

الأسباب والإجراءات القانونية في عدم نفاذ حكم ايجارات قبل فوات الميعاد

صحيفة استئناف حكم مدني عن دعوي عدم نفاذ حكم ايجارات والطرده لتدليس الحائز ووضع يده على وحدات التداعي بلا سند مشروع وطلب رد الوحدات لمالكها بملكية مسجلة، لوضع المدعى عليه يده على ملك الغير بالغش والتدليس والاحتيايل، بالتحصل على حكم ايجارات بالفسخ والطرده والتسليم على شخص مسخر منه .

عدم نفاذ حكم ايجارات للتدليس والغش

هل تعرضت للاستيلاء علي أملاكك بتنفيذ حكم ايجارات بالغش بناء على حكم إيجار تم الحصول عليه بالتدليس؟ سنقدم لك معلومات شاملة عن كيفية طلب **عدم نفاذ** حكم الإيجار، بإثبات حقوقك القانونية،

عدم نفاذ حكم للغش في عقد الإيجار

القاعدة أن الأحكام كالعقود (نسبية الأثر) حجيتها اثارها علي أطرافها دون الغير الذي لم يختص بالدعوى الصادر فيها ذلك الحكم ومن ثم يحق لهذا الغير الدفع بنسبية الحكم ، وعدم نفاذ أثاره عليه واقتصار نفاذه وحجيته علي طرفيه فقط .

هذه الصحيفة بمثابة بحث مدني يتناول:

- الخطأ في تطبيق صحيح القانون ومخالفته
- الفساد في الاستدلال
- مخالفة الثابت بالأوراق
- القصور في التسبيب المبطل
- بطلان وعوار تقرير الخبر

تواصل معنا لمعرفة المزيد عن استئناف حكم مدني لإلغاء حكم الإيجار ووقف الطرد غير القانوني واستعادة أملاكك المغتصبة بالتدليس والغش.



عبد العزيز عمار
المحامي بالنقض



٠١٢٢٨٨٩٠٣٧٠



٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



الزقازيق ٢٩ ش محمد غنيم - برج المنار



استئناف حكم مدني عدم نفاذ حكم ايجارات والطرده لتدليس الحائز

استئناف حكم مدني للعوارج في التسبب

1. أخطاء فجة في بعض أحكام القضاء المدني، والحكم محل الاستئناف أحد الأحكام المعيبة بالعوارج القانوني والتقصير الشديد ، والالتفات عن الدفاع والمستند الجوهري ، والعجلة في القراءة ، والأخذ بتقرير باطل ، ومخالفة القانون ، وتأويل النص القانوني بما يخالف غرض المشرع .
2. عندما لا يقرأ القاضي القضية المعروضة عليه جيدا ويفحص مستنداتها بعناية ، ويبذل جهدا ملموسا لاستقصاء الحقيقة لبيان صاحب الحق ، فانه يقضي بما يخالف وقائع ومستندات الدعوى ، بل ويخالف صحيح القانون، فيكتب حكما معيبا بالقصور ، ينم عن الاهمال الشديد في عمله ، وليت نص **المخاصمة للقضاة** المنصوص عليه في قانون المرافعات يطبق حق التطبيق .
3. فمن يهمل في عمله لا بد أن يعاقب بالقانون ، مهما كان مركزه ومهما كانت مكانته ، فعقاب المخطئ في عمله عن عدم بصيرة واهمال ستكون له نتائج هائلة في الالتزام لا سيما أن القاضي يفصل في حقوق متنازع عليها بين خصمين أحدهما ظالم والآخر

مطلوم .

