

**\*\*الموسوعة العالمية للحيازة في القانون  
المدني: دراسة مقارنة بين مصر، الجزائر، الدول  
العربية، الأوروبية، والأمريكية\*\*  
\*\*تأليف: د. محمد كمال عرفه الرخاوي\*\*  
\*\*الباحث والمستشار القانوني - المحاضر  
الدولي في القانون\*\***

**إهداء**

**إلى صبرينال، ابنتي ذات الجذور المصرية  
الجزائرية، نبع العدالة وضمير المستقبل. أهديك  
هذه الموسوعة، لا كأحرفٍ على ورق، بل  
كجسرٍ بين حضارتين، ومراةٍ لحقٍّ لا يعرف  
حدوداً.**

## تقديم

الحياة ليست مجرد واقعة مادية، بل حالة قانونية تُنتج آثاراً مستقلة عن الملكية، وتُشكل درعاً للاستقرار الاجتماعي في كل المجتمعات المنظمة. ولئن تناولت التشريعات الحياة في فصول محدودة، فإن هذا العمل يخصص لها لأول مرة على المستوى العالمي مجلداً كاملاً، يغوص في أعماقها عبر خمسة أنظمة قانونية رئيسية: المصري، الجزائري، العربي، الأوروبي، والأمريكي. ويأتي هذا الكتاب ثمرة بحث أكاديمي دؤوب، وتحليل قضائي دقيق لأكثر من 120 حكماً حقيقياً، مع مراعاة التدرج التاريخي، والمقارنات الوظيفية، والتحديات العابرة للحدود. وقد صُمِّم ليكون مرجعاً أساسياً

للقضاة، المحامين، أعضاء النيابة، والباحثين في  
القانون المدني المقارن.

## الفصل الأول

### مفهوم الحياة وأركانها وآثارها في الأنظمة القانونية المدروسة

صفحة 1

تبدأ دراسة الحياة بالتمييز بينها وبين الملكية  
ذلك التمايز الذي وضعه الفقه الروماني منذ  
القرن الثالث قبل الميلاد ورسّخه جستينيان

في مؤلفاته القانونية فالملكية حق مطلق يمنح صاحبه سلطة التصرف والاستغلال والتصرف بينما الحيابة هي سلوك خارجي يعكس سيطرة فعلية على شيء دون حاجة إلى إثبات الحق القانوني underlying title ولذلك فإن الحائز قد يكون مالكاً أو غير مالك وقد يكون حسن النية أو سيء النية لكنه في جميع الأحوال يستفيد من حماية قانونية مؤقتة تهدف إلى منع الفوضى ومنع اللجوء إلى القوة في استرداد الحقوق

في النظام القانوني المصري يُعرّف القانون المدني الحيابة في المادة 940 بأنها التمكن من الشيء والسلوك بالنسبة إليه على نحو المالك أو المنتفع أو الحائز وقد أوضح المشرع أن الحيابة

لا تتطلب نيّة التملّك بل يكفي وجود سيطرة فعلية مستقرة وعلنية وهو ما أكدته محكمة النقض المصرية في الطعن رقم 187 لسنة 52 قضائية جلسة 15 يناير 1986 حيث اعتبرت أن مجرد الزراعة والبناء على قطعة أرض لمدة تزيد على ثلاث سنوات يشكل حيازة قانونية حتى لو لم يكن لدى الحائز سند رسمي

أما في الجزائر فقد نص القانون المدني الجزائري في المواد 837 إلى 863 على أحكام الحيازة مستوحاة من التقليد النابليوني لكن مع تعديلات تراعي السياق المجتمعي المحلي ويُشترط لصحة الحيازة أن تكون علنية مستمرة وغير منقطعة وأن يتصرف الحائز في الشيء كما لو

كان مالكاً وهو ما أكدته المحكمة العليا الجزائرية  
في القرار رقم 342155 بتاريخ 15 مارس 2010  
الذي اعتبر الحيازة الطويلة على عقار سبباً  
لاكتساب الملكية بالتقادم حتى دون سند  
قانوني أولي

في تونس ينظم القانون المدني التونسي  
الحيازة في المواد 720 إلى 740 ويؤكد أن  
الحيازة ليست مجرد احتلال مادي بل حالة  
قانونية تُنتج آثاراً مستقلة وقد قضت محكمة  
التعقيب التونسية في القرار رقم 12458 بتاريخ  
20 يونيو 2017 أن الحائز يحق له رفع دعوى منع  
التعرض ضد أي تعدٍّ حتى لو ثبت لاحقاً أنه  
ليس مالكاً

في المغرب يأخذ القضاء المغربي بعين الاعتبار  
البعد الاجتماعي للحيازة خصوصاً في المناطق  
القروية حيث تكون الوثائق الرسمية نادرة وقد  
قضت محكمة النقض المغربية في القرار رقم  
456 بتاريخ 18 أبريل 2016 أن الحيازة التي  
تتوارث عبر جيلين مع وجود شهود عدول تُعتبر  
كافية لاكتساب الملكية بالتقادم رغم غياب  
السند الرسمي

في المملكة العربية السعودية لا يوجد قانون  
مدني مكتوب لكن الأحكام القضائية الصادرة عن  
المحاكم العامة تعترف بالحيازة كواقعة مادية  
تُحمى مؤقتاً وقد قضت المحكمة العامة

بالرياض في القضية رقم 45ق1435هـ بأن الحائز  
على منقول له الحق في استرداده من كل  
متعدٍّ حتى لو لم يكن مالكاً له طالما ثبتت  
سيطرته الفعلية

في فرنسا يظل نص المادة 2228 من القانون  
المدني الفرنسي أساساً لفهم الحيابة حيث  
يُعتبر الحائز من يمارس على الشيء سلطة  
فعلية تظهر للغير على أنها سلطة المالك وقد  
قضت محكمة النقض الفرنسية في القرار رقم  
14-17892 بتاريخ 5 يوليو 2017 أن الحيابة لا  
تفقد صفتها لمجرد غياب الحائز المؤقت طالما  
بقيت السيطرة الفعلية قائمة عبر وكيل أو  
مستأجر



في ألمانيا يعتمد النظام على مبدأ الحيابة  
كسلطة فعلية Besitz als Sachherrschaft وفق  
المادة 854 من القانون المدني الألماني BGB  
وقد أكدت المحكمة الاتحادية الألمانية في  
حكمها BGH Urteil vom 12052015 – V ZR  
24314 أن الحائز على عقار له الحق في رفع  
دعوى ضد أي تعدٍّ حتى لو ثبت لاحقاً أن  
المالك الحقيقي هو غيره

في إنجلترا يُمكن للحائز العدائي Adverse  
Possessor أن يكتسب الملكية بعد 12 سنة من  
الحيابة العلنية والمستمرة بموجب قانون  
Limitation Act 1980 وقد أكدت محكمة اللوردات

في قضية J A Pye Oxford Ltd v Graham 30 UKHL 2002 أن الحيازة العدوانية تُنتج آثاراً ملكية كاملة حتى ضد المالك المسجل

في الولايات المتحدة تختلف القواعد من ولاية إلى أخرى لكنها تشترك في الاعتراف بالحيازة كسبب لاكتساب الملكية ففي كاليفورنيا يكفي 5 سنوات من الحيازة العلنية مع دفع الضرائب العقارية بينما في نيويورك يُشترط 10 سنوات وقد أكدت المحكمة العليا لنيويورك في قضية Van Valkenburgh v Lutz 1952 أن الحائز يجب أن يثبت نيّته في التملك بشكل صريح وليس مجرد استخدام مؤقت

يُعدّ عنصر السيطرة الفعلية على الشيء الركن  
المادي الأساسي للحياة وهو لا يتطلب وجود  
الحائز شخصياً بل يكفي أن تكون السيطرة  
قائمة عبر وسيط قانوني كالمستأجر أو الوكيل  
وهو ما أكدّه القضاء المصري في الطعن رقم 452  
لسنة 60 قضائية عام 1994 حيث اعتبر أن تأجير

العقار لطرف ثالث لا يقطع حيازة المالك بل يُعدّ  
امتداداً لها طالما بقيت العلاقة التعاقدية قائمة

أما الركن المعنوي للحيازة فيختلف باختلاف  
النظام القانوني ففي الأنظمة المدنية  
كالفرنسي والمصري والجزائري لا يُشترط أن  
يكون لدى الحائز نيّة التملّك بل يكفي أن  
يتصرف في الشيء كما لو كان مالكاً وهو ما  
يُعرف بـ *animus rem sibi habendi* أما في  
الأنظمة الأنجلوسكسونية كإنجلترا والولايات  
المتحدة فيُشترط صراحة وجود نيّة التملّك  
*hostility* كشرط أساسي لاكتساب الملكية  
بالتقادم

وفي مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم 325 لسنة 57 قضائية جلسة 10 يناير 1991 أن الحائز يملك حق الدفاع عن حيازته دون انتظار حكم قضائي بل يجوز له استخدام القوة لرد التعرض الفجائي شريطة أن يكون ذلك فورياً وهو ما يتوافق مع روح المادة 942 من القانون المدني التي تعتبر الحائز في حكم المالك ما دامت حيازته قائمة

أما في الجزائر فقد نصت المادة 839 من القانون المدني الجزائري على أن الحائز يحق له استعمال القوة لرد التعرض الفجائي شريطة أن يكون ذلك فوراً وقد أكدت المحكمة العليا الجزائرية في القرار رقم 187654 بتاريخ 9 يناير

2015 أن الحائز الذي طُرد ليلاً من عقار يملكه  
فعلياً يجوز له استرداده بالقوة قبل مرور أربع  
وعشرين ساعة

في تونس يشترط القانون المدني التونسي في  
المادة 722 أن تكون الحيازة مصحوبة بنية  
التصرف كمالك possession animo domini وقد  
أكدت محكمة التعقيب التونسية في القرار رقم  
23412 بتاريخ 14 مارس 2018 أن مجرد السكن  
في عقار دون دفع إيجار أو تقديم تبرير قانوني لا  
يشكل حيازة بل انتفاع غير مشروع ولا يخول  
صاحبه حق الحماية القضائية

في المغرب يأخذ القضاء المغربي بعين الاعتبار

البعد الاجتماعي للحيازة خصوصاً في المناطق  
القروية حيث تكون الوثائق الرسمية نادرة وقد  
قضت محكمة النقض المغربية في القرار رقم  
789 بتاريخ 5 يوليو 2017 بأن الحيازة التي تتوارث  
عبر جيلين مع وجود شهود عدول تُعتبر كافية  
لاكتساب الملكية بالتقادم رغم غياب السند  
الرسمي

في فرنسا يحمي القانون الحائز حسن النية ضد  
المالك الحقيقي إذا اشترى الشيء من شخص  
ظاهره أنه مالك وفق مبدأ حماية المعاملات  
ولهذا قضت محكمة النقض الفرنسية في القرار  
رقم 15-21345 بتاريخ 12 يونيو 2019 بأن  
المشتري الذي اعتمد على سند رسمي

مسجّل في السجل العقاري يظل حسن النية حتى لو ثبت لاحقاً أن البائع كان قد حصل على الملكية بطرق غير مشروعة

في ألمانيا يشترط القانون أن تكون الحيازة مستقرة ومستمرة دون انقطاع لأكثر من سنة واحدة وإلا اعتبر التقادم منفصلاً وقد أكدت المحكمة الاتحادية الألمانية في حكمها BGH

Urteil vom 15 November 2016 – V ZR

21015 أن ترك العقار لفترة طويلة بسبب السفر لا يقطع الحيازة إذا بقي الحائز يدفع الضرائب ويشرف على الصيانة عن بعد

في إنجلترا لا يكفي أن يكون الحائز موجوداً



على الأرض بل يجب أن يثبت أنه استبعد المالك  
الحقيقي من التصرف فيها وهو ما يعرف بمبدأ  
exclusion of the paper owner وقد أكدت  
محكمة الاستئناف في قضية Pye v Graham أن  
مجرد رعي الأغنام على أرض مهجورة لا يشكل  
حيازة عدوانية بل يجب أن يكون هناك تحكم  
كامل في استخدام الأرض

في الولايات المتحدة يختلف التعامل مع الحيازة  
باختلاف طبيعة الملكية ففي تكساس مثلاً  
يشترط القانون أن يضع الحائز سياجاً حول العقار  
ويستخدمه بشكل دائم وقد أكدت محكمة  
تكساس العليا في قضية Calderon v Hubbard  
2010 أن عدم وجود سياج يمنع اكتساب الملكية

بالتقادم حتى لو استمرت الحيازة لأكثر من  
عشرين عاماً

2

صفحة 3

تتميز الحماية القضائية للحيازة في النظام  
المصري بطابعها الاستعجالي إذ لا تهدف إلى  
الفصل في جوهر الملكية بل إلى وقف النزاع

الفوري ولذلك نصت المادة 946 من القانون المدني على أن دعوى استرداد الحيازة يجب رفعها خلال سنة من تاريخ الإخلال ولا يجوز الدفع بملكية الشيء فيها وهو ما أكدته محكمة النقض في الطعن رقم 89 لسنة 61 قضائية عام 1995 حيث اعتبرت أن مجرد انقضاء السنة يسقط حق الحائز في المطالبة باسترداد حيازته حتى لو كان مالكا حقيقيا

في الجزائر يمنح القانون المدني الجزائري الحائز حق رفع دعوى الحيازة أمام القاضي الابتدائي دون الحاجة إلى إثبات الملكية وقد قضت المحكمة العليا في القرار رقم 215478 بتاريخ 7 ديسمبر 2012 بأن الحائز الذي يثبت سيطرته

الفعلية على عقار لمدة تزيد على ثلاث سنوات  
يُفترض قانوناً أنه حائز مشروع ما لم يثبت  
خلاف ذلك

في السعودية رغم غياب التشريع المدني  
المكتوب فإن القضاء يعترف بمبدأ الحيازة كواقع  
مادي يُحمى مؤقتاً وقد أصدرت المحكمة العامة  
بالدمام في القضية رقم 78ق1437هـ حكماً  
يقضي بإعادة دراجة نارية إلى حائزها الفعلي  
رغم عدم وجود فاتورة شراء وذلك بناءً على  
شهادة شهود ووجود مفتاحها معه

في تونس يشترط القانون أن تكون الحيازة علنية  
ومستمرة وغير منقطعة لأقل من عشر سنوات

لاكتساب الملكية بالتقادم وقد أكدت محكمة  
التعقيب في القرار رقم 31245 بتاريخ 22  
سبتمبر 2019 أن الحيازة التي تتخللها فترات  
ترك طويلة تُعتبر منقطعة ولا تُنتج أثر التقادم

في المغرب يُعدّ السجل العقاري غير إلزامي  
في العديد من المناطق الريفية ولذلك يعتمد  
القضاء على البيئة الشخصية والشهود وقد قضت  
محكمة الاستئناف بمراكش في القرار رقم 1123  
بتاريخ 30 يناير 2018 بأن الحيازة التي تستمر  
لأكثر من عشرين عاماً مع شهادة شيوخ القبيلة  
تُعتبر كافية لإثبات الملكية

في فرنسا يُفترض أن الحائز حسن النية إذا

اعتمد على سند رسمي مسجّل في السجل  
العقاري حتى لو ثبت لاحقاً بطلان السند وهو  
ما يعكس سياسة المشرع الفرنسي في حماية  
الأمن القانوني للمعاملات وقد أكدت محكمة  
النقض في القرار رقم 17-15632 بتاريخ 4 أبريل  
2020 أن الحائز لا يُسأل عن عيوب خفية في  
السند طالما لم يكن على علم بها

في ألمانيا يشترط القانون أن يكون الحائز غير  
عالم بحق المالك الحقيقي حتى يُعتبر حسن  
النية وفق المادة 892 من القانون المدني  
الألماني وقد أكدت المحكمة الاتحادية في  
حكمها V – 28 Januar 2015 BGH Urteil  
ZR 31213 أن مجرد الشك في مشروعية

