

الإجراءات القانونية السليمة في سبب تثبيت الملكية في حماية الملكية

سبب تثبيت الملكية العقارية

تعرف علي سبب تثبيت الملكية في الواقع والقانون كسند لدعوي ثبوت الملكية والشروط المقررة قانونا فقد يكون سبب تثبيت الملكية العقد وقد تكون الحيازة وقد يكون الميراث وقد يكون الالتصاق

سبب دعوي تثبيت ملكية

أسباب الملكية متعددة منها :

- عقد البيع أو عقد القسمة
- الحيازة بعناصرها وشروطها
- التصاق البناء بالأرض
- حيازة الشريك مشاعا لجزء مفرز أكثر من 15 سنة
- الميراث سبب للتملك أيضا

سبب الملكية الحيازة فقط

صيغة دعوي تثبيت ملكية بالحيازة ووضع اليد المدة الطويلة المكسبة تتضمن مبدأ [اختلاف سبب دعوي تثبيت الملكية](#) ليس له حجية علي كل دعوي فمن استند الى العقد وفشل له حق الاستناد الى الحيازة كسبب آخر مستقل لكسب الملكية

دعوي تثبيت الملكية بالحيازة



سبب تثبيت الملكية في الواقع والقانون ٢٠٢٤



تعرف علي سبب تثبيت الملكية في الواقع والقانون كسند لدعوي ثبوت الملكية والشروط المقررة
قانونا المقرر طبقاً لنص المادة ٩٦٨ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن
وضع اليد المدة الطويلة إذا توافرت فيه الشروط القتونية يعد بذاته سبباً لكسب الملكية مستقلاً عن
غيره من أسباب اكتسابها ، مما مؤداه أنه إذا رفعت الدعوى بطلب تثبيت الملكية استناداً إلى العقد
وقضى برفضها .

azizavocate.com



انه في يوم الموافق / / 2024
انه في يوم الموافق / / 2024
انه في يوم الموافق / / 2024

بناء علي طلب كل من السيدين :

- 1- السيد /
- 2- السيد /

المقيمين المحلة الكبرى - ... - ، ومحلها المختار مكتب
الأستاذ /

انا محضر محكمة الجزئية قد انتقلت
وأعلنت :

1- رئيس مجلس ادارة الجمعية التعاونية بصفته - ويعلن بمقر
الجمعية

ثم انا محضر محكمة
الجزئية قد انتقلت وأعلنت :

2 - أمين السجل العيني بطنطا بصفته ويعلن بمقر هيئة قضايا الدولة

ثم انا
وأعلنت :

محضر محكمة

الجزئية قد انتقلت

3- المقيمة

الموضوع

- بوضع اليد المدة الطويلة أكثر من 15 سنة وبحيازة مكتملة العناصر والشروط بنية التملك يضع الطالبين اليد ويحوزان العقار الكائن - المحلة الكبرى - ، المبين الحدود والمعالم والمساحة بكشف التحديد المساحي للطلب رقم ... لسنة 2023 سجل عيني
- حيث حازا عقار التداعي عام 1997 ووضع اليد عليه وكان عبارة عن دور أرضي فقط وقاما طوال تلك المدة ببناء خمسة أدوار من مالهم الخاص وتم ادخال كافة المرافق للعقار باسمهم وسددوا
- نفقات التأمينات عن العقار والضرائب المكلف باسمهم من مالهم الخاص دون أي اعتراض من الغير عن تلك الأعمال المادية الظاهرة والواضحة بلا غموض أو خفاء .
- وكافة مخاطبات الحي والمخالفات والترميم للعقار صادرة باسمهم كمالكين للعقار وقد باشروا حقوقهما كمالكين وقاموا بتأجير وحدات العقار للغير.

