



باسم الشعب
محكمة النقض
الدائرة المدنية
دائرة الخميس (د) المدنية

===

برئاسة السيد القاضي/ محمد عبد الراضي عياد الشيمي "نائب رئيس المحكمة"
وعضوية السادة القضاة/ ناصر السعيد مشالي، عمر الفاروق عبد المنعم منصور
د/ أحمد نبيل طبوشة وعدلي إسماعيل فؤاد
"نواب رئيس المحكمة"

وحضور رئيس النيابة، السيد/ أحمد خلف.
وأمين السر السيد/ إبراهيم محمد عبد المجيد.
في الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالي بمُحافظة القاهرة.
في يوم الخميس ٢١ من شعبان سنة ١٤٤٦ هـ الموافق ٢٠ من فبراير سنة ٢٠٢٥ م.
أصدرت الحُكم الآتي:

في الطعن المُقيد في جدول المحكمة برقم ٢٣١٥٩ لسنة ٩٤ ق.
المرفوع من

-

ضد

أولاً:

ثانياً:

ثالثاً:

رابعاً:

الوقائع

في يوم ٢٠٢٤/٧/١٦ م طُعن بطريق النقض في حُكم محكمة استئناف طنطا
"مأمورية المحلة الكبرى" الصادر بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٢١ م في الاستئنافات أرقام ٦٩٦،



(٢)

تابع الطعن رقم ٢٣١٥٩ لسنة ٩٤ ق.

٧٤٢، ٢٢٣١ لسنة ١٥ ق، وذلك بصحيفة طلب فيها الطاعن الحكم بقبول الطعن شكلاً، وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه.

وفي ٢٠٢٤/٧/٢٦م أعلن المطعون ضدهم بصحيفة الطعن.

وفي ٢٠٢٤/٨/١٠م أودع المطعون ضده الأول مذكرة طلب فيها رفض الطعن.

ثم أودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بقبول الطعن شكلاً، وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه.

وبجلسة ٢٠٢٤/١٢/٥م عُرض الطعن على المحكمة - في غرفة مشورة - فرأت أنه جدير بالنظر فحدّدت لنظره جلسة للمرافعة.

وبجلسة ٢٠٢٥/٢/٦م سُمِعَ الطعن أمام هذه الدائرة على ما هو مبين بمحاضر جلساتها، حيث صمّم محامي الطاعن محامي المطعون ضده الأول والنيابة كلٌّ على ما جاء بمذكرته، والمحكمة أرجأت إصدار الحكم إلى جلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر/
..... "نائب رئيس المحكمة"، والمرافعة، وبعد المدولة:

حيث إنَّ الطعن قد استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إنَّ الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام الدعوى رقم ٣٥٤ لسنة ٢٠١٩ مدني كلي قطور ضد الطاعن والمطعون ضدهم من الثانية حتى الأخير بطلب الحكم بطردهم من الأطيان الزراعية المبينة بالصحيفة، وذلك على سند من أنه يمتلك تلك الأطيان بموجب العقد المؤرخ ٢٠١٧/٩/٢ إلا أنهم وضعوا اليد عليها دون سند، فأقام الدعوى. وجه الطاعن دعوى فرعية ضد المطعون ضده الأول بطلب كف منازعته له في ملكيته لتلك الأطيان. نددت المحكمة خبيراً في الدعوى، وبعد أن أودع تقريره حكمت في الدعوى الأصلية بالطلبات، ورفضت الدعوى الفرعية. استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقمي ٦٩٦ و ٧٤٢ لسنة ١٥ ق لدى محكمة استئناف طنطا "مأمورية المحلة الكبرى" وبعد أن ضمتهما للارتباط، حكمت بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض بالطعن رقم ٦٧٥ لسنة ٩٢ ق وبتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٦ حكمت المحكمة بنقض الحكم المطعون فيه والإحالة. وبعد أن عَجَّل الطاعن دعواه أمام محكمة الاستئناف،



(٣)

تابع الطعن رقم ٢٣١٥٩ لسنة ٩٤ ق.

