

بناء علي طلب / بصفته احد ورثة المرحومة (.....)
المقيم .ومحله المختار مكتب الاستاذ/ المحامي.
أنا محضر() أنتقلت في التاريخ أعلاه إلي
..... حيث محل وجود .

١- السيد/ مخاطبا مع/

٢- السيد/ مخاطبا مع/

واعلنتهما بالاتي



بموجب عقد أيجار مؤرخ / / أجر والد المعلن إليهما الشقة الكائنة
..... المكونة من غرفتين وصالة من المالك السابق
(.....) وأصبح العقار ملك لمورثة الطالب بموجب العقد المسجل
رقم لسنة بتاريخ / / وتم التنازل عن حق الإيجار من المالك السابق
بتاريخ / / والمؤشر بذلك علي عقد الإيجار والمزيل بتوقيعه.



إلا أن والد المدعي عليهما حتى وفاته كان مقيما بالعين المؤجرة وحيدا نظرا لوفاة زوجته و زواج المدعي عليهما بسنوات
قبل وفاته وتركهما منزل ولدهما والإقامة بمسكن الزوجية الخاص بهما حتى وفاته في شهر فبراير عام ٢٠١٨ .
إلا أن بعد وفاة والد المدعي عليهما قاموا بالاستيلاء علي الشقة سالفة الذكر بدون وجه حق أو مسوغ قانوني يبيح لهما
ذلك علي زعم من القول أنها شقة والدهما ومن حقهما الإقامة فيها.

وبرغم من المساعي الودية من جانب الطالب وعدد من ورثة المرحومة (.....) منذ تاريخ وفاة والد المدعي
عليهما (.....) في شهر فبراير عام ٢٠١٨ وأيضا تم انذرهما بموجب الإنذار المؤرخ / / ٢٠١٩ بضرورة
تسليمهما للشقة سالفة الذكر خلال خمسة عشرة يوما من تاريخ تسلمهما هذا الإنذار إلا أيضا لما يجد الطالب ردا ولا
صدا لهذا الإنذار ورفضهما تسليم الشقة سالفة الذكر حتى تاريخ هذه الدعوي بعد وفاة والد المدعي عليهما التي أصبحت
بعد وفاة والدهما من حق الملاك طبقا للقانون ومن بينهم الطالب وبعد وضع يدهما علي هذه الشقة يد غاصب بدون
حق أو مسوغ قانوني يبيح لهما ذلك.



ولما كانت القاعدة أن الأصل خلوص المكان لمالكة فيكفي الأخير أثباتا لواقعة الغصب التي يقيم عليهما دعواه أن يقيم
الدليل علي وجود الغير بالعين لينقل بذلك عبء الإثبات علي الأخير ليثبت أن وجوده بالعين يستند إلي سبب قانوني
يبرر ذلك . وكان من المقرر كذلك أن شغل المكان بطريق الغصب مهما استطالت مدته لا يكسب الحق في البقاء .



وفي هذا المعني محكمة النقض بأنة:

"ولما كانت ما تقدم وكانت دعوي الطرد للغصب من دعاوي أصل الحق يستهدف بها رافعها أن يحمي حقه في استعمال الشيء واستغلاله فيسترده ممن يضع اليد عليه بغير حق ، سواء كان وضع اليد عليه ابتداء بغير سند ، أو كان وضع اليد عليه بسبب قانوني يسمح له بذلك ثم زال هذا السبب واستمر واضع اليد وبالتالي فإن دعوي الطرد للغصب ليست دعوي حيازة وإنما هي دعوي موضوعية تكون فيها مهمة المحكمة بعد ثبوت حق رافع الدعوي في استعمال الشيء واستغلاله أن تبحث سند واضع اليد ، وهي لا تستطيع البت في اعتبار واضع اليد غاصبا أو غير غاصب إلا بعد تكييف السبب القانوني الذي يستند إليه في وضع اليد وبحث توافر أركانه وشروط صحته ومداه في ضوء الأحكام القانونية بكل سبب من أسباب اكتساب الحقوق"

وكان من المقرر في قضاء محكمة النقض - أن الأصل خلوص المكان لمالكة فيكفي الأخير أثباتا لواقعة الغصب التي يقيم عليها دعواه أن يقيم الدليل علي وجود الغير بالعين لينقل بذلك عبء الإثبات علي الأخير ليثبت أن وجوده بالعين يستند إلي سبب قانوني يبرر ذلك وكان من المقرر كذلك أن شغل المكان بطريق الغصب مهما استطلت مدته لا يكسب الحق في البقاء."

(الطعن رقم ٢١٥٦ لسنة ٦٩ قضائية - بتاريخ ٢٠١٢/١/١٨ النقض المدني)

(الطعن رقم ٦٦٥ لسنة ٧٥ قضائية - بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٩)



وأيضاً من الأحكام المستقرة في قضاء محكمة النقض أنه:

"دعوي الطرد للغصب ليست دعوي حيازة وإنما هي دعوي موضوعية ، تكون فيها مهمة المحكمة بعد ثبوت حق رافع الدعوي في استعمال الشيء واستغلاله أن تبحث سند واضع اليد لما كان ذلك ، وكان الطاعنون قد أقاموا دعواهم بطلب طرد المطعون ضده من ارض التداعي للغصب مستنديين إلي حقهم ولم يستندوا إلي حيازتهم لها ، إلا أن الحكم الابتدائي - المؤيد بالحكم المطعون فيه - قضى برفض الدعوي لعدم توافر شروط دعوي الحيازة فإخفاً بذلك في فهم الواقع في الدعوي الأمر الذي جره إلي الخطأ في تكييفها مما يعيبه ويوجب نقضه"

(الطعن رقم ٢٥١٣ لسنة ٦٤ قضائية - بتاريخ ٢٠٠٩/١/٢٦)

كما انه من المقرر قانوناً أن مقصود الغصب هو انعدام سند الحيازة وهو لا يعتبر كذلك إلا إذا تجرد وضع اليد من الاستناد إلي سند قانوني له شأنه من تبرير يد الحائز علي العقار المثار بشأنه النزاع.

(الطعن رقم ٤٧٥ لسنة ٦١ قضائية - جلسة ١٩٩٧/٥/٢١)



بالإضافة إلي ما تقدم فإن مؤدي المادتين ٨٢٧، ٨٢٨ من القانون المدني أن إدارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين مالم يتفقوا علي خلاف ذلك وإذا تولي احد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقيين عد وكيلا عنهم لما كان ذلك وكانت أقامة الدعوي الماثلة بطلب الطرد للغصب تندرج ضمن إدارة المال الشائع ومن ثم يجوز لأحد الشركاء أقامتها.

(وفي هذا المعني الطعن رقم ١٧٤٩ لسنة ٥٣ قضائية - جلسة ١٩٨٩/١١/٣٠ س ٤٠ جزء ٣ -

ص ٢٢٢)

(الطعن رقم ١٦٩٧ لسنة ٥٠ قضائية - مكتب فني ٣٨ صفحة رقم ٧٨٥ بتاريخ ١٩٨٧/٦/٨)

الأمر الذي يحق معه للطالب ان يقيم هذه الدعوي بغية الحكم له بطرد المدعي عليهما للغصب من عين التداعي
الموضحة تفصيلا بصدر هذه الصحيفة.

لذلك

أنا المحضر سالف الذكر انتقلت إلي حيث المعلن إليهما وسلمتهما صورة طبق الأصل من هذا وكلفتها بالحضور إلي
محكمة شمال القاهرة الابتدائية (دائرة الإيجارات) الكائنة القاهرة - ميدان العباسية بجلستها المنعقدة علنا بدراها
يوم الموافق / / ٢٠١٩ ليسمع المدعي عليهما الحكم عليهما بالاتي:

أول/ : بطردهما من الشقة بالدور الثالث علوي (الرابع) شمال سلم الصعود الكائنة
والتي كانت مؤجرة للمرحوم (.....) وتسليمها للمدعي خالية من الأشخاص والشواغل .

ثانياً. إلزام المدعي عليهما بالريع المناسب والذي يقدره السيد الخبير شهريا من شهر فبراير ٢٠١٨ وحتى استلام
المدعي الشقة سالفه الذكر من المدعي عليهما نتيجة اغتصبهما للشقة سالفه الذكر وحرمان الطالب وباقي الورثة من
الاستفادة أو استغلال الشقة سالف الذكر طوال مده اغتصبهما من المدعي عليهما وحتى تسليمها للمدعي.

ثالثا: إلزام المدعي عليهما بالمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة.

ولأجل العلم /

قيدت الدعوي برقم لسنة ٢٠١٩ إيجارات بتاريخ / / ٢٠١٩

كاتب الجدول

إقرار

أقر أنا/ اكرم اسحاق صدراك . المحامي بأن صحيفة الدعوى مستوفاة ولا تحتاج إلي مذكرة شارحة.

المقر بما فيه

اكرم اسحاق صدراك

المحامي