

محكمة تمييز حقوق رقم 2222/1997 تاريخ 17/1/1998 من منشورات مركز عدالة
* أن مالك الأرض يملك ما فوقها ، عملاً بنص المادة 1019/2 من القانون المدني ، وأن ملكية الشريك على الشيوع
هذا الحق عملاً بنص المادة 1030 من نفس القانون ، مشروط بأن لا يرد دليل على عكس هاتين المادتين .
* يستفاد من المادة 1137 من القانون المدني على أن كل بناء أو غرس أو عمل قائم على الأرض ، يعتبر أن مالك
الأرض قد أقامه على نفقته ، وأنه يخصه ، ما لم يقيم الدليل على عكس ذلك .
إذا لم تثبت الميزة أنها قد ساهمت في دفع ثمن وتكاليف الأشجار ، فإنه لا حق لها بها ، ولا بأي تعويض يدفع عنها ،
مما يوجب رد كافة أسباب التمييز ، وبالتالي رد دعوى الميزة .

محكمة تمييز حقوق رقم 1579/1994 (هيئة عامة) تاريخ 19/1/1995 المنشور على الصفحة 1317 من مجلة نقابة
المحامين لسنة 1995

• يستفاد من حكم المادة 1137 من القانون المدني انه يعتبر البناء المقام على الارض ملكا لصاحب الارض وانه
اقامه على نفقته ، الا ان هذه القرينة يمكن اثبات عكسها وقد يرد اثبات العكس على كامل البناء المقام او على
جزء منه فاذا اثبت الشريك في الارض انه اقام كامل البناء من ماله الخاص فيعتبر هذا البناء له ويخصه واذا
اثبت انه ساهم بمقدار معين فيحكم له بمقدار ما اثبته وعليه فان كانت الارض مشتركة بين الفريقين فيتوجب
على كل منهما دفع ما يخصه من قيمة البناء ليصبح البناء مشتركا مثلما هو في سند التسجيل .

محكمة تمييز حقوق رقم 114/1987 تاريخ 19/3/1987 المنشور على الصفحة 47 من مجلة نقابة المحامين لسنة
1990

* يعتبر باطلا بيع العقار (في الاماكن التي تمت فيها التسوية) خارج دائرة التسجيل وان هذا البطلان هو بطلان مطلق
ولا يترتب عليه اي اثر ، ويقتضي اعادة العقدين الى ما كانا عليه قبل العقد فيسترد البائع المبيع ويسترد الشاري الثمن
الذي دفعه .
تعتبر يد المشتري على العقار في البيع الباطل يدا غير مشروعة او يد غصب ، وبناء على ذلك فان تمسك البائع باسترداد
الشقة المباعة (عظم) ورفضه لفراغها للمشتري بدائرة التسجيل رغم قبضه لثمنها ملزم له برد الثمن الذي دفعه
المشتري وكذلك قيمة التشطيبات التي انفقها المشتري على العقار المبيع وذلك عملاً بالمادة 286/3 من القانون المدني
لان اعمال التشطيبات في بناء قائم (عظم) هي اتمام نواقص بناء محدث وقائم للانتفاع به على الوجه المقصود من
انشائه وتعتبر من قبيل الزيادة من المغصوب من مال الغاصب التي تضع مالك العقار بين خيار دفع قيمة الزيادة او
تمليك الغاصب للمغصوب وتضمنه قيمته ، ولا ينطبق حكم المادة 1140 من القانون المدني على التشطيبات لانها ليست
من قبيل احداث بناء بالمعنى المقصود في هذه المادة .

محكمة تمييز حقوق رقم 913/1986 تاريخ 9/2/1987 المنشور على الصفحة 2545 من مجلة نقابة المحامين لسنة
1989

• ان البناء لبانيه ولو كان على ارض الغير حتى يعمل مالك الارض خياره في طلب القلع او التملك وفقا للمواد
1140 - 1144 مدني .

محكمة تمييز حقوق رقم 3421/1999 تاريخ 15/6/2000 منشورات مركز عدالة

*

ان عدم اجراء معاملتي الانتقال لملكية القطعتين لا يحول دون انتصاب الورثة خصوصاً في الدعوى المتعلقة بهما لان
الخصم في دعوى العين هو واضع اليد ، والورثة في حالتنا هم واضعوا اليد على العقارين المذكورين .
* اذا تعلق التقادم بعقار تمت تسويته فانه لا يسري عليه مرور الزمن بمقتضى المادة (5) من القانون المعدل للاحكام
المتعلقة بالاموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 .
وبالنسبة لمصير المنشآت المقامة على المساحة المعتدى عليها من قطعتي الارض موضوع الدعوى نجد ان المدعى
عليهم المميزين وفي البند الثالث من جوابهم على لائحة الدعوى ص 6 من محضر المحاكمة لدى محكمة الدرجة
الاولى ذكروا (ان البناء اقيم على قطعتي الارض 49 ، 50 بموجب ترخيص مشترك قبل ثلاثين عاماً تقريباً وبموافقة
ورضاء اصحاب الارض في حينها .) ...
* اذا طلب المميزون تملكهم المساحة المقامة عليها المنشآت بثمن مثلها سنداً للمادة (1141) من القانون المدني
بحجة ان من شأن ازالة المنشآت وهدمها الحاق ضرر فاحش بهم بالمعنى المقصود بالمادة 1024 ق . م ، وحيث
انتهت محكمة الاستئناف بقرارها المميز الى ان رخصتي المنشآت لا تثبت وجود موافقة مسبقه على اقامة المنشآت
على الجزء المعتدى عليه سنداً لصلاحيتها في وزن البيئات وتقديرها وقضت تبعاً لذلك بتأييد القرار البدائي القاضي

بازالة المنشآت المقامة على الجزء المعتدى عليه ، وحيث ان لمالك الارض حق طلب قلع الابنية والمنشآت المقامة عليها من الغير بدون اذن على نفقه محدثها وفقاً للمادة 1140 ق . م ، وحيث انه يتوجب على من غصب مال غيره رده اليه بحالته التي كان عليها عند الغصب وفقاً للمادة 2/279 ق . م ، فإن النتيجة التي توصلت لها محكمتا الموضوع بهذا الشأن تتفق واحكام القانون. ان اشغال المعترضة للمساحة المعتدى عليها من قبل المدعى عليهم مساو للغصب في ازالة التصرف وحكمه كحكم الغصب بالمعنى المقصود بالمادة 287 ق . م الامر الذي يغدو معه اعتراض المعترضة مستوجباً للرد لعدم استناده لسبب قانوني مشروع .

محكمة تمييز حقوق رقم 1324/1996 تاريخ 7/ 8/ 1996 المنشور على الصفحة 3496 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1996

- اذا اقيمت دعوى المالك للمطالبة بالجزء المعتدى عليه من قطعة الارض خالية من اي بناء فيكون تكليف الدعوى على انها تعد وغصب طبقاً لاحكام المادة 2/279 من القانون المدني تطبيقاً سليماً للقانون على الوقائع ولا يرد الادعاء بلزوم تطبيق احكام المادة 1140 بحق المدعى عليه طالما لم يفصح المدعي عن رغبته بتملك البناء المقام على الجزء المعتدى عليه من الارض ولا مجال ايضاً لتطبيق احكام المادة 1141 لعدم ثبوت ان المدعى عليه بنى على الارض المعتدى عليها بزعم سبب شرعي.

محكمة تمييز حقوق رقم 527/1987 (هيئة عامة) تاريخ 21/ 1/ 1988 المنشور على الصفحة 764 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1988

*

ان الغصب هو ازالة يد المالك عن ماله المتقوم على سبيل المجاهرة والمغالبة بفعل منه ، اي بدون رضاء المالك اذ يتم الغصب بتحقيق العناصر التالية وهي ازالة يد المالك ورفعها ، وان يكون المال المغصوب متقوماً ، وان يكون ذلك مجاهرة ومغالبة ، وان يحدث ذلك بفعل يصدر من الغاصب . وبناء على ذلك فان تسليم المبيع للمشتري في البيع (عقد بيع الشقة الذي لم يسجل في دوائر تسجيل الاراضي) يتم من قبل البائع وبرضاه فلا تتحقق شرائط الغصب في حيازة المشتري للمبيع وبالتالي فان يد المشتري على المبيع يد ضمان وبهذه الحالة لا تلزمه اجرة المبيع خلال مدة وضع يده عليه لحين المطالبة القضائية برده لان الاجر والضمان لا يجتمعان ، اما بعد المطالبة القضائية فان امتنع احدهما عن الرد فتنقلب يده من يد ضمان الى يد غصب ويصبح المشتري ملزماً باعادة المبيع بثمراته من وقت المطالبة المذكورة وكذلك البائع يكون ملزماً باعادة الثمن من وقت المطالبة القضائية مع فوائده اذ ان يد المشتري ويد البائع تتساويان في الحكم بهذا الخصوص.

*و عليه فان الحكم باجر مثل المبيع عن المدة الواقعة قبل المطالبة القضائية لا يستند الى اساس قانوني ، كما ان مطالبة المشتري بالتعويض عن عقد البيع الباطل عن المدة السابقة للمطالبة القضائية لا تستند الى اساس قانوني. ان الادعاء بالتعويض عن التعهد بالفراغ هو التزام مستقل عن عقد البيع الباطل ويلزم الناكل عن تنفيذه بالضمان عملاً 1149 من القانون المدني اذا كان المتعهد له قائماً بالتزامه.

محكمة تمييز حقوق رقم 264/1987 (هيئة عامة) تاريخ 25/ 1/ 1987 المنشور على الصفحة 796 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1988

- ان عقد بيع الشقة هو عقد باطل اذا وقع خارج دائرة التسجيل اما عقد التعهد بفراغ ذات الشقة فهو ملزم لعاقديه بحدود التعويض المنصوص عليه في المادة 1149 من القانون المدني.

التعهد بنقل ملكية عقار

محكمة تمييز حقوق رقم 877/2004 تاريخ 6/ 1/ 2005 منشورات مركز عدالة

*اذا اقر المميز بحق المميز ضده وذلك من خلال المراسلات التي تمت بين الطرفين وأخرها الرسالتين الموجهتين من المميز إلى المميز ضده الأولى بتاريخ 25/ 10/ 1988 والثانية في 22/ 12/ 1988 . حيث أقر فيهما المميز باستلامه مبلغ ألفي دينار وهي مساهمة المميز ضده من أراضي الكرسي / وادي السير وأقيمت الدعوى بتاريخ 7/ 5/ 1998 . وبالتالي فإنه لم تمر على الدعوى الماثلة المدة المقررة لعدم سماعها وفقاً لمنطوق المادة 449 من القانون المدني.

*تقع العقود المتعلقة ببيع وشراء العقارات باطلة إذا لم تسجل رسمياً في دائرة الأراضي عملاً بالمادة 3/ 16 من قانون تسوية الأراضي والمياه وأن العقد الباطل لا يترتب أثراً وينحصر حق المشتري في استرداد ما دفعه .

*يستفاد من المادة 1/ 105 و 2 من القانون المدني الباحثة في الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو إحداهما بإبرام عقد معين في المستقبل انها نصت صراحة بأنه إذا اشترط القانون لتنام العقد استيفاء شكل معين يجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد.

*يستفاد من المادة 1148/2 من القانون المدني انها نصت صراحة على انه عند تطبيق أحكام هذا القانون تراعى أحكام القوانين الخاصة .

*اعتبرت المادة 16 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 ، معاملات البيع خارج دائرة التسجيل جريمة يعاقب عليها القانون .

*يعتبر بيع العقار خارج دائرة التسجيل باطلاً وعليه فإن الوعد بالبيع والتعهد بالفراغ يعتبر باطلاً بصراحة نص الفقرة الثانية من المادة 105 من القانون المدني والقوانين الخاصة الواجبة التطبيق ، وبالتالي فقد أخطأت محكمة الاستئناف بتطبيق أحكام المادة 1149 من القانون المدني على وقائع هذه الدعوى ذلك أن أحكام هذه المادة تطبق في حال تسجيل التعهد بالفراغ لدى دوائر التسجيل المختصة لأنه يعتبر في هذه الحالة عقداً صحيحاً والضمان لا يترتب إلا على العقد الصحيح ، أما العقد الباطل فلا يترتب أثراً إعمالاً لأحكام المادة 168 من القانون المدني.

*إن المطالبة بالضمان الذي يترتب نتيجة إخلال أحد العاقدين بالتزامه بنقل ملكية عقار خلافاً لأحكام المادة 1149 يستلزم بدهاثة توفر شرط الشكلية المنصوص عليها في المادة 105/2 من القانون المدني لأن نصوص القانون تقرأ معاً كوحدة واحدة وليس بمعزل عن بعضها .

" تمييز حقوق هيئة عامة رقم 1576/2003 الصادر بتاريخ 30/10/2003 " .

محكمة تمييز حقوق رقم 544/1999 تاريخ 23/9/1999 المنشور على الصفحة 270/9 من المجلة القضائية لسنة 1999

*حيث ان المدعى عليه قد التزم بموجب الاقرار الخطي الصادر عنه بتاريخ 17/12/96 بان يقوم بالتنازل عن قطعة الارض موضوع الدعوى لصالح المدعي خلال شهر واحد من تاريخ توقيع الاقرار المذكور وانه في حالة اخلاله بتنفيذ هذا الالتزام يكون ملزماً بدفع مبلغ خمسة الاف دينار الى المدعي بسبب عدم تنفيذ هذا الالتزام ، وعليه فان مصدر الالتزام هو الاخلال بالالتزام بنقل ملكية عقار طبقاً للمادة (1149) من القانون المدني ويقتصر اثره على الالتزام بالضمان اذا اخل احد الطرفين بتعهدده سواء اكان التعويض قد اشترط في التعهد ام لم يشترط ، وحيث انه من الجائز طبقاً للمادة (1/364) من القانون المدني ان يحدد مقدار الضمان سلفاً بين العاقدين وهو ما يساوي مقدار التعويض عن الضرر الناجم عن الاخلال بتنفيذ الالتزام ، وحيث ان الفريقين قد اتفقا على تحديد مقدار هذا الضمان وهو مبلغ خمسة الاف دينار فان اتفاقهما هذا ليس فيه ما يخالف القانون .

*ان قول وكيل المدعى عليه المميز بان الاتفاق على الضمان باطل لانه ناشئ عن عقد بيع باطل فهو قول مردود ذلك ان المدعي لا يطالب بتنفيذ عقد البيع وانما يطالب بالتعويض عن اخلال المدعى عليه بالتزامه بنقل ملكية العقار المتفق على بيعه طبقاً للمادة (1149) من القانون المدني - راجع القرار التمييزي رقم (81/117) تاريخ 18/3/81 المنشور على الصحيفة رقم (1473) من مجلة نقابة المحامين .