وانها باعت للمدعية عين التداعى بعقد بيع مؤرخ 7/7/2010 صادر عليه صحة توقيع وان المستأجر المطلوب طرده انذرهما بانه انهى العلاقة الايجارية ثم عاد وقرر انه يوجد نزاع على الملكية ... اى نزاع هذا !!؟!

ويوجد طرف قدم سنده القانونى للحيازة ووضع اليد وطرف اخر تدخل هجوميا ادعى الملكية ولم يقدم اى سند معتبر !!؟!

كما انه لم يتحدث عن الحيازة القانونية للمدعية وللبياعة لها وان الاخيرة مارست حقها فى التاجير للغير شقق العقار وكما ثابت من عقود الايجار المقدمة منذ الثمانينات والتسعينات والالفية وهو حق لا

يمارسه الا صاحب الحق والحيازة

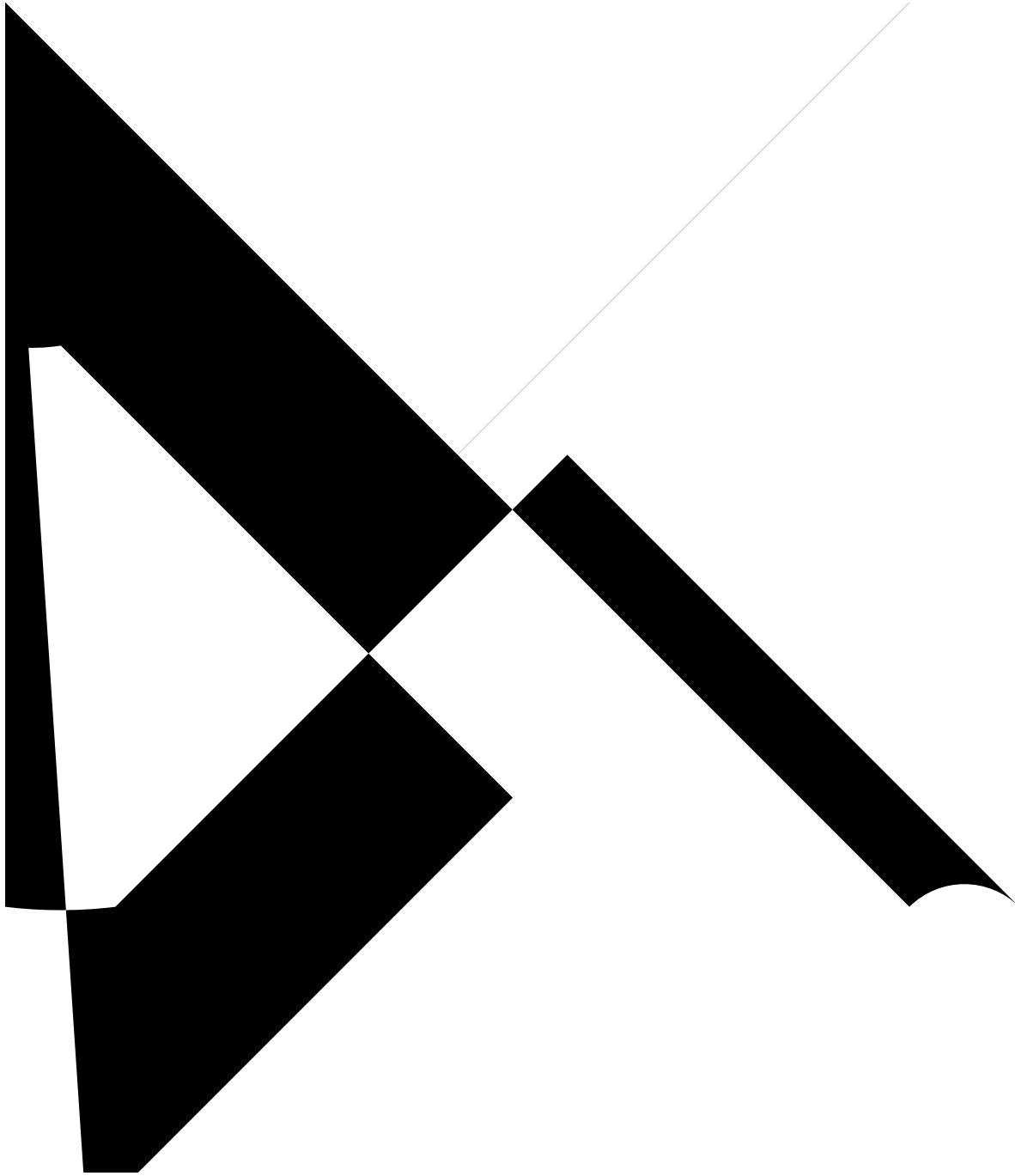
ثم قرر اخيرا بانه يوجد عقد قسمة وفرز لم يقدم ولم يفطن الى ان هذا العقد خاص بارض فضاء منبته الصلة تماما عن عين التداعى والعقار الكائنة به الخالص حيازته ووضع اليد عليه للبائعة للمدعية منذ اربعون عاما ، وهو ما يتبين معه ان الخبير المنتدب ورغم اثباته الحيازة القانونية للمدعية ومن قبلها البائعة لها وان المتدخل هجوميا الحائز حال المعاينة لم يقدم سندا يساند قوله المزعوم بان العقار ميراث عن والده

الا انه عاد وقرر انه يوجد خلاف على الملكية للعقار وهو ما اثر على محكمة اول درجة فى قضائها بالرفض لقوله لم يقدم اى من الطرفين مستندات مسجلة وانه يوجد خلاف على الملكية .. خلافا للثابت من تقديم طرف مستندات حيازته ووضع يده ( المدعية ) وطرف اخر لم يقدم اى سند لمزاعمه ( المتدخل الهجومى )

مما يعيب التقرير بالغموض ومخالفة المستندات المقدمة والمقرر انه يحق للمحكمة ان تأخذ من تقرير الخبير ما تراه او لا تأخذ به كلية فهى الخبير الاعلى ومن ثم تطلب المدعية احتياطيا اعادة الدعوى للخبراء لتدارك القصور والابهام بالتقرير السابق وبيان صاحب الحيازة القانونية

فلهذه الاسباب وما سيقدم من اسباب اخرى ومستندات بالمرافعات الشفوية والتحريرية تستأنف الطالبة الحكم

**بناء عليه**



انا المحضر سالف الذكر قد انتقلت واعلنت المعلن اليهم وسلمت كل منهم صورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور امام محكمة استئناف على المنصورة " مأمورية الزقازيق " الدائرة ( ) مدنى الكائنة ميدان الزراعة بالزقازيق وذلك بجلستها التى ستعقد يوم الموافق / / 2018 من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لسماع الحكم بـ :

اولا : قبول الاستئناف شكلا

وفى الموضوع : الغاء الحكم المستأنف فى شقه الاول والقضاء مجددا بالطلبات ، وإلزام المستأنف ضدهم بالمصروفات والأتعاب على درجتى التقاضى

واحتياطيا : **اعادة الدعوى للخبراء لتدارك القصور بالتقرير السابق** وبيان صاحب الحيازة القانونية بسند صحيح وتسلسلها وبيان الغاصب بلا سند مع الوعد بتقديم الخرائط المساحية لمطابقة العقار مع عقود المدعية والمتدخلة انضماميا بالطبيعة

مع حفظ كافة الحقوق القانونية الاخرى ايا كانت ومنها التعويض عن الغصب

ولاجل العلم

**خاتمة دعوي طرد المستأجر:** قضي في هذه الدعوي بقبول الاستئناف وفي موضوعه بطرد المستأنف ضده ( المتنازل اليه ) للغصب لانتفاء سنده المشروع في وضع اليد علي عين التداعي