

انقطاع تقادم الدعوي الجنائية: سؤال وجواب (مادة 17 اجراءات)

هام حالات انقطاع تقادم الدعوي الجنائية ما يقطع التقادم الجنائي والعكس وفقا لنص المادة 17 اجراءات جنائية والبحث علي هيئة سؤال وجواب وفقا للواقع العملي خاصة في الأحكام الغيابية الصادرة في الجنح و سفر المحكوم عليه غيابيا خارج البلاد

الإجراءات القانونية السليمة في التأجير من الباطن دون لحماية موقفك

هل حقا توجد حالات التأجير من الباطن دون موافقة المؤجر واستثناءات لحظر التأجير من الباطن في قانون الايجار القديم الذي يحظر التنازل وتأجير العين من الباطن

النزاع علي قيمة الايجار: الزيادة في الايجار القديم

مذكرة دفاع وشرح قانوني لقضايا النزاع علي قيمة الايجار و نسبة الزيادة في الايجار القديم ومحل التطبيق للزيادة القانونية هل المحلات والمسكن معا ام المحلات فقط وبيان أساس تحديد الزيادة في الايجار وفقا لتاريخ انشاء العقار الكائن به العين المؤجرة.

النزاع في الأجرة و دفاع المستأجر

Since 1997



الموقع الرسمي للأستاذ
عبدالعزیز حسین عمار
المهامي بالنقض



**النزاع على
قيمة الايجار
(الزيادة في
الاجار القديم)**

السيد / مستأجر " مدعي عليه "

ضد

السيد / مؤجر " مدعي "

في الدعوى رقم لسنة إيجارات

المحدد لنظرها جلسة الموافق/..../ م

النزاع في قيمة الايجار الوقائع

تخلص وقائع الدعوى وفق ما يبين من صحيفتها أنه بتاريخ/..../ م
أستأجر المدعي عليه من المدعي " محل - شقة - مصنع - فيلا " لقاء
أجر شهري مبلغ وقدرة أتفق الطرفان أن يسدد في الأسبوع الأول من
أول كل شهر ، وقد فوجئ المدعي عليه بإذاره بالوفاء بمبلغ

علي سند انه القيمة الايجارية المستحقة للمدعي ، ورغم إنذار المدعي ببطلان إنذار بالوفاء لتضمنه علي أجرة غير قانونية إلا انه أقام دعواه الماثلة بطلب الإخلاء .

دفع المدعي عليه بشأن قيمة الايجار

إن المدعي عليه يركن في دفع دعوي المدعي بطلب الإخلاء إلي الدفع ببطلان التكليف بالوفاء لاشتمال التكليف بالوفاء علي أجرة غير قانونية .

الأفكار القانونية التي تحملها دائما مذكرة المستأجر في الدفع بعدم قبول الدعوى لوجود نزاع جدي في الأجرة :

الفكرة الأولى : الخلاف الجدي بين المؤجر والمستأجر علي مقدار الأجرة القانونية المستحقة مسألة أولية يجب الفصل فيها أولاً .

وفي هذا قضت محكمة النقض :

من المقرر أيضا أنه إذا ثارت منازعه جديه بين المالك والمستأجر في دعوى الإخلاء بسبب التأخر في الوفاء بالأجرة بشأن المبالغ الزائدة عن الأجرة التي تقضاها الأول ويلزم يردّها إلي المستأجر تطبيقا لحكم هاتين المادتين فيجب علي محكمة الموضوع أن تعرض لهذا الخلاف

وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمه للفصل في دعوى الإخلاء المعروضة عليها ثم تقضي فيه بعد ذلك علي ضوء ما يكشف عنه بحثها إذ يشترط للحكم بإخلاء لهذا السبب ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة معدله بالزيادة أو النقصان طبقا لما نصت عليه قوانين إيجار الأماكن وألا تكون الأجرة معدله بالزيادة أو النقصان طبقا لما نصت عليه قوانين إيجار الأماكن وألا تكون الأجرة متنازعا عليها من جانب المستأجر منازعه جديه سواء في مقدارها أو استحقاتها .

(الطعن رقم 1745 لسنة 70 ق جلسة 14/6/2001)

متي يكون النزاع في الأجرة جديا ؟

في هذا قضت محكمة النقض أن :

لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير مدة جدية المنازعة في استحقاق الأجرة المدعاة نستخلصها من ظروف الدعوى وأوراقها طالما أقامت قضاءها علي أسباب سائغة تكفي لحمله ، وأنها غير ملزمة بلفت نظر الخصم إلي مقتضيات دفاعه أو تقديم المستند الدال علي نعيه ، وحسبها إن تقيم قضاءها وفقا للمستندات والأدلة المطروحة عليها” .

(الطعن رقم 2300 لسنة 58 ق جلسة 30/5/1992)

الفكرة الثانية : تحقيق الدعوى بطلب ندب خبير

في هذا قضت محكمة النقض :

لما كان ذلك وكان الطاعن قد نازع في دفاعه أمام محكمة الموضوع في مقدار الأجرة المطالب بها وطلب ندب خبير في الدعوى لتحديد تاريخ إنشاء المبني الكائن به العينين محل النزاع وصولا إلى الأجرة المستحقة عليه قانونا

إذ لم يعن الحكم المطعون فيه يبحث دفاع الطاعن المشار إليه وصولا إلى حقيقة مقدار الأجرة التي يلتزم بها المذكور قانونا بسدادها عن الفترة محل النزاع

ومدي صحة التكلفة بالوفاء السابق علي رفع الدعوى - وكان لا يقدر في ذلك ما أورده بأسبابه مجملا بأن العقار قد تم إنشاؤه في ظل أحكام القانون رقم 52 لسنة 1969 دون أن يستظهر تاريخ البناء علي وجه التحديد ، فإنه يكون فضلا عن خطئه في تطبيق القانون مشوبا بالقصور في التسبب بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم 1420 لسنة 70 ق جلسة 30/5/2001)

الفكرة الثالثة : تحديد تاريخ إنشاء المبني و أثره علي تحديد القيمة الايجارية ومن ثم الدفع ببطلان التكلفة بالوفاء

وفي هذا قضت محكمة النقض أن :

تمسك الطاعن بأن عين النزاع تم إنشاؤها عام 1980 وقدرت أجرتها بمعرفة اللجنة المختصة وصار التقدير نهائيا . تدليله علي ذلك بالمستندات . دفاع جوهرى قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء تأسيسا علي أن عين النزاع تخضع في تحديد أجرتها لأحكام القانون 136 لسنة

1981 واعتداده بالأجرة الاتفاقية دون أن يعرض لهذا الدفاع إخلال بحق الدفاع وقصور .

(الطعن رقم 2449 لسنة 68 ق جلسة 31/5/2000)

الدفع ببطان التكاليف بالوفاء كوسيلة قانونية للتمسك بوجود منازعة جدية في الأجرة .

وفي هذا قضت محكمة النقض إن :

دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . منازعه المستأجر جديا في مقدار الأجرة القانونية . وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء . لا يغير من ذلك قيام النزاع حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه بعد “

(الطعن رقم 7187 لسنة 64 ق جلسة 28/5/2000)

الخلاف بين المؤجر والمستأجر علي مقدار الأجرة القانونية المستحقة

وفي هذا قضت محكمة النقض إن :

متي ثار الخلاف بين المؤجر والمستأجر علي مقدار الأجرة القانونية وكان هذا النزاع يتسم بالجد ، فإنه يتعين علي المحكمة أن تقول كلمتها فيها باعتبارها مسألة أولية لازمة الفصل في طلب الإخلاء وعليها أن تثبت قبل القضاء فيه من مقدار الأجرة المستحقة قانونا لتحديد مدي بالإخلاء جزاء علي هذا التأخير .

(الطعن رقم 716 لسنة 70 ق جلسة 14/3/2001)

والخلاف الجدي بين المؤجر والمستأجر علي مقدار الأجرة القانونية المستحقة مسألة أولية يجب الفصل فيها أولا

وفي ذلك قضت محكمة النقض :

من المقرر أيضا أنه إذا ثارت منازعه جديه بين المالك والمستأجر في دعوى الإخلاء بسبب التأخر في الوفاء بالأجرة بشأن المبالغ الزائدة عن الأجرة التي تقضاها الأول ويلزم يردّها إلي المستأجر تطبيقا لحكم هاتين المادتين فيجب علي محكمة الموضوع إن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمه للفصل في دعوى الإخلاء المعروضة عليها

ثم تقضي فيه بعد ذلك علي ضوء ما يكشف عنه بحثها إذ يشترط للحكم بإخلاء لهذا السبب ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة معدله بالزيادة أو النقصان طبقا لما نصت عليه قوانين إيجار الأماكن وألا تكون **الأجرة** معدله بالزيادة أو النقصان طبقا لما نصت عليه قوانين إيجار الأماكن وألا تكون الأجرة متنازعا عليها من جانب المستأجر منازعه جديه سواء في مقدارها أو استحقاقها

(الطعن رقم 1745 لسنة 70 ق جلسة 14/6/2001)

في التأكيد علي متي يكون النزاع في الأجرة جديا ؟

قضت محكمة النقض أن :

لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير مدة جدية المنازعة في استحقاق الأجرة المدعاة نستخلصها من ظروف الدعوى وأوراقها طالما أقامت قضاءها علي أسباب سائغة تكفي لحمله ، وأنها غير ملزمة بلفت نظر الخصم إلي مقتضيات دفاعه أو تقديم المستند الدال علي نعيه ، وحسبها أن تقيم قضاءها وفقا للمستندات والأدلة المطروحة عليها .

(الطعن رقم 2300 لسنة 64 ق جلسة 30/5/2001)

شروط النزاع الجدي علي الأجرة

1. أن يشمل النزاع استحقاق المؤجر للأجرة أو مقدار ما يستحق منها .
2. بيان أسباب عدم قانونية الأجرة المطالب بها وبيان الأساس القانوني كذلك .

وفي بيان شروط الدفع بعدم وجود أجرة مستحقة قضت محكمة النقض أنه :

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدفع ببطلان التكليف بالوفاء السابق علي رفع الدعوى علي سند مما أورده بمدونات من أنه

إدعاء المستأنف - الطاعن - بوجود منازعه جديه في الأجرة وان **التكليف** قد تضمن تكليفه بأكثر من المستحق دون أن يبين ماهية تلك المنازعة في الأجرة الزائدة التي تضمنها التكليف بالوفاء ولا يكفي أن يقرر بذلك أو يقرر انه توجد منازعه في مقدار الأجرة ، فضلا عن

خلو الأوراق من ثمة دليل مقبول علي زعم هذا

بل أن الثابت من الأوراق أن التكليف بالوفاء قد تضمن الأجرة اقل مما أورد بعقد الإيجار وغير متنازع فيها جدياً ومن ثم يكون الادعاء ببطلان التكليف لا أساس له من القانون ويكون التكليف صحيحاً والأجرة غير متنازع فيها جدياً ويكون طلب الإخلاء متفق وصحيح القانون.

(الطعن رقم 2300 لسنة 64 ق جلسة 30/5/2001)

تحقيق الدعوى - طلب نذب خبير في دعوي الإخلاء - الطرد لتحديد مدي قانونية الأجرة المطالب بها

لما كان ذلك وكان الطاعن قد نازع في دفاعه أمام محكمة الموضوع في مقدار الأجرة المطالب بها وطلب نذب خبير في الدعوى لتحديد تاريخ إنشاء المبني الكائن به العينين محل النزاع وصولاً إلي الأجرة المستحقة عليه قانوناً

إذ لم يعن الحكم المطعون فيه يبحث دفاع الطاعن المشار إليه وصولاً إلي حقيقة مقدار الأجرة التي يلتزم بها المذكور قانوناً بسدادها عن الفترة محل النزاع ومدي صحة التكلف بالوفاء السابق علي رفع الدعوى

وكان لا يقدر في ذلك ما أورده بأسبابه مجملاً بأن العقار قد تم إنشاؤه في ظل أحكام القانون رقم 52 لسنة 1969 دون ان يستظهر تاريخ البناء علي وجه التحديد ، فإنه يكون فضلاً عن خطئه في تطبيق القانون مشوباً بالقصور في التسبيب بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم 1420 لسنة 70 ق جلسة 30/5/2001)

طلبات المدعي عليه

وفق ما سبق فإن المدعي عليه يصمم علي طلباته وهي :

- أولاً : الحكم بعدم قبول الدعوى لبطلان التكليف بالوفاء لاشتمال التكليف بالوفاء علي أجرة غير قانونية .
- ثانياً : احتياطياً نذب خبير في الدعوى تكون مهمته تحديد القيمة الايجارية .
- ثالثاً : إلزامه المدعي المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

وكيل المدعي عليه

المذكرة الايضاحية واللائحة التنفيذية

القانون رقم 6 لسنة 1997

يتضمن هذا المبحث المذكرة الايضاحية واللائحة التنفيذية
للقانون رقم 6 لسنة 1997

تنص الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، علي ما يلي :

” فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي ، فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال”

وبتاريخ 9/7/1996 حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم 4 لسنة 15 ق ” دستورية بعدم دستورية الفقرة المشار إليها ، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين التي كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا ، في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلي هذا المستأجر عنها.

ثم بتاريخ 22/2/1997 حكمت المحكمة في القضية رقم 44 لسنة 17 ق ” دستورية ” بعدم دستورية الفقرة آنفة الذكر ، وذلك فيما نصت عليه من استمرار الأجرة التي عقدها المستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزاولة نشاط حرفي أو تجاري لصالح ورثته بعد وفاته .

وكانت القضية الأخيرة المطروحة علي المحكمة خاصة باستئجار محل استعماله في حرفه النجارة ، وجاء بمدونات الحكم أن نص الفقرة المشار إليها “

اعتبر عقد الإيجار ممتدا بقوة القانون لصالح ورثته المستأجر العين المؤجرة لغير أغراض السكني علي إطلاقهم ، ولو كانوا جميعا لا يباشرون الحرفة أو المهنة التجارية التي قام عليها المستأجر أو كان من يزاولها نائبا عنهم في ممارستها “

وان المشرع آثر أن ينقل منفعة العين إلى ورثة المستأجر جملة ودون قيد ، وسواء أكان هؤلاء يباشرون فيها الحرفة أو المهنة ذاتها أم كانوا يزاولون غيرها ، وخلص الحكم إلى قوله

أن ورثة – وفي مجال تطبيق النص المطعون فيه – يتخذون من وفاة مورثهم وزوال صلته بالتالي بالعين المؤجرة موطئاً لاستلابها من خلال مكثهم فيها واستغلالها في عين نشاطها السابق أو في غيره ، ثم من بعدهم إلى ورثتهم ، فلا ينتزعها منهم احد ، بل تتصل أيديهم بها تعاقبا عليها ، فلا يفكون عنها أو يبرحونها مهما بعد العهد علي العقد الأول “

وحرصا علي تحقيق المساواة بين الأنشطة المتنوعة حرفية كانت أو تجارية أو صناعية أو مهنية ، وكذا علي استقرارها – لما لها من ابلغ الأثر علي الأوضاع الاقتصادية في البلاد – ومراعاة للبعد الاجتماعي ، ووصولاً إلى قدر مقبول من التوازن في العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فقد رأى إعداد مشروع القانون علي النحو التالي

– يستبدل بنص القفرة الثانية من المادة 29 المشار إليها ، النص الآتي :

“إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد ، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية ، ذكورا وإناثاً من قصر وبلغ ، يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم “

– اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر القانون ، لا يستمر العقد بموت احد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثه المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة .

يستمر العقد بصفة استثنائية لصالح من جاوزت قرابته من ورثه المستأجر – المشار اليه في صدر القفرة الأولى من المادة الأولى من القانون – الدرجة الثانية ، متي كانت يده علي العين في تاريخ نشر القانون تستند علي حقه السابق في البقاء في لعين ، وكان يستعملها في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد ، وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها .

وتحدد الأجرة القانون لجميع الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني – وليس فقط المؤجر لمزاولة الأنشطة التجارية والصناعية والمهنية والحرفية – وفقاً للتفصيل الوارد بالمادة الرابعة من القانون .

وتستحق زيادة سنوية في الأعوام التالية بنسبة 10% من قيمة آخر أجرة قانونية .

تسري أحكام القانون علي الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التي يحكمها القانونان رقما 49 لسنة 1977 ، 136 لسنة 1981 والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، ولا تسري أحكامه علي الأماكن المشار إليها التي يحكمها القانون رقم 4 لسنة 1996 .

يعمل بالقانون من اليوم التالي لتاريخ نشره عدا الفقرة الأولى م المادة الأولى منه فيعمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977 .

اللائحة التنفيذية للقانون بزيادة الأجرة

مادة 1

في تطبيق أحكام القانون رقم 6 لسنة 1997 - المشار إليه - يقصد بالكلمات والعبارات الآتية المعاني المبينة قرين كل منها :

(أولا) " مؤجرة " : يستأجرها شخص طبيعي أو شخص اعتباري من الأشخاص المذكورة في المادة 52 من القانون المدني كالدولة والهيئات والشركات والجمعيات .

(ثانيا) " موت " : وفاة الشخص الطبيعي .

(ثالثا) " المستأجر " : من استأجر العين ابتداء وكذا من استمر لصالحه عقد الإيجار بعد وفاة المورث واحدا كان أو أكثر ذكورا وإناثا ويعتبر مستأجرا كل من تنازل له المستأجر عن الإيجار أو باع له المتجر أو المصنع في الحالات التي يجوز له فيها ذلك قانونا .

(رابعا) " المستأجر الأصلي " : آخر شخص طبيعي استأجر العين ابتداء واحدا كان أو أكثر ذكورا وإناثا وليس من استمر لصالحه عقد الإيجار ويعتبر مستأجرا أصليا كل من تنازل له المستأجر الأصلي عن الإيجار باع له المتجر أو المصنع في الحالات التي يجوز له فيها ذلك قانونا .

(خامسا) " قوانين إيجار الأماكن " : القوانين المتعاقبة الخاصة بإيجار الأماكن وكذا الخاصة بخفض الإيجارات .

(سادسا) " الأجرة القانونية الحالية " آخر أجرة استحققت قبل 1997/3/27 محسوبا وفقا لما يلي :

1- التحديد الوارد في قوانين إيجار الأماكن كل مكان بحسب القانون الذى يحكمه وذلك بالنسبة للأماكن التى أنشئت وتم تأجيرها أو شغلها حتى 1961/11/5 ولم تخضع لتقدير اللجان التى اختصت بتحديد الأجرة منذ العمل بالقانون رقم 46 لسنة 1962 المشار إليه

2- تقدير لجان تحديد الأجرة الذى صار نهائيا - طعن عليه أو لم يطعن - وذلك بالنسبة للأماكن التى خضعت لتقدير تلك اللجان حتى العمل رقم 136 لسنة 1981 المشار إليه الذى سرى على الأماكن المرخص فى إقامتها اعتبارا من 1981/7/31 .

3- فى جميع الأحوال يحسب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن بما فى ذلك كامل الزيادة المنصوص عليها فى المادة 7 من القانون رقم 136 لسنة 1981 المشار إليه .

4- تحديد مالك المبنى للأجرة طبقا لأسس القانون رقم 136 لسنة 1981 - المذكور - الذى ارتضاه المستأجر أو عدل بناء على تظلمه وصار التعديل نهائيا مع مراعاة حق المالك فى زيادة الأجرة القانونية بنسبة 50% نظير التغيير الكلى وبنصف هذه النسبة لوحدات ثلث مساحة مباني العقار المرخص فى إقامته لأغراض السكنى - وهو القدر الذى ترك للمالك حرية تأجيرها خاليا لغير أغراض السكنى وذلك عملا بالفقرة الأولى من المادة 1 والفقرتين الأولى بند 4 والثانية من المادة 19 من ذلك القانون .

ولا عبء - فى كل ما تقدم - بالأجرة المكتوبة فى عقد الإيجار أيا كان تاريخ تحريره ولا بالقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية إذا اختلفت كلتاهما مقدار عن الأجرة القانونية وإنما يعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة عند حساب زيادة الأجرة المنصوص عليها فى المادة 7 من القانون رقم 136 لسنة 1981 المشار إليه ويرجع لأجرة المثل إذا كانت الأجرة القانونية غير معلومة .

يحكم المكان المؤجر إنما هى بتاريخ إنشاء المكان ذاته إذا استجد بعد تاريخ إنشاء المبنى كما لو ادخل المؤجر تعديلات جوهرية على وحدة قديمة وتمسك بإعادة تحديد الأجرة أو أضيفت وحدة حديثة أو تمت تعليية جوهرية على وحدة قديمة وتمسك بإعادة تحديد الأجرة

وأضيفت وحدة حديثة أو تمت تعليية طابق حديث فى مبنى قديم ولا يعد كذلك مجرد تغيير استعمال العين كليا أو جزئيا إلى غير أغراض السكنى الذى يترتب عليه زيادة الأجرة القانونية بنسب محددة فى

القانون مثلما هو وارد في المادة 19 من القانون رقم 136 لسنة 1981 ومن قبلها المادة 23 من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليهما .

(سابعاً) " الأماكن المنشأة " :

العين المؤجرة التي أنشئت ، إذ العبرة في معرفة القانون الذي حكم المكان المؤجر إنما هي بتاريخ إنشاء المكان ذاته إذا استجد بعد تاريخ إنشاء المبنى ، كما لو أدخل المؤجر تعديلات جوهرية على وحدة قديمة وتمسك بإعادة تحديد الأجرة ، أو أضيفت وحدة حديثة ، أو تمت تغطية طابق حديث في مبنى قديم

ولا يعد كذلك مجرد تغيير استعمال العين - كلياً أو جزئياً - إلى غير أغراض السكنى الذي يترتب عليه زيادة الأجرة القانونية بنسب محددة في القانون مثلما هو وارد في المادة (19) من القانون رقم 136 لسنة 1981 ومن قبلها المادة (23) من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليهما .

مادة 2

تسرى أحكام هذه اللائحة على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التي يحكمها القانونان رقم 49 لسنة 1977 و 136 لسنة 1981 والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ولا تسرى أحكامها على الأماكن المذكورة التي تخرج عن نطاق تطبيق تلك القوانين ولا على التي يحكمها القانون رقم 4 لسنة 1996 المشار إليه.

مادة 3

يعمل بأحكام هذا الباب في شأن استمرار عقد الإيجار للأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو مهني أو صناعي أو حرفي .

مادة 5

لا يستمر عقد الإيجار لصالح احد من الورثة أو الشركاء إذا ترك المستأجر العين .

مادة 6

لا يستمر عقد الإيجار لصالح الشركاء إذا مات المستأجر .

مادة 7

إذا مات مستأجر ظل كل مستأجر معه صاحب حق بقاء في العين ، وإلى جانب هذا الحق يستمر عقد الإيجار لصالح من يتوافر فيه شرطان أن يكون وارثا للمتوفى وان يكون من الآتي بيانهم :

(أ) زوجات المستأجر وزوج المستأجرة قصرا وبلغا .

(ب) الأقارب - نسبا - من الدرجتين الأولى والثانية وفقا لحكم المادة 36 من القانون المدني ، أبناء وأحفادا وأجدادا وأخوة ذكورا من قصر وبلغ .

ويشترط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة أن يستعملوا العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد أو النشاط الذي اتفق عليه بعد ذلك كتابة بين المؤجر وأي من المستأجرين المتعاقدين أو النشاط الذي اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية

أو بسبب انقراضها والذي لا يلحق ضررا بالمبنى ولا بشاغليه ولا يشترط ان يستعمل المستفيد العين بنفسه بل يكفي أن ينوب عنه في ذلك احد - سواء كان من باقي المستفيدين او غيرهم - ولا يلزم أن يكون قيما أو وصيا أو وكيلاً رسمياً .

مادة 8

اعتبارا من 27/3/1997 لا يستمر عقد الإيجار بموت احد من أصحاب حق البقاء في العين إلا مرة واحدة لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي - وليس ورثة ورثته ولو كانوا أقرباء له من الدرجة الثانية - فان مات احد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أي من ورثته .

مادة 10

استثناء من حكم البند (ب) من الفقرة الأولى من هذه اللائحة يستمر عقد الإيجار لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر الدرجة الثانية متى كانت يده على العين في 1997/3/26 تستند إلى حقه السابق في البقاء فيها - الذي استمده من نص الفقرة الثانية من المادة 19 من القانون رقم لسنة 1977 قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1997 المشار إليهما

وبشرط أن يستعمل العين في النشاط المبين بالتفصيل في الفقرة الثانية من المادة 7 المشار إليها كما يسرى عليه حكم الفقرة

الثالثة منها، وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه العين 0

مادة 11

مع مراعاة حكم المادة 14 من هذه اللائحة يعمل بأحكام هذا الباب في شأن تحديد وزيادة أجره الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى - التي تحكمها قوانين إيجار الأماكن

وتخضع لقواعد تحيد الأجرة - سواء كانت مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعي أو مهني أو حرفي أو مؤجرة لغير ذلك من الأغراض الأخرى خلاف السكنى كالمستشفيات والمدارس الحكومية والجمعيات الخيرية والأندية الرياضية ولا يخرج العين من تطبيق أحكام هذا الباب تغيير استعمالها إلى أغراض السكنى دون اتفاق على ذلك مع المؤجر .

مادة 12

**اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم
:1997/3/26**

(أ) تحدد الأجرة القانونية بواقع :

- - ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل 1/1994/ .
- - خمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من 1/1944/ وحتى 4/ 11/ 1961/ .
- - أربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من 5/ 11/ 1961/ وحتى 6/ 10/ 1973/ .
- - ثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من 7/ 10/1973/ وحتى 9/ 9/ 1977/ .

(ب) وتزداد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من 10/ 9/ 1977 وحتى 30/ 1/ 1996/ بنسبة 10%

مادة 13

اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم 3/26 من كل عام تستحق زيادة سنوية - بصفة دورية - بنسبة 10% من قيمة آخر أجرة قانونية استحققت قبل هذا الموعد أي بعد المضاعفة وإضافة الزيادات وذلك بالنسبة لجميع الأماكن المذكورة في المادة السابقة .

مادة 14

لا يستحق المالك سوى نصف ما ذكر في المادتين السابقتين في حالة الجمع في تأجير المكان الواحد بين غرض السكنى وغير غرض السكنى .

مادة 15

لا يدخل في الأجرة القانونية الحالية - التي تضاعف أو تزداد وفقا للمواد الثلاث السابقة - الملحقات التي تخص العين المؤجرة كقيمة استهلاك المياه واجر الحارس والضرائب العقارية والرسوم وأعباء الترميم والصيانة ونفقات إصلاح المصعد غير الدورية .

مادة 16

يجوز للمؤجر أن يقبل تقاضى أجرة تقل عن الأجرة المحددة قانونا لاعتبارات يقدرها ولكن لا يجوز الاتفاق على أجرة تزيد عليها كما لا يجوز للمؤجر اقتضاء أية ملحقات تخالف أو تجاوز ما يلتزم المستأجر بأدائه طبقا للقانون .

القانون رقم 14 لسنة 2001

بتاريخ 29/3/2001 صدر القانون رقم 14 لسنة 2001 بتعديل القانون رقم 6 لسنة 1997 بتعديل الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 و بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية في مادتين هما

المادة الأولى :

يستبدل بنص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم 6 لسنة 1977 بتعديل الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 و بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية , النص الآتي :

ثم تستحق زيادة سنوية و بصفة دورية في نفس هذا الموعد من آخر أجرة مستحقة عن الأعوام التالية بنسبة " 2 % بالنسبة للأماكن المنشأة حتى 9 سبتمبر 1977 " و " 1% بالنسبة للأماكن المنشأة من 10 سبتمبر 1977 و حتى 30 يناير سنة 1996 "

المادة الثانية :

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية و يعمل به ابتداء من أول أبريل سنة 2001 يبصم هذا القانون بخاتم الدولة , و ينفذ كقانون من قوانينها

تطبيقات حساب الزيادة في القيمة الايجارية

للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى إعمالاً لأحكام القانون 6 لسنة 1997 و القانون 14 لسنة 2001 بشأن تعديل بعض أحكامه الأماكن المنشأة قبل أول يناير 1944 تخضع هذه الأماكن لأحكام قانون 121 لسنة 1947 بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر و التي نصت المادة الرابعة منه على ما يأتي :

م 4 ق 121 لسنة 47 - لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو 1941 على أجرة شهر أبريل 1941 أو أجرة المثل لذلك اشهر إلا بمقدار ما يأتي :

- أولاً : فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية و المحال العامة 45% إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز 5 جنيهاً شهرياً , 60% فيما زاد عن ذلك
- ثانياً : فيما تعلق بعيادات الأطباء و مكاتب المحامين و المهندسين و من إليهم من أصحاب المهن غير التجارية , 30 % من الأجرة المستحقة
- ثالثاً : فيما يتعلق بالمدارس والمحاکم و الأندية و المستشفيات و جميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية , 25% من الأجرة المستحقة

رابعاً : فيما يتعلق بالأماكن الأخرى 10 % إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز 4 جنيهاً شهرياً و 12% إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز 10 جنيهاً شهرياً و 14 % فيما زاد على ذلك على أنه إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو أجرة مفروشة جازت زيادة الأجرة إلى 70% من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل

و يدخل في تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارد في العقود المبرمة قبل أو ل مايو سنة 1941 أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر

على أنه فيما يتعلق بمدينة الاسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس 1939 أو شهر أبريل سنة 1941 أو بأجرة المثل لأيهما

و يكون المستأجر في جميع الأحوال سألقة الذكر بالخيار بين قبول الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالي لإخطار المستأجر بطلب الزيادة إلا فيما يتعلق بعقود الإيجار المبرمة أو التي صار امتدادها قبل أول مايو 1941 و التي لا تزال مدتها سارية . فإن هذه الزيادة بالنسبة إليها تبتدئ من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الإجارة المذكورة

و لا تسري أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير 1940 و بناء على هذا النص يمكن تحديد أنشطة الأماكن غير المعدة للسكنى و الخاضعة لنص المادة الرابعة من القانون 121 لسنة 1947 بأنها - المحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية و المحال العامة

عيادات الأطباء و مكاتب المحامين و المهندسين و المحاسبين و أصحاب المهن غير التجارية - المدارس و المحاكم و الأندية و المستشفيات و الأماكن المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية - الأماكن الأخرى

و سوف نعرض كل نشاط من هذه الأنشطة - المحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية و المحال العامة : المقصود بها :

المحال التجارية - **البنوك** , الشركات , المخازن , المطابع , الصيدليات , ... إلخ الأغراض الصناعية - المصانع , الورش , المطاحن , المخابز , المعاصر , ... إلخ المحال العامة - المطاعم , المقاهي , الفنادق , البنسيونات , ... إلخ كيفية حساب الأجرة القانونية لهذه الأماكن :

فرقت المادة الرابعة من القانون رقم 121 لسنة 1947 بين حالتين و فرضت النسبة التي لا يجوز زيادة الأجرة عنها على أسا هذه التفرقة

الحالة الأولى : إذا كانت الأجرة المتفق عليها لا تتجاوز 5 جنيهات 0 كيفية حساب الأجرة القانونية إذا كانت القيمة الايجارية المتفق عليها لا تتجاوز خمسة جنيهات نفرض أن أجرة الأساس = 4 جنيه

وأن القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على

العقار وقت الإنشاء = 3 جنيه فإن الأجرة القانونية تحدد على النحو التالي :

أجرة الأساس = 4 جنيه الزيادة بموجب المادة 4 ق 121 لسنة 1947 = 4
 $100 \div 45 = 1.80$ جنيه الزيادة المقررة بموجب المادة 7 ق 1365 لسنة
1981 = $100 \div 150 \times 3 = 1.98$ جنيه يخصم منها نسبة 50 % لمواجهة
تكاليف الترميم أو الصيانة لأنها لا تأخذ حكم الأجرة إعمالاً لنص
المادة (15) من قرار رئيس الجمهورية رقم 237 لسنة 1997 باللائحة
التنفيذية للقانون رقم 6 لسنة 1997 و الحكم الصادر في الطعن
بالنقض رقم 1084 لسنة 56 ق

فتصبح قيمة الزيادة المقررة بالمادة 7 ق 136 لسنة 1981 و التي
ترد عليها الزيادة المقررة بالمادة 3 ق 6 لسنة 1997 = $4.5 \div 2 = 2.25$
جنيه الأجرة القانونية عند العمل بالقانون رقم 6 لسنة 1997 =
 $1.8 + 0.4 = 2.2$ جنيه الأجرة القانونية بعد العمل بقانون 6 لسنة 1997
 $2.25 + 4.15 = 6.40$ جنيه يضاف قيمة نصف الأجرة المستبعدة
فتصبح القيمة الايجارية = $6.40 + 2.25 = 8.65$ جنيه تزداد سنويا
زيادة دورية متغيرة 10% حتى 31/3/2001 (م 3 ق 6 لسنة 1997)
اعتباراً من 1/4/2001 تزداد بنسبة 2% زيادة سنوية دورية (م 1 ق 14
لسنة 2001)

تضاف بعد لك الملحقات التي تخص العين المؤجرة و يتحملها المستأجر
- كيفية حساب الأجرة القانونية لو كانت العين المؤجرة للسكنى و تم
تغيير الاستعمال إلى غير أغراض السكنى بعد العمل بأحكام القانون
49 لسنة 1977

نفرض أن أجرة الأساس كشقة سكنية = 4 جنيه و أن القيمة الايجارية
المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقار وقت الإنشاء = 3 جنيه فإن
الأجرة القانونية تحدد على النحو التالي :

أجرة الأساس = 4 جنيه الزيادة المقررة بموجب المادة 4 ق 121 لسنة
1947 = $10 \times 4 \div 100 = 0.4$ جنيه الزيادة المقررة نتيجة تغيير
استعمال العين إلى غير أغراض السكنى م 23 ق 49 لسنة 1977 = $(4 + 0.4)$
 $0.4 \times 200 \div 100 = 8.80$ جنيه القيمة الايجارية بعد تغيير استعمال
العين = $4 + 0.4 + 8.80 = 13.20$ جنيه الزيادة المقررة بموجب
المادة 7 ق 136 لسنة 1981 = $100 \div 150 \times 3 = 1.98$ جنيه يخصم منها
نسبة 50% لمواجهة تكاليف الترميم أو الصيانة

لأنها لا تأخذ حكم الأجرة إعمالاً لنص المادة 15 من قرار رئيس

الجمهورية رقم 237 لسنة 1997 باللائحة التنفيذية للقانون رقم 6 لسنة 1997 و الحكم الصادر في الطعن بالنقض رقم 1084 لسنة 56 ق

فتصبح قيمة الزيادة المقررة بالمادة 7 ق 136 لسنة 1981 و التي ترد عليها الزيادة المقررة بالمادة 3 ق 6 لسنة 1997 = $2 \div 4.50 = 2.25$ جنيه الأجرة القانونية عند العمل بالقانون 6 لسنة 1997 = $13.20 + 2.25 = 15.45$ جنيه الأجرة القانونية بعد العمل بالقانون 6 لسنة 1997 = 15.45×8 (أمثال) = 123.60 جنيه تضاف قيمة نصف الأجرة المستبعدة من الزيادة

فتصبح القيمة الايجارية = $123.60 + 2.25 = 125.85$ جنيه تزداد سنويا زيادة دورية متغيرة 10 % حتى 31/3/2001 (م 3 ق 6 لسنة 1997) اعتبارا من 1/4/2001 تزداد بنسبة 2% زيادة سنوية دورية (م 1 ق 14 لسنة 2001) تضاف بعد ذلك الملحقات التي تخص العين و يتحملها المستأجر - كيفية حساب الأجرة القانونية لو كانت العين المؤجرة للسكنى و تم تغيير الاستعمال إلى غير أغراض السكنى بعد العمل بالقانون 136 لسنة 1981 نفرض أن أجرة الأساس = 4 جنيه

فإن الأجرة القانونية تحسب على النحو التالي

أجرة الأساس 4 جنيه الزيادة المقررة بموجب المادة 4 ق 121 لسنة 1947 = $4 \times 10 \div 100 = 0.4$ جنيه الزيادة المقررة نتيجة تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى م 19 ق 136 لسنة 1981 = $(0.4 + 4) \times 200 \div 100 = 8.80$ جنيه الأجرة القانونية عند العمل بالقانون 6 لسنة 1997 = $8.80 + 0.4 + 4 = 13.20$ جنيه الأجرة القانونية بعد العمل بالقانون 6 لسنة 1997 = 13.20×8 (أمثال) = 105.60 جنيه تزداد سنويا زيادة دورية متغيرة 10 % حتى 31/3/2001 (م 3 ق 6 لسنة 2001) اعتبارا من 1/4/2001 تزداد بنسبة 2 % زيادة سنوية دورية (م 1 ق 14 لسنة 1997) تضاف بعد ذلك الملحقات التي تخص العين و يتحملها المستأجر

الزيادة القانونية للأماكن المؤجرة لغير السكن

أحوال الزيادة فى الأجرة

الزيادة الدورية فى القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى :

النص فى المادة السابعة من القانون رقم 13 لسنة 1981 يدل على أن المشرع قرر هذه الزيادة فى القيمة افيجارية لما يصدق عليه وصف المكان المؤجر لاستعماله لغير أغراض السكنى فتسرى عليه سواء كان هذا الاستعمال كلياً أو جزئياً تم ابتداءً عند إبرام العقد أو كان حاصلًا فى تاريخ لاحق وذلك أخذاً بعموم النص وإطلاقه وهذه الزيادة تجد تبريرها فى أن الاستعمال لغير أغراض السكنى غالباً ما يكون لأغراض مهنية أو تجارية تدر عائداً مجزياً على المستأجر

فضلاً على أن هذا النوع من الاستعمال سواء كان كلياً أو جزئياً للعين المؤجرة يُعجل باستهلاك المبنى ويؤدى إلى استمرار حاجته إلى الصيانة والترميم مما يقتضى إيجاد الحافز لدى الملاك للقيام بذلك

ومن ثم فلا محل لقصر تطبيق حكمها على حالة الاستعمال الكى للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى دون حالة الاستعمال الجزئى لها فى هذا الغرض لما ينطوى عليه من تقييد لمطلق النص وتخصيص لعمومه بغير مخصص وهو ما لا يجوز . هذا إلى أنه لو أراد المشرع قصر حكمه على الحالة الأولى دون الحالة الأخيرة لأفصح عن مراده صراحة

لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فيما ذهب إليه بمدوناته من أن الزيادة فى الأجرة المقررة بنص المادة السابعة من القانون رقم 13 لسنة 1981 للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى لا تسرى على عين النزاع المؤجرة للمطعون ضده لاستعمالها مكتباً للمحاماة وللسكنى

لأن شرط انطباق هذه الزيادة عليها أن يكون استعمالها لغير أغراض السكنى كلياً رغم أنه يكفى - وعلى ما سلف بيانه - أن يكون هذا الاستعمال لغير أغراض السكنى جزئياً لعموم النص وإطلاقه ، ورتب على ذلك قضاءه ببراءة ذمة المطعون ضده من دين الأجرة فإنه يكون معيباً

(الطعن رقم 912 لسنة 67ق - جلسة 18/11/2004)

الزيادة القانونية للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى والمنشأة من 1/1/1944 حتى 4/11/1961 . تحديدها بواقع خمسة أمثال الأجرة الأصلية

(الطعن رقم 593 لسنة 74ق - جلسة 15/12/2004)

احتساب الحكم المطعون فيه الأجرة القانونية وفقاً لأحكام القانون رقم لسنة 1997 المشار إليه بواقع خمسة أمثال الأجرة الحالية البالغ قيمتها عشرة جنيهاً فتصير خمسين جنيهاً ثم أضاف إليها قيمة الأجرة الحالية لتصبح ستين جنيهاً شهرياً ثم أعمل عليه أحكام الزيادة المنصوص عليها في ذات القانون بواقع 10% سنوياً ورتب على ذلك صحة التكليف بالوفاء والمتضمن الأجرة القانونية المطالب بها محتسبة على هذا الأساس وإخلاء الطاعن من عين النزاع فإنه يكون معيباً .

(الطعن رقم 593 لسنة 74ق - جلسة 15/12/2004)

إذ كان الثابت من الأوراق - وبما لا خلاف عليه بين الطرفين - أن العقار الكائن به المحل موضوع النزاع أنشئ في عام 1935 بقرية المطيعة وسبق تأجيرها إلى من يدعى (—) بأجرة اتفاقية مقدارها 70 قرش زيدت باتفاقهما في مايو 1985 - وهو تاريخ سابق على عقد الإيجار المؤرخ 28/11/1992 - إلى أربعة جنيهاً شهرياً

وتأيد ذلك بإقرار المطعون ضده بمحاضر أعمال الخبير أمام محكمة أول درجة وإقرار الاتفاق المقدم أمام ذات المحكمة ، وأنه بتاريخ 26/11/1984 صدر قرار وزير الإسكان والتعمير رقم 205 لسنة 1984 بمد سريان أحكام القانون 49 لسنة 1977 على القرية الكائن بها عين النزاع ، بما لزمه أن هذه العين أصبحت خاضعة لقانون إيجار الأماكن في تحديد أجرتها القانونية ويكون هذا التاريخ هو المعول عليه في تحديد مقدار الزيادة

إذ يعتبر بمثابة تاريخ إنشاء لها وتكون أجرتها السارية في ذلك التاريخ - تاريخ تدخل المشرع بإخضاع العين لقانون إيجار الأماكن - هي الأجرة القانونية لها ويتعين احتساب الزيادة المقررة بالقانون لسنة 1997 على هذا الأساس

وكان الطاعن بصفته قد استأجر عين النزاع من المطعون ضده بعقد الإيجار المؤرخ 28/11/1992 بأجرة شهرية مقدارها 50.17 جنيه وتمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأن الأجرة القانونية لهذه العين التي تحسب على أساسها الزيادة المذكورة هي 70 قرش بحسبانها الأجرة التي كانت سارية منذ تاريخ إنشاء العقار سنة 1935 حتى سنة 1984 تاريخ خضوع القرية الكائن بها لقانون إيجار الأماكن وبعد هذا

التاريخ حتى سنة 1985 حيث زيدت إلى أربعة جنيهاً شهرياً

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد في حساب الزيادة بالأجرة الاتفاقية الواردة بعقد إيجار الطاعن المشار إليه معتبراً أن تاريخ إنشاء العين المعول عليه في حسابها هو عام 1935

ورتب على ذلك قضاءه بصحة التكاليف بالوفاء وبفسخ عقد الإيجار لعدم توفى الطاعن الإخلاء بسداد الأجرة وزيادتها المطالب بها والمصروفات الفعلية حتى تاريخ إقفال باب المرافعة في الدعوى ، ودون أن يواجه دفاع الطاعن سالف البيان بما يصلح رداً عليه رغم أنه دفاع جوهري من شأنه - إن صح - أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون معيباً .

(الطعن رقم 2019 لسنة 72 ق - جلسة 6/1/2005)

الزيادة الدورية في أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى م7ق13 لسنة 1981 . احتسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء لا على أساس الأجرة الاتفاقية . شرطه . خضوعها للتحديد القانوني قبل العمل بالقانون 49 لسنة 1997

(الطعن رقم 2330 لسنة 74 ق - جلسة 18/5/2005)

النص في المادة الثالثة من القانون رقم لسنة 1997 ، والمواد 1 ، 11 ، 14 من اللائحة التنفيذية يدل - على أن المشرع استهدف أيضاً من تقرير هذه الزيادة - كما هو الشأن فيما تغياه من المادة السابعة من القانون رقم 13 لسنة 1981 - علاج آثار تدخله بتقييد سلطة المؤجر في تحديد الأجرة ورفع الغبن الذي أصاب **ملاك العقارات** بمقدار ما لحق بهم منه ، وأن العبرة في نظره للتعرف على مقدار الزيادة هي بتاريخ إنشاء العين إذا كانت تخضع ابتداء لقوانين إيجار الأماكن

أما إذا كانت العين خاضعة لمبدأ حرية المتعاقدين في تحديد الأجرة والمدة كان تكون واقعة في قرية لا يسرى عليها قانون إيجار الأماكن ثم تدخل المشرع وأخضعها لذلك القانون فإن تاريخ تدخل المشرع يكون هو المعمول عليه في تحديد مقدار الزيادة ، يؤيد هذا ما أورده المشرع في المادة الثالثة من القانون رقم لسنة 1997 من أن مناط الزيادة أن تكون الأجرة محكومة بقوانين إيجار الأماكن فحيثما وجدت أجرة محكومة بأحد تلك القوانين وجبت الزيادة .

(الطعن رقم 2330 لسنة 74 ق - جلسة 18/5/2005)

إذ كانت عين النزاع لم تخضع لقوانين إيجار الأماكن إلا اعتباراً من 18/3/1978 تاريخ العمل بقرار وزير الإسكان رقم 104 لسنة 1978 بعد سريان أحكام القانون رقم 49 لسنة 1977 على القرية الكائنة بها

فإن هذا التاريخ يكون بمثابة تاريخ إنشاء لها وتكون الأجرة المبينة بالعقد هي الأجرة القانونية لها ويتعين احتساب الزيادات التي قررتها المادة الثالثة من القانون رقم لسنة 1997 على هذا الأساس ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واحتسب تلك الزيادات على أساس أن العين أنشئت في سنة 1968 والزم الطاعنة بها ورتب على ذلك قضاءه بالإخلاء فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم 2330 لسنة 74 ق - جلسة 18/5/2005)

الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التي أنشئت وأجرت أو شغلت حتى 5/11/1961 ولم تخضع لتقدير لجان الأجرة . تحديد أجرتها القانونية . خضوعه للقانون الذي يحكمها وجوب احتساب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن . لا عبرة بالأجرة الواردة بالعقد متى كانت محل منازعة جدية . الرجوع إلى أجرة المثل . شرطه . م3 ق لسنة 1997 .

(الطعن رقم 2420 لسنة 74 ق - جلسة 26/6/2005)

الزيادة في أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى . م3 ق لسنة 1997 العبرة في احتسابها بتاريخ إنشاء المبنى .

(الطعن رقم 27 لسنة 74 ق - جلسة 25/5/2005)

ثبوت أن عين النزاع أنشئت عام 1944 . عدم تحديد أجرتها بمعرفة لجان التقدير . المنازعة جدياً في عدم مطابقتها القانونية لتلك الواردة بعد الإيجار . أثره . وجوب تحديد أجرتها وفقاً لأحكام القانون 121 لسنة 1947 .

قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الإخلاء محتسباً الزيادة المقررة بالقانونين رقمي لسنة 1997 ، 13 لسنة 1981 استناداً إلى الكشف الرسمي الصادر من مصلحة الضرائب العقارية دون أن يعرض لهذا الخلاف خطأ حجه عن الوصول إلى الأجرة القانونية الواجبة الأعمال وما طرأ عليها من تخفيض وزيادة .

(الطعن رقم 2420 لسنة 74 ق - جلسة 26/6/2005)

الزيادة فى الأجرة مقابل تغيير الغرض من الاستعمال

حق المؤجر فى اقتضاء أجرة إضافية عند تغيير استعمال العين المؤجرة فى غير أغراض السكنى - م23 ق 49 لسنة 1977 ، المادتان 7 ، 19 ق 13 لسنة 1981 - خلو القانون المدنى وقوانين إيجار الأماكن من نصوص تخول المستأجر حق الرجوع إلى الأجرة الأصلية دون زيادة عند تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غرض السكنى

أثره - عدم جواز إنقاص المستأجر الأجرة بإرادته المنفردة - العبرة بالاستعمال الوارد بالعقد دون الاستعمال الواقعى - الرجوع إلى الأجرة الأصلية ، مناطه - موافقة المؤجرة على قبولها واقتضاءها - لا يغير من ذلك علمه وسكوته لتغيير المستأجر العين المؤجرة لغرض السكنى - علة ذلك .

(الطعن رقم 699 لسنة 70ق - جلسة 17/6/2001)

قواعد تحديد الأجرة

الأماكن التى تخضع أجرتها للجان تحديد الأجرة . اعتبار الكشوف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر والتقدير متضمنة قيمة أجرتها قرينة على الأجرة القانونية حتى يقوم الدليل على عكس ذلك . خضوعه لرقابة محكمة الموضوع دون رقابة محكمة النقص شرطه - إقامة قضائها على أسباب سائغة .

(الطعن رقم 81 لسنة 74ق - جلسة 5/1/2005)

إذ كان الثابت من تقارير الخبراء أن عين النزاع أنشئت فى سنة 1974 ومن ثم تخضع لأحكام القانون رقم 52 لسنة 1969 الذى أناط بلجان تحديد الأجرة تقدير أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه وأنه لم تقدر أجرتها بمعرفة تلك اللجان كما تعذر تحديد أجرة المثل لعدم إرشاد الطرفين عن مكان مثيل لها

وكان الطاعن قد قدم أمام خبير الدعوى كشفاً رسمياً مستخرجاً من مصلحة الضرائب العقارية يتضمن الأجرة المتخذة أساساً لحساب الضريبة على ذلك المستند فى تحديد أجرة عين النزاع وأنها الأجرة القانونية لها فالتفت الحكم عن مناقشته وبحث دلالاته ولم يخضعه لتقديره ويرد عليه بأسباب خاصة واعتد بالأجرة الاتفاقية الواردة بعقد الإيجار باعتبارها الأجرة القانونية بما يعيب الحكم .

(الطعن رقم 81 لسنة 74 ق - جلسة 5/1/2005)

خضوع القرية الكائن بها العين المؤجرة لقانون إيجار الأماكن .
اعتبار تاريخ إخضاعها بمثابة تاريخ إنشاء لعقار عين النزاع معولاً
عليه فى تحديد القانون الواجب التطبيق على امتداد عقد إيجارها
وتحديد أجرتها القانونية .

(الطعن رقم 1899 لسنة 62ق - جلسة 6/1/2005)

إذ كان الثابت من الأوراق أن عين النزاع محل فى عقار كائن فى قرية
سبرباى مركز طنطا والتي صدر قرار وزير الإسكان رقم 729 فى
2/12/1981 بمد سريان قانون إيجار الأماكن عليها

فإن تاريخ تدخل المشرع بإخضاع القرية الكائن بها المحل المؤجر فى
2/12/1981 يكون هو المعول عليه سواء فى امتداد عقد الإيجار أو
تحديد أجرتها القانونية ويعد بمثابة تاريخ إنشاء للعقار الكائن
به العين المؤجرة وهو تاريخ لاحق على سريان القانون رقم 13 لسنة
1981 فى 31/7/1981

ومن ثم يكون القانون الأخير هو الواجب التطبيق فى خصوص تحديد
أجرتها ، وإذ كان البين من الأوراق أن العين محل النزاع مؤجرة
لغير أغراض السكنى فلا تخضع لقواعد تحديد الأجرة ولا اختصاص اللجان
تقدير الإيجارات المنصوص عليها فى المادة الخامسة من هذا القانون
بتحديد أجرتها

وتكون الأجرة الاتفاقية الواردة بعد الإيجار المؤرخ 18/12/1985 هى
الأجرة القانونية وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأخضع
الأجرة لتقدير لجان تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانون 49 لسنة 1977
وانتهى إلى تأييد قرار لجنة تقدير الإيجارات المطعون عليه بالدعوى
الراهنة رغم صدوره خارج حدود ولايتها المتعلقة بالنظام العام فإنه
يكون معيباً .

(الطعن رقم 1899 لسنة 62ق - جلسة 6/1/2005)

الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن المنشأة
اعتباراً من 5/11/1961 . إثبات أجرتها . اعتبار الكشوف الرسمية
المستخرجة من دفاتر الحصر متضمنة قيمة أجرتها والضريبة المفروضة
عليها دليلاً كاملاً على قانونية الأجرة المثبتة بها حتى يقوم
الدليل على عكس الثابت بها .

(الطعن رقم 397 لسنة 73 ق - جلسة 5/5/2005)

الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى انشئت وأجرت أو شغلت حتى 5/11/1961 ولم تخضع لتقدير لجان الأجرة . تحديد أجرتها القانونية . خضوعه للقانون الذى يحكمها لا عبرة بالأجرة الواردة **بعقد الإيجار** ولا بالقيمة المتخذة لحساب الضريبة على العقارات المبنية إذا اختلفت كلتاهما عن الأجرة القانونية الرجوع إلى اجرة المثل . شرطه . م3 قلسنة 1997 وم1/من لائحته التنفيذية .

(الطعن رقم 1782 لسنة 74 ق - جلسة 18/5/2005)

الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى استجرت بعد إنشاء المبنى تحديد أجرتها القانونية . خضوعه للقانون الذى يحكمها وقت إنشائها .

(الطعن رقم 1782 لسنة 74 ق - جلسة 18/5/2005)

قواعد تحديد الأجرة وتعيين أسباب الإخلاء - تعلقها بالنظام العام - سريانها بأثر فوري من تاريخ نفاذها .

(الطعن رقم 1001 لسنة 64 ق - جلسة 26/3/2001)

قواعد تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لتشريعات الأماكن الاستثنائية - تعلقها بالنظام العام - الاتفاق على أجرة تجاوز الأجرة القانونية وقوعه باطلاً بطلاناً مطلقاً - مؤداه - عدم جواز توجيه اليمين الحاسمة لإثبات أن الأجرة المتفق عليها تجاوز الأجرة القانونية - علة ذلك - م 115 إثبات .

(الطعن رقم 2233 لسنة 65 ق - جلسة 28/3/2001)

الاتفاق أو الشرط المخالف لأحكام قوانين إيجار الأماكن - وقوعه باطلاً - التحايل على زيادة الأجرة - جواز إثباته بكافة طرق الإثبات

(الطعن رقم 103 لسنة 60 ق - جلسة 10/6/2001)

تحديد أجرة الأماكن طبقاً للقوانين الاستثنائية - تعلقه بالنظام العام - مؤداه الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية - وقوعه باطلاً - مستوى ورود الاتفاق على الزيادة فى عقد الإيجار أو أثناء سريانه .

(الطعن رقم 103 لسنة 60 ق - جلسة 10/6/2001)

قواعد تحديد الأجرة الواردة فى قوانين الإيجارات الخاصة - قواعد أمره عدم جواز الاتفاق على مخالفتها بما يجاوز الأجرة التى حددتها

(الطعن رقم 1684 لسنة 70ق - جلسة 27/6/2001)

تحديد أجره الأماكن طبقاً للقوانين الاستثنائية - تعلقه بالنظام العام - الاتفاق على أجره تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية - وقوعه باطلاً .

(الطعن رقم 2281 لسنة 70ق - جلسة 20/6/2001)

قواعد تحديد الأجرة الواردة فى قوانين الإيجارات الخاصة - قواعد أمره عدم جواز الاتفاق على مخالفتها بما يجاوز الأجرة التى حددتها

(الطعن رقم 2479 لسنة 68ق - جلسة 29/11/1999)

الاتفاق على أجره تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية للمكان المؤجر باطل بطلاناً مطلقاً - لا يغير من ذلك أن يكون الاتفاق قد تم أثناء سريان العقد وانتفاع المستأجر بالعين .

(الطعن رقم 4643 لسنة 64ق - جلسة 19/12/1999)

تحديد أجره الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية - تعلقه بالنظام العام .

(الطعن رقم 8844 لسنة 64ق - جلسة 10/4/2000)

تحديد أجره الأماكن الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن - تعلقها بالنظام العام - أثره .

(الطعن رقم 2897 لسنة 62ق - جلسة 17/5/2000)

تحديد أجره الأماكن طبقاً للقوانين الاستثنائية - تعلقه **بالنظام العام** - عدم جواز الحد الأقصى للأجرة القانونية - وقوعه باطلاً يستوى ورود الاتفاق على الزيادة فى عقد الإيجار أو أثناء سريانه .

(الطعن رقم 87 لسنة 69ق - جلسة 21/6/2000)

النص فى المادة 22 ق 49 لسنة 1977 - سريانه على فروق الأجرة التى تستحق نتيجة تقدير أجره المكان بمعرفة لجان تحديد الأجرة طبقاً لأحكامه - عدم انطباقه على سداد فروق الأجرة الاتفاقية أو التى تستحق لسبب آخر - مؤداه - بطلان قرار لجنة تقدير الإيجارات

أو اعتباره كأن لم يكن والرجوع إلى الأجرة التعاقدية أو الاتفاقية - خضوعها للقواعد العامة فى القانون المدنى - أثره - عدم جواز

إجبار الدائن على قبول الوفاء الجزئي ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك - م 342 مدنى .

النص فى المادة 22 من القانون رقم 49 لسنة 1977 مفاده أن المشرع يقرر بهذا النص حكماً خاصاً لتنظيم طريقة سداد فرق الأجرة التى تستحق نتيجة تقدير أجرة المكان بمعرفة لجان تحديد الأجرة طبقاً لأحكامه تيسيراً على المدين بها ولا شأن بطريقة سداد فرق الأجرة الاتفاقية أو التى تنشأ لسبب آخر

وإذ خلت نصوص تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية من إيراد نص يحكم طريقة سداد فرق الأجرة التى تستحق نتيجة بطلان قرار لجنة تقدير الإيجارات أو اعتباره كأن لم يكن والارتداد إلى الأجرة التعاقدية أو الاتفاقية بعد صيرورتها قانونية وملزمة

فإنه يتعين الرجوع إلى القواعد العامة باعتبارها هى التى تحكم واقعة النزاع ومنها ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 342 من القانون المدنى من أنه " لا يجوز للمدين أن يجبر الدائن على أن يقبل وفاءً جزئياً لحقه ، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك .

(الطعن رقم 943 لسنة 64ق - جلسة 22/11/2000)

القضاء باعتبار قرار لجنة تقدير أجرة عين النزاع كأن لم يكن وسريان القيمة الإيجارية الواردة بالعقد - وجوب أداء المستأجر الفروق كاملة للمالك - عدم جواز إجبار المالك على قبولها على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحققت عنها - مخالفة ذلك - خطأ .

إذ كان الثابت بالأوراق أن الأجرة الواردة بعقد الإيجار المؤرخ 7/3/1983 قدرها 45 جنيهاً شهرياً وقد قضى باعتبار قرار لجنة أجرة شقة لتداعى كأن لم يكن وسريان القيمة الإيجارية الواردة بالعقد

فإنها تكون واجبة الأداء كاملة ولا يحق إجبار المالك على قبولها على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحققت عنها وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه قياساً على حكم المادة 22 من القانون 49 لسنة 1977 ورتب على ذلك بطلان التكاليف بالوفاء لتضمنه فروق الأجرة كاملة وليست مقسطة فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون

(الطعن رقم 943 لسنة 64ق - جلسة 22/11/2000)

تحديد أجره الأماكن الخاضعة للقانون 13 لسنة 1981 معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه، المادتان 4 ، 5 منه ، حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً - سريان هذا الميعاد من تاريخ التعاقد إن كان لاحقاً على إتمام البناء - ومن تاريخ الإخطار بالأجرة المحددة أو شغل المكان أيهما أقرب إن كان سابقاً عليه - عدم مراعاة هذا الميعاد - أثره - سقوط حق المستأجر في الطعن وضرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائياً ونازلاً - عدم جواز تصدى اللجنة المختصة لتحديد الأجرة .

