

# دعوى تثبيت الملكية سجل عيني: شروط وإجراءات رفع الدعوى لحماية عقارك

خصوصية دعوى تثبيت الملكية سجل عيني: إذا كانت الأرض خاضعة لنظام السجل العيني، فالأصل أن دعوى تثبيت الملكية (سواء بالتقادم أو بغيره) قد تُرفض قبل بحث الموضوع لسبب واحد متكرر: **عدم التأشير بصحيفة الدعوى في السجل العيني وتقديم شهادة بذلك.**

في هذا الدليل العملي نرتب لك أهم الدفوع التي تُحسم بها **الدعاوى أمام المحكمة: عدم القبول (م 32)**، الاختصاص القيمي، حجية الأحكام السابقة، وانقطاع التقادم بالتنفيذ والمنازعات القضائية.

**تنبيه:** هذا المحتوى معلومات قانونية عامة ولا يُغني عن استشارة محامٍ بعد فحص أوراق كل حالة، لذلك ننصح بـ: [تصفح الخدمات القانونية](#).



## جدول المحتويات

1. [لماذا تُهزم دعوى تثبيت الملكية في السجل العيني شكلاً؟](#)
2. [روابط تأسيسية مهمة قبل القراءة](#)
3. [نموذج واقعي: طلب عدم الاعتداد + تثبيت ملكية](#)
4. [الدفع بعدم الاختصاص القيمي وتقدير قيمة الدعوى](#)
5. [عدم القبول لعدم التأشير \(المادة 32\)](#)
6. [قصة قضائية واقعية: كيف تخسر الدعوى بسبب إجراء واحد؟](#)
7. [جدول: عدم القبول VS عدم الجواز VS الرفض](#)
8. [جدول: متى تُقبل دعوى تثبيت الملكية في السجل العيني؟](#)
9. [حجية الأمر المقضي وامتدادها للخلف غير المسجل](#)
10. [التقادم المسقط بعد التنفيذ والتسليم](#)
11. [شروط الحيازة المكسبة وانقطاع التقادم](#)
12. [ضم مدة حيازة السلف](#)
13. [الضريبة العقارية \(المكلفة\) كقرينة](#)
14. [العقد العرفي غير المشهر وحدود الاحتجاج](#)
15. [هل ترفع تثبيت ملكية أم صحة ونفاذ؟](#)
16. [أخطاء شائعة تؤدي لخسارة الدعوى](#)
17. [خطوات رفع الدعوى على أرض خاضعة للسجل العيني](#)
18. [اطلب تقييماً قانونياً أولياً](#)
19. [مصطلحات قانونية مهمة](#)
20. [قائمة فحص قبل رفع الدعوى](#)
21. [متى تحتاج إلى محامٍ متخصص؟](#)
22. [أسئلة شائعة](#)
23. [احجز استشارة](#)

## لماذا تُهزم دعوى تثبيت الملكية في السجل العيني شكلاً؟

في العقارات الخاضعة لنظام السجل العيني، لا تُعامل دعوى "تثبيت الملكية" كغيرها من دعاوى الملكية؛ فالقانون رقم 142 لسنة 1964 فرض شرطاً إجرائياً سابقاً على قبول الدعوى:

التأشير بصحيفة الدعوى في السجل العيني وتقديم شهادة دالة على هذا التأشير بمضمون الطلبات (المادة 32).

غياب هذه الشهادة وحده قد يقود إلى عدم قبول الدعوى دون الدخول في موضوع الحيازة أو التقادم.

**قاعدة عملية:** إذا كانت الأرض "سجل عيني" → ابدأ بالإجراء (التأشير + شهادة) قبل أي خطوة في المحكمة.

## روابط تأسيسية مهمة قبل القراءة

- [السجل العيني في مصر: الدليل الشامل](#)
- [دعوى صحة ونفاذ البيع العقاري: دليل شامل](#)
- مقال مرتبط: عدم قبول دعوى تثبيت الملكية بالتقادم - خطأ شهادة التأشير

**ملاحظة:** هذا المقال مكمل للمقال السابق لكنه أوسع: يشرح "دعوى تثبيت الملكية في السجل العيني" كمنظومة دفوع وإجراءات، وليس مجرد خطأ شهادة التأشير فقط.

## نموذج واقعي: طلب عدم الاعتداد + تثبيت ملكية

في التطبيق العملي قد يجمع المدعي بين:

طلب عدم الاعتداد بحكم فرز وتجنيد مسجل بحجة عدم الخصومة، وطلب عارض بتثبيت الملكية (أحيانًا بالتقادم الطويل) مع ضم مدة حيازة السلف.

هذا "التركيب" يفتح الباب أمام دفوع شكلية وموضوعية قوية إذا كانت الأرض خاضعة للسجل العيني وسبق تداولها قضائيًا.

## الدفع بعدم الاختصاص القيمي وتقدير

# قيمة دعوى تثبيت الملكية

قبل بحث الموضوع، قد يُحسم النزاع بدفع الاختصاص القيمي إذا كانت قيمة الدعوى تدخل في اختصاص المحكمة الجزئية.

وتقدير قيمة دعاوى الحقوق العينية على الأراضي الزراعية يتم غالبًا عبر قواعد قانون المرافعات بالاستناد إلى **قيمة الضريبة الأصلية** ومضاعفاتها.

## خطوات بناء الدفع باختصار

- استخراج شهادة رسمية بقيمة الضريبة الأصلية/السنوية للأرض.
- تقدير القيمة وفق القاعدة القانونية للأراضي (مضاعفات الضريبة).
- مقارنة القيمة بنصاب اختصاص الجزئي.
- التمسك بالحكم بعدم الاختصاص القيمي والإحالة.

## عدم قبول دعوى تثبيت الملكية في السجل العيني لعدم التأشير (المادة 32)

جوهر الدفع في السجل العيني: المادة 32 اشترطت لقبول الدعوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بصحة/نفاذ تصرف واجب القيد، تقديم شهادة تفيد حصول التأشير في السجل بمضمون الطلبات.

## ما الأخطاء المتكررة التي تُسقط الدعوى؟

- رفع الدعوى دون التأشير أصلاً.
  - التأشير بطلبات مختلفة عن الطلبات الواردة بصحيفة الدعوى (عدم تطابق).
  - إرفاق شهادة عامة غير دالة على التأشير بمضمون الطلبات تحديداً.
  - اعتقاد أن التأشير "لاحق" على القيد - بينما هو شرط لقبول.
- نصيحة عملية:** اجعل طلبات الصحيفة تتضمن صراحة "إجراء التغيير في

بيانات السجل العيني" ثم استخراج شهادة التأشير بالمضمون نفسه.

## نموذج عملي من ملف قضايا المكتب: مذكرة دفاع في دعوى تثبيت ملكية على أرض سجل عيني

تنبيه خصوصية: تم حذف/تعميم البيانات والأسماء والأرقام التفصيلية حفاظاً على سرية العملاء، ويُعرض النموذج لأغراض تعليمية وتوضيح منهج بناء الدفوع فقط.

هذه عينة مختصرة من مذكرة دفاع حقيقية أُعدت في نزاع تضمن:

طلباً أصلياً بعدم الاعتداد بحكم فرز وتجنيد مسجل، وطلباً عارضاً بتثبيت الملكية بالتقادم مع ضم حيازة السلف.

نقطة الحسم الأولى كانت: شرط التأشير وشهادة السجل العيني (م 32) قبل الدخول في موضوع الحيازة.

### خريطة الدفوع كما قُدمت عملياً

- دفع شكلي: عدم قبول الطلب العارض لعدم التأشير في السجل العيني وتقديم شهادة بذلك (م 32 سجل عيني).
- دفع إجرائي: عدم الاختصاص القيمي وإحالة الطلب للمحكمة الجزئية وفق تقدير قيمة الدعوى.
- دفع حجية: عدم جواز نظر الطلبات لسابقة الفصل وامتداد الحجية للخلف غير المسجل.
- دفع موضوعي: انقطاع التقادم وانتفاء الهدوء/الاستمرار بسبب منازعات وأحكام وتنفيذ وتسليم بالطبيعة.
- دفع موضوعي: عدم نفاذ العقد العرفي في مواجهة المالك المقيد وقرائن الصورية (بحسب ملابسات الحالة).

### لماذا هذا النموذج مهم؟

لأنه يوضح أن السجل العيني "يُسقط الدعوى شكلاً" أولاً إن غاب الإجراء، ثم تأتي الحجية والاختصاص والتقادم كطبقات دفاعية لاحقة. مقتطفات مختارة من المذكرة (للاطلاع العملي)

## **(1) الدفع بعدم الاختصاص القيمي (مختصر)**

تقدير قيمة دعاوى الأراضي الزراعية يتم عادة بالاستناد إلى الضريبة الأصلية ومضاعفاتها، وبناءً عليه قد ينعقد الاختصاص للمحكمة الجزئية وفق النصاب القيمي الساري.

## **(2) عدم قبول الطلب العارض لعدم التأشير (م 32 سجل عيني)**

في الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بصحة/نفاذ تصرف واجب القيد على عقار خاضع للسجل العيني، لا تُقبل الدعوى إلا بعد تقديم شهادة دالة على حصول التأشير في السجل بمضمون الطلبات.

## **(3) عدم جواز نظر الطلبات لسابقة الفصل (حجية)**

إذا سبق الفصل نهائيًا في ذات النزاع أو في دعوى تثبت ملكية عن ذات الأرض، امتنع إعادة طرح النزاع وفق قواعد حجية الأحكام النهائية وامتدادها للخلف غير المسجل بحسب الحالة.

## **(4) انقطاع التقادم بالتنفيذ والتسليم والمنازعات**

وجود منازعات قضائية متتابعة أو تنفيذ وتسليم بالطبيعة يُعد من أقوى ما ينفي هدوء الحيابة واستمرارها، ويقطع التقادم في الحدود التي يقرها القانون.

## **(5) ضم مدة حيابة السلف ليس تلقائيًا**

ضم حيابة السلف للخلف يتوقف على سلامة حيابة السلف قانونيًا، وألا تكون قد تهدمت بأحكام نهائية أو انقطعت بسلسلة منازعات قاطعة.

## **(6) طلبات ختامية نموذجية**

انتهت المذكرة إلى طلبات: عدم الاختصاص القيمي والإحالة، وعدم قبول الطلب العارض لعدم التأشير، وعدم جواز نظر الطلبات لسابقة الفصل، واحتياطياً رفض الدعوى موضوعاً لانتفاء شروط الحيابة المكسبة.

## **قصة قضائية واقعية: كيف خسر مالك**

# دعوى تثبيت الملكية بسبب إجراء واحد؟

في إحدى القضايا العملية أمام محكمة مدنية، اشترى شخص أرضاً زراعية بعقد عرفي من أحد الأقارب، ووضع يده عليها سنوات طويلة يزرعها ويتصرف فيها باعتبارها ملكاً له.

وعندما نشب نزاع مع المالك المقيد في السجل العيني، أقام دعوى تثبيت ملكية بالتقادم.

كان المدعي واثقاً من موقفه بسبب طول مدة الحيازة، لكن المفاجأة أن المحكمة لم تبحث الحيازة أصلاً.

