

الإجراءات القانونية السليمة في السلف المشترك في القانون لحماية موقوفك

السلف المشترك وفقا للقانون

بحث عن تعريف و معنى السلف المشترك في القانون المدني وأحكام النقص حيث أنه هو ذلك الشخص الذي تصرف في عقار هو بذاته محل تصرف منه لأخر و للسلف المشترك أحكام هامة لا سيما في ضم حيازته فتعرف علي ذلك.

السلف المشترك ماهيته قانونا

قضمحكمة النقص بشأن تعريف السلف المشترك بالآتي:

السلف المشترك هو من ينصرف في عين تكون هي بذاتها محل تصرف منه لأخر وإذ كان العقار الذي [الشفيع](#) - الطعن - من المطعون عليهما الثانية والثالثة بموجب العقد المؤرخ 11/7/1967 يغير العقار الذي تلقاه المشفوع منه - المطعون عليه الأول - من ذات البائعتين ، فان الحكم إذ اعتبر هاتين الأخيرين سلفا مشتركا ورتب على ذلك عدم جواز احتجاج الشفيع قبل المشفوع منه بضم مدة حيازة سلفه لمدة حيازته يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم 890 لسنة 45 ق جلسة 27/6/1978)

ضم حيازة السلف

شروحات القانون المدني والاثبات



معني السلف المشترك في القانون المدني وقضاء النقض



نشر ٩ يناير
٢٠٢٤

azizavocate.com



**عبدالعزیز حسین عمار
محامي بالنقض
قضايا مدني ملكية عقارية**



هنا في هذا الموضوع نتعرف علي:

- قاعدة ضم مدد الحيازة
- شروط التمسك بها
- إجراءات ضم حيازة السلف العملية
- الدفع بها

قضت محكمة النقض أن :

قاعدة ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف لا تسري إلا إذا أراد المتمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غير ما باع له ، أو غير من تلقي المتمسك بالتقادم قبل من تلقي حقه سلفه لإتمام مدة الخمس عشرة سنة اللازمة لاكتساب الملك بالتقادم قبل من تلقي حقه عن هذا السلف.

(الطعن رقم 2049 لسنة 53 ق جلسة 12/2/1987)

المشتري كخلف خاص للبائع وضم حيازة سلفه

قضي في قضاء محكمة النقض أنه :

للمشتري باعتباره خلفا خاصا للبائع أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون على **الحيازة** من آثار ومنه التملك

بالتقادم المكسب إلا أنه على مدعي التملك فى هذه الحالة إذا أراد ضم مدة حيازة سلفه إلى مدة حيازته أن يبدي هذا الطلب أمام محكمة الموضوع ويثبت أن سلفه كان حائزا حيازة توافرت فيها الشروط القانونية .

(الطعن رقم 1499 لسنة 49 ق جلسة 16/3/1983)

حيازة النائب تعتبر حيازة للأصيل

حيازة النائب تعتبر حيازة للأصيل فلهذا أن يستند إليها عند الحاجة . فمتمى ثبت وضع اليد الفعلي للمستأجر ، فان المؤجر يعتبر مستمرا فى وضع يده بالحيازة التي لمستأجره ويتم التقادم إذا كان من شان هذه الحيازة أن تؤدي إليه والحيازة على هذا النحو ظاهرة لا خفاء فيها ولا غموض .

(الطعن رقم 133 لسنة 36 ق جلسة 9/6/1970)

الحيازة وحق الارتفاق

لا يوجد قانونا ما يحول دون كسب حق الارتفاق بالتقادم ، إلا أنه يشترط فى جميع الأحوال أن تتوافر شروط كسب الملكية بالتقادم ، ونعني بذلك شروط الحيازة المؤدية إلى التملك بالتقادم ، فيلزم أن تكون هناك حيازة ظاهرة ومستمرة فى استعمال حق الارتفاق.

قضي ان :

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن حقوق الارتفاق ومنها حق المطل يجوز اكتسابها بالتقادم إذا ما توافرت أركان وضع اليد المكسب للملكية المقررة بالمادة 76 من القانون المدني القديم والمادة 967 من القانون المدني الحالي ، فإذا قضت المحكمة باكتساب حق الارتفاق بالمطل وجب عليها أن تبين فى حكمها جميع العناصر الواقعية اللازمة لثبوته من وضع اليد ومظهرها مبدئه واستمراره طوال المدة المكسبة له حتى يتسنى لمحكمة النقص مراقبة صحة تطبيق القانون

(الطعن رقم 319 لسنة 51 ق جلسة 31/12/1981)

وقضي أيضا :

يجب أن يبين فى الحكم العناصر لثبوت حق الارتفاق المدعي اكتسابه بالتقادم من وضع ذي اليد بصفته مالكا ظاهرا مستمرا ، المدة

الطويلة المكسبة للحق وإلا وجب نقضه .