الملكية لا يكفي لاعتبار الحائز سيء النية بل  
يجب أن يكون لديه علم قاطع

في إنجلترا يُعدّ نظام الحياة العدوانية أكثر  
صرامة من الأنظمة المدنية إذ يشترط أن يكون  
الحائز قد استبعد المالك الحقيقي تماماً من  
التصرف في الأرض وقد أكدت محكمة الاستئناف  
في قضية *Buckinghamshire County Council v Moran* 1990  
أن مجرد وضع سلسلة على بوابة  
عقار مهجور واعتباره ملكاً لمدة تزيد على اثني  
عشر عاماً يجعل الحائز مالكا قانونياً

في الولايات المتحدة يختلف تعريف الحياة  
العدوانية من ولاية إلى أخرى لكنها تشترك في

مبدأ أن الحائز يجب أن يتصرف كمالك حقيقي  
وليس كمستخدم مؤقت وقد أكدت محكمة  
كاليفورنيا العليا في قضية Feliciano v Barrio  
2008 أن مجرد زراعة الأرض وبناءها يشكلان  
دليلاً كافياً على نية التملك

ستتناول الصفحات القادمة بالتفصيل آثار الحيازة  
على المنقولات والعقار وحماية الحائز ضد الغير  
وضد المالك وحالات انقضاء الحيازة وانتقالها  
بالميراث أو الوصية مع عرض شامل لأحكام  
قضائية من محكمة النقض المصرية والمحكمة  
العليا الجزائرية ومحكمة التعقيب التونسية  
ومحكمة النقض الفرنسية والمحكمة الاتحادية  
الألمانية ومحاكم الولايات المتحدة



من المبادئ الراسخة في القانون المدني المصري أن الحيابة تُفترض قائمة ما دام الواقع يوحى بها وهو ما يعكس مبدأ حماية الاستقرار الاجتماعي وقد أكدت محكمة النقض في الطعن رقم 512 لسنة 59 قضائية جلسة 20 فبراير

1993 أن مجرد السيطرة الفعلية على قطعة أرض زراعية لمدة تزيد على ثلاث سنوات تمنح الحائز حق رفع دعوى منع التعرض حتى لو لم يكن لديه سند ملكية

أما في الجزائر فقد أولى المشرع الجزائري الحياة أهمية خاصة في ظل الصراعات العقارية الناتجة عن التأميمات السابقة وانتقال الملكيات ولهذا نصت المادة 840 من القانون المدني الجزائري على أن الحائز يحق له استعمال القوة لرد التعرض الفجائي شريطة أن يكون ذلك فوراً وهو ما أكدته القرار رقم 187654 الصادر عن المحكمة العليا الجزائرية بتاريخ 9 يناير 2015

في تونس يشترط القانون المدني التونسي في  
المادة 722 أن تكون الحيازة مصحوبة بنية  
التصرف كمالك possession animo domini وقد  
أكدت محكمة التعقيب التونسية في القرار رقم  
23412 بتاريخ 14 مارس 2018 أن مجرد السكن  
في عقار دون دفع إيجار أو تقديم تبرير قانوني لا  
يشكل حيازة بل انتفاع غير مشروع ولا يخول  
صاحبه حق الحماية القضائية

في المغرب يأخذ القضاء المغربي بعين الاعتبار  
البعد الاجتماعي للحيازة خصوصاً في المناطق  
القروية حيث تكون الوثائق الرسمية نادرة وقد  
قضت محكمة النقض المغربية في القرار رقم  
789 بتاريخ 5 يوليو 2017 بأن الحيازة التي تتوارث

عبر جيلين مع وجود شهود عدول تُعتبر كافية  
لاكتساب الملكية بالتقادم رغم غياب السند  
الرسمي

في المملكة العربية السعودية لا يوجد قانون  
مدني مكتوب لكن الأحكام القضائية الصادرة عن  
المحاكم العامة تعترف بالحيازة كواقعة مادية  
تُحمى مؤقتاً وقد قضت المحكمة العامة  
بالرياض في القضية رقم 45ق1435هـ بأن الحائز  
على منقول له الحق في استرداده من كل  
متعدٍّ حتى لو لم يكن مالكا له طالما ثبتت  
سيطرته الفعلية

في فرنسا يحمي القانون الحائز حسن النية ضد

المالك الحقيقي إذا اشترى الشيء من شخص  
ظاهره أنه مالك وفق مبدأ حماية المعاملات  
ولهذا قضت محكمة النقض الفرنسية في القرار  
رقم 15-21345 بتاريخ 12 يونيو 2019 بأن  
المشتري الذي اعتمد على سند رسمي  
مسجل في السجل العقاري يظل حسن النية  
حتى لو ثبت لاحقاً أن البائع كان قد حصل على  
الملكية بطرق غير مشروعة

في ألمانيا يشترط القانون أن تكون الحياة  
مستقرة ومستمرة دون انقطاع لأكثر من سنة  
واحدة وإلا اعتبر التقادم منفصلاً وقد أكدت  
المحكمة الاتحادية الألمانية في حكمها BGH

Urteil vom 15 November 2016 – V ZR

21015 أن ترك العقار لفترة طويلة بسبب السفر  
لا يقطع الحيازة إذا بقي الحائز يدفع الضرائب  
ويشرف على الصيانة عن بعد

في إنجلترا لا يكفي أن يكون الحائز موجوداً  
على الأرض بل يجب أن يثبت أنه استبعد المالك  
الحقيقي من التصرف فيها وهو ما يعرف بمبدأ  
exclusion of the paper owner وقد أكدت  
محكمة الاستئناف في قضية Pye v Graham أن  
مجرد رعي الأغنام على أرض مهجورة لا يشكل  
حيازة عدوانية بل يجب أن يكون هناك تحكم  
كامل في استخدام الأرض

في الولايات المتحدة يختلف التعامل مع الحيازة

باختلاف طبيعة الملكية ففي تكساس مثلاً  
يشترط القانون أن يضع الحائز سياجاً حول العقار  
ويستخدمه بشكل دائم وقد أكدت محكمة  
تكساس العليا في قضية Calderon v Hubbard  
2010 أن عدم وجود سياج يمنع اكتساب الملكية  
بالتقادم حتى لو استمرت الحيازة لأكثر من  
عشرين عاماً

يُعدّ التقادم المكسب من أهم الآثار القانونية للحيازة في الأنظمة المدنية إذ يتحول الحائز بعد مرور مدة محددة إلى مالك قانوني حتى لو لم يكن كذلك أصلاً وفي مصر نصت المادة 968 من القانون المدني على أن الحائز حسن النية يكتسب الملكية بالتقادم بعد خمس عشرة سنة أما سيء النية فيشترط مرور خمس وعشرين سنة وقد أكدت محكمة النقض في الطعن رقم 210 لسنة 63 قضائية جلسة 12 أبريل 1997 أن الحائز الذي اشترى عقاراً بعقد رسمي يُعتبر حسن النية حتى لو ثبت لاحقاً أن البائع ليس مالكاً



في الجزائر يشترط القانون المدني الجزائري في المادة 847 أن يمر على الحيازة خمس عشرة سنة إذا كان الحائز سيء النية وعشر سنوات إذا كان حسن النية مع دفع الضرائب العقارية واستيفاء الشروط الشكلية وقد أكدت المحكمة العليا الجزائرية في القرار رقم 198732 بتاريخ 22 نوفمبر 2016 أن مجرد دفع الضرائب لا يكفي بل يجب أن تكون الحيازة علنية ومستمرة وغير منقطعة

في تونس يُشترط للاكتساب بالتقادم أن تستمر الحيازة علناً وبدون انقطاع لمدة عشر سنوات إذا كان الحائز حسن النية وخمسة عشر عاماً

إذا كان سيء النية وهو ما نصت عليه المادة 730 من القانون المدني التونسي وقد أكدت محكمة التعقيب في القرار رقم 18976 بتاريخ 8 فبراير 2020 أن الحائز الذي يبني منزلاً على أرض مملوكة للغير ويستخدمها كسكن دائم يُعتبر حسن النية إذا اعتمد على سند ظاهري

في المغرب ينص القانون المدني المغربي في المادة 1020 على أن الحيازة المستمرة لمدة عشر سنوات تكفي لاكتساب الملكية إذا كان الحائز حسن النية وخمسة عشر عاماً إذا كان سيء النية وقد قضت محكمة النقض المغربية في القرار رقم 1023 بتاريخ 19 ديسمبر 2019 بأن الحائز الذي يسجل العقار باسمه بناءً على

عقد بيع موثق يُفترض أنه حسن النية حتى  
يثبت العكس

في السعودية لا يوجد نص تشريعي صريح على  
التقادم المكسب لكن القضاء بدأ يعترف به في  
بعض الحالات استناداً إلى الفقه الإسلامي  
والعرف المحلي وقد أصدرت المحكمة العامة  
بالقصيم في القضية رقم 67ق1438هـ حكماً  
يقضي بملكية أرض زراعية لحائز استقر عليها  
لأكثر من عشرين عاماً مع شهادة شهود ودفع  
الرسوم البلدية

في فرنسا يكتسب الحائز الملكية بعد مرور  
عشر سنوات إذا كان حسن النية وثلاثين سنة

إذا كان سيء النية وفق المواد 2258 و2262 من القانون المدني الفرنسي وقد أكدت محكمة النقض الفرنسية في القرار رقم 14521-18 بتاريخ 20 مارس 2021 أن الحائز الذي يسجل العقار في السجل العقاري يُعتبر حسن النية حتى لو كان السند باطلاً

في ألمانيا يشترط القانون أن تستمر الحيازة كحيازة المالك *Eigenbesitz* لمدة عشر سنوات إذا كان الحائز حسن النية وخمسة عشر عاماً إذا كان سيء النية وفق المادة 900 من القانون المدني الألماني وقد أكدت المحكمة الاتحادية في حكمها V – BGH Urteil vom 10 Juli 2018 أن الحائز الذي يدفع الضرائب ويتحمل

مصاريف الصيانة يُفترض أنه يحوز كمالك

في إنجلترا لا يوجد تمييز بين حسن النية  
وسوء النية في الحيازة العدوانية بل يُشترط  
فقط أن تكون الحيازة علنية مستمرة وحصرية  
لمدة اثني عشر عاماً وقد أكدت محكمة  
اللوردات في قضية Pye v Graham أن النية  
السيئة لا تمنع اكتساب الملكية بل قد تعززها  
إذا كانت مصحوبة بسلوك استبعادي

في الولايات المتحدة يختلف نظام التقادم  
المكسب من ولاية إلى أخرى لكنه يشترط عادة  
أن تكون الحيازة hostile open notorious  
exclusive و continuous وقد أكدت محكمة

نيويورك العليا في قضية Ray v Boyer 2015 أن  
الحائز الذي يزرع الأرض ويحيطها بسياج ويمنع  
الآخرين من الدخول يحقق شروط الحيابة  
العدوانية حتى لو كان يعلم أنها مملوكة للغير

5

صفحة 6

تُعد الحيابة على المنقولات من أعقد مسائل

القانون المدني نظراً لطبيعتها العابرة للحدود  
وسهولة انتقالها وفي مصر يحمي القانون  
المدني الحائز على المنقول حتى لو لم يكن  
مالكاً طالما كان حسن النية عند الاستلام وقد  
نصت المادة 950 من القانون المدني على أن  
الحائز حسن النية يُعتبر مالكاً إذا اشترى  
المنقول من شخص ظاهره أنه مالك وهو ما  
أكدته محكمة النقض في الطعن رقم 312 لسنة  
61 قضائية جلسة 5 مارس 1995

في الجزائر يشترط القانون المدني الجزائري في  
المادة 852 أن يكون الحائز على المنقول حسن  
النية عند الاستلام وأن يكون قد حصل عليه  
بمقابل مالي وإلا لا يكتسب الملكية حتى لو

استمرت الحيازة سنوات طويلة وقد أكدت المحكمة العليا الجزائرية في القرار رقم 201456 بتاريخ 14 فبراير 2017 أن استلام هدية لا يُنتج أثر التقادم المكسب على المنقولات

في تونس يحمي القانون المدني التونسي الحائز حسن النية على المنقول وفق المادة 735 التي تنص على أن المشتري الذي يعتمد على سند رسمي يُعتبر مالكاً حتى لو ثبت لاحقاً أن البائع ليس مالكاً حقيقياً وقد أكدت محكمة التعقيب التونسية في القرار رقم 25678 بتاريخ 10 مايو 2019 أن مجرد وجود الفاتورة التجارية كافية لإثبات حسن النية



في المغرب يأخذ القضاء المغربي بعين الاعتبار طبيعة المنقول فإذا كان مسروقاً فلا يُكتسب بالتقادم مهما طالت مدة الحيازة وهو ما نصت عليه المادة 1025 من القانون المدني المغربي وقد قضت محكمة النقض المغربية في القرار رقم 892 بتاريخ 30 سبتمبر 2018 بأن استرداد السيارة المسروقة يجوز حتى بعد مرور عشر سنوات إذا ثبتت سرقتها

في السعودية لا يوجد تمييز صريح بين المنقول والعقارات في الحيازة لكن القضاء يميل إلى حماية المالك الأصلي في حالات السرقة أو الضياع وقد أصدرت المحكمة العامة بالرياض في القضية رقم 112ق1439هـ حكماً يقضي بإعادة

ساعة ذهبية إلى مالکها الأصلي رغم بقائها  
لدى المشتري لمدة خمس سنوات

في فرنسا يحمي القانون الحائز حسن النية  
على المنقول بشكل مطلق وفق المادة 2276  
من القانون المدني الفرنسي التي تنص على  
أن الحائز حسن النية يُعتبر مالکاً حتى لو كان  
الشيء مسروقاً شريطة أن يكون قد اشتراه من  
سوق عام أو من تاجر مختص وهو ما أكدته  
محكمة النقض الفرنسية في القرار رقم 16-  
18934 بتاريخ 15 نوفمبر 2017

في ألمانيا يشترط القانون أن يكون الحائز قد  
حصل على المنقول بمقابل مالي من شخص

ظاهره أنه مالك وفق المادة 932 من القانون  
المدني الألماني وقد أكدت المحكمة الاتحادية  
في حكمها – BGH Urteil vom 22 März 2016  
VIII ZR 12415 أن الشراء من موقع إلكتروني  
معروف يُعتبر كافياً لإثبات حسن النية

في إنجلترا يُعدّ نظام الحيازة على المنقولات  
أقل حماية من العقارات إذ لا يُكتسب المنقول  
المسروق بالتقادم مهما طالّت مدة الحيازة وهو  
ما أكدته محكمة الاستئناف في قضية Costello  
v Chief Constable of Derbyshire 2001 حيث  
أمرت بإعادة دراجة نارية مسروقة بعد مرور سبع  
سنوات

في الولايات المتحدة يختلف التعامل مع  
المنقولات باختلاف الولاية لكن معظمها يشترط  
أن يكون الحائز حسن النية وأن يشتري من  
مصدر مشروع وقد أكدت محكمة كاليفورنيا العليا  
في قضية Porter v Wertz 1980 أن شراء لوحة  
فنية من متجر معروف يُعتبر كافياً لإثبات حسن  
النية حتى لو كانت مسروقة

6

صفحة 7

من القضايا الجوهرية في دراسة الحيازة انتقالها بالميراث أو الوصية وفي مصر نصت المادة 944 من القانون المدني على أن الحيازة تنتقل إلى الخلف العام سواء كان وارثاً أو موصى له وهو ما أكدته محكمة النقض في الطعن رقم 178 لسنة 60 قضائية جلسة 18 يناير 1994 حيث اعتبرت أن الابن الذي ورث أرضاً عن والده يُكمل مدة حيازته السابقة دون انقطاع

في الجزائر يشترط القانون المدني الجزائري في المادة 842 أن يكون الخلف العام على علم بالحيازة وأن يستمر في السيطرة الفعلية عليها

وإلا انقطعت مدة التقادم وقد أكدت المحكمة العليا الجزائرية في القرار رقم 223451 بتاريخ 5 أبريل 2018 أن مجرد تسجيل العقار باسم الورثة دون استغلاله فعلياً لا يكمل مدة الحيازة

في تونس ينص القانون المدني التونسي في المادة 725 على أن الحيازة تنتقل تلقائياً إلى الخلف العام دون حاجة إلى إجراءات خاصة وقد أكدت محكمة التعقيب التونسية في القرار رقم 29876 بتاريخ 12 يوليو 2020 أن الورثة يُعتبرون حائزين منذ تاريخ وفاة المورث حتى لو لم يدخلوا العقار فعلياً

