

الإجراءات القانونية السليمة في تثبيت ملكية مذكرة دعوى وحماية الملكية

تثبيت ملكية

نقدم وبعض ورود تقرير الخبير مذكرة تثبيت ملكية ودعوى من المدعى عقار خاضع لنظام الشهر الشخصي (العقارى) بها العديد من المبادئ القانونية والقضائية عن موضوع تثبيت الملكية بوضع اليد المكسب المدة الطويلة خمس عشرة سنة ، مع التعرض لمسألة تثبيت ملكية الفكرة .

صيغة تثبيت ملكية

مكتب عمار للمحاماة

الزقازيق ٢٩ ش النقراشى -
شوارب الخشب - برج المنار -

الدور الخامس

٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



تثبيت ملكية

٢٠٢٢ مذكرة

ودعوى من

المدعى



مكتب عمار للمحاماة
الزقازيق ٢٩ ش النقراشى -
شوارب الخشب - برج المنار -
الدور الخامس
٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



الموقع الرسمي للأستاذ

عبدالعزیز حسین عمار

المحامي بالنقض

مضى ، تنفيذ ، صافية ، ملكية عقارية ، خدمة مدنية ، تأمينات ومعاشات ، طعون
للقض والإدارية ، الإيجارات ، أسرة ، شركات ، طعون الضرائب، تعويضات حوادث

محكمة شمال الزقازيق الابتدائية

د / .. مدنى كلى ههيا

مذكرة

فى الدعوى رقم لسنة مدنى كلى

جلسة 2021/../..

مقدمة من السيد / مدعى

ضد / مدعى عليهم

الدفاع

ثبوت توافر شروط وعناصر وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية بالقرائن وتقرير الخبير

- توافر العنصر المادى والمعنوى ، و اكتمال المدة 15 سنة ،
بالسيطرة المادية على العقار والظهور والوضوح والهدوء
والاستمرار لوضع اليد دون انقطاع وبنية التملك بإقامة
وتشييد المبانى من ماله الخاص طوال أكثر من 15 سنة
- على عقار كان عام 1988 وقت وضع اليد عبارة عن دور أرضى غير
مكتمل وأضحى الآن ثلاثة طوابق كامل المرافق ، ودون أى نزاع
فعلى من عام 1988 حتى 2006 (18 سنة)
و دون أى وضع يد للمدعى عليهم (وكما تضمن تقرير الخبير
المنتدب بالدعوى)

تفصيل ذلك الدفاع الجوهري

تضمن تقرير الخبير بالنتيجة النهائية ص 6 :

البند 1:

- وجدت عين التداعى كائنة بالقطعة ... على تقاطع شارع
وشارع - بندر ههيا - محافظة الشرقية ووجد العقار مقام
بنظام الهيكل الخرساني مكون من ثلاثة طوابق أرضى ودورين
علويين
- وجد الدور الأرضي مكون من عدد (8) محلات وعدد 2 مخزن والدور

الأول والثاني العلوي بكل دور شقتين وكل شقة مكونة من 4 حجرات وصالة وحمام ومطبخ والتشطيب في المستوى سوبر لوكس
▪ ووجد المدعي بالطبيعة واضع اليد على العقار وبإقرار الحاضرين والمحلات مؤجرة بمعرفته المدعي
▪ ووجد بمدخل العقار عدد (5) عدادات كهرباء أرقام شاشة (2017) - (2017) - 1129813 - - (1999)
▪ ووجد بمسقط العقار عدد 2 عدادات مياه رقم ... والقراءة كما هو موضح الحدود والمساحة بيند المعاينة

البند 6:

المدعى هو الحائز بالطبيعة وخال المدعى عليه الأول وشقيق كلا من المدعى عليهما الثانية والثالثة

البند 8:

تبين بالمعاينة على الطبيعة أن العقار به عدد 5 عدادات كهرباء مقدم بشأن عدد 3 عدادات منهم عدد 3 شهادات صادرة من إدارة كهرباء ههيا مؤرخين في/. /... تفيد بأن

المدعي / ... مشترك بتوصيل التيار الكهربائي لعدادات أرقام شاشة تاريخ فتح العداد 1989 وعداد رقم ... تاريخ التوصيل/. /1979 - والعداد رقم ... تاريخ فتح العداد 1/9/1999

كما تبين أن العقار جميعه وضع يد المدعي وذلك بموجب تحريره عقود إيجار موضحة تفصيلا بيند المستندات وحائز للشقق الكائنة بالعقار باستغلاله بالإقامة بها هو وأولاده

ولم يتبين لنا وضع يد للمدعى عليهم حال المعاينة على الطبيعة كما تبين بالمعاينة على الطبيعة تطابق الحدود والمعالم للعين محل النزاع الحالي مع الحدود والمعالم الواردة في الحكم الصادر في الاستئناف رقم ... لسنة ... ق

البند 9:

وفق ما تقدم من مستندات لم يتبين لنا - الخبير - وجود نزاع على العين محل النزاع قبل رفع الدعوى ... لسنة 2006.

(لطفا / هذه الدعوى أقيمت من المدعى عليهما الثانية والثالثة بعد اكتمال مدة التقادم المكسب بفرز وتجنيب وقد قضي فيها بالرفض)

وهو ما يتبين منه توافر شروط وضع اليد المكسب بالمدة الطويلة

وفقا للواقع والقانون

وأما ما تم سرده من الخير بياقي البنود والمقتبس من تقرير خير سابق فى دعوى رقم .../... بتثبيت ملكية مورثة المدعى حتى وفاتها عام 1988 فهو ليس مجال مدة التقادم المكسب محل الدعوى الراهنة حيث أن المدعى يتمسك بالمدة من 1988 بعد وفاة المورثة والى عام 2006 وحتى الآن أما التقرير السابق بتثبيت ملكية المورثة فانصب على المدة من 1960 حتى وفاتها عام 1988

ويتبين وافر العنصر المادى والمعنوى لوضع اليد وبنية التملك:

بالسيطرة المادية:

1. باستغلال العقار وإقامة وتشيد باقى الدور الأرضي وإقامة الدورين الثانى والثالث
2. وإدخال المرافق مياه وكهرباء وغاز باسم المدعى وأولاده
3. والإقامة والسكن فيه
4. وتأجير المحلات للغير منذ عام 1988 وحتى الآن
5. والتعامل مع كافة الجهات الحكومية كمالك للعقار

وهى علامات ومظاهر لوضع اليد بنية التملك لا تقبل الجدل ، وعلى قدر كبير من الظهور والعلانية والوضوح أمام الكافة ، ومنهم المدعى عليهم ، دون أى نزاع أو اعتراض حتى اكتمال مدة التقادم

- بل واستصدار ترخيص عام 1985 باسم المدعى من الحى ، دون الاعتراض عليه الا بعد أكثر من عشرون عاما بمحضر إداري بجهة الإدارة لا يرتقى الى الدليل ذو الحجية
- وبعد اكتمال مدة وضع اليد 15 سنة وأكثر
- خاصة أن استصدار الترخيص من الجهة الإدارية باسم المدعى كان على مرأى ومسمع المدعى عليهما الثانية والثالثة
- واحداهما مهندسة بالحي ، الصادر منها **الترخيص** ولم تعترض لانهما على علم باختصاص المدعى بهذا العقار من والديهما

