شروط التقادم المكسب في فلسطين
(دراسة مقارنة)

سالي مفلح غازي علاونه [1]، علي السرطاوي [2]

[1] كلية الحقوق، جامعة صفاقس، تونس

[2] كلية القانون، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين

[1] **sally-alawna@hotmail.com**

الملخص

يهدف هذا البحث إلى دراسة التقادم المكسب كأثر من آثار الحيازة، ويعتبر التقادم المكسب طريقاً يمكن أن يستخدمه حائز الحق العيني الذي استمرت حيازته لهذا الحق مدة معينة في التمسك بملكيته لهذا الحق العيني. ويكمن الهدف من وجود التقادم المكسب أو مرور الزمن المانع من سماع الدعوى هو تحقيق فوائد ليس فقط للحائز بل يتعداها إلى المجتمع والمالك، حيث تعمل على درء المنازعات والتقليل من حالة الاضطراب والف وضى، وذلك من خلال مطابقة الوضع الفعلي مع الوضع القانوني. وقد أخذ القانون المدني الأردني ومجلة الأحكام العدلية، بمرور الزمن المانع من سماع الدعوى وهذا المرور لا يكسب الحائز ملكية العين التي يحوزها إنما يمنع من سماع الدعوى فلا يسقط الحق بمرور الزمن إنما الوسيلة التي أعطاه إياها القانون لحماية حقه هي التي سقطت بمرور الزمن، بينما أخذ القانون المدني المصري بفكرة التقادم المكسب، ونتيجة له يكسب الحائز ملكية العين التي يحوزها ، أما في فلسطين فتطبق أحكام مجلة الأحكام العدلية على التقادم المكسب لعدم وجود قانون مدني نافذ المفعول لغاية تاريخه

إن القانون المدني المصري والأردني نصّا على نوعين للتقادم، وهما: التقادم الطويل والتقادم القصير، ونصّت مجلة الأحكام العدلية على ثلاث مدد، وهي: خمس عشرة سنة، وخمس سنوات، وست وثلاثون سنة.

وشمل البحث دراسة نصوص القانون المدني الأردني والمصري ومجلة الأحكام العدلية ونصوص مشروع القانون المدني الفلسطيني، حيث استخدم الباحث المنهج الوصفي التحليلي المقارن من خلال وصف النصوص القانونية موضوع البحث وتحليلها ومقارنتها ببعضها بعضا لمعالجة ما يقع فيها من ثغرات

وخلصت هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج والتوصيات، كان من أبرزها أن التقادم المكسب لا يطبق في فلسطين، وإنما المطبق هو فكرة مرور الزمن المانع من سماع الدعوى

الكلمات المفتاحية: التقادم؛ مرور الزمن؛ الحيازة؛ حسن النية؛ عقار.

Acquisitive Prescription in the Palestinian Legislation "A comparative Study"

Sally Alawna [1], Ali Sartawi [2]

[1] Faculty of law, University of Sfax, Sfax,Tunis

[2] General Department of Insurance, Capital Market Authority, Palestine

[1] **sally-alawna@hotmail.com**

Abstract

This study seeks to investigate acquisitive prescription as an effect of ownership. Acquisitive prescription is considered as a means that can be used by the holder of rights in rem who has possessed this right for a specific period to stick to his right of ownership.

The purpose of acquisitive prescription or the passage of time from not hearing the case is to achieve benefits not only on the part of the holder but also on the part of the owner and society. This helps avoid having disputes and chaos through the compatibility between the legal status and the actual one.

Journal of Justice Judgments and the Jordanian Civil Law took into consideration the passage of time in order to hear the case. This passage of time prohibits hearing the case and does not give the possessor of rights in rem as rights are not dropped by the passage of time. However, the means given by law to the possessor of rights in rem is dropped by the passage of time. The Egyptian law considers acquisitive prescription and as a result it gives the possessor of rights in rem the right of ownership.

The study reached a number of findings and recommendations among which is that acquisitive prescription is not enforced in Palestine and that the idea of statute of limitations is only enforced.

Keywords: Prescription; Passage of Time; Possession; good intention; Real Estate.

Received: 28/6/2024 **Revised: 22/09/2024** **Accepted: 13/1/2025**

المقدمة

إن الإنسان بطبيعته وغريزته البشرية يحب حيازة الأشياء وتملكها، واعتبر الفقه الإسلامي والقوانين المدنية حيازة الأشياء سبباً من أسباب التملك، وحمى المشرع الحيازة لذاتها سواء كان الحائز مستنداً في حيازته لحق أم لا. وذلك ،لأن القانون افترض أن حائز الشيء هو صاحبه ومالكه حتى يقوم الدليل على خلاف ذلك ، ويعتبر التقادم المكسب من آثار الحيازة حيث اقرت القوانين المدنية في غالبية نصوصها أن التقادم المكسب يعتبر سبباً من أسباب كسب الملكية وذلك بمرور المدة معينة التي حددها القانون على حيازة حق عيني، بالاضافة الى توافر شروط التقادم المكسب وهو شرط الحيازة الواضحة والهادئة والظاهرة والمستمرة وأن يكون الحق قابلاً لأن يصبح ملكاً خاصاً وألا يكون القانون قد منع تملك مثل هذه الأشياء بطريق التقادم

ولم يقر الفقه الإسلامي بفكرة التقادم المكسب كسبب من أسباب كسب الملكية بل اعتمدت مجلة الأحكام العدلية فكرة مرور الزمن المانع من سماع الدعوى ومبرر الفقه الإسلامي بعدم الأخذ بالتقادم المكسب كسبب من أسباب الملكية، أنه وضع اليد على شيء معين ومرور فترةٍ معينةٍ من الزمن لا يعطي واضع اليد الحق على ذلك الشيء مهما بلغت طول تلك الفترة ، وحماية لحقوق الأفراد واستقرار المراكز القانونية فلا يتم سماع دعوى مالك الأرض على واضع اليد بمرور المدة المعينةٍ المحددة قانوناً

وهنالك عدة شروط يجب توافرها لتطبيق التقادم المكسب في القانون المدني المصري ومرور الزمن المانع من سماع الدعوى في مجلة الأحكام العدلية و القانون المدني الأردني تنقسم إلى نوعين : شروط يجب توافرها في كافة أنواع التقادم وتلك الشروط العامة ، وشروطٌ محصورةٌ في نوع معينٍ من أنواع التقادم وهو التقادم القصير وتلك الشروط الخاصة، فيجب أن يتوافر في التقادم الطويل الشروط العامة، أما في التقادم القصير فيجب توافر الشروط العامة والخاصة للتقادم المكسب

وتكمن أهمية الدراسة في أن الأموال محل التعاملات المالية بين الأفراد وادى ذلك إلى تزايد مشاكل الاعتداء عليها ومن هذه المشاكل مشكلة وضع اليد على العقار ومعالجة لهذه المشكلة لا بد من وضع نظام قانوني يقوم على رسم حدود للأشخاص في كيفية حيازتهم للأموال ومنع الاعتداء عليها وساهم التقادم المكسب باعتباره سبب من أسباب كسب الملكية في حل بعض هذه المشاكل والمساعدة في الحفاظ على حقوق الأفراد واستقرار مراكزهم القانونية لذلك لا بد من من دراسة شروط التقادم المكسب

وتكمن اشكالية الدراسة في معرفة الشروط اللازمة لكسب الملكية بالتقادم المكسب في التشريعات المطبقة في فلسطين مقارنة مع التشريع الأردني والمصري وأن التشريع المطبق في فلسطين على التقادم المكسب هو مجلة الأحكام العدلية وذلك لعدم وجود قانون مدني فلسطيني نافذ على غرار التشريع الأردني والمصري إنما ما هو موجود مشروع قانون مدني فلسطيني لم يقر لغاية الآن.

المبحث الأول:
الشروط العامة للتقادم المكسب:

يستشف من القوانين المدنية[1] أن الحقوق التي يجوز كسبها بالتقادم هي الحقوق العينية بنوعيها الأصلية والتبعية كحق الملكية والحقوق المتفرعة عنه كحق الانتفاع والاستعمال والسكنى وحق الرهن[2]

وذلك على خلاف الحقوق الشخصية التي لا يجوز كسبها بالتقادم حتى لو كانت قابلة للحيازة والتعامل بها فلا يحق للمستأجر كسب العقار الذي استأجره بالتقادم وإنما هذه الحقوق تسقط بالتقادم المسقط ويستثنى من تلك القاعدة حالة اتحاد الحقوق الشخصية في سند فتصبح هي والسند شيئاً واحداً كالسندات لحاملها فيجوز كسبها بالتقادم لكونها تعامل معاملة المنقول المادي.[3]

ويخضع للتقادم الأشياء المادية سواء كانت منقولاً أو عقاراً،[4] وعرفت التشريعات المدنية العقار والمنقول [5] ويندرج تحت مصطلح العقار الذي يمكن كسبه بالتقادم لفظ الأرض الزراعية أو الأرض الخالية وكل ما يتم زراعته بالأرض وكل ما ينبت من هذه الأرض وكل ما يبنى عليها من مبانٍ سواء فوق الأرض أو في باطنها[6]، ويندرج تحت تعريف المنقول كل ما يمكن اعتباره من المنقولات كالكتب .[7]

---

1 المادة 970 من القانون المدني المصري «من حاز منقول أو عقار دون أن يكون مالك له أو حاز حقا عينيا على منقول وعقار دون أن يكون هذا الحق خاصاً به كان له أن يكسب ملكية الشيء أو الحق العيني اذا استمرت حيازته دون انقطاع خمسة عشر سنة "
المادة 917 من القانون المدني السوري «من حاز منقولاً أو عقاراً غير مسجل في السجل العقاري دون أن يكون مالكاً له، أو حاز حقاً عيناً على منقول أو حقاً عينياً على عقار غير مسجل في السجل العقاري دون أن يكون هذا الحق خاصاً به كان له أن يكسب ملكية الشيء أو الحق العيني إذا استمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة.»
المادة 1181 من القانون المدني الأردني «من حاز منقولاً أو عقاراً غير مسجل في دائرة التسجيل باعتباره ملكاً له أو حاز حق عينياً على منقول أو حقاً عينياً غير مسجل على عقار واستمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة فلا تسمع عليه عند الإنكار دعوى الملك او دعوى الحق العيني من أحد ليس بذي عذر شرعي «
قانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 الوقائع العراقية العدد3015 نشر بتاريخ :9/8/1951 رقم الصفحة:243.
المادة 1158 من القانون المدني العراقي رقم40 لسنة 1951 تنص على « من حاز منقولاً أو عقاراً غير مسجل في دائرة التسجيل العقاري باعتباره ملكاً أو حاز حقاً عينياً على منقول او حقاً عينياً غير مسجل على عقار واستمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة فلا تسمع عليه عند الإنكار دعوى الملك أو دعوى الحق العيني من احد ليس بذي عذر شرعي».
نص المادة 1091 من مشروع القانون المدني الفلسطيني « من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً على عقار، غير مسجل في دائرة التسجيل، حيازة قانونية، واستمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة كان له أن يكسب ملكية العقار أو الحق العيني."

2 المهدي،نزيه محمد الصادق:**الحقوق العينية الأصلية**. بدون طبعه .مصر.المؤسسة الفنية للطباعة والنشر. 2006. ص4 وص14

3 السنهوري،عبد الرزاق أحمد:**الوسيط في شرح القانون المدني الجديد أسباب كسب الملكية**.ج 9 .المجلد 2.بيروت .منشورات الحلبي الحقوقية.ص995 .

4 شفيق،وجدي: **الموسوعة الشاملة في التقادم المدني والجنائي والإداري والشرعي في ضوء آراء الفقه وقضاء النقض دراسة قانونية فقهية وقضائية شاملة الدفع بالتقادم والمذكرات**.ط1.احمد حيدر.2010. ص148
* الشواربي،عبد الحميد، عثمان،اسامه:**أحكام التقادم في ضوء الفقه والقضاء**.بدون طبعه. مصر.منشأة المعارف الإسكندرية 1996..ص80 .

5 باشا،محمد قدرى:**مرشد الحيران الى معرفة احوال الانسان**.ط4.مصر.المطبعة الأميرية بالقاهرة.1931.ص1 ولقد عرف القانون المدني الأردني العقار والمنقول في المادة 58 منه التي تنص على أنه «كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف أو تغيير هيئته فهو عقار ، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.» وعرفه أيضا القانون المدني المصري في المادة 82 التي تنص على أنه «كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف ، فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول». وعرفت مجلة الأحكام العدلية المنقول في المادة 128 منها التي تنص على « المنقول : هو الشيء الذي يمكن نقله من محل إلى آخر ، فيشمل النقود والعروض والحيوانات والمكيلات والموزونات. وعرفت العقار في المادة 129 التي تنص على « غير المنقول : ما لا يمكن نقله من محل إلى آخر كالدور والأراضي مما يسمى بالعقار «ومشروع القانون المدني الفلسطيني عرف العقار والمنقول في المادة 68 منه والتي تنص على « كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف أو تغيير هيئته فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول."

6 عبد الرحمن،محمد شريف:**أسباب كسب الملكية**.ط1.القاهرة.دار النهضة العربية.2009 .ص322.

7 زكي،محمود جمال الدين:**الحقوق العينية أصليه**، بدون طبعه.مصر.مطبعة جامعة القاهرة.1978.ص554 .

ويشترط في الحق العيني الجائز كسبه بالتقادم أن يكون قابلاً لأن يصبح ملكاً خاصاً،[8] وقابلاً للتعامل فيه وإذا كان غيرُ قابلٍ للتعامل فيه لا يجوز تملكه بالتقادم ،[9]ويكون المال غير قابل للتعامل فيه لعدة أسباب ، فقد يكون ذلك بسبب طبيعته الخاصة، أي لا يصلح لأن يكون محلاً للتعاقد كالهواء أو بسبب الغاية التي وجد من أجلها كالمال العام لأن الغاية منه أنه مخصصٌ للمنفعة العامة، أو بسبب عدم مشروعيتة، وقد يكون سبب عدم المشروعية، إما لمخالفته النظام العام والآداب العامة، أو عندما يتم النص على عدم مشروعيته في نصوص القانون، ويكون سبب النص على ذلك بالقانون: هو مخالفته للآداب العامة و للنظام العام مثال ذلك المخدرات.[10]

والأصل أن ما لا يجوز التعامل فيه لا يجوز كسبه بالتقادم إلا أن هذه القاعدة ليست مطلقة، انما يرد عليها استثناءات فهناك حقوق لا يجوز التعامل فيها ومع ذلك يجوز كسبها بالتقادم ومثال ذلك الحق الذي ورد عليه شرطٌ مانعٌ من التصرف، وبوجود هذا الشرط تصبح العين لا يجوز التعامل بها مع ذلك يجوز تملكها بالتقادم المكسب.[11]

هنالك شرط آخر هو أن يكون الشيءُ قابلاً للحيازة ويرتبط ذلك الشرط مع قابلية الشيء للتعامل فيه، وغالباً الشيء القابل للتعامل فيه يكون قابلاً للحيازة إلا أن تلك القاعدة ليست مطلقة انما عليها استثناء ويتمثل في مجموع مال التركة وهو شيء غيرُ قابل للحيازة بالنظر إلا أنه مجموعُ وبناءً على ذلك لا يجوز تملكه بالتقادم المكسب .[12]

ويستشف من نصوص مواد القانون المدني الأردني والمصري أن الشروطَ العامةَ التي يجب توافرها في التقادم المكسب هما شرطين الأول شرط الحيازة القانونية المستوفية للشروط، والخالية من العيوب. والثاني استمرار الحيازة مدةً زمنيةً معينةً حددتها نصوص القوانين

المطلب الأول:

شرط الحيازة القانونية:

إن الشرط الأول لكسب ملكية الحق بالتقادم توافر الحيازة القانونية المستوفية لكافة شروطها وصفاتها ،وتعرف الحيازة على أنها الحالة الواقعية التي يسيطر فيها شخص بنفسه أو بوساطة غيره على حق عيني غير مملوك له او على شيء، ويظهر عليها بمظهر مالكه، وذلك من خلال قيامه بالأعمال المادية التي يقوم بها صاحب الحق على حقه، وحتى تكون حيازة الحائز صحيحةً يجب أن يجتمع في الحيازة ركنيها: المادي والمعنوي ويقصد بالركن المادي هو سيطرة الحائز على الحق أو الشيء العيني غير المملوك له وقيامه بأعمال مادية تظهره وكأنه المالك وهذه الأعمال لا يقوم بها إلا صاحب الحق نفسه، أما الركن المعنوي ففيه يتم النظر إلى نية الحائز، ويجب أن تكون نيته الظهور على الشيء الذي يحوزه بمظهر المالك .[13]

---

8 الشواربي،عبد الحميد،عثمان،اسامه:**مرجع سابق**.ص80 و سوار ،محمد وحيد الدين :**شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية 2 أسباب كسب الملكية** .ط1.عمان.دار الثقافة للنشر والتوزيع .1999..ص262.

9 زكي،محمود جمال الدين:**مرجع سابق**.ص554.

10 عبد الرحمن،محمد شريف:**مرجع سابق**.ص326 والسنهوري،عبد الرزاق أحمد:**مرجع سابق**،ص996 وما بعدها وغانم ،ياسين:**الحيازة أحكامها في التشريع السوري والتشريعات العربية**.ط3.بدون دار نشر.2000 ص40.

11 السنهوري،عبد الرزاق أحمد:**مرجع سابق**.:ص996.

12 زكي،محمود جمال الدين:**مرجع سابق**.ص554 و عبد الرحمن،محمد شريف:**مرجع سابق**.ص326.

13 سرور،محمد شكري :**موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري**.بدون طبعة.القاهرة.دار النهضة العربية.1999 . ص149وص152 .

الفرع الاول :ظهور الحيازة

وغاية المشرع من حماية الحائز أن الوضع الغالب أن من يحوز الشيء هو مالكه ولذلك اعتبر المشرع الحيازةً قرينةً على الملكية إلى أن يتم إثبات عكسها ، وبذلك لم تقتصر حماية المشرع للحائز فقط وإنما امتدت الى حماية الأشخاص المتعاملين معه والذين يستندون في تعاملهم إلى الأوضاع الظاهرة أمامهم ، وأن هذه الحماية لم تكن دائمةً بل مؤقتةً أي أن المالك في حال استطاع إثبات حقه فإن الحيازة تنتهي، ويجب على الحائز رد الشيء إلى المالك، أما في حالة العكس فإن الملكية تثبت للمالك .[14] وبمفهوم المخالفة لنص المادة 1172 من القانون المدني الأردني [15]ونص المادة 2/949 من القانون المدني المصري[16] يستنتج أن الشروط اللازم توافرها حتى تكون الحيازةٌ قانونيةً ومنتجة لآثارها أ-الشرط الأول : أن تكون الحيازةُ ظاهرةً غير خفية[17] ويقصد بظهور الحيازة هو أن يقوم الحائز بأعمال الحيازة بشكل علني وظاهر، أمام الناس وتعتبر الحيازةُ علنيةً أيضاً إذا حازها أمام المالك نفسه، [18]ويجب استمرارية شرط الظهور طوال مدة الحيازة فإذا بدأت الحيازة خفية فإنها تكون معيبةً ثم أصبحت بعد ذلك ظاهرةً فإن الحيازة تكون صحيحةً من تاريخ ظهورها [19]،وليس المقصود بظهور الحيازة أن يكون المالك على علم يقيني بحيازة الحائز، بل يكفي امكانية علمه بوجود الحيازة وذلك من منطلق ضرورة اهتمام وحرص الحائز على أملاكه[20]

ويعتبر خفاء الحيازة عيب يشوب الركن المادي للحيازة وذلك نتيجة لعدم قيام الحائز بالأعمال المادية، يقصد به خفاء الحيازة ذاتها وليس إخفاؤها عن المالك ، فإذا استعمل الحائز الشيء بشكلٍ ظاهرٍ ولكن المالك لا يعلم بذلك فهنا تكن حيازة الحائز ظاهرة. [21]

والحيازةُ الخفيةً تعتبر حيازة معيبة بغض النظر عن نية الحائز هل قصد إخفاء الحيازة أم لم يقصد ذلك[22] ومن السهولة تصور الحيازة الخفية في المنقولات على عكس العقارات وذلك لطبيعتها التي تؤدي إلى لسهولة اخفاءها على خلاف العقارات التي يصعب أن تكون الحيازةُ فيها خفيةً وذلك لصعوبة اختفائها فمن الصعب إخفاء حيازة أرض ومن الأمثلة على الحيازة الخفية للعقار قيام شخص باقتطاع جزء من أراضي جاره بشكل تمهيدي. [23]

---

14 سرور،محمد شكري :**مرجع سابق.**ص149 وما بعدها .

15 « المادة 1172 من القانون المدني الأردني « إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية وكان فيها لبس فلا يكون لها أثر اتجاه من وقع عليه الإكراه أو اخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها إلا من وقت الذي تزول فيه هذه العيوب «

16 المادة 949/2 من القانون المدني المصري « 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 الذى تزول فيه هذه العيوب»
ولقد نص مشروع القانون المدني الفلسطيني على شروط الحيازة بنص المادة 1073 " إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها لبس فلا يكون لها أثر قبل من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها، إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب.»

17 وهذا أيدته قرار محكمة النقض المصرية رقم 3195 لسنة 63 القضائية الصادر لسنة 2001 المنشور على موقع محكمة النقض المصريه **.www.cc.gov.eg** نظر هذا الموقع بتاريخ 14/5/2018. يوم الاتنين .الساعه 10 صباحا،حيث نص على أن الحيازة خفية معيبة ولا تصلح لكسب ملكية العين بالتقادم .

18 فوده،عبد الحكيم :**أحكام دعاوى حماية الحيازة(تحليل عملي على ضوء الفقه وقضاء النقض)** بدون طبعه.مصر.دار الفكر الجامعي.1996. ص27.

19 العينبوسي،غدير فوزي حسين **:خصوصية دعاوى الحيازة(دراسه مقارنه).** جامعة النجاح الوطنية.فلسطين.2015.ص29 .

20 عرفه،عبد الوهاب:**المرجع في الحيازه المدنيه وحمايتها الجنائيه**.بدون طبعه.مصر.دار الجامعة الجديدة.2007 .ص28 .

21 الحسيني،مدحت محمد :**الحماية الجنائية والمدنية للحيازة في ضوء القانون رقم 23 لسنة 1992**.ط3. مصر. دار المطبوعات الجامعية.1993.ص68 .

22 . هياجنه،عبد الناصر زياد علي:**أحكام الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكيه العقاريه في القانون المدني الأردني**.الجامعة الأردنية. الأردن.1998.ص80 .

23 لحسيني،مدحت محمد،**مرجع سابق**.ص68

وعيب الخفاء هو عيب نسبي ومؤقت ويقصد بأن الخفاء عيب مؤقت أي عندما يزول الخفاء تصبح الحيازة ظاهرة ولذلك تصبح الحيازة صحيحة وتبدأ الحيازة من تلك المدة بإنتاج آثارها أما نسبية عيب الخفاء أي أن أثر الحيازة الخفية في كونها غيرُ صالحةٍ في ترتيب آثارها يقتصر على من كانت الحيازة خفية في مواجهته، وهو الذي يحق له أن يحتج بعيب الخفاء ولا يمتد إلى غيره .[24]

ب-الشرط الثاني: هو شرط هدوء الحيازة وإن ولقد عرفت محكمة النقض المصرية الهدوء المشترط لشرعية الحيازة «ألا تقترن الحيازة بالإكراه من جانب الحائز وقت بدئها « [25]ويقصد بالحيازة الهادئة هو أن تبدأ الحيازة بهدوء بدون إكراه ولكن قد يلجأ الحائز إلى استخدام الإكراه أو طرق احتيالية أو الغش للحصول على حيازة الشيء وهنا نفرق بين بدء الحيازة بالإكراه واستخدام القوة والعنف أثناء الحيازة للحفاظ على حيازته ففي الحالة الاولى تعتبر حيازة الحائز معيبة أما في الحالة الثانية فلا تكون حيازته معيبةً لأنه يعتبر وكأنه يدافع عن مركزٍ قانونيٍ مستقرٍ. [26]

ولا فرق بين استخدام الحائز الإكراه المعنوي كالتهديد أو الإكراه المادي كالقوة والعنف ، ومن الممكن أن يقوم الحائز بهذه الأفعال بنفسه أو عن طريق غيره كشخص يعمل تحت حسابه، ولا يوجد فرق في الأثر القانوني لتلك الأعمال سواء وجهت هذه الأعمال للمالك نفسه أو لشخص آخر حائز قبله ولا يشترط للإكراه جسامة معينة بل مجرد تحقق النتيجة وحيازة الحائز للشيء عن طريق إكراه تعتبر حيازته معيبة.[27]

ج-الشرط الثالث : وضوح الحيازة، ويعني هذا الشرط هو أن تكون نيةُ الحائز ظاهرة وواضحة لا تحتمل أكثر من معنى، فإذا كانت حيازةُ الحائز تحتملُ الشك فإن حيازته تكون معيبة ويجب أيضاً أن يكون هنالك دليل قاطع على نية الحائز في تملك الشيء [28] ،والغموض في الحيازة هو عيب يشوب الركن المعنوي أي يؤثر على قصد الحائز ومن أمثلة الحيازة الغامضة هي حيازة الوارث بعد وفاة المورث، فلا يعرف هل يحوز لحساب نفسه أم لحساب ورثته أم للاثنين معاً. [29]

ويكمن السبب في غموض في الحيازة قد يكون لوجود علاقة أو صلة بين المالك والحائز كصلة قرابة أو أن يكون الحائز تابعاً لصاحب الحق كالخادم أو لوجود ظروف تحيط بالحيازة تؤدي إلى وجود شك ولبس، لدى ممن يحتج به عليها [30]،وأن عيبَ الغموض كعيب الخفاء مؤقت ونسبي أي بزوال الغموض تصبح الحيازةُ واضحةً وصحيحةً ومنتجةً لآثارها منذ لحظة وضوح الحيازة، أما نسبية عيب الغموض يقصد به لا يصح أن يحتج به إلا للشخص الذي كانت الحيازة بالنسبة له غامضة. [31]

وتكون سلطة تقدير وضوح الحيازة أو غموضها الى محكمة الموضوع ، وذلك لقدرتها على التعرف على نية الحائز من عناصر الدعوى، وان ولا يخضع قرار محكمة الموضوع لرقابة سلطة النقض ما دامت أن الحكم التي

---

24 الحسيني ،مدحت محمد،**مرجع سابق**.ص69 .

25 هياجنه،عبد الناصر زياد علي:**مرجع سابق** .ص76 منقول الحكم القضائي من المرجع الفقهي الموضح

26 خالد،عدلي أمير:**الحمايه المدنيه والجنائيه لوضع اليد على العقار على ضوء أحكام محكمة النقض**.بدون طبعه.مصر منشأة المعارف الإسكندرية.1993 .ص58 و فوده،عبد الحكيم:**مرجع سابق**.ص26 و عبد الرحمن،محمد شريف عبد الرحمن أحمد:**مرجع سابق**.ص62 وما بعدها.

27 الحسيني،مدحت محمد:**مرجع سابق**.ص66 وعبد الرحمن،محمد شريف عبد الرحمن أحمد،**مرجع سابق** .ص62 وما بعدها و خالد،عدلي أمير:**مرجع سابق**،ص58 .

28 عرفه،عبد الوهاب،**مرجع سابق**.ص18 و الحسيني،مدحت محمد:**مرجع سابق**.ص69 .

29 الحسيني،مدحت محمد:**مرجع سابق**.ص70.

30 عبد الرحمن،محمد شريف عبد الرحمن أحمد،**مرجع سابق**.ص66 و خالد،عدلي أمير:**مرجع سابق**.ص62.

31 الحسيني،مدحت محمد:**مرجع سابق**.ص70.

تـم التوصـل إليهـا دلـت عليهـا عناصـر الدعـوى.[32]

الفرع الثاني :استمرار الحيازة مدة معينة:

نصـت القوانيـن المدنيـة علـى الشـرط الثانـي لكسـب ملكيـة الحـق بالتقـادم والـذي يتمثـل فـي اسـتمرار الحيـازة مـدةً مـن الزمـن، ويقصـد بـه أن يقـوم الحائـز بحيـازة الشـيء أو الحـق العينـي بشـكلٍ مسـتمرٍ ويتـم ذلـك خلال قيامـه بأفعـال ماديـة بشـكلٍ منتظـمٍ ومتقـاربٍ، ويجـب أن تـدل هـذه الأفعـال بشـكلٍ قطعـيٍ علـى انتفاعـه مـن حيـازة هـذا الشـيء، ومصطلـح اسـتمرارية الحيـازة يختلـف باخـتلاف طبيعـة الشـيء فلا يقصـد منـه اسـتعمال الشـيء بشـكلٍ دائـمٍ، وتختلـف صفـة الاستمرارية من شـيء لآخـر وذلـك حسـب طبيعـة الشـيء وحسـب كيـف يسـتعمله المالـك نفسـه وذلـك لأن، المالـك المهتـم يحـرص كل الحـرص علـى مالـه فلا ينقطـع عـن اسـتخدامه فتـرةً طويلـةً، [33]فمثـال ذلـك أرض زراعيـة لا يتـم اسـتعمالها بشـكل مسـتمر، بـل يتـم زراعتهـا فـي فتـرات ،وتركهـا فـي فتـرات أخـرى بـدون زراعـة ليـس دلـيلاً علـى أن الحيـازةَ متقطعـةٌ ،وإذا كانـت الأسـباب التـي أدت إلـى تـرك الحيـازة لفتـراتٍ معينـةٍ هـي أسـبابٌ قهريـةٌ فـإن هـذه الأسـباب لا تؤثـر علـى اسـتمرارية الحيـازة بـل تبقـى مـع ذلـك الحيـازة مسـتمرة، وأن قاضـي الموضـوع هـو الـذي يقـدر إذا كانـت الحيـازةُ مسـتمرةً أم متقطعـة مـن ظـروف الدعـوى.[34]

والهـدف مـن ذلـك إعطـاء فرصـة للمالـك فـي حمايـة حقـه والاعتـراض علـى الشـخص الـذي يقـوم بحيازتهـا طـوال المـدة، وبمـرور الزمـن دون اعتـراض يـدل علـى أن المالـكَ مهملٌ، والحائـز أحـق منـه بالحمايـة، واختلفـت مـدة التقـادم حسـب نـوع الحـق المـراد كسـبه بالتقـادم فمـثلاً الأراضـي تقسـم إلـى عـدة أنـواع ، [35]وكل نـوع تختلـف فيـه مـدة التقـادم عـن النـوع الآخـر وأيضـاً مـدد التقـادم ليسـت موحـدة فـي كل القوانيـن فهنـاك مـدد تماثلـت فيهـا بعـض القوانيـن وهنالـك مـدد اختلفـت فيهـا عـن بعضهـا البعـض ،وفـي هـذا المطلـب سـيتم دراسـة مـدد التقـادم فـي القوانيـن وكيفيـة حسـابها ،وهـل يجـوز ضـم المـدد بعضهـا البعـض فـي حالـة تعاقـب الحائزيـن.

32 هياجنه،عبد الناصر زياد علي،**مرجع سابق** .ص83 .

33 عرفه،عبد الوهاب،**مرجع سابق**.ص30 و فوده،عبد الحكيم:**مرجع سابق**.ص24 .

34 الحسيني،مدحت محمد:**مرجع سابق**.ص64 .

35 قانون الأراضي العثماني سنة 1858 في المادة 1 منه» قسم الأراضي إلى 5 أنواع القسم الاول الأراضي المملوكة يعني المحلات الحاصل التصرف بها على وجه الملكية والقسم الثاني الأراضي الأميرية والقسم الثالث الأراضي الموقوفة والقسم الرابع الأراضي المتروكة والقسم الخامس الأراضي الموات» فاختلفت مدة التقادم في كل نوع من هذه الأنواع.

المطلب الثاني:
مدد التقادم في القوانين:

أ- مدد التقادم في القانون المدني الأردني: أوردت نصوص القانون الأردني أربع مد للتقادم وهم د مدة ستة وثلاثون عاماً وهذه المدة اللازمة لكسب ملكية أصل الوقف بالتقادم ،ويقصد بأصل الوقف هو عين الوقف ورقبته وبدونه ينتهي الوقف، ويكون غيرُ موجود فمثال ذلك الوقف المنصب على أرضٍ فالأرض هنا عين الوقف وبدونه لا يوجد وقف أصلاً [36]، والمدة الثانية للتقادم وهي مدة الخمسة عشر سنةً، ويسمى بالتقادم الطويل وهذا التقادم يسري على العقارات والمنقولات سواء كان الحائزُ لديه سندٌ صحيحٌ أم لا ولكنه سيء النية وأن المادة 2/1184 إضافة إلى أن مدة التقادم الطويل تسري على دعاوى الوقف الذري والإرث ، والمقصود بذلك حيازة حق عيني أو منفعة فيه [37]والمدة الثالثة وهي مدة التقادم العشري ومدته عشر سنوات ونصت عليها المادة 3 من القانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 ، ويكون ذلك في حق التصرف في الأراضي الأميرية غير الخاضعة لإدارة أملاك الدولة، [38]والمدة الاخيرة وهي مدة التقادم السباعي ويسمى بالتقادم القصير ومدته سبع سنوات ،ويسري فقط على العقارات الملك، ويشترط لهذا النوع من التقادم شرطان هو أن تكون الحيازةُ مستندةً لسببٍ صحيحٍ ومقترنةً بحسن نيه. [39]

ب- مدد التقادم في القانون المدني المصري هنالك ثلاث مدد للتقادم اولا التقادم الطويل ومدته خمس عشر سنةً ويسري على المنقول والعقار سواء كان الحائز لديه سندٌ صحيحٌ أم لم يكن، ولكنه سيء النية، والتقادم القصير مدته خمس سنواتٍ، ويسري على العقارات فقط بشرط أن يكون الحائز حسن النية، وأن تكون حيازته مستندةً لسببٍ صحيحٍ [40] ومدة التقادم ثلاث وثلاثون سنة، وتطبق على حقوق الإرث ولم يجز القانون المدني المصري كسب مال الوقف بالتقادم مثلما فعل المشرع الأردني وذلك حسب نص المادة 970 .[41]

ج- مدد مرور الزمن المانع من سماع الدعوى في مجلة الأحكام العدلية :هنالك ثلاث مدد لمرور الزمن المانع منه سماع الدعوى مدة خمس عشرة سنة نصت عليها المادة 1660 وتسري هذه المدة على الدعاوى المتعلقة بالميراث والعقار الملك والمقاطعة في العقارات الموقوفة، أو التصرف بالاجارتين أو غلة الوقف أو التولية على الوقف، ويطبق أيضاً على الدعاوى المتعلقة بحقوق الارتفاق في العقار الملك، ومدة ست وثلاثين سنة نصت عليها المادة 1661 وتسري هذه المدة على الدعاوى المتعلقة بأصل الوقف والدعاوى المتعلقة بحقوق الارتفاق في عقار الوقف، ومدة عشر سنوات نصت عليها المادة 1662 وتسري على دعاوى الأراضي الأميرية وعلى حقوق الارتفاق المتعلقة بتلك الأراضي

---

36 عمايره، سليمان علي سليمان:**الحيازة في القانون المدني الأردني(دراسه مقارنه)**.جامعة آل البيت .الأردن .2005 .ص114

37 عمايره،سليمان علي سليمان:**مرجع سابق**.ص115 وسوار،وحيد الدين محمد:**مرجع سابق**.ص269 .

38 الكزبري،مأمون:**القانون المدني السوري الحقوق العينية**.بدون طبعه.مطبعة الجامعة السورية.1955.ص396 .

39 عمايره،سليمان علي سليمان:**مرجع سابق**.ص114 وذكر ايضا في سوار،وحيد الدين محمد:**مرجع سابق**.ص270 .

40 الصده،عبد المنعم فرج:**الحقوق العينية الأصلية حق الملكية**.بدون طبعه.مصر.شركة ومكتبة ومطبعة مصطفى الباني والحلبي وأولاده بمصر.1960 .ص447 وص449 .

41 ولقد جاء موقف المشروع المدني الفلسطيني بنصوص المواد 1091 و1092 مطابق للمشروع المصري حيث نص على نوعين وهما التقادم الطويل والتقادم القصير ولم ينص على جواز تملك حقوق الإرث والوقف بالتقادم بل نصت المادة 1093 انه لا يجوز كسب حقوق الارث والوقف بالتقادم.

الفرع الأول كيفية حساب مدة التقادم :

لم تنص التشريعات المدنية على كيفية حساب مدة التقادم إلا أنها نصت على تطبيق قواعد التقادم المسقط على التقادم المكسب فيما يخص كيفية حساب المدة بالرجوع لنص المادة 456 والمعطوفة على المادة 1188 من القانون المدني الأردني والمادة 380 المعطوفة على المادة 973 من القانون المدني المصري، والتي تنص على أنه تطبق قواعد التقادم المسقط على التقادم المكسب فيما يتعلق بكيفية حساب المدة ،ولا تحسب مدة التقادم بالساعات إنما بالايام وذلك لصعوبة إثبات الساعة التي بدأت فيها الحيازة ولا يحسب اليوم الأول من مدة التقادم وذلك لأنه يعتبر يوماً ناقصاً أما اليوم الأخير من المدة فيحسب من مدة التقادم إلا إذا كانُ يوم عطلة فيتم تمديده إلى اليوم الذي يليه لأنه يتعذر على المالك حماية حقه من خلال اتخاذ إجراء قاطع للتقادم ،فيقف سريان المدة في هذا اليوم وتمتد إلى اليوم الذي يليه، ويتم حساب أيام العطل والأعياد في فترة التقادم من ضمن المدة وتحسب سنوات التقادم حسب التقويم الميلادي، وذلك حسب نص المادة 3 والمادة 10 من القانون المدني المصري والأردني على التوالي. [42]

وتبدأ مدة التقادم من اليوم التالي الذي بدأت فيه حيازة الحق النافذ، ويبدأ حساب المدة في الحقُ المعلق على شرط واقف أو مقترناً بأجلٍ من تاريخ تحقق الشرط، أو حلول الأجل وتبدأ المدة في الحقُ معلقاً على شرطٍ فاسخٍ من اليوم التالي للحيازة فإذا اكتملت المدة قبل تحقق الشرط الفاسخ فانه يكسب الحق بالتقادم، أما إذا تحقق الشرط الفاسخ قبل اكتمال المدة فإن الحق يسقط ويزول ولا يكسب بالتقادم. [43]

قام المشرع الأردني والمصري [44] بمساعدة الحائز حيث لم يطلب منه إثبات استمرارية حيازته طوال المدة من بدايتها إلى نهايتها دون انقطاعٍ، فذلك صعبٌ ولا يمكن تخيل أن باستطاعة الحائز أن يثبت حيازته طوال مدة الخمس عشرة سنة لذلك القانون منح الحائز قرينة تعفيه من إثبات استمرار حيازته طوال المدة بأن يثبت فقط بأنه حائٌز في الوقت الحالي، وأنه حائز منذ خمس عشرة سنة فان هذين الشرطين قرينةٌ على ثبوت استمرار الحيازة في المدة ما بين الزمنين الحالي والسابق ما لم يقم المالك بإثبات عكس ذلك.[45]

أما فيما يخص وقت مرور الزمن المانع من سماع الدعوى في مجلة الأحكام العدلية فإن وقت البدء يختلف باختلاف طبيعة الحق [46] ومثال ذلك :

---

42 المنجي،محمد: **دعوى ثبوت الملكية بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية في مراحل الدعوى من تحرير الصحيفة إلى الطعن بالنقض.** ط5.مصر.منشأة المعارف الإسكندرية.2007.ص369 و عبد اللطيف محمد :**التقادم المكسب والمسقط** .ط1.القاهرة .مطابع دار النشر للجامعات المصرية .1958.،ص90 و الصده،عبد المنعم:**مرجع سابق**،ص450 و سوار،وحيد الدين محمد:**مرجع سابق** 271 وما بعدها و. جبوري،ياسين محمد:**الوجيز في شرح القانون المدني الجزء الثاني(آثار الحقوق الشخصية أحكام الالتزام)**.ط2.الأردن.دار الثقافة للنشر والتوزيع.**2011**.ص654 و عبد الرحمن،محمد شريف:**مرجع سابق**.ص312 .

43 المنجي،محمد: **دعوى ثبوت ملكية بوضع اليد مرجع سابق**.ص370. والصده،عبد المنعم:**مرجع سابق**.ص452 وما بعدها و الدناصوري،عز الدين،عكاز،حامد:**مرجع سابق** .ص312.

44 نص المادة 1175/1 من القانون المدني الأردني «اذا تنازع اشخاص متعددون على حيازة شيء أو حق واحد اعتبر بصفة مؤقتة أن حائزه هو من له الحيازة المادية إلا اذا اثبت انه قد حصل على هذه الحيازة بطريقة معيبة « المادة 964 من القانون المدني المصري « من كان حائز للحق أعتبر صاحبه حتى يقوم الدليل على العكس»

45 عمايره،سليمان علي سليمان:**مرجع سابق**.ص118 وما بعدها والصده،عبد المنعم:**مرجع سابق**.ص454 والمنجي،محمد:**مرجع سابق دعوى ثبوت الملكيه**،ص 380 و الدناصوري،عز الدين،عكاز،حامد:**الحيازة المدنية وحمايتها الجنائيه في ضوء الفقه والقضاء** .بدون طبعه.الاسكندريه..ص313 و الكزبري،مأمون:**مرجع سابق**.ص397 و الشورابي،عبد الحميد:**مرجع سابق**.ص112 و سوار،محمد وحيد الدين:**مرجع سابق**.ص273 .

46 نص المادة 1667 من مجلة الأحكام العدلية» يعتبر مرور الزمن من تاريخ وجود صلاحية الادعاء في المدعي به ، فمرور الزمن في دعوى الدين المؤجل إنما يعتبر من حلول الأجل. لأنه ليس للمدعي صلاحية دعوى ذلك الدين ومطالبته قبل حلول الأجل مثلا لو ادعى أحد على آخر بقوله لي عليك كذا دراهم من ثمن الشيء الفلاني الذي بعتك إياه قبل خمس عشرة سنة مؤجلة ثلاث سنين تسمع دعواه، كذلك لا يعتبر مرور الزمن في دعوى البطن الثاني في الوقف المشروط للاولاد بطنا بعد بطن إلا من تاريخ انقراض البطن الأول. لأنه ليس للبطن الثاني صلاحية الدعوى ما دام البطن الأول موجودا. وكذلك يعتبر مبدأ مرور الزمن في دعوى المهر المؤجل من وقت الطلاق لا من تاريخ موت أحد الزوجين لأن المهر المؤجل لا يكون معجلا إلا بالطلاق او الوفاة

1. حالة الدين المعجل: تبدأ مدة التقادم في حالة الدين المعجل من تاريخ حلول الأجل لأن قبل حلول الأجل لا يوجد حق ولا يحق للدائن المطالبة بحقه قبل حلول الأجل ، ولكن يحق له المطالبة بعد حلول الأجل فإذا حل الأجل وتقاعس الدائن عن المطالبة بحقه ومر الزمن فلا تُسمَع دعواه بعد ذلك، [47] أما في حالة الدين المؤجل فإن مدة مرور الزمن تبدأ من تاريخ السند .[48]

2. التقادم على الديون المترتبة على ذمة المفلس نصت المادة 1668 [49]على الوقت الذي يبدأ فيه مرور الزمن المانع من سماع الدعوى في مواجهة المفلس حيث لا تبدأ المدة إلا من تاريخ زوال الإفلاس ويساره فهما طالت مدة إفلاس المدين مثلاً ثلاثون سنةً فإن حق الدائن يبقى وذلك لأن المدة لا تسري إلا من تاريخ يسار المدين، وعدم مطالبة الدائن. [50]

ويستنتج أن المشرع الأردني والمصري [51] وضع قاعدة عامة متعلقة بصدور قانون جديد عدل بنصوص مواد بعض الأحكام والقواعد والشروط اللازمة لكسب ملكية العين بالتقادم فالمدة التي ستكتمل في ظل القانون الجديد يطبق عليها نصوص ذلك القانون أما المدة التي بدأت قبل صدور تلك النصوص فيسري عليها القانون القديم.

لكن تبرز مشكلة حساب مدة التقادم في حالة صدور قانون جديد يعدل هذه المدة سواء بالنقصان أو بالزيادة وفي حالة أن القانون الجديد قد قرر زيادة مدة التقادم عما كانت عليه في القانون القديم فإن مدة التقادم في القانون الجديد هي التي تسري بشرط عدم إهمال المدة التي سرت في ظل القانون القديم وذلك استناداً إلا أن القانون الجديد يعمل به بأثر فوري ومباشر من تاريخ نفاذه[52]، ونصت المادة 8 من القانون المدني الأردني والمصري[53] على حالة أن مدة التقادم في القانون الجديد أقل مما كانت عليه في القانون القديم أو كانت المدة المتبقية من القانون القديم أقل من المدة المقررة في القانون الجديد أو كانت المدة المقررة في القانون الجديد أقل من المدة المتبقية في القانون القديم فإن القاعدة هي اعتبار المدة هي أي المدتين أقل ومثال ذلك على التوالي إذا كانت المدة المقررة في القانون الجديد عشرة أعوام والمدة المقررة في القانون القديم خمسة عشر عام فتسري المدة المقررة في القانون الجديد أما إذا كانت المدة المقررة في القانون الجديد عشرة أعوام والمدة المتبقية من القانون القديم خمسة أعوام يتم التقادم بالمدة المتبقية وهي خمسة أعوام ،إذا كانت المدة المقررة حسب القانون الجديد خمسة أعوام والمده المتبقيه سبعة أعوام تكون مدة التقادم هي خمسة أعوام حسب القانون الجديد .

---

47 غانم ،ياسين، **التقادم المكسب والمسقط ،مرجع سابق.**ص175.

48 باز،سليم رستم:**شرح المجلة**.ط3.لبنان.دار العلم للجميع.1998.ص848 .

49 نص المادة 1668 من مجلة الأحكام العدلية « لا يعتبر مرور الزمن في دعوى الطلب من المفلس إلا من تاريخ زوال الإفلاس. مثلا لو ادعى أحد على من تمادى إفلاسه خمس عشرة سنة وتحقق يساره بعد ذلك بقوله أنه قبل خمس عشرة سنة كان لي في ذمتك كذا دراهم من الجهة الفلانية ولم استطع الادعاء عليك لكونك كنت مفلسا من ذلك التاريخ واقتدارك الان على أداء الدين ادعي عليك به تسمع دعواه»

50 غانم ،ياسين، **التقادم المكسب والمسقط ،مرجع سابق.**ص175 و حيدر ،علي **:مرجع سابق.**ص314.

51 نص المادة 7/1 من القانون المدني الأردني « تسري النصوص الجديدة المتعلقة بالتقادم من وقت العمل بها على كل تقادم لم يكتمل». و المادة 7/1 من القانون المدني المصري « تسري النصوص الجديدة المتعلقة بالتقادم من وقت العمل بها على كل تقادم لم يكتمل على أن النصوص القديمة هي التي تسري على المسائل الخاصة ببدء التقادم ووقفه وانقطاعه ، وذلك عن المدة السابقة على العمل بالنصوص الجديدة». نص المادة 11 من مشروع القانون المدني الفلسطيني « تسري النصوص الجديدة المتعلقة بالتقادم من وقت العمل بها على كل تقادم لم يكتمل».

52 نص المادة 7 من مشروع القانون المدني الفلسطيني « يعمل بالقانون من تاريخ نفاذه، ولا يسري على ما سبقه من الوقائع إلا بنص صريح يقضي بذلك.»

53 نص المادة 8 من القانون المدني الأردني « 1 إذا قرر النص الجديد مدة للتقادم أقصر مما قرره النص القديم سرت المدة الجديدة من وقت العمل بالنص الجديد ولو كانت المدة القديمة قد بدأت قبل ذلك. 2-اما اذا كان الباقي من المدة التي نص عليها القانون القديم أقصر من المدة التي قررها النص الجديد فان التقادم يتم بانقضاء هذا الباقي. «
نص المادة 8 من القانون المدني المصري «إذا قرر النص الجديد مدة للتقادم أقصر مما قرره النص القديم سرت المدة الجديدة من وقت العمل بالنص الجديد ، ولو كانت المدة القديمة قد بدأت قبل ذلك. 2- أما إذا كان الباقي من المدة التي نص عليها القانون القديم أقصر من المدة التي قررها النص الجديد ، فان التقادم يتم بانقضاء هذا الباقي.»
نص المادة 12 من مشروع القانون المدني الفلسطيني « إذا قرر النص الجديد مدة للتقادم أقصر مما قرره النص القديم سرت المدة الجديدة من وقت العمل بالنص الجديد ولو كانت المدة القديمة قد بدأت قبل ذلك، فإذا كان الباقي من المدة التي قررها القانون القديم أقصر من المدة التي قررها القانون الجديد، فان التقادم يتم بانقضاء هذا الباقي»

الفرع الثاني ضم مدد الحيازة في حالة تعاقب الحائزين

وحتى يكسب الحائز ملكية الشيء الذي يحوز ليس شرط أن تظل حيازته للشيء طوال مدة التقادم بيد الشخص نفسه ففي كثير من الأحيان تنتقل الحيازة بين أكثر من شخص، فقد تنتقل حيازة العين بين عدة أشخاص كانتقالها بين الخلف العام أو بين الخلف الخاص

أولاً :انتقال الحيازة إلى الخلف العام :

قد تنتقل الحيازة بين الخلف العام والسلف ومثال ذلك بين الوارث والمورث، وتنتقل الحيازة بين الخلف والسلف بذات صفاتها وخصائصها لأنها ليست حيازةً جديدةً بل هي استمرارٌ للحيازة السابقة ،فإذا بدأ السلف تقادم قصير وكان الخلفُ يتمتع بحسن نية وسببٌ صحيحٌ فيحق له أن يضم مدة حيازة السلف إلى مدة حيازته، ويكسب ملكية العين بالتقادم القصير، أما إذا كان الخلف سيء النية كان له أن يكمل مدة التقادم القصير حتى لو كان سيء النية، وذلك لأن القانون المدني السوري اعتبر أن شرط حسن النية يشترط عند بدء الحيازة وبما أن الخلف العام لا يبدأ الحيازة من جديد وإنما يستمر بالحيازة السابقة، وان القانون المدني الأردني لا يوجد في المادة 1182 منه نصٌ مماثلٌ لما ورد في القانون السوري إلا أنه يمكن إعمال ما جرى في القانون المدني السوري وذلك استناداً للقاعدة الواردة في المجلة بنص المادة 55 منها وهي» يغتفر في البقاء ما لا يغتفر في الابتداء» .[54]

في حالة كان السلف والخلف كل منهما سيء في نيته فيحق للاخير ضم مدة حيازة سلفه إلى حيازته وتملكه عن طريق التقادم المكسب [55]ولكن في حالة كان الخلف حسن النية والسلف وكخروج عن القاعدة التي نصت عليها المادة 1175 /2 -والتي تنص على أن الحيازة تبقى محتفظة بصفتها التي بدأت بها – فيحق للخلف أن يتملك العين بالتقادم القصير ولكن بشرط إثبات حسن نيته وأنه حصل على حيازة الشيء عن طريق السبب الصحيح الذي صدر عن سلفه، ويحوز هذا الشيء مدة خمس سنوات لكسبه بالتقادم ولا يجوز له ضم المدة التي حازها السلف لأنها معيبة، ولا يتوافر فيها الشروط اللازمة للتقادم القصير [56]،

ثانيا انتقال الحيازة إلى الخلف الخاص :

يجب ان تكون هنالك علاقة قانونية ما بين السلف والخلف الخاص حتى يستطيع الأخير ضم مدة حيازة سلفه إلى حيازته، فحيازة الخلف الخاص لا تعتبر امتداد لحيازة السلف بل هي حيازةٌ جديدةٌ ومستقلةٌ عن حيازة السلف ويكون للخلف الحرية في ضم مدة حيازة سلفه الى مدة حيازته وذلك حسب ما تقتضيه مصلحته[57] وذلك ما أكده المشرع المصري .[58]

وهنالك عدة حالات لضم حيازة السلف إلى الخلف الخاص :

1- حالة تماثل حيازة الخلف والسلف ومثال ذلك: حيازة السلف كانت بحسن نية ومستندة إلى سببٌ صحيحٌ وحيازة الخلف كانت بذات الصفات عندها يجوز للخلف أن يضم حيازته إلى حيازة سلفه للتملك عن طريق

54 الصده،عبد المنعم:**مرجع سابق**،ص457 وسوار،وحيد الدين،**مرجع سابق**.ص274 و المنجي،محمد **دعوى ثبوت الملكيه.مرجع سابق**،ص373 و دناصوري،عز الدين:**مرجع سابق**.ص313.

55 الصده،عبد المنعم:**مرجع سابق**.ص457 .

56 سوار،محمد وحيد الدين:**مرجع سابق**،.ص275 .

57 المنجي،محمد:**دعوى ثبوت الملكيه مرجع سابق**.ص374 و الشورابي،عبد الحميد:**مرجع سابق**.ص113.

58 نص المادة 955 من القانون المدني المصري « 1 تنتقل الحيازة للخلف العام بصفاتها ، على أنه إذا كان السلف سيئ النية وأثبت الخلف أنه كان فى حيازته حسن النية جاز له أن يتمسك بحسن نيته 2 ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته سلفه فى كل ما يرتب القانون على الحيازة من أثر» .

التقادم القصير، والمثال الآخر على حيازة السلف المتماثلة حالة كانت حيازة السلف غير مستوفية لشروط التقادم القصير، وحيازة الخلف أيضاً كذلك فيحق للخلف ضم حيازته لحيازة السلف للتمسك بالتقادم القصير .[59]

2- حالة عدم تماثل حيازة الخلف والسلف ومثال ذلك أن حيازة السلف كانت بحسن نية، ومستندة إلى سببٍ صحيحٍ وحيازة الخلف كانت بسوء نية عندها يحق للخلف ضم مدة حيازة السلف إلى حيازته وذلك للتمسك بالتقادم الطويل لعدم توافر شروط التقادم القصير في حيازة الخلف. والمثال الثاني حالة أن حيازةَ السلف بسوء نية وحيازةُ الخلف عكسها يكون للخلف خياران أما أن يتملك عن طريق التقادم القصير لكن في هذه الحالة لا يستفيد من مدة حيازة سلفه لأنه لا يحق له أن يضمها بل يبدأ مدةً جديدةً ويتمسك بالتقادم القصير. والخيار الآخر الذي أمامه هو أن يضم مدة حيازة سلفه إلى حيازته ويتمسك بالتقادم الطويل وهذا الخيار أفضل إذا كانت مدة حيازة السلف طويلةً مثلاً ثلاث عشرة سنة فلم يتبق للخلف إلا أن يحوز مدة عامين لكن إذا أراد التمسك بالتقادم الطويل فيجب أن يحوز مدة خمس سنواتٍ. [60]

ونصت مجلة الأحكام العدلية بالمادة 1670 و 1671 [61] على حالة ضم مدد الحيازة فيما بين الخلف العام والخاص فنصت المادة الأولى على حالة ضم مدد الحيازة فيما بين الخلف العام كالوارث والمورث ففي حالة أن المورث ترك الدعوى مدةً معينةً من الزمن عشر سنوات ومن ثم تركها الوارث مدة خمس سنواتٍ فإذا رفع المدعي دعوى فلا تسمع دعواه وذلك لأن مجموع المدتين بلغ مدة مرور الزمن.

والمادة 1671 تحدثت عن ضم مدد التقادم فيما بين الخلف الخاص كالبائع والمشتري وحالة الفارغ والمفروغ له في الأراضي الأميرية أو في المسقفات الموقوفة ،ومثال ذلك حالة تصرف شخص في مزرعة من أرض أميرية وتوفي وتصرف بها بعده أبناؤه، وجاء غيره يدعي أن هذه المزرعة تحت تصرفه فلا تسمع دعواه، وذلك لأن مجموع المدتين بلغ مدة مرور الزمن ومن الأمثلة على الحالة الثانية حالة تصرف شخصٍ في عقارٍ موقوف مدة خمس سنوات ،وثم قام الأخير بإفراغ العقار للغير وتصرف به مدة عشر سنوات فهنا لا تسمع دعوى المدعي الذي سكت عن المطالبة بحقه طوال تلك المدة بدون عذر. [62]

نصت المادة 2/1173 والمادة 1174 من القانون المدني الأردني[63] والمواد 2/1/955 من القانون المدني المصري[64] على جواز ضم مدة الحيازة فيما بين الخلف العام والخاص.

---

59 سوار ،محمد وحيد الدين:**مرجع سابق** .ص277 و الصده ،عبد المنعم:**مرجع سابق**.ص461 ،عمايره،سليمان علي سليمان:**مرجع سابق**. ص119 .

60 الصده ،عبد المنعم :**مرجع سابق**.ص461 و المنجي،محمد:**مرجع سابق** .ص177 و الدناصوري ،عز الدين:**مرجع سابق**.ص 314 .

61 نص المادة 1670 من مجلة الأحكام العدلية « إذا ترك المورث الدعوى مدة وتركها الوارث أيضاً مدة وبلغ مجموع المدتين حد مرور الزمن فلا تسمع» نص المادة 1671 من مجلة الأحكام العدلية « البائع والمشتري والواهب والموهوب له كالمورث والوارث مثلا إذا تصرف أحد في عرصة مدة خمس عشرة سنة وسكت صاحب الدار المتصلة بتلك العرصة تلك المدة ثم باع الدار لآخر فاذا ادعى المشتري أن تلك العرصة هي طريق خاص للدار التي اشتراها فلا تسمع دعواه. كذلك إذا سكت البائع مدة وسكت المشتري مدة وبلغ مجموع المدتين حد مرور الزمن فلا تسمع دعوى المشتري» ولقد نصت المادة 153 من مرشد الحيران على حالة ضم مدد الحيازة بين الخلف العام والخاص «لواضع اليد على العقار أن يضم إلى مدة وضع يد من انتقل منه العقار إليه سواء كان انتقاله بشراء أو هبة أو وصية أو إرث أو غير ذلك فإن جمعت المدتان وبلغت المدة المحدودة لمنع سماع الدعوى فلا تسمع على واضع اليد دعوى الملك المطلق ولا دعوى الإرث ولا الوقف «

62 حيدر،علي:**مرجع سابق**.ص316 وما بعدها

63 نصوص المواد 1173/2 والمادة 1174 من القانون المدني الأردني على التوالي « يحق لمن يدعي بالتقادم أن يستند الى حيازة الشخص الذي اتصل منه العقار اليه» 1174 « تنقل الحيازة من الحائز إلى غيره إذا اتفقا على ذلك وكان في استطاعة من انتقلت إليه الحيازة أن يسيطر على الشيء أو الحق محل الحيازة ولو لم يتم تسليمه»

64 نص المادة 955 من القانون المدني المصري «»1- تنتقل الحيازة للخلف العام بصفاتها ، على أنه إذا كان السلف سيئ النية وأثبت الخلف أنه كان فى حيازته حسن النية جاز له أن يتمسك بحسن نيته 2- ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته سلفه فى كل ما يرتب القانون على الحيازة من أثر.

المبحث الثاني:
الشروط الخاصة للتقادم القصير:

تناول القانون المشرع الأردني والمصري التقادم القصير في نصوص القوانين المدنية [65] لكن اختلفت المدة في القانونين فمدة التقادم القصير في القانون المدني الأردني سبع سنوات، أما في القانون المدني المصري فمدته خمسُ سنواتٍ ، ويلاحظ أن المدة في التشريع المصري قصيرة مقارنة مع التشريع الأردني وحسناً فعل المشرع المصري وذلك دليل على تقدير لحسن نية الحائز، واتفق القانونين على سريان تلك المدة على العقارات وأنه بالإضافة للشروط العامة التي أقرها القانونان للتقادم الطويل هنالك شرطان إضافيان وهما :شرط حسن النية والسبب الصحيح وكانت الغاية من إيجاد هذا النوع من التقادم بهذه المدة القصيرة هو مكافأة وحماية للحائز حسن النية والمستند في حيازته إلى سببٍ صحيحٍ

سيتم التحدث في المطلب عن الشروط الخاصة للتقادم القصير من خلال تبيان شرط حسن النية، في المطلب الأول وشرط السبب الصحيح في المطلب الثاني

المطلب الأول:
شرط حسن النية:

عرف نص المادة 1176 من القانون المدني الأردني والمادة 1/965 من القانون المدني المصري،[66] ويفهم من نصوص المواد أن المقصود بحسن نية الحائز اعتقاد الحائز عن طريق الغلط وبشكل قاطع بأنه يتعامل مع مالك الحق مع عدم علمه بأنه يعتدي على حق غيره ،[67] ولا يعتبر الحائز حسن النية في حالة وجود أي شك لديه بأن المتصرف إليه غير مالك وفي تلك الحالة يكون سيء النية [68]، ويتم الاعتماد على الظروف الخارجية والدلائل

65 المادة 1182/1 من القانون المدني الأردني « إذا وقعت الحيازة على عقار او حق عيني عقاري وكان غير مسجل في دائرة التسجيل واقترنت الحيازة بحسن النية واستندت في الوقت ذاته الى سبب صحيح فإن المدة التي تمنع من سماع الدعوى تكون سبع سنوات»
المادة 969 من القانون المدني المصري «. إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة فى الوقت ذاته إلى سبب صحيح ، فإن مدة التقادم المكسب تكون خمس سنوات. ولا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقى الحق»
ومشروع القانون المدني الفلسطيني مدة التقادم فيه خمسة سنوات كالقانون المدني المصري وهذا ما نصت عليه المادة 1092 منه « إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني على عقار وكانت مقترنة بحسن النية واستندت في الوقت ذاته إلى سبب صحيح، فإن المدة اللازمة لكسب هذا الحق تكون خمس سنوات"

66 نص المادة 1176 من القانون المدني الأردني « يعد حسن النية من يحوز الشيء، وهو يجعل أنه يعتدي على حق الغير، ويفترض حسن النية، ما لم يقم الدليل على غيره» نص المادة 965/1 من القانون المدني المصري «يعد حسن النية من يجوز الحق وهو يجهل أنه يعتدي على حق الغير ، إلا إذا كان هذا الحق ناشئا عن خطأ جسيم»
وان مشروع القانون المدني الفلسطيني عرف بنص المادة 1088 منه حسن النية «يعد حسن النية من يحوز الشيء أو الحق وهو يجهل أنه يعتدي على حق الغير، إلا إذا كان هذا الجهل ناشئاً عن خطأ جسيم».

67 المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني:**مرجع سابق.**ص702 .

68 سعد،نبيل:**الحقوق العينية الأصلية** .ط1.منشورات الحلبي الحقوقية.2010 .ص 533 وهياجنه،عبد الناصر:**مرجع سابق.**ص119 و عمايره،سليمان علي سليمان:**مرجع سابق.**ص120 و أبو أسعد،محمد شتا:**المشكلات العملية في الدفع بالتقادم والسقوط والانقضاء وعدم السماع.**بدون طبعه .مصر.دار محمود للنشر والتوزيع .1999..ص117 و عرفه،عبد الوهاب:**المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية.** بدون طبعه.مصر.دار الجامعة الجديدة.2007..ص42 و الصده،عبد المنعم:**مرجع سابق.**ص491 و السنهوري،عبد الرزاق :**مرجع سابق.** ص1105 و المنجي ،محمد: **الحيازة دراسة تأصيلية من الناحيتين المدنية والجنائية**.ط2.منشأة المعارف بالإسكندرية.1985 .ص153 و سوار ،محمد وحيد الدين :**مرجع سابق.**ص292 .

المحيطة بالمتصرف في سبب اعتقاد الحائز بأن المتصرف هو المالك.[69]

وأخذ المشرع الأردني والمصري في المعيار الشخصي للحكم على حسن نية الحائز أي في هذا المعيار يتم النظر إلى اعتقاد الحائز نفسه بأنه يتعامل مع مالك ولا يتم النظر إلى إعتقاد الشخص المعتاد في حالة وضعه في ذات الظروف التي وضع فيها الحائز[70] ،وكانت صياغة المشرع المصري أفضل من صياغة المشرع الأردني حيث قرن المعيار الشخصي بالمعيار الموضوعي، ويقصد بالمعيار الموضوعي هو أن لا يكون سبب اعتقاد الحائز أن الذي يتصرف معه هو مالكٌ ناتجٌ عن خطئه الجسيم ويقصد بلفظ الخطأ الجسيم هو الخطأ الذي لا يقع فيه الشخص العادي أو الشخص المهمل ومثال ذلك قيام الحائز بشراءٍ من المالك دون التأكد من سندات الملكية التي تدلل على ملكيته .[71]

وإذا اقترن المعيار الشخصي مع المعيار الموضوعي، فإن ذلك يؤدي إلى تحقيق الانصاف والعدالة وذلك لأنه لا يتم النظر إلى اعتقاد الحائز بشكل شخصي، فقط بل يتم النظر أيضاً إلى المعيار الموضوعي وهو معيار الخطأ الجسيم أي يسري المعيار الشخصي طالما لا يوجد خطأ جسيمٌ ،أما في حالة وجود خطأ جسيم يتم النظر إلى الخطأ الذي لا يقع فيه الرجل المعتاد فطالما وقع الحائز في هذا الخطأ فلا يعتبر حسن النية بل سيء النية ولا يتم النظر إلى ذلك الخطأ بالنسبة للحائز نفسه إذا وضع شخص عادي في ذات ظروفه ،وإن البقاء على المعيار الشخصي يؤدي الى تغليب مصلحة الحائز الذي قد يكون مهملاً وقليل العناية على مصلحة المالك وهذا ما يتعارض مع الغاية من التقادم المكسب الذي وجد لحماية حسن النية. [72]

وأفرد المشرع المصري والأردني نصوص خاصة للإكراه [73] والإكراه الذي عالجته نصوص المواد ليس المقصود به قيام الحائز بحيازة الشيء بالإكراه من المالك نفسه ،وإنما المقصود هو أن الحائز حسن النية لا يعلم بأن من يتعامل معه غير مالك بل يعتقد أنه مالكٌ ولكنه استخدم الإكراه من أجل الحصول على حيازة الشيء من الطرف الثالث الذي يتواجد ذلك الشيء تحت يده ظنا منه أن هذا الشخص الثالث يسيطر عليه وليس مالكاً له ومثال ذلك لو أن الحائز اشترى عقاراً من شخص يظن أنه مالك وكان العقار تحت يد شخص ثالث رفض تسليمه إياه فاستخدم الإكراه للحصول عليه يعتبر سيء النية ولا يحق له التمسك بالتقادم القصير. [74]

وسنداً لأحكام القانون المدني الأردني والقانون المدني المصري [75] فان المشرع الأردني يرى أن وقت توافر حسن النية هو وقت تلقي الحق وتم تعريف هذا الوقت «بأنه هو الوقت الذي يحدده القانون لانتقال الحق العقاري «[76] أما المشرع الأردني يرى أن وقت توافر حسن النية يكون وقت بدء الحيازة ،إلا أن هنالك خلاف بين الفقهاء حول ما

---

69 عبد الباري،رضا عبد الحليم عبد المجيد:**الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية** .بدون طبعة.ص286 .

70 عمايره، سليمان علي سليمان:**مرجع سابق**.ص121 والصده ،عبد المنعم :**مرجع سابق**.ص491 .

71 سعد،نبيل :**مرجع سابق**.ص533 وما بعدها والشورابي،عبد الحميد:**مرجع سابق**،ص118 والصده،عبد المنعم:**مرجع سابق**.ص493.

72 الصده،عبد المنعم:**مرجع سابق**.ص494 .

73 نص المادة 966/2 من القانون المدني المصري « ...ويعد سيئ النية من اغتصب بالإكراه الحيازة من غيره ....»نص المادة 1177 من القانون المدني الاردني « -3 ويعد سيء النية من اغتصب بالإكراه الحيازة من غيره»
ونصت المادة 1089 من مشروع القانون المدني الفلسطيني على مثل ما نص عليه القانون الأردني والمصري « ويعد سيئ النية من اغتصب بالإكراه الحيازة من غيره»

74 الشورابي،عبد الحميد:**مرجع سابق**.ص119 و سعد،نبيل :**مرجع سابق** .ص534 .

75 نص المادة 969/2 من القانون المدني المصري « ولا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقى الحق «. نص المادة 1176 من القانون المدني الاردني « يعد حسن النية من يحوز الشيء، وهو يجعل أنه يعتدي على حق الغير، ويفترض حسن النية، ما لم يقم الدليل على غيره»
أما مشروع القانون المدني الفلسطيني كان موقفه مطابق لموقف المشرع المصري وذلك بالاستناد لنص المادة 1092/2 « لا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق».

76 عبد الرحمن،فايز أحمد : **الحقوق العينية الأصلية**.ط1.القاهرة.دار النهضة العربية.2007. ص280 وسعد،نبيل :**مرجع سابق**.ص535 .

هو الوقت الذي يجب أن يتوافر فيه حسن النية، فالبعض قال إن الوقت هو وقت إبرام السبب الصحيح إلا أن البعض فرق بين حالتين حالة كان الشيء المراد حيازته عقار فيجب توافر حسن النية ليس فقط وقت إبرام التصرف بل وقت تسجيل التصرف لأنه بتسجيل التصرف تنتقل الملكية ،أما في حالة كانت الحيازة على حق عيني على عقار فيكفي توافر حسن النية عند انعقاد السبب الصحيح لأن عند إبرامه تنتقل الملكية فيما بين متعاقدين. [77]

يرى غالبية الفقهاء أن حسن النية يجب توافره وقت تلقي الحق على اعتبار أن هذا الوقت الذي يكسب فيه الحائز الملكية لو تلقاها من المالك [78]،وإن هذه قاعدةٌ مأخوذةٌ من الفقه الروماني، ولا يشترط استمرار حسن النية طوال مدة التقادم القصير بل يكفي توافرها عند تلقي الحق ومثال ذلك أنه لو تم تسجيل عقد البيع وكان الحائز حسن النية ثم علم بعد ذلك أن المتصرفُ غير مالك فإن ذلك لن يؤثر على حيازته ويستطيع التملك بالتقادم الطويل .[79]

ونصت المادة 3/965 من القانون المدني المصري، والمادة 1176 من القانون المدني الأردني[80] على أن حسن نية الحائز مفترض ولا يقع عليه عبء إثبات حسن نيته وعلى من يدعي سوء نية الحائز إثبات ذلك، ويحق له إثباته بكافة طرق اثبات وذلك لأنها واقعة مادية [81]،وان قاضي الموضوع هو الذي يحدد توافر حسن النية وسوئها وذلك بناء على عناصر الدعوى دون رقابة عليه من محكمة النقض، وإذا كان الحائز شخصاً طبيعياً فيتم النظر إليه لتحديد حسن النية من عدمها ،أما إذا كان شخصاً طبيعياً لكنه عديم الإرادة يتم النظر إلى نية من يمثله، وإذا كان شخصاً معنوياً يتم النظر إلى نية من يمثله .[82]

ويصعب على المالك إثبات سوء نية الحائز لكن هنالك أمور تدلل على سوء نيته ومثال ذلك أن يثبت المالك بأن الحائز كان يعلم أن حيازته بمثابة اعتداء على حق الغير، أو أن يثبت أن جهل الحائز في عدم معرفة إن الشيءَ هو مملوكٌ لصاحبه هو ناتج عن خطئه الجسيم كشراء عقار من المتصرف فيه على الرغم أنه مكتوبٌ عليه لافتةً تبين أنه ليس باسم المتصرف فيه، أو يثبت أن الحائز حصل على الحيازة عن طريق الإكراه أو إثبات أن الحائز يعلم بأن حيازته معيبة عن طريق إخباره عن ذلك بصحيفة الدعوى. [83]إن أهمية التفرقة ما بين حسن وسوء نية الحائز ليس فقط لمعرفة إذا كان الحائز يستطيع الاستناد الى التقادم القصير في حالة توفر الشروط اللازمة له وإنما يؤثر أيضا على مسؤولية الحائز في حالة هلاك العين فإن مسؤوليته تختلف في حال كان سيء النية ويحق أيضاً للحائز حسن النية استرداد المصروفات التي أنفقها على العين. [84]

ويوجد قواعد مشتركة بين التقادم الطويل والتقادم القصير، وذلك من ناحية كيفية، تحققه والشروط العامة التي يجب توافرها وكيفية أعمال التقادم والآثار التي تترتب عليها ولكنه يختلف عن التقادم الطويل من حيث المدة ،وأن

77 الشورابي،عبد الحميد:**مرجع سابق**.ص120 والصده،عبد المنعم :**مرجع سابق**.ص495.

78 سوار،محمد وحيد الدين :**مرجع سابق**.ص294 والشورابي،عبد الحميد:**مرجع سابق**.ص119 .

79 السنهوري،عبد الرزاق أحمد:**مرجع سابق**.ص1112 وما بعدها و الصده ،عبد المنعم :**مرجع سابق**.ص496 والمنجي ،محمد:**مرجع سابق**.ص 155.

80 نص المادة 965/3 من القانون المدني المصري « وحسن النية يفترض دائما ما لم يقم الدليل على العكس»
ونص المادة 1176 من القانون المدني الاردني « ويفترض حسن النية، ما لم يقم الدليل على غيره.»
نص المادة 1088 /3من مشروع القانون المدني الفلسطيني « يفترض حسن النية ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك. «

81 عبد الرحمن،فايز أحمد :**مرجع سابق**.ص281 وسعد،نبيل :**مرجع سابق**.ص535 وسوار ،محمد وحيد الدين سوار :**مرجع سابق** .ص295 والصده ،عبد المنعم :**مرجع سابق**.ص496 والمنجي ،محمد : الحيازة دراسة تأصيلية من الناحيتين المدنيه والجزائيه **مرجع سابق**.ص 156 والسنهوري ،عبد الرزاق احمد:**مرجع سابق** .ص1113 وهياجنه ،عبد الناصر :**مرجع سابق**.ص 120.

82 سعد ،نبيل :**مرجع سابق** .ص534 وهياجنه،عبد الناصر:**مرجع سابق**.ص121.

83 الصده ،عبد المنعم:**مرجع سابق**.ص497 والشورابي ،عبد الحميد :**مرجع سابق** .ص120 وما بعدها والمنجي ،محمد :**دراسة تأصيلية من الناحيتين المدنية والجنائية مرجع سابق**.ص157 .

84 عبد الباري ،رضا عبد الحليم عبد المجيد:**مرجع سابق**.ص286.

التقادم القصير فقط يطبق على العقارات أو حقٌ عينيٌ عليها، أما التقادم الطويل يطبق على العقارات و المنقولات وضرورة توافر شرطين للتقادم القصير بالإضافة للشروط العامة وهما: حسن النية والسبب الصحيح .[85]

المطلب الثاني: السبب الصحيح:

عرف المشرع الأردني والمصري [86] السبب الصحيح إلا أن المشرع الأردني كان غير موفقاً في تعريفه للسبب الصحيح حيث أخفقَ في وضع تعريفٍ جامعٍ له لأنه حصر السبب الصحيح في تصرفاتٍ محددة ناقلةٍ للملكية على الرغم من وجود تصرفاتٍ قانونيةٍ ناقلةٍ للملكية تصلح لأن تكون سبباً صحيحاً غير التصرفات التي حددها وكان الأجدر بالمشرع عدم اتباع هذا النهج في حصر التصرفات القانونية التي تصلح لان تكون سبباً صحيحاً، بل كان الأفضل وضع معيارٍ عامٍ وفي حالة انطباق هذا المعيار على التصرف فهنا يصلح لأن يكون سبباً صحيحاً،وفي حالة عدم انطباقه لايصلح لأن يكونَ سبباً صحيحاً ، ولم يقصر المشرع الأردني السبب الصحيح على التصرفات القانونية بل اضاف اليها أيضا الوقائع المادية كالاستيلاء والإرث ، وكان الأجدر بالمشرع الأردني عدم إضافة الوقائع المادية على الرغم من أنها تنقل الملكية، وذلك لأن سبب نقل الملكية فيها ليس تصرفاً قانونياً بل واقعةٌ ماديةٌ كالوفاة مثلاً. [87]

وان مصطلحَ عقار الوارد في التعريف لا يقتصر على تملك العقار بالذات، بل يمتد أيضاً إلى الحقوق العينية على العقار كحق الانتفاع وذلك انسجاماً مع النصوص القانونية التي تقر بجواز كسب هذه الحقوق بالتقادم. [88]

ولم ينص المشرع الأردني والمصري على الشرط الأساسي الذي يجب توافره في السبب الصحيح والذي يتمثل في أن ينقل هذا التصرف ملكية الحق كما لو أنه صدر من المالك ،وان كلمة سند الموجودة في تعريف المشرع المصري للسبب الصحيح لم يكن المقصود فيها التقيد بحرفية النص أي أن يكون السندُ مكتوباً بل المقصود بهذه الكلمة هو التصرف القانوني الذي يستند إليه الحائز لإثبات أن حيازته كانت مستندةً لسببٍ صحيحٍ، ففي العلاقة ما بين البائع والمشتري (الحائز) فالسبب الصحيح هو عقد البيع ما بين الطرفين.[89]

وعرف الفقه السبب الصحيح أنه هو» التصرف القانوني والوقائع المادية التي يستند إليها الحائز في حيازته للحق العيني» وأن هذه الأعمال تصدر من غير مالك لهذا الحق، وتنقل الملكية كما لو صدرت من المالك وأن الحائز يستطيع التمسك بهذه التصرفات وحسن نيته ومرور مدة من الزمن لكسب ملكية الحق بالتقادم القصير. [90]

---

85 السنهوري،عبد الرزاق أحمد:**مرجع سابق.**ص 1081 وما بعدها .

86 المادة 1182/2 من القانون المدني الأردني « السبب الصحيح هو سنداً وحادث يثبت حيازة العقار بإحدى الوسائل التالية:-
أ- الاستيلاء على الأراضي الموات. ب- انتقال الملك بالإرث أو الوصية. ج- الهبة بين الأحياء بعوض أو بغير عوض.
د- الفراغ او البيع الرسمي او العادي.»
المادة 969/3 من القانون المدني المصري « والسبب الصحيح سند يصدر من شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق الذى يراد كسبه بالتقادم ، ويجب أن يكون مسجلا طبقا للقانون»
نص المادة 1092/3 من مشروع القانون المدني الفلسطيني عرفت السبب الصحيح « السبب الصحيح هو سند يصدر من شخص لا يكون مالكاً للشيء أو صاحباً للحق الذي يراد كسبه بمرور الزمن ويجب أن يكون مسجلاً طبقاً للقانون «.

87 عمايره ،سليمان علي سليمان :**مرجع سابق.**ص 122 .

88 سوار ،محمد وحيد الدين :**مرجع سابق.**ص296 وما بعدها.

89 الصده ،عبد المنعم :**مرجع سابق.**ص498.

90 هياجنه،عبد الناصر زياد علي :**مرجع سابق.**ص 115 و المنجي ،محمد:**دراسة تأصيلية من الناحيتين المدنية والجنائية مرجع سابق.**ص146 وعمايره،سليمان علي سليمان :**مرجع سابق.**ص122 وسعد ،نبيل :**مرجع سابق.**ص529 والشورابي ،عبد الحميد :**مرجع سابق.**ص122 .

وعرف القضاء السبب الصحيح بتعريف مشابه لما عرفه الفقه وهو» عبارة عن تصرف قانوني يستند إليه الحائز، وذلك من أجل نفي أي شبهةِ اعتداءٍ أو غصبٍ» وذلك لأنه حصل على العقار من غير مالكٍ فأول ما يتبادر للذهن أنه حصل عليه بطريقة غير مشروعة، فكان السببُ الصحيحُ هو الرد المناسب لنفي شبهة الغصب أو الاعتداء، فهذا التصرف القانوني ما بين المتصرف والحائز هو الذي نقل الملكية للحائز على الرغم من صدوره من غير مالك.[91]

وهنالك عدة شروط يجب توافرها لكي يكون السببُ صحيحاً:

1- ان يكون السبب الصحيح صدرَ من غير مالك ويرجع السبب في عدم ملكيته أما أنه ليس مالكاً بالأصل أو أنه مالكاً، ولكن زالت ملكيتهُ بأثرٍ رجعي لسبب ما،[92] والسبب في النص على مثل هذا الشرط هو أنه لو صدر التصرف من مالك لما كان المتصرف إليه بحاجة للتقادم لنقل ملكية الشيء، بل تنتقل له الملكيةُ مباشرةً عن طريق العقد ،فجاء التقادم القصير كعلاج في حالة صدور التصرف من غير مالك ولكنه لا يعالج سوى هذا العيب فقط ، ففي حالة صدور التصرف من غير مالك، وكان الحائزُ حسنَ نية ومستنداً إلى سبب صحيح كان له التمسك بالتقادم القصير لنقل الملكية على الرغم من أن التصرفات التي تصدر من غير مالك لا تنقل الملكية. [93]

قد يكون التصرف الذي صدر من المالك باطلاً ، ومع ذلك حازه المتصرف إليه مدة التقادم القصير التي نص عليها القانون، وكان الحائزُ يتمتع بحسن نيةٍ فلا يحق له التمسك بالتقادم القصير كسبب لنقل الملكية وليس فقط ذلك بل يحق للمالك الرجوع عليه للمطالبة بالشيء الذي يدعي تملكه بالتقادم طالما دعوى إبطال والفسخ لم تسقط بالتقادم بعد. [94]

2- أن يكون من يحتجُ ويتمسك بالتقادم القصير كسببٍ لنقل الملكية هو خلفٌ خاصٌ : أي حتى يكون السببُ صحيحاً يجب أن تكون صفةُ الحائز خلفاً خاصاً وليس خلفاً عاماً فمثال ذلك الميراث ليس سبباً صحيحاً ،وذلك لأنه ينقل الملكية بناءً على واقعةٍ ماديةٍ وهي موت المورث، وليس بناءً على تصرف قانوني فحيازة الوارث ليست حيازةً جديدةً بل هي امتداد لحيازة المورث.[95]

3- يشترط أن يكون التصرفٌ القانونيٌ ناقلاً للملكية: يجب أن يكون التصرف الصادر من المتصرف إلى الحائز ناقلاً للملكية أو الحق العيني، ومن التصرفات الناقلة للملكية مثلاً عقد البيع وهو من أكثر العقود شيوعاً في نقل الملكية فعندما باع (ب) ل (أ) شيئاً وكان (ب) لا يملكه ولكن (أ) لا يعلم وحاز العقار مدة التقادم القصير فإنه يتملكه بالتقادم المكسب[96] ،ويعتبر عقد المقايضة وعقد الهبة ، من التصرفات الناقلة للملكية.[97]

وتعتبر الوصية أيضاً تصرفاً قانونياً ناقلاً للملكية على الرغم من أنها تصدر من جانبٍ واحدٍ ولا تنتج أثرها إلا عند قبول الموصي فلو (أ) وصى بعقار ل (ب) وكان (أ) لا يمتلكه ولكن (ب) لا يعلم بذلك وكان حسنَ النية فيحق له التمسك بالتقادم القصير ، وأن رسو المزاد على المشتري على الرغم من أن العقار الذي قام المدين بوضعه للمزايدة غيرُ مملوكٍ له فيحق للمشتري إذا كان حسنَ النية، ولا يعلم بأنه غيرُ مملوكٍ للمدين أن يتملكه بالتقادم

91 المنجي ،محمد :**دراسة تأصيلية من الناحيتين المدنية والجنائية مرجع سابق.**ص147 أبو أسعد ،محمد شتا :**مرجع سابق**.ص78.

92 الصده ،عبد المنعم :**مرجع سابق**.ص509 ومنجي ،محمد:**مرجع سابق دراسة تأصيلية من الناحيتين المدنية والجنائية** .ص150 .

93 السنهوري :عبد الرزاق احمد :**مرجع سابق.**ص1058 وسوار :محمد وحيد الدين سوار :**مرجع سابق**.ص299 .

94 عبد اللطيف ،محمد:**مرجع سابق**.ص349 والصده ،عبد المنعم :**مرجع سابق**.ص509 .

95 الصده،عبد المنعم :**مرجع سابق**.ص 500 وسوار ،محمد وحيد الدين :**مرجع سابق**.،ص298 .

96 السنهوري،عبد الرزاق أحمد:**مرجع سابق**.ص1089 .

97 السنهوري،عبد الرزاق أحمد :**مرجع سابق**.ص1089 والصده ،عبد المنعم :**مرجع سابق**،ص 500 وعبد اللطيف ،محمد:**مرجع سابق**. ص351.

القصير ،وأن قيام المدين بالوفاء بدينه بمقابل كعقار مثلاً وكان هذا المقابلُ غيرَ مملوكٍ له، وكان الدائنُ لا يعلم بذلك وكان حسن النية فيستطيع أن يتملك بالتقادم القصير. [98]

وليس جميع التصرفات القانونية تصلح لأن تكون سبباً صحيحاً فالتصرفات القانونية التي لا تنقل الملكية بل تنشأ التزاماتٌ شخصيةٌ كعقد الإيجار والوديعة والعارية والحراسة والوكالة، فالمودع والمستأجر لا يحق له التمسك بالتقادم القصير ،وهنالك تصرفاتٌ قانونيةٌ تكشف عن الملكية ولا تنقلها فلا تعتبر أسباباً صحيحةً كالقسمة الإختيارية والأحكام القضائية. [99]

4-يشترط في السبب الصحيح أن يكون موجوداً وصحيحاً : أي أن يكون عيبه الوحيد أنه صدر من غير مالك ، فقد يكون هنالك تصرفٌ قانونيٌ باطلٌ ففي حالة التصرف الباطل فإنه يكون غير موجود من الناحية القانونية سواء كان سببُ البطلان هو بطلانٌ بالشكل أم بطلانٌ بالموضوع.[100] أما التصرف القانوني القابل للإبطال فهذا التصرف يصلح لأن يكون سبباً صحيحاً وذلك لأنه موجودٌ من الناحية القانونية ومنتجٌ لأثارة طالما لم يتم إبطاله ومثال على ذلك إذا قام (ب) وكان غير مالك وناقصَ الأهليةِ بإبرام عقد بيع مع المشتري فيحق له الاستناد إلى عقد البيع على اعتبار أنه سببٌ صحيحٌ أي يحق له التمسك بالتقادم القصير في مواجهة المالك الحقيقي للشيء وذلك في حالة أجاز من تقرر الإبطال لمصلحته التصرف القانوني، أما في حالة عدم إجازته فيحق له التمسك ببطلان العقد طالما أن حقه لم يسقط بالتقادم حتى لو مضت مدة الخمس سنوات طالما ان حقه في رفع الدعوى لم يسقط ويسري ما تم الحديث عنه سابقاً في حالة كانت إرادة البائع يوجد فيها عيب من عيوب الإرادة. [101]

أما التصرف القانوني المعلق على شرطٍ واقف فلا يصلح لأن يكون سبباً صحيحاً إلا من تاريخ تحقق الشرط لأنه من هذا التاريخ يصبح الحق قابلاً للنفاذ وإذا أراد الحائز التمسك بالتقادم القصير فلا يتم البدء بحساب المدة إلا من تاريخ تحقق الشرط ، أما التصرف المعلق على شرطٍ فاسخٍ فإنه يصلح لأن يكون سبباً صحيحاً على الرغم من أنه معلقٌ على شرطٍ فاسخٍ وذلك لأنه يكون نافذاً منذ البداية ومثال ذلك البيع المعلق على شرطٍ فاسخٍ لا يعتبر سبباً صحيحاً في حالة تحقق الشرط الفاسخ لأن التصرف يعتبر غير موجود ولا يحق للحائز التمسك به .[102]

يشترط المشرع المصري أن يقوم الحائز -المتصرف إليه- بتسجيل التصرف حتى يكون السبب صحيحاً [103]، ومن تاريخ تسجيله تبدأ حساب مدة التقادم القصير[104] على خلاف المشرع الأردني الذي لم يشترط تسجيل التصرف القانوني حتى يكون سبباً صحيحاً ولذلك التصرف غير المسجل يعتبر تصرفاً صحيحاً لكن يجب أن يكون ثابت التاريخُ حتى يتم الاحتجاج به على المالك الحقيقي وحتى يتم معرفة التاريخ الذي يتم البدء منه بحساب مدة التقادم القصير

98 الصده ،عبد المنعم :**مرجع سابق**،ص501 و السنهوري ،عبد الرزاق أحمد :**مرجع سابق**،ص1089 .

99 السنهوري،عبد الرزاق أحمد:**مرجع سابق**،ص1091 وما بعدها .

100 المنجي ،محمد :**مرجع سابق دراسة تأصيلية من الناحيتين المدنية والجنائية مرجع سابق**.ص149و الصده ،عبد المنعم :**مرجع سابق**،ص505 .

101 السنهوري،عبد الرزاق أحمد :**مرجع سابق** ،ص1097 و الصده ،عبد المنعم :**مرجع سابق**،ص505.

102 سرور ،محمد شكري :**مرجع سابق** .ص202 وعبد اللطيف ،محمد: **مرجع سابق**.ص 325 و المنجي ،محمد **: دراسة تأصيلية من الناحيتين المدنية والجنائية مرجع سابق**.ص150 وما بعدها و السنهوري،عبد الرزاق أحمد :**مرجع سابق**.ص1099 و الصده ،عبد المنعم :**مرجع سابق** .ص506 وما بعدها.

103 نص المادة 969/3 من القانون المدني المصري « والسبب الصحيح سند يصدر من شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق الذى يراد كسبه بالتقادم ، ويجب أن يكون مسجلا طبقا للقانون «
نص مشروع القانون المدني الفلسطيني بالمادة 1092 منه على أن السبب الصحيح يجب أن يكون مسجل « السبب الصحيح هو سند يصدر من شخص لا يكون مالكاً للشيء أو صاحباً للحق الذي يراد كسبه بمرور الزمن ويجب أن يكون مسجلاً طبقاً للقانون».

104 السنهوري،عبد الرزاق أحمد :**مرجع سابق** .ص1101 و عبد اللطيف ،محمد:**مرجع سابق**.ص366.

ولمعرفة هل يصلح العقد الصوري لأن يكون سبباً صحيحاً أم لا كان لا بد من التمييز بين الصورية النسبية والصورية المطلقة يعتبر العقد غير موجودٍ في الحقيقة ولا يصلح لأن يكون سبباً صحيحاً في الصورية المطلقة، أما العقد الذي يتمتع بالصورية النسبية فان العقد يكون موجوداً ولكن حقيقته غير ظاهرة فهنا يصلح هذا العقد لأن يكونَ سبباً صحيحاً فيحق للحائز التمسك فيه وذلك لكسب ملكية الشيء بالتقادم القصير. [105]

ويقع على الحائز عبء إثبات السبب الصحيح وذلك لكون السبب الصحيح هو عبارة عن تصرف قانوني، فيتم إثباته وفق القواعد العامة للإثبات فيتم النظر إلى قيمة العقار فإذا كان أكثر من مبلغٍ معينٍ يجب إثباته بالكتابة أما إذا أقل منه يجوز إثباته بكافة طرق الإثبات،[106] فمثلاً إذا كان التصرف القانوني عقد بيع فيقوم الحائز بالنظر إلى قيمة العقار حتى يعلم ما هي طريقة الإثبات الصحيحة اللازمة لإثبات السبب الصحيح .[107]

105 الصده ،عبد المنعم **:مرجع سابق.**ص507 و عمايره ،سليمان علي سليمان:**مرجع سابق.**ص124.

106 قيمة المبلغ تختلف من قانون لاخر فمثلا في فلسطين إذا أكثر من 200 دينار يجب إثباته بالكتابة مع التحفظ على الاستثناءات التي اقرها القانون أما إذا اقل من 200 دينار يجوز اثباته بكافة طرق اثباته بما فيها شهادة الشهود أما بالنسبة للقانون المرافعات المصري فإن المبلغ عندهم هو أكثر من 10 جنيهات أو أقل من 10 جنيهات .

107 الصده ،عبد المنعم :**مرجع سابق .**ص510 و المنجي ،محمد:**مرجع سابق.**ص152 وما بعدها.

الخاتمة:

بعد ان انتهينا من دراستنا هذه خلصنا الى عدد من النتائج والتي قادتنا بدورها الى العديد من التوصيات والتي نوردها كما يلي:

النتائج:

1. أخذ المشرع المصري والمشرع الفلسطيني في مشروع القانون المدني الفلسطيني بالتقادم المكسب كسبب من أسباب كسب الملكية، أما القانون المدني الأردني و مجلة الأحكام العدلية اخذا بفكرة مرور الزمن المانع من سماع الدعوى.

2. نظم مشروع القانون المدني الفلسطيني و القانون المدني المصري التقادم المكسب تحت باب أسباب كسب الملكية ونظم القانون المدني الأردني مرور الزمن المانع من سماع الدعوى تحت باب آثار الحيازة ونظمته مجلة الأحكام العدلية تحت باب الدعوى لأنه يتعلق بسماعها من عدمه.

3. لكون مجلة الأحكام العدلية التشريع المطبق في فلسطين لعدم وجود قانون مدني فلسطيني نافذ المفعول فإنه يطبق في فلسطين فكرة مرور الزمن المانع من سماع الدعوى لا فكرة التقادم المكسب.

4. أخذ المشرع الأردني في التقادم القصير بالمعيار الشخصي لحسن النية على خلاف المشرع المصري الذي أخذ بالمعيار الموضوعي

5. لم يشترط المشرع الأردني تسجيل التصرف القانوني حتى يكون سبب صحيح على خلاف المشرع المصري

التوصيات:

1. أوصي بتعديل نص المادة 1167 من القانون المدني الأردني ليصبح كنص المادة 1/965 الوارد في القانون المدني المصري وذلك لأن نص هذه المادة قرن المعيار الشخصي بالمعيار الموضوعي في معرفة حسن النية وسوئها

2. أوصي بتعديل نصوص القانون المدني المصري والأردني ومشروع القانون المدني الفلسطيني باستثناء الوقائع المادية من السبب الصحيح لأن ما ينقل الملكية الواقعة المادية وليس التصرف القانوني وضرورة إضافة الشرط الأساسي للسبب الصحيح هو أن يكون ناقلاً للملكية.

3. أوصي بضرورة إقرار مشروع القانون المدني الفلسطيني .

المصادر والمراجع:

1. قانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951
2. القانون المدني المصري
3. القانون المدني السوري
4. القانون المدني الأردني
5. قانون الأراضي العثماني سنة 1858
6. مشروع القانون المدني الفلسطيني
7. أبو أسعد،محمد شتا:المشكلات العملية في الدفع بالتقادم والسقوط والانقضاء وعدم السماع.بدون طبعه .مصر.دار محمود للنشر والتوزيع .1999.
8. المهدي،نزيه محمد الصادق:الحقوق العينية الأصلية. بدون طبعه .مصر.المؤسسة الفنية للطباعة والنشر. 2006.
9. السنهوري،عبد الرزاق أحمد:الوسيط في شرح القانون المدني الجديد أسباب كسب الملكية.ج 9 .المجلد 2.بيروت .منشورات الحلبي الحقوقية.
10. الشورابي،عبد الحميد، عثمان،اسامه:**أحكام التقادم في ضوء الفقه والقضاء**.بدون طبعه. مصر. منشأة المعارف الإسكندرية 1996.
11. الحسيني،مدحت محمد :الحماية الجنائية والمدنية للحيازة في ضوء القانون رقم 23 لسنة 1992. ط3. مصر. دار المطبوعات الجامعية.1993.
12. العينبوسي،غدير فوزي حسين **:خصوصية دعاوى الحيازة(دراسه مقارنه).** جامعة النجاح الوطنية. فلسطين.2015.
13. الكزبري،مأمون:القانون المدني السوري الحقوق العينية.بدون طبعة.مطبعة الجامعة السورية.1955.
14. الصده،عبد المنعم فرج:الحقوق العينية الأصلية حق الملكية.بدون طبعه.مصر.شركة ومكتبة ومطبعة مصطفى البابي والحلبي وأولاده بمصر.1960 .
15. المنجي،محمد: دعوى ثبوت الملكية بوضع اليد المده الطويله المكسبه للملكيه في مراحل الدعوى من تحرير الصحيفه إلى الطعن بالنقض.ط5.مصر.منشأة المعارف بالاسكندرية.2007.
16. الأهواني،حسام الدين:الحقوق العينية الأصلية (أسباب كسب الملكية)ط1. 1999-1988.
17. الدناصوري،عز الدين،عكاز،حامد:الحيازة المدنية وحمايتها الجنائيه في ضوء الفقه والقضاء .بدون طبعه.الأسكندرية.
18. باشا،محمد قدرى:مرشد الحيران الى معرفة احوال الانسان.ط4.مصر.المطبعه الاميريه القاهره.1931.
19. باز،سليم رستم:شرح المجلة.ط3.لبنان.دار العلم للجميع.1998.

20. جبوري،ياسين محمد:الوجيز في شرح القانون المدني الجزء الثاني(آثار الحقوق الشخصية أحكام الالتزام).ط2.الأردن.دار الثقافة للنشر والتوزيع.2011.

21. حيدر،علي :درر الحكام شرح مجلة الأحكام،المجلد 4.بدون طبعة .دار عالم الكتب للطباعة والنشر .2003.

22. خالد،عدلي أمير:الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار على ضوء أحكام محكمة النقض.بدون طبعه.مصر منشأة المعارف بالإسكندرية.1993

23. زكي،محمود جمال الدين:الحقوق العينية أصلية، بدون طبعه.مصر.مطبعة جامعة القاهرة.1978.

24. سوار ،محمد وحيد الدين :شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية **2 أسباب** كسب الملكية .ط1.عمان.دار الثقافة للنشر والتوزيع .1999.

25. سعد،نبيل:الحقوق العينية الأصلية .ط1.منشورات الحلبي الحقوقية.2010 .ص 533

26. سرور،محمد شكري :موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري.بدون طبعة.القاهرة. دار النهضة العربية.1999 .

27. شفيق،وجدي: الموسوعة الشاملة في التقادم المدني والجنائي والإداري والشرعي في ضوء آراء الفقه وقضاء النقض دراسة قانونية فقهية وقضائية شاملة الدفع بالتقادم والمذكرات.ط1.احمد حيدر.2010.

28. عبد الرحمن،محمد شريف:أسباب كسب الملكية.ط1.القاهرة.دار النهضة العربية.2009 .

29. عرفه،عبد الوهاب:المرجع في الحيازه المدنيه وحمايتها الجنائيه.بدون طبعه.مصر.دار الجامعة الجديدة.2007 .

30. عمايره،سليمان علي سليمان:الحيازة في القانون المدني الأردني(دراسه مقارنه).جامعة آل البيت .الأردن .2005 .

31. عبد اللطيف محمد :التقادم المكسب والمسقط .ط1.القاهرة .مطبعة دار النشر للجامعات المصرية .1958.

32. عرفه،عبد الوهاب:المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية.بدون طبعه.مصر.دار الجامعة الجديدة.2007.

33. عبد الباري،رضا عبد الحليم عبد المجيد:**الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية** .بدون طبعه

34. عبد الرحمن،فايز أحمد : الحقوق العينية الأصلية.ط1.القاهرة.دار النهضة العربية.2007.

35. غانم ،ياسين:الحيازة وأحكامها في التشريع السوري والتشريعات العربية.ط3.بدون دار نشر.2000

36. فودة،عبد الحكيم :أحكام دعاوى حماية الحيازة(**تحليل عملي على ضوء الفقه وقضاء النقض)** بدون طبعه.مصر.دار الفكر الجامعي.1996.