ولا ينال من حق الطالبين في تثبيت الملكية بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية بحيازتهما الصحيحة الخالية من العيوب أن :

العقار مخلف عن مورثهم ومورث المدعي عليها الثالثة وسبق القضاء بصورية عقد البيع المؤرخ . / . / . الصادر لهما من مورثهما - صورية نسبية - بإخفاء وصية - تنفذ في حدود الثلث - في دعوي تثبيت الملكية السابقة التي سندها ذلك العقد - لاختلاف سبب الدعوي الراهنة (الحيازة بنية التملك) عن سبب الدعوي السابقة (العقد)

لا سيما

وأن اعتبار العقد وصية في حدود الثلث لا ينفي عن صحته لأن الثلث ينفذ في كامل تركة المورث التي تشمل - خلافا لعقار التداعي - أرض زراعية - خاصة وان المستقر عليه فقها وقضاء أنه لا يوجد ما يمنع

تملك الوارث حصة وارث آخر بالحيازة 15 سنة - ولا ينال من ذلك سقوط دعوي المطالبة بالإرث بثلاثة وثلاثين سنة بنص المادة 970 مدني لاختلاف المطالبة بالميراث عن الحيازة المكسبة بخمسة عشر سنة

ومن ثم كانت اقامة هذه الدعوي استنادا نص المادة 968 مدني وأحكام التملك بالحيازة ووضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية

السند القانوني والواقعي لتثبيت الملكية

أولا : عدم حجية الحكم رقم ... لسنة 2019 مدنى كلى المحلة الكبرى المؤيد بالاستئناف رقم ... لسنة 14 ق - استئناف عالي طنطا - مأمورية استئناف المحلة الكبرى علي الدعوي الراهنة لاختلاف السبب :

بالاطلاع علي حيثيات الحكم رقم ... / 2019 والاستئناف المؤيد له يتبين :

(1) أن سبب دعوي المدعين يتثبت الملكية هو (العقد المؤرخ 2 / 12 / 1997)

(2) أن الحكم أسند قضاءه برفض الدعوي علي سند من القول أن الطاعنين يستندان في تثبيت ملكيتهما بوضع اليد الى عقد البيع وحيث ان المحكمة انتهت الى القضاء بصورية ذلك العقد فانه لا يمكنهما ضم مدة سلفهما في التمسك بالتقادم المكسب في مواجهة الخصمة المدخلة لوجود سلف مشترك بينهما (والدهما) أما الدعوي الراهنة فالمدعين يستندان علي الحيازة ووضع اليد لهما مدة 15 سنة دون ضم حيازة السلف وعلي الحيازة بنية التملك فقط ودون العقد

فقد قضت محكمة النقض في وضح لا لبس فيه :

[القضاء برفض دعوى تثبيت الملكية المرفوعة استنادا إلى العقد لا يمنع من إعادة رفعها استنادا لسبب آخر من أسباب كسب الملكية ، الحكم الصادر في الدعوى الأولى لا يحوز قوة الأمر المقضي بالنسبة للدعوى اللاحقة أساس ذلك]

وقالت محكمة النقض في بيان ذلك :

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 ، مما مؤداه أنه إذا رفعت الدعوى بطلب تثبيت الملكية استنادا إلى العقد وقضى برفضها

فإن ذلك لا يحول

دون إعادة رفعها استنادا لسبب آخر من أسباب كسب الملكية ولا يحوز الحكم الصادر في الدعوى الأولى قوة الأمر المقضي بالنسبة للدعوى اللاحقة لتغير السبب في الدعويين

وإذ كان الثابت في الأوراق - وحصله الحكم المطعون فيه - أن

النزاع في الدعوى رقم لسنة مدني طنطا الابتدائية كان يدور حول طلب تثبيت ملكية الطاعنة للأرض موضوع النزاع على سند من العقد المسجل رقم لسنة شهر عقاري طنطا . وقد اقتصر الحكم الصادر فيها على بحث هذه المسألة وفصل فيها بالرفض ولم يفصل في منطوقه أو أسبابه المرتبطة بهذا المنطوق في مسألة ملكية الطاعنة لتلك الأرض بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية والتي يدور حولها النزاع في الدعوى الحالية .

وبالتالي فإن

السبب في الدعوى الأولى وهو العقد يكون مغايراً للسبب في الدعوى الحالية وهو وضع اليد المدة الطويلة المكسب للملكية ومن ثم لا يكون للحكم الصادر في الدعوى الأولى حجية الأمر المقضي في الدعوى الحالية

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر

وخلص إلى أن حجية الحكم النهائي الصادر في الدعوى رقم لسنة مدني طنطا الابتدائية قد حسمت النزاع بين الطاعنة والمطعون ضدها بشأن ملكية الأرض موضوع النزاع بما يحول دون تنازعهم حول هذه المسألة في الدعوى الحالية ورتب على ذلك قضاءه برفض دعوى الطاعنة وطردها من تلك الأرض وإلزامها بالتسليم دون أن يبحث شروط تملكها لها بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية فإنه يكون فضلاً عن مخالفته للقانون والخطأ في تطبيقه مشوباً بقصور يبطله .

نقض مدني - الطعن رقم 4976 لسنة 73 ق - جلسة 14/12/2004

ومن ثم وحيث أن السبب مختلف كما تقدم

وأسس الحكم السابق قضاءه بالرفض الى أنه قد خلس الى صورية العقد

سند المدعين في طلب تثبيت الملكية فان ذلك القضاء لم يتعرض لسبب الدعوي الراهنة - وضع اليد المدة الطويلة المكسب للملكية وتكون الدعوي ببحث الحيازة وشروطها والمدة المكسبة جديرة بالنظر والفصل فيها .

ثانيا : حق الوارث في تملك حصة غيره من الورثة بوضع اليد خمسة عشر سنة :

علي فرض أن عقار التداعي مخلف عن مورث المدعين والمدعي عليها الثالثة فانه لا يوجد قانونا ما يمنع تملك المدعين لحصتها بوضع اليد المدة الطويلة - لا سيما - وأن تركة المورث لم تقتصر علي عقار التداعي وانما تشمل أيضا أرضا زراعية مشاع بينهم تتسلم المدعي عليها الأخيرة ريعها بانتظام .

فقد قضت **محكمة النقض** في العديد من أحكامها في هذا الصدد :

حق الإرث لا يكسب بالتقادم . دعوى الإرث . سقوطها بمضي 33 سنة م 970 مدني . للوارث أن يتملك بالتقادم نصيب غيره من الورثة متى استوفى وضع يده الشروط القانونية. مدة التقادم خمس عشرة سنة .

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 يحرم على الوارث أن يتملك التقادم نصيب غيره من الورثة إذ هو في ذلك كأي شخص أجنبي عن التركة فيتملك بالتقادم متى استوفى وضع يده الشروط الواردة بالقانون

الطعن رقم 3347 لسنة 60 ق - أحكام النقض - المكتب الفني - مدني -
الجزء الثاني - السنة 46 - ص 899

وكذلك من المقرر :

أن مفاد النص في المادة ٩٧٠ من القانون المدني يدل على أن حق الإرث يسقط بالتقادم المسقط أو لا يجوز سماع الدعوى به بمضي مدة ثلاث وثلاثين سنة لأن التركة مجموع من المال لا يقبل الحيازة 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 يتملك 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

ثالثا : توافر شروط التملك بالحيازة ووضع اليد المدة الطويلة :

تنص المادة 968 من القانون المدني علي :

من حاز منقولاً أو عقاراً دون أن يكون مالكاً له أو حاز حقاً عينيا على منقول أو عقار دون أن يكون هذا الحق خاصا به كان له أن يكسب ملكية الشيء أو الحق العيني إذا استمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة .

ويتضح من نص المادة 968 من القانون المدني توافر شروط اكتساب الملكية بالتقادم الطويل في حق المدعين وبيان ذلك :

الشرط الأول : أن يكون موضوع الحيازة - ويعبر عن الحيازة بوضع اليد - منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً علي منقول أو عقار .

الثابت أن عين التداعي - عقار - كانت معالمه وقت حيازة المدعين عام 1997 - دور أرضي فقط وأضحى عقارا مكونا من خمس طوابق بمال المدعين .

الشرط الثاني : ألا يكون الحائز مالكاً لهذا المنقول أو العقار أو الحق العيني فالتقادم المكسب هو سبب صحيح من أسباب كسب الملكية فإذا كان المنقول أو العقار أو الحق العيني موضوع كسب الملكية ملكاً للحائز فلا معني لإكسابه الملكية بهذا السبب:

وهو ما يستند اليه المدعين في الدعوي الراهنة (الحيازة فقط) دون العقد سالف البحث في الدعوي السابقة - المقضي بصوريته - وهو ما يتبين منه بالفعل ووفقا القانون اختلاف سبب التملك .

الشرط الثالث : أن تستمر الحيازة - وضع اليد - دون انقطاع لمدة خمسة عشرة سنة ميلادية :

(1) الحيازة منذ عام 1997 بمعالم الحيازة المادية

والمعنوية بنية التملك :

1. حيازة العقار منذ عام 1997 وكان عبارة عن دور أرضي فقط وقاموا بتشيد المباني خمسة طوابق من مالهم الخاص
2. ادخال المرافق الى العقار (كهرباء - مياه - غاز) باسمهم منذ عام 2000
3. تكليف العقار في الضرائب العقارية باسم المدعين وسدادهما كافة الضرائب والتأمينات من مالهما الخاص وباسميهما
4. كافة مخاطبات الحي بشأن العقار وما به من مخالفات صادرة باسم المدعين كمالكين له ، وكذلك طلب الحي بترميم العقار صادر بتكليفهما بذلك كونهما المالكين.
5. تأجير وحدات العقار المقامة منهما للغير بعقود ايجار صادرة منهما كمالكين .
6. عدم وجود أي مظاهر حيازة أو وضع يد للمدعي عليها الثالثة علي العقار أو أي من وحداته البته وعدم وجود أي مشاركة منها في بناء وحدات العقار أو ادخال أي مرافق باسمها وكذلك عدم وجود أي مخاطبات باسمها من الجهات الرسمية
7. عدم مطالبة المدعي عليها الثالثة لأي حق أو ريع عن ذلك العقار الا بعد اكتمال مدة الخمسة عشر عاما وبعد رفع دعواهم الأولي لا سيما انها تتسلم ريع الأرض الزراعية المخلفة عن مورثها بانتظام منذ وفاته في ../.. /1999 ولو كان لها حق علي عقار التداعي لما سكتت عنه طوال تلك المدة .

فالمستقر عليه فقها انه:

تتوافر الحيازة الفعلية عندما يسيطر الحائز بنفسه سيطرة مادية على الشيء ويباشر عليه الاعمال المادية التي يباشرها المالك عادة في ملكه فاذا كان الشيء محل الحيازة عقارا سكنيا مثلا احزره وباشر عليه الاعمال المادية التي يباشرها المالك عادة وذلك بسكناه واذا كان الشيء محل الحيازة ارضا زراعية مثلا احزرها وباشر عليها الاعمال المادية التي يباشرها المالك عادة وذلك بزراعتها بنفسه

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

وقضت محكمة النقض ان

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

كل هذه الأعمال المادية من المدعين منذ عام 1997 ظاهرة وواضحة بلا لبس أو غموض امام الكافة وظاهر منها التعامل كمالكين - دون أي اعتراض من المدعي عليها الثالثة ومن ثم فلا محل للمخالطة :

فالمقرر قانونا وقضاء أنه

يحق للشريك أن يملك نصيب غيره من الشركاء بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية باكتمال شروطها ومدتها وعناصرها وأن المخالطة في حد ذاتها ليست عيبا ينال من وضع اليد

(في هذا المعني الطعون 83 لسنة 60 ق جلسة 7/2/1997 و الطعن 142 لسنة 40 ق جلسة 2/1/1978 و الطعن 4211 لسنة 73 ق جلسة 27/2/2004)

ولا ينال مما تقدم وحيازة المدعين للعقار وكسب ملكيته شبهة المخالطة

لا سيما

أن **الأعمال المادية للحيازة** واضحة وظاهرة - ذلك أن المستقر عليه فقها وقضاء أنه لا ينال من تلك الحيازة وكسب الملكية القول بأن العقار تركة مورثة ذلك أن المستقر عليه فقها وقضاء كما تقدم - حق الوارث في تملك نثيب وارث آخر - بالحيازة ووضع اليد 15 سنة - دون الدفع بان المطالبة بالميراث تسقط بـ 33 سنة حيث أن دعوي الارث تسقط بهذه المدة - دون الحيازة ذاتها .

قضت محكمة النقض أن

(الحيازة التي 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)

مشار ليهما - محمد كامل مرسى - المؤلف السابق - ص 24 - هامش 2]

(2) اكتمال مدة الحيازة منذ عام 1997 (22 سنة) دون أي انقطاع وان النزاع اللاحق في 2019 - بعد اكتمال المدة (22 سنة - اكثر من 15 سنة) لا ينال منها ومن كسب الملكية بوضع اليد :

الثابت من المستندات أن المدعين يحوزا العقار منذ عام 1997 دون انقطاع وأن نزاع المدعي عليها الثالثة لم يحدث الا عام 2019 بعد اكتمال المدة بشروطها

ومن ثم لا ينال ذلك النزاع اللاحق منها علي المدة وكسب الملكية للمدعين

باعتباره نزاع لاحق علي اكتمال المدة - لا سيما - أن المدعي عليها الثالثة لم تنازع المدعين في حيازتهما وما يقوم به من أعمال واضحة وظاهرة - بأي منازعة قضائية - ولم تطالبهما بأي ريع - وانعدام أي وضع يد لها أو حيازة علي العقار - ولم تساهم بأي مال - في بناء وحداته - ولم يصدر باسمها أي مستند رسمي من أي جهة كمالكة منفردة أو مشاعا مع المدعين

فالمقرر انه

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

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

وكذلك قضي انه :

لما كان لمدعى الملكية أن يقيم ادعاءه على السبب الذي يراه مملكا 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

ومن ثم وهديا علي ما تقدم كانت اقامة الدعوي

بعدم جواز نظر الدعوي لسابقة الفصل فيها

الوقائع

نحيل فى شأن الوقائع الى صحيفة الدعوى منعا للتكرار ومنتشرف بالتقدم لعدالة الهيئة الموقرة بهذه المذكرة التكميلية التى تتناول الرد على دفع المدعى عليها الثالثة / (بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها) متمسكين بالطلبات المبينة بصحيفة الدعوى وما تضمنته من أوده دفاع واسانيد قانونية .

الدفاع

ندفع بعدم قبول دفع المدعى عليها الثالثة بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها لمغايرة السبب فى الدعوى الراهنة عن الدعوى السابقة وتفصيل ذلك:

الهيئة الموقرة :

المستقر عليه فقها وقضاء وقانونا بنص المادة 101 من قانون الاثبات أنه اذا تخلف أحد شروط الحجية (الخصوم - الموضوع - السبب) فلا حجية للحكم السابق على الدعوى الجديدة لا سيما أن ما لم يبحثه الحكم السابق ويفصل فيه بالمنطوق والأسباب المرتبطة به لا يحوز الحجية المانعة

هذا وبالاطلاع على الحكم السابق رقم 1008 لسنة 2019 يتبين أن موضوع الدعوى وسببها هو تثبيت الملكية بناء على عقد بيع صادر من مورث أطراف النزاع الى المدعين وقد قضت المحكمة برفض الدعوى لانتهائها الى صورية ذلك العقد

كما الثابت فى الحكم 1008 لسنة 2019 والذى يستند الية الخصوم فى دفاعهم وفى صفحة 4 أنه: تم التحقيق فى بنود العقد وسماع أقوال الشهود للطرفين وانتهت المحكمة الى القضاء بصورية العقد ومن ثم رفض طلب تثبيت الملكية استنادا اليه

ومن ثم لم تقضى المحكمة فى الحكم السابق برفض تثبيت الملكية لانتهاء عناصر وشروط وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية لأنه سبب آخر مغاير للعقد ولم تبحثه ولم تفصل فيه

والثابت من الدعوى الراهنة أن موضوعها وسببها هو تثبيت الملكية بالحيازة ووضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية وليس العقد

الدعوى السابقة	الدعوى الراهنة
تثبيت ملكية بعقد بيع سببها : عقد بيع صادر من المورث قضى فيها بالرفض لانتهاء المحكمة الى صورية عقد البيع سند الدعوى	تثبيت ملكية بوضع اليد سببها : الحيازة ووضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية المكتملة الأركان والعناصر والمدة

وهو ما لا يمنع من نظر الدعوى الراهنة وبحث مسألة وضع اليد والحيازة المكسبة للملكية وهو ما قضت به محكمة النقض في أكثر من حكم لها في هذا الصدد ومن هذه الأحكام والتي تنطبق علي النزاع الراهن برمته الحكم الآتي :

إذا كان الثابت في الأوراق- وحصيلة الحكم المطعون فيه - أن النزاع في الدعوى لسنة مدنى طنطا الابتدائية كان يدور حول طلب تثبيت ملكية الطاعنة للأرض موضوع النزاع على سند من العقد المسجل رقم... لسنة ... شهر عقاري طنطا وقد اقتصر الحكم الصادر فيها على بحث هذه المسألة وفصل فيها بالرفض ولم يفصل في منطوقة أو أسبابه المرتبطة بهذا المنطوق في مسألة ملكية الطاعنة لتلك الأرض بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية والتي يدور حول النزاع في الدعوى الحالية.

وبالتالي فان السبب في الدعوى الاولى وهو العقد يكون مغايرا للسبب في الدعوى الحالية وهو وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية ومن ثم لا يكون للحكم الصادر في الدعوى الاولى حجية الامر المقضى في الدعوى الحالية .

وإذا خالف الحكم الطعون فيه هذا النظر وخلص الى أن حجية الحكم النهائي الصادر في الدعوى رقم...لسنة...مدنى طنطا الابتدائية قد حسمت النزاع بين الطاعنة والمطعون ضدهم بشأن ملكية الأرض موضوع النزاع ورتب على قضاءه برفض دعوى الطاعنة وطردها من تلك الأرض والزامها بالتسليم دون أن تبحث شروط تملكها لها بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية فانه يكون فضلا عن مخالفته للقانون والخطأ في تطبيقه مشوبا بقصور يبطله .

نقض مدنى - الطعن 4976 لسنة 73 ق جلسة 14/12/2004

وتنص المادة 101 من قانون الاثبات :

الاحكام التى حازت قوة الامر المقضى تكون حجة فيما فصلت فيه من

الحقوق ولا يجوز قبول دليل ينقض هذه الحجية ولكن لا تكون لتلك الاحكام هذه الحجية الا فى نزاع قام بين الخصوم انفسهم وتتعلق بذات الحق محلا وموضوعا وسببا .

والمقرر وعلى ما جرى به قضاء المحكمة أن الحكم لا يحوز قوة الامر المقضى الا اذا اتحد الموضوع والخصوم والسبب فى الدعوى التى سبق الفصل فيها والدعوى المطروحة بحيث اذا تخلف أحد العناصر كان الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها غير متوافر الاركان

الطعن 628 لسنة 42 ق جلسة 14/12/1982 ، الطعن 166 لسنة 59 ق جلسة 9/12/1993

والمستقر عليه فقها وقضاء أن :

السبب هو المصدر الذى يتولد عنه موضوع الدعوى

د. توفيق فرج فى قواعد الاثبات طبعة 1981 ص 154

وكذلك: ان السبب هو الواقعة القانونية التى يتولد عنها موضوع الدعوى او المصدر القانوني للحق المدعى به

**التعليق على قانون الاثبات - عز الدين الدناصوري وحامد عكار -
طبعة نقابة المحامين ج 2 ص 718**

وأياضا : أن الاساس القانوني الذى يبنى عليه الحق وهو ما تولد منه الحق أو نتج عنه الحق

رسالة الاثبات - أحمد نشأت -المجلد الثانى ص 280 ، الدكتور عبد الحميد الشواربي ص 218

فان أختلف سبب الدعوى - كما فى الدعوي الراهنة :

لا تكون للحكم السابق أية حجية ومن ثم وهديا بما تقدم ولما كان الدفع المدعى عليها الثالثة ظاهر البطلان لتخلف شرائط إعماله ويكون قد اثير بغير اساس قانونى صحيح يسانده القواعد المستقرة التى تستوجب لقبول الدفع وهو ان تجتمع شروط ثلاثة وهى (وحدة الموضوع) (وحدة الخصوم) (وحدة السبب) وجاء مخالفا لسبب العدوي الراهنة ولما استقر عليه القضاء والفقهاء وما استقرت عليه أحكام محكمة النقض ، فان الدعوي الراهنة المختلفة سببا عن السابقة تكون جديدة بالنظر .

فقد قضت محكمة النقض فى العديد من أحكامها بعدم حجية رفض تثبيت الملكية بالعقد علي طلب ثبت الملكية بوضع اليد : أن القضاء

برفض دعوى تثبيت الملكية المرفوعة استنادا الى العقد لا يمنع من اعادة رفعها استنادا لسبب آخر من اسباب اكتساب الملكية . ، والحكم الصادر فى الدعوى الاولى لا يجوز قوة الامر المقضى بالنسبة للدعوى اللاحقة لتغيير السبب فى الدعوتين

نقض مدنى - الطعن 11535 لسنة 85 ق جلسة 5/8/2012

كذلك من المقرر قانونا طبقا لنص المادة 968 من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض أن وضع اليد المدة الطويلة اذا توافرت فيه الشروط القانونية يعد بذاته سببا لكسب الملكية مستقلا عن غيرة من اسباب اكتسابها .

وايضا قضت محكمة النقض أنه من حق الوارث أن يملك حصة غيرة من الورثة بوضع اليد خمسة عشر سنة

**الطعن 3347 لسنة 60 ق جلسة 21/6/1995 ، الطعن 7512 لسنة 81 ق
جلسة 13/5/2018**

لذلك

يلتمس المدعيين من عدالة المحكمة

- اولا :- رفض الدفع المبدى من الخصوم بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها
- ثانيا :- وفى الموضوع القضاء بالطلبات الواردة بصحيفة الدعوى

مقدم من المدعيين

دعوى تثبيت الملكية باختصار

يمكن رفع دعوى تثبيت الملكية في مصر بعد مرور 15 عاما على الحيازة الهادئة للعقار ، ويجب توافر بعض الشروط العامة والخاصة لتقديم الدعوى ويمكن الحصول على [نموذج جاهز للدعوى](#) من موقع عبدالعزیز حسین عمار المحامي بالنقض وننوه أنه يجب جلب وثيقة رفع مساحي من مكتب معتمد واحضار سندات التملك للعقار وحصر الإرث للعقار المورث

تساؤل هام لإثبات وضع اليد للملكية

هل يجب على مالك العقار أن يحضر شهوداً في جلسة التثبيت؟

في الحقيقة أن اثبات الملكية بوضع اليد بشهادة الشهود هو طريق هام لإثبات عناصر الحيازة لا سيما شهادة الجيران الملاصقين للحائز وواضع اليد ونري انه أهم من اثبات وضع اليد بالخبرة لأنه بإحالة المحكمة الدعوي للتحقيق وتحليف الشهود اليمين أقوى من رأى الخبير ، والى جانب الشهادة والخبرة يمكن الاثبات بالقرائن والمستندات المؤيدة

ختام سبب تثبيت ملكية العقار

يمكن تثبيت الملكية عن طريق ما يسمى بـ (دعوى تثبيت الملكية) وفي هذا البحث الراهن أوضحنا الشروط الواجب توافرها في دعوى تثبيت الملكية كالحق أو المركز القانوني للدعاء ويتطلب شرطين هما وجود قاعدة قانونية تحمي مصلحة من النوع الذي يتمسك به المدعى و الشرط الثاني ثبوت وقائع معينة تنطبق عليها هذه القاعدة القانونية .

وبالطبع حدوث اعتداء على الحق أو المركز القانوني من شأنه يحرم صاحبه من إتيانه هذا الحق أو المركز القانوني له مما يقتضى تدخل السلطة القضائية لحمايته بتطبيقها القاعدة القانونية والجزاء المترتب عليها .

وكذلك الصفة في الدعوى بجانبها الايجابي - المدعى- والسلبى - المدعى عليه - فبمجرد السعي لإثبات الحق وحدث الاعتداء عليه تتواجد الصفة لكلا طرفي النزاع .

وفي الأخير للمزيد من المعلومات عن تثبيت الملكية علي موقعنا - عبدالعزيز عمار محامي بالنقض - يمكنك الاطلاع على الأبحاث التالية:



سبب تثبيت الملكية في الواقع والقانون ٢٠٢٤



تعرف علي سبب تثبيت الملكية في الواقع والقانون كسند لدعوي ثبوت الملكية والشروط المقررة قانوناً المقرر طبقاً لنص المادة ٩٦٨ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن وضع اليد المدة الطويلة إذا توافرت فيه الشروط القنونية يعد بذاته سبباً لكسب الملكية مستقلاً عن غيره من أسباب اكتسابها ، مما مؤداه أنه إذا رفعت الدعوى بطلب تثبيت الملكية استناداً إلى العقد وقضى برفضها .

azizavocate.com



1. [قضاء تثبيت الملكية العقارية \(الجزء الثاني \)](#)
2. [المأخذ القضائية في أحكام تثبيت الملكية \(الجزء الأول 2023 \)](#)
3. [الملكية للحائز مفرزا من المشاع 15 سنة \(المادة 846/2 مدني \)](#)
4. [صحيفة استئناف حكم قضي بتثبيت ملكية بوضع اليد](#)

- انتهى البحث القانوني (سبب تثبيت الملكية في الواقع والقانون (15 سنة) 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 شواذر الخشب

- بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة
مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع.

▪ يمكن تحميل الأبحاث من أيقونة التحميل pdf في نهاية كل مقال
وكل بحث ، ونعتذر لغلق امكانية النسخ بسبب بعض الأشخاص
الذين يستحلون جهد الغير في اعداد الأبحاث وتنسيقها ويقومون
بنشرها علي مواقعهم الالكترونية ونسبتها اليهم وحذف مصدر
البحث والموقع الأصلي للبحث المنشور ، مما يؤثر علي ترتيب
موقعنا في سيرش جوجل ، أعانهم الله علي أنفسهم .

**المقالة حصرية ومحمية بحقوق النشر الحقوق محفوظة © لمكتب
الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض**