

الإجراءات القانونية السليمة في مدد التقادم مكسب ملكية وحماية الملكية

مدد التقادم المكسب

تعرف علي مدد التقادم المكسب لملكية المنقولات والعقارات والحقوق العينية في القانون المدني مع الأمثلة فيوجد نوعين للتقادم المكسب وأساس التفرقة بينهما مدة التقادم.

مدد التقادم أساس التفرقة

في الحديث عن مدد التقادم المكسب للملكية ونعني ملكية المنقولات والعقارات والحقوق العينية وثمة نوعين للتقادم المكسب أساس التفرقة بينهما مدة التقادم

شروحات وصيغ القانون المدني والملكية العقارية



مدد التقادم المكسب



للملكية المنقولات والعقارات والحقوق

نشر ٢٨ ديسمبر
٢٠٢٣

azizavocate.com

يتناول البحث

تعرف على مدد التقادم المكسب لملكية المنقولات والعقارات والحقوق العينية في القانون المدني مع الأمثلة فيوجد نوعين للتقادم المكسب وأساس التفرقة بينهما مدة التقادم.



عبدالعزیز حسین عمار
محامي بالنقض
قضايا مدني ملكية عقارية



مثال الحقوق الشخصية

الحقوق الشخصية كحق المستأجر لا تخضع لنظام **التقادم المكسب للملكية** وإن كانت تقبل الحيابة فلا يملك المستأجر العين المؤجرة بالتقادم المكسب ولو طال مدة حيازته ذلك أن حيازة المستأجر للعين تتم نيابة عن المؤجر فهو لا يحوز لحساب نفسه

النوع الأول : التقادم المكسب الطويل ومدته خمسة عشرة سنة :

وفيه تنص المادة 968 من القانون المدني :

من حاز منقولاً أو عقاراً دون أن يكون مالكا 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 .

النوع الثاني : التقادم القصير إشارة الي قصر مدته بالمقارنة بالتقادم الطويل :

وفيه تنص المادة 969 مدني الفقرة الأولى :

إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت ذاته إلى سبب صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون خمس سنوات.

ويمكننا الحديث عن مدة ثلاثة للتقادم المكسب هي مدة تقادم حقوق الإرث:

وفيها تنص المادة 970 مدني :

في جميع الأحوال لا تكسب حقوق الإرث بالتقادم إلا إذا دامت الحيازة مدة ثلاث وثلاثين سنة

وقد أثار تقادم حقوق الإرث خلافا حول طبيعته هل هو تقادم مكسب أم تقادم مسقط ؟

وقد قضت محكمة النقض :

التقادم هنا مسقط لا مكسب لذلك يجب حذف حقوق الإرث من المادة " 970 مدني " و جعل الكلام عنها في التقادم المسقط " أما بالنسبة لأعيان التركة فليس في القانون - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ما يحرم على الوارث أن يمتلك بالتقادم نصيب غيره من الورثة إذ هو في ذلك كأي شخص أجنبي عن التركة يمتلك بالتقادم متى استوفى وضع هذه الشرائط الواردة بالقانون

لما كان ذلك

و كان النزاع في الدعوى يقوم لا على حق الإرث و لكن على ما يدعيه المطعون عليهما من أنهما تملكا الأرض المتنازع عليها و هي داخله في تركة مورث الطرفين بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية وقرر الحكم المطعون فيه أن مدة التقادم المكسب هي خمس عشرة سنة ، فإن النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون غير صحيح .

الطعن رقم 597 لسنة 40 مكتب فني 26 صفحة رقم 997 بتاريخ

1975-05-13

تعقيب الأستاذ عمار المحامي بالنقض :

يفهم من هذا الحكم أن تقادم حق الارث بـ 33 سنة هو **تقادم مسقط** لرفع الدعوي بالحق في الميراث وليس مكسب ، أما التقادم المكسب يكون بـ 15 سنة ويحق معه للوارث اكتساب حصة وارث آخر الميراثية بوضع اليد خمسة عشر سنة .

اختلاف مدد التقادم المكسب في القانون

يختلف مدة التقادم المكسب للملكية في القانون المصري بحسب الحالة المطلوبة :

حيث يتطلب التقادم المكسب للملكية وفقاً لما تقضي به المادتان ٩٦٨ ، ٩٦٩ من التقنين المدني أن تتوافر للحائز الحيازة بعنصرها حتى تكون حيازة قانونية صحيحة، ويجب على الحكم المثبت للملك بالتقادم أن يعرض لشروط الحيازة فيبين بما فيه الكفاية الوقائع التي تؤدي إلى توافرها بحيث يبين منها أنه تحراها وتحقق من وجودها ،

ومنها شرط توافر المدة

ويتعين على المحكمة ومن تلقاء نفسها أن تبحث ما يعترض هذه المدة من وقف أو انقطاع ،

وأن قاعدة ضم مدة حيازة السلف إلى مدة حيازة الخلف

لا تسري إلا إذا أراد المتمسك بها أن يحتج بها قبل غير من باع له ، أو غير من تلقى الحق ممن باع له ، بحيث إذا كان السلف مشتركاً فلا يجوز للحائز المتمسك بالتقادم أن يستفيد من حيازة سلفه لإتمام مدة الخمس عشرة سنة اللازمة لاكتساب الملكية بالتقادم قبل من تلقى الحق من هذا السلف

معني ضم حيازة السلف للخلف

المادة 955 من القانون المدني المصري تنص على :

أن الحيازة تنتقل للخلف العام بصفاتهما ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر ويمكن للسلف السيء النية أن يتمسك بحيازته إذا أثبت الخلف أنه كان في حيازته حسن النية.

اثبات حسن النية في الحيازة

كيف أثبت حسن نية في الحيازة؟

يمكن أن تثبت حسن نيتك في الحيازة عن طريق الحفاظ على العقار أو الشيء المحل الحيازة بشكل جيد ، والحفاظ على سلامة الشيء وعدم تلفه ، وعدم استخدامه بطريقة تتعارض مع [حقوق المالك الحقيقي](#) وعدم التصرف فيه بطريقة تتعارض مع حقوق المالك الحقيقي ، وعدم الاستيلاء على الشيء المحل الحيازة بطريقة غير شرعية

ماهية الحيازة في القانون

الحيازة في القانون هي السيطرة التي يمارسها الشخص بشكل متعمد على شيء ما ، وتنظيمها قوانين الملكية في البلدان. للحصول على الحيازة ، ويجب على الشخص أن يكون لديه نية متعمدة لامتلاك الشيء . ويمكن للشخص أن يكون في حيازة بعض الممتلكات على الرغم من أن الحيازة لا تعني دائماً الملكية .

هل يوجد استثناءات للمادة 955 من القانون المدني؟

نعم يوجد استثناءات للمادة 955 من القانون المدني المصري وفقاً لموقع عبدالعزیز عمار المحامي بالنقض حيث يجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر للتعرف على تلك الاستثناءات اطلع علي موضوع [ضم حيازة السلف الي الخلف في تثبيت الملكية مادة 955 مدني](#) .

شروط التقادم المكسب للملكية في محكمة النقض

وجيز مبادئ النقض عن شروط كسب الملكية بالتقادم :

(١) التقادم المكسب للملكية . شرطه . توافر للحائز الحيازة بعنصرها . م ٩٦٨ ، ٩٦٩ مدني .

(٢) وجوب تعرض الحكم المثبت للتملك بالتقادم لشروط وضع اليد وبيان تحريه لها وتحققه من وجودها ومنها توافر شرط المدة مقتضاه بحث ما يعترض هذه المدة من وقف أو انقطاع .

(٣) قاعدة ضم حيازة السلف إلى الخلف . عدم سريانها إلا إذا أراد المتمسك بها الاحتجاج بها قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له - السلف المشترك - عدم جواز الاستفادة من حيازته لإتمام مدة التقادم قبل من تلقى حقه عن هذا السلف .

(٤) قضاء الحكم المطعون فيه بتثبيت ملكية المطعون ضدهم عدا الأولي على عقار التداعي تأسيساً على اكمال مدة الحيازة القانونية بضم مدة حيازة البائع لمورثتهم رغم أن الطاعنة خلف عام لا يحتج في مواجهتها بقاعدة ضم مدة ضم حيازة السلف خطأ وفساد وقصور .

قواعد كسب الملكية بالتقادم :

١- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه يشترط في التقادم المكسب للملكية وفقاً لما تقضى به المادتان ٩٦٨ ، ٩٦٩ من التقنين المدني أن تتوافر للحائز الحيازة بعنصرها حتى تكون حيازة قانونية صحيحة .

٢- المقرر- في قضاء محكمة النقض - أنه يجب على الحكم المثبت للتملك بالتقادم أن يعرض لشروط الحيازة فيبين بما فيه الكفاية الوقائع التي تؤدي إلى توافرها بحيث يبين منها أنه تحراها وتحقق من وجودها ومنها شرط توافر المدة ويتعين على المحكمة ومن تلقاء نفسها أن تبحث ما يعترض هذه المدة من وقف أو انقطاع .

٣- المقرر- في قضاء محكمة النقض - أن قاعدة ضم مدة حيازة السلف إلى مدة حيازة الخلف لا تسري إلا إذا أراد المتمسك بها أن يحتج بها قبل غير من باع له ، أو غير من تلقى الحق ممن باع له ، بحيث إذا كان السلف مشتركاً فلا يجوز للحائز المتمسك بالتقادم أن يستفيد من حيازة سلفه لإتمام مدة الخمس عشرة سنة اللازمة لاكتساب الملكية بالتقادم قبل من تلقى الحق من هذا السلف

٤- إذا كان الثابت بالأوراق و [تقرير الخبير](#) المودع أمام محكمة الموضوع أن عقار التداعي مملوك أصلاً لمورث طرفي التداعي المرحوم/

.....

واستمرت حيازته له منذ تاريخ شرائه في عام ١٩٥٠ وقد تمسك المطعون ضدهم - عدا الأولي - بشراء مورثتهم/ شقيقتي الطاعنة العقار من والدهم بعقد مؤرخ ١٩٩٣/٠٠/٠٠

وكان الحكم المطعون فيه قد قضي بتثبيت ملكية سالف الذكر للعقار

علي سند من أن مدة الحيازة القانونية قد اكتملت بضم مدة حيازة البائع استناداً لعقد البيع الصادر منه رغم أن الطاعنة خلف عام له فلا يحتج في مواجهتها بقاعدة ضم مدة حيازة السلف، فإن الحكم يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال و [القصور في التسبيب](#) .

بالطعن رقم ١٤٠٨٣ لسنة ٧٦ قضائية - جلسة 28 / 6 / 2021

الخلاصة بشأن كسب الملكية بالحيازة

ينص القانون بشأن التقادم المكسب الذي يطلق عليه أحيانا اسم قانون وضع اليد المكسب وذلك في نص المادة 968 من القانون المدني على:

من حاز منقولا أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو حاز حقا عينيا على منقول أو عقار دون أن يكون هذا الحق خاصا به كان له أن يكسب ملكية الشيء أو الحق على أنه إذا استمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة .

وتنص المادة 969 على :

إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت ذاته إلى سبب صحيح، فإن مدة التقادم المكسب تكون خمس سنوات .

وكما تقدم سلفا بشأن المادة 970 التي بينت حالات الارث في وضع اليد ذلك انها نصت على:

في جميع الأحوال لا تكتسب حقوق الإرث بالتقادم إلا إذا دامت الحيازة مدة ثلاثة وثلاثين سنة، ويجوز تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة وكذلك [أموال الوحدات الاقتصادية](#) التابعة للمؤسسات العامة أو للهيئات العامة وشركات القطاع العام غير التابعة لا يههما والأوقاف الخيرية أو كسب أي حق عيني على هذه الأموال بالتقادم .

ومن ثم فمن أعمدة شروط كسب الملكية بوضع اليد :

أن يكون المنقول أو العقار قابلا للتعامل فيه فإذا كانت طبيعة الشيء أو الغرض الذي خصص له يأبى ذلك أو كان التعامل فيه غير مشروع .

فالشئ الذي لا يكون قابلا للتعامل فيه بطبيعته كالشمس والهواء والبحر لا يصلح أن يكون محلا للملكية.

كذلك الشئ المملوك للدولة لا يصح كسبه بالتقادم كما لا يصح تملك الأشياء المخالفة للنظام العام والآداب بالتقادم مثل المخدرات وبيوت الدعارة.

ويجب أن يحوز الشخص العقار أو المنقول حيازة مادية لمدة 15 عاما مقترنة بنية التملك أي أنه يحوزه لحساب نفسه باعتبار أنه مالك وليس لحساب الغير .

وبالنسبة للحيازة سبب التملك بوضع اليد يشترط أن تكون مستمرة وهادئة وغير خافية أو غامضة ، فإذا كانت هذه الحيازة متقطعة أو الإكراه فإنها لا ترتب أي أثر لكسب الملكية.

ختم مدد التقادم المكسب

في الاخير ننوه أن الباحثين القادمين يتحدثان عن التقادم القصير والتقادم الطويل فتابعنا.