(الطعن رقم 8250 لسنة 64ق - جلسة 22/11/2000)

القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في القانون 13 لسنة 1981 - سريانها على الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه في 31/7/1981 م 5 منه .

(الطعن رقم 9393 لسنة 64ق - جلسة 6/12/2001)

المنازعة في تحديد القيمة الإيجارية - تعلقها بوحدة رخص في إنشائها أو أنشئت في ظل العمل بأحكام القانون 49 لسنة 1977 - أثره - خضوعه لأحكامه

(الطعن رقم 8275 لسنة 64ق - جلسة 13/12/2000)

المنازعة في تحديد القيمة الإيجارية - تعلقها بمبنى رخص في إنشائه في ظل القانون 49 لسنة 1977 - أثره - خضوعها لأحكامه دون اعتداد بصدور الحكم المطعون فيه في تاريخ لاحق على القانون 13 لسنة 1981 .

(الطعن رقم 8299 لسنة 64ق - جلسة 13/12/2001)

تحديد أجره الأماكن الخاضعة لأحكام القانون 13 لسنة 1981 - معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه - المادتان 4 ، 5 من القانون المذكور - حق المستأجر وحده في الطعن أمام لجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً من تاريخ ثبوت علمه بهذا التقدير ومستوى العين المؤجرة - عدم مراعاته للميعاد المذكور - أثره - سقوط حقه في الطعن وضرورة التقدير المبدئي للأجرة باتاً - اعتبار المستأجر عالماً بالأجرة وتناسبها مع مستوى العين - حالاته .

(الطعن رقم 1937 لسنة 66ق - جلسة 22/1/2001)

تحديد أجره الأماكن الخاضعة لأحكام القانون 13 لسنة - معقود للمالك

طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه - المادتان 4 ، 5 ق 13 لسنة 1981 - حق المستأجر فى الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة خلال تسعين يوماً - حالاته - عدم مراعاته للميعاد المذكور - أثره - صيرورة التقدير المبدئى للأجرة نهائياً وناظاً - مؤداه - عدم جواز تصدى اللجنة لتحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناءً على طلب المؤجر بالاتفاق مع المستأجر لانتفاء ولايتها بداية - تعلق ذلك بالنظام العام - مخالفة ذلك - لكل ذى مصلحة التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة .

(الطعن رقم 1867 لسنة 68ق - جلسة 28/1/2001)

قواعد تحديد الأجرة - سريانها على الأماكن التى تستحدث أو تؤجر لأول مرة فى القرى بعد نشر قرار وزير الإسكان بمد سريان قانون إيجار الأماكن إليها - م1 ق49 لسنة 1977 - مؤداه - الأماكن المؤجرة وقت نشر القرار المذكور - هدم اختصاص لجنة تقدير الإيجارات بتحديد أجرتها - مخالفة ذلك - خطأ .

(الطعن رقم 234 لسنة 65ق - جلسة 31/1/2001)

تمسك الطاعنين بأن عقار النزاع رخص فى إنشائه وتم بناؤه فى ظل العمل بق 13 لسنة 1981 - انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن الوحدات المؤجرة لهم أنشئت فى ظل ق 49 لسنة 1977 استناداً إلى تقرير الخبير الذى لم يبين المصدر الذى استقى منه هذه النتيجة ودون أن يحسم الحكم النزاع حول تاريخ إنشاء العقار - قصور .

(الطعن رقم 2103 لسنة 65ق - جلسة 25/5/2001)

تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون 13 لسنة 1981 - معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه - المادتان 4 ، 5 من القانون المذكور - حق المستأجر وحده فى الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً - حالاته - عدم مراعاته للميعاد المذكور أثره سقوط حقه فى الطعن وصيرورة التقدير المبدئى للأجرة نهائياً وناظاً - عدم جواز تصدى لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناءً على طلب المستأجر بتقدير أجرتها بعد الميعاد .

(الطعن رقم 2302 لسنة 65ق - جلسة 28/3/2001)

العبرة فى تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تحديد أجرة المبنى هى بتاريخ إنشائه تمام إنشاء المبنى قبل القانون 13 لسنة 1981 عدم خضوع أجرة عين النزاع لأحكامه - مخالفة ذلك - خطأ .

(الطعن رقم 491 لسنة 65ق - جلسة 18/4/2001)

تحديد أجرة مبدئية للوحدات المرخص ببنائها إلى أن يتم تحديد الأجرة النهائية من لجنة تقدير الأجرة - وجوب تزامنه مع صدور الترخيص بالبناء من الجهة المختصة بشئون التنظيم - التزام المالك بإخطار اللجنة المختصة بتحديد الأجرة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ أول عقد إيجار عن أى وحدة من الوحدات - تقاعسه عن ذلك

أثره - توقيع عقوبة عليه - مؤداه - أن تقدير اللجنة النهائية قد يسبق استكمال العين للمستأجر استكمالها بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة بعد أضرار المالك مع خصم التكاليف من الأجرة - المواد ، 7 ، 8 ، 9 ، 44 من ق 52 لسنة 1969 والمذكرة الإيضاحية والمادة 3/3 من اللائحة التنفيذية .

(الطعن رقم 235 لسنة 70ق - جلسة 12/5/2001)

النص فى المادتين ، 7 من ق 52 لسنة 1969 - يدل على أن المشرع أوجب أن يتزامن مع صدور الترخيص بالبناء تحديد أجرة مبدئية للوحدات المرخص ببنائها إلى أن يتم تحديد الأجرة النهائية من اللجنة المنصوص عليها بالمادة الثامنة من هذا القانون - واستهدف من ذلك على ما جاء بالمذكرة الإيضاحية أن تكون الفروق بين الأجرة المبدئية والنهائية طفيفة والنص فى المواد 8 ، 9 ، 44 من ق 52 لسنة 1969

يدل على أن المشرع أوجب أن يقوم المالك بإخطار اللجنة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ أو عقد إيجار عن أى وحدة وألا حق عقابه وهو ما مفاده أن تقدير اللجنة النهائى قد يسبق استكمال العين ولهذا نص المشرع صراحة على حق المستأجر فى استكمال الأعمال الناقصة

وهو ما دلت عليه الفقرة الثالثة من المادة الثالثة من اللائحة التنفيذية لهذا القانون والصادرة بقرار من وزير الإسكان والمرافق رقم 1943 لسنة 1969 والتي نصت على أنه إذا تبين للجنة عدم استكمال بعض الأعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص فتحدد للمالك مهلة لاستكمالها فإذا انقضت المهلة دون ذلك قامت بالتحديد على أساس التكاليف الفعلية وقت المعاينة التى تتم بعد هذه المهلة ... "

لما كان ذلك وكان الثابت من الخطاب المؤرخ 31/10/1999 والصادر من لجنة تقدير الإيجارات بالإدارة الهندسية لمركز ومدينة الزقازيق أنه صدر قرار اللجنة رقم 37 لسنة 1975 بتقدير أجرة شقة النزاع بمبلغ

4.410 جنيه ومن ثم هذا التقديم نهائياً دون ما نظر لما جاء بهذا الخطاب من أن الشقة كانت تحت الإتمام ويصير التقدير نافذاً في حق المؤجر باعتباره الأجرة القانونية .

العبرة في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تحديد أجرة المبنى هو بتاريخ إنشائه - سريان القانون على الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه .

(الطعن رقم 103 لسنة 70 ق - جلسة 10/6/2001)

القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في قوانين الإيجارات الاستثنائية أرقام 52 لسنة 1969 ، 49 لسنة 1977 ، 13 لسنة 1981 - استمرار سريانها في النطاق القانوني لكل منها .

(الطعن رقم 103 لسنة 70 ق - جلسة 10/6/2001)

تقدير أجرة العين لصيق بها - صيرورته نهائياً - أثره - عدم جواز المنازعة فيه ولو من مستأجر لاحق .

(الطعن رقم 103 لسنة 70 ق - جلسة 10/6/2001)

تعاقد المطعون ضدها مع ابن مالك العقار على استئجار عين النزاع - إجازة المالك لهذا العقد - أثره - صيرورته صحيحاً و نافذاً من وقت التعاقد - اعتبار الحكم المطعون فيه تاريخ الإجازة هو تاريخ بدء العلاقة الإيجارية مرتباً أن إخطار لجنة تقدير الأجرة كان خلال المدة القانونية رغم انقضائها - خطأ .

(الطعن رقم 8799 لسنة 64 ق - جلسة 24/6/2001)

قيمة الأتعاب الهندسية وتكاليف ترخيص البناء وجوب حسابها ضمن تكاليف المبنى عدد تقدير أجرته .

(الطعن رقم 958 لسنة 65 ق - جلسة 27/6/2001)

تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون 52 لسنة 1969 معقود للجان المشكلة لهذا الغرض - وقوع عبء إخطار اللجنة على عاتق مالك المبنى - للجنة تقدير الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار المستأجر .

(الطعن رقم 609 ، 6354 لسنة 62 ق - جلسة 2/12/1999)

الأماكن التي تخضع أجرتها للجان تحديد الأجرة - اعتبار الكشوف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر والتقدير متضمنة قيمة أجرتها قرينة على الأجرة القانونية حتى يقوم الدليل على عكس ذلك .

(الطعن رقم 609 ، 6354 لسنة 62ق - جلسة 2/12/1999)

الشهادة الصادرة من مصلحة الضرائب العقارية - اعتبارها دليلاً على الأجرة القانونية حتى يثبت العكس .

(الطعن رقم 609 لسنة 62ق - جلسة 2/12/1999)

تحديد أجرة الأماكن بالزيادة أو النقصان عن المنصوص عليه فى العقد - للمدين تقييد فرق الأجرة لمدة مساوية للمدة التى استحققت عنها - 22ق 49 لسنة 1977 - عدم سريان ذلك على الفروق التى تستحق لسبب آخر .

(الطعن رقم 4643 لسنة 64ق - جلسة 19/12/1999)

الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة دون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون 13 لسنة 1981 - عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة فى القانون المذكور - 1ق 13 لسنة 1981 - مؤداه - تصدى لجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة هذه الأماكن - اعتبار قراراتها كأن لم تكن ولا حجية لها - لا يغير من ذلك اتفاق المؤجر والمستأجر على أن يكون تحديد الأجرة بمعرفة اللجنة - علة ذلك .

(الطعن رقم 6135 لسنة 63ق - جلسة 3/2/2000)

اختصاص لجان تقدير الأجرة فى ظل القانون 13 لسنة 1981 من قبيل الاختصاص الولائى المتعلق بالنظام العام - مخالفتها لسلطتها الولائية فى تقدير الأجرة - أثره - وقوعه باطلاً لكل من طرفى العلاقة الإيجارية التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة .

(الطعن رقم 6135 لسنة 63ق - جلسة 3/2/2000)

الأماكن المؤجرة مفروشة - عدم خضوعها لأحكام الامتداد القانونى وقواعد تحديد الأجرة - سريان ذلك على الأماكن المؤجرة مفروشة لأغراض السكنى أو غيرها - خضوعها للقواعد العامة فى القانون المدنى .

(الطعن رقم 16 لسنة 69ق - جلسة 17/2/2000)

تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون 13 لسنة 1981 معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه - المادتان 4 ، 5 من القانون المذكور حق المستأجر وحده فى الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً حالاته عدم مراعاته للميعاد المذكور

أثره سقوط حقه فى الطعن وضرورة التقدير المبدئى للأجرة نهائياً
ونافذاً - مؤداه - اختصاص لجان تحديد الأجرة فى ظل القانون 13 لسنة
1981 من قبيل الاختصاص الولاى المتعلق بالنظام العام - اعتبارها
جهة طعن فى ظل القانون المذكور - أثره - قيام المالك بتقدير أجرة
الأماكن الخاضعة لذلك القانون وصورته نهائياً وقانونياً بعدم
الطعن عليه من المستأجر

أثره - عدم جواز تصدى لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء
على طلب المؤجر بتقدير أجرتها لانتفاء ولايتها - مخالفتها ذلك لكل
من المؤجر والمستأجر التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق
الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها
لصدوره من لجنة لا ولاية لها فى إصداره .

(الطعن رقم 8443 لسنة 63ق - جلسة 24/2/2000)

تحديد أجرة الأماكن بالزيادة أو النقصان عن المنصوص عليه فى العقد
- للمدين تقسيط فرق الأجرة لمدة مساوية للمدة التى استحدثت عنها -
علة ذلك - المادتان 17 ، 22 ق 49 لسنة 1977 .

(الطعن رقم 258 لسنة 69ق - جلسة 28/2/2000)

لجان تقدير الأجرة - اختصاصها بتحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام
القانون 4 لسنة 1962 والقوانين اللاحقة عليه .

(الطعن رقم 3533 لسنة 63 ق - جلسة 23/3/2000)

تحديد القيمة الإيجارية للأماكن الخاضعة لأحكام ق168 لسنة 1961 -
مناطه - ما يدفعه المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا
القانون أو الأجرة الواردة فى عقد الإيجار أيهما أقل أو أجرة المثل
بالنسبة للمكان الذى لم يسبق تأجيره عند العمل بأحكام ذلك
القانون - الأماكن الخاضعة لأحكام ق4 لسنة 1962 تحديد أجرتها منوط
بلجان تقدير الأجرة المنصوص عليها فيه .

(الطعن رقم 3533 لسنة 62ق - جلسة 23/3/2000)

عقد الإيجار - تقدير الأجرة بأجرة المثل - حالاته - م 562 مدنى -
وجوب تقديرها وقت تمام العقد وفى مكان الشئ المؤجر متى كان
عقاراً - للقاضى تحديدها مستعيناً بأهل الخبرة أو ما يقدمه
الطرفان من عقود إيجار عن نفس الشئ المؤجر أو أعيان أخرى مماثلة .

(الطعن رقم 7814 لسنة 64ق - جلسة 17/5/2000)

تحديد أجره الأماكن الخاضعة لأحكام القانون 13 لسنة 1981 معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه - المادتان 4 ، 5 منه حق المستأجر في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً - حالاته - عدم مراعاته للميعاد المذكور - أثره - سقوط حقه في الطعن وضرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائياً وناظراً - وعدم جواز تصدى اللجنة المختصة لتحديد الأجرة - علة ذلك .

(الطعن رقم 8508 لسنة 64ق - جلسة 21/5/2000)

تحديد أجره الأماكن الخاضعة لأحكام القانون 13 لسنة 1981 معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه - المادتان 4 ، 5 ق 13 لسنة 1981 - حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً - حالاته - عدم مراعاته للميعاد المذكور

أثره - ضرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائياً وناظراً - مؤداه - اختصاص لجان تحديد الأجرة في ظل القانون المذكور من قبيل الاختصاص الولاى المتعلق بالنظام العام - اعتبارها جهة طعن

أثره - عدم جواز تصدى لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المؤجر بالاتفاق مع المستأجر بتقدير الجرة لانتفاء ولايتها ابتداءً - تعلق ذلك بالنظام العام - مخالفة ذلك - لكل ذي مصلحة التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة .

(الطعن رقم 8669 لسنة 64ق - جلسة 21/5/2000)

العبرة في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تحديد أجره المبنى هى بتاريخ إنشائه تمام إنشاء المبنى قبل نفاذ القانون 13 لسنة 1981 - عدم خضوع أجره عين النزاع لأحكامه - مخالفة ذلك - خطأ .

(الطعن رقم 8020 لسنة 64ق - جلسة 24/5/2000)

قرارات لجان تحديد الأجرة - اعتبارها نافذة من تاريخ صدورها - تقدير أجره العين لصيق بها - مؤداه - سريانه على المستأجر اللاحق

(الطعن رقم 87 لسنة 69ق - جلسة 21/6/2000)

الزيادة الدورية فى القيمة الإيجارية

للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى

الزيادة الدورية فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى 9 سبتمبر سنة 1977 - م7 ق13 لسنة 1981 ، م3 قلسنة 1977 - حسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء - لازمه - وجوب تحديد تاريخ إنشاء المبنى قبل الفصل فى طلب الإخلاء .

(الطعن رقم 2009 لسنة 68ق - جلسة 24/10/1999)

تمسك الطاعنة بأن المبنى أنشئ عام 1978 فلا ترد على عين النزاع الزيادة الدورية فى القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنصوص عليها فى القانون 13 لسنة 1981 وبخضوعها للزيادة المنصوص عليها بالقانون لسنة 1997 - تدليلها على ذلك بالمستندات - دفاع جوهرى - انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن تاريخ إنشاء العقار عام 197معتداً بالتاريخ الثابت بصورة رخصة البناء دون أن يواجه هذا الدفاع - قصور .

(الطعن رقم 2009 لسنة 68ق - جلسة 24/10/1999)

الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى أنشئت وأجرت أو شغلت حتى 5/11/1961 ولم تخضع لتقدير لجان الأجرة - تحديد أجرتها القانونية - خضوعه للقانون الذى يحكمها - وجوب حساب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن - لا عبرة بالأجرة الواردة بالعقد متى كانت محل منازعة جدية - الرجوع إلى أجرة المثل - شرطه - م3 ق لسنة 1997 ولائحته التنفيذية .

(الطعن رقم 82 لسنة 69ق - جلسة 19/1/2000)

ثبوت أن العين محل النزاع أنشئت عام 1951 - عدم تحديد أجرتها بمعرفة لجان التقدير المنازعة جدياً فى عدم مطابقتها أجرتها القانونية لتلك الواردة بعقد الإيجار - أثره - وجوب تحديد أجرتها وفقاً لأحكام القانون 121 لسنة 1947 حساب التخفيضات المنصوص عليها بالمرسوم بقانون 199 لسنة 1952 والقانون 7 لسنة 1965 - كيفيته .

(الطعن رقم 82 لسنة 69ق - جلسة 19/1/2000)

الزيادة الدورية فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى - م7 ق

13لسنة 1981 - وجوب حسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء لا على أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار .

(الطعن رقم 82 لسنة 69ق - جلسة 19/1/2000)

الزيادة الدورية فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى - م7 ق 13لسنة 1981 - وجوب حسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت إنشاء العين .

(الطعن رقم 2121 لسنة 67ق - جلسة 9/2/2000)

تمسك الطاعنة بأن أجرة عين النزاع لا تخضع للزيادة المقررة بالقانون لسنة 1997 دون أن تتطرق لطبيعة العلاقة الإيجارية أو أنها وردت على عين خالية - ثبوت أن العين مؤجرة بالمفروش - مؤداه - عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة بقوانين إيجار الأماكن - قضاء الحكم المطعون فيه بالفسخ والإخلاء استناداً إلى أن الإجارة وردت على عين خالية تخضع للقانون المذكور ملتفتاً عن هذا الدفاع - خطأ وقصور .

(الطعن رقم 16لسنة 69ق - جلسة 17/2/2000)

انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن عين النزاع مؤجرة مفروشة - مؤداه - خروجها عن نطاق قواعد تحديد الأجرة الواردة بتشريعات إيجار الأماكن - القضاء بإلزام الطاعن بالزيادة الدورية المقررة بنص م7 ق 13لسنة 1981 - خطأ .

(الطعن رقم 5628 لسنة 64ق - جلسة 12/4/2000)

الزيادة الدورية فى القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى 9 سبتمبر سنة 1977 - حسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء .

(الطعن رقم 415 لسنة 69ق - جلسة 5/11/2000)

تحديد مقدار الزيادة فى أجرة الأماكن غير السكنية - لسنة 1997. العبرة فيه بتاريخ إنشاء العين - شرطه - خضوع الأجرة ابتداءً لقانون إيجار الأماكن - الزيادة فى أجرة الأماكن التى تدخل المشعر وأخضعها للقانون المذكور - العبرة فى تحديد مقدارها بتاريخ هذا التدخل - علة ذلك .

إن النص فى المادة الثالثة من قانون رقم لسنة 1997 بتعديل الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية والمواد 1 ، 11 ، 14 من لائحته التنفيذية - يدل على أن المشرع استهدف من تقرير زيادة أجره الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى علاج آثار تدخله بتقييد سلطة المؤجر فى تحديد الأجرة فأراد رفع الغبن الذى لحق بملك العقارات بمقدار يتناسب مع هذا الغبن

والعبرة فى نظر المشرع للتعرف على مقدار الزيادة هو بتاريخ إنشاء العين إذا كانت تخضع - ابتداءً - لقانون إيجار الأماكن - أما إذا كانت العين تخضع لمبدأ حرية المتعاقدين فى تحديد الأجرة والمدة بأن تكون العين مفروشة أو لوقوعها فى قرية لا يسرى عليها قانون إيجار الأماكن

ثم تدخل المشرع وأخضع العين لقانون إيجار الأماكن فيكون تاريخ تدخل المشرع هو المعول عليه فى تحديد مقدار الزيادة ويؤيد هذا ما صرح به المشرع فى المادة الثالثة من القانون لسنة 1997 من أن مناط الزيادة أن تكون الأجرة القانونية محكومة بقانون إيجار الأماكن فحيثما وجدت أجرى قانونية محكومة بقانون إيجار الأماكن وجبت الزيادة .

(الطعن رقم 377 لسنة 69ق - جلسة 18/12/2000)

الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى الخاضعة لتقدير لجان الأجرة من تاريخ نفاذ القانون 4 لسنة 1962 حتى تاريخ العمل بالقانون 13 لسنة 1981 - تحديد أجرتها القانونية - م 3 ق لسنة 1997 ولائحته التنفيذية - وجوب حسابها على أساس تقدير اللجنة متى صار نهائيًا - الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن

وجوب إضافتها للأجرة القانونية - لا عبرة بالأجرة الواردة بالعقد ولا بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية إلا عند حساب الزيادة المنصوص عليها فى المادة 7 من القانون رقم 13 لسنة 1981 .

إن النص فى المادة الثالثة من القانون رقم لسنة 1997 بتعديل الفقرة الثانية من المادة رقم 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية ، والنص فى البند سادساً من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه والصادرة بقرار رئيس الجمهورية رقم 237 لسنة 1997

يدل على أن الأجرة القانونية للأماكن التي خضعت لتقدير لجان تحديد الأجرة بدءاً من تاريخ نافذ القانون رقم 4 لسنة 1981 الذي سرى على الأماكن المرخص في إقامتها اعتباراً من 31/7/1981 هي الأجرة المحددة بقرارات هذه اللجان متى صار هذا التحديد نهائياً سواء طعن عليه أو لم يطعن ثم تحسب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن

ولا يعتد بالأجرة المكتوبة في عقد الإيجار أياً كان تاريخ تحريره ، كما لا يعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية إلا عند حساب الزيادة المنصوص عليها في المادة السابعة من القانون رقم 13 لسنة 1981 المشار إليه .

(الطعن رقم 71 لسنة 70 ق - جلسة 14/3/2001)

الزيادة الدورية في أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى - م 7 ق 13 لسنة 1981 - وجوب حسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت إنشاء العين ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية لا على أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار .

(الطعن رقم 1126 ، 1127 لسنة 70 ق - جلسة 21/3/2001)

انتهاء الحكم المطعون فيه إلى حساب الزيادة المنصوص عليها في المادة 7 ق 13 لسنة 1981 بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة محددة وفقاً لربط سنة 1990 دون اعتداد بقيمته وقت الإنشاء وحسابه الزيادة في الأجرة المنصوص عليها بالمادة 3 ق لسنة 1997 على أساس القيمة الإيجارية الواردة بعقد الإيجار دون الأجرة المقدرة بواسطة لجنة تقدير الإيجارات - خطأ - حجه عن تحديد الزيادة القانونية ومدى صحة التكاليف بالوفاء بها .

إذ كان الحكم المطعون فيه في تحديده للزيادة في الأجرة المقررة بالمادة السابعة من القانون رقم 13 لسنة 1981 اعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على المبنى محددة وفقاً لربط سنة 1990 بمبلغ عشرين جنيهاً ، في حين أن العبرة بقيمتها وقت الإنشاء

وقد تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأن العين تم إنشاؤها قبل سنة 1980 وأنها خضعت للربط الضريبي بدءاً من سنة 1981 وتحددت القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة بمبلغ تسعة جنيهاً فقط ، واستدل على ذلك بما ورد بتقرير الخبير والكشوف المستخرجة

من سجلات مصلحة الضرائب العقارية المقدمة فى الدعوى،

كما أن الحكم اعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة فى حساب الزيادة المقررة بنص المادة الثالثة من القانون رقم لسنة 1997 وهى ذات القيمة الواردة بالعقد رغم أنها ليست الأجرة القانونية التى تحسب على أساسها هذه الزيادة والتى تتحدد وفقاً لقانون إيجار الأماكن المنطبق

سواء كان القانون رقم 52 لسنة 1969 أو القانون رقم 49 لسنة 1977 بواسطة لجان تقدير الإيجارات وطبقاً للأسس المحددة فى كل قانون والتى لا يجوز الاتفاق على خلافها لتعلقها بالنظام العام

وإذ لم يعن الحكم ببحث وتمحيص الأدلة والمستندات المقدمة فى الدعوى وصولاً إلى تحديد تاريخ إنشاء العين محل النزاع وحقيقة الأجرة القانونية المقدره لها ، ومن ثم تحديد قيمة الزيادة القانونية والوقوف على مقدار المبالغ المستحقة بالفعل فى ذمة الطاعن وأثر ذلك على صحة التكليف بالوفاء فإنه يكون معيباً .

(الطعن رقم 71 لسنة 70 ق - جلسة 14/3/2001)

الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى أنشئت وأجرت أو شغلت حتى 5/11/1961 ولم تخضع لتقدير لجان الأجرة - تحديد أجرتها القانونية - خضوعه للقانون الذى يحكمها - وجوب حساب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن - لا عبرة بالأجرة الواردة بالعقد متى كانت محل منازعة جدية - الرجوع إلى أجرة المثل - شرطه - م3 ق لسنة 1997 ولائحته التنفيذية .

(الطعن رقم 814 لسنة 70 ق - جلسة 12/4/2001)

تمسك الطاعن بأن الأجرة القانونية هى أجرة المثل لأن العين منشأة عام 1960 وتدلله على ذلك بالمستندات وطلبه ندب خبير لتحقيقه - دفاع جوهرى - انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن الأجرة الاتفاقيه هى الأجرة القانونية باعتبار أن العقد أبرم فى ظل القانون 13 لسنة 1981 دون أن يعرض لهذا الدفاع - خطأ - حجه عن الوقوف على حقيقة الأجرة القانونية التى تحسب عليها الزيادة الواردة بالقانون لسنة 1997 ومدى صحة التكليف بالوفاء بها .

(الطعن رقم 814 لسنة 70 ق - جلسة 12/4/2001)

الزيادة الدورية فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى 9 سبتمبر سنة 1977 - م7 ق 13 لسنة 1981 ، م3 ق لسنة

1997 - العبرة فيه بتاريخ إنشاء المبنى - لازمه - وجوب الفصل فى النزاع حول تاريخ إنشاء المبنى قبل الفصل فى طلب الإخلاء .

(الطعن رقم 119 لسنة 71ق - جلسة 20/5/2001)

تحديد مقدار الزيادة فى أجرة الأماكن غير السكنية - قل سنة 1997 - العبرة فيه بتاريخ إنشاء العين - شرطه - خضوع الأجرة ابتداء لقانون إيجار الأماكن التى تدخل المشرع وأخضعها للقانون المذكور - العبرة فى تحديد مقدارها بتاريخ هذا التدخل .

(الطعن رقم 1940 لسنة 70ق - جلسة 10/6/2001)

الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى أنشئت وأجرت أو شغلت حتى 5/11/1961 ولم تخضع لتقدير لجان الأجرة - تحديد أجرتها القانونية - خضوعه للقانون الذى يحكمها وقت إنشائها لا عبرة بالأجرة الواردة بعقد الإيجار ولا بالقيمة المتخذة لحساب الضريبة على العقارات المبنية إذا اختلفت كلتاهما عن الأجرة القانونية - الرجوع إلى أجرة المثل - شرطه - م3 ق لسنة 1997 والمادة الأولى من لائحته التنفيذية .

(الطعن رقم 1684 لسنة 70ق - جلسة 11/6/2001)

تمسك الطاعن بعدم مطابقة الأجرة الواردة بعقد الإيجار للأجرة القانونية لعين النزاع وتدليله على ذلك بالمستندات - التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع إيراداً ورداً وقضاؤه بالإخلاء استناداً إلى أن الأجرة المكتوبة فى عقد الإيجار هى الأجرة القانونية دون أن يفصل فى الخلاف حول حقيقتها ودون أن يتثبت من مقدارها وصولاً لتحديد الزيادة المقررة بالقانون لسنة 1997 رغم أنها مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء - خطأ وقصور .

(الطعن رقم 1684 لسنة 70ق - جلسة 11/6/2001)

الزيادة فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى - م 7 ق 13 لسنة 1981 ، 3ق لسنة 1997 ولائحته التنفيذية - تدرجها حسب تاريخ إنشاء المبنى - وجوب حساب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن وإضافتها للأجرة الواردة بالعقد ولا بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية - منازعة المستأجر فى عدم مطابقة الأجرة للأجرة القانونية - وجوب الفصل فيها قبل الفصل فى طلب الإخلاء .

(الطعن رقم 117 لسنة 70ق - جلسة 17/6/2001)

الزيادة فى القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير السكنى - م3 ق لسنة 1997 - وجوب حسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء لا على أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار .

(الطعن رقم 35 لسنة 70ق - جلسة 17/6/2001)

قواعد تحديد الأجرة

الأماكن التى تخضع أجرتها للجان تحديد الأجرة . اعتبار الكشوف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر والتقدير متضمنة قيمة أجرتها قرينة على الأجرة القانونية حتى يقوم الدليل على عكس ذلك . خضوعه لرقابة محكمة الموضوع دون رقابة محكمة النقص شرطه . إقامة قضائها على أسباب سائغة .

(الطعن رقم 81 لسنة 74ق - جلسة 5/1/2005)

إذ كان الثابت من تقارير الخبراء أن عين النزاع أنشئت فى سنة 1974 ومن ثم تخضع لأحكام القانون رقم 52 لسنة 1969 الذى أناط بلجان تحديد الأجرة تقدير أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه وأنه لم تقدر أجرتها بمعرفة تلك اللجان كما تعذر تحديد أجرة المثل لعدم إرشاد الطرفين عن مكان مثيل لها

وكان الطاعن قد قدم أمام خبير الدعوى كشفاً رسمياً مستخرجاً من مصلحة الضرائب العقارية يتضمن الأجرة المتخذة أساساً لحساب الضريبة على ذلك المستند فى تحديد أجرة عين النزاع وأنها الأجرة القانونية لها فالتفت الحكم عن مناقشته وبحث دلالاته ولم يخضع لتقديره ويرد عليه بأسباب خاصة واعتد بالأجرة الاتفاقية الواردة بعقد الإيجار باعتبارها الأجرة القانونية بما يعيب الحكم .

(الطعن رقم 81 لسنة 74ق - جلسة 5/1/2005)

خضوع القرية الكائن بها العين المؤجرة لقانون إيجار الأماكن . اعتبار تاريخ إخضاعها بمثابة تاريخ إنشاء لعقار عين النزاع معولاً عليه فى تحديد القانون الواجب التطبيق على امتداد عقد إيجارها وتحديد أجرتها القانونية .

(الطعن رقم 1899 لسنة 62ق - جلسة 6/1/2005)

إذ كان الثابت من الأوراق أن عين النزاع محل فى عقار كائن فى قرية سبرباى مركز طنطا والتي صدر قرار وزير الإسكان رقم 729 فى 2/12/1981 بمد سريان قانون إيجار الأماكن عليها فإن تاريخ تدخل المشرع بإخضاع القرية الكائن بها المحل المؤجر فى 2/12/1981 يكون هو المعول عليه سواء فى امتداد عقد الإيجار أو تحديد أجرتها القانونية ويعد بمثابة تاريخ إنشاء للعقار الكائن به العين المؤجرة

وهو تاريخ لاحق على سريان القانون رقم 13 لسنة 1981 فى 31/7/1981 ومن ثم يكون القانون الأخير هو الواجب التطبيق فى خصوص تحديد أجرتها ، وإذ كان البين من الأوراق أن العين محل النزاع مؤجرة لغير أغراض السكنى فلا تخضع لقواعد تحديد الأجرة

ولا اختصاص اللجان تقدير الإيجارات المنصوص عليها فى المادة الخامسة من هذا القانون بتحديد أجرتها وتكون الأجرة الاتفاقية الواردة بعد الإيجار المؤرخ 18/12/1985 هى الأجرة القانونية

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأخضع الأجرة لتقدير لجان تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانون 49 لسنة 1977 وانتهى إلى تأييد قرار لجنة تقدير الإيجارات المطعون عليه بالدعوى الراهنة رغم صدوره خارج حدود ولايتها المتعلقة بالنظام العام فإنه يكون معيباً .

(الطعن رقم 1899 لسنة 62ق - جلسة 6/1/2005)

الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن المنشأة اعتباراً من 5/11/1961 . إثبات أجرتها . اعتبار الكشوف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر متضمنة قيمة أجرتها والضريبة المفروضة عليها دليلاً كاملاً على قانونية الأجرة المثبتة بها حتى يقوم الدليل على عكس الثابت بها .

(الطعن رقم 397 لسنة 73 ق - جلسة 5/5/2005)

الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى انشئت وأجرت أو شغلت حتى 5/11/1961 ولم تخضع لتقدير لجان الأجرة . تحديد أجرتها القانونية خضوعه للقانون الذى يحكمها لا عبرة بالأجرة الواردة بعقد الإيجار ولا بالقيمة المتخذة لحساب الضريبة على العقارات المبنية إذا اختلفت كلتاهما عن الأجرة القانونية الرجوع إلى اجرة المثل . شرطه . 3م قلسنة 1997 وم/1من لائحته التنفيذية .

(الطعن رقم 1782 لسنة 74 ق - جلسة 18/5/2005)

الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى استجدت بعد إنشاء المبنى .
تحديد أجرتها القانونية . خضوعه للقانون الذى يحكمها وقت
إنشائها .

(الطعن رقم 1782 لسنة 74 ق - جلسة 18/5/2005)

الزيادة الدورية فى القيمة الايجارية

الإصلاحات والتحسينات الجديدة التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة
- جواز تقويمها وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى أجرة الأساس - وجوب
إعمال اتفاق الطرفين ما لم يقصد منه التحايل على القانون .

(الطعن رقم 510 لسنة 69 ق - جلسة 18/5/2000)

الزيادة الدورية فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى
المنشأة حتى 9 سبتمبر سنة 1977 - م 7 ق 13 لسنة 1981 ، م 3 ق لسنة
1977 - حسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب
الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء - لازمه - وجوب
تحديد تاريخ إنشاء المبنى قبل الفصل فى طلب الإخلاء .

(الطعن رقم 2009 لسنة 68 ق - جلسة 24/10/1999)

تمسك الطاعنة بأن المبنى أنشئ عام 1978 فلا ترد على عين النزاع
الزيادة الدورية فى القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير أغراض
السكنى المنصوص عليها فى القانون 13 لسنة 1981 وبخضوعها للزيادة
المنصوص عليها بالقانون لسنة 1997 - تدليلها على ذلك بالمستندات
- دفاع جوهرى - انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن تاريخ إنشاء
العقار عام 1977 معتداً بالتاريخ الثابت بصورة رخصة البناء دون أن
يواجه هذا الدفاع - قصور .

(الطعن رقم 2009 لسنة 68 ق - جلسة 24/10/1999)

رسم الشاغلين المضاف للأجرة

الحكم بعدم دستورية قرار وزير الإدارة المحلية رقم 239

لسنة 1971 وبسقوط الأحكام التي تضمنتها م 4 من قانون إصدار قانون نظام الإدارة المحلية رقم 43 لسنة 1979 - مؤداه - عدم التزام المستأجر شاغل العين بأداء رسم الشاغلين إلى المؤجر ضمن الأجرة .

إذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد أصدرت حكمها فى الدعوى رقم 36 لسنة 18ق دستورية المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد 3 بتاريخ 15/1/1998 بعدم دستورية قرار وزير الإدارة المحلية رقم 239 لسنة 1971 بشأن الرسوم الموحدة للمجالس المحلية وبسقوط الأحكام التي تضمنتها المادة الرابعة من قانون إصدار قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقرار بقانون رقم 43 لسنة 1979 وكذلك تلك التي احتواها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 870 لسنة 1990

وكانت المادة الأولى من قرار وزير الإدارة المحلية رقم 239 لسنة 1971 سالف البيان قد نصت على أن

تفرض الرسوم المحلية بدائرة المجالس المحلية وفقاً للفئات والقواعد المبينة بالجداول المرفقة ويجوز لكل من المجالس المحلية تحديد بعض الفئات المبينة بالجداول المرفقة ... ”

وقد تضمن الجدول الثامن المرفق بهذا القرار بالبند السادس الرسم الإيجارى على شاغلى العقارات المبنية بنسبة 4% على الأكثر من قيمة الإيجارات يؤديه شاغلوا العقارات بما مؤداه أن أصبح المستأجر أو الشاغل غير ملزم بأداء الرسم المشار إليه إلى المؤجر ضمن الأجرة .

(الطعن رقم 1739 لسنة 70ق - جلسة 10/5/2001)

حكم الدستورية رقم 36 لسنة 18 ق

المحكمة الدستورية العليا المصرية

**قضية رقم 36 لسنة 18 قضائية المحكمة الدستورية العليا
”دستورية“**

مبادئ الحكم

الرقابة على دستورية القوانين - دعوى دستورية - قاعدة

قانونية - قانون

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت 3 يناير سنة 1998 م، الموافق
5 رمضان سنة 1418 هـ

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر
رئيس المحكمة

والسادة المستشارين/ نهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم
وسامي فرج يوسف والدكتور عبد المجيد فياض وماهر البحيري وعدلي
محمود منصور

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفي علي جبالي
رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد/ حمدي أنور صابر
أمين السر

أصدرت الحكم الآتي

**في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا
برقم 36 لسنة 18 قضائية "دستورية".**

المقامة من الشركة العربية لحليج الأقطان

ضد

1. السيد/ رئيس مجلس الوزراء
2. السيد/ وزير الإدارة المحلية بصفاتهم
3. السيد/ محافظ كفر الشيخ
4. السيد/ رئيس الوحدة المحلية لمدينة ومركز دسوق

الإجراءات

بتاريخ 20 من ابريل سنة 1996، أودعت المدعية صحيفة هذه الدعوى
قلم كتاب المحكمة، طالبة الحكم بعدم دستورية قرار وزير الإدارة
المحلية رقم 239 لسنة 1971 بشأن الرسوم الموحدة للمجالس المحلية
وسقوط المادة الرابعة من قانون إصدار قانون نظام الإدارة المحلية

الصادر بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 43 لسنة 1979، وقرار
رئيس مجلس الوزراء رقم 870 لسنة 1990.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى وبعد
تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها ونظرت الدعوى
على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها
بجلسة اليوم.

المحكمة

**بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة وحيث إن الوقائع - على
ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل في**

أن الوحدة المحلية لمدينة ومركز دسوق، كانت قد أوقعت حجزاً إدارياً
على ممتلكات المدعية - الشركة العربية لحليج الأقطان بمحلج دسوق -
وذلك استيفاء لمبلغ 44.460,37 جنيهاً يمثل رسوماً محلية استحققتها
هذه الوحدة على إنتاج المدعية من القطن الشعير والبذرة عملاً بقرار
وزير الإدارة المحلية رقم 239 لسنة 1971 بشأن الرسوم الموحدة
للمجالس المحلية مما حملها على أن تقيم الدعوى رقم 504 لسنة 1993
مدني كلي دسوق

طالبة في صحيفتها الحكم بعدم الاعتداد بالحجز الموقع عليها بتاريخ
16/8/1993 واعتباره كأن لم يكن، مع إلزام المدعى عليهم من الرابع
إلى السابع بصفتهم بالرسوم المحجوز من أجلها

وقد قضي في هذه الدعوى بعدم اختصاص المحكمة بنظرها وإحالتها إلى
محكمة دسوق الجزئية، وقيدت لديها برقم 554 لسنة 1994 مدني جزئي
دسوق.

وأثناء نظرها، دفعت المدعية بعدم دستورية قرار وزير الإدارة
المحلية المشار إليه، وصرحت محكمة الموضوع لها باتخاذ إجراءات
الطعن بعدم الدستورية، فأقامتها.

وحيث إن المدعية تذهب إلى أن

قرار وزير الإدارة المحلية رقم 239 لسنة 1971 المشار إليه، كان
سند الجهة الإدارية في طلبها الرسوم المحجوز من أجلها، إلا أن هذا
القرار لم ينشر في الجريدة الرسمية ولا في **الوقائع
المصرية** بالمخالفة لنص المادة 188 من الدستور التي تقضي بأن تنشر
القوانين في الجريدة الرسمية خلال أسبوعين من يوم إصدارها. ويعمل

بها بعد شهر من اليوم التالي لتاريخ نشرها

إلا إذا حددت لذلك ميعادا آخر. وأضافت المدعية إلى ما تقدم قولها، بأن إغفال نشر القرار المطعون فيه، مؤداه ألا يكون نافذا، وامتناع سريانه على المخاطبين بأحكامه باعتبارهم أغيارا بالنسبة إليه، ولا يجوز بالتالي تحميلها بأعباء مالية لم تدخلها في حسابها، ولم تحصلها من شركات تجارة وتصدير الأقطان التي تفيد من خدماتها.

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة - وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية - مناطها توافر علاقة منطقية بينها وبين المصلحة التي يقوم بها النزاع الموضوعي، وذلك بأن يكون الفصل في المسائل الدستورية التي تدعى هذه المحكمة لإصدار حكمها فيها، لازما للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها

وكان المدعي قد طعن أصلا على قرار وزير الإدارة المحلية رقم 239 لسنة 1971 مدعيا أنه لم ينشر؛ وكانت المادة الرابعة من مواد إصدار قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقرار بقانون رقم 43 لسنة 1979، تحيل إلى هذا القرار، وتجزير لمجلس الوزراء تعديل الرسوم المحلية المنصوص عليها فيه من خلال زيادة فئاتها

وكان قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 870 لسنة 1990 قد عدل بالزيادة من مقدارها، فإن مصلحة المدعي الشخصية والمباشرة، تمتد إلى القرار الأصلي المطعون عليه، وإلى كل قرار آخر صدر بناء عليه، وكان مرتبطا به ارتباطا لا يقبل التجزئة.

وحيث إن الدولة القانونية - وعلى ما تنص عليه المادة 65 من الدستور - هي التي تتقيد في ممارستها لسلطاتها - أيا كانت وظائفها أو غاياتها - بقواعد قانونية تعلو عليها، وتردها على أعقابها إن هي جاوزتها، فلا تتحلل منها، ذلك أن سلطاتها هذه - وأيا كان القائمون عليها - لا تعتبر امتيازاً شخصياً لمن يتولونها

ولا هي من صنعهم، بل أسستها إرادة الجماهير في تجمعاتها على امتداد الوطن، وضبطتها بقواعد أمرة لا يجوز النزول عنها. ومن ثم تكون هذه القواعد قيда على كل أعمالها وتصرفاتها، فلا تأتيها إلا في الحدود التي رسمها الدستور، وبما يرعى مصالح مجتمعها.

وحيث إن مضمون القاعدة القانونية التي تعتبر إطاراً للدولة القانونية، تسمو عليها وتقيدها، إنما يتحدد - من منظور المفاهيم الديمقراطية التي يقوم نظام الحكم عليها على ما تقضي به المواد

1 و 3 و 4 من الدستور - على ضوء المعايير التي التزمها الدول الديمقراطية في ممارستها لسلطاتها

واستقر العمل فيما بينها على انتهاجها باطراد في مجتمعاتها، فلا يكون الخضوع لها إلا ضمانا لحقوق مواطنيها وحررياتهم، بما يكفل تمتعهم بها أو مباشرتهم لها دون قيود جائرة تنال من محتواها أو تعطل جوهرها.

وحيث إن إخطار المخاطبين بالقاعدة القانونية بمضمونها يعتبر شرطا لإنبائهم بمحتواها؛ وكان نفاذها بالتالي يفترض إعلانها من خلال نشرها، وحلول الميعاد المحدد لبدء سريانها

وكان ذلك مؤداه أن دخول هذه القاعدة مرحلة التنفيذ مرتبط بواقعتين تجريان معا وتتكاملان - وإن كان تحقق ثانيتهما معلق على وقوع أولاهما - هما نشرها وانقضاء المدة التي حددها المشرع لبدء العمل بها

فإذا لم تتابعا على هذا النحو، وكان من المقرر أن كل قاعدة قانونية - سواء تضمنها قانون أو لائحة - لا يجوز اعتبارها كذلك، إلا إذا قارنتها صفتها الإلزامية التي تمايز بينها وبين القواعد الخلقية فإن خاصيتها هذه تعتبر جزءا منها، فلا تستكمل مقوماتها بفواتها.

وحيث إن ما تقدم مؤداه، أن نشر القاعدة القانونية ضمان لعلايتها وذيوع أحكامها واتصالها بمن يعينهم أمرها، وامتناع القول بالجهل بها وكان هذا النشر يعتبر كافلا ووقوفهم على ماهيتها ونطاقها حائلا دون تنصلهم منها ولو لم يكن علمهم بها قد صار يقينيا، أو كان إدراكهم لمضمونها واهيا

وكان حملهم قبل نشرها على النزول عليها - وهم من الأغيار في مجال تطبيقها - متضمنا إخلالا بحرياتهم أو بالحقوق التي كفلها الدستور، دون التقيد بالوسائل القانونية التي حدد تخومها وفصل أوضاعها

فقد تعين القول بأن القاعدة القانونية التي لا تنشر، لا تتضمن إخطارا كافيا بمضمونها ولا بشروط تطبيقها، فلا تتكامل مقوماتها التي اعتبر الدستور تحققها شرطا لجواز التدخل بها لتنظيم الحقوق والحريات على اختلافها وعلى الأخص ما اتصل منها بصون الحرية الشخصية، والحق في الملكية.

وحيث إن من المقرر أن كل قاعدة قانونية لا تكتمل في شأنها الأوضاع الشكلية التي تطلبها الدستور فيها، كتلك المتعلقة باقتراحها وإقرارها وإصدارها وشروط نفاذها، إنما تفقد مقوماتها باعتبارها كذلك، فلا يستقيم بنيانها وكان تطبيقها في شأن المشمولين بحكمها - مع افتقارها لقوالبها الشكلية

لا يلتئم ومفهوم الدولة القانونية التي لا يتصور وجودها ولا مشروعية مباشرتها لسلطاتها بعيدا عن خضوعها للقانون وسموه عليها باعتبارها قيادا على كل تصرفاتها وأعمالها فإن تطبيق القرار المطعون فيه قبل نشره يزيل عن القواعد القانونية التي تضمنها، صفتها الإلزامية، فلا يكون لها قانونا من وجود.

وحيث إن القول بأن القواعد القانونية التي لا نفاذ لها لا تضر بأحد لامتناع تطبيقها، مردود

أولا: بأن الرقابة التي تباشرها هذه المحكمة في شأن الشرعية الدستورية، تستنهضها تلك النصوص التي جرى تطبيقها في شأن المخاطبين بها سواء قارنتها عندئذ أو زايلتها قوة نفاذها، إذ يعتبر إخضاعهم لها، تدخلا فعليا Actual Interference في شئونهم، ملحقا ضرا باديها، أو محتملا بمصالحهم، فلا تكون الأضرار التي أحدثتها تصورا نظريا.

ومردود ثانيا : بأن الدعوى الدستورية لا تقيمها خصومة لا تزال عناصرها في دور التطور، فلا يكون نضجها مكتملا Ripeness ولا شأن لها كذلك بنزاع صار الفصل فيه عقيفا مجردا من كل فائدة Mootness ولا يجوز بالتالي أن تتعلق الخصومة الدستورية بنصوص قانونية كان تطبيقها متراجيا

فلم يحن بعد أوان أعمالها Pre-enforcement Allegations ولا بنصوص قانونية طال إهمالها بما يفيد إرادة التخلي عنها بعد نشرها فإذا كان فرضها لحمل المخاطبين بها على التزامها، واقعا قبل نشرها، أخل سريانها في شأنهم بالحقوق والمراكز القانونية التي مستها، فلا يكون رد العدوان عليها عملا مخالفا للدستور.

وحيث إن مؤدى ما تقدم مخالفة القرار المطعون فيه لنص المادتين 64 و 65 من الدستور :



حكم الدستورية رقم ٣٦ لسنة ١٨ ق رسم الشاغلين المضاف للأجرة



وحيث إن المادة الرابعة من مواد إصدار قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقرار بقانون رقم 43 لسنة 1979، تحيل إلى قرار وزير الإدارة المحلية رقم 239 لسنة 1971 - المطعون فيه - من خلال فقرتين تقضي أولاهما بالعمل بالنصوص التي تضمنها في شأن الموارد والرسوم المحلية

وذلك حتى تحدد هذه الموارد والرسوم طبقاً للأحكام الواردة في القانون المرافق وتخول ثانيتهما مجلس الوزراء - بناء على عرض الوزير المختص بالإدارة المحلية - زيادة الرسوم المشار إليها بما لا يجاوز مثلي فئاتها المنصوص عليها في قرار وزير الإدارة المحلية المطعون عليه.

وحيث إن رئيس مجلس الوزراء - واستناداً منه لهذا القرار وللفقرة الثانية من المادة 4 من مواد إصدار قانون نظام الإدارة المحلية - قد أصدر قراره رقم 870 لسنة 1990 متضمناً زيادة الرسوم المحلية التي تضمنها القرار المطعون فيه، دون أن يعني ببيان أصلها حتى يمكن إسناد الزيادة إليها

وكان ذلك مؤداه أن قانون نظام الإدارة المحلية وقرار مجلس الوزراء وإن أحالا إلى النصوص التي تضمنها القرار المطعون فيه، إلا أن مضمونها ظل خافيا على المخاطبين بها لتجهيلهم بها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة بعدم دستورية هذا القرار مؤداه إبطال النصوص التي احتواها، وكذلك سقوط ما ارتبط بها من أحكام لا تقبل التجزئة تضمنتها المادة الرابعة من مواد إصدار قانون نظام الإدارة المحلية وقرار رئيس مجلس الوزراء المشار إليهما، لتعلقهما بمحل معدوم وجودا، فلا تقوم لهما به قائمة.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة

- أولا: بعدم دستورية قرار وزير الإدارة المحلية رقم 239 لسنة 1971 بشأن الرسوم الموحدة للمجالس المحلية.
- ثانيا: بسقوط الأحكام التي تضمنتها المادة الرابعة من قانون إصدار قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقرار بقانون رقم 43 لسنة 1979 وكذلك تلك التي احتواها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 870 لسنة 1990.
- ثالثا: بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

ضمان المهندس المعماري لعيوب المباني (المادة 651 مدني)

القانون نص علي ضمان المهندس المعماري والمقاول لعيوب المباني بالمادة 651 مدني وبين حدود هذه المسؤولية المدنية للمهندس ومدة الضمان اذا تبين وجود عيوب بالمبني أو تهدم كليا أو جزئيا وهذا خلاف المسؤولية الجنائية فما هي أحكام هذ الضمان للمهندس المعماري عن عيوب العقارات المبينة.

ضمان المهندس المعماري (السند)

Since 1997



الموقع الرسمي للأستاذ

عبدالعزیز حسین عمار
المهامي بالنقض



ضمان
المهندس
المعماري
لعيوب المباني

شرح المادتين ٦٥٢، ٦٥١ من القانون المدني

المادة (651) مدني تنص علي

- 1- يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيدوه من مبانٍ أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى وذلك ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ذاتها، أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة، ما لم يكن المتعاقدان في هذه الحالة قد أرادا أن تبقى هذه المنشآت مدة أقل من عشر سنوات.
- 2- ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته.
- 3- وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلّم العمل.
- 4- ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين من الباطن.

أحكام النقص عن المهندس المعماري

النص فى المادتين 651،652 من القانون المدنى - يدل على أن نطاق الضمان المقرر بنص المادة651مدنى ليس قاصرا على ما يصيب البناء من تهدم كلى أو جزئى بل أنه يشمل أيضا ما يلحق هذا البناء من عيوب أخرى تهدد متانته أو سلامته ولو لم تكن مؤدية فى الحال إلى تهدمه

والأصل فى المسئولية عن هذا الضمان أن يكون المهندس المعماري والمقاول مسئولين على وجه التضامن عن هذه العيوب طالما أنها ناشئة عن تنفيذ البناء،وهى مسئولية تقوم على خطأ مفترض فى جانبها

وترتفع هذه المسئولية عنهما بإثبات قيامهما بالبناء وفق التصميم المعد لذلك والأصول الفنية المرعية وأن العيب الذى أصاب البناء ناشئ عن خطأ غيرهما ،

وبالتالى إذا كانت هذه العيوب ناشئة عن تصميم البناء دون أن تمتد إلى تنفيذه، فإن الضمان يكون على المهندس واضع التصميم وحده باعتبار أنه وحده الذى وقع منه الخطأ.

[الطعن رقم 1847 - لسنة 59 ق - تاريخ الجلسة 18 / 11 / 1993 - مكتب فني 44 - رقم الجزء 3 - رقم الصفحة 224 - تم رفض هذا الطعن]

التزام المقاول والمهندس الوارد فى المادة 651 من القانون المدنى هو التزام بنتيجة هي بقاء البناء الذى يشيدانه سليما ومتينا لمدة عشر سنوات بعد تسليمه ومن ثم يثبت الإخلال بهذا الالتزام بمجرد إثبات عدم تحقق تلك النتيجة دون حاجة لإثبات خطأ ما .

[الطعن رقم 325 - لسنة 30 ق - تاريخ الجلسة 10 / 06 / 1965 - مكتب فني 16 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 736 - تم رفض هذا الطعن]

نظم المشرع عقد المقاوله بالمادة 646 وما بعدها من القانون المدنى، وأورد بهذه المواد القواعد المتعلقة بالمهندس المعماري بإعتبار عمله فى وضع التصميم والمقاييس وفى مراقبة التنفيذ من نوع الأعمال المادية للمقاولات يندرج فى صورها، وجعل قواعد المسئولية عن تهدم البناء وسلامته تشمل المهندس المعماري والمقاول

على سواء ما لم يقتصر عمل المهندس على وضع التصميم فلا يكون مسؤولاً إلا عن العيوب التي أتت منه. ومن ثم فإن ضمان المهندس المعماري أساسه عقد يبرم بينه وبين رب العمل يستوجب مسؤوليته عن أخطاء التصميم أو عيوب التنفيذ.

[الطعن رقم 149 - لسنة 38 ق - تاريخ الجلسة 27 / 11 / 1973 - مكتب فني 24 - رقم الجزء 3 - رقم الصفحة 1146 - تم قبول هذا الطعن]

المقاول الذي يعمل بإشراف رب العمل الذي وضع التصميم والذي جعل نفسه مكان المهندس المعماري يشترك مع رب العمل في المسؤولية عما يحدث في البناء من عيوب إذا كان قد علم بالخطأ في التصميم وأقره أو كان ذلك الخطأ من الواضح بحيث لا يخفى أمره على المقاول المجرب

إلا أنه إذا كان **المقاول** قد نبه رب العمل إلى ما كشفه من خطأ في التصميم فأصر على تنفيذه وكان لرب العمل من الخبرة والتفوق في فن البناء ما يفوق خبرة وفن المقاول فإن إذعان المقاول لتعليمات رب العمل في هذه الحال لا يجعله مسؤولاً عما يحدث في البناء من تهدم نتيجة الخطأ في التصميم إذ الضرر يكون راجعاً إلى خطأ رب العمل وحده فيتحمل المسؤولية كاملة.

[الطعن رقم 440 - لسنة 31 ق - تاريخ الجلسة 08 / 12 / 1966 - مكتب فني 17 - رقم الجزء 3 - رقم الصفحة 1830 - تم قبول هذا الطعن]

المقرر أن دعوى ضمان المهندس المعماري والمقاول لعيوب البناء المنصوص عليها بالمادة (651) وما بعدها من القانون المدني ولئن كانت مستقلة بكيانها عن الدعوى الأصلية إلا أن أساسها المسؤولية العقدية فهي تنشأ عن عقد مقاوله يعهد فيها رب العمل إلى المهندس المعماري القيام بعمل لقاء أجر

فإذا تخلف عقد المقاوله فلا يلتزم المهندس المعماري قبل رب العمل بهذا الضمان، وإذا كان يترتب على وجود شرط التحكيم في عقد المقاوله التزام طرفي العقد بالخضوع للتحكيم وعدم اختصاص القضاء الرسمي بنظر النزاع

وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بتأييد الحكم المستأنف فيما حكم به من عدم قبول دعوى المسؤولية لوجود شرط التحكيم في عقد المقاوله الأصلي، ومن ثم لا يكون الحكم قد خالف النظام العام أو

قضى بما لم يطلبه الخصوم ولم يغفل دفاعاً جوهرياً ويكون النعي عليه على غير أساس.

[الطعن رقم 10350 - لسنة 65 ق - تاريخ الجلسة 01 / 03 / 1999 - مكتب فني 50 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 327 - تم رفض هذا الطعن]

ضمان المهندس المعماري لتهدم البناء وللعيوب التي تهدد سلامته أساسه المسؤولية العقدية المنصوص عليها في المادتين 651 و652 من القانون المدني، فهو ينشأ عن عقد مقاولة يعهد فيه رب العمل إلى المهندس المعماري القيام بعمل لقاء أجر، فإذا تخلف عقد المقاوله فلا يلتزم المهندس المعماري قبل رب العمل بهذا الضمان

وإنما تخضع مسؤليته للقواعد العامة في المسؤولية المدنية. وإذ كان الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه لا تربطه بالمطعون ضدها الأولى - وهي صاحبة العمل - أية رابطة عقدية وأن عمله اقتصر على حساب تكاليف الإنشاءات الخرسانية كمشورة فنية مجانية قدمها للمرحوم المهندس... .. بناء على المعلومات الفنية الخاصة بالتربة التي تلقاها منه وأن مهندساً آخر هو الذي قام بوضع التصميم النهائي للبناء

فإن الحكم المطعون فيه، وقد انتهى في قضاؤه إلى أن الطاعن مسئول عن ضمان العيوب التي ظهرت في البناء باعتباره المهندس المعماري الذي قام بوضع التصميم مع ما ذهب في أسبابه من أن المرحوم المهندس... .. مورث المطعون ضدها الثلاثة الآخرين كلف آخر بعمل رسومات "الفيللا"

ودون أن يستظهر الحكم العلاقة بين الطاعنين والمطعون ضدها الأولى ليستبين ما إذا كانت ناشئة عن عقد مقاوله، أم عن مجرد مشورة قدمها الطاعن بالمجان عن حساب تكاليف الإنشاءات الخرسانية "لفيللا"

وذلك تحقيقاً لدفاع الطاعن الجوهري، الذي إن صح لتغير به وجه الرأي في الدعوى، فإنه يكون قد شابه قصور في التسبيب.

[الطعن رقم 241 - لسنة 40 ق - تاريخ الجلسة 21 / 05 / 1975 - مكتب فني 26 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 1048 - تم قبول هذا الطعن]

لما كان من المقرر قانوناً أن مسؤولية المقاول عن سلامة البناء

لا تقوم أثناء تنفيذ عقد المقاولة فحسب وإنما تمتد إلى ما بعد تسليم البناء وذلك في حالة ما إذا كانت العيوب به خفية لا يستطيع صاحب العمل كشفها أثناء التنفيذ

وهي **مسئولية عقدية** تتحقق إذا خالف المقاول الشروط والمواصفات المتفق عليها في عقد المقاولة أو انحراف عن أصل الفن وتقاليد الصناعة وعرفها أو أساء استخدام المادة التي قدمها من عنده والتي يستخدمها في العمل أو نزل عن عناية الشخص المعتاد في تنفيذ التزامه.

[الطعن رقم 1390 - لسنة 69 ق - تاريخ الجلسة 01 / 07 / 2000 - مكتب فني 51 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 879]

إقرار رب العمل في عقد الصلح بتسلمه البناء مقبولا بحالته الظاهرة التي هو عليها ليس من شأنه إعفاء المهندس والمقاول من ضمان العيوب التي كانت خفية وقت التسليم ولم يكن يعملها رب العمل لأن التسليم ولو كان نهائيا لا يغطي إلا العيوب الظاهرة أو الملزمة لرب العمل وقت التسليم.

[الطعن رقم 345 - لسنة 33 ق - تاريخ الجلسة 13 / 04 / 1967 - مكتب فني 18 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 835 - تم قبول هذا الطعن]

تسلم رب العمل البناء تسليماً نهائياً غير مقيد بتحفظ ما من شأنه أن يغطي ما بالمبنى من عيوب كانت ظاهرة وقت حصول هذا التسليم أو معروفة لرب العمل ، أما ما عدا ذلك من العيوب مما كان خافياً لم يستطع صاحب البناء كشفه عند تسلمه البناء فإن التسليم لا يغطيه ولا يسقط ضمان المقاول والمهندس عنه .

فإذا كان الحكم المطعون فيه قد إنتهى إلى أن العيب الموجب ل ضمان المقاول ناشئ عن خطئه في إرساء الأساسات على أرض طفليه غير صالحة للتأسيس عليها وعدم النزول بهذه الأساسات إلى الطبقة الصلبة الصالحة لذلك وأن التسليم لا ينفى ضمان المقاول لهذا العيب فإنه لا يكون قد خالف القانون لأن هذا العيب يعتبر من غير شك من العيوب الخفية التي لا يغطيها التسليم .

[الطعن رقم 325 - لسنة 30 ق - تاريخ الجلسة 10 / 06 / 1965 - مكتب فني 16 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 736 - تم رفض هذا الطعن]

إن عقد استئجار الصانع لعمل معين، بالمقابلة على العمل كله أو بأجرة معينة على حسب الزمن الذي يعمل فيه أو العمل الذي يقوم به، يعتبر - بحسب الأصل - منتهياً بإنقضاء الالتزامات المتولدة عنه على الصانع ورب العمل بتسليم الشيء المصنوع مقبولاً وقيام رب العمل بدفع ثمنه.

لكن القانون المصري - على غرار القانون الفرنسي - قد جعل المقاول والمهندس ضامنين متضامنين عن الخلل الذي يلحق البناء في مدة عشر سنوات ولو كان ناشئاً عن عيب في الأرض أو عن إذن المالك في إنشاء أبنية معينة،

بشرط ألا يكون البناء في هذه الحالة الأخيرة معداً في قصد المتعاقدين لأن يمكث أقل من عشر سنين " المادة 409 من القانون المدني المقابلة للمادة 1792 من القانون الفرنسي " .

فبذلك مد القانون ضمان المقاول والمهندس إلى ما بعد تسلم المباني ودفع قيمتها على خلاف ما يقتضيه عقد المقابلة من انقضاء الالتزام بالضمان بتسلم البناء مقبولاً بحالته الظاهرة التي هو عليها

ويجب لقبول دعوى الضمان هذه أن يكون العيب المدعى في البناء خلافاً في متانته، وأن يكون خفياً بحيث لم يستطع صاحب البناء اكتشافه وقت التسلم.

أما ما كان ظاهراً ومعروفاً فلا يسأل عنه المقاول ما دام رب العمل قد تسلم البناء من غير أن يتحفظ بحق له.

[الطعن رقم 57 - لسنة 8 ق - تاريخ الجلسة 05 / 01 / 1939 - مكتب فني 2 ع - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 452 - تم قبول هذا الطعن]

المسئولية المفترضة لمالك البناء قبل الغير بتعويضه عن الضرر الذي يحدثه تهدمه لا شأن لها بالمسئولية الفعلية للمقاول الذي أنشأه عن خطأ إقامته دون مراعاة الأصول الفنية في تشييده، لأن المسئولية المفترضة في جانب المالك ضماناً مقررته لمصلحة الغير تقوم بقيام موجبها على الدوام.

وليست رخصة يتحلل بها المقاول الذي أخطأ في تشييده بل يظل مسئولاً قبل المالك طبقاً للضمان المقرر في المادة 651 من القانون المدني كما يكون مسئولاً عما يحدثه تهدمه بخطئه الفعلي من ضرر للمالك أو

غيره، وللمالك حق الرجوع عليه انتهاء بما يلزم بأدائه من تعويض للغير ابتداء.

[الطعن رقم 366 - لسنة 36 ق - تاريخ الجلسة 06 / 06 / 1966 - مكتب فني 17 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 737 - تم رفض هذا الطعن]

النص في المادة 651 من القانون المدني على أن:

- (1) يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى
- (2) ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته.....
- (3) وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل

يدل على أن التزام المهندس المعماري والمقاول هو التزام بنتيجة هي بقاء البناء الذي يشيداه سليما ومتينا لمدة عشر سنوات بعد تسلمه ولا يكون صاحب العمل مسئولا عن فعل المقاول الذي اتفق معه على القيام بالعمل ومتضامنا معه

إلا إذا كان المقاول يعمل بإشراف صاحب العمل وفى مركز التابع له لأن التضامن لا يفترض ولا يؤخذ فيه بالظن لكن ينبغي أن يرد إلى نص في القانون أو اتفاق ويتعين على الحكم الذي يرتب المسؤولية التضامنية أن يبين في غير غموض الأساس الذي استند إليه في ذلك.

[الطعن رقم 4503 - لسنة 61 ق - تاريخ الجلسة 11 / 01 / 1998 - مكتب فني 49 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 84 - تم قبول هذا الطعن]

تسلم رب العمل البناء تسليماً نهائياً غير مقيد بتحفظ ما من شأنه أن يغطى ما بالمبنى من عيوب كانت ظاهرة وقت حصول هذا التسليم أو معروفة لرب العمل ، أما ما عدا ذلك من العيوب مما كان خافياً لم يستطع صاحب البناء كشفه عند تسلمه البناء فإن التسليم لا يغطيه ولا يسقط ضمان المقاول والمهندس عنه .

فإذا كان الحكم المطعون فيه قد إنتهى إلى أن العيب الموجب لضمان المقاول ناشئ عن خطئه فى إرساء الأساسات على أرض طفليه غير صالحة

للتأسيس عليها وعدم النزول بهذه الأساسات إلى الطبقة الصلبة الصالحة لذلك وأن التسليم لا ينفى ضمان المقاول لهذا العيب فإنه لا يكون قد خالف القانون لأن هذا العيب يعتبر من غير شك من العيوب الخفية التي لا يغطيها التسليم .

[الطعن رقم 325 - لسنة 30 ق - تاريخ الجلسة 10 / 06 / 1965 - مكتب فني 16 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 736 - تم رفض هذا الطعن]

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مفاد المادتين 651، 654 من القانون المدني، أن المشرع ألزم المقاول في المادة 651 بضمان سلامة البناء من التهدم الكلي أو الجزئي أو العيوب التي يترتب عليها متانة البناء وسلامته وحدد لذلك الضمان مدة معينة هي عشر سنوات تبدأ من وقت تسليم المبنى

ويتحقق الضمان إذا حدث سببه خلال هذه المدة، على أن القانون قد حدد في المادة 654 مده لتقادم دعوى الضمان المذكورة وهي ثلاث سنوات تبدأ من وقت حصول التهدم أو ظهور العيب وبذلك فإنه وإن كان يشترط لتحقيق الضمان أن يحصل التهدم أو يظهر العيب خلال مدة عشر سنوات من تسلم رب العمل البناء

إلا أنه يلزم لسماع دعوى الضمان ألا تمضي ثلاث سنوات على إنكشاف العيوب أو حصول التهدم، فإذا انقضت هذه المدة سقطت دعوى الضمان بالتقادم.

[الطعن رقم 3246 - لسنة 64 ق - تاريخ الجلسة 20 / 04 / 1995 - مكتب فني 46 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 669 - تم قبول هذا الطعن]

مذكرة مدعي في دعوى ضمان ضد مهندس

(المدعى)

ب دفاع /

ضد

(المدعى عليهما)

.....

في الدعوى رقم لسنة والمحدد لنظرها جلسة

(الطلبات)

أولاً : إلزام المدعى عليهما بالتضامن فيما بينهما بأن يدفع للمدعي مبلغ وقدره تعويض عن الأضرار التي لحقت من جراء هدم العقار موضع الدعوى الماثلة .

ثانياً : إلزام المدعي عليهما بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بحكم مشمول بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة .

(الدفاع)

أولاً : مسؤولية المقاول عن سلامة البناء إمتدادها إلى ما بعد تسليم البناء لأن عيوب البناء كانت خفية :

ولما كان المدعي عليه الأول قم بعمل رسومات هندسية وتصميمات وذلك لبناء على قطعة أرض مملوكة للطالب مساحتها كائنة بناحية كما قام بالإشراف على تنفيذ عملية البناء .

وبموجب عقد مؤرخ / / تعهد المعلن إليه الثاني بمقاوله البناء .

ولما كان البناء تم تسليمه للطالب بتاريخ / / .

إلا أنه بتاريخ / / قد أصاب البناء بهدم (كلي ، جزئي) (متمثل في مع أنه لم يمضي على تاريخ التسليم إلا (يجب أن تكون المدة أقل من عشر سنوات) .

ولما كان المدعي عليهما متضامنين عما يحدث للبناء خلال عشر سنوات الأمر الذي يحق معه للطالب مطالبتهما بالتعويض عن الضرر لذي أصابه من جراء التهدم وما يتكلفه من مصروفات إعادة التشييد والبناء (أو الإصلاح) .

وقد قضت محكمة النقص بأن :

لما كان من المقرر قانونا أن مسؤولية المقاول عن سلامة البناء لا تقوم أثناء تنفيذ عقد المقاوله فحسب وإنما تمتد إلى ما بعد تسليم البناء وذلك في حالة ما إذا كانت العيوب به خفية لا يستطيع صاحب العمل كشفها أثناء التنفيذ وهي مسؤولية عقدية تتحقق إذا خالف المقاول الشروط والمواصفات المتفق عليها في عقد المقاوله أو انحراف عن أصل الفن وتقاليد الصنعة وعرفها أو أساء استخدام

المادة التي قدمها من عنده والتي يستخدمها في العمل أو نزل عن
عناية الشخص المعتاد في تنفيذ التزامه.

[الطعن رقم 1390 - لسنة 69 ق - تاريخ الجلسة 01 / 07 /
2000 - مكتب فني 51 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 879]

**ثانياً : أحقية المدعي بطلب التعويض عما لحقه من ضرر
جسيم :**

إذا كان العيب في البناء قد بلغ حداً من الجسامة ما كان يقبله رب
العمل لو علم به قبل تمام التنفيذ فيكون له الخيار بين طلب الفسخ
أو إبقاء البناء مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض أما إذا
لم يصل العيب إلى هذه الدرجة فلا يكون له إلا طلب التعويض فحسب.

[الطعن رقم 1390 - لسنة 69 ق - تاريخ الجلسة 01 / 07 /
2000 - مكتب فني 51 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 879]

ولما كان الثابت من الأوراق وتقرير الخبير بلوغ العيب في البناء
قد وصل إلى حد الجسامة وأن هذه العيوب كانت عيوب خفية تحتاج إلى
متخصص وكنت هذه العيوب نتيجة خطأ المدعي عليهما متضامنين الأمر
الذي يحق له القضاء بطلب التعويض المطالب به .

(بناء عليه)

نصم على الطلبات .

محام المدعى

شرح المادتين 651 و 652 مدني - الضمان المعماري

شرح المادة 651 مدني

نص المادة 651 مدني علي

- 1- يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال
عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيّدوه من مبان أو
أقاموه من منشآت ثابتة أخرى وذلك ولو كان التهدم ناشئاً
عن عيب في الأرض ذاتها، أو كان رب العمل قد أجاز إقامة

- المنشآت المعيبة، ما لم يكن المتعاقدان في هذه الحالة قد أرادا أن تبقى هذه المنشآت مدة أقل من عشر سنوات.
- 2- ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته.
- 3- وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلّم العمل.
- 4- ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين من الباطن.

النصوص العربية المقابلة

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

هذه المادة تقابل من مواد نصوص القوانين العربية " المادة 617 من التقنين المدني السوري ، المادة 650 من التقنين المدني الليبي ، المادة 870 من التقنين المدني العراقي ، المادة 668 من تقنين الموجبات والعقود اللبناني .

وقد ورد هذا النص في المواد 895 ، 896 ، 897/3 من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي :

م895/1 - يضمن المهندسون المعماريون والمقاولون ما يحدث في خلال عشر سنوات من تدهم فيما شيدوه من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى سواء لحق الهدم كل لأعمال أو بعضها

وذلك حتى لو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ذاتها ، أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة ، ما لم يكن قد أجاز منشآت أراد المتعاقدان أن تبقى مدة أقل من عشر سنين .

2- وتبدأ مدة العشر السنين من وقت تمام العمل وتسلمه

3- ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين من الباطن - م896-1 يشمل الضمان المنصوص عليه في المادة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت الكبيرة التي في حكمها من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته .

2- أما هو دون ذلك من عيوب كعدم الملاءمة في ترتيب الأماكن المختلفة أو النقص فيما ينبغي أن تكون عليه من جمال فني ، فلا يترتب عليه سوى ما تقرر القواعد العامة من مسئولية تعاقدية أو

تقصيرية - م 897/3 - إذا كان كل من المهندس المعماري والمقاول مسئولا عما وقع في العمل من عيب كانا متضامنين في المسؤولية

وفي لجنة المراجعة نقلت المادة 897/3 إلى الفقرة الأولى من المادة 895 حيث نص على التضامن ، وأضيفت الفقرة الأولى من المادة 896 إلى المادة 895 لتكون فقرة جديدة فيها ، وحذفت الفقرة الثانية من المادة 896 اكتفاء بتطبيق القواعد العامة ، فأصبح النص بذلك متفقا مع ما استقر عليه في التقنين الجديد

وصار رقمه 679 في المشروع النهائي ، وفي لجنة الشؤون التشريعية لمجلس النواب استفسر عن العيب الذي يوجد في الأرض ذاتها إذا كان هذا العيب من الخفاء بحيث يدق كشفه على المهندس الفطن أيكون المهندس مسئولا عنه ؟

فأجيب بأن المهندس يكون مسئولا عن العيب الذي يمكن كشفه وفقا لقواعد الفن ، أما إذا استحال كشف العيب وفقا لهذه القواعد فإذن ذلك يكون في حكم القوة القاهرة

ولا يكون المهندس مسئولا عنه ، ثم استفسر عما إذا كانت هذه المسؤولية الاستثنائية تنطبق على العلاقة بين المقاول الأصلي والمقاول من الباطن ، فأجيب بأن الفقرة الأخيرة من النص صريحة في أن هذه المسؤولية الاستثنائية قد استحدثت لأن صاحب العمل لا يمكن اعتباره في مستوى المهندس من الناحية الفنية

أما المقاول والمقاول من الباطن فهما من الناحية الفنية متساويان فليست هناك إذن حاجة لاستحداث مسؤولية استثنائية فيما بينهما ، وأقرت اللجنة النص ، ووافق عليه مجلس النواب تحت رم 678

وفي لجنة مجلس الشيوخ أبقيت المادة على أصلها مع تعديلات لفظية أصبحت معها مطابقة لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد مع التفسير التالي :

تواجه الفقرة الأولى حالة وقوع التهدم الكلي أو الجزئي خلال عشر سنوات وهي تطبق في حكمها حكم القانون الحالي (السابق)

أما الفقرة الثانية فتأتي بحكم جديد فلا تبنى المسؤولية على التهدم الواقع بالفعل خلال عشر سنوات ، بل تضع أساس المسؤولية على وجود عيب في البناء يرتب عليه تهديد مائة البناء وسلامته مادام هذا العيب يظهر في خلال عشر سنوات ولو لم يقع تهدد بالفعل في ظروف

هذه المدة ، وأصبح رقم المادة 651 ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها لجنته

(مجموعة الأعمال التحضيرية 5 ص 19 - ص 24)

الأعمال التحضيرية

تطلق الفقرة الأولى المادة 409/500 من التقنين الحالي فيها عدا ذكر التضامن، فقد ترك أمره لنص خاص ينظمه تفصيلاً (م 897 من المشروع).

أما الفقرة الثانية فهي مقتبسة من التقنين الأسباني (م 1591) والمشروع الفرنسي الإيطالي (م 522 فقرة أولي) والتقنين التونسي (م 867) والتقنين اللبناني (م 668) وبعض التقنيات الأخرى.

والفقرة الثالثة مأخوذة عن المشروع الفرنسي الإيطالي (م 523) وتحديد المدة التي يبقى فيها المقاولون والمهندسون مسئولين عن خلل البناء لعشر سنوات أخذ به التقنين المصري (409/500) جريا علي نسق التقنين الفرنسي (م 1792). وقد أخذ بهذه المدة أيضا التقنين الإيطالي (1639) والتقنين الإسباني (م 1531).

أما التقنين البرتغالي (1399) وتقنين الإلتزامات السويسري (م 371) والتقنين البرازيلي (م 1245) والتقنين التونسي (م 876) والتقنين اللبناني (م 668) فقد انقضت جميعها المدة خمس سنوات.

والتقنين الياباني يجري أيضا هذه التقنيات الأخيرة ويجعل المدة أساسا خمس سنوات (م 638) ولكنه يرفعها إلي عشر سنوات إذا كان البناء مقاما من الحجر أو الطوب أو المعدن. أما المشروع الحالي فشأنه شأن المشروع الفرنسي الإيطالي يبقى علي مدة العشر السنين احتفاظا بما إستقر.

وبعض التقنيات تترك مسؤولية المهندس المعماري للقواعد العامة. ولا تقرر مسؤولية خاصة إلا للمقاول (أنظر علي الأخص التقنين البرتغالي م 1399 والتقنين الأسباني م 1591 والتقنين الياباني م 638 والتقنين البولوني 488. والمشروع الفرنسي الإيطالي لا يتكلم هو أيضا في المادة 522 إلا عن المقاول).

وعلي عكس ذلك توسع بعض التقنيات من دائرة هذه المسؤولية الخاصة، تجعلها شاملة أيضا للمهندس الميكانيكي (تقنين الإلتزامات السويسري 371 والتقنين التونسي م 876 والتقنين اللبناني م 668).

أما المشروع فهو يحافظ علي النطاق التقليدي لهذه المسؤولية، فيجعلها شاملة للمهندس المعماري والمقاول، ولا يطبقها علي المهندس الميكانيكي إلا إذا قام بوظيفة المهندس المعماري.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء 5 - ص 21 و 22)

الشرح والتعليق

1- يعرض نص المادة 651 مدني لضمان المهندس المعماري والمقاول التهدم أو العيوب التي تصيب ما أقاماه من مباني أو منشآت ثابتة أخرى.

ونظرا لخطورة تهدم المباني أو تصدعها بالنسبة إلي رب العمل وبالنسبة إلي الغير، شدد المشرع من هذا الضمان حتى يدفع المهندس والمقاول إلي بذل كل عناية ممكنة فيما يشيدانه من المنشآت،

فالضمان هنا ضمان خاص مقصور علي دائرة معينة، وهذه الدائرة تتحدد بتحديد طرفي الضمان وسببه. فإذا ما تحقق سبب الضمان وقام بين طرفيه، وجب أن نبين جزاء هذا الضمان، وأن نبين في الوقت ذاته الظروف التي ينتفي أو لا ينتفي فيها الضمان.

وحتى يمكن أن يتحقق الضمان، يجب أن يكون هناك عقد مقاولة محلها منشآت ثابتة، وعلي رأس المنشآت الثابتة المباني من أي نوع كان، ولا يشترط أن يكون المبني قد شيد بالطوب أو بالحجارة،

بل يجوز أن يكون مشيدا بالخشب أو بالحصير (كباثن- عشش رأس البر). وإلي جانب المباني توجد منشآت ثابتة أخرى يجوز أن يتحقق في مقاولاتها للضمان (الجمهور- الكباري- القناطر- السدود ... الخ). ويخرج المنقول (السيارات- السفن- العوامات ... الخ).

ويجب أن يكون العقد الواقع علي المنشآت الثابتة هو عقد مقاولة.

والذي يترتب في ذمته الضمان هو المهندس المعماري، والمقاول في عقد المقاولة، فالمهندس المعماري هو الذي يعهد إليه في وضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت، وقد يعهد إليه بإدارة العمل والإشراف علي تنفيذه ومراجعة وحسابات المقاول والتصديق عليها وصرف المبالغ المستحقة إليه.

والمقاول هو الذي يعهد إليه في إقامة المنشآت الثابتة، يستوي أن يكون هو أو رب العمل أحضر المواد التي أقام بها المنشآت ففي

الحالتين يلتزم بالضمان. ويجوز تعدد المقاولين (مقاول بناء، ومقاول نجارة- ومقاول أدوات صحية أو كهربائية)، كما يسأل المقاول عن يستخدمهم في أعماله مسئولية المتبوع عن أعمال تابعة (كما لو كانوا مقاولين من الباطن).

والذي يطالب بالضمان في عقد المقاولة هو رب العمل في هذا العقد، فهو الذي يصاب بالضرر من جراء تهدم البناء أو ظهور عيب في المنشآت يهدد سلامتها أو متانتها

فيرجع بالضمان علي المهندس المعماري أو علي المقاول أو عليهما معا متضامنين. ويحل ورثة رب العمل محله في المطالبة بالضمان، ولدائنيه أن يرفعوا الدعوى غير المباشرة باسمه للمطالبة بالضمان وكذلك يجوز أن يكون الخلف الخاص دائنا بالضمان (كالمشتري أو الموهوب له مثلا).

ذلك أن الحق في الرجوع بالضمان قد انتقل مع المبني إلي الخلف الخاص طبقا لنظرية الاستخلاف في الحقوق والإلتزامات، ويجوز للمشتري أن يرجع علي بائعه بضمان العيب

وفي هذه الحالة يكون للبائع- وهو رب العمل- أن يرجع بدوره علي المهندس أو المقاول بالضمان، وله أن يدخلهما ضامنين في دعوى العيب التي يرفعها عليه المشتري. ولا يكون رب العمل دائنا بالضمان إذا كان مقاولا أصليا تعاقدا مع مقاول من الباطن.

ومتي تحقق سبب الضمان الذي يرجع إلي البناء، فإن المقاول الذي قام بالبناء يكون ملتزما بالضمان. ويكون ملتزما بالضمان أيضا المهندس المعماري إذا عهد إليه بالإشراف علي التنفيذ وتوجيه العمل

ويكون المقاول والمهندس في هذه الحالة متضامنين في الإلتزام بالضمان (م/651/1 مدني). وإذا رجع رب العمل علي المقاول والمهندس معا، أو رجع علي المهندس وحده، كان للمهندس في الحالتين أن يرجع علي المقاول بما رفعه لرب العمل، لأن الخطأ هو خطأ المقاول وقد أشرف المهندس عليه فصار مسئولا عنه.

(الوسيط - 1-7 - للدكتور السنهوري- ص 104 وما بعدها)

3- الأعمال التي تترتب عليها المسئولية بعد تسليم العمل ليست كل الأعمال التي يباشرها المقاول والمهندس المعماري، بل فقط المباني والمنشآت الثابتة الأخرى. وليس من الضروري أن يكون البناء منزلا، فيعتبر من المنشآت الثابتة إنشاؤه بئر أو جسر أو مصرف أو تبليط

طريق أو القيام بترميمات كبيرة.

وبمقتضى المادة 651 من القانون المدني المصري يضمن المهندس المعماري والمقاول التهدم الكلي أو الجزئي ولو كان ناشئا عن عيب في الأرض، وعيوب البناء التي يترتب عليها تهديد معانة البناء وسلامته.

فيجب أن يكون هناك عيب يهدد سلامة البناء، أما العيوب الأخرى التي لا تؤثر في سلامته فيتخلص منها المهندس المعماري والمقاول بحصول التسليم.

ويجب أن يكون العيب خفيا ، فالعيوب الظاهرة التي ما كان للمالك أن يجعلها وقت تسلمه العمل لا ينجم عنها أية مسئولية علي المهندس المعماري أو المقاول.

وبناء علي ما تقدم يكون المهندس المعماري والمقاول مسئولين عن عيوب البناء الناشئة عن إستعمال أدوات أو عدم اتخاذ الاحتياجات المعتادة ضد الحريق.

وعيب التصميم من الحالات التي يسأل عنها المهندس المعماري.

وعدم مراعاة القوانين واللوائح التي ينتج عنها أضرار للجيران أو مخالفة أو إلتزام بالهدم، إذا أهملت مراعاة خط التنظيم أو حصل تجاوز للإرتفاع المرخص فيه، يكون من الأوجه التي يترتب عليها المسئولية.

لا يخفف من مسئولية المقاول كونه يعمل بثمان بخس

إن القانون قد ذكر المهندسين المعماريين والمقاولين، ويقصد بهم كل شخص يبرم عقد مقاوله لإقامة بناء أو منشآت ثابتة، وقد جعلهم القانون مسئولين بسبب حرفتهم، فالأعمال التي يؤدونها هي التي تترتب عليهم إلتزام للضمان، ولكن مورد الأدوات لا يكون ملزما بالضمان لأنه بائع.

وقد حافظ القانون المصري الجديد علي النطاق التقليدي لهذه المسئولية فجعلها شاملة للمهندس المعماري والمقاول، ولا يطبقها علي المهندس الميكانيكي إلا إذا قام بوظيفة المهندس المعماري.

(العقود المسماة- الجزء 4 - للدكتور كامل مرسي- المرجع السابق

3- فإذا تركنا المادة، سواء قدمها المقاول أو صاحب العمل، وإقتصرننا علي العمل الذي قام به المقاول وجدنا أنفسنا أمام ثلاث مسائل رئيسية

- الأول- ضمان المقاول للعمل الذي أنجز وتم تسليمه.
- ثانيا- المدة التي يسري خلالها هذا الضمان.
- الثالثة- مسؤولية المهندس المعماري في هذا الضمان.

وقد اختلف في بيان مصدر مسؤولية المقاول والمهندس بعد التسليم، إلي أربعة آراء:

- الرأي الأول - يقول بأن هذه المسؤولية مصدرها عقد المقاولة، أي أنها مسؤولية عقدية بحتة.
- الرأي الثاني- يقول بأنها مسؤولية عقدية قررها القانون.
- الرأي الثالث - يقول بأنها مسؤولية تقصيرية.
- الرأي الرابع - يقول بأنها مسؤولية قانونية بحتة.

واعتنق الفقه الفرنسي والنقض الفرنسية الرأي الأول (الغالب) القائل بأن مسؤولية المقاول والمهندس من طبيعة عقدية طالما أنها ناجمة عن عدم تنفيذهما لإلتزاماتها العقدية.

وفي مصر ذهب الفقه والقضاء أيضا إلي أن هذه المسؤولية هي لا شك مسؤولية عقدية، لأنها تقوم علي إلتزام عقدي أنشأه عقد المقاولة، وهذا يصدق أيضا علي المقاولات المتعلقة بالمنشآت الثابتة علي الأرض

فهي كسائر المقاولات تنشأ إلتزاما في ذمة المقاول أن تكون المنشآت خالية من العيب، فإذا إنهدم البناء أو ظهر فيه عيب فقد تحققت المسؤولية العقدية للمقاول والمهندس.

ويتضح من إستعراض الآراء المختلفة - كما يذهب الأستاذ عنبر المحامي - أن مسؤولية المقاول والمهندس المعماري من التهدم والعيوب هي مسؤولية بحتة مصدرها القانون وحده، بحيث لا تسري عليها إلا النصوص التي قررتها، تترتب عند الحد الذي تنتهي فيه المسؤولية العقدية

فتبدأ عندئذ لتسري حتى نهاية المدة التي حددها القانون للضمان نزولا علي ما تتطلب المصلحة العامة، فضلا عن الحماية الواجبة لرب العمل الذي يجهل في الغالب أمور الفن في البناء بعكس المقاول

والمهندس اللذين يتمتعان بدراية وكفاية وخبرة عالية يفتقر إليها رب العمل.

(عقد المقاوله، دراسة مقارنة مع تشريعات الدول العربية- للأستاذ محمد عبد الرحيم عنبر المحامي- طبعة 1977- ص155 وما بعدها، والمقاوله- رسالة ماجستير- للأستاذ محمد جابر الدوري المحامي - كلية القانون والسياسة- بغداد- 1975- ص45 وما بعدها)

ضمان المهندس المعماري والمقاول للعيوب

رأينا أن الفقرة الأولى من المادة 651 مدنى قد نصت على أن

يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامين ما يحدث خلال عشر سنوات تهدم كلى أو جزئى فيما شيدوه من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى إلخ

مؤداه أن المسئول عن عيوب البناء هو كل من المهندس المعماري والمقاول دون غيرهم والمهندس المعماري هو الذى يعهد إليه فى وضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة لمنشآت

وقد تعهد إليه بإدارة العمل والإشراف على تنفيذه ومراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها وصرف المبالغ المستحقة إليه، ولا يشترط فى المهندس المعماري أن يكون حاملا مؤهلا فنيا فى هندسة المعمار

فمادام الشخص يقوم بمهمة المهندس المعماري فو ملتزم بالضمان ، وعلى ذلك يكون ملتزما بالضمان أى مهندس ، ولو كان مهندسا ميكانيكيا أو كهربائيا

إذا كان يقوم بمهمة المهندس المعماري بل ن المقاول الذى لا يحمل أى مؤهل أو أى شخص آخر غير مؤهل ، إذا وضع التصميم ، فإنه يكون بذلك قد قام بمهمة المهندس المعماري

ومن ثم يكون ملتزما بالضمان وإذا تعدد المهندسون المعماريون كان كل منهم ملتزما بالضمان فى حدود العمل الذى قام به ، والمقاول و الذى يعهد إليه فى إقامة المنشآت الثابتة

ويستوى أن تكون المواد التى أقام بها المنشآت قد أحضرها من عنده

أو قدمها له رب العمل ففي الحالتين يلتزم بالضمان . كذلك ليس من الضروري أن يكون مقاول واحد هو الذى أقام المنشآت

بل يجوز أن يعهد رب العمل إلى عدة مقولين بالعمل ، فيعهد إلى مقاول بوضع الأساس وأعمال البناء الأخرى من أرضيات وأسقف وحيطان وغير ذلك ، وإلى مقاول ثان بأعمال النجارة

وإلى ثالث بأعمال الحدادة ، وإلى رابع بالأعمال الصحية وإلى خامس بأعمال الدهان والبياض ، وهكذا فكل من هؤلاء يعتبر مقاولا فى حدود الأعمال التى يقوم بها ، ويكون ملتزما بالضمان فى هذه الحدود

وقد يستخدم المقاول مساعدين يعاونونه فيما يقوم به من أعمال فيكون مسئولا عن أعمالهم ويلتزم بضمان هذه الأعمال كما لو كان هو الذى قام بها حتى لو كان هؤلاء المساعدون لا يعتبرون من أتباعه بالمعنى المفهوم فى مسئولية المتبوع عن التابع كما لو كانوا مقاولين من الباطن

(السنهورى ص 90)

شروط تحقق الضمان

لكى يتحقق الضمان لابد من توافر شروط معينة ، كأن تقع المقاوله على منشآت ثابتة ، سواء شيدت الطوب و بالحجارة أو بالخشب أو بالحصير المهم أن يكون البناء مستقرا ثابتا فى مكانه ، لا يمكن نقله دون هدمه ، فالأكشاك والمنازل القابلة لفك والتركيب والتى يمكن نقلها من مكان إلى آخر بسهولة لا تعتبر مبنى إلى جانب المبانى توجد منشآت ثابتة أخرى يجوز أن يتحقق فى مقاولاتها الضمان

من ذلك الجسور (الكبارى) والقناطر والسدود والخزانات والبوابات والانفاق والمقابر والسكك الحديدية (والمزلقانات) وأجهزة التكييف المركزية والمداخن واختلف فى حفر الآبار وشق الترع والمصارف والقنوات ورصف الطرق ، فرأى يذهب إلى ان هذه الأعمال لا تعتبر من قبيل تشييد المبانى والمنشآت الثابتة

(محمد لبيب شنب ص 126)

ويذهب رأى آخر إلى أن هذه الأعمال ، وإن كانت ليست بمبان إلا انه يمكن اعتبارها منشآت ثابتة ولا يتحتم فى المنشآت أن تكون فوق الأرض بل يصح أن تكون تحت الأرض أو فى مستواها

(توفيق فرج ص 35 - محمد كامل مرسى ص 499)

كما يشترط أن يكون العقد عقد مقاولة فن كان بغير أجر لم يكن كذلك ويكون عقدا غير مسمى لا يترتب عليه الضمان ولا يكون من قام بالعمل مسئولا إلا عن الغش والخطأ الجسيم ، أما أن كان بأجر ولكن من يقوم بالعمل يخضع لاشراف رب العمل وتوجيهه فلا يكون العقد مقاولة إنما عقد عمل يخضع لاحكام والتزامات هذا العقد ، سواء ان الأجر مقدر جزافا أو بسعر الوحدة . ومتى تحقق الضمان ، التزم به المقاول والمهندس متضامنين

ولا يقضى بالتضامن إلا إذا طلب صراحة فلا يكفى الإشارة بصحيفة الدعوى إلى أن مسئوليتهما تضامنيه ، فإن نصت المحكمة فى حكمها على التضامن دون أن يطلب راحة كان حكمها مخالفا للقانون وكان التضامن مقررا فى القانون المدنى القديم وترك أمره فى القانون الحالى لنص خاص ، ولا يشترط فى المهندس المعمارى أن يكون حاملا مؤهلا فى فن المعمار بل قد يكون مهندس كهربائيا أو ميكانيكا أو قد يكون غير مؤهل ما دام قد وضع التصميم وقام بوظيفة المهندس المعمارى

وإذا تعدد المهندسون التزم كل منهم بالضمان فى حدود العمل الذى قام به ، ويستوى فى مسئولية المقاول والمهندس أن تكون المواد أحضرها المقاول أو قدمها رب العمل ، وقد يشترك عدة مقولين يقوم أحدهم بالأساسات والمباني

وثانى بالنجارة وثالث بالأعمال الصحية ورابعا بالبياض فيعتبر كل منهم مقاولا فى حدود العمل الذى قام به ، كما يكون المقاول مسئولا عن أعمال مساعدة أو عن أعمال المقاول من الباطن ، ويراعى أن العامل البسيط إذا عمل لحسابه مستقلا عن رب العمل اعتبر مقاولا والتزم بالضمان

(أنور طلبه ص 454)

وإذا مات رب العمل ، حل محله فى المطالبة بالضمان ورثته ، كذلك يجوز لدائنيه أن يرفعوا الدعوى غير المباشرة باسمه لمطالبة بالضمان ، وكما يجوز أن يكون دائنا بالضمان الخلف العام والدائنون ، كذلك يجوز أن يكون دائنا بالضمان الخلف الخاص ، فإذا باع رب العمل المبنى أو وهبه ، ثم تهدم كلياً أو جزئياً أو ظهر فيه عيب يهدد سلامته ، أو متانته ، جاز للمشتري أو للموهوب له أن يرجع بالضمان على المهندس أو المقاول

ذلك أن الحق فى الرجوع بالضمان قد انتقل من المبنى إلى الخلف الخاص طبقا لنظرية الاستخلاف فى الحقوق والالتزامات ، ويجوز للمشتري أن يرجع على بائعة بضمان العيب ، وفى هذه الحالة يكون للبائع - وهو رب العمل - أن يرجع بدوره على المهندس أو المقاول بالضمان وله أنه يدخلهما ضامنين فى دعوى العيب التى يرفعها عليه المشتري ، ولكن رب العمل لا يكون دائما بالضمان إذا كان مقاولا أصليا تعاقد مع مقاول من الباطن

فإذا تعاقد المقاول مع مقاول من الباطن على الأعمال الصحية أو على أعمال النجارة مثلا ، وتسلم هذه الأعمال من المقاول من الباطن ، لم يكن هذا الأخير ملتزما بالضمان نحو المقاول الأصلي أو نحو رب العمل فى هذه الحالة إلا بمقدار ما تقضى به القواعد العامة

ومن ثم ينتهى التزام المقاول من الباطن بالضمان بمجرد أن يتسلم المقاول الأصلي الأعمال التى قام بها مع تمكينه من فحصها والكشف عمها بها من عيوب ، فإذا ظهرت عيوب خفية بعد ذلك ، لم يكن المقاول من الباطن مسئولا لا بالقدر وإلى المدة التى يقضى بها عرف الحرفة ، فلا يكون ملتزما بالضمان إذا ظهر عيب خلال عشر سنوات

والسبب فى ذلك أن الضمان الخاص الذى نحن بصدده ، وهو ضمان مشدد قد اقتضاه مركز كل من رب العمل والمقاول أو المهندس ، فرب العمل يكون عادة رجلا غير فنى ، وغير خبير ، فأراد القانون أن يحميه ضد المقاول والمهندس وهما من رجال الفن والخبرة ، وليس هذا هو مركز المقاول الأصلي من المقاول من الباطن فلا هما من أهل الفن والخبرة ولا يوجد مقتضى لحماية خاصة مشددة تمنح للمقاول الأصلي ضد المقاول من الباطن

ويكفى فى حماية حقوق المقاول الأصلي الرجوع إلى القواعد العامة وقد نصت الفقرة الرابعة من المادة 651 مدنى صراحة على هذا الحكم ، إذ تقول كما رأينا

” ولا تسرى هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين من الباطن “

وقيل فى لجنة الشؤون التشريعية لمجلس النواب ما يأتى

أما المقاول والمقاول من الباطن فهما من الناحية الفنية متساويان فليس هناك إذن حاجة لاستحداث مسئولية استئنافية فيما بينهما “

(مجموعة الأعمال التحضيرية 5 ص 23)

ويتحقق الضمان بتهدم البناء كله أو بعضه ، والمسئولية هنا مفترضة لا تنتفى إلا بإثبات **القوة القاهرة** ، كما يتحقق الضمان بظهور عيب فى البناء ، وقد يكون العيب فى المواد المستعملة كان تكون من نوع رديء أو غير المتفق عليه

وقد يكون العيب فى العمل نفسه كأن يكون الأساس مخالفا للمواصفات وأصول المهنة أو تكون الأسقف بغير السمك الواجب ، وقد يكون العيب فى الأرض ولم تتخذ الوسائل التى تفرضها أصول المهنة مجس الأرض وتعميق الأساس .

وقد قضت محكمة النقض بأن

” النص فى المادتين 651 ، 652 من القانون المدنى - يدل على أن نطاق الضمان المقرر بنص المادة 651 مدنى ليس قاصرا على ما يعيب البناء من تهدم كلى أو جزئى بل أنه يشمل أيضا ما يلحق هذا البناء من عيوب أخرى تهدد متنااته أو سلامته ولو لم تكن مؤدية فى الحال إلى تهدمه

والأصل فى المسئولية عن هذا الضمان أن يكون المهندس المعماري والمقاول مسئولين على وجه التضامن من هذه العيوب طالما أنها ناشئة عن تنفيذ البناء ، وهى مسئولية تقوم على خطأ مفترض فى جانبها

وترتفع هذه المسئولية عنهما بإثبات قيمهما بالبناء وفق التصميم المعد لذلك والأصول الفنية المرعية وأن العيب الذى أصاب البناء ناشئ عن خطأ غيرهما وبالتالي إذا كانت هذه العيوب ناشئة عن تصميم البناء دون أن تمتد إلى تنفيذه فإن الضمان يكون على المهندس واضع التصميم وحده باعتبار أنه وحده الذى وقع الخطأ منه .

(جلسة 18/11/1993 الطعن رقم 1847 لسنة 59ق)

(جلسة 27/11/1973 مجموعة أحكام النقض السنة 24 ص1146)

وبأنه التزام المقاول والمهندس الوارد فى المادة 651 من القانون المدنى هو التزام بنتيجة هى بقاء البناء الذى يشيد أنه سليما ومتيينا لمدة عشر سنوات بعد تسليمه ، ومن ثم يثبت الإخلال بهذا الالتزام بمجرد إثبات عدم تحقق تلك النتيجة دون حاجة لإثبات خطأ ما ، لما كان ذلك فإنه يكفى لقيام الضمان المقرر فى المادة 651 سالفه البيان ، حصول تهدم المبنى ولو كان ناشئا عن عيب الأرض

ذاتها وبحسب الحكم إقامة قضاة بمسئولية المقاول طبقا لهذه المادة على حدوث هذا التهدم خلال مدة الضمان

(جلسة 10/6/1965 الطعن رقم 325 لسنة 30 ق س 16 ص 737)

وبأنه نظم المشرع عقد المقاولة بالمادة 646 وما بعدها من القانون المدنى وأورد بهذه المواد القواعد المتعلقة بالمهندس المعماري باعتبار عمله فى وضع التصميم والمقايسة وفى مراقبة التنفيذ من نوع الأعمال المادية للمقاولات يندرج فى صورها

وجعل قواعد المسئولية عن تهدم البناء وسلامته تشمل المهندس المعماري والمقاول على سواء ما لم يقتصر عمل المهندس على وضع التصميم فلا يكون مسئولا إلا عن العيوب التى أتت منه ومن ثم فإن ضمان المهندس المعماري أساسه عقد يبرم بينه وبين رب العمل يستوجب مسئوليته عن خطأ التصميم أو عيوب التنفيذ “

(جلسة 27/12/1973 الطعن رقم 149 لسنة 38 ق س 24 ص 1146)

وبأنه ” مفاد المادة 409 من القانون المدنى السابق والمادة 651 من القانون المدنى الحالى المقابلة للمادة السابقة أن التزام المقاول التزام بنتيجة هى بقاء البناء الذى يشيده سليما وممتينا لمدة عشر سنوات بعد تسلمه ، وأن الإخلال بهذا الالتزام يقوم بمجرد إثبات عدم تحقق تلك النتيجة دون حاجة لإثبات خطأ ما

وأن الضمان الذى يرجع إلى تنفيذ المقاول أعمال البناء بتحقيق إذا ظهر وجود العيب فى البناء خلال عشر سنوات من وقت التسليم ولو لم تنكشف آثار العيب وتتفاقم أو يقوم التهدم بالفعل إلا بعد انقضاء هذه المادة من الوضوح بحيث لا يخفى أمره على المقاول المجرب

إلا أنه إذا كان المقاول قد نبه رب العمل إلى ما كشفه من خطأ فى التصميم أصر على تنفيذه وكان لرب العمل من الخبرة والتفوق فى فن البناء ما يفوق خبرة وفن المقاول فان اذعان المقاول لتعليمات رب العمل فى هذه الحال لا يجعله مسئولا عما يحدث فى البناء من تهدم نتيجة الخطأ فى التصميم إذ الضرر يكون راجعا إلى خطأ رب العمل وحده فيتحمل المسئولية كامل

(نقض 8/12/1966 طعن 31 ق)

كما قضت بأنه

المقرر ان دعوى ضمان المهندس المعماري والمقاول لعيوب البناء

المنصوص عليها بالمادة 651 وما بعدها من القانون المدنى ولئن كانت مستقلة بكيانها عن الدعوى الأصلية إلا أن أساسها المسؤولية العقدية فهي تنشأ عن عقد مقاوله يعهد فيها رب العمل إلى المهندس المعماري القيام بعمل لقاء أجر

فإذا تخلف عقد المقاوله فلا يلتزم المهندس المعماري قبل رب العمل بهذا الضمان ، وإذا كان يترتب على وجود شرط التحكيم فى عقد المقاوله التزام طرفى العقد بالخضوع للتحكيم وعدم اختصاص القضاء الرسمى بنظر النزاع

وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بتأييد الحكم المستأنف فيه حكم به من عدم قبول دعوى المسؤولية لوجود شرط التحكيم فى عقد المقاوله الأصلى ومن ثم لا يكون الحكم قد خالف النظام العام أو قضى بما لم يطلبه الخصوم ولم يغفل دفاعاً جوهرياً ويكون النعى عليه على غير أساس

(نقض 1/3/1999 طعن 10350 س 65 ق)

وبأنه ضمان المهندس المعماري لتهدم البناء والعيوب التى تهدد سلامته أساسه المسؤولية العقدية المنصوص عليها فى المادتين 651 و 652 من القانون المدنى

فهو ينشأ عن عقد مقاوله يعهد فيه رب العمل إلى المهندس المعماري القيام بعمل لقاء أجر ، فإذا تخلف عقد المقاوله فلا يلتزم المهندس المعماري قبل رب العمل بهذا الضمان

وإنما تخضع مسؤوليته للقواعد العامة فى المسؤولية المدنية وإذا كان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه لا تربطه بالمطعون ضدها الأولى - وهى صاحبة العمل - أية رابطة عقدية وأن عمله اقتصر على حساب تكاليف الإنشاءات الخرسانية كمشورة فنية مجانية قدمها للمرحوم المهندس بناء على المعلومات الفنية الخاصة بالتربة التى تلقاها منه وأن مهندساً آخر هو الذى قام بوضع التصميم النهائى للبناء

فإن الحكم المطعون فيه ، وقد أنتهى فى قضائه إلى أن الطاعن مسئول عن **ضمان العيوب** التى ظهرت فى البناء بإعتباره المهندس المعماري الذى قام بوضع التصميم مع ما ذهب فى أسبابه من أن المرحوم المهندس مورث المطعون ضدهم الثلاثة الآخرين كلف آخر بعمل رسومات (الفيلا)

ودون أن يستظهر الحكم العلاقة بين الطاعنين والمطعون ضدها الأولى لتستبين ما إذا كانت ناشئة عن عقد مقاوله ، أم عن مجرد مشورة قدمها الطاعن بالمجان عن حساب تكاليف الإنشاءات الخرسانية ” للفيلا ” وذلك تحقيقا لدفاع الطاعن الجوهري ، الذى أن صح لتغيير به وجه الرأى فى الدعوى ، فإنه يكون قد شابه تصور فى التسبب

(نقض 21/5/1975 طعن 241 س 40 ق)

شروط العيب لتحقيق الضمان

يشترط فى العيب حتى يتحقق الضمان :

- (أولا) أن يكون العيب من الخطورة بحيث يهدد سلامة البناء أو متناته ، فإذا كان العيب مثلا فى الدهان أو فى البياض أو فى البلاط أو فى الأبواب أو فى النوافذ أو فى الزجاج أو فى غير ذلك من أجزاء البناء بحيث لا يكون من شأنه أن يهدد سلامة البناء أو متانته ، فإنه لا يوجب الضمان وتسرى فى شأنه القواعد العامة فتنتفى المسئولية بتسلم العمل إلا إذا كان خفيا فيكون الضمان لمدة قصيرة يحددها عرف الصناعة
- (ثانيا) أن يكون العيب خفيا فإذا كان العيب ظاهرا بحيث يمكن كشفه بالفحص المعتاد ، فإن تسلم رب العمل للعمل دون اعتراض يعتبر نزولا منه عن الضمان ، بل إن تسلم العمل دون اعتراض يفرض أن العمل خال من العيوب الظاهر ما لم يكن هناك غش .

وقد قضت محكمة النقض بأن

” لما كان من المقرر قانونا أن مسئولية المقاول عن سلامة البناء لا تقوم أثناء تنفيذ عقد المقاوله فحسب وإنما تمتد إلى ما بعد تسليم البناء وذلك فى حالة ما إذا كانت العيوب به خفية لا يستطيع صاحب العمل كشفها أثناء التنفيذ ، وهى مسئولية عقدية تتحقق إذا خالف المقاول الشروط والمواصفات المتفق عليها فى عقد المقاوله أو انحراف عن أصل الفن وتقاليد الصنعة وعرفها أو اساء استخدام المادة التى قدمها من عنده والتى يستخدمها فى العمل أو نزل عن عناية الشخص المعتاد فى تنفيذ التزامه

(نقض 1/7/2000 طعن 1390 س 69 ق)

وبأنه ” إقرار رب العمل فى عقد الصلح بتسلمه البناء مقبولا بحالته

الظاهرة التى هو عليها ليس من شأنه إعفاء المهندس والمقاول من ضمان العيوب التى كانت خفية وقت التسلم ولم يكن يعلمها رب العمل لأن التسليم ولو كان نهائيا لا يغطى إلا العيوب الظاهرة أو الملزمة لرب العمل وقت التسليم

(نقض 13/4/1967 طعن 345 س 33ق)

وبأنه " تسلم رب العمل البناء تسلما نهائيا غير مقيد بتحفظ ما من شأنه أن يغطى ما بالمبنى من عيوب كانت ظاهرة وقت حصول هذا التسلم أو معروفة لرب العمل ، أما ما عدا ذلك من العيوب مما كان خفيا لم يستطع صاحب البناء كشفه عند تسلمه البناء فإن التسليم لا يغطيه ولا يسقط ضمان المقاول والمهندس عنه

فإذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن العيب الموجب ل ضمان المقاول ناشئ عن خطئه فى إرساء الأساسات على أرض طفلية غير صالحة للتأسيس عليها عدم النزول بهذه الأساسات إلى الطبقة الصلبة الصالحة لذلك وأن التسليم لا ينفى ضمان المقاول لهذا العيب فإنه لا يكون قد خالف القانون لأن هذا العيب يعتبر من غير شك من العيوب الخفية التى لا يغطيها التسليم

(نقض 10/6/1965 طعن 325 س 30ق)

وبأنه " ويجب لقبول دعوى الضمان أن يكون العيب المدعى فى البناء خلافاً متانته وأن يكون خفيا بحيث لم يستطيع صاحب البناء اكتشافه وقت التسليم ، أنا إذا كان ظاهرا ومعروفا فلا يسأل عنه المقاول مادام رب العمل قد تسلم البناء من غير أن يحتفظ بحق له .

نقض 5/1/1939 ج 2 فى 25 سنة 675

المسئولية المفترضة لمالك البناء قبل الغير بتعويضه عن الضرر الذى يحدثه تهدمه ، لا شأن لها بالمسئولية الفعلية للمقاول الذى أنشأه عن خطأ إقامته دون مراعاة الأصول الفنية فى تشييده

لأن المسئولية المفترضة فى جانب المالك ضمانه مقررة لمصلحة الغير تقوم بقيام موجبها على الدوام وليست رخصة يتحلل بها المقاول الذى أخطأ فى تشييده بل يظل مسئولا قبل المالك طبقا للضمان المقرر فى المادة 651 من القانون المدنى

كما يكون مسئولا عما يحدثه تهدمه بخطئه الفعلى من ضرر للمالك أو غيره ، وللمالك حق الرجوع عله انتهاء بما يلزم بأدائه من تعويض

نقض جنائى 6/6/1966 س17 ص737

يجب لقبول دعاوى الضمان أن يكون العيب المدعى فى البناء خلا فى متانته وأن يكون خفيا بحيث لم يستطع صاحب البناء اكتشافه وقت التسليم أما إذا كان ظاهرا ومعروفاً فلا يسأل عنه المقاول مادام رب العمل قد تسلم البناء من غير أن يحتفظ بحق له “

(نقض 5/1/1939 ج 2 فى 25 سنة ص675)

وبأنه “ عقد استئجار الصانع لعمل معين ، بالمقارنة على العمل كله أو بأجرة معينة على حسب الزمن الذى يعمل فيه ، يعتبر - بحسب الأصل - منتهايا بانقضاء الالتزامات المتولدة عنه على الصانع ورب العمل بتسليم الشئ المصنوع مقبولا وقيام رب العمل بدفع ثمنه ، لنص القانون المصرى على غرار القانون الفرنسى قد جعل المقاول والمهندس ضامنين عن الخلل الذى يلحق البناء فى مدة عشر سنوات ولو كان ناشئا عن عيب فى الأرض أو عن إذن المالك فى إنشاء أبنية معينة

بشرط إلا يكون البناء فى هذه الحالة الأخيرة معدا فى قصد المتعاقدين لأن يمكث أقل من عشر سنين ، لذلك مد القانون ضمان المقاول والمهندس إلى ما بعد تسلم المبانى ودفع قيمتها على خلاف ما يقتضيه عقد المقاولة من انقضاء الالتزام بالضمان بتسلم البناء مقبولا بحالته الظاهرة التى هو عليها

ويجب لقبول دعوى الضمان هذه أن يكون العيب المدعى فى البناء خلا فى متانته ، وأن يكون خفيا بحيث لم يستطع صاحب البناء كشفه وقت التسليم ، أما ما كان ظاهرا ومعروفاً فلا يسأل عنه المقاول ما دام رب العمل قد تسلم البناء من غير أن يحتفظ بحق له “

(نقض مدنى 5 يناير سنة 1939 مجموعة عمر 2 رقم 14 س452) .

ومتى تحقق سبب الضمان على النحو المتقدم كان لرب العمل إما أن يطلب التنفيذ العينى بإعادة البناء الذى تهدم وله أن يطلب من المحكمة ترخيما بذلك على نفقة المدين بالضمان ، وقد جرى الإصلاح بدون ترخيص القضاء فى حالة الاستعجال الشديد كما لو كان البناء يخشى عليه من السقوط (م 209 مدنى)

فإن كان فى التنفيذ العينى ارهاق للمدين اقتضت المحكمة على الحكم بالتعويض (م 203 مدنى) ويجوز الحكم بالتعويض مع التنفيذ

العيني إذا لحق الدائن ضرر بسبب الفترة التي استغرقها الإصلاح لحرمانه من الانتفاع بالبناء ويجوز الحكم بالتعويض منذ البداية ون التنفيذ العيني ذلك لأن التنفيذ العيني والتنفيذ بطريق التعويض قسيما يتقاسمان تنفيذ التزام المدين ، وبالتالي ينطوى طلب التنفيذ العيني طلبا ضمنيا بالتنفيذ بطريق التعويض

وبالتالي إذا وجد القاضى إستحالة التنفيذ العيني أو كان فى هذا التنفيذ إرهابا للمدين ، فإنه لا يقضى برفض الدعوى وإنما يقضى ومن تلقاء نفسه بالتنفيذ بطريق التعويض

ولا يرمى قضاؤه حينئذ بالقضاء بما لم يطلبه الخصوم ، إذ طالما رخص له القانون بذلك ، فإنه يكون قد قضى بالطلبات المطروحة عليه ، متى كان ذلك لا يلحق بالدائن ضررا جسيما أى أنه متى تحقق سبب الضمان الذى يرجع إلى البناء على الوجه الذى قدمناه ، فإن المقاول الذى قام بالبناء يكون ملتزما بالضمان

ويكون ملتزما بالضمان أيضا المهندس المعماري إذا عهد إليه بالإشراف على التنفيذ وتوجيه العمل ويكون المقاول والمهندس المعماري فى هذه الحالة متضامنين فى الالتزام بالضمان .

وقد قضت محكمة النقض بأنه

” وإن كان المهندس المعماري والمقاول ضامنين متضامنين للعب الذى يهدد البناء طبقا للمادة 651 من القانون المدنى إلا أن ذلك لا يمنع رب العمل من الرجوع بهذا الضمان على أحدهما دون الآخر

(جلسة 21/5/1985 الطعن رقم 2039 لسنة 50ق)

ويبدأ سريان مدة العشر سنوات من وقت تسلم العمل فإن امتنع رب العمل عن الاستلام فمن وقت إعداره ، فإن كان التسلم على دفعات فمن وقت تسلم الدفعة الأخيرة متى كانت المنشآت لا يمكن تجزئتها وإلا فمن تسلم كل جزء ويكون إثبات التسلم بمحضر أو بتسوية الحساب وبالتنبيه والقرائن لأن التسلم واقعة مادية

وقد يكون التسليم ضمنيا بوضع اليد المادى ويقع عبء الإثبات على عاتق رب العمل ، وتلك المدة ليست بمدة تقادم فلا يسرى فى شأنها الوقف أو الانقطاع كما تسرى بالنسبة لناقص الأهلية ، ولكن كان العيب سببه تدليس المقاول أو المهندس سرت مدة التقادم الطويل

(أنور طلبه ص456)

وقد قضت محكمة النقص بأن

التزام المهندس المعماري والمقاول التزام بنتيجة هي بقاء البناء الذي يشيداه سليما ومتينا لمدة عشر سنوات بعد تسلمه ، م651 مدنى ولا يكون صاحب العمل مسئولا عن فعل المقاول الذى اتفق معه على القيام بالعمل ومتضامنا معه إلا إذا كان المقاول يعمل بإشراف صاحب العمل وفى مركز التابع له لن التضامن لا يفترض ولا يؤخذ فيه بالظن لكن ينبغى أن يرد إلى نص فى القانون أو اتفاق

(جلسة 11/1/1998 الطعن رقم 4503 لسنة 61ق)

وبأنه " تسلم رب العمل البناء تسلما نهائيا غير مقيد بتحفظ ما من شأنه أن يعطى ما بالمبنى من عيوب كانت ظاهرة وقت حصول هذا التسليم أو معروفة لرب العمل ، أما ما عدا ذلك من العيوب مما كان خفيا لم يستطع صاحب البناء كشفه عند تسلمه البناء

فإن التسليم لا يغطيه ولا يسقط ضمان المقاول والمهندس عنه ، فإذا كان الحكم المطعون فد قد انتهى إلى أن العيب الموجب لضمان المقاول ناشئ عن خطئه فى إرساء الأساسات على أرض طفلية غير صالحة للتأسيس عليها وعدم النزول بهذه الاساسات إلى الطبقة الصلبة الصالحة لذلك وأن التسليم لا ينفى ضمان المقاول لهذا العيب فإنه لا يكون قد خالف القانون لأن هذا العيب يعتبر من غير شك من العيوب الخفية التى لا يغطيها التسليم "

(طعن رقم 325 لسنة 30ق - جلسة 10/6/1965)

وبأنه " المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تسلم رب العمل البناء تسليما نهائيا غير مقيد بتحفظ ما وإن كان لا يسقط ضمان المقاول والمهندس عن العيوب الخفية التى لن يستطع صاحب البناء كشفها عند تسلم البناء إلا أن من شأنه أن يغطى ما بالمبنى من عيوب كانت ظاهرة وقت حصول هذا التسليم أو معروفة لرب العمل .

وبأنه " إذا كان الثابت أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بدفاع حاصلة أن المطعون ضده تسلم المبنى محل عقد المقاولة المبرم بينهما بموجب محضر التسليم المؤرخ 16/11/1981 الذى تضمن تسوية الحساب بينهما بشأن الأعمال المتفق عليها فيه دون ثمة اعتراض من المطعون ضده

بما يدل على قبوله للأعمال المتعلقة بالتشطيبات الظاهرة مما يعتبر

نزولا منه عن الضمان وكان من شأن هذا الدفاع - لو فطنت إليه المحكمة - تغيير وجه الرأي فى الدعوى إذ أن مؤداه عدم مسئولية الطاعن عن العيوب الظاهرة ، وكانت محكمة الموضوع قد التفتت عن تناول هذا الدفاع الجوهرى ولم تعن بتمحيصه أو الرد عليه فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا بقصور مبطل “

(طعن رقم 3246 ، 4591 لسنة 64ق - جلسة 20/4/1995)

شرح المادة 652 مدني

تنص المادة 652 مدني علي

إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف الرقابة على التنفيذ، لم يكن مسئولاً إلا عن العيوب التي أتت من التصميم.

النصوص العربية المقابلة

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

هذه المادة تقابل من مواد نصوص القوانين العربية " المادة 618 من التقنين المدني السوري ، المادة 651 من التقنين المدني الليبي ، المادة 871 من التقنين المدني العراقي ، المادة 668 من تقنين الموجبات والعقود اللبناني .

وقد ورد هذا النص فى المادة 897 من المشروع التمهيدي على الوجه الآتى :

1. إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم ، دون أن يكلف الرقابة على التنفيذ لم يكن مسئولا إلا عن العيوب التي أتت من التصميم دون العيوب التي ترجع إلى طريقة التنفيذ
2. وإذا عمل المقاول بإشراف مهندس معماري ، أو بإشراف رب العمل وقد جعل نفس مكان المهندس المعماري ، فلا يكون المقاول مسئولا إلا عن العيوب التي تقع فى التنفيذ دون العيوب التي تأتي من الغلط أو عدم التبصر فى وضع التصميم
3. إذا كان كل من المهندس المعماري والمقاول مسئولا عما وقع فى العمل من عيب ، كانا متضامنين فى المسئولية

وفى لجنة المراجعة حذفت الفقرة الثانية ، ونقلت الفقرة الثالثة إلى مكان آخر ، وحذف من الفقرة الأولى العبارة الأخيرة فأصبح النص مطابقا لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه 680 فى المشروع النهائى ، ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 679 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 652

(مجموعة الأعمال التحضيرية 5 ص 25 - ص 27)

وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي أنه

" المشروع أراد تنظيم عقد المقاولة لتلائم قواعده التطور الذى وصلت إليه أعمال المقاولات فى صورها المختلفة ، وأنه إنما أورد القواعد المتعلقة بالمهندس المعماري ليعتبر عمله بوضع التصميم والمقاييس ومراقبة التنفيذ من نوع الأعمال المادية للمقاولات يندرج فى صورها ، وأن اختلاط ناحية الفكر بهذه الأعمال لا يمنع من اعتبارها من قبيل الأعمال المادية لا من قبيل التصرفات القانونية فلا يتغير بذلك وصف العقد من المقاولة إلى الوكالة بما يوجب تطبيق عقد المقاولة عليه

الشرح والتعليق علي المادة 652

1- نري من نص المادة 652 مدني أن سبب الضمان قد يرجع إلي عيب في التصميم. والتصميم يصنعه عادة مهندس معماري، ولكن لا يوجد مانع من أن يصنعه شخص آخر غير مهندس، وكثيرا ما يصنعه المقاول نفسه، وقد يصنعه رب العمل، فإذا وضعه رب العمل وكان معيبا كان هو المعلوم، ولا يرجع علي أحد. أما إذا وضعه غيره المهندس أو المقاول أو شخص آخر غيرهما، كما واضح التصميم هو المسئول عن عيوب التصميم ويجب عليه الضمان.

وعيوب التصميم إما أن ترجع إلي خطأ في أصول الهندسة المعمارية، كأن يكون من وضع التصميم لا تتوافر فيه الكفاية الفنية. وإما أن ترجع عيوب التصميم إلي مخالفة قوانين البناء ولوائحه، كأن يوضع التصميم علي أساس البناء علي رقعة من الأرض أكبر مما تسمح به هذه النظم، أو علي أساس أن يكون البناء مرتفعا أكثر مما يجب قانونا أو علي أبعاد تخالف القوانين واللوائح أو يخرج البناء عن خط التنظيم.

وسواء رجع عيب التصميم إلي أصول الفن المعماري أو إلي مخالفة القوانين واللوائح، فإن واضح التصميم- ويكون غالبا هو المهندس المعماري- يجب عليه الضمان، سواء أشرف علي التنفيذ أو لم يشرف.

غير أنه إذا أشرف علي التنفيذ يكون مسئولاً متضامناً مع المقاول في حدود عيوب التنفيذ، ومستقلاً وحده في الضمان عن عيوب التصميم، ولا يكون المقاول مسئولاً معه. أما إذا لم يشرف علي التنفيذ وإقتصر علي وضع التصميم

فإنه - كما تقول المادة 652 سالفه الذكر- يكون ملتزماً بالضمان عن عيوب التصميم وحدها، ولا يضمن عيوب التنفيذ لأنه لم يشرف عليه.

ولا يكون المقاول الذي قام بالتنفيذ ملتزماً بضمان عيوب التصميم إذ التصميم ليس من وضعه، ولكن إذا كان العيب في التصميم من الوضوح بحيث لا يخفي علي المقاول، لاسيما إذا كان العيب يتعلق بمخالفة قوانين البناء ولوائحها، وأقدم المقاول علي تنفيذ التصميم بالرغم من العيب الذي فيه، فإنه يكون هو أيضاً ملتزماً بالضمان، ويكون في إلتزامه هذا متضامناً مع المهندس.

(الوسيط- 7- مجلد 1- للدكتور السنهوري- ص117 وما بعدها)

2- مسئولية المهندس المعماري ليست مقصورة علي عيوب البناء المترتبة علي عيوب التصميم الذي قام به، بل تشمل أيضاً الخطأ الذي إرتكبه المقاول في تنفيذ التصميم، إلا إذا إقتضت مهمة المهندس علي وضع التصميم ولم يكن من ضمنها الرقابة علي تنفيذه.

وإذا أدار المهندس الأعمال بإتباع تصميم وضعه شخص آخر أو تصميم المالك، فإنه يكون مسئولاً عن عيوب التصميم لأنه قد تبناه. ويسأل المهندس عن أخطاء المقاول حتى إذا لم يكن هو الذي اختاره وإذا كانت مسئولية المقاول والمهندس المعماري عقدية، فيمكن إذن الإعفاء منها بثبوت القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ.

ويمتاز نص المادة 652 مدني بميزة التوفيق بين الحلول التي قررتها محكمة الاستئناف المختلطة في بعض الحالات العملية، من ذلك استبعاد مسئولية المقاول المكلف تغطية الطريق بالأسفلت إذا كان العيب الحادث في غطاء الأسفلت ناجماً عن هبوط الشارع بسبب خلل في مجاري المياه الممتدة في باطن الأرض

وكذلك استبعاد مسئولية المقاول الذي استعمل مواداً وأدوات انعقد الإجماع علي جودتها إذا كان من الثابت أن الخلل الحادث بسببها راجع إلي الأحوال الجوية الخاصة بالقطر المصري. علي أن هذا التطبيق محل للمناقشة.

وفي طائفة أخرى من الأحكام قررت المحكمة إلقاء مسئولية تهدم

البناء تحت تأثير ضغط مياه المطر علي عاتق المقاول، حتى لو كانت هذه الأمطار وافرة لدرجة غير عادية، خصوصا إذا كان البناء منخفضا بجوار الشارع.

كما أن المحكمة رفضت تمسك المقاول بالقوة القاهرة للتخلص من المسؤولية بسبب هبوط أرصفة مقامة علي جوانب النيل. وقد قصد المشرع بالذات هذه الطائفة الأخيرة من الأحكام، فذكر في النص إلي جانب موقع الأرض حركتها الذاتية.

وقد رأَت لجنة مراجعة المشروع تعديل المادة بما يجعل الإثبات علي المهندس والمقاول بأن التهدم والعيب الذي ظهر يرجع إلي سبب أجنبي لا بد لهما فيه.

(العقود المسماة- الجزء 4- للدكتور كامل مرسي- ص500 وما بعدها)

3- إن سبب الضمان - في تطبيق نص المادة 652 مدني - يرجع إلي عيب في التصميم. وإذا كان التصميم يضعه عادة مهندس معماري أو يحتم القانون ذلك أحيانا، ولكن لا يوجد مانع من أن يضعه شخص آخر غير مهندس، وكثيرا ما يضعه المقاول نفسه، وقد يضعه رب العمل. فإذا كان قد وضعه رب العمل وكان معيبا فهو الملوم،

ولا يرجع علي أحد، ولكن قد يشترك معه المقاول في المسؤولية إذا كان هذا الأخير علي علم بالخطأ أو العيب وأقره أو كان الخطأ أو العيب من الوضوح بحيث لا يخفي علي مجرب مثله.

أما إذا وضعه غيرهم، أي غير المقاول والمهندس ورب العمل، كان واضع التصميم هو المسئول عن عيوب التصميم ويجب عليه الضمان.

ويسأل المهندس عن عيوب التصميم ولو لم يكن هو واضعها إذا كان قد تبناه وقام بالإشراف علي تنفيذها.

وإذا كان المقاول هو الذي وضع التصميم فإنه يكون مسئولا عن عيوبه وعن عيوب التنفيذ جميعا، ولكن مسئوليته عن عيوب التصميم تكون بالقدر الذي تسمح به المقدرة الفنية لشخص في مستواه. وإذا تبني التصميم وتحمل مسئوليته فإنه يكون مسئولا عما فيه من عيوب.

وعيوب التصميم إما أن ترجع إلي خطأ في أصول الهندسة المعمارية، كأن يكون من وضع التصميم لا تتوافر فيه الكفاية الفنية اللازمة، أو لم يبذل العناية الكافية فيجئ التصميم معيبا من الناحية الفنية.

وإما أن ترجع عيوب التصميم إلي مخالفة قوانين للبناء ولوائحه كأن يوضع التصميم علي أساس البناء علي مساحة من الأرض أو علي إرتفاع أكبر مما تسمح به هذه النظم أو علي أبعاد تخالف القوانين أو يخرج البناء علي خط التنظيم وغير ذلك من العيوب.

وسواء رجع عيب التصميم إلي أصول الفن المعماري أو إلي مخالفة القوانين واللوائح فإن واضح التصميم- يكون غالبا هو المهندس المعماري- يجب عليه الضمان سواء أشرف علي التنفيذ أو لم يشرف علي التنفيذ أيضا يكون مسئولاً مسئولية مزدوجة عن عيوب التصميم وعيوب التنفيذ

فيكون متضامنا مع المقاول في حدود عيوب التنفيذ، ومستقلا وحده في الضمان عن عيوب التصميم، ولا يكون المقاول مسئولاً معه فيها، إلا إذا كانت عيوب التصميم من الوضوح بحيث لا تخفي علي المقاول، لاسيما العيوب المتعلقة بمخالفة قوانين ولوائح التنظيم، وأقدم المقاول علي تنفيذ التصميم بالرغم من هذه العيوب، فإنه (أي المقاول) يكون هو أيضا ملتزما بالضمان متضامنا مع المهندس.

وقد سبق أن أوضحنا أن القضاء الفرنسي يذهب إلي أن هذه المسئولية تقصيرية، لأن عقد المقاول ينتهي بإنقضاء الإلتزامات المتولدة عنه.

كما ذكرنا أن الفقه في فرنسا وفي مصر، وكذا القضاء في مصر يكادان يجمعان علي أنها مسئولية عقدية.

وذهبنا (الأستاذ عنبر) مع رأي مغاير يقول إنها مسئولية مقررة بموجب القانون، أي مسئولية قانونية قائمة بذاتها، مستقلة بأحكامها عن المسئولية العقدية، وتنشأ مباشرة عن نص القانون وحده، وأنها تبتدئ في السريان من النقطة التي تنتهي عندها المسئولية العقدية، ولا ينطبق عليها إلا النصوص التي أنشأتها.

ذلك أن المسئولية العقدية وليدة الإرادة الحرة المبصرة، وقيامها يقتضي توافر أهلية العاقد وقت التعاقد، لأنه- كما يقول بعض الشراح- تعويض الطرف الآخر عن عدم الوفاء

وذهب شراح آخرون إلي أبعد من ذلك، فيقررون وجوب توافر الأهلية لا وقت إبرام العقد الذي ينشئ الإلتزام الأصلي فحسب، بل حتى وقت الإخلال بهذا الإلتزام الذي يترتب عليه الإلتزام بالتعويض.

أما بالنسبة لمسئولية المقاول والمهندس عن التهدم كليا أو جزئيا

أو العيوب التي تظهر في المباني بعد الإنجاز والتسليم، فحيث أن المدة المحددة قانوناً لهذه المسؤولية لا تعتبر مدة تقادم ولا مدة سقوط وإنما مدة تجربة لإختبار متانة المباني وسلامتها، فإنها تسري على ناقصي الأهلية

وهذا يعني أن هذه المسؤولية ليست عقدية لأن من شروط تحقق الأهلية، وهذا يعني أن هذه المسؤولية ليست عقدية لأن من شروط تحقق المسؤولية العقدية توافر أهلية العاقد، وهي لا تتحقق إذا كان العاقد ناقص الأهلية.

ومن حيث جسامه الخطأ الموجب للمسؤولية، فإن المسؤولية العقدية لا تقوم إلا على أساس الخطأ العقدي أي الإخلال بالإلتزام الناشئ عن العقد، ولا يسأل المدين فيها عن الخطأ الذي يتسامح فيه عادة (التافه أو اليسير جداً).

ومن حيث عبء الإثبات فإن الدائن في المسؤولية العقدية يكلف بإثبات خطأ المدين عن طريق إثبات وجود العقد الصحيح، وحلول وقت الوفاء بالإلتزام، وعدم الوفاء بالإلتزام، والاعذار (الإنذار) في الحالات الموجبة له.

أما في مسؤولية المقاول والمهندس عن التهدم أو العيوب التي تظهر بعد الإنجاز والتسليم، فلا يكفي أن يثبت الدائن وجود العقد السابق الذي إنتهى بالتسليم وإنما عليه أن يثبت وقوع التهدم أو ظهور العيب.

(عقد المقاوله للأستاذ محمد عبد الرحيم عنبر المحامي- المرجع السابق- ص 1802 وما بعدها)

مسئولية المهندس المعماري عن العيوب الناشئة عن التصميم

فقد رأينا أن المادة 652 مدني قد نصت على أنه

” إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف الرقابة على التنفيذ لم يكن مسئولا إلا عن العيوب التي أتت من التصميم “

مفاده أن المهندس المعماري

إذا اقتصر عمله على وضع التصميم دون أن يكلف الرقابة على التنفيذ لم يكن مسئولا إلا عن العيوب التي أتت من التصميم دون العيوب التي

ترجع إلى طريقة التنفيذ وعيب التصميم إما أن ترجع إلى خطأ فى أصول الهندسة المعمارية ، كان يكون من وضع التصميم لا تتوافر فيه الكفاية الفنية اللازمة ،

أو لا يبذل العناية الكافية فيجئ التصميم معيبا من الناحية الفنية ، وإما أن ترجع عيوب التصميم إلى مخالفة قوانين البناء ولوائحه ، كأن يوضع التصميم على أساس أن يكون البناء مرتفعا أكثر مما يجب قانونا ، أو على أبعاد تخالف القوانين واللوائح أو يخرج البناء عن خط التنظيم.

وقد قضى بأن

” من واجبات المهندس المعماري أن يلاحظ عند وضع الرسم أحكام القوانين المتعلقة بالجوار وقيود البناء وحقوق الارتفاق ، سواء ما كان منها مفروضا بحكم القانون أو ناشئا عن الاتفاق أو بسبب موقع الأرض الطبيعي ، وله فى سبيل ذلك أن يكلف المالك بتقديم مستندات ملكية الأرض المطلوب إقامة البناء عليها حتى يتأكد من ذلك كله ، فإذا امتنع المالك عن تقديمها إليه التزم المهندس بأن يحصل منه على قرار بشأن حقوق الارتفاق أو القيود التى لم يحط بها علما

(مصر الوطنية 31 اكتوبر سنة 1944 المحاماة 26 رقم 98 ص 262)

وسواء رجع عيب التصميم إلى أصول الفن المعماري أو إلى مخالفة القوانين واللوائح

فإن واضع التصميم - ويكون غالبا هو المهندس المعماري - يجب عليه الضمان - سواء أشرف على التنفيذ أو لم يشرف ، غير انه إذا أشرف على التنفيذ يكون مسئولا عن عيوب التصميم وعن عيوب التنفيذ فى وقت معا ، ويكون متضامنا مع المقاول فى حدود عيوب التنفيذ كما سبق القول

ومستقلا وحده فى الضمان عن عيوب التصميم ولا يكون المقاول مسئولا معه أما إذا لم يشرف على التنفيذ واقتصر على وضع التصميم فإنه - كما تقول المادة 652 سالفه الذكر يكون ملتزما بالضمان عن عيوب التصميم وحدها ولا يضمن عيوب التنفيذ لأنه لم يشرف عليه ولا يكون المقاول الذى قام بالتنفيذ بضمان عيوب التصميم إذ التصميم ليس من وضعه

ولكن إذا كان العيب فى التصميم من الوضوح بحيث لا يخفى على المقاول ، لا سيما إذا كان العيب يتعلق بمخالفة قوانين البناء

ولوائحه ، وأقدم المقاول على تنفيذ التصميم بالرغم من العيب الذى ظهر فيه ، فإنه يكون هو أيضا ملتزما بالضمان ، ويكون فى التزامه هذا متزامنا مع المهندس .

وقد قضت محكمة النقض بأن

“الأصل فى المسؤولية عن الضمان المقرر فى المادتين 651 ، 952 من القانون المدنى أن يكون المهندس المعماري والمقاول مسئولين على وجه التضامن عن هذه العيوب طالما أنها ناشئة عن تنفيذ البناء وهى مسئوليته تقوم على خطأ مفترض من جانبهما ،

وترتفع هذه المسؤولية عنهما بإثبات قيامهما بالبناء وفق التصميم المعد لذلك والأصول الفنية المرعية وأن العيب الذى أصاب البناء ناشئ عن خطأ غيرهما ، وبالتالي إذا كانت هذه العيوب ناشئة عن تصميم البناء دون أن تمتد إلى تنفيذه فإن الضمان يكون على المهندس واضع التصميم وحده بإعتباره أنه وحده الذى وقع منه الخطأ

(جلسة 18/11/1993 الطعن رقم 1847 لسنة 59ق)

وبأنه ” ضمان المهندس المعماري لتهدم البناء وللعيوب التى تهدد سلامته أساسه المسؤولية العقدية المنصوص عليها فى المادتين 651 ، 652 من القانون المدنى ، فهو ينشأ عن عقد مقاوله يعهد فيه رب العمل إلى المهندس المعماري القيام بعمل لقاء أجر ، فإذا تخلف عقد تخضع مسئوليته للقواعد العامة فى المسؤولية المدنية

وإن كان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه لا تربطه بالمطعون ضدها الأولى - وهى صاحبة العمل - أية رابطة عقدية وأن عمله اقتصر على حساب تكاليف الإنشاءات الخراسانية كمشورة فنية مجانية قدمها لزميله المهندس بناء على المعلومات الفنية الخاصة بالتربة التى تلقاها منه

وأن مهندسا آخر هو الذى قام بوضع التصميم دون أن يستظهر الحكم العلاقة بين الطاعن (المهندس المعماري) وبين المطعون عليها الأولى (صاحبة العمل) ليتبين ما إذا كانت ناشئة عن عقد مقاوله أم عن مجرد مشورة قدمها الطاعن بالمجان وذلك تحقيقا لدفاع الطاعن الجوهري الذى عن صح لتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فإنه يكون قد شابه قصور فى التسبيب

(جلسة 21/5/1975 مجموعة أحكام النقض لسنة 26 ص1048)

وبأنه " لئن كان الأصل أن المقاول الذى يعمل بإشراف ر العمل الذى جعل نفس مكان المهندس المعمارى لا يسأل عن هدم البناء عن العيوب التى يترتب عليها تهديد متانة البناء ولسامته إذا كان ذلك ناشأ عن الخطأ فى التصميم الذى وضعه رب العمل إلا أن المقاول يشترك فى المسئولية مع صاحب العمل إذا كان على علم بالخطأ فى التصميم وأقره أو كان ذلك الخطأ من الوضوح بحيث لا يخفى أمره عن المقاول المجرب

(جلسة 21/1/1965 الطعن رقم 120 لسنة 30 ق س 16 ص 81)

وبأنه " المقاول الذى يعمل بإشراف رب العمل الذى وضع التصميم والذى جعل نفس مكان المهندس المعمارى يشترك مع رب العمل فى المسئولية عما يحدث فى البناء من عيوب إذا كان قد علم بالخطأ فى التصميم وأقره أو كان ذلك الخطأ من الوضوح بحيث لا يخفى أمره على المقاول المجرب

إلا انه إذا كان المقاول قد نبه رب العمل إلما كشفه من خطأ فى التصميم فأصر على تنفيذه وكان لرب العمل من الخبرى والتفوق فى فن البناء ما يفوق خبرة وفن المقاول فإن إذعان المقاول لتعليمات رب العمل فى هذه الحال لا يجعله مسئولا عما يحدث فى البناء من تهدم نتيجة الخطأ فى التصميم إذ الضرر يكون راجعا إلى خطأ رب العمل وحده فيتحمل المسئولية كاملة

(جلسة 8/12/1966 الطعن رقم 440 لسنة 31 ق س 17 ص 1830)

ويراعى تقسيم المسئولية بين المهندس والمقاول ما ينسب إلى كل منهما من خطأ

فإن كان الخطأ هو المقاول وحده ، كما إذا ارتكب خطأ فى التنفيذ وكان المهندس متضامنا معه لأنه هو الذى أشرف على التنفيذ فقد قدمنا أن المهندس يرجع على المقاول بكل التعويض الذى حكم به عليه

(أنظر آنفا فقرة 65 فى آخرها وانظر بلانيول وريبير ورواست 11 فقرة 954 - دلفوا فقرة 311 ص 245 - محمد لبيب شنب فقرة 117 ص 141)

وإذا كان هو خطأ المهندس ، كما ذا كان الضرر يرجع إلى عيب فى الأرض وكان المهندس دون المقاول هو الذى يستطيع كشف هذا العيب ورجع المقاول على المهندس بكل التعويض الذى حكم به عليه

(دلفو فقرة 259 ص 209 - محمد لبيب شنب فقرة 118 ص 142)

أما إذا كان الضرر يرجع إلى عيب فى المواد التى وردها المقاول

وكان المهندس مشرفاً على التنفيذ ، فمن حكم عليه بالتعويض كاملاً يرجع على الآخر بنسبة جسامه خطأه وفى هذه الحالة يكون خطأ المقاول عادة أكثر جسامه من خطأ المهندس

(استئناف مختلط 19 فبراير سنة 1913 م 25 م 185 - دلفو فقرة 270 م 219 - محمد لبيب شنب فقرة 118 م 142)

وقد يتعادل الخطأان فيتحمل كل منهما نصف التعويض

(استئناف مختلط 19 فبراير سنة 1913 م 25 م 185 وهو الحكم السابق (الإشارة إليه)

وإذا رجع أى منهما على الآخر - وليست بينهما علاقة عقدية - رجع بموجب **أحكام المسؤولية التقصيرية** فإذا ادعى أحدهما أن الضرر قد نشأ بخطاء الآخر وجب عليه أن يثبت هذا الخطأ

(دلفو فقرة 313 م 247 - محمد لبيب شنب فقرة 118 م 142 - نقض فرنسى 14 أكتوبر سنة 1959 دالوز مختصر 1959 - 53)

ومن يرجع منهما على الآخر يحل محل رب العمل فى حقوقه ، فيرجع أيضاً بدعوى الحلول

(دلفو فقرة 313 م 246 - محمد لبيب شنب فقرة 118 م 142 - 1443)

هذا وإذا علم المقاول بعيب فى التصميم فله أن يقف العمل ، ولا يعود إليه إلا إذا أصلح العيب ، وقد كان المشروع التمهيدي يتضمن نصاً فى هذا المعنى.

فكانت المادة 890 من هذا المشروع تنص على ما يأتى

1. يجوز لمقاول البناء أن يقف العمل إذا قرر الخبراء أن تنفيذ التصميم الموضوع لا يمكن أن يتم دون خطر على سلامته البناء
2. ولكن يجب عليه أن يعود إلى إتمام البناء متى بين الخبراء ما يجب إدخاله على التصميم من تعديلات لتوفى الخطر

مشروع تنقيح القانون المدنى - مذكرة إيضاحية 3 العقود المسماة م 461 وقد سقط النص فى مجموعة الأعمال التحضيرية

Since 1997



الموقع الرسمي للأستاذ عبدالعزیز حسین عمار المحامي بالنقض



ضمان المهندس المعماري لعيوب المباني

شرح المادتين ٦٥٢، ٦٥١ من القانون المدني

ختاماً: استعرضنا في البحث أسباب وشروط ضمان المهندس المعماري لما شيده من مباني وفق قواعد القانون المدني بشأن المسؤولية ، وبيننا واجباته وحقوقه بصفة عامة.

- انتهى البحث القانوني (ضمان المهندس المعماري) ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأي استفسار قانوني.
- زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزیز حسین عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال **أجندة المقالات** .
- كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزیز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل ، أو الاتصال بنا من خلال (**طلب استشارة مجانية**)
- كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزیز عمار المحامي

من خلال الهاتف (**01285743047**) وزيارتنا بمكتبنا الكائن مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شوادير 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 ، أغانهم الله علي أنفسهم .

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

الإجراءات القانونية السليمة في المقاول من الباطن علي لحماية موقفك

حقوق المقاول من الباطن

شرح موجز عن حقوق المقاول من الباطن علي رب العمل سواء في مصر أو المقاول المملكة العربية السعودية وسواء كان مقاول فردي أو شركة مقاولات وذلك بشرح أحكام المادة 662 من القانون المدني مع أحكام محكمة النقض وأراء فقهاء القانون ونموذج مذكرة من المقاول بحقوقه

حقوق المقاول بالسند القانوني

المادة (662) مدني التي تنص علي

- 1- يكون للمقاولين من الباطن وللعمال الذين يشتغلون لحساب المقاول في تنفيذ العمل، حق مطالبة رب العمل مباشرةً بما لا يجاوز القدر الذي يكون مديناً به للمقاول الأصلي من وقت رفع الدعوى. ويكون لعمال المقاولين من الباطن مثل هذا الحق قبل كل من المقاول الأصلي ورب العمل.
- 2- ولهم في حالة توقيع الحجز من أحدهم تحت يد رب العمل أو المقاول الأصلي امتياز على المبالغ المستحقة للمقاول الأصلي أو للمقاول من الباطن وقت توقيع الحجز، ويكون الامتياز لكل منهم بنسبة حقه. ويجوز أداء هذه المبالغ إليهم مباشرةً.
- 3- وحقوق المقاولين من الباطن والعمال المقررة بمقتضى هذه المادة، مقدّمة على حقوق من ينزل له المقاول عن دينه قبل رب العمل.

Since 1997



الموقع الرسمي للأستاذ عبدالعزیز حسین عمار المهامي بالنقض



سند حقوق المقاول من الباطن

حقوق المقاول
من الباطن في
القانون
(شرح المادة
٦٦٢ مدني)

حكم نقض عن حق المقاول

إن النص في الفقرة الثالثة من المادة 662 من القانون المدني على أن :

“حقوق المقاولين من الباطن والعمال المقررة بمقتضى هذه المادة مقدمة على حقوق من ينزل له المقاول عن دينه قبل رب العمل”

يقتضى أن تكون ذمة رب العمل مشغولة بدين للمقاول الأصلي ناشئ عن عقد المقاولة، وألا يكون قد تم الوفاء به للمحال إليه. أما إذا كان هذا الأخير قد اقتضى الحق المحال فعندئذ تجب التفرقة بين حالتين: “الأولى”

أن يكون هذا الوفاء قد تم قبل أن يوقع المقاول من الباطن الحجز تحت يد رب العمل على المبالغ المستحقة للمقاول الأصلي وقبل أن ينذر المقاول من الباطن رب العمل بعدم الوفاء بدين المقاول المذكور

ففي هذه الحالة يكون الوفاء للمحال إليه مبرئاً لذمة رب العمل وسارياً في حق المقاول من الباطن، والحالة الثانية أن يكون الوفاء لاحقاً للحجز أو الإنذار فلا يسرى - عندئذ - في حق المقاول من الباطن

ويكون له - رغم ذلك - أن يستوفى حقه قبل المقاول الأصلي بما كان لهذا الأخير وقت الحجز أو الإنذار في ذمة رب العمل، ولو كان نزول المقاول الأصلي عن حقه للغير سابقاً على الحجز أو الإنذار.

[الطعن رقم 81 - لسنة 43 ق - تاريخ الجلسة 10 / 04 / 1979
- مكتب فني 30 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 87 - تم قبول هذا
الطعن]

مذكرة من المقاول

(المدعى)

بدفاع /

ضد

(المدعى عليهما)

.....

في الدعوى رقم لسنة والمحدد لنظرها جلسة

(الطلبات)

نصم على الطلبات الواردة بأصل الصحيفة .

(الدفاع)

أولاً : تأخر المدعى عليه في استخراج ترخيص بناء العقار موضوع الدعوى الماثلة خطأ يرتب مسؤوليته

وحيث أن الثابت بعقد التشييد المبرم بين المدعي والمدعى عليهما قيامهما بالبناء خلال مدة لا تتجاوز

ولما كان الثابت أيضاً بالأوراق وبالعقد المذكور بأنه كان في يوم الموافق / / وحتى رفع هذه الدعوى لم يقم المدعي عليهما بإستخراج الترخيص من الوحدة المحلية لمركز وبندر أي قد مر أكثر من الأمر الذي يعني بأن المدعي عليهما قد تأخر جداً في الحصول على الترخيص وما ترتب على ذلك من زيادة مواد البناء ومن ثم تحملي العديد من المصاريف .

ولما كان الأمر كذلك

فيعد تأخر المدعي عليهما في الحصول على الترخيص وعدم إنجازه في الوقت المتفق عليه بالرغم من إنذاره على يد محضر وتكلفه أكثر من مرة بإنجاز **الترخيص** خوفاً من زيادة مواد البناء - وقد زادت بالفعل - إلا أن المدعي عليهما لم يتحركا ولم يقم بإنجاز الترخيص مما يترتب في حقهما الإخلال بإلتزام تعاقدى رتب خطأ يترتب عليه المسئولة التعاقدية .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

تأخر الطاعن - رب العمل في عقد المقاوله - في الحصول على التراخيص اللازمة لبدء العمل و المضى في تنفيذه حتى يتم إنجازه هو إخلال بإلتزامه التعاقدى ، و من ثم يعتبر في ذاته خطأ موجبا للمسئولية لا يدرؤها عنه إلا إثبات قيام السبب الأجنبي الذي لا يد له فيه .

الطعن رقم 243 - لسنة 37 ق - تاريخ الجلسة 01 / 06 / 1972
- مكتب فني 23 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1062

ثانياً : عدم تنفيذ المدعي عليهم لإلتزامهما التعاقدى يشكل في حقهما خطأ يرتب مسئوليتهما

وترتيباً على ما سبق فإن تأخر المدعي عليهما في الحصول على ترخي وعدم إنجازه ترتب عليه أيضاً عدم تسليم المبنى في الميعاد المتفق عليه ومن ثم يترتب في حق المدعي عليهما خطأ يرتب مسئوليتهما .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

عدم تنفيذ المدين لإلتزامه التعاقدى يعتبر في ذاته خطأ يرتب مسئوليته التي لا يدرأها عنه إلا إذا أثبت هو قيام السبب الأجنبي الذي تنتفي به علاقة السببية فإذا كان يبين من العقد أن المطعون ضده تعهد بتنفيذ جميع أعمال البناء المتفق عليها وتسليم المبنى معداً للسكنى في الموعد المتفق عليه

وكان هذا الإلتزام هو التزام بتحقيق غاية فإنه متى أثبتت الطاعنة إخلاله بهذا الإلتزام فإنها تكون قد أثبتت الخطأ الذي تتحقق به مسئوليته ولا يجديه في نفي هذا الخطأ أن يثبت هو أنه قد بذل ما في وسعه من جهد لتنفيذ إلتزامه فلم يستطع ما دامت الغاية لم تتحقق

ومن ثم فإذا استلزم الحكم المطعون فيه لقيام مسئولية المقاول المطعون ضده ثبوت وقوع خطأ أو إهمال منه في تأخيره في تسليم المباني للطاعنة - مع أن هذا التأخير هو الخطاب بذاته - فإن الحكم يكون مخالفاً للقانون.

الطعن رقم 215 - لسنة 34 ق - تاريخ الجلسة 28 / 12 / 1967
- مكتب فني 18 - رقم الجزء 4 - رقم الصفحة 1916

ثالثاً : إلتزام المدعي عليهما بالتعويض المطالب له :

وترتيباً على ما سبق فإنه يحق للمدعي المطالبة بالتعويض نتيجة للأضرار المادية والمتمثلة في إرتفاع أسعار مواد البناء وزيادة أجور العمل من يوم تحرير العقد في / / حتى الآن .

وكذا الأضرار الأدبية والنفسية التي تعرض لها المدعي والمتمثلة في

.....

وعلى ذلك فإنه يحق للمدعي الحكم له **بالتعويض** المطالب به نتيجة خطأ المدعي عليهما والتي ترتب عليه ضرراً مادياً وأدبياً للمدعي .

(بناء عليه)

التعليق على المادة 662 مدني بحقوق المقاولين

النصوص العربية المقابلة

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية المادة 661 لىبي و628 سوري و883 عراقي و537 سوداني و678 لبناني و799 أردني جديد.

هذه المادة تقابل من مواد نصوص القوانين العربية " المادة 628 من التقنين المدني السوري ، المادة 661 من التقنين المدني الليبي ، المادة 883 من التقنين المدني العراقي ، المادة 678 من تقنين الموجبات والعقود اللبناني .

وقد ورد هذا النص فى المادة 886 من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه فى التقنين المدني القديم فيما عدا أن العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية كانت تجرى على الوجه الآتى :

" ويجوز أداء هذه المبالغ إليهم مباشرة دون حاجة إلى إستصدار أمر من القاضى "

وفى لجنة المراجعة أدخلت تعديلات لفظية طفيفة على النص ، وحذفت عبارة دون حاجة إلى إستصدار أمر من القاضى " من آخر الفقرة الثانية ، فأصبح النص مطابقا لما استقر عليه فى التقنين المدني الجديد وصار رقمه 691 فى المشروع النهائى ، ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 690 ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 662

(مجموعة الأعمال التحضيرية 5 ص 51 - ص 54)

الأعمال التحضيرية

يطابق هذا النص المادتين 414 ، 415 / 506 ، 507 من التقنين الحالي مع تعديل يسير قضي به المشروع على النزاع الذي أثاره وجود كلمة الحجز فى النص الحالي، والمشروع يؤيد أحكام محكمة الاستئناف

المختلطة (12 أبريل سنة 1916 ب28 ص253) حيث لم تقصر تطبيق المادة علي حالة حجز ما للمدين لدي الغير، بل طبقتها في حالة الدعوى المباشرة التي يرفعها المقاول من الباطن علي رب العمل.

والفقرة الثالثة تقرر ما جري عليه قضاء محكمة الاستئناف المختلطة (27 مارس سنة 1901 ب13 ص216، 18 مايو سنة 1915 ب27 ص335).

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني- الجزء 5 - ص 53)

شرح الفقهاء للمادة 662 مدني

1- يقرر نص المادة 662 مدني أن الدائنين في المطالبة هم المقاولون، وعمال المقاولون، وعمال المقاول من الباطن.

فالمقاول من الباطن يكون طرفا في المفاوضة، وهو دائن يطالب في حدود الأجر المستحق له في ذمة المقاول الأصلي وما يتبع الأجر من نفقات وثمان مهمات وأدوات وفوائد، والطرف الآخر في هذه المطالبة (أي الطرف المدين) هو رب العمل، ولا يطالبه المقاول من الباطن إلا بالقدر الذي يكون رب العمل مدينا به للمقاول الأصلي بموجب عقد المفاوضة الأصلي وقت رفع الدعوى المباشرة عليه من المقاول من الباطن

فإذا فرضنا أن المقاول من الباطن دائن للمقاول الأصلي بأربعمائة جنيه، وأن المقاول الأصلي دائن لرب العمل بخمسمائة جنيه، فإن المقاول من الباطن يطالب بموجب الدعوى المباشرة رب العمل بأربعمائة. أما إذا كان المقاول الأصلي دائنا لرب العمل بثلاثمائة، فإن المقاول من الباطن لا يطالب رب العمل إلا بثلاثمائة.

والعامل الذي يعمل عند المقاول مرتبطا بعقد عمل يكون طرفا في المطالبة، سواء قام المقاول بالعمل كله بنفسه أو قاول علي بعضه من الباطن

ففي جميع الأحوال يستطيع عامل **المقاول** ن يرجع في حدود الأجر المستحق له وكل حق آخر له في ذمة المقاول بموجب عقد العمل، علي رب العمل بما هو مستحق في ذمة هذا الأخير للمقاول بموجب عقد المفاوضة وقت رفع الدعوى المباشرة من العامل علي رب العمل.

والعامل الذي يعمل عند المقاول من الباطن مرتبًا بعقد عمل يكون طرفًا في المطالبة؛ ويرجع في حدود ما هو مستحق في ذمة المقاول من الباطن بموجب عقد العمل:

▪ (1) علي المقاول الأصلي بإعتباره رب عمل بالنسبة إلي المقاول من الباطن، فهو مدين مدينه. ويرجع بما هو مستحق في ذمة المقاول الأصلي للمقاول من الباطن بموجب عقد المقاولة من الباطن وقت رفع الدعوى المباشرة من العامل علي المقاول الأصلي

▪ (2) علي رب العمل بإعتباره رب العمل للمقاول الأصلي، فهو مدين مدين مدينه، ويرجع بما هو مستحق في ذمة رب العمل للمقاول الأصلي بموجب عقد المقاولة الأصلي وقت رفع الدعوى المباشرة من العامل علي رب العمل

وهذا ما نصت عليه العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة 662 مدني إذ تقول :

“ويكون لعمال المقاولين من الباطن مثل هذا الحق قبل كل من المقاول الأصلي ورب العمل”.

أما إذا كان المقاول من الباطن قاول هو أيضا بدوره من الباطن :

فالمقاول من الباطن الثاني يرجع بالدعوى المباشرة علي المقاول الأصلي بإعتباره رب عمل للمقاول من الباطن الأول، ولكنه لا يرجع بالدعوى المباشرة علي رب العمل، إذ أن نصوص المادة 662 مدني سالفه الذكر لا تعطي الدعوى المباشرة للمقاول من الباطن إلا علي رب العمل الذي قاول مقاوله وهو هنا المقاول الأصلي

وعمال **المقاول** من الباطن الثاني يرجعون بالدعوى المباشرة علي المقاول من الباطن الأول وهو مدين مدينهم وعلي المقاول الأصلي وهو مدين مدين مدينهم دون رب العمل فهو ليس إلا مدين مدين مدينهم، ونصوص المادة 662 مدني تقصر علي ذلك بالنسبة إلي العمال.

وإذا رجع المقاول من الباطن أو أحد العمال بالدعوى المباشرة علي رب العمل، فإن رجوع أي منهما يكون بما هو مستحق في ذمة رب العمل للمقاول الأصلي وقت رفع الدعوى المباشرة.

فقبل رفع هذه الدعوى وقبل إنذار رب العمل بالوفاء، يجوز للمقاول الأصلي أن يتصرف في حقه المترتب في ذمة رب العمل بجميع أنواع

التصرفات، ويكون هذا التصرف سارياً في حق المقاول من الباطن أو العامل يستطيع المقاول الأصلي أن يستوفي هذا الحق من رب العمل كله أو بعضه

ويكون هذا الوفاء سارياً في حق المقاول من الباطن أو العامل، ولو كانت المخالصة غير ثابتة التاريخ وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 395/2 مدني. وتقع **المقاصة** بين ما للمقاول الأصلي في ذمة رب العمل وما عليه له إذا كان ذلك سابقاً علي تاريخ الإنذار بالوفاء، ويستطيع المقاول الأصلي كذلك أن يبرئ ذمة رب العمل مادام الإبراء يكون صادراً قبل الإنذار بالوفاء.

إن المقاول من الباطن أو العامل متي رفع الدعوى المباشرة علي رب العمل أمكنه أن يحصل من طريق هذه الدعوى علي جميع ما هو مستحق في ذمة رب العمل للمقاول الأصلي وقت الإنذار بالوفاء، وذلك في حدود ما هو مستحق له في ذمة المقاول الأصلي، فيتوقى بذلك مزاحمة سائر دائني المقاول الأصلي، وهذه هي المزية الكبرى للدعوى المباشرة.

ويستطيع أيضاً أن يحصل علي هذه المزية فيتجنب مزاحمة دائني المقاول الأصلي لو أنه - بدلاً من رفع الدعوى غير المباشرة- أوقع حجزاً تحت يد رب العمل علي ما في ذمة هذا الأخير للمقاول الأصلي،

فإنه في هذه الحالة يكون له حق إمتياز يتقدم به علي سائر دائني المقاول الأصلي، ومحل هذا الإمتياز هو المبلغ الذي يكون في ذمة رب العمل للمقاول الأصلي وقت توقيع الحجز، والحق الممتاز هو للمقاول من الباطن أو العامل في ذمة المقاول الأصلي

فيتقاضى المقاول من الباطن أو العامل حقه الممتاز من المبالغ التي في ذمة رب العمل للمقاول الأصلي وقت توقيع الحجز متقدماً علي سائر دائني المقاول الأصلي فلا يستطيع هؤلاء أن يزاحموه، وهو ما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة 662 مدني

فقبل توقيع الحجز تحت يد رب العمل، يستطيع رب العمل أن يوفي المقاول الأصلي ما لهذا في ذمته ولكن من وقت توقيع الحجز تحت يده، يجب أن يوفي أولاً حقوق المقاولين من الباطن والعمال، مقدماً إياهم علي سائر دائني المقاول الأصلي، حتى لو حجز هؤلاء تحت يده.

فإذا لم يف ما في ذمته للمقاول الأصلي بحقوق المقاولين من الباطن والعمال، قسم هؤلاء الدين بينهم قسمة غرماء كل بنسبة حقه، ولم يأخذ سائر دائني **المقاول** الأصلي شيئاً حتى لو كانوا قد حجزوا هم

أيضا تحت يد رب العمل، ويجوز لرب العمل دون انتظار لاستصدار أمر من القاضي أن يؤدي هذه المبالغ مباشرة للمقاولين من الباطن والعمال.

وإذا تنازل المقاول الأصلي عن حقه في ذمة رب العمل عن طريق حوالة الحق، وكانت القواعد العامة تقضي بأن هذه الحوالة تسري في حق المقاول من الباطن أو العامل إذا صارت نافذة في حق الغير (بقبول المحال عليه أو بإعلانه) قبل إنذار رب العمل بالوفاء في حالة إستعمال الدعوى المباشرة، وقبل توقيع الحجز في حالة إستعمال حق الإمتياز.

ولكن يؤخذ من نص الفقرة الأخيرة من المادة 662 مدني أن الحوالة لا تسري في حق المقاول من الباطن أو العامل، ولو كان نفاذها سابقا علي الإنذار بالوفاء أو علي توقيع الحجز

بل يقدم في جميع الأحوال حق المقاول من الباطن أو العامل علي حق المحال له. ويقطع في صحة هذا التفسير ما قضت به الدوائر المجتمعة لمحكمة الاستئناف المختلطة- في ظل التقنين المدني القديم- من تقديم المقاول من الباطن علي المحال له حتى لو كانت الحوالة سابقة علي الحجز.

(الوسيط- 1-7- للدكتور السنهوري- المرجع السابق - ص 225 وما بعدها)

2- نص المادة 662 مدني مخالف للمبادئ العامة لأن العمال ليسوا دائنين لرب العمل الذي لم يتعاملوا معه

والغرض من النص هو أنه عندما يفكر العمال الذين استخدمهم المقاول في الرجوع علي رب العمل يكون المقاول فغي غالب الأحوال مفلسا أو معسرا،

فإذا إقتصر حق العمال علي رفع الدعوى غير المباشرة، فإن ما يقتضي به في هذه الدعوى يشاركهم فيه سائر دائني المقاول الذين رفعوا الدعوى باسمه، وبما أن ذلك لا يكون عدلا، لأن دين المقاول قبل رب العمل هو مقابل عمل للعمال، لذلك خولهم القانون حق رفع الدعوى المباشرة.

وهذا النص يؤيد أحكام محكمة الاستئناف المختلطة ، حيث لم تقصر تطبيق المادة علي حالة حجز ما للمدين لدي الغير، بل طبقتها في حالة الدعوى المباشرة التي رفعها المقاول من الباطن علي رب

العمل.

والفقرة الثالثة من المادة 662 مدني تقر ما جري عليه قضاء محكمة الاستئناف المختلطة

والذين لهم حق رفع الدعوى المباشرة هم بناء علي نص المادة 662 مدني المقاولون من الباطن والعمال الذين يشتغلون لحساب المقاول في تنفيذ العمل، فلا يجوز لمن يوردون الأدوات حق رفعها

إلا إذا كان المورد في نفس الوقت يشتغل كعامل لحساب المقاول في تنفيذ العمل، وبشرط أن يكون التوريد تابعاً ، فعندئذ يعتبر العمالن وحدة تنجز، وللعامل الذي ينقل الأدوات حق رفع الدعوى المباشرة.

ولعمال المقاولين من الباطن حق رفع الدعوى المباشرة علي كل من المقاول الأصلي ورب العمل.

(العقود المسماة- 7-1- للدكتور كامل مرسي- المرجع السابق - ص 531 وما بعدها)

3- أدخل المشرع بنص المادة 612 من التقنين المدني تعديلا علي الأحكام الواردة بالمادتين (414 / 506 و 415 / 507) المقابلتين في التقنين المدني القديم، فقضى بأن حقوق المقاولين من الباطن ومن في حكمهم قبل رب العمل تتحدد بوقت رفع الدعوى لا بوقت الحجز كما ورد في النص القديم (م 414 / 506).

وبذلك قضى المشرع علي النزاع الذي أثاره وجود كلمة (الحجز) في النص القديم، فلا يقتصر تطبيق المادة علي حالة توقيع حجز ما للمدين لدي الغير، بل تطبق أيضا في حالة رفع الدعوى المباشرة من المقاول من الباطن علي رب العمل. وهذا ما جري به قضاء محكمة الاستئناف المختلطة.

كما تقر الفقرة الثالثة ما إستقر عليه قضاء هذه المحكمة من تقديم حقوق المقاولين من الباطن والعمال علي حق المحال إليه بدين المقاول الأصلي عند التزامه، فلا تسري في هذا الصدد القواعد المبررة في شأن التزام الحجز مع الحوالة.

(التقنين المدني - للدكتور محمد علي عرفة - المرجع السابق - ص 473)

4- حكمة الاستثناء الذي أورده نص المادة 662 مدني أن القانون لو إقتصر لهؤلاء (المقاولين من الباطن والعمال) علي الدعوى غير

المباشرة التي يزاحم فيها سائر دائني المقاول الأصلي فإن هذه الدعوى تكون غالبا غير مجدية وخاصة أن المقاول من الباطن والعمال لا يرجعون علي رب العمل عادة إلا إذا كان المقاول الأصلي معسرا .

وبهذا النص أصبح المقاول من الباطن طرفاً في المقاولة فهو دائن يطالب في حدود الأجر المستحق له في ذمة المقاول الأصلي وملحقاته بما فيها الفوائد.

ولكن لا يطالب المقاول من الباطن رب العمل إلا بالقدر الذي يكون الأخير مدنياً به للمقاول الأصلي بموجب عقد المقاولة الأصلي وقت رفع الدعوى المباشرة عليه من المقاول من الباطن.

والعامل الذي يعمل عند المقاول الأصلي بموجب عقد عمل يكون أيضاً طرفاً في هذه المطالبة سواء قام المقاول الأصلي بالعمل كله بنفسه أو قاول علي بعضه من الباطن

ويرجع هو كذلك في حدود الأجر المستحق له وكل حق آخر في ذمة **المقاول** بموجب عقد العمل وفي حدود ما في ذمة رب العمل للمقاول الأصلي بموجب عقد المقاولة.

والعامل الذي يعمل عند المقاول من الباطن بموجب عقد عمل يكون هو الآخر طرفاً في هذه المطالبة بل تكون لهذا الأخير دعويان :

▪ (أولاهما) علي المقاول الأصلي بإعتباره رب العمل للمقاول من الباطن.

▪ و(الثانية) علي رب العمل بإعتباره رب العمل للمقاول الأصلي.

أما إذا كان المقاول من الباطن قد قاول هو أيضاً بدوره من الباطن، فالمقاول من الباطن الثاني يرجع بالدعوى المباشرة علي المقاول الأصلي بإعتبار الأخير رب عمل للمقاول من الباطن الثاني

ولكنه لا يرجع بالدعوى المباشرة علي رب العمل إذ أن النصوص العربية المقابلة لا تعطي الدعوى المباشرة للمقاول من الباطن إلا علي رب العمل الذي قاول مقاولة (المقاول الأصلي).

ولكن عمال المقاول من الباطن الثاني لهم هذا الحق قبل المقاول من الباطن الأول بإعتباره مديناً لمدينتهم، وقبل المقاول الأصلي لأنه مدين مدينتهم.

وهذا النص قاصرا علي العمال، فهو لا ينطبق علي موردي المقاول الأصلي ومن ثم فليس لهؤلاء دعوى مباشرة علي رب العمل بأثمان ما وردوه للمقاول الأصلي ولا حق إمتياز إلا إذا قضي الإتفاق أو دفتر الشروط بخلاف ذلك، ويكون هذا الشرط كفالة للمقاول لصالح دائنيه الآخرين.

ولا يجوز لرب العمل أن يشترط علي المقاول الأصلي عدم رجوع المقاول من الباطن أو العمال عليه بالدعوى المباشرة، لأن هؤلاء الآخرين من الغير بالنسبة لهذا الإتفاق من جهة، ولأن حقهم هذا مستمد من القانون من جهة أخرى.

وهذا الحق لا يقيد رب العمل قبل إنذاره أو قبل رفع الدعوى. وعلي ذلك يجوز للمقاول الأصلي أن يتصرف في حقه المترتب في ذمة رب العمل بجميع أنواع التصرفات قبل هذا التاريخ

ويسري هذا التصرف في حق المقاول من الباطن، والعمال، بصريح النص المدني لهذا الحق، ولو كانت المخالصة غير ثابتة التاريخ إعمالا لحكم المادة 395 / 2 مدني مصري وما يقابلها في التشريعات العربية الأخرى، بل لو كان رب العمل عالما بحقوق المقاول من الباطن وعمال المقاول الأصلي، ماداما لم يندرا رب العمل بالوفاء.

وحق المقاول من الباطن وعمال المقاول الأصلي مقدمة علي من ينزل له المقاول الأصلي عن دينه قبل رب العمل بموجب حوالة حق ولو كان نفاذها سابقا علي الإنذار بالوفاء أو علي توقيع الحجز

بل يقدم في جميع الأحوال حق المقاول من الباطن والعمال علي حق المحال أو المتنازل له، ويقطع في صحة هذا التفسير أن المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني تقول في صدد الفقرة الثالثة من المادة سالفه الذكر "والفقرة الثالثة تقرر ما جري عليه قضاء محكمة الاستئناف المختلطة".

(عقد المفاوضة - لأستاذ عنبر - المرجع السابق - ص 253 وما بعدها)

جواز رجوع المقاولين من الباطن والعمال علي رب العمل

لقد أجاز المشرع لهذا النص للمقاول من الباطن وعماله وعمال المقاول الأصلي إستعمال الدعوى المباشرة وحق امتياز للحيلولة دون مزاحمة دائني المقاول الأصلي لهم أما إذا تعدد المقاولون من الباطن والعمال فيتزاحمون فيما بينهم ، فللمقاول من الباطن في حدود الأجر المستحق له وتوابع الأجر من نفقات وثمان مواد أن يطالب

رب العمل بالقدر الذى يكون الأخير مدينا به للمقاول الأصلى وقت رقع الدعوى المباشرة عليه

ولعامل المقاول الرجوع على رب العمل بالدعوى المباشرة فى حدود الأجر المستحق له وكل حق آخر له فى ذمة المقاول ناشئ عن عقد العمل فيخرج عن هذا المجال الحق الناشئ عن غير عقد العمل كالتعويض عن المسئولية التقصيرية وأن كان له أن يرجع به الدعوى غير المباشرة

(أنور طلبه ص 494)

ولعامل المقاول من الباطن أن يرجع فى حدود ما هو مستحق له بموجب عقد العمل فى ذمة المقاول من الباطن على المقاول الأصلى بإعتباره رب عمل بالنسبة للمقاول من الباطن

كما يرجع على رب العمل بإعتباره رب العمل للمقاول الأصلى بما هو مستحق فى ذمة رب العمل للمقاول الأصلى .

أما إذا كان المقاول من الباطن قد قاوول هو أيضا بدوره من الباطن فالمقاول من الباطن الثانى يرجع بالدعوى المباشرة على المقاول الأصلى بإعتباره رب عمل للمقاول من الباطن الأول

ولكنه لا يرجع بالدعوى المباشرة على رب العمل إذ أن نصوص المادة 662 مدنى سالفه الذكر لا تعطى الدعوى المباشرة للمقاول من الباطن إلا على رب العمل الذى قاوول مقاولة

وهو هنا المقاول الأصلى وعمال المقاول من الباطن الثانى يرجعون بالدعوى المباشرة على المقاول من الباطن الأول وهو مدين مدينهم ، وعلى المقاول الأصلى وهو مدين مدين مدينهم ، دون رب العمل فهو ليس إلا مدين مدين مدين مدينهم ونصوص المادة 662 مدنى تقصر عن ذلك بالنسبة إلا العمال

(السنهورى ص 184)

ولا يجوز لرب العمل أن يشتر على المقاول الأصلى عدم رجوع المقاول من الباطن أو العمال عليه بدعوى مباشرة

فإن هذا الاتفاق المعقود ما بين رب العمل والمقاول لا يمس حقوق المقاول من الباطن والعمال إذ هو ليسوا طرفا فيه ، وقد استمدوا حقهم من القانون

(قدرى الشهاوى ص 250)

وهذا الحق قاصر على العمال ، فهو لا ينطبق على موردى المقاول الأسمى (fournisseurs) ومن ثم فليس لهؤلاء دعوى مباشرة على رب العمل بأثمان ما وردوه للمقاول الأسمى ، إلا إذا قضى الاتفاق أو دفتر الشروط بخلاف ذلك ، ويكون هذا الشرط كفالة للمقاول لصالح دائنيه الآخرين

(محمد عبد الرحيم عنبر ص 254)

النتائج المترتبة على الدعوى المباشرة

إذا أراد المقاول من الباطن أو عاملا للمقاول الرجوع بالدعوى المباشرة على رب العمل وقد قدمنا أنه يرجع بما هو مستحق فى ذمة رب العمل للمقاول الأسمى وقت رفع الدعوى المباشرة فقبل رفع هذه الدعوى وقبل إنذار رب العمل بالوفاء ، يجوز للمقاول الأسمى أن يتصرف فى حقه المترتب فى ذمة رب العمل بجميع أنواع التصرفات

ويكون هذا التصرف سارياً فى حق المقاول من الباطن أو العامل ، يستطيع المقاول الأسمى أن يستوفى هذا الحق من رب العمل كله أو بعضه ، ويكون هذا الوفاء سارياً فى حق المقاول من الباطن أو العامل ولو كانت المخالصة غير ثابتة التاريخ

وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 395/2 مدنى وتقع المقاصة بين ما للمقاول الأسمى فى ذمة رب العمل وما عليه له إذا كان ذلك سابقاً على تاريخ الإنذار بالوفاء ويستطيع المقاول الأسمى كذلك أن يبرئ ذمة رب العمل مادام الإبراء يكون صادراً قبل الإنذار بالوفاء

(السنهورى ص 186)

ثم يقع بعد ذلك أن ينذر المقاول من الباطن أو العامل رب العمل بالوفاء تمهيداً لرفع الدعوى المباشرة عليه ، ولا يحتاج ، حتى يمكنه رفع هذه الدعوى أن يرجع أولاً على المقاول الأسمى ، وليس من الضرورى أن يكون المقاول الأسمى معسراً فقد يكون موسراً ومع ذلك يتركه المقول من الباطن أو العامل ويرفع الدعوى المباشرة على رب العمل

(محمد لبيب شنب ص 158)

ومن وقت الإنذار الوفاء يمتنع على رب العمل الوفاء للمقاول الأسمى ولا كان هذا الوفاء غير سار فى حق المقاول من الباطن والعامل ، كما يمتنع على المقاول الأسمى التصرف فى حقوقه لدى رب العمل وإلا

كان هذا التصرف غير نافذ فى حق هؤلاء ، كما لا تجوز المقاصة بين حق المقاول الأسمى فى ذمة رب العمل ودين فى ذمته له من وقت رفع الدعوى المباشرة

وللمقاول من الباطن والعامل توقيع حجزاً تحت يد ر بالعمل على ما فى ذمته للمقاول الأسمى بمقتضاه وبهذا الحجز ينشأ لهما حق امتياز على المبلغ الذى توقع الحجز عليه فيتقدما بمقتضاه سائر دائنى المقاول الأسمى وهو ذات الأثر المترتب على الدعوى المباشرة ، أما المقاولون من الباطن والعمال فيتزاحمون فيما بينهم

وفى حالة توقيع الحجز يجوز لرب العمل دون استصدار أمر من قاضى التنفيذ أن يؤدى هذا المبلغ مباشرة للمقاولين من الباطن والعمال ، ويعتبر هذا الوفاء مبرئاً لذمته قبل المقاول الأسمى

(أنور طلبه ص 495)

وقد قضت محكمة النقض بأن

أن النص فى الفقرة الثالثة من المادة 662 من القانون المدنى على أن :

حقوق المقاولين من الباطن والعمال المقررة بقتضى هذه المادة على حقوق من ينزل له المقاول عن دينه قبل بر العمل

يقتضى أن تكون ذمة رب العمل مشغولة بدين للمقاول الأسمى ناشئ على عقد المقاوله وألا يكون قد تم الوفاء به للمحال إليه أما إذا كان هذا الأخير قد إقتضى الحق المحال فعندئذ تجب التفرقة بين حالتين :

• الحالة الأولى :

أن يكون هذا الوفاء قد تم قبل أن يوقع المقاول من الباطن الحجز تحت يد رب العمل على المبالغ المستحقة للمقاول الأسمى وقبل أن ينذر المقاول من الباطن رب العمل بعدم الوفاء بدين المقاول من الباطن

• الحالة الثانية :

أن يكون الوفاء لاحقاً للحجز أو الإنذار فلا يسرى - عندئذ - فى حق المقاول من الباطن ويكون له - رغم ذلك - أن يستوفى حقه قبل

المقاول الأصلي بما كان لهذا الأخير وقت الحجز أو الإنذار فى ذمة رب العمل ، ولو كان نزولا المقاول الأصلي عن حقه للغير سابقا على الحجز أو الإنذار “

(جلسة 10/4/1979 الطعن رقم 81 لسنة 43 ق س 30 ع 2 ص 87)

نزول المقاول الأصلي عن حقه

نزول المقاول الأصلي عن حقه فى ذمة رب العمل عن طريق حوالة الحق :

كانت القواعد العامة تقضى بأنه فى حالة نزول المقاول الأصلي عن حقه فى ذمة رب العمل عن طريق الحوالة تسرى هذه الحوالة فى حق المقاول من الباطن أو العامل

إذا صارت نافذة فى حق الغير (بقبول المحال عليه أو بإعلانه) قبل إنذار رب العمل بالوفاء فى حالة إستعمال الدعوى المباشرة ، وقبل توقيع الحجز فى حالة إستعمال حق الإمتياز

ولكن الفقرة الأخيرة من المادة 662 مدنى سالفه الذكر تنص على ما يأتى :

” وحقوق المقاولين من الباطن والعمال المقررة بمقتضى هذه المادة مقدمة على حقوق من ينزل له المقاول عن دينه قبل رب العمل “

ويؤخذ من هذا النص أن الحوالة تسرى فى حق المقاول من الباطن أو العامل ولو كان نفاذها سابقاً على الإنذار بالوفاء أو على توقيع الحجز فى حق المقاول من الباطن أو العامل ، ولو كان نفاذها سابقا على الإنذار بالوفاء أو على توقيع الحجز ، بل يقدم فى جميع الأحوال حق المقاول من الباطن أو العامل على حق المحال له

ويقطع فى صحة هذا التفسير أن المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى تقول فى صدر الفقرة الثالثة السابقة الذكر ما يأتى :

” الفقرة الثالثة تقرر ما جرى عليه قضاء محكمة الاستئناف المختلطة

(مجموعة الأعمال التحضيرية 5 ص 53)

وقد جرى قضاء محكمة الإستئناف المختلطة فى عهد التقنين المدنى

القديم بهذا المعنى فقضت هذه المحكمة فى دوائرها الجمعية بتقديم
المقاول من الباطن على المحال له حتى لو كانت الحوالة سابقة على
الحجز

(استئناف مختلط (الدوائر الجمعية) 24 فبراير سنة 1920 م 32 ص
(161)

طلب اختيار مقاول

يمكنك اختيار مقاول بالمملكة العربية السعودية من خلال البحث عن
المقاولين من خلال الروابط أدناه

▪ الموقع الاول - منصة مقاول

وهي المنصة التابعة للهيئة السعودية للمقاولين - مقاول في
السعودية

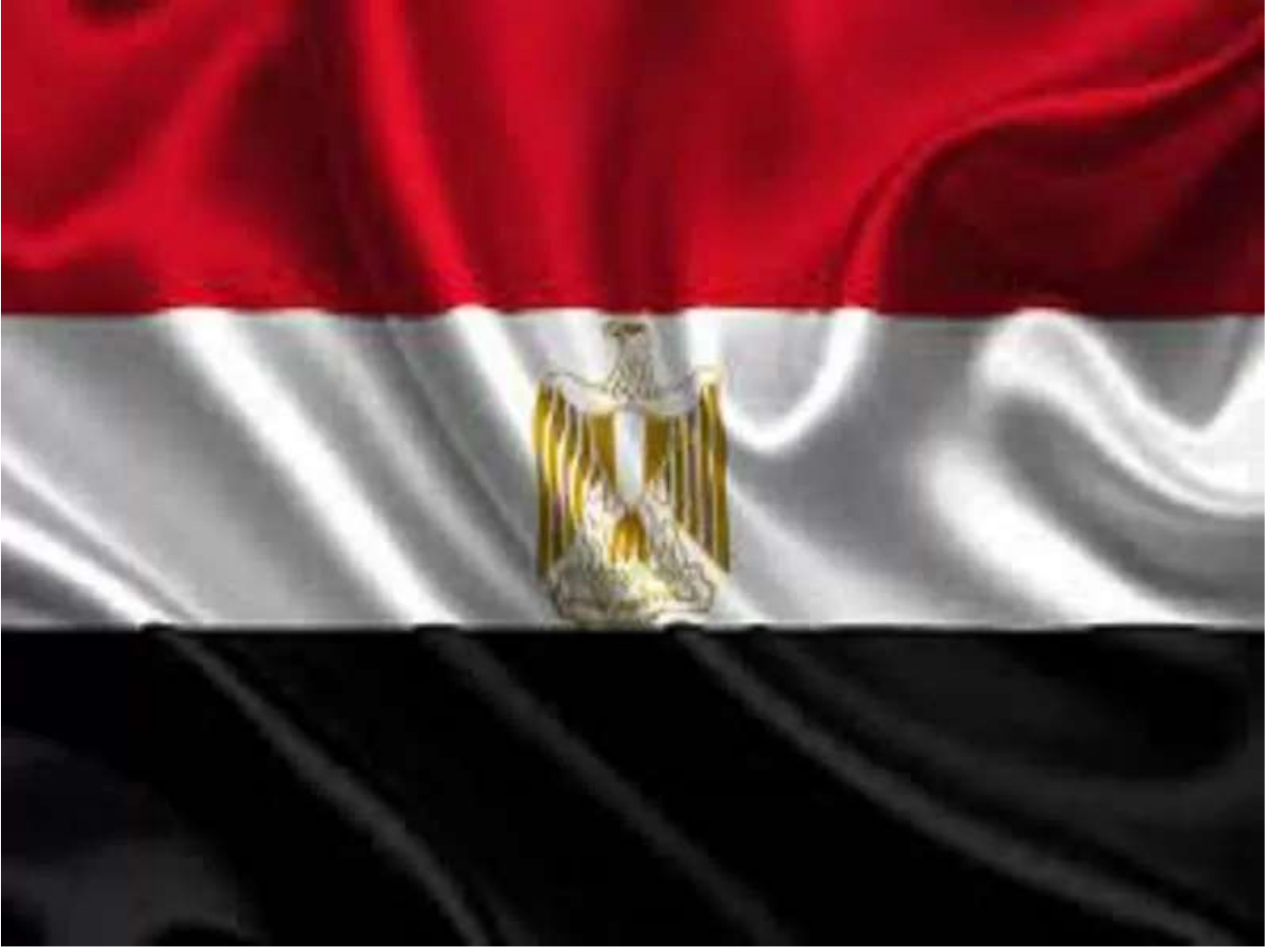
▪ الموقع الثاني - مقاول

الطريقة الأفضل لاختيار مقاول - اختيار مقاول

شركات المقاولات

عرض دليل شركات المقاولات في الدول العربية مصر والسعودية
والامارات وقطر وسلطنة عمان والأردن والكويت

شركات المقاولات في مصر



1. شركة المقاولون العرب (عثمان أحمد عثمان وشركاه)
2. دار للتجارة والمقاولات
3. اطلس للمقاولات
4. العبد للمقاولات
5. حياة للمقاولات العمومية
6. المجموعة الهندسية للانشاءات والتجارة (ايجكت)
7. التخصصية للعزل والانشاءات (تراي سكوب)
8. الفاطمية للاعمال الهندسية
9. الطحان للاستثمار والتنمية

شركات المقاولات في قطر



1. جريس قطر للتجارة والمقاولات.
2. شركة ميثيل للتجارة والمقاولات.
3. شركة سولانكي للتجارة والمقاولات.
4. هامر أند هاند للمقاولات.
5. ديزاين بلس للتصميم والمقاولات.
6. اردون للتجارة والمقاولات.
7. أدل فخرولمشاريع المقاولات.

شركات المقاولات في السعودية



1. شركة نارو العربية للبناء
2. مجموعة النصبان
3. شركة السيف مهندسون مقاولون
4. مجموعة محمد علي السويلم للبناء (ماسكو)
5. سعودي اوجيه
6. إنارة
7. شركة المهديب للمقاولات
8. فونيكس - نزل العنقاء

شركات المقاولات في الامارات



1. شركة اتحاد الهندسة الإنشائية
2. النا بوده
3. أيه أس جي سي للإنشاءات
4. أمانه
5. شركة دبي للمقاولات (دي سي سي)
6. شركة الانشاءات العربية
7. شركة الساحل للمقاولات
8. مكلارين للمقاولات

شركات المقاولات في الكويت



1. المجموعة المشتركة للمقاولات
2. شركة الهدى للمقاولات
3. الشركة الكويتية لبناء المعامل والمقاولات
4. شركة الحبشي للمقاولات والبناء
5. شركة الحمراء الكويتية للمقاولات والبناء
6. شركة القلعة الفضية للمقاولات والبناء
7. شركة شاهين الغانم للمقاولات والبناء
8. شركة محمد ناصر السنعوسي واولاده للمقاولات والبناء

شركات المقاولات في سلطنة عمان



1. مجموعة الغدير الدولية ش.م.م القايزة
2. مجموعة أمجاد للاستشارات العقارية
3. شركة أفضل الإنشاءات الدولية ش.م.م
4. أركان مجان العقارية
5. شركة تيجان للتجارة والمقاولات من شركات مقاولات في سلطنة عمان
6. جلفار للهندسة والمقاولات ش.م.ع.ع

شركات المقاولات في الأردن



1. شركة عيسى جراد الطراونة وشريكه عمان
2. شركة المجموعه الهندسيه للبناء والتكنولوجيا ذ.م.م عمان
3. شركة عمر ابو سعد واولاده عمان
4. شركة شفيق العدوان وشركاه عمان
5. شركة المهندسون العصريون للمقاولات
6. مؤسسة اسامه برغل للمقاولات عمان

حقوق المقاول من الباطن في القانون شرح المادة 662 مدني

- انتهى البحث القانوني ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأي 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
- كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الهاتف (01285743047) وزيارتنا بمكتبنا الكائن مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شواذر الخشب - بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع.

© Copyright الحقوق محفوظة لمكتب الأستاذ - عبدالعزيز حسين
عمار المحامي بالنقض

دعوي بطلان التصرف للإكراه المادي والمعنوي: 127 - 128 مدني

بطلان التصرف للإكراه

قضاء النقص في دعوي بطلان التصرف للإكراه المادي والمعنوي المنصوص عليه بالمادتين 127 و 128 من القانون المدني متناولا وسائل الاكراه واثباته وصوره و **شروط الإكراه في القانون** وسلطة المحكمة التقديرية بشأنه.

سند علي بطلان التصرف للاكراه

المادة (127) مدني

1. يجوز إبطال العقد للإكراه إذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبة بعثها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق وكانت قائمة على أساس.
2. وتكون الرهبة قائمة على أساس إذا كانت ظروف الحال تصور

للطرف الذي يدعيها أن خطراً جسيماً محققاً يهدده هو أو غيره في النفس أو الجسم أو الشرف أو المال.
3. ويراعى في تقدير الإكراه جنس من وقع عليه هذا الإكراه وسنه وحالته الاجتماعية والصحية وكل طرف آخر من شأنه أن يؤثر في جسامته الإكراه.

المادة (128) مدني

إذا صدر الإكراه من غير المتعاقدين، فليس للمتعاقد المكره أن يطلب إبطال العقد، ما لم يثبت أن المتعاقد الآخر كان يعلم أو كان من المفروض حتماً أن يعلم بهذا الإكراه.



دعوي بطلان التصرف للإكراه المادي والمعنوي (١٢٧ - ١٢٨ مدني)



شرح المادتين ١٢٧ و ١٢٨ من القانون المدني

أحكام النقص بشأن البطلان للاكراه

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإكراه المبطل للرضا لا يتحقق إلا بتهديد المتعاقد المكره بخطر جسيم محقق بنفسه أو بماله أو باستعمال وسائل ضغط أخرى لا قبل له باحتمالها أو التخلص منها

ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبة تحمله على الإقرار بقبول ما لم يكن يتقبله اختياراً على أن يكون هذا الضغط غير مستند إلى حق.

وأن تقدير وسائل الإكراه ومبلغ جسامتها وتأثيرها في المتعاقد هو من مسائل الواقع التي تخضع لسلطة محكمة الموضوع التقديرية ولا رقابة لمحكمة النقض عليها متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة والمرض لا يعد بذاته وسيلة ضغط أو إكراه تعيب الإرادة - مهما كانت خطره إذ لا يد للإنسان فيه وقد عالج المشرع حالات التصرف التي تعقد إبان المرض الذي يتصل بالموت بأحكام خاصة أوردتها في المادتين 477، 916 من القانون المدني بما يتعين معه إعمالها دون غيرها.

[الطعن رقم 1282 - لسنة 53 ق - تاريخ الجلسة 27 / 03 / 1991 - مكتب فني 42 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 823 - تم رفض هذا الطعن]

الإكراه المبطل للرضا إنما يتحقق - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بتهديد المتعاقد المكره بخطر محقق بنفسه أو بماله أو باستعمال وسائل ضغط أخرى لا قبل له باحتمالها أو التخلص منها ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبة تحمله على الإقرار بقبول ما لم يكن ليقبله اختياراً

وإن تقدير وسائل الإكراه ومبلغ جسامتها وتأثيرها على نفس المتعاقد والترجيح بين البيئات والأخذ بقريئة دون أخرى هو من الأمور الموضوعية التي تستقل بالفصل فيها محكمة الموضوع ولا رقابة عليها في ذلك لمحكمة النقض متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله.

[الطعن رقم 2479 - لسنة 54 ق - تاريخ الجلسة 07 / 12 / 1988 - مكتب فني 39 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1274 - تم رفض هذا الطعن]

الإكراه المبطل للرضا لا يتحقق - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إلا بتهديد المتعاقد المكره بخطر جسيم محقق بنفسه أو بماله أو باستعمال وسائل ضغط أخرى لا قبل له باحتمالها أو التخلص منها، ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبة تحمله على الإقرار بقبول ما لم يكن ليقبله اختياراً.

[الطعن رقم 1 - لسنة 38 ق - تاريخ الجلسة 27 / 02 / 1973 - مكتب فني 24 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 336 - تم رفض هذا

[الطعن]

الإكراه المبطل للرضا إنما يتحقق - وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - بتهديد الطرف المكره بخطر جسيم محقق بنفسه أو بماله أو باستعمال وسائل ضغط أخرى لا قبل له باحتمالها أو التخلص منها ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبة تحمله على الإقرار بقبول ما لم يكن ليقبله اختياراً، ولما كان النفوذ الأدبي إذا اقترن بوسائل إكراه غير مشروعة بقصد الوصول إلى غرض غير مشروع يعتبر كافياً لإبطال التصرف.

[الطعن رقم 5201 - لسنة 63 ق - تاريخ الجلسة 10 / 11 / 1994 - مكتب فني 45 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1368 - تم قبول هذا الطعن]

الإكراه المبطل للرضا يتحقق - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بتهديد المتعاقد المكره بخطر جسيم محقق بنفسه أو بماله أو باستعمال وسائل ضغط أخرى لا قبل له باحتمالها أو التخلص منها، ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبة تحمله على الإقرار بقبول ما لم يكن ليقبله اختياراً، والنفوذ الأدبي إذا اقترن بوسائل إكراه غير مشروعة بقصد الوصول إلى غرض غير مشروع، يعتبر كافياً لإبطال العقد.

[الطعن رقم 142 - لسنة 36 ق - تاريخ الجلسة 09 / 06 / 1970 - مكتب فني 21 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 1022 - تم رفض هذا الطعن]

الإكراه المبطل للرضا يتحقق - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض بتهديد المتعاقد المكره بخطر جسيم محقق بنفسه أو بماله أو باستعمال وسائل ضغط أخرى لا قبل له باحتمالها أو التخلص منها، ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبة تحمله على الإقرار بقبول ما لم يكن ليقبله اختياراً

وإذ كان الطاعن لم يخص اختياراً عين النزاع لاستعمال هيئة الكهرباء دون مقابل وإنما جاء بوليد ضغطها عليه بأنها لن توصل تيار الكهرباء لعقاره إلا بعد تنازله لها بغير مقابل عن الانتفاع بحجرة فيه تضع فيها الكابلات والمحولات المخصصة لاستعمالها، وكانت هيئة الكهرباء هي التي تقوم وحدها دون غيرها بتوصيل تيار الكهرباء إلى عقاره واعتقاداً منه أن خطراً جسيماً وشيكاً الحلول به ويتهدده من هذا الحرمان

هو عجزه عن الانتفاع بعقاره الانتفاع المعتاد لمثل هذا العقار بغير إنارة بالكهرباء مما أجبره على قبول طلب الهيئة التي استغلت هذه

الوسيلة للوصول إلى غرض غير مشروع هو الانتفاع بالحجرة التي تضع فيها الكابلات والمحولات بغير مقابل. إذ كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون خالف الثابت بالأوراق وأسس قضاءه بنفي حصول الإكراه على الطاعن من استدلال غير سائغ.

[الطعن رقم 964 - لسنة 46 ق - تاريخ الجلسة 25 / 11 / 1981 - مكتب فني 32 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 2101 - تم قبول هذا الطعن]

الإكراه المبطل للرضا إنما يتحقق - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بتهديد المتعاقد المكره بخطر جسيم محقق بنفسه أو بماله أو باستعمال وسائل ضغط أخرى لا قبل له بإحتمالها أو التخلص منها، ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبة تحمله على الإقرار بقبول ما لم يكن ليقبله اختياراً.

[الطعن رقم 365 - لسنة 38 ق - تاريخ الجلسة 22 / 01 / 1974 - مكتب فني 25 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 208 - تم رفض هذا الطعن]

متى كان الحكم المطعون فيه قد أثبت في حدود سلطته الموضوعية ، و في أسباب سائغة حصلها من أوراق الدعوى و ملاساتها أن المطعون ضده - تحت ضغط تهديد الطاعن له بتنفيذ حكم الطرد - من العين المؤجرة المستعملة مدرسة - في الظروف التي أحاطت به ، و إعتقاداً منه بأن خطراً جسيماً أصبح و شيك الحلول يتهدهه من هذا الإجراء

يتمثل في حرمان التلاميذ من متابعة الدراسة و الإلقاء بأثاث المدرسة في عرض الطريق و التشهير بسمعته بين أقرانه - قد إضطر إلى التوقيع للطاعن على عقد بيعه له المبانى التي أقامها على العين المؤجرة بثمن بخس يقل كثيراً عن قيمتها الحقيقية

و إلى الإتفاق على زيادة أجر العين . و أن الطاعن بذلك قد إستغل هذه الوسيلة للوصول إلى غرض غير مشروع ، و هو إبتزاز ما يزيد على حقه ، و كان ما أثبته الحكم على النحو المتقدم ذكره يتحقق به الإكراه بمعناه القانونى

و فيه الرد الكافى على ما أثاره الطاعن من أن المطعون ضده لم يكن يتهدهه خطر جسيم حال ، فإن النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون و القصور فى التسبب يكون على غير أساس .

[الطعن رقم 365 - لسنة 38 ق - تاريخ الجلسة 22 / 01 / 1974

- مكتب فني 25 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 208 - تم رفض هذا
[الطعن]

مفاد نص المادة 127 من القانون المدني أن الإكراه المبطل للرضا لا يتحقق - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إلا بتهديد المتعاقد المكره بخطر جسيم محقق بنفسه أو بماله أو باستعمال وسائل ضغط أخرى لا قبل له باحتمالها أو التخلص منها

ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبة تحمله على الإقرار بقبول ما لم يكن يتقبله اختياريًا. ويجب أن يكون الضغط الذي تتولد عنه في نفس العاقد الرهبة غير مستند إلى حق وهو يكون كذلك إذا كان الهدف الوصول إلى شيء غير مستحق حتى ولو سلك في سبيل ذلك وسيلة مشروعة.

[الطعن رقم 172 - لسنة 41 ق - تاريخ الجلسة 31 / 03 / 1976 -
مكتب فني 27 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 815 - تم رفض هذا
[الطعن]

الاكراه المبطل للرضا وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة لا يتحقق الا بتهديد المكره بخطر جسيم محقق بنفسه او بماله او باستعمال وسائل ضغط اخرى لا قبل له باحتمالها او التخلص منها ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبة تحمله على قبول ما لم يكن ليقبله اختياريًا وان ما يقتضية تقدير الاكراه طبقا لنص المادة 127 من القانون المدني مراعاة جنس من وقع عليه الاكراه وسنه وحالته الاجتماعية والصحية وكل طرف اخر من شأنه ان يؤثر فى جسامه الاكراه

لما كان ذلك وكان الطالب وهو قاضى بالمحاكم وقد ولى القضاء بين الناس يعلم بما يكلفه القانون له من ضمانات تجعله بمنأى عن سطو السلطة الادارية وان مثله لا تاخذه رهبه من قول يلقي اليه ممن يجرى معه التحقيق فيما اسند اليه فان تقديمه الاستقالة بناء على طلب المحقق - ان صح - ليس من شأنه بذاته ان يسلبه حرية الاختيار فى هذا الصدد

ومن ثم فان [الاستقالة](#) تكون قد صدرت منه بارادة حرة مختارة مبراة من اى عيب ويضحي قرار وزير العدل رقم لسنة 1999 الصادر بقبولها صحيحا منتجا لآثاره من تاريخ تقديمها اليه عملا بالمادة 70 من قانون السلطة القضائية رقم 46 لسنة 1972 ويكون طلب الغائه على غير اساس متعينا رفضه .

[الطعن رقم 25 - لسنة 70 ق - تاريخ الجلسة 13 / 01 / 2004]

النص في المادة 127 من القانون المدني على أنه:

“يجوز إبطال العقد للإكراه إذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبة بعثها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق وكانت قائمة على أساس وتكون الرهبة قائمة على أساس إذا كانت ظروف الحال تصور للطرف الذي يدعيها أن خطراً جسيماً محققاً يهدده هو أو غيره في النفس أو الجسم أو الشرف أو المال

ويراعى في تقدير الإكراه جنس من وقع عليه هذا الإكراه وسنه وحالته الإجتماعية والصحية وكل طرف آخر من شأنه أن يؤثر في جسامته الإكراه

هذا النص في ضوء ما جاء بالمذكرة الإيضاحية لمشروع القانون وما سطر في أعماله التحضيرية وجري عليه قضاء هذه المحكمة - يدل على أنه لا يشترط في الخطر الجسيم أو وسائل الضغط التي يستعملها أحد المتعاقدين لإرغام الآخر على التعاقد أن تُعدم إرادة المكره

بل يكفي أن تفسدها بأن تحدث رهبة تدفعه إلى قبول تصرف ما كان ليقبله لو كانت إرادته حرة ويضطره ذلك للموازنة بين وقوع ما يكره وإبرام التصرف فيختار أهون الضررين، فكلما اقتربت الوسائل غير المشروعة بغاية غير مشروعة وتأثرت إرادة المتعاقد كان العقد قابلاً للإبطال لأنه “لا يحل مال إمرء إلا بطيب من نفسه”.

[الطعن رقم 5484 - لسنة 64 ق - تاريخ الجلسة 27 / 12 / 2004]

الإكراه المبطل للرضا لا يتحقق إلا بتهديد المتعاقد المكره بخطر جسيم محقق بنفسه أو بماله أو باستعمال وسائل ضغط أخرى لا قبل له باحتمالها أو التخلص منها، ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبة يبعثها المكره في نفس المكره بغير حق فتحمله على الإقرار بقبول ما لم يكن ليقبله اختياراً.

[الطعن رقم 1249 - لسنة 64 ق - تاريخ الجلسة 22 / 01 / 1995 - مكتب فني 46 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 224 - تم قبول هذا الطعن]

دفاع الطاعنين أن العقد الذي أبرمه الحارس العام أبان خضوع أموال وممتلكات مورثة الطاعنين للحراسة قد تم في ظل ظروف القهر الناتجة عن الحراسة والتي كانت تصرفاتها بمنأى عن أي طعن كما وأن توقيع مورثتهم على العقد النهائي بعد ذلك لم يكن وليد إرادة حرة بل كان خوفاً من تكرار فرض الحراسة على ممتلكاتها مرة أخرى

إذا امتنعت عن هذا التوقيع وهو دفاع من شأنه - لو فطنت إليه المحكمة - تغيير وجه الرأي في الدعوى

إذ أن مؤداه بطلان التصرف وما لحقه من تعديل لعدم حصولهما عن إرادة حرة للمالكة - البائعة مورثة الطاعنين بل نتيجة رهبة حملتها علي قبول ما لم تكن لتقبله اختياراً فإن الحكم المطعون فيه يكون قد ران عليه القصور المبطل.

[الطعن رقم 1383 - لسنة 67 ق - تاريخ الجلسة 15 / 04 / 1999]

الإكراه المبطل للرضا لا يتحقق- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إلا بتهديد المتعاقد المكره بخطر جسيم محقق بنفسه أو بماله ، وأن تقدير وسائل الإكراه ومبلغ جسامتها وتأثيرها في نفس المتعاقد هو من الأمور الموضوعية التي تستقل بالفصل فيها محكمة الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليها في ذلك متى كان استخلاصها سائغاً .

[الطعن رقم 1430 - لسنة 56 ق - تاريخ الجلسة 19 / 05 / 1992 - مكتب فني 43 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 693 - تم رفض هذا الطعن]

الطلب الذي تلتزم المحكمة بالرد عليه هو ذلك الذي يقدم إليها في صيغة صريحة جازمة تدل على تصميم صاحبه عليه ، فلا عليها إن هي إلتفتت عما أثاره الطاعن في خصوص ظروف تحرير السند من أقوال مرسلة لا تنبئ عن تمسكه بأن إرادته كانت معيبة بسبب وقوعه تحت تأثير الإكراه .

[الطعن رقم 665 - لسنة 44 ق - تاريخ الجلسة 25 / 04 / 1978 - مكتب فني 29 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 1112 - تم رفض هذا الطعن]

أن ما يقتضيه الإكراه - طبقاً لنص المادة 127 من القانون المدني - مراعاة جنس من وقع عليه هذا الإكراه وسنه وحالته الاجتماعية والصحية وكل ظرف آخر من شأنه أن يؤثر في جسامته الإكراه لما كان ذلك وكان الطالب وهو مستشار ولى القضاء بين الناس، ومثله لا تأخذه رهبه من قول يلقي إليه من رئيس وأعضاء مجلس الصلاحية، ومن ثم فإن تقديم الاستقالة بناء على طلبهم ليس من شأنه بذاته - إن صح - أن يسلبه حرية الاختيار في هذا الصدد، فإن الاستقالة تكون قد صدرت من الطالب تحت إرادة حرة مختارة.

[الطعن رقم 222 - لسنة 58 ق - تاريخ الجلسة 04 / 05 / 1993 - مكتب فني 44 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 60 - تم رفض هذا الطعن]

تنص الفقرة الثالثة من المادة 127 من القانون المدني على أن "يراعى في تقدير الإكراه جنس من وقع عليه هذا الإكراه وسنه وحالته الإجتماعية والصحية وكل طرف آخر من شأنه أن يؤثر في جسامه الإكراه"، فإذا كان الحكم المطعون فيه قد نفى حصول الإكراه المدعى بوقوعه على البائعة استناداً إلى أسباب تتعلق بشخصها وظروف التعاقد فإنه لم يخالف المعيار الذي أوجبه القانون في تقدير الإكراه.

[الطعن رقم 392 - لسنة 26 ق - تاريخ الجلسة 25 / 01 / 1962 - مكتب فني 13 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 127 - تم رفض هذا الطعن]

إن جسامه الخطر الذي ينشأ عنه الإكراه إنما تقدر بالمعيار النفسي للشخص الواقع عليه الإكراه، وهذا يستدعي مراعاة حالته عملاً بالمادة 135 من القانون المدني.

فإذا كان الكفيل قد دفع ببطلان الكفالة للإكراه قولاً منه بأنه كان له في ذمة المكفول له دين بسند مستحق وقت الطلب فضاء منه السند فلجأ إلى مدينه ليكتب له بدلاً منه فأبى إلا إذا وقع هو له إقراراً بكفالة أخيه في دين له قبله فلم يجد مناصاً من القبول

فرد الحكم على هذا الدفع بأن فقد سند الدين لم يكن ليؤثر في إرادة الكفيل، وهو رجل مثقف خبير بالشئون والمعاملات المالية، إلى الحد الذي يعيب رضاه بكفالة أخيه

فهذا رد سديد. وإذا كان الحكم بعد ذلك قد قال بأن فقد السند، بحكم كونه واقعة لا يد للمكفول له فيها، لا يكون الإكراه المبطل للعقود، فهذا تزيد منه لا يعيبه أن يكون قد أخطأ فيه.

[الطعن رقم 27 - لسنة 17 ق - تاريخ الجلسة 01 / 04 / 1948 - مكتب فني 5 ع - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 585 - تم رفض هذا الطعن]

طلب الإستقالة بإعتباره مظهراً من مظاهر إرادة الموظف إعتزال الخدمة يجب أن يصدر عن رضاه صحيح ، بحيث يفسده صدور الإستقالة تحت تأثير الإكراه ، بأن يقدم الموظف إستقالته تحت سلطان رهبة بعثتها الإدارة فى نفسه دون حق و يراعى فى تقدير الإكراه جنس من وقع عليه

و سنه و حالته الإجتماعية و الصحية ، و كل طرف آخر من شأنه أن يؤثر فى جسامه الإكراه .

[الطعن رقم 13 - لسنة 41 ق - تاريخ الجلسة 29 / 01 / 1976 - مكتب فني 27 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 14 - تم قبول هذا الطعن]

إذ كان لا يكفي في هذا الصدد العبارات العامة التي أوردتها المطعون ضده الثالث والطاعنين عن الظروف العامة التي كانت سائدة بالدولة في ذلك الوقت إذ أن تلك الظروف - على فرض حصول الإكراه - كما هو معلوم للكافة قد تغيرت بقيام ثورة التصحيح في 15 مايو سنة 1971 وصدور الدستور الدائم للبلاد في 11/9/1971

و صدور قانون الحريات رقم 37 لسنة 1972 في 28/9/1972 - ومع ذلك لم ترفع الدعوى إلا في 27/11/1977 بعد زوال الإكراه بأكثر من ثلاث سنوات وهو ما قرره الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه وهو تقدير سائغ لزوال المانع الذي يعتبر سبباً لوقف التقادم وفقاً لأحكام المادة 382 من القانون المدني.

[الطعن رقم 3186 - لسنة 58 ق - تاريخ الجلسة 08 / 12 / 1994 - مكتب فني 45 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1567 - تم قبول هذا الطعن]

النص في الفقرة الثانية من المادة 181 من القانون المدني على أنه

“لا محل للرد إذا كان من قام بالوفاء يعلم أنه غير ملزم بما دفعه إلا أن يكون ناقص الأهلية أو يكون قد أكره على هذا الوفاء”

يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه لا محل للرد إذا كان الدفع عن بصيرة وتروى أى عن علم الدافع بأنه غير ملزم بما دفعه، وأن الإكراه الذى عناه بهذا النص المبطل للوفاء الذى حصل بناء عليه والمسوغ للرد هو ذات الإكراه الذى يجيز إبطال العقد والنصوص عليه في المادة 117 من القانون المدني

و شرط تحققه أن يكون الإكراه قد بعث الرهبة في نفس المكره بغير وجه حق بإعتبار أن الأعمال المشروعة قانوناً لا يمكن أن يترتب عليها إبطال ما ينتج عنها وأن التقاضى والإبلاغ لا يعتبران بذاتهما إكراها لأنهما من الحقوق المباحة ولا يسأل من يلج أبواب القضاء تمسكاً أو زوداعن حق يدعيه لنفسه إلا إذا ثبت إنحرافه عن الحق المباح إلى اللدد في الخصومة والعنت مع وضوح الحق ابتغاء الإضرار بالخصم.

[الطعن رقم 4467 - لسنة 61 ق - تاريخ الجلسة 09 / 02 / 1993 - مكتب فني 44 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 542 - تم قبول هذا الطعن]

إن جسامه الخطر الذي ينشأ عنه الإكراه إنما تقدر بالمعيار النفسي للشخص الواقع عليه الإكراه، وهذا يستدعي مراعاة حالته عملاً بالمادة 135 من القانون المدني

فإذا كان الكفيل قد دفع ببطلان الكفالة للإكراه قولاً منه بأنه كان له في ذمة المكفول له دين بسند مستحق وقت الطلب فضاء منه السند فلجأ إلى مدينه ليكتب له بدلاً منه فأبى إلا إذا وقع هو له إقراراً بكفالة أخيه في دين له قبله فلم يجد مناصاً من القبول

فرد الحكم على هذا الدفع بأن فقد سند الدين لم يكن ليؤثر في إرادة الكفيل، وهو رجل مثقف خبير بالشئون والمعاملات المالية، إلى الحد الذي يعيب رضاهه بكفالة أخيه، فهذا رد سديد.

وإذا كان الحكم بعد ذلك قد قال بأن فقد السند، بحكم كونه واقعة لا يد للمكفول له فيها، لا يكون الإكراه المبطل للعقود، فهذا تزيد منه لا يعيبه أن يكون قد أخطأ فيه.

[الطعن رقم 27 - لسنة 17 ق - تاريخ الجلسة 01 / 04 / 1948 - مكتب فني 5 ع - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 585 - تم رفض هذا الطعن]

تقدير وسائل الإكراه ومبلغ جسامتها وتأثيرها على نفس المكره هو من الأمور الموضوعية التي تستقل بها محكمة الموضوع إلا أنه يجب لصحة حكمها أن تكون الأسباب التي بنته عليها مؤدية إلى ما قضت ب. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خلا من بيان الأعمال التي وقع بها الإكراه

ومبلغ جسامتها وتأثيرها على إرادة المطعون ضده، واكتفى في اعتبار أن المطعون ضده كان واقعا تحت إكراه بما أورده من أن إدارة الشركة قد حررت له شيكا بمستحققاته قبل تقديمه استقالته وأنها بذلك تكون قد بيتت النية على إبعاده عن العمل مع أن مجرد تحرير [الشيك](#) في تاريخ سابق على تاريخ تحرير الاستقالة لا يدل بذاته على انعقاد نية الإدارة على فصل المطعون ضده كما لا يدل على وقوع إكراه عليه دفعه إلى تقديم الاستقالة

لما كان ما تقدم فإن الحكم إذ إنتهى إلى اعتبار هذه الاستقالة كأن لم تكن لتقديمها تحت إكراه يكون قاصراً قصوراً يعجز محكمة النقص عن

مراقبة تطبيق القانون ومشوبا بالفساد في الاستدلال، وهو ما يعيبه ويوجب نقضه .

[الطعن رقم 5201 - لسنة 63 ق - تاريخ الجلسة 10 / 11 / 1994 - مكتب فني 45 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1368 - تم قبول هذا الطعن]

إذا كان ترك الخصومة تصرفاً إرادياً يبطل إذا شابه عيب من العيوب المفسدة للرضاء، وكان الطاعن قد تمسك في دفاعه إنه كان خاضعاً عند تحديد الإقرار لإكراه شاب إرادته في معنى المادة 127 من القانون المدني، ودلل على ذلك بقرائن عدة ساقها ذهب إلى أنها تكشف عن مدى الرهبة التي بعثها المطعون عليه في نفسه دون حق، وكان الحكم المطعون فيه لم يرد على هذا الدفاع رغم أنه جوهري وقد يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون مشوباً بالقصور بما يتعين معه نقضه .

[الطعن رقم 32 - لسنة 45 ق - تاريخ الجلسة 24 / 11 / 1976 - مكتب فني 27 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1649 - تم قبول هذا الطعن]

متى كانت الأوراق خلواً مما يفيد تمسك الطاعنة أمام محكمة الموضوع بأنها كانت مكرهة على التوقيع على الإقرار، فإنه لا يجوز إبداء هذا القول و لأول مرة أمام محكمة النقض لما تضمنه من واقع كان يجب عرضه على محكمة الموضوع للتحقق من قيام ذلك الإكراه .

[الطعن رقم 16 - لسنة 43 ق - تاريخ الجلسة 19 / 11 / 1975 - مكتب فني 26 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1444 - تم رفض هذا الطعن]

الطلب الذي تلتزم المحكمة بالرد عليه هو ذلك الذي يقدم إليها في صيغة صريحة جازمة تدل على تصميم صاحبه عليه، فلا عليها إن هي إلتفتت عما أثاره الطاعن في خصوص ظروف تحرير السند من أقوال مرسلة لا تنبئ عن تمسكه بأن إرادته كانت معيبة بسبب وقوعه تحت تأثير الإكراه .

[الطعن رقم 665 - لسنة 44 ق - تاريخ الجلسة 25 / 04 / 1978 - مكتب فني 29 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 1112 - تم رفض هذا الطعن]

تقدير وسائل الإكراه ومبلغ جسامتها و تأثيرها في نفس المتعاقد هو من الأمور الموضوعية التي يستقل بالفصل فيها قاضي الموضوع، مراعيًا في ذلك جنس من وقعت عليه، وسنه وحالته الإجتماعية والصحية، وكل

طرف آخر من شأنه أن يؤثر في جسامه الإكراه.

[الطعن رقم 142 - لسنة 36 ق - تاريخ الجلسة 09 / 06 / 1970
- مكتب فني 21 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 1022 - تم رفض هذا
الطعن]

تقدير وسائل الإكراه ومبلغ جسامتها وتأثيرها في مسلك العاقد من
الأمر الواقعية التي تستقل بالفصل فيها محكمة الموضوع دون رقابة
من محكمة النقض متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة

وإذ كان يبين مما أوردته محكمة الإستئناف أنها قد دلت بأسباب
سائغة وفي حدود سلطتها التقديرية على وقوع إكراه مؤثر على إرادة
المطعون عليه أدى إلى تنازله عن الإستئناف في الدعوى المعروضة
وأنه على الرغم من استعمال الطاعن حقاً مشروعاً هو تنفيذ حكم
الإخلاء الصادر لصالحه إلا أنه استغل هذا الحق فضغط على إرادة مدينه
للتوصل إلى أمر لا حق له فيه.

[الطعن رقم 172 - لسنة 41 ق - تاريخ الجلسة 31 / 03 / 1976
- مكتب فني 27 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 815 - تم رفض هذا
الطعن]

مذكرات ابطال التصرف للاكراه

نعرض نموذج مذكرة في دعوب بطلان التصرفات للاكراه من المدعي وأخري
من المدعي عليه

مذكرة بأسانيد المدعي في ابطال تصرف للاكراه

بدفاع / (المدعى)

ضد

..... (المدعى عليه)

في الدعوى رقم لسنة والمحدد لنظرها جلسة

(الطلبات)

إبطال العقد المؤرخ فى / / والمبين بصدر صحيفة افتتاح الدعوى
وإعادة الحال إلى ما كان عليه المتعاقدين قبل التعاقد مع كل ما

يترتب على ذلك من آثار.

(الدفاع)

توقيع المدعى عليه على العقد نتيجة للخوف والرهبة التي وضعها المدعى عليه في نفس المدعى

تنص المادة (127) من القانون المدني على أن :

- 1- يجوز إبطال العقد للإكراه إذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبة بعثها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق، وكانت قائمة على أساس.
- 2- وتكون الرهبة قائمة على أساس إذا كانت ظروف الحال تصور للطرف الذي يدعيها أن خطراً جسيماً محققاً يهدده هو أو غيره في النفس أو الجسم أو الشرف أو المال.
- 3- ويراعى في تقدير الإكراه جنس من وقع عليه هذا الإكراه وسنه وحالته الاجتماعية والصحية وكل ظرف آخر من شأنه أن يؤثر في جسامته الإكراه.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

الإكراه المبطل للرضا إنما يتحقق - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بتهديد المتعاقد المكره بخطر محقق بنفسه أو بماله أو بإستعمال وسائل ضغط أخرى لا قبل له بإحتمالها أو التخلص منها ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبة تحمله على الإقرار بقبول ما لم يكن ليقبله اختياراً، وإن تقدير وسائل الإكراه ومبلغ جسامتها وتأثيرها على نفس المتعاقد والترجيح بين البيئات والأخذ بقريئة دون أخرى هو من الأمور الموضوعية التي تستتقل بالفصل فيها محكمة الموضوع ولا رقابة عليها في ذلك لمحكمة النقض متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله.

الطعن رقم 2479 - لسنة 54 ق - تاريخ الجلسة 07 / 12 / 1988
- مكتب فني 39 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1274

(بناء عليه)

نصم على الطلبات .

محام المدعى

مذكرة بدفاع المدعي عليه في دعوي ابطال تصرف للاكراه

بدفاع / (المدعى عليه)

ضد

(المدعى)

في الدعوى رقم لسنة والمحدد لنظرها جلسة

(الطلبات)

نصم على الطلبات .

(الدفاع)

المرض لا يعد سبباً لإبطال العقد للإكراه

الثابت من الأوراق بأن المدعي طلب إبطال العقد تأسيساً على أن مورثه قام بإصدار التصرف وهو مريض وبالتالي فإن هناك إكراه ولما كان الأمر كذلك فإن لمرض لا يعد سبباً للإكراه وبالتالي لا يبطل العقد ويظل العقد صحيحاً .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإكراه المبطل للرضا لا يتحقق إلا بتهديد المتعاقد المكره بخطر جسيم محقق بنفسه أو بماله أو باستعمال وسائل ضغط أخرى لا قبل له باحتمالها أو التخلص منها ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبة تحمله على الإقرار بقبول ما لم يكن يتقبله اختياراً على أن يكون هذا الضغط غير مستند إلى حق

وأن تقدير وسائل الإكراه ومبلغ جسامتها وتأثيرها في المتعاقد هو من مسائل الواقع التي تخضع لسلطة محكمة الموضوع التقديرية ولا رقابة لمحكمة النقض عليها متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة

والمرض لا يعد بذاته وسيلة ضغط أو إكراه تعيب الإرادة - مهما كانت خطره إذ لا يد للإنسان فيه وقد عالج المشرع حالات التصرف التي تعقد إبان المرض الذي يتصل بالموت بأحكام خاصة أوردها في المادتين 477، 916 من القانون المدني بما يتعين معه أعمالها دون غيرها .

الطعن رقم 1282 - لسنة 53 ق - تاريخ الجلسة 27 / 03 / 1991

نصمم على الطلبات .

محام المدعى عليه

بطلان عقد مخالف للنظام العام والآداب العامة 136، 137 مدني

بطلان التصرف لمخالفة النظام والآداب

دعوي بطلان عقد مخالف للنظام العام والآداب العامة حيث أنه إذا لم يكن للالتزام سبب أو كان سببه مخالفاً للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلاً وفي هذا الموجز شرح للمواد 136، 137 من القانون المدني.

لطلان عقد خالف النظام العام

Since 1997



الموقع الرسمي للأستاذ عبدالعزیز حسین عمار المهامي بالنقض



السند القانوني لبطالان عقد مخالف للنظام العام

بطلان عقد مخالف للنظام العام والآداب العامّة

المادة (136) مدني

إذا لم يكن للالتزام سبب، أو كان سببه مخالفاً للنظام العام أو الآداب، كان العقد باطلاً.

المادة (137) مدني

- 1- كل التزام لم يُذكر له سبب في العقد يفترض أن له سبباً مشروعاً، ما لم يَقم الدليل على غير ذلك.
- 2- ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك، فإذا قام الدليل على صورية السبب فعلى من يدعي أن للالتزام سبباً آخر مشروعاً أن يثبت ما يدعيه.

البطلان في أحكام النقص

لقد جرى قضاء محكمة النقض بأن العقد المشوب ببطلان أصلي متعلق بالنظام العام هو في نظر القانون لا وجود له، ولما كان التقادم لا

يصح إلا ما كان له وجود وكان العقد الذي يتمسك به الطاعن هو عقد بيع يخفي رهناً فإن مثل هذا العقد لا ينقلب صحيحاً مهما طال الزمن ومن ثم لا يكون للتقادم أثر فيه

ولصاحب الشأن دائماً أبداً رفع الدعوى أو الدفع ببطلانه ويكون الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بسقوط الحق في رفع الدعوى ببطلان **عقد البيع** المذكور لم يخالف القانون. أما تحدى الطاعن بنص المادة 141 من القانون المدني الجديد فلا يجديه لأنه تشريع جديد لا يسرى على واقعه الدعوى.

[الطعن رقم 171 - لسنة 20 ق - تاريخ الجلسة 17 / 04 / 1952 - مكتب فني 3 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 944 - تم رفض هذا الطعن]

إن العقد المشوب ببطلان أصلي متعلق بالنظام العام هو في نظر القانون لا وجود له. ولما كان التقادم لا يصح إلا ما كان له وجود فإن مثل هذا العقد لا ينقلب صحيحاً مهما طال عليه الزمن. ومن ثم لا يكون البتة للتقادم أثر فيه، ولصاحب الشأن دائماً أبداً رفع الدعوى أو الدفع ببطلانه. وإذن فالحكم الذي يقضي بسقوط الحق في رفع دعوى بطلان عقد الهبة مع تسليمه بأنه باطل بطلاناً أصلياً متعلقاً بالنظام العام يكون مخالفاً للقانون.

[الطعن رقم 124 - لسنة 15 ق - تاريخ الجلسة 05 / 12 / 1946 - مكتب فني 5 ع - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 271 - تم قبول هذا الطعن]

السبب ركن من **أركان العقد** فينظر في توفره وعدم توفره إلى وقت انعقاد العقد فإن انعقد صحيحاً بتوفر سببه فإنه لا يمكن أن يقال بعد ذلك بتخلف هذا السبب بعد وجوده فإذا كانت الخطبة هي السبب في هذا النوع من الهبات - الشبكة - و ذلك باعتبارها الباعث الدافع للتبرع فإن فسخها لا يمكن أن يؤدي إلى انعدام هذا السبب بعد أن تحقق .

[الطعن رقم 302 - لسنة 28 ق - تاريخ الجلسة 24 / 10 / 1963 - مكتب فني 14 - رقم الجزء 3 - رقم الصفحة 967 - تم رفض هذا الطعن]

الهدايا التي يقدمها أحد الخاطبين للآخر أبان الخطبة و منها الشبكة ، تعتبر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من قبيل الهبات فيسرى عليها ما يسرى على الهبة من أحكام في القانون المدني

و لما كان السبب ركناً من أركان العقد و ينظر فى توفره أو عدم توفره إلى وقت انعقاد العقد و كان العقد قد انعقد صحيحاً بتوفر سببه فإنه يمكن القول بعد ذلك بتخلف هذا السبب بعد وجوده

و من ثم فإذا كانت الخطبة هي السبب فى هذا النوع من الهبات و ذلك باعتبارها الباعث الدافع للتبرع فإن فسخها لا يمكن أن يؤدي إلى انعدام هذا السبب بعد أن تحقق و تظل الهبة صحيحة قائمة رغم العدول عن الزواج .

[الطعن رقم 62 - لسنة 39 ق - تاريخ الجلسة 26 / 05 / 1974 - مكتب فني 25 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 948 - تم رفض هذا الطعن]

إذ كان المطعون ضده أقام دعواه للمطالبة بمبلغ 100000 جنيه قيمة الشيك محل التداعي وكان الطاعن قد تمسك فى دفاعه بأن سبب إصداره له كان ضمانا لحضور جلسة تحكيم بين عائلته وعائلة المطعون ضده وتنفيذ الحكم الذى يصدر من المحكمين وأنه نفذ هذه الالتزامات فلا محل لمطالبته بقيمة الشيك

فإن الحكم المطعون فيه إذ التفت عن تحقيق هذا الدفاع بمقولة أن الحكم الجنائي الصادر فى اللجنة المشار إليها قد رد على وطرحه، وقضى تبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف بإلزامه بأن يدفع للمطعون ضده مبلغ 100000 جنيه قيمة ذلك الشيك

بما مفاده أنه أسبغ على ذلك الحكم الجنائي حجية تنفيذ بها المحكمة المدنية بشأن سبب إصدار الشيك محل التداعي حال أن الحكم الجنائي لا حجية له فى هذا الصدد فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وهو ما حجه عن بحث دفاع الطاعن الجوهري الذى لو عنى الحكم ببحثه وتمحيصه لتغيره إن صح - وجه الرأي فى الدعوى وهو ما يعيبه أيضا بالقصور .

[الطعن رقم 4328 - لسنة 61 ق - تاريخ الجلسة 21 / 01 / 1993 - مكتب فني 44 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 299 - تم قبول هذا الطعن]

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مجرد توقيع مصدر السند عليه يفيد التزامه بدفع قيمته ولو لم يذكر فيه سبب المديونية ذلك أن كل التزام لم يذكر له سبب فى العقد يفترض أن له سبباً مشروعاً ما لم يقم الدليل على غير ذلك ويقع عبء الإثبات على من يدعى انعدام السبب، غير أن الادعاء بانعدام السبب لا يجوز للمدين إثباته بغير

الكتابة إذا كان الالتزام مدنياً طالما لم يدع المتعاقد بوقوع احتيال على القانون.

[الطعن رقم 366 - لسنة 58 ق - تاريخ الجلسة 30 / 01 / 1991 - مكتب فني 42 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 346 - تم رفض هذا الطعن]

من المقرر قضاء هذه المحكمة أنه إذا أقر الدائن بعدم صحة السبب الوارد في سند المدين و ذكر سبباً آخر مشروعاً على أنه السبب الحقيقي ، كان إقراره هذا غير قابل للتجزئة و يبقى الالتزام قائماً و صحيحاً ما لم يثبت المدين أن هذا السبب الآخر غير صحيح .

[الطعن رقم 1540 - لسنة 52 ق - تاريخ الجلسة 05 / 02 / 1986 - مكتب فني 37 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 175 - تم رفض هذا الطعن]

المادة 136 من القانون المدني وإن كانت توجب أن يكون للالتزام سبب مشروع إلا أنها لم تشترط ذكر هذا السبب في العقد، بل أن المادة 137 تنص على أن كل التزام لم يذكر له سبب في العقد يفترض أن له سبباً مشروعاً ما لم يقم الدليل على غير ذلك وهو ما يقطع بأن عدم ذكر سبب الالتزام في العقد لا يؤدي إلى بطلانه.

[الطعن رقم 207 - لسنة 35 ق - تاريخ الجلسة 17 / 04 / 1969 - مكتب فني 20 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 627 - تم رفض هذا الطعن]

إذا كانت واقعة الدعوى هي أنه، حسماً للنزاع القائم بين فريق قبيلتي السناقرة والقطعان وبين فريق الجبيهاة بسبب حادثة قتل أحد أفراد السناقرة وآخر من القطعان واتهام قبيلة الجبيهاة فيهما اتفق بعض أفراد الفريقين

بمقتضى كتابة موقع عليها منهم، على أن يحكموا في هذا النزاع قومسيون تحكيم مؤلفاً من حكمدار مديرية البحيرة رئيساً، وثمانية أعضاء محكمين اختار كل فريق أربعة منهم، وقرر الجميع أنهم قابلون للحكم الذي يصدر من هذا القومسيون مهما كان، وأنهم مستعدون لتنفيذه بكل الطرق

وأن قومسيون التحكيم المذكور أصدر حكمه بثبوت حصول القتل من قبيلة الجبيهاة وبإلزام الموقعين عليه من أفراد هذه القبيلة بأن يدفعوا إلى الموقعين عليه من أفراد قبيلتي السناقرة والقطعان مبلغ أربعمئة جنيه دية عن كل واحد من القتيلين بمجرد إتمام حلف

أولياء دم كل قتيل خمسة وخمسين يميناً. بأن القتل حصل من قبيلة الجبيهاة، ووقع على هذا الحكم بعض أفراد هذه القبائل

فإن هذا الحكم يرتب على الموقعين عليه من أفراد قبيلة الجبيهاة تعهداً بدفع مبلغ ثمانمائة جنيه للموقعين عليه من قبيلتي السناقرة والقطعان معلقاً على شرط حلف عدد معلوم من الإيمان

وهذا الشرط الذي قبل الطرفان تعليق تنفيذ التعهد على تحققه ليس مخالفاً للقانون بل له أصله في القسامة في مسائل الدية في الشريعة الإسلامية

فهو إذن تعهد مستوف كل العناصر القانونية الواجب توافرها في التعهدات، وسببه، وهو حصول المتعهدين على الصلح بينهم هم وباقي أفراد قبيلتهم وبين المتعهد لهم وباقي أفراد القبيلتين الأخرين بخصوص حادثه القتل، هو سبب صحيح جائز قانوناً، فالحكم الذي لا يعتبر هذا تعهداً ملزماً يكون مخالفاً للقانون.

[الطعن رقم 47 - لسنة 11 ق - تاريخ الجلسة 18 / 05 / 1944 - مكتب فني 4 ع - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 372 - تم قبول هذا الطعن]

مؤدى النص في المادة 136 من القانون المدني أن مناط التحلل من الالتزام ألا يكون له سبب، أي أن يكون السبب معدوماً أو أن يكون سببه مخالفاً للنظام العام أو الآداب أي غير مشروع.

[الطعن رقم 69 - لسنة 68 ق - تاريخ الجلسة 17 / 12 / 1998 - مكتب فني 49 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 725 - تم رفض هذا الطعن]

السبب غير المشروع الذي من شأنه أن يبطل العقد وفقاً لحكم المادة 136 من القانون المدني يجب أن يكون معلوماً للمتعاين الآخر فإذا لم يكن على علم به أو ليس في استطاعته أن يعلمه فلا يعتد بعدم المشروعية.

[الطعن رقم 626 - لسنة 46 ق - تاريخ الجلسة 29 / 11 / 1979 - مكتب فني 30 - رقم الجزء 3 - رقم الصفحة 103 - تم رفض هذا الطعن]

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مجرد توقيع مصدر السند عليه يفيد التزامه بدفع قيمته ولو لم يذكر فيه سبب المديونية ذلك أن كل التزام لم يذكر له سبب في العقد يفترض أن له سبباً مشروعاً ما لم يقدّم الدليل على غير ذلك ويقع عبء الإثبات على من يدعى انعدام

السبب، غير أن الادعاء بانعدام السبب لا يجوز للمدين إثباته بغير الكتابة إذا كان الالتزام مدنياً طالما لم يدع المتعاقد بوقوع احتيال على القانون.

[الطعن رقم 366 - لسنة 58 ق - تاريخ الجلسة 30 / 01 / 1991 - مكتب فني 42 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 346 - تم رفض هذا الطعن]

إذا كان السند الأذني الذي بنى عليه الحكم قضاءه بإلزام المدين بأن يدفع إلى الدائن قيمته قد جاء به أن القيمة وصلت المدين فإنه يكون صريحاً في أن لالتزام المدين سبباً. على أن مجرد عدم ذكر السبب لا يبطل السند إذ التزام المدين قرينة قانونية على توافر السبب المشروع وللمدين نفي هذه القرينة بإقامة الدليل العكسي

كما هو شأنه إذا ادعى أن السبب المدون في سند الالتزام أريد التستر به على سبب غير مشروع، ولمحكمة الموضوع في الحالتين مطلق السلطة في تقدير الأدلة التي يتذرع بها المدين، فإذا ادعى أن سبب السند الذي التزم بوفاء قيمته هو سبب غير مشروع لأنه كان لقاء امتناع الدائن عن مزاحمته في مزاد

وطلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك، فرفضت المحكمة طلبه لما اقتنعت به من بطلان هذا الادعاء من الأدلة التي استندت إليها فلا مخالفة للقانون فيما فعلت. إذ هي غير ملزمة بإحالة الدعوى على التحقيق لسماع بينة عن وقائع استيقنت من العناصر القائمة في الدعوى عدم صحتها.

[الطعن رقم 139 - لسنة 18 ق - تاريخ الجلسة 06 / 04 / 1950 - مكتب فني 1 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 404 - تم رفض هذا الطعن]

ولا يقدر في هذا الحكم أنه إذ فعل ذلك قد أجاز إثبات الصورية بين المتعاقدين بغير الكتابة ما دام أن إخفاء الرهن وراء بيع وفاء هو غش وتحايل على القانون للتوصل إلى الاستيلاء على تملك الأطيان بغير اتخاذ الإجراءات التنفيذية وبثمن بخس. والصورية التي يكون هذا هو الغرض منها جائز إثباتها بين المتعاقدين بطرق الإثبات كافة بما فيها البينة والقرائن.

[الطعن رقم 12 - لسنة 14 ق - تاريخ الجلسة 25 / 05 / 1944 - مكتب فني 4 ع - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 390 - تم رفض هذا

مذكرة من مدعي ببطان عقد

ب دفاع / (المدعي)

ضد

..... (المدعى عليه)

في الدعوى رقم لسنة والمحدد لنظرها جلسة

(الطلبات)

نصم على الطلبات الواردة بأصل الصحيفة

(الدفاع)

إبطال العقد لمخالفته للنظام العام

▪ الثابت بالأوراق بأن المدعي قد تعاقد مع المدعي عليه على أن

.....

▪ ولما كان هذا الالتزام أو التعاقد مخالف للنظام العام

والآداب العامة أو ليس له سبب ويتمثل ذلك في

▪ ولما كان الأمر ذل فإنه طبقاً لما انتظمتها المادة (136) من

القانون المدني والتي تنص على أن :

▪ "إذا لم يكن للالتزام سبب، أو كان سببه مخالفاً للنظام

العام أو الآداب، كان العقد باطلاً" .

ولما كان الأمر كذلك فإنه يحق للمدعي إبطال هذا العقد لمخالفته للنظام العام .

وقد قضت محكمة النقض بأن :

لقد جرى قضاء محكمة النقض بأن العقد المشوب ببطان أصلى متعلق

بالنظام العام هو في نظر القانون لا وجود له. ولما كان التقادم لا

يصح إلا ما كان له وجود وكان العقد الذي يتمسك به الطاعن هو عقد

بيع يخفي رهناً فإن مثل هذا العقد لا ينقلب صحيحاً مهما طال الزمن

ومن ثم لا يكون للتقادم أثر فيه ولصاحب الشأن دائماً أبداً رفع

الدعوى أو الدفع ببطلانه ويكون الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بسقوط الحق في رفع الدعوى ببطلان عقد البيع المذكور لم يخالف القانون. أما تحدى الطاعن بنص المادة 141 من القانون المدني الجديد فلا يجديه لأنه تشريع جديد لا يسرى على واقعه الدعوى.

[الطعن رقم 171 - لسنة 20 ق - تاريخ الجلسة 17 / 04 / 1952 - مكتب فني 3 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 944 - تم رفض هذا الطعن]

وقضت أيضاً محكمة النقض بأن :

إن العقد المشوب ببطلان أصلي متعلق بالنظام العام هو في نظر القانون لا وجود له. ولما كان التقادم لا يصح إلا ما كان له وجود فإن مثل هذا العقد لا ينقلب صحيحاً مهما طال عليه الزمن. ومن ثم لا يكون البتة للتقادم أثر فيه، ولصاحب الشأن دائماً أبداً رفع الدعوى أو الدفع ببطلانه. وإذن فالحكم الذي يقضي بسقوط الحق في رفع دعوى بطلان عقد الهبة مع تسليمه بأنه باطل بطلاناً أصلياً متعلقاً بالنظام العام يكون مخالفاً للقانون.

[الطعن رقم 124 - لسنة 15 ق - تاريخ الجلسة 05 / 12 / 1946 - مكتب فني 5 ع - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 271 - تم قبول هذا الطعن]

(بناء عليه)

نصم على الطلبات

ضم حيازة السلف الي الخلف في تثبيت الملكية مادة 955 مدني

قواعد ضم حيازة السلف الي الخلف في تثبيت الملكية بشرح نص المادة 955 مدني وانتقال حيازة السلف للخلف بصفاتهما وأثر ذلك علي كسب الملكية بوضع اليد مع عرض آراء فقهاء القانون وأحكام محكمة النقض المرتبطة ومذكرات تثبيت الملكية

نص ضم حيازة السلف الى الخلف



ضم حيازة السلف الى الخلف في تثبيت الملكية مادة ٩٥٥ مدني



**دعوي ضم حيازة
السلف الى الخلف**



تنص المادة 955 علي

1- تنتقل الحيازة للخلف العام بصفاتهما، على أنه إذا كان السلف سيء النية وأثبت الخلف أنه كان في حيازته حسن النية جاز له أن يتمسك بحسن نيته.

2- ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر.

النصوص العربية المقابلة

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأفكار العربية، المواد التالية مادة 914 سوري و 959 لبي و 1149 عراقي و 258 لبناني و 767 سوداني.

وقد ورد هذا النص في المادة 1406 من المشروع التمهيدي على وجه

مطابق لما أستقر عليه فى التقنين المدنى الجديد، فيما عدا بعض فروض لفظية، ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم 1030 فى المشروع النهائى، بعد تعديلات لفظية جعلت النص مطابقا كل المطابقة لما أستقر عليه فى التقنين المدنى الجديد، ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 1027، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 955

(مجموعة الأعمال التحضيرية 6ص 462 464)

الأعمال التحضيرية

1- تنتقل الحياة بالاتفاق ما بين السلف والخلف، مصحوباََ بانتقال السيطرة الفعلية على الشئ أو الحق إلى الخلف. وقد يكون انتقال الحيازة معنوياََ فلا يتم تسليم مادي، كما إذا استمر السلف حائزاََ ولكن لحساب الخلف (مثل ذلك البائع يستأجر الشئ المبيع) أو استمر الخلف حائزاََ ولكن لحساب نفسه

(مثل ذلك المستأجر يشتري العين). كما قد يكون انتقال الحيازة رمزياََ، كتسليم السندات المعطاة عن البضائع المعهود بها إلى أمين النقل أو المودعة فى المخازن. لكن إذا تعارض التسليم الحقيقى مع التسليم الرمزي، كان الأول هو المعتبر، كما إذا تسلم شخص شهادة البضاعة وتسلم الآخر البضاعة، فالحيازة فى هذا الفرض عند الأخير.

2- والخلف قد يكون خلفاََ عاماََ، كالوارث تنتقل إليه حيازة مورثه بالصفات التى اقترنت بها، على أنه إذا كان الوارث حسن النية والموروث سيء النية جاز للوارث التمسك بحسن نيته على أن يضم مدة حيازة مورثه. وقد يكون من تنتقل إليه الحيازة خلفاََ خاصاََ، كمشتري من الحائز تنتقل إليه حيازة المبيع

وللمشتري فى هذه الحالة أن يضم إلى مدة حيازته مدة البائع، فإن كان حسن النية معاََ كان ضم المدد على أساس أن الحيازة بحسن نية أو بسوء نية على حسب الأحوال، وإن كان البائع سيئ النية والمشتري حسن النية فالضم يجوز على أساس أسوأ الفرضين أى على أساس سوء النية، كما إذا كان البائع قد حاز مدة اثنتي عشرة سنة والمشتري مدة ثلاث سنوات

فلا يستطيع المشتري التمسك بالتقادم القصير إذ لا يجوز له أن يكمل المدة التى حاز فيها بحسن نية إلى خمس سنوات، ولكن يستطيع التمسك بالتقادم الطويل إذ يجوز له أن يعتبر حيازته كما لو كانت حيازة بسوء نية فيكمل مدتها إلى خمس عشرة سنة بضم مدة سلفه

شرح المادة 955 مدني حيازة السلف والخلف

انتقال الحيازة للخلف العام بصفاتها

تنص المادة 955 مدني على أن

“تنتقل الحيازة للخلف العام بصفاته” ومؤدى هذا النص انتقال الحيازة من السلف إلى الخلف العام بحكم القانون ذلك أنه يترتب على وفاة الحائز انتقال حيازته إلى خلفه العام حتى ولو لم يتسلم هذا الخلف الشيء تسلماً فعلياً، لأن ما تقضى به طبيعة الأشياء

إذ يتعين أن يكون هناك حائز للمال في الفترة ما بين موت السلف وتسلم الخلف تسلماً فعلياً ونظراً لأن ملكية الشيء تنتقل إلى الخلف العام بمجرد موت سلفه فإن الحيازة تتبع الملكية في هذه الحالة وينتقلان سوياً إلى الخلف العام بحكم القانون. وانتقال الحيازة إلى الخلف العام بحكم القانون مشروطه بأنها لم تنق

فإذا أعتصب أحد الحيازة إلا أن الوارث استطاع في خلال سنة من الغصب أن يستردها إعتبر حائزاً بأثر رجعى من وقت وفاة مورثه، أما إذا استمر الغاصب حائزاً للشيء مدة سنة فإن الحيازة تكون له ويجوز له أن يحتج بدعاوى الحيازة (الدناصورى وعكاز ص61)

كيفية انتقال الحيازة للخلف العام

يتبين من نص المادة السابقة أن الحيازة تنتقل إلى الخلف العام بصفاتها، وأهم هذه الصفات هي أن تكون الحيازة حيازة عرضية أو حيازة أصلية، وأن تكون مشوبة بعيب من عيوب الحيازة أو غير مشوبة، وأن تكون بحسن نية أو بسوء نية

(السنهورى ص887)

فإذا كانت حيازة المورث أصلية انتقلت إلى خلفه بذات الصفة ويحوز الوارث- كما كان شأن مورثه- لحساب نفسه لا تنقلب هذه الصفة على صفة عرضية إلا إذا أضى الوارث يحوز لحساب غيره

أما إذا كانت حيازة المورث عرضية انتقلت بنفس الصفة إلى الوارث فيبقى كما كان مورثه حائزاً عرضياً ولا تصبح حيازته أصلية إلا إذا تغيرت صفتها بأحد الأمرين اللذين بغير أنها، وهما فعل يصدر من

الغير أو فعل يصدر من الوارث يعارض به حق المالك

(حامد عكاز والدناصوري ص62 مرجع سابق)

مفاد ما تقدم أن الحيازة تنتقل إلى الخلف العام، وهو الوارث أو الوصي له بسهم شائع في التركة كالخمس أو الثلث، بوصفها الذي كانت عليه بالنسبة للمورث

فإن كانت حيازة المورث عارضه كما لو كان مستأجرا أو مزارعا أو صاحب حق إنتفاع أو حق سكنى أو مرتهن رهن حيازة، فإن الحيازة تنتقل إلى خلفه العام بذات الصفة، فلا يستطيع أن يتملك العين بالتقادم مهما أنقضى من زمن إلا وفقا للمادة 972

كما لا يستطيع أ، يحمى هذه الحيازة العارضة التي يباشرها لحساب المالك بدعوى من دعاوى الحيازة إلا باسم المالك، ولكن له أن يلجأ لجميع دعاوى الحيازة لحماية حقه الشخصي كمستأجر ويرفعها باسمه لأن حيازته لهذا الحق هي حيازة أصلية وليست عارضة

وتنتقل الحيازة إلى الخلف العام فور وفاة المورث بحكم القانون دون حاجة لأن يتسلمها الوارث تسلما فعليا طالما أن الحيازة لم تنقطع باستيلاء الغير أو كان الوارث استرد الحيازة من الغير قبل إنقضاء سنة فإن انقضت اعتبرت الحيازة قد أنقعت ما بين المورث والوارث وكما تنتقل الحيازة العارضة إلى الخلف العام بذات هذه الصفة

فإنها تنتقل كذلك بأية صفة أخرى تكون عليها لدى المورث، فإن كانت معيبة بالخفاء أو الغموض أو الإكراه فإنها تنتقل للوارث بذات العيب ويظل عالقا بها حتى تبرأ منه ومن وقت براءتها منه تبدأ حيازة جديدة للخلف العام، وإذا كان المورث حسن النية فيكون خلفه كذلك حتى يعلم بأن لا حق له في الحيازة فينقلب سيء النية كما لو أعلنه المالك بدعوى المطالبة بالحق

وأن كان المورث سيء النية كمغتصب فإن الخلف العام يعتبر كذلك إلى أن يثبت حسن نيته، إذا لا يفترض فيه حسن النية ومتى أثبت الخلف العام حسن نيته اعتبر كذلك منذ وفاة مورثه حتى مطالبته بالحق إذ يصبح سيء النية من وقت هذه المطالبة

فإن استند إلى التقادم الطويل احتسبت مدة حيازته السابقة على المطالبة وأضيفت إلى مدة سلفه فإن اكتملت مدة التقادم الطويل اكتساب الحق حتى و كان سيء النية عندما تلقى الحق أى وقت صدور

السبب الصحيح إليه فتنقل الحيازة بهذه الصفة إلى الخلف العام فيتملك بالسبب الصحيح وحسن النية إذا كانت حيازته وحيازة سلفه اكتملت خمس سنوات

ويسرى ذات الحكم و أصبح الخلف سيء النية قبل اكتمال هذه المدة إذ العبرة بحسن النية وقت تلقى الحق حتى لو أنقلب الحائز سيء النية بعد ذلك والوارث يكمل حيازة مورثه، أما أن كان المورث سيء النية عند تلقى السبب الصحيح بأن علم أنه تلقاء من غير مالك

فليس للوارث أن يتمسك بهذا السبب الصحيح لتملك العقار بخمس سنوات حتى لو كانت حسن النية إذ يشترط حسن النية وقت تلقى السبب الصحيح ولكن للوارث أن يستند إلى حسن نيته وسبب صحيح توفر لديه غير السبب الصحيح الذي كان لمورثه، وإذا استحق العقار من تحت يد الوارث حسن النية فلا يلتزم برد الثمار حتى لو كان مورثه سيء النية "م 978"

(أنور طلبه، مرجع سابق ص539).

وقد قضت محكمة النقض بأن

"أن الحائز العرضي لا يستطيع كسب الملك بالتقادم على خلاف سنده إلا إذا تغيرت صفة حيازته إما بفعل الغير وإما بفعل منه يعتبر معارضة ظاهرة لحق الملك، كما أن انتقال الحيازة بالميراث لا يمكن إعتباره مغيرا للسبب أن الحيازة تنتقل بصفاتهما إلى الوارث الذي يخلف مورثه في التزامه بالرد بعد إنتهاء السبب الوقتي لحيازته العرضية

ولا تكون للوارث حيازة مستقلة مهما طال الزمن ولو كان يجهل أصلها أو سببها ما لم تصحب هذه الحيازة مجابهة صريحة ظاهرة في معارضة حق الأصيل في الملك

لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه استخلص من إقراري الطاعنة السادسة ومورث مورث الطاعن أن الأخير كان حائزا لعين النزاع بطريق النيابة عن صاحبها وهي صفة تحول دون اكتساب الملك بالتقادم

وكان من حق محكمة الموضوع الالتفات عما أثاره الطاعن من تزوير الإقرارين سالفى الإشارة وتعتبرهما صحيحة طالما أنهم لم يسلكوا السبيل الذى رسمه المشرع فى المواد من 49 إلى 51 من قانون الإثبات للدعاء بالتزوير

وما دامت م تر من ظروف الدعوى وفقا للمادة 58 من ذات القانون ما يشير إلى تزويرها ولم تتعرض لما أورده الخبير فى تقريره عن مدة الحيازة وما قدمه الطاعنون من مستندات فأنها لا تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون"

(الطعن رقم 1742 سنة 54ق جلسة 25/5/1988)

وبأنه "إذا كان وضع يد المورث بسبب معلوم غير أسباب التملك فإن ورثته من بعد ا يمتلكون العقار بمضى المدة طبقا للمادة 79 من القانون المدنى "قديم" ولا يؤثر فى ذلك أن يكونوا جاهلين بصفة وضع اليد فإن صفة وضع يد المورث تلازم العقار عند إنتقال اليد إلى الوارث فيخلف الوارث مورثه فى التزامه برد العقار بعد إنتهاء السبب الوقتى الذى وضع اليد بموجبه ولو كان يجهله ومادام الدفع بجهل الوارث صفة وضع يد مورثه لا تأثير له قانونا فإن المحكمة لا تكون ملزمة بالتعرض فى حكمها"

(نقض 21/5/1942 ج 1 فى 25 سنة 447، نقض 21/12/1972 س 23 ص1450).

ضم مدة حيازة السلف إلى مدة حيازة الخلف العام

يجوز للوارث أن يضم حيازة مورثه إلى مدة حيازته إذا كان هذا الضم يعود عليه بالفائدة وهذه الفائدة تتحقق فى أنه يستطيع أن يرفع دعوى منع التعرض أو دعوى وقف الأعمال الجديد إذا كانت مدة حيازته وحدها أقل من سنة إلا أن السنة تكتمل إذا ضم مدة حيازة مورثه إلى مدة حيازته

ذلك أن كلا من الدعويين يشترط فيها أن تستمر حيازة الحائز للعقار مدة سنة كاملة (مادة 961 مدنى ومادة 962 مدنى) كذلك فإنه فى حالة ما إذا كان المورث قد سلب حيازة الحائز السابق كرها ثم أنقطع الإكراه بعد ذلك واستمر حائزا مدة أقل من سنة فإنه يصح للوارث أن يضم هذه المدة اللاحقة على زوال الإكراه حتى يتوافر له شرط الحيازة لمدة السنة التى أوجبها القانون

والتى يستطيع بالتالى إستنادا لها أن يلجأ لدعوى الحيازة حماية حقه (حامد عكاز والدناصورى مرجع سابق ص63) وكذلك يستطيع الوارث أن يضم إلى مدة حيازة مورثه، إذا أراد التملك بالتقادم المكسب، فإذا كان المورث سئ النية فى حيازته، وانتقلت الحيازة مقترنه بسوء النية إلى الوارث كما قدمنا

فإن الوارث يستطيع أن يكسب ملكية العين بالتقادم الطويل إذا ضم

مدة حيازة مورثه إلى مدة حيازته، ونفرض فى ذلك أن المورث بقى حائزا عشر سنوات، ثم انتقلت الحيازة إلى الوارث

فيكفى أن يستمر الوارث حائزا خمس سنوات أخرى حتى يستكمل مدة التقادم الطويل وهى خمس عشر سنة، فيمتلك العين بالتقادم، وإذا كان المورث قد حصل على سبب صحيح وكان حسن النية وقت حصوله عليه، فإن الحيازة تنتقل إلى الوارث مقترنه بحسن النية وبالسبب الصحيح

(السنهورى، مرجع سابق، كيرة مرجع سابق، عبد الودود، مرجع سابق).

وقد قضت محكمة النقض بأن "إن كل ما اشترطه القانون لكسب الملكية بوضع اليد هو ثبوت قيامه مستوفيا شرائطه مدة خمس عشر عاما يستوى أن تكون كلها فى وضع يد مدعى الملكية أو فى وضع يد سلفه أو بالاشتراك بينهما بحيث لا يقل مجموع مدتها عن الخمسة عشر عاما دون حاجة لبيان مدة وضع يد كل واحد منهما وبغير حاجة إلى النظر فى عقود ملكيتهم ولا يهتم أن تكون هذه العقود مسجلة أم غير مسجلة رسمية أو عرفية كما لا يهتم أن تقدم هذه العقود إلى المحكمة أو لا تقدم لسبب أو لآخر"

(طعن رقم 117 سنة 22 ق جلسة 17/11/1955)

وبأنه "يجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه فى كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر وكل ما اشترطه لكسب الملكية بوضع اليد هو ثبوت قيامه مستوفيا شرائطه المدة التى حددها القانون يستوى فى ذلك أن تكون كلها فى وضع يد مدعى الملكية أو فى وضع يد سلفه أو بالاشتراك بينهما بحيث لا يقل مجموع مدتيهما عن تلك المدة التى حددها القانون بغير حاجة إلى انظر فى مستندات ملكيتهم ذلك أن وضع اليد المدة الطويلة بشروطه القانونية يعد بذاته سببا لكسب الملكية مستقلا عن غيره من أسباب اكتسابها الأخرى"

(طعن رقم 494 لسنة 40 ق جلسة 16/5/1979)

وبأنه "من المقرر أن للبائعين وخفهم أن يتمسكوا بوضع يدهم المدة الطويلة المكسبة -متى توافرت هم شروطه- فى مواجهة من يدعى حقا بعارضهم أيا كان سنده وهو ما يجعل بالتالى لخلفهم المشتري- مصلحة محققة فى رفع الدعوى بصحة ونفاذ عقد مشتراه ليكون الحكم الصادر فيها سندا له فى ثبوت الملكية بوضع ايد بالتقادم المكسب خلف للبائعين له ومورثهم- وهو ما يجوز فى صحيح القانون- اعتباره سندا ناقلا لملكية وقابلا لملكية وقابلا للشهر عنه فضلا عن كفايته فى ذاته

سندا صالحا للاحتجاج به قبل من ينازعه فى ثبوت هذا الحق له أو يدعى عليه بأى حق يعارضه وتلك بدورها غاية تجيز إقامة الدعوى بصحة ونفاذ العقد وتوجب قبولها”

(طعن رقم 537 لسنة 42ق جلسة 11/1/1983)

وبأنه “المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن يشترط لكسب الملكية بوضع اليد المدة الطويلة ثبوت قيامه مستوفيا لشرائطه مدة خمسة عشر يوما يستوى أن تكون كلها فى وضع يد مدعى الملكية أو فى وضع يد سلفه أو بالاشتراك بينهما بحيث لا يقل مجموع مدتهما عن الخمسة عشر عاما يستوى أن تكون كلها فى وضع يد مدعى الملكية أو فى وضع يد سلفه أو بالاشتراك بينهما بحيث لا يقل مجموع مدتهما عن الخمسة عشر يوما

ومقتضى ذلك أن مدعى التملك بوضع اليد إذا أراد ضم مدة سلفه إلى مدته فعليه أن يثبت أمام محكمة الموضوع أن سلفه كان حائزا حيازة توافرت فيها الشروط القانونية من ظهور واستمرار وهدوء مقرونة بنية التملك بلا إنقطاع عن حيازته التى كانت مستوفية لتلك الشروط أيضا”

(طعن رقم 281 لسنة 56ق جلسة 20/12/1990).

انتقال الحيازة إلى الخلف الخاص

سبق أن أشرنا إلى أن الحيازة تنتقل إلى الخلف العام بذات صفاتها التى كانت عليها عند سلفه وعلى عكس ذلك فإن الحيازة تنتقل إلى الخلف الخاص وتصبح جديدة مستقلة عن حيازة سلفه وتتميز بصفاتها الخاصة التى تخالف الصفات التى كانت تعتبر فيها عند السلف

ومن ثم يجوز انتقال حيازة السلف إلى الخلف الخاصة رغم ما بينهما من أوجه خلاف فقد تكون حيازة السلف عرضية، وفى نفس الوقت فإن حيازة الخلف الخاص أصلية كما هو الشأن أن يكون السلف مستعيرا للعين أو مستأجرا لها أو تكون مودعة لديه

ففى جميع هذه الحالات لا جدال فى أن حيازته عرضيه لأنه يحوز لحساب غيره فإذا ما باع العين فهنا يحوز المشتري العين كمالك لحساب نفسه فتصبح حيازة أصلية سواء كان سيء النية أم حسن النية إذا

استبقى السلف الحيازة وأراد تحويلها إلى أصلية، فإنه يزم أن يصدر منه أو من الغير فعل يعارض به حق المالك

أما إذا انتقلت الحيازة إلى الخلف فلا يلزم ذلك لأن المسألة ليست بشأن تغيير صفة الحيازة عند الحائز العرضي نفسه، بل فى صدد انتقال الحيازة من حائز عرضي إلى حائز أصيل مما ترتب عليه أن تغيرت صفة الحيازة عند خلفه الخاص فأصبح هذا حائزا أصيلا. أو تكون حيازة السلف حيازة أصلية

ومع ذلك تكون حيازة الخلف الخاص عرضية كما هو الشأن إذا أودع المالك العين أو أعارها أو رهنها رهن حيازة، فإن حيازة المودع عنده أو المستعير أو المرتهن رهن حيازة فيما يتعلق بحق الملكية حيازة عرضية لأنه يحوز لحساب غيره على عكس حيازة المالك وهو السلف فى الحيازة فإنها حيازة أصلية

(الديناصورى وحامد عكار، مرجع سابق ص69)

وقد تكون حيازة السلف مشوبة بعيب، كأن تكون خفية أو غامضة أو يشوبها الإكراه فإذا انتقلت على الخلف الخاص، فليس من الضروري أن يشوبها عند انتقالها هذا العيب، فقد تكون حيازة الخلف الخاص عند انتقالها إليه ظاهرة بعد أن كانت خفية عند السلف، أو واضحة لا لبس فيها بعد أن كانت غامضة

أو هادئة بعد أن كان يشوبها الإكراه، وعلى العكس من ذلك قد تكون حيازة السلف غير مشوبة بعيب. ثم يشوب حيازة الخلف الخاص عيب الإكراه أو عيب الغموض أو عيب الخفاء أو عيب عدم الإستمرار

وقد تكون حيازة السلف مقترنة بسوء النية، ومع ذلك يكون الخلف الخاص حسن النية فى حيازته، وغذ انتقلت الحيازة إلى الخلف الخاص فسواء كان السلف حسن النية أو سيئ النية، فإنه يجب الرجوع إلى الأصل وافترض حسن النية فى الخلف الخاص إلى أن يثبت العكس

(السنهورى مرجع سابق ص900).

ضم مدة حيازة السلف إلى حيازة الخلف الخاص

لقد نصت الفقرة الثانية من المادة 955 من القانون المدنى على ما يلى

“ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه فى ك ما يرتبه

القانون على الحيابة من أئر

وأشرنا فيما سبق أن حيازة **الآلف الآاص** حيازة آديدة مسأقلة عن حيازة الآلف وليست اسأمرار لها، ورغم ذلك فإن هذه الفقرة جعلت الآلف الآاص بالآيار بين أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه أو أن يصر على فصل الحيازتين وحينئذ يكون له أن يأمسك بإحدهما دون الأرى حسبما أمله عليه مصلأته

إذا كان من أ، أقلت إليه الحيازة آلفا آاصا، كمأشر من الآائر أناقل إليه حيازة المبيع، وللمأشرى فى هذه الآالة أن يضم إلى مدة حيازته حيازة البائع

إن كانا حسن النية معا أو سوء النية معا، كان ضم المأد على أساس أن الحيازة بأسن نية أو بسوء نية على حسب الأحوال، وإن كان البائع سوء النية والمأشرى حسن النية، فالضم يجوز على أساس أسوأ الفرضين أى على أساس سوء النية، كما إذا كان البائع قد آاز مدة أثنى عشر سنة والمأشرى مدة ألاث سنوات

فلا يسأطيع المأشرى الأأمسك بالأأقأام القصير، إذ لا يجوز له أن يكمل المدة الآى آاز فيها بأسن نية إلى آمس سنوات، ولكن يسأطيع الأأمسك بالأأقأام الطويل، إذ يجوز له أن يعتبر حيازته كما لو كانت حيازة بسوء نية، فى يكمل منها إلى آمس عشرة سنة يضم مدة سلفه

(مجموعة الأعمال الأأضيرية للقانون المأدى الآراء السادس ص463)

وبناء على ما أأدم فإنه إذا كان السلف سوء النية وبقى آائرا للعين مدة ست سنوات مثلا ثم أناقل حيازة العين إلى مأشر سوء النية بأوره، فللآير أن يأمسك بالأأقأام الطويل المكسب للملكية إذا اسأمر آائرا مدة تسع سنوات، وفى آالة ما إذا كان السلف لا يملك العقار إلا أن حيازته كانت أسأند سبب صحيح ومقرونة بأسن النية وأمأدت سنتين ثم نقل الحيازة بسبب صحيح ناقل للملكية إلى آلف آاص حسن النية أيضا

واسأمرت لمدة ألاث سنوات كان له أن يأمسك بالأأقأام القصير لكسب ملكية العقار، وبأشرط أن تكون الحيازتان كلأهما مقأرنة بأسن النية والسبب الصحيح ويجوز للآلف الآاص أن يأمسك بأحيازة سلفه وآدها ويسقط حيازته تماما، كما هو الشأن إذا كان السلف حسن النية ولديه سبب صحيح واسأمرت حيازته لمدة آمس سنوات

وكان اخلف سيء النية وامتدت حيازته خمس سنوات أخرى فإن من مصلحة الأخير أن يتمسك بحيازة سلفه فقط وأن يتخلى عن حيازته هو لأن حيازته سلفه تكفى وحدها تملك العقار بالتقادم القصير، غير أنه إذا عن له أن يتمسك بمدة حيازته فلا يتسنى ه أن يملك إلا بمقتضى أحكام التقادم الطويل حتى لو ضم مدة حيازة سلفه لأن حيازته مقترنة بسوء النية

(الدناصورى وعكاز ص72).

وقد قضت محكمة النقض بأن

“لئن كان من المقرر فى قضاء محكمة النقض - أن قاعدة ضم حيازة السلف إلى مدة حيازة الخلف لا تسرى إلا إذا أراد المتمسك بها أن يحتج بها قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له، بحيث إذا كان السلف مشتركا

فلا يجوز للحائز المتمسك بالتقادم أن يفيد من حيازة سلفه لإتمام مدة الخمس عشرة سنة لاكتساب الملكية بالتقادم قبل من تلقى حقه عن هذا السلف إلا أنه لما كان من المقرر اللازمة فى قضاء محكمة النقض - أن مقتضى القضاء بصورية أحد العقدين الصادرين من السلف **صورية مطلقة** ألا يكون ثمة وجود فى الحقيقة إلا للعقد الآخر ومن ثم فلا يكون ثمة ما يحول قانونا دون ضم مدة حيازة صاحب هذا العقد إلى مدة حيازة سلفه”

(الطعن رقم 229 لسنة 51 ق 36 ص 167 جلسة 29/1/1985)

وبأن “قاعدة ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف لا إذا أراد المتمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غير من باع ه أو غير من تلقى الحق ممن باع له بحيث إذا كان السلف مشتركا فلا يجوز للحائز المتمسك بالتقادم أن يستفيد من حيازة سلفه لإتمام مدة الخمس عشرة سنة اللازمة لاكتساب الملك بالتقادم قبل من تلقى حقه من هذا السلف”

(الطعن رقم 671 لسنة 44 ق 29 ص 615 جلسة 28/2/1978)

وبأن “قاعدة ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف لا تسرى إلا إذا أراد المتمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غير من باع له، أو غير من تلقى الحق ممن باع له، بحيث إذا كان السلف مشتركا فلا يجوز للحائز المتمسك بالتقادم أن يستفيد من حيازة سلفه لإتمام مدة الخمس عشر سنة اللازمة لاكتساب الملك بالتقادم قبل من تلقى حقه من هذا السلف”

(الطعن رقم 130 لسنة 37 ق 22 ص 481 جلسة 23/2/1972)

وبأن "كل ما أشترطه القانون لكسب الملكية بوضع اليد هو ثبوت قيامه مستوفيا لشرائطه مدة خمس عشر عاما، يستوى أن تكون كلها فى وضع يد مدعى الملكية أو فى وضع يد سلفه أو بالاشتراك بينهما بحيث لا يقل مجموع مدتيهما عن الخمسة عشر عاما بغير حاجة لبيان مدة وضع يد كل واحد منهما وبغير حاجة إلى النظر فى مستندات ملكيتهما، ولا يهم لذلك أن تكون عقود الملكية مسجلة أو غير مسجلة رسمية أو غير رسمية كما لا يهم أن تقدم تلك العقود إلى المحكمة أو أن تقدم لسبب أو لآخر"

(نقض مدنى 17 نوفمبر سنة 1955 مجموعة أحكام النقض 6 رقم 202 ص 1487)

وبأنه "الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بعدم اكتمال مدة التقادم- على ما صرح به فى أسبابه- على دعامين مستقلتين أحدهما عن الأخرى وأولاهما أن التقادم لا يتحقق بضم المدد إلا إذا تعاقبت الحيازة بين السلف والخلف والثابت من تقرير خبير الدعوى أن المطعون ضده الثانى البائع للبائعين لمورث الطاعنين

لما كان ذلك، وكانت قاعدة ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف لا تسرى إذا أراد التمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غيره من باع أو من غير من تقى الحق ممن باع به بحيث إذا كان السلف مشتركا فاجوز للحائز المتمسك بالتقادم أن يستفيد من حيازة سلفه لإتمام مدة الخمس عشر سنة اللازمة لاكتساب الملك بالتقادم قبل من تلقى حقه عن هذا السلف

وكان الثابت مما أورده الحكم المطعون فيه بأن مورث الطاعنين قد اشترى أرض النزاع من المطعون ضدهما الثالث والرابع بعقد غير مسجل مؤرخ 18/12/1967 وكان هذان الأخيران قد اشترياها بتاريخ 1/12/1967 من المطعون ضد الثانى الذى تلقت عنه المطعون ضدها الأولى حقه أن الطاعنين لا يحق لهم التمسك قبل المطعون ضدها الأولى بضم مدة وضع يد السلف المشترك (المطعون ضده الثانى)

إي مدة وضع يدهم وليس لهم أن يستفيدوا إلا بمدة وضع يدهم وليس هم أن يستفيدوا بمدة وضع يدهم وحده والتي بدأت من 1/12/1967 ومن ثم فأن التقادم لا يكون قد اكتمل حتى تاريخ رفع الدعوى سنة 1979 إذ كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإنه لا يكون قد خالفت القانون

وإذا كانت هذه الدعامة تكفى وحدها لحمل الحكم فإن النعى عليه فيما تضمنه عن الدعامة الأولى يفرض صحته يكون غير منتج"

الطعن رقم 2049 لسنة 53 ق جلسة 2/2/1987

وبأنه "من المقرر فى قضاء محكمة النقض - أن قاعدة ضم مدة حيازة السلف إلى مدة حيازة الخلف لا تسرى إلا إذا أراد المتمسك بها أن يحتج بها قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له بحيث إذا كان السلف مشتركا فلا يجوز للحائز المتمسك بالتقادم أن يفيد من حيازة سلفه لإتمام مدة الخمس عشرة سنة اللازمة لاكتساب الملكية بالتقادم قبل من تلقى حقه عن هذا السلف"

(الطعن رقم 1116 لسنة 65 ق جلسة 15/12/2005).

كما قضت بأن "للمشتري بإعتباره خلفا خاصا للبائع أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه فى ما يرتبه القانون على الحيازة من آثار ومنها التملك بالتقادم المكسب إلا أنه على مدعى التملك فى هذه الحالة إذا أراد ضم حيازة سلفه إلى مدة حيازته أن يبدى هذا الطلب أمام هذا الطلب أمام محكمة الموضوع ويثبت أن سلفه كان حائزا حيازة توافرت فيها الشروط الوقتية"

(الطعن رقم 1499 لسنة 49 ق س 34 ص 690 جلسة 16/3/1983)

وبأنه "من المقرر أن للمشتري بإعتباره خلفا خاصا للبائع أن يضم إلى حيازته سلفه فى كل ما يرتبه القانون على الحيازة من آثار ومنها التملك بالتقادم المكسب

وأنه يلس ثمة ما يمنع مدعى التملك بهذا السبب من أن يستدل بعقد شرائه غير المسجل على انتقال حيازة العين إليه وتكون حيازته فى هذا الحالة امتدادا لحيازة سلفه البائع كما أنه من المقرر كذلك أن على مدعى التملك بوضع اليد إذا أراد ضم مدة سلفه إلى مدته أن يبدى هذا الطلب أمام محكمة الموضوع ويثبت أن سلفه كان حائزا حيازة توافرت فيها الشروط القانونية"

(الطعن رقم 37 لسنة 39 ق س 27 ص 1462 جلسة 30/6/1976)

وبأن "الأصل فى الحيازة أنها لصاحب اليد، يستقل بها ظاهرا فيها بصفته صاحب الحق ويتعين عند ضم مدة الحيازة السلف إلى مدة حيازة الخلف قيام رابطة قانونية بين الحيازتين، ولما كان المطعون فيه قد جرى فى قضائه على ضم مدة حيازة المطعون عليه إلى مدة حيازة

سفه، ورتب على ذلك تقريره، بأن المطعون عليه قد استكمل المدة اللازمة لتملك القار موضوع النزاع بمضى المدة الطويلة المكسبة للملكية دون ان يبين الرابطة القانونية التى تجيز ضم مدة الحيازتين، فإنه يكون مشوبا بالقصور”

(الطعن رقم 5 لسنة 37 ق س22 ص1107 جلسة 23/12/1971)

وبأنه “قاعدة ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف لا تسرى إلا إذا أراد المتمسك بها أن يحتج بها قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له مما مؤداه عدم استفادة الحائز المتمسك بالتقادم المكسب من حيازة سلفه قبل من تقى الحق من هذا السلف”

(طعن 1672 س 62 ق نقض 26/10/2001، طعن 1541 س63 ق نقض 9/11/2000،
طعن 1582 س63 ق نقض 30/11/2000)

وبأنه “إنهاء الحكم المطعون فيه خطأ إلى اعتبار طلب مورث الطاعنين تسليم عين النزاع إليه فى دعواه بصحة ونفاذ العقد الصادر إليه عنها يفيد نفي حيازته لها أدى به إلى عدم مواجهة دفاع الطاعنين المتمثل فى استنادهم فى حيازتهم العين على ما ثبت بالمحضر رقم 2537 لسنة 1967 إدارى مركز الجيزة وما ورد فى دعوى المطعون ضده الأول رقم 1766 لسنة 1970 مدنى الجيزة الإبتدائية من اقراره بحيازتهم لها وهو دفاع جوهرى لو صح لتغير به وجه الحكم فى الدعوى فأن فى قعوده عن تمحيص هذا الدفاع رغم جوهريته ما يصبه بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور المبطل”

(طعن 565 س 61 ق نقض 11/6/1998)

وبأن “قاعدة ضم حيازة السلف إلى الخلف لا تسرى إلا إذا أراد المتمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غير من باع له، أو غير من تلقى الحق ممن باع له، بحيث إذا كان السلف مشتركا، فلا يجوز للحائز المتمسك بالتقادم أن يستفيد من حيازة سلفه لإتمام مدة الخمس عشرة سنة اللازمة لاكتساب الملك بالتقادم قبل من تلقى حقه عن هذا السلف”

(نقض 23/3/1972 س23 ص481)

وبأن “مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة (955) من القانون المدنى، أنه يجوز للخلف الخاص، وفى جميع الأحوال، بإعتباره خلفا لبائع ضم مدة حيازة سلفه إلى مدة حيازته بحسب امتدادها ليكسب ملكية العقار بالتقادم، لما كانت ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد

أقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف ورفض دعوى الطاعن على سند من أنه يشترط لإعمال هذا النص ألا يكون السلف مالكا للشئ وقت تصرفه فيه إلى خلفه، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون"

(طعن 136 س57ق نقض 2/10/1996، "هيئة عامة" 2/56/1994 طعن 2472).

كما قضت محكمة النقض بأن

"الأصل فى الحيازة أنها لصاحب اليد، يستقل بها، ظاهرا فيها بصفته صاحب الحق، غير أنه عند قيام رابطة قانونية بين حيازة السلف وحيازة الخلف، فإنه يجوز لخلف أن يضم إلى حيازته حيازة سلف فى كل ما يرتبه القانون على الحيازة من آثار ومنها التملك بالتقادم المكسب.

لما كان ذلك، وكان النص فى الفقرة الثانية من المادة (955) من القانون المدنى على أن

"ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه فى كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر"

يدل على أن كل ما اشترطه المشرع لاكتساب اخلف الخاص الملكية بوضع اليد بضم مدة حيازة سلفه إلى حيازته هو ثبوت قيامها مستوفية لشرائطها القانونية بحيث لا يقل مجموع مدة الحيازتين عن خمس عشرة سنة بغير حاجة إلى النظر فيما إذا كان السلف مالكا للشئ وقت تصرفه فيه إلى خلفه أم غير مالك، متى كانت الحيازة قد انتقلت إلى الخلف على نحو يمكنه معه من السيطرة الفعلية على الشئ ولو لم يتسلمه تسلما ماديا"

(طعن 136 س57ق نقض 2/1/1996 "هيئة عامة" طعن 2472 س59 ق
نقض 2/6/1994، طعن 292 س 60ق نقض 2/6/1994)

وبأن "النص فى المادة (955/2) من القانون المدنى على أنه "يجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه فى كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر" مفاده أن ادعاء الخلف الخاص الملكية بالتقادم الطويل المدة بضم مدة حيازته إلى حيازة سلفه يقتضى انتقال الحيازة إلى الخلف على نحو يمكنه من حيازة الشئ وإن يتسلمه تسما ماديا مع توافر الشروط القانونية الأخرى لكسب الملكية بوضع اليد مدة خمسة عشر عاما"

(طعن 1970 س 57ق نقض 13/2/1992)

وبأن "المقرر أن السلف المشترك هو من يتصرف فى عين تكون هى بذاتها محل تصرف منه لآخر"

(طعن 1323 س 51ق نقض 16/12/1984، طعن 1759 س 49ق نقض 28/12/1983)

وبأنه "يجوز للمشتري بإعتباره خلفا خاصا للبائع أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه فى كل ما يرتبه القانون على الحيازة من آثار ومنها التملك بالتقادم المكسب وأنه ليس ما يمنع مدعى التملك بهذا السبب من أن يستدل بعقد شرائه غير المسجل على انتقال حيازة العين إليه وتكون حيازته فى هذه الحالة امتدادا لحيازة سلفه البائع له"

(طعن 1057 س 47ق نقض 29/11/1981، طعن 1499 س 49ق نقض 16/3/1983)

وبأن "وتنص المادة 952 من القانون المدنى على أنه "تنتقل الحيازة من الحائز إلى غيره إذا أتفقا على ذلك وكان فى استطاعة من انتقلت إليه الحيازة أن يسيطر على الحق الوارد عليه الحيازة ولو لم يكن هناك تسليم مady للشئ موضوع هذا الحق، وتنص الفقرة الثانية من المادة 955 من القانون المذكور على أنه يجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه فى كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر"

ومفاد هذا أن أدعاء الخلف الخاص الملكية بالتقادم الطويل المدة بضم مدة حيازة سلفه يقتضى انتقال الحيازة إلى الخلف على نحو ما يمكنه معه السيطرة الفعلية على الشئ ولو لم يتسلمه تسلم مادي مع توافر الشرائط القانونية الأخرى لكسب الملكية بوضع اليد مدة خمسة عشر عاما

يستوى أن تكون كلها فى وضع يد مدعى الملكية أو فى وضع يد سلفه أو بالاشتراك بينهما، وإذ كان الطاعن وهو مشتر للمنزل محل النزاع بعقد عرفى لم يسجل بعد ولم يتسلمه فعلا

وقد استند فى ملكيته إلى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية بضم مدة حيازة سلفه، لم يقدم ما يدل على انتقال حيازته المادية بتمكنه من الاستحواذ عليه، فإن حيازته له تفقد عنصرها المادى، ولا يكون هناك محل لقول بتملكه بهذا السبب"

(طعن 447 س 46ق نقض 26/4/1979)

وبأن "السلف المشترك هو من يتصرف فى عين تكون هى بذاتها محل تصرف منه لآخر، وإذا كان العقار الذى آل إلى الشفيع- الطاعن- من

المطعون عليهما الثانية بموجب العقد المؤرخ 11/7/1967 يغير العقار الذي تلقاه المشفوع منه-المطعون عليه الأول- من ذات البائعين، فإن الحكم إذ اعتبر هاتين الأخرتين سلفا مشتركا ورتب على ذلك عدم جواز احتجاج الشفيع قبل المشفوع منه بضم مدة حيازة سلفه لمدة حيازته يكون قد أخطأ في تطبيق القانون”

(طعن 890 س 45 ق نقض 7/6/1978)

وبأنه “يشترط لاجازة ضم الخلف الخاص حيازة سلفه إي حيازته ليكسب مكية عقار بالتقادم تطبيقا للفقرة الثانية من المادة 955 من القانون المدني أن لا يكون هذا السلف مالكا للعقار وقت تصرفه فيه إلى خلفه، أما إذا كان السلف مالكا ه فعلا بأي طريق من طرق كسب الملكية فإنه يبقى هو المالك له دون خلفه الخاص الذي لا يملكه منه إلا بتسجيل سنده أو بالتقادم الناشئ عن حيازته هو الخاصة به المستوفية لأركانها ومدتها”

(طعن 1751 س 49 ق نقض 28/4/1983)

وبأن “قاعدة ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- لا تسرى إلا إذا أراد المتمسك بالتقادم ان يحتج به قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له بحيث إذا كان السلف مشتركا فلا يجوز لحائز المتمسك بالتقادم أن يستفيد من حيازة سلفه لإتمام مدة الخمس عشرة سنة اللازمة لاكتساب الملك بالتقادم قبل من تلقى حقه عن هذا السلف”

(طعن 671 س 44 ق نقض 28/2/1978).

نطاق قاعدة ضم مدة حيازة السلف إلى الخلف

قاعدة ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف لا تسرى إلا إذا أراد المتمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غير من باع له، او غير من تلقى الحق ممن باع له، بحيث إذا كان السلف مشتركا، فلا يجوز لحائز المتمسك بالتقادم أن يستفيد من حيازة سلفه لإتمام مدة الخمس عشرة سنة اللازمة لاكتساب الملك بالتقادم قبل من تلقى حقه عن هذا السلف

(طعن 130 س 37 ق نقض 23/3/1972).

وقد قضت محكمة النقض بأن “وإذا كان الثابت من الأوراق أن المطعون عليه دفع الدعوى المقامة عيه بأنه اشترى ربع الماكيئة محل النزاع بعقد ابتدائي تاريخه 28/10/1946 من زيد

وأن هذا كان قد اشتراه بعقد ابتدائي من بكر فى 13/1/1937 وكان احكم المطعون فيه قد أسس قضاءه بتملك المطعون عليه للقدر موضوع النزاع على وضعه اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية بعد ضم مدة وضع يد سلفه إلى مدة وضع يده واكتمال هذا التقادم قبل صدور عقد الطاعن المسجل- الصادر له عن نفس القدر من مورثه بكر- واعتبر أن هذا العقد الأخير قد صدر ممن لا يملك المبيع لانتقال ملكيته إلى المطعون عليه

فإن النعى عليه بمقولة تفصيل عقد المطعون عليه غير المسجل على عقد الطاعن المسجل يكون على غير أساس"

(طعن 137 س37ق نقض 23/3/1972)

وبأنه "يجوز للمشتري بإعتباره خلفا خاصا للبائع له أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه فى كل مكان يرتبه القانون على الحيازة من آثار ومنها التملك بالتقادم المكسب"

(طعن 278 س 34ق نقض 29/2/1968)

وبأنه "إذا كان شراء المطعون ضده لعقار بعقد بيع مسجل لا يسرى فى حق الطاعن والبائعين له إذا ثبت أن البائع للمطعون ضده لم يكن مالكا لما باعه بسبب أن أسلاف الطاعن كانوا قد كسبوا ملكية المبيع بالتقادم

وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن البائع لمطعون ضده لا يملك ما باعه وأنه واسلافه قد وضعوا اليد على العقار محل النزاع المدة الطويلة المكسبة للملكية، فإن الحكم للمطعون فيه إذ اقتصر فى خصوص الرد على دفاع الطاعن- وعلى القول بوجود العقد المسجل الصادر للمطعون ضده وبأن مدة وضع يد الطاعن لا تكفى اكتساب الملكية بالتقادم دون أن يحقق الحكم وضع يد اسلاف الطاعن ومدة وضع يدهم، يكون مشوبا بالقصور"

(طعن 278 س 34ق نقض 29/2/1968).

لا يعتد فى ضم مدة حيازة السلف إلى حيازة الخلف بما إذا كان السلف مالكا أو غير مالك وقت إبداء هذا الطلب

لقد جاء نص المادة 955 من القانون المدنى بأنه

" يجوز للخلف الخاصة أن يضم إلى حيازة سلفه فى كل ما يرتبه

القانون على الحيازة من أثر فقد جاء هذا النص مخلفا مما يوجب أعمال هذا الإطلاق عندما يطلب الخلف ضم مدة حيازة سفه لحيازته دون اعتداد بما إذا كان السلف مالكا أو غير مالكا وقت إبداء هذا الطلب.

وقد قضت محكمة النقض بأن

“الأصل فى الحيازة أنها لصاحب اليد، يستقل بها ظاهرا فيها بصفته صاحب الحق غير أنه عند قيام رابطة قانونية بين حيازة السلف وحيازة الخلف فإنه يجوز للخلف أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه فى كل ما يرتبه القانون على الحيازة من آثار ومنها التملك بالتقادم المكسب وكان نص الفقرة الثانية من المادة 955 من القانون المدنى على أن

“ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه فى كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر” يدل على أن كل ما اشترطه المشرع لاكتساب الخلف الخاص الملكية بوضع اليد بضم مدة حيازة سلفه إلى حيازته هو ثبوت قيامها مستوفية لشرائطها القانونية بحيث لا يقل مجموع مدة الحيازتين عن خمس عشرة سنة

بغير حاجة إلى النظر فيما إذا كان السلف مالكا للشئ وقت تصرفه فيه إلى خلفه أم غير مالك، متى كانت الحيازة قد انتقلت إلى الخلف على نحو يمكنه معه السيطرة الفعلية على الشئ ولو لم يتسلمه ماديا، إذ المقرر أن الحيازة متى توافرت لها الشرائط التى استلزمها القانون واستمرت مدة خمس عشرة سنة تعد بذاتها سببا كسب الملكية مستقلا عن غيره عن أسباب اكتسابها

لما كان ذلك، وكان الحكم الصادر من هذه المحكمة بجلسة 28/4/1983 فى الطعن 1751 لسنة 49 والأحكام الأخرى التى تحت منحاه قد جرت فى قضائها على غير هذا النظر مقرره أنه يشترط لإجازة ضم الخلف الخاص حيازة سلفه إلى حيازته لكسب ملكية عقار بالتقادم تطبيقا لفقرة الثانية من المادة 955 من القانون المدنى الا يكون هذا السلف مالكا للعقار وقت تصرفه فيه إلى خلفه أما إذا كان السلف مالكا له فعلا بأى طريق من طرق كسب الملكية

فإنه يبقى هو المالك له دون خلفه الخاص الذى لا يملكه منه إلا بتسجيل سنده أو بالتقادم الناشئ عن حيازته هو الخاصة به المستوفية لأركانها ومدتها فإنه يتعين العدول عما قرره وذلك بالأغلبية المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة الرابعة من

(طعن 136 "هيئة عامة" س57 ق نقض 2/1/1996)

وبأنه "مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة 955 من القانون المدني- وعلى ما تقدم بيانه- أنه يجوز للخلف الخاص وفى جميع الأحوال بإعتباره خلفا للبائع ضم مدة حيازة سلفه إلى مدة حيازته بحسب امتدادها ليسكب ملكية العقار بالتقادم لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف

ورفض دعوى الطاعن على سند من أنه يشترط لإعمال هذا النص الا يكون السلف مالكا للشئ وقت تصرفه فيه إلى خلفه فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وقد حجيه ذلك عن تحقيق دفاع الطاعن من أنه اكتسب ملكية العقار محل النزاع بوضع اليد الذى استوفى شروطه القانونية مدة تزيد على خمس عشرة سنة بضم مدة حيازة سلفه إلى حيازته وهو ما يعيبه أيضا بالقصور مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث باقى أسباب الطعن"

(طعن 136 "هيئة عامة" س 57 ق نقض 2/1/1996)

وبأنه "الحيازة الأصل فيها أنها لصاحب اليد استقلالا، ولكن يجوز للخلف الخاص ضم حيازة سلفه إلى حيازته لاكتساب الملكية بالتقادم متى ثبت قيامها مستوفية لشرائطها القانونية بحيث لا تقل مجموع مدة الحيازتين عن خمس عشرة سنة، دون حاجة للنظر فيما إذا كان السلف مالكا للشئ وقت تصرفه إلى خلفه أم غير مالك"

(طعن 3000 س 63 ق نقض 17/12/2000).

كما قضت بأنه

"وحيث إن هذا النعى سديد ذك بأن النص فى الفقرة الثانية من المادة 955 من القانون المدني على أنه

" ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته سلفه فى كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر "إنما يدل- وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة- أن كل ما أشترطه المشرع لاكتساب الخلف الخاص الملكية بوضع اليد بضم مدة حيازة سلفه إلى حيازته هو ثبوت قيامها مستوفية لشرائطها القانونية بحيث لا يقل مجموع الحائزتين عن خمس عشرة سنة بغير حاجة إلى النظر فيما إذا كان السلف مالكا للشئ وقت تصرفه فيه إلى خلفه أم غير مالك

متى كانت الحيازة قد انتقلت إلى الخلف على نحو يمكنه معه السيطرة الفعلية على الشيء ولو لم يتسلمه تسلماً مادياً مادام التمسك بالتقادم يريد أن يحتج بهذا الضم قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باه له وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه على أن البائع للطاعة كان وقت التصرف إليها فى 8/6/1970

قد تملك العقار المبيع بالحيازة المكسبة للملكية وإمتنع بذلك عن ضم حيازته إلى حيازتها وأنتهى إلى رفض دعواها باعتبار أنه وقت رفعها عام 1978 لم تكن مدة التقادم المكسب للملكية الناشئ عن حيازتها الخاصة المستوفية لشروطها قد اكتملت فإنه يكون بذلك قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه وذلك ما ورد أن الطاعة على ما هو ثابت بالأوراق بعد تنازلها عن مخاصمة ورثة البائع لها- لا تريد أن تحتج بضم حيازتها إلى حيازة سلفا قبلهم، وحيث إنه لما تقدم يتعين نقض الحكم”

(طعن رقم 2085 لسنة 61ق جلسة 13/11/1997)

وبأنه “وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن كل طلب أو وجه دفاع يدلى به لدى محكمة الموضوع ويطلب إليها بطريق الجزم أن تفصل فيه ويكون الفصل فيه مما يجوز أن يترتب عليه تغيير وجه الرأى فى الدعوى يجب على محكمة الموضوع أن تجيب عليه فى أسباب الحكم

وإلا كان حكمها مشوباً بالقصور، وكان المقرر أن وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية إذا توافرت فيه الشروط القانونية بعد بذاته سبباً كسب الملكية مستقلاً عن غيره من أسباب اكتسابها، وأن وضع اليد واقعة مادية العبرة فيها بوضع اليد الفعلى المستوفى عناصره القانونية لا بما يرد بشأنها فى محرر أو تصرف قانونى قد يطابق أو لا يطابق الواقع

كما أن المقرر أن الأصل فى الحيازة أنها لصاحب اليد، يستقل بها ظاهراً فيها بصفته صاحب الحق غير أنه عند قيام رابطة قانونية بين حيازة السلف وحيازة الخلف فإنه يجوز للخلف أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه فى كل ما يرتبه القانون على الحيازة من آثار ومنها التملك بالتقادم المكسب وكان نص الفقرة الثانية من المادة 955 من القانون المدنى على أن

“ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه فى كل ما يرتبه

القانون على الحيابة من أئر

يدل على أن كل ما اشترطه المشرع لاكتساب الخلف الخاص الملكية بوضع اليد بضم مدة حيازة سلفه إلى حيازته هو ثبوت قيامها مستوفية لشرائطها القانونية بحيث لا يقل مجموع مدة الحيازتين عن خمس عشرة سنة بغير حاجة إلى النظر فيما إذا كان السلف مالكا للشئ وقت تصرفه فيه إلى خلفه أم غير مالك، متى كانت الحيازة قد انتقلت إى الخلف على نحو يمكنه معه السيطرة الفعلية على الشئ ولو لم يتسلمه ماديا

إذ المقرر أن الحيازة متى توافرت لها الشرائط التى استلزمها القانون واستمرت مدة خمس عشرة سنة تعد بذاتها سببا كسب الملكية مستقلا عن غيره من أسباب اكتسابها لما كان ذلك وكان الثابت ان الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بدفاع فى الدعويين الأصلية والفرعية أنه تملك أرض النزاع بالتقادم الطويل المكسب بضم حيازة سلفه إلى حيازته كما أنه اعترض على ما أنتهى إيه الخبير فى تقريره من أن حيازته وفقا لمستندات بدأت منذ عام 1986

وطلب إعادة المأمورية إلى الخبير لبحث حيازته وحيازة سلفه باعتبار أن وضع اليد واقعة مادية العبرة فيها بوضع اليد الفعلى لا بما يرد بشأنها فى المستندات، إلا أن الحكم المطعون فيه إذا لم يتناول هذا الدفاع بشقيه بما يقتضيه من البحث والتمحيص رغم أنه دفاع جوهرى من شأنه إن صح أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب والإخلال بحق الدفاع والفساد فى الاستدلال مما يوجب نقضه لهذا اسبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن

(طعن رقم 3918 سنة 68 ق جلسة 18/1/2000).

ورغم ذلك كانت بعض دوائر محكمة النقض قد جرت فى قضائها على أنه يشترط إجازة ضم الخلف الخاص حيازة سلفه إلى حيازته ليكسب ملكية عقار بالتقادم تطبيقا لفقرة الثانية من المادة 955 من القانون المدنى إلا يكون هذا السلف مالكا للعقار وقت تصرفه فيه إلى خلفه، أما إذا كان السلف مالكا له فعلا بأى طريق من طرق كسب الملكية

فإنه يبقى هو المالك له دون خلفه الخاص الذى لا يمتلكه منه إلا بتسجيل سنده أو بالتقادم الناشئ عن حيازته هو الخاصة به المستوفية لأركانها ومدتها، وقد عدلت الهيئة العامة عن الحكام التى قررت هذا المبدأ وقضت على نحو ما تقدم أنه يجوز للخلف الخاص

للبيع - كالمشتري- أن يضم حيازة البائع له إلى حيازته لاكتساب ملكية العقار بالتقادم

حتى لو كان البائع مالكا بموجب أى سبب من أسباب كسب الملكية وحينئذ يجوز للمشتري متى اكتملت مدة التقادم أنه يرفع دعوى بتثبيت ملكيته للعقار و لو لم يكن قد قام بتسجيل عقد البيع، فقد طرح هذا العقد واستند للتقادم، ويجوز له فى هذه الحالة أن يستدل بعقد البيع كواقعة مادية لإثبات تاريخ حيازته للعقار الذى تسلمه بموجب هذا العقد، ثم ضم حيازة سلفه إلى حيازته

(أنور طلبه ص551، مرجع سابق).

مدى تعلق ضم مدة حيازة السلف إلى حيازة الخلف بالنظام العام

إن ضم مدة حيازة السلف إلى مدة حيازة الخلف لا يتعلق بالنظام العام وعليه يتعين على الحائز إذا أراد أن يضم مدة سلفه إلى مدته أن يبدى هذا الطلب أمام محكمة الموضوع فلا يجوز له إبداء هذا الطلب لأول مرة أمام محكمة النقص.

وقد قضت محكمة النقص بأن "من المقرر أن للمشتري بإعتباره خلفا خاصا للبياع أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه فى كل ما يرتبه القانون على الحيازة من آثار ومنها التملك بالتقادم المكسب

وأنه ليس ثمة ما يمنع مدعى التملك بهذا السبب من أن يستدل بعقد شرائه غير المسجل على انتقال حيازة العين وتكون حيازته فى هذه الحالة امتدادا لحيازة سلفه البائع له كما أنه من المقرر كذلك إن على مدعى التملك بوضع اليد إذا أراد ضم مدة سلفه إلى مدته أن يبدى هذا الطلب أمام محكمة الموضوع ويثبت أن سلفه كان حائزا حيازة توافرت فيها الشروط القانونية"

(طعن رقم 1499 لسنة 49 ق جلسة 16/3/1983)

وبأنه "من المقرر- فى قضاء هذه المحكمة - أن لمدعى التملك بوضع اليد إذ أراد ضم مدة سلفه إلى مدته أى يبدى هذا الطلب أمام محكمة الموضوع ويثبت أن سلفه كان حائزا حيازة توافرت لها الشروط القانونية، وإذ كانت الطاعن لم تتمسك أمام محكمة الموضوع بتملكها أرض النزاع بوضع اليد المدة الطويلة استمرارا لوضع يد سلفها، فإن

ما يثيره بسبب النعى يكون سببا جديدا لا تجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقص"

(طعن رقم 732 لسنة 5 ق جلسة 17/12/1985)

وبأنه "التملك بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية لا يتعلق بالنظام العام ومن ثم يتعين على مدعى التملك بهذا الطريق أن يتمسك به أمام محكمة الموضوع بطريق الطلب الجازم إذ ليس لها أن تثيره من تلقاء نفسها"

البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعنين لم يثيروا أمام محكمة الموضوع دفاعهم الوارد بسبب النعى وهو انتقال الملكية إليهم بوضع اليد عملا بالمادة 969 من القانون المدنى ولم يقدموا فى طعنهم الماثل الدليل على عرضه لدى تلك المحكمة ولئن تعلق هذا الدفاع بسبب قانونى إلا أن تحقيقه يقوم على اعتبارات يختلط فيها الواقع بالقانون مما لا يجوز التحدي به لأول مرة أمام محكمة النقص"

(طعن رقم 1312 لسنة 61 ق جلسة 13/3/1996).

تمسك السلف بحيازة خلفه

يترتب على فسخ العقد إعادة العين إلى السلف وحينئذ يكون له ضم مدة حيازة خفه إليه بإعتباره أن الخلف كان نائبا عنه فى الحيازة. ولا يعتد فى هذا الصدد بالأثر الرجعى للفسخ لاعتبار أن المتعاقد الأخر لم تكن له حيازة على العقار، ذك أن القانون يقر بحيازة هذا المتعاقد حينما الزمه برد العقار إلى من تلقاه منه، وبذلك اعتبره نائبا عنه فى الحيازة

وأنه كان يحوز العقار أصاله عن نفس إذا ظل العقد ناقدا، وبالنيابة عن المتعاقد الآخر إذا إنحل العقد لأى سبب. ويقول البعض باستقلال كل حيازة عن الآخر مما يحول دون السلف وضم مدة حيازة خلفه إلى حيازته. ويحوز للخلف العام أو الخاص التمسك بضم حيازة السلف إلى حيازته ويكون ذلك بمثابة دفاع قانونى يخالطه وقع وباعتبار أنه دفاع قانونى

يرجع إلى نص قانونى هو المادة 955 من القانون المدنى التى تجيز هذا الضم، وباعتبار أن هذا الدفاع يخالطه واقع، يرجع إلى احتساب مدة الحيازة

سواء بالنسبة للسلف أو الخلف وما لا يس تلك المدة من شروط تطلبها القانون لكل منهما، إذ تطلب أن تكون ظاهرة هادئة مستمرة، وتلك أمور يجب أن تتصدى لها محكمة الموضوع تبعا لهذا الدفاع، تقرر ما إذا كانت الشروط التي يتطلبها القانون ضم حيازة السلف لحيازة الخلف، قد توافرت من عدمه، وحينئذ تخضع فيما قرره لرقابة محكمة النقض فإن لم يطرح هذا الدفاع على محكمة الموضوع، فلا يجوز التمسك به لأول مرة أمام محكمة النقض، إذ يعتبر حينئذ سببا جديدا

(أنور طلبه ص552، مرجع سابق).

وقد قضت محكمة النقض بأن

“من المقرر في قضائها، أن لمدعى التملك بوضع اليد، إذ أراد ضم مدة سلفه إلى مدته، أن يبدى هذا الطلب أمام محكمة الموضوع، ويثبت أن سلفه كان حائزا حيازة توافرت لها الشروط القانونية، وإذا كانت الطاعنة لم تملك أمام محكمة الموضوع بتملكها أرض النزاع بوضع اليد المدة الطويلة استمرارا لوضع يد سلفها، فإن ما تثيره بسبب النعى، يكون سببا جديدا لا تجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض”

(طعن 732 س55ق نقض 17/12/1985).

دعوي ضم حيازة السلف الة الخلف

السند القانوني لهذه الدعوى

المادة (955/2) مدني :

ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر .

المستندات المطلوبة

- 1- عقد البيع العرفي سند الملكية .
- 2- ما يفيد سبب كسب الملكية بالمدة الطويلة المكسبة للملكية .

أحكام النقض عن ضم حيازة السلف للخلف

أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الحائز العرض لا يستطيع كسب

الملك بالتقادم علي خلاف سنده إلا إذا تغيرت صفة حيازته أما بفعل الغير وأما بفعل منه يعتبر معارضة ظاهرة لحق المالك

كما أن انتقال الحيازة **بالميراث** لا يمكن اعتباره مغيرا للسبب لأن الحيازة تنتقل إلي الوارث الذي يخلف مورثه في التزامه بالرد بعد انتهاء السبب الوقتي لحيازته العرضية، ولا تكون للوارث حيازة مستقلة مهما طال الزمن ولو كان يجهل أصلها أو سببها، ما لم تصحب هذه الحيازة مجابة صريحة ظاهرة في معارضة حق الأصيل في الملك.

[الطعن رقم 1742 - لسنة 54 ق - تاريخ الجلسة 25 / 05 / 1988]

إذا كان وضع يد المورث بسبب معلوم غير أسباب التملك فإن ورثته من بعده لا يمتلكون العقار بمضي المدة طبقاً للمادة 79 من القانون المدني. ولا يؤثر في ذلك أن يكونوا جاهلين حقيقة وضع اليد، فإن صفة وضع يد المورث تلازم العقار عند انتقال اليد إلى الوارث فيخلف الوارث مورثه في التزامه برد العقار بعد انتهاء السبب الوقتي الذي وضع اليد بموجبه ولو كان هو يجهله. وما دام الدفع بجهل الوارث صفة وضع يد مورثة لا تأثير له قانوناً فإن المحكمة لا تكون ملزمة بالتعرض له في حكمها.

[الطعن رقم 65 - لسنة 11 ق - تاريخ الجلسة 21 / 05 / 1942 - مكتب فني 3 ع - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 452 - تم رفض هذا الطعن]

إن كل ما اشترطه القانون لكسب الملكية بوضع اليد هو ثبوت قيامه مستوفيا لشرائطه مدة خمسة عشر عاماً يستوي أن تكون كلها في وضع يد مدعي الملكية أو في وضع يد سلفه أو بالاشتراك بينهما بحيث لا يقل مجموع مدتيهما عن الخمسة عشر عاماً دون حاجة لبيان مدة وضع يد كل واحد منهما وبغير حاجة إلى النظر في عقود ملكيتهم ولا يهم أن تكون هذه العقود مسجلة أم غير مسجلة رسمية أم عرفية كما لا يهم أن تقدم هذه العقود إلى المحكمة أول لا تقدم لسبب أو لآخر.

[الطعن رقم 117 - لسنة 22 ق - تاريخ الجلسة 17 / 11 / 1955 - مكتب فني 6 - رقم الجزء 4 - رقم الصفحة 1487 - تم رفض هذا الطعن]

يجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر ول ما اشترطه لكسب الملكية بوضع اليد هو ثبوت

قيامه مستوفياً شرائطه المدة التي حددها القانون يستوي في ذلك أن تكون كلها في وضع يد مدعي الملكية أو في وضع يد سلفه أو بالاشتراك بينهما بحيث لا يقل مجموع مدتيهما عن تلك المدة التي حددها القانون بغير حاجة إلى النظر في مستندات ملكيتهم ذلك أن وضع اليد المدة الطويلة بشروطه القانونية يعد بذاته سببا لكسب الملكية مستقلاً عن غيره من أسباب اكتسابها الأخرى .

(طعن رقم 494 لسنة 40 - جلسة 16/5/1979)

من المقرر أن للبائعين وخلفهم أن يتمسكوا بوضع يدهم المدة الطويلة المكتسبة - متى توافرت لهم شروطه - في مواجهة من يدعى حقاً يعارضهم أياً كان سنده وهو ما يجعل بالتالي لخلفهم المشتري - مصلحة محققة في رفع الدعوى بصحة ونفاذ عقد مشتراه ليكون الحكم الصادر فيها سنداً له في ثبوت الملكية بوضع اليد بالتقادم المكتسب خلفاً للبائعين له ومورثهم

وهو ما يجوز في صحيح القانون - اعتباره سنداً ناقلاً للملكية وقابلاً للشهر عنه فضلاً عن كفايته بذاته سنداً صالحاً للاحتجاج به قبل من ينازعه في ثبوت هذا الحق له أو يدعى عليه بأي حق يعارضه و تلك بدورها غاية تجيز إقامة الدعوى بصحة ونفاذ العقد وتوجب قبولها .

[الطعن رقم 537 - لسنة 42 ق - تاريخ الجلسة 11 / 01 / 1983 - مكتب فني 34 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 175 - تم رفض هذا الطعن]

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه يشترط لكسب الملكية بوضع اليد المدة الطويلة ثبوت قيامه مستوفياً لشرائطه مدة خمسة عشر عاماً يستوي أن تكون كلها في وضع يد مدعي الملكية أو وضع يد سلفه أو بالاشتراك بينهما بحيث لا يقل مجموع مدتهما عن الخمسة عشر عاماً

ومقتضي ذلك أن مدعي التملك بوضع اليد إذا أراد ضم مدة سلفه إلي مدته فعليه أن يثبت أمام محكمة الموضوع أن سلفه كان حائزاً حيازة توافرت فيها الشروط القانونية من ظهور واستمرار وهدوء مقترنة بنية التملك بنظام انقطاع عن حيازته التي كانت مستوفية لتلك الشروط أيضاً

ولما كان وضع اليد المدة الطويلة هو واقعة مادية لمحكمة الموضوع أن ترجع في تحريها إلي ما بين يديها من مستندات وأدلة وقرائن

لتتخذ منها ما قد تقيده من دلالة علي ثبوت وضع اليد أو نفيه

ولا رقابة عليها من محكمة النقص في ذلك مادامت قد اعتمدت فيما قضت به علي أسباب سائغة من شأنها أن تؤدي إلي النتيجة التي انتهت إليها، وكان من المقرر أن محكمة الموضوع ليست ملتزمة بإجابة طلب إحالة الدعوي إلي التحقيق أو ندب خبير آخر لإثبات **وضع اليد** المدة الطويلة المكسبة للمكية، بل أن لها أن ترفض هذا الطلب متي رأت أن إجابته غير منتجة وأن تقرير الخبير السابق ندبه أو في أوراق الدعوي ومستنداتها ما يكفي لتكوين عقيدتها للفصل فيها.

[الطعن رقم 281 - لسنة 56 ق - تاريخ الجلسة 20 / 12 / 1990]

لئن كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن قاعدة ضم حيازة السلف إلى مدة حيازة الخلف لا تسرى إلا إذا أراد المتمسك بها أن يحتج بها قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له

بحيث إذا كان السلف مشتركاً ، فلا يجوز للحائز المتمسك بالتقادم أن يفيد من حيازة سلفه لإتمام مدة الخمس عشر سنة اللازمة لاكتساب الملكية بالتقادم قبل من تلقى حقه عن هذا السلف ، إلا أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مقتضى القضاء بصورية أحد العقدين الصادرين من السلف صورية مطلقة ألا يكون ثمة وجود في الحقيقة إلا للعقد الآخر و من ثم يكون ثمة ما يحول قانوناً دون ضم مدة حيازة صاحب هذا العقد إلى مدة حيازة سلفه .

[الطعن رقم 229 - لسنة 51 ق - تاريخ الجلسة 29 / 01 / 1985 - مكتب فني 36 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 167 - تم قبول هذا الطعن]

قاعدة ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا تسرى إلا إذا أراد المتمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له بحيث إذا كان السلف مشتركاً فلا يجوز للحائز المتمسك بالتقادم أن يستفيد من حيازة سلفه لإتمام مدة الخمس عشرة سنة اللازمة لاكتساب الملك بالتقادم قبل من تلقى حقه عن هذا السلف .

[الطعن رقم 671 - لسنة 44 ق - تاريخ الجلسة 28 / 02 / 1978 - مكتب فني 29 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 615 - تم رفض هذا الطعن]

قاعدة ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف لا تسرى إلا إذا أراد المتمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غير من باع له ، أو غير من تلقى الحق ممن باع له ، بحيث إذا كان السلف مشتركاً ، فلا يجوز للحائز التمسك بالتقادم أن يستفيد من حيازة سلفة لإتمام مدة الخمس عشرة سنة اللازمة لاكتساب الملك بالتقادم قبل من تلقى حقه في هذا السلف .

[الطعن رقم 130 - لسنة 37 ق - تاريخ الجلسة 23 / 03 / 1972 - مكتب فني 23 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 481 - تم رفض هذا الطعن]

إن كل ما اشترطه القانون لكسب الملكية بوضع اليد هو ثبوت قيامه مستوفيا لشرائطه مدة خمسة عشر عاماً يستوي أن تكون كلها في وضع يد مدعي الملكية أو في وضع يد سلفه أو بالاشتراك بينهما بحيث لا يقل مجموع مدتيهما عن الخمسة عشر عاماً دون حاجة لبيان مدة وضع يد كل واحد منهما وبغير حاجة إلى النظر في عقود ملكيتهم ولا يهم أن تكون هذه العقود مسجلة أم غير مسجلة رسمية أم عرفية كما لا يهم أن تقدم هذه العقود إلى المحكمة أول لا تقدم لسبب أو لآخر.

[الطعن رقم 117 - لسنة 22 ق - تاريخ الجلسة 17 / 11 / 1955 - مكتب فني 6 - رقم الجزء 4 - رقم الصفحة 1487 - تم رفض هذا الطعن]

الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بعدم اكتمال مدة التقادم - على ما صرح به في أسبابه - على دعامين مستقلتين أحدهما عن الأخرى أولاهما أن التقادم أن التقادم لا يتحقق بضم المدد إلا إذا تعاقت الحيازة بين السلف والخلف والثابت من تقرير خبير الدعوى أن المطعون ضده الثاني البائع للبائعين لمورث الطاعنين

لما كان ذلك ، وكانت قاعدة ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف لا تسرى إلا إذا أراد المتمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له ، بحيث إذا كان السلف مشتركاً فلا يجوز للحائز المتمسك بالتقادم أن يستفيد من حيازة سلفه لإتمام مدة الخمسة عشر سنة اللازمة لاكتساب الملك بالتقادم قبل من تلقى حقه عن هذا السلف وكان الثابت مما أورده الحكم المطعون فيه بأن مورث الطاعنين قد اشترى أرض النزاع من المطعون ضدهما الثالث والرابع بعقد غير مسجل مؤرخ 18/12/1967

وكان هذان الأخيران قد اشترياها بتاريخ 1/12/1967 من المطعون ضد

الثاني الذي تلقت عن المطعون ضدها الأولى حقها أن الطاعنين لا يحق لهم التمسك قبل المطعون ضدها الأولى بضم مدة وضع يد السلف المشترك (المطعون ضده الثاني) أي مدة وضع يدهم وليس لهم أن يستفيدوا إذا بمدة وضع يدهم وليس هم أن يستفيدوا إذا بمدة وضع يدهم وحده والتي بدأت من 1/12/1967 ومن ثم فإن التقادم لا يكون قد اكتمل حتى تاريخ رفع الدعوى سنة 1979 إذ كان ذلك

وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإنه لا يكون قد خالفت القانون وإذا كانت هذه الدعامة تكفي وحدها لحمل الحكم فإن النعي عليه فيما تضمنه عن الدعامة الأولى يفرض صحته يكون غير منتج .

(الطعن رقم 2049 لسنة 53 ق - جلسة 2/2/1987)

قاعدة ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف لا تسرى إلا إذا أراد المتمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له ، بحيث إذا كان السلف مشتركاً فلا يجوز للحائز المتمسك بالتقادم أن يستفيد من حيازة سلفه لإتمام مدة الخمسة عشر سنة اللازمة لاكتساب الملك بالتقادم قبل من تلقى حقه عن هذا السلف .

(الطعن رقم 1116 لسنة 65 ق - جلسة 15/12/2005)

للمشتري باعتباره خلفاً خاصاً للبائع أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من آثار و منها التملك بالتقادم المكسب إلا أنه على مدعى التملك في هذه الحالة إذا أراد ضم مدة حيازة سلفه إلى مدة حيازته أن يبدى هذا الطلب أمام محكمة الموضوع و يثبت أن سلفه كان حائزاً حيازة توافرت فيها الشروط القانونية .

[الطعن رقم 1499 - لسنة 49 ق - تاريخ الجلسة 16 / 03 / 1983 - مكتب فني 34 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 690 - تم رفض هذا الطعن]

من المقرر أن للمشتري باعتباره خلفاً خاصاً للبائع أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من آثار و منها التملك بالتقادم المكسب و أنه ليس ما يمنع مدعى التملك بهذا السبب من أن يستدل بعقد شرائه غير المسجل على انتقال حيازة العين إليه و تكون حيازته في هذه الحالة امتداد لحيازة سلفه البائع له

كما أنه من المقرر كذلك أن على مدعى التملك بوضع اليد إذا أراد ضم مدة سلفه إلى مدته أن يبدى هذا الطلب أمام محكمة الموضوع و يثبت أن سلفه كان حائزا حيازة توافرت فيها الشروط القانونية ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه لا يبين منه أن المطعون ضده الأول قد تمسك أمام محكمة الموضوع بضم مدة وضع يد سلفه إلى مدة وضع يده

كما لا يبين منه أن المطعون ضده المذكور قد أثبت حيازة سلفه حيازة للمنزل أو بشق منه حيازة توافرت فيها الشروط القانونية و أقام - رغم ذلك - قضاءه بأحقية المطعون ضده الأول للقدر المشتري بمقتضى العقد سالف الذكر على وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية فإنه يكون مشوبا بالقصور و مخالفة القانون .

[الطعن رقم 37 - لسنة 39 ق - تاريخ الجلسة 30 / 06 / 1976 - مكتب فني 27 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 1462 - تم قبول هذا الطعن]

الأصل فى الحيازة أنها لصاحب اليد ، يستقل بها ، ظاهراً فيها بصفته صاحب الحق ، و يتعين عند ضم مدة حيازة السلف إلى مدة حيازة الخلف ، قيام رابطة قانونية بين الحيازتين . و لما كان الحكم المطعون فيه قد جرى فى قضاائه على ضم مدة حيازة المطعون عليه إلى مدة حيازة سلفه ، و رتب على ذلك تقريره ، بأن المطعون عليه قد استكمل المدة اللازمة لتملك العقار موضوع النزاع بمضي المدة الطويلة المكسبة للملكية دون أن يبين الرابطة القانونية التى تجيز ضم مدة الحيازتين ، فإنه يكون مشوبا بالقصور .

[الطعن رقم 75 - لسنة 37 ق - تاريخ الجلسة 23 / 12 / 1971 - مكتب فني 22 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 1107 - تم قبول هذا الطعن]

قاعدة ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف لا تسرى إلا إذا أراد المتمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له ، مما مؤداه عدم استفادة الحائز المتمسك بالتقادم المكسب من حيازة سلفه لإتمام قبل من تلقى حقه عن هذا السلف .

(طعن رقم 1672 - س 62 ق - نقض 26/10/2001 ، طعن 1541 س 63 ق - نقض 9/11/2004 ، طعن رقم 1582 س 63 ق - نقض 30 / 11 / 2000)

انتهاء الحكم المطعون فيه خطأ الى اعتبار طلب مورث الطاعنين تسليم عين النزاع اليه فى دعواه بصحة ونفاذ العقد الصادر اليه عنها يفيد نفي حيازته لها أدى به الى عدم مواجهة دفاع الطاعنين المتمثل فى استنادهم فى حيازتهم العين على ما ثبت بالمحضر رقم لسنة 1967 ادارى مركز الجيزة

وما ورد فى دعوى المطعون ضده الاول رقم لسنة 1970 مدنى الجيزة الابتدائية من اقراره بحيازتهم لها وهو دفاع جوهرى لو صح لتغير به وجه الحكم فى الدعوى فان قعوده عن تمحيص هذا الدفاع رغم جوهريته ما يصفه بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور المبطل .

[الطعن رقم 5656 - لسنة 61 ق - تاريخ الجلسة 11 / 06 / 1998]

قاعدة ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف لا تسرى إلا إذا أراد المتمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غير من باع له ، أو غير من تلقى الحق ممن باع له ، بحيث إذا كان السلف مشتركاً ، فلا يجوز للحائز التمسك بالتقادم أن يستفيد من حيازة سلفة لإتمام مدة الخمس عشرة سنة اللازمة لاكتساب الملك بالتقادم قبل من تلقى حقه فى هذا السلف .

[الطعن رقم 130 - لسنة 37 ق - تاريخ الجلسة 23 / 03 / 1972 - مكتب فني 23 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 481 - تم رفض هذا الطعن]

مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة 955 من القانون المدنى - وعلى ما تقدم بيانه - أنه يجوز للخلف الخاص فى جميع الأحوال باعتباره خلفاً للبائع ضم مدة حيازة سلفه إلى مدة حيازته بسحب امتدادها ليكسب ملكية العقار بالتقادم، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف ورفض دعوى الطاعن على سند من أنه يشترط لإعمال هذا النص ألا يكون السلف مالكاً للشيء وقت تصرفه فيه إلى خلفه فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

[الطعن رقم 136 - لسنة 57 ق - تاريخ الجلسة 02 / 01 / 1996 - مكتب فني 43 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1045 - تم قبول هذا الطعن]

الأصل فى الحيازة أنها لصاحب اليد، يستقل بها ظاهراً فيها بصفته صاحب الحق غير أنه عند قيام رابطة قانونية بين حيازة السلف

وحيازة الخلف فإنه يجوز للخلف أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من آثار ومنها التملك بالتقادم المكسب وكان نص الفقرة الثانية من المادة 955 من القانون المدني على أن " ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر"

يدل على أن كل ما أشرطه المشرع لاكتساب الخلف الخاص الملكية بوضع اليد بضم مدة حيازة سلفه إلى حيازته هو ثبوت قيامها مستوفية لشرائطها القانونية بحيث لا يقبل مجموع مدة الحيازتين عن خمس عشرة سنة بغير حاجة إلى النظر فيما إذا كان السلف مالكاً للشيء وقت تصرفه إلى خلفه أم غير مالك، متى كانت الحيازة قد انتقلت إلى الخلف على نحو يمكنه معه السيطرة الفعلية على الشيء ولو لم يتسلمه تسليماً مادياً .

[الطعن رقم 136 - لسنة 57 ق - تاريخ الجلسة 02 / 01 / 1996 - مكتب فني 43 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1045 - تم قبول هذا الطعن - طعن 292 س 60 ق نقض 2/6/1994]

النص في المادة 955/2 من القانون المدني على أنه "يجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر" مفاده أن ادعاء الخلف الخاص الملكية بالتقادم الطويل المدة بضم مدة حيازته إلى حيازة سلفه يقتضي انتقال الحيازة إلى الخلف على نحو يمكنه من حيازة الشيء وإن يتسلمه تسليماً مادياً مع توافر الشروط القانونية الأخرى لكسب الملكية بوضع اليد مدة خمسة عشر عاماً .

(طعن رقم 1970 سنة 57ق - نقض 13/2/1992)

المقرر أن السلف المشترك هو من يتصرف في عين تكون هي بذاتها محل تصرف منه لآخر .

(طعن رقم 1323 س 51ق نقض 16/12/1984 ، طعن رقم 1759 س 49ق نقض (28/12/1983)

للمشتري باعتباره خلفاً خاصاً للبائع أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من آثار و منها التملك بالتقادم المكسب إلا أنه على مدعى التملك في هذه الحالة إذا أراد ضم مدة حيازة سلفه إلى مدة حيازته أن يبدى هذا الطلب أمام محكمة الموضوع و يثبت أن سلفه كان حائزاً حيازة توافرت فيها الشروط

القانونية .

[الطعن رقم 1499 - لسنة 49 ق - تاريخ الجلسة 16 / 03 / 1983 - مكتب فني 34 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 690 - تم رفض هذا الطعن]

تنص المادة 952 من القانون المدني على أنه

” تنتقل الحيازة من الحائز إلى غيره إذا اتفقا على ذلك وكان في استطاعة من انتقلت إليه الحيازة أن يسيطر على الحق الواردة عليه الحيازة ولو لم يكن هناك تسليم مادي للشيء موضوع هذا الحق، وتنص الفقرة الثانية من المادة 955 من القانون المذكور على أنه ” ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر “

ومفاد هذا أن ادعاء الخلف الخاص الملكية بالتقادم الطويل المدة بضم مدة حيازة سلعة يقتضى انتقال الحيازة إلى الخلف على نحو يمكنه معه السيطرة الفعلية على الشيء ولو لم يتسلمه مادياً مع توافر الشرائط القانونية الأخرى لكسب الملكية بوضع اليد مدة خمسة عشر عاماً ، يستوي أن تكون كلها في وضع يد مدعى الملكية أو وضع يد سلفه

أو بالاشتراك بينهما. وإذا كان الطاعن وهو مشتر للمنزل محل النزاع بعقد عرفي لم يسجل بعد ولم يتسلمه فعلاً ، وقد استند في ملكيته إلى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية بضم مدة حيازة سلفه، لم يقدم ما يدل على انتقال حيازته المادية بتمكينه من الاستحواذ عليه، فإن حيازته له تفقد عنصرها المادي، ولا يكون هناك محل للقول بتملكه بهذا السبب.

[الطعن رقم 447 - لسنة 46 ق - تاريخ الجلسة 26 / 04 / 1979 - مكتب فني 30 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 202 - تم رفض هذا الطعن]

السلف المشترك هو من يتصرف في عين تكون هي بذاتها محل تصرف منة لآخر ، و إذ كان العقار الذي آل إلى الشفيع - الطاعن - من المطعون عليهما الثانية و الثالثة بموجب العقد المؤرخ 1967/7/11 يغاير العقار الذي تلقاه المشفوع منه - المطعون عليه الأول - من ذات البائعتين ، فإن الحكم إذ اعتبر هاتين الأخيرتين سلفاً مشتركاً و رتب على ذلك عدم جواز احتجاج الشفيع قبل المشفوع منه بضم مدة

حيازة سلفة لمدة حيازته يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

[الطعن رقم 890 - لسنة 45 ق - تاريخ الجلسة 27 / 06 / 1978 - مكتب فني 29 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 1570 - تم قبول هذا الطعن]

يشترط لإجازة ضم الخلف الخاص حيازة سلفه أي حيازته ليكسب ملكية عقار بالتقادم تطبيقاً للفقرة الثانية من المادة 955 من القانون المدني أن لا يكون هذا السلف ملاكاً للعقار وقت تصرفه فيه إلى خلفه ، أما إذا كان السلف مالكاً فعلاً بأي طريق من طرق كسب الملكية فإنه يبقى هو المالك له دون خلفه الخاص الذي لا يملكه منه إلا بتسجيل سنده أو بالتقادم الناشئ عن حيازته هو الخاصة به المستوفية لأركانها ومدتها .

(طعن رقم 1751 س 49ق نقض 28/12/1983)

قاعدة ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف -و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة- لا تسرى إلا إذا أراد المتمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له بحيث إذا كان السلف مشتركاً فلا يجوز للحائز المتمسك بالتقادم أن يستفيد من حيازة سلفه لإتمام مدة الخمس عشرة سنة اللازمة لاكتساب الملك بالتقادم قبل من تلقى حقه عن هذا السلف .

[الطعن رقم 671 - لسنة 44 ق - تاريخ الجلسة 28 / 02 / 1978 - مكتب فني 29 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 615 - تم رفض هذا الطعن]

إذا كان الثابت فى الأوراق أن المطعون عليه دفع الدعوى المقامة عليه بأنه اشترى ربع الماكنة محل النزاع بعقد ابتدائي تاريخه 1946/10/28 من زيد

و أن هذا كان قد اشتراه بعقد ابتدائي من بكر فى 1937/1/13 . و كان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه بتملك المطعون عليه للقدر موضوع النزاع على وضعه اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية بعد ضم مدة وضع يد سلفه إلى مدة وضع يده و اكتمال هذا التقادم قبل صدور عقد الطاعن المسجل - الصادر له عن نفس القدر من ورثة بكر - و اعتبر أن هذا العقد الأخير قد صدر ممن لا يملك المبيع لانتقال ملكيته إلى المطعون عليه

فإن النعي عليه بمقولة تفضيل عقد المطعون عليه غير المسجل على عقد الطاعن المسجل يكون على غير أساس .

[الطعن رقم 137 - لسنة 37 ق - تاريخ الجلسة 23 / 03 / 1972 - مكتب فني 23 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 487 - تم رفض هذا الطعن]

يجوز للمشتري باعتباره خلفاً خاصاً للبائع له أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون عل الحيازة من آثار و منها التملك بالتقادم المكسب .

[الطعن رقم 278 - لسنة 34 ق - تاريخ الجلسة 29 / 02 / 1968 - مكتب فني 19 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 454 - تم قبول هذا الطعن]

إذ كان شراء المطعون ضده لعقار بعقد بيع مسجل لا يسرى في حق الطاعن والبائعين له إذا ثبت أن البائع للمطعون ضده لم يكن مالكا لما باعه بسبب أن أسلاف الطاعن كانوا قد كسبوا ملكية المبيع بالتقادم ، و كان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن البائع للمطعون ضده لا يملك ما باعه و أنه و أسلافه قد وضعوا اليد على العقار محل النزاع المدة الطويلة المكسبة للملكية

فإن الحكم المطعون فيه إذ اقتصر في خصوص الرد على دفاع الطاعن - على القول بوجود العقد المسجل الصادر للمطعون ضده و بأن مدة وضع يد الطاعن لا تكفي لاكتساب الملكية بالتقادم دون أن يحقق الحكم وضع يد أسلاف الطاعن و مدة وضع يدهم ، يكون مشوبا بالقصور .

[الطعن رقم 278 - لسنة 34 ق - تاريخ الجلسة 29 / 02 / 1968 - مكتب فني 19 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 454 - تم قبول هذا الطعن]

مذكرة من المدعي بضم حيازة السلف

(المدعى)

بدفاع /

ضد

-1

..... -2

..... (المدعى عليهم) -3

(الطلبات)

- أولاً : ندب خبير في الدعوى تكون مهمته الانتقال إلى قطعة الأرض موضوع الدعوى على الطبيعة لبيان حدودها ومعالمها وبيان واضح اليد على الأرض محل النزاع ومدة وضع اليد ومدى استقرارٍ وهدوء حيازته لهذه الأرض موضوع الدعوى .
- ثانياً : بتثبيت ملكية المدعي للأرض المبينة الحدود والمعالم بصدر عريضة الدعوى بالمدة الطويلة المكسبة للملكية .
- ثالثاً : منع تعرض المدعى عليهم للمدعي في حيازته للأرض موضع الدعوى الماثلة وكلف يدهم عنها .

(الدفاع)

وضع يد المدعي للأرض موضوع الدعوى الماثلة أكثر من خمسة عشر يوماً

تنص الفقرة الثانية من المادة (955) مدني على أن :

2- ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر.

ولما كان الثابت من عقد البيع الابتدائي المؤرخ / / بأن والد المدعي اشترى الأرض المبيعة منذ أكثر من وبأن المدعي يضع يده على تلك الأرض بعد وفاة والده أي أكثر من سنة وبأن هذه الحيازة هادئة ومستقرة .

وعلى ذلك فإن من حق المدعي طبقاً لما انتظمته المادة 955/2 من القانون المدني بأن المدعي يحق له ضم الحيازة سلفه لاكتساب ملكة العقار بالتقادم .

وقد قضت محكمة النقص بأن :

الأصل في الحيازة أنها لصاحب اليد، يستقل بها ظاهراً فيها بصفته صاحب الحق غير أنه عند قيام رابطة قانونية بين حيازة السلف وحيازة الخلف فإنه يجوز للخلف أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه في

كل ما يرتبه القانون على الحيازة من آثار ومنها التملك بالتقادم المكسب وكان نص الفقرة الثانية من المادة 955 من القانون المدني على أن " ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر"

يدل على أن كل ما أشترطه المشرع لاكتساب الخلف الخاص الملكية بوضع اليد بضم مدة حيازة سلفه إلى حيازته هو ثبوت قيامها مستوفية لشرائطها القانونية بحيث لا يقبل مجموع مدة الحيازتين عن خمس عشرة سنة بغير حاجة إلى النظر فيما إذا كان السلف مالكاً للشيء وقت تصرفه إلى خلفه أم غير مالك، متى كانت الحيازة قد انتقلت إلى الخلف على نحو يمكنه معه السيطرة الفعلية على الشيء ولو لم يتسلمه تسليماً مادياً .

[الطعن رقم 136 - لسنة 57 ق - تاريخ الجلسة 02 / 01 / 1996
- مكتب فني 43 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1045 - تم قبول هذا الطعن]

(بناء عليه)

نصم على الطلبات .

مذكرة بمظاهر وضع اليد المكسب 15 سنة

من الواقع العملي مذكرة قضائية بمظاهر وضع اليد المكسب 15 سنة مقدمة لمحكمة الاستئناف من المستأنف ضده الصادر لصالحه الحكم بتثبيت الملكية وتتضمن الرد علي نعي المستأنف بأن الحيازة عرضية وأنها معيبة بالغموض والخفاء

أوجه دفاع المذكرة القضائية

- الدفع بغموض الحيازة دفع نسبي لا يقبل الا من الشريك مشاعا
- اختلاف المدة محل وضع اليد عن مدة محل حكم سابق لا حجية له
- يجوز ان تكون حيازة المنقول معيبة بالخفاء أما وضع اليد في العقار فالخفاء صعب
- يحق للشريك تملك نصيب شريكه بوضع اليد ولا غموض في حيازته والمخالطة ليست عيبا

مذكرة بثبوت وضع اليد الطويل المكسب

محكمة استئناف عالي المنصورة

مأورية الزقازيق

الدائرة ... مدني

مذكرة

بطلبات ودفاع المستأنف ضده الأول

في الاستئناف رقم لسنة ... ق

جلسة

) مقدمة من السيد /
المستأنف ضده الاول (

ضد /
(المستأنف)

الطلبات

رفض الاستئناف وتأيد الحكم المستأنف

الدفـاع

تقديم لازم

المستأنف ضده الاول والمستأنف ضدهما الثانية والثالثة هم أولاد
المرحومة المتوفاة الى رحمة له تعالى في عام 1988 وقد كانت
تمتلك عقارين الاول الكائن شارع ... بندر ههيا محافظة الشرقية وقد
تنازلت عنه حال حياتها الي المستأنف ضدهما الثانية والثالثة (
بناتها) - مقدم صورة عقد البيع المذيل بالتنازل ومقدم قرار
إزالة برقم .. /1996 صادر باسم المستأنف ضدها الثالثة - ... - بناء
علي طلبها وهي والدة (المستأنف الراهن) قرينة علي اختصاص كل
طرف بعقار مر عليه أكثر من 15 سنة

وتنازلت كذلك المورثة عن العقار الثاني الي المستأنف ضده الاول (
ابنها) وهو العقار محل التداعي الكائن ش الجمهورية - بندر ههيا
- الشرقية ، وقد كان حال وفاتها عام 1988 عبارة عن دور أرضي غير

مكتمل ، وقام المدعي - المستأنف ضده الاول - حال وضع اليد عليه وبعد وفاة مورثته بإكمال بناء الدور الأرضي وتشيد الدورين الثاني والثالث وأقام شقق سكنية سكن بها هو وزوجه وأولاده وزوجاتهم ، وأدخل كافة المرافق باسمه واسم أولاده

وقام بتأجير المحلات بالأرضي لصالحه وهو ما أثبتته الخبير المنتدب بالدعوي بوضع يد المدعي أكثر من 15 سنة وعدم وجود أي وضع يد للمدعي عليهم وهو ما أكده الشهود امام عدالة محكمة أول درجة بالتحقيق القضائي الذي أجرته ، ومن ثم قضت بتثبيت الملكية لاكتمال مدة وضع اليد وتوافر كافة شرائط وعناصر وضع اليد المكسب في حق المدعي طوال مدة وضع اليد من تاريخ وفاة مورثته عام 1988 وحتى الآن

هذا وبعد استقرار وضع اليد للمدعي بأعمال ظاهرة وواضحة طوال أكثر من 15 سنة نازعه المستأنف - وهو نجل المستأنف ضدها الثالثة (...) بأن أوزع الى المستأنف ضدهما الثانية والثالثة بإبرام عقد بيع عرفي له مؤرخ عام 2010 وهو صوري مطلقا عن نصف العقار وضع يد وملكية المستأنف ضده الأول ليصطنع سندا ينازعه به وأقام عليه دعوي تسليم وريع عدلها الي تثبيت ملكية مورثة المستأنف ضدهم حتى تاريخ وفاتها عام 1988 ، وهو ما قضي به في الحكم رقم 124/62 ق بتثبيت ملكية مورثة المستأنف ضدهم بوضع اليد حتى تاريخ وفاتها عام 1988

فما كان من المدعي حفاظا علي حقوقه أن أقام الدعوي محل الحكم المستأنف بطلب تثبيت ملكيته بوضع اليد الطويل المكسب وكف منازعة المستأنف له فيه عن المدة من عام 1988 بعد وفاة مورثته أكثر من خمسة عشر سنة اكتملت شروطها وعناصرها واضحة وظاهرة بإكمال بناء الدور الأرضي وتشيد الدورين الثاني والثالث والسكن فيه هو وأولاده وزوجه ودون أية منازعة من شقيقتيه المستأنف ضدهما الثانية والثالثة حتى اكتمال مدة وضع اليد

ولم يبدأ النزاع الا بعد كبر نجل المستأنف ضدها الثالثة دون أي حق مشروع متناسيا وضع يد والدته وخالته اليد علي العقار الأخر الكائن ش... أكثر من 15 سنة لتنازل جدته عنه لابنتيها وتنازلها عن العقار الأخر محل التداعي الى ابنها - المستأنف ضده الاول - واستقرار الأوضاع لكل منهما علي ذلك ، و°اية ذلك عدم دفع المستأنف ضدهما الثانية والثالثة دعوي المدعي بأي دفع ولم يستأنفا الحكم وصدور قرار إزالة لصالح والدة المستأنف عن العقار ش... برقم .. لسنة 1996 مما يتأكد معه الرضا وفق ما تم من المورثة حال حياتها

وقد قضت محكمة أول درجة بتثبيت الملكية بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية بعد التحقق من توافر شروطها وعناصرها بالخبرة والتحقيق القضائي والمستندات والقرائن والواقع ، ولم يرتضى المستأنف منفردا بهذا الحكم فأقام عليه الاستئناف الراهن بذات أوجه الدفاع المعروضة علي محكمة أول درجة وتناولتها بالرد والبحث

ويتشرف المستأنف ضده الأول بالتقدم لعدالة المحكمة بهذه المذكرة طالبا رفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع الزام رافعه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة

أوجه دفاع المستأنف ضده الاول (المحكوم له)

(1) انصب نعي المستأنف في صحيفة استئنافه علي مدة وضع اليد قبل عام 1988 وأن الحيازة عرضية بالمخالفة للطلبات وسند المستأنف ضده الاول وحكم أول درجة الذي انصب برمته علي وضع اليد بعد عام 1988 تاريخ وفاة مورثته ومن لا حجية للمدة قبل عام 1988 علي المدة اللاحقة بعد عام 1988 ، وكذلك لا حجية للحكم رقم 62/... ق الذي تناول المدة قبل عام 1988 وقضي بتثبيت ملكية مورثة المستأنف ضدهم حتى تاريخ وفاتها عام 1988 (فقط) لاختلاف فترة وضع اليد واختلاف مراكز الخصوم القانونية ما بين الدعويين واختلاف شكل عقار التداعي المدة قبل عام 1988 (دور أرضي فقط غير مكتمل) والمدة من بعد عام 1988 بعد وفاة المورثة (عقار مكون من ثلاث أديوار مكتمل البناء)

ومن ثم ووفقا للمستقر عليه قانونا وقضاء أن ما لم تتناوله المحكمة وتفصل فيه لا يحوز الحجية وأي تزيد من بالحكم لا يتعلق بموضوعها والطلبات فيها لا يحوز الحجية

وكذلك المقرر قانونا وقضاء جواز تغير صفة وضع اليد للحائز والمستأنف ضده الاول وكما ثابت يطلب تثبيت ملكيته بوضع اليد المكسب للملكية أكثر من 15 سنة الفترة من بعد وفاة مورثته عام 1988 وحتى اكتمال المدة في 2006 أكثر من 18 سنة بمظاهر وضع يد ونية تملك ظاهرة واضحة بإكمال بناء الدور الأرضي وتشديد الدورين الثاني والثالث من ماله الخاص والسكن به هو وزوجه وأولاده وزوجاتهم دون أي نزاع وتأجير المحلات بالدور الأرضي لصالحه الذي لم يكن له وجود كامل حتى وفاة المورثة عام 1988

وقد أثبت الخبير وضع اليد الهادئ المستقر للمستأنف ضده الاول وعدم وجود أي مظاهر وضع يد للمدعي عليهم وأن كافة عقود ايجار المحلات باسم المدعي ولصالحه وأن النزاع لم يبدأ الا بعد عام 2006 - أكثر من 15 سنة

وهو ما أكده شهود الاثبات امام محكمة أول درجة ولم يشهد شهود النفي بما ينفيه وأكدته مستندات المدعي ، وما يعضد ما تقدم عدم اعتراض شقيقات المستأنف ضده الأول وهما المدعي عليهم الثانية والثالثة علي دعواه وعدم دفعها بأي دفع وعدم استئناف الحكم الصادر فيها وعدم حضورهم امام الخبير أو المحكمة ومنازعة المستأنف - المدعي عليه الاول - منفردا - بلا سند مشروع - متناسيا وضع يد والدته وخالته علي العقار الاخر بتنازل والدتهم عنه لهم قبل وفاتها وتنازلها للمستأنف ضده الأول عن عقار التداعي

(2) أما نعي المستأنف بأن حيازة المستأنف ضده الأول معيبة بالغموض والخفاء فهو نعي مخالف للواقع والقانون وللثابت بتقرير الخبير والشهود والمستندات وللأعمال المادية الواضحة والظاهرة بالتشييد والبناء والسكن والتأجير ، هذا خلاف عدم أحقية المستأنف في هذا الدفع لأنه ليس شريكا للمستأنف ضده الاول في العقار لأن عقده الصادر له من المستأنف ضدهما الثانية والثالثة عام 2010 هو عقد عرفي غير مسجل ، والمتصرفين اليه لم يدفعا به

فإخفاء وضع اليد علي المنقول جائز أما الخفاء في العقارات أمر صعب واية ذلك تشييد المستأنف ضده الاول المباني أضحي ثلاث أدوار والسكن به بعد أن كان دور أرضي فقط غير مكتمل وإدخال كافة المرافق باسمه والتأجير لحسابه طوال أكثر من 15 سنة علي مرأى ومشهد الجميع دون أي اعتراض من المستأنف ضدهما الثانية والثالثة أو مطالبته بشيء بل ولم يقدم أي مستند معتبر قانونا بأي حق لهم علي العقار وعلي مطالبتهم بريع وخلافه قبل اكتمال مدة وضع اليد المكسب

ومن ثم وعلي فرض ما ينعاه المستأنف بشراكة المستأنف ضدهما الثانية والثالثة للمستأنف ضده الاول واللذين لم يدفعا دعواه بثمة دفع أو اعتراض فانه لا يحق للمستأنف النعي بغموض الحيازة لأنه ليس شريكا للمستأنف ضده الأول في العقار لأن العقد الصوري المؤرخ 2010 الصادر له من المستأنف ضدهما الثانية والثالثة عرفي لم يسجل

فالمقرر ان عيب الغموض عيب نسبي ففي الحيازة الغامضة لا يجوز

التمسك بالغموض الا من الشركاء الاخرين

(الدناصوري وعكاز ص 58)

والمقرر أن المشتري من شريك مشاع لا يحل محله ولا يحق له رفع دعوي
قسمة الا بعد تسجيل عقده من الشريك

(د . اسماعيل غانم فقرة 935 ص 217 هامش 1)

ومن ثم علي فرض المشاع فان المقرر قانونا وقضاء أنه يحق للشريك
أن يملك نصيب غيره من الشركاء بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة
للملكية باكتمال شروطها ومدتها وعناصرها وأن المخالطة في حد
ذاتها ليست عيبا ينال من وضع اليد

(في هذا المعني الطعون 83 لسنة 60 ق جلسة 7/2/1997 و الطعن 142
لسنة 40 ق جلسة 2/1/1978 و الطعن 4211 لسنة 73 ق جلسة 27/2/2004)

(3) ثبوت وضع اليد الطويل المكسب واكتمال مدته وأركانها وعناصره
وتوافر شروطه بالخبرة وشهادة الشهود والمستندات وتفصيل ذلك الآتي

توافر العنصر المادي والمعنوي ، و اكتمال المدة 15 سنة ،
بالسيطرة المادية على العقار والظهور والوضوح والهدوء والاستمرار
لوضع اليد دون انقطاع وبنية التملك بإقامة وتشيد المباني من
ماله الخاص طوال أكثر من 15 سنة على عقار كان عام 1988 وقت وضع
اليد عبارة عن دور أرضي غير مكتمل وأضحى الآن ثلاثة طوابق كامل
المرافق ، ودون أي نزاع فعلى من عام 1988 حتى 2006 (18 سنة) ،
ودون أي وضع يد للمدعى عليهم (وكما تضمن تقرير الخبير المنتدب
بالدعوى)

حيث تضمن تقرير الخبير بالنتيجة النهائية ص 6

البند 1 / وجدت عين التداعي كائنة بالقطعة ... على تقاطع شارع ...
وشارع ... - بندر ههيا - محافظة الشرقية ووجد العقار مقام بنظام
الهيكل الخرساني مكون من ثلاثة طوابق أرضي ودورين علويين وجد
الدور الأرضي مكون من عدد (...) محلات وعدد .. مخزن والدور الأول
والثاني العلوي بكل دور شقتين وكل شقة مكونة من .. حجرات وصالة
وحمام ومطبخ والتشطيب في المستوى سوبر لوكس ووجد المدعي بالطبيعة
واضع اليد على العقار وبإقرار الحاضرين والمحلات مؤجرة بمعرفته
المدعي ووجد بمدخل العقار عدد (5) عدادات كهرباء أرقام شاشيه ...

(2017) - (2017) - - (1999) ووجد بمسقط العقار عدد 2 عدادات مياه رقم ... والقراءة ... كما هو موضح الحدود والمساحة ببند المعاينة

البند 8 / تبين بالمعاينة على الطبيعة أن العقار به عدد 5 عدادات كهرباء مقدم بشأن عدد 3 عدادات منهم عدد 3 شهادات صادرة من إدارة كهرباء ههيا مؤرخين في 20/4/2015 تفيد بأن المدعي / ... مشترك بتوصيل التيار الكهربائي لعدادات أرقام شاشية ... تاريخ فتح العداد ... وعداد رقم ... تاريخ التوصيل 1/1/1979 - والعداد رقم ... تاريخ فتح العداد 1/9/1999

كما تبين أن العقار جميعه وضع يد المدعي وذلك بموجب تحريره عقود إيجار موضحة تفصيلا ببند المستندات وحائز للشقق الكائنة بالعقار باستغلاله بالإقامة بها هو وأولاده ولم يتبين لنا وضع يد للمدعى عليهم حال المعاينة على الطبيعة كما تبين بالمعاينة على الطبيعة تطابق الحدود والمعالم للعين محل النزاع الحالي مع الحدود والمعالم الواردة في الحكم الصادر في الاستئناف رقم ... لسنة...

البند 9 / وفق ما تقدم من مستندات لم يتبين لنا - الخبير - وجود نزاع على العين محل النزاع قبل رفع الدعوى .. لسنة 2006 (لطفاً / هذه الدعوى أقيمت من المدعى عليهما الثانية والثالثة بعد اكتمال مدة التقادم المكسب بفرز وتجنيب وقد قضي فيها بالرفض)

وهو ما يتبين منه توافر شروط وضع اليد المكسب بالمدة الطويلة وفقا للواقع والقانون

(1) توافر العنصر المادي والمعنوي لوضع اليد وبنية التملك

وذلك بالسيطرة المادية باستغلال العقار واقامة وتشيد باقى الدور الأرضي واقامة الدورين الثاني والثالث ، وإدخال المرافق مياه وكهرباء وغاز باسم المدعى وأولاده ، والإقامة والسكن فيه

وتأجير المحلات للغير منذ عام 1988 وحتى الآن ، والتعامل مع كافة الجهات الحكومية كمالك للعقار ، وهى علامات ومظاهر لوضع اليد بنية التملك لا تقبل الجدل ، وعلى قدر كبير من الظهور والعلانية والوضوح امام الكافة ، ومنهم المدعى عليهم ، دون أي نزاع أو اعتراض حتى اكتمال مدة التقادم

بل واستصدار ترخيص عام 1985 باسم المدعى من الحى دون الاعتراض عليه الا بعد أكثر من عشرون عاما بمحضر ادارى بجهة الادارة لا يرتقى الى الدليل ذو الحجية ، وبعد اكمال مدة وضع اليد 15 سنة وأكثر ، خاصة أن استصدار الترخيص من الجهة الإدارية باسم المدعى كان على مرأى ومسمع المدعى عليهما الثانية والثالثة واحداهما مهندسة بالحى

الصادر منها الترخيص ، ولم تعترض لانهما على علم باختصاص المدعى بهذا العقار من والدتهما ، واختصاصهما هما بالعقار الآخر الذى صدر قرار بإزالته باسم أحدهما (المدعى عليها ...)

فهي علامة ظاهرة وواضحة على حيازة المدعى للعقار ووضع اليد وبنية التملك وتشيد الدور الأول بموجب هذا الترخيص ، وسكوت المدعى عليهما الثانية والثالثة طوال مدة اكمال الحيازة دون ثمة اعتراض ودون وجود أي وضع يد لهما على العقار وكما قرر الخبير المنتدب ، رغم وضوح النية ووضع اليد للمدعى

فالمقرر أن

(أركان التقادم المكسب - الحيازة ومضى زمن معين - وهو مبنى على أن الحائز يعتبر أنه مالك الشيء لأنه لو كان الشيء مملوكا لأخر لما ترك الحائز يتصرف فيه طوال مدة حيازته)

[محمد كامل مرسى - أسباب كسب الملكية - المستشارين معتر كامل مرسى ، محمد على سكيكر - طبعة 2012 - نادى القضاة - بند 52 - ص 61]

وقضت محكمة النقض أن

(الحيازة التى تصلح أساسا لتملك العقار بالتقادم وان كانت تقتضى القيام بأعمال مادية ظاهرة فى معارضة حق المالك ولا تحتمل الخفاء أو اللبس فى قصد التملك بالحيازة الا أنه لا يشترط أن يعلم المالك بالحيازة علم اليقين ، انما يكفى أن تكون من الظهور بحيث يستطيع العلم بها فاذا ما وضع الحائز علامات ظاهرة ليعلن عن وضع يده على أرض فضاء مثلا فليس للمالك أن يدعى بأنه كان يجهل أمرها فانه يتحتم عليه أن يكون على اتصال دائم ليدفع عنه كل عدوان)

[نقض م 8/2/1973 س 24 ص 175 ، نقض 16/11/1978 س 29 ص 1706 - مشار ليهما - محمد كامل مرسى - المؤلف السابق - ص 24 - هامش 2]

والمقرر فقها

انه تتوافر الحيابة الفعلية عندما يسيطر الحائز بنفسه سيطرة مادية على الشيء ويباشر عليه الاعمال المادية التى يباشرها المالك عادة فى ملكه فاذا كان الشيء محل الحيابة عقارا سكنيا مثلا احزره وباشر عليه الاعمال المادية التى يباشرها المالك عادة وذلك بسكناه واذا كان الشيء محل الحيابة ارضا زراعية مثلا احزرها وباشر عليها الاعمال المادية التى يباشرها المالك عادة وذلك بزراعتها بنفسه

د . محمد المنجى - دعوى ثبوت الملكية - ص 424 طبعة 2010

وقضى ان

الحيابة بعنصريها المادي والمعنوي تتوافر لدى الحائز من مجرد وضع يده المادي على العقار وظهوره بمظهر المالك باستعماله فيما يستعمله فيه مالكة ولحسابه

الطعن رقم 7044 لسنة 63 ق جلسة 26/6/2002

(2) اكمال مدة التقادم المكسب 15 سنة الفترة من (1988 الى الآن) وهى المدة محل الدعوى

فوقا للواقع وللثابت بتقرير الخبير المنتدب لا يوجد أي نزاع على العقار من المدعى عليهم الا عام 2006 (بعد 18 سنة) بدعوى فرز وتجنيب من المدعى عليهما الثاني والثالث ، وهذه الدعوى قضى برفضها ، ومن ثم اكتملت مدة التقادم المكسب دون أي انقطاع أو وقف وحتى الآن واستمرار حيابة المدعى ووضع اليد على العقار وكما ثبت من المعاينة بالطبيعة أنه الحائز الفعلي وواضع اليد على العقار ويسكن به

فالمقرر انه

متى تحققت محكمة الموضوع من اكمال مدة التقادم الطويل المكسب لملكية الحائز فلا يعتد بالمنازعة اللاحقة التى يثيرها المالك الأصلي للعقار فى مواجهة حائزه

نقض مدنى 7/2/1967 مج محكمة النقض 18-1-306-47

و المقرر ان

الحيابة متى توافرت لها الشرائط التى استلزمها القانون واستمرت

مدة خمس عشرة سنة تعد بذاتها سببا لكسب الملكية مستقلا عن غيره من أسباب اكتسابها

الطعن رقم 136 لسنة 57 ق هيئه عامه جلسة 2/1/1996 ص43 1045

ولا ينال من وضع اليد واكتمال مدة التقادم وشروط وضع اليد المكسب - وجود تحقيق ادارى بالجهة الإدارية بعد أكثر من عشرون عاما وبعد اكتمال مدة التقادم المكسب ، وضد موظف متوفى ، ودون التحقيق مع المدعى ، اثبت فيه على غير الحقيقة وجود تلاعب فى الترخيص الصادر للمدعى عام 1985 ، وفى وضع اسمه كصاحب التكليف على العقار

ذلك أنه لا يرتقى الى الدليل ذو الحجية لأنه مجرد تحقيق ادارى وليس حكما قضائيا وبعد مرور أكثر من عشرون عاما وبعد وفاة الموظف الذى فى ذمة لله ونسب اليه أقوال مدعاة لا يستطيع دحضها بوفاته

ولأن وضع اليد اكتمل بأركانها وعناصره قبل هذا التحقيق الإداري الذى يقبل الجدل والتأويل ، فلا ينال من شروط وعناصر وضع اليد التى تحققت قانونا وواقعا

فالمقرر فى قضاء النقص

القضاء بالملك لوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية لا يحتاج الى استظهار السبب المشروع الذى يستند اليه فى وضع يده وانما يكفى فى هذا الصدد ان تتوافر لوضع اليد الحيازة المستوفاة لشرائطها القانونية سواء استند الحائز الى سبب فى وضع يده ام تحررت يده من سبب يبرر حيازته ومن ثم فان عدم تقديم اصل عقد البيع (المستند اليه فى شرعية وبداية وضع اليد) ليس من شأنه نفي وضع اليد وعدم توافر شرائطه

طعن رقم 400 لسنة 17 ق جلسة 24/11/1998

و قضى كذلك ان

المقرر طبقاً لنص المادة 968 من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن وضع اليد المدة الطويلة إذا توافرت فيه الشروط القانونية يعد بذاته سبباً لكسب الملكية مستقلاً عن غيره من أسباب اكتسابها، ويعفى واضع اليد الذي يتمسك به من تقديم الدليل على مصدر ملكيته وصحة سندها ، ومن ثم فان عدم تقديم اصل عقد البيع المشار اليه ليس من شأنه نفي وضع اليد وعدم توافر شرائطه

(الطعن 2348 لسنة 51ق - جلسة 15/11/1990 ص 41 ص 669)

وكذلك انه

لما كان لمدعى الملكية أن يقيم ادعاءه على السبب الذي يراه مملكاً له ، و حسب الحكم أن يحقق هذا السبب و يفصل فيه و كان المطعون ضدهم ... قد أقاموا دفاعهم على تملكهم الأرض محل النزاع بالتقادم الطويل وحده فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه على مقتضى هذا الدفاع يكون التزم صحيح القانون

الطعن رقم 366 لسنة 50 مكتب فني 35 صفحة رقم 1958 بتاريخ
29/11/1984

وهو ما ساندته وأكدته الشهود بتحقيق محكمة أول درجة

حيث أن الثابت من جماع شهادة الشهود (الاثبات) و (النفي) أن

▪ العقار وقت وفاة والدة المدعى عام 1988 كان عبارة عن دور أرضى فقط

▪ أن العقار وضع يد وحيازة المدعى منذ وفاة والدته عام 1988 وحتى الآن وأنه هو من قام بتشييد المباني الدورين الثاني والثالث (شقق له ولأولاده) ، وأنه هو من يؤجر ويتسلم الايجار ، وانه لا وجود لأى وضع يد للمدعى عليهم على العقار موضوع التداعي ، وأن حيازته هادئة منذ عام 1988

فقد شهد شاهد الاثبات الأول (...) :

أن المدعى هو صاحب البيت وانه مستأجرا محل منه من عام 1976 الى الآن ، وأن حيازة البيت تحت يد المدعى وأولاده من وقت أن أجر منه المحل عام 1976 ، وأنه لم يرى أحد ينازعه من وقت أن استأجر منه وأن ما يعرفه أن البيت ملكه وبعد وفاة والدته هو المالك وهو من يأخذ منه الايجار ويعديه له باسمه

**وشهد شاهد الاثبات الثاني (...) وهو جار بذات الشارع الكائن به
عقار التداعي**

أن المدعى ... كان قاعد مع والدته بالبيت وتزوج به في الثمانينات وبعد وفاتها استمر في حيازة البيت ، وبنى شقق لأولاده ، ومقيمين بالبيت ، وهو في حيازته من 1980 الى الآن ، وانه لم يرى البنات مقيمين في المنزل ، ولم يرى أي مشاكل ، وأن البيت بيته لأنه كان

يبنى هو وأولاده ولم يرى البنات بعد وفاة والدته يترددوا على المنزل

وقد شهد شاهدي النفي بما يؤكد حيازة المدعى وبنية التملك وعدم وجود أي مظاهر وضع يد للمدعى عليهم على عقار التداعي ، وننوه للهيئة الموقرة وجود خصومة بين شاهدي النفي والمدعى ، ولكن لأن اظهار الحق هو بيد المولى عز وجل فقد نطق لسانهما بالحق وبما يثبت حق المدعى

فقد شهد شاهد النفي الاول بما يؤكد حيازة ووضع يد المدعى وأنه القائم بتشيد أوار العقار حيث شهد أن عمته - والدة المدعى - توفيت عام 1988 وان العقار (كان دور أرضى شقتين) وأن المدعى عليها الثانية - ... - متزوجه شقيقه - وكانت تأتي زيارات لأمها حتى وفاتها عام 1988 ، وبعد ما عمته توفيت المدعى هو المقيم في البيت

وشهد شاهد النفي الثاني وهو صديق للمدعى عليه الاول ان البنات كانوا قاعدين قبل ما يتزوجوا ، وان كل واحدة لها شقة (لطفًا / كيف كان لكل بنت شقة والعقار حتى وفاة والدة المدعى عام 1988 كان عبارة عن دور أرضى غير مكتمل البناء مكون من شقتين فقط تقيم فيه والدتهم والمدعى !!؟) ، وشهد ان المدعى كان هو من يؤجر

من جماع ما تقدم يتبين

حيازة المدعى - المستأنف ضده الاول - للعقار بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية منذ وفاة والدته عام 1988 وحتى الآن واكتمال مدة التقادم المكسب أكثر من 15 سنة ، وان العقار وقت الوفاة كان عبارة عن دور أرضى فقط وان المدعى هو من قام ببناء باقى الدور الأرضي والدورين الثاني والثالث ويقيم فيه هو وأولاده وبنية التملك ويؤجر لصالحه وهى عناصر الحيازة المادية والمعنوية ومن ثم يكون حكم محكمة أول درجة قد أصاب صحيح الواقع والقانون

بناء عليه

يلتمس المستأنف ضده الاول القضاء :

برفض الاستئناف وتأيد الحكم المستأنف

وكيل المستأنف ضده الاول

عبدالعزيز حسين عمار

نماذج مذكرات دعوي تثبيت الملكية

مذكرة من المدعي عليه في تثبيت الملكية

بدفاع / (المدعى عليه)

ضد

..... (المدعى)

في الدعوى رقم لسنة والمحدد لنظرها جلسة

(الطلبات)

أولاً : رفض الدعوى وإلزام رفعها المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ثانياً : إعادة المأمورية بمكتب الخبراء لبحث اعتراضات الشركة على تقرير الخبير الذى شابه القصور .

(الوقائع)

نحيل بشأنها إلى صحيفة الدعوى حرصاً على وقت عدالة المحكمة .

(الدفاع)

أولاً : عدم الاعتداد بشهر الصحيفة وبالتالي عدم قبول الدعوى

تنص المادة 934 من القانون المدنى على أنه :

” المواد العقارية لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا إذا سجل .

ويترتب على التسجيل انتقال الملكية للمشتري من وقت التسجيل ولا يعتبر المشتري مالكا سواء فيما بينه وبين البائع أو بالنسبة للغير إلا من وقت التسجيل وقبل ذلك لم يكن له قبل البائع سواء حقوق أو التزامات شخصية فى ذمته ناشئة عن عقد البيع إلا أنه لا

يعتد بتسجيل الغير سيء فى مفهوم محكمة النقص .

وقد قضت محكمة النقص بأن :

" الغير سيء النية بمعنى الفقرة الثانية من المادة 17 من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم 114 لسنة 1946 هو الذي يعلم بعيب سند التصرف وقت تعاقدده معه فإن كان يعلم بأن البائع غير مالك إذ أن سند الملكية مشوب بعيب بطله أو بما يوجب فسخه أو يتعامل مع بائع لم يثبت أنه سبق أن تصرف بصحة وتعاقد العقد بناء على طلب البائع .

وحيث أن المدعى يطلب ثبوت ملكيتهم لمساحة وتصحيح مساحة الصحيفة فإن الشهر الصحيفة لا يعتد به لأنه ثبت أن موضوع الدعوى المرفوعة من المدعى تخص طلب الشراء وهذا الطلب مدين بمبلغ

بخلاف ما يستجد متمثلة فى الضرائب العقارية التى تدفعها الشركة نيابة عن المشترين لحين التسجيل ونقل التكليف بالإضافة لكون المشتري الأصلي من الشركة قد باع ما لا يملك للمدعى حال كون الملكية ما زالت باسم الشركة وذلك طبقا لشهادة القيود المقدمة من المدعى ضمن أوراق الدعوى .

بتطبيق ذلك على واقعات الدعوى نجد أن البيع لم يستكمل إجراءاته ولم يتم كتابة عقد بيع لأن الأمر معروض على مجلس إدارة الشركة حيث أن طلب الشراء رقم يتوقف قبوله على اعتماده من مجلس إدارة الشركة .

ثانياً : الاعتراض عقد تقرير الخبير

أورد الخبير فى تقريره كما جاء بالنتيجة النهائية أن الأطيان المملوكة للمرحوم بمساحة بالعقد المسجل رقم لسنة من شركة وهذه الأطيان تقع ضمن القطعة رقم بحوض النزاع وردت بدفتر المساحة على أن شركة تمتلك مساحة

كما ذكر الخبير أن الأرض محل التداعى منها مساحة ملك شركة كما وردت بالقطعة ... بحوض النزاع وردت بالسجل العين بشهادة القيود بأن شركة تمتلك وأن مورث المدعى عليهم يمتلك مساحة وهو ما يطالب به المدعين بتصحيح التسكين عليه من اسم الشركة

كما جاء فى التقرير بأن المساحة المتبقية من تكليف مورث المدعى

عليهم قد تم تسكنها بالسجل العيني بالقطعة رقم قد تم تسكينها باسم المورث المذكور الأمر الذي لا يسمح بتسكين مساحة تزيد عن تكليف مورث المدعى فى قطع أخرى .

ومن هذا نجد أن المدعين فى طلباتهم يريدون تسكين مساحة بخلاف ما جاء بالتقرير حيث أن الأرض التى يريدون التسكين عليها فى تكليف الشركة حتى تاريخه وهى بخلاف مساحة مورث المدعى عليهم

حيث تبين من التقرير أنه لا يسمح بتسكين القطع الأصلية الموجودة بالتقرير نظراً لأن طلبات الشراء المقدمة من ورثة ... بمساحة لم يتم تسجيلها ولم يتم تسكينها ولا زالت هذه المساحة لم يتم عمل عقود شراء منها من الشركة ولا زالت فى تكليف الشركة حتى تاريخه وتسدد عنها جميع الأموال الأميرية باسم الشركة ولم يتقدم المدعين بإنهاء إجراءات شراء هذه الأرض من الشركة حتى تاريخه .

ولا يحق للمعين ثبوت ملكيتهم للأرض موضوع الدعوى لأن الأرض مملوكة لشركة كما أن الخبير لم يبين فى تقريره كما جاء بالحكم التمهيدي من مالك الأرض موضوع الدعوى الذى قم بمعابنها مسند ملكيته فى ذلك وتسلسلها فالحائز للأرض معروف وعلاقته بالأرض وهم المدعين

وكانت هذه الحيازة ناقصة لأنه يقوموا بإنهاء إجراء الشراء من الشركة المالكة للأرض موضوع الدعوى ولم يوضح سند ملكية المدعية لهذه الأرض لذلك نطلب من عدالة المحكمة إعادة المأمورية لمكتب خبراء

لبيان ملكية الأرض موضوع الدعوى لأنه لا يجوز إثبات ملكية الأرض للمدعين دون سند قانوني وكيف يتم تسكين أرض الزيادة دون وجه حق وهذه الأرض فى الأساس مملوكة لشركة وأن المدعين مدينين للشركة بمبلغ بخلاف ما يستجد من فوائد تأخير وأموال حتى تاريخ السداد التام وذلك بموجب طلب الشراء رقم

ومما تقدم فإن هذه الدعوى مقامة على غير سند من الواقع والقانون جديرة بالرفض .

(بناء عليه)

نصم على الطلبات .

مذكرة من مدعي بثبوت ملكيته

(المدعى)

بدفاع /

ضد

(المدعى عليه)

.....

في الدعوى رقم لسنة, والمحدد لنظرها جلسة

(الوقائع)

نحيل بشأنها إلى صحيفة الدعوى حرصاً على وقت عدالة المحكمة .

(الطلبات)

نلتمس قبول الدعوى وذلك بثبوت ملكية الطالب لقطعة الأرض المبينة بأصل عريضة الدعوى المشهورة ورفض التدخل الهجومي .

فقد قضت محكمة النقض بأن :

وضع اليد المدة الطويلة إذا توافرت فيه الشروط القانونية يعد بذاته سبباً لكسب الملكية مستقلاً عن غيره من أسباب اكتسابها و يعفى واضع اليد الذى يتمسك به من تقديم الدليل على مصدر ملكيته و صحة سندها .

[الطعن رقم 65 - لسنة 34 ق - تاريخ الجلسة 09 / 04 / 1968 - مكتب فني 19 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 741 - تم قبول هذا الطعن]

وقضت أيضاً محكمة النقض بأن :

وضع المشتري يده المدة الطويلة المكتسبة للملكية سبباً يكفى بذاته لكسب الملكية ولا يمنع من قيامه وجود عيب فى سند ملكية البائع له أو كونه سيء النية .

[الطعن رقم 99 - لسنة 33 ق - تاريخ الجلسة 06 / 07 / 1967 - مكتب فني 18 - رقم الجزء 3 - رقم الصفحة 1468 - تم رفض هذا الطعن]

وتنص المادة 968 مدني على أن :

من حاز منقولاً أو عقارات دون أن يكون هذا الحق خاصاً به كان له ، يكسب ملكية الشيء أو الحق العيني إذا استمرت حيازته دون إنقطاع خمسة عشر سنة"

من كل ما سبق ، وبإنزال نصوص القانون المدني وأحكام محكمة النقض على وقائع هذه الدعوى الماثلة . . نجد أن جميع أحكام محكمة النقض تنطبق كل الانطباق على هذه الدعوى ، وكذلك نص المادة 968 من القانون المدني ... فنجد أن المدعى يضع يده على قطعة الأرض المبينة بعريضة الدعوى مدة تزيد على خمسة عشر سنة

ليس هذا فحسب بل أنها هادئة ومستقرة بلا منازعة طوال المدة المقررة بالقانون وهي خمسة عشر سنة ، وهذا الكلام ليس بالمرسل بل أكده السيد خبير الدعوى الذي انتدبته محكمة الموضوع

حيث جاء بتقرير السيد الخبير أن المدعى واطع اليد على الأرض موضوع النزاع وتتمثل مظاهر وضع اليد في استغلاله الأرض كورشة سمكرة ودوكو سيارات مع ثبوت وضع يده على الأرض سالفة الذكر منذ تاريخ شرائه لها دون منازعة بموجب العقد المؤرخ / / وذلك ثابت بشهادة الجيران هذا لما انتهى إليه السيد الخبير .

ومن ثم نجد أن المدعي هو الوحيد الواضع يده على عين النزاع مدة أكثر من خمسة عشر سنة حتى ولو كان سيئ فهو طبقاً لما جاء بأحكام محكمة النقض ونصوص القانون المدني فهو يمتلكها بالمدة الطويلة المكسبة للملكية .

(بناء عليه)

نصم على الطلبات

مذكرة من مدعية أصليا مدعي عليها فرعيا

(المدعية)

بدفاع /

ضد

(المدعى عليه)

.....

في الدعوى رقم لسنة, والمحدد لنظرها جلسة

(الطلبات)

نلتمس المدعية بالدعوى الأصلية القضاء بـ :

أولاً : حفظ حق المدعية بالطعن على عقد البيع الابتدائي المؤرخ
/ / سند المدعى عليه بالطعن المناسب .

1- رفض الدعوى الفرعية وإلزام رافعها بالمصاريف .

2- القضاء بطلبات المدعية بالدعوى الأصلية

ثانياً : إعادة الدعوى لمكتب خبراء بلجنة ثلاثية طبقاً لأحكام
المادة رقم 135 من قانون الإثبات المدني على ضوء اعتراضات المدعية
والمستندات المقدمة رقم 135 من قانون الإثبات المدني على ضوء
اعتراضات المدعية والمستندات المقدمة .

(الدفاع)

أولاً : عن طلب إعادة الدعوى للخبير

فقد قضت محكمة النقض بأن :

محكمة الموضوع غير مقيدة برأي الخبير ، و حسبها أن تضمن حكمها
الرد على ما جاء بتقرير الخبير .

[الطعن رقم 210 - لسنة 36 ق - تاريخ الجلسة 18 / 03 / 1971
- مكتب فني 22 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 322 - تم رفض هذا
الطعن]

وقضت أيضاً بأن :

محكمة الموضوع غير مقيدة برأي الخبير في هذا الخصوص لأنها لا تقضي
إلا على أساس ما تطمئن إليه وبحسبها أن تقيم قضاءها على أسباب
كافية لحمله على النحو المتقدم .

[الطعن رقم 469 - لسنة 37 ق - تاريخ الجلسة 03 / 03 / 1973
- مكتب فني 24 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 372 - تم رفض هذا
الطعن]

وفي الدعوى الماثلة أودع الخبير تقريره متأرجحاً بين الحق

والباطل دون أن يقدم الحقيقة أو يكشف عنها إذ جاءت محصلة تقريره بالنتيجة النهائية متضاربة مع واقع الدعوى وحقائقها بل خلط بين الخطأ والحقيقة التي تفصح عن مالك العقار وفقاً لثوابت وقواعد القانون العامة

إذ أنه تجاوز الخطوط العامة للحكم التمهيدي ملتفتاً عن كافة مستندات ودفاع ودفع المدعية بالدعوى الأصلية مفترضاً الحقيقة في جانب المدعى عليه والتي انتهى إليها إلى محصلة الوهم بالمستندات الوهمية التي ادعى بها المدعى عليه والتي أدت به إلى رأي متأرجح لا يحمل بين طياته الحقيقة والواقع لذلك تعترض عليه للآتي :

انحرف السيد الخبير عن مضمون الحكم التمهيدي الذي حدد نقاط البث ومهام الأمورية المسندة إليه الذي حدد الأمورية بالمهام الآتية :

- أ - ما عسى أن يقدمه الخصوم ف الدعوى من مستندات
- ب - بيان مالك العقار وسنده
- ج - تسلسل الملكية

إلا أن الخبير انحرف في بحث ادعاءات ومستندات المدعى عليه وأفرد لها كل تقريره دون بسط الواقع على ما قدمه من ادعاءات ومستندات ومفاضلتها بمستندات الملكية لمالكة العقار من عقد مسجل ورخصة مباني الأمر الذي أدى إلى تجاوز الخبير مهام الأمورية وتضارب النتيجة النهائية لتقريره التي جاءت هائمة على وجه المياه الجارفة للحقيقة والواقع كآلآتي :

عن مستندات طرفي الدعوى :

المدعية في الدعوى الأصلية هي صاحبة الدعوى ولها الدفاع في المقام الأول وإلا أن الخبير التفت عن كافة مستندات المدعية وأهدرها ولم يقسطها حقها في البحث والمفاضلة وأعمالها مع طبيعة وظروف وملابسات الدعوى أخذاً بظاهر مستندات المدعى عليه التي تتعارض مع أصول الملكية المقررة بحكم القانون .

أولاً : أغفل السيد الخبير في سبيل بحث مستندات المدعية بالدعوى الأصلية سند ملكية مورثتها المرحومة المالكة لأرض العقار بموجب المسجل رقم لسنة والمالكة لوحدة العقار بموجب الترخيص لسنة ويؤكد ذلك أن مالك الأرض مالك ما عليها علواً وقد جاءت باقي المستندات مؤكدة لاستقرار ملكية مورثة لمدعية

لعقار بجميع وحداته وهي عقود الإيجار الصادر منها للمستأجرة وحدات العقار وكافة مكاتبات الجهات الحكومية والإجراءات المتخذة ضدها على النحو المبين بصلب تقرير الخبير .

ثانياً : أغفل السيد الخبير طبيعة مستندات المدعى عليه المغاير للواقع والحقيقة وتناقضها مع المبادئ القانوني إذ أخذ السيد الخبير في الإعتبار من قيد العقار باسم المدعى عليه بمصلحة الضرائب العقارية دون أن يبين الأساس القانوني لهذا الخطأ الفادح

فكيف يستقيم التكاليف الضريبي للعقار باسم المدعى عليه وهو غير مالك للعقار المسجل باسم والدة المدعى عليه والمدعية بموجب عقد مسجل وبموجب الترخيص الصادر من الوحدة لمحلية وكان على الخبير أن يفتن لهذا العبث والفساد الوارد بسجلات الضرائب العقارية من ورود قيد العقار باسم المدعى عليه سند عام والثابت من شهادة ميلاد المدعى عليه أنه مواليد عام أي أن المدعى عليه في تاريخ قيد العقار باسمه **بالضرائب العقارية** في عام كان يبلغ من العمر عاماً

الأمر الذي يكشف مدى الفساد المستتر عليه بمصلحة الضرائب العقارية ويكشف عن الصورية المطلقة لباقي مستندات المدعى عليه التي لا يوجد لها أية أساس قانوني فلم يبن السيد الخبير الأساس القانوني لورود العقار بتكلف واسم المدعى عليه بمصلحة الضرائب العقاري

ولم يكلف نفسه عناء الانتقال إلى مصلحة الضرائب العقارية للوقوف على الأساس القانوني لهذا الخطأ الجوهرى الوارد بسجلات الضرائب العقاري حيث أن المستقر عليه قانوناً أن التكاليف لا ينقل إلا بنقل للكية بموجب عقد مسجل طبقاً لأحكام قانون الشهر العقاري وهذا ما خلت منه أوراق الدعوى ومستندات المدعى عليه وأغفله الخبير في بحثه .

ثالثاً : إرتكن الخبير في تقريره إلى عقود إيجار صورية غير صحيحة مقدمة من المدعى عليه مؤرخة في فهذه العقود تتعارض كلي مع استند إليه المدعى عليه لشرائه للعقار من مورثهم في عام فأى من العقود صحيح هل عقود الإيجار الصادرة من غير مالك

وهي عقود صورية مصطنعة اصطنعها المدعى عليه في وقت معاصر للدعوى وقرينة ذلك تعارضها مع عقد البيع المؤرخ الذي يدعي له المدعي بالدعوى الفرعية شرائه للعقار فكلاً من عقود الإيجار وعقد البيع كل منهم يكذب الآخر ويكشف عن هوية تلك العقود الوهمية التي

اصطنعه المدعى بالدعوى الفرعية فكيف يكون المدعى هو المؤجر عام وهو غير مالك ثم يعود ويشترى العقار مرة ثانية عام

رابعاً : عول السيد الخبير على عقود الإيجار المقدمة من المدعية بالدعوى الأصلية الصادرة من مالكة العقار معللاً عدم انطباقها على الطبيعة فهذه النتيجة تخالف الواقع والحقيقة إذ أن الخبير لم يناقش المستأجرين بهذه العقود ولم يتحرى الدقة والحقيقة ولم يستمع لشهود الواقع وترد على فساد رأي الخبير في هذا الجانب بالآتي :

أ- إن الدور الأرضي بالعقار محل التداعي مؤجر لذات المستأجر بالدور الذي قام بإجراء مبادلة مع مستأجر الدور وقد أغفل الخبير مناقشة هذا العقد وظروف عدم شغل هذا المستأجر للدور الأرضي في الوقت الحالي إلا أنه اكتفى بالأخذ بظاهر المستندات دون البحث عن الحقيقة والواقع ومناقشة المستأجر في هذه الجزئية .

ب- الدور مؤجر إلى الذي ترك العين المؤجرة وحل محله آخر ثم تلاه بعد ذلك المدعية التي تشغله بصفة شخصية ولا ينال من ذلك ما قرر به الخبير أن تلك الشقة بالدور يشغلها المدعى عليه أخذاً بمقولة الحاضر عنه على خلاف الواقع والحقيقة إلا أن الخبير لم يحقق عقد الإيجار الصادر من المالكة المؤجرة للدور إلى

ويتبع ذلك من الوحدة المحلية واستهلاك الكهرباء والمياه ، وأن باقي عقود الإيجار المقدمة من المدعية هي ذات المستأجرين الموجودين بالعقار إلا أن الخبير تجاهل حقيقة وظروف تلك العقود منذ عام

حيث تعرضت لوفاة بعض المستأجرين وحل محلهم أحد ورثتهم وكذلك ما حدث من تبادل وتبادل بين المستأجرين لأحد وحدات لعقار ورغم هذا القصور الذي أصاب تقرير الخبير إذ أنه لم يحقق واقع عقود الإيجار المقدمة من المدعية ولم يقف على ظروفها وملابساتها وما طرأ عليها من تعديل وتغيير وكان يتعين عليه تتبع تلك العقود والانتقال إلى الوحدة المحلية للتحقق منها والانتقال للضرائب العقارية لتحديد شاغلي كل وحدة من وحدات العقار منذ عام

ج - قرر السيد بصفة عقود الإيجار المقدمة من المدعى عليه وفات على الخبير صورية هذه العقود وعدم صحتها وفبركتها وقرينة ذلك

خلاصة ما تقدم أن رأي الخبير شابه الفساد في الاستدلالات .

وعن الدعوى الفرعية :

- 1- العقد سند المدعى بالدعوى الفرعية عقد وهمي غير صحيح وتحتفظ المدعى عليها في الطعن عليه بالتزوير .
- 2- لم تسفر أوراق الدعوى بدليل مادي صحيح يقطع بوضع اليد الهادي المستقر .
- 3- رسم القانون المدني وأحكام الشهر العقاري وتعليمات مصلحة الضرائب العقارية الطريق القانوني والكيفية القانونية لنقل ملكية العقارات بسجلات الضرائب العقارية وذلك بموجب إجراءات التسجيل الناقلة للملكية ومن ثم لا يصلح مجرد قيد اسم المدعي في الدعوى الفرعية بسجلات الضرائب العقارية سندا للملكية .

أما عن الدعوى الأصلية :

أن الملكية للعقار محل الدعوى ثابتة للمالكة البائعة حال حياتها للمدعية بموجب عقد البيع المؤرخ سند الدعوى

(بناء عليه)

نصم على الطلبات .

مذكرة من مدعى عليه ومدعي في الدعوى الفرعية

بدفاع / (مدعى عليه ومدعي في الدعوى الفرعية)

ضد

..... (مدعية ومدعى عليها في الدعوى الفرعية)

في الدعوى رقم لسنة والمحدد لنظرها جلسة

(الوقائع)

أقامت المدعية في الدعوى الأصلية دعواها بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المحرر من والدها المرحومة ووالدة المدعى عليه قد باعت إليها العقار بموجب العقد الابتدائي المؤرخ

وبمطالعة هذا العقد نجد أنه مزور إذ أنه لم يحرر في عام بل أنه محرر قبل رفع الدعوى الماثلة بأيام قليلة .

فدفع المدعى عليه **بالجهالة** هذا العقد ووجه دعوى فرعية بطلب الحكم بثبوت ملكيته لهذا العقار وأصدرت المحكمة حكمها التمهيدي الصادر بتاريخ

(الدفاع)

أولاً : بالنسبة للعقد المزعوم من المدعي عليها في الدعوى الفعلية المؤرخ / / بالإضافة لأن هذا العقد بمجرد النظر إليه نجد أنه مزور :

جاء بالبند التمهيدي من هذا العقد المزعوم أن العقار موضوع العقد مكون من طوابق في حين أن الحقيقة ومن واقع الشهادات العقارية المقدمة من المدعى في لدعوى الفرعية فإن هذا العقار مكون من وهذا يدل على أن هذه المشتري المزعومة لا تعلم شيء عن هذا العقار .

كما أنه بمطالعة هذا العقد نجد أن المشتري تقرر باستلامها للعقار وأنها أصبحت المالكة له . فلماذا لم تقوم بإخطار السكان بتحويل عقود الإيجار إليها لم تقوم بتحصيل الأجرة منهم طوال هذه المدة .

وأين كانت هذه المشتري المزعومة عندما قام المدعي في الدعوى الفرعية بإقامة الدعوى في طعنناً على قرار الترميم الصادر لهذا العقار وطلب إزالة هذا العقار لسطح الأرض .

كما أن هذه المشتري المزعوم لم تقم بسداد أية ضرائب على هذا العقار منذ تاريخ العقد المزعوم وحتى تاريخ رفعها لهذه الدعوى بل أن المدعي في الدعوى الفرعية يقوم بسداد الضرائب على هذا العقار كل هذا يثبت ويقطع بأن عقد البيع المؤرخ هو عقد غير صحيح ومزور دون الحاجة بالطعن بالتزوير .

ثانياً : سند ملكية المدعي في الدعوى الفرعية لهذا العقار

اكتسب المدعي في الدعوى الفرعية ملكيته لهذا العقار بوضع اليد والحيازة منذ ما قبل عام فعندما قبل هذا التاريخ والمدعي يضع يده على هذا العقار ويتصرف فيه تصرف المالك في ملكه وتتعامل معه الجهات الحكومية وغير الحكومية بصفته مالك العقار .

فضلاً عن أن جميع مستأجري العقار لا يعرفون مالك لهذا العقار سواه

ويقوموا بدفع أجرة الشهرية له . هذا بالإضافة إلى أن العقار مكلف باسمه منذ عام

وقد قضت محكمة النقض بأن :

وضع اليد واقعه مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات من أى مصدر يستقى القاضى منه دليله ولو كان هذا المصدر أقوالا وردت فى شكوى إدارية - على ما جرى به قضاء محكمة النقض.

[الطعن رقم 212 - لسنة 25 ق - تاريخ الجلسة 26 / 11 / 1959 - مكتب فني 10 - رقم الجزء 3 - رقم الصفحة 703 - تم رفض هذا الطعن]

بالإضافة لأن جميع المستندات من المدعى فى الدعوى الفرعية تثبت حيازته للعقار موضوع الدعوى حيازة هادئة مستقرة مستمرة كما أنه للمدعى فى دعوى ثبوت الملكية والحيازة أن يثبت حيازته الفعلي للعقا بالمحركات الرسمية والعرفية .

(م10 ، 14 من قانون الإثبات)

وبذلك تكون جميع المستندات الرسمية والعرفية المقدمة من المدعى تثبت أنه الحائز والمالك لهذا العقار .

(بناء عليه)

يلتمس المدعى عليه والمدعى فى الدعوى الفرعية برفض الدعوى الأصلية والحكم فى الدعوى الفرعية بثبوت ملكية العقار موضوع الدعوى وذلك لثبوت حيازته له حيازة هادئة مستقرة ومستمرة منذ عام

نصم على الطلبات

مذكرة من متدخلين هجوميا فى تثبيت ملكية

(متدخلين هجوميا)

بدفاع /

ضد

(المدعى)

.....

(المدعى عليه)

.....

في الدعوى رقم لسنة والمحدد لنظرها جلسة

(الطلبات)

نطلب رفض الدعوى مع إلزام المدعي بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة ونطلب إحالة الدعوى إلى النيابة العام لإقامة الدعوى الجنائية ضد المدعى بتهمة **التزوير** .

(الوقائع الدفاع)

نحيل بشأن وقائع هذه الدعوى إلى صحيفة المتدخل الهجومي المقامة من المتدخلين هجوماً وكذلك نحيل إلى ما ورد بتقرير قسم أبحاث التزييف والتزوير والذي ورد في نتيجته النهائية أن مورث المتدخلين هجوماً لم يكتب التوقيع المنسوب تزويره إليه بعقد البيع المؤرخ / / ونحيل كذلك بشأن وقائع هذه الدعوى إلى ما ورد بالحكم الصادر من المحكمة الموقرة بجلسة / / في هذه الدعوى والذي قضى :

- أولاً : برد وبطلان عقد البيع المؤرخ / / .
- ثانياً : إعادة الدعوى للمرافعة لجلسة / / ليناصل الخصوم في موضعها واقعة الفصل في المصاريف .

وبشأن دفاعنا في هذه المذكر فقد جاء تقرير قسم أبحاث لتزييف والتزوير مصدقاً لادعائنا بتزوير العقد الذي كان يتمسك به المدعي واتضح أن هذه الدعوى هي حيلة الغرض منها سلب أملاك الناس وبالتالي قضت المحكمة الموقرة برد وبطلان عقد البيع المؤرخ / / .

ولما كان ها العقد المنسوب لمورث المتدخلين (المالك الأصلي) قد قضى برده وبطلانه فإن المنطق يقول ، العقد الآخر المؤرخ / / هو عقد باطل أيضاً وأنه مبني على عقد باطل وطبقاً للقاعدة الشرعية التي تقرر أن ما بني على باطل فهو باطل .

وحيث أن مورث المتدخلين هجوماً المرحوم هو المالك الأصلي لهذا المساحة (محل التداعي) وأنه لم يسبق له التصرف في هذه المساحة لأي شخص آخر ولذلك فإننا بتمسك بعدم نفاذ هذا العقد المؤرخ / / في حقه وذلك طبقاً لما استقرت عليه محكمة النقض .

فقد قضت محكمة النقض بأن :

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن للمالك الحقيقي أن يطلب طرد المشتري من ملكه ، لأن يده تكون غير مستندة إلى تصرف نافذ في مواجهته كما أن له أن يطلب ريع ملكه من هذا المشتري عن المدة التي وضع يده فيها عليه .

[الطعن رقم 2031 - لسنة 50 ق - تاريخ الجلسة 31 / 05 / 1984 - مكتب فني 35 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 1539 - تم رفض هذا الطعن]

وكذلك قضت محكمة النقض بأن :

من المستقر في قضاء هذه المحكمة أن لمحكمة الموضوع السلطة وبحث المستندات المقدمة لها واستخلاص ما تراه متفقا مع الواقع متى كان استخلاصها سائغا وله أصله الثابت في الأوراق.

[الطعن رقم 802 - لسنة 49 ق - تاريخ الجلسة 07 / 11 / 1982]

(بناء عليه)

نصم على الطلبات .

مذكرة من متدخل هجومي

(متدخل هجومي)

بدفاع /

ضد

(المدعى)

.....

في الدعوى رقم لسنة, والمحدد لنظرها جلسة

(الدفاع)

إن طرفي الدعوى بالنسبة للمدعي ليس مالك للعين وإنما المتدخل الهجومي عن ورثة المرحوم المالكين للعين محل النزاع

ولما كان المدعي قد أقام دعواه الماثلة بطلب ثبوت ملكية المساحة وقدرها متر والمحددة بحدود ولما كانت الملكية لم تنتقل إليه

بأي طريق من الطرق القانونية وكان المتدخل عن نفسه وبصفته وكيلا عن الورثة بالتوكيل الرسمي العام رقم، لم يقوموا ببيع هذه القطعة وكان مورثهم لم يتصرف فيها أيضا لم يقوموا ببيع هذه القطعة وكان مورثهم لم يتصرف فيها أيضا لم يقوموا ببيع هذه القطعة

وكان مورثهم لم يتصرف فيها أيضا لم يقوموا ببيع هذه القطعة وكان مورثهم لم يتصرف فيها أيضا لم يقوموا ببيع هذه القطعة وكان مورثهم لم يتصرف فيها أيضا وذلك وفق شهادة التصرفات العقارية المقدم بحافظة المستندات بجلسة / /

وكان ثابت من شهادة التصرفات أننا لم نقم ببيع الأرض لا للمدعى ولا للمدعى عليه وكان المدعى بم يقدم ثمة مستندات تفيد نقل الملكية إليه لا من قريب ولا من بعيد وكان تقرير الخبير قد استند إلى دعوى قد أقامها المدعى بطلب صحة توقيع المدعى عليه

وكان الثابت من هذه الدعوى أنها جعلت خصيماً لخدمة المدعى سيما وأنه قد أقامها بمحكمة غير محكمة الموضوع بما يدل على أن هناك سوء نية من المدعى .

وعلى المدعى تأييدا لصحة دعواه أن يقدم للمحكمة الموقرة العقد المحرر من المدعى عليه إن كان صادقا حتى تتمكن من الطعن عليه بالتزوير أو يقدم عقد ملكية للعين محل النزاع صادرا من المتدخل عن نفسه وبصفته وكلا عن الورثة أن عن مورثه .

لذلك فإن المتدخل يطلب من المحكمة الموقرة بحث مستنداته المقدم بحافظة المستندات وإننا نعترض على تقرير الخبير وما جاء به سواء من حيث النتيجة أو من حيث محاضر الأعمال وننوه للمحكمة الموقرة أننا قد طلبنا من قبل بجلسات سابقة قبول تدخلنا هجوما في الدعوى بطلب رفضها

وكانت المحكمة الموقرة قد التفتت عن طلبنا هذا حيث أننا لم نستطع أن نقدم ما يؤيد صحة طلبنا المعروف على المحكمة أمام الخبير وحيث أنه لا تستقيم دعوى ثبوت ملكية في وجود عقد مسجل وتكليف وسيما وأن الخبير لم يطلع على أصل الملكية ولم يستند إلى تكليف العقار

(بناء عليه)

بصفة أصلية :

- أولاً : قبول المتدخل هجوماً عن نفسه وبصفته وكيلًا عن الورثة في الدعوى .
- ثانياً : إلزام المدعى بأن يقدم ما يفيد نقل الملكية إليه سواء بعقد مسجل أو عقد عرفي من المدعى عليه أو عن المتدخل عن نفسه أو بصفته وكيلًا عن الورثة

بصفة احتياطية :

- رفض الدعوى وإلزام المدعى بمصاريف الدعوى وأتعاب المحاماة .

شرط التمسك بضم حيازة السلف في قضاء النقص



ضم حيازة السلف الي الخلف في تثبيت الملكية مادة ٩٥٥ مدني



**دعوي ضم حيازة
السلف الي الخلف**



مشتري العقار . له ضم حيازة سلفه إلى حيازته لاكتساب ملكيته بالتقادم . م ٩٥٥ / ٢ مدني . ضم حيازة السلف للخلف . عدم سريانها إلا إذا أراد الأخير الاحتجاج بها على غير من باع له أو غير من تلقى

الحق ممن باع له . مؤداه . عدم جواز تمسك المشتري إذا أدعى السلف ملكيته للعقار بضم مدة حيازته .

إنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه و إن كان يجوز لمشتري العقار أن يضم حيازة سلفه - البائع له - إلى حيازته لاكتساب ملكيته بالتقادم إعمالاً لنص المادة ٩٥٥ / ٢ من القانون المدني ، إلا أنه لا يجوز له - إذا أدعى هذا السلف ملكيته العقار - أن يتمسك قبله بضم مدة حيازته إذ أن قاعدة ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف لا تسرى إلا إذا أراد الأخير أن يحتج بها على غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له .

الطعن رقم ٦٩٣٦ لسنة ٦٦ ق - الدوائر المدنية - جلسة ٢٥/١/٢٠٠٩

قاعدة ضم مدة حيازة السلف إلى مدة حيازة الخلف . عدم سريانها إلا إذا أراد المتمسك بالتقادم الاحتجاج بها قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له . السلف المشترك . عدم جواز الاستفادة من حيازته لإتمام مدة التقادم الطويل قبل من تلقى حقه عن ذلك السلف .

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن قاعدة ضم مدة حيازة السلف إلى مدة حيازة الخلف لا تسرى إلا إذا أراد المتمسك بها أن يحتج بها قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له ميراثاً أو شراءً بحيث إذا كان السلف مشتركاً فلا يجوز للحائز المتمسك بها أن يستفيد من حيازة سلفه لإتمام مدة الخمس عشرة سنة اللازمة لاكتساب الملكية بالتقادم قبل من تلقى حقه من هذا السلف ويكون السلف مشتركاً إذا تصرف الشخص في عين تكون هي بذاتها محل تصرف منه لآخر .

الطعن رقم ٣٤٤٤ لسنة ٧٣ ق الدوائر المدنية - جلسة ٨/٦/٢٠١٣

كيفية التعامل مع بطلان تنازل حصة ميراثيه عند تعذر الاتفاق

بين الورثة

شروط تنازل الوارث عن ميراثه

يحق للوارث التنازل عن حصته الميراثية لكن بشروط صحة الإرادة ونعرض دعوي بطلان تنازل عن حصة ميراثيه وإعادة طلب الفرز والتجنيب للخبير وذلك لانتفاء الإرادة ولتفاهة الثمن وصوريته واستغلال ظروف المتنازل وقت ابرام التنازل وهى دعوي من أعمال مكتبنا الواقعية وقد صدر حكم تمهيدي بالتحقيق لإثبات الصورية التدليسية وحقيقة الثمن والأعمال التدليسية وظروف وملابسات التعاقد.

مبادئ بطلان تنازل الميراث

1. يجب علي محكمة الموضوع قبل الفصل في دعوي القسمة تصفية نزاع التصرفات.
2. يجب علي المحكمة عدم ترك المسائل القانونية للخبير.
3. بطلان عمل الخبير وأخذ المحكمة بالتقرير يبطل الحكم.
4. الثمن التافه غير الثمن البخس.
5. التنازل والبيع لسداد مديونية صحيح أم باطل.
6. الصورية التدليسية يجوز اثباتها بكافة طرق الاثبات ولو بين المتعاقدين.



دعوي بطلان تنازل عن حصة ميراثيه



(الأسباب - الطلبات)

استئناف حكم لم يقضي
بصحة وبطلان التصرف
قبل الفصل في
القسمة

صحيفة استئناف حكم لم يقضي بصحة وبطلان التصرف أولا

استئناف الحكم رقم ... لسنة 2020 مدنى جزئي ...

القاضى منطوقه في/..../2022 برفض الدعوى

انه فى يوم الموافق 2022 / /

انه فى يوم الموافق 2022 / /

بناء على طلب السيد / ، ومحله المختار مكتب الأستاذ /
عبد العزيز حسين عبد العزيز عمار المحامي بالنقض

أنا محضر محكمة الجزئية قد انتقلت وأعلنت ورثة /
:

1- مخاطبا مع

2- مخاطبا مع

- 3- مخاطبا مع
المقيمون
- 4- مخاطبا مع
المقيم
- 5- مخاطبا مع
المقيمة
- ثم أنا
وأعلنت:
محضر محكمة الإسماعيلية الجزئية قد انتقلت
- 6- مخاطبا مع
المقيمة
- 7- مخاطبا مع
المقيمة

الموضوع

استئناف الحكم الصادر فى الدعوى رقم لسنة 2020 مدنى جزئي
القاضى منطوقه بجلسة .../.../2022 ب :

رفض الدعوى والزام المدعى بالمصاريف وخمسون جنيه أتعاب محاماة

وجيز واقعات النزاع

- حيث اقام المدعى (المستأنف دعواه) مختصما المدعى عليهم طالبا ندب خبير لقسمه الاطيان الموضحة بعريضة الدعوى الافتتاحية ، وقد أودع الخبير تقريره بنتيجة أنه توجد تصرفات من المدعى ولم يعد هناك أطيان لقسمتها ، وتداولت الدعوى امام محكمة اول درجة وقضت برفض الدعوى
- هذا وقد دفع المدعى (المستأنف) بمحاضر أعمال الخبير وبمحضر جلسة محكمة أول درجة وبالمذكرة والحوافظ المقدمة منه ببطلان التنازل المقدم من المدعى عليه الاول بطلان مطلق لأنه بيع وفاء وكما يتبين من عباراته وبنوده الى جانب

صوريته صورية مطلقة قوامها التدليس والغش
▪ الا أن محكمة أول درجة لم تناول هذا الدفاع الجوهرى ، وقضت
برفض الدعوى أخذا بتقرير الخبير محمولا بما انتهى اليه رغم
طعن المدعى ببطلانه لتعرضه لمسألة قانونية وابداء رأيه فيها
مخالفا القانون الذى رسم له الدور الفنى دون القانونى ،
وحيث أن هذا القضاء لم يلقى قبولا لدى المدعى فانه يستأنف
ذلك القضاء فى الميعاد المقرر قانونا

أسباب الاستئناف

القصور فى التسبيب والاخلال بحق الدفاع والفساد فى الاستدلال

(1) التفات محكمة أول درجة عن الدفاع الجوهرى من المدعى ببطلان التنازل بطلان مطلق وعدم تناوله بالبحث والتمحيص ، والالتفات عن المستندات المقدمة والمؤيدة ، وهو ما أثر فى الحكم ، مما يعيبه بالقصور المبطل والاخلال بحق الدفاع

(ففى دعاوى القسمة ان أثير نزاع على الملكية وصحة وبطالان تصرف وجب على محكمة الموضوع تصفيته أولا ان كان يدخل فى اختصاصها القيمي ، وان كان خارجا أوقفت دعوى القسمة وأحالت النزاع على الملكية وصحة وبطالان التصرفات الى المحكمة المختصة قيما للفصل فيه بحكم نهائي)

حيث ان المدعى (المستأنف) قد دفع ببطالان التنازل بطلان مطلق لأنه فى حقيقته بيع وفاء وصوري صورية مطلقة قوامها التدليس والغش ، ولو كان يعلم بأنه تنازل بالبيع تام لمن أبرمه

[حيث أن الثمن - لمساحة 12 قيراط زراعية بالتنازل هو 15000 جنيه - عبارة عن (5000 عن مساحة (4) قيراط + 10000 عن مساحة (8 قيراط) مقابل نفقة علاج والده) - فى حين أن بيع شقيقه الاخر ... مساحة (اثنين ونصف قيراط) بذات التاريخ 2014 بمبلغ 52000 جنيه) ، ومن ثم الثمن التافه يبطل التصرف

وقد دفع بهذا الدفاع الجوهري في

▪ (أ) محضر أعمال الخبير رقم (5) المؤرخ .../.. /2021 ص 6

▪ (ب) محضر جلسة محكمة اول درجة المؤرخ ../.. /2021

▪ (ج) المذكرة والحواظ المقدمة من المدعى بذات الجلسة
2021/.. /..

الا أن محكمة اول درجة التفتت تماما عن ذلك الدفاع الجوهري ولم تتناوله البتة بالرغم من الدفع به على نحو واضح وصريح يقرع سمع المحكمة وتمسك المدعى به

و حيث ان أي دفاع يدلى به الخصوم سواء بمحاضر أعمال الخبير أو بمذكرة أو بحافظة المستندات يعد معروضا على محكمة الموضوع ، ويجب أن تتناوله بالرد السائق والا كان الحكم معيبا بالقصور

فالمقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن

محاضر أعمال الخبير تعتبر من أوراق الدعوى وكل ما يثبت فيها من دفاع للخصوم يعتبر دفاعا مطروحا على المحكمة وعليها أن تقول كلمتها فيه وإلا كان حكمها مشوبا بالقصور

الطعن رقم ٤١٩ لسنة ٧٠ ق - الدوائر المدنية - جلسة 22/6/2011

(2) بطلان الحكم لأخذ محكمة أول درجة بتقرير الخبير محمولا وبالنتيجة التي انتهى اليها ، بالرغم من المأخذ عليه ، لإبداء الخبير رأيه فى مسألة قانونية بحته تخرج عن اختصاصه

حيث انه وبالاطلاع على حيثيات حكم أول درجة محل الاستئناف يتبين استناد المحكمة الى ما انتهى اليه الخبير من نتيجة واطمئنان المحكمة اليها لابتنائها على أسس سائغة كافية (لأن تؤدى اليها) أنه بعد عرض التصرفات التي تمت والمنسوب صدورها للمدعى انه لم يعد ثمة أراضى سواء بالبحث او الميراث يمكن فرزها وتجنيبها (ما تقدم هو نتيجة ورأى الخبير) ، ثم قالت المحكمة ومن ثم تكون الدعوى أقيمت على غير أساس لعدم وجود (ملكية شائعة لتجنيبها وفرزها)

وهو ما يبطل الحكم حيث أن محكمة أول درجة أسندت قضائها فى وجود ملكية مشاع من عدمه وفى صحة التصرفات من المدعى أو بطلانها الى

رأى الخبير المنتدب ، ولم تتصدى لهذه المسألة القانونية رغم تمسك المدعى (المستأنف) ببطلان عقد التنازل على الاخص من باقي التصرفات) وانه فى حقيقته بيع وفاء وصوري صورية مطلقة

فالمقرر فى قضاء محكمة النقض ان:

تحقيق عناصر الدعوى وبحث الأدلة المقدمة فيها والموازنة بينها . من سلطة قاضى الموضوع . عدم جواز تخليه عنها أو تفويض غيره فيها . جواز الاستعانة بالخبراء فى المسائل الفنية دون القانونية . فصل الخبير فى مسألة قانونية . لا يجوز للقاضي الاعتماد على تقرير الخبير فى هذا الخصوص . وجوب تصديه لبحث تلك المسألة القانونية وأن يقول كلمته فيها .

فمن المقرر أن

تحقيق عناصر الدعوى وبيان وجه الحق فيها وتحميص ما يقدم من أدلة والموازنة بينها هو من صميم ولاية القاضى فلا يجوز له أن يتخلى عنها لسواه أو يفوض فيها غيره وإن كان له أن يستعين بمشورة خبير فى الدعوى التى يثار فيها نزاع يتعلق بأمر فنية بحتة تقصر معارف القاضى العامة عن الإمام بها إلا أن مهمة الخبير تقف عند هذا الحد

فإن تجاوزها وتطرق لمسألة قانونية حتى ولو كان القاضى قد صرح له ببحثها فلا يجوز للقاضي الاستناد إلى هذا التقرير فيما تطرق إليه وتعين عليه القيام بواجبه ببحث هذه المسألة وتحميص أدلة الخصوم والموازنة بينها وإعمال حكم القانون عليها

الطعن رقم 06118 لسنة 73 ق - دوائر الإيجارات - جلسة 28/3/2005

وكان الأخرى بالخبير

أن يذكر بالنتيجة وجود عقد تنازل من المدعى وقد طعن عليه بالبطلان ، ويترك الفصل فى أمر صحته أو بطلانه الى المحكمة ، أما وأن يقرر بعدم وجود أطيان لقسمتها لوجود تصرفات قانونية من المدعى هو تعدى غير مبرر ومخالف لعمله الذى رسمه له قانون الاثبات ، ولا يجوز للمحكمة أن تترك للخبير بحث مسألة قانونية فى الملكية وصحة وبطالان التصرفات للخبير ، أو تأخذ برأيه فيها

وما يبطل تقرير الخبير كذلك انه بالاطلاع على ما دونه 29 بالنتيجة النهائية - أنه ذكر الفاظ (المستأنف والمستأنف ضده)

وكأنما كان يبحث مأمورية فى دعوى أخرى ، فالدعوى محل البحث هي دعوى أول درجة وليست محالة له من الاستئناف - وهو ما يوصم التقرير بالقصور والابهام المبطل

كما أنه قرر وأدلى برأيه فى صحة التصرفات حينما قرر

(وترتبا على ما سبق) فانه طبقا للتصرفات المنسوب صدورها من المدعى الحالي فانه لم يعد لديه ثمة أراضى سواء بالبحث أو الميراث حتى يمكن فرزها وتجنبيها (وهو ما اخذت به محكمة أول درجة كما هو دون بحث صحة وبطلان التصرفات وبالأخص التنازل - المطعون عليه من المدعى - مما يبطل الحكم لترك المحكمة مسألة قانونية للخبير دون بحثها بنفسها

مما أثر فيما انتهت اليه من قضاء لأنها لو بحثت دفاع المدعى ببطلان التنازل وثبت لديها بطلانه لأضحى هناك تركة مشاع واجبة الفرز والتجنيب ، حيث ان تقرير الخبير لا يؤدي الى هذه النتيجة لأنه ليس حقا له بحث مسألة قانونية بصحة أو بطلان تصرف قانونى ومن ثم لا يصلح أن تكون نتيجة الخبير ردا على دفاع المدعى الجوهري ، مما يعيب الحكم وبطله

فالمقرر أنه:

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

(الطعن رقم 958 لسنة 65 القضائية جلسة 27 من يونيه سنة 2001)

وحيث انه لمحكمة الاستئناف فضلا عن بحث صحة حكم أول درجة أو بطلانه ، أن تتناول الدعوى برمتها سواء ما تم الدفع به أمام محكمة أول درجة ، أو ما يتم الدفع به أمامها

**ومن ثم وهديا بما تقدم فان المستأنف يدفع التنازل
بالدفاع الآتي**

ندفع بصورية التنازل المقدم من المدعى عليه الثاني)

المستأنف ضده الثاني - ...) صورية مطلقة قوامها (التدليس والغش) وعدم اتجاه إرادة المدعى الى بيع منجز بهذا الثمن التافه - السوري - 15000 ج خمسة عشر الف جنيه - عن مساحة 12 قيراط زراعية ، وبطلانه بطلان مطلق لتخلف ركن الثمن لتفاهته وليس لبخسه وأنه في حقيقته يخفى قرض ومديونية وكما تضمن التنازل ذاته ومعاصرة دعوى صحة التوقيع له في أكتوبر 2014 لتاريخ خروج المتنازل من محبسه في 29/8/2014 وحاجته للاقتراض ، خاصة وأن المدعى عليه الثالث أبرم في ذات التاريخ 2014 اقرار تنازل عن مساحة 2 قيراط ونصف بمبلغ 52000 ج اثنين وخمسون الف جنيه لذات المتنازل اليه ؟ ! مما يتأكد معه الصورية والبطلان

المقرر أن

الثمن السوري (في عقد البيع) هو الثمن الذي يذكر في عقد البيع مناسباً لقيمة المبيع ولكن البائع لا يقصد اقتضائه من المشتري فيبرأه منه أو يهبه له فيكون البيع غير جدي ، وهو ما يبطل العقد لتخلف ركن الثمن فيه وبذلك لا يصلح أيضاً أن يكون عقداً ساتراً لهبة لعدم اكتمال أركانه ، وتبطل الهبة لعدم إفراغها في الشكل الرسمي

(الطعن رقم ٤٩٥ لسنة ٧٦ ق - الدوائر المدنية - جلسة 12/5/2013
مكتب فنى - س ٦٤ - قاعدة ٨٨ - ص ٥٩٩)

وتفصيل ذلك الدفاع

وقرائن هذه الصورية المؤيدة بالمستندات هي

(1) من غير المستساغ عقلا ومنطقا أن يكون ثمن مساحة 12 قيراط أرض زراعية هو 15000 ج خمسة عشر الف جنيه حيث أن سعر القيراط الحقيقي عام 2014 ، لا يقل عن (50000 خمسون الف جنيه) فقد تضمن التنازل أن ثمن مساحة 4 قيراط هو خمسة الاف جنيه وثمان مساحة 8 قيراط هو عشرة الاف جنيه

وذيل بشرط جزائي قدره عشرة الاف جنيه وهو ما لا يتناسب البتة مع مقدار الثمن التافه السوري المذكور به وهى قرينة على الصورية خاصة أن وضع يد المدعى عليه الثاني واشقائه على تلك المساحة قبل ابرام التنازل السوري (خلا تقرير الخبير من بيان وقت وضع اليد

للمتنازل اليه)

(2) انه بالاطلاع على صور عقود البيع المقدمة بالدعوى من المدعى (لإثبات صورية الثمن والتنازل برمته وانه ليس بيعا منجزا وانه مقابل مديونية وقرض يتبين للتفاوت الكبير فى السعر :

و بالاطلاع على عقد البيع المؤرخ 20/12/1996 عن مساحة أربعة قيراط بثمن قدره (4800 - أربعة الاف وثمانمائة جنيه) ، والعقد المؤرخ 1/3/1996 عن مساحة خمسة قيراط بثمن (6000 - ستة الاف جنيه) - فهل المنطق والواقع أن يكون ثمن أربعة قيراط فى عام 2014 محل التنازل (5000 - خمسة الاف جنيه) ، وثمانية قيراط عشرة الاف جنيه

فالفارق الزمنى بين العقدين ، والتنازل السوري ، هو 18 عاما (ومن غير المستساغ ان يظل السعر كما هو !!؟) - وما يؤكد الصورية التدلؤية

اقرار التنازل المؤرخ 8/2/2014 من (المدعى عليه الثالث) عن مساحة قيراطين ونصف بثمن إجمالي وقدره 52000 جنيه اثنان وخمسون الف جنيه

وهو ما يتبين معه تفاهة **الثمن** وصوريته للتنازل من المدعى محل الطعن بالدعوى الراهنة البالغ خمسة عشر الف جنيه عن مساحة اثنى عشر قيراط !!؟ ، مما يبطل التنازل بطلان مطلق

فقد قضت محكمة النقض

الثمن التافه فى عقد البيع . ماهيته . ما يكون غير مناسب لقيمة المبيع إلى حد يبعث مع الاعتقاد بأن البائع لم يتعاقد للحصول عليه وإن كان قد حصل عليه فعلاً . إلحاقه بالثمن السوري من حيث بطلان العقد

(الطعن رقم ٤٩٥ لسنة ٧٦ ق - جلسة ١٢ / 5 / ٢٠١٣)

وقد قضت أيضا محكمة النقض ان

” انه متى كان العقد موضوع النزاع سوريا صورية مطلقة قوامها الغش والتدليس لا يكون له وجود قانونا “

(الطعن رقم 122 لسنة 71 ق جلسة 5/3/2001)

وقضى فى اثباتها :

صورية البيع التديسية تثبت بالقرائن فى حق كل من مسة هذا التديس ولو كان طرفا فى العقد إذا توفرت القرائن المثبتة للتديس والاحتيال على استصدار هذا العقد سوريا واقتضت محكمة الموضوع مع ذلك ممن صدر منة العقد وجود مبدا ثبوت الكتابة كيفما تتحقق الصورية التي يقول بها كان حكمها خاطئا وجاز لمحكمة النقص عند نقضها الحكم إن تستخلص ثبوت هذه الصورية التديسية من الأوراق والتحقيقات التي كانت معروضة على محكمة الموضوع

(الطعن رقم 87 لسنة 4ق- جلسة 18/4/1935)

(2) أن التنازل تضمن عبارة (عشرة الاف جنيه تنازل عن مساحة 8 قيراط (مقابل) ما انفق على والده فى العلاج (والد المدعى) ، وهو ما يتبين معه أنه لا توجد نية بيع منجز لأن المقابل مقابل مديونية ويخفى فى طياته تصرفا آخر ونية أخرى غير البيع وفى حقيقته أنه بيع وفاء باطل وصوري صورية مطلقة

(3) استغلال حاجة المدعى وحالته النفسية والمالية وقت ابرام هذا التنازل حيث أنه بالاطلاع على تاريخ ايداع دعوى صحة التوقيع من المدعى عليه الثاني يتبين معاصرته لتاريخ خروج المدعى من (محبسه) ، وهو بلا مال ينفق منه ، والضغط عليه بالتنازل عن ميراثه فى والده مقابل ثمن تافه صوري لا يتناسب مع المساحة المباعة فى الواقع (مقدم بحافظة مستندات ما يفيد المعاصرة بين ايداع دعوى صحة التوقيع للتنازل بالمحكمة فى أكتوبر 2014 وتاريخ خروج المدعى من محبسه الحاصل فى 29/9/2014)

(4) أن المدعى فى دعوى صحة التوقيع طعن على التنازل صلبا وتوقيعا وقد تضمن تقرير الخبير أن الطلب ليس محررا بخطه ولكن التوقيع له والتفتت المحكمة عن بحث طلبه ببيان المعاصرة الزمنية ، وهو ما يعنى أن المدعى لم تتجه ارادته الى هذا الثمن الصوري البته ولا البيع المنجز ، فالتنازل فى حقيقته ضمنا لنا لقرض وسلفة نظرا لظروف المدعى المالية آنذاك ، وادعاء شقيقه المدعى عليه أنه مديون بمبلغ عشرة الاف جنيه تم انفاقها على والده ، ومن ثم الأقرب أنه ليس بيعا حقيقيا مكتمل الأركان ومنجزا وانما وفاء لمديونية واقراض لمحتاج

(5) ما يعضد صورية التنازل أن المدعى لم يطعن الا على التنازل فقط دون التصرفين الاخرين فقد تضمن تقرير الخبير وجود ثلاث تصرفات

من المدعى أحدهما التنازل

كما المستقر عليه فقها بشأن بطلان بيع الوفاء :

المدين الراهن يحصل عادة على مبلغ أقل بكثير من قيمة الشيء الذى يملكه وبدلاً من رهن هذا الشيء فإن الدائن يشترط عليه أن يتم الرهن فى صورة عقد بيع وفائي يكون للبائع فيه وهو المدين الراهن الحق فى استرداد المبيع إذا وفى مبلغ القرض وهو ما يذكر على أنه ثمن المبيع خلال مدة معينة وينساق المدين الراهن إلى هذه النوع من التصرف مدفوعاً بحاجته إلى المال. ولهذا السبب فان المشروع فى القانون المدنى الجديد نص على بطلان بيع الوفاء وهو بطلان مطلق لا تلحقه إجازة لأنه معدوم

وقد جرى قضاء محكمة النقض على أنه

لا يشترط لاعتبار البيع وفائياً - ورقة مستقلة - متى توافرت المعاصرة الذهنية التى تربطه بالبيع وتعتبر هذه المعاصرة مسألة قانونية

(عبدالحميد الشواربى - الدفوع المدنية - ج 4 - ص 2123 -
طبعة 2021)

وقضت محكمة النقض

أن النص فى عقد الصلح على اعتبار بيع الوفاء نهائياً لا رجوع فيه - لا يعدوا ان يكون مجرد نزول من البائع عن شرط الاسترداد ، وهو (لا يصح البيع الذى وقع باطلا طبقاً لنص المادة 465 من القانون المدنى (

(طعن جلسة 28/5/1970 - س 21 ص 945 - مشار اليه المرجع السابق
للشواربى)

وبمطالعة التنازل محل الطعن والتمن التافه به مقابل المساحة وعبارة عشرة الاف جنيه مقابل علاج والده يتبين أن البيع بيع وفائي واقتراض مبلغ 5000 جنيه للحاجة وذلك لمعاصرة التنازل لتاريخ خروج المتنازل من محبسه مما يبطل التنازل ، (رفع دعوى صحة التوقيع على التنازل فى أكتوبر 2014 وخروج المتنازل من محبسه فى 28/9/2014 (المعاصرة واضحة)

(3) إعادة الدعوى الى مكتب الخبراء بندب خبير آخر

غير الخبير السابق ، أو ندب لجنة ثلاثية من الخبراء ذوى الخبرة على ألا يكون الخبير السابق منهم وذلك لبحث ومباشرة الأمور المبينة بالحكم التمهيدي لمحكمة اول درجة الصادر فى 31/8/2020 ، لبطان عمل الخبير السابق كما تقدم وعدم جواز أخذ المحكمة به ، وذلك لبحث وبيان الآتي أيضا :

بيان سعر القيراط الزراعي وقت رفع المدعى عليه الثاني دعوى صحة التوقيع فى أكتوبر 2014 واما اذا كان يتناسب الثمن المذكور به مع الثمن الحقيقي ، وذلك لإثبات صورية الثمن المبين بالتنازل

مع بحث وبيان مسألة هامة هل وضع يد المدعى عليه الثاني واشقائه على الأرض محل التنازل قبل ابرام التنازل السوري ام بعده

بحث وبيان واقعة ابرام التنازل السوري ومعاصرته لوقت خروج المدعى من محبسه وحالته المادية آنذاك وذلك للوقوف على حقيقة وطبيعة التنازل ونية أطرافه ، ومن أنه يخفى فى حقيقته قرص ووفاء مديونية

وهديا علي ما تقدم

يتمسك المستأنف بالدفع ببطان التنازل بطلان مطلق لصوريته كما تقدم ، وإعادة الدعوى لمكتب الخبراء لمباشرة الأمور بالفرز والتجنيب ، ومن ثم فلهذه الأسباب وما سيقدم من أسباب أخرى ودفاع ومستندات سواء بالمرافعات الشفوية أو التحريرية يستأنف الطالب الحكم فى الميعاد المقرر قانونا

بناء عليه - الطلبات

مكتب عمار للمحاماة

للزقازيق ٢٩ ش النقراشي -
شوارب الخشب - برج المنار -



النور الخامس
٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



Since 1997

مبادئ بطلان تنازل الميراث

- يجب علي محكمة الموضوع قبل الفصل في دعوي القسمة تصفية نزاع التصرفات
- يجب علي المحكمة عدم ترك المسائل القانونية للخبير
- بطلان عمل الخبير واخذ المحكمة بالتقرير يبطل الحكم
- الثمن التافه غير الثمن البخس
- التنازل والبيع لسداد مديونية صحيح ام باطل
- الصورية التدليسية يجوز اثباتها بكافة طرق الاثبات ولو بين المتعاقدين

مكتب عمار للمحاماة

للزقازيق ٢٩ ش النقراشي -

شوارب الخشب - برج المنار -

النور الخامس

٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



Since 1997

الموقع الرسمي للأستاذ

عبدالعزیز حسین عمار

الهامي بالنقض

مدني ، تنفيذ ، عابدة ، ملكية عقارية ، خدمة مندبة ، تأمينات ومعاشات ، طعون
النقض والادارية ، الاجراءات ، أسرة ، شركات ، طعون الضرائب ، تعويضات حوادث

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المعلن إليهم وسلمتهم صورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة التل الكبير الكلية الدائرة () مدني مستأنف الكائن مقرها بطريق المعاهدة من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها يوم الموافق / / 2022 لسماع الحكم :

- أولا : قبول الاستئناف شكلا لرفعه في الميعاد
- ثانيا : وفي موضوعه بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجددا بالطلبات فضلا عن الزام المستأنف ضدهم بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة على درجتي التقاضي
- واحتياطيا بطلب جازم يعتصم به الدفاع :

اعادة الدعوى الى مكتب الخبراء بنذب خبير آخر غير الخبير السابق ، أو ندب لجنة ثلاثية من الخبراء ذوي الخبرة على ألا يكون الخبير السابق منهم ، وبأمانة على عاتق المستأنف يلتزم بسدادها ، وذلك لـ :

1. بحث ومباشرة المأمورية المبينة بالحكم التمهيدي لمحكمة اول

درجة الصادر فى 31/8/2020 ، لبطلان عمل الخبير السابق كما تقدم

2. بيان سعر القيراط الزراعي وقت رفع المدعى عليه الثاني دعوى صحة التوقيع فى أكتوبر 2014 وعما اذا كان يتناسب الثمن المذكور به مع الثمن الحقيقي ، وذلك لإثبات صورية الثمن المبين بالتنازل

3. مع بحث وبيان مسألة هامة هل وضع يد المدعى عليه الثاني واشقائه على الأرض محل التنازل قبل ابرام التنازل السوري ام بعده

4. بحث وبيان واقعة ابرام التنازل السوري ومعاصرته لوقت خروج المدعى من محبسه وحالته المادية آنذاك وذلك للوقوف على حقيقة وطبيعة التنازل ونية أطرافه ، ومن أنه يخفى فى حقيقته قرص ووفاء مديونية

مع حفظ كافة الحقوق القانونية الأخرى للمستأنف أيا كانت

ولأجل العلم ، ،

دعوي بطلان تنازل عن حصة ميراثيه

- انتهى البحث القانوني ويمكن لحضراتكم التعليق فى صندوق التعليقات بالأسفل لأى استفسار قانوني
- زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض فى القانون المدني والملكية العقارية من خلال [أجندة المقالات](#)
- كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل
- 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.