

ماذا قالت «النقض» في قاعدة ضم حيازة السلف إلى الخلف في تثبيت الملكية؟

قالت محكمة النقض في أثناء نظرها الطعن رقم 2952 لسنة 65 ق، إن قاعدة ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف لا تسرى إلا إذا أراد المتمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له بحيث إذا كان السلف مشترك فلا يجوز للحائز المتمسك بالتقادم أن يستفيد من حيازة سلفه لإتمام مدة الخمسة عشر سنة اللازمة لاكتساب الملك بالتقادم قبل من تلقى حقه من هذا السلف.

المحكمة

حيث إن وقائع الطعن - حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن الطاعنان أقاما الدعوى رقم 843 لسنة 1986 مدنى محكمة قنا الابتدائية مأمورية نجع حمادى ضد مورثة المطعون ضده بطلب إلزامها أن تؤدي لهما مبلغ سبعمائة جنيه وطردها من مساحة ستة قراريط المبينة بصدر الصحيفة مع التسليم على سند من أنهما يمتلكان المساحة المذكورة من مساحة أكبر، وأن المطعون ضده ومورثته من قبله يضع يده عليها وينتفعا بها من عام 1977 دون وجه حق ، وحيث تم تصحيح شكل الدعوى بإدخال المطعون ضده فى الدعوى لوفاة مورثتهم المدعى عليها وندبت المحكمة خبيراً فى الدعوى ، وبجلسة 28/6/1994 حكمت المحكمة برفض الدعوى .

استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاستئناف رقم 652 لسنة 13 قضائية محكمة استئناف قنا، وبجلسة 10/1/1995 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنان على هذا الحكم بطريق النقض، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي أصلياً بنقض الحكم المطعون فيه واحتياطياً بنقض الحكم المطعون فيه جزئياً، وحيث عُرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة ورأت المحكمة أنه جدير بالنظر، وحددت جلسة وبتلك الجلسة التزمت النيابة رأيها. وحيث إن الطاعنان ينعين على الحكم المطعون فيه بالسبب الأول بالبطلان وذكرنا بياناً لذلك أن السيد المستشار / كان رئيساً للدائرة الكلية خلال نظر الدعوى الابتدائية وأصدر فيها حكماً تمهيدياً وآخر استجواب ومن ثم يكون قد كون رأياً فى الدعوى وأنه كان عضواً فى الدائرة التى أصدرت الحكم المطعون فيه مما يبطله ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى غير سديد ، ذلك أنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن ما تنص عليه المادة 146 من قانون المرافعات من عدم صلاحية القاضي لنظر الدعوى ووجوب امتناعه عن سماعها إذا كان قد سبق له نظرها يقتضى ألا يقوم القاضي بعمل يجعل له رأياً فى الدعوى أو معلومات شخصية تتعارض مع ما يشترط فيه من خلو الذهن عن موضوعها ليستطيع أن يزن حجج الخصوم وزناً مجرداً.

ولما كان الثابت من أن الذى صدر عن السيد القاضي عضو اليسار فى الدائرة الاستئنافية أثناء عمله بمحكمة قنا الابتدائية مأمورية نجع حمادى حكماً تمهيدياً باتخاذ إجراء من إجراءات الإثبات فى الدعوى جاء خلواً مما يشف عن رأى المحكمة فى موضوع النزاع ، فإن ذلك لا يفقد القاضي الذى أصدره أو اشترك فى إصداره صلاحية نظر الطعن المرفوع عن الحكم القطعى الصادر من المحكمة الابتدائية بهيئة أخرى فى تلك الدعوى مما يكون معه النعى على الحكم المطعون فيه بهذا السبب قد جاء على غير أساس .

وحيث إنه مما ينعاه الطاعنان على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وذكرنا بياناً لذلك أن الحكم المطعون فيه قد قضى برفض طلبهم بالريع استناداً إلى أن المطعون ضده ومن قبله مورثته قد وضعوا اليد على أطيان التداعي منذ شرائهم بالعقد المؤرخ 24/3/1974 وهو سبب صحيح وبحسن نية في حين أن حسن النية تنتفى بمجرد إقامة الطاعنين لدعواهم.

كما أن المحكمة قررت أن وضع يد المطعون ضده والبائعة له مورثته بدأت في 24/3/1974 ولمدة 12 عاماً حتى تاريخ إقامة الدعوى عام 1986 ، ولما كان الطاعنين والمطعون ضده مشتريان من ذات البائعة منيرة داود تكللا ، فلا يجوز ضم حيازة الأخيرة لحيازة المطعون ضده لكونها سلف مشترك كذلك فإن الملكية قد انتقلت للطاعن بأثر رجعي من تاريخ 17/8/1961 بتسجيل حكم إثبات التعاقد ، ومن ثم يكون الأفضلية للطاعنين على أطيان النزاع حيث أن وضع يد المطعون ضده عليها بموجب عقد مسجل .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أنه من المقرر وفقاً للمادة 968 من القانون المدني أنه يشترط لكسب ملكية العقار بوضع اليد المدة الطويلة أن يستمر وضع يد الحائز لمدة خمسة عشر سنة مقرونة بنية التملك ، وأن تكون تلك الحيازة هادئة ومستمرة وظاهرة ، وأن قاعدة ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف لا تسرى إلا إذا أراد المتمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له بحيث إذا كان السلف مشترك فلا يجوز للحائز المتمسك بالتقادم أن يستفيد من حيازة سلفه لإتمام مدة الخمسة عشر سنة اللازمة لاكتساب الملك بالتقادم قبل من تلقى حقه من هذا السلف.

كما أنه من المقرر أنه يتعين عند بحث تملك ثمار العين التي يضع الحائز يده عليها التفرقة بين الحائز حسن النية وسئ النية وتكون الثمار الريع واجبة الرد إذا كان الحائز سئ النية ولا يسقط الحق في المطالبة بها إلا بالتقادم الطويل عملاً بالفقرة الثانية من المادة 375 من القانون المدني.

أما إذا كان الحائز حسن النية فإنه لا رد للثمار ، ولما كان الثابت من الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد قضى برفض طلب الطاعنين بالريع والتسليم على سند من وضع يد المطعون ضده ومن قبله مورثته على أطيان التداعي بحسن نية منذ إبرام العقد المؤرخ 24/3/1974 فإن ذلك وأن كان يصدق منه بشأن الريع من أن وضع يد المطعون ضده وقبله مورثته قد تم بحسن نية.

ومن ثم فلا رد للثمار إلا أنه لا يسرى على الملكية إذ أن الثابت أن الطاعنان قد تملكا أرض التداعي والتي تقع ضمن مساحة أكبر بموجب العقد المؤرخ 1/2/1961 والمشهد برقم 3718 ع 22/4/1981 ومن ثم فالأفضلية لهما على المطعون ضده إذ أن عقده مورثته المؤرخ 24/3/1974 غير مسجل ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى برفض طلب التسليم تأسيساً على أن المطعون ضده قد تملك عين التداعي بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية.

— نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه جزئياً، وأحالت الدعوى إلى محكمة استئناف قنا، وألزمت المطعمون ضده المصروفات، ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين الســـــــــــــــر نائب رئيس المحكمة