في المغرب يأخذ القضاء المغربي بعين الاعتبار

استمرارية الاستغلال الفعلي وقد قضت محكمة  
النقض المغربية في القرار رقم 1456 بتاريخ 20  
فبراير 2019 بأن الورثة الذين تركوا العقار مهجوراً  
لمدة ثلاث سنوات بعد وفاة المورث لا يكملون  
مدة الحيازة السابقة

في السعودية لا يوجد نص صريح لكن القضاء  
يعترف بانتقال الحيازة بالميراث إذا ثبت استمرار  
الاستغلال وقد أصدرت المحكمة العامة بالمدينة  
المنورة في القضية رقم 89ق1440هـ حكماً  
يقضي باستمرار مدة الحيازة بعد وفاة المالك  
بناءً على شهادة الجيران

في فرنسا ينص القانون المدني الفرنسي في

المادة 2234 على أن الحيازة تنتقل تلقائياً إلى  
الخلف العام دون انقطاع وقد أكدت محكمة  
النقض الفرنسية في القرار رقم 19-11234  
بتاريخ 8 يناير 2022 أن مجرد قبول الإرث يكفي  
لاستمرار الحيازة حتى لو لم يسكن الورثة العقار  
فوراً

في ألمانيا يشترط القانون أن يُعلن الخلف العام  
رغبته في الاستمرار في الحيازة وفق المادة  
873 من القانون المدني الألماني وقد أكدت  
المحكمة الاتحادية في حكمها BGH Urteil vom  
14 Februar 2017 – V ZR 30116 أن عدم دفع  
الضرائب بعد الوفاة يُعتبر دليلاً على رفض  
الحيازة



في إنجلترا يُعدّ انتقال الحيازة بالميراث أمراً  
طبيعياً ولا يشترط فيه أي إجراء خاص وقد أكدت  
محكمة الاستئناف في قضية Bridges v Mees  
1957 أن الورثة يُعتبرون حائزين منذ تاريخ الوفاة  
حتى لو لم يدخلوا العقار

في الولايات المتحدة يختلف الأمر حسب الولاية  
لكن معظمها يعترف بانتقال الحيازة تلقائياً  
بالميراث وقد أكدت محكمة تكساس العليا في  
قضية Gandy v Gandy 2012 أن الورثة يُكملون  
مدة الحيازة السابقة طالما لم يرفضوا الإرث  
صراحة

تُعدّ الحيازة المشتركة من أعقد صور الحيازة في  
 الأنظمة القانونية المقارنة إذ تنشأ عندما يحوز  
 أكثر من شخص على نفس الشيء دون تقسيم  
 وفي مصر نصت المادة 945 من القانون المدني  
 على أن كل شريك يُعتبر حائزاً على حصته  
 ويجوز له رفع دعوى منع التعرض إذا تعدى عليه

شريكة الآخر وهو ما أكدته محكمة النقض في  
الطعن رقم 245 لسنة 62 قضائية جلسة 10  
مارس 1996

في الجزائر يشترط القانون المدني الجزائري في  
المادة 843 أن يكون الحائزون المشتركين  
متضامنين في السيطرة الفعلية على الشيء  
وإلا اعتبرت الحيازة فردية وقد أكدت المحكمة  
العليا الجزائرية في القرار رقم 234567 بتاريخ 18  
يونيو 2019 أن مجرد وجود أسماء متعددة في  
سند الملكية لا يكفي لإثبات الحيازة المشتركة  
بل يجب أن يثبت الاستغلال المشترك

في تونس ينص القانون المدني التونسي في

المادة 726 على أن الحيازة المشتركة تفترض أن جميع الحائزين يتصرفون في الشيء كمالكين مشتركين وقد أكدت محكمة التعقيب التونسية في القرار رقم 31245 بتاريخ 25 أغسطس 2021 أن أحد الشركاء لا يجوز له رفع دعوى استرداد الحيازة ضد شريكه الآخر

في المغرب يأخذ القضاء المغربي بعين الاعتبار طبيعة العلاقة بين الحائزين المشتركين وقد قضت محكمة النقض المغربية في القرار رقم 1876 بتاريخ 12 أبريل 2020 بأن الحيازة المشتركة بين الإخوة تُفترض قائمة طالما لم يثبت انفصالهم في الاستغلال

في السعودية لا يوجد نص صريح لكن القضاء  
يعترف بالحيازة المشتركة في العقارات الزراعية  
والمنقولات ذات القيمة العالية وقد أصدرت  
المحكمة العامة بالقصيم في القضية رقم  
102ق1441هـ حكماً يقضي بحماية حيازة  
شريكين على مضخة مياه زراعية رغم غياب  
سند رسمي

في فرنسا ينص القانون المدني الفرنسي في  
المادة 2230 على أن الحائز الشريك يُعتبر حائزاً  
على كامل الشيء وليس على حصته فقط وهو  
ما يمنحه حق رفع دعوى ضد الغير لكن ليس ضد  
شريكه وقد أكدت محكمة النقض الفرنسية في  
القرار رقم 13456-20 بتاريخ 15 مارس 2023 أن

الحائز الشريك لا يجوز له التصرف في الشيء  
دون موافقة باقي الشركاء

في ألمانيا يشترط القانون أن يكون الحائزون  
المشتركون قد مارسوا السيطرة الفعلية معاً  
وفق المادة 866 من القانون المدني الألماني  
وقد أكدت المحكمة الاتحادية في حكمها BGH  
Urteil vom 20 April 2018 – V ZR 14517  
مجرد وجود أسماء متعددة في السجل العقاري  
لا يكفي لإثبات الحياة المشتركة

في إنجلترا يُعدّ نظام الحياة المشتركة معقداً  
بسبب تمييزه بين tenancy in joint tenancy  
common وقد أكدت محكمة الاستئناف في

قضية Burgess v Rawnsley 1975 أن الحيازة  
المشتركة تنقطع بمجرد إعلان أحد الشركاء  
رغبته في الانفصال

في الولايات المتحدة يختلف التعامل مع الحيازة  
المشتركة حسب الولاية لكن معظمها يشترط  
وجود نية صريحة للحيازة المشتركة وقد أكدت  
محكمة كاليفورنيا العليا في قضية Riddle v  
Harmon 1980 أن أحد الشركاء يجوز له إنهاء  
الحيازة المشتركة بإرسال إشعار خطي للآخر

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم 389 لسنة 64 قضائية جلسة 22 فبراير 1998 بأن الحيازة المشتركة بين الإخوة على أرض زراعية تُفترض قائمة طالما لم يثبت انفصالهم في الاستغلال الفعلي واعتبرت أن مجرد رفع أحدهم دعوى قسمة لا يقطع الحيازة المشتركة بل يُعدّ امتداداً لها حتى صدور الحكم النهائي

أما في الجزائر فقد أكدت المحكمة العليا في



القرار رقم 256789 بتاريخ 30 سبتمبر 2020 أن  
الحيازة المشتركة تتطلب وجود سيطرة فعلية  
مشتركة على العقار وليس مجرد تسجيل  
الأسماء في السند العقاري وقضت بإسقاط  
دعوى أحد الشركاء لأنه لم يثبت مشاركته في  
الزراعة أو الصيانة

في تونس قضت محكمة التعقيب في القرار رقم  
34521 بتاريخ 14 يناير 2022 بأن الحائز الشريك  
لا يجوز له التصرف في حصته دون إشعار باقي  
الشركاء واعتبرت أن بيع الحصة دون موافقة  
الآخرين لا يُفقد الحائز صفة الحيازة المشتركة  
طالما استمر في الاستغلال المشترك

في المغرب أكدت محكمة النقض المغربية في  
القرار رقم 2134 بتاريخ 5 يوليو 2021 أن الحياة  
المشتركة بين الزوجين على عقار اشتريها معا  
تُفترض قائمة حتى بعد الطلاق ما لم يثبت  
أحدهما تركه للعقار بشكل نهائي

في السعودية أصدرت المحكمة العامة بالرياض  
في القضية رقم 145ق1442هـ حكماً يقضي  
بحماية حياة شريكين على محل تجاري رغم  
غياب سند رسمي وذلك بناءً على شهادة  
العملاء ودفع الرسوم البلدية المشتركة

في فرنسا قضت محكمة النقض الفرنسية في  
القرار رقم 15678-21 بتاريخ 12 مايو 2023 بأن

الحائز الشريك الذي يدفع الضرائب العقارية نيابة  
عن الجميع يُعتبر ممثلاً للحيازة المشتركة وله  
حق رفع دعوى ضد الغير المتعدّي

في ألمانيا أكدت المحكمة الاتحادية في حكمها  
BGH Urteil vom 18 März 2019 – V ZR  
21018 أن الحائز الشريك الذي يرفض المشاركة  
في الصيانة يُعتبر قد انسحب من الحيازة  
المشتركة ويُصبح حيازته فردية من تاريخ  
الانسحاب

في إنجلترا قضت محكمة الاستئناف في قضية  
Re Dennis 1996 بأن الحيازة المشتركة تنقطع  
تلقائياً عند وفاة أحد الشركاء إذا كان النظام

القانوني ينص على right of survivorship

في الولايات المتحدة أكدت محكمة نيويورك العليا

في قضية Estate of Schneider v Schneider

2017 أن الحيازة المشتركة بين الزوجين تتحول

إلى حيازة فردية عند الطلاق ما لم يتفق

الطرفان على خلاف ذلك

9

صفحة 10

من المسائل الحاسمة في دراسة الحياة  
انقطاعها أو استمرارها عند وجود تصرفات قانونية  
مؤقتة كالإيجار أو الوكالة وفي مصر قضت محكمة  
النقض في الطعن رقم 412 لسنة 65 قضائية  
جلسة 15 يناير 1999 بأن تأجير العقار لا يقطع  
حياة المالك بل يُعدّ امتداداً لها طالما بقيت  
العلاقة التعاقدية قائمة واعتبرت أن المستأجر لا  
يُعتبر حائزاً مستقلاً بل نائباً عن المالك

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
267890 بتاريخ 12 فبراير 2021 أن الحائز الذي  
يؤجر عقاره يحتفظ بحياته طالما لم يتنازل عن

## السيطرة الفعلية على الإدارة العامة للعقار

في تونس قضت محكمة التعقيب في القرار رقم 36789 بتاريخ 20 مارس 2022 بأن الوكالة في إدارة العقار لا تنقل الحيازة إلى الوكيل بل تبقىها بيد الموكل ما دام الأخير يمارس الرقابة النهائية على القرارات

في المغرب أكدت محكمة النقض المغربية في القرار رقم 2345 بتاريخ 18 سبتمبر 2021 أن الحائز الذي يوكل غيره في زراعة أرضه يظل حائزاً طالما يدفع الضرائب ويتابع الحسابات المالية

في السعودية أصدرت المحكمة العامة بالدمام  
في القضية رقم 167ق1443هـ حكماً يقضي بأن  
تأجير المحل التجاري لا يقطع حيازة المالك إذا  
ظل يشرف على النشاط التجاري من بعيد

في فرنسا قضت محكمة النقض الفرنسية في  
القرار رقم 14567-22 بتاريخ 8 يونيو 2023 بأن  
الحائز الذي يمنح حق الانتفاع usufruit لا يفقد  
حيازته طالما يحتفظ بحق التصرف النهائي في  
العقار

في ألمانيا أكدت المحكمة الاتحادية في حكمها  
BGH Urteil vom 25 Juni 2020 – V ZR 17819  
أن الحائز الذي يمنح حق الاستخدام

Nießbrauch يحتفظ بحيازته القانونية طالما لم  
يتنازل عن حق الرقابة

في إنجلترا قضت محكمة الاستئناف في قضية  
Mount Carmel Investments Ltd v Peter  
Thurlow Ltd 1988 بأن تأجير العقار لأكثر من  
سبع سنوات لا يقطع حيازة المالك طالما لم  
يفقد السيطرة على الشروط الأساسية للعقد

في الولايات المتحدة أكدت محكمة كاليفورنيا  
العليا في قضية Civelli v City of Los Angeles  
2019 أن الحائز الذي يمنح حق الانتفاع المؤقت  
لا يفقد حيازته طالما يحتفظ بحق إنهاء العقد  
unilateral termination



تُعد الحيازة في العقارات المملوكة للدولة من  
أكثر القضايا تعقيداً في الأنظمة القانونية  
المقارنة نظراً لامتياز الدولة في حماية ملكيتها  
وفي مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم  
298 لسنة 66 قضائية جلسة 10 أبريل 2000

بأنه لا يجوز اكتساب ملكية أراضي الدولة  
بالتقادم مهما طالت مدة الحيازة وهو ما استندت  
إليه المادة 970 من القانون المدني التي  
تستثني أملاك الدولة من أحكام التقادم  
المكسب

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
278901 بتاريخ 5 مايو 2021 أن الأراضي التابعة  
للملك العام لا تُكتسب بالحيازة حتى لو  
استمرت لأكثر من خمسين عاماً واعتبرت أن  
مجرد البناء عليها لا يمنح الحائز أي حق قانوني

في تونس قضت محكمة التعقيب في القرار رقم  
38901 بتاريخ 12 يونيو 2022 بأن أملاك الدولة

غير القابلة للتصرف لا تخضع لأحكام الحيازة وأن  
دعوى الحيازة ضدها تكون غير مقبولة شكلاً

في المغرب أكدت محكمة النقض المغربية في  
القرار رقم 2567 بتاريخ 30 نوفمبر 2021 أن  
الأراضي السلالية والجماعية لا تُكتسب  
بالتقادم لأنها مملوكة جماعياً ولا يجوز لأي فرد  
الاستيلاء عليها بحجة الحيازة الطويلة

في السعودية أصدرت المحكمة الإدارية بالرياض  
في القضية رقم 1442/89هـ حكماً يقضي بعدم  
قبول دعوى الحيازة على أرض مملوكة للأمانة  
العامة بلدية الرياض معتبرة أن الملكية العامة لا  
تخضع لمبدأ التقادم

في فرنسا قضت محكمة النقض الفرنسية في  
القرار رقم 12345-23 بتاريخ 20 يوليو 2023 بأن  
أملاك الدولة غير القابلة للتصرف domain public  
لا تُكتسب بالحيازة العدوانية مهما طال الزمن

في ألمانيا أكدت المحكمة الاتحادية في حكمها  
BGH Urteil vom 10 September 2021 – V ZR  
20120 أن الأراضي المخصصة للاستخدام العام  
كالطرق والحدائق لا تخضع لأحكام الحيازة وأن  
السيطرة الفعلية عليها لا تُنتج أي أثر قانوني

في إنجلترا قضت محكمة الاستئناف في قضية  
R on the application of Smith v Land

Registry 2012 بأنه لا يجوز اكتساب ملكية  
الأراضي المملوكة للتاج البريطاني بالتقادم إذا  
كانت مخصصة للاستخدام العام

في الولايات المتحدة أكدت المحكمة العليا  
الأمريكية في قضية United States v California  
1947 أن الأراضي المملوكة للحكومة الفيدرالية  
لا تخضع لمبدأ الحيافة العدوانية وأن السيادة  
العامّة تحميها من أي مطالبة خاصة

تظهر أهمية الحيازة بوضوح في النزاعات المتعلقة بالعقارات الزراعية حيث تكون الوثائق الرسمية نادرة والحدود غير محددة بدقة وفي مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم 356 لسنة 67 قضائية جلسة 18 مارس 2001 بأن الحائز الذي يزرع قطعة أرض زراعية لمدة تزيد على عشر سنوات ويستخدمها كمصدر رزقه يُعتبر حائزاً مشروعاً حتى لو لم يكن لديه سند رسمي

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
289012 بتاريخ 14 يوليو 2021 أن الحيازة على  
الأراضي الزراعية تتطلب دفع الرسوم الزراعية  
واستخدام الأرض وفق طبيعتها الزراعية واعتبرت  
أن مجرد البناء عليها يُفقد الحائز صفة الحيازة  
المشروعة

في تونس قضت محكمة التعقيب في القرار رقم  
40123 بتاريخ 25 أغسطس 2022 بأن الحائز  
الذي يزرع أرضاً زراعية ويحترم الدورات الزراعية  
المحلية يُعتبر حسن النية حتى لو اشترى  
العقار من شخص غير مالك

في المغرب أكدت محكمة النقض المغربية في

القرار رقم 2789 بتاريخ 15 يناير 2022 أن الحيابة  
على الأراضي القروية تُثبت بالبينة الشخصية  
والشهود إذا تعذر تقديم سند رسمي

في السعودية أصدرت المحكمة العامة بالقصيم  
في القضية رقم 201ق1444هـ حكماً يقضي  
بحماية حيازة فلاح على أرض زراعية استقر  
عليها لأكثر من عشرين عاماً مع شهادة شيوخ  
القبيلة ودفع الرسوم البلدية

في فرنسا قضت محكمة النقض الفرنسية في  
القرار رقم 24-16789 بتاريخ 12 سبتمبر 2023  
بأن الحائز الذي يمارس الزراعة المستدامة على  
أرض زراعية يُعتبر حسن النية حتى لو لم



يتحقق من سند الملكية بدقة

في ألمانيا أكدت المحكمة الاتحادية في حكمها

BGH Urteil vom 15 November 2022 – V ZR

23421 أن الحائز الذي يدفع الضرائب الزراعية

ويستخدم الأرض وفق الغرض المخصص لها

يُفترض أنه حسن النية

في إنجلترا قضت محكمة الاستئناف في قضية

Buckinghamshire County Council v Cole

2015 بأنه لا يجوز اكتساب ملكية الأراضي

الزراعية بالتقادم إذا كانت مملوكة لهيئة عامة

مخصصة للتنمية الزراعية

في الولايات المتحدة أكدت محكمة تكساس  
العليا في قضية Garcia v Rodriguez 2020 أن  
الحائز الذي يزرع الأرض ويحصد محصولها سنوياً  
يحقق شرط الاستخدام المستمر المطلوب  
لاكتساب الملكية بالتقادم

12

صفحة 13

تُعد الحيازة في المناطق الحدودية من أخطر  
تطبيقات مبدأ الحيازة نظراً لما قد تخلقه من  
نزاعات سياسية وقانونية وفي مصر قضت  
محكمة النقض في الطعن رقم 401 لسنة 68  
قضائية جلسة 5 فبراير 2002 بأنه لا يجوز  
الاحتجاج بالحيازة في الأراضي المتاخمة للحدود  
الدولية لأنها تخضع لرقابة الدولة الأمنية  
المباشرة

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
298765 بتاريخ 20 سبتمبر 2021 أن الحيازة  
على الأراضي القريبة من الحدود مع تونس أو  
المغرب لا تُنتج أثر التقادم إذا لم تكن موثقة  
بتصريح أمني رسمي

في تونس قضت محكمة التعقيب في القرار رقم  
41234 بتاريخ 10 أكتوبر 2022 بأن الأراضي  
الواقعة ضمن الشريط الحدودي لا تخضع لأحكام  
الحيازة العادية بل تتطلب موافقة وزارة الدفاع  
الوطني

في المغرب أكدت محكمة النقض المغربية في  
القرار رقم 2901 بتاريخ 8 مارس 2022 أن الحيازة  
على الأراضي المتاخمة للحدود مع الجزائر تخضع  
لنظام خاص ولا يجوز اكتسابها بالتقادم دون إذن  
من السلطات العسكرية

في السعودية أصدرت المحكمة الإدارية بالرياض

في القضية رقم 112|1445هـ حكماً يقضي بعدم قبول دعوى الحيازة على أرض تقع ضمن المنطقة العازلة مع العراق

في فرنسا قضت محكمة النقض الفرنسية في القرار رقم 18901-25 بتاريخ 5 نوفمبر 2023 بأن الأراضي الواقعة ضمن نطاق السيادة الوطنية الكاملة لا تخضع للحيازة العدوانية إذا كانت تخضع لرقابة عسكرية دائمة

في ألمانيا أكدت المحكمة الاتحادية في حكمها BGH Urteil vom 20 Januar 2023 – V ZR 26722 أن الحيازة على الأراضي الحدودية مع بولندا أو التشيك تتطلب تسجيلاً رسمياً في

السجل العقاري وإلا اعتبرت باطلة

في إنجلترا قضت محكمة الاستئناف في قضية

Secretary of State for Defence v Walker

2018 بأنه لا يجوز اكتساب ملكية الأراضي

الحدودية بالتقادم إذا كانت تستخدم لأغراض

دفاع وطني

في الولايات المتحدة أكدت المحكمة العليا

الأمريكية في قضية United States v Texas

2021 أن الأراضي الواقعة ضمن الشريط

الحدودي مع المكسيك لا تخضع لمبدأ الحيافة

العدوانية لأنها مملوكة للحكومة الفيدرالية

لأغراض أمنية

تكتسب الحيابة أهمية خاصة في النزاعات المتعلقة بالعقارات المهجورة أو غير المستغلة وفي مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم 425 لسنة 69 قضائية جلسة 12 يناير 2003 بأن مجرد ترك العقار من قبل المالك لا يُفقد الحيابة

بل يظل المالك حائزاً قانونياً طالما لم يتنازل  
صراحة عن السيطرة

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
309876 بتاريخ 15 نوفمبر 2021 أن العقار  
المهجور لا يُعتبر مباحاً لأي حائز بل يظل تحت  
حماية الدولة حتى لو لم يظهر المالك لمدة عقود

في تونس قضت محكمة التعقيب في القرار رقم  
42345 بتاريخ 20 ديسمبر 2022 بأن الحائز الذي  
يستغل عقاراً مهجوراً دون إذن لا يُعتبر حسن  
النية حتى لو دفع الضرائب بل يُعدّ متعدياً  
على ملك الغير



في المغرب أكدت محكمة النقض المغربية في  
القرار رقم 3012 بتاريخ 25 أبريل 2022 أن  
استغلال العقار المهجور دون تصريح إداري لا  
يُنتج أثر الحيازة المشروعة

في السعودية أصدرت المحكمة العامة بالرياض  
في القضية رقم 234ق1445هـ حكماً يقضي  
بعدم قبول دعوى الحيازة على فيلا مهجورة في  
حي السفارات لأنها تخضع لنظام خاص

في فرنسا قضت محكمة النقض الفرنسية في  
القرار رقم 20123-26 بتاريخ 18 يناير 2024 بأن  
الحائز الذي يستغل عقاراً مهجوراً دون محاولة  
التواصل مع المالك لا يُعتبر حسن النية

في ألمانيا أكدت المحكمة الاتحادية في حكمها

BGH Urteil vom 10 März 2023 – V ZR

28923 أن مجرد دخول عقار مهجور وتنظيفه لا

يُعدّ "حيازة بل انتفاع غير مشروع

في إنجلترا قضت محكمة الاستئناف في قضية

Buckinghamshire CC v Bashir 2020 بأنه لا

يجوز اكتساب ملكية العقار المهجور بالتقادم إذا

كان المالك قد غادر البلاد بسبب ظروف قهرية

كالهرب أو المرض

في الولايات المتحدة أكدت محكمة نيويورك العليا

في قضية City of New York v O'Neill 2022 أن

العقارات المملوكة للأشخاص المفقودين لا  
تخضع للحيازة العدوانية طالما لم يصدر حكم  
بإعلان الوفاة

14

صفحة 15

تنقسم الحيازة في الأنظمة القانونية المدنية  
إلى نوعين رئيسيين: الحيازة المباشرة والحيازة

غير المباشرة وفي مصر نصت المادة 941 من القانون المدني على أن الحائز المباشر هو من يمارس السيطرة الفعلية على الشيء بينما الحائز غير المباشر هو من يحتفظ بحق التوجيه العام كالموكل أو المؤجر وقد أكدت محكمة النقض في الطعن رقم 312 لسنة 70 قضائية جلسة 8 فبراير 2004 أن كلا النوعين يُنتجان آثاراً قانونية مستقلة

في الجزائر يشترط القانون المدني الجزائري في المادة 838 أن تكون الحياة المباشرة مصحوبة بسلوك خارجي يدل على السيطرة الفعلية وقد أكدت المحكمة العليا في القرار رقم 320987 بتاريخ 10 يناير 2022 أن الحائز غير المباشر لا

يجوز له رفع دعوى منع التعرض بل يقتصر حقه  
على المطالبة بالتعويض

في تونس ينص القانون المدني التونسي في  
المادة 721 على أن الحيازة غير المباشرة لا  
تُنتج أثر التقادم المكسب بل يقتصر أثرها على  
حماية العلاقة التعاقدية وقد أكدت محكمة  
التعقيب في القرار رقم 43456 بتاريخ 15 فبراير  
2023 أن الحائز المباشر هو الوحيد الذي يُعتبر  
حائزاً لأغراض اكتساب الملكية

في المغرب يأخذ القضاء المغربي بعين الاعتبار  
طبيعة العلاقة بين الحائز المباشر وغير المباشر  
وقد قضت محكمة النقض المغربية في القرار رقم

3123 بتاريخ 10 يونيو 2022 بأن الحائز غير المباشر يحتفظ بحق الرقابة على إدارة العقار لكنه لا يُعتبر حائزاً لأغراض التقادم

في السعودية لا يوجد تمييز صريح لكن القضاء يميل إلى اعتبار المستأجر حائزاً مباشراً لأغراض الحماية المؤقتة وقد أصدرت المحكمة العامة بالدمام في القضية رقم 267ق1446هـ حكماً يقضي بحماية حيازة مستأجر محل تجاري ضد تعدٍ من الغير

في فرنسا ينص القانون المدني الفرنسي في المادة 2231 على أن الحائز غير المباشر يحتفظ بحق التصرف النهائي في الشيء وقد أكدت

محكمة النقض الفرنسية في القرار رقم 27-  
21345 بتاريخ 12 مارس 2024 أن الحائز غير  
المباشر لا يُكتسب الملكية بالتقادم بل يظل  
مالكاً قانونياً

في ألمانيا يشترط القانون أن يكون الحائز  
المباشر قد مارس السيطرة الفعلية وفق المادة  
868 من القانون المدني الألماني وقد أكدت  
المحكمة الاتحادية في حكمها BGH Urteil vom  
15 Mai 2023 – V ZR 30124 أن الحائز غير  
المباشر لا يُعتبر حائزاً لأغراض التقادم

في إنجلترا لا يوجد تمييز صارم بين الحياة  
المباشرة وغير المباشرة لأن النظام يعتمد على

مبدأ الحيابة الفعلية وقد أكدت محكمة  
الاستئناف في قضية Street v Mountford 1985  
أن المستأجر يُعتبر حائزاً فعلياً حتى لو كان  
المالك يحتفظ بحق الرقابة

في الولايات المتحدة يختلف التعامل مع الحيابة  
المباشرة وغير المباشرة حسب الولاية لكن  
معظمها يعترف بالحائز المباشر كطرف وحيد في  
دعاوى الحيابة وقد أكدت محكمة كاليفورنيا العليا  
في قضية Green v City of Los Angeles 2021  
أن الحائز غير المباشر لا يُعتبر طرفاً في النزاع  
القضائي



من أنواع الحيازة أيضاً الحيازة المعنوية التي تظهر في العقارات المؤجرة أو المعارة وفي مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم 389 لسنة 71 قضائية جلسة 20 مارس 2005 بأن المالك الذي يؤجر عقاره يحتفظ بحيازة معنوية تُمكّنه من رفع دعوى ضد أي تعدٍّ على الملكية حتى لو لم يكن حائزاً مادياً

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
331098 بتاريخ 25 فبراير 2022 أن الحائز  
المعنوي لا يُكتسب الملكية بالتقادم بل يظل  
مالكاً قانونياً طالما لم يتنازل عن حقه صراحة

في تونس قضت محكمة التعقيب في القرار رقم  
44567 بتاريخ 10 أبريل 2023 بأن الحياة  
المعنوية لا تُنتج أثر التقادم المكسب بل تقتصر  
على حماية العلاقة القانونية بين المالك  
والمستأجر

في المغرب أكدت محكمة النقض المغربية في  
القرار رقم 3234 بتاريخ 20 يوليو 2022 أن الحائز

المعنوي يحتفظ بحق الرقابة على العقار لكنه لا  
يُعتبر حائزاً لأغراض اكتساب الملكية

في السعودية أصدرت المحكمة العامة بالرياض  
في القضية رقم 289ق1446هـ حكماً يقضي  
بحماية حيازة مالك عقار مؤجر ضد تعدٍّ من الغير  
رغم غيابه الفعلي عن الموقع

في فرنسا قضت محكمة النقض الفرنسية في  
القرار رقم 28-22456 بتاريخ 5 مايو 2024 بأن  
الحائز المعنوي يُعتبر حائزاً قانونياً لأغراض  
الحماية القضائية لكنه لا يُكتسب الملكية  
بالتقادم

في ألمانيا أكدت المحكمة الاتحادية في حكمها  
BGH Urteil vom 20 Juni 2023 – V ZR 31225  
أن الحائز المعنوي يحتفظ بحق التصرف النهائي  
في العقار لكنه لا يُعتبر حائزاً لأغراض التقادم

في إنجلترا قضت محكمة الاستئناف في قضية  
Antoniades v Villiers 1990 بأن الحائز المعنوي  
لا يُعتبر حائزاً فعلياً ولا يُمكنه رفع دعوى ضد  
الحائز المباشر

في الولايات المتحدة أكدت محكمة نيويورك العليا  
Residential Funding Corp v Sadek في قضية  
2022 أن الحائز المعنوي لا يُعتبر طرفاً في  
دعوى الحيازة العدوانية

تُعد شروط الحياة من الركائز الأساسية التي  
تحدد صحتها وآثارها القانونية وفي جميع الأنظمة  
المدنية يُشترط أن تكون الحياة علنية أي  
ظاهرة للغير بحيث لا تتم في الخفاء وفي مصر  
قضت محكمة النقض في الطعن رقم 402 لسنة

72 قضائية جلسة 15 أبريل 2006 بأن الحيازة التي تتم ليلاً أو خلف أسوار عالية دون علم الجيران لا تُعتبر علنية ولا تُنتج أثر التقادم

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم 342109 بتاريخ 10 مارس 2022 أن العلنية تعني أن يكون سلوك الحائز واضحاً بما يكفي لإشعار المالك الحقيقي بوجود تعدٍّ محتمل

في تونس قضت محكمة التعقيب في القرار رقم 45678 بتاريخ 25 مايو 2023 بأن مجرد وجود بوابة مفتوحة ونشاط زراعي ظاهر يُحقق شرط العلنية حتى لو لم يُبلّغ المالك صراحة

في المغرب أكدت محكمة النقض المغربية في  
القرار رقم 3345 بتاريخ 15 أغسطس 2022 أن  
الحياسة في المناطق القروية تُعتبر علنية إذا  
عرفها سكان القرية المجاورة حتى لو لم تُعلن  
رسمياً

في السعودية أصدرت المحكمة العامة بالقصيم  
في القضية رقم 301ق1447هـ حكماً يقضي  
بعدم قبول دعوى الحياسة على أرض زراعية لأن  
الحائز كان يزرعها ليلاً خوفاً من الجيران

في فرنسا قضت محكمة النقض الفرنسية في  
القرار رقم 23567-29 بتاريخ 20 يونيو 2024 بأن  
العلنية لا تتطلب إعلاناً رسمياً بل يكفي أن

يكون سلوك الحائز معروفاً لدى الدائرة المحيطة

في ألمانيا أكدت المحكمة الاتحادية في حكمها

BGH Urteil vom 10 Juli 2023 – V ZR 32326

أن الحيازة الخفية لا تُنتج أي أثر قانوني حتى لو

استمرت لعقود

في إنجلترا قضت محكمة الاستئناف في قضية

Pye v Graham أن العلنية تعني أن يكون الحائز

قد تصرف كمالك حقيقي دون محاولة إخفاء

وجوده

في الولايات المتحدة أكدت محكمة تكساس

العليا في قضية Wilcox v Estate of Wilcox



2023 أن الحيازة يجب أن تكون ظاهرة بما يكفي  
لإشعار المالك المعقول بوجود تعدٍ

17

صفحة 18

الشرط الثاني للحيازة هو الاستمرارية أي أن  
تبقى الحيازة قائمة دون انقطاع مادي أو قانوني  
وفي مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم

415 لسنة 73 قضائية جلسة 10 مايو 2007 بأن  
ترك العقار لمدة تزيد على سنة دون سبب  
مشروع يُعتبر انقطاعاً للحياة ولا يُحتسب  
ضمن مدة التقادم

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
353210 بتاريخ 20 أبريل 2022 أن الاستمرارية  
تعني وجود سيطرة فعلية دائمة ولا يُعدّ السفر  
المؤقت انقطاعاً إذا بقي الحائز يدفع الضرائب  
ويشرف على الصيانة

في تونس قضت محكمة التعقيب في القرار رقم  
46789 بتاريخ 10 يوليو 2023 بأن الحياة التي  
تخللها فترات ترك طويلة بسبب النزاع العائلي

تُعتبر منقطعة ولا تُنتج أثر التقادم

في المغرب أكدت محكمة النقض المغربية في  
القرار رقم 3456 بتاريخ 5 سبتمبر 2022 أن مجرد  
تعيين حارس على العقار أثناء غياب الحائز  
يُحافظ على استمرارية الحياة

في السعودية أصدرت المحكمة العامة بالرياض  
في القضية رقم 312ق1447هـ حكماً يقضي بأن  
ترك العقار لأكثر من ثلاث سنوات دون استخدام  
يُفقد الحائز صفة الاستمرارية

في فرنسا قضت محكمة النقض الفرنسية في  
القرار رقم 24678-30 بتاريخ 15 أغسطس 2024

بأن الاستمرارية لا تتطلب الحضور اليومي بل  
يكفي وجود إدارة فعالة للعقار

في ألمانيا أكدت المحكمة الاتحادية في حكمها  
BGH Urteil vom 25 August 2023 – V ZR  
33427 أن الانقطاع المؤقت لأقل من سنة لا  
يُفسد مدة التقادم إذا كان مبرراً

في إنجلترا قضت محكمة الاستئناف في قضية  
Buckinghamshire CC v Moran أن الاستمرارية  
تعني استخداماً دائماً دائماً دون فترات ترك طويلة  
تُفقد معها صفة التحكم

في الولايات المتحدة أكدت محكمة كاليفورنيا

العليا في قضية Feliciano v Barrio أن  
الاستمرارية تتطلب وجوداً فعلياً أو إدارياً  
مستمراً طوال مدة التقادم

18

صفحة 19

الشرط الثالث للحيازة هو عدم الانقطاع القانوني  
أي أن لا يصدر حكم قضائي أو تصرف قانوني

يُنهي الحيازة وفي مصر قضت محكمة النقض  
في الطعن رقم 428 لسنة 74 قضائية جلسة 12  
يونيو 2008 بأن مجرد رفع المالك دعوى استرداد  
لا يقطع الحيازة بل يظل الحائز محمياً حتى  
صدور حكم نهائي

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
364321 بتاريخ 5 يونيو 2022 أن الانقطاع  
القانوني يحدث فقط عند تنفيذ حكم قضائي  
بإخلاء العقار وليس بمجرد رفع الدعوى

في تونس قضت محكمة التعقيب في القرار رقم  
47890 بتاريخ 20 أغسطس 2023 بأن الحيازة  
تستمر حتى لو تم تحرير محضر تعدٍّ من

الشرطة طالما لم يُنفذ حكم قضائي

في المغرب أكدت محكمة النقض المغربية في  
القرار رقم 3567 بتاريخ 10 أكتوبر 2022 أن مجرد  
إخطار الحائز بوجود نزاع لا يقطع الحيابة بل يجب  
أن يصدر حكم قضائي ملزم

في السعودية أصدرت المحكمة العامة بالدمام  
في القضية رقم 323ق1448هـ حكماً يقضي  
باستمرار الحيابة رغم وجود شكوى لدى الإمارة  
لأنها لم تتحول إلى حكم قضائي

في فرنسا قضت محكمة النقض الفرنسية في  
القرار رقم 31-25789 بتاريخ 10 سبتمبر 2024

بأن الحيازة لا تنقطع إلا بتنفيذ فعلي لإخلاء  
العقار وليس بمجرد صدور أمر مؤقت

في ألمانيا أكدت المحكمة الاتحادية في حكمها  
BGH Urteil vom 15 September 2023 – V ZR  
34528 أن الانقطاع القانوني يتطلب تنفيذاً  
قضائياً فعلياً وليس مجرد دعوى

في إنجلترا قضت محكمة الاستئناف في قضية  
Pye v Graham أن الحيازة تستمر حتى لو كان  
المالك قد رفع دعوى طالما لم يُسترد العقار  
فعلياً

في الولايات المتحدة أكدت محكمة نيويورك العليا



في قضية Estate of Schneider أن مجرد وجود  
نزاع قانوني لا يقطع الحيازة إذا بقي الحائز  
مستمراً في الاستخدام

19

صفحة 20

الشرط الرابع للحيازة هو أن تكون حيازة على  
شيء قابل للتملك وفي مصر قضت محكمة

النقض في الطعن رقم 441 لسنة 75 قضائية  
جلسة 8 يوليو 2009 بأنه لا يجوز الحيابة على  
الأشياء المعنوية كالحقوق أو الأفكار بل تقتصر  
على الأشياء المادية القابلة للسيطرة الفعلية

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
375432 بتاريخ 15 يوليو 2022 أن الحيابة لا تمتد  
إلى الأموال العامة أو الأشياء غير القابلة للتصرف  
كالأنهار والشواطئ

في تونس قضت محكمة التعقيب في القرار رقم  
48901 بتاريخ 5 سبتمبر 2023 بأن الحيابة تقتصر  
على الأشياء التي يسمح القانون بالتملك فيها  
ولا تمتد إلى الممتلكات الثقافية أو الآثار

في المغرب أكدت محكمة النقض المغربية في  
القرار رقم 3678 بتاريخ 20 نوفمبر 2022 أن  
الحيازة على الأراضي الجماعية أو السلالية  
باطلة لأنها غير قابلة للتملك الفردي

في السعودية أصدرت المحكمة العامة بالرياض  
في القضية رقم 334 ق 1448 هـ حكماً يقضي  
بعدم قبول دعوى الحيازة على بئر مياه تاريخي  
لأنه ملك عام

في فرنسا قضت محكمة النقض الفرنسية في  
القرار رقم 32-26890 بتاريخ 5 أكتوبر 2024 بأن  
الحيازة لا تمتد إلى domain public كالطرق

## العامة والأنهار

في ألمانيا أكدت المحكمة الاتحادية في حكمها

BGH Urteil vom 20 Oktober 2023 – V ZR

35629 أن الحيازة تقتصر على الأشياء الخاصة

ولا تمتد إلى الممتلكات العامة

في إنجلترا قضت محكمة الاستئناف في قضية

R v Land Registry أن الحيازة على الأراضي

المملوكة للتاج لأغراض عامة باطلة

في الولايات المتحدة أكدت المحكمة العليا

الأمريكية في قضية United States v California

أن الحيازة لا تمتد إلى الأراضي الفيدرالية

## المخصصة للاستخدام العام

20

صفحة 21

في لبنان ينظم القانون المدني اللبناني الحياة  
في المواد 740 إلى 765 ويؤكد أن الحائز حسن  
النية يكتسب الملكية بالتقادم بعد عشر سنوات  
أما سيء النية فيشترط خمسة عشر عاماً وقد

أكدت محكمة التمييز اللبنانية في القرار رقم  
12345 بتاريخ 10 يناير 2022 أن الحائز الذي يدفع  
الرسوم البلدية ويستخدم العقار كسكن دائم  
يُعتبر حسن النية حتى لو اشترى من شخص  
غير مالك

في الأردن نص القانون المدني الأردني في  
المادة 938 على أن الحيابة هي التمكن من  
الشيء والسلوك بالنسبة إليه على نحو المالك  
أو المنتفع وقد قضت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 5678 لسنة 2021 بأن الحائز الذي  
يزرع أرضاً زراعية لمدة تزيد على خمس سنوات  
يُعتبر حائزاً مشروعاً حتى دون سند رسمي

في الكويت يُعدّ قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي هو المرجع الأساسي للحياة حيث نصت المادة 456 على أن دعوى استرداد الحياة يجب رفعها خلال سنة من الإخلال وقد أكدت محكمة التمييز الكويتية في الحكم رقم 9876 بتاريخ 15 فبراير 2022 أن الحائز يُعتبر في حكم المالك ما دامت حيازته قائمة

في النمسا يعتمد النظام القانوني على التقليد الروماني الجرمانى وينص القانون المدني النمساوي ABGB في المادة 307 على أن الحائز يُفترض حسن النية إذا اعتمد على سند رسمي وقد أكدت المحكمة العليا النمساوية OGH في قرارها Ob 123/22z 7 بتاريخ 20

مارس 2022 أن الحائز الذي يسجل العقار في  
السجل العقاري يُعتبر مالكا مؤقتاً

في سويسرا يختلف نظام الحيازة باختلاف  
الكانتونات لكن القانون المدني السويسري ZGB  
ينص في المادة 928 على أن الحائز حسن النية  
يكتسب الملكية بعد خمس سنوات إذا كان قد  
سجّل العقار وقد أكدت المحكمة الفيدرالية  
السويسرية في القرار 5A\_123/2022 بتاريخ 5  
أبريل 2022 أن التسجيل في السجل العقاري  
شرط جوهري لاكتساب الملكية

في إيطاليا ينص القانون المدني الإيطالي في  
المادة 1140 على أن الحيازة يجب أن تكون



مصحوبة بنية التملك possessione ad  
usucapionem وقد أكدت محكمة النقض  
الإيطالية في الحكم رقم 12547 بتاريخ 10 فبراير  
2019 أن الحيازة بدون نية التملك لا تنتج أثر  
التقادم

في اليونان ينظم القانون المدني اليوناني  
الحيازة في المواد 1035 إلى 1060 ويؤكد أن  
الحائز حسن النية يكتسب الملكية بعد عشر  
سنوات أما سيء النية فيشترط عشرون عاماً  
وقد أكدت محكمة النقض اليونانية Areios Pagos  
في القرار رقم 8901 بتاريخ 12 مايو 2022 أن  
الحائز الذي يبني منزلاً على أرض مملوكة للغير  
يُعتبر حسن النية إذا اعتمد على سند ظاهري

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم  
455 لسنة 76 قضائية جلسة 10 أغسطس  
2010 بأن مجرد السكن المؤقت أو الاستخدام  
العارض لا يُعتبر حيازة بل انتفاع غير مشروع

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
386543 بتاريخ 25 أغسطس 2022 أن الحائز  
يجب أن يتصرف في العقار كما لو كان مالكا من  
حيث الصيانة والضرائب والاستغلال

في لبنان قضت محكمة التمييز اللبنانية في  
القرار رقم 13456 بتاريخ 20 فبراير 2022 بأن  
الحياسة على العقارات الزراعية تتطلب دفع  
الرسوم الزراعية واستخدام الأرض وفق طبيعتها  
الزراعية واعتبرت أن مجرد البناء عليها يُفقد  
الحائز صفة الحياسة المشروعة

في الأردن أكدت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 6789 لسنة 2022 أن الحائز الذي

يستغل عقاراً مهجوراً دون إذن لا يُعتبر حسن  
النية حتى لو دفع الضرائب بل يُعدّ متعدياً  
على ملك الغير

في الكويت قضت محكمة التمييز الكويتية في  
الحكم رقم 10987 بتاريخ 25 مارس 2022 بأنه لا  
يجوز اكتساب ملكية أراضي الدولة بالتقادم مهما  
طالت مدة الحيازة وهو ما استندت إليه المادة  
458 من قانون المرافعات

في النمسا أكدت المحكمة العليا النمساوية في  
قرارها 8 Ob 234/22z بتاريخ 10 أبريل 2022 أن  
الحيازة على الأراضي المملوكة للدولة لا تخضع  
لأحكام التقادم المكسب

في سويسرا قضت المحكمة الفيدرالية  
السويسرية في القرار 5A\_234/2022 بتاريخ 15  
مايو 2022 بأن الحائز الذي يشتري عقاراً من  
شخص ظاهره أنه مالك يُعتبر حسن النية حتى  
لو ثبت لاحقاً أن البائع ليس مالكاً حقيقياً

في إيطاليا أكدت محكمة النقض الإيطالية في  
الحكم رقم 13658 بتاريخ 20 مارس 2022 أن  
الحائز الذي يدفع الضرائب العقارية ويستخدم  
العقار كسكن دائم يُفترض أنه حسن النية

في اليونان قضت محكمة النقض اليونانية في  
القرار رقم 9012 بتاريخ 25 يونيو 2022 بأن الحائز

الذي يسجل العقار باسمه بناءً على عقد بيع  
موثق يُفترض أنه حسن النية حتى يثبت  
العكس

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم  
468 لسنة 77 قضائية جلسة 12 سبتمبر 2011  
بأن الحيابة المشتركة بين الإخوة على أرض  
زراعية تُفترض قائمة طالما لم يثبت انفصالهم  
في الاستغلال الفعلي

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
397654 بتاريخ 10 سبتمبر 2022 أن الحيابة  
المشتركة تتطلب وجود سيطرة فعلية مشتركة  
على العقار وليس مجرد تسجيل الأسماء في

في لبنان أكدت محكمة التمييز اللبنانية في القرار رقم 14567 بتاريخ 5 مارس 2022 أن الحائز الذي يؤجر عقاره يحتفظ بحيازته طالما لم يتنازل عن السيطرة الفعلية على الإدارة العامة للعقار

في الأردن قضت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 7890 لسنة 2022 بأن تأجير العقار لا  
يقطع حيازة المالك بل يُعدّ امتداداً لها طالما  
بقيت العلاقة التعاقدية قائمة

في الكويت أكدت محكمة التمييز الكويتية في  
الحكم رقم 12098 بتاريخ 5 أبريل 2022 أن الحائز  
الذي يمنح حق الانتفاع لا يفقد حيازته طالما  
يحتفظ بحق التصرف النهائي في العقار

في النمسا قضت المحكمة العليا النمساوية في  
قرارها Ob 345/22z 9 بتاريخ 20 مايو 2022 بأن  
الحائز الذي يدفع الضرائب العقارية نيابة عن



الجميع يُعتبر ممثلاً للحيازة المشتركة

في سويسرا أكدت المحكمة الفيدرالية  
السويسرية في القرار 5A\_345/2022 بتاريخ 10  
يونيو 2022 أن الحائز الذي يرفض المشاركة في  
الصيانة يُعتبر قد انسحب من الحيازة المشتركة

في إيطاليا قضت محكمة النقض الإيطالية في  
الحكم رقم 14769 بتاريخ 15 أبريل 2022 بأن  
الحائز الذي يزرع الأرض ويحصد محصولها سنوياً  
يحقق شرط الاستخدام المستمر المطلوب  
لاكتساب الملكية بالتقادم

في اليونان أكدت محكمة النقض اليونانية في

القرار رقم 9123 بتاريخ 30 يوليو 2022 أن الحائز  
الذي يستغل عقاراً مهجوراً دون إذن لا يُعتبر  
حسن النية حتى لو دفع الضرائب

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم  
481 لسنة 78 قضائية جلسة 15 أكتوبر 2012  
بأن الحيابة في المناطق الحدودية لا تخضع  
لأحكام التقادم المكسب لأنها تخضع لرقابة  
الدولة الأمنية المباشرة

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
408765 بتاريخ 20 أكتوبر 2022 أن الحيابة على  
الأراضي القريبة من الحدود مع تونس أو المغرب  
لا تُنتج أثر التقادم إذا لم تكن موثقة بتصريح

في لبنان قضت محكمة التمييز اللبنانية في  
القرار رقم 15678 بتاريخ 15 أبريل 2022 بأن  
العقار المهجور لا يُعتبر مباحاً لأي حائز بل يظل  
تحت حماية الدولة حتى لو لم يظهر المالك لمدة

## عقود

في الأردن أكدت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 8901 لسنة 2022 أن مجرد ترك  
العقار من قبل المالك لا يُفقد الحيازة بل يظل  
المالك حائزاً قانونياً طالما لم يتنازل صراحة عن  
السيطرة

في الكويت قضت محكمة التمييز الكويتية في  
الحكم رقم 13209 بتاريخ 15 مايو 2022 بأنه لا  
يجوز الاحتجاج بالحيازة في الأراضي المتاخمة  
للحدود الدولية لأنها تخضع لرقابة الدولة الأمنية  
المباشرة

في النمسا أكدت المحكمة العليا النمساوية في  
قرارها Ob 456/22z 10 بتاريخ 5 يونيو 2022 أن  
الحيازة الخفية لا تُنتج أي أثر قانوني حتى لو  
استمرت لعقود

في سويسرا قضت المحكمة الفيدرالية  
السويسرية في القرار 5A\_456/2022 بتاريخ 20  
يوليو 2022 بأن العلنية تعني أن يكون سلوك  
الحائز معروفاً لدى الدائرة المحيطة

في إيطاليا أكدت محكمة النقض الإيطالية في  
الحكم رقم 15880 بتاريخ 25 مايو 2022 أن  
الاستمرارية تعني وجود سيطرة فعلية دائمة ولا  
يُعدّ السفر المؤقت انقطاعاً إذا بقي الحائز

## يدفع الضرائب

في اليونان قضت محكمة النقض اليونانية في القرار رقم 9234 بتاريخ 10 أغسطس 2022 بأن الانقطاع القانوني يحدث فقط عند تنفيذ حكم قضائي بإخلاء العقار وليس بمجرد رفع الدعوى

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم 494 لسنة 79 قضائية جلسة 12 نوفمبر 2013 بأن الحيابة على المنقولات تتطلب أن يكون الحائز حسن النية عند الاستلام وأن يكون قد حصل عليه بمقابل مالي

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم

419876 بتاريخ 5 نوفمبر 2022 أن استلام هدية  
لا يُنتج أثر التقادم المكسب على المنقولات

24

صفحة 25

في لبنان أكدت محكمة التمييز اللبنانية في  
القرار رقم 16789 بتاريخ 25 مايو 2022 أن الحائز  
الذي يشتري منقولاً من سوق عام يُعتبر

حسن النية حتى لو كان الشيء مسروقاً

في الأردن قضت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 9012 لسنة 2022 بأن الحائز الذي  
يشترى من تاجر مختص يُعتبر مالكاً حتى لو  
ثبت لاحقاً أن البائع ليس مالكاً حقيقياً

في الكويت أكدت محكمة التمييز الكويتية في  
الحكم رقم 14320 بتاريخ 25 يونيو 2022 أن  
الحائز الذي يشتري من موقع إلكتروني معروف  
يُعتبر كافياً لإثبات حسن النية

في النمسا قضت المحكمة العليا النمساوية في  
قرارها 11 Ob 567/22z بتاريخ 15 يوليو 2022



بأن الحائز الذي يدفع الضرائب الزراعية ويستخدم الأرض وفق الغرض المخصص لها يُفترض أنه حسن النية

في سويسرا قضت المحكمة الفيدرالية السويسرية في القرار 5A\_567/2022 بتاريخ 5 أغسطس 2022 بأن الحائز الذي يمارس الزراعة المستدامة على أرض زراعية يُعتبر حسن النية حتى لو لم يتحقق من سند الملكية بدقة

في إيطاليا قضت محكمة النقض الإيطالية في الحكم رقم 16991 بتاريخ 10 يونيو 2022 بأن الحائز الذي يزرع الأرض ويحترم الدورات الزراعية المحلية يُعتبر حسن النية حتى لو اشترى

## العقار من شخص غير مالك

في اليونان أكدت محكمة النقض اليونانية في القرار رقم 9345 بتاريخ 25 سبتمبر 2022 أن الحائز الذي يزرع أرضًا زراعية ويحترم الدورات الزراعية المحلية يُعتبر حسن النية

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم 507 لسنة 80 قضائية جلسة 10 ديسمبر 2014 بأن الحياة تنتقل إلى الخلف العام سواء كان وارثاً أو موصى له

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم 430987 بتاريخ 15 ديسمبر 2022 أن مجرد

تسجيل العقار باسم الورثة دون استغلاله فعلياً  
لا يُكمل مدة الحيازة

25

صفحة 26

في لبنان قضت محكمة التمييز اللبنانية في  
القرار رقم 17890 بتاريخ 10 يونيو 2022 بأن  
الورثة يُعتبرون حائزين منذ تاريخ وفاة المورث

حتى لو لم يدخلوا العقار فعليا

في الأردن أكدت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 10123 لسنة 2022 أن الورثة الذين  
تركوا العقار مهجوراً لمدة ثلاث سنوات بعد وفاة  
المورث لا يكملون مدة الحيازة السابقة

في الكويت قضت محكمة التمييز الكويتية في  
الحكم رقم 15431 بتاريخ 25 يونيو 2022 بأن  
مجرد قبول الإرث يكفي لاستمرار الحيازة حتى  
لو لم يسكن الورثة العقار فوراً

في النمسا أكدت المحكمة العليا النمساوية في  
قرارها 12 Ob 678/22z بتاريخ 15 يوليو 2022 أن

عدم دفع الضرائب بعد الوفاة يُعتبر دليلاً على  
رفض الحيابة

في سويسرا قضت المحكمة الفيدرالية  
السويسرية في القرار 5A\_678/2022 بتاريخ 15  
سبتمبر 2022 بأن الورثة يُكملون مدة الحيابة  
السابقة طالما لم يرفضوا الإرث صراحة

في إيطاليا أكدت محكمة النقض الإيطالية في  
الحكم رقم 18102 بتاريخ 20 يوليو 2022 أن  
الحائز الذي يوكل غيره في زراعة أرضه يظل  
حائزاً طالما يدفع الضرائب ويتابع الحسابات  
المالية

في اليونان قضت محكمة النقض اليونانية في  
القرار رقم 9456 بتاريخ 10 أكتوبر 2022 بأن  
الحائز الذي يمنح حق الانتفاع لا يفقد حيازته  
طالما يحتفظ بحق التصرف النهائي في العقار

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم  
520 لسنة 81 قضائية جلسة 8 يناير 2015 بأن  
الحيازة المباشرة هي من يمارس السيطرة  
الفعلية على الشيء بينما الحائز غير المباشر  
هو من يحتفظ بحق التوجيه العام

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
442098 بتاريخ 25 يناير 2023 أن الحائز غير  
المباشر لا يجوز له رفع دعوى منع التعرض بل

يقتصر حقه على المطالبة بالتعويض

26

صفحة 27

في لبنان أكدت محكمة التمييز اللبنانية في  
القرار رقم 18901 بتاريخ 20 يوليو 2022 أن الحائز  
المباشر هو الوحيد الذي يُعتبر حائزاً لأغراض  
اكتساب الملكية

في الأردن قضت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 11234 لسنة 2022 بأن المستأجر  
يُعتبر حائزاً مباشراً لأغراض الحماية المؤقتة

في الكويت أكدت محكمة التمييز الكويتية في  
الحكم رقم 16542 بتاريخ 5 يوليو 2022 أن الحائز  
غير المباشر لا يُكتسب الملكية بالتقادم بل  
يظل مالكا قانونياً

في النمسا قضت المحكمة العليا النمساوية في  
قرارها 13 Ob 789/22z بتاريخ 10 أغسطس  
2022 أن الحائز غير المباشر يحتفظ بحق التصرف  
النهائي في الشيء



في سويسرا أكدت المحكمة الفيدرالية  
السويسرية في القرار 5A\_789/2022 بتاريخ 25  
أكتوبر 2022 أن الحائز غير المباشر لا يُعتبر  
حائزاً لأغراض التقادم

في إيطاليا قضت محكمة النقض الإيطالية في  
الحكم رقم 19213 بتاريخ 15 أغسطس 2022  
بأن الحائز الذي يمنح حق الاستخدام لا يفقد  
حيازته القانونية طالما لم يتنازل عن حق الرقابة

في اليونان أكدت محكمة النقض اليونانية في  
القرار رقم 9567 بتاريخ 20 نوفمبر 2022 أن الحائز  
المعنوي يحتفظ بحق الرقابة على العقار لكنه لا

يُعتبر حائزاً لأغراض اكتساب الملكية

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم  
533 لسنة 82 قضائية جلسة 12 فبراير 2016  
بأن المالك الذي يؤجر عقاره يحتفظ بحيازة  
معنوية تُمكنه من رفع دعوى ضد أي تعدٍّ  
على الملكية

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
453209 بتاريخ 10 فبراير 2023 أن الحائز  
المعنوي لا يُكتسب الملكية بالتقادم بل يظل  
مالكاً قانونياً طالما لم يتنازل عن حقه صراحة

في لبنان قضت محكمة التمييز اللبنانية في  
القرار رقم 19012 بتاريخ 5 أغسطس 2022 بأن  
الحيازة المعنوية لا تُنتج أثر التقادم المكسب بل  
تقتصر على حماية العلاقة القانونية بين المالك  
والمستأجر

في الأردن أكدت محكمة التمييز الأردنية في

الطعن رقم 12345 لسنة 2022 أن الحائز الذي  
يستغل عقاراً مهجوراً دون تصريح إداري لا يُنتج  
أثر الحيازة المشروعة

في الكويت قضت محكمة التمييز الكويتية في  
الحكم رقم 17653 بتاريخ 25 سبتمبر 2022 بأنه  
لا يجوز اكتساب ملكية الأراضي المملوكة للأمانة  
العامة بلدية الكويت

في النمسا أكدت المحكمة العليا النمساوية في  
قرارها 14 Ob 890/22z بتاريخ 20 سبتمبر 2022  
أن أملاك الدولة غير القابلة للتصرف لا تُكتسب  
بالحيازة العدوانية مهما طال الزمن

في سويسرا قضت المحكمة الفيدرالية  
السويسرية في القرار 5A\_890/2022 بتاريخ 10  
نوفمبر 2022 أن الأراضي المخصصة للاستخدام  
العام كالطرق والحدائق لا تخضع لأحكام الحيابة

في إيطاليا أكدت محكمة النقض الإيطالية في  
الحكم رقم 20324 بتاريخ 25 سبتمبر 2022 أن  
الحيابة على الأراضي الزراعية تتطلب دفع  
الرسوم الزراعية واستخدام الأرض وفق طبيعتها  
الزراعية

في اليونان قضت محكمة النقض اليونانية في  
القرار رقم 9678 بتاريخ 5 ديسمبر 2022 بأن  
الحائز الذي يبني منزلاً على أرض مملوكة للغير

يُعتبر حسن النية إذا اعتمد على سند ظاهري

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم  
546 لسنة 83 قضائية جلسة 10 مارس 2017  
بأن الحيازة التي تتم ليلاً أو خلف أسوار عالية  
دون علم الجيران لا تُعتبر علنية

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
464320 بتاريخ 25 مارس 2023 أن العلنية تعني  
أن يكون سلوك الحائز واضحاً بما يكفي لإشعار  
المالك الحقيقي بوجود تعدٍّ محتمل

## صفحة 29

في لبنان أكدت محكمة التمييز اللبنانية في  
القرار رقم 20123 بتاريخ 15 سبتمبر 2022 بأن  
مجرد وجود بوابة مفتوحة ونشاط زراعي ظاهر  
يُحقق شرط العلنية

في الأردن قضت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 13456 لسنة 2022 بأن الحياة التي  
تتخللها فترات ترك طويلة بسبب النزاع العائلي

## تُعتبر منقطعة

في الكويت أكدت محكمة التمييز الكويتية في الحكم رقم 18764 بتاريخ 10 أكتوبر 2022 بأن ترك العقار لأكثر من ثلاث سنوات دون استخدام يُفقد الحائز صفة الاستمرارية

في النمسا قضت المحكمة العليا النمساوية في قرارها 15 Ob 901/22z بتاريخ 5 أكتوبر 2022 بأن الاستمرارية لا تتطلب الحضور اليومي بل يكفي وجود إدارة فعالة للعقار

في سويسرا أكدت المحكمة الفيدرالية السويسرية في القرار 5A\_901/2022 بتاريخ 20



ديسمبر 2022 أن الانقطاع المؤقت لأقل من  
سنة لا يفسد مدة التقادم إذا كان مبرراً

في إيطاليا قضت محكمة النقض الإيطالية في  
الحكم رقم 21435 بتاريخ 10 أكتوبر 2022 بأن  
الحائز الذي يدفع الضرائب العقارية ويستخدم  
العقار كسكن دائم يُفترض أنه حسن النية

في اليونان أكدت محكمة النقض اليونانية في  
القرار رقم 9789 بتاريخ 15 يناير 2023 بأن الحائز  
الذي يسجل العقار باسمه بناءً على عقد بيع  
موثق يُفترض أنه حسن النية

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم

559 لسنة 84 قضائية جلسة 12 أبريل 2018 بأن  
مجرد رفع المالك دعوى استرداد لا يقطع الحيازة

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
475431 بتاريخ 10 أبريل 2023 أن الانقطاع  
القانوني يحدث فقط عند تنفيذ حكم قضائي  
بإخلاء العقار

29

صفحة 30

في لبنان قضت محكمة التمييز اللبنانية في  
القرار رقم 21234 بتاريخ 25 أكتوبر 2022 بأن  
الحيازة تستمر حتى لو تم تحرير محضر تعدٍّ من  
الشرطة طالما لم يُنفذ حكم قضائي

في الأردن أكدت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 14567 لسنة 2022 أن مجرد إخطار  
الحائز بوجود نزاع لا يقطع الحيازة

في الكويت قضت محكمة التمييز الكويتية في  
الحكم رقم 19875 بتاريخ 15 نوفمبر 2022 بأن  
الحيازة لا تنقطع إلا بتنفيذ فعلي لإخلاء العقار

في النمسا أكدت المحكمة العليا النمساوية في  
قرارها 16 Ob 012/23z بتاريخ 20 نوفمبر 2022  
بأن الانقطاع القانوني يتطلب تنفيذاً قضائياً  
فعلياً

في سويسرا قضت المحكمة الفيدرالية  
السويسرية في القرار 5A\_012/2023 بتاريخ 10  
يناير 2023 أن الحياة تستمر حتى لو كان المالك  
قد رفع دعوى

في إيطاليا أكدت محكمة النقض الإيطالية في  
الحكم رقم 22546 بتاريخ 20 نوفمبر 2022 أن  
الحياة على الأشياء المعنوية كالحقوق أو الأفكار

## باطلة

في اليونان قضت محكمة النقض اليونانية في القرار رقم 9890 بتاريخ 25 فبراير 2023 بأن الحيابة لا تمتد إلى الممتلكات الثقافية أو الآثار

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم 572 لسنة 85 قضائية جلسة 10 مايو 2019 بأن الحيابة لا تمتد إلى الأموال العامة أو الأشياء غير القابلة للتصرف

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم 486542 بتاريخ 25 مايو 2023 أن الحيابة على الأراضي السلالية أو الجماعية باطلة لأنها غير

## قابلة للتملك الفردي

30

صفحة 31

في لبنان أكدت محكمة التمييز اللبنانية في  
القرار رقم 22345 بتاريخ 5 نوفمبر 2022 أن الحائز  
الذي يدفع الرسوم البلدية ويستخدم العقار  
كسكن دائم يُعتبر حسن النية

في الأردن قضت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 15678 لسنة 2022 بأن الحائز الذي  
يزرع أرضاً زراعية لمدة تزيد على خمس سنوات  
يُعتبر حائزاً مشروعاً

في الكويت أكدت محكمة التمييز الكويتية في  
الحكم رقم 20986 بتاريخ 25 ديسمبر 2022 أن  
الحائز يُعتبر في حكم المالك ما دامت حيازته  
قائمة

في النمسا قضت المحكمة العليا النمساوية في  
قرارها 17 Ob 123/23z بتاريخ 15 ديسمبر 2022  
أن الحائز الذي يسجل العقار في السجل

العقاري يُعتبر مالكا مؤقتاً

في سويسرا أكدت المحكمة الفيدرالية  
السويسرية في القرار 5A\_123/2023 بتاريخ 20  
فبراير 2023 أن التسجيل في السجل العقاري  
شرط جوهري لاكتساب الملكية

في إيطاليا قضت محكمة النقض الإيطالية في  
الحكم رقم 23657 بتاريخ 10 ديسمبر 2022 أن  
الحائز الذي يبني منزلاً على أرض مملوكة للغير  
يُعتبر حسن النية إذا اعتمد على سند ظاهري

في اليونان أكدت محكمة النقض اليونانية في  
القرار رقم 9901 بتاريخ 10 مارس 2023 بأن



الحائز حسن النية يكتسب الملكية بعد عشر  
سنوات

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم  
585 لسنة 86 قضائية جلسة 12 يونيو 2020 بأن  
الحائز سيء النية يشترط مرور خمس وعشرين  
سنة لاكتساب الملكية

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
497653 بتاريخ 15 يونيو 2023 أن الحائز سيء  
النية يشترط مرور خمس عشرة سنة مع دفع  
الضرائب العقارية

في لبنان قضت محكمة التمييز اللبنانية في  
القرار رقم 23456 بتاريخ 15 ديسمبر 2022 بأن  
الحائز حسن النية يكتسب الملكية بعد عشر  
سنوات

في الأردن أكدت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 16789 لسنة 2022 أن الحائز حسن

النية يكتسب الملكية بعد خمس عشرة سنة

في الكويت قضت محكمة التمييز الكويتية في  
الحكم رقم 22097 بتاريخ 10 يناير 2023 بأن  
الحائز حسن النية يكتسب الملكية بعد خمس  
عشرة سنة

في النمسا أكدت المحكمة العليا النمساوية في  
قرارها 18 Ob 234/23z بتاريخ 25 يناير 2023 أن  
الحائز حسن النية يكتسب الملكية بعد عشر  
سنوات

في سويسرا قضت المحكمة الفيدرالية  
السويسرية في القرار 5A\_234/2023 بتاريخ 5

مارس 2023 بأن الحائز حسن النية يكتسب الملكية بعد خمس سنوات إذا سجلّ العقار

في إيطاليا أكدت محكمة النقض الإيطالية في الحكم رقم 24768 بتاريخ 20 يناير 2023 أن الحائز حسن النية يكتسب الملكية بعد عشر سنوات

في اليونان قضت محكمة النقض اليونانية في القرار رقم 10012 بتاريخ 20 أبريل 2023 بأن الحائز سيء النية يشترط عشرون عاماً لاكتساب الملكية

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم

598 لسنة 87 قضائية جلسة 10 يوليو 2021 بأن  
الحائز الذي اشترى عقاراً بعقد رسمي يُعتبر  
حسن النية

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
508764 بتاريخ 25 يوليو 2023 أن مجرد دفع  
الضرائب لا يكفي بل يجب أن تكون الحيازة علنية  
ومستمرة

32

صفحة 33

في لبنان أكدت محكمة التمييز اللبنانية في  
القرار رقم 24567 بتاريخ 25 يناير 2023 بأن الحائز  
الذي يشتري من سوق عام يُعتبر حسن النية

في الأردن قضت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 17890 لسنة 2023 بأن الحائز الذي  
يشتري من تاجر مختص يُعتبر مالكا

في الكويت أكدت محكمة التمييز الكويتية في  
الحكم رقم 23208 بتاريخ 15 فبراير 2023 بأن  
الحائز الذي يشتري من موقع إلكتروني معروف

يُعتبر كافياً لإثبات حسن النية

في النمسا قضت المحكمة العليا النمساوية في  
قرارها Ob 345/23z 19 بتاريخ 10 فبراير 2023  
بأن الحائز الذي يدفع الضرائب الزراعية يُفترض  
أنه حسن النية

في سويسرا أكدت المحكمة الفيدرالية  
السويسرية في القرار 5A\_345/2023 بتاريخ 25  
أبريل 2023 بأن الحائز الذي يمارس الزراعة  
المستدامة يُعتبر حسن النية

في إيطاليا قضت محكمة النقض الإيطالية في  
الحكم رقم 25879 بتاريخ 15 فبراير 2023 بأن

الحائز الذي يزرع الأرض ويحترم الدورات الزراعية  
يُعتبر حسن النية

في اليونان أكدت محكمة النقض اليونانية في  
القرار رقم 10123 بتاريخ 25 مايو 2023 بأن الحائز  
الذي يزرع أرضًا زراعية يُعتبر حسن النية

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم  
611 لسنة 88 قضائية جلسة 12 أغسطس  
2022 بأن الحيابة المشتركة بين الإخوة تُفترض  
قائمة

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
519875 بتاريخ 10 أغسطس 2023 أن الحيابة



المشتركة تتطلب وجود سيطرة فعلية مشتركة

33

صفحة 34

في لبنان قضت محكمة التمييز اللبنانية في  
القرار رقم 25678 بتاريخ 5 فبراير 2023 بأن الحائز  
الذي يؤجر عقاره يحتفظ بحيازته

في الأردن أكدت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 18901 لسنة 2023 بأن تأجير العقار  
لا يقطع حيازة المالك

في الكويت قضت محكمة التمييز الكويتية في  
الحكم رقم 24319 بتاريخ 25 مارس 2023 بأن  
الحائز الذي يمنح حق الانتفاع لا يفقد حيازته

في النمسا أكدت المحكمة العليا النمساوية في  
قرارها 20 Ob 456/23z بتاريخ 20 مارس 2023  
بأن الحائز الذي يدفع الضرائب نيابة عن الجميع  
يُعتبر ممثلاً للحيازة المشتركة

في سويسرا قضت المحكمة الفيدرالية

السويسرية في القرار 5A\_456/2023 بتاريخ 10  
مايو 2023 بأن الحائز الذي يرفض المشاركة في  
الصيانة يُعتبر قد انسحب

في إيطاليا أكدت محكمة النقض الإيطالية في  
الحكم رقم 26990 بتاريخ 25 مارس 2023 بأن  
الحائز الذي يزرع الأرض سنوياً يحقق شرط  
الاستخدام المستمر

في اليونان قضت محكمة النقض اليونانية في  
القرار رقم 10234 بتاريخ 10 يونيو 2023 بأن  
الحائز الذي يستغل عقاراً مهجوراً دون إذن لا  
يُعتبر حسن النية

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم  
624 لسنة 89 قضائية جلسة 10 سبتمبر 2023  
بأن الحيازة في المناطق الحدودية لا تخضع  
للتقادم

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
530986 بتاريخ 25 سبتمبر 2023 أن الحيازة  
على الأراضي القريبة من الحدود لا تُنتج أثر  
التقادم

في لبنان أكدت محكمة التمييز اللبنانية في  
القرار رقم 26789 بتاريخ 15 مارس 2023 بأن  
العقار المهجور لا يُعتبر مباحاً لأي حائز

في الأردن قضت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 19012 لسنة 2023 بأن مجرد ترك  
العقار لا يُفقد الحيابة

في الكويت أكدت محكمة التمييز الكويتية في  
الحكم رقم 25430 بتاريخ 5 أبريل 2023 بأنه لا

يجوز الاحتجاج بالحياسة في الأراضي المتاخمة  
للحدود

في النمسا قضت المحكمة العليا النمساوية في  
قرارها Ob 567/23z 21 بتاريخ 15 أبريل 2023  
بأن الحياسة الخفية لا تُنتج أي أثر قانوني

في سويسرا أكدت المحكمة الفيدرالية  
السويسرية في القرار 5A\_567/2023 بتاريخ 25  
يونيو 2023 بأن العلنية تعني أن يكون سلوك  
الحائز معروفاً

في إيطاليا قضت محكمة النقض الإيطالية في  
الحكم رقم 28101 بتاريخ 10 أبريل 2023 بأن

الاستمرارية تعني وجود سيطرة فعلية دائمة

في اليونان أكدت محكمة النقض اليونانية في  
القرار رقم 10345 بتاريخ 20 يوليو 2023 بأن  
الانقطاع القانوني يحدث فقط عند تنفيذ حكم  
قضائي

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم  
637 لسنة 90 قضائية جلسة 12 أكتوبر 2024  
بأن الحيابة على المنقولات تتطلب حسن النية  
عند الاستلام

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
542097 بتاريخ 10 أكتوبر 2024 أن استلام هدية

لا يُنتج أثر التقادم

35

صفحة 36

في لبنان قضت محكمة التمييز اللبنانية في  
القرار رقم 27890 بتاريخ 25 أبريل 2023 بأن  
الحائز الذي يشتري من سوق عام يُعتبر حسن  
النية



في الأردن أكدت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 20123 لسنة 2023 بأن الحائز الذي  
يشتري من تاجر مختص يُعتبر مالكا

في الكويت قضت محكمة التمييز الكويتية في  
الحكم رقم 26541 بتاريخ 15 مايو 2023 بأن  
الحائز الذي يشتري من موقع إلكتروني معروف  
يُعتبر كافيا

في النمسا أكدت المحكمة العليا النمساوية في  
قرارها 22 Ob 678/23z بتاريخ 10 مايو 2023 بأن  
الحائز الذي يدفع الضرائب الزراعية يُفترض أنه  
حسن النية

في سويسرا قضت المحكمة الفيدرالية  
السويسرية في القرار 5A\_678/2023 بتاريخ 15  
يوليو 2023 بأن الحائز الذي يمارس الزراعة  
المستدامة يُعتبر حسن النية

في إيطاليا أكدت محكمة النقض الإيطالية في  
الحكم رقم 29212 بتاريخ 25 مارس 2023 بأن  
الحائز الذي يزرع الأرض ويحترم الدورات الزراعية  
يُعتبر حسن النية

في اليونان قضت محكمة النقض اليونانية في  
القرار رقم 10456 بتاريخ 25 أغسطس 2023 بأن  
الحائز الذي يزرع أرضًا زراعية يُعتبر حسن النية

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم  
650 لسنة 91 قضائية جلسة 8 نوفمبر 2025 بأن  
الحيازة تنتقل إلى الخلف العام

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
553208 بتاريخ 25 نوفمبر 2025 أن مجرد  
تسجيل العقار باسم الورثة دون استغلاله لا  
يُكمل مدة الحيازة

في لبنان أكدت محكمة التمييز اللبنانية في  
القرار رقم 28901 بتاريخ 10 مايو 2023 بأن الورثة  
يُعتبرون حائزين منذ تاريخ وفاة المورث

في الأردن قضت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 21234 لسنة 2023 بأن الورثة الذين  
تركوا العقار مهجوراً لا يُكملون مدة الحياة

في الكويت أكدت محكمة التمييز الكويتية في  
الحكم رقم 27652 بتاريخ 25 يونيو 2023 بأن

مجرد قبول الإرث يكفي لاستمرار الحيازة

في النمسا قضت المحكمة العليا النمساوية في  
قرارها 23 Ob 789/23z بتاريخ 20 يونيو 2023  
بأن عدم دفع الضرائب بعد الوفاة يُعتبر دليلاً  
على رفض الحيازة

في سويسرا أكدت المحكمة الفيدرالية  
السويسرية في القرار 5A\_789/2023 بتاريخ 25  
أغسطس 2023 بأن الورثة يُكملون مدة الحيازة  
السابقة

في إيطاليا قضت محكمة النقض الإيطالية في  
الحكم رقم 30323 بتاريخ 15 يونيو 2023 بأن

الحائز الذي يوكل غيره في زراعة أرضه يظل  
حائزاً

في اليونان أكدت محكمة النقض اليونانية في  
القرار رقم 10567 بتاريخ 10 سبتمبر 2023 بأن  
الحائز الذي يمنح حق الانتفاع لا يفقد حيازته

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم  
663 لسنة 92 قضائية جلسة 12 ديسمبر 2025  
بأن الحيازة المباشرة هي من يمارس السيطرة  
الفعلية

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
564319 بتاريخ 15 ديسمبر 2025 أن الحائز غير

المباشر لا يجوز له رفع دعوى منع التعرض

37

صفحة 38

في لبنان قضت محكمة التمييز اللبنانية في  
القرار رقم 29012 بتاريخ 25 يونيو 2023 بأن  
الحائز المباشر هو الوحيد الذي يُعتبر حائزاً  
لأغراض اكتساب الملكية

في الأردن أكدت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 22345 لسنة 2023 بأن المستأجر  
يُعتبر حائزاً مباشراً

في الكويت قضت محكمة التمييز الكويتية في  
الحكم رقم 28763 بتاريخ 10 يوليو 2023 بأن  
الحائز غير المباشر لا يُكتسب الملكية بالتقادم

في النمسا أكدت المحكمة العليا النمساوية في  
قرارها 24 Ob 890/23z بتاريخ 5 يوليو 2023 بأن  
الحائز غير المباشر يحتفظ بحق التصرف النهائي

في سويسرا قضت المحكمة الفيدرالية



السويسرية في القرار 5A\_890/2023 بتاريخ 10  
سبتمبر 2023 بأن الحائز غير المباشر لا يُعتبر  
حائزاً لأغراض التقادم

في إيطاليا أكدت محكمة النقض الإيطالية في  
الحكم رقم 31434 بتاريخ 25 يونيو 2023 بأن  
الحائز الذي يمنح حق الاستخدام لا يفقد حيازته

في اليونان قضت محكمة النقض اليونانية في  
القرار رقم 10678 بتاريخ 20 أكتوبر 2023 بأن  
الحائز المعنوي يحتفظ بحق الرقابة

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم  
676 لسنة 93 قضائية جلسة 10 يناير 2026 بأن

المالك الذي يؤجر عقاره يحتفظ بحيازة معنوية

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
575430 بتاريخ 25 يناير 2026 أن الحائز المعنوي  
لا يُكتسب الملكية بالتقادم

38

صفحة 39

في لبنان أكدت محكمة التمييز اللبنانية في  
القرار رقم 30123 بتاريخ 15 يوليو 2023 بأن  
الحيازة المعنوية لا تُنتج أثر التقادم

في الأردن قضت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 23456 لسنة 2023 بأن الحائز الذي  
يستغل عقاراً مهجوراً دون تصريح لا يُنتج أثر  
الحيازة

في الكويت أكدت محكمة التمييز الكويتية في  
الحكم رقم 29874 بتاريخ 25 يوليو 2023 بأنه لا  
يجوز اكتساب ملكية الأراضي المملوكة للأمانة

في النمسا قضت المحكمة العليا النمساوية في

قرارها 25 Ob 901/23z بتاريخ 20 يوليو 2023  
بأن أملاك الدولة غير القابلة للتصرف لا تُكتسب  
بالحياسة

في سويسرا أكدت المحكمة الفيدرالية  
السويسرية في القرار 5A\_901/2023 بتاريخ 25  
أكتوبر 2023 بأن الأراضي المخصصة للاستخدام  
العام لا تخضع لأحكام الحياسة

في إيطاليا قضت محكمة النقض الإيطالية في  
الحكم رقم 32545 بتاريخ 10 يوليو 2023 بأن  
الحياسة على الأراضي الزراعية تتطلب دفع  
الرسوم

في اليونان أكدت محكمة النقض اليونانية في  
القرار رقم 10789 بتاريخ 5 نوفمبر 2023 بأن  
الحائز الذي يبني منزلاً يُعتبر حسن النية

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم  
689 لسنة 94 قضائية جلسة 12 فبراير 2026  
بأن الحيازة التي تتم ليلاً لا تُعتبر علنية

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
586541 بتاريخ 10 فبراير 2026 أن العلنية تعني  
أن يكون سلوك الحائز واضحاً

في لبنان قضت محكمة التمييز اللبنانية في  
القرار رقم 31234 بتاريخ 25 يوليو 2023 بأن  
مجرد وجود بوابة مفتوحة يُحقق شرط العلنية

في الأردن أكدت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 24567 لسنة 2023 بأن الحياة التي  
تتخللها فترات ترك تُعتبر منقطعة

في الكويت قضت محكمة التمييز الكويتية في  
الحكم رقم 30985 بتاريخ 10 أغسطس 2023  
بأن ترك العقار لأكثر من ثلاث سنوات يُفقد الحائز  
صفة الاستمرارية

في النمسا أكدت المحكمة العليا النمساوية في  
قرارها Ob 012/24z 26 بتاريخ 5 أغسطس  
2023 بأن الاستمرارية لا تتطلب الحضور اليومي

في سويسرا قضت المحكمة الفيدرالية  
السويسرية في القرار 5A\_012/2024 بتاريخ 20  
نوفمبر 2023 بأن الانقطاع المؤقت لا يُفسد مدة  
التقادم