(الطعن رقم 75 لسنة 3 ق جلسة 26/4/1934)

قضي كذلك أن :

حق الارتفاع إذا توافر له شرطا الظهور والاستمرار بنية استعمال هذا الحق كسبه بالتقادم إعمالا لما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة 1016 من القانون المدني . بهلاك العقار المرتفق هلاكاً كلياً .

(الطعن رقم 490 لسنة 49 ق جلسة 4/12/1980)

الحيازة و حق المظل

لا يوجد قانونا ما يحول دون كسب حق المظل بالتقادم ، إلا أنه يشترط في جميع الأحوال أن تتوافر شروط كسب الملكية بالتقادم ونعني بذلك شروط الحيازة المؤدية إلى التملك بالتقادم ، فيلزم أن تكون هناك حيازة ظاهرة ومستمرة في استعمال حق المظل.

قضت محكمة النقض عن ذلك أنه :

متي كان الحكم المطعون فيه بعد أن رد علي دفاع الطاعن باكتساب حق المظل قبل إنشاء المدرسة الإعدادية بأنه غير مجد في النزاع استنادا إلي أن حق الاتفاق ينتهي بهلاك العقار المرتفق به - هلاكاً مادياً أو قانونياً - إلا أن يكون غير متعارض مع تخصيص العقار للنفع العام - خلص إلي أنه سواء ما يدعيه المستأنف - الطاعن - من أنه اكتسب حق المظل بالتقادم أو لم يصح فلا محل لمطالبته بتثبيت ملكيته علي الأساس المذكور

إذ الثابت أن الفتحات تطل حالياً علي مال خصص للنفع العام (حديقة لمدرسة كفر الشيخ الإعدادية) وكان هذا الذي قرره الحكم لا يكفي لمواجهة دفاع الطاعن ذلك أنه فضلا عن أنه لم يناقش قوله أن العقار المملوك لا يطل مباشرة المدرسة سالفه الذكر وإنما يفصله من الناحية القبلية **أرض فضاء** وشارع بعرض عشر أمتار - فإنه لم يبين أوجه التعارض بين استعمال حق المظل الذي يدعيه الطاعن وبين الاستعمال الذي خصص له العقار المطعون عليها كمدرسة إعدادية للبنين ومن ثم كون معيباً بالقصور .

(الطعن رقم 156 لسنة 3 ق جلسة 31/1/1974)

وقضي أيضا أن :

مفاد المادة 819 من القانون المدني أن المطل إذ كان مفتوحا علي مسافة أقل من متر وظل علي هذا النحو مدة خمس عشرة سنة وكانت الحيازة مستوفية لشرائطها وليست علي سبيل التسامح ، فإن صاحب المطل يكسب حق ارتفاع بالمطل بالتقادم ويكون له الحق في استيفاء مطلة مفتوحا لصاحب **العقار المجاور** أن يعترض حتى لو كان المطل مفتوحا في حائط مقام علي الخط الفاصل بين العقارين بل ليس له في هذه الحالة أن يقيم حائطا في ملكة إلا بعد يبتعد عن الخط الفاصل بمسافة متر وذلك حتى لا يسد المطل المكتسب بالتقادم.

(الطعن رقم 490 لسنة 49 ق جلسة 4/12/1980)

إذا كسب المطل المواجه بالتقادم فلا يحق للجار أن يبني علي مسافة أقل من متر علي طول البناء الذي فتح فيه المطل حتى لا يسد المطل كليا أو جزئيا

مؤدي نص المادة 819 من القانون المدني أنه إذا كسب المطل المواجه بالتقادم فلا يحق للجار أن يبني علي مسافة أقل من متر علي طول البناء الذي فتح فيه المطل حتى لا يسد المطل كليا أو جزئيا ولما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قضي بمنع تعرض الطاعنين للمطعون عليه في حيازة حق الارتفاع بالمطل وقضي في نفس الوقت بإزالة المضيفة التي بنوها يكون قد خالف القانون إذ كان يتعين قصر الإزالة علي ما بني في مسافة متر طويل المفتوح فيه المطل .

(الطعن رقم 524 لسنة 46 ق جلسة 21/11/1978)

حيازة أموال الدولة

أولا : أموال الدولة الخاصة

تنص المادة 874 من القانون المدني :

- 1- الأراضي غير المزروعة التي لا مالك لها تكون ملكا للدولة .
- 2- ولا يجوز تملك هذه الأراضي أو وضع اليد عليها إلا بترخيص من الدولة وفقا للوائح .
- 3- إلا أنه إذا زرع مصري أرضا غير مزروعة أو غرسها أو بني عليها ، تملك في الحال الجزء المزروع أو المغروس أو المبني ولو بغير ترخيص من الدولة . ولكنه يفقد ملكيته بعدم

الاستعمال مدة خمس سنوات متتابة خلال الخمس العشرة السنة التالية للتمليك .

