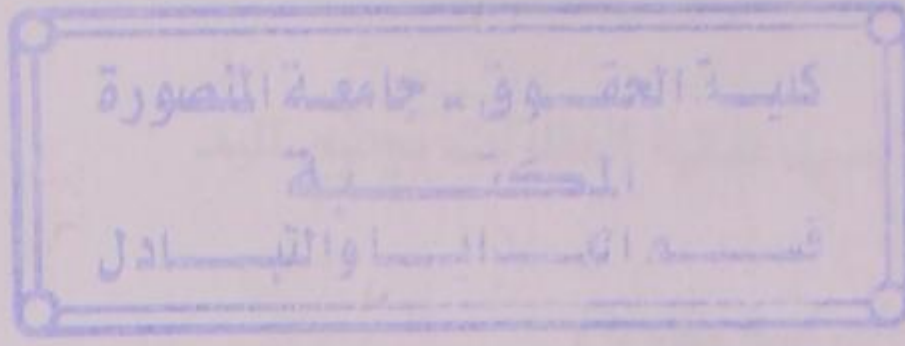




T02-01138



جامعة المنصورة  
كلية الحقوق  
الدراسات العليا  
قسم القانون المدني

٥٩١٩

٢٢  
٣١٧٤

# المشكلات الناشئة عن كسب ملكية العقارات بوضع اليد "دراسة مقارنة"

رسالة لنيل درجة الدكتوراه

مقدمة من الباحث  
محمود سيد أحمد إبراهيم

أعضاء لجنة المناقشة:

أ.د. سهير سيد أحمد منتصر أستاذ القانون المدني بجامعة الزقازيق رئيساً  
وعضواً

أ.د. أحمد السعيد الزقرد أستاذ القانون المدني بجامعة المنصورة مشرفاً  
وعضواً

أ.د. ثروت عبد الحميد عبد الحليم وكيل كلية الحقوق جامعة المنصورة  
لشئون التعليم والطلاب عضواً



نموذج رقم (١)

صفحة المشرفين ومساعدتهم

عنوان الرسالة: المشكلات الناشئة عن كسب ملكية العقارات بوضع اليد

(دراسة مقارنة)

اسم الباحث: محمود سيد أحمد إبراهيم سليمان

| م | الاسم              | الوظيفة                                                              | التوقيع |
|---|--------------------|----------------------------------------------------------------------|---------|
| ١ | أحمد السعيد الزقرد | أستاذ القانون المدني<br>كلية الحقوق - جامعة المنصورة (مشرفاً وعضواً) |         |

رئيس القسم

وكيل الكلية للدراسات العليا

عميد الكلية

عنوان الرسالة: المشكلات الناشئة عن كسب ملكية العقارات بوضع اليد

(دراسة مقارنة)

اسم الباحث: محمود سيد أحمد إبراهيم سليمان

لجنة الإشراف:

| م | الاسم              | الوظيفة                                                              | التوقيع |
|---|--------------------|----------------------------------------------------------------------|---------|
| ١ | أحمد السعيد الزقرد | أستاذ القانون المدني<br>كلية الحقوق - جامعة المنصورة (مشرفاً وعضواً) |         |

لجنة المناقشة والحكم:

| م | الاسم                      | الوظيفة                                                                                  |
|---|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| ١ | سهير سيد أحمد منتصر        | أستاذ القانون المدني<br>كلية الحقوق - جامعة الزقازيق (رئيساً وعضواً)                     |
| ٢ | أحمد السعيد الزقرد         | أستاذ القانون المدني<br>كلية الحقوق - جامعة المنصورة (مشرفاً وعضواً)                     |
| ٣ | ثروت عبد الحميد عبد الحليم | أستاذ القانون المدني<br>وكيل الكلية لشئون الطلاب<br>كلية الحقوق - جامعة المنصورة (عضواً) |

عميد الكلية

وكيل الكلية للدراسات العليا

رئيس القسم



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

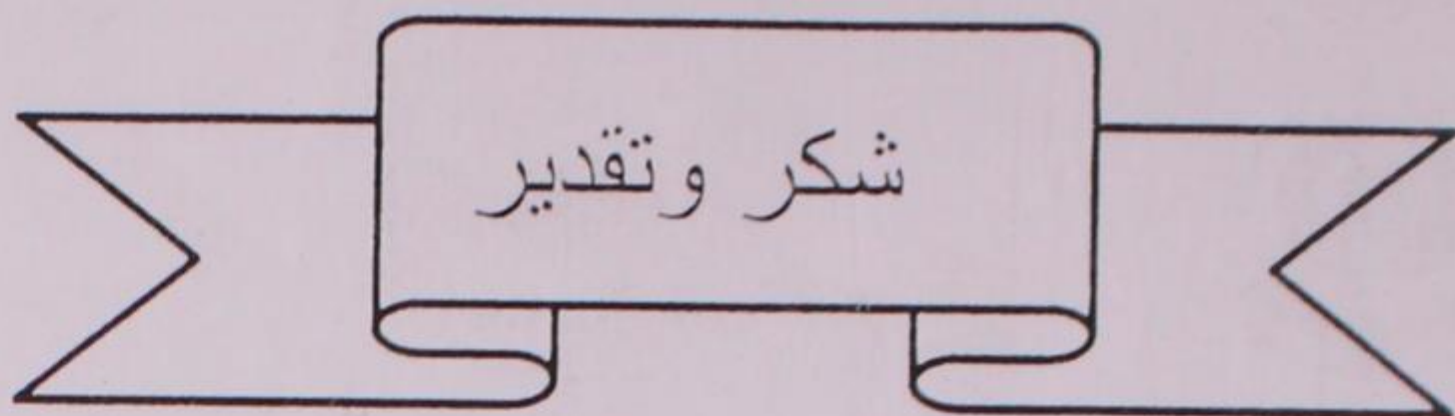
قَالُوا سُبْحَانَكَ  
لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ  
الْحَكِيمُ



## الإهداء

- أهدى هذا العمل إلى الذين قتلوا في سبيل الله عامة وإلى أرواح شهداء ثورة ٢٥ يناير المجيدة التي غيرت الحكم في مصر والتي ومازالت تحصد أرواح شبابنا ورجالنا ونسائنا من أعمال الخارجين على الدين والقانون فهنيئاً لهم بمقعد صدق عند مليك مقتدر.
- أهدى هذا العمل المتواضع إلى روح والدي ووالدتي اللذين قاما على تربيتي وتعليمي وكان من واجبنا نحوهم ألا ننساهم ونبرّهم بعد موتهم وندعو لهما بالرحمة والمغفرة.
- كما أهديه إلى إخوتي وأخواتي الذين ساعدوني منذ صغري على إكمال هذه الدراسة فكانوا نعم الأخ لأخيهم.
- كما أهديه إلى زوجاتي وأولادي الذين ضحوا معي وعانوا لإخراجه إلى النور.
- كما أهديه أخيراً إلى زملائي المحامين الذين تعلمت منهم كيف أقف أمام منصة القضاء فهم القضاء الواقف.
- كما أهديه إلى كل من قام بمساعدتي لإخراج هذا العمل ومن العاملين بمكتبة كلية الحقوق جامعة المنصورة.





إن ديننا الإسلامي أمرنا أن نشكر من يسدي إلينا معروفاً فقال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من أسدى إليكم معروفاً فكافئوه فإن لم تجدوا فادعوا له" وقال أيضاً "من لم يشكر الناس لا يشكر الله"، وشكر الله تعالى واجبنا بقوله تعالى "واشكروا لي ولا تكفرون".

وامتثالاً لقول الله تعالى ورسوله محمد صلى الله عليه وسلم أقدم وافر شكري وتقديري للأستاذ الدكتور/ أحمد السعيد الزقرد أستاذ القانون المدني بجامعة المنصورة الذي أمدني من مؤلفاته وكتابه الكثير وتكرم عليّ من وقته وعلمه الوفير ولم يبخل عني بل كان نعم الأستاذ لتلميذه فتعلمت منه تواضع العلماء الشرفاء.

كما أشكر الأستاذة الدكتورة/ سهير سيد أحمد منتصر أستاذة القانون المدني بجامعة الزقازيق والذي على يديها وعلمها تعلمنا القانون المدني بجامعة الزقازيق فكانت لها السبق الأول لتخريج أساتذة وعلماء القانون بهذه الجامعة العريقة، على تفضلها بموافقتها الكريمة لمناقشة تلك الرسالة لأحد طلابها بالجامعة.

كما أشكر الأستاذ الدكتور/ ثروت عبد الحميد عبد الحليم وكيل كلية حقوق جامعة المنصورة لشئون التعليم والطلاب والذي لم يبخل عنا بعلمه الذي نال به رفعة العلماء وتكرم علينا من وقته وجهده بموافقة الكريمة لمناقشته تلك الرسالة والتي نطمع منه أن يتكرم علينا بمزيد من نصحه وإرشاده.



جامعة المنصورة

كلية الحقوق

الدراسات العليا

قسم القانون المدني

# المشكلات الناشئة عن كسب ملكية العقارات بوضع اليد "دراسة مقارنة"

رسالة لنيل درجة الدكتوراه

مقدمة من الباحث

محمود سيد أحمد إبراهيم

إشراف

الدكتور/ أحمد السعيد الزقرد

أستاذ القانون المدني

كلية الحقوق - جامعة المنصورة



## مقدمة عامة

### أولاً: إطار الدراسة:

إن كسب ملكية العقارات بمختلف صورها بوضع اليد يثير مشكلات متعددة بعضها يتعلق بوضع اليد في ذاته، وبعضها يتعلق بآثاره قبل المالك، وفي مواجهة الغير - فضلاً عن مشكلات عملية أخرى تتعلق بمعارضة المالك الأصلي. وتزداد المشكلات تعقيداً إذا كان الأخير الدولة أو أحد أشخاصها الاعتبارية.<sup>(١)</sup>

كما ينشأ عن كسب ملكية تلك العقارات بوضع اليد مشكلة كيفية تملك واضع اليد ذلك العقار إذا لم يكن هناك منازعة من المالك الأصلي له بعد إتمامه لشروط التملك بوضع اليد.

كذا يعتبر تملك العقارات بوضع اليد مشكلة خاصة، إذا كانت الأراضي بوراً أو قابلة للاستصلاح إعمالاً لأحكام القانون ١٤٣/١٩٨١، وإن ذلك البحث لينفرد بالمشكلات العملية بأروقه المحاكم ومطابقتها علمياً بالنصوص القانونية المتعاقبة بدءاً من كسب الملكية ابتداءً الاستيلاء عليها وزراعتها وذلك طبقاً لنص المادة ٨٧٤ مدني فقرة ٣ أو المادة ٣/١٨ من القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ والصادر بشأن الأراضي الصحراوية. والاستيلاء واقعة مزدوجة يختلط فيها وضع اليد وهو عمل مادي بإرادة المستولي في أن يملك في الحال وهي عنصر إرادي، ولكن العنصر المادي هنا هو الأغلب ومن ثم ألحق الاستيلاء بالوقائع المادية<sup>(٢)</sup>.

وقد تلاحظ أخيراً أن مشكلات وضع اليد على أراضي الدولة، قد لفت انتباه المجتمع، فصدر لذلك القانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦<sup>(٣)</sup>، خصوصاً أن الثابت عدم جواز وضع اليد مباشرة على أراضي الدولة حيث تعتبره تعدياً يستوجب إزالته، ولكنها أجازت ذلك لاعتبارات اجتماعية.

---

(١) من الهيئات العامة للدولة مثل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة للتعمير والتنمية الزراعية... الخ.

(٢) د/ عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني ج ٩ ص ٤٧ بند ١٧، طبعة نقابة المحامين تنقيح المستشار أحمد مدحت المراغي عام ٢٠٠٦.

(٣) الجريدة الرسمية العدد ٢٨ مكرر في ١٥/٧/٢٠٠٦.



والأغلب أن تستند الحيازة إلى حق بحيث يكون الحائز مالكاً أو صاحباً لحق عيني آخر على الشيء - محل الحيازة - وبذا تكون حماية الحيازة حماية للحق الذي تستند عليه. وثمة فرض يمكن أن تنشأ فيه الحيازة غير مستندة إلى حق. وفي هذا الفرض يعتد القانون لإعتبارات عملية لكسب الحائز ملكية ما يجوزه إذا توافرت الشروط الأخرى - كما أضفي المشرع على هذا الفرض حمايته ورتب عليه آثار مهمة، بحيث اعتبرها قرينه على الحق أحياناً، وسبباً لملكية الحق أحياناً أخرى<sup>(١)</sup> والحكمة من الحماية، والتملك بوضع اليد في الفرض المذكور لا تخفي إنها حماية الأوضاع الظاهرة، والعمل على استقرار المعاملات إذا توافر في حائزها شرائط الظهور أو العلانية والهدوء أو عدم الاكراه.

والحيازة إذن في ذاتها قرينه على الملكية أو الحق العيني إلى أن يقوم دليل يخالف ذلك أنها مظهر واقعي يؤكد ان ما يجوزه الشخص ملك له. ومن هنا تظهر أهمية الحيازة بالنسبة للحائز الذي لا يكون مدعياً في إثبات الملكية، بل مدعى عليه، فلا يطالب بتقديم الدليل على الملكية، بل يثبت فقط حيازته للعقار، لتكون الحيازة دليلاً على الحق أو الملكية<sup>(٢)</sup>.

والحكمة من التملك بوضع اليد هو وضع مدة معينة حددها القانون يلزم لمالك العقار الظهور على ملكه وإلا فلا يحق له بعد هذه المدة مطالبة من الحائز الذي اكتسب هذه الملكية بوضع يده طبقاً للقانون، وحتى لا تكثر الدعاوى من الملاك على أملاكهم بعد تلك المدة، وتستقر المعاملات على العقارات مع الحائزين الذين استقرت معهم الحيازة وظاهرين عليها مظهر الملاك، فبفضله يصبح الوضع الفعلي مطابقاً للوضع القانوني<sup>(٣)</sup>، وأن الصالح الاجتماعي يقتضي إقرار الحالات الواقعية التي استقرت فترة من الزمان، وأن المصلحة العليا للمجتمع تفرض تحويل الواقع إلى حق، حتى لو قام هذا الواقع في مبدئه على غصب محض، ولو لم يتقرر هذا لما انتهت المنازعات، ولما وضع حد للمشاحنات ولعاش الناس في منازعات لا نهاية لها<sup>(٤)</sup>.

(١) د/ أحمد السعيد الزقرد، حق الملكية طبعة جامعة المنصورة ٢٠١٠ ص ١٨٩.

(٢) د/ أحمد السيد الزقرد، حق الملكية المرجع السابق ص ٢١٣.

(٣) د/ عبد الرزاق السنهوي، المرجع السابق، ج ٩ ص ١٠١.

(٤) د/ عبد المنعم البدر وادي، شرح القانون المدني في الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الثانية عام ١٩٥٦ القاهرة فقرة ٥١١ ص ٥٤٢.



## الفهارس

| الموضوع                                                                       | رقم الصفحة |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|
| مقدمة عامة                                                                    | ٢          |
| أولاً: إطار الدراسة                                                           | ٢          |
| ثانياً: أهمية الموضوع                                                         | ٤          |
| المبحث التمهيدي: وضع اليد كسبب من أسباب تملك العقارات                         | ٧          |
| تمهيد وتقسيم                                                                  | ٧          |
| المطلب الأول: مفهوم وضع اليد المكسب للملكية على العقارات                      | ٨          |
| أولاً: مفهوم وضع اليد المكسب للملكية                                          | ٨          |
| مفهوم وضع اليد في اللغة                                                       | ٨          |
| مفهوم وضع اليد عند فقهاء القانون                                              | ٩          |
| وضع اليد عند فقهاء الإسلام                                                    | ٩          |
| وضع اليد في التقنين المدني المصري                                             | ٩          |
| وضع اليد في التقنينات العربية                                                 | ١٠         |
| ثانياً: مفهوم العقارات محل الحيازة المكسبة للملكية                            | ١٢         |
| العقار بالتخصيص                                                               | ١٣         |
| تملك المنقول بالحيازة                                                         | ١٤         |
| الفرق ما بين المنقولا والعقارات من حيث التملك بوضع اليد                       | ١٤         |
| المطلب الثاني: ماهية العقارات التي يجوز تملكها بوضع اليد                      | ١٥         |
| المشكلات الناشئة عن تطبيق النص                                                | ١٦         |
| الفرق ما بين الملك العام والخاص                                               | ١٧         |
| المشكلات الناشئة عن كسب ملكية عقارات الميراث بوضع اليد                        | ٢٠         |
| أملك الدولة الخاصة وكيفية كسبها بالتقادم                                      | ٢٢         |
| الباب الأول: الشروط التي يجب أن تتوافر في كسب ملكية العقارات بوضع اليد وشهرها | ٢٨         |
| تمهيد وتقسيم                                                                  | ٢٨         |
| الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها لكسب ملكية العقارات بوضع اليد              | ٢٩         |



| الموضوع                                                         | رقم الصفحة |
|-----------------------------------------------------------------|------------|
| المبحث الأول: صفات الحيازة القانونية                            | ٣٠         |
| المطلب الأول: الشروط الخاصة لكسب ملكية العقارات بوضع اليد       | ٣١         |
| الشروط الخاصة بالحيازة القانونية                                | ٣١         |
| أولاً: العنصر المادي                                            | ٣١         |
| ثانياً: العنصر المعنوي                                          | ٣٣         |
| تحقيق العنصر المعنوي                                            | ٣٣         |
| النظرية الشخصية                                                 | ٣٤         |
| النظرية المادية                                                 | ٣٦         |
| موقف التقنين المدني                                             | ٣٨         |
| الحيازة العرضية                                                 | ٤٠         |
| النوع الأول: الحائز العرضي التابع للحائز الأصل                  | ٤٢         |
| النوع الثاني: الحائز العرض غير التابع للحائز الأصلي             | ٤٣         |
| حكم الحائز العرضي                                               | ٤٤         |
| أثر الحيازة العرضية في كسب ملكية العقار بالتقادم                | ٤٤         |
| انتقال الحيازة العرضية                                          | ٤٥         |
| حيازة القاصر                                                    | ٤٧         |
| المطلب الثاني: الشروط العامة التي يجب توافرها بالحيازة          | ٤٨         |
| أولاً: ظهور الحائز وعدم انقطاعه                                 | ٤٨         |
| ثانياً: هدوء الحيازة واستقرارها                                 | ٥٢         |
| ثالثاً: استمرار الحيازة وعدم انقطاعها                           | ٥٥         |
| المبحث الثاني: توافر المدة القانونية لكسب ملكية العقار بالتقادم | ٦٢         |
| تمهيد وتقسيم                                                    | ٦٢         |
| المطلب الأول: مدة الحيازة في القانون المدني                     | ٦٣         |
| أولاً: مدة التقادم الطويل المكسب للملكية                        | ٦٣         |
| ثانياً: مدة التقادم القصير المكسب للملكية                       | ٦٨         |
| ثالثاً: مشكلات استمرار الحيازة                                  | ٧١         |



| الموضوع                                          | رقم الصفحة |
|--------------------------------------------------|------------|
| انتقال الحيازة إلى الخالف العام                  | ٧٢         |
| انتقال الحيازة إلى الخالف الخاص                  | ٧٢         |
| الأثر الرجعي لتملك العقارات بوضع اليد            | ٧٣         |
| المطلب الثاني: العقوبات التي تعترض مدة الحيازة   | ٧٦         |
| الفرع الأول: وقف مدة الحيازة المكسبة للملكية     | ٧٧         |
| ١- تحديد وقف مدة التقادم المكسب                  | ٧٨         |
| ٢- أسباب وقف التقادم                             | ٨٠         |
| الأسباب العامة لوقف التقادم                      | ٨٠         |
| الأسباب الخاصة لوقف التقادم                      | ٨٣         |
| أثر وقف سريان مدة التقادم                        | ٨٥         |
| الفرع الثاني: انقطاع مدة الحيازة المكسبة للملكية | ٨٧         |
| ١- أسباب انقطاع التقادم                          | ٨٧         |
| أ- الانقطاع الطبيعي                              | ٨٨         |
| السبب الأول: تخلي الحائز عن الحيازة بإرادته      | ٨٨         |
| السبب الثاني: إزالة وضع اليد قهراً               | ٨٩         |
| ب- الانقطاع المدني                               | ٨٩         |
| الوسيلة الأولى: إقرار الحائز                     | ٩٠         |
| الإقرار الصريح                                   | ٩١         |
| الإقرار الضمني                                   | ٩٢         |
| إثبات الإقرار                                    | ٩٣         |
| الوسيلة الثانية: المطالبة القضائية               | ٩٤         |
| شروط المطالبة القضائية                           | ٩٤         |
| موقف الفقه الفرنسي من صحيفة الدعوى الباطلة       | ٩٦         |
| رفع الدعوى أمام محكمة غير مختصة                  | ٩٨         |
| التنبية                                          | ٩٩         |
| الحجز                                            | ١٠٠        |



| الموضوع                                                                           | رقم الصفحة |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| الأثار التي تترتب على انقطاع التقادم                                              | ١٠٠        |
| أثر الانقطاع الطبيعي                                                              | ١٠١        |
| أثر الانقطاع المدني                                                               | ١٠٢        |
| أثر الانقطاع بالمطالبة القضائية                                                   | ١٠٢        |
| أثر الانقطاع بإقرار الحائز                                                        | ١٠٣        |
| الفصل الثاني: شهر ملكية الحيازة وحمائتها                                          | ١٠٥        |
| تمهيد وتقسيم                                                                      | ١٠٥        |
| المبحث الأول: شهر الملكية بالحيازة طبقاً لقانون الشهر العقاري والسجل العيني       | ١٠٦        |
| المطلب الأول: شهر الملكية بالحيازة طبقاً لدعوى تثبيت الملكية وقانون الشهر العقاري | ١٠٧        |
| الفرع الأول: شهر صحيفة دعوى تثبيت الملكية                                         | ١٠٨        |
| إفراد دعوى صحة التعاقد بإشهار صحيفة                                               | ١١٠        |
| صحيفة دعوى تثبيت الملكية بوضع اليد لا يجب شهر صحيفة                               | ١١٤        |
| الفرع الثاني: شهر الملكية بالحيازة طبقاً لأحكام قانون الشهر العقاري               | ١١٧        |
| إجراءات تحقيق وضع اليد في الطبيعة                                                 | ١٢٠        |
| العقارات التي لا يجوز تملكها بالتقادم استثناءها من الإجراءات                      | ١٢٢        |
| المطلب الثاني: شهر الملكية بالحيازة طبقاً لقانون السجل العيني                     | ١٢٣        |
| تمهيد وتقسيم                                                                      | ١٢٣        |
| الفرع الأول: المقصود بنظام السجل العيني                                           | ١٢٤        |
| خصائص نظام السجل العيني                                                           | ١٢٧        |
| مزايا نظام السجل العيني                                                           | ١٢٨        |
| الفرع الثاني: شهر الملكية الناشئة عن وضع اليد طبقاً لقانون السجل العيني           | ١٣٠        |
| المرحلة الأولى: وضع اليد المكسب للملكية طبقاً لأحكام قانون السجل العيني           | ١٣٠        |
| الرأي المؤيد لحظر التملك بالحيازة في نظام السجل العيني                            | ١٣١        |
| الرأي المعارض لحظر كسب الملكية بالحيازة في نظام السجل العيني                      | ١٣٣        |



| الموضوع                                                                                   | رقم الصفحة |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| المرحلة الثانية: إثبات شهر وضع اليد لأول مرة في السجل العيني                              | ١٣٧        |
| المرحلة الثالثة: أثر حكم الدستورية العليا على كسب الملكية بالتقادم على قانون السجل العيني | ١٤٢        |
| المبحث الثاني: وسائل التعدي على الحيازة وحمايتها                                          | ١٤٥        |
| تمهيد وتقسيم                                                                              | ١٤٥        |
| المطلب الأول: وسائل التعدي على الحيازة                                                    | ١٤٦        |
| تمهيد وتقسيم                                                                              | ١٤٦        |
| الفرع الأول: الاعتداء على الحيازة بالتحايل                                                | ١٤٧        |
| تعريف الحيل المستخدمة في سلب حيازة العقار                                                 | ١٤٨        |
| الحيلة والتدليس                                                                           | ١٤٩        |
| الحيلة والغش نحو القانون                                                                  | ١٤٩        |
| الحيلة والصورية                                                                           | ١٤٩        |
| الحيلة والقرينة القانونية                                                                 | ١٥٠        |
| أنواع ومظاهر الحيل في حيازة العقار                                                        | ١٥١        |
| الحيل المحظورة                                                                            | ١٥١        |
| الحيل الجائزة                                                                             | ١٥١        |
| مظاهر الاحتيال                                                                            | ١٥٢        |
| النوع الثاني: الاعتداء على الحيازة بالقوة                                                 | ١٥٣        |
| المطلب الثاني: حماية الحيازة من الاعتداء عليها                                            | ١٥٦        |
| تمهيد وتقسيم                                                                              | ١٥٦        |
| الفرع الأول: دعوى استرداد الحيازة                                                         | ١٥٨        |
| شروط رفع الدعوى                                                                           | ١٥٨        |
| أن يكون المدعي حائزاً للعقار محل الدعوى                                                   | ١٥٨        |
| استمرار حيازة العقار لمدة سنة                                                             | ١٦٠        |
| انتزاع الحيازة من الحائز بالقوة                                                           | ١٦٢        |



| الموضوع                                                          | رقم الصفحة |
|------------------------------------------------------------------|------------|
| رفع الدعوى خلال سنة من وقوع الغصب                                | ١٦٢        |
| الفرع الثاني: دعوى منع التعرض                                    | ١٦٤        |
| شروط رفع دعوى منع التعرض                                         | ١٦٤        |
| أن يحوز المدعي العقار مدة سنة وبنية التملك                       | ١٦٥        |
| أن يحدث للحائز تعرض في حيازته                                    | ١٦٧        |
| التعرض المادي                                                    | ١٦٧        |
| التعرض القانوني                                                  | ١٦٨        |
| أن ترفع الدعوى خلال سنة                                          | ١٦٩        |
| الفرع الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة                           | ١٧٠        |
| النص القانوني                                                    | ١٧٠        |
| شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة                                    | ١٧١        |
| أن يكون المدعي حائزاً للعقار لمدة سنة                            | ١٧١        |
| أن يشرع المدعي عليه في أعمال لو تمت لأصبحت تعرضاً للحيازة        | ١٧١        |
| رفع الدعوى خلال سنة من بدء الأعمال                               | ١٧٢        |
| الفرع الرابع: دور النيابة العامة في حماية الحيازة                | ١٧٣        |
| الشروط الواجب توافرها لإصدار قرار النيابة بالتمكين               | ١٧٤        |
| أن تكون منازعة حيازة                                             | ١٧٤        |
| سماع أقوال الطرفين وتحقيق الواقعة                                | ١٧٤        |
| صدور قرار النيابة من رئيس نيابة على الأقل                        | ١٧٤        |
| تسبيب قرار النيابة تسبيحاً كافياً                                | ١٧٥        |
| الباب الثاني: مشكلات تملك الأراضي بوضع اليد                      | ١٧٦        |
| تمهيد وتقسيم                                                     | ١٧٦        |
| الفصل الأول: المشكلات المتعلقة بالأراضي المملوكة للدولة وتفتينها | ١٧٧        |
| تمهيد وتقسيم                                                     | ١٧٧        |
| المبحث الأول: عدم جواز تملك العقارات المملوكة للدولة بوضع اليد   | ١٧٨        |



| الموضوع                                                                                         | رقم الصفحة |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| تمهيد وتقسيم                                                                                    | ١٧٨        |
| المطلب الأول: عدم جواز تملك الأموال العامة "الدومين العام" بوضع اليد                            | ١٧٩        |
| تعريف الأموال العامة                                                                            | ١٧٩        |
| حكم التعامل مع المال العام                                                                      | ١٨٢        |
| أولاً: عدم جواز التصرف في المال العام                                                           | ١٨٢        |
| ثانياً: عدم جواز الحجز على المال العام                                                          | ١٨٧        |
| ثالثاً: عدم جواز تملك الأموال العامة بالتقادم                                                   | ١٨٧        |
| أثر انتهاء التخصيص للمنفعة العامة                                                               | ١٩٠        |
| المطلب الثاني: الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو الشخص العام "الدومين الخاص"                    | ١٩٣        |
| تعريف الأموال المملوكة للدولة                                                                   | ١٩٣        |
| حكم عدم جواز تملك الأموال الخاصة للدولة بالتقادم                                                | ١٩٤        |
| آثار التعدي على أملاك الدولة الخاصة والأشخاص العامة وحمايتها                                    | ١٩٥        |
| حكم تملك الأموال الموقوفة                                                                       | ١٩٨        |
| المبحث الثاني: تملك العقارات المملوكة للدولة بوضع اليد بموجب القوانين الصادرة بشأن تلك العقارات | ٢٠٢        |
| تمهيد وتقسيم                                                                                    | ٢٠٢        |
| المطلب الأول: تملك الأراضي المملوكة للدولة بوضع اليد قبل صدور القانون ١٤٧ لسنة ١٩٥٧             | ٢٠٢        |
| حظر تملك واضع اليد على الأراضي الخفية                                                           | ٢٠٤        |
| رأي الباحث في حظر تملك الأراضي الخفية                                                           | ٢٠٦        |
| لا يجوز لجهة الإدارة إزالة وضع اليد الذي ثبتت حيازته قبل عام ١٩٥٧                               | ٢٠٩        |
| بخمسة عشر عاماً                                                                                 |            |
| المطلب الثاني: تملك الأراضي المملوكة للدولة بموجب الاستيلاء عليها                               | ٢١٤        |
| تعريف الأراضي غير المزروعة                                                                      | ٢١٤        |
| كيفية تملك الأراضي الصحراوية بالاستيلاء                                                         | ٢١٥        |



| الموضوع                                                                                                | رقم الصفحة |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| الشرط الأول: أن تكون أرضاً ملكاً للدولة غير مزروعة                                                     | ٢١٥        |
| الشرط الثاني: أن يكون الاستيلاء مصحوباً بالتعمير                                                       | ٢١٦        |
| الشرط الثالث: أن يكون المستولي على الأرض مصرياً                                                        | ٢١٧        |
| رأي الباحث أن الملكية في الاستيلاء لا تتوقف على التسجيل                                                | ٢١٩        |
| التعمير وكيفية تملك الأراضي الصحراوية                                                                  | ٢٢٠        |
| المطلب الثالث: تملك الأراضي المملوكة للدولة بموجب القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ والصادر بشأن الأراضي الصحراوية | ٢٢٣        |
| تمهيد وتقسيم                                                                                           | ٢٢٣        |
| الفرع الأول: مفهوم الأراضي الصحراوية الخاضعة للقانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١                                     | ٢٢٤        |
| إحصائية لمناطق الاستصلاح بمصر طبقاً لخطة الدولة حتى عام ٢٠١٧                                           | ٢٢٤        |
| تعريف وضع اليد (الحيازة)                                                                               | ٢٢٦        |
| المقصود بالأراضي الصحراوية طبقاً للمادة الأولى من القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١                                | ٢٢٧        |
| اختلاف مفهوم الزمام في المحافظات الصحراوية وغيرها                                                      | ٢٢٩        |
| بيان الأراضي الصحراوية طبقاً لما جاء باللائحة التنفيذية للقانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١                          | ٢٣٥        |
| الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها لتملك الأراضي الصحراوية بوضع اليد                                  | ٢٣٧        |
| أن يكون الحائز على أراضي خاضعة للقانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١                                                   | ٢٤١        |
| المسافة من حد الزمام إلى كيلو مترين خاضعة لولاية الهيئة العامة للتعمير                                 | ٢٤٣        |
| التفرقة بين فرضين في مسافة كيلو مترين من حد الزمام                                                     | ٢٤٢        |
| قيام الحائز بالاستصلاح والاستزراع قبل عام ١٩٨١                                                         | ٢٤٣        |
| أن تكون الأراضي التي قام باستصلاحها داخلة في خطة الدولة للاستصلاح                                      | ٢٤٧        |
| رأي الباحث أنه لا يشترط أن تدخل في خطة الاستصلاح                                                       | ٢٤٨        |
| أن تكون الأرض غير مخصصة للمشروعات العامة                                                               | ٢٤٩        |
| أن يكون المستصلح وفر مصدر ري دائم للزراعة                                                              | ٢٥٣        |



| الموضوع                                                                                                      | رقم الصفحة |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| المبحث الثالث: تقنين وضع اليد طبقاً للقانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦                                                    | ٢٥٥        |
| استثناء البيع بالمزاد العلني طبقاً للقانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ وزيادة المادة ٣١ مكرر في قانون المناقصات والمزايدات | ٢٥٥        |
| غياب التشريع أدّى إلى عدم استقرار حالات التصرف في الأراضي                                                    | ٢٥٨        |
| بطلان التصرف الصادر من هيئة المجتمعات العمرانية للشركة العربية للمشروعات لإقامة مشروع (مدينتي)               | ٢٥٨        |
| رأي الباحث بإصدار قانون موحد للتصرف في الأراضي                                                               | ٢٥٩        |
| يجب أن يفرق القانون الموحد المقترح بين أربعة أنواع للأراضي للتصرف فيها                                       | ٢٥٩        |
| التعليق على القانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦                                                                            | ٢٦١        |
| قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٤١ لسنة ٢٠٠٦ الصادر بإجراءات التصرف في الأراضي لواضعي اليد                      | ٢٦٢        |
| قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٨٤٣ لسنة ٢٠٠٩ والصادر بشأن ضوابط تقنين وضع اليد على الأراضي المملوكة للدولة      | ٢٦٤        |
| القوانين والقرارات التي سبقت القانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦                                                           | ٢٦٥        |
| القانون رقم ٣١ لسنة ١٩٨٤                                                                                     | ٢٦٦        |
| قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٥٧ لسنة ١٩٨٥ والصادر بشأن البيع بسعر المثل من تاريخ وضع اليد                     | ٢٦٦        |
| مراحل تقنين وضع على أراضي الدولة                                                                             | ٢٦٧        |
| المرحلة الأولى: القانون ٣١ لسنة ١٩٨٤                                                                         | ٢٦٧        |
| المرحلة الثانية: تبدأ منذ صدور القانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦                                                         | ٢٦٨        |
| ملاحظات الباحث على النص الجديد في تقنين وضع اليد                                                             | ٢٦٨        |
| قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٧ الصادر بشأن عدم تملك أراضي شبه جزيرة سيناء                          | ٢٧٣        |
| رأي الباحث على قرار عدم تملك أراضي شبه جزيرة سيناء                                                           | ٢٧٤        |
| الفصل الثاني: المشكلات المتعلقة بالأراضي المملوكة لأفراد الناس                                               | ٢٧٥        |



| الموضوع                                                                      | رقم الصفحة |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|
| تمهيد وتقسيم                                                                 | ٢٧٥        |
| المبحث الأول: مشكلات تملك العقارات المملوكة لأحاد الناس بوضع اليد            | ٢٧٦        |
| تمهيد وتقسيم                                                                 | ٢٧٦        |
| المطلب الأول: حق الأفراد في تملك العقارات بوضع اليد على مكلفات الأهالي       | ٢٧٧        |
| الاعتبارات العملية التي قام عليها التقدم المكسب                              | ٢٧٧        |
| الأصل التاريخي للتملك بوضع اليد "الحيازة"                                    | ٢٧٩        |
| تاريخ الحيازة المكسبة للملكية في مصر                                         | ٢٨٠        |
| الحالة الأولى: كسب الملكية على العقارات بالتقدم الطويل                       | ٢٨٣        |
| ضم مدة السلف للخلف                                                           | ٢٨٧        |
| ضرورة أن يحتج بضم المدة قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق فمن باع له     | ٢٨٨        |
| المذكرة الإيضاحية وانتقال الحيازة بالاتفاق مما بين السلف والخلف              | ٢٨٩        |
| كسب الملكية بالتقدم على مكلفات الأهالي بموجب انتقال الحيازة انتقالاً معنوياً | ٢٩٠        |
| كسب الملكية بالتقدم الطويل على خلاف الثابت بالسجل العيني                     | ٢٩١        |
| كسب الملكية بوضع اليد على العقارات بالتقدم القصير                            | ٢٩٣        |
| انفراد التقدم القصير عن التقدم الطويل في عدة حالات                           | ٢٩٥        |
| ١- المدة                                                                     | ٢٩٥        |
| ٢- السبب الصحيح                                                              | ٢٩٥        |
| شروط السبب الصحيح                                                            | ٢٩٨        |
| أن يكون صادراً من غير مالك                                                   | ٢٩٨        |
| يجب أن يكون السبب الصحيح ناقلاً للملكية ومسجلاً                              | ٣٠٠        |
| في فرنسا التسجيل غير ضروري                                                   | ٣٠١        |
| ٣- حسن النية                                                                 | ٣٠١        |



| الموضوع                                                            | رقم الصفحة |
|--------------------------------------------------------------------|------------|
| تحديد معنى حسن النية                                               | ٣٠١        |
| المطلب الثاني: حالات يَتملك فيها الأفراد العقارات بوضع اليد        | ٣٠٤        |
| تمهيد وتقسيم                                                       | ٣٠٤        |
| الفرع الأول: تملك البائع العقار الذي باعه بوضع اليد                | ٣٠٥        |
| التزام البائع بضمان عدم التعرض لا ينفي تملكه بوضع اليد بشروطه      | ٣٠٦        |
| التزام البائع بالضمان يتعارض في كسبه بالتقادم في فرنسا             | ٣٠٩        |
| رأي الباحث بضمان البائع بعدم التعرض للمشتري لا ينفي واقعة التقادم  | ٣٠٩        |
| الفرع الثاني: تملك الورثة العقارات بوضع اليد                       | ٣١١        |
| خطأ المشرع في وضع حق الإرث في التقادم المكسب                       | ٣١١        |
| تملك الوارث بوضع اليد على عين بالذات من أعيان التركة               | ٣١٤        |
| الفرع الثالث: تملك العقار الشائع قبل تقسيمه بوضع اليد              | ٣١٦        |
| تملك الشريك على الشيوع حصته وحصة باقي شركائه بالتقادم المكسب       | ٣١٧        |
| المبحث الثاني: مدى تملك الدولة للعقارات المملوكة للأفراد بوضع اليد | ٣٢٠        |
| رأي الباحث أنه لا يجوز للدولة أن تكسب ملكية العقارات بوضع اليد     | ٣٢٣        |
| الخاتمة                                                            | ٣٣٠        |
| نتائج البحث وتوصياته                                               | ٣٣٢        |
| أولاً: نتائج البحث                                                 | ٣٣٢        |
| ثانياً: التوصيات                                                   | ٣٣٣        |
| المراجع                                                            | ٣٣٥        |
| المراجع باللغة العربية                                             | ٣٣٥        |
| أولاً: المراجع العامة                                              | ٣٣٥        |
| ثانياً: المراجع المتخصصة                                           | ٣٣٨        |
| ثالثاً: رسائل دكتوراه                                              | ٣٣٩        |
| رابعاً: أبحاث ومقالات                                              | ٣٣٩        |
| المراجع باللغة الأجنبية (اللغة الفرنسية)                           | ٣٤٠        |
| الفهارس                                                            | ٣٤١        |