**السبب:** عدم التأشير بصحيفة الدعوى في السجل العيني وعدم تقديم شهادة بذلك وفق المادة 32 ووفقاً لأحكام [قانون السجل العيني رقم 142 لسنة 1964](#) يشترط التأشير بصحيفة الدعوى.

تمسك المدعى عليه بهذا الدفع، فقضت المحكمة بعدم قبول الدعوى شكلاً رغم مرور سنوات طويلة على وضع اليد.

**الدرس العملي:** في السجل العيني، قد تخسر الدعوى بسبب إجراء شكلي أو حكم سابق حتى لو كانت لديك حيازة فعلية طويلة.

**جدول مهم: كيف تُحسم دعوى تثبيت الملكية في السجل العيني؟ (عدم القبول VS عدم الجواز VS الرفض)**

ما الذي تفعله لتجنبها/للرد عليها؟	مثال عملي	سببها الأشهر في السجل العيني	النتيجة/الحكم
<ul style="list-style-type: none"> <li>• التأشير بصحيفة الدعوى قبل الإيداع.</li> <li>• تضمين طلب "إجراء التغيير في بيانات السجل".</li> <li>• إرفاق شهادة التأشير بالمضمون نفسه.</li> </ul>	<p>رفع دعوى تثبيت ملكية على أرض "سجل عيني" دون شهادة تأشير بمضمون الطلبات.</p>	<p>عدم استيفاء إجراء واجب لقبول الدعوى، وأبرزها: عدم التأشير أو عدم تقديم شهادة بذلك.</p>	<p><b>عدم قبول الدعوى</b> حكم شكلي</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• فحص الأحكام السابقة ومحاضر التنفيذ بدقة.</li> <li>• التحقق من اتحاد الموضوع والسبب والخصوم.</li> <li>• إبراز اختلاف جوهرى حقيقي إن وُجد.</li> </ul>	<p>وجود حكم نهائي سابق بشأن ذات القطعة/الطلب.</p>	<p>سابقة الفصل في ذات الموضوع والسبب بين الخصوم أو من يمثلهم قانونًا (حجية الأمر المقضي).</p>	<p><b>عدم جواز نظر الدعوى</b> حجية</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• استخراج شهادة ضريبة/مكلفة رسمية.</li> <li>• تقديم حساب واضح لقيمة الدعوى وفق القانون.</li> <li>• طلب الإحالة للجزئي المختص.</li> </ul>	<p>تقدير القيمة وفق الضريبة الأصلية ومضاعفاتها فيخرج الطلب من اختصاص الكلي.</p>	<p>قيمة الدعوى تدخل في اختصاص المحكمة الجزئية وفق قواعد تقدير قيمة دعاوى العقار.</p>	<p><b>عدم الاختصاص القيمي</b> إحالة</p>

النتيجة/الحكم	سببها الأشهر في السجل العيني	مثال عملي	ما الذي تفعله لتجنبها/للرد عليها؟
رفض الدعوى حكم موضوعي	فشل المدعي في إثبات عناصر دعواه (حيازة/سند/سبب) أو ثبوت ملكية الخصم المقيم/المشهر.	ادعاء تقادم مع حيازة غير هادئة أو منقطعة أو غير ظاهرة.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تجهيز أدلة الحيازة: استمرار/ظهور/نية تملك.</li> <li>• مواجهة الانقطاع: دعاوى سابقة/تنفيذ/تسليم.</li> <li>• فحص موقف السجل العيني قبل رفع الدعوى.</li> </ul>
سقوط الحق بالتقادم المسقط دفع موضوعي	مرور مدة طويلة بعد استقرار المركز القانوني (مثل التنفيذ والتسليم) دون منازعة جدية.	رفع دعوى "عدم اعتداد" بعد سنوات طويلة من تنفيذ الحكم وتسليم الأرض.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تحديد تاريخ التنفيذ والتسليم بدقة.</li> <li>• بحث وجود إجراءات قاطعة للتقادم إن وُجدت.</li> <li>• تحرير الطلبات بدقة وفق الوقائع.</li> </ul>

**ملاحظة:** هذا الجدول للتبسيط ولا يغني عن دراسة أوراق كل حالة وقيود السجل والأحكام السابقة.

**متى تُقبل دعوى تثبيت الملكية في السجل العيني؟ (دليل عملي خطوة بخطوة)**

الخطأ الشائع الذي يؤدي لعدم القبول	من أين يُستخرج؟	المستند المطلوب	الشرط القانوني
رفع الدعوى دون التأكد من نوع التسجيل (سجل عيني أم شهر عقاري)	مأمورية السجل العيني المختصة	شهادة قيود أو مطابقة	خضوع العقار لنظام السجل العيني
عدم التأشير أو تقديم شهادة عامة لا تتضمن مضمون الطلبات	السجل العيني	شهادة رسمية تفيد حصول التأشير بمضمون الطلبات	التأشير بصحيفة الدعوى في السجل العيني المادة 32
اختلاف رقم القطعة أو الحوض أو المساحة عن بيانات السجل	السجل العيني + مستندات الملكية	صحيفة دعوى دقيقة + بيانات القطعة/الحوض/الصحيفة العقارية	تطابق الطلبات مع بيانات السجل

الخطأ الشائع الذي يؤدي لعدم القبول	من أين يُستخرج؟	المستند المطلوب	الشرط القانوني
رفع دعوى جديدة رغم صدور حكم نهائي سابق (حجية الأمر المقضي)	ملف الدعوى/المحكمة المختصة	صور الأحكام/ ما يفيد نهائيتها عند اللزوم	عدم وجود حكم نهائي سابق في ذات النزاع
وجود دعاوى أو تنفيذ أو تسليم يقطع مدة الحيازة	المعاينة/ مستندات رسمية/ خاصة بحسب الحالة	مستندات وضع اليد + شهود + تعاملات فعلية	عدم انقطاع الحيازة (إن كان الأساس تقادمًا)
عدم وجود مظهر علني للحيازة أو قرائن تعارضها	الجهات المختصة بحسب الواقعة	مستندات انتفاع/ زراعة + قرائن مساندة	ظهور الحيازة بمظهر المالك
الاعتماد على عقد عرفي ضعيف دون تدعيم قانوني	ملف التعاملات/ الشهر/ السجل وفق الحالة	عقد + ما يفيد جديته وإمكان الاحتجاج به	سلامة السند (إن وُجد عقد)

**الخلاصة:** في السجل العيني، قبول الدعوى يعتمد أساسًا على الإجراءات الرسمية وحجية القيود، وليس مجرد ادعاء الحيازة أو وجود عقد

## حجية الأمر المقضي وامتدادها للخلف غير المسجل

حتى مع استيفاء التأشير، قد تُواجه الدعوى بدفع عدم جواز نظرها لسابقة الفصل إذا وُجد حكم نهائي سابق بشأن ذات الأرض والموضوع والسبب.

**وعملياً**، إذا كان المدعي يستند إلى عقد عرفي غير مُشهر، فقد يُثار امتداد أثر الحكم الصادر ضد السلف إلى الخلف غير المسجل في حدود ما تلقاه عنه، وهو ما يرفع خطورة رفع الدعوى دون مراجعة "أرشيف النزاع" القضائي للأرض.

## التقادم المسقط بعد التنفيذ والتسليم: متى يسقط حق المنازعة؟

في طلبات "عدم الاعتداد" بحكم قديم، إذا ثبت أن الحكم قد نُفذ وتسلم الخصم الأرض بالطبيعة ثم تُرك النزاع سنوات طويلة دون تحرك جدي،

فقد يثور دفع بسقوط الحق وفق قواعد التقادم المسقط، خاصة عندما تتعارض المنازعة المتأخرة مع استقرار المراكز القانونية.

## شروط الحيازة المكسبة وانقطاع التقادم بالمنازعات القضائية

دعوى التملك بالتقادم (حيث تُطرح) تحتاج حيازة تتوافر فيها عادةً صفات:

الهدوء، الظهور، الاستمرار، ونية التملك.  
وجود منازعات قضائية متتابعة أو تنفيذ وتسليم رسمي قد ينفي الهدوء والاستقرار ويقطع السلسلة الواقعية للحيازة.

## أين ينهار ادعاء التقادم غالبًا؟

- نزاع قضائي مستمر على ذات الأرض (حيازة قلقة).
- محاضر تنفيذ/تسليم تثبت انتقال الحيازة الفعلية للطرف الآخر.
- أحكام نهائية تنفي شروط الحيازة أو تبطل سند السلف.

## ضم مدة حيازة السلف: متى يقبل ومتى يسقط؟

ضم مدة الحيازة من السلف للخلف فكرة شائعة في الدعاوى العقارية، لكن نجاحها يتوقف على سلامة "حيازة السلف" قانونًا؛ فإذا كانت حيازة السلف قد تهدمت بأحكام نهائية أو كانت محل نزاع قضائي قاطع، ينهار ضم الحيازة عمليًا.

## الضريبة العقارية (المكلفة) كقرينة على الظهور ونية التملك

كثيرًا ما تُستخدم كشوف "المكلفة/الممول" وسداد الضريبة كقرينة على من يتعامل بمظهر المالك. استمرار التكليف باسم الخصم قد يضعف ادعاء الحيازة الظاهرة للمدعي، والعكس صحيح بحسب ظروف كل حالة.

## العقد العرفي غير المشهر وحدود الاحتجاج به

العقد العرفي غير المشهر لا ينقل الملكية بذاته ولا يساوي القيد/الشهر في حجته، خاصة أمام مالك مقيد في السجل العيني. ولذلك كثيرًا ما يكون المسار العملي - بحسب الحالة - هو فهم الفرق بين: دعوى تثبيت ملكية ودعوى صحة ونفاذ وما يلزم لكل منهما.

راجع هذا الدليل: دعوى صحة ونفاذ البيع العقاري - الدليل الشامل

## هل ترفع دعوى تثبيت ملكية أم دعوى صحة ونفاذ؟

اختيار نوع الدعوى في العقارات الخاضعة للسجل العيني مسألة حاسمة، لأن كل دعوى لها شروط وإجراءات مختلفة، وقد يؤدي اختيار المسار الخاطئ إلى خسارة الوقت والتكاليف حتى مع وجود حق فعلي.

- **دعوى تثبيت الملكية:** تُستخدم عندما يستند المدعي إلى الحيازة أو سند غير مشهر ويريد إثبات الملكية ذاتها.
- **دعوى صحة ونفاذ:** تُستخدم عندما يوجد عقد بيع ويراد تسجيله وإلزام البائع بتنفيذه.

لمعرفة التفاصيل الكاملة راجع: [دعوى صحة ونفاذ البيع العقاري - الدليل الشامل](#)

## أشهر الأخطاء التي تؤدي إلى خسارة دعوى تثبيت الملكية في السجل العيني

- رفع الدعوى دون التأشير في السجل العيني.
- عدم مطابقة بيانات الصحيفة لبيانات السجل.
- تجاهل وجود أحكام سابقة أو تنفيذ قديم.
- الاعتماد على عقد عرفي دون دراسة موقف الملكية.
- عدم تقدير قيمة الدعوى تقديرًا صحيحًا.