فقد قال خاتم المرسلين عليه أفضل الصلاة والسلام :

القضاة ثلاثة: قاضيان في النَّارِ، وقاضٍ في الجنة، رجل قضى بغير الحقِّ فعلمَ ذاكَ فذاكَ في النَّارِ، وقاضٍ لا يعلم فأهلك حقوق النَّاسِ فهو في النَّارِ، وقاضٍ قضى بالحقِّ فذلكَ في الجنة (

رواه الترمذي وصححه الألباني، وفي رواية أبي داود

وصحها الألباني:

(القضاة ثلاثة: واحد في الجنة، واثنان في النَّارِ، فأما الذي في الجنة فرجل عرف الحقَّ فقضى به، ورجل عرف الحقَّ فجارَ في الحكم فهو في النَّارِ، ورجل قضى للنَّاسِ على جهلٍ فهو في النَّارِ).

وقال المولي وسبحانه وتعالى بشأن القضاء :

{لَقَدْ أَرْسَلْنَا رُسُلَنَا بِالْبَيِّنَاتِ وَأَنْزَلْنَا مَعَهُمُ الْكِتَابَ وَالْمِيزَانَ لِيَقُومَ النَّاسُ بِالْقِسْطِ} (الحديد:25)،

وقال تعالى: {إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ} (النحل:90).

وقد حرص نبينا (محمد) صلى الله عليه وسلم على أهمية العدل بين الناس، فقال عليه أفضل الصلاة والسلام :

(إن المقسطينَ في الدُّنيا على منابرٍ من لؤلؤٍ يوم القيامة بينَ يدي الرحمن بما أقسطوا في الدنيا) رواه أحمد، وقال: (إن المقسطينَ عند الله على منابرٍ من نورٍ عن يمين الرحمن عز وجل، وكلتا يديه يمين، الذين يعدلون في حكمهم وأهليهم وما ولُّوا) رواه مسلم.

صحيفة استئناف حكم عدم نفاذ والطرد لغش
وتدليس الحائز

استئناف الحكم الصادر في الدعوي رقم ... لسنة 2018

مدنى كلى القاهرة الجديدة

الصادر بجلسة

بناء على طلب السيد / (أحد ورثة المرحوم /)
المقيم - القاهرة، ومحلّه المختار مكتب الأستاذين /
عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض.

انا محضر محكمة واعلنت:
قد انتقلت الى

السيد / مخاطبا مع ، ، ،

ثم أنا محضر محكمة واعلنت:
قد انتقلت الى

السيد / (المتدخل الهجومي) مخاطبا مع ، ، ،

باقي ورثة المرحوم / (المدعى أصليا) وهم:

1.
2.
3.

وذلك بشأن

**استئناف الحكم الصادر في الدعوي رقم ... لسنة 2018 مدني كلي
القاهرة الجديدة القاضي منطوقه بجلسة ... :**

في موضوع الدعوى والتدخل الهجومي برفضهما ، وإلزام المدعي والخصم
المتدخل هجوميا مناصفة فيما بينهما بمصروفات الدعوى والتدخل
الهجومي ، ومبلغ خمسة وسبعين جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

واقعات الدعوي موضوع الحكم المستأنف

الهيئة الموقرة :

**بادئ ذي بدء وقبل الخوض في أسباب استئناف الحكم الموضوعية نتقدم
لعدالة الهيئة الموقرة بنبذة لازمة في ايجاز عن أصل النزاع
المطروح كون هذا الأصل مرتبط ارتباط وثيق بفهم الواقع في الدعوي
الذي لا ينفك عنه تطبيق صحيح القانون ودليل الاثبات المعتبر قانونا
لإثبات الواقع المطروح وهي جزء لا يتجزأ عن أسباب الاستئناف
والدفاع.**

أقام (مورث الطالب والمعلن اليهم 3) المرحوم / دعواه

بطلب :

بعدم نفاذ الحكمين رقمي ... ، ... لسنة ٢٠١٧ إيجارات كلي شمال القاهرة الصادرين لصالح المعلن اليه الاول ضد المدعو / في مواجهة المدعي ، وبطرد المدعى عليه من الأعيان محل التداعي وهي :

..... والمحددة الحدود والمعالم بعقد **الفرز والتجنيب** النهائي المشهر برقم ... لسنة ٢٠٠٢ شمال القاهرة والمؤرخ (سند مورث الطالب والمعلن اليهم 3 في ملكية وحيازة هذه الأعيان).

وذلك على سند من الواقع والقانون يساندها ويؤيدها مستندات رسمية مسجلة مقدمة بالدعوي :

أنه يمتلك هذه الأعيان بموجب عقد قسمة وفرز وتجنيب رسمي مسجل برقم ... لسنة 2002 ثابت به اختصاصه بالمكتبين والمحلين (محل الغصب بلا سند من المستأنف ضده أولا /) الذي قام بالتحايل والغش مع المدعو / باصطناع عقد ايجار فيما بينهما علي (المكتبين والمحلين ملكية مورث المستأنف) واقامة (دعوى ايجارات بالفسخ والطرذ) لم يتناضل فيها المستأجر منه المسخر من طرفه ولم يستأنف وقام بتنفيذ حكم الطرد والتسليم لفسخ عقد الايجار علي أملاك مورث المستأنف في غيبته (بغرض الاستيلاء عليها) وبهذا التنفيذ وضع اليد على أملاك مورث المستأنف .

فأقام مورث المستأنف دعواه محل الاستئناف مقدما سند ملكيته المسجل برقم ... لسنة 2002 مبينا للمحكمة والخبير اختصاصه بالأعيان محل الغصب بحكم ايجارات (لم يختصم فيه) **حيث الثابت من العقد المسجل سالف الذكر:**

[أنه ومورث المستأنف ضده الأول ومورث المتدخل هجوميا] قد قاموا بقسمة وحدات العقار فيما بينهم واختص كل منهم بوحدة محددة وأشهروا عقد القسمة بالشهر العقاري برقم .. لسنة 2002 ، ومن ذلك التاريخ وهو يحوز ويضع اليد ويمتلك هذه الوحدات ، الا أن المستأنف ضده الأول (نجل المتقاسم معه /) اغتصب ما اختص به بملكية مسجلة بحكم ايجارات بينه وبين آخر مسخر منه وهو ما يأباه الشرع والقانون ، ويعد تعرضا من وارث المتقاسم لمتقاسم آخر ممتنع عليه بموجب القانون .

وقد نذبت المحكمة خبير أودع تقريره جاء به في عبارات غامضة ومبهمة : (أن المدعي عليه (المستأنف ضده الاول) يحوز ويضع

اليد خلف عن سلف وليس بغاصب لهذه الوحدات) دون بيان سنده ، ودون تناول الخبير مضمون عقد القسمة المسجل رقم ... لسنة 2002 الثابت به أن الوحدات محل الغصب اختص بها المدعى مورث المستأنف ولم يختص بها مورث المستأنف ضده الاول .

فاعترض المدعى علي هذا التقرير وندبت المحكمة لجنة ثلاثية أودعت تقريرها بنتيجة نهائية تضمنت :

(أن اعتراضات المدعي في محلها وتناولت مضمون عقد القسمة سند ملكية الوحدات محل الغصب وقالت أن المدعى عليه وضع اليد بموجب حكمي الايجارات الصادرين لصالحه على آخر والمدعي غير ممثل بهما)

الا أن محكمة أول درجة قضت برفض الدعوي بعدم نفاذ حكمي الايجارات في مواجهة المدعى وبرفض طلب الطرد والتسليم على سند من القول) مخالف لصحيح القانون وللثابت بعقد القسمة المسجل رقم 44 لسنة 2002 :

أن تقرير الخبير الأول تضمن أن المدعى عليه يحوز ويضع اليد وليس بغاصب) والتفت الحكم الطعين تماما عن دلالة عقد القسمة المسجل رقم .. لسنة 2002 الثابت منه ملكية (المدعى) مورث المستأنف للوحدات محل التداعي ، أخذا بتقرير الخبير الأول المعيب والتفت عن تقرير اللجنة الثلاثية ولم يتناوله .

تاركا **الفصل في مسألة الملكية للخبير** ، بالمخالفة للقانون من ان **الملكية مسألة قانونية** يحب الفصل فيها من المحكمة وعدم تركها للخبير.

واعتور الحكم كذلك بالخطأ في تطبيق صحيح القانون وتأويله حينما أسند حيثيات رفض طلب عدم نفاذ حكمي الايجار الى :

عدم جواز النيل من حجية الأحكام الا بالطعن عليها ، مخالفا صحيح المادة 101 من قانون الاثبات وقاعدة نسبية الأحكام بقصر حجيتها علي الخصوم فيها فقط دون انتقالها الى الغير الذي لم يمثل فيها .

ومن ثم وحيث أن هذا القضاء لم يلقي قبولا لدي المستأنف ، وجاء معيبا بمخالفة القانون والثابت بالمستندات فضلا عن فساده في الاستدلال ببناء الحكم علي تقرير الخبير الأول المعيب بالفساد والغموض ملتفتا عن دلالة تقرير اللجنة الثلاثية وعدم تناوله وعدم

تناول عقد القسمة المسجل ودلالته على ملكية مورث المستأنف للوحدات محل التداعي ، وجاء مجففاً بحقوق المستأنف وملكيتة المسجلة فانه يستأنف ذلك القضاء في الميعاد .

أسباب الطعن بالاستئناف

الخطأ في تطبيق صحيح القانون ومخالفته ومخالفة الثابت بالمستندات الرسمية المسجلة وتقرير لجنة الخبراء الثلاثية ، فضلا عن الفساد في الاستدلال وبيان ذلك الدفاع الجوهرى الآتي :

(1) التفات الحكم عن فحص عقد القسمة المسجل رقم ... لسنة 2002 الثابت منه ملكية مورث المستأنف للوحدات محل التداعي المتضمن:

قسمة (مورث المستأنف ، مورث المستأنف ضده الاول ، مورث المستأنف ضده الثالث) وحدات العقار بقسمة نهائية باختصاص كل منهم بوحدة محددة ، واستقر الوضع بتلك القسمة منذ عام 2002 الى أن قام المستأنف ضده الاول بالتحايل والغش برفع دعوي ايجارات عام 2017 بفسخ عقد ايجار علي آخر مسخر من طرفه وتنفيذ ذلك الحكم علي ما اختص به مورث المستأنف في غيبة منه .

بل قام كذلك بوضع اليد علي الوحدات التي اختص بها مورث المتدخل هجوميا بالدعوي بذات التحايل والغش، (بغرض وضع اليد بطريق غير مشروع بالغصب علي أملاك المتقاسمين مع مورثه عام 2002 ، ليستأثر بكامل العقار بالمخالفة للقانون وحجية عقد القسمة المسجل)

هذا وننوه لعدالة المحكمة بمسألة هامة وهي:

أن المستأنف ضده قد أقام دعوى محو وشطب لعقد القسمة المسجل وقد قضت محكمة أول درجة (بهيئة مغايرة) بوقف الدعوي تعليقا لحين الفصل في (**دعوى المحو والشطب**) المتداولة بالاستئناف رقم ... لسنة 26 ق استئناف القاهرة والتي قضي فيها بتأييد حكم أول درجة برفض الدعوي .

وهو ما يتبين منه أهمية العقد المسجل رقم .. لسنة 2002 كمستند جوهري للفصل في الدعوي ، فضلا عن القضاء برفض محو وشطب العقد المسجل بحكم نهائي له حجيته بصحة العقد وترتيب آثاره القانونية ، فالعقد المسجل يكون نافذا في حق المتعاقدين والغير ، وهو ما خالفه و أغفله الحكم الطعين حينما قضي بالفصل في موضوع الدعوي

بما يعيبه بالتناقض.

قضت به محكمة النقض:

إذ كان البين بالأوراق أن الطاعنة الأولى باعت أرض النزاع إلى المطعون ضده الأول بموجب عقد ابتدائي مؤرخ ١٠ / ٥ / ٢٠٠٦ ثم باعتها إلى الطاعن الثاني بموجب عقد البيع المشهر رقم ... لسنة ٢٠٠٨ شهر عقاري دمياط وكان الحكم المطعون فيه لم يقض ببطلان ذلك العقد الأخير لصوريته كما تمسك المطعون ضده الأول بطلباته أمام محكمة الموضوع .

وإنما أقام قضاءه على أن ذلك العقد لا يكون نافذاً إلا بين طرفيه وهما الطاعنان الأولى والثاني ، وخلفيهما العام والخاص ورتب على ذلك أن قضى بعدم نفاذه في حق المطعون ضده الأول لمجرد أنه ليس من أطراف العقد مع أن تسجيل العقد يترتب عليه سريان أثره في نقل الملكية سواء بالنسبة للمتعاقدين أو بالنسبة للغير ، ما لم يقض ببطلانه .

فإن الحكم المطعون فيه إذ أغفل أثر تسجيل العقد في نقل الملكية إلى المشتري سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير ، وقضى بعدم نفاذه في حق المطعون ضده الأول دون أن يقض ببطلانه مع أنه ممن يحتاجوا بالعقد المسجل فإنه يكون قد خالف القانون .

الطعن رقم ٥٨٨٧ لسنة ٨١ ق - الدوائر المدنية - جلسة 20/10/2016

الا أن محكمة أول درجة بهيئة مغايرة قضت بالرفض علي سند من الأخذ بتقرير الخبير الاول (المعيب) محمولا المتضمن وضع المستأنف ضده الأول اليد علي وحدات التداعى خلف عن سلف وأنه ليس بغاصب - دون (قيام محكمة اول درجة بعملها المنوطة به) بفحص مستندات ملكية المدعى (مورث المستأنف) ودلالاتها القانونية في حق الملكية والانتفاع بالوحدات محل الغصب واستعمالها .

وترك مسألة الفصل في الملكية للخبير الأول المطعون علي تقريره ، والالتفات عن دلالة **تقرير اللجنة الثلاثية** اللاحق الذي تضمن صحة اعتراضات المدعى علي تقرير الخبير الأول بما يكون معه اسناد الحكم قضاءه الي هذا التقرير الفاسد معيب ويبطل الحكم .

فالمقرر

ندب الخبير . قصره على تحقيق الواقع وإبداء الرأي فى المسائل

الفنية. الفصل فى الملكية مسألة قانونية. من صميم عمل القاضى. عدم جواز تخليه عنها للخبير. اطراح الحكم المطعون فيه تقرير الخبير فى هذا الصدد. صحيح فى القانون .

الطعن رقم 1363 لسنة 62 ق - أحكام النقض - المكتب الفنى - مدنى -
الجزء الأول - السنة التاسعة الأربعون - ص 340

والمقرر فى قضاء محكمة النقض:

أنه إذا أخذت المحكمة بتقرير الخبير المقدم فى الدعوى وأحالت فى بيان أسباب حكمها إليه وكانت أسبابه لا تؤدي إلى النتيجة التى انتهت إليها بحيث لا تصلح رداً على دفاع جوهري تمسك به الخصوم فإن حكمها يكون معيباً .

الطعن رقم 958 لسنة 65 ق - أحكام النقض - المكتب الفنى - مدنى -
الجزء الثانى - السنة 52 - ص 998

بيد أن التفات المحكمة عن المستند والدفاع الجوهري بملكية مورث المستأنف لوحدات التداعي بعقد القسمة المسجل رقم . . لسنة 2002 ، وعدم فحصه وتمحيصه ، والأخذ بتقرير الخبير الأول الذى لم يتناول عقد القسمة المسجل ومن ثم لا يصلح الاستناد إليه فى هذا الصدد لا سيما مع التفات الحكم عن تقرير اللجنة الثلاثية الذى أثبت عيوب التقرير الأول بما يعيبه بالقصور المبطل.

كذلك أخذ المحكمة بتقرير خبير معيب وباطل والالتفات عن دليل رسمي ومعتبر قانوناً يعيب الحكم بالفساد فى الاستدلال ويبطله.

فقد قضت محكمة النقض :

أن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد فى الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط، ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة فى اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها، أو إلى فهم خاطئ للعناصر الواقعية التى تثبت لديها أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما فى حالة عدم اللزوم المنطقي للنتيجة التى انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التى تثبت لديها .

الطعن رقم 932 لسنة 86 ق - جلسة - 20/6/2022

ومن ثم يكون طلب طرد المستأنف ضده الثانى وتسليم الوحدات محل التداعي مصادفاً لصحيح الواقع والقانون لانتهاء السند المشروع للمستأنف ضده الأول واخلاله بضمان تعرض المتقاسم لمتقاسم آخر كونه خلفاً عاماً لأحد المتقاسمين بعقد القسمة المسجل . . لسنة 2002

الثابت به ملكية مورث المستأنف لوحدة التداعي.

فقد قضت **محكمة النقض** :

أن نص المادة ٨٤٣ من القانون المدني على: أن يعتبر المتقاسم مالكاً للحصة التي آلت إليه منذ أن تملك في الشيوع وأنه لم يملك غيرها شيئاً في بقية الحصص

يدل على أن القسمة مقررة أو كاشفة للحق سواء كانت رضائية أو قضائية لها أثر رجعي ، فيعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي آلت إليه منذ أن تملك في الشيوع وأنه لم يملك غيرها في بقية الحصص ، وذلك حماية للمتقاسم من الحقوق التي يرتبها غيره من الشركاء على المال الشائع أثناء قيام الشيوع ، بحيث يخلص لكل متقاسم نصيبه المفرز الذي خصص له في القسمة مطهرا من هذه الحقوق

الطعن رقم ٨٧٣٦ لسنة ٨٤ ق - الدوائر المدنية - جلسة 7/4/2016

ومن ثم تكون دعوى مورث المستأنف (المالك بملكية مسجلة) طلب طرد المستأنف ضده الاول للغصب ذلك أن وضع يده تم بحكمي ايجارات بالغش والتحايل لم يختصم فيهما الملك ، ولم يقدم المستأنف ضده أى تصرف قانوني صادر له من صاحب الحق ، فيكون غاصبا بدون سند مشروع ويحق للمالك بملكية مسجلة (صاحب الاستحقاق) طلب طرده .

فقد قضت محكمة النقض :

دعوى الاستحقاق هي دعوى ترفع من (المالك بعقد مسجل) ضد (الحائز الغاصب) للعقار بطلب استرداد العقار منه - فلا يجوز رفعها من مشتري بعقد عرفي لم يسجل

طعن 3037 لسنة 55 ق - جلسة 17/12/1991 ، طعن 4723 لسنة 42 ق - جلسة 18/5/1999 ، طعن 2002 لسنة 54 ق جلسة 11/5/1989

وكذلك أن:

الملكية لا تسقط بمجرد (الغصب)

الطعن 2445 لسنة 59 ق جلسة 27/12/1994

(2) مخالفة الحكم الطعين لنص المادة (101) من قانون الاثبات والخطأ في تطبيقه

حينما أسند قضاءه برفض طلب عدم نفاذ الحكمين ... ، ... لسنة ٢٠١٧

ايجارات الى أنه لا يجوز النيل من الأحكام الا بطرق الطعن المقررة .

مخالفاً بذلك صحيح القانون بنص المادة 101 اثبات قاعدة نسبية الأحكام وأنه لا حجية للأحكام الا علي طرفيها فقط دون الغير ، ومن أنه يحق للغير الدفع بنسبية الأحكام ، كذلك قاعدة أن ما لم تفصل فيه المحكمة لا يحوز الحجية.

فالمستقر عليه أن قاضي الايجارات لا يتعرض في دعوى الايجارات للملكية والثابت من الحكمين الغير مختصم فيهما مورث المستأنف (المالك بملكية مسجلة للوحدات المؤجرة) ان هذه المحكمة لم تتعرض لملكية الوحدات محل الايجار ، لا سيما أن المالك غير مختصم فيها ، وهو ما يكون معه الحكم المستأنف قد أخطأ في تطبيق صحيح القانون ، وخالفه بما يعيبه ، ويكون طلب مورث المستأنف بعدم نفاذ حكمي الايجارات في مواجهته مصادف لصحيح الواقع والقانون.

فالمقرر أنه :

فيما عدا طرفي الدعوى وخلفائهما ، لا حجية للعمل القضائي. فالحجية لا تسرى في مواجهة الغير. فليس لغير أطراف الدعوى التي قُضِيَتْ فيها . . التمسك بهذا القضاء كما أنه لا يجوز التمسك به ضده فإن حدث التمسك بالقضاء إضراراً بأحد من الغير كان لهذا الأخير الدفع بنسبية الأحكام، أي الدفع بأن حجية القضاء لا تسرى في مواجهته لأنه من الغير. ولا تكون للحكم حجية بالنسبة للغير ولو كانت المسألة المقضي فيها مسألة كلية شاملة أو مسألة أصلية أساسية ، فالحكم بالنسبة لهذه المسألة لا حجية له إلا بين الخصوم أنفسهم

نقض مدني 22 ما يو 1973 - مجموعة النقض 24 - 807 - 141

كذلك أن: نطاق حجية الأمر المقضي يقتصر على أطراف المركز القانوني محل الدعوى إذا كانوا أطرافاً في الخصومة. حيث أن لحجية الأمر المقضي نطاق شخصي، فهي تقوم فقط بين أطراف المركز الموضوعي الذي تحميه الدعوى على النحو الذي عرضت به في الخصومة ولا يكفي أن تكون الدعوى متعلقة بمركز قانوني لشخص حتى يكون للقضاء الصادر فيها حجية في مواجهته، بل يجب أيضاً أن يكون هذا الشخص طرفاً في الخصومة التي صدر فيها هذا القضاء.

نقض مدني 12 إبريل 1962 - مجموعة النقض 13 - 441 - 66

وحيث المستقر عليه قانوناً وقضاءً أن محكمة الاستئناف لها حق مراقبة حكم أول درجة لبيان صحته أو بطلانه وتطبيقه لصحيح القانون من عدمه

، وكذلك لها حق اعادة نظر الدعوى برمتها فيما تم **الاستئناف** عنه ، وما عرض على محكمة أول درجة من دفاع لم يتناوله الحكم بالرد السائب ، وكذلك ما يقدم أمامها من أوجه دفاع جديدة .

فان المستأنف يعتصم يتمسك أمام عدالة المحكمة:

- بسند ملكية مورثه لوحدات التداعي بعقد القسمة المسجل رقم ... لسنة 2002 المقدم بالدعوى المبرم بينه وبين مورث المستأنف ضدّهما الأول والثاني ، كونه مستند رسمي معتبر قانونا ودليل من أدلة الاثبات منصوص عليه في قانون الاثبات المدني والتجاري وله حجية مطلقة في اثبات الملكية .
- لا سيما وانه قضي برفض دعوى المستأنف ضده الأول بمحوه وشطبه بحكم نهائي .
- فضلا عن قضاء محكمة أول درجة بوقف الدعوى محل الاستئناف تعليقا لحين الفصل في دعوى المحو والشطب سالفه البيان بحكم نهائي (**بما ينم عن جوهرية المستند للفصل في الدعوى وحجية ذلك**)
- كذلك التمسك بالنتيجة النهائية التي انتهت اليها اللجنة الثلاثية من الخبراء التي عقت علي تقرير الخبير الأول المعيب بأن كافة الاعتراضات عليه صحيحة .

ومن ثم بطلان حكم أول درجة لابتنائه علي التقرير الأول المعيب والالتفات عن تقرير اللجنة الثلاثية (المصحح لأخطائه الفنية) ، والالتفات الحكم عن الفصل في الملكية كمسألة قانونية من اختصاص القاضي دون الخبير ، وعدم فحص عقد القسمة المسجل رقم 44 لسنة 2002 الثابت منه ملكية مورث المستأنف لوحدات التداعي .

ومن ثم وهديا علي ما تقدم وللأسباب المقدمة بصحيفة الاستئناف وما سيقدم من أوجه دفاع وأسباب وأسانيد ومستندات أخرى بالمرافعات الشفوية والتحريرية يستأنف الطالب الحكم.

بناء عليه

انا الحضر سالف الذكر قد انتقلت واعلنت المعلن اليهم وسلمت كل منهم صورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة استئناف عالي () الدائرة () الكائن مقرها

من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها وذلك يوم الموافق / / 2024 لسماع الحكم:

- اولا / قبول الاستئناف شكلا لرفعه في الميعاد
- ثانيا / في الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجددا بالطلبات فضلا عن الزام المستأنف ضده الأول بالمصروفات ومقابل اتعاب المحاماة على درجتي التقاضي.

ولأجل العلم،،



استئناف حكم مدني للعوار في التسبيب والخطأ في تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق

عبد العزيز عمار
المحامي بالنقض

ختاما : في هذا البحث القانوني استعرضنا قضية من الواقع العملي بالمحاماة ، باستيلاء أحد الأشخاص على عقارات الغير ، بالغش في عقد ايجار ، بأن قام مع آخر مسخر منه بإبرام عقد ايجار بينهما **بالتدليس** علي عقار غير مملوك للمؤجر ومملوكا للغير ، وتحصل علي حكم ايجارات في غيبته ونفذه ، وحاز العقارات بتنفيذه ، الا أن هذا الحائز ووفقا للقانون يعتبر غاصب بلا سند قانوني مشروع ، والحكم لا يعطيه حقا مشروعاً ، لانتفاء ملكيته بالعقار المغتصب وانتفاء أي تصرف قانوني صحيح بينه وبين المالك الحقيقي.

لذلك استعرضنا كيفية إلغاء الحكم بطلب عدم نفاذ حكم الإيجارات في حق الملك من خلال صحيفة [استئناف حكم مدني] .

▪ انتهى البحث القانوني (استئناف حكم مدني: عدم نفاذ حكم
ايجارات والطرء لتدليس الحائز) ويمكن لحضراتكم التعليق في
صندوق التعليقات بالأسفل لآى استفسار قانوني.

▪ زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات
والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزيز حسين عمار
المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من
خلال **أجندة المقالات** .

▪ كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من
خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل ، أو الاتصال بنا من خلال
(**طلب استشارة مجانية**)

▪ كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي
من خلال الهاتف (**01285743047**) وزيارتنا بمكتبنا الكائن
مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شوادر الخشب
- بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة
مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع.

▪ يمكن تحميل الأبحاث من أيقونة التحميل pdf في نهاية كل مقال
وكل بحث ، ونعتذر لغلق امكانية النسخ بسبب بعض الأشخاص
الذين يستحلون جهد الغير في اعداد الأبحاث وتنسيقها ويقومون
بنشرها علي مواقعهم الالكترونية ونسبتها اليهم وحذف مصدر
البحث والموقع الأصلي للبحث المنشور ، مما يؤثر علي ترتيب
موقعنا في سيرش جوجل ، أعانهم الله علي أنفسهم .

**المقالة حصرية ومحمية بحقوق النشر الحقوق محفوظة © لمكتب
الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض**