

~~م~~



T02-00950

بسم الله الرحمن الرحيم

مادة الدراسات العليا

جامعة القدس

وضع اليد كسبب من أسباب التملك

في الأراضى التي لم تتم تسويتها

دراسة مقارنة

إعداد

قصي عبد الرحمن أحمد عواد

دمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون

سنة ٢٠٠٤

بسم الله الرحمن الرحيم

عمادة الدراسات العليا

جامعة القدس

وضع اليد كسبب من أسباب التملك

في الأراضى التي لم تتم تسويتها

دراسة مقارنة

إعداد

قصي عبد الرحمن أحمد عواد

إشراف

الدكتور جورج حنون

الجامعة الأردنية

القدس - فلسطين

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون

سنة ٢٠٠٤

بسم الله الرحمن الرحيم

وضع اليد كسبب من أسباب التملك

في الأمر اضي التي لم تتم تسويتها

دراسة مقارنة

إعداد

قصي عبد الرحمن أحمد عواد

بكالوريوس حقوق جامعة بيروت العربية (الإسكندرية)
قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون

قسم الدراسات العليا / جامعة القدس

سنة ٢٠٠٤

وضع اليد كسبب من أسباب التملك

في الأراضى التي لم تتم تسويتها

دراسة مقارنة

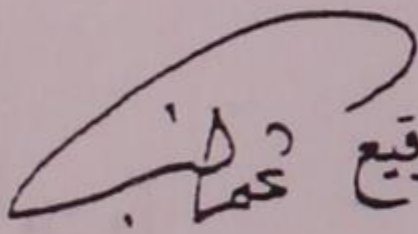
إسم الطالب: قصي عبد الرحمن أحمد عواد

الرقم الجامعي: ٩٨٢٠٠٣٣

المشرف: الدكتور جومر حنون

نوقشت هذه الرسالة وأجيزت بتاريخ ٢٤/١٢/٢٠٠٣ من قبل لجنة المناقشة المدرجة أسماءهم

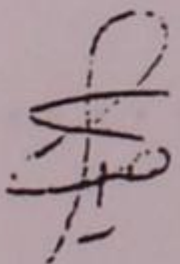
وتوقيعهم.

التوقيع 

١. الأستاذ عثمان التكروري رئيس لجنة المناقشة

التوقيع 

٢. الدكتور أنور أبو عيشة ممتحناً داخلياً

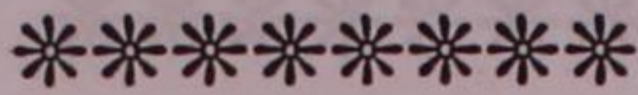
التوقيع 

٣. الدكتور أمين دواس ممتحناً خارجياً

جامعة القدس

(سنة ٢٠٠٤)

الإهداء



أجمل البحار التي لم نررها بعد
وأجمل الكلمات التي لم نكتبها بعد
وأجمل الأيام التي لم نعشها بعد
..... ((ناظم حكمت))

أهدي رسالتي هذه إلى:

الذين مروو بدمائهم الزكية أرض فلسطين الطاهرة طلبا لحرية والكرامة فرحلوا دون الآخرين
..... شهداء فلسطين
..... قصي عبد الرحمن أحمد
إلى اللذين أحسنوا تربيتي وأنا را درربي بالأدب والعلم

..... والدي

إلى توأم الروح والحياة

..... أشقائي وشقيقاتي

إلى مرفيقة درربي في السراء والضراء

..... من زوجتي

إلى دمرة القلب وأمل الغد ونور الحياة

..... أبنائي

بيان

أقر أنا مقدم الرسالة أنها قدمت لجامعة القدس من أجل نيل درجة الماجستير وأنها نتيجة أبحاثي الخاصة بإستثناء ما تم الإشارة له حيثما ورد، وأن هذه الرسالة أو أي جزء منها لم يقدم لنيل أي درجة عليا أو معهد .

التوقيع

قصي عبد الرحمن أحمد عواد

شكر وتقدير

أتقدم بعظيم الشكر لأستاذي ومشر في الدكتور جورج خزبون الذي أحاطني

برعايته، واحتفائه بي وحسن استقبالي حيث لم يبخل علي بتوجيهاته وإرشاده لي.

كما أتقدم بعظيم الشكر وإمتناني لأستاذي ومشر في الدكتور عثمان

التكروري لتوجيهاته وملاحظاته في سبيل إنجازه هذه الرسالة حيث كان له الفضل في

إعادة تنسيقها وترتيبها.