ضمت المحكمة الاستئناف رقم ٢٢٣١ لسنة ١٥ ق المقام من المطعون ضدها الثانية إلى الاستئنافين سالفَي البيان للارتباط، وبعد أن أدخل الطاعن المطعون ضدهم من الثانية حتى الرابع خصوصاً في الاستئناف حكمت المحكمة بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٢١ في الاستئناف الأخير بسقوط الحق في الاستئناف، وفي الاستئناف رقمي ٦٩٦ و ٧٤٢ لسنة ١٥ ق بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إنَّ مما ينعه الطاعن على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب والفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق، وفي بيان ذلك يقول: أن الحكم المطعون فيه قضى بطرده من أطيان النزاع استناداً إلى أنه يضع يده على أرض التداعي غصباً دون سند من الواقع أو القانون، على الرغم من تقديمه المستندات الدالة على ملكيته لتلك الأرض ووضع يده بموجب عقد البيع المؤرخ ٢٠٠٥/١/٦ وباقي العقود المسلسلة من البائعين له وصولاً للملاك الأصليين لأرض النزاع الواردة أسمائهم بالسجل العيني، وأن المطعون ضده الأول لم يطعن على تلك العقود بأية مطاعن، وهو ما تأكد بصور قراره تمكين لصالحه من النيابة العامة برقمي ٥٨٠٣ و ٩٦٤٩ لسنة ٢٠١٩ حيازات قطور، بالإضافة إلى أن المطعون ضده الأول قد سبق وأن أقام ضده دعوى جنائية - بشأن الأرض محل النزاع - متهماً إياه فيها بالنصب وقد قضى فيها بالبراءة لصحة عقوده، هذا فضلاً عن أن العقود المقدمة من المطعون ضده الأول لا تنطبق على عين التداعي، كما أن تقرير الخبير المنتدب - الذي استند إليه الحكم المطعون فيه - لم يفحص أصول عقود البيع سند ملكيته من ورثة ملاك الوحدات العقارية الواردة أسمائهم بشهادة القيود الصادرة من السجل العيني، وأورد بتقريره بشأنها أنها لا تصل لباقي ملاك الوحدات العقارية الكائن بها عين التداعي، ولم تدرج بحيازة البائعين له بالجمعية الزراعية، رغم تقديمه تسلسل واقعات البيع وصولاً إليه، وأن عدم القيد في الجمعية الزراعية لا ينال من ملكية الطاعن للمبيع، كما أثبت التقرير أن عقود بيع المطعون ضده الأول تنتهي عند المدعو/..... دون بحث صلة الأخير بالملاك الأصليين رغم أن شهادات القيود المقدمة من الطاعن تثبت أنه ليس من الملاك الأصليين لأرض النزاع، بالإضافة إلى أن الحكم المطعون فيه اطمأن لتقرير الخبير من أن الطاعن لم يقدم ما يفيد صلته بباقي ملاك الأطيان، على



(٤)

تابع الطعن رقم ٢٣١٥٩ لسنة ٩٤ ق.

الرغم من إقراره أن المساحة المقيدة باسم باقي الملاك لا تخص عين النزاع، ومن ثم فإنه لا يتعين عليه تقديم صلتته بهم، كما أن ما قرره الخبير من قيد عين التداعي باسم المطعون ضده الأول بسجلات الجمعية الزراعية، وعدم قيد اسم الطاعن بها لا يعني ثبوت واقعة الغصب في حقه، وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن تلك المستندات وذلك الدفاع مستنداً لتقرير الخبير المنتدب رغم ما شابه من قصور، فإنه يضحى معيياً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن حق الملكية، حق جامع مانع نافذ تجاه الناس كافة، فهو جامع يُخَوِّل المالك الانتفاع بالشيء واستغلاله والتصرف فيه، وهو مانع مقصور على المالك دون غيره، فلا يجوز لأحد أن يُشاركه في ملكه أو يتدخل في شؤون ملكيته، وهو في الوقت ذاته حق دائم، لا يسقط بعدم الاستعمال، مهما طال الزمن، ما لم يكتسبه آخر توافرت له شروط الحياة المكسبة للملكية. وأنه من المقرر أن دعوى الطرد للغصب من دعاوى أصل الحق يستهدف بها رافعها أن يحمي حقه في استعمال الشيء، واستغلاله، فيسترده ممن يضع اليد عليه بغير حق، سواء أكان قد وضع اليد عليه ابتداءً بغير سند، أو كان قد وضع اليد عليه بسبب قانوني ثم زال هذا السبب، واستمر واضعاً اليد عليه. وأن دعوى الملكية ترمي إلى حماية حق الملكية وما يتفرع عنه، ويتناول البحث فيها حتماً أساس الحق المدعى به ومشروعيته، ويقع عبء إثبات ذلك على المدعي، وبحسب المحكمة لرفض هذه الدعوى أن تستند في ذلك إلى عجزه عن إثبات دعواه، دون أن تكون بحاجة إلى بيان أساس ملكية المدعى عليه. كما أنه من المقرر أيضاً أن حق الملكية لا ينتقل فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة إلى الغير إلا بالتسجيل. كما أنه ولئن كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن عقد البيع العرفي ينقل إلى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع، والدعاوى المرتبطة به، بما في ذلك طلب طرد الغاصب منه. إلا أنه يتعين لكي يُطالب المدعي بهذا الحق أن يكون عقد شرائه العرفي يرتد إلى ملكية ثابتة بسند صحيح، كعقد بيع مُشهر أو حكم قضائي مُقرر لهذه الملكية. ممّا مؤداه أن عقد البيع العرفي بمجرده لا يكفي للمطالبة بهذا الحق. لمّا كان ذلك، وكانت الدعوى الصادر فيها الحكم المطعون فيه هي دعوى طرد للغصب، ويتعين للفصل فيها حسم ملكية أطيان النزاع بداءة، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بتأييد الحكم الابتدائي في قضائه بطرد الطاعن والمطعون ضدهم



(٥)

تابع الطعن رقم ٢٣١٥٩ لسنة ٩٤ ق.

من الثانية حتى الأخير من أطيان التداعي، على قالة أن أطيان التداعي مُدرجة بسجلات الجمعية الزراعية منذ عام ١٩٧٢ تحت رقم ١١٤٤ باسم ياقوت محمد عامر ثم قام ورثته بعد وفاته بقسمتها بتاريخ ١٩٨٣/١١/١ وخيزت باسم ورثته ثم قاموا ببيعها للمطعون ضده الأول بتاريخ ٢٠١٧/٩/٢، في حين أن الأخير لم يقدم ما يفيد ملكيته لأطيان التداعي سوى شرائه لها بذلك العقد العرفي الغير مسجل، فضلاً عن أن المطعون ضده الأول لم يقدم ما يفيد صلة البائعين له بالمالك الأصليين لأطيان النزاع حسبما ثبت من النتيجة النهائية بتقرير الخبير المنتدب، لا سيما وأن القيد في سجلات الجمعية الزراعية لا يصلح سنداً لإثبات الملكية، ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أدلة غير صالحة لإثبات ملكية المطعون ضده الأول لأرض النزاع وهو ما كان يستتبع رفض دعواه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يضحى معيباً بالفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق الذي جرّه إلى مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بما يستوجب نقضه. وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه، ولما تقدّم، فإنه يتعيّن القضاء بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مُجدّداً برفض الدعوى.

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه، وألزمت المطعون ضده الأول المصارييف، ومبلغ "مائتي" جنيه مقابل أتعاب المحاماة، حكمت في موضوع الاستئناف رقمي ٦٩٦ و ٧٤٢ لسنة ١٥ ق استئناف طنطا "مأمورية المحلة الكبرى" بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مُجدّداً برفض الدعوى بحالتها، وألزمت المستأنف ضده الأول - في الاستئناف - بالمصارييف عن درجتى التقاضي، ومبلغ "مائة وخمسة وسبعين" جنيهها مقابل أتعاب المحاماة.