وقضت محكمة النقض أنه :

من غير الجائز اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم 147 لسنة 1957 المعدل للمادة 970 من القانون المدني - وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة - تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو كسب أي حق عيني عليها بالتقادم إلا أن يكون هذا التملك قد تم أو اكتمل التقادم المكسب له قبل العمل بهذا التعديل.

(الطعن رقم 337 لسنة 56 ق جلسة 18/12/1988)

وقضي انه :

عدل القانون رقم 147 لسنة 1957 نص المادة 970 من القانون المدني بأن أضاف إليه حكماً جديداً يقضى بعدم جواز تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة للأشخاص الاعتبارية العامة أو كسب أي حق عيني عليها بالتقادم وقد اقتصر على تعديل هذا النص

ولم يتناول المادة 874 من القانون المدني التي تتحدث عن الاستيلاء باعتباره سبباً مستقلاً بذاته لكسب الملكية والتي كانت تجيز الفقرة الثالثة منها لكل مصري أن يملك بهذا الطريق ما يزرعه أو يغرسه أو يبني عليه من الأراضي غير المنزوعة التي لا مالك لها وذلك بمجرد حصول الزرع أو الغراس أو البناء ودون اشتراط لمضي مدة ما على وضع يده وإنما تفقد هذه الملكية بعدم الاستعمال مدة خمس سنوات متتابة خلال الخمس عشرة سنة التالية للتملك

أما القانون رقم 39 لسنة 1959 فقد اقتصر على حظر التعدي على الأراضي التي منع القانون رقم 147 لسنة 1957 تملكها بالتقادم وتحويل الجهة الإدارية صاحبة الشأن وحق إزالة هذا التعدي بالطريق الإداري ومن ثم فلا يكون للتعديل الذي أدخل بالقانونين المذكورين على المادة 970 الواردة ضمن النصوص الخاصة بالتقادم المكسب أثر على نص المادة 874 من القانون المدني لاختلاف سبب كسب الملكية في كل منها .

(الطعن رقم 93 لسنة 35 ق جلسة 20/2/1969)

عدم جواز تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو

الأشخاص الاعتبارية العامة وأموال الأوقاف الخيرية أو كسب أي حق عيني عليها بالتقادم فقضي :

نصت المادة 970 من القانون المدني معدلة بالقانونين 147 لسنة 1957 و 39 لسنة 1959 على عدم جواز تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة وأموال الأوقاف الخيرية أو كسب أي حق عيني عليها بالتقادم

كما حظرت التعدي على هذه الأموال وخولت الجهات الإدارية صاحبة الشأن حق إزالة هذا التعدي إداريا بحسب ما تقتضيه المصلحة العامة فإذا كان المطعون ضده - المدعي فى دعوى منع التعرض - لم يدع أنه اكتسب ملكية الأرض - محل النزاع - بالتقادم قبل صدور القانون رقم 147 لسنة 1957 بل أنه أقر فى صحيفة دعواه بأن هذه الأرض مملوكة لمصلحة الأملاك فانه يكون لجهة الإدارة أن تصدر بالاستناد إلى تلك المادة قرارا إداريا بإزالة ما وقع على هذه الأرض المملوكة لها من تعد وأن تنفذ هذا القرار بالطريق الإداري .

(الطعن رقم 314 لسنة 34 ق جلسة 7/3/1968)

قضي :

من المقرر قانونا عملا بالمادة 970 من القانون المدني أن الأرض المملوكة للدولة ملكية خاصة لا يجوز تملكها أو كسب حق عيني عليها التقادم.

(الطعن رقم 1737 لسنة 51 ق جلسة 21/11/1982)

ثانيا : أموال الدولة العامة

تنص المادة 874 من القانون المدني :

- 1- الأراضي غير المزروعة التي لا مالك لها تكون ملكا للدولة .
- 2- ولا يجوز تملك هذه الأراضي أو وضع اليد عليها إلا بترخيص من الدولة وفقا للوائح.
- 3- إلا أنه إذا زرع مصري أرضا غير مزروعة أو غرسها أو بني عليها ، تملك فى الحال الجزء المزروع أو المغروس أو المبنى ولو بغير ترخيص من الدولة . ولكنه يفقد ملكيته بعدم الاستعمال مدة خمس سنوات متتابة خلال الخمس العشرة السنة التالية للتمليك.

وضع اليد علي الأموال العامة مهما طالت مدته لا يكسب الملكية ما لم يقع بعد زوال صفة المال العام عنها :

وضع اليد علي الأموال العامة مهما طالت مدته لا يكسب الملكية ما لم يقع بعد زوال صفة المال العام عنها . وإذ كانت محكمة الاستئناف - بما لها من سلطة موضوعية في تقدير الدليل - قد استخلص مما ورد بتقرير الخبير أن الأطيان محل النزاع قد استقرت وأصبحت ثانية منذ

مما مؤداه

زوال صفة المال العام عنها من هذا التاريخ وكان الحكم المطعون فيه قد استظهر من أقوال شاهدي المطعون عليه وضع اليد علي الأطيان من قديم الزمان حتى توفي سنة فاستمر المطعون عليه في وضع اليد عليها وضعا مستوفيا كافة شروطه القانونية مدة تزيد علي خمس عشرة سنة قبل أن يتعرض له الطاعن أو يعكر عليه حيازته ، فإن النعي عليه بالفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت في الأوراق لا يعدو أن يكون جدلا في تقدير الدليل مما تستقبل به محكمة الموضوع بلا رقابة لمحكمة النقض عليها .

(الطعن رقم 184 لسنة 28 جلسة 17/1/1974)

وضع اليد علي الأموال العامة للدولة لا يكسب الملكية إلا إذا وقع بعد إنهاء تخصيصها للمنفعة العامة إذ أنه من تاريخ هذا الانتهاء فقط تدخل في عداد الأملاك الخاصة

وضع اليد علي الأموال العامة لا يكسب الملكية إلا إذا وقع بعد إنهاء تخصيصها للمنفعة العامة إذ أنه من تاريخ هذا الانتهاء فقط تدخل في عداد الأملاك الخاصة فتأخذ حكمها ثم يثبت بعد ذلك وضع اليد عليها المدة الطويلة المكسبة للملكية بشرائها القانونية وذلك قبل تعديل المادة 970 من القانون المدني بمقتضى القانون رقم 147 سنة 1947 .

(الطعن رقم 509 لسنة 34 ق جلسة 14/1/1969)

أراضي الآثار لا يجوز تملكها بوضع اليد مهما طالت مدته إلا إذا كان وضع اليد قد حصل بعد انتهاء التخصيص للمنفعة العامة وفقدانها صفة المال العام فقداناً تاماً .

أراضي الآثار باعتبارها من الأموال العامة لا يجوز تملكها بوضع اليد مهما طالت مدته إلا إذا كان وضع اليد قد حصل بعد انتهاء التخصيص

للمنفعة العامة وفقدانها صفة المال العام فقدانا تاما وكان مجرد سكوت مصلحة الآثار عن إقامة الغير في الأراضي الآثار لا يؤدي إلي زوال التخصيص ،

لما كان ذلك

وكان القانون رقم 147 لسنة 1957 المعمول به من 13/7/1957 قد أضاف لنص المادة 97 من القانون المدني حكما جديدا يقضي بعدم جواز تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو كسب أي حق عيني عليها بالتقادم فإن مؤدي ذلك أنه يشترط لتمكن هذه الأراضي بالتقادم المكسب أن يستمر وضع اليد عليها بعد انتهاء تخصيصها للمنفعة العامة مدة خمسة عشرة عاما سابقة علي 13/7/1957 تاريخ العمل بالقانون رقم 147 سنة 1957

لما كان ذلك

وكان الثابت من تقرير الخبير الذي اعتمد عليه الحكم المطعون فيه تأييد الحكم الابتدائي أن أرض النزاع كانت تابعه لمصلحة الآثار ومخصصة للمنفعة العامة ثم تخلت عنها لمصلحة الأملاك الأميرية ومنها إلي وزارة الإسكان وأن المطعون ضدها ومن قبلها والدها يضعان اليد عليها مدة تزيد عم خمسة عشرة سنة

إلا أنه

شروحات القانون المدني والاثبات

معني السلف المشترك في القانون المدني وقضاء النقض

نشر ٩ يناير
٢٠٢٤

azizavocate.com

عبدالعزیز حسین عمار
محامي بالنقض
قضايا مدني ملكية عقارية



لم يوضح تاريخ زوال تخصيصها للمنفعة العامة كأراضي أثرية وإن قرر مندوب وزارة الإسكان بمحاضر [أعمال الخبير](#) أنه سنة 1959 ولما كان ما تقدم فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي رغم ذلك بتأييد الحكم الابتدائي القاضي يتثبت ملكية المطعون ضدها لأرض النزاع بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية فإنه يكون قد وقع معيباً بالقصور.

(الطعن رقم 4 لسنة 51 ق جلسة 8/5/1984)