كما وأتقدم بالشكر إلى جميع أساتذتي في كلية الحقوق بجامعة القدس بدون استثناء

كما وأتقدم بالشكر والعرفان إلى الأستاذ الدكتور حسن السلواي / كلية الآداب

بجامعة القدس وذلك لتدقيق رسالتي ووقوفه عند كل كلمة فيها.

وأقدم بشكري إلى كل من ساهم وقدم لي يد العون من أجل إنجازه هذه الرسالة.

الباحث

الفهرس

رقم الص	لموضوع
أ	قرار لجنة المناقشة
ب	إهداء
ج	شكر وتقدير
د	ملخص الرسالة باللغة العربية
ص	ملخص الرسالة باللغة الإنجليزية
١	المقدمة
٥	الفصل الأول: اكتساب ملكية العقار بوضع اليد
٦	المبحث الأول: المقصود بوضع اليد
٧	المطلب الأول: تعريف وضع اليد ((الحيازة))
١٦	المطلب الثاني: التعريف بالعقارات وبيان أنواعها
٢٥	المطلب الثالث: العقارات الخاضعة لوضع اليد
٣٠	المبحث الثاني: الشروط الواجب توافرها في وضع اليد وموانعها
٣١	المطلب الأول: شرط الإستقرار
٣٤	المطلب الثاني: وضع اليد يجب أن يكون ظاهراً
٣٦	المطلب الثالث: وضوح وضع اليد
٤٠	المطلب الرابع: عدم قيام وضع اليد على عمل مباح
٤٣	المطلب الخامس: إستمرارية وضع اليد
٤٨	المبحث الثالث: أركان وضع اليد من الناحية القانونية
٤٩	المطلب الأول: النظرية المادية والنظرية الشخصية في وضع اليد
٥٠	الفرع الأول: النظرية المادية في وضع اليد
٥٢	الفرع الثاني: النظرية الشخصية في وضع اليد
٥٦	المطلب الثاني: عنصراً وضع اليد في تملك العقار
٥٧	الفرع الأول: تحديد السيطرة المادية ((العنصر المادي))
٦٣	الفرع الثاني: النية في إكتساب الحق (العنصر المعنوي)
٦٥	المطلب الثالث: وضع اليد العرضي ((الحيازة العرضية))

٦٦	الفرع الأول: المقصود بوضع اليد العرضي ((الحيازة العرضية))
٧٠	الفرع الثاني: التفرقة بين وضع اليد العرضي ((الحيازة العرضية)) و وضع اليد القانوني ((الحيازة القانونية الحقيقية))
٧٢	الفرع الثالث: أحكام وضع اليد العرضي ((الحيازة العرضية))
٧٩	المبحث الرابع: كيفية إنتقال وضع اليد وزوالها
٨١	المطلب الأول: إنتقال وضع اليد إلى الخلف الخاص
٨٤	المطلب الثاني: إنتقال وضع اليد إلى الخلف العام
٨٧	المطلب الثالث: زوال وضع اليد
٩٠	الفصل الثاني: الآثار القانونية في لوضع اليد
٩٤	المبحث الأول: أثر وضع اليد في كسب ملكية العقار الذي لم تتم تسويته
٩٦	المطلب الأول: نظام السجل العقاري وإجراءاته
١٠١	المطلب الثاني: وقوع وضع اليد على عقار أو حق عيني عقاري غير مسجل
١٠٣	الفرع الأول: الأراضي التي تمت تسويتها
١٠٥	الفرع الثاني: الأراضي التي لم تتم تسويتها
١١٤	الفرع الثالث: أثر عقد البيع غير المسجل في السجل العقاري
١٢٢	المطلب الثالث: وضع اليد على الأراضي الموقوفة
١٣٠	المطلب الرابع: وضع اليد على الأراضي الموات والمتركة ودلالاتها الشرعية
١٣٣	المطلب الخامس: إستثناء الأموال العامة العقارية من أحكام وضع اليد
١٤١	المبحث الثاني: إكتساب وضع اليد بالتقادم الطويل
١٤٢	المطلب الأول: ماهية التقادم
١٤٨	المطلب الثاني: إستمرارية وضع اليد لمدة خمسة عشر سنة دون إنقطاع
١٥٢	الفرع الأول: وقف التقادم
١٥٨	الفرع الثاني: إنقطاع التقادم
١٦٢	المطلب الثالث: آثار مرور الزمان مانع من سماع دعوى وضع اليد
١٦٤	الفرع الأول وجوب التمسك بالتقادم المكسب

١٦٦	الفرع الثاني: التزول عن التقادم المكسب
١٦٩	الفرع الثالث: التقادم المكسب سبباً لكسب الملكية
١٧٢	الفرع الرابع: مبررات الأخذ بمبدأ مرور الزمان المانع من سماع الدعوى باعتباره مقررراً لصالح العام
١٧٤	المبحث الثالث: وضع اليد على العقار بالمدة القصيرة
١٧٧	المطلب الأول: اشتراط توافر حسن النية في وضع اليد
١٨١	المطلب الثاني: إستناد وضع اليد إلى سبب صحيح
١٨٥	المبحث الرابع: دور وضع اليد في كسب ملكية الثمار
١٨٦	المطلب الأول: تملك ثمار العقار بوضع اليد عليه بحسن النية
١٩٢	المطلب الثاني: تملك ثمار العقار بوضع اليد عليه بسوء النية
١٩٥	الفصل الثالث: حماية وضع اليد
١٩٧	المبحث الأول: الحماية القانونية لوضع اليد
١٩٨	المطلب الأول: خصائص دعاوى وضع اليد
٢٠٣	المطلب الثاني: كيفية إثبات الملكية بوضع اليد
٢٠٧	المطلب الثالث: طبيعة الحماية القانونية لوضع اليد
٢١٢	المبحث الثاني: دعاوى حماية وضع اليد
٢١٣	المطلب الأول: دعوى منع التعرض منع المعارضة تعريف دعوى منع التعرض
٢٢٤	المطلب الثاني: دعوى إسترداد وضع اليد
٢٤٢	المطلب الثالث: دعوى الأعمال الجديدة
٢٥١	الخاتمة والتوصيات
٢٥٨	المصادر والمراجع

ملخص الرسالة

تناولت رسالتنا البحث في موضوع وضع اليد كسبب من أسباب التملك في الأراضي التي لم تتم تسويتها باعتبار أن وضع اليد يُعدّ من أهم أسباب كسب الملكية التي نص عليها القانون، وقد جاءت رسالتنا في ثلاثة فصول، ففي الفصل الأول تحدثنا عن اكتساب ملكية العقار بوضع اليد باعتباره واقعة تنشأ عن سيطرة فعلية على الشيء المحوز بحيث ينتج عنها آثار قانونية مقترنة بحسن النية.

ومن خلال هذا الفصل أيضاً بينا أنواع العقارات والتعريف بها فمنها ما هو مملوك قد تمت تسويته؛ ومنها ما هو معروف بالأراضي التي لم تتم تسويتها سواء كانت من النوع الملك أو الميري ومثل هذه الأراضي مسجلة لدى دوائر التسجيل، وأيضاً الأراضي التي لم تتم تسويتها والتي تكون محلا لوضع اليد كالأراضي الأميرية والأراضي الخالية والمتروكة والأراضي الموات والأراضي الموقوفة التي يجوز وضع اليد عليها بعد مرور ستة وثلاثون سنة، وكان وذلك من خلال البحث الأول.

في حين تناولنا من خلال البحث الثاني الشروط الواجب توافرها في وضع اليد وموانعها؛ فبينت شرط الاستقرار باعتبار أن وضع اليد لا ينتج آثاراً قانونية إلا إذا كان هادئاً لا إيجاب فيه كما أن وضع اليد لا بد أن يكون ظاهراً بصورة علنية غير خفية مما يؤدي العلم به علماً يقينياً.

وأيضاً لا بد أن يكون وضع اليد واضحاً لا لبس ولا غموض فيه، بحيث يكن بصورة مستمرة وعدم قيامه على عمل مباح باعتبار أن الإباحة ترخيص من الشخص للآخر بالانتفاع بما له بلا عوض، وأن أعمال الإباحة لا تؤسس وضع يد، ولا تؤدي إلى كسب حق.

كما أن أعمال وضع اليد لا بد أن تقوم على وضع يد مادي بحق من حقوق الغير وأن استمراريته يعتبر شرطاً أساسياً لقيام وضع اليد.

أما فيما يتعلق بالمبحث الثالث من الفصل الأول فتحدثنا عن أركان وضع اليد من الناحية القانونية، وذلك من خلال النظرية المادية والشخصية باعتبار أن النظرية المادية تقتضي انتقال السيطرة الفعلية إلى المشتري ويكون ذلك بالتنازل عنها لدى الدوائر الرسمية، في حين أن النظرية الشخصية لا بد أن تتوفر فيها نية التملك والوضوح لدى واضع اليد وبالرجوع إلى لجنة المشروع المدني الفلسطيني نجد أنها قد أخذت بالنظرية الشخصية وذلك عملاً بأحكام المادة ١١٤٨/١ ((الحيازة سيطرة فعلية من الشخص بنفسه أو بواسطة غيره على شئ أو حق يجوز التعامل فيه))، وبذلك تكون لجنة المشروع المدني الفلسطيني قد أخذت بما أخذ به المشرع الأردني من خلال المادة ١١٧١/١ وبالرغم من ذلك نجد أن هاتين المادتين لم تنطرقا إلى نية التملك بصورة واضحة.

كما تحدثنا عن عنصرا وضع اليد في تملك العقار فبينا العنصر المادي لوضع اليد باعتباره يشكل مجموعة الأعمال المادية التي يمارسها واضع اليد على الشيء المحوز مما يؤدي إلى سيطرة تامة في حين أن العنصر المعنوي يعني توافر نية التملك وهو شرط مكمل للشرط المادي. وقد تطرقنا أيضا إلى وضع اليد العرضي (الحيازة العرضية) باعتباره لا ينشأ إلا استنادا لحق مصدره الإرادة أو نص القانون أو استمد من القضاء.

حيث فرقنا بين وضع اليد العرضية باعتباره يشكل اعترافا محددا ومستمرا بحق المالك على الشيء المحوز فيه مما لا يؤدي إلى اكتساب الحق بالتقادم مهما طال عليه الزمن ويبين وضع اليد من الناحية القانونية (الحيازة القانونية) باعتباره يخول واضع اليد حقا يستطيع من خلاله أن يرفع باسمه دعاوى وضع اليد، أو يتمسك بدعاوى حماية وضع اليد.

وأخيرا بينا كيفية انتقال وضع اليد وزواله وخلصنا في المبحث الرابع إلى أن وضع اليد ينتقل إلى الخلف الخاص عن طريق التسليم بمقتضى عقد يمكن واضع اليد الجديد من الانتفاع به بدون عائق

كما أن وضع اليد ينتقل إلى الخلف العام كالوارث والموصى له باعتباره يشكل امتداداً إلى السلف هي استمرارية حيازة الخلف، أما فيما يتعلق بزوال وضع اليد فإن زوال وضع اليد لا يترتب عليه إزالة اليد عن حيازته وكذلك إلى تركه للشيء المحوز دون استعمال مما يترتب عليه إزالة اليد عن المادي والمعنوي.

وقد تناولنا في الفصل الثاني الآثار القانونية لوضع اليد فبيننا في المبحث الأول أن كسب ملكية العقار الذي لم تتم تسويته وذلك من خلال بيان نظام السجل العقاري وأن التسجيل لا بد أن يكون من خلال دائرة التسجيل، كما أن وضع اليد لا بد أن يقع على حق عيني عقاري غير مسجل.

وقد تناولنا في المبحث الثاني اكتساب وضع اليد بالتقادم الطويل باعتباره يقوم بوضع يد قانونية مقرون بنية التملك أو بنية استعمال حق عيني أو عقاري فالتقادم ينشأ بمرور خمس عشرة عاماً دون انقطاع، وبيننا أيضاً بأن التقادم الطويل لا يزول معه تقادم ما نص عليه الحديث الشريف ((لا يطل حق امرئ مسلم وإن قدم)) كما بينا أثر مرور من سماع الدعوى ضد واضع اليد إذ لا بد من التمسك بمرور الزمان.

كما وبيننا من خلال هذا المبحث وضع اليد على الأراضي الموقوفة وكذلك والمتروكة فبيننا في الأولى أن واضع اليد على الأرض الموقوفة لا تسمع دعواه إلا بعد مرور عاماً، في حين أن وضع اليد على الأراضي المتروكة يعد سبباً لكسب الملكية لقول رسول الله (صلى الله عليه وسلم) ((من أحيا أرضاً ميتة فهي له))، وخلصنا بأن إحياء الأرض الموات يكمن في إزالة المشوبات والعوائق.

١. أن يتم التعرض لوضع اليد ٢. حفر آبار المياه وحرثه ٣. إزالة المشوبات والعوائق.

وأيضاً تحدثنا عن أثر العقد غير المسجل في السجل العقاري، وخلصنا فيه بأن عقد البيع الخارجي في الأراضي التي لم تتم تسويتها هو عقد صحيح ولكنه موقوف لحين مرور الزمان عليه مدة خمس عشرة سنة أو تنفيذه أو إشهاره وفيما يتعلق بالتصرف الصادر من أحد الورثة فإن مثل هذا البيع يكون ملزم للوارث البائع وليس لباقي الورثة.

كما تطرقنا إلى أن وضع اليد لمدة خمس عشرة سنة دون انقطاع تمنح واضع اليد الحق في رفع دعوى حماية الملكية وهذا ما يسمى بالتقادم الطويل، فالتقادم لا بد أن يكون مقروناً بعذر شرعي بحيث يؤدي إلى احتساب المدة الزمنية المتبقية ووجدنا أيضاً أن انقطاع التقادم إما أن يكون انقطاعاً طبيعياً ناشئاً عن زوال وضع اليد وإما أن يكون انقطاعاً مدنياً بأن يطالب صاحب الحق بحقه بالطرق القضائية، كما وينقطع التقادم أيضاً بإقرار المدين بالدين.

وخلصنا في المبحث الثالث إلى أن وضع اليد على العقار يمكن أن يكون بالمدة القصيرة وهذا ما يسمى بالتقادم المكسب القصير، ووجدنا أن القانون الأردني قد حددها بسبع سنوات في حين أن مشروع القانون المدني الفلسطيني قد حددها بخمس سنوات مشروطاً بتوافر السبب الصحيح والنية الحسنة، ويكون بذلك أخذ بما أخذ به المشرع المصري باعتبار أن وضع اليد حسن النية في التقادم الخمسي هو من كان يجهل حق الغير باعتبار أن السبب الصحيح هو تصرف صادر من غير المالك أو صاحب الحق الذي يراد كسبه ويمكن إثباته بالاستيلاء على الأراضي سنوات أو الفراغ أو البيع الرسمي، ووجدت أيضاً بأن السبب الصحيح أيضاً يقع عبثاً إثباته على واضع اليد.

وتحدثنا أيضاً عن استثناء الأموال العامة من أحكام التقادم.

الرابع حيث بينا فيه كيفية تملك ثمار العقار بوضع اليد عليه به
الحسنة يملك ثمار الشيء المحوز طوال مدة وضع اليد، فحسن النية

أن تملك ثمار العقار بوضع اليد عليه يكون بسوء النية، فواضع اليد لا يمتلك الثمار إذا كان تملكه لثمار العقار بالإكراه أو إذا كان عالماً في عدم أحقيته في وضع اليد على الثمار، فواضع اليد سيء النية يكون مسؤولاً من قبل المالك برد الثمار.

وتناولنا في الفصل الثالث أنواع دعاوى وضع اليد من خلال البحث الأول فخلصنا إلى أن دعاوى منع التعرض تعتبر دعاوى وضع اليد الرئيسية وبها تحمى وضع اليد الأصلي دون وضع اليد العرضي باعتبارها دعوى عقد، وبيننا من خلالها أطراف دعوى منع التعرض وأطراف وضع اليد وهما المدعي والمدعى عليه الذي يتعرض لواضع اليد في حيازته وخلصنا بأن شروط إقامة دعوى منع التعرض تكمن في أربعة شروط:

أولها: أن يكون المدعي واطئع يده على العقار.

ثانيها: أن يقع التعرض لوضع اليد ((الحيازة)).

ثالثها: استمرارية وضع يد المدعي بالعقار وأخيراً رفع دعوى منع التعرض خلال السنة التالية لوقوع التعرض.

كما قمنا بتوضيح وبيان دعوى استرداد وضع اليد باعتبارها من الدعاوى التي يرفعها واطئع

اليد على العقار الذي فقد وضع يده وطالب رد العقار إليه.

وبينا أن دعوى استرداد وضع اليد تقام لدى محاكم الصلح وأطرافها هم واطئع اليد على العدة

المغصوب وغاصب العقار من واطئع اليد وبيننا أيضاً أن شروط دعوى

أمرين:

١. أن يكون للمدعي وضع يد مادي على العقار الذي سلب

٢. أن ترفع دعوى الاسترداد خلال سنة من تاريخ سلب العقار

كما بينا دعوى وقف الأعمال الجديدة باعتبارها تلك الدعوى التي يرفعها واضع اليد ضد الغير الذي شرع في عمل ما لو تم لأصبح متعرضاً لوضع يد غير قانوني، ومن ثم يطلب منعه من إتمام هذا العمل وخلصنا إلى أن دعوى وقف الأعمال الجديدة لا بد من توفر شروط معينة فيها بحيث يكون واضع اليد على العقار بصورة سليمة خالية من العيوب كما أن دعوى وقف الأعمال الجديدة لا بد أن ترفع خلال سنة من تاريخ البدء في العمل.

وتناولنا في المبحث الثاني حماية وضع اليد فتحدثنا عن الحماية القانونية لوضع اليد وقد بينا من خلاله طبيعة الحماية القانونية لوضع اليد وذلك باعتباره لا يخرج عن الأمن والنظام العام في المجتمع وخلصنا إلى أن وضع اليد يعتبر مشمولاً بالحماية الجزائية إذا كان وضع اليد قد تعرض لأسباب الملكية باعتبارها واقعة مادية يمكن إثباتها بكافة طرق الإثبات.

وأخيراً ومن خلال دراستنا لموضوع بحثنا هذا وهو وضع اليد كسبب من أسباب التملك في الأراضي التي لم تتم تسويتها عمدنا إلى الرجوع إلى بعض القرارات القضائية الصادرة عن محكمة التمييز الأردنية وكذلك قرارات محكمة النقض المصرية.

كما بينا خصائص وضع اليد فمثل هذه الدعاوى تحمي واضع اليد وتحمي العقار دون غيره، أما فيما يتعلق بالمحكمة المختصة بالنظر في دعاوى وضع اليد فإن محاكم الصلح هي التي تنظر بها.

وخلصنا أيضاً إلى أن إثبات الملكية بوضع اليد يكمن في توافر الشروط والقرائن القانونية باعتبار أن وضع اليد واقعة مادية يمكن إثباتها بكافة طرق الإثبات.

يمس بأصل الحق أو أن يجعل وضع اليد متوقفاً على الملكية مما

ودعاوى أصل الحق، فالقاضي يحظر عليه بالقوانين المعمول بها

فيها حديثاً وما كان فيها مطبقاً إبان الحكم الأردني ونتيجة لهذه

أن يتوافر فيه شروط معينة ومع ذلك فإن مثل هذه الشروط لا تنطبق على كافة الأراضي وإنما على الأراضي المتروكة والموات والأميرية والموقوفة وكذلك الأراضي التي لم تتم تسويتها سواء كانت مسجلة لدى دوائر التسجيل أو لم تكن، وهذا ما ينطبق عليه العمل في دعاوى حماية وضع اليد الثلاث وأخيرا كانت خاتمة رسالتنا هذه والتوصيات التي كان لا بد من الإشارة إليها من خلال هذه الدراسة.

In the second section I should the conditions of taking the possession of and its restrictions so I talked about the stability condition considering that taking the possession of has no legal effects except if it was peaceful without force and also taking the possession of should be clear and publicity without ambiguity.

In this section also I mentioned the continuation of taking the possession of without doing allowable action considering that legality is a permission to get benefits without any compensation.

But it does not give the right to take the possession of and doesn't lead to have any right. Also taking the possession of should be established on a material right of others rights and its main condition to take the possession of.

The first chapter is standing to talk about of from a lawful pointview and this is and personal theory in which the material transferring practical control to the buyer in the formal departments, whereas

Abstract

The thesis concerns with searching to take possession of non registered land. Which is considered the most important corporeal rights which was defined by law.

The thesis of there chapters:-

The fist chapter is talking about acquiring the possession of property to take the possession, which is considered on occurrence caused by practical occupying on that thing in which lawful aspects joined with good faith are resulting.

Through this chapter I showed the kinds of properties and its definition, in which some of them is possessed and being settled, and some which is not being settled and then it would be a subject to take possession of as Dom anile , empty, abandoned, derelict and mortmain lands that it could be possessed after ٣٦ years.

In the second section I should the conditions of taking the possession of and its restrictions so I talked about the stability condition considering that taking the possession of has no legal effects except if it was peaceful without force and also taking the possession of should be clear and publicity without ambiguity.

In this section also I mentioned the continuation of taking the possession of without doing allowable action considering that legality is a permission to get benefits without any compensation ,

But it does nit give the right to take the possession of and doesn't lead to have any right, Also taking the possession of should be established on a material right of others rights and its rtant condition to take the possession of.

e first chapter is standing to talk about of from a lawful pointview and this is nd personal theory in which the material transferring practical control to the buyer ent in the formal departments , whereas

the personal theory should have a clear and possessed determination for who take the possession of , according to the Palestinian legal civil committee it adapted the personal theory and this is through the rule "١١٤٨\١" possession is a practical control by the person by himself or by others on a thing or a right allowed to deal with it" , and here we notice that the committee have adapted what was adapted by the Jordanian legislator through the rule "١١٧\١\١", even though we notice that these two rules didn't mention the determination to take the possession of clearly.

More over I talked about who takes the possession of from two sides that are the material side which forms the material actions that are practiced by the person who takes the possession of on the possessed thing which lead to a complete control , and the physical side which means an available determination for possessing of and this is a complementary condition for the material condition.

I showed also taking the possession in a sudden way "sudden possession" which is not established except if there is a right supported by a determination or by law judge.

I distinguished between the sudden taking possession of which forms a continuous and limited right to the owner which doesn't lead to acquire the right by prescription what ever the period was, and between the taking possession of from legal side "legal possession" which gives the person who takes the possession of the right in which can through it raise for himself possessory actions or insist in the actions of protecting the possession of.

Finally I would like to show how is the transmitting of the taking the possession of and its disappearance , also in the fourth section I concluded that taking the possession of is transmitted to the singular successor through remission according to a

that makes the new one who possessed of to get

taking the possession of is transmitted to the

by inheritance since he forms continuation

, since predecessor possession of is a

the successor possession of, but when the

ion of disappears then this comes when the

person who takes the possession of give up the property without any use, then the possession lose its material and physical sides.

The second chapter concentrated on the lawful aspects of the taking the possession of, so in the first section I mentioned the possessing of a property without any settlement by showing red estate register system, the registration should be issued by the registration department, and also taking possession of should on a property or on any unregistered estate.

I concluded that the lands which are being settled, would not be valid by the period of time, which, the transmitted public money and the red state could be acquired by a period of time, this is acted in the Palestinian civil legislator, article ٧٤, clause number ١"(١) the red states and other transmitted for the government or any ruled person which is used for public benefits or by law these will be considered public money. ٢) It is not allowed to use those money or to sign them or to own them by a period of time".

In the second section I mentioned that taking the possession of for fifteen years without any stop, which give the one who takes the possession of to protect his properties by law, is called long run prescription, I also showed that the long run prescription should be joined with legal time and this appease in our prophets speech "no right for the Muslim will be abated even it is obsolete", I also mentioned the preventive period in which the case against the person who takes the possession of is not heard since we should care of the period of time and here I described taking the possession of on kinds of lands that are :-

١) mortmain (٢) Empty (٣) abandoned

So I showed that the person who takes the possession of a mortmain land his law case will not be heard before ٣٦ years, whilst, taking the possession of an abandoned lands is a cause to own it as our prophet said

"who plants an empty land then its for him" then I concluded of an abandoned land has three conditions

taking the possession of
er wells and ploughing it
thorns.

I also talked about the unregistered contract in the red register, and concluded that the out selling contract for the unsettled lands is a correct contract but it is mortmain until 10 years pass or performing it or publishing it but according to what some heirs do then this selling is constricted just to the seller heir and not to all of them.

I mentioned the lawful protection to take the possession of after 10 years are passed and this is what is called long run prescription.

Since prescription should be accompanied with a legal excuse that lands to account the rest period of time and also I found that cutting the prescription could be natural by leaving the properties or civil cutting which makes demanding rights occur by law and also prescription is called by paying the debtor his debts.

In the third section I put conclusion that taking possession of a property could be in a short period and this is what is called short gainful prescription, in which the Jordanian legislator has defined it in 4 years, whilst the Palestinian civil legislator has defined it in 10 years having a condition of the availability of the real cause and the good determination and here it assembles the Egyptian legislator considering that the person who takes the possession of having a good determination in the prescription through the 10 years is the one who doesn't know the others right in which the real cause is an action done by the non-owner or the owner of the property which is wanted to owner and it could be proved by occupying the deal or empty lands or by formal selling and I also found that the real cause after it is approved on the person who takes the possession of.

Through the fourth section I talked about the exception of the public money from the prescription rules in which I described the way of owning the fruits of the property by taking the possession of in a good faith owns the fruits of the property all the period of taking the possession of, the good faith is proved by the judge, and no owning for the fruits of the property be with a bad faith and with being forced and if

happened then the person who takes the possession of should back the fruits .

I showed in the third chapter the kinds of the possession lawsuit .the conclusion was, the lawsuit against exposing is considered the major possession lawsuit, and it protects the original possession not the minor possession which is contact lawsuit, and we should through it the sides of expose lawsuit –and the sides of taking the possession of that they are the claimant and defendant who is exposed to the one who takes the possession of to take it.

We mentioned the condition of making a lawsuit against exposing which are the following:-

(١)The claimant should take possession of the property.

(٢)Exposing for taking the possession.

(٣)Continuation of the claimant to possess the property.

Finally, make a lawsuit against exposing through the next year.

We also mentioned the lawsuit to refund the property which is considered from the lawsuit which the person who takes the possession of loses it and asks to refund that property to him, this kind of lawsuit is held in the civil court and its side are the person who took the possession of the stolen property and the one who stole the property from the person who took the possession of, and we showed that to refund the property there are two conditions that are:-

(١)The claimant should have a material possession on the property which is lost from him.

(٢)Lawsuit to refund the property should be held within one year.

We also showed the lawsuit to stop the new works, the one who takes the possession of, make against other who want to repair the property which is illegal possession, then he asks the court to stop him from working. The claimant who takes the possession of showed have a specific condition to win the case. And also the lawsuit of stopping the new works should be held within a year of starting the work.

In the second stage , we talked about the lawful protection to take the possession of , and we showed through that the nature of lawful protection to take the possession of which is considered not exceeding the security and public system in society and we mentioned that taking the possession of is considered within a lawful protection if the possession is joined with actual possession regardless the ownership .

And concluded that taking the possession is concluded with the law protection because it is a material thing which can be approved by all ways.

Finally, taking the possession of is leading to own unregistered lands, we went back to the judicial resolution which is issued from Jordanian distinguished court ,and also , Egyptian court of cessation depending of that on accompanying all of this with a real taking the possession of whatever the property was, and also we mentioned that these lawsuits protect the person who takes the possession of and the property ,and the responsible court for this lawsuit is the conciliation court .

We concluded that taking the possession of has some aspects and conditions, and we showed that, the judge has no right to attack the origin of right or to make the possession depend on the ownership which is formed a mixture between possession lawsuit and the origin of right lawsuit.

As result for this study we know that taking the possession of , should have a specific condition not in all lands but only on abandoned and dead and mortmain lands , and this would be applied in the lawsuit of possession protection .

Finally the end of my thesis and the recommendations were mentioned above through this study.

المقدمة

إن الظروف التي عاشتها فلسطين منذ الدولة العثمانية مروراً بالانتداب البريطاني، وفترة الوحدة مع الأردن وخضوع قطاع غزة للإدارة المصرية، وأخيراً الاحتلال الإسرائيلي على الأراضي الفلسطينية كان الدافع الأساس لاختيار موضوع بحثنا هذا باعتبار أن وضع اليد كسبب من أسباب كسب الملكية له أهمية كبيرة لتعلقه بالنواحي القانونية كافة، وكذلك الاجتهادات الفقهية خاصة فيما يتعلق بالأراضي التي لم تتم تسويتها.

يعدُّ موضوع وضع اليد من أهم الأمور التي يمكن عرضها أمام القضاء باعتبار أن المشرع رسم طرقاً محددة لوضع اليد، وفقاً لشروط رسمتها له القوانين، ومن هذه القوانين القانون المدني المصري، وكذلك القانون المدني الأردني، ومسودة مشروع القانون المدني الفلسطيني الذي نتمنى أن يخرج إلى النور، ويصبح قانوناً يعمل به في فلسطين.

وبما أن تسجيل الأراضي لدى دائرة تسجيل الأراضي يعدُّ قرينة قاطعة في ثبوت الملكية للمالك، فإن وضع اليد أيضاً يعطي لواضع اليد قرائن قانونية تمنحه حق التملك، وتعفيه من عبء الإثبات، في حال أن وضع اليد استوفى كافة الشرائط القانونية اللازمة باعتبار أن وضع اليد يعدُّ من الأسباب التي تؤدي لكسب الملكية لأنها تفترض أن واضع اليد يكون بمثابة المالك لكونه يملك الأدلة اليقينية.

فحق الملكية يخول واضع اليد مباشرة جميع سلطاته إذ يخول صاحبه حق استعمال واستغلال وتصرف، باعتباره حقاً جامعاً، فالاستعمال يكون في استخدام الشيء المملوك بكافة الطرق، في حين أن الاستغلال يقصد به الحصول على الثمار، أما التصرف فهو