



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة ديالى

كلية القانون و العلوم السياسية

قسم القانون

السبب الصحيح و اثاره على حق الملكية

بحث تقدمت به الطالبة (زينة حميد محسن) الى كلية القانون و العلوم
السياسية / قسم القانون و هو جزء من متطلبات الحصول على شهادة
البكالوريوس في القانون

بإشراف

م.م. محمد حامد محمود

بسم الله الرحمن الرحيم

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ
بِكُمْ رَحِيمًا

صدق الله العظيم

سورة النساء

آية ٢٩

الاهداء

الى كل من احب تربة العراق و سقاها بدمه

الى قدوتي و مثلي الاعلى في الحياة

و الذي

الى من رعتني بالحب و الحنان و منحتني الاسم و العنوان التي احنت ظهرها
كي يستقيم ظهري

الشعلة المضيئة التي نورت لي الطريق

و الدتي

الى حناني و فرحتي و انار الدرب لخطوتي

زوجي يوسف

الى متكئي و سندي حين تهزني الايام

اخوتي

فخرا و اعتزازا

الى كل من علمني حرفا و علمته حرفا

اعتزازا و تقديرا

اهدي ثمرة جهدي المتواضع

الباحث

الشكر و التقدير

اوجه شكري الى كل من ساعدني على الوقوف في دراسة هذا البحث و بالأخص اشكر اساتذتي الاعزاء و والدي و لولاهم لما تمكنت من دراسة بحثي و اهدي شكري ايضا الى كلية القانون و العلوم السياسية، جامعة ديالى.

و لا بد لنا و نحن نخطو خطواتنا الاخيرة في الحياة الجامعية من وقفة نعود الى اعوام قضيناها في رحاب الجامعة مع اساتذتنا الكرام الذين قدموا لنا الكثير من الجهود الكبيرة ببناء جيل الغد لنبعث في الامة من جديد...

و قبل ان امضي تقدما بأسمى آيات الشكر و الامتنان و التقدير و المحبة الى الذين حملوا اقدس رسالة في الحياة ...

الى الذين مهدوا الخاطر يقال علم و المعرفة ...

كن عالما ... فان لم تستطيع فكن متعلما فان لم تستطيع فاحب العلماء فان لم تستطيع فلا تبغضهما.

كما اقدم شكري و امتناني الى جميع اساتذتي الذين تلمذت على ايديهم في كافة المراحل الجامعية

بارك الله فيكم جميعا اساتذتي

الباحث

قائمة المحتويات

ت	العنوان	الصفحة
١	الآية	أ
٢	الاهداء	ب
٣	شكر و تقدير	ج
٤	اقرار المشرف	
٥	المقدمة	٢-١
٦	المبحث الاول : ماهية التقادم وشروطه	٨-٣
٧	المطلب الاول : تعريف التقادم وانواعه وشروطه	٦-٣
٨	المطلب الثاني : ماهية السبب الصحيح وشروطه	٨-٦
١٠	المبحث الثاني : اثر السبب الصحيح على الملكية	١٧-٩
١١	المطلب الاول : الاثار المترتبة على السبب الصحيح	١٢-١٠
١٢	المطلب الثاني : اهمية التمسك بالتقادم	١٧-١٣
١٣	الخاتمة	١٩-١٨
١٤	قائمة المصادر	٢١-٢٠

المقدمة

ان حب التملك غريزة في كل انسان لذلك اقرت جل التشريعات والدساتير العالمية في حق الملكية لذلك سوف نبين التملك عن طريق الحيازة ويقصد بالحيازة بوضع مادي به يسيطر الشخص بنفسه او بالواسطة سيطرة فعليه على الشيء يحوزه والتعامل فيه ويشمل بالفعل حقا من الحقوق والحيازة عنصران عنصر مادي وعنصر معنوي ويقصد بالعنصر المادي الاعمال المادية التي يقوم بها الحائز اما العنصر المعنوي فهو نية الحائز ولكي يملك الحائز الشيء الذي يحوزه يجب ان تكون حيازته بمده تقادم يحددها القانون والتقادم نوعان التقادم المكسب والتقادم المسقط وايضا لكسب الملكية عن طريق الحيازة بشروط يحددها القانون على الحائز الذي يملك العقار عن طريق الحيازة ان تتوفر فيه الشروط المعينة ومنها حسن النية والسبب الصحيح وهنا سوف نتطرق عن السبب الصحيح وشروطه واثاره ويكون صاحب الحق للتمسك بالتقادم هو الحائز.....

اولا : اشكاليه البحث:

نظرا لاهمية السبب الصحيح و اثره على حق الملكية فهناك مشكلة واجهتنا في بحثنا و هي تداخل النصوص القانونية في تنظيم تداول الحقوق العينية العقارية و التي لم تعد حكرا على قواعد القانون المدني لذلك ارتائنا اختيار هذا الموضوع.

ثانيا : اهمية البحث

بعد تعرفنا على مشكلة البحث فايضا من ناحية اخرى له اهمية حيث اهمية الواقعة المادية و اثرها على الملكية العقارية حيث اهميته في معرفة السبب القانوني اكتسابه الملكية العقارية و تظهير الوضعية العقارية و تشجيع الحائزين الظاهرين و مسايرة مبدا الوظيفة الاجتماعية للملكية.

ثالثا : منهجية البحث

فقد اعتمدنا في هذا البحث على المنهج التحليلي في معرفة السبب الصحيح و اثره على السبب الصحيح و سوف نتناول في هذا بحثنا

المبحث الاول : ماهية التقادم و انواعه و شروطه

المطلب الاول : ماهية التقادم و انواعه و شروطه

المطلب الثاني : ماهية السبب الصحيح و شروطه

المبحث الثاني : اثر السبب الصحيح على الملكية

المطلب الاول : الاثار المترتبة على السبب الصحيح

المطلب الثاني : اهمية التمسك بالتقادم

المبحث الاول

ماهية التقادم وشروطه

التقادم نظام قانوني يستند الي مرور الزمان على واقعه معينه واعتبر القانون المدني العراقي التقادم سببا من اسباب كسب الملكية او الحق العيني ^(١) وسوف نتناول في هذا المبحث مطلبين

المطلب /الاول :تعريف التقادم وانوعه وشروطه

المطلب الثاني :ما هيه السبب الصحيح وشروطه

المطلب الاول

تعريف التقادم وانواعه وشروطه

الفرع الاول :تعريف التقادم وانوعه

التقادم نظام قانوني يستند الى مرور الزمن على واقعة معينة و ايضا احدهم على الحق دون ان يعرف له مالكا او مضي تلك الفترة على سكوت احدهم عن المطالبة بحقه فيصبح واضع اليد مالكا بعد انتهاء فتره التقادم والتقادم نوعان تقادم المسقط وتقادم مكسب ويقصد بالتقادم المسقط سقوط الحق اذا اهمل صاحبه استعماله او المطالبة به بعد مده معينه واساس التقادم المسقط هيه سكوت صاحب الحق عن المطالبة او عن استعماله اما التقادم المكسب يقصد به سبب من اسباب كسب الملكية والحقوق العينية اذا استمرت حيازتها المدة التي نص عليه القانون واساس هذا النوع واقعه ايجابيه هي واقعه الحيازة وبدوره ينقسم التقادم المكسب الى نوعين و هما التقادم طويل الادم و التقادم قصير الادم ^(٢)

اولا : التقادم الطويل الادم

وهو احد انواع التقادم الذي يسري على العقار والمنقول وبه يكون الحائز يكسب الملكية او الحق العيني محل الحيازة اذا استمرت الحيازة مدة خمس عشر سنة.

(١) عبد الجواد محمد، الحيازة والتقادم في الفقه الاسلامي المقارن في القانون الوضعي، منشأة المعارف، الاسكندرية، ١٩٩٧، ص ٣٩.

(٢) محمد طه البشير و غني حسون طه، الحقوق العينية الاصلية والتبعية، مكتبة السنهوري، بغداد، ٢٠١٦، ص ٢٢٠

ثانيا : التقادم قصير الامل

هو احد انواع التقادم الذي يسري على العقار دون المنقول ويكون الحائز ان يكسب الملكية والحق العيني اذا استمرت حيازته خمس سنوات مستندة للشروط حسن النية والسبب الصحيح^(١) (وما نصت المادة 1158 فقره 2) من القانون المدني العراقي

(١- اذا وقعت الحيازة على العقار او على حق عيني عقاري وكانت مقترنه بحسن النية والسبب الصحيح فالتقادم المكسب خمس سنوات ٢- لا يشترط توافر حسن النية ٣- السبب الصحيح سند يصدر من الشخص لا يكون مالكا او صاحبا للحق الذي يراد كسبه ويجب ان يكون مسجلا طبعا للقانون)^(٢)

• لأثبات الملكية عن طريق التقادم الخمسي شروط معينة منها

١- حسن النية يشترط بالتملك بالتقادم الخمسي ان تكون الحيازة مقترنه بحسن النية ويعتبر الحائز حسن النية اذا كان يجهل ان يتعدى على حق للغير ان يعتقد بانه يتلقى الحق من صاحبه وينبغي ان يكون الاعتقاد سليما تاما لا يشوبه ادنى شك وعلى هذا ينتفي حسن النية اذا كان الحائز يعلم ان الملكية العقار محل نزاع امام القضاء او اذا كان يعلم بان من تصرف اليه العقار لم يؤدي الثمن لمن اشترى منه ومعيار حسن النية معيار شخصي يراعي فيه اعتقاد الحائز نفسه وينتفي فيه حسن النية كذلك اذا كان الحائز قد اغتصب الحيازة بالإكراه من غيره ولو اعتقد ان له حقا في الحيازة^(٣)

اما فيما يتعلق بأثبات حسن النية فان القانون يفترض حسن النية في الحيازة دائما مالم يقدّم الدليل على خلاف ذلك فيجوز لمن يتمسك الحائز بمواجهته بالتقادم الخمسي اذا هو اراد اثبات عكس هذا الاعتراض القانوني ان يثبت سوء نية الحائز ويكون له ان يثبت ذلك بجميع طرق الاثبات مثلا يثبت علم الحائز اوقت تلقي الحق بان حيازته اعتداء على حق الغير او جهل الحائز

(١) ميسون زهوين, اكتساب الملكية عن طريق الحيازة, رساله ماجستير نوقشت في جامعه (الاخوه منتوري) ٢٠٠٦, ٢٠٠٧

(٢) انظر نص المادة (٩٦٩ فقرة (١)) من القانون المدني العراقي المرقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل.

(٣) محمد طه البشير و غني حسون، مصدر سابق، ص ٢٢٤.

فالاكتداء على حق الغير كان قد نشأ عن خطأ جسيم كما يفترض قيام حسن النية عند بدء الحياة
مالم يقد الدليل عكس ذلك^(١)

٢-السبب الصحيح ويعرف بأنه تصرف قانوني يصدر من شخص غير صاحب حق الذي يراد
كسبه بالتقادم الى الحائز باعتباره خلفا خاصا ويكون من شأنه ان ينقل الحق كما لو انه صادر من
صاحبه وايضا تبين شروط في السبب الصحيح هي

أ-ان يكون التصرف قانونيا صادرا الى الحائز باعتباره خلفا خاصا

ب-ان يكون التصرف بطبيعته ناقلا للملكية لوانه صدر من المالك فينبغي ان يكون السبب
الصحيح تصرفا قانونيا من طبيعة نقل الملكية كالبيع او الهبة

ج-ان يكون التصرف صادرا من غير المالك او من غير صاحب الحق العيني محل الحياة اذا
لو صدر هذا التصرف من المالك او من صاحب الحق العيني لنقل الملكية او الحق دون الحاجة
للبحث في التقادم واذا كان يشترط ان يكون التصرف صادرا من غير المالك فانه لا فرق في هذا
ان يكون المتصرف غير المالك اصلا او كان مالكا ثم زالت ملكيته باثر رجعي كما لو فسخ سنده
او ابطال كذلك ان تكون حياة المتصرف قانونيه او عرضيه قائمه على الغصب ويرجع ذلك الى
الفكرة الاساسية التي يقوم عليه التقادم الخمسي وهي حماية المتصرف اليه من عدم ملكيه
المتصرف^(٢)

الفرع الثاني: الشروط العامة للتقادم

الشرط الاول: الحياة تعتبر الحياة شرط اساسي في التقادم ولا يقوم بدونه فيشترط لكسب
الحق بالتقادم الطويل او القصير ان تتوفر الحياة القانونية المستجمة لعنصريها المادي
والمعنوي فالحائز العرضي لا يمكنه الاستفادة من التقادم مهما طالته مده حياته الا اذا تغيرت
صفته ويجب ان تكون الحياة القانونية معتبره اي تكون خاليه من العيوب فاذا كانت الحياة
معينه بالإكراه او الخفاء او الغموض فأنها وان كانت موجوده لا تصلح ان تكون سببا لكسب
الحق بالتقادم الا بعد زوال العيب ومن وقت زواله

(١) رمضان ابو السعود, الوجيز في الحقوق العينية الاصلية, دار المطبوعات الجامعية, الاسكندرية, ٢٠٠١
ص ٤٣٥.

(٢) محمد كامل مرسى, القانون المدني والحقوق العينية, منشأ المعارف, الاسكندرية, ٢٠٠٤, ص ٢٠٩.

الشرط الثاني: استمرار الحيازة مده معينه لا تكفي الحيازة القانونية الخالية من العيوب بذاتها لكسب الحقوق بالتقادم بل ينبغي بجانب ذلك ان تستمر هذه الحيازة مده من الزمن وقد راينا ان المدة اللازمة للتمسك بالتقادم في القانون العراقي على نوعين التقادم الطويل مدته خمس عشر سنة وتقادم قصير مدته خمس سنوات وهذا التقادم الاخير تسري حيازته على العقارات دون المنقولات ويبرر قصر في هذا النوع ان القانون يشترط ان يكون حائز حسن النية ويستند في حيازته الي السبب الصحيح^(١)

الشرط الثالث: ان يكون العقار او الحق العيني على العقار غير مسجل في دائرة التسجيل العقاري باسم الحائز والا كانت ملكيته تثبت للحائز بالتسجيل العقاري لا بالحيازة

الشرط الرابع: ان يقع الدفع بالإنكار معنى ان ينكر الحائز دعوى الملكية والحق العيني والا سمعت الدعوى ضده وحكم عليه ان يرد الحق الي صاحبه

الشرط الخامس: ان لا يكون ترك الدعوة لعذر شرعي اذا ينبغي كذلك ان لا يكون المدعي بالحق العيني قد ترك دعواه لعذر شرعي فاذا تحقق العذر فلا عبره بمرور الزمن لان العذر الشرعي يعتبر سببا موقفا لمرور الزمن^(٢)

المطلب الثاني

ماهية السبب الصحيح وشروطه

الفرع الاول: تعريف السبب الصحيح

يمكن تعريف السبب الصحيح (كل تصرف قانوني يصدر من شخص لا يكون مالكا للشيء او صاحب الحق الذي يراد كسبه بالتقادم الى الحائز باعتباره خلفا خاصا ويكون من شأنه نقل الملك او الحق العيني لو انه صدر من المالك او صاحب الحق العيني)^(٣) وايضا عرفه اخرون السبب الصحيح بانه تصرف قانوني يصدر من شخص غير صاحب الحق الذي يراد كسبه بالتقادم الحائز باعتباره خلفا خاصا ويكون من شأنه ان ينقل الحق لو انه صدر من صاحبه^(٤) كما قضت المادة(٩٧٦فقره ٣) من القانون المدني المصري (الحيازة في ذاتها قرينه على وجود السبب

(١) محمد طه البشير , غني حسون طه , مصدر سابق , ص ٢٢٦ .

(٢) محمد كامل مرسى, مصدر سابق, ص ٢١٦ .

(٣) نبيل ابراهيم اسعد , الحقوق العينية الاصلية, منشأ المعارف, الاسكندرية, ٢٠١٠, ص ٢٢٩ .

(٤) رمضان ابو السعود , مصدر سابق , ص ٣٩٧ .

الصحيح وحسن النية مالم يقد الدليل على عكس ذلك)^(١) وقد عرفته محكمة النقض المصرية السبب الصحيح ان كل تصرف قانوني يستند اليه واضع اليد في حيازته للعقار ويجعل واضع يده عليه حلالا سليما من شبهة الغصب في نضره واعتقاده والمراد يكون السبب الصحيح في هذا الباب في ان يكون في طبيعته ناقلا للملكية لو انه صدر من المالك اهله للتصرف لهذا يصلح العقد الباطل بطلانا نسبيا وكذلك العقد المعلق على شرط فاسخ مده قيام هذا الشرط لان يكون سببا صحيحا بتملك المشتري على اساس العقار بوضع اليد وقد ينشأ السبب الصحيح عن عقد عرفي كما ينشأ عن عقد رسمي سواء كان عرفيا ام رسميا فانه لا يصلح سببا صحيحا الا اذا كان مسجلا على خطى الموضوع الذين يحكمون بالتقادم القصير ان يتحققوا من طبيعة السند المستند عليه وصفه فلا يكفيه الاعتماد\ بوجود سند فالسند الضني لا يصلح اساس للتقادم الخمسي^(٢) وقد عرفه المشرع العراقي حسب نص المادة (1158فقرة ٣) من القانون المدني العراقي (السبب الصحيح سند يصدر من شخص لا يكون مالطا للشيء او صاحبا للحق الذي يراد كسبه بالتقادم يجب ان يكون مسجلا طبقا للقانون)^(٣)

الفرع الثاني: شروط السبب الصحيح

الشرط الاول :

ان يكون التصرف قانونيا صادرا الى الحائز باعتباره خلفا خاصا اذا ان وجود التصرف القانوني الصادر الي الحائز يبعد عن حيازته شبهة الغصب بالاستناد الى هذا الشرط فان الميراث لا يعد سببا صحيحا وانه ليس بتصرف قانوني كما ان الوارث يعد خلفا عاما لمورثه وكذلك فان الوصية بجزء شائع من التركة لا تعد سببا صحيحا وان كانت تصرفا قانونيا كما ان الاستيلاء ايضا لا يعد سببا صحيحا لانه ليس بتصرف قانوني ويرى البعض انه اذا اقترن الاستيلاء بترخيص من الادارة اصبح بمثابة تصرف قانوني^(٤)

الشرط الثاني :

ان يكون التصرف صادرا من غير المالك او صاحب الحق العيني في محل الحيازة اذا لو صدر هذا التصرف من المالك او صاحب الحق العيني لنقل الملكية او الحق دون الحاجة للبحث بالتقادم ولذا يشترط ان يكون التصرف من غير المالك وايضا فانه لا فرق في هذا ان يكون المتصرف

(١) انظر نص المادة(٩٧٦ فقرة ٣)من القانون المدني المصري .

(٢) محمد كامل مرسي باشا ,مصدر سابق ,ص ٢٠٧.

(٣) انظر المادة (٩٦٩) من القانون المدني العراقي المرقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل.

(٤) محمد طه البشير, غني حسون طه ,مصدر سابق ,ص ٢٣٤.

غير المالك اصلا او كان مالكا ثم زالت ملكيته باثر رجعي كما لو فسخت سنده او ابطل ويستوي في ذلك ان تكون الحيابة المتصرف قانونيا او عرضيا او قائمه على الغصب ويرجع ذلك الى الفكرة الاساسية تأتي يقوم عليها التقادم الخمسي وهي حمايه المتصرف اليه من عدم ملكيه المتصرف^(١)

الشرط الثالث :

ان يكون التصرف بطبيعته ناقلا للملكية او الحق العيني كما لو انه صدر من المالك او صاحب الحق العيني فينبغي ان يكون السبب الصحيح تصرفا قانونيا من طبيعته نقل الملكية والحق العيني كالبيع والهبة والعقود المنشأ لحق انتفاع او ارتفاق وتعتبر في حكم التصرفان القانونية وتعتبر حكم التصرفات القانونية ان لم تكن تصرفات بالمعنى الصحيح والاحكام الناقلة للملكية كالحكم بالشفعة والحكم بالرسو بالمزاد فهذه الاحكام تصلح سببا صحيحه يستند اليها الشفيع او الراسي عليه المزاد للتملك بالتقادم الخمسي.

وايضا اذا تبين ان الشركاء او المدين او من اخذ منه العقار لم يكونوا ممتلكين للعقار اما التصرفات الكاشفة او المقررة للملكية او الحق العيني فلا تعتبر سببا صحيحا كقسمه القوانين التي تأخذ بالآثر الكاشف بالقسمة والصلح يعتبر تصرفا كقاعدة عامه اذا ان الصلح اثرا ناقلا بالنسبة لمن يكون محل النزاع بين الطرفين اذا اعطى احد المتصالحين للأخر عقارا غير متنازع عليه كبذل الصلح يعتبر الصلح في هذه الحالة ناقلا وجاز لمن تلقى العقار ان يتمسك بالتقادم الخمسي وكذلك لا تعتبر أسبابا صحيحه الأحكام القضائية المقررة للحقوق كالحكم الصادر لمصلحه المدعي في دعوى الاستحقاق^(٢) وكذلك التصرف الصوري لا يعتبر سببا صحيحا اذا كان صوريته مطلقه لمن يسري التقادم ضده التمسك بالصورية ويكون له اثباتها بجميع طرق الاثبات ويصدق القول على التصرف الضني الذي لا وجود له الا في وهم الحائز

مثال ذلك الوصية التي رجع فيها الموصي قبل وفاته مع جهل الموصي له بذلك فالسبب في هذه الصورة لا وجود له في الواقع لهذا فلا يصدق عليه ان ينقل الملكية بطبيعته لو صدر من المالك الحقيقي^(٣).

(١) علي هادي العبيدي /الوجيز في القانون المدني الاردني /الحقوق العينية /جامعه فيلادلفيا /طبعه اولي ٢٠٠٠، ص ٢١٨.

(٢) محمد طه البشير , غني حسون طه, مصدر سابق, ص ٢٣٧.

(٣) رمضان ابو السعود, مصدر سابق, ص ٤٥٨.

المبحث الثاني

اثر السبب الصحيح على الملكية

يترتب على التقادم بأنواعه المختلفة ان يكسب الحائز الملكية والحق العيني الذي حازة طول مده التقادم وهذا ما تؤكدته نص المادة (١١٥٨ فقرة (٢)) من القانون المدني العراقي (اذا وقعت الحيازة على عقار او حق عيني عقاري وكانت الحيازة مقترنة بحسن نيه ومستندة الى السبب الصحيح فان مده التقادم تكون خمس سنوات ^(١)) فاذا اكتملت مدة التقادم استطاع الحائز ان يعتبر نفسه مالكا او صاحبا للحق العيني ويتصرف على هذا الاساس حتى ولو لم يتمسك بالتقادم امام القضاء ^(٢) ويكون باستطاعته هذا الحائز ان يدافع عن صفه المكتسب هذه بطريقه الدفع او الدعوى فاذا رفع المالك الحقيقي دعوى استحقاق امكن الحائز ان يدفع هذه الدعوى بالتمسك بالتقادم وايضا مدى ما يكسبه الحائز في التقادم الخمسي فيتحدد مدى الحق الذي يكسبه الحائز في السبب الصحيح فمن اشترى عقارا من غير المالك وكان حسن النية ثم وضع يده على مساحه اكبر من التي اشتراه فلا يملك التقادم الخمسي الا الذي اشتراه فقط المحدد بسنده (السبب الصحيح) اما الجزء الزائد فيتملكه بالتقادم الطويل ^(٣)

سوف اتناول في هذا المبحث مطلبين

المطلب الاول: الاثار المترتبة على السبب الصحيح

المطلب الثاني: اهميه التمسك بالتقادم

(١) انظر نص المادة (٩٦٩ ف١) من القانون المدني العراقي المرقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل.

(٢) رمضان ابو السعود، مصدر سابق، ص ٤٤٧

(٣) www.almaany.com، ٦، ٤، ٢٠١٨.

المطلب الاول

الاثار المترتبة على السبب الصحيح

الفرع الاول :اثر السبب الصحيح على الملكية

سوف نبين الاثار التي تترتب على التملك عن طريق السبب الصحيح لابد للإشارة ان الحائز او كل شخص له مصلحة ان يتمسك بحقه في التملك في التقادم كما يحق للحائز ان يتنازل عن التقادم او ثبوت الحق فيه لذا نبين اذا توفرت في التقادم المكسب الطويل والتقادم القصير بشروطه فانه لا يترتب اثره المكسب في الملكية العقارية بقوة القانون اذا يجب على الحائز حتى يكسب ملكيه بالعقار الذي يحوزه ان يتمسك بالتقادم^(١) لذا نبين اذا توفرت في التقادم المكسب شروطه وذلك معناه اذا استمرت مدة التقادم خمس سنوات دون انقطاع وتوفرت فيه حسن النية والسبب الصحيح فانه يتملك العقار بالحيازة ولا تقبل اي دعوى ضد بعد اكتمال المدة وتوفر الشروط^(٢)

فاذا تم التمسك بالتقادم فان المحكمة تمتنع عن سماع الدعوى الحق محل الحيازة ولكن اذا كان الشيء محل الحيازة مثقلا بتكاليف عينيه كالرهن او حق الانتفاع المقرر للغير عليه فانه كسب للملكية بالتقادم لا يؤدي الي زوال التكاليف اذا ليس للتقادم المكسب اثر مسقط مالم تسقط هذه التكاليف بصوره مستقلة كما انه كسب ملكيه الشيء بالتقادم لا يؤدي الى سقوط الدعاوي الشخصية الناشئة عن التصرف الذي تنتقل حيازته الشيء الى الحائز كدعوى الفسخ والبطلان التي تقام على الحائز مالم تسقط هذه الدعاوي بالتقادم المسقط^(٣) وايضا يعتبر التقادم القصير سببا من اسباب كسب الملكية اما التقادم المكسب للملكية باثر رجعي فانه يستطيع الحائز تملكه من وقت التمسك بالتقادم فان الملكية تنتقل اليه باثر رجعي من وقت بدء الحيازة التي ادت الي التقادم فيعتبر الحائز مالكا للعين التي كسبها بالتقادم من وقت وضع يده عليه بنيه تملكها ويكون مالكا اياه طول مدة التقادم واستنادا للتقادم باثر رجعي الى وقت سريانه انما تقضي به طبيعة نظام التقادم^(٤)

(١) حسن كيرة ,الوجيز في احكام القانون المدني والحقوق العينية الاصلية,الطبعة الثالثة ,منشأ المعارف ,الاسكندرية,١٩٩٤,ص١٠٥٩.

(٢) رمضان ابو السعود,مصدر سابق ,ص٦٨٩.

(٣) علي هادي العبيدي,مصدر سابق ,ص٢٢٢.

(٤) عبد الرزاق احمد السنهوري, الوسيط في شرح القانون المدني اسباب كسب الملكية جزء تاسع, دار احياء التراث العربي, بيروت, ١٩٦٥, ص ١٠٧٣.

الدعاوي الشخصية في مواجهة الحائز

إذا كان التقادم المكسب يجعل الحائز مالكا للشيء محل الحيازة فلا بد ان نلاحظ ليس من شأن ذلك ان يؤثر على الدعاوي الشخصية لتي من الممكن ان توجه الي الحائز بسبب التصرف الذي نقل اليه حيازة الشيء الذي تملكه بالتقادم كدعوى فسخ او دعوى بطلان ما لم تكن هذه الدعاوي قد سقطت بالتقادم فاذا كان التصرف الذي تلقى به الحائز الشيء الذي تملكه في التقادم قابلا للفسخ جاز للمتصرف رفع دعوى فسخ او بطلان^(١) ومقتضى هذا امكن المتصرف في دعوى الشخصية ضد الحائز ان يسترد منه الشيء رقم كسبه للحق بالتقادم المكسب لأنه لا يجوز التمسك بالتقادم في مواجهته وكذلك الامر بالنسبة للدعوى الشخصية التي باشرها احد دائنيه المتصرف نيابة عنه ضد الحائز ويستطيع المالك الاصلي بوصفه دائنا للمتصرف ان يباشر الدعوى الشخصية ضد الحائز نيابة عن المتصرف فاذا نجح في هذه الدعوى استطاع ان يسترد الشيء من هذا الطريق رغم ان الحائز قد اكتسب الملكية بالتقادم^(٢)

الفرع الثاني:

الاثار الرجعي للملكية التي مصدرها الحيازة :

إذا اكتسب شخصا ما ملكية شيء معين بالحيازة فانه يكتسب هذه الملكية من الوقت الذي بدأت به حيازته للشيء بحيث كانت هذه الحيازة صالحه لكسب الملكية وهذا القول يقتضي وجود وقت يصيب مرور في الحيازة لكي يتسنى للشخص تملك الشيء المحوز بانتهاء ذلك الوقت وهذا يعني الاثر الرجعي للملكية التي مصدرها الحيازة يقتصر على الحيازة المقترنة بمرور الزمن طويلا كان ام قصيرا^(٣) وعليه اذا كسب الحائز الملكية في التقادم طويلا كان ام قصيرا فان الملكية تنتقل اليه باثر رجعي حيث يعد الحائز مالكا من وقت بدء الحيازة لا من وقت التمسك بالتقادم او من وقت اكتمال مدته والاثار الرجعي ينطبق على التقادم الخمسي والتقادم الطويل^(٤).

(١) محمد طه البشير و غني حسون طه, مصدر سابق, ص ٢٤٥.

(٢) نبيل ابراهيم سعد, مصدر سابق, ص ٥٤٣.

(٣) محمد سليمان الاحمد , الفرق بين الحيازة و الضمان في كسب الملكية , طبعة اولى, الناشر الدار العلمية و الدولية و دار الثقافة للنشر و التوزيع, عمان, ٢٠٠١, ص ٨١.

(٤) رمضان ابو السعود, مصدر سابق, ص ٣٧٦.

و يترتب على الاثر الرجعي نتائج منها

١- لما كانت القاعدة تقضي بان الحائز حسن النية يمتلك الثمار التي يقبضها وقت حيازته فان الحائز للشيء منقولا كان ام عقارا يمتلك هذا الشيء خلال التقادم بصفته مالكا لا على اساس انها نتجت وهو حائز بل على اساس انه مالك منذ لحظة بدء فترة التقادم بفضل الاثر الرجعي ويستوي في ذلك ان تكون ثمار مقبوضة او غير مقبوضة وما اذا كان الحائز ما دامت مده حيازته قد بلغت خمس عشر سنة في التقادم الطويل وخمس سنوات في التقادم القصير ذلك وقت القبض ولو لا الاثر الرجعي لما استحق الحائز الثمار الا بوصفه حائزا والقاعدة ان الحائز لا يستحق من الثمار الا ما قبضه بحسن النية والسبب الصحيح^(١)

٢- اذا رتب الحائز خلال فترة التقادم حقا عينيا فان هذه الحقوق تصبح نافذة كما لو كانت صادرة من المالك الحقيقي وهذا المنطق الاثر الرجعي للملكية التي مصدرها الحيازة المقترنة بالتقادم لولا هذا الاثر لأعتبرت هذه الحقوق صادرة من غير المالك على فرض مدة التقادم لم تكن قد اكتملت بل و حتى بعد اكتمالها تبقى معتبرة كذلك وللتقادم اثر رجعي الحائز للعين منذ بدء التقادم ومالكا لها ووقت ان رتب الحق العيني وعلى ذلك يصبح هذا الحق نافذا^(٢)

٣- اما اذا رتب المالك في خلال المدة التقادم حقا عينيا على العين التي وضع الحائز يده عليها كحق رهن فان هذا الحق اذا اكتملت مدة التقادم و تمسك الحائز به فملك العين لا يسري في حق الحائز ولا يفسر ذلك الا الاثر الرجعي للتقادم المكسب فان الحائز يعتبر مالكا للعين منذ وقت بدء سريان التقادم فلا يكون المالك السابق مالكا اياه في خلال هذا الوقت وهو الوقت الذي رتب في حق الرهن ومن ثم يكون الرهن صادرا من غير مالك فلا يسري بحق الحائز بعد ان كسب العين بالتقادم فانها تسري بحق الحائز حتى بعد ان يمتلك العين بالتقادم الا اذا كانت قد انقضت بالتقادم المسقط او انتقلت الى الحائز بالتقادم المكسب مستقلة عن حق الملكية^(٣)

(١) د. رمضان ابو سعود ,مرجع سابق ,ص ٧٠٤

(٢) د. محمد سليمان احمد,مصدر سابق,ص ٨٣

(٣) د. عبد الرزاق احمد السنهوري,مصدر سابق ,ص ١٠٧٤

المطلب الثاني

اهمية التمسك بالتقادم

الفرع الاول: ضرورة التمسك بالتقادم :

القاعدة في التقادم المكسب انه لا يجوز للمحكمة ان تقضي من تلقاء نفسها بل لا بد من ان يتمسك به الحائز او ذو مصلحة بصفة عامه وليس معنى ذلك ان الحائز يرفع الدعوى طالبا اجراء احكام التقادم من حيث كسبه الملكية بمقتضاه وانما معناه ان للحائز ان يدفع دعوى المالك الحقيقي في التقادم اي ان التقادم هنا دفع يدفع به الحائز دعوى المالك وهذا الدفع يجب التمسك به من ذوي المصلحة فلا يستطيع القاضي يشير من تلقاء نفسه وانما لا بد من التمسك به وذلك لان لا يعتبر من التقادم العام^(١) وعلى ذلك يمكن للحائز ان رأى ذلك ان ينزل عن التمسك به فيصح نزوله كما انه المشرع اراد بضرورة التمسك بالتقادم ان يترك فرصة للحائز لمراجعة ضميره وقد يكون الحائز مطمئنا للحقيقة في ملكية العقار او الحق العيني فيتمسك بالتقادم ليوفر على نفسه مشقة اثبات حقه بعد مضي هذه المدة وقد يرى العكس وانما بتمسكه بالتقادم انما يعتدي على حق للغير فيتنازل عنه واذا حصل التمسك بالتقادم وجب على القاضي به اذا توفرت شروطه حيث لا يتمتع في هذا الصدد بسلطة تقديرية وبناء على ذلك يعد التمسك بالتقادم دفاعا جوهريا لو صح لتغير به وجهة الحكم في الدعوى^(٢) وليس التمسك بالتقادم شكل خاص عبارة تدل على وضوح على ان الحائز يتمسك بالتقادم تكفي لكن لا يكفي ان يتمسك الحائز بالتقادم في مراجعة شفوية دون ان يضمن طلباتهم الختامية ولا يكفي تمسكا بالتقادم ما كان عاما من طلباته الختامية كالنقد الى المحكمة في ان تأخذ بما ترى الاخذ به من الدفوع وذلك التمسك بالتقادم يجب ان يكون طلبا قائما بذاته ولا يندرج في طلب اصل عام ويجب ان يقع التمسك به امام القضاء^(٣) لكن لا يشترط في ذلك ان يكون في شكل معين فقد اكتفت النصوص القانونية بالإشارة الى وجوب ان يكون التمسك بالتقادم بناء على طلب من له مصلحة في التمسك به من ان يحدد لذلك شكلا معيناً ولهذا فانه يجوز ان يستخلص ذلك من الطلبات بشكل واضح لا شك فيه ولا غموض^(٤) و من له الحق و المصلحة في التمسك في التقادم حيث نصت المادة (٣/٣٨٧) في قانون المدني العراقي (على

(١) د. رمضان ابو سعود , مصدر سابق , ص ٤٦٨.

(٢) حمد وحيد الدين سوار , الحقوق العينية , مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع, عمان , ٢٠٠٠ , ص ٢٥٦.

(٣) عبد الرزاق السنهوري , مصدر سابق , ص ١٠٦١ .

(٤) د. محمد طه بشير , غني حسون طه , مصدر سابق , ص ٢٤٠.

وجوب ان يقع التمسك بالتقادم بناء على طلب الحائز او بناء على طلب دانيه او اي شخص اخر له مصلحة فيه او لو لم يتمسك به المدين (الحائز))^(١)

الاصل ان الحائز هو الذي يبادر الى التمسك في التقادم على اعتبار ان التقادم مرتبط بمصالحة الخاصة وهو على علاقة وثيقة بضميره فهو الذي يعلم ما اذا كان اكتسابه للعقار بهذا الطريق وهو تثبيت الحق له او اغتصاب الحق الغير ومن ما يفسر الى حد بعيد لماذا منع المشرع القاضي اثاره التقادم من تلقاء نفسه واذا كان الاصل ان الحائز هو الذي يتمسك بالتقادم فيجوز بداهه ان يتمسك به خلفه سواء كان هذا الخلف عاما او خاصا فللوارث الحق ان يتمسك بالتقادم بالنسبة للحق الذي كان بحوزة مورثه اذا تعد حيازته استمرار لحيازة سلفه كما ان للمشتري من الحائز الحق في التمسك بالتقادم بالنسبة للحق الذي تلقاه من الحائز وبحق ايضا لمن تصرف الى الحائز في الحق الذي عليه الحيازة ان يتمسك بالتقادم بالنسبة لهذا الحق وذلك حتى يبقى رجوع الحائز عليه بدعوى ضمان استحقاق^(٢) وبحق كذلك للدائن الحائز التمسك بالتقادم عن مدينهم الحائز عن طريق الدعوى الغير مباشرة وذلك خروجا عن القواعد العامة التي تقتضي بعدم جواز استعمال الدعوى الغير مباشرة حق متصل بالشخص المدني او رخصه من الرخصة المتاحة له وقد تقدم ببيان ذلك عند الكلام في الدعوى الغير مباشرة هذا وسترى انه كما ثبت للدائن ان يستعمل حق مدينه الحائز في التمسك بالتقادم كذلك يثبت له اذا لم يقصر الحائز على الامتناع عن التمسك بالتقادم بل خطى خطوة اخرى ايجابية ونزل عن التقادم ان يطعن في هذا النزول في الدعوى فللدائن اذن ان يستعمل حق مدينه الحائز في التمسك بالتقادم وفقا لأحكام الدعوى الغير مباشرة اذا سكت الحائز عن التمسك بالتقادم وله كذلك اذا نزل الحائز عن التقادم ان يطعن بهذا النزول بالدعوى حتى اذا نجح في طعنه عمدا بعد ذلك الي التمسك بالتقادم نيابة عن الحائز^(٣)

(١) انظر نص المادة (١١٥٩) من القانون المدني العراقي المرقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل.

(٢) ماحي سهام زيتوني مريم , طرق اكتساب الملكية للتشريع الجزائري , رسالة ماجستير نوقشت في جامعه ٨ ماي ١٩٤٥, كلية الحقوق والعلوم السياسية ٢٠١٥, ٢٠١٦.

(٣) د. عبد الرزاق احمد السنهوري. مصدر سابق. ص ١٠٦٣.

الفرع الثاني

النزول وانقطاع التقادم

اولا : النزول عن التقادم

تتضمن المادة ٤٤٣ ١ (لا يجوز التنازل عن التقادم قبل ثبوت الحقوقيّة كما لا يجوز الاتفاق على ان يتم التقادم في مدة مختلفة عن المدة التي عينها القانون)^(١) يتضح لنا من نص المادة ان لا يجوز النزول مقدما عن التقادم قبل ثبوت الحق بل يصعب تصوره من الناحية العلمية وكيف يتصور نزول الحائز حسن النية ولديه سبب صحيح مقدما فيه في السند الصادر اليه واذ امكن تصوره قبل هذا النزول وهو باطل يحكم القانون سواء كان يصدر تقادم قصير ام طويل والعلة من تحريم النزول المسبق عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه هو انه يمس وجود التقادم وذلك مسألة تتعلق بالنظام العام^(٢) وقد يكون هذا النزول صريحا فلا يشترط فيه شكل معين او يصاغ عبارات خاصه فقد يكون مكتوبا او شفويا وقد يكون ضمنيا حيث يستفاد من اي عمل للحائز بعد ثبوت حقه في التمسك بالتقادم وتنطوي دلالاته على معنى النزول والنزول عن التقادم تصرفا قانونيا صادرا من جانب واحد لا حاجة فيه الى قبول المالك ولا تلزم فيه اهلية التبرع ولا تكفي اهلية الادارة بل يجب اهلية التصرف ويترتب على ذلك ان الصغير والمحجوز عليه لا يستطيع اي منهما ان ينزل حقه في التمسك عن التقادم وكذلك لا يستطيع الوصي او القيم ان ينزل عن حق الصغير المحجوز في التمسك في التقادم من غير اذن المحكمة لا يستطيع الوكيل ان النزول عن التمسك بالتقادم الا اذا اعطى توكيلا خاصا في ذلك^(٣) وعلى هذا فالنزول عن المدة قبل اكتمالها يسمى نزولا او تركا او اسقاطا فالنزول والترك مجرد وعد يجوز الرجوع فيه^(٤) كما يجوز النزول عن التقادم اثناء سريانه بحيث يعتبر بمثابة قطع التقادم عن طريق اقرار الحائز بحق المالك لان الحائز اذا نزل عن المدة التي انقضت في التقادم فالحائز يعتبر مالكا من وقت سريان التقادم وبالتالي اذا رتب المالك حقا رهنا مثلا خلال مدة التقادم فانه يكون صادرا من غير مالك فلا يسري في حق الحائز بعد كسب العين بل التقادم اما الحقوق العينية التي يكون المالك رتبها على العين و قد بدء سريانه التقادم فأنها تسري بحق الحائز حتى بعد ان يملك العين بالتقادم الا

(١) القانون المدني العراقي المرقم ٤٠ لسنة ١٩٥٠ المعدل

(٢) رمضان ابو السعود, مصدر سابق, ص ٤١٨

(٣) عدلي امير خالد, اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الاسلامي, دار المطبوعات /الاسكندرية, ١٩٩٩, ص ٢٠٢

إذا اكتسبها بأحد الطرق المذكورة مسبقا فالحائز يعتبر مالكا للعقار من وقت بدء سريانه بالتقادم فيكون مالكا له وق إذا رتب الحق العيني^(١)

ثانيا : انقطاع التقادم المكسب :

ويقصد بالانقطاع التقادم سقوط المدة السارية قبل تحقيق اصدار الامور التي تؤدي الى قطع التقادم بحيث انه اذا زال الاثر المترتب على هذا السبب فان التقادم يبدئ من جديد وتعتبر المرة السابقة كأنها الالم تكن^(٢)

ثالثا : الاسباب التي تؤدي الى انقطاع التقادم المكسب :

١ - الاسباب الطبيعية لانقطاع التقادم المكسب :

إذا انقضت مدة سنه على فقد الحائز ولم يسترد لها ولم يرفع دعوى استردادها أدى ذلك الى انقطاع سريانه التقادم المكسب وتنتهي مدة الحيازة ويرجع الحائز للعقار وتبدء حيازة جديدة وتقدم جديد والانقطاع الطبيعي اثر مطلق يرتب عليها لمصلحة لجميع الاشخاص فستفيد منه كل من له حقوق على العقار وتكون هذه الاخيرة مهددة بالتقادم لان بسبب الانقطاع راجع الي واقعه مادية يتمسك به كل من له الحق على العقار^(٣)

٢-الاسباب المدنية لانقطاع التقادم :

ويقصد بها الانقطاع الذي يتحقق مع استمرار الحيازة ولم يقرر القانون المدني نصوصا خاصة بالانقطاع المدني في التقادم المكسب اذ انه اكتفى كما راينا بالإحالة على القواعد المقررة بشأن التقادم المسقط وبالرجوع الي هذه القواعد ينقطع هذا التقادم بإحدى السببين^(٤)

١-المطالبة القضائية :

تقضي المادة ٣٨٣ المدني العراقي (ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية ولو وقعت الدعوة الى محكمة غير مختصة باي عمل يقوم به الدائن يتمسك بحقه في احدى الدعاوي)^(٥) فينقطع التقادم المكسب بمطالبة المكسب بمطالبة صاحب الحق بحقه مطالبة قضائية ويتحقق ذلك بإقامة دعوى

(١) عبد الرزاق السنهوري, مصدر سابق, ص ١٠٧٦

(٢) د.محمد طه البشير و غني حسون طه, مصدر سابق, ص ٢٢٩

(٣) ميسون زهوين, مصدر سابق, ص ٦٧

(٤) عبد الجواد احمد, مصدر سابق, ص ٦٠

(٥) انظر نص المادة (٤٣٧) من القانون المدني العراقي المرقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل.

بحقه وتقام هذه الدعوى من صاحب الحق ضد الحائز او نائبه ويجب ان يتوفر فيها معنى طلب الحق المراد استرداده ويعتبر من قبيل المطالبة القضائية المطالبة التي يتم بطريق الدفع وطلبات العارضة ودعاوي المدعي عليه وتدخل في خصومه فكل هذه الاعمال تتوفر فيها معنى التمسك الدائن بحقه في احدى الدعاوي ولكن لا يكفي قطع التقدم المطالبة الودية ولو بكتاب مسجل او انذار رسمي على ايد محضر ولا يكفي المطالبة الشفهية فيجب ان تكون صحيحة فان لم يوجه الى الحائز او كان فيها عيب فانه لا تقطع التقدم الا ان تكون صحيحة في ذاتها^(١)

٢- الاقرار:

تقضي المادة ٣٨٤ المدني العراقي (ينقطع التقدم اذا اقر المدين بحق الدائن اقرارا صحيحا او ضمنيا)^(٢) اما اقرار الحائز بحق المالك يقطع التقدم وبسبب في ذلك انه يعتبر نزولا عن التمسك بالمدة المسبقة عن الاقرار والاعتراف قد يكون صريحا او قد يكون ضمنيا يستفاد منه اي عمل يصدر من الحائز فيه معنى الاقرار كما دفع الحائز اجرا لعقار المالك وقد يكون مكتوب او غير مكتوب والاعتراف باعتباره تصرفا قانونيا صادرا من جانب واحد ولا يحتاج الى قبول من مالك ولا يلزم له صوره عامة او شرط معين عدا الاهلية اللازمة للنزول عن الحق^(٣)

(١) محمد كامل مرسى باشا, مصدر سابق ص ١٧٥.

(٢) انظر نص المادة (٤٣٨) من القانون المدني العراقي المرقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل.

(٣) محمد طه البشير و غني حسون طه, مصدر سابق, ص ٢٣٢.

الخاتمة:

بعد ان اتمنا بحمد الله وفضله تعرفنا على انه السبب الصحيح هو كل تصرف قانوني من شخص لا يكون مالكا للشيء او صاحب للحق العيني الذي يراد كسبه بالتقادم الي الحائز باعتباره خلفا خاصا ويكون من شأنه نقل الملكية او الحق العيني كما لو انه صدر من المالك او صاحب الحق العيني و من اثاره السبب الصحيح هو عند انتهاء مدة التقادم دون انقطاع او نزول فان الحائز يكتسب الملكية العقارية.

النتائج

بعد ان تطرقنا على السبب الصحيح و اثاره على الملكية توصلنا الى عدة نتائج منها :

- ١- يكتسب الحائز الملكية العقارية اذ انتهت مدة التقادم و الحائز واضع يده على الملكية دون انقطاع او نزول.
- ٢- و ايضا توصلنا الى انه الحائز عند وضع يده على الملكية العقارية يجب ان يكون واضع يده لسند قانوني اي لسبب صحيح و ان يكون حسن النية.
- ٣- و ايضا توصلنا الى ان الحقوق العينية التي يرتبها الحائز خلال فترة حيازته تعتبر حقوق صحيحة .
- ٤- و ايضا ان الحائز يكتسب الحق العيني الذي يجوزه باثر رجعي من وقت وضع يده على العقار او الحق العيني و ليس من مدة اكتمال مدة التقادم.
- ٥- و من يتمسك بالتقادم هو الحائز او كل من له مصلحة في التمسك او دائني الحائز.
- ٦- تمنع المحكمة عن سماع دعوى ضد الحائز بعد اكتمال مدة التقادم.

التوصيات

و بعج ان كللنا دراستنا من هذا الموضوع هذه مجموعة توصيات نتمنى ان تؤخذ بعين الاعتبار على انها ثمرة جهدنا و بحثنا البسيط و هي :

١- نوصي المشرع العراقي في التطرق بشكل اوسع في اثر السبب الصحيح على حق الملكية.

٢- و اوصي بعدم شتات النصوص القانونية التي تنظم واقعة السبب الصحيح و اثره.

٣- و ايضا من وجهة نظري تعتبر الدعوى الغير مباشرة التي يقيمها الدائن على الحائز منافيا للمبادئ العامة فنوصي بتعديل هذه الدعوى.

المصادر

القران الكريم

اولا : الكتب

- ١- حسن كيرة ,الوجيز في احكام المدني الحقوق العينية الاصلية, الطبعة الثالثة ,منشأ المعارف الاسكندرية, ١٩٩٤.
- ٢- رمضان ابو السعود,الوجيز في الحقوق العينية الاصلية,دار المطبوعات الجامعية الاسكندرية ,٢٠١٠.
- ٣- عبد الجواد محمد,الحياسة والتقدم في الفقه الاسلامي المقارن في القانون الوضعي ,منشأ المعارف ,الاسكندرية ١٩٩٧.
- ٤- عبد الرزاق احمد السنهوري ,الوسيط في الشرح القانون المدني ,اسباب كسب الملكية , الجزء التاسع,دار احياء التراث العربي,بيروت , ١٩٦٥
- ٥- عدلي امير خالد ,اكتساب الملكية العقارية في الحياسة في الفقه الاسلامي ,دار المطبوعات الجامعية , الاسكندرية, ١٩٩٩.
- ٦- علي هادي العبيدي,الوجيز في القانون المدني الاردني,الحقوق العينية ,جامعة فيلادلفيا, الطبعة الاولى , ٢٠٠٠.
- ٧- محمد سلمان الاحمدي,الفرق بين الحياسة والضمان في كسب الملكية ,الطبعة الاولى ,التأشير لدار العلمية الدولية ودار الثقافة للنشر والتوزيع,عمان , ٢٠١٠,ص ٨١.
- ٨- محمد طه البشير و غني حسون طه.الحقوق العينية الاصلية والحقوق التبعية .مكتبة السنهوري, بغداد, ٢٠١٦.
- ٩- محمد كامل مرسى باشا , القانون المدني الحقوق العينية ,منشأ المعارف,الاسكندرية, ٢٠٠٤.
- ١٠- محمد وحيد الدين,الحقوق العينية ,مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع,عمان, ٢٠٠٠.
- ١١- نبيل ابراهيم اسعد ,الحقوق العينية الاصلية, منشأ المعارف , الاسكندرية, ٢٠١٠.

ثانيا : الرسائل و الأطاريح:

- ١ - ماحي سهام زيتوني مريم /طرق اكتساب الملكية في التشريع الجزائري (رسالة ماجستير نوقشت في جامعة ٨ ماي ١٩٤٥) كلية الحقوق والعلوم السياسية /٢٠١٥/٢٠١٦
- ٢ - ميسون زهوين / اكتساب الملكية عن طريق الحيازة /رسالة ماجستير نوقشت في جامعة الاخوة منتوري/٢٠٠٦/٢٠٠٧

ثالثا : القوانين :

- ١ - القانون المدني العراقي المرقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل
- ٢ - القانون المدني المصري المرقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ .

رابعا : مواقع الانترنت:

٢٠١٨/٤/٦ WWW.ALMUANY.COM