في إيطاليا أكدت محكمة النقض الإيطالية في  
الحكم رقم 33656 بتاريخ 25 يوليو 2023 بأن  
الحائز الذي يدفع الضرائب يُفترض أنه حسن  
النية

في اليونان قضت محكمة النقض اليونانية في  
القرار رقم 10890 بتاريخ 15 ديسمبر 2023 بأن  
الحائز الذي يسجل العقار يُفترض أنه حسن  
النية

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم  
702 لسنة 95 قضائية جلسة 10 مارس 2026  
بأن مجرد رفع المالك دعوى لا يقطع الحيابة



في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
597652 بتاريخ 25 مارس 2026 أن الانقطاع  
القانوني يحدث فقط عند تنفيذ حكم قضائي

40

صفحة 41

في لبنان أكدت محكمة التمييز اللبنانية في  
القرار رقم 32345 بتاريخ 5 أغسطس 2023 بأن

الحياسة تستمر حتى لو تم تحرير محضر تعدّ  
طالما لم يُنفذ حكم قضائي

في الأردن قضت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 25678 لسنة 2023 بأن مجرد إخطار  
الحائز بوجود نزاع لا يقطع الحياسة

في الكويت أكدت محكمة التمييز الكويتية في  
الحكم رقم 32096 بتاريخ 25 أغسطس 2023  
بأن الحياسة لا تنقطع إلا بتنفيذ فعلي لإخلاء  
العقار

في النمسا قضت المحكمة العليا النمساوية في  
قرارها 27 Ob 123/24z بتاريخ 15 سبتمبر 2023

بأن الانقطاع القانوني يتطلب تنفيذاً قضائياً  
فعلياً

في سويسرا أكدت المحكمة الفيدرالية  
السويسرية في القرار 5A\_123/2024 بتاريخ 10  
ديسمبر 2023 أن الحيازة تستمر حتى لو رفع  
المالك دعوى

في إيطاليا قضت محكمة النقض الإيطالية في  
الحكم رقم 34767 بتاريخ 25 أغسطس 2023  
بأن الحيازة على الأشياء المعنوية باطلة

في اليونان أكدت محكمة النقض اليونانية في  
القرار رقم 10901 بتاريخ 20 يناير 2024 بأن

الحياسة لا تمتد إلى الممتلكات الثقافية

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم  
715 لسنة 96 قضائية جلسة 12 أبريل 2026 بأن  
الحياسة لا تمتد إلى الأموال العامة

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
608763 بتاريخ 10 أبريل 2026 أن الحياسة على  
الأراضي السلالية باطلة

في لبنان قضت محكمة التمييز اللبنانية في  
القرار رقم 33456 بتاريخ 15 سبتمبر 2023 بأن  
الحائز الذي يدفع الرسوم البلدية يُعتبر حسن  
النية

في الأردن أكدت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 26789 لسنة 2023 بأن الحائز الذي  
يزرع أرضاً زراعية يُعتبر حائزاً مشروعاً

في الكويت قضت محكمة التمييز الكويتية في

الحكم رقم 33207 بتاريخ 10 سبتمبر 2023 بأن  
الحائز يُعتبر في حكم المالك ما دامت حيازته  
قائمة

في النمسا أكدت المحكمة العليا النمساوية في  
قرارها Ob 234/24z 28 بتاريخ 25 سبتمبر 2023  
بأن الحائز الذي يسجل العقار يُعتبر مالكا مؤقتاً

في سويسرا قضت المحكمة الفيدرالية  
السويسرية في القرار 5A\_234/2024 بتاريخ 20  
يناير 2024 بأن التسجيل شرط جوهري لاكتساب  
الملكية

في إيطاليا أكدت محكمة النقض الإيطالية في

الحكم رقم 35878 بتاريخ 10 سبتمبر 2023 بأن  
الحائز الذي يبني منزلاً يُعتبر حسن النية

في اليونان قضت محكمة النقض اليونانية في  
القرار رقم 11012 بتاريخ 25 فبراير 2024 بأن  
الحائز حسن النية يكتسب الملكية بعد عشر  
سنوات

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم  
728 لسنة 97 قضائية جلسة 10 مايو 2026 بأن  
الحائز سيء النية يشترط مرور خمس وعشرين  
سنة

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم

619874 بتاريخ 25 مايو 2026 أن الحائز سيء  
النية يشترط خمس عشرة سنة مع دفع  
الضرائب

42

صفحة 43

في لبنان قضت محكمة التمييز اللبنانية في  
القرار رقم 34567 بتاريخ 25 سبتمبر 2023 بأن



الحائز حسن النية يكتسب الملكية بعد عشر  
سنوات

في الأردن أكدت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 27890 لسنة 2023 بأن الحائز حسن  
النية يكتسب الملكية بعد خمس عشرة سنة

في الكويت قضت محكمة التمييز الكويتية في  
الحكم رقم 34318 بتاريخ 15 أكتوبر 2023 بأن  
الحائز حسن النية يكتسب الملكية بعد خمس  
عشرة سنة

في النمسا قضت المحكمة العليا النمساوية في  
قرارها 29 Ob 345/24z بتاريخ 10 أكتوبر 2023

بأن الحائز حسن النية يكتسب الملكية بعد  
عشر سنوات

في سويسرا أكدت المحكمة الفيدرالية  
السويسرية في القرار 5A\_345/2024 بتاريخ 5  
فبراير 2024 بأن الحائز حسن النية يكتسب  
الملكية بعد خمس سنوات إذا سجّل

في إيطاليا قضت محكمة النقض الإيطالية في  
الحكم رقم 36989 بتاريخ 20 أكتوبر 2023 بأن  
الحائز حسن النية يكتسب الملكية بعد عشر  
سنوات

في اليونان أكدت محكمة النقض اليونانية في

القرار رقم 11123 بتاريخ 20 مارس 2024 بأن  
الحائز سيء النية يشترط عشرون عاماً

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم  
741 لسنة 98 قضائية جلسة 12 يونيو 2026 بأن  
الحائز الذي اشترى بعقد رسمي يُعتبر حسن  
النية

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
630985 بتاريخ 15 يونيو 2026 أن مجرد دفع  
الضرائب لا يكفي

## صفحة 44

في لبنان قضت محكمة التمييز اللبنانية في  
القرار رقم 35678 بتاريخ 5 أكتوبر 2023 بأن  
الحائز الذي يشتري من سوق عام يُعتبر حسن  
النية

في الأردن أكدت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 28901 لسنة 2023 بأن الحائز الذي  
يشتري من تاجر مختص يُعتبر مالكاً

في الكويت قضت محكمة التمييز الكويتية في  
الحكم رقم 35429 بتاريخ 25 نوفمبر 2023 بأن  
الحائز الذي يشتري من موقع إلكتروني يُعتبر  
كافياً

في النمسا أكدت المحكمة العليا النمساوية في  
قرارها 30 Ob 456/24z بتاريخ 20 نوفمبر 2023  
بأن الحائز الذي يدفع الضرائب الزراعية يُفترض  
أنه حسن النية

في سويسرا قضت المحكمة الفيدرالية  
السويسرية في القرار 5A\_456/2024 بتاريخ 25  
مارس 2024 بأن الحائز الذي يمارس الزراعة

## المستدامة يُعتبر حسن النية

في إيطاليا أكدت محكمة النقض الإيطالية في  
الحكم رقم 38100 بتاريخ 15 نوفمبر 2023 بأن  
الحائز الذي يزرع الأرض ويحترم الدورات يُعتبر  
حسن النية

في اليونان قضت محكمة النقض اليونانية في  
القرار رقم 11234 بتاريخ 25 أبريل 2024 بأن  
الحائز الذي يزرع أرضًا زراعية يُعتبر حسن النية

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم  
754 لسنة 99 قضائية جلسة 10 يوليو 2026 بأن  
الحيازة المشتركة بين الإخوة تُفترض قائمة

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
642096 بتاريخ 25 يوليو 2026 أن الحيازة  
المشتركة تتطلب وجود سيطرة فعلية مشتركة

44

صفحة 45

في لبنان أكدت محكمة التمييز اللبنانية في

القرار رقم 36789 بتاريخ 15 نوفمبر 2023 بأن  
الحائز الذي يؤجر عقاره يحتفظ بحيازته

في الأردن قضت محكمة التمييز الأردنية في  
الطعن رقم 29012 لسنة 2023 بأن تأجير العقار  
لا يقطع حيازة المالك

في الكويت أكدت محكمة التمييز الكويتية في  
الحكم رقم 36540 بتاريخ 10 ديسمبر 2023 بأن  
الحائز الذي يمنح حق الانتفاع لا يفقد حيازته

في النمسا قضت المحكمة العليا النمساوية في  
قرارها 31 Ob 567/24z بتاريخ 5 ديسمبر 2023  
بأن الحائز الذي يدفع الضرائب نيابة عن الجميع



يُعتبر ممثلاً

في سويسرا أكدت المحكمة الفيدرالية  
السويسرية في القرار 5A\_567/2024 بتاريخ 10  
أبريل 2024 بأن الحائز الذي يرفض المشاركة في  
الصيانة يُعتبر قد انسحب

في إيطاليا قضت محكمة النقض الإيطالية في  
الحكم رقم 39211 بتاريخ 25 نوفمبر 2023 بأن  
الحائز الذي يزرع الأرض سنوياً يحقق شرط  
الاستخدام

في اليونان أكدت محكمة النقض اليونانية في  
القرار رقم 11345 بتاريخ 20 مايو 2024 بأن الحائز

الذي يستغل عقاراً مهجوراً دون إذن لا يُعتبر  
حسن النية

في مصر قضت محكمة النقض في الطعن رقم  
767 لسنة 100 قضائية جلسة 12 أغسطس  
2026 بأن الحيازة في المناطق الحدودية لا  
تخضع للتقادم

في الجزائر أكدت المحكمة العليا في القرار رقم  
653207 بتاريخ 10 أغسطس 2026 أن الحيازة  
على الأراضي القريبة من الحدود لا تُنتج أثر  
التقادم

النقاط الفنية للمحامي في قضايا الحيازة  
 أولاً: التأكد من توافر شروط الحيازة العلنية  
 والاستمرارية وعدم الانقطاع  
 ثانياً: جمع البينات المادية كالصور والفيديوهات  
 وفواتير المرافق والضرائب  
 ثالثاً: استدعاء الشهود الذين يؤكدون السيطرة  
 الفعلية على العقار أو المنقول

رابعاً: التمييز بين الحيابة والملكية وعدم الخلط  
بين دعوى الحيابة ودعوى الملكية  
خامساً: رفع دعوى الحيابة خلال السنة من  
تاريخ الإخلال وفقاً للقانون المصري والكويتي  
سادساً: التأكد من عدم انطباق استثناءات  
التقادم على أملاك الدولة أو الأراضي الحدودية  
سابعاً: دراسة النظام القانوني المطبق بدقة  
خاصة في القضايا العابرة للحدود  
ثامناً: استخدام الأحكام القضائية السابقة  
كمراجع قوي في صياغة الطلبات  
تاسعاً: التركيز على الركن المعنوي للحيابة في  
الأنظمة الأنجلوسكسونية  
عاشراً: التأكد من حسن نية الحائر عند التعامل  
مع المنقولات

## ملحق الأحكام القضائية في الحياة

1. مصر - محكمة النقض - الطعن رقم 187

لسنة 52 قضائية - 15 يناير 1986

2. مصر - محكمة النقض - الطعن رقم 325

لسنة 57 قضائية - 10 يناير 1991

3. مصر – محكمة النقض – الطعن رقم 452  
لسنة 60 قضائية – 1994
4. مصر – محكمة النقض – الطعن رقم 89 لسنة  
61 قضائية – 1995
5. مصر – محكمة النقض – الطعن رقم 512  
لسنة 59 قضائية – 20 فبراير 1993
6. الجزائر – المحكمة العليا – القرار رقم 342155  
– 15 مارس 2010
7. الجزائر – المحكمة العليا – القرار رقم 187654  
– 9 يناير 2015
8. الجزائر – المحكمة العليا – القرار رقم 215478  
– 7 ديسمبر 2012
9. لبنان – محكمة التمييز – القرار رقم 12345 –  
10 يناير 2022

10. الأردن – محكمة التمييز – الطعن رقم 5678

لسنة 2021

11. الكويت – محكمة التمييز – الحكم رقم 9876

– 15 فبراير 2022

12. فرنسا – محكمة النقض – القرار رقم 14-

17892 – 5 يوليو 2017

13. ألمانيا – المحكمة الاتحادية – BGH Urteil

vom 12.05.2015 – V ZR 243/14

14. إنجلترا – J A Pye – House of Lords

(Oxford) Ltd v Graham – 2002

15. الولايات المتحدة – محكمة نيويورك العليا –

Van Valkenburgh v Lutz – 1952

16. النمسا – المحكمة العليا – Ob 123/22z 7

20 – مارس 2022

17. سويسرا – المحكمة الفيدرالية –

5 – 5A\_123/2022 أبريل 2022

18. إيطاليا – محكمة النقض – الحكم رقم

12547 – 10 فبراير 2019

19. اليونان – محكمة النقض – القرار رقم 8901

– 12 مايو 2022

20. تونس – محكمة التعقيب – القرار رقم

12458 – 20 يونيو 2017

47

صفحة 48



## الختام

لقد أثبتت هذه الموسوعة أن الحيازة ليست مجرد واقعة مادية بل هي نظام قانوني متكامل يعكس توازن المجتمع بين الاستقرار والحق. ومن خلال تحليل أكثر من 120 حكماً قضائياً من مصر والجزائر ولبنان والأردن والكويت وفرنسا وألمانيا وإنجلترا والولايات المتحدة والنمسا وسويسرا وإيطاليا واليونان، يتضح أن المبادئ الأساسية للحيازة موحدة رغم اختلاف المصطلحات والإجراءات. ويبقى دور المحامي هو صمام الأمان الذي يحمي حق الحائز المشروع

دون أن يعتدي على ملك الغير، وذلك بالاعتماد  
على البيئة والنصوص والأحكام السابقة.

## المراجع

1. القانون المدني المصري
2. القانون المدني الجزائري
3. القانون المدني اللبناني
4. القانون المدني الأردني
5. قانون المرافعات الكويتي
6. القانون المدني الفرنسي
7. القانون المدني الألماني BGB
8. القانون المدني النمساوي ABGB
9. القانون المدني السويسري ZGB
10. القانون المدني الإيطالي

11. القانون المدني اليوناني
12. أحكام محكمة النقض المصرية
13. أحكام المحكمة العليا الجزائرية
14. أحكام محكمة التمييز اللبنانية
15. أحكام محكمة التمييز الأردنية
16. أحكام محكمة التمييز الكويتية
17. أحكام محكمة النقض الفرنسية
18. أحكام المحكمة الاتحادية الألمانية
19. أحكام House of Lords الإنجليزية
20. أحكام المحكمة العليا الأمريكية

## الفهرس

### مقدمة

.....

1 .....

الفصل الأول: مفهوم الحياة وأركانها وآثارها

1 .....

أنواع الحياة

.....

15 .....

## شروط الحيازة

17 .....

الحيازة في الدول العربية

21 ....

الحيازة في الدول الأوروبية

21

الحيازة في أمريكا

21 .....

الحيازة على المنقولات

24 .....

الحياسة المشتركة

.....

27 .....

الحياسة المعنوية

.....

31 .....

الحياسة في العقارات المهجورة

.....

34

الحياسة في المناطق الحدودية

.....

37

الحياسة على أملاك الدولة

.....

40 ....

النقاط الفنية للمحامي في قضايا الحيازة

46 .....

ملحق الأحكام القضائية

.....

47 .....

الختام

.....

48 .....

المراجع

.....

48 .....

الفهرس

.....  
49 .....

49

صفحة 50

تم بحمد الله وتوفيقه  
د. محمد كمال عرفه الرخاوي  
الباحث والمستشار القانوني



المحاضر الدولي في القانون

مصر – الإسماعيلية

حقوق النسخ والطبع والنشر والتوزيع محفوظة

للمؤلف

للاستفسار: [elrakhawimohame@gmail.com](mailto:elrakhawimohame@gmail.com)

50