واختصاصهما هما بالعقار الأخر الذى صدر قرار بإزالته باسم أحدهما (المدعى عليها ...) فهى علامة ظاهرة وواضحة على حيابة المدعى للعقار ووضع اليد وبنية التملك وتشيد الدور الأول بموجب هذا الترخيص

وسكوت المدعى عليهما الثانية والثالثة طوال مدة اكتمال الحيازة دون ثمة اعتراض ودون وجود أى وضع يد لهما على العقار وكما قرر الخبير المنتدب ، رغم وضوح النية ووضع اليد للمدعى

فالمقرر فى قضاء محكمة النقض:

أركان التقادم المكسب - الحيازة ومضى زمن معين - وهو مبنى على أن الحائز يعتبر أنه مالك الشئ لأنه لو كان الشئ مملوكا لأخر لما ترك الحائز يتصرف فيه طوال مدة حيازته

محمد كامل مرسى - أسباب كسب الملكية - المستشارين معتر كامل مرسى ، محمد على سكيكر - طبعة 2012 - نادى القضاة - بند 52 - ص 61

وقضت محكمة النقض أن

الحيازة التى تصلح أساسا لتملك العقار بالتقادم وان كانت تقتضى القيام بأعمال مادية ظاهرة فى معارضة حق المالك ولا تحتمل الخفاء أو اللبس فى قصد التملك بالحيازة إلا أنه لا يشترط أن يعلم المالك بالحيازة علم اليقين ، إنما يكفى أن تكون من الظهور بحيث يستطيع العلم بها فاذا ما وضع الحائز علامات ظاهرة ليعلن عن وضع يده على أرض فضاء مثلا فليس للمالك أن يدعى بأنه كان يجهل أمرها فانه يتحتم عليه أن يكون على اتصال دائم ليدفع عنه كل عدوان

نقض م م 8/2/1973 س 24 ص 175 ، نقض 16/11/1978 س 29 ص 1706 - مشار ليهما - محمد كامل مرسى - المؤلف السابق - ص 24 - هامش 2

والمقرر فقها انه:

تتوافر الحيازة الفعلية عندما يسيطر الحائز بنفسه سيطرة مادية على الشئ ويباشر عليه الأعمال المادية التى يباشرها المالك عادة فى ملكه فاذا كان الشئ محل الحيازة عقارا سكنيا مثلا احزره وباشر عليه الأعمال المادية التى يباشرها المالك عادة وذلك بسكناه واذا كان الشئ محل الحيازة أرضا زراعية مثلا احزرها وباشر عليها الأعمال المادية التى يباشرها المالك عادة وذلك بزراعتها بنفسه

د . محمد المنجى - دعوى ثبوت الملكية - ص 424 طبعة 2010

وقضى ان الحيازة بعنصريها المادى والمعنوى تتوافر لدى الحائز من مجرد وضع يده المادى على العقار وظهوره بمظهر المالك باستعماله فيما يستعمله فيه مالكة ولحسابه

اكتمال مدة التقادم المكسب 15 سنة الفترة من (1988 الى الآن) وهى المدة محل الدعوى:

فوفقا للواقع وللثابت بتقرير الخبير المنتدب لا يوجد أى نزاع على العقار من المدعى عليهم الا عام 2006 (بعد 18 سنة) بدعوى فرز وتجنيب من المدعى عليهما الثانى والثالث

وهذه الدعوى قضى برفضها ، ومن ثم اكتملت مدة التقادم المكسب دون أى انقطاع أو وقف وحتى الآن واستمرار حيازة المدعى ووضع اليد على العقار

وكما ثبت من المعاينة بالطبيعة أنه الحائز الفعلي وواضع اليد على العقار ويسكن به

فالمقرر انه

متى تحققت محكمة الموضوع من اكتمال مدة التقادم الطويل المكسب لملكية الحائز فلا يعتد بالمنازعة اللاحقة التي يثيرها المالك الأصلي للعقار فى مواجهة حائزه

نقض مدنى 7/2/1967 - مج محكمة النقض 18-1-306-47

و المقرر ان

الحيازة متى توافرت لها الشروط التى استلزمها القانون واستمرت مدة خمس عشرة سنة تعد بذاتها سببا لكسب الملكية مستقلا عن غيره من أسباب اكتسابها

الطعن رقم 136 لسنة 57 ق هيئه عامه جلسة 2/1/1996 س 43 ص 1045

ولا ينال من وضع اليد واكتمال مدة التقادم وشروط وضع اليد المكسب - وجود تحقيق ادارى بالجهة الإدارية بعد أكثر من عشرون عاما وبعد اكتمال مدة التقادم المكسب ، وضد موظف متوفى ، ودون التحقيق مع المدعى

تضمن على غير الحقيقة وجود تلاعب فى الترخيص الصادر للمدعى عام 1985 ، وفى وضع اسمه كصاحب التكليف على العقار

ذلك أنه لا يرتقى الى الدليل ذو الحجية لأنه مجرد تحقيق ادارى وليس حكما قضائيا وبعد مرور أكثر من عشرون عاما وبعد وفاة الموظف الذى

فى ذمة لله ونسب اليه أقوال مدعاة لا يستطيع دحضها بوفاته

ولأن وضع اليد اكتمل بأركانها وعناصره قبل هذا التحقيق الإداري الذي يقبل الجدل والتأويل ، فلا ينال من شروط وعناصر وضع اليد التي تحققت قانونا وواقعا

فالمقرر فى قضاء النقض :

القضاء بالملك لوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية لا يحتاج الى استظهار السبب المشروع الذي يستند اليه فى وضع يده

وانما يكفى فى هذا الصدد ان تتوافر لوضع اليد الحيازة المستوفاة لشرائطها القانونية سواء استند الحائز الى سبب فى وضع يده ام تحررت يده من سبب يبرر حيازته ومن ثم فان عدم تقديم اصل عقد البيع (المستند اليه فى شرعية وبداية وضع اليد) ليس من شأنه نفي وضع اليد وعدم توافر شرائطه

طعن رقم 400 لسنة 17 ق جلسة 24/11/1998

و قضى كذلك ان:

المقرر طبقاً لنص المادة 968 من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن وضع اليد المدة الطويلة إذا توافرت فيه الشروط القانونية يعد بذاته سبباً لكسب الملكية مستقلاً عن غيره من أسباب اكتسابها ويعفى واضع اليد الذي يتمسك به من تقديم الدليل على مصدر ملكيته وصحة سندها ، ومن ثم فان عدم تقديم اصل عقد البيع المشار اليه ليس من شأنه نفي وضع اليد وعدم توافر شرائطه

(الطعن 2348 لسنة 51ق - جلسة 15/11/1990 س 41 ص 669)

وكذلك انه:

لما كان لمدعى الملكية أن يقيم ادعاءه على السبب الذي يراه مملكاً له ، و حسب الحكم أن يحقق هذا السبب و يفصل فيه و كان المطعون ضدهم ... قد أقاموا دفاعهم على تملكهم الأرض محل النزاع بالتقادم الطويل وحده فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه على مقتضى هذا الدفاع يكون التزم صحيح القانون

الطعن رقم 366 لسنة 50 مكتب فني 35 صفحة رقم 1958 بتاريخ

29/11/1984

على فرض ما يدعيه المدعى عليهم من أن العقار محل التداعى
تركة مورثة فانه ووفقا للقانون وللمستقر عليه فقها وقضاء
أنه:

يحق للشريك مشاعا أن يكسب ملكية نصيب الشريك الآخر بوضع اليد 15
سنة اذا توافرت شروط وضع اليد المكسب ، بل وانه حال وجود قسمة
واقعية بمهاياة مكانية مر عليها 15 سنة فإنها تنقلب الى قسمة
نهائية يختص فيها كل شريك بما وضع يده عليه طيلة هذه المدة

- حيث ان المدعى واضعا اليد منذ عام 1988 على عقار التداعى
وشيده وبنى الطوابق ويسكن به
- والمدعى عليهما الثانية والثالثة يضعون اليد على العقار
الأخر الكائن شارع - بندر ههيا وكما ثابت من ترخيص
الازالة الصادر باسم احدهما

والقرينة على ذلك

- عدم وجود أى مظهر من مظاهر وضع اليد للمدعى عليهما الثانية
الثالثة على عقار التداعى وضع يد المدعى
- وعدم وجود وضع يد للمدعى على العقار الأخر ش وضع يد
المدعى عليهما الثانية والثالثة
- وعدم وجود ثمة اعتراض أو اجراء قانونى منهما على العقار
وضع يد المدعى طيلة المدة من 1988 حتى عام 2006 ، أو حتى
حال حياة والدتهما
- فالنزاع والادعاء بغير الحق لم يظهر الى الوجود الا مع كبر
المدعى عليه الأول ، واعتقاده أن لولדתه وخالته حق على
العقار
- وتناسى العقار الأخر وضع يدهما ، فأبرم معهما عام 2010 عقد
صوري على العقار وضع يد المدعى وموضوع التداعى ليقاضي خاله
(المدعى بلا وجه حق)
- فقد قضت محكمة النقض للوارث أن يتملك بالتقادم نصيب غيره
من الورثة متى استوفى وضع يده الشروط القانونية. مدة
التقادم خمس عشرة سنة

الطعن رقم 3347 لسنة 60 ق - جلسة 21 / 6 / 1995

وهو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية بقولها :

أما دعوى الإرث فهي تسقط بثلاث وثلاثين سنة والتقادم هنا مسقط لا مكسب. أما بالنسبة لأعيان التركة فليس في القانون ما يحرم على الوارث أن يملك التقادم نصيب غيره من الورثة إذ هو في ذلك كأي شخص أجنبي عن التركة فيتملك بالتقادم متى استوفى وضع يده الشروط الواردة بالقانون

و المقرر في قضاء محكمة النقض:

أن مفاد النص في المادة ٩٧٠ من القانون المدني يدل على أن **حق الإرث** سقط بالتقادم المسقط أو لا يجوز سماع الدعوى به بمضي مدة ثلاث وثلاثين سنة لأن التركة مجموع من المال لا يقبل الحيابة فلا يكسب حق الإرث بالتقادم وهو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية قولها

أما دعوى الإرث فهي تسقط بثلاث وثلاثين سنة والتقادم هنا مسقط لا مكسب . أما بالنسبة لأعيان التركة فليس في القانون ما يُحرم على الوارث أن يملك بالتقادم نصيب غيره من الورثة إذ هو في ذلك كأي شخص أجنبي عن التركة فيتملك بالتقادم متى استوفى وضع يده الشروط الواردة بالقانون .

الطعن رقم ٧٥١٢ لسنة ٨١ ق - الدوائر المدنية - جلسة 13/5/2018

وقضت محكمة النقض ان:

قصة المهايأة المكانية . استمرارها خمس عشرة سنة . أثره . تحولها إلى **قصة نهائية** بحكم القانون

الطعن رقم ١٩٤٠ لسنة ٦١ ق - الدوائر المدنية - جلسة 8/6/2008 - مكتب فني - سنة ٥٩ - قاعدة ١١٢ - صفحة ٦٤٠

والثابت من تقرير الخبير كما تقدم عدم وجود أي مظهر من مظاهر وضع اليد لأى من المدعى عليهم على عقار التداعى ، وأن وضع اليد للمدعى وهو من شيد المباني باقى الدور الأرضي والطابقين الثانى والثالث

ويقيم هو وزوجه وأولاده بالعقار وكافة المرافق باسمهم ، وهى مظاهر واضحة وضوح الشمس للكافة دون غموض أو خفاء ، وبحيابة المالك لملكه ، ومستمرة دون انقطاع أكثر من خمس عشرة سنة

ومن ثم وهديا بما تقدم يتبين

ثبوت حيازة المدعى لعقار التداعى حيازة مستوفية لشرائطها والمدة تزيد على خمس عشرة سنة سابقة على أى نزاع أو ادعاء من المدعى عليهم طوال المدة من 1988 الى 2006 واستمرار وضع اليد الهادئ الظاهر حتى الآن ، وكما ثابت بتقرير الخبير المنتدب بالدعوى الراهنة بل وتقرير لخبير فى الدعوى السابقة من المدعى عليه الأول القاضى منطوقه بثبوت ملكية مورثة المدعى للعقار من 1960 حتى تاريخ وفاتها عام 1988 حيث أثبت أيضا وضع يد المدعى وحيازته بالطبيعة بعد وفاة المورثة ، وقيامه بتشييد المبانى ، حيث أن العقار حتى تاريخ وفاة المورثة عام 1988 كان عبارة عن دور أرضى غير مكتمل فقط

والآن أضخى عقار من ثلاث طوابق كاملة ، وكافة المرافق **كهرباء** وغاز ومياه باسم المدعى وأولاده ، ويقىمون فيه ، ودون ثمة اعتراض طوال مدة اكتمال وضع اليد

فقد قضت محكمة النقض

أن كسب الملكية بالتقادم الطويل - يعتبر بذاته سببا مستقلا للتملك - وأن الأساس التشريعي لهذا السبب - هو قيام قرينة قاطعة على توفر سبب مشروع للتملك لدى واضع اليد - فمتى استوفى وضع اليد الشروط القانونية التى تجعله سببا مشروعا للتملك جاز لصاحبه - أيا كان التملك

الطعن رقم 9765 لسنة 76 ق جلسة 14/4/2008

وقضى أنه:

للمحكمة أن تعتمد فى ثبوت الحيازة بعنصرها المبينين بالمادتين 968 ، 969 من القانون المدنى على (القرائن) التى تستنبطها من وقائع الدعوى ، ما دام استخلاصها سائغا ولا مخالفة فيه للثابت بالأوراق

الفقرة رقم 4 من الطعن رقم 1088 لسنة 48 ق جلسة 24/5/1984 مكتب
فنى ص 1410

بناء عليه

يلتمس المدعى القضاء بـ :

أولا : ثبوت ملكية المدعى للعقار موضوع التداعى المبين وصفا

ومعالمها وحدودها بصدر صحيفة الدعوى وكشف التحديد المساحي للطلب رقم .. لسنة 2019 ، وتقرير الخبير والكائن ش ... - بندر ههيا ، محافظة الشرقية البالغ مساحته 2م... والمكون من منزل بالمسرح ثلاث أدوار وبعضه حديقة مسورة من الجهة البحرية والغربية بسور بالطوب الأحمر ارتفاع 3م2 والدور الأرضي دكاكين ، ومنع تعرض المدعى عليهم له فى العقار والزامهم بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة

ثانيا : الزام المدعى عليه الرابع بصفته بإجراء التغيير اللازم فى سجلات [الشهر العقارى](#) الى اسم وملكية المدعى

وكيل المدعى

عبدالعزيز حسين عمار

المحامى بالنقض

أركان التقادم المكسب

المقرر أن (أركان التقادم المكسب - الحيازة ومضى زمن معين - وهو مبنى على أن الحائز يعتبر أنه مالك الشيء لأنه لو كان الشيء مملوكا لأخر لما ترك الحائز يتصرف فيه طوال مدة حيازته)

[محمد كامل مرسى - أسباب كسب الملكية - المستشارين معتر كامل مرسى ، محمد على سكيكر - طبعة 2012 - نادى القضاة - بند 52 - ص [61

وقضت محكمة النقض أن :

(الحيازة التى تصلح أساسا لتملك العقار بالتقادم وان كانت تقتضى القيام بأعمال مادية ظاهرة فى معارضة حق المالك ولا تحتمل الخفاء أو اللبس فى قصد التملك بالحيازة الا أنه لا يشترط أن يعلم المالك بالحيازة علم اليقين ، انما يكفى أن تكون من الظهور بحيث يستطيع العلم بها فاذا ما وضع الحائز علامات ظاهرة ليعلن عن وضع يده على أرض فضاء مثلا فليس للمالك أن يدعى بأنه كان يجهل أمرها فانه يتحتم عليه أن يكون على اتصال دائم ليدفع عنه كل عدوان)

[نقض م م 8/2/1973 س 24 ص 175 ، نقض 16/11/1978 س 29 ص 1706 - مشار ليهما - محمد كامل مرسى - المؤلف السابق - ص 24 - هامش 2]

والمقرر فقها انه تتوافر الحيازة الفعلية عندما يسيطر الحائز بنفسه سيطرة مادية على الشيء ويباشر عليه الاعمال المادية التى

يباشرها المالك عادة فى ملكه فاذا كان الشيء محل الحيازة عقارا سكنيا مثلا احزره وباشر عليه الاعمال المادية التى يباشرها المالك عادة وذلك بسكناه واذا كان الشيء محل الحيازة ارضا زراعية مثلا احزرها وباشر عليها الاعمال المادية التى يباشرها المالك عادة وذلك بزراعتها بنفسه

د . محمد المنجى - دعوى ثبوت الملكية - ص 424 طبعة 2010

وقضى ان :

الحيازة بعنصريها المادي والمعنوي تتوافر لدى الحائز من مجرد وضع يده المادي على العقار وظهوره بمظهر المالك باستعماله فيما يستعمله فيه ماله وحسابه

الطعن رقم 7044 لسنة 63 ق جلسة 26/6/2002

اكتمال مدة التقادم المكسب 15 سنة

فالمقرر انه متى تحققت محكمة الموضوع من اكتمال مدة التقادم الطويل المكسب لملكية الحائز فلا يعتد بالمنازعة اللاحقة التى يثيرها المالك الأصلي للعقار فى مواجهة حائزه

نقض مدنى 7/2/1967 مج محكمة النقض 18-1-306-47

و المقرر ان الحيازة متى توافرت لها الشروط التى استلزمها القانون واستمرت مدة خمس عشرة سنة تعد بذاتها سببا لكسب الملكية مستقلا عن غيره من اسباب اكتسابها

الطعن رقم 136 لسنة 57 ق هيئه عامه جلسة 2/1/1996 ص 43 ص 1045

أثر المنازعة اللاحقة علي اكتمال التقادم

الطعن رقم ١٣٢٢٥ لسنة ٧٩ ق - الدوائر المدنية - جلسة
٢٠١٧/٠١/١٦

العناوين:

تقادم "الحيازة المكسبة للملكية : عناصر الحيازة " .حيازة " ماهيتها : عناصر الحيازة " " من شروطها : وضع اليد الفعلي : وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية الحيازة " " الهدوء : أثر

المنازعة القضائية أو التعدي على الحيازة بالنسبة لشرط الهدوء " " ما لا يشترط في الحيازة". "ملكية " أسباب كسب الملكية : الحيازة المكسبة للتملك : مسائل عامة : كفاية الحيازة بذاتها سبباً للتملك " " آثار الحيازة : التقادم الطويل المكسب " .

الموجز:

اكتمال التقادم المكسب للملكية . أثره . لا اعتداد بالمنازعة اللاحقة .

القاعدة:

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه لا يعتد بالمنازعة التي يثيرها المالك الأصلي للعقار تجاه الحائز ، متى كانت لاحقة لاكتمال مدة التقادم الطويل المكسب للملكية .

الحكم

بعد الاطلاع على الأوراق ، وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضى المــــقرر / حسن حسن منصور " نائب رئيس المحكمة" والمرافعة ، وبعد المداولة : —

حيث إن الطعنين استوفيا أوضاعهما الشكلية .

وحيث إن الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق تتحصل فى أن:

المطعون ضده الأول فى الطعنين أقام الدعوى رقم ١٢٦٠٨ لسنة ٢٠٠٧ مدنى كلى شمال القاهرة ، على البنك والشركة الطاعنين فى كل من الطعنين بطلب الحكم بطرد هذا **البنك** فى مواجهة هذه الشركة من الأدوار الأربعة من الثاني حتى الخامس ، من العقار المبين بالصحيفة ، وتسليمها له خالية من الشواغل ، وعدم نفاذ أي تصرف يكون قد تم بين البنك والشركة سالفى الذكر بشأنها فى حقه

وقال بياناً لذلك

إنه بتاريخ ٣ / ٢ / ١٩٥٥ اشترى بالمزاد العلني قطعة الأرض الفضاء ، التى أقيمت عليها فيما بعد أعيان التداعي ، من الإدارة العامة لأملاك محافظة القاهرة ، وتم تسجيل ملكيتها ، بموجب عقد البيع المسجل برقم ١٤٢٦ فى ١ / ٤ / ١٩٨٧ شهر عقاري جنوب القاهرة ، وبعد فرض الحراسة عليها عام ١٩٦١ ، قام جهاز الحراسات ببيعها بتاريخ ١

/ ٣ / ١٩٧٠ للشركة الطاعنة فى الطعن رقم ١٣٢٢٥ لسنة ٧٩ ق

فأقام الدعوى رقم ٧٩٦٩ لسنة ١٩٧٧ مدنى كلى جنوب القاهرة ، والتي قضى فى استئنافها رقم ٣٢٤٠ لسنة ٩٦ ق القاهرة ، بإلزام هذه الشركة بتسليم هذه الأرض الفضاء له ، وإذ كانت هذه الشركة أقامت مبانى عليها ، فقد أقام عليها الدعوى رقم ١١٨٧٣ لسنة ١٩٨٧ مدنى كلى جنوب القاهرة ، بطلب تثبيت ملكيته لهذه الأرض والمباني المقامة عليها ، وتسليمها له ، مع دفع قيمة المباني مستحقة الإزالة

أو ما زاد فى قيمة الأرض ، أيهما أقل ، وتم إحالة هذه الدعوى إلى محكمة القيم ، وقيدت أمامها برقم ١٥ لسنة ١٢ ق قيم ، التى حكمت بالطلبات سالفة البيان ، وقد تأيد هذا الحكم من المحكمة العليا للقيم فى الطعن رقم ١٤ لسنة ١٣ قيم عليا ، مع تعديل مقدار المبلغ المقضى به فقط . فطعن هذه الشركة على هذا القضاء بالنقض ، بالطعن رقمى ٤١٧٧ ، ٤١٦٩ لسنة ٦٧ اللذين قضى بعدم قبولهما ،

وعند تنفيذ الحكم بتسليم المباني سالفة البيان للمطعون ضده الأول ، تبين أن البنك الطاعن يشغل الأدوار من الثانى حتى الخامس من المبنى المقام على أرض النزاع ، بدون سند ، ومن ثم أقام دعواه الماثلة ، وأثناء نظرها ، وجه البنك الطاعن دعوى فرعية لكل من المطعون ضده الأول فى الطعن والشركة الطاعنة سالفة الذكر ، بطلب تثبيت ملكيته للأدوار من الثانى حتى الخامس بعقار النزاع

على سند من أنه يضع يده عليها المدة الطويلة المكسبة للملكية منذ شرائها من الشركة سالفة الذكر ، بالعقدين المؤرخين ٣٠ / ٩ / ١٩٨٠ ، ٢٣ / ٥ / ١٩٨١ ، وأن وضع يده عليها استوفى شرائطه القانونية ، لمدة تزيد على خمس عشرة سنة ، كما وجهت الشركة الطاعنة المذكورة دعوى فرعية للمطعون ضده الثالث بصفته فى ذات طعنها

بطلب الحكم عليه بما عسى أن يقضى به عليها فى الدعوى الأصلية ، باعتبارها البائع لها أرض النزاع ، وبتاريخ ٣٠ / ٦ / ٢٠٠٨ حكمت المحكمة فى الدعوى الأصلية ، بطرد البنك الطاعن من الأدوار أعيان التداعى ، وتسليمها للمطعون ضده الأول فى الطعن ، وعدم سريان العقدين الابتدائيين المؤرخين ٣٠ / ٩ / ١٩٨٠ ، ٢٣ / ٥ / ١٩٨١ فى مواجهته

ورفض الدعوى الفرعية ، وعدم قبول دعوى الضمان الفرعية . استأنفت الشركة الطاعنة هذا الحكم بالاستئناف رقم ٨٣٩٩ لسنة ١٢ ق القاهرة

، كما استأنفه البنك الطاعن بالاستئناف رقم ٨٧٩١ لسنة ١٢ ق القاهرة ، وبعد أن ضمت المحكمة الاستئنافيين ، قضت بتاريخ ٢٣ / ٦ / ٢٠٠٩ بتأييد الحكم المستأنف

طعنت الشركة سالفه الذكر فى هذا الحكم بطريق النقض ، بالطعن رقم ١٣٢٢٥ لسنة ٧٩ ق ، كما طعن عليه البنك المذكور بذات الطريق، بالطعن رقم ١٤٠٧٦ لسنة ٧٩ ق ، وقدمت النيابة فى كل من الطعنين مذكرة ، أبدت فيها الرأى برفض الطعن

وإذ عُرِض الطعنان على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظرهما ، وفيها قررت ضمهما للارتباط ، والتزمت النيابة رأيتها .حيث إن مما ينعاه البنك الطاعن على الحكم المطعون فيه ، الخطأ فى تطبيق القانون ، والقصور فى التسبيب ، ومخالفة الثابت بالأوراق ، والإخلال بحق الدفاع وفى بيان ذلك يقول

إن الحكم قضى بتأييد الحكم الابتدائى ، القاضى برفض دعواه الفرعية، بطلب تثبيت ملكيته للأدوار أعيان التداعى ، بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية ، على سند من عدم توافر شرط الهدوء فى هذه الحيازة ، بوضع يده على هذه الأعيان ، وذلك بسبب قيام المنازعات القضائية بشأنها ، والمتمثلة فى الأحكام الصادرة فى الدعاوى أرقام ٧٩٦٩ لسنة ١٩٧٧ مدنى كلى جنوب القاهرة ، واستئنافها رقم ٣٢٤٠ لسنة ٩٦ ق القاهرة، ١٥ لسنة ١٢ ق قيم ، والطعن عليها رقم ١٤ لسنة ١٣ ق قيم عليا ،

والتى أقامها المطعون ضده الأول ، بتثبيت ملكيته لأرض العقار ، المقام عليه أعيان التداعى ، وتسليمه له بما عليه مبان ، وذلك على الشركة المطعون ضدها الثانية ، باعتبارها البائعة له - البنك الطاعن - ، وأن هذه الأحكام تعتبر حجة عليه ، باعتباره خلفاً خاصاً لهذه الشركة

رغم أنه تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجتها ، بأنه يضع يده على أعيان التداعى ، منذ عامى ١٩٨٠ ، ١٩٨١ ، وحتى بداية نشأة النزاع بينه وبين المطعون ضده الأول فى عام ٢٠٠٧

وقدم المستندات الدالة على ثبوت ملكيته لهذه الأعيان ، من إيصالات التعامل مع الجهات الحكومية التى تقدم المرافق العامة من مياه وكهرباء وغير ذلك ، وعقد تأجيرها لها لهيئة الرقابة الإدارية ، وأن هذا يعد سبباً مستقلاً لكسب الملكية ، يغاير الأسباب الأخرى لكسبها ، ومنها عقدا شرائه لهذه الأعيان

المقضى بعدم سريانها فى مواجهة المطعون ضده الأول ، الذى لم تكن له مصلحة بداءة فى طلبه ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، وأعرض عن دلالة هذا الدفاع الجوهري ، فى مدى توافر شرائط الحيازة القانونية المكتسبة للملكية ، فإنه يكون معيباً ، بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله

ذلك بأن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه ولئن كان الحكم الذى يصدر ضد البائع ، فيما يقوم على العقار المبيع من نزاع يعتبر حجة على المشتري ، الذى سجل عقد شرائه بعد صدور الحكم ، أو بعد تسجيل صحيفة الدعوى ، التى صدر فيها هذا الحكم

وذلك على أساس أن المشتري ، يعتبر ممثلاً فى شخص البائع له فى تلك الدعوى المقامة ضده ، وأنه خلف خاص له ، إلا أن البائع لا يعتبر ممثلاً للمشتري فى الدعوى ، التى لم يكن ماثلاً فيها بشخصه ، وترفع على البائع ، بشأن ملكية العقار موضوع البيع ، ولو تناولت العقد المبرم بينهما

طالما أن المشتري يستند فى ملكيته إلى وضع يده المدة الطويلة المكتسبة للملكية ، ذلك بأنه متى توافرت فى وضع اليد شرائطه القانونية ، فإنه يعد سبباً يكفى بذاته لكسب الملكية ، مستقلاً عن عقد البيع ، فلا ينقطع التقادم المكتسب بالحكم الصادر فى هذه الدعوى

ومن المقرر - أيضاً - أن وضع يد المشتري المدة الطويلة المكتسبة للملكية ، يكفى بذاته لكسب الملكية ، ولا يمنع من قيامه وجود عيب فى سند ملكية البائع له ، أو كونه سيئ النية ، كما يعفى واضع اليد الذى يتمسك به ، من تقديم الدليل على مصدر ملكيته وصحة سندها ، ومن المقرر - كذلك - أن الحيازة لا تكون غير هادئة إلا إذا بدأت بإكراه

وأن المقصود بالهدوء ، الذى هو شرط للحيازة المكتسبة للملكية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو ألا تقترن الحيازة بالإكراه من جانب الحائز وقت بدئها ، فإن بدأ الحائز وضع يده هادئاً ، فإن التعدي الذى يقع أثناء الحيازة ، ويمنعه الحائز ، لا يشوب تلك الحيازة ، التى تظل هادئة رغم ذلك؛

لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق

أن المطعون ضده الأول ، أقام دعواه الأصلية الماثلة ، بطلب طرد البنك الطاعن فى الطعن الماثل ، فى مواجهة الشركة المطعون ضدها الثانية ، من الأدوار أعيان التداعى ، وتسليمها له خالية من الشواغل ، وعدم نفاذ أى تصرف يكون قد تم بين هذه الشركة وذلك البنك ، وأثناء نظر هذه الدعوى

وجه البنك الطاعن دعوى فرعية قبل المطعون ضدهم فى هذا الطعن ، بطلب الحكم بتثبيت ملكيته لهذه الأعيان ، لكسب ملكيتها بالتقادم الطويل ، فحكمت محكمة أول درجة فى الدعوى الأصلية بإجابة المطعون ضده الأول لطلباته ، ورفض الدعوى الفرعية ، واستندت فى رفض هذه الدعوى الأخيرة إلى انتفاء شرط الهدوء فى الحيازة ، بسبب قيام النزاعات القضائية

التمثلة فى الدعاوى أرقام ٧٩٦٩ لسنة ١٩٧٧ مدنى كلى جنوب القاهرة ، واستئنافية رقم ٣٢٤٠ لسنة ٩٦ ق . القاهرة ، ١٥ لسنة ١٢ ق قيم ، والطعن عليها رقم ١٤ لسنة ١٣ ق قيم عليا ، والتي قضى فيها بتثبيت ملكية المطعون ضده الأول لقطعة الأرض المقام عليها أعيان التداعى، وتسليمها له وما عليها من مبان

وتعتبر الأحكام الصادرة فى هذه الدعاوى حجة على البنك الطاعن ، باعتباره خلفاً خاصاً للشركة المطعون ضدها الثانية - البائعة له - وأنها تمثله فى هذه الدعاوى

وإذ استأنف البنك الطاعن هذا الحكم ، فقضى الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف لأسبابه ، وإذ تمسك البنك الطاعن أمام محكمة الموضوع بدرجتها ، بكسب ملكية أعيان التداعى ، بوضع يده عليها المدة الطويلة ، وتوافرت له الحيازة القانونية المكسبة للملكية ، بعنصريها المادى والمعنوى

وشروطها من الاستمرار والهدوء والظهور ، وهى تعتبر سبباً مستقلاً بذاته لكسب الملكية ، عن غيره من الأسباب الأخرى لكسبها ، وأنه لم يتسند إلى عقدى البيع المؤرخين عامى ١٩٨٠ ، ١٩٨١ ، الصادرين له من الشركة المطعون ضدها الثانية

وأنه قدم تدليلاً على ثبوت هذه الحيازة ، المستندات الدالة على تعامله عن أعيان التداعى مع الجهات الحكومية ، التى تقدم المرافق من مياه وكهرباء وغير ذلك وعقد تأجير هذه الأعيان لهيئة الرقابة

الإدارية ، إلا أن الحكم المطعون فيه خالف هذا النظر ، وأعرض عن بحث هذا الدفاع الجوهرى ، ودلالته فى شأن الحيازة المكسبة للملكية ؛

لما كان ذلك

وكان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه ، قد اقتصر فى تأسيس قضاؤه برفض دعوى البنك الطاعن الفرعية ، على انتفاء أحد الشروط الواجب توافرها فى الحيازة ، كسبب لكسب الملكية ، وهو شرط الهدوء

وذلك بسبب قيام النزاعات القضائية حول ملكية أعيان التداعى والأرض المقامة عليها ، رغم أن هذه الأنزعة بدأت بإقامة المطعون ضده الأول للدعوى رقم ٧٩٦٩ لسنة ١٩٧٧ مدنى كلى جنوب القاهرة ، على الشركة المطعون ضدها الثانية والحراسات ، بطلب تسليمه الأرض المقام عليها أعيان التداعى

وصدر الحكم فيها واستئنافه ، قبل أن يضع البنك الطاعن يده على أعيان التداعى ، اعتباراً من عام ١٩٨٠ ، من ثم فلم يكن البنك طرفاً فيها ، أو ممثلاً فيها بالشركة المطعون ضدها الثانية

وظل هذا البنك بمنأى عن الأنزعة الأخرى ، التى أقامها المطعون ضده الأول على الشركة المطعون ضدها الثانية ، بعد عامى ١٩٨٠ ، ١٩٨١ فلم يختصمه المطعون ضده الأول فى أى منها ، رغم أن الأوراق تحمل ما يفيد علمه بوضع يد البنك الطاعن على أعيان التداعى

على نحو ما ورد بديباجة العقد المسجل رقم ١٤٢٦ لسنة ١٩٨٧ عقارى جنوب القاهرة ، بين محافظة القاهرة والمطعون ضده الأول، عن الأرض المقام عليها أعيان التداعى، من أنه مقام عليها المبنى المكون من اثنى عشر طابقاً بالأرض

وتشغله الرقابة الإدارية ، وقدم البنك الطاعن عقد الإيجار المؤرخ ٨ / ٢ / ١٩٨٤ ، المحرر عن أعيان التداعى بينه وبين هيئة الرقابة الإدارية ، كما ورد بتقرير الخبير المنتدب فى الدعوى رقم ١١٨٧٣ لسنة ١٩٨٧ مدنى كلى جنوب القاهرة ، المقامة من المطعون ضده الأول ، من أن الثابت من المعاينة

أن البنك الطاعن يشغل الأدوار أعيان التداعى ، ومع ذلك لم يتخذ المطعون ضده الأول ثمة إجراء فى مواجهة هذا البنك ، وظل على هذه الحال إلى أن شرع فى تنفيذ الحكم الصادر فى الدعوى ١٥ لسنة ١٢ ق

قيم بتاريخ ٢٤ / ٧ / ٢٠٠٧ ، ومن ثم تكون حيازة البنك الطاعن لأعيان التداعي

قد بدأت هادئة منذ عامى ١٩٨٠ ، ١٩٨١ ، ولم يشبها ثمة إكراه من المطعون ضده الأول ، حتى تجاوزت مدتها الحد الأقصى ، المقرر لكسب الملكية بموجبها ، ولا ينال من ذلك ، أن تكون الشركة المطعون ضدها الثانية ، باعتبارها البائعة لأعيان التداعي للبنك الطاعن ، طرفاً فى الأنزعة المرددة بينها وبين المطعون ضده الأول ، سواء كانت قبل أن يضع البنك المذكور يده على هذه الأعيان أم بعده

إذ إنه لا يقدر فى وضع يده عليها المدة الطويلة المكسبة للملكية كمشتر لها ، أن يكون هناك عيب فى سند ملكية الشركة البائعة له ، أو تكون هذه الأخيرة سيئة النية ، ولا سيما أن هذا البنك لم يستند فى دعواه الفرعية ، بطلب تثبيت ملكيته لأعيان التداعي ، إلى عقدى البيع الابتدائيين المؤرخين عامى ١٩٨٠ ، ١٩٨١ الصادرين له من الشركة المطعون ضدها الثانية

بعد أن اكتملت له مدة وضع اليد المكسب للملكية ، دون حاجة لضم أية مدة سابقة لحيازة هذه الشركة ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإنه يكون مشوباً بالقصور فى التسبيب ، ومخالفة الثابت بالأوراق ، الذى جره إلى الخطأ فى تطبيق القانون ، بما يوجب نقضه لهذا السبب ، فيما قضى به من رفض الدعوى الفرعية ، دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

حيث إنه لما كان من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن نص المادة ٢٧١ من قانون المرافعات ، يدل على أن العبرة عند الطعن بالنقض ، فى الأحكام المتعددة الأجزاء ، أنه إذا كان بين بعض أجزاء الحكم المطعون فيه ارتباط أو تبعية

فإن نقض هذا الحكم لا ينحصر أثره ، فيما تناولته أسباب الطعن من هذه الأجزاء ، بل يمتد أثره إلى ما ارتبط بها ، أو ترتب عليها من الأجزاء الأخرى ، ولو لم يطعن فيها ، أو لم يذكره حكم النقض على وجه التخصيص ، بما مؤداه ، أن ينمحي الحكم المنقوض بجميع أجزائه المرتبطة ، ما طعن فيه ، وما لم يطعن ؛

لما كان ذلك

وكان الثابت بالأوراق أن مدار النزاع فى الدعويين الأصلية والفرعية الماثلتين ، ينصب على ملكية أعيان التداعي ، وما يترتب على ثبوت

الحق فيها من آثار ، ومن ثم فإن أجزاء الحكم المطعون فيه ،
المؤيد للحكم الابتدائي الصادر فى هاتين الدعويين تكون مرتبطة
ومتربة بعضها على بعض

وإذ كانت هذه المحكمة قد انتهت فى الطعن رقم ١٤٠٧٦ لسنة ٧٩ ق .
المنضم للطعن المائل ، إلى نقض الحكم المطعون فيه ، فيما قضى به
من رفض الدعوى الفرعية ، المقامة من البنك الطاعن فى الطعن سالف
الذكر بطلب تثبيت ملكيته لأعيان التداعى ، فإن أثر هذا النقص يمتد
إلى قضاء الحكم المطعون فيه فى الدعوى الأصلية

من تأييد الحكم الابتدائي الصادر فيها ، من إجابة طلب المطعون ضده
الأول فى الطعنين بطرد البنك الطاعن فى الطعن المنضم وعدم سريان
عقدى البيع الابتدائيين الصادرين له من الشركة المطعون ضدها
الثانية

وعدم قبول دعوى الضمان الفرعية ، وذلك باعتبار أن القضاء فى
الدعوى الأصلية مرتبط بالجزء المنقوض من ذات الحكم المطعون فيه ،
ومن ثم يتعين نقض هذا القضاء ، تبعاً للجزء المنقوض .

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه

ولما تقدم ، يتعين القضاء فى موضوع الاستئناف رقمى ٨٣٩٩ ، ٨٧٩١
لسنة ١٢ ق القاهرة ، وإذ كان من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة -
أنه يشترط فى التقادم المكسب للملكية ، وفقاً لما تقضى به
المادتين ٩٦٨ ، ٩٦٩ من القانون المدنى ، أن تتوافر لدى الحائز ،

الحيازة بعنصريها المادى والمعنوى ، حتى تكون حيازة قانونية
صحيحة ، ومن ثم فإن وضع اليد لا ينهض بمجرد سبب التملك ، ولا
يصلح أساساً للتقادم ، إلا إذا كان مقروناً بنية التملك ، وكان
مستمراً هادئاً ظاهراً غير غامض ، وأنه لا يعتد بالمنازعة التى
يثيرها المالك الأصلى للعقار تجاه الحائز ، متى كانت لاحقة لاكتمال
مدة التقادم الطويل المكسب للملكية ، ومن المقرر - أيضاً - أن
الحيازة التى تصلح أساساً للتملك بالتقادم

وإن كانت تقتضى القيام بأعمال مادية ظاهرة ، فى معارضة حق المالك
، على نحو لا يحمل سكوته فيه على محمل التسامح ، ولا يحتمل الخفاء
أو اللبس فى قصد التملك بالحيازة ، كما تقتضى من الحائز الاستمرار
فى استعمال الشئ بحسب طبيعته ، وبقدر الحاجة إلى استعماله

إلا أنه لا يشترط أن يعلم المالك بالحيازة علم اليقين ، إنما يكفى

أن تكون من الظهور ، بحيث يستطيع العلم بها ، ومن المقرر - كذلك - أنه ولئن كان كسب الملكية بالتقادم الطويل المدة

يعتبر بذاته سبباً قانونياً مستقلاً يسرى على الكافة إلا أنه يعتبر من مسائل الواقع ، التي يستقل بتقديرها قاضى الموضوع ؛ وأنه ليس ثمة ما يمنع مدعى التملك بهذا السبب ، من أن يستدل بعقد شرائه غير المسجل، على انتقال حيازة العين ، المراد تملكها بهذا الطريق إليه ، والأخذ به كقرينة على توافر نية التملك لديه ؛

لما كان ذلك

وكانت هذه المحكمة قد خلصت فى أسباب قبول الطعن رقم ١٤٠٧٦ لسنة ٧٩ ق. ونقض الحكم المطعون فيه ، فيما قضى به من رفض الدعوى الفرعية إلى توافر شرط الهدوء ، فى حيازة البنك الطاعن فى هذا الطعن لأعيان التداعى ، فإنها تحيل إلى هذه الأسباب فى هذا الشأن ، وتضيف إليها أن هذه المحكمة تستخلص من الأوراق توافر عنصري الحيازة المادى والمعنوى ، وشرائطها القانونية من الاستمرار والظهور وعدم اللبس ،

وذلك بأن الثابت بأوراق الدعويين الأصلية والفرعية ، والمستندات المقدمة فيهما ، أن الشركة المطعون ضدها الثانية اشترت قطعة الأرض محل النزاع من الحراسات ، بموجب عقد البيع الابتدائى المؤرخ ١ / ٣ / ١٩٧٠ ، وبموجب قرار وزير الإسكان رقم ١٤ لسنة ١٩٧٤ أقامت عليها المبنى ، الذى به أعيان التداعى ، التى قام البنك الطاعن بشرائها منها ، ووضع يده عليها ، بموجب العقدين الابتدائيين المؤرخين ٣٠ / ٩ / ١٩٨٠ ، ٢٣ / ٥ / ١٩٨١

وظل مستمراً فى حيازته لها دون أية منازعة له فى ذلك من المطعون ضده الأول ، حتى قام هذا الأخير فى ٢٤ / ٧ / ٢٠٠٧ باتخاذ إجراءات تنفيذ الحكم الصادر لصالحه فى الدعوى رقم ١٥ لسنة ١٢ ق بتسليمه المبانى المقامة على عقار النزاع ،

ومنها أعيان التداعى ، وطوال هذه المدة الزمنية التى جاوزت الربع قرن كان البنك الطاعن المذكور يتعامل على هذه الأعيان كمالك لها ، فقام بإدخال مرافق المياه والكهرباء إليها ، وتأجيرها لهيئة الرقابة الإدارية ، بموجب عقد الإيجار المؤرخ ٨ / ٢ / ١٩٨٤ ، المقدم بالأوراق والذى لم يطعن عليه المطعون ضده الأول بثمة مطعن

كما هو ثابت بعقد هذا الأخير المسجل رقم ١٤٢٦ لسنة ١٩٨٧ عقارى

جنوب القاهرة ، من أن هذه الهيئة هى التى تشغل الأدوار أعيان
التداعى ، وإذ خلت الأوراق مما يفيد وقف أو قطع استمرار المدة
الطويلة لحيازة البنك لهذه الأعيان ، فإن هذه الحيازة تكون قد
استوفت عناصرها وشرائطها القانونية

بما يجعلها سبباً كافياً بذاته ، لكسب ملكية هذا البنك لأعيان
التداعى ، وهذا ما تتخذه المحكمة عماداً لقضائها فى الدعوى
الفرعية ، وتضحى معه الدعوى الأصلية على غير ذات محل ، وبالتالى
دعوى الضمان الفرعية المقامة من الشركة المطعون ضدها الثانية .

وحيث إنه بالبناء على ما تقدم

فإنه المحكمة تقضى فى موضوع الاستئناف رقمى ٨٣٩٩ ، ٨٧٩١ لسنة ١٢
ق . القاهرة ، بإلغاء الحكم المستأنف الصادر فى الدعويين الأصلية
والفرعية ، والقضاء مجدداً ، برفض الدعوى الأصلية ، وفى الدعوى
الفرعية ، بتثبيت ملكية البنك المستأنف فى الاستئناف الثانى (
الطاعن فى الطعن رقم ١٤٠٧٦ لسنة ٧٩ ق .) للأدوار الأربعة من
الثانى حتى الخامس بعقار النزاع ، بوضع اليد المدة الطويلة
المكسبة للملكية .

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه ، وألزمت المطعون ضده الأول
المصروفات ، ومبلغ أربعمائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة ، وحكمت
فى موضوع الاستئناف رقمى ٨٣٩٩ ، ٨٧٩١ لسنة ١٢ ق . القاهرة بإلغاء
الحكم المستأنف ، والقضاء مجدداً ، برفض الدعوى الأصلية ، وفى
الدعوى الفرعية ، بتثبيت ملكية البنك المستأنف فى الاستئناف
الثانى لأعيان التداعى ، وألزمت المستأنف ضده الأول فى الاستئنافين
بالمصاريف عن الدرجتين ، ومائتين وخمسة وسبعين جنيهاً مقابل أتعاب
المحاماة .

تثبيت ملكية الفكرة



تثبيت وحماية ملكية الفكرة



في عالم يزخر بالإبداع والابتكار، يزداد الخوف من سرقة الأفكار وأفكار العمل فكيف يمكننا حماية إبداعنا وضمان ملكيتنا للفكرة؟ يهدف هذا المقال إلى تسليط الضوء على أهمية تثبيت ملكية الفكرة، وشرح الخطوات العملية لتحقيق ذلك.

أهمية تثبيت ملكية الفكرة:

- الحماية من السرقة: تثبيت ملكية الفكرة يمنحك الأسبقية في إثبات ملكيتك لها، مما يردع أي شخص من سرقتها أو استخدامها دون موافقتك.
- جذب الاستثمار: إثبات ملكية الفكرة يعزز ثقة المستثمرين في مشروعك، مما يزيد من فرص حصولك على التمويل اللازم لتحقيقه.
- الحصول على التقدير: تثبيت ملكية الفكرة يُثبت إبداعك ويمنحك التقدير والاعتراف بجهودك.

خطوات تثبيت ملكية الفكرة:

1. التوثيق: سجل فكرتك بدقة ووضوح، سواء كتابةً أو رسمًا أو نموذجًا أوليًا. حدد تاريخ ومكان تسجيل الفكرة، واحتفظ بنسخة احتياطية من الوثائق.

2. البحث عن براءات الاختراع: تحقق من إمكانية تسجيل فكرتك كبراءة اختراع، وتأكد من استيفاء شروط التسجيل.
3. التوقيع على اتفاقيات عدم الإفصاح: احمِ فكرتك من خلال توقيع اتفاقيات عدم الإفصاح مع أي شخص تشاركه إبداعك معه.
4. استخدم علامات تجارية: سجل علامتك التجارية لحماية اسم منتجك أو خدمتك من الاستخدام غير القانوني.
5. استشر خبيراً قانونياً: استعن بخدمات خبير قانوني متخصص في مجال الملكية الفكرية للحصول على المشورة والدعم.

نصائح لتثبيت ملكية الفكرة:

- كن محددًا: كلما كانت فكرتك محددة وواضحة، كان من السهل عليك إثبات ملكيتها.
- كن دقيقًا: تأكد من دقة المعلومات التي تقدمها عند تسجيل فكرتك.
- كن منظمًا: احتفظ بسجلات دقيقة لجميع الوثائق المتعلقة بفكرتك.
- كن متابعًا: تابع التطورات في مجال الملكية الفكرية للحفاظ على حقوقك.

الأسئلة الشائعة:

ما هي مدة صلاحية براءة الاختراع؟

تختلف مدة صلاحية براءة الاختراع من دولة إلى أخرى، ولكن بشكل عام تتراوح بين 15 و 20 سنة.

ما هي تكلفة تسجيل براءة اختراع؟

تختلف تكلفة تسجيل براءة اختراع depending on the country and the complexity of the invention.

هل يمكنني تسجيل فكرتي دون الحاجة إلى تسجيل براءة

اختراع؟

نعم، يمكنك تسجيل فكرتك دون الحاجة إلى تسجيل براءة اختراع، ولكن هذا لا يمنحك نفس مستوى الحماية.

خاتمة تثبيت ملكية: تثبيت ملكية الفكرة مسؤولية كل مبدع. فمع اتباع الخطوات المذكورة في هذا المقال، يمكنك حماية إبداعك وضمان حصولك على التقدير والاعتراف بجهودك. تذكر أن إبداعك هو ثروتك، فاحرص على حمايته.

- انتهى البحث القانوني ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأي استفسار قانوني
- زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال [أجندة المقالات](#)
- كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل
- كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الهاتف (01285743047) وزيارتنا بمكتبنا الكائن مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شوارب الخشب - بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع

مع خالص تحياتي



© Copyright محفوظة لمكتب الأستاذ - عبدالعزيز حسين
عمار المحامي بالنقض