

## جلسة ٨ من فبراير سنة ٢٠٠٠

برئاسة السيد المستشار/ محمد وليد الجارحي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة  
المستشارين/ سعيد شعلة، عبد الباسط أبو سريع نائبي رئيس المحكمة، عبد المنعم محمود  
عوض وعز العرب عبد الصبور.

(٥١)

### الطعن رقم ٣٣٨ لسنة ٦٣ القضائية

(١، ٢) محكمة الموضوع «سلطتها بشأن استخلاص حسن النية وسوئها : الجدل الموضوعي»، نقض «أسباب الطعن : الأسباب الموضوعية» .

(١) لمحكمة الموضوع سلطة استخلاص حسن النية أو سوئها من مظانها ومما تستشفه من ظروف الدعوى وملابساتها. شرطه. قيام استخلاصها على أسباب تكفي لحمل قضائها.

(٢) استخلاص الحكم المطعون فيه سائغاً من المحاضر الإدارية المحررة بين طرفي النزاع والدعوى المستعجلة المقامة من المطعون ضدها على الطاعن ومن الإنذار الموجه له من الحى بوقف أعمال البناء التى يقوم بها فى أرضها أن استمراره فيها دليل على سوء نيته. النعى عليه فى ذلك. جدل موضوعى. غير مقبول.

(٣، ٤) ملكية «أسباب كسبها : الالتصاق». التصاق. تعويض. اختصاص «الاختصاص القيمي». حكم «عيوب التدليل : مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه».

(٣) تملك صاحب الأرض المنشآت التى يطلب استبقائها بالالتصاق. كفيته. تعويض صاحبها بأقل القيمتين. قيمة المنشآت مستحقة الإزالة بعد استنزال تكاليف الهدم أو الفرق بين ثمن الأرض خالية من المنشآت و ثمنها بعد إقامتها عليها. م ١/٩٢٤ مدنى. هذا التعويض وإن كان مصدره القانون، إلا أنه يمثل قيمة ما أثرى به صاحب الأرض بسبب إقامة المنشآت. لاصلة له بقواعد تقدير قيمة الدعوى المنصوص عليها فى م ٣٧ مرافعات. هدف تلك القواعد. وضع معيار لتحديد الاختصاص القيمي لمحاكم الدرجة الأولى ومدى قابلية أحكامها للطعن فيها.

(٤) دعوى المطعون ضدها باستبقاء المنشآت التى أقامها الطاعن وهو سبب النية على أرض

مملوكة لها مقابل دفع قيمة المنشآت مستحقة الإزالة. تكليف الحكم المطعون فيه للخبير بتقدير قيمة المنشآت طبقاً للمادة ٣٧ مرافعات وتعويله فى قضائه على هذا التقدير. مخالفة للقانون وخطأ فى تطبيقه.

١ - المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن من سلطة محكمة الموضوع استخلاص حسن النية أو سوءها من مظانها، ومما تستشفه من ظروف الدعوى وملايساتها متى كان استخلاصها قائماً على أسباب سائغة تكفى لحمل قضائها.

٢ - إذا كان البين من الحكم المطعون فيه أنه استخلص - مما هو ثابت فى المحاضر الإدارية المحررة بين طرفى النزاع، والدعوى المستعجلة التى أقامتها المطعون ضدها على الطاعن، ومن الإنذار الموجه له من حى شرق الاسكندرية بضرورة وقف ما يقوم به من أعمال البناء فى أرض المطعون ضدها - أن استمراره فى هذه الأعمال، دليل على سوء نيته، وهو استخلاص سائغ له أصله الثابت فى الأوراق، فإن ما يثيره الطاعن بما ورد بوجوه النعى ..... لا يعدو أن يكون جدلاً فيما لمحكمة الموضوع سلطة تقديره، حرياً بعدم القبول.

٣ - النص فى الفقرة الأولى من المادة ٩٢٤ من القانون المدنى على أن «إذا أقام شخص بمواد من عنده منشآت على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضاء صاحب الأرض، كان لهذا أن يطلب ازالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض إن كان له وجه، وذلك فى ميعاد سنة من اليوم الذى يعلم فيه بإقامة المنشآت، أو أن يطلب استبقاء المنشآت مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة، أو دفع مبلغ يساوى ما زاد فى ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت» - مفاده أن تملك صاحب الأرض للمنشآت التى يطلب استبقاؤها بالالتصاق يكون مقابل تعويض صاحبها بأقل القيمتين المشار إليهما فى النص وهما : قيمة المنشآت مستحقة الإزالة أى قيمة الأنقاض بعد استئزال تكاليف الهدم، أو الفرق بين ثمن الأرض خالية من المنشآت وثمرتها بعد إقامة هذه المنشآت عليها باعتبار أن فرق الثمن هو ما زاد فى ثمن الأرض، ولا مراء فى أن التعويض فى هذه الحالة وإن كان مصدره القانون، إلا أنه يمثل قيمة ما أثرى به صاحب الأرض بسبب إقامة المنشآت، وهو بهذه الصفة منبت الصلة بقواعد تقدير قيمة الدعوى المنصوص عليها فى المادة ٢٧ من قانون المرافعات والتى تهدف إلى وضع معيار

لتحديد الاختصاص القيمي لمحاكم الدرجة الأولى، ولدى قابلية هذه الأحكام للطعن فيها.

٤ - إذ كان الحكم المطعون فيه قد ..... ناط بالخبير المندوب في الدعوى (دعوى استبقاء المباني المقامة على أرض الغير مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة) تقدير قيمة المنشآت التي أقامها الطاعن - وهو سيئ النية - على الأرض المملوكة للمطعون ضدها، طبقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة ٣٧ مرافعات، ثم اعتد في قضائه بهذا التقدير، فإنه يكون قد خالف القانون، وأخطأ في تطبيقه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على مايبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضدها أقامت الدعوى رقم ٥٥٢٦ لسنة ١٩٨٥ مدنى الاسكندرية الابتدائية على الطاعن بطلب الحكم باستبقاء المباني التى أقامها الأخير على قطعة الأرض المملوكة لها مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة. وقالت بياناً لدعواها إنها اشترت قطعة الأرض المبينة الحدود والمعالم بالصحيفة بعقد مسجل برقم ..... لسنة ١٩٧٠ شهر عقارى الاسكندرية ثم باعها بعقد مؤرخ ١٩٨١/٤/٢١ إلى المدعو «.....» . وإذ تعرض له الطاعن بزعم أنه اشترى قطعة الأرض تلك بعقد بيع مؤرخ ١٩٧٠/٤/٢١ من «.....» الذى تملكها بالعقد المسجل برقم ..... لسنة ١٩٣٦، فى حين أن هذا العقد عقد رهن لقطعة أرض أخرى لم يكن البائع للطاعن طرفاً فيه، فقد أقامت الدعوى للحكم لها بطلبها سالف البيان. ومحكمة أول درجة - بعد أن نديت خبيراً أودع تقريره - حكمت بالطلب. استأنف الطاعن بالاستئناف رقم ٦٩٧ لسنة ٤٧ق الاسكندرية وبتاريخ ١٩٩٢/١١/٢٧ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن، وعرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الطعن أقيم على أربعة أسباب يعنى الطاعن بالسببين الثانى والثالث وبالوجهين الأول والثانى من السبب الرابع منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه، وبيانا لذلك يقول إن الحكم أقام قضاءه بأحقية المطعون ضدها فى استبقاء ما أقامه من مبان مقابل دفع قيمتها مستحقة الازالة على أنه كان سيئ النية، وذلك وفقاً لما جاء بالمحاضر الإدارية التى حررت فى شأن النزاع بين الطرفين، وبما تضمنته الدعوى المستعجلة، وإنذار حى شرق الاسكندرية الذى أمر بمقتضاه بوقف أعمال البناء، فى حين أن هذا الذى تساند إليه الحكم لا يدل على سوء نيته، إذ لا تلازم بين الحق فى إقامة البناء، وبين ملكية الأرض، ذلك أن اعتقاده - وهو مشتر بعقد عرفى - فى أن من حقه إقامة بناء على الأرض المبيعة له هو المناط فى التقرير بحسن أو سوء نيته، ولما كان قد وضع يده على قطعة الأرض التى اشتراها بعقد مؤرخ فى سنة ١٩٧٠ قضى بصحته ونفاذه فى سنة ١٩٨٢ منذ تاريخ الشراء، وكانت النيابة العامة قد مكنته من حيازتها حين ثار نزاع حول هذه الحيازة، فإنه يكون حسن النية، ومؤدى حسن نيته أن تختار المطعون ضدها - عملاً بالمادة ١/٩٢٥ من القانون المدنى - بين أن تدفع قيمة المواد وأجرة العمل، وبين أن تدفع مبلغاً مساوياً لما زاد فى ثمن الأرض بسبب هذه المباني. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأعمل حكم المادة ٩٢٤ من القانون المدنى، فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى غير مقبول، ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن من سلطة محكمة الموضوع استخلاص حسن النية أو سوئها من مظانها، ومما تستشفه من ظروف الدعوى وملاساتها متى كان استخلاصها قائماً على أسباب سائغة تكفى لحمل قضائها. لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه استخلص - مما هو ثابت فى المحاضر الإدارية المحررة بين طرفى النزاع، والدعوى المستعجلة التى أقامتها المطعون ضدها على الطاعن، ومن الإنذار الموجه له من حى شرق الاسكندرية بضرورة وقف ما يقوم به من أعمال البناء فى أرض المطعون ضدها - أن استمراره فى هذه الأعمال، دليل على سوء نيته، وهو استخلاص سائغ له أصله الثابت فى الأوراق، فإن ما يثيره الطاعن بما ورد بوجوه النعى سائلة البيان لا يعدو أن يكون جدلاً فيما لمحكمة الموضوع سلطة تقديره، حرياً بعدم القبول.

وحيث إن الطاعن ينعى على الحكم المطعون فيه بالسبب الأول وبالوجه الثالث من السبب الرابع مخالفة القانون، والخطأ فى تطبيقه، وفى بيان ذلك يقول إن الحكم اعتد فى تقدير قيمة المبانى التى أقامها بقواعد تقدير قيمة الدعوى المنصوص عليها فى المادة ٣٧ من قانون المرافعات، فى حين أن هذا التقدير يجب أن يتم وفقاً للقيمة الحقيقية لها. هذا إلى أن الخبير قدر تلك القيمة على أساس أن المبنى الذى أقامه مكون من خمسة طوابق فى حين أنها تسعة. وإذ أخذ الحكم - فى هذا الصدد - بما جاء فى تقرير الخبرة، فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن النص فى الفقرة الأولى من المادة ٩٢٤ من القانون المدنى على أن «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، وذلك فى ميعاد سنة من اليوم الذى يعلم فيه بإقامة المنشآت أو أن يطلب استبقاء المنشآت مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة، أو دفع مبلغ يساوى ما زاد فى ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت» - مفاده أن تملك صاحب الأرض للمنشآت التى يطلب استبقاؤها بالالتصاق يكون مقابل تعويض صاحبها بأقل القيمتين المشار إليهما فى النص وهما : قيمة المنشآت مستحقة الإزالة أى قيمة الأتقاض بعد استنزال تكاليف الهدم، أو الفرق بين ثمن الأرض خالية من المنشآت وثمانها بعد إقامة هذه المنشآت عليها باعتبار أن فرق الثمن هو ما زاد فى ثمن الأرض. ولا مراء فى أن التعويض فى هذه الحالة وإن كان مصدره القانون، إلا أنه يمثل قيمة ما أثرى به صاحب الأرض بسبب إقامة المنشآت، وهو بهذه الصفة منبت الصلة بقواعد تقدير قيمة الدعوى المنصوص عليها فى المادة ٣٧ من قانون المرافعات والتى تهدف إلى وضع معيار لتحديد الاختصاص القيمي لمحاكم الدرجة الأولى، ولدى قابلية أحكامها للطعن فيها، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر إذ ناط بالخبير المندوب فى الدعوى تقدير قيمة المنشآت التى أقامها الطاعن - وهو سيئ النية - على الأرض المملوكة للمطعون ضدها، طبقاً للقواعد العامة المنصوص عليها فى المادة ٣٧ مرافعات، ثم اعتد فى قضائه بهذا التقدير، فإنه يكون قد خالف القانون، وأخطأ فى تطبيقه، مما يوجب نقضه نقضاً جزئياً فى هذا الخصوص.