

# كيفية إعداد صحة أوصاف الحيازة محل وتجنب أسباب الرفض أمام المحكمة

## صحة أوصاف الحيازة

تعرف علي أهم شروط صحة أوصاف الحيازة محل الحماية القضائية لحماية الحائز واضع اليد من تعرض الغير لهذه الحيازة وفقا لنص المادة 949 من القانون المدني التي بينت شروط الحيازة بصفات الظهور وعدم الغموض والهدوء والاستمرار .

## صحة أوصاف الحيازة بالمادة 949 مدني

ما هي شروط صحة الحيازة ؟

تنص المادة 949 مدني علي :

يجب لكي تحمي الحيازة بدعاوى الحيازة أن تتوافر فيها أوصاف بعينها وفي بيان هذه الشروط يجري نص مادة 949 من القانون المدني :

1. لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه شخص على أنه مجرد رخصة من المباحات أو عمل يتحملة الغير على سبيل التسامح .
2. وإذا اقترنت بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها لبس لا يكون لها أثر قبل من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها ، إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب .

## أوصاف الحيازة الصحيحة في الأعمال التحضيرية

شروحات القانون المدني والاثبات

١١ يناير  
٢٠٢٤

شروط صحة  
أوصاف الحيازة  
محل الحماية القضائية

azizavocate.com

عبدالعزیز حسین عمار  
محامي بالنقض  
قضايا مدني ملكية عقارية



1- الحيازة هي سيطرة فعلية على شيء أو حق - فتجوز حيازة الحقوق العينية كحق الانتفاع وحق الارتفاق وحقوق الرهن المختلفة كما تجوز حيازة الحقوق الشخصية.

ويجب أن تكون الحيازة سيطرة متعدية ، لا مجرد رخصة ولا عملاً يقبل على سبيل التسامح فمن كان يمر بأرض جاره، وقد رخص له الجار في ذلك لا على أن له حق ارتفاق ، لا يعتبر حائزاً لحق المرور، ومن فتح مطلاً على أرض فضاء لجاره ، فترك الجار المطلق على سبيل التسامح إذ هو لا يضايقه ما دامت أرض فضاء، لا يعتبر حائزاً لحق المطلق.

2- ويجب أن تتوافر في الحيازة شروط معينة هي الاستمرار والهدوء والظهور والوضوح . فالحيازة المتقطعة ، والحيازة بإكراه ، والحيازة الخفية، والحيازة الغامضة ( كحيازة الوارث ) ، كل هذا لا يعتبر حيازة صحيحة.

3- وللحيازة بعد توافر شروطها، عنصران عنصر مادي هو السيطرة المادية، وعنصر معنوي هو نية استعمال حق من الحقوق

مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - جزء 6 - ص 450 و 451

## نص المادة 949 يتضمن عمليين للحيازة

### نص المادة 949 من القانون المدني يميز بين عمليين:

- (1) محل يأتيه شخص على أنه مجرد رخصة من المباحات.
- (2) وعمل يتحملة الغير على سبيل التسامح - ويشترك العملان في أن كلا منهما لا تقوم به الحيازة ، وذلك لأن كلا من عنصر الحيازة المادية وعنصر القصد يتخلف في العمل الأول فلا تقوم الحيازة لتخلق عنصرها معا ولأن عنصر القصد وحده يتخلف في العمل الثاني

فلا تقوم الحيازة لتخلف أحد عنصرها والعمل الذي يأتيه شخص على أنه مجرد رخصة من المباحات هو عمل يكون للشخص الحرية التامة في أن يأتيه أو لا يأتيه ، فإذا أتاه لم يكن لأحد أن يمنعه منه فهو إذن في اتيانه لهذا العمل لا يتعدى على حق لأحد، ولا يتحمل منه أحد هذا العمل على سبيل التسامح.

راجع : الوسيط - 9 - للدكتور السنهوري - ط 1968 - ص 816 ، والحقوق العينية الأصلية - للدكتور عبدالمنعم البدر اوي - 1968 - ص 529 وما بعدها .

### هل الحيازة منصوص عليها في الدول العربية غير مصر ؟

نعم حيث أن المادة 949 مدني مصري يقابلها في قوانين الدول العربية المادة 907 من التقنين السوري والمادة 953 من التقنين الليبي والمادة 1145 من التقنين العراقي.

### وجاء بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي أن :

- الحيازة هي سيطرة فعليه على شئ أو حق فتجوز حيازة الحقوق العينية كحق الإنتفاع وحق الإرتفاق وحقوق الرهن المختلفة كما تجوز حيازة الحقوق الشخصية
- ويجب أن تكون الحيازة سيطرة متعدية لا مجرد رخصة ولا عملا يقبل على سبيل التسامح فمن كان يمر بأرض جاره ، وقد رخص له الجار في ذلك لا على أن له حق إرتفاق لا يعتبر حائزا لحق المرور، ومن فتح مطلا على أرض فضاء لجاره فترك الجار المطل على سبيل التسامح إذ هو لا يضايقه مادامت أرضه فضاء ، لا يعتبر حائزا لحق المطل
- ويجب أن تتوافر في الحيازة شروط معينة هي الإستمرار والهدوء والظهور والوضوح فالحيازة المتقطعة والحيازة بإكراه

والحيازة الخفية والحيازة الغامضة ( كحيازة الوارث ) كل هذا لا يعتبر حيازة صحيحة وللحيازة بعد توافر شروطها عنصران ، عنصر مادي هو السيطرة المادية وعنصر معنوي هو نية إستعمال حق من الحقوق.

## طبيعة الحيازة

فالحيازة هي وضع مادي ينجم عن أن شخصا يسيطر سيطرة فعلية على حق، سواء كان الشخص هو صاحب الحق أو لم يكن، والسيطرة الفعلية على الحق تكون باستعماله عن طريق أعمال مادية يقتضيها مضمون هذا الحق (السنهوري ص790 مرجع سابق) أو هي سيطرة مادية فعلية مادية فعلية على الشيء ومؤدى ذلك أنه يتعين أن يتوافر فيها عنصران أولهما العنصر المادي والثاني العنصر المعنوي فالحيازة وضع مادي يتمثل في أن شخصا يسيطر فعلية على حق، سواء كان الحائز هو صاحب الحق أم لا.

### (حامد عكاز ص7 في حيازتها المادية وحمايتها الجنائية)

أو بمعنى آخر سيطرة فعلية لشخص من الأشخاص على شيء من الأشياء المادية بنية مباشرة أو اكتساب حق عيني عليه، ومن التعريفات السابقة يمكننا ملاحظة بعض الأمور منها. أنه لا بد من توافر عنصري الحيازة وهما العنصر المادي والعنصر المعنوي. أن الحيازة إذا كانت سيطرة فعلية على شيء.

فهذه السيطرة تكون مصحوبة بنية مباشرة أو اكتساب حق عيني عليه، وأخذ الحيازة على هذا النحو هو منطق النظرية الشخصية التي لا تكتفي بمجرد الحيازة المادية بل تعززها بعنصر معنوي هو نية مباشرة أو اكتساب حق عيني، وهذه النظرية هي التي يأخذ بها القانون المدني، وهي التي ينحاز إليها كذلك في الرأي الراجح - القانون المصري.

ولذلك نستطيع أن نقول أن المشرع المصري لم يذهب مذهب القانون الألماني ولا القانون السويسري في الأخذ بالنظرية المادية التي تكتفي بعنصر الحيازة المادية دون تطلب لعنصر النية في مباشرة أو كسب الحق العيني.

### (حسن كيرة ص 434 )

أن الحيازة مجرد سيطرة فعلية واقعية بصرف النظر عما إذا كانت في نفس الوقت مستندة إلى حق من الحقوق أم لا والسيطرة الفعلية على

الحق تكون باستعماله عن طريق أعمال مادية يقتضيها مضمون هذا الحق ، فإن كان حق ملكية اختلط الحق بالشيء محل الحق وتكون السيطرة الفعلية فى هذه الحالة عن طريق أعمال مادية وهى الأعمال التى يقوم بها المالك عادة فى استعماله لحق الملكية ، أو للشيء محل هذا الحق ، متى استعمل بالنسبة إليه حقوق المالك:

فيسكنه أو يؤجره إذا كان دارا ، ويزرعه بنفسه أو يؤجره بالمزارعة أو نقدا إذا كان **أرضا زراعية** ويحرزه وينتفع به بحسب مما تفتضيه طبيعته إذا كان منقولا كسيارة أو كتابا ويتصرف فيه بالبيع أو الهبة أو غير ذلك من التصرفات التى تجوز للمالك ، وهذا التصرف يتم سواء كان هذا الشخص يملك الشيء حقيقة أو لا يملكه لأن الأمر ليس بصدد حق ملكية بل بصدد الحيازة المادية لهذا الحق ، أي فى صد استعمال هذا الحق فعليا .

وإذا لم يكن الحق محل الحيازة حق الملكية ، كأن يكون حق ارتفاق بالمرور أو بالشرب أو المجرى مثلا ، فإن حيازته تكون باستعماله فعلا ، فيمر الحائز فى أرض الجار أو يأخذ الماء من مرورى لجاره لري أرضه ، أو يأخذ من ترعة عامة ويجعله يجرى فى أرض جاره حتى يصل إلى أرضه لريها ، وذلك كله سواء كان قد كسب حق الارتفاق بسبب من أسباب كسب الملكية أو لم يكسبه أصلا ، وما يسرى على حق الارتفاق يسرى على حق الانتفاع وغيره من الحقوق الأخرى.