## خطوات رفع دعوى تثبيت الملكية على أرض خاضعة للسجل العيني

إذا قررت رفع الدعوى، فهذه الخطوات الإجرائية الأساسية لتجنب الحكم بعدم القبول:

1. الحصول على شهادة قيود أو مطابقة من السجل العيني.

2. صياغة صحيفة الدعوى متضمنة طلب إجراء التغيير في بيانات السجل.
3. التأشير بصحيفة الدعوى في السجل العيني.
4. استخراج شهادة التأشير بمضمون الطلبات.
5. إيداع الصحيفة بالمحكمة المختصة.

## هل لديك نزاع ملكية على أرض خاضعة للسجل العيني؟

يمكن تقييم موقفك القانوني مبدئيًا قبل رفع الدعوى لتجنب الحكم بعدم القبول أو خسارة الوقت.

[احصل على تقييم قانوني الآن](#)

# مصطلحات قانونية مهمة في دعاوى السجل العيني

لفهم أفضل للإجراءات والأحكام المتعلقة بالسجل العيني، إليك أهم المصطلحات المستخدمة في هذا النوع من الدعاوى:

## السجل العيني

نظام تسجيل عقاري يعتمد على صحيفة لكل عقار تُثبت بها الملكية والحقوق العينية.

## التأشير

إجراء قيد بيانات الدعوى في السجل العيني لإعلام الغير بوجود نزاع على العقار.

## الفرز والتجنيد

إجراء قضائي لتحديد نصيب كل شريك في المال الشائع وتسليمه منفردًا.

# قائمة فحص قبل رفع دعوى تثبيت الملكية السجل العيني

- تأكد من خضوع الأرض للسجل العيني عبر شهادة القيود/المطابقة.

- قم بالتأشير بصحيفة الدعوى واستخرج شهادة التأشير بالمضمون نفسه قبل الإيداع.
  - راجع كل الدعاوى والأحكام السابقة للسلف/البائع أو على ذات الأرض.
  - افحص محاضر التنفيذ والتسليم لأنها قد تقطع أي ادعاء بالحيازة السابقة.
  - جهز أدلة الحيازة الظاهرة (تعاملات علنية، زراعة، وضع يد فعلي، مستندات مساندة).
  - راجع المكلفة الضريبية: من الممول؟ من يسدد؟ وما مدة السداد؟
- أخطر خطأ:** رفع دعوى تثبيت ملكية (سجل عيني) دون شهادة التأشير أو دون فحص الحجية والأحكام السابقة.

## متى تحتاج إلى محامٍ متخصص في السجل العيني؟

يُنصح بالاستعانة بمحامٍ متخصص إذا كان النزاع يتضمن أحكامًا سابقة، أو تنفيذًا قديمًا، أو تعارضًا بين سندات الملكية، أو إذا كانت الأرض خاضعة للسجل العيني حيث تكون الإجراءات دقيقة وحاسمة.

## أسئلة شائعة

هل يشترط التأشير في السجل العيني لكل دعاوى الملكية؟  
في الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بصحة/نفاذ تصرف واجب القيد على عقار خاضع للسجل العيني،  
يشترط - لقبول الدعوى - التأشير وتقديم شهادة بذلك وفق المادة 32.

ما الفرق بين "عدم القبول" و"رفض الدعوى"؟  
عدم القبول حكم شكلي لعدم استيفاء إجراء أو شرط لقبول الدعوى. أما الرفض فهو حكم موضوعي بعد بحث الحق وأدلته.

هل دعوى صحة ونفاذ تغني عن تثبيت الملكية؟  
لكل دعوى غرض وشروط وإجراءات. في حالات كثيرة تكون "صحة ونفاذ"

مسارًا عمليًا عند وجود عقد،  
لكن وجود السجل العيني وقيود الملكية والأحكام السابقة قد يغيّر  
التقييم.

هل يمكن كسب الملكية بالتقادم مع وجود قيد بالسجل العيني؟  
تُبحث الوقائع وفق ضوابط وإجراءات صارمة، وأولها شرط التأشير  
وشهادة السجل،  
كما يجب إثبات حيازة مستوفية للشروط وبأدلة قوية.



## هل لديك نزاع ملكية على أرض خاضعة للسجل العيني؟

أرسل ملخصًا قصيرًا + صور المستندات الأساسية (شهادة قيود/مطابقة،  
محاضر تنفيذ، أحكام سابقة إن وجدت) لتحصل على تقييم أولي لمسار  
الدعوى وأقوى الدفوع الممكنة.

[احجز موعدًا بالمكتب](#)

واتساب: 01228890370

إعداد: عبدالعزيز حسين عمار - محامٍ بالنقض (مدني/عقارات/طعون)

# شرح عملي لـ الاختصاص القيمي للمحاكم في وأهم الأخطاء التي يجب تجنبها

الاختصاص القيمي للمحاكم في قضاء النقص من أكثر الموضوعات التي يبحث عنها المتقاضون والمحامون لحسم سؤال:

هل تُرفع الدعوى أمام المحكمة الجزئية أم الابتدائية؟ لأن الخطأ في تقدير قيمة الدعوى أو فهم "الدعوى غير القابلة للتقدير" قد يترتب عليه دفع بعدم الاختصاص أو جدل حول [جواز الاستئناف](#).

**تنبيه:** في ضوء أحكام النقص المعروضة بالمقال، يُراعى أيضاً تحديث النصاب القيمي (100 ألف حالياً، ومع بداية 1 أكتوبر 2024 يصبح 200 ألف جنيه).

للتعرف على أحكام تقدير قيمة الدعوى وفقاً لقانون المرافعات اقرأ بحث: [قيمة الدعوى: والحكم الانتهائي والنهائي](#).



**عبد العزيز عمار**  
المحامي بالنقض



## قضاء محكمة النقض عن الاختصاص القيمي للمحاكم

**الإجابة السريعة عن الاختصاص القيمي للمحاكم في قضاء النقض: كيف تُحدد المحكمة المختصة قيمياً وفق أحكام النقض؟**

إذا كان الطلب من الدعاوى غير القابلة للتقدير وفق قواعد المواد (36 إلى 40 مرافعات) - مثل طلبات لا توجد لها قاعدة تقدير مباشرة - فإن قيمته تُعامل على أنها زائدة على النصاب.

وبذلك ينعقد الاختصاص غالباً للمحكمة الابتدائية ويكون الحكم فيها قابلاً للطعن بالاستئناف بحسب الأحوال.

ومثال ذلك ما قرره محكمة النقض بشأن طلب سد المطل باعتباره غير وارد له معيار تقدير بالقواعد المذكورة، فاعتبرت قيمته داخلية في الاختصاص الابتدائي للمحكمة الابتدائية.

# الاختصاص القيمي للمحاكم في قضاء النقص: قيمة الدعاوي والمحكمة المختصة

إذ كان طلب سد المظل ليس من الطلبات التي أورد المشرع قاعدة لتقدير قيمتها في قانون المرافعات في المواد سالفه البيان (المواد من 36 إلى 40 منه) .

ومن ثم فإن الدعوى في شقها الخاص بهذا الطلب تعتبر قيمتها زائدة على عشرة آلاف جنيه وهو ما يدخل في حدود الإختصاص الإبتدائي للمحكمة الإبتدائية ولا يعد حكمها فيه انتهاياً عملاً بنص المادة 47/1 من قانون المرافعات.

مما يجوز معه للطاعن استئناف هذا الشق من الدعوى تطبيقاً لنص المادة 219 من ذات القانون.

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضي بعدم جواز استئناف الحكم الصادر من محكمة أول درجة بسد المطلات على سند من أن ذلك الحكم صدر في نطاق النصاب الإنتهائي لهذه المحكمة باعتبار أن قيمة المطلات المطلوب سدها هو مبلغ 1370 جنيه، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

[الطعن رقم 1992 لسنة 74 ق ، جلسة الجلسة 22 / 03 / 2005]

بتاريخ الثامن والعشرين من يونيو سنة 2002 . أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالبا الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة 47 من قانون المرافعات المدنية والتجارية .

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم أصليا بعدم قبول الدعوى , واحتياطيا برفضها , كما قدم المدعى عليه الخامس مذكرة طلب فيها الحكم برفض الدعوى , وبعد تحضير الدعوى , أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها .

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة , وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

[الدستورية العليا الطعن رقم 174 لسنة 24 ق ، جلسة الجلسة 09 / 01 / 2005]

لما كان البين من الاوراق ان دعوى المطعون ضده الاول اقيمت بطلب مساواته بأعضاء مجلس ادارة الشركة في صرف كافة المكافآت والبدلات

وهى على هذا النحو لاتعد من دعاوى المطالبة بالأجور والمرتبات

وتحديدها فى مفهوم المادة 43 من قانون المرافعات بعد تعديلها بالقانون رقم 23 لسنة 1992 ومن ثم تختص المحكمة الابتدائية بنظرها عملا بنص المادة 47 من ذات القانون معدلة بالقانونين رقمى 23 لسنة 1992 و 18 لسنة 1999 فان الحكم المطعون فيه اذ التزم هذا النظر فيما قضى به ضمنا من اختصاص المحكمة بنظر الدعوى يكون قد اصاب صحيح القانون .

[الطعن رقم 5335 لسنة 72 ق ، جلسة الجلسة 20 / 06 / 2004]

المقرر - فى قضاء محكمة النقص - إنه يجب فى بيان سبب النعي أن يكون واضحا كاشفا عن المقصود منه، نافيا عنه الغموض والجهالة، بحيث يبين منه العيب الذى يعزوه الطاعن إلى الحكم المطعون فيه وأثره فى قضائه

وكان الطاعن لم يبين فى نعيه كيف صادرت محكمة الموضوع حقه فى الدفاع، وماهية هذا الدفاع، وبما حجت عنه الحق فى الإطلاع وتقديم المذكرات، وساق نعيه فى عبارات عامة غامضة لا تكشف عن المقصود منها، ولا تحديد فيها لما يعاب على الحكم، فإن النعي - بهذه المثابة - يكون مجهلا، ومن ثم غير مقبول.

[الطعن رقم 4678 لسنة 63 ق ، جلسة الجلسة 18 / 04 / 2001]

إن تشكيل دوائر مختصة بمحكمة القيم وتخصيص بعضها لنظر أنواع معينة من المنازعات يدخل فى نطاق التنظيم الداخلى للمحكمة ولا يتعلق بالاختصاص النوعي.

[الطعن رقم 1289 لسنة 67 ق ، جلسة الجلسة 16 / 05 / 1999]

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن توزيع العمل على دوائر المحكمة مسألة تنظيمية وليس من شأن ذلك التوزيع أن يخلق نوعاً من اختصاص تنفرد به دائرة دون أخرى.

[الطعن رقم 1289 لسنة 67 ق ، جلسة الجلسة 16 / 05 / 1999]

إنه وإن كانت المادة 43 من قانون المرافعات بعد تعديلها بالقانون رقم 23 لسنة 1992 قد نصت على اختصاص المحكمة الجزئية بالحكم ابتدائياً فى الدعاوى المتعلقة بالأجور والمرتبات وتحديدها مهما تكون قيمتها

إلا أنه لما كانت أجازات العامل بأنواعها عزيمة من الشارع دعت

إليها اعتبارات النظام العام فلا يجوز لرب العمل أن يحجبها عن العامل و إلا يعد ذلك إخلالاً منه بالتزام جوهرى من الالتزامات التي يفرضها عليه القانون ولزمه تعويض العامل عنه .

وكان البين من الأوراق أن المنازعة في الدعوى تدور حول ما يدعيه المطعون ضده من أن الطاعنة قد حالت دون حصوله على الأجازات المقررة له قانوناً في الفترة من 1/1/1980 حتى إحالته إلى المعاش

فإن دعواه بطلب الحكم له بمبلغ 7329 جنيه مقابل الأجازات - وهو في حقيقته تعويض عن حقه فيها - لا تعد من دعاوى المطالبة بالأجور والمرتبات في مفهوم المادة 43 من قانون المرافعات ومن ثم تختص المحكمة الابتدائية بنظرها عملاً بنص المادة 47 من القانون المشار إليه .

[الطعن رقم 11510 لسنة 66 ق ، جلسة الجلسة 07 / 06 / 1998]

النص في المواد الخامسة والسادسة والثامنة من المرسوم بقانون رقم 78 لسنة 1931 المشتمل على لائحة ترتيب المحاكم الشرعية والإجراءات المتعلقة بها والمادة الخامسة من القانون رقم 462 لسنة 1955

مؤداه أنه بالنسبة لدعاوى النفقات للزوجة والصغار فإن الإختصاص بها بالنسبة للمصريين المسلمين وغير المسلمين ينعقد للمحاكم الجزئية للأحوال الشخصية

وأن المحاكم الابتدائية للأحوال الشخصية تختص بنظرها باعتبارها هيئة إستئنافية فقط بالنسبة للأحكام الجائز استئنافاً عملاً بالمواد الخامسة والسادسة والثامنة من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية - وأنها لا تختص بنظرها إبتداءً فى جميع الأحوال بالنسبة للمصريين مسلمين وغير مسلمين

[الطعن رقم 192 لسنة 63 ق ، جلسة الجلسة 01 / 07 / 1997]

الأصل فى الدعوى طبقاً لقواعد قانون المرافعات أنها معلومة القيمة ولا يخرج عن هذا الأصل إلا الدعاوى التي ترفع بطلب غير قابل للتقدير وهى لا تعتبر كذلك إلا إذا كان المطلوب فيها لا يمكن تقديره طبقاً لأية قاعدة من قواعد تقدير قيمة الدعوى الواردة فى المواد من 36 حتى 40 مرافعات .

لما كان ذلك وكان طلب المطعون ضدها الحكم لها بنفقة زوجية على

الطاعن طلب غير قابل للتقدير بحسب القواعد سالفه البيان ومن ثم فإن قيمته تعتبر زائدة على خمسمائة جنيه

وذلك عملاً بمفهوم نص المادة 41 من القانون سالف البيان ويكون الحكم الصادر فيها ابتدائياً عملاً بنص المادة 47 مرافعات مما يجوز الطعن عليه بالاستئناف .

**[الطعن رقم 192 لسنة 63 ق ، جلسة الجلسة 01 / 07 / 1997]**

لما كانت الدعوى الماثلة هي عن بيع عقار مملوك على الشيوع لعدم إمكان قسمته عيناً وأقيمت وفق الإجراءات التي نص عليها القانون أمام المحكمة الجزئية المختصة التي حكمت بإيقاع البيع فإن إستئناف الحكم الصادر فيها يكون معقوداً للمحكمة الابتدائية بهيئة إستئنافية عملاً بالمادة 2/47 من قانون المرافعات .

**[الطعن رقم 2116 لسنة 66 ق ، جلسة الجلسة 29 / 06 / 1997]**

لما كان الثابت في الأوراق أن المطعون ضدها الأولى أقامت الدعوى بطلب إلزام المطعون ضدهما الرابع والخامس ( الجمعية التعاونية الزراعية و وزير الزراعة بصفته ) أن يصرفا لها مستلزمات الإنتاج العينية والنقدية عن الأرض الزراعية التي تمتلكها وتحوزها

ولم تؤسس تلك الدعوى على وجود عقد مزارعة بينها وبين الطاعن ، فإن الدعوى على هذا النحو لا تدخل في الاختصاص الاستثنائي للمحكمة الجزئية الوارد حكمه في المادة 39 مكرراً المشار إليها ، وتخضع لقواعد الإختصاص المقررة في قانون المرافعات .

وإذ كانت طلبات المطعون ضدها الأولى آنفه البيان غير قابلة لتقدير قيمتها وفقاً للقواعد المنصوص عليها في قانون المرافعات فإن قيمتها تعتبر زائدة على خمسمائة جنيه إلزاماً بحكم المادة 41 منه باعتبار يوم رفع الدعوى

وذلك قبل التعديل الحاصل بالقانون رقم 23 لسنة 1992 ، ويكون الاختصاص بنظرها معقوداً تبعاً لذلك للمحكمة الابتدائية عملاً بنص المادة 47 من قانون المرافعات .

**[الطعن رقم 4707 لسنة 61 ق ، جلسة الجلسة 12 / 06 / 1997]**

الاعتراض على قائمة شروط بيع العقار الذي تعذر قسمته عيناً بالمزاد لا يعدو أن يكون من المنازعات المتفرعة عن دعوى القسمة التي تختص بالفصل فيها المحكمة الجزئية ويكون إستئناف الحكم الصادر في

شأنها أمام محكمة الجزئية ويكون استئناف الحكم الصادر فى شأنها أمام محكمة الابتدائية بهيئة استئنافية أيا كانت قيمة الدعوى وذلك طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة 47 من قانون المرافعات.

[الطعن رقم 2311 لسنة 61 ق ، جلسة الجلسة 11 / 06 / 1996]

لما كانت محكمة الأقصر الابتدائية بهيئة استئنافية قد قضت بعدم اختصاص محكمة أرمونت الجزئية قيما بنظر الدعوى وإحالتها إلى المحكمة الابتدائية لأن قيمة الدعوى تجاوز نصاب المحكمة الجزئية عملا بالمادتين 42، 47 من قانون المرافعات

فى حين أن دعوى أيلولة عرض النزاع أقيمت إعمالا للمادتين 23، 24 من قانون الإصلاح الزراعى رقم 178 لسنة 1952 الذى ينص على اختصاص المحكمة الجزئية نوعيا بهذه المنازعة دون المحكمة الابتدائية أيا كانت قيمة الدعوى.

وهو أساس مغاير للحكم بعدم اختصاص المحكمة الجزئية قيما بنظرها

فكان على المحكمة الابتدائية أن تقضى بعدم اختصاصها نوعيا وتحيل الدعوى إلى المحكمة الجزئية المختصة ولا يعد ذلك مخالفا للمادة 110 من قانون المرافعات بحسبان أن الاختصاص النوعى يتعلق بالنظام العام

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وتصدى لنظر الدعوى ولم يراقب الاختصاص النوعى بنظرها فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

[الطعن رقم 1860 لسنة 61 ق ، جلسة الجلسة 15 / 05 / 1996]

بصدور القانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة والمعمول به اعتبارا من 1/7/1990 فقد ألغى القانون رقم 577 لسنة 1954 والغيت تبعا لذلك لجان الفصل فى المعارضات فى تقدير التعويض المستحق لذوى الشأن عن نزع الملكية وأضحى الاختصاص، بنظر المطعون فى شأنه منعقدا للمحاكم الابتدائية الكائن بدائرتها العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة

وأصبح الحكم الصادر فيها جائزا استئنافه وفق ما جرى به نص المادة 13 من القانون سالف الذكر وإذا كان ذلك وكان القانون الأخير قد أدرك المعارضة فى التعويض محل الدعوى الراهنة قبل الفصل فيها من

اللجنة المشار إليها فى القانون السابق فقد أحيكت بحالتها إلى المحكمة المختصة عملا بالمادة 27 من القانون الجديد بما لا يجوز التحدى معه تبعا لذلك بأحكام القانون السابق.

[الطعن رقم 10091 لسنة 64 ق ، جلسة الجلسة 08 / 05 / 1996]

مؤدى نص المادتين 52،54 من القانون 122 لسنة 1980 بإصدار قانون التعاون الزراعى انفراد المحكمة الإبتدائية الكائن بدائرتها مقر الجمعية التعاونية الزراعية بالفصل بحكم نهائى فى الطعون التى يكون موضوعها قرارا صادرا بحل مجلس إدارة الجمعية أو بوقف أحد أعضاء المجلس عن ممارسة نشاطه فيه بصفة مؤقتة لمدة لا تجاوز شهرين أو بإسقاط عضويته بصفة نهائية

وكان الواقع فى الدعوى أنه بتاريخ ... صدر قرار لجنة الإشراف على انتخابات مجلس إدارة الجمعية التعاونية الزراعية بناحية ... مركز ... باستبعاد الطاعن من كشوف المرشحين لعضوية المجلس المذكور لمزاولة حرفة قصاب، وهو ليس من القرارات التى يطعن عليها أصحاب الشأن العام أمام المحكمة الإبتدائية عملا بالمادتين 52،54 من القانون آنف الذكر.

[الطعن رقم 3282 لسنة 60 ق ، جلسة الجلسة 06 / 12 / 1995]

إذ كانت محكمة الموضوع فى حدود سلطتها فى فهم الواقع فى الدعوى خلصت إلى أن العقد موضوع التداعى هو عقد حكر على أرض من أعيان وقف البخاري الأهلي أبرم فى ظل التقنين المدنى الملغى الذى لم يتضمن تنظيماً خاصاً لحق الحكر

وأن مقتضى صدور المرسوم بقانون رقم 180 لسنة 1952 بإنهاء الوقف على غير الخيرات بتاريخ 14/9/1952 هو انتهاء الأحكار القائمة على الأرض التى كانت موقوفة وقفاً أهلياً بزوال صفة الوقف

ويتعين على المحتكر تبعاً لذلك أن يرد الأرض التى تحت يده، وأنها تأسيساً على ذلك كيفت الدعوى بأنها دعوى طرد للغصب غير مقدره القيمة بما يخرجها عن نصاب إختصاص محكمة المواد الجزئية ورتبت على ذلك إختصاصها بنظرها فإنها لا تكون قد خالفت القانون.

[الطعن رقم 2754 لسنة 60 ق ، جلسة الجلسة 30 / 10 / 1994]

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن القانون رقم 91 لسنة 1980 بتعديل بعض أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم 13 لسنة 1968 والمعمول به اعتباراً من 25/4/1980

بعد أن نص فى المادة الاولى منه على أن " تستبدل عبارة " خمسمائة جنية " بعبارة مائتين وخمسين جنيها " فى المواد 41 و 42 و 47 و 277 و 480 من قانون المرافعات 0000 " أردف بالنص فى المادة الثانية منه على أن :

لا تسرى أحكام المادة الأولى على الدعاوى المرفوعة أمام المحاكم الابتدائية أو محاكم المواد الجزئية والنياب الانتهاى للمحاكم الابتدائية والمشار إليها فى المادة الأولى من هذا القانون لا يسرى إلا على الدعاوى التى ترفع بعد تاريخ العمل به فى اليوم التالى لنشره فى 24/4/1980

أما بالنسبة لما رفع من دعاوى أو طعون قبل هذا التاريخ فيسرى عليها فى هذا الخصوص أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم 13 لسنة 1968 قبل تعديله .

ذلك أن المشرع لاعتبارات قدرها رأى خروجاً على قاعدة **الأثر الفوري لسريان قانون المرافعات** أن تتم تصفية الدعاوى المرفوعة قبل العمل به على أساس ما كان مطبقاً من قواعد وقت رفعها

فلا يسرى على الأحكام الصادرة فى الدعاوى التى من هذا القبيل النيابة المعدل بالقانون رقم 91 لسنة 1980 المشار إليه وإنما يبقى نياب استئنافية - سواء صدرت قبل أو بعد العمل بهذا القانون - على نحو ما هو محدد أصلاً فى المادة 47 من قانون المرافعات.

[الطعن رقم 2438 لسنة 59 ق ، جلسة الجلسة 02 / 12 / 1993]

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن القانون رقم 91 لسنة 1980 بتعديل بعض أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم 13 لسنة 1968 والمعمول به اعتباراً من 25/4/1980 بعد أن نص فى المادة الاولى منه على أن :

" تستبدل عبارة " خمسمائة جنية " بعبارة مائتين وخمسين جنيها " فى المواد 41 و 42 و 47 و 277 و 480 من قانون المرافعات ... " أردف بالنص فى المادة الثانية منه على أن::

لا تسرى أحكام المادة الأولى على الدعاوى المرفوعة أمام المحاكم الابتدائية أو محاكم المواد الجزئية والنياب الانتهاى للمحاكم الابتدائية والمشار إليها فى المادة الأولى من هذا القانون لا يسرى إلا على الدعاوى التى ترفع بعد تاريخ العمل به فى اليوم التالى لنشره فى 24/4/1980 أما بالنسبة لما رفع من دعاوى أو طعون قبل

هذا التاريخ .

فيسرى عليها فى هذا الخصوص أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم 13 لسنة 1968 قبل تعديله ذلك أن المشرع لاعتبارات قدرها رأى خروجاً على قاعدة الأثر الفورى لسريان قانون المرافعات أن تتم تصفية الدعاوى المرفوعة قبل العمل به على أساس ما كان مطبقاً من قواعد وقت رفعها

فلا يسرى على الأحكام الصادرة فى الدعاوى التى من هذا القبيل النصاب المعدل بالقانون رقم 91 لسنة 1980 المشار إليه وإنما يبقى نصاب استئنافها - سواء صدرت قبل أو بعد العمل بهذا القانون - على نحو ما هو محدد أصلاً فى المادة 47 من قانون المرافعات.

[الطعن رقم 2400 لسنة 59 ق ، جلسة الجلسة 02 / 12 / 1993]

مفاد نص المادتين 1/836،838 من القانون المدنى يدل على أن الشارع ناط بمحكمة المواد الجزئية اختصاصاً استثنائياً بنظر دعوى قسمة المال الشائع أياً كانت قيمتها ويمتد اختصاصها إلى المنازعات المتعلقة بتكوين الحصص أما غير ذلك من المنازعات الأخرى فلا تختص به إلا إذا كان يدخل فى اختصاصها العادى.

فإذا ما أثير فى دعوى القسمة منازعة لا تتعلق بتكوين الحصص وتخرج عن الإختصاص العادى للمحكمة الجزئية وجب عليها إن رأت جديتها أن توقف دعوى القسمة لحين الفصل نهائياً فى هذه المنازعة وهى لا تكتفى فى ذلك بإصدار حكم بالوقف بل ينبغى أن يكون الحكم مقروناً بإحالة المنازعة إلى المحكمة الابتدائية المختصة بنظرها .

وأن تعين المخصوم الجلسة التى يحضرون فيها بما يستتبع أن تكون الدعوى بتلك المنازعة قد رفعت امام المحكمة الابتدائية واتصلت بها قانوناً بمقتضى هذه الإحالة دون حاجة لأن يسلك الخصوم الطريق العادى لرفع الدعاوى المنصوص عليه فى المادة 63 من قانون المرافعات إذ استثنت هذه المادة بصريح نصها من اتباع هذا الطريق ما ينص عليه القانون من سبيل آخر لرفع الدعوى.

[الطعن رقم 1501 لسنة 56 ق ، جلسة الجلسة 04 / 04 / 1993]

## نصت المادة 47 من قانون المرافعات على أن

تختص المحكمة الابتدائية بالحكم ابتدائياً فى جميع الدعاوى المدنية والتجارية التى ليست من اختصاص محكمة المواد الجزئية ويكون حكمها

انتهائنا إذا كانت قيمة الدعوى لا تجاوز خمسمائة جنيه\_.

كما تختص بالحكم فى الطلبات الوقتية أو المستعجلة وسائر الطلبات العارضة وكذلك فى الطلبات المرتبطة بالطلب الأسمى مهما تكن قيمتها أو نوعها " فإذا صدر الحكم من المحكمة الابتدائية بالمخالفة للاختصاص القيمى المتعلق بالنظام العام كان جائزا استئنافه ولا يمكن القول بأنه صدر فى حدود النصاب الانتهاى لها .

وكان جواز الاستئناف أو عدم جوازه أمرا متعلقا بالنظام العام فلا يجوز الاعتماد فى تقدير قيمة الدعوى لتحديد نصاب الاستئناف على القيمة التى حددها المدعى وسكت عليها المدعى عليه بل يجب أن تستند المحكمة فى ذلك إلى القواعد التى نص عليها قانون المرافعات ومنها أن تقدر قيمة الدعوى بطلب صحة عقد بقيمة المتعاقد عليه فإن كان من الأراضى قدرت قيمته باعتبار سبعين مثلا لقيمة الضريبة الأصلية.

فإذا كان غير مربوط عليها ضريبة قدرت المحكمة قيمته، وكان البين من الأوراق أن الدعوى \_، رفعت بطلب صحة عقد بيع مساحة 15س 16ط أرض زراعية لقاء ثمن قدرة 692 جنيه وأن الدعوى رفعت بطلب صحة عقد بيع مساحة 16ط من الأرض ذاتها لقاء ثمن مقداره 240 جنيه.

وكان مؤدى أن المحكمة ضمنت الدعويين وأصدرت فيهما حكما واحدا أنها قضت ضمنا باختصاصها قيميا بنظرهما إما باعتبار أن قيمة الأرض المتعاقد عليها تدخل فى نطاق اختصاصها ، أو باعتبار أن الدعوى الثانية قد باتت طلبا مرتبطا بالدعوى الأولى

فيتبع الطلب الأسمى من حيث جواز استئنافه ، أو أن يكون حكمها فى الدعوى الثانية قد صدر بالمخالفة لقواعد الاختصاص القيمى التى رسمها القانون وفى كل من هذه الحالات يجوز استئنافه .

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز استئناف الدعوى ... فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وجره ذلك إلى عدم تحقيق دفاع الطاعن.

[الطعن رقم 428 لسنة 58 ق ، جلسة الجلسة 05 / 05 / 1992]

المقرر أن الأحكام تدور مع علتها وجودا وعدما، وأن الاستثناء يقدر بقدره دون التوسع فى تفسيره أو القياس عليه، ولما كان إلحاق مهندس معماري أو مدني فى تشكيل المحكمة الابتدائية المنصوص عليها فى المادة 18 من القانون رقم 49 لسنة 1977 التى ناط بها المشرع

الفصل فى الطعون فى القرارات الصادرة من لجان تحديد الأجرة بموجب هذه المادة وفى الطعون فى القرارات الصادرة من لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة والهدم تطبيقا للمادة 59 منه .

هو استثناء من القواعد العامة التى تقصر تشكيل المحاكم صاحبة الولاية العامة للفصل فى الدعاوى المدنية والتجارية على القضاة المعينين طبقا لقانون السلطة القضائية وحدهم وكانت العلة من هذا الاستثناء فى تشكيل المحكمة المذكورة حسبما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية لهذا القانون

هى أن المصلحة العامة تقتضى إيجاد نظام يكفل ربط الخبير بالمحكمة ربطا مباشرا حتى يتكامل النظر القانونى إلى جانب الخبرة الفنية ليكون الفصل فى النزاع المردد بين الخصوم فى الطعن أقرب ما يكون إلى العدالة دون إطالة فى الإجراءات أو مشقة فى التقاضى .

مما مؤداه أن إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة سالفه الذكر إنما يقتصر على الفصل فى موضوع الطعون فى القرارات الصادرة من اللجان المشار إليها التى تتطلب الاستهداء بالخبرة الفنية عند بحث الوقائع المطروحة فى النزاع تمهيدا لممارسة المحكمة عملها فى تحرى القانون الواجب تطبيقه وإنزال حكمه الصحيح على الواقع الذى يثبت لديها .

دون ما يتعدى هذا النطاق من المسائل التى يعتمد الفصل فيهما على النظر القانونى البحت أو التى لا تتطلب خبرة فنية إذ هى تدخل فى صميم ولاية القاضي وتتعلق بجوهر عمله الأصيل - الفصل فى الخصومات - مما يستلزم أن تتولى المحكمة العادية المختصة الفصل فى هذه المسائل بنفسها بهيئة مشكلة من قضاتها الأصليين .

دون التزام عليها بأن تلحق بتشكيلها مهندسا لانتفاء علة وجوده عند النظر فى النزاع فى مثل هذه الحالات، ومن ذلك قضاء المحكمة فى الأمور المتعلقة بشكل الطعن ، وما يقتضيه من بحث للإجراءات التى رسمها القانون والمواعيد التى حددها لقبوله،

لما كان ذلك وكانت محكمة أول درجة قد اقتضرت على النظر فى شكل الطعن ولم تتطرق إلى بحث موضوعه فإن قضاءها بعدم قبول الطعن شكلا بهيئة مشكلة من قضاتها الأصليين دون أن يلحق بها مهندس يكون موافقا لصحيح القانون وبمناى عن البطلان.

[الطعن رقم 965 لسنة 53 ق ، جلسة الجلسة 22 / 03 / 1992]

النص فى المادة 18 من القانون رقم 49 لسنة 1977 بشأن إيجار الأماكن على أنه "يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة ... أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معمارى أو مدنى .. "

يدل على أن إلحاق مهندس معمارى أو مدنى بهيئة المحكمة الابتدائية إنما يقتصر على نظرها دعاوى الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة، ذلك أن علة هذا الاستثناء من القواعد العامة فى تشكيل المحاكم .

وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المذكور هى " أن المصلحة العامة تقتضى إيجاد نظام قضائى يكفل ربط الخبير بالمحكمة ربطاً مباشراً حتى تتكامل النظرة القانونية وحاسة العدالة إلى جانب الخبرة الفنية،

وبذلك يأتى تحديد الأجرة أقرب ما يكون إلى العدالة، ودون إطالة فى الإجراءات أو مشقة فى التقاضى "ومن ثم فإنه متى كان الطعن وارداً على مدى خضوع العين لأحكام قانون إيجار الأماكن من عدمه .

فإنه لا يعد منازعة ناشئة عن تقدير القيمة الإيجارية وفقاً للمعايير التى حددها القانون، وبالتالي لا يشترط أن يلحق المهندس بتشكيل الهيئة التى تنظر هذه المنازعة

لما كان ذلك وكان الثابت أن النزاع الماثل قد إنحصر أمام محكمة أول درجة فى مدى خضوع العين محل النزاع لقوانين الإيجار الإستثنائية دون أن يتناول تحديد أجرتها وقضت فيه المحكمة بإلغاء القرار المطعون فيه وبعدم إختصاص اللجنة بتحديد الأجرة لعدم سريان تلك القوانين على المنطقة الواقعة بها تلك العين، فإن النعى بعدم وجود مهندس ضمن تشكيل الهيئة التى نظرت هذه المنازعة يكون على غير أساس.

[الطعن رقم 1653 لسنة 53 ق ، جلسة الجلسة 27 / 11 / 1991]

الدعوى إذا إشتملت على طلبات متعددة و كانت ناشئة عن أسباب قانونية مختلفة كان التقدير بإعتبار قيمة كل منها على حده " م 38 مرافعات " إلا أنه متى كانت المحكمة الابتدائية مختصة بالحكم فى الطلب الأسمى فإنها تختص كذلك بالحكم فى الطلبات المرتبطة به مهما تكن قيمتها أو نوعها " م 47 مرافعات "

[الطعن رقم 39 لسنة 57 ق ، جلسة الجلسة 07 / 06 / 1989]

الأصل أنه لا يجوز الإعتراض على قيمة الدعوى بعد صدور الحكم فيها ما يخالف الأسس التي وضعها المشرع للتقدير ، بمعنى أن التقدير الذي يحدده المدعى فيها لدعواه يكون حجة له و حجة عليه بالنسبة لنصاب الإستئناف

إلا إذا كان هذا التقدير يصطدم مع إحدى القواعد التي قررها القانون لتقدير قيمة الدعوى ، فعندئذ لا يعتد بتقدير المدعى لدعواه أو بعدم اعتراض خصمه عليه ، بل يتعين على محكمة الدرجة الثانية أن تراقب من تلقاء نفسها إتفاق التقدير مع قواعد القانون .

و أن تعتمد فى ذلك على القواعد التى نص عليها قانون المرافعات فى المواد 36 إلى 41 و ذلك عملاً بالمادة 223 من هذا القانون ، لما كان ذلك و كان الواقع فى الدعوى أن الطاعنة أقامت دعواها بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ 1973/5/23

إستناداً إلى أن عين النزاع مؤجرة مفروشة لا تخضع لأحكام الإمتداد القانونى و كان المطعون ضده قد أجاب على الدعوى بأن عقد الإيجار المفروش قد لحقه الإمتداد القانونى إذ أنه يستفيد من حكم المادة 46 من القانون رقم 49 لسنة 1977 لتوافر شروط تطبيقها .

فإن مثار النزاع فى الدعوى يكون فى حقيقة الواقع دائراً حول ما إذا كان العقد ممتداً امتداداً قانونياً طبقاً لدفاع المطعون ضده إعمالاً لحكم المادة 46 من القانون رقم 49 لسنة 1977 ، أو أن عقد الإيجار المفروش مازال خاضعاً للقواعد العامة فى القانون المدنى و لا يلحقه الإمتداد القانونى أخذ بقول الطاعنة .

لما كان ما تقدم و كان البند الثالث من المادة 8/37 من قانون المرافعات تقضى بأنه إذا كانت الدعوى متعلقة بإمتداد العقد كان التقدير بإعتبار المقابل النقدى للمدة التى قام النزاع على **إمتداد العقد** إليها ، و كانت المدة المشار إليها فى الدعوى المطروحة غير محددة ، فإن قيمة الدعوى تعد عندئذ زائدة عن 500 جنيه طبقاً للمادة 41 من قانون المرافعات المعدلة بالقانون رقم 91 لسنة 1980 .

ويجوز الطعن بطريق الإستئناف فى الأحكام الصادرة فيها ، عملاً بالمادة 47 من هذا القانون و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا

النظر و قضى بعدم جواز الإستئناف على سند من أن دفاع المطعون ضده لم يأخذ صورة الطلب العارض

فى حين أن المنازعة فى إمتداد العقد - و هى أعم و أشمل من الطلبات - قد تتحقق بالتمسك بدفاع موضوعي يتعلق بالامتداد أياً كان وجه الرأى فى هذا الدفاع .

و هو يعتبر بخصوص تطبيق البند الثالث من المادة 8/37 مرافعات إستثناء من القاعدة العامة التى تعول على قيمة الطلب الأسمى أو الطلب العارض فى تقدير قيمة الدعوى ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه .

[الطعن رقم 909 لسنة 53 ق ، جلسة الجلسة 25 / 05 / 1989]

مناط الحق فى الإستئناف وفقاً للمادة 219 من قانون المرافعات أن يكون الحكم صادراً من محكمة الدرجة الأولى فى نطاق إختصاصها الإبتدائى، وكانت الأحكام الصادرة من المحكمة الإبتدائية

تعتبر كذلك إذا جاوزت قيمة الدعوى خمسمائة جنيه إعمالاً لنص المادة 47 منه وكان تقدير قيمة الدعوى فيما يتعلق بنباب الإستئناف تسرى عليه أحكام المواد من 36 إلى 41 من ذلك القانون على ما تقضى به المادة 223 منه .

وكان البند الثامن من المادة 37 منه ينص فى فقرته الأخيرة على إنه إذا كانت الدعوى متعلقة بإمتداد العقد كان التقدير بإعتبار المقابل النقدي للمدة التى قام النزاع على إمتداد العقد إليها .

لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى انها أقيمت بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ 1977/3/1 تأسيساً على إنه ورد على أرض فضاء وتحدد بمدة ثلاث سنوات فلا يسرى عليه الإمتداد القانونى لإيجار الأماكن و ينتهى بإنتهاء مدته .

بينما ذهب الطاعن إلى أن ذلك العقد قد ورد على مكان مبنى و من ثم فهو غير محدد المدة لخضوعه لأحكام الإمتداد القانونى لإيجار الأماكن وكان جوهر النزاع على هذا النحو يدور فى حقيقته حول طبيعة العلاقة الإيجارية بين الطرفين، وما إذا كانت عن أرض فضاء فينتهى العقد بإنتهاء مدته أم عن مكان مبنى فيمتد الإيجار بقوة القانون لمدة غير محددة .

فإن الدعوى وقد تعلق النزاع فيها بإمتداد العقد سالف الذكر تقدر

قيمتها بأجرة المدة المتنازع على إمتداد العقد إليها؛ وإذ كانت هذه المدة فى قول أحد طرفى النزاع غير محددة فتكون أجرتها تبعاً لذلك زائدة على خمسمائة جنيه

ويكون الحكم الصادر فى الدعوى - أياً كانت الوجة التى يأخذ بها. فاصلاً فى نزاع تجاوز قيمته النصاب الإنتهاى للمحكمة الابتدائية، ومن ثم جائزاً استئنافه.

[الطعن رقم 1663 لسنة 52 ق ، جلسة الجلسة 13 / 11 / 1988]

النص فى الفقرة الأولى من المادة 47 من قانون المرافعات - قبل تعديلها بالقانون رقم 91 لسنة 1980 - على أن " تختص المحكمة الابتدائية بالحكم ابتدائياً فى جميع الدعاوى المدنية و التجارية التى ليست من إختصاص محكمة المواد الجزئية ، و يكون حكمها إنتهاياً إذا كانت قيمة الدعوى لا تجاوز مائتين و خمسين جنيهاً "

و فى المادة 109 على أن " الدفع بعدم إختصاص المحكمة لانتفاء ولايتها أو بسبب نوع الدعوى أو قيمتها بعدم إختصاص المحكمة لانتفاء ولايتها أو بسبب نوع الدعوى أو قيمتها تحكم به المحكمة من تلقاء نفسها و يجعل الدفع به فى أية حالة كانت عليها الدعوى "

و فى الفقرة الأولى من المادة 219 على أن " للخصوم فى غير الأحوال المستثناة بنص فى القانون أن يستأنفوا أحكام محاكم الدرجة الأولى الصادرة فى إختصاصها الابتدائى " .

و فى الشق الأول من المادة 221 من أن يجوز إستئناف الأحكام الصادرة بصفة إنتهاية من محاكم الدرجة الأولى بسبب وقوع بطلان فى الحكم أو بطلان فى الإجراءات أثر فى الحكم " يدل على أن الشارع قد أخذ بنظام التقاضى على درجتين ، و لم يخرج على هذا الأصل أن الشارع قد أخذ بنظام التقاضى على درجتين

و لم يخرج على هذا الأصل إلا فى أحوال إستثنائية لإعتبارات قدرها و على سند من ملاءمة المحكمة التى إختصها بنظر الدعوى إصدار حكم نهائى فيها قيد الطعن عليه بالاستئناف بقيد وقوع بطلان فيه أو بطلان فى الإجراءات أثر فيه .

و أن قواعد الإختصاص الولاى و النوعى و القيمى كلها متعلقة بالنظام العام ، و بالتالى فإن مناط تحديد الإختصاص النهائى للمحاكم أن تكون قد التزمت قواعد الإختصاص التى رسمها القانون ، و

إلا تخرج صراحة أو ضمناً على ما كان من تلك القواعد متعلقاً  
بالنظام العام

فإن هي خرجت عليها فلا يكون ثمت محل للقول بأن حكمها قد صدر بصفة  
إنتهائية و بالتالي يفلت الطعن عليه بالإستئناف من قيد البطلان  
الذى تشترطه المادة 221 من قانون المرافعات رجوعاً إلى حكم الأصل  
فى الإطلاق .

و تحريماً للمقصود من خطاب الشارع بالاستثناء ، و تحديداً لمعنى  
الأحكام الصادرة بصفة إنتهائية على الوجه الصحيح ، و لا يغير من  
هذا النظر أن يكون الشارع قد أسقط فى قانون المرافعات القائم نص  
الفقرة الثانية من المادة 401 من القانون الملغى ، لأن قصارى ما  
يفيده ذلك هو أن الشارع رأى فى العودة إلى القواعد العامة فى شأن  
تلك الأحكام ما يغنى عن هذا النص .

[الطعن رقم 312 لسنة 57 ق ، جلسة الجلسة 27 / 04 / 1988]

الحكم بعدم الإختصاص القيمى و الإحالة إلى المحكمة المختصة وفقاً  
لنص المادة 110 من قانون المرافعات ينهى الخصومة كلها فيما فصل  
فيه و حسمه بصدد الإختصاص ، إذ لا يعقبه حكم آخر فى موضوع الدعوى  
من المحكمة التى أصدرته

و يكون قابلاً للإستئناف فى حينه ، فإذا لم يستأنف أصبح نهائياً و  
التزمت به المحكمة التى قضى بإختصاصها و لو خالف حجية حكم سابق  
لها فى هذا الشأن أو بنى على قاعدة أخرى غير صحيحة فى القانون .  
لأن قوة الأمر المقضى تعلق على اعتبارات النظام العام .

[الطعن رقم 649 لسنة 54 ق ، جلسة الجلسة 29 / 12 / 1987]

مسألة الإختصاص بسبب نوع الدعوى أو قيمتها من النظام العام فتعتبر  
قائمة فى الخصومة و مطروحة دائماً على المحكمة و يعتبر الحكم  
الصادر فى الموضوع مشتملاً حتماً على قضاء ضمنى فيها .

[الطعن رقم 1126 لسنة 53 ق ، جلسة الجلسة 30 / 06 / 1987]

مؤدى نص المادة 41 من قانون المرافعات أن الأصل فى الدعاوى أنها  
معلومة القيمة ، و لا يخرج عن هذا الأصل إلا الدعاوى التى ترفع بطلب  
غير قابل للتقدير فتعتبر مجهولة القيمة

و هى لا تعتبر كذلك إلا إذا كان المطلوب فيها مما لا يمكن تقديره  
طبقاً لأية قاعدة من قواعد تقدير الدعاوى التى أوردتها المشرع فى

المواد من 36 إلى 40 من قانون المرافعات.

لما كان ذلك ، و كان الإخلاء و التسليم ليس من بين الطلبات التي أورد المشرع قاعدة لتقديرها في قانون المرافعات في المواد سالفة البيان فإن الدعوى في شقها الخاص بهذا الطلب تعتبر قيمتها زائدة على خمسمائة جنيه و هو ما يدخل في حدود الإختصاص الإبتدائي للمحكمة الإبتدائية.

و لا يعد حكمها فيه إنتهائياً عملاً بنص المادة 1/47 من قانون المرافعات مما يجوز معه للطاعن إستئناف هذ الشق من الدعوى تطبيقاً لنص المادة 219 من القانون المذكور.

و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و قضى بعدم جواز إستئناف الحكم الصادر من محكمة أول درجة بإخلاء عين النزاع و تسليمها إلى المطعون ضدها على سند من أن الحكم بإنتهاء عقد الإيجار غير جائز إستئنافه رغم وجوب تقدير كل طلب منهما على حده على ما سلف بيانه ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

**[الطعن رقم 940 لسنة 51 ق ، جلسة الجلسة 08 / 01 / 1987]**

مفاد نص المواد 55 ، 56 ، 58 ، 59 ، 60 ، 61 من القانون رقم 49 سنة 1977 - المنطبق على واقعة الدعوى - أن المشرع ناط بالجهة الإدارية المختصة معاينة و فحص المباني و المنشآت

و تقدير ما يلزم إتخاذه للمحافظة على الأرواح و الأموال لترميمها أو صيانتها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله إذا كان الترميم أو الصيانة يحققان ذلك ، و تختص اللجان المنصوص عليها فيه بدراسة التقارير المقدمة من الجهات الإدارية المختصة سالفة الذكر .

و إجراء المعاينات على الطبيعة و إصدار قرارات في شأنها و تعلن لذوى الشأن من الملاك و شاغلي العقار و أصحاب الحقوق

و أباح المشرع لكل من ذوى الشأن أن يطعن في القرارات الصادرة من اللجان المذكورة في ميعاد معين أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة 18 من القانون وهى المحكمة الإبتدائية الكائن في دائرتها العقار .

**[الطعن رقم 500 لسنة 50 ق ، جلسة الجلسة 18 / 04 / 1984]**

المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن مدة الإيجار في العقود الخاضعة للتشريعات الخاصة بإيجار الأماكن أصبحت غير محدودة بعد انتهاء

مدتها الأصلية لامتدادها بحكم القانون.

لما كان ذلك وكانت الدعوى الماثلة هي دعوى فسخ عقد إيجار وكانت المادة 37/8 من قانون المرافعات تقضي بأنه إذا كانت الدعوى بطلب فسخ العقد كان التقدير باعتبار المدة الباقية .

وإذا كانت الدعوى بامتداد العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدي للمدة التي قام النزاع على امتداد العقد إليها مما مفاده أنه إذا كانت المدة الباقية من العقد غير محددة فإن المقابل النقدي يكون غير محدد

ويكون طلب الفسخ غير قابل لتقدير قيمته وتعتبر قيمة الدعوى زائدة على مائة ألف جنيه طبقاً لنص المادة 41 من قانون المرافعات ومن ثم يكون الحكم الصادر فيها جائز الطعن فيه بالنقض.

لما كان ما تقدم، وكان عقد الإيجار مثار النزاع قد انعقد في تاريخ 13/8/1983 فإنه يكون امتد تلقائياً بحكم القانون لمدة غير محدودة ويكون طلب الفسخ غير مقدر القيمة ويكون الحكم المطعون فيه جائز الطعن عليه بالنقض.

[الطعن رقم 109 لسنة 79 ق ، جلسة الجلسة 05 / 05 / 2010]

المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن حوالة الحق لا تنعقد إذا كان الحق المحال به قد زال عن المحيل قبل الحوالة.

[الطعن رقم 109 لسنة 79 ق ، جلسة الجلسة 05 / 05 / 2010]

من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن طلب الطرد والتسليم ليس من بين الطلبات التي أورد المشرع قاعدة لتقديرها في المواد 36 إلى 40 من قانون المرافعات ومن ثم فإن الدعوى بشأنه تكون غير قابلة للتقدير

ولما كانت المادة 37/8 من قانون المرافعات تقضي بأنه إذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدي للمدة التي قام النزاع على امتداد العقد إليها،

وكان المطعون ضدهم قد أقاموا الدعوى الراهنة بطلب الحكم بطرد الطاعن - بصفته - من العين المؤجرة والتسليم لانتهاؤ مدة الإيجار بحسبان أن علاقة الإيجار قد انصبت على أرض فضاء فلا تخضع لحكم الامتداد القانوني لعقد الإيجار بينما جرى دفاع الطاعن بصفته على أن عقد الإيجار يمتد قانوناً لوروده على مكان يخضع لقانون إيجار

الأماكن .

ومن ثم فإن النزاع في حقيقته يتعلق بامتداد العقد وإذ كانت المدة التي قام النزاع بشأنها غير محددة فإن قيمة الدعوى الراهنة والتي رفعت - على ما هو ثابت بالأوراق - بطلب الطرد والتسليم تكون غير قابلة للتقدير

وتعد بالتالي زائدة على خمسة آلاف جنيه طبقاً لنص المادة 41 من قانون المرافعات - قبل تعديلها بالقانون 18 لسنة 1999- وتكون المحكمة الابتدائية هي المختصة قيمياً بنظرها والحكم الصادر فيها جائزاً استئنافاً وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف فإنه يكون معيباً مما يوجب نقضه على أن يكون مع النقص الإحالة.

[الطعن رقم 6680 لسنة 66 ق ، جلسة الجلسة 05 / 03 / 2009]

مفاد النص في المادة 41 من قانون المرافعات بعد تعديلها بالقانون 18 لسنة 1999 يدل على أن الأصل في الدعاوى أنها معلومة القيمة ولا يخرج عن هذا الأصل إلا الدعاوى التي ترفع بطلب غير قابل للتقدير فتعتبر مجهولة القيمة وهي لا تعتبر غير قابلة للتقدير إلا إذا كان المطلوب فيها

مما لا يمكن تقدير قيمته طبقاً لأية قاعدة من قواعد تقدير الدعاوى التي أوردتها المشرع في المواد من 36 إلى 40 من قانون المرافعات ومنها الدعاوى التي يكون المطلوب فيها إلزاماً بعمل أو الامتناع عن عمل أو طلب التسليم الذي يرفع بصفة أصلية أو سد مظل أو تقديم حساب عن ريع.

[الطعن رقم 1992 لسنة 74 ق ، جلسة الجلسة 22 / 03 / 2005]

النص في المادة الأولى من القانون رقم 90 لسنة 1944 المعدل بالقرار بقانون رقم 66 لسنة 1964 على أنه "يفرض في الدعاوى معلومة القيمة رسم نسبي حسب الفئات الآتية ...، ويفرض في الدعاوى مجهولة القيمة رسم ثابت كالاتي .....

ويكون تقدير الرسم في الحالتين طبقاً للقواعد المبينة في المادتين 75، 76 من هذا القانون، وكان النص في المادة 75 منه على أنه "يكون أساس تقدير الرسوم النسبية على الوجه الآتي:

1- ..... 2- ..... 3- في دعاوى طلب الحكم بصحة العقود أو إبطالها أو

فسخها تقدر قيمتها بقيمة الشيء المتنازع فيه 4- ..... 5- .... 6- فى دعاوى فسخ الإيجار يحسب الرسم على إيجار المدة الواردة فى العقد أو الباقي منه حسب الأحوال".

هذا وقد نصت المادة 76 من ذات القانون على بعض أنواع الدعاوى مجهولة القيمة.

إلا أن هذه الدعاوى وردت على سبيل المثال لا الحصر. وكان مؤدى نص المادة 41 من قانون المرافعات أن الأصل فى الدعاوى أنها معلومة القيمة ولا يخرج عن هذا الأصل إلا الدعاوى التى ترفع بطلب غير قابل للتقدير فتعتبر مجهولة القيمة.

وهي لا تعتبر كذلك إلا إذا كان المطلوب فيها مما لا يمكن تقديره طبقاً لأية قاعدة من قواعد تقدير الدعاوى فى قانون الرسوم القضائية مغايرة للقاعدة التى يعمل بها فى تقدير قيمة الدعاوى فى مجال تطبيق قانون المرافعات وصولاً لتحديد الاختصاص القيمي للمحاكم

ذلك أنه طبقاً لقانون الرسوم القضائية فإن الدعوى تكون معلومة القيمة إذا كان يمكن تقدير قيمتها طبقاً للقواعد المنصوص عليها بالمادة 75 منه، أما إذا كان لا يمكن تقديرها طبقاً لهذه القواعد فإنها تكون مجهولة القيمة.

**[الطعن رقم 1859 لسنة 72 ق ، جلسة الجلسة 23 / 11 / 2004]**

أنه إذ كان الأصل أنه لا يجوز الاعتراض على قيمة الدعوى بعد صدور الحكم فيها ما لم يخالف الأسس التى وضعها المشرع للتقدير بمعنى أن التقدير الذى يحدده المدعى فيها لدعواه يكون حجة له وحجة عليه بالنسبة لنباب الاستئناف إلا إذا كان هذا التقدير يصطدم مع إحدى القواعد التى قررها القانون لتقدير الدعوى

فعندئذ لا يعتد بتقدير المدعى لدعواه أو بعدم اعتراض خصمه عليه بل يتعين على محكمة الدرجة الثانية أن تراقب من تلقاء نفسها اتفاق التقدير مع قواعد القانون وأن تعتمد فى ذلك على القواعد التى نص عليها قانون المرافعات فى المواد من 36 إلى 41 وذلك عملاً بالمادة 223 من هذا القانون.

**[الطعن رقم 2487 لسنة 70 ق ، جلسة الجلسة 06 / 12 / 2001]**

أن الدعوى التى يقيمها المؤجر بطلب فسخ عقد الإيجار ويدور النزاع فيها حول امتداده تقدر قيمتها طبقاً للمادة 37/8 من قانون

المرافعات باعتبار المقابل النقدي عن المدة الواردة في العقد إذا لم يكن قد نفذ أو المدة الباقية متى تنفذ جزئياً فإن امتد بقوة القانون إلى مدة غير محددة

فإن المدة الباقية منه والتي يقوم النزاع على امتداده إليها تكون غير محددة ويكون المقابل النقدي عنها غير محدود ويضحي طلب فسخ العقد أو امتداده طلب غير قابل لتقدير قيمته

وتعتبر الدعوى زائدة على عشرة آلاف جنيه طبقاً للمادة 41 من قانون المرافعات المعدلة بالقانون 18 لسنة 1999 وينعقد الاختصاص النوعي والقيمي بنظرها للمحكمة الابتدائية ويجوز الطعن بطريق الاستئناف في الأحكام الصادرة فيها .

#### [الطعن رقم 2487 لسنة 70 ق ، جلسة الجلسة 06 / 12 / 2001]

الأصل في الدعوى طبقاً لقواعد قانون المرافعات أنها معلومة القيمة ولا يخرج عن هذا الأصل إلا الدعاوى التي ترفع بطلب غير قابل للتقدير وهي لا تعتبر كذلك إلا إذا كان المطلوب فيها لا يمكن تقديره طبقاً لأية قاعدة من قواعد تقدير قيمة الدعوى الواردة في المواد من 36 حتى 40 من قانون المرافعات

لما كان ذلك وكان طلب المطعون ضدها الحكم لها بنفقة زوجية على الطاعن طلب غير قابل للتقدير بحسب القواعد سالفه البيان ومن ثم فإن قيمته تعتبر زائدة على خمسمائة جنيه وذلك عملاً بمفهوم نص المادة 41 من القانون سالف البيان ويكون الحكم الصادر فيها ابتدائياً عملاً بنص المادة 47 مرافعات مما يجوز الطعن عليه بالاستئناف .

#### [الطعن رقم 192 لسنة 63 ق ، جلسة الجلسة 01 / 07 / 1997]

لما كان الثابت في الأوراق أن المطعون ضدها الأولى أقامت الدعوى بطلب إلزام المطعون ضدهما الرابع والخامس ( الجمعية التعاونية الزراعية و وزير الزراعة بصفته ) أن يصرفا لها مستلزمات الإنتاج العينية والنقدية عن الأرض الزراعية التي تمتلكها وتحوزها ولم تؤسس تلك الدعوى على وجود عقد مزارعة بينها وبين الطاعن

فإن الدعوى على هذا النحو لا تدخل في الاختصاص الاستثنائي للمحكمة الجزئية الوارد حكمه في المادة 39 مكرراً المشار إليها ، وتخضع لقواعد الإختصاص المقررة في قانون المرافعات .

وإذ كانت طلبات المطعون ضدها الأولى آنفه البيان غير قابلة لتقدير قيمتها وفقاً للقواعد المنصوص عليها فى قانون المرافعات فإن قيمتها تعتبر زائدة على خمسمائة جنيه إلتزاماً بحكم المادة 41 منه باعتبار يوم رفع الدعوى

وذلك قبل التعديل الحاصل بالقانون رقم 23 لسنة 1992 ، ويكون الاختصاص بنظرها معقوداً تبعاً لذلك للمحكمة الابتدائية عملاً بنص المادة 47 من قانون المرافعات .

[الطعن رقم 4707 لسنة 61 ق ، جلسة الجلسة 12 / 06 / 1997]

أن الدعوى التى يقيمها المؤجر بطلب فسخ عقد الإيجار ويدور النزاع فيها حول امتداده تقدر قيمتها طبقاً للمادة 1/37 من قانون المرافعات باعتبار المقابل عن المدة الواردة فى العقد إذا لم يكن قد نفذ أو المدة الباقية متى تنفيذ فإن امتد بقوة القانون الى مدة غير محددة

فإن المدة الباقية منه أو التى يقوم النزاع على امتداده اليها تكون غير محددة ويكون المقابل النقدى عنها غير محدد ويضحي طلب فسخ العقد أو امتداده طلب غير قابل لتقدير قيمته

وتعتبر الدعوى زائدة على خمسة الاف جنيهاً طبقاً للمادة (41) من قانون المرافعات المعدلة بق 23 لسنة 1992 وينعقد الاختصاص النوعى والقيمي بنظرها للمحكمة الابتدائية .

[الطعن رقم 2268 لسنة 63 ق ، جلسة الجلسة 27 / 02 / 1997]

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن القانون رقم 91 لسنة 1980 بتعديل بعض أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم 13 لسنة 1968 والمعمول به اعتباراً من 25/4/1980

بعد أن نص فى المادة الأولى منه على أن " تستبدل عبارة " خمسمائة جنيه " بعبارة مائتين وخمسين جنيهاً " فى المواد 41 و 42 و 47 و 277 و 480 من قانون المرافعات " أردف بالنص فى المادة الثانية منه على أن :

لا تسرى أحكام المادة الأولى على دعاوى المرفوعة أمام المحاكم الابتدائية أو محاكم المواد الجزئية والنياب الانتهاى للمحاكم الابتدائية والمشار إليها فى المادة الأولى من هذا القانون لا يسرى إلا على دعاوى التى ترفع بعد تاريخ العمل به فى اليوم التالى

لنشره فى 24/4/1980

أما بالنسبة لما رفع من دعاوى أو طعون قبل هذا التاريخ فيسرى عليها فى هذا الخصوص أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم 13 لسنة 1968 قبل تعديله .

ذلك أن المشرع لاعتبارات قدرها رأى خروجاً على قاعدة الأثر الفوري لسريان قانون المرافعات أن تتم تصفية الدعاوى المرفوعة قبل العمل به على أساس ما كان مطبقاً من قواعد وقت رفعها

فلا يسرى على الأحكام الصادرة فى الدعاوى التى من هذا القبيل النصاب المعدل بالقانون رقم 91 لسنة 1980 المشار إليه وإنما يبقى نصاب استئنافها - سواء صدرت قبل أو بعد العمل بهذا القانون - على نحو ما هو محدد أصلاً فى المادة 47 من قانون المرافعات.

[الطعن رقم 2400 لسنة 59 ق ، جلسة الجلسة 02 / 12 / 1993]

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن القانون رقم 91 لسنة 1980 بتعديل بعض أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم 13 لسنة 1968 والمعمول به اعتباراً من 25/4/1980 بعد أن نص فى المادة الأولى منه على أن:

” تستبدل عبارة ” خمسمائة جنيه ” بعبارة مائتين وخمسين جنيهاً ” فى المواد 41 و 42 و 47 و 277 و 480 من قانون المرافعات ” أردف بالنص فى المادة الثانية منه على أن :

لا تسرى أحكام المادة الأولى على الدعاوى المرفوعة أمام المحاكم الابتدائية أو محاكم المواد الجزئية والنصاب الانتهاى للمحاكم الابتدائية والمشار إليها فى المادة الأولى من هذا القانون لا يسرى إلا على الدعاوى التى ترفع بعد تاريخ العمل به فى اليوم التالى لنشره فى 24/4/1980 .

أما بالنسبة لما رفع من دعاوى أو طعون قبل هذا التاريخ فيسرى عليها فى هذا الخصوص أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم 13 لسنة 1968 قبل تعديله

ذلك أن المشرع لاعتبارات قدرها رأى خروجاً على قاعدة الأثر الفوري لسريان قانون المرافعات أن تتم تصفية الدعاوى المرفوعة قبل العمل به على أساس ما كان مطبقاً من قواعد وقت رفعها

فلا يسرى على الأحكام الصادرة فى الدعوى التى من هذا القبيل النصاب المعدل بالقانون رقم 91 لسنة 1980 المشار إليه وانما يبقى نصاب استئنافها - سواء صدرت قبل أو بعد العمل بهذا القانون - على نحو ما هو محدد أصلا فى المادة 47 من قانون المرافعات.

[الطعن رقم 2438 لسنة 59 ق ، جلسة الجلسة 02 / 12 / 1993]

المقرر- فى قضاء هذه المحكمة - أن الدعوى بطلب صحة عقد إيجار أو أبطاله تقدر قيمتها طبقا للمادة 8/37 من قانون المرافعات باعتبار مجموع المقابل النقدي عن المدة الواردة بالعقد، وكان القانون رقم 49 لسنة 1977 - الذى يحكم واقعة النزاع - قد أضفى على عقود إيجار الأماكن التى تخضع لمحكمة امتدادا قانونيا غير محدد المدة .

مما يعتبر معه قيمة عقد الإيجار غير قابلة للتقدير، ومن ثم وعملا بالمادة 41 من قانون المرافعات - المعدلة بالقانون 91 لسنة 1980 - تعتبر قيمتها زائدة على خمسمائة جنيه

ويكون الاختصاص بنظر الدعوى للمحكمة الابتدائية ، لما كان ذلك ، وكانت الدعوى المطروحة تتعلق بصحة عقد إيجار شقة النزاع - الذى حرره المطعون ضده الثانى للمطعون ضده الأول- فإن محكمة \_ الابتدائية تكون هى المختصة قيما بنظر الدعوى.

[الطعن رقم 969 لسنة 56 ق ، جلسة الجلسة 24 / 02 / 1992]

إذ كان المطعون ضدهما أقاما الدعوى الراهنة بطلب الحكم بإخلاء العين المؤجرة لإنهاء مدة الإيجار بالتنبيه الصادر منهما للطاعن بحسبان أن علاقة الإيجار إنصبت على أرض فضاء و لا تخضع لأحكام الإمتداد القانونى لعقد الإيجار بينما جرى دفاع الطاعن على أن عقد الإيجار يمتد قانوناً لوروده على مكان يخضع لقانون إيجار الأماكن .

و من ثم فإن مثار النزاع فى الدعوى يدور حول ما إذا كان العقد يمتد قانوناً وفق دفاع الطاعن أم أن هذا الامتداد ينحسر عنه لورود الإيجار على أرض فضاء و لما كانت المادة 8 / 37 من قانون المرافعات تقضى بأنه:

إذا كانت الدعوى الراهنة متعلقة بإمتداد العقد كان التقدير بإعتبار المقابل النقدي للمدة التى قام النزاع على إمتداد العقد إليها و كانت المدة فى دعوى المطروحة غير محددة فإن قيمة الدعوى تعد زائدة عن خمسمائة جنيه طبقاً للمادة 41 من ذات القانون فينعقد الإختصاص بنظرها للمحكمة الابتدائية .



## قضاء محكمة النقض عن الاختصاص القيمي للمحاكم

للاستشارات القانونية عن الاختصاص القيمي للمحاكم في قضاء النقض  
تواصل معنا الآن عبر:

نموذج الاستشارة