

الحياة

دولة قطر :

الحياسة

-

المبدأ :

يجوز إثبات الحياسة الفعلية بكافة طرق الإثبات بما
فيها البينة والقرائن .

جلسة 1992/1/18
رقم القضية 1991/3

مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع متى قام تقديره لها على أسباب مقبولة.

برئاسة الأستاذ/ خليفة سلطان الكبيسي - نائب
رئيس محكمة الاستئناف

وعضوية الأستاذ/ يوسف أحمد الزمان - نائب
رئيس محكمة الاستئناف

والأستاذ/ عبد الرحيم القاضي - قاضي محكمة
الاستئناف.

(27)

4 - مؤدى نص المