

الإجراءات القانونية في مذكرات التعويض عن فقد لحماية حقلك في التعويض

مذكرات التعويض

نماذج مذكرات التعويض عن فقد الملكية من المدعي ومن المدعي عليه مع التعليق علي السند القانوني للدعوي والتعويض مع أحكام محكمة النقص عن تعويضات فقد الملكية ودفاع ودفوع طرفي الخصومة .

المذكرات القضائية التي تضمنها هذا البحث هي:

1. مذكرة من المدعي بالتعويض عن الخطأ العقدي وفقد الملكية .
2. مذكرة من المدعي عليه بالدفع بوضع اليد المكسب خمسة عشر سنة .
3. التعليق علي سند دعوي التعويض عن فقد الملكية .
4. أحكام محكمة النقص عن تعويض الملكية .



مذكرات التعويض عن فقد الملكية



مذكرات التعويض في الملكية

هذه المذكرات تتضمن السند القانوني لكل دعوى تعويض عن فقد الملكية العقارية وهي علي سبيل الاسترشاد للاستعانة بها عند كتابة مذكرة قضائية للمحكمة.

مذكرة من المدعي عن الخطأ العقدي

(المدعى)

بدفاع /

ضد

(المدعى عليهما)

.....

في الدعوى رقم لسنة, والمحدد لنظرها جلسة

(الطلبات)

إلزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعي مبلغ وقدره جنيه تعويضاً

له عن الخطأ العقدي وكذا عن فقده لملكية والثابتة بموجب عقد البيع العرفي المؤرخ / /

(الدفاع)

أولاً : عدم تسليم الأرض المباعة للمدعى يتوافق به الخطأ العقدي في حق المدعى علي الأول

تنص المادة (802) من القانون المدني على أن :

” لملك الشيء وحده في حدود القانون حق إستعماله واستغلاله والتصرف فيه “

ولما كان الثابت بالأوراق أن المدعى قد اشترى من المدعى عليه ما هو عبارة عن قطعة أرض مساحتها نظير مبلغ إجمالي وقدره دفع بمجلس العقد والكائنة وحدودها :

الحد البحري : الحد الشرقي :

الحد القبلي : الحد الغربي :

وقد فوجئ المدعي بأن المدعى عليه لم يقيم بتنفيذ ما التزم به ولم يتم المبيع للمدعى مما يحق للمدعى مطالبة المدعى عليه بالتعويض لعدم تنفيذ التزامه .

وحيث أن المدعى قد فوجئ بأن الأرض المباعة ملكاً لأوقاف وأن الأخيرة قد باعت تلك الأرض للمدعى عليه بتاريخ / / حال كون المدعى كان قد اشترى تلك الأرض وهي ملكاً للأوقاف ولم تنتقل للمدعى عليه بعد ذلك .

وقد باع المدعى عليه تلك الأرض للمدعى عليه الثاني بموجب عقد البيع الابتدائي المؤرخ / / والذي قضى بصحة توقيعه بموجب الدعوى رقم لسنة بجلسة / /

وحيث أنه وفقاً ما هو مقرر قانوناً أن للملكية حرمة خاصة وجب التعويض عن فقدها في أي حال من الأحوال ، ولما كان عقد البيع العرفي رغم صحته لا ينقل الملكية بني البائع والمشتري

وبالتالي تضحى الملكية مفقودة لأنه أي المشتري لا يجوز له إلا أن يطالب مطالبة غير البائع له التعويض إذا فقدت الملكية للأرض

المبيعة بعقد عرفي إلى آخر وبالتالي يكون المشتري الأول قد حرن من ملكية الأرض المبيعة .

ولما كان الأمر كذلك فإنه لا يحق للمدعي إلا مجرد التزامات شخص قبل البائع له ويجوز له أن يقيم هذه الدعوى وتبقى تلك الدعوى محصورة على البائع له بالتعويض عن فقد تلك الملكية .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

ورقة العقد العرفي لا تنشئ سوى التزامات شخصية بين الطالب والمعلن إليه فيصبح الطالب مجرد دائن مختص للمعلن إليه بالحقوق والالتزامات الناشئة عن هذا العقد.

(الطعن رقم 234 لسن 49 ق جلسة 17/2/1983)

وقد قضت أيضاً بأن :

النص في المادة 802 من القانون المدني على أن

لمالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه

وفي المادة 805 منه على أنه:

لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون.

مفاده أنه لا يجوز حرمان مالك الشيء من حق استعمال واستغلال والتصرف في ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون.

[الطعن رقم 4338 - لسنة 61 ق - تاريخ الجلسة 12 / 07 / 1997 - مكتب فني 48 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1114 - تم قبول هذا الطعن]

ثانياً إلزام المدعي عليهما بالتعويض متضامين لإخلالهما بالالتزام الواقع عليهما وهو نقل الملكية للمدعى وبيع المبيع للغير

ولما كان المدعى قد فقد ملكيته لتلك الأرض المبيعة بعد الإفراج عنها من هيئة الأوقاف وقام المدعى عليه الثاني ببيعها بعقود عرفية للغير

فيكون هناك إخلال بالالتزام الواقع على المدعى عليهما بنقل الملكية والتصرف في تلك الأرض المبيعة للغير بعقود عرفية مما

يستوجب إزامهم بالتعويض بمبلغ كتعويض جابر عن الإخلال التعاقدى وفقد الملكية .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

النص في المادة 802 من القانون المدني على أن

“لمالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه”

وفي المادة 805 منه على أنه

“لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون...”

مفاده أنه لا يجوز حرمان مالك الشيء من حق استعمال واستغلال والتصرف في ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون.

[الطعن رقم 4338 - لسنة 61 ق - تاريخ الجلسة 12 / 07 / 1997 - مكتب فني 48 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1114 - تم قبول هذا الطعن]

(بناء عليه)

نصم على الطلبات

مذكرة من المدعى عليه بوضع اليد

(المدعى عليه)

بدفاع /

ضد

(المدعى)

.....

في الدعوى رقم لسنة, والمحدد لنظرها جلسة

(الطلبات)

- **أولاً :** ندفع بترك المدعى للأرض المباعة أكثر من خمسة عشر عاماً .
- **ثانياً :** ندفع بوضع يدنا على تلك الأرض أكثر من خمسة عشر عاماً والمكبسة للملكية .
- **ثالثاً :** وللاحتياط الكلي نلتمس إحالة الدعوى للتحقيق للإثبات وضع اليد .

(الدفاع)

ترك المدعى للأرض المبيعة أكثر من خمسة عشر عاماً

حق الملكية ، حق دائم لا يزول بترك صاحبه له وعدم إستعماله له ، فيظل ثابتاً رغم هذا الترك دون اعتداد بمدة الترك ولو تجاوزت خمس عشرة سنة ، لكن إذا تمكن الغير من وضع يده على العين منكرًا على صاحبها حقه فيها ، واستوفى وضع اليد الشروط اللازمة لاكتساب الملكية بالتقادم ، فإن حق الملكية لا يزول ، لأنه حق دائم ، وإنما ينتقل إلى من اكتسبه بالتقادم

سواء كان تقادمًا قصيرًا أو طويلًا ، إذ لا يكون المالك الذي يتعاون في ملكه إلى الحد الذي يتمكن معه الغير من وضع يده عليه مدة خمس سنوات أو خمس عشرة سنة دون مواجهته بأي من الدعاوى التي قررها له القانون ، مستحقًا لحماية القانون ويكون واضع اليد هو الذي يستحقها للقيام أعبائها باعتبارها وظيفة اجتماعية ومن عناصر الثورة القومية التي يجب إستغلالها تحقيقًا لمصالح عليا

(المستشار / أنور طلبية ، الجزء الحادي عشر ص 9)

والثابت بأن المدعي قد ترك الأرض المبيعة أكثر من خمسة عشر عاماً والذي كان يتعامل مع الجمعية التعاونية و..... هو المدعى عليه وليس المدعي .

وقد انتقلت هذه الملكة للمدعي بموجب محضر التسليم المؤرخ / /

(حافطة مستندات المدعى عليه رقم 2)

وعلى ذلك يترك المدعى لتلك الأرض ووضع يدنا على دليل قاطع على ملكيتنا للأرض موضوع النزاع بموجب وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

ملكية العقار تظل معقودة لصاحبه إلى أن يملكها منه غيره بطريق من طرق كسب الملكية و لا يقبل منه قبل ذلك محاولة كسب ملكية مال هو في ملكيته فعلاً

و من ثم فإن من باع العقار الذي يملكه لا يجوز له التحلل من إلتزاماته الناشئة عن هذا البيع بحجة معاودته اكتساب ملكيته من

المشترى بطريق التقادم إلا بعد أن تكون الملكية قد انتقلت من ذلك البائع إلى هذا المشتري فعلاً و ليس قبل ذلك .

[الطعن رقم 1296 - لسنة 51 ق - تاريخ الجلسة 24 / 01 / 1985 - مكتب فني 36 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 147 - تم قبول هذا الطعن]

(بناء عليه)

نصم على الطلبات

السند القانوني لدعوي فقد الملكية

المادتين (802 ، 803) مدني

مادة (802) مدني

لمالك الشيء وحده، في حدود القانون، حق إستعماله واستغلاله والتصرف فيه.

مادة (803) مدني

- 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 في التمتع بها ، علواً أو عمقا.
- 3- ويجوز بمقتضى القانون أو الإتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها.

المستندات المطلوبة

- 1- عقد البيع الابتدائي سند المدعي في دعواه .
- 2- محضر استيلاء الأوقاف على الأرض المباعة أو صورة رسمية منه .
- 3- أي إثبات يثبت بيع الأرض المباعة للغير (حكم صحة توقيع أو صحة ونفاذ - أو عقد مسجل ... إلخ) .

أحكام النقص عن تعويض الملكية

النص في المادة 802 من القانون المدني على أن

“لمالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف

فيه”

وفي المادة 805 منه على أنه

“لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقررها القانون...”
مفاده أنه لا يجوز حرمان مالك الشيء من حق استعمال واستغلال
والتصرف في ملكه إلا في الأحوال التي يقررها القانون.

(جلسة 12/7/1997 - الطعن رقم 4338 لسنة 61ق)

الأصل أن لمالك الشيء وحده في حدود القانون استعمال حقه واستغلاله
والتصرف فيه مراعيًا في ذلك ما تقضى به القوانين واللوائح
المتعلقة بالمصلحة العامة أو بالمصلحة الخاصة عملاً بالمادتين
802، 806 من القانون المدني مما مؤداه أن يكون للمالك أن يؤجر
الشيء الذي يملكه

وأن يختار مستأجره، وأن يطلب بإخلاء المستأجر منه متى انتهت المدة
المتفق عليها، وأن يستعمله في أي وجه مشروع يراه، غير أن الشارع
رأى بمناسبة إصدار المرسوم بقانون رقم 178 لسنة 1952 الخاص
بالإصلاح الزراعي وما لحقه من تعديلات

الخروج على هذا الأصل فقضى بامتداد عقود الأراضي الزراعية وتقييد
حق المالك في طلب إنهاؤها وإخلاء المستأجر منها وذلك بالنسبة
للحالات التي وردت في القانون آنف الذكر تحقيقاً للمصلحة العامة
الاجتماعية والاقتصادية لمستأجري هذه الأراضي

مما لازمه أنه متى رغب المستأجرون في ترك الأرض المؤجرة إليهم
انتفت القيود التي وضعها الشارع في هذا القانون استثناءً من
الأصل المقرر لحقوق ملاك الأراضي

وتحقق بالتالي الوجه المقابل المتمثل في المصلحة العامة
الاجتماعية والاقتصادية لهؤلاء الملاك في استرداد أراضيهم من
مستأجريها دون مقابل حماية لحقوقهم المتفرعة عن حقهم في الملكية

ومن ثم لا يجوز للمستأجر الذي يتخلى عن الأرض الزراعية المؤجرة له
أن يسلب مالها حق ملكيته جزء منها لقاء هذا التخلي أو يقاسمه في
ذلك الحق أو أن يتقاضى بأية صورة مقابلاً لتخليه عن الأرض سواء كان
المقابل نقداً أم عيناً، و كل اتفاق يخالف ذلك يعتبر باطلاً
بطلاناً يقوم على اعتبارات متصلة بالنظام العام.

[الطعن رقم 494 - لسنة 55 ق - تاريخ الجلسة 14 / 03 / 1991 - مكتب فني 42 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 756 - تم قبول هذا الطعن ، 25 / 5 / 1989 الطعن رقم 2763 لسنة 65 ق]

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن لمالك الشئ الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته مما مفاده ولازمه أن ريع الشئ يعتبر أثراً من آثار الملكية ونتيجة لازمة لها ومن ثم فإن الحق يعتبر تابعاً لحق الملكية ويجمعها في ذلك مصدر واحد “

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

إذا كانت ملكية المنقول تنتقل إلى المشتري بمجرد تمام وكان بيع ثمار الحدائق واقع على منقول مالاً وكان من آثار عقد الإيجار استحقاق المستأجر لمنفعة العين المؤجرة - فيمتلك الثمرات خلال مدة العقد

(جلسة 8/12/1981 الطعن رقم 436 لسنة 48 ق س 32 ص 2246)

المقرر أن لمالك الشئ الحق في كل ثماره ومنتجاته و ملحقاته مما مفاده و لازمه أن ريع الشئ يعتبر أثراً من آثار الملكية و نتيجة لازمة لها و من ثم فإن الحق فيه يعتبر تابعاً لحق الملكية و يجمعهما في ذلك مصدر واحد

لما كان ذلك فإن دعوى المطالبة بتثبيت ملكية الشئ تعتبر قاطعة للتقادم بالنسبة للمطالبة بريعه ما دامت تلك الدعوى قد دلت في ذاتها على التمسك الجازم بالحق المراد إقتضاؤه ، هو حق الملكية - و ما ألحق به من توابعه - و هو الريع الذي يجب لزوماً بوجوبه و يسقط بسقوطه .

[الطعن رقم 1722 - لسنة 50 ق - تاريخ الجلسة 17 / 04 / 1984 - مكتب فني 35 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 1027 - تم رفض هذا الطعن]

المقرر أن لمالك الشئ الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته مما مفاده ولازمه أن ريع الشئ يعتبر أثراً من آثار الملكية ونتيجة لازمة لها ومن ثم فإن الحق يعتبر تابعاً لحق الملكية ويجمعها في ذلك مصدر واحد “

(جلسة 17/4/1984 - مجموعة أحكام النقض س 35 ص 1027)

لئن كان مفاد المادة 802 من القانون المدني أن لمالك الشئ حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه، إلا أنه لما كان مؤدى المادتين 806، 823 من القانون المدني - وعلى ما أفصح عنه المشرع في الأعمال

التحضيرية للقانون المدني - أن الملكية ليست حقاً مطلقاً لا حد له.

بل هي وظيفة اجتماعية يطلب إلى المالك القيام بها ويحميه القانون ما دام يعمل في الحدود المرسومة لمباشرة هذه الوظيفة، أما إذا خرج على هذه الحدود فلا يعتبره القانون مستحقاً لحمايته، ويترتب على ذلك أنه حيث يتعارض حق الملكية مع مصلحة عامة فالمصلحة العامة هي التي تقدم.

[الطعن رقم 1932 - لسنة 50 ق - تاريخ الجلسة 13 / 06 / 1981 - مكتب فني 32 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1795 - تم قبول هذا الطعن]

حق الملكية - وعلى ما هو مقرر - حق جامع مانع نافذ تجاه الناس كافة، فهو جامع يخول المالك الانتفاع بالشيء واستغلاله والتصرف فيه وهو مانع مقصور على المالك دون غيره فلا يجوز لأحد أن يشاركه في ملكه أو يتدخل في شئونه ملكيته وهو في ذات الوقت حق دائم لا يسقط - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بعدم الاستعمال مهما طال الزمن ما لم يكتسبه الخصم إذا توافرت له شروط الحيازة المكسبة للملك.

[الطعن رقم 2054 - لسنة 62 ق - تاريخ الجلسة 04 / 02 / 1999 - مكتب فني 50 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 187 - تم قبول هذا الطعن]

حق [الانتفاع](#) يتقرر للمنتفع من صاحب حق الملكية ومن ثم فهو حق عيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع الذي يجب أن ينتهي حتماً بموت المنتفع بما لزمه أن يكون المنتفع شخصاً آخر غير مالك الرقبة ولا يقال لمن يملك المال ملكية كاملة أنه يملك كلا من الرقبة وحق الانتفاع بل إن انتفاعه بالمال لا يعتبر مباشرة لحق الانتفاع وإنما هو مباشرة لحق الملكية الكاملة.

[الطعن رقم 8583 - لسنة 66 ق - تاريخ الجلسة 15 / 04 / 1998 - مكتب فني 49 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 322 - تم قبول هذا الطعن]

حق الملكية يغير في طبيعته و حكمه في القانون حق الإنتفاع ، فحق الملكية هو جماع الحقوق العينية إذ مالك العقار يكون له حق إستعمال و حق إستغلال و حق التصرف فيه ، فإذا أنشأ هذا المالك لآخر حقاً بالانتفاع فإن هذا الحق يجرّد الملكية من عنصري الإستعمال و الاستغلال

و لا يبقى لها إلا العنصر الثالث و هو حق التصرف فتصبح الملكية المثقلة بحق الإنتفاع هى ملكية الرقبة فيجتمع فى العقار حقان عينيان ، حق الرقبة للمالك و حق الإنتفاع للمنتفع ، و هذا الحق بالانتفاع موقوف ينتهى بإنتهاء الأجل المعين له ، فإن لم يعين له أجل عد مقررًا لحياة المنتفع و ينتهى على أى حال بموت المنتفع وفقاً لما تقضى به المادة 993 من القانون المدنى .

[الطعان رقما 1589 - لسنة 55 ق ، 1093 لسنة 93 ق - تاريخ الجلسة 03 / 12 / 1987 - مكتب فني 38 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1045 - تم قبول هذا الطعن]

نصت المادة 993 من القانون المدنى صراحة على أن ينتهى حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين فإن لم يعين أجل عد مقررًا لحياة المنتفع وهو ينتهى على أى حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين وأمام صراحة النص فلا محل للخروج عليه أو تأويله وأمام عموميته فلا محل لتخصيصه ويكون الحكم المطعون فيه قد التزم صحيح القانون حين قال بسريان هذه الأحكام على جميع الأحوال أياً كان مصدر حق الانتفاع وسواء أكان قد نشأ بطريق مباشر أو بطريق غير مباشر.

[الطعن رقم 685 - لسنة 45 ق - تاريخ الجلسة 28 / 05 / 1980 - مكتب فني 31 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1531 - تم رفض هذا الطعن]

حق الملكية - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - حق دائم لا يسقط بمجرد عدم الإستعمال مهما طال الزمن ، و يكتسبه الخصم إذا توافرت له شروط وضع اليد على العقار المدة الطويلة المكسبة للملكية .

[الطعن رقم 1612 - لسنة 50 ق - تاريخ الجلسة 02 / 05 / 1984 - مكتب فني 35 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 1171 - تم رفض هذا الطعن - طعن رقم 622 س 43 ق - نقض 28/3 / 1977]

إنه وإن كانت الملكية حقا دائما لا يسقط أبدا عن المالك، إلا أن من حق الغير كسب هذه الملكية إذا توافرت له الحيابة الصحيحة بالشرائط التى استلزمها القانون.

[الطعن رقم 111 - لسنة 36 ق - تاريخ الجلسة 12 / 05 / 1970 - مكتب فني 21 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 803 - تم رفض هذا الطعن]

حق الملكية حق دائم لا يسقط بمجرد عدم الإستعمال مهما طال الزمن ، و من ثم فإن الحكم المقرر لهذا الحق لا يسقط بالتقادم و ينتج أثره

و لو لم ينفذ ، و لا يجوز إطراحه إذا توافرت لدى المحكوم ضده بعد تاريخ الحكم شروط وضع اليد على العقار المدة الطويلة المكسبة للملكية .

[الطعن رقم 944 - لسنة 47 ق - تاريخ الجلسة 29 / 01 / 1980 - مكتب فني 31 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 360 - تم رفض هذا الطعن]

مؤدى نص المادة 806 من القانون المدني أن حق الملكية ليس حقاً مطلقاً وأن المالك في استعماله إياه يجب أن يعمل في حدود القوانين واللوائح فإذا أخل بأي التزام فرضته عليه القوانين واللوائح كان الإخلال بهذا الالتزام خطأ يستوجب المسؤولية التقصيرية ومن ثم فإن الجار الذى يخالف القيود القانونية يرتكب خطأ

فإذا ترتب على خطئه هذا ضرر للجار فإنه يلتزم بتعويض الجار عن هذا الضرر مهما ضؤل ويستوي في ذلك أن يكون الضرر مادياً أصاب الجار في مصلحة مادية أو أدبياً أصاب **الجار** في معنوياته ومنها شعوره بالاعتداء على حق له .

[الطعن رقم 2233 - لسنة 51 ق - تاريخ الجلسة 21 / 11 / 1982 - مكتب فني 33 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 984 - تم رفض هذا الطعن]

لئن كان مفاد المادة 802 من القانون المدني أن لمالك الشيء حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه، إلا أنه لما كان مؤدى المادتين 806، 823 من القانون المدني - وعلى ما أفصح عنه المشرع في الأعمال التحضيرية للقانون المدني - أن الملكية ليست حقاً مطلقاً لا حد له

بل هي وظيفة اجتماعية يطلب إلى المالك القيام بها ويحميه القانون ما دام يعمل في الحدود المرسومة لمباشرة هذه الوظيفة، أما إذا خرج على هذه الحدود فلا يعتبره القانون مستحقاً لحمايته، ويترتب على ذلك أنه حيث يتعارض حق الملكية مع مصلحة عامة فالمصلحة العامة هي التي تقدم.

[الطعن رقم 1932 - لسنة 50 ق - تاريخ الجلسة 13 / 06 / 1981 - مكتب فني 32 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1795 - تم قبول هذا الطعن]

الأصل أن للمالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعمال واستغلاله والتصرف فيه مراعيًا في ذلك ما تقضى به القواعد واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة أو بالمصلحة الخاصة عملاً بالمادتين

802، 806 من القانون المدني، مما مؤداه أن يكون للمالك أن يؤجر الشئ الذي يملكه، وأن يختار مستأجره، وأن يطلب إخلاء المستأجر منه متى انتهت المدة المتفق عليها، وأن يستعمله في أي وجه مشروع يراه

غير أن الشارع رأى بمناسبة إصدار المرسوم بقانون رقم 178 لسنة 1952 بالإصلاح الزراعي وما لحقه من تعديلات الخروج على هذا الأصل فقضى بامتداد **عقود إيجار الأراضي الزراعية** وتقييد حق المالك في طلب إنهاؤها وإخلاء المستأجر منها وذلك بالنسبة للحالات التي وردت في القانون آنف الذكر تحقيقاً للمصلحة العامة الاجتماعية والاقتصادية لمستأجري هذه الأراضي

مما لازمه أنه متى رغب المستأجرون في ترك الأرض المؤجرة إليهم انتفت القيود التي وضعها الشارع بهذا القانون استثناء من الأصل المقرر لحقوق ملاك الأراضي وتحقق بالتالي الوجه المقابل المتمثل في المصلحة العامة الاجتماعية والاقتصادية لهؤلاء الملاك في استرداد أراضيهم من مستأجريها دون مقابل حماية لحقوقهم المتفرعة عن حقهم في الملكية

ومن ثم فلا يجوز للمستأجر الذي يتخلى عن الأرض الزراعية المؤجرة له أن يسلب مالها حق ملكية جزء منها لقاء هذا التخلي أو يقاسمه في ذلك الحق أو أن يتقاضى بأية صورة مقابلاً لتخليه عن الأرض سواء أكان المقابل نقداً أم عيناً وكل اتفاق يخالف ذلك يعتبر باطلاً بطلاناً يقوم على اعتبارات متصلة بالنظام العام.

[الطعن رقم 2763 - لسنة 56 ق - تاريخ الجلسة 25 / 05 / 1989 - مكتب فني 40 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 388 - تم رفض هذا الطعن]

علو بعض النصوص القانونية على بعضها ، يفيد بالضرورة تدرجها فيما بينها وفق ترتيبها ، فلا يكون أدناها مقيداً لأعلىها ، بل دائراً في إطاره .

ولا كذلك النصوص التي ينتظمها الدستور ، إذ تتحد جميعها في قوتها ومنزلتها ومدارجها ، وتتساند كذلك فيما بينها ، منشئة من مجموعها تلك الوحدة العضوية التي تضمها

وتحقق تماسكها ، وتكفل انصرافها إلى الأغراض التي ربطها الدستور بها ، فلا تتنافر توجهاتها ، وإن تعمل جميعها في إطار منظومة واحدة تتناغم قيمها وثوابتها ، فلا يكون بعضها لبعض نكيراً .

وحيث أن النصوص التي ينتظمها الدستور ، تتوخى أن تحدد لأشكال من العلاقات الاجتماعية والاقتصادية جانباً من مقوماتها ، ولأنماط من التطور روافدها وملامحها ، ولحقوق المواطنين وحررياتهم تلك الدائرة التي لا يجوز اقتحامها .

ولا يتصور أن تكون نصوص الدستور — وتلك غاياتها — مجرد تصور لقيم مثالية ترنو الأجيال إليها ، ولا تعبيراً في الفراغ عن آمال ترجوها وتدعو إليها ، بل تتمحض عن قواعد قانونية تتسم بانتفاء شخصيتها

ولا يجوز بالتالي تجريدتها من آثارها ، ولا إيهانها من خلال تحويل مقاصدها ، بعد أن أقام الدستور من النصوص التي تضمنها بنياناً مجتمعياً متكامللاً لا تنفصل أجزاءه عن بعضها البعض . بل إن صدارة هذه النصوص على ما سواها من القواعد القانونية ، يعليها فوقها ، ويقدمها عليها ويدنيها لها ، وهو ما يعنى ضرورة التقيد بها وإنقاذ محتواها .

وحيث الدستور لا يدعو بالنصوص التي يتضمنها ، لأمر يكون مندوباً ، بل يقرر بها ما يكون لازماً ، فلا يكون المشرع بالخيار بين تطبيقها أو إرجائها ، بل يتقيد بها بالضرورة فلا يتخطاها أو يميل انحرافاً عنها .

كذلك فإن القيود التي يفرضها الدستور على المشرع ، هي التي تحدد نطاق السلطة التقديرية التي يملكها في موضوع تنظيم الحقوق ، فلا تكون ممارستها انفلاتاً من كوابحها ، أو إخلالاً بضوابط تنظيمها . ومن غير المتصور أن يكون التقيد بنصوص الدستور عائداً لمحض تقدير المشرع ، ومحددات على ضوء المصالح التي يستنبها

ذلك أن القيد — في تطبيق أحكام الدستور — تعبير عن إرادة أعلى هي التي تستند السلطان التشريعية والتنفيذية إليها في تأسيسها ، فإذا نشأتا وفق الدستور ، فذلك لتباشر كل منهما وظيفتها في الحدود التي رسمها ، فلا تتحلل إحداها منها ، وإلا كان ذلك تمرداً من جانبها على ضوابط حركتها التي استقام بها بنيانها .

والعدالة الاجتماعية وإن كانت من القيم التي تبناها الدستور ، إلا أن مفهومها لا يناقض بالضرورة حق الملكية ، ولا يجوز أن يكون عاصفاً بفحواه ، وعلى الأخص في نطاق العلاقات الإيجارية التي تستمد مشروعيتها الدستورية من التوازن في الحقوق التي كفلها المشرع لأطرافها .

ذلك أن الملكية — بما يتفرع عنها من الحقوق — ينبغي أن تخلص لأصحابها ، فلا ينقض المشرع على أحد عناصرها ، ليقوم بنيانها على غير القواعد التي تتهيا بها لوظيفتها الاجتماعية أسبابها . ولئن جاز القول بأن لكل حق وظيفة يعمل في إطارها ليتحدد مداه على ضوئها

إلا أن لكل حق كذلك دائرة لا يجوز اغتيالها حتى يظل الانتفاع به ممكناً . وكلما فرض المشرع على الحق قيوداً جائرة تنال من جدواه ، فلا يكون بها إلا هشيماً ، فإن التذرع بأن لهذه القيود دوافعها من وظيفته الاجتماعية ، يكون لغواً .

و التكامل بين النصوص الدستورية ، مؤداه امتناع تعارضها وتماحيها ، وتجانسها لا تهاترها ، ضماناً لتحقيق المقاصد التي ترتبط بها ، فلا يكون أحدها ناسخاً لساواه . وما قرره الدستور من تأسيس النظام الاشتراكي الديمقراطي على الكفاية والعدل ، وبناء مصر لمجتمعها على ضوء التضامن الاجتماعي

لا يعنى الإخلال بالملكية الخاصة أو نقض حرمتها بما مؤداه أن تنظيم المشرع للعلائق الإيجارية — لا يجوز أن يعطل حق من يملكون الأعيان المؤجرة في إستغلالها أو إستعمالها ، ولا أن يحيط هذا الحق بتلك القيود التي تخرج بها الإجارة عن حقيقتها ، وإلا كان ذلك تسلطاً على الملكية بما يخل بخصائصها ، وبالأغراض التي توخاها الدستور من صونها ، وهى بعد أغراض لا يسقطها التضامن الاجتماعي أو يجيها

بل يشد عضدها ويدعمها . تقديراً بأن هذا التضامن — فى محتواه ومقاصده — لا يعدو أن يكون سلوكاً ومناهج للعمل تتخذ أشكالاً من التعاون تقيمها بين المواطنين ، وصوراً من التراحم تكفل تقاربهم وتستنهض إيمانهم بوحدة مصالحهم ، وتردهم جميعاً إلى كلمة سواء يتعايشون معها ، فلا يتنازعون هضماً للحقوق ، بل يتناصفون لإرسائها ، والتقيد بالحدود التي رسمها الدستور لممارستها .

[الطعن رقم 116 - لسنة 18 ق - تاريخ الجلسة 02 / 08 / 1997
- مكتب فني 8 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 789]

المحل التجاري وعلى ما يقضي به القانون رقم 11 لسنة 1940 يعتبر منقولاً معنوياً منفصلاً عن الأموال المستخدمة في التجارة ويشمل مجموعة العناصر المادية والمعنوية المخصصة لمزاولة المهنة التجارية من اتصال بالعملاء وسمعة واسم وعنوان تجاري وحق في الإجارة وحقوق الملكية الأدبية والفنية مستقلة عن المفردات المكونة

فهو فكرة معنوية كالدَّمة تضم أموالاً عدة ولكنها هي ذاتها ليست هذه الأموال وترتيباً على ذلك لا يكون التصرف في مفردات المحل التجاري تصرفاً في المحل ذاته ولا يعتبر العقار بطبيعته أي البناء الذي يستغل فيه المتجر عنصراً فيه ولو كان مملوكاً للمالك نفسه وهو بهذا الوصف يصح أن يكون محلاً لملكية مستقلة عن العقار القائم به .

[الطعن رقم 495 - لسنة 46 ق - تاريخ الجلسة 19 / 11 / 1975 - مكتب فني 26 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1422 - تم قبول هذا الطعن]

بيع المحل التجاري بمحتوياته ومقوماته بما في ذلك حق الإيجار يعتبر بيع منقول وتسري في شأنه المادة 1 / 976 من التقنين المدني التي تنص على أن من حاز منقولاً بسبب صحيح وتوافرت لديه حسن النية وقت حيازته يصبح مالكا له .

[الطعن رقم 1424 - لسنة 47 ق - تاريخ الجلسة 05 / 02 / 1979 - مكتب فني 30 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 482 - تم قبول هذا الطعن]

الأصل أن لمالك الشيء وحده في حدود القانون استعمال حقه واستغلاله والتصرف فيه مراعيًا في ذلك ما تقضى به القوانين واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة أو بالمصلحة الخاصة عملاً بالمادتين 802، 806 من القانون المدني مما مؤداه أن يكون للمالك أن يؤجر الشيء الذي يملكه، وأن يختار مستأجره

وأن يطلب بإخلاء المستأجر منه متى انتهت المدة المتفق عليها، وأن يستعمله في أي وجه مشروع يراه، غير أن الشارع رأى بمناسبة إصدار المرسوم بقانون رقم 178 لسنة 1952 الخاص بالإصلاح الزراعي وما لحقه من تعديلات

الخروج على هذا الأصل فقضى بامتداد عقود الأراضي الزراعية وتقييد حق المالك في طلب إنهاؤها وإخلاء المستأجر منها وذلك بالنسبة للحالات التي وردت في القانون آنف الذكر تحقيقاً للمصلحة العامة الاجتماعية والاقتصادية لمستأجري هذه الأراضي

مما لازمه أنه متى رغب المستأجرون في ترك الأرض المؤجرة إليهم انتفت القيود التي وضعها الشارع في هذا القانون استثناءً من الأصل المقرر لحقوق ملاك الأراضي، وتحقق بالتالي الوجه المقابل المتمثل في المصلحة العامة الاجتماعية والاقتصادية لهؤلاء الملاك في

استرداد أراضيهم من مستأجريها دون مقابل حماية لحقوقهم المتفرعة عن حقهم في الملكية

ومن ثم لا يجوز للمستأجر الذي يتخلى عن الأرض الزراعية المؤجرة له أن يسلب مالها حق ملكيته جزء منها لقاء هذا التخلي أو يقاسمه في ذلك الحق أو أن يتقاضى بأية صورة مقابلاً لتخليه عن الأرض سواء كان المقابل نقداً أم عيناً، و كل اتفاق يخالف ذلك يعتبر باطلاً بطلاناً يقوم على اعتبارات متصلة بالنظام العام.

[الطعن رقم 494 - لسنة 55 ق - تاريخ الجلسة 14 / 03 / 1991 - مكتب فني 42 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 756 - تم قبول هذا الطعن]

النص في المادة 802 من القانون المدني على أن "لمالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه" وفي المادة 805 منه على أنه:-

"لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون..." مفاده أنه لا يجوز حرمان مالك الشيء من حق استعماله واستغلاله والتصرف في ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون.

[الطعن رقم 4338 - لسنة 61 ق - تاريخ الجلسة 12 / 07 / 1997 - مكتب فني 48 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1114 - تم قبول هذا الطعن]

النص في الفقرة الثانية من المادة 803 من القانون المدني على أن 1-...، 2-... ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها إلى الحد المقيد في التمتع بها علواً أو عمقا بما مفاده أن ملكية الأرض وإن كانت تشمل الأرض علواً أو عمقا إلا أنه يوجد حد ملكيتها فليس للمالك أن يعارض فيما يقام من عمل على مسافة من العلو أو العمق بحيث لا تكون له أية مصلحة في منعه وإلا كان المنع تعسفاً في استعمال حق الملكية.

[الطعن رقم 3487 - لسنة 65 ق - تاريخ الجلسة 15 / 05 / 1996 - مكتب فني 47 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 805 - تم قبول هذا الطعن]

يبين من نص المادة 922 من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع وضع في الفقرة الأولى منه قرينة قانونية تقضي بأن كل ما يوجد على الأرض أو تحتها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وأنه هو الذي أنشأه على نفقته فيكون

مملوكاً له

غير أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس فأجازت الفقرة الثانية للأجنبي أن يثبت أن هناك اتفاقاً بينه وبين صاحب الأرض خوله الحق في إقامة منشآت وتملكها وفي هذه الحالة يجب إعمال هذا الاتفاق ويمتنع التحدي بقواعد الالتصاق.

[الطعن رقم 199 - لسنة 40 ق - تاريخ الجلسة 17 / 06 / 1975 - مكتب فني 26 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1216 - تم قبول هذا الطعن]

إذ كانت ملكية الأرض تشمل ما فوقها و ما تحتها، ما لم يثبت غير ذلك، ولمالك الشيء - عملاً بالمادة 804 من القانون المدني - الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك

وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الأرض موضوع النزاع أرض زراعية عليها حظيرة وآلة ري، وتقدر قيمة آلة الري بمبلغ 400 جنيه، وقد أقام المطعون عليه دعواه بطلب تثبيت ملكيته للأرض المذكورة بما عليها وكف منازعة الطاعنين له فيها

وقد تناضل الخصوم في ذلك، وإذ أغفل الحكم المطعون فيه تقدير قيمة الدعوى بقيمة الأرض وما عليها على النحو سالف البيان فيما يتعلق بنصاب الاستئناف، وقدر قيمة الدعوى بقيمة الأرض وحدها دون ما عليها مما كان محلاً للمنازعة ورتب على ذلك قضاءه بعدم جواز الاستئناف، فإن الحكم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

[الطعن رقم 1582 - لسنة 52 ق - تاريخ الجلسة 02 / 03 / 1983 - مكتب فني 34 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 621 - تم قبول هذا الطعن]

إن كل من تملك أرضاً صار مالكاً لكل ما فوقها وما تحتها إلا إذا ظهر من سند الملكية أنها لا تتضمن ذلك.

[الطعن رقم 9 - لسنة 10 ق - تاريخ الجلسة 23 / 05 / 1940 - مكتب فني 3 ع - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 216 - تم قبول هذا الطعن]

ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها متى كان لا يوجد اتفاق على خلاف ذلك.

[الطعن رقم 96 - لسنة 22 ق - تاريخ الجلسة 03 / 11 / 1955]

- مكتب فني 6 - رقم الجزء 4 - رقم الصفحة 1423 - تم رفض هذا
[الطعن]

يبين من نص المادة 922 من القانون المدني أن المشرع وضع بالفقرة الأولى منه قرينة قانونية تقضي بأن كل ما يوجد على الأرض أو تحتها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض

وأنه هو الذي أنشأه على نفقته فيكون مملوكاً له، وهذه القرينة قابلة لإثبات العكس فأجازت الفقرة الثانية للأجنبي أن يقيم الدليل على أنه هو الذي أقام هذه المنشآت على نفقته دون سابق اتفاق مع صاحب الأرض فإذا نجح في إثبات ذلك تملك صاحب الأرض المنشآت بالالتصاق مقابل أن يعرض صاحبها وفقاً للأحكام التي أوردها المشرع بهذا الخصوص

كما يجوز للأخير أن يثبت أن هناك اتفاقاً بينه وبين صاحب الأرض على أن يملك الأجنبي المنشآت المقامة من قبل أي تصرف ناقل للملكية، كذلك يستطيع الأجنبي أن يثبت أن هناك اتفاقاً بينه وبين صاحب الأرض يخوله الحق في إقامة منشآت وتملكها، وفي الحالتين الأخيرتين حيث يوجد اتفاق على مصير المنشآت فإنه يجب إعمال هذا الاتفاق ويمتنع التحدي بقواعد الالتصاق.

[الطعن رقم 296 - لسنة 34 ق - تاريخ الجلسة 11 / 06 / 1968 -
مكتب فني 19 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1133 - تم قبول
هذا الطعن]

أقام المشرع في الفقرة الأولى من المادة 922 من القانون المدني قرينة مفادها أن ما يوجد على الأرض أو تحتها من بناء أو غراس أو منشآت يعتبر من عمل صاحب الأرض و مملوكاً له ، و أجاز في فقرتها الثانية للأجنبي أن يقيم الدليل على أنه هو الذي أقام لمنشآت على نفقته أو أن هناك اتفاقاً بينه و بين صاحب الأرض يخوله إقامة المنشآت و تملكها

بيد أنه إذا كان سند تخويله إقامة المنشآت هو عقد البيع فإن ملكيتها لا تنتقل إلى المشتري الباني بمجرد إبرام عقد البيع و إنما بشهره ، ذلك أن البيع غير المشهر و إن كان يلزم البائع بتسليم المبيع مما يترتب عليه أن تكون للمشتري حيازته والانتفاع به .

إلا أنه لا يترتب عليه تملك المشتري لما يقيمه على الأرض المبيعة ، لأن حق القرار حق عيني من قبيل الملكية لا ينشأ و لا ينتقل وفقاً

لحكم المادة التاسعة من قانون الشهر العقارى إلا بشهر سنده

أما قبل ذلك فإن ملكية المنشآت تكون للبائع بحكم الإلتصاق فإذا باع الأرض لمشتري ثان سبق إلى شهر عقده تملك هذا الأخير البناء بالالتصاق و يصبح كل ما للمشتري الأول البانى الذى لم يشهر عقده — إذا لم يختر نزع المنشآت بوصفه بانياً حسن النية — هو أن يطالب المشتري الثانى بأقل القيمتين قيمة المواد و أجره العمل أو قيمة ما زاد فى ثمن الأرض بسبب البناء

لما كان ذلك و كان سند المطعون ضده الثانى فى إقامة البناء مثار النزاع هو عقد بيع غير مشهر صادر إليه من المطعون ضدها الثالثة و قد خلت الأوراق مما يفيد اشتماله على إتفاق طرفيه على تملك المطعون ضده الثانى لما يقيمه من مبان أو يحدد مصيرها ، مما ينبني عليه تملك الشركة البائعة لها بحكم الإلتصاق و انتقال ملكيتها إلى المطعون ضده الأول تبعاً لملكية الأرض مشتراه بموجب عقد البيع المشهر

و بالتالى فلا يسوغ لدائني المطعون ضده الثانى التنفيذ على البناء لأنه لم يكن قط مملوكاً له و لا يعدو العقد المبرم بينه و بين المطعون ضده الأول بشأن البناء — و إن سمياه عقد بيع — أن يكون اتفاقاً على أداء ما يستحقه المطعون ضده الثانى قبل مالك الأرض إعمالاً لحكم المادة 925 من القانون المدنى بوصفه بانياً حسن النية .

[الطعن رقم 80 - لسنة 45 ق - تاريخ الجلسة 24 / 01 / 1979 - مكتب فني 30 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 357 - تم رفض هذا الطعن]

مفاد نص المادة 922 من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع وضع فى الفقرة الأولى قرينة لصالح الأرض هي أنه مالك لما فوقها وما تحتها وأجازته فى الفقرة الثانية للأجنبي أن يثبت عكس القرينة

فإن أثبت أنه أقام المنشآت من ماله، ولكن بغير اتفاق مع المالك على مصيرها تملك هذه المنشآت بالالتصاق مقابل تعويض من أقامها وفقاً للأحكام التي أوردتها المشرع بهذا الخصوص وإن أثبت أنه خول من المالك فى إقامتها وتملكها باتفاق امتنع التحدي عندئذ بقواعد [الإلتصاق](#) .

ولما كان الثابت من الحكم المؤيد بالحكم المطعون فيه ومن هذا

الأخير حملها القضاء بتثبيت الملكية إلى البناء على مجرد إقامة المباني له من ماله على أرض لا يملكها غير كاشفين عن اتفاق مع مالكة الأرض مؤد، مما يخالف قواعد الالتصاق فيما ترتبه من تملك مالك الأرض لما قام عليها من بناء لقاء تعويض الباني الأمر الذي يعيب الحكم المطعون فيه بالخطأ في القانون.

[الطعن رقم 314 - لسنة 46 ق - تاريخ الجلسة 13 / 02 / 1980 - مكتب فني 31 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 505 - تم قبول هذا الطعن]

النص في الفقرة الأولى من المادة 922 من القانون المدني على أن " كل ما على الأراضي و تحتها من بناء أو أغراض أو منشآت أخرى ، يعتبر من عمل صاحب الأرض إقامة على نفقته و يكون مملوكاً له "

يدل على أن المشرع قد وضع قرينة قانونية تقضى بأن مالك الأرض بحسب الأصل يعتبر مالكاً لما فوقها و ما تحتها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى ، فلا يطالب مالك الأرض بإقامة الدليل على ملكيته للمنشآت ، و تستند هذه القرينة القانونية إلى مبدأ عام تقرره المادة 2/803 من القانون المدني

فإن ملكية الأرض تشمل ما فوقها و ما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علواً أو عمقا ، إلا أن تلك القرينة القانونية تقبل إثبات العكس ، إذ نصت الفقرة الثانية من المادة 922 سالفه الذكر على أنه " و يجوز مع ذلك أن يقام الدليل على أن أجنبياً أقام هذه المنشآت على نفقته

كما يجوز أن يقام الدليل على أن مالك الأرض قد خول أجنبياً ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت و تملكها ، كأن يكون هناك اتفاق بين صاحب الأرض و الغير يجيز للأخير تملك المنشآت التي يقيمها على الأرض ، و في هذه الحالة لا يكون هناك مجال لأعمال حكم الالتصاق كسب الملكية ، و تبقى ملكية الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها من منشآت ، و هو ما أجازته المادة 3/803 من القانون المدني

لما كان ذلك ، و كان الثابت من عقود الإيجار الصادرة من المطعون ضدهم الثلاثة الأول للطاعنة و المستأجرين السابقين لها أنهم قد صرحوا لهؤلاء المستأجرين بإقامة مباني عليها تكون مملوكة لهم ، و لهم حق إزالتها و الإستيلاء عليها ، كما ثبت من عقود الإيجار من الباطن الصادرة من الطاعنة لشركة مصر للبترول أنها تملك تلك

المنشآت ، فإنه لا محل للتحدى بأحكام الإلتصاق ، و لا يعيب الحكم إغفاله تطبيقها .

[الطعن رقم 635 ، 640- لسنة 54 ق - تاريخ الجلسة 27 / 12 / 1984 - مكتب فني 35 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 2281 - تم رفض هذا الطعن]

مؤدى المادتين 922، 926 يدل على أن ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها ما لم يكن مالك الأرض خول آخر تملك ما يقيمه من منشآت على هذه الأرض فتنفصل ملكية المنشآت عن ملكية الأرض ولا شأن لهذه الحالة بأحكام الإلتصاق أما إذا أقام شخص منشآت على أرض غير مملوكة له بترخيص من مالكةا دون أن يتفق في هذا الترخيص على مصير المنشآت

فإن صاحب الأرض يمتلكها بالالتصاق ولا يكون لمن أقامها - ما لم يطلب نزعها سوى أن يرجع على المالك بإحدى القيمتين المنصوص عليهما في المادة 925 من القانون المدني.

لما كان ذلك، وكان الطاعن قد أقام دعواه بطلب ملكية البناء استنادا إلى مجرد تصريح مالكة الأرض له بإقامته دون الادعاء بحصول اتفاق على تملكه له. فإن الحكم المطعون فيه إذ طبق على الدعوى حكم المادتين 925، 926 من القانون المدني وانتهى إلى عدم ملكية الطاعن لهذا البناء فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون.

[الطعن رقم 1265 - لسنة 47 ق - تاريخ الجلسة 18 / 02 / 1982 - مكتب فني 33 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 261 - تم رفض هذا الطعن]

النص في الفقرة الثانية من المادة 803 من القانون المدني على أن 1-.... 2 -.... ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها إلى الحد المقيد في التمتع بها علوا أو عمقا بما مفاده أن ملكية الأرض وإن كانت تشمل الأرض علوا أو عمقا إلا أنه يوجد حد ملكيتها فليس للمالك أن يعارض فيما يقام من عمل على مسافة من العلو أو العمق بحيث لا تكون له أية مصلحة في منعه وإلا كان المنع تعسفا في استعمال حق الملكية .

[الطعن رقم 3487 - لسنة 65 ق - تاريخ الجلسة 15 / 05 / 1996 - مكتب فني 47 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 805 - تم قبول هذا الطعن]

ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها إلى الحد المقيد في التمتع بها علوا أو عمقا .

(نقض 27/12/1984 - طعن رقم 640، 635 س54ق)

إذ نصت المادة الثالثة من القانون رقم 86 لسنة 1956 الخاص بالمناجم و المحاجر على أن " يعتبر من أموال الدولة ما يوجد من مواد معدنية بالمناجم والأراضي المصرية والمياه الإقليمية ... "

فقد دلت على أن ما يعتبر ملكاً للدولة هو تلك المواد المعدنية دون الأماكن التي تستخرج منها، والتي تظل مملوكة لصاحب السطح في الحدود المقررة قانوناً ،

وله حق إستعمالها والإفادة منها في غير الأوجه المتعلقة باستخراج أو إستغلال ما يوجد بها من مواد معدنية، ولما لا يتعارض مع ما يكون مخولاً للغير من حق البحث أو الكشف بها عن تلك المواد أو من إمتياز إستغلالها

وعلى ألا يؤدي عمل المخصص له إلى الإضرار بالسطح، فإذا نجم عن عمله أى ضرر بسطح الأرض أو حرمان المالك من الإنتفاع بملكه التزم المرخص له بتعويضه عنهما

وإذ كان الإتفاق موضوع النزاع قد أنصب على مقابل أشغال السطح، فإنه يكون قد ورد على ما يجوز التعامل فيه قانوناً ، ويكون النعى على الحكم بهذا السبب على غير أساس.

[الطعن رقم 222 - لسنة 38 ق - تاريخ الجلسة 20 / 12 / 1973 - مكتب فني 24 - رقم الجزء 3 - رقم الصفحة 1331 - تم رفض هذا الطعن]



مذكرات التعويض عن فقد الملكية



النص فى المادة 25 من القانون رقم 86 لسنة 1956 بشأن المناجم والمحاجر على ان " تكون الأولوية للمصري على الأجنبي فى الحصول على تراخيص استغلال المحاجر " وفى المادة 26 منه على ان "

يصدر عقد الاستغلال للمدة التى يحددها الطالب بقرار من وزير التجارة والصناعة او من ينيبه عنه " وفى المادة 40 على ان " لا يجوز النزول عن التراخيص والعقود التى تصدر بالتطبيق لأحكام هذا القانون الى الغير الا بموافقة وزير التجارة والصناعة وفى حالة المخالفة يجوز للوزير ان يقرر الغاء الترخيص او العقد "

وفى المادة 43 على ان " يعاقب بعقوبة السرقة او الشروع فيها كل من استخرج او شرع فى استخراج مواد معدنية من المناجم او أي مادة من مواد المحاجر بدون ترخيص "

وفى المادة 44 على ان " مع عدم الاخلال بأية عقوبة اشد منصوص عليها قانونا يعاقب كل من يخالف احكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له بغرامة لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تجاوز مائتى جنيه وتحدد مصلحة المناجم والمحاجر مهلة لإزالة المخالفة "

والنص فى المادة 85 من قرار وزير الصناعة رقم 69 لسنة 1959 بشأن اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر على ان " لا يجوز التنازل عن عقد الاستغلال او اشراك الغير فيه الا بعد موافقة الوزير او من ينيبه - على ذلك كتابة مقدما " وفى المادة 63 من اللائحة ذاتها على ان " اذا ارتكب المستغل مخالفة لأى حكم من احكام هذه اللائحة

.....

يكون للوزير او من ينيبه حق الغاء عقده دون حاجة الى اجراءات قضائية او غيرها " - يدل على ان المشرع قصد تشغيل واستغلال المناجم والمحاجر وملحقاتها كأحواض التشوين على نحو محدد لا يجوز الخروج عليه التزاما بمقتضيات الصالح العام وتحقيقا للغاية التى هدف اليها وهى - وعلى ما جاء بالمذكرة الايضاحية للقانون المشار اليه "

تشجيع وتنظيم استغلال الثروة المعدنية والكشف عنها " - مما يعود بأكبر النفع على النهضة الصناعية ، ويساهم بنصيب اوفر فى زيادة الدخل القومي للبلاد " فأوجب ان يكون استغلال المحجر بتراخيص وعقود يصدر بها قرار من الوزير المختص او من ينيبه عنه وحظر التنازل عن هذه التراخيص الى الغير الا بموافقة الوزير المختص

ورتب على مخالفة ذلك جزاء جنائيا يوقع على المتنازل اعمالا لحكم المادة 44 من القانون 86 لسنة 1956 وعلى المتنازل اليه اعمالا لحكم المادة 43 منه

ومن ثم فان القواعد التى نظم بها المشرع هذه المسألة تعتبر من القواعد الامرة المتعلقة بالنظام العام قصد بها تحقيق مصلحة عامة اقتصادية تتعلق بنظام المجتمع الاعلى وتعلو على مصالح الافراد مما يوجب عليهم جميعا مراعاتهم وعدم مناهضتها باتفاقات فيما بينهم حتى لو حققت هذه الاتفاقات لهم مصالح فردية لان المصالح الفردية لا تقوم امام المصلحة العامة .

[الطعن رقم 1339 - لسنة 72 ق - تاريخ الجلسة 28 / 01 /

[2003