(حامد عكاز ص 8 )

### يتبين مما تقدم

أن الحيازة ليست بحق عيني أو حق شخصي بل هى ليست حقا أصلا، فهى كالشفعة ليست بحق، ولكنها سبب لكسب الحق ، وتختلف عن الشفعة فى أن الشفعة واقعة مركبة كما سبق القول ، أما الحيازة فتكليفها القانوني أنها واقعة مادية بسيطة تحدث آثارا قانونية. وإذا سيرنا المذهب الشخصي فى الحيازة

وقلنا إن هناك عنصرا معنويا للحيازة هو القصد - قصد التصرف كمالك أو قصد استعمال الحق محل الحيازة - فليس المراد بالقصد هنا إرادة كسب الحق محل الحيازة، بل المراد أن يكون الأعمال المادية التى يقوم بها الحائز مصحوبة بقصد استعمال حق معين،

### ومؤدى ذلك

ان تكون أعمال الحائز أعمالا قصديه، وهذا لا يخرجها عن أن تكون

أعمالاً مادية محضة، وهى أعمال اختيارية قصد بها صاحبها أن تحدث آثارها القانونية

أما إذا قلنا مع المذهب المادي أن القصد ينسب على الحيابة المادية فى ذاتها فإن هذا يكون أشد دلالة على أن القصد لا يخرج أعمال الحائز عن أن تكون أعمالاً مادية محضة ، ومن ثم تكون الحيابة فى كل من المذهبين، واقعة مادية بسيطة من شأنها أن تنتج آثاراً قانونية .

السنهوري ص 791 الوسيط

## الحيابة الظاهرة غير الغامضة

**لا بد أن تكون الحيابة ظاهرة لا غموض فيها وبيان ذلك :**

تكون الحيابة ظاهرة إذا كان الحائز يستعمل الشئ على النحو الذي يستعمله صاحبه ، وبمعنى آخر إلا يكون الانتفاع سراً ، فلا يجوز لمن ينتفع بشئ سراً أن يتمسك بحيابته له - أساس ذلك أن الحيابة الخفية أو المستترة هي حيازة مشكوك فيها ولا تحدث أي أثر قانوني .

**هل يشترط للقول بكون الحيابة ظاهرة أن تكون معلومة للناس كافة ؟**

لا يشترط للقول بكون الحيابة ظاهرة أن تكون معلومة للناس كافة ، فذلك شرط تحول دونه اعتبارات المنطق العملي ، وإنما يكفي أن تكون الحيابة ظاهرة للمالك ، وعلى حد تعبير المستشار محمد أحمد عابدين : أن تكون معلومة للمالك الذي يحتج ضده بوضع اليد المكسب حتى ولو كانت هذه الحيابة خافية على باقي الناس ، وإذا بدأت الحيابة خفية ثم أصبحت ظاهرة فالعبرة فى حساب بدء التقادم المكسب للملكية بظهور هذه الحيابة على النحو الذي أوردناه بالفقرة السابقة ، بمعنى أن يعلم بأمر هذه الحيابة .

**هل يشترط العلم بالحيابة علماً يقينياً ؟**

**قضت محكمة النقض فى هذا الصدد أن**

الحيابة التي تصلح أساساً لتملك المنقول أو العقار بالتقادم وأن 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 بالحيابة كما تقضى من الحائز الاستمرار فى استعمال

الشيء بحسب طبيعته ، وبقدر الحاجة إلى استعماله

إلا أنه يشترط أن يعلم المالك بالحيازة علم اليقين ، وإنما يكفي أن تكون من الظهور بحيث يستطيع العلم بها ، ولا يجب على الحائز أن يستعمل الشيء في كل الأوقات دون انقطاع ، وإنما يكفي أن يستعمله المالك في العادة ، وعلى فترات متقاربة منتظمة .

( الطعن رقم 387 سنة 37 ق جلسة 8/2/1973 )

## الحيازة للمال الشائع وشرط الظهور

الحصة الشائعة في عقار كالنصيب المفرز من حيث أن كليهما يصح أن يكون محلاً لأن يحوزه حائز على وجه التخصيص والافراد . ولا فارق بين الاثنين إلا من حيث أن حائز النصيب المفرز يكون يده برئيه من المخالطة ليست عيباً في ذاتها وإنما العيب فيما ينشأ عنها من غموض وإبهام

فإذا اتفق المشتاعون ووقف كل منهم في ممارسته لحيازته عند حصته مراعيًا حصة غيره كما لو اغتصب اثنان فأكثر عقارا وحزوه شائعا بينهم جاعلين لكل منهم حصة فيه جاز أن يملكوه بالتقادم سواء اشتركوا في حيازته المادية أم ناب في هذه الحيازة بعضهم عن بعض .

هذا إذا لم يكن للمالك العقار يد عليه وخلصت الحيازة لغاضبة أما إذا كان للمالك يد علي العقار فالغرض أن اجتماع يد الغير يؤدي إلي مخالطة من شأنها أن تجعل يد هذا الغير غامضة فضلا عن إمكانه جعل سكوت المالك علي محمل التسامح .

لكن هذا الغرض ينفي مظنة التسامح من جانب المالك إذا كان الغير الذي يزاحمه في ملكة قد استطاع أن يجوز حصة شائعة في عقاره حيازة استقرت علي مناهضة حق المالك ومناقضة علي النحو لا يترك محلاً لشبهة الغموض أو مظنة التسامح فعندئذ تكون الحيازة صالحة لأن تكون أساساً لتملك الحصة الشائعة بالتقادم .

( الطعن رقم 120 سنة 55 ق جلسة 10 / 10 / 1995 )

## الحيازة الهادئة المستمرة

شروحات القانون المدني والاثبات

١١ يناير  
٢٠٢٤

# شروط صحة أوصاف الحيازة محل الحماية القضائية

azizavocate.com

عبدالعزیز حسین عمار  
محامي بالنقض  
قضايا مدني ملكية عقارية



يجب أن تكون الحيازة هادئة ومستمرة ومعني ذلك

يقصد بشرط الهدوء إلا تكون الحيازة وليدة إكراه ، فالإكراه ينفي عن الحيازة صفة الهدوء وبالأدق شرط الهدوء ، كما يسير شرط الحيازة الهادئة مشكلة النزاع القضائي إثر بدء الحيازة وهل ينفي ذلك عن الحيازة كسب لكسب الحق العيني صفة الهدوء .

من قضاء محكمة النقض في اشتراط الاستمرار:

كف الحائز عن استعمال حقه في بعض الأوقات لسبب قهري لا يفيد أن الحيازة منقطعة ولا يخل بصفة الاستمرار .

( الطعن رقم 387 سنة 37 ق جلسة 8/2/1973 )

قضي كذلك :

إذا أقر المشتري في ورقة الضد بأن ملكية الأيطان التي وضع اليد عليها للمتصرف ومن حقه أن يستردها في أي وقت شاء فإن وضع يده في هذه الحالة مهما طالت مدته لا يكسبه ملكية هذه الأرض لأن القانون يشترط في الحيازة التي تؤدي إلي كسب الملكية بالتقادم أن تقتنر بنية التملك .

( الطعن رقم 151 سنة 33 ق جلسة 20/4/1967 )

**من قضاء محكمة النقض فى اشتراط الهدوء كشرط لصحة كسب الحق العيني بالتقادم.**

**وقضى أيضا :**

إن مجرد المنازعة القضائية لا ينفي قانونا صفة الهدوء عن الحيازة فإذا اعتبر الحكم أن صفة الهدوء الواجب توافرها لا كتساب الملكية بالتقادم قد زالت عن الحيازة لمجرد أن منازع الحائز رفع عليه الدعوى باسترداد حيازة العين ثم رفع الدعوى باستحقاقها فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

( الطعن رقم 142 سنة 57 ق جلسة 12/5/1997 )

**تعتبر الحيازة غير هادئة إذا بدأت بالإكراه فإذا بدأ الحائز وضع يده هادئا فان التعدي الذي يقع أثناء الحيازة ويمنعه الحائز لا يشرب تلك الحيازة التي تظل هادئة رغم ذلك**

**قضت محكمة النقض أنه :**

يشترط القانون فى الحيازة التي تؤدي إلى التملك بالتقادم أن تكون هادئة وتعتبر الحيازة غير هادئة إذا بدأت بالإكراه فإذا بدأ الحائز وضع يده هادئا فان التعدي الذي يقع أثناء الحيازة ويمنعه الحائز لا يشرب تلك الحيازة التي تظل هادئة رغم ذلك فإذا كان الحكم المطعون فيه قد جرى على أن هناك نزاعا أو تعكيرا متواصلا للحيازة دون أن يبين متى بدأ هذا التعكير وهل كان مقارنا لبدء الحيازة أو تاليا لبدئها وأثره فى استمرار الحيازة فانه يكون قد شابه قصور يستوجب نقضه .

( الطعن رقم 118 سنة 55 ق جلسة 25/6/1995 )

**المقصود بالهدوء الذي هو شرط للحيازة المكسبة الملكية ألا تقترن الحيازة بالإكراه من جانب الحائز وقت بدئها :**

**قضى فى قضاء النقض أن :**

المقصود بالهدوء الذي هو شرط للحيازة المكسبة الملكية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ألا تقترن الحيازة بالإكراه من جانب الحائز وقت بدئها ، فإذا بدأ الحائز وضع يده هادئا فان التعدي

الذي يقع أثناء الحيازة ويمنعه الحائز لا يشوب تلك الحيازة التي تظل هادئة رغم ذلك

ولما كان الحكم المطعون فيه قد جرى فى هذا الخصوص على أن هناك نزاعا يعيب حيازة الطاعن استنادا إلى محاولة المطعون إليه الأول استلام الأتيان موضوع النزاع بمقتضى الحكم الصادر له بمصلحة التعاقد ضد المطعون عليها الثالثة ، مع أن هذا لا ينفي قانونا صفة الهدوء عن الحيازة .

( الطعن رقم 557 سنة 39 ق جلسة 14/1/1975 )

**وقضي ان :**

المقصود بالهدوء الذي هو شرط للحيازة المكسبة الملكية ألا تقترن الحيازة بالإكراه من جانب الحائز وقت بدئها فإذا بدأ الحائز وضع يده هادئا فان التعدي الذي يقع أثناء الحيازة ويمنعه الحائز لا يشوب تلك الحيازة التي تظل هادئة رغم ذلك ولا تؤدي بالتالي إلى قطع التقادم المكسب ولا يغير من ذلك مجرد الشكوى التي تقدم من منازع الحائز إلى الشرطة متى أنكر الحائز حق الشاكي فيها .

( الطعن رقم 859 سنة 56 ق جلسة 27/1/1987 )

**وقضي كذلك ان :**

المقصود بالهدوء الذي هو شرط للحيازة المكسبة للملكية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ألا تقترن الحيازة بالإكراه من جانب الحائز وقت بدئها ، فان بدأ الحائز وضع يده هادئا فان التعدي الذي يقع أثناء الحيازة ويمنعه الحائز لا يشوب تلك الحيازة التي تظل هادئة رغم ذلك ،

**لما كان ذلك**

وكان الحكم المطعون فيه قد جرى فى هذا الخصوص على أن هناك نزاعا يشوب حيازة الطاعن للأرض استنادا إلى مجرد توقيع الحجز وكان الطاعنون قد اتخذوا من هذا الحجز موقف المدافع عن حيازتهم مما لا يصح معه القول بأن حيازتهم كانت حيازة معيبة لهذا السبب وإذا كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر مجتزئا فى ذلك بالقول بأن حيازة الطاعنين للأرض أنفه الذكر فقدت شرط الهدوء فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

## عناصر الحيازة (العنصر المادي والعنصر المعنوي)

من المقرر أن للحيازة عنصرين هما العنصر المادي والعنصر المعنوي.

### العنصر المادي للحيازة الصحيحة

السيطرة المادية و قد تتحقق السيطرة المادية ابتداء، وقد تتحقق هذه السيطرة انتقالا من الغير

(السنهوري ص 796)

### الحيازة بالسيطرة المادية ابتداء

وهي تتحقق حينما يسيطر شخص سيطرة مادية على الشيء دون أن تنتقل إليه هذه السيطرة من غيره ويستوى في ذلك أن يكون الشيء مملوكا لشخص آخر أو غير مملوك لأحد أو أن يكون عقارا أو منقولا كأرض زراعية مملوكة لآخر يدخلها من يبغي الحيازة دون منازعة من المالك أو الحائز الأصلي ويظل حائزا لها إلى أن تستقر له الحيازة أو كأرض موات لا يحوزها أحد فيدخلها شخص ويزرعها ويسيطر عليها سيطرة مادية دون أن يستمد هذه السيطرة من أحد

وكما إذا اصطاد شخص حيوانا في الفلاة وتمثل السيطرة المادية في استعمال الشيء فيما أعد له مانعا غيره من استعماله كمنزل بسكناه أو تأجيرها وكأرض زراعية بزراعتها أو تأجيرها وكسيارة باستعماله ، وإذا كان ما يحوزه الشخص ليس استعمالا لحق الملكية على الشيء إنما كان يستعمل حقا آخر كحق انتفاع أو حق ارتفاق

فالسيطرة المادية على هذا الحق تكون باستعماله عن طريق الأعمال المادية التي تفتضيها استعماله فإن كان ارتفاق مرور أو شرب كانت السيطرة المادية عليه بالمرور فعلا في المكان المراد استعمال الحق فيه أو بأخذ المياه فعلا من مروري الجار.

( حامد عكاز ص 9 )

ولابد في الفرض نحن بصدده من عمل مادي إيجابي يستحوز به الحائز على الشيء فلا يكفي مجرد التمكن من الاستحواذ دون الاستحواذ فعلا ، وقبل الاستحواذ الفعلي لا يمكن القول بأن العنصر المادي، وهو

السيطرة المادية قد تحقق .

(السنهوري ص 798)

## الحيازة بالسيطرة المادية انتقالا :

هنا لا يسيطر الشخص على الشيء ابتداء بل تنتقل إليه السيطرة من شخص آخر كانت له السيطرة المادية على الشيء ثم نقلها إليه كمن يبيع منقولا أو عقارا فى حيازته ثم يسلم المشتري المبيع ففي هذه الحالة تنتقل الحيازة من البائع المشتري ولو لم يكن البائع مالكا .

ولا يشترط فى هذه الحالة الاستحواذ الفعلي على الشيء ، كما يشترط فى السيطرة المادية ابتداء بل يكفى مجرد التمكن من الاستحواذ فإن كل شيء دار انتقلت السيطرة المادية بتسليم المفاتيح أو وضعها تحت تصرفه وتمكنه من تسلمها دون حاجة إلى أن يتسلمها بالفعل وإن كان المبيع منقولا كالجواهر أو الأوراق المالية والسندات انتقلت إليه الحيازة بتسليمه مفتاح الخزانة الموجود بها المنقول غلا انه ينبغي أن تكون السيطرة الفعلية الكاملة للناقل الحيازة

(الجزء التاسع من الوسيط - السنهوري - ص 793)

## وقد قضت محكمة النقض بأن

الحيازة فى عنصرها المادي تقتضى السيطرة الفعلية على الشيء الذى يحوز التعامل فيه وهى فى عنصرها المعنوي تستلزم نية اكتساب حق على هذا الشيء

(طعن رقم 266 لسنة 33ق - جلسة 7/2/1967)

وبأنه المقرر فى قضاء محكمة النقض - أن وضع اليد واقعة مادية مستقلة تستقل بتقديرها محكمة الموضوع بغير معقب من محكمة النقض طالما أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله

## لما كان ذلك

وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه على ما ورد بتقرير الخبير المنتدب أمام محكمة الاستئناف الذى اطمأن إليه من أي أيا من الطرفين أو البائعين لكليهما لم تكتمل له مدة وضع اليد المكسبة للملكية وشروطها من ظهور واستمرار وهدوء وعلى الأخص الطاعنين من تاريخ عقد شرائهما

وكان ما أقام عليه الحكم قضاءه سائغا وله أصله الثابت بالأوراق وكافيا لحمل النتيجة التي انتهى إليه فإن النعي عليه بما ورد بهذا السبب لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا فى تقدير محكمة الموضوع لأدلة الدعوى وهو ما تستقل به دون تعقيب عليها من محكمة النقض ومن ثم فهو غير مقبول

(جلسة 11/7/1991 الطعن رقم 1458 لسنة 55ق)

وبأن **التملك بوضع اليد المكسب للملكية** - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - واقعة مادية متى توافرت شرائطها القانونية تعتبر بذاتها سبب قانونيا مستقلا للملك يسرى على الكافة مما مقتضاه أن يعنى الحكم باستظهار أركان وضع اليد المؤدى لكسب الملكية بهذا السبب

(جلسة 10/4/1991 الطعن رقم 1500 لسنة 60ق ، جلسة 30/5/1991 الطعن رقم 2261 لسنة 55ق، جلسة 29/5/1990 الطعن رقم 2534 لسنة 52ق، جلسة 10/2/1988 الطعن رقم 1156 لسنة 54ق)

وبأنه وضع اليد واقعة مادية تستقل بتقديرها محكمة الموضوع بغير معقب من محكمة النقض طالما أقامت قضاءها على اسباب سائغة تكفى لحمله، و إذا كان الحكم المطعون فيه قد أطرح دفاع الطاعن الأول أنه قد وضع يده على المنزل موضوع النزاع بنية تملكه مدة سنة 1944 وحتى سنة 1964 فإن النعي عليه بالفساد فى الاستدلال يكون غير مقبول

(جلسة 22/12/1983 الطعن رقم 239 لسنة 50 ق س34 ص 1880)

وبأن وضع اليد واقعة مادية يجوز إثباتها الطرق من أي مصدر يستقى منه دليله، ولمحكمة الموضوع السلطة المطلقة فى التعرف على نية واضع اليد من جميع عناصر الدعوى وقضاؤها فى ذلك لا يكون خاضعا لرقابة محكمة النقض ما دامت هذه العناصر مدونة فى حكمها وتفيد عقلا النتيجة التي استفادتها.

(جلسة 18/12/1980 الطعن رقم 170 لسنة 50 ق)

وبأنه من المقرر قانونا - وعلى ما أستقر عليه قضاء محكمة النقض - أنه:

يتعين على الحكم المثبت للتملك بالتقادم أن يعرض لشروط وضع اليد وهى أن يكون مقرونا بنية التملك مستمرا هادئا وظاهرا فيبين بما فيه الكفاية الوقائع التي تؤدى إلى توافرها بحيث يبين منه أنه تحراها وتحقق من وجودها إلا أن قاضى الموضوع غير ملزم بأن يورد هذا البيان على وجه خاص.

فلا عليه إن لم يتناول كل ركن من هذه الأركان ببحث مستقل متى بأن مجموع ما أورده فى حكمها أنه تحراها وتحقق من وجودها إلا ان قاضى الموضوع غير ملزم بأن يورد هذا البيان على وجه خاص فلا عليه إن لم يتناول كل ركن من هذه الأركان مستقل متى بأن مجموع ما اورده فى حكمه أنه تحراها وتحقق من وجودها .

(جلسة 11/12/1980 الطعن رقم 411 لسنة 46 ق 31 ص 2020)

وبأن قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما نصت عليه المادة 37 من قانون السجل العيني من حظر التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل وسقوط نص المادة 38 من هذا القانون. مؤداه جواز اكتساب ملكية العقارات الخاضعة لنظام السجل العيني بالتقادم. تمسك الطاعنين بتملكهم أطيان النزاع بالتقادم الطويل وتدليلهم على ذلك بالمستندات إعراض الحكم المطعون فيه عن بحث وتحقيق هذا الدفاع الجوهري تأسيسا على قاعدة حظر التملك بالتقادم المقضى بعدم دستوريتهها قصور ومخالفة القانون.

(جلسة 2/6/2005 الطعن رقم 1376 لسنة 73 ق)

وبأنه المقرر وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض أنه يشترط فى الحيازة المكسبة للملكية بالتقادم الطويل أن يتوافر وضع اليد الفعلي المستوفى لعناصره القانونية من ظهور وهدوء واستمرار بحيث ينفى عنه شبه النزاع والغموض والإبهام أو مظنة التسامح وأن تقترن هذه الحيازة بنية التملك وأن تستمر مدة خمس عشرة سنة .

(جلسة 28/1/1990 الطعن رقم 58 لسنة 57 ، جلسة 21/6/1987 الطعن رقم 851 لسنة 53 ق)

## العنصر المعنوي للحيازة

شروحات القانون المدنى والاثبات

١١ يناير  
٢٠٢٤

**شروط صحة  
أوصاف الحيازة  
محل الحماية القضائية**

azizavocate.com

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



ويقصد بالعنصر المعنوي فى الحيازة توافر النية أو القصد لدى الحائز فى الظهور بمظهر صاحب حق عيني معين على الشيء أيا كان هذا الحق هو حق ملكية أو انتفاع أو ارتفاق أو رهن حيازة أي هو النية لدى الحائز فى حيازة الشيء لمباشرة هذا الحق او اكتسابه عليه لحسابه الخاص

وبدون توافر هذه النية لا تكون الحيازة قانونية أو حقيقية منتجة لآثارها المعروفة رغم ما قد يتوافر من اعمال مكونة للركن المادي، ولذلك كان توافر الركن المعنوي فى الحيازة أو تخلفه هو الفيصل، فى حال قيام الركن المادي ، بين الحيازة القانونية أو الحقيقية التى يتوافر لها الركنان وبين الحيازة العارضة أو العرضية التى لا يتوافر لها إلا الركن المادي وحده

(حسن كيرة - ص 442)

ولالإحاطة بالعنصر المعنوي للحيازة يجب التعرض للنظريتين اللتين تتجاذبان وهما النظرية الشخصية (او التقليدية) والنظرية المادية. يذهب أصحاب النظرية الأولى إلى ان للحيازة عنصرا معنويا إلى جانب العنصر المادي وإلى أنه لا تكفى لتحقيق الحيازة السيطرة المادية وهى العنصر المادي بل يجب إلى جانب هذا العنصر المادي توافر عنصر معنوي وهو عنصر القصد والمقصود بعنصر القصد، فى هذه النظرية الشخصية أن يكون الحائز قاصدا أن يستعمل الحق لحساب نفسه.

فإذا كان الحق هو حق الملكية - وهو يختلط كما قدمنا بالشيء ذاته طبقا للتقاليد الرومانية الموروثة - وجب أن يتوافر عند الحائز قصد استعمال حق الملكية لحسابه فيتصرف فى الشيء هو حق ارتفاق أو **حق انتفاع** ، وجب أن يتصرف الحائز كما لو كان هو صاحب الحق وقد توافرت عنده نية استعماله لحساب نفسه

فالقصد إذن هو نية الحائز فى أن يستعمل الحق نفسه سواء كان حق ملكية أو حقا آخر فالحائز لحساب غيره كالمستأجر والمستعير والمودع عنده لا يتوافر عنده عنصر القصد، إذ هو لا يستعمل الشيء لحساب نفسه، بل يستعمله لحساب المؤجر أو المعير أو المودع

(السنهوري ص 810)

## أما النظرية الثانية (النظرية المادية) :

فيرى أنصارها أن عنصر القصد ليس عنصرا مستقلا عن عنصر السيطرة المادية لأن الأخير يتضمن ضرورة العناصر الأول إذ أن السيطرة المادية هى الحياة بذاتها و إذا كانت هناك إرادة أو نية أو قصد فى الحياة

فليست إلا فى الأعمال المادة التى يقوم بها الحائز لتحقيق سيطرته إذ ان هذه الأعمال يجب أن تكون أعمالا إرادية قصدية وضربوا لذلك امثلة منها أن النائب لا يحوز ما يلقى فى يده أثناء نومه والسجين لا يحوز الأغلال التى تقيده ، وعدم التمييز لا يستطيع حياة شيء بنفسه لأنه فالإرادة له والأعمال المادية التى يقوم بها إنما هى أعمال غير إرادية

وهو لا يحوز إلا بواسطة غيره فينوب عنه الولي أو الوصي أو القيم فى الأعمال الإرادية التى تتحقق بها الحياة وخلصوا إلى أن كل من يسيطر على شيء سيطرة مادية عن طريق أعمال إرادية قصدية يكون حائزا له سواء كان يحوز الشيء لحساب نفسه أو لحساب غيره ورتبوا على ذلك أن المستأجر والمستعير يعتبر حائزا

لأنه يسيطر على الشيء سيطرة مادية وينتفع به ولا يمنعه من ذلك أنه يحوز لحساب غيره مادام أن الأعمال المادية التى يسيطر بها الشخص على الشيء أعمالا إرادية قصدية سواء كان يحوز لحساب نفسه أو لحساب غيره ، ويضيف أصحاب هذه النظرية أن الذى يميز الحياة عن الإحراز ليس قصد الحائز فى الحياة لحساب نفسه.

لأنه ليس ضروريا لقيام الحياة لأن الشخص قد يحوز لحساب غيره ورغم

ذلك يعد حائزا بالمعنى الصحيح ، ولكن قد يحرز الشخص شيئا ويكون في احرازه اياه مجرد أداة فى يد الغير يحوز الشيء باسمه ولحسابه فيكون هذا العنصر عاملا سلبيا يستبعد الحيازة الصحيحة فتنقلب إلى مجرد إحراز.

واستطرد أصحاب هذه النظرية إلى القول بأنه إذا لم يكشف القاضى عن هذا العامل السلبي الذى يستبعد الحيازة لأنه يجب عليه أن يعتبر الحيازة قائمة لمجرد قيام مظهر خارجي محسوس من السيطرة المادية ، وتكون هذه السيطرة المادية هى الحيازة ذاتها.

(حامد عكار الدناصوري ص 16 )

## أوصاف الحيازة الصحيحة

يتعين على الحائز توفير بعض الشروط للحفاظ على حقه في الحيازة وحماية نفسه من التعرض لأي خطر ومن بين هذه الشروط يجب أن يتوافر لدى الحائز الحيازة القانونية للمدعى وأن يكون محل الحيازة حقا عينيا عقاريا وأن يكون قد مضى عام كامل على وضع يده قبل وقوع التعرض وأن يكون قد وقع التعرض فعلا وأن يتم رفع الدعوى قبل مضي سنة من وقوع التعرض ويمكن لأي شخص يحوز بالنيابة عن غيرهم الاستناد إلى هذه الشروط بما في ذلك صاحب حق الانتفاع والارتفاق والسكنى والمحتكر بما يحققه له الحكر من حق البقاء والقرار على العين المحكرة .

شروحات القانون المدني والاثبات

١١ يناير  
٢٠٢٤

شروط صحة  
أوصاف الحيازة  
محل الحماية القضائية

عبدالعزیز حسین عمار  
محامي بالنقض  
قضايا مدني ملكية عقارية



ختاما: للمزيد من المعلومات القانونية والقضائية عن أوصاف  
الحيازة الصحيحة طالع البحث القادم من اعداد الأستاذ عبدالعزیز  
عمار المحامي بالنقض بعنوان: عيوب الحيازة .  
اشترك في أخبار موقعنا على أخبار جوجل: مؤسسة الأهرام لأخبار  
القانون

## مقال شروط صحة أوصاف الحيازة

- 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 عبدالعزیز حسین عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال أجندة المقالات
- كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزیز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل
- كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزیز عمار المحامي من خلال الهاتف ( 01285743047 ) وزيارتنا بمكتبنا الكائن

مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شوادر الخشب  
- بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة  
مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع.