

التملك بالالتصاق

=====

الطعن رقم 0039 لسنة 18 مكتب فنى 01 صفحة رقم 189

بتاريخ 19-01-1950

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 5

إن ما نص عليه فى المادة 65 من القانون المدنى القديم فى صدد البناء بحسن نية فى أرض الغير من حق الإختيار بين دفع قيمة البناء مستحق الهدم و بين دفع مبلغ مساو لما زاد فى قيمة الأرض بسبب ما حدث بها إنما هو مخول لصاحب الأرض لا للبانى .

(الطعن رقم 39 لسنة 18 ق ، جلسة

1950/1/19)

=====

الطعن رقم 0096 لسنة 22 مكتب فنى 06 صفحة رقم 1423

بتاريخ 03-11-1955

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 3

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

=====

الطعن رقم 0264 لسنة 22 مكتب فنى 07 صفحة رقم 545

بتاريخ 26-04-1956

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 2

ملكية الأرض تستتبع ملكية ما يقام على هذه الأرض من مبان بحكم الإلتصاق .

=====

الطعن رقم 0213 لسنة 25 مكتب فنى 11 صفحة رقم 148

بتاريخ 11-02-1960

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق
فقرة رقم : 1

إذا كانت دعوى المطعون عليهن بطلب تثبيت ملكيتهن للأرض الملتصقة بأطيانهن مؤسسة على أن هذا الالتصاق كان نتيجة لطمى جلبيه نهر النيل مما يلقي على عاتقهن عبء إثبات توافر شروط التملك فى هذا النوع من الالتصاق على النحو الوارد بدعواهن وهى الشروط المستفادة من نص المادة 60 من القانون المدنى القديم ، و من بينها أن يتكون الطمى بصفة نهائية و تكون الأرض الملتصقة نتيجة للطمى قد بلغت من الإرتفاع حدا يجاوز منسوب إرتفاع المياه فى وقت الفيضان العادى ، و كان لا يبين من أسباب الحكم المطعون فيه أنه أعتد بهذا الشرط فى قضائه للمطعون عليهن بملكية جميع الأرض التى أوردتها الخير فى تقريره ، فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم 213 لسنة 25 ق ، جلسة

11/2/1960)

=====

الطعن رقم 0125 لسنة 28 مكتب فنى 14 صفحة رقم 638

بتاريخ 02-05-1963

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق
فقرة رقم : 1

لا ينطبق حكم المادة 65 من القانون المدنى الملغى إلا على المنشآت التى يقصد بإنشائها بقاءها على وجه الدوام سواء كانت بناء أو غراسا و من ثم فلا مجال لإعمال حكمها على المحاصيل الزراعية الدورية لما لها من نهاية معلومة .

=====

الطعن رقم 0245 لسنة 31 مكتب فنى 17 صفحة رقم 1373

بتاريخ 14-06-1966

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق
فقرة رقم : 6

خول الشارع مالك الأرض - وفقاً لأحكام الإلتصاق المنصوص عليها بالمادة 65 من القانون المدنى القديم - الحق فى تملك البناء الذى يقيمة الغير فى أرضه دون رضاه مقابل دفع القيمة طبقاً لهذه المادة ، وقضى بأن للمالك الخيار بين طلب إبقاء البناء وطلب إزالته على نفقة من أقامه مع تعويض الخسارة الناشئة عن فعله . وإذ لم يكن القانون المدنى القديم يتضمن نصوصاً خاصة بتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر فى هذا الشأن - كما ورد بنص المادة 592 من القانون المدنى الحالى - فإن مؤدى الأحكام العامة للإلتصاق الواردة بالقانون المدنى المشار إليها فيما تقدم ، أن البناء الذى يقيمة المستأجر من ماله الخاص دون إذن صريح أو ضمنى بإنشائه من مالك الأرض لا يكون ملكاً لصاحب هذه الأرض بفعل الإلتصاق إذا أعمل رخصته فى الإختيار بإظهار رغبته فى الإزالة . فلا يلحق البناء بملكية الأرض وإنما يبقى مستقلاً عنها ملكاً خالصاً لمن أقامه مدة بقاءه . فإذا كان المؤجر قد أظهر رغبته فى إزالة المبانى التى أنشأها المستأجر فإن هذه المبانى تبقى مملوكة لهذا الأخير حتى يقوم بإزالتها أثناء مدة الإيجار أو عند إنتهائها ولا يكون حق المطالبة بأجرة عنها .

(الطعن رقم 245 لسنة 31 ق ، جلسة

1966/6/14)

=====

الطعن رقم 0202 لسنة 32 مكتب فنى 17 صفحة رقم 1019

بتاريخ 1966-05-05

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعى : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 5

متى كان الحكم المطعون فيه قد إنتهى إلى أن عقد البيع الذى تمسكت الطاعنة بأنه سبب صحيح مكسب للملكية بالتقادم الخمسى لم يصدر إليها أصالة وإنما باعتبارها إسماً مستعاراً لزوجها فان مثل هذا العقد لا يعتبر سبباً صحيحاً يكسبها الملكية بالتقادم الخمسى وذلك لما يشترط فى السند الذى يعتبر سبباً صحيحاً من أن يكون صادراً إلى المتمسك بالتقادم ومن ثم يكون ما قرره الحكم المطعون فيه من أن العقد المذكور لم يصدر إلى الزوجة الطاعنة متضمناً الرد على دفاعها آنف الذكر ويكون النعى عليه بالقصور على غير أساس.

=====

الطعن رقم 0202 لسنة 32 مكتب فنى 17 صفحة رقم
1019

بتاريخ 1966-05-05

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق
فقرة رقم : 6

وإن كان الاصل - طبقاً لنص المادة 1/922 من القانون المدنى -
أن كل ما على الارض أو تحتها من بناء أو غراس أو منشآت
أخرى يكون ملكاً لمالك الارض إلا أنه يجوز إثبات عكس ذلك إذ
نصت الفقرة الثانية من المادة المشار إليها على أنه يجوز مع
ذلك أن يقام الدليل على أن أجنيا قد أقام هذه المنشآت على
نفقته .

(الطعن رقم 202 لسنة 32 ق ، جلسة

(1966/5/5)

=====

الطعن رقم 0225 لسنة 34 مكتب فنى 19 صفحة رقم
886

بتاريخ 1968-04-30

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق
فقرة رقم : 1

طلب تثبيت الملكية لقدر معين من الأطيان هو مما يقبل التجزئة
بطبيعته وإذ يعد طلب إزالة ما أقيم على هذا القدر من الأطيان
من منشآت طلباً متفرعاً عن طلب ثبوت الملكية و تفصل
فيه المحكمة طبقاً لقواعد الإلتصاق المقررة فى القانون المدنى
، فإن إعتبار الإستئناف كأن لم يكن بالنسبة لأحد المطعون
عليهم فى خصوص هذا الطلب لا يمتد إلى سواه من المطعون
عليهم .

(الطعن رقم 225 لسنة 34 ق ، جلسة

(1968/4/30)

=====

الطعن رقم 0296 لسنة 34 مكتب فنى 19 صفحة رقم
1133

بتاريخ 1968-06-11

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق
فقرة رقم : 1

يبين من نص المادة 922 من القانون المدنى أن المشرع وضع
بالفقرة الأولى منه قرينة قانونية تقضى بأن كل ما يوجد على

الأرض أو تحتها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض و أنه هو الذى أنشأه على نفقته فيكون مملوكا له ، و هذه القرينة قابلة لإثبات العكس فأجازت الفقرة الثانية للأجنبى أن يقيم الدليل على أنه هو الذى أقام هذه المنشآت على نفقته دون سابق إتفاق مع صاحب الأرض فإذا نجح في إثبات ذلك تملك صاحب الأرض المنشآت بالإلتصاق مقابل أن يعرض صاحبها وفقا للأحكام التى أوردها المشرع بهذا الخصوص ، كما يجوز للأخير أن يثبت أن هناك إتفاقا بينه و بين صاحب الأرض على أن يتملك الأجنبى المنشآت المقامة من قبل أى تصرف ناقل للملكية ، كذلك يستطيع الأجنبى أن يثبت أن هناك إتفاقا بينه و بين صاحب الأرض يخوله الحق فى إقامة منشآت و تملكها ، و فى الحالتين الأخيرتين حيث يوجد إتفاق على مصير المنشآت فإنه يجب إعمال هذا الإتفاق و يمتنع التحدى بقواعد الإلتصاق .

(الطعن رقم 296 لسنة 34 ق ، جلسة

(1968/6/11

=====

الطعن رقم 0374 لسنة 34 مكتب فنى 19 صفحة رقم 1155

بتاريخ 11-06-1968

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعى : التملك بالإلتصاق

فقرة رقم : 1

مفاد نص المادتين 942 و 925 من القانون المدنى أنه إذا كان صاحب الأدوات هو البانى فى أرض غيره فيجب التفريق بين ما إذا كان سىء النية أو حسن النية ، فإذا كان سىء النية أى يعلم أن الأرض ليست مملوكة له و بنى دون رضا صاحب الأرض كان لهذا - إذا أثبت ذلك - أن يطلب الإزالة على نفقة البانى و إعادة الشئ إلى أصله مع التعويض إن كان له محل و ذلك فى ميعاد سنة من اليوم الذى يعلم فيه بإقامة المنشآت فإذا مضت سنة أو إذا لم يجر الإزالة تملك صاحب الأرض المنشآت بالإلتصاق و دفع أقل القيمتين قيمة البناء مستحقاً الإزالة أو ما زاد فى ثمن الأرض بسبب البناء . أما إذا كان البانى حسن النية بأن كان يعتقد أن الأرض مملوكة له - و هو أمر مفترض إلا إذا قام الدليل على عكسه - فلا يجوز لصاحب الأرض طلب الإزالة .

(الطعن رقم 374 لسنة 34 ق ، جلسة

(1968/6/11

=====

الطعن رقم 0283 لسنة 35 مكتب فنى 20 صفحة رقم
1002

بتاريخ 19-06-1969

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق
فقرة رقم : 7

إنه وإن كانت الفقرة الثانية من المادة 922 من القانون المدنى قد أجازت نقض القرينة التى تقيمها الفقرة الأولى على ملكية مالك الأرض لكل ما عليها من مبان ، بأن يقيم الأجنبى الدليل على أنه قد أقام هذه المنشآت على نفقته أو أن مالك الأرض قد خوله ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق فى إقامة هذه المنشآت و تملكها ، إلا أنه إذا كان سند هذا التحويل هو عقد بيع فإن ملكية المنشآت لا تنتقل إلى المشتري البانى بمجرد صدور الترخيص له بالبناء من مالك الأرض و إنما بتسجيل عقد البيع لأن عقد البيع غير المسجل و إن كان يلزم البائع بتسليم المبيع مما يترتب عليه أن تكون للمشتري حيازة المبيع و الإنتفاع به إلا أن هذا العقد غير المسجل لا يترتب عليه تملك المشتري لما يقيمه من مبان على الأرض المبيعة لأن حق القرار حق عينى من قبيل الملكية فلا ينشأ و لا ينتقل وفقا لحكم المادة التاسعة من قانون الشهر العقارى إلا بالتسجيل ، أما قبل تسجيل سند المشتري البانى فإن ملكية المنشآت تكون للبائع بحكم الإلتصاق مقابل أن يدفع للمشتري أقل القيمتين قيمة المواد و أجرة العمل أو قيمة ما زاد فى ثمن الأرض بسبب المنشآت ، و ذلك ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها ، و هذا ما تنص عليه المادة 925 من القانون المدنى ، و من ثم فإن كل ما للمشتري البانى الذى لم يسجل عقده إذا لم يختار نزع المنشآت ، هو أن يطالب صاحب الأرض بما هو مستحق له طبقا لتلك المادة و أن يتخذ فى سبيل إجباره على أدائه ما يخوله القانون للدائنين من وسائل لإستيفاء ديونهم .

=====

الطعن رقم 0283 لسنة 35 مكتب فنى 20 صفحة رقم
1002

بتاريخ 19-06-1969

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق
فقرة رقم : 8

ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 925 مدنى من أن لصاحب الأرض أن يطلب تمليكها لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل ، إذا كانت المنشآت قد بلغت حدا من الجسامة يرهق صاحب الأرض أن يؤدى ما هو مستحق عنها ، فإن هذه

الرخصة خولها القانون لصاحب الأرض و ترك إستعمالها لمطلق
إختياره ، فليس لمن أقام المنشآت أو لدائنيه أن يجبروه على
إستعمالها .

=====

الطعن رقم 0100 لسنة 36 مكتب فنى 21 صفحة رقم
853

بتاريخ 19-05-1970

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 3

إذا كان الموضوع الذى صدر فيه الحكم و هو طلب تسليم
المباني التى أقامها الطاعنون على أرض المطعون عليها فى
مقابل دفع قيمتها مستحقه الإزالة هو موضوع قابل للتجزئة فإن
بطلان الطعن بالنسبة لأحد المطعون عليهم لا يستتبع بطلانه
بالنسبة للباقي .

(الطعانان رقما 100 و 175 لسنة 36 ق ، جلسة

(1970/5/19)

=====

الطعن رقم 017 لسنة 36 مكتب فنى 21 صفحة رقم
484

بتاريخ 19-03-1970

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 7

يشترط لتطبيق المادة 928 من القانون المدنى أن يكون مالك
الأرض و هو يقيم عليها بناء قد جار بحسن نية على جزء من
الأرض الملاصقة فشغله بالبناء ، و إذ كان الثابت من تقرير
الخبير الذى أخذ به الحكم المطعون فيه أن قطعة الأرض
موضوع النزاع عبارة عن أرض فضاء ليس عليها أى بناء للطاعة
، فإنه لا يكون محل لتطبيق المادة المذكورة و لا على محكمة
الموضوع أن هى إلتفتت عن هذا الطلب بعد أن سجلت فى
حكمها أن الأرض فضاء .

(الطعن رقم 17 لسنة 36 ق ، جلسة

(1970/3/19)

=====

الطعن رقم 0163 لسنة 38 مكتب فنى 24 صفحة رقم
717

بتاريخ 1973-05-08

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق
فقرة رقم : 1

إذ كان من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن لقاضى الموضوع سلطة تامة فى إستخلاص حسن الية و سوءها من مظانها فى الدعوى و بما يستشفه من ظروفها و ملابساتها ، و كان الحكم المطعون فيه قد إستخلص فى حدود سلطته الموضوعية سوء نية الطاعنين فى إقامة المباني المطلوب إزالتها - و كان إستخلاصه قائماً على أسباب مسوغة و كافية لحمل قضائه ، فإن النعى عليه يكون على غير أساس .

=====

الطعن رقم 0163 لسنة 38 مكتب فنى 24 صفحة رقم
717

بتاريخ 1973-05-08

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق
فقرة رقم : 2

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أثبت سوء نية الطاعنين فى إقامة المباني و طبق على واقعة النزاع المادة 65 من القانون المدنى القديم ، و كان المشرع قد خول مالك الأرض - وفقاً لأحكام الإلتصاق المنصوص عليها فى تلك المادة - الحق فى تملك البناء الذى يقيمه الغير فى أرضه دون رضاه و قضى بأن للمالك الخيار بين طلب إبقاء البناء و طلب إزالته على نفقة من أقامه . و كان الحكم المطعون فيه قد إلتزم هذا النظر ، و قضى ببناء على طلب ملاك الأرض - المطعون عليهم - بإزالة المباني التى أقامها الطاعنون فى أرضهم ، فإنه يكون قد إلتزم صحيح القانون .

(الطعن رقم 163 لسنة 38 ق ، جلسة

1973/5/8)

=====

الطعن رقم 0297 لسنة 38 مكتب فنى 25 صفحة رقم
1373

بتاريخ 1974-12-09

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 2
إذ كان الحكم المطعون فيه قد أطرّح دفاع الطاعن بحسن نيته
فى جميع الصور و إنتهى إلى أنه قد قام عامداً بهدم عقار
المطعون ضدها دون مسوغ و أقام بناءه على أرض ذلك العقار
المملوكة لغيره ، و دلى سائغاً على علم الطاعن بإقامة البناء
على ملك الغير و سوء نيته فيما أقدم عليه ، و كان أمر العلم
بإقامة البناء و ثبوت حسن نية من أقامه أو سوء نيته مما تستقل
به محكمة الموضوع بلا معقب عليها من محكمة النقض ما دامت
قد أقامت قضاءها فيه على أسباب سائغة تكفى لحمله فإن
النعى على الحكم المطعون بمخالفة القانون و الخطأ فى تطبيقه
يكون فى غير محله .

=====

=====

الطعن رقم 0297 لسنة 38 مكتب فنى 25 صفحة رقم
1373
بتاريخ 1974-12-09
الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعى : التملك بالالتصاق
فقرة رقم : 3

متى كان الحكم المطعون فيه قد أثبت أن علم المطعون ضدها
بإقامة المبانى على أرضها بدأ من تاريخ رفعها لدعوى إثبات
الحالة فى 11 ، 20 من أبريل سنة 1960 و أنها رفعت الدعوى
الحالية بطلب الإزالة فى ديسمبر سنة 1960 أى أن ميعاد السنة
لم يكن قد أنقضى فإن ذلك يكفى لحمل قضائه دون ما حاجة
إلى ما تطرق إليه تزيده منه فى شأن إعتبار دعوى إثبات الحالة
قاطعة لتقادم مدة السنة .

(الطعن رقم 297 لسنة 38 ق ، جلسة
1974/12/9)

=====

=====

الطعن رقم 0615 لسنة 39 مكتب فنى 25 صفحة رقم
1562
بتاريخ 1974-12-31
الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعى : التملك بالالتصاق
فقرة رقم : 1

مؤدى نص المادة 928 من القانون المدنى ، و على ما أوضحته
المذكرة الإيضاحية أنه إذا كان مالك الأرض و هو يقيم عليها بناء
قد جاوزها إلى جزء صغير من الأرض مملوك للجار الملاصق و

كانت هذه المجاورة من المباني قد وقعت بحسن نية ، فإنه يجوز للقاضي إستثناء من قواعد الإلتصاق التي تقضى بتمليك هذا الجزء من البناء لصاحب الأرض الملاصقة أن يجبره على أن ينزل للبناء عن ملكية الجزء المشغول بالبناء مقابل تعويض عادل ، و لما كان الثابت فى الدعوى أن الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الإستئناف بأنه كان حسن النية حين أقام المبنى على الدكان الذى تدعى المطعون عليهن ملكيته ، و لم يجاوز ملكه إلا فى مساحة صغيرة ، و أنه لا يجوز فى هذه الحالة القضاء بإزالة المبنى و إنما يقتصر حق المطعون عليهن على المطالبة بالتعويض و كان الحكم المطعون فيه قد قضى بإزالة هذه المبنى دون أن يعرض لدفاع الطاعن سالف البيان و يعنى بالرد عليه ، مع أنه دفاع جوهري من شأنه لو صح أن يغير وجه رأى فى الدعوى ، لما كان ذلك فإن الحكم يكون مشوباً بقصور يبطله .

(الطعن رقم 615 لسنة 39 ق ، جلسة

(1974/12/31

=====

الطعن رقم 0207 لسنة 40 مكتب فنى 26 صفحة رقم 319

بتاريخ 1975-02-03

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 2

النص فى الفقرة الأولى من المادة 924 من القانون المدنى على أنه " إذا أقام شخص بمواد من عنده منشآت على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضا صاحب الأرض ، كان لهذا أن يطلب إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض إن كان له وجه ، و ذلك فى ميعاد سنة من اليوم الذى يعلم فيه بإقامة المنشآت " يفيد أن لصاحب الأرض أن يطلب خلال سنة إزالة المنشآت المقامة على أرضه على نفقة من أقامها ، فإذا سكت و لم يطلب الإزالة سقط حقه فى طلبها ، و لازم ذلك أن يكون عالماً بشخص من أقامها حتى يتسنى له من بعد أن يوجه إليه طلب إزالتها على نفقته على نحو ما صرح به صدر النص لأن العلم بإقامة المنشآت لا يقتضى حتماً و بطريق اللزوم العلم بمن أقامها ، و من ثم فإن ميعاد السنة الذى يتعين طلب الإزالة خلاله لا يبدأ إلا من اليوم الذى يعلم فيه صاحب الأرض بإقامة المنشآت و شخص من أقامها . إذ كان ذلك ، و كان الحكم المطعون قد إعتد بتاريخ علم الطاعنة بإقامة المنشآت و أجرى ميعاد السنة منه و رتب على ذلك قضاءه بسقوط حقه فى طلب الإزالة دون أن يعنى ببحث تاريخ علمها بإقامة المطعون ضده الثانى

للمنشآت ، و هو ما قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون و شابه قصور فى التسبيب .

(الطعن رقم 207 لسنة 40 ق ، جلسة

(1975/2/3)

=====

=====

الطعن رقم 0192 لسنة 41 مكتب فنى 26 صفحة رقم
1659

بتاريخ 1975-12-23

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعى : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 2

يشترط حتى يتحقق التملك بالالتصاق طبقاً لنص المادة 1/922 من القانون المدنى ألا يكون هناك إتفاق بين صاحب الأرض و صاحب المنشآت على مصير هذه المنشآت بحيث إذا وجد هذا الإتفاق فإنه يجب إعماله و يمتنع التحدى بقواعد الإلتصاق .

=====

=====

الطعن رقم 0189 لسنة 42 مكتب فنى 27 صفحة رقم
197

بتاريخ 1976-01-13

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعى : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 1

نص المادة 1/924 من القانون المدنى ، يدل وفقاً لما صرحت به فى صدرها على أن الحق الذى قرره المشرع فى طلب إزالة المنشآت التى يقيمها الشخص على أرض الغير بسوء نية إنما هو رخصة ناشئة عن حق الملكية ذاته و قد خولها القانون لصاحب الأرض بوصفه مالكا ، و ليس لغيره الحق فى إستعمالها ، و لما كان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه لا يجوز للمطعون عليهما الأولين طلب إزالة المنشآت التى أقامها هو على الأرض موضوع النزاع لأنهما إشتريا هذه الأرض بعقد لم يسجل ، و لأن المطعون عليه الثالث البائع لهما غير مالك أصلاً للعين المذكورة ، و كان حق ملكية العقار - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا ينتقل فيما بين المتعاقدين و لا بالنسبة إلى الغير إلا بالتسجيل ، فلا تنتقل الملكية لمن اشترى منه ، لأنها لا تؤول إليه هو إلا بتسجيل عقده ، و كان يبين من الحكم المطعون فيه أن قضي بإحالة المطعون عليهما الأولين إلى طلباتهم بإزالة المنشآت التى أقامها الطاعن على الأرض المتنازع عليها تأسيساً على أن المشتري و لو لم يسجل عقده

حق إستغلال العقار المبيع من تاريخ التعاقد ، و أن البائع يلتزم بتسليم هذا العقار بحالته التى هو عليها وقت تحرير العقد فإذا هو إحدث فيه منشآت بعد التعاقد فيكون للمشتري أن يطالبه بإزالتها ، مما مفاده أن الحكم أجاز للمطعون عليهما الأولين قبل تسجيل عقدهما الحق فى طلب إزالة المنشآت التى أحدثها الطاعن فى الأرض التى قاما بشرائها هذا إلى أن الحكم لم يعن بتحقيق ملكيتهما لهذه العين رغم تمسك الطاعن بأنها غير مملوكة أصلاً للبائع لهما وأكتفى فى هذا الخصوص بما أورده الخبر فى تقريره من أن عقد المطعون عليهما الأولين على العين موضوع النزاع و هو أمر لا يدل على ثبوت الملكية للبائع المذكور ، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون و شابه قصور يبطله .

(الطعن رقم 189 لسنة 42 ق ، جلسة

(1976/1/13)

=====

=====

الطعن رقم 019 لسنة 42 مكتب فنى 27 صفحة رقم 453

بتاريخ 17-02-1976

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 1

الحائز الذى يقيم المنشآت على أرض مملوكة لغيره ، يفترض فيه أنه كان حسن النية وقت أن أقام هذه المنشآت ، و المقصود بحسن النية فى تطبيق المادة 295 من القانون المدنى أن يعتقد البانى أن له الحق فى إقامة المنشآت ، و لا يلزم أن يعتقد أنه يملك الأرض ، فإذا مدعى مالك الأرض أن البانى سىء النية ، فعليه حسبما تقضى به المادة 924 من القانون المدنى أن يقيم الدليل على أن البانى كان يعلم وقت أن أقام المنشآت أن الأرض مملوكة لغيره وأنه أقامها دون رضا مالك الأرض .

=====

=====

الطعن رقم 0386 لسنة 42 مكتب فنى 27 صفحة رقم 862

بتاريخ 06-04-1976

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 3

إذ كان للطاعنين - و هما يمتلكان بطريق الإلتصاق فى المنشآت التى أقامها المطعون عليه على حصتها فى الأرض - الحق فى

ربع هذا القدر المملوك لهما و كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه قضى برفض طلبهما الربع عن حصتهما فى المنشأة إستناداً إلى أنه لا يكون لهما ثمة حق فيه للمطعون عليه من حق فى حبسه حتى يستوفى منهما ما يستحقه من تعويض عن هذه المنشآت طبقاً لأحكام المادة 1/925 من القانون المدنى لأنه كان حسن النية وقت إقامتها إذ كان يعتقد أن له الحق فى إقامة المنشآت المذكورة على أساس عقد البيع العرفى الذى كان فى يده و أنه لم يثبت من الأوراق أنه إستوفى حقه فى التعويض ، و لما كان حق المطعون عليه فى حبس ربع المنشآت حتى يستوفى حقه فى التعويض عنها من الطاعنين لا ينفى قيام حقهما فى الربع قبل المطعون عليه و كان يتعين على المحكمة أن تبحث القدر الواجب حبسه من الربع بالنسبة إلى التعويض المستحق الذى يختلف مقداره تبعاً لحسن نية المطعون عليه أو سوء نيته حسبما بينته المادتان 924،925 من القانون المدنى و بمراعاة ما تقضى به المادة 982 من القانون المدنى التى تجيز للقاضى بناء على طلب صاحب الأرض أن يقدر ما يراه مناسباً للوفاء بهذا التعويض ، و له أن يقضى بأن يكون الوفاء به على أقساط دورية بشرط تقديم الضمانات اللازمة و للمالك أن يتحصل من هذا الإلتزام إذا هو عجل مبلغاً يوازى قيمة هذه الأقساط مخصوماً منها فوائدها بالسعر القانونى لغاية مواعيد إستحقاقها ، و إذ أغفل الحكم المطعون فيه الرد على المستندات التى قدمها الطاعنان للتدليل على سوء نية المطعون عليه و هو دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون و عاره قصور يبطله فى هذا الخصوص .

(الطعن رقم 386 لسنة 42 ق ، جلسة

(1976/4/6)

=====

الطعن رقم 1236 لسنة 47 مكتب فنى 29 صفحة رقم 1265

بتاريخ 17-05-1978

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعى : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 1

نصت الفقرة الأولى من المادة 923 من القانون المدنى على أنه " يكون ملكاً خالصاً لصاحب الأرض ما يحدثه فيه من بناء أو غراس أو منشآت أخرى يقيمها بمواد مملوكة لغيره إذا لم يكن ممكناً نزع هذه المواد دون أن يلحق هذه المنشآت ضرر جسيم أو كان ممكناً نزعها و لكن لم ترفع الدعوى بإستردادها خلال

سنة من اليوم الذى يعلم فيه مالك المواد أنها إندمجت فى هذه المنشآت .. " و نصت الفقرة الأولى من المادة 924 من القانون المذكور على أنه " إذا أقام شخص بـ مواد من عنده منشآت على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضاء صاحب الأرض ، كان لهذا أن يطلب إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض إن كان له وجه ، و ذلك فى ميعاد سنة من اليوم الذى يعلم فيه بأقامة المنشآت " و كلمة يطلب " الواردة بهذا النص تؤدى ذات المعنى الوارد بنص المادة 923 و هو " رفع الدعوى " و قد عبر القانون المدنى فى العديد من نصوصه بكلمة " يطلب " قاصداً بها المطالبة القضائية بإعتبارها الوسيلة القانونية التى يلجأ بمقتضاها صاحب الحق إلى القضاء ليعرض عليه ما يدعيه طالباً الحكم له به ، هذا إلى أن صياغة عجز الفقرة الأولى من المادة 924 بالجمع بين الحق فى طلب الإزالة و الحق فى طلب التعويض خلال ميعاد السنة تؤكد المراد بمعنى " الطلب " و هو " رفع الدعوى " و إلا جاز القول بأنه يكفى مجرد إبداء الرغبة بأى طريق فى طلب التعويض خلال سنة دون حاجة للإلتجاء إلى القضاء فى هذا الميعاد و هو ما لا يسوغ ، و على ذلك فلا يعتبر الميعاد مرعياً . إلا برفع طلب الإزالة إلى القضاء و إلا سقط الحق فيه ، و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر بتفسيره كلمة " يطلب " الواردة فى المادة 924 من القانون بأنها تعنى مجرد إبداء الرغبة فى الإزالة و لو بكتاب مسجل أو شفوياً فإنه يكون قد إنحرف عن المعنى الذى تؤديه هذه الكلمة ، و إذ رفض على هذا الأساس دفاع الطاعنة بسقوط حق المطعون ضده فى طلب الإزالة فإنه يكون قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم 1236 لسنة 47 ق ، جلسة

(1978/5/17)

=====

الطعن رقم 0080 لسنة 45 مكتب فنى 30 صفحة رقم 357

بتاريخ 1979-01-24

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 1

أقام المشرع فى الفقرة الأولى من المادة 922 من القانون المدنى قرينة مفادها أن ما يوجد على الأرض أو تحتها من بناء أو غراس أو منشآت يعتبر من عمل صاحب الأرض و مملوكاً له ، و أجاز فى فقرتها الثانية للأجنبى أن يقيم الدليل على أنه هو الذى أقام لمنشآت على نفقته أو أن هناك إتفاقاً بينه و بين صاحب الأرض يخوله إقامة المنشآت و تملكها ، بيد أنه إذا كان سند تخويله إقامة المنشآت هو عقد البيع فإن ملكيتها لا تنتقل إلى

المشتري البانى بمجرد إبرام عقد البيع و إنما بشهره ، ذلك أن البيع غير المشهر و إن كان يلزم البائع بتسليم المبيع مما يترتب عليه أن تكون للمشتري حيازته والإنتفاع به . إلا أنه لا يترتب عليه تملك المشتري لما يقيمة على الأرض المبيعة ، لأن حق القرار حق عينى من قبيل الملكية لا ينشأ و لا ينتقل وفقاً لحكم المادة التاسعة من قانون الشهر العقارى إلا بشهر سنده ، أما قبل ذلك فإن ملكية المنشآت تكون للبائع بحكم الإلتصاق فإذا باع الأرض لمشتري ثان سبق إلى شهر عقده تملك هذا الأخير البناء بالإلتصاق و يصبح كل ما للمشتري الأول البانى الذى لم يشهر عقده — إذا لم يختار نزع المنشآت بوصفه بانياً حسن النية — هو أن يطالب المشتري الثانى بأقل القيمتين قيمة المواد و أجره العمل أو قيمة ما زاد فى ثمن الأرض بسبب البناء ، لما كان ذلك و كان سند المطعون ضده الثانى فى إقامة البناء مثار النزاع هو عقد بيع غير مشهر صادر إليه من المطعون ضدها الثالثة و قد خلت الأوراق مما يفيد إشتماله على إتفاق طرفيه على تملك المطعون ضده الثانى لما يقيمة من مبان أو يحدد مصيرها ، مما يبنى عليه تملك الشركة البائعة لها بحكم الإلتصاق و إنتقال ملكيتها إلى المطعون ضده الأول تبعاً لملكية الأرض مشتراة بموجب عقد البيع المشهر ، و بالتالى فلا يسوغ لدائى المطعون ضده الثانى التنفيذ على البناء لأنه لم يكن قط مملوكاً له و لا يعدو العقد المبرم بينه و بين المطعون ضده الأول بشأن البناء — و إن سمياه عقد بيع — أن يكون إتفاقاً على أداء ما يستحقه المطعون ضده الثانى قبل مالك الأرض إعمالاً لحكم المادة 925 من القانون المدنى بوصفه بانياً حسن النية .

=====

الطعن رقم 0314 لسنة 46 مكتب فنى 31 صفحة رقم 505

بتاريخ 13-02-1980

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعى : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 1

مفاد نص المادة 922 من القانون المدنى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع وضع فى الفقرة الأولى قرينة لصالح الأرض هى أنه مالك لما فوقها و ما تحتها و أجازته فى الفقرة الثانية للأجنبى أن يثبت عكس القرينة فإن أثبت أنه أقام المنشأة من ماله ، و لكن بغير إتفاق مع المالك على مصيرها تملك هذه المنشآت بالإلتصاق مقابل تعويض من أقامها وفقاً للأحكام التى أوردها المشرع بهذا الخصوص و إن أثبت أنه خول من المالك فى إقامتها و تملكها بإتفاق إمتنع التحدى عندئذ بقواعد الإلتصاق . و لما كان الثابت من الحكم المؤيد بالحكم

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

(الطعن رقم 314 لسنة 46 ق ، جلسة

1980/2/13)

=====

الطعن رقم 0465 لسنة 47 مكتب فنى 32 صفحة رقم 631

بتاريخ 1981-02-25

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 3

من المقرر- و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن ملكية المنشآت لا تنتقل إلى المشتري بمجرد صدور الترخيص له بالبناء من مالك الأرض و إنما بتسجيل عقد البيع لأن عقد البيع غير المسجل و إن كان يلزم البائع بتسليم المبيع مما يترتب عليه أن يكون للمشتري حيازة المبيع و الإنتفاع به إلا أن هذا العقد لا ينتج أثراً بشأن تملك المشتري لما يقيمه من مبان لأن حق القرار حق عيني فلا ينشأ و لا ينتقل وفقاً لحكم المادة التاسعة من قانون الشهر العقارى إلا بالتسجيل ، أما قبل تسجيل سند المشتري فإن ملكية المنشآت تكون للبائع بحكم الإلتصاق مقابل أن يدفع للمشتري أقل القيمتين قيمة المواد و أجرة العمل أو قيمة ما زاد فى ثمن الأرض بسبب المنشآت وفقاً لما تنص عليه المادة 925 من القانون المدنى .

=====

الطعن رقم 1241 لسنة 47 مكتب فنى 32 صفحة رقم 927

بتاريخ 1981-03-24

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 2

إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن شريك على الشيوع فى أرض النزاع مع المطعون عليها و يحق النصف لكل منهما ، و أنه لم يقم بالبناء على حصته من العقار تعادل نصيبه فيه ، بل أقام البناء على كامل الأرض المملوكة له و المطعون عليها مع علمه

بذلك و رغم إنذارها له و طلبها منه وقف البناء لإقامته على الأرض المملوكة لها و لم يأخذ الحكم المطعون فيه بشهادة شاهده من أنه قام بالبناء بموافقة المطعون عليها ، فإن ما إنتهى إليه الحكم من إعتبار الطاعن بانياً سييء النية على أرض المطعون عليها و أنه يحق لها و طبقاً للمادة 924 من القانون المدني إستبقاء نصف البناء على أن تدفع قيمته مستحق الإزالة إعمالاً لإحكام الإلتصاق ، لا يكون مخالفاً للقانون .

(الطعن رقم 1241 لسنة 47 ق ، جلسة

1981/3/24)

=====

=====

الطعن رقم 0354 لسنة 50 مكتب فنى 32 صفحة رقم 367

بتاريخ 1981-01-28

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : التملك بالإلتصاق

فقرة رقم : 2

أحكام الإلتصاق بالعقار أوردها المشرع فبالقانون المدني بالفصل الثانى - المنظم لأسباب كسب الملكية - من الباب الأول للكتاب الثالث ، فإعتبره سبباً مستقلاً قائماً بذاته من الأسباب القانونية للملكية ، و هو سبب يرتكز فى الأصل على قاعده أن مالك الشئ الأصلى هو الذى يملك الشئ التابع ، فملكية الأرض يستتبعها ما يقام على هذه الأرض من مبان بحكم الإلتصاق ، و بالتالى فإن ملكية البناء تطبيقاً لقواعد الإلتصاق لا تؤول إلا لمن يملك الأرض المقام عليها ، و هذا الأمر هو ما أفصحت عنه المواد 922 ، 924 ، 925 من القانون من النص بلفظ صريح على أن ما يقوم من بناء يكون لصاحب الأرض ، و من ثم فإن طلب تسليم البناء المشيد على أرض لا يملكها البانى إستناداً إلى قواعد الإلتصاق لا يصح إبداءه إلا ممن خوله القانون حق تملكه و هو صاحب الأرض أى مالكها ، و لما كان حق ملكية العقار - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا ينتقل فيما بين المتعاقدين و لا بالنسبة للغير إلا بالتسجيل ، فلا تنتقل الملكية لمشتري لم يسجل عقد البيع الصادر إليه ، و لا يسوغ له ترتيباً على ذلك طلب إعمال قواعد الإلتصاق بشأن المباني التى يحدثها الغير فى الأرض التى إشتراها بعقد غير مسجل .

=====

=====

الطعن رقم 0354 لسنة 50 مكتب فنى 32 صفحة رقم 367

بتاريخ 1981-01-28

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق
فقرة رقم : 3

مؤدى النص فى المادة 922 من القانون المدنى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع وضع فى الفقرة الأولى منه قرينة قانونية تقضى بأن كل ما يوجد على الأرض أو تحتها من بناء أو أغراس أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض و أنه هو الذى أنشأها على نفقته فيكون مملوكاً له ، إلا أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس فأجازت الفقرة الثانية للأجنبى أن يقيم الدليل على أنه هو الذى أقام هذه المنشآت على نفقته دون سابق إتفاق مع صاحب الأرض ، فإذا نجح فى إثبات ذلك تملك صاحب الأرض المنشآت بالالتصاق مقابل أن يعرض البانى وفقاً للأحكام التى أوردها المشرع فى هذا الخصوص ، كما يجوز للأجنبى أن يثبت أن هناك إتفاقاً بينه و بين صاحب الأرض يخوله الحق فى إقامة المنشآت و تملكها ، و فى هذه الحالة يجب إعمال هذا الإتفاق و يمتنع التحدى بقواعد الإلتصاق .

=====

الطعن رقم 0354 لسنة 50 مكتب فنى 32 صفحة رقم 367

بتاريخ 1981-01-28

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق
فقرة رقم : 4

لا يكفى طبقاً لقواعد الإلتصاق حتى تملك المطعون ضدها المبانى و هى لا تملك الأرض المقامة عليها ، أن تكون نفقة البناء من مالها أو تكون من باعته الأرض و هى ... قد أذنت لها فى البناء ، لما ثبت من مدونات الحكم أن هذه الأخيرة ليست هى مالكة الأرض ، بل كانت و زوجها مستأجرين و حيازتهما للأرض حيازة عارضة ، و بالتالى فلا تنتج موافقتها على البناء أثراً فى التملك .

=====

الطعن رقم 0354 لسنة 50 مكتب فنى 32 صفحة رقم 367

بتاريخ 1981-01-28

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 5
حسن نية الباني في أرض لا يملكها ، ليس له من أثر في تملك
البناء ، وإنما ينحصر أثره في منع صاحب الأرض من طلب
الإزالة تطبيقاً للمادة 924 من القانون المدني، و تحويل الباني
حقاً في طلب التعويض وفقاً للضوابط الواردة بنص المادة 925
من هذا القانون .

=====

الطعن رقم 0354 لسنة 50 مكتب فنى 32 صفحة رقم
367
بتاريخ 1981-01-28
الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق
فقرة رقم : 6

الطاعنة و إن لم تسجل بعد الحكم القاضي بصحة و نفاذ عقد
شرائها ، إلا أنه لا مرأى في توافر مصلحة لها قائمة يقرها القانون
- طبقاً للمادة الثالثة من قانون المرافعات - في النضال دفعاً لما
تدعيه المطعون ضدها من حق في تملك ما أقامته من بناء ،
طالما قد ثبت أن هذا البناء يقع في الأرض المباعة إليها من
ملاكها الحقيقيين ، و لها أن تجابه ذلك الحق المدعى به في
الدعوى المرفوعة عليها بما يعن لها من أوجه دفاع قانونية أو
واقعية ، و تنعقد لها المصلحة في الطعن على الحكم القاضي
بالاستجابة إليه ، ذلك بأنه و إن لم تكن ملكية الأرض قد إنتقلت
إليها بعدم تسجيل عقد شرائها أو الحكم القاضي بصحته و نفاذه
إلا أنه بمجرد حصول هذا التسجيل ، تصبح مالكة للأرض و تؤول
إليها تبعاً لذلك ملكية البناء بحكم الإلتصاق .

(الطعن رقم 354 لسنة 50 ق ، جلسة
1981/1/28)

=====

الطعن رقم 1265 لسنة 47 مكتب فنى 33 صفحة رقم
261
بتاريخ 1982-02-18
الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق
فقرة رقم : 1

مؤدى المادتين 922 ، 926 يدل على أن ملكية الأرض تشمل ما
فوقها و ما تحتها ما لم يكن مالك الأرض خـول آخر تملك ما
يقيم من منشآت على هذه الأرض فتفصل ملكية المنشآت عن
ملكية الأرض و لا شأن لهذه الحالة بأحكام الإلتصاق أما إذا أقام

شخص منشآت على أرض غير مملوكة له بترخيص من مالكةها دون أن يتفق في هذا الترخيص على مصير المنشآت فإن صاحب الأرض يملكها بالالتصاق و لا يكون لمن أقامها - ما لم يطلب نزعها سوى أن يرجع على المالك بإحدى القيمتين المنصوص عليهما في المادة 925 من القانون المدني . لما كان ذلك ، و كان الطاعن قد أقام دعواه بطلب ملكية البناء إستناداً إلى مجرد تصريح مالكة الأرض له بإقامته دون الإدعاء بحصول إتفاق على تملكه له . فإن الحكم المطعون فيه إذ طبق على الدعوى حكم المادتين 925 ، 926 من القانون المدني و إنتهى إلى عدم ملكية الطاعن لهذا البناء فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون .

=====

الطعن رقم 0475 لسنة 51 مكتب فنى 33 صفحة رقم 593

بتاريخ 1982-05-27

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 1

الالتصاق - طبقاً لما تقضى به القواعد العامة - واقعة يرتب القانون عليها مركزاً قانونياً هو إكتساب صاحب الأرض ملكية ما يقام عليها من مبان و غراس ما لم يتفق على خلاف ذلك ، و لما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن عقد إيجار الأرض الفضاء قد صرح فيه للمستأجر إقامة مبان عليها تؤول ملكيتها للمؤجر ، و هو لا يعدو أن يكون ترديداً للقواعد العامة و إلزاماً بحكمها ، فإن مؤدى ذلك أن المؤجر يكتسب ما أحدثه المستأجر من مبان منذ إنشائها و إلتصاقها بالأرض المؤجرة ، و يكون الإتفاق على تعليق أيلولة المبانى على إنهاء العقد مجرد إرجاء لتسليمها دون تعليق إكتساب المؤجر لملكيتها التى تحققت منذ الإنشاء و الإلتصاق .

=====

الطعن رقم 0475 لسنة 51 مكتب فنى 33 صفحة رقم 593

بتاريخ 1982-05-27

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 2

إذ كان مؤدى تملك المؤجرين - مالكي الأرض الفضاء - للمباني التي أقامها المستأجر منذ إلتصاقها بالأرض المؤجرة أن المستأجر لم يكن مالكا لها في أي وقت ، فليس له عليها سوى مجرد حق شخص يخوله الإنتفاع بها كإنتفاعه بالأرض المؤجرة ذاتها، و يكون إستغلاله لتلك المباني بتأجيرها للطاعنين مع الأرض كوحدة واحدة لا يعدو أن يكون إيجاراً من الباطن ينقضى بإنقضاء عقد الإيجار الأصلي .

=====

الطعن رقم 0088 لسنة 52 مكتب فنى 33 صفحة رقم 1174

بتاريخ 16-12-1982

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 1

النص في المادة 928 من القانون المدنى على أن " إذا كان مالك الأرض ، و هو يقيم عليها بناء ، قد جار بحسن نية على جزء من الأرض الملاصقة ، جاز للمحكمة - إذا رأت محلاً لذلك - أن تجبر صاحب هذه الأرض على أن ينزل لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء و ذلك فى نظير تعويض عادل " يدل على أن العبرة فى حسن النية هو بوقت البناء و لو زال بعد ذلك .

=====

الطعن رقم 0803 لسنة 49 مكتب فنى 34 صفحة رقم 482

بتاريخ 16-02-1983

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 2

الأصل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن ملكية الأرض تستتبع ملكية ما يقام عليها من مبان بحكم الإلتصاق مقابل تعويض من أقامها وفقاً للأحكام التى أوردها المشرع فى هذا الخصوص .

=====

الطعن رقم 0803 لسنة 49 مكتب فنى 34 صفحة رقم 482

بتاريخ 16-02-1983

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 3

لمالك الأرض الحق في مطالبة من أقام بناء على أرضه بالبيع طالما أن هذا الأخير يتنفع بالمبنى ، لا يغير من ذلك حق أقام البناء في التعويض الذي يقرره القانون .

(الطعن رقم 803 لسنة 49 ق ، جلسة

1983/2/16)

=====

الطعن رقم 0635 لسنة 54 مكتب فنى 35 صفحة رقم
2281

بتاريخ 1984-12-27

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 2

النص في الفقرة الأولى من المادة 922 من القانون المدني على أن " كل ما على الأراضي و تحتها من بناء أو أغراض أو منشآت أخرى ، يعتبر من عمل صاحب الأرض إقامة على نفقته و يكون مملوكاً له " ، يدل على أن المشرع قد وضع قرينة قانونية تقضى بأن مالك الأرض بحسب الأصل يعتبر مالكا لما فوقها و ما تحتها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى ، فلا يطالب مالك الأرض بإقامة الدليل على ملكيته للمنشآت ، و تستند هذه القرينة القانونية إلى مبدأ عام تقرره المادة 2/803 من القانون المدني ، فإن ملكية الأرض تشمل ما فوقها و ما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علواً أو عمقا ، إلا أن تلك القرينة القانونية تقبل إثبات العكس ، إذ نصت الفقرة الثانية من المادة 922 بسالفة الذكر على أنه " و يجوز مع ذلك أن يقام الدليل على أن أجنبياً أقام هذه المنشآت على نفقته ، كما يجوز أن يقام الدليل على أن مالك الأرض قد خول أجنبياً ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت و تملكها ، كأن يكون هناك إتفاق بين صاحب الأرض و الغير يجيز للأخير تملك المنشآت التي يقيمها على الأرض ، و في هذه الحالة لا يكون هناك مجال لأعمال حكم الإلتصاق كسبب لكسب الملكية ، و تبقى ملكية الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها من منشآت ، و هو ما أجازته المادة 3/803 من القانون المدني . لما كان ذلك ، و كان الثابت من عقود الإيجار الصادرة من المطعون ضدهم الثلاثة الأول للطاعنة و المستأجرين السابقين لها أنهم قد صرحوا لهؤلاء المستأجرين بإقامة مباني عليها تكون مملوكة لهم ، و لهم حق إزالتها و الإستيلاء عليها ، كما ثبت من عقود الإيجار من الباطن الصادرة من الطاعنة لشركة مصر للبترول أنها تملك

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

=====

الطعن رقم 1244 لسنة 54 مكتب فنى 36 صفحة رقم 545

بتاريخ 1985-04-04

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 1

جواز إجبار صاحب الأرض على النزول لجاره عن ملكيه الجزء المشغول بالبناء - و على ما جرى به نص المادة 928 من القانون المدنى - مناطه أن يكون لجار صاحب البناء حسن النية عند البناء على الجزء الملاصق لأرضه .

=====

الطعن رقم 1374 لسنة 53 مكتب فنى 38 صفحة رقم 837

بتاريخ 1987-06-16

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 1

مؤدى نص المادة 928 من القانون المدنى - و على ما أوضحتها المذكرة الإيضاحية لهذا القانون - أنه إذا كان مالك الأرض و هو يقيم بناء عليها قد جاوزها بحسن نية إلى جزء صغير من أرض ملاصقة جاز للمحكمة إذا رأت محلاً لذلك - أن تجبر صاحب هذه الأرض على أن ينزل للبانى عن ملكية الجزء المشغول بالبناء - فى نظير تعويض عادل - و ذلك إستثناء من القواعد العامة التى لا تجيز نزع الملكية لمنفعة خاصة ، و قواعد الإلتصاق التى تقرر لصاحب الأرض الحق فى أن يملك البناء أو يطلب إزالته وحسن النية يفترض ما لم يقم الدليل على العكس أو تقوم أسباب تحول حتماً دون قيام هذا الإفتراض ، و المقصود بحسن النية فى تطبيق هذا النص الإستثنائى أن يعتقد الباقي إعتقاداً جازماً و مبرراً أثناء البناء أنه يبنى على أرضه و لا يجاوزها إلى أرض جاره و هو يقتضى أن يكون قد بذل

كل ما هو مألوف من جهد للتحقق من حدود أرضه و لم يخطئ فى ذلك عن رعونه أو لا مبالاة أو تقصير ، سواء قبل البدء فى إقامة البناء أو فور تنبيهه إلى المجاوزة أثناء إقامته فإذا أفادت

ظروف الدعوى و ملابساتها أدنى شك فى ذلك أمتنع إفتراض
حسن النية و وجب إعتبار البانى سييء النيه .

=====

الطعن رقم 2377 لسنة 51 مكتب فنى 42 صفحة رقم
630

بتاريخ 1991-02-28

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعى : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 1

النص فى المادة 922 من القانون المدنى يدل على أنه يجوز
للأجنبى إقامة الدليل على أنه أقام ما على الأرض من منشآت
على نفقته و تملكها بعد أن خوله مالك الأرض الحق فى إقامتها
فإذا تمسك من أقام تلك المنشآت بأن المالك خوله إقامتها على
نفقته و تملكها و طلب تمكينه من إثبات ذلك بشهادة الشهود
و خلت أوراق الدعوى مما يحول دون ذلك أو يكفى لتكوين
عقيدة المحكمة فى شأنه بما يغنى عن إجراء التحقيق و جب
على المحكمة أن تجيب هذا الطلب فإذا لم تعرض له كان حكمها
مشوباً بالقصور و الإخلال بحق الدفاع .

(الطعن رقم 2377 لسنة 51 ق ، جلسة

1991/2/28)

=====

الطعن رقم 3160 لسنة 58 مكتب فنى 42 صفحة رقم
1221

بتاريخ 1991-05-28

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعى : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 4

مفاد نص المادة 246 من القانون المدنى - و على ما جرى به
قضاء هذه المحكمة أن لحائز الشئ الذى أنفق مصروفات
ضرورية أو نافعة حق حبسه حتى يستوفى ما هو مستحق له ،
يستوى فى ذلك أن يكون الحائز حسن النية أو سيئها ، إذ أعطى
القانون بهذا النص الحق فى الحبس للحائز مطلقاً ، و بذلك يثبت
لمن أقام منشآت على أرض فى حيازته الحق فى حبسها حتى
يستوفى التعويض المستحق له عند تلك المنشآت طبقاً للقانون .
و كان الطاعن الأول قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة
الإستئناف بأنه كان يضع يده على العقار المشفوع فبع بإعتباره
مستأجراً ثم بوصفه شفيعاً بالحكم الصادر له فى الدعوى .. و
أن من حقه حبس العقار حتى يسترد من الشفيع قيمة البناء

الذى شيده ، و إذ رفض الحكم المطعون فيه هذا الدفاع و قضى بالتسليم بقوله "و حيث إنه عن الطلب الخاص بحبس الأرض المشفوع فيها عملاً بالمادة 246 من القانون المدنى فإن ذلك مجاله بين البائع و المشتري و العلاقة القائمة بينهما و ليس دخل فيها . فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون و حجه ذلك عن مواجهة هذا الدفاع و الرد عليه بما يعيبه أيضاً بالقصور فى التسبيب .

(الطعن رقم 3160 لسنة 58 ق ، جلسة

(1991/5/28

=====

=====

الطعن رقم 2467 لسنة 60 مكتب فنى 42 صفحة رقم 421

بتاريخ 1991-02-06

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 2

المقرر - طبقاً لنص المادة الثانية من المادة 803 من القانون المدنى أن ملكية الأرض تشمل ما فوقها و ما تحتها إلى الحد المقيد فى التمتع بها علواً أو عمقاً لما كان ذلك و كان البين من الأوراق أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه و زوجته و أولاده يملكون الأرض التى أقيم عليها المبنى بموجب العقد المسجل فى 1976/6/13 رقم 4459 مأمورية شهر عقارى مصر الجديدة المقدم منه ، و أنه يختص تبعاً لذلك بشقة و نصف الشقة من وحدات هذا العقار إلا أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بإخلاء شقة النزاع على سند من ملكيته لكامل وحدات المبنى الذى أقامه لصدور ترخيص البناء بإسمه ، و هو ما لا يؤدى بذاته و بمجردة إلى تملك الطاعن لكامل وحدات هذا العقار و دون أن يواجه دفاعه المشار إليه رغم أنه دفاع جوهري قد يتغير به - إن صح - وجه الرأى فى الدعوى فإن الحكم يكون فضلاً عن فساده فى الإستدلال مشوباً بقصور فى التسبيب .

(الطعن رقم 2467 لسنة 60 ق ، جلسة

(1991/2/6

=====

=====

الطعن رقم 0056 لسنة 02 مجموعة عمر 1ع صفحة رقم 152

بتاريخ 1932-12-08

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 4

الإلتصاق و الإلتحاق هما من الأسباب القانونية للملكية . فالبناء
الذى يقيمه البائع على الأرض المبيعة قبل تسليمها يتبعها فى
الملكية و تجرى عليه أحكام المادتين 64 ، 65 مدنى .

=====

الطعن رقم 0031 لسنة 04 مجموعة عمر 1 ع صفحة رقم
509

بتاريخ 1934-12-13

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعى : التملك بالالتصاق
فقرة رقم : 2

و إذن فإذا قضى الحكم للمدعى بتقديم الحساب عن غلة عين
يملكها دون أن يرد فى منطوقه و لا فى أسبابه ذكر لتكاليف ما
أنشأه المدعى عليه فى العين من المباني أثناء وضع يده فهذا
الحكم لا يمنع المدعى عليه المذكور من مطالبة المدعى فيما
بعد بتكاليف هذا الذى أنشأه من ماله الخاص ، ما دامت الملكية
شيئاً و تكاليف البناء شيئاً آخر ، و ما دام الحكم لا يؤخذ منه حتماً
و بطريق اللزوم العقلى أنه قضى فى شأن هذه التكاليف .

(الطعن رقم 31 لسنة 4 ق ، جلسة

(1934/12/13

=====

الطعن رقم 0009 لسنة 10 مجموعة عمر 3 ع صفحة رقم
216

بتاريخ 1940-05-23

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعى : التملك بالالتصاق
فقرة رقم : 2

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

(الطعن رقم 9 لسنة 10 ق ، جلسة

(1940/5/23

=====

الطعن رقم 0134 لسنة 14 مجموعة عمر 4 ع صفحة رقم
601

بتاريخ 1945-03-29

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 2

إن تطبيق الفقرة الرابعة من المادة 65 من القانون المدني إنما يكون في حالة رفع يد الباني عن الأرض التي بنى فيها على زعم أنها ملكه بحكم يقرر حسن نيته ، و لكنها لا تطبق إذا كان رفع يده بحكم قرر أنه حين بنى كان سيئ النية .

=====

الطعن رقم 0113 لسنة 15 مجموعة عمر 5 ع صفحة رقم 157

بتاريخ 1946-05-02

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : التملك بالالتصاق

فقرة رقم : 1

إذا كانت المطالبة بأجر الأرض مؤسسة على أن المدعى عليه شغلها بغير حق و بذلك حرم مالکها المدعى من الإنتفاع بها ، و كان واقع الحال أن المدعى عليه قد إدعى أن للمباني المشغولة بها الأرض حق البقاء و القرار عليها و رفض إزالتها ، ثم حكم بعدم حقه في ذلك و بوجوب الإزالة ، فإن المدعى يكون بهذا الحكم مستحقاً للتعويض عن فعل المدعى عليه بلا نظر إلى إدعائه عدم إنتفاعه بالمباني بعض الزمن ، لأن المالك لم يتعهد له بهذا الإنتفاع ، و الأجر الذي يطلبه إنما هو في مقابل شغل أرضه بلا مسوغ قانوني لا في مقابل الإنتفاع بالمباني ، و لذلك يكون المدعى عليه مسؤولاً عن أجر الأرض من يوم إستحقاقه عليه إلى يوم إزالة المباني .

(الطعن رقم 113 لسنة 15 ق ، جلسة

(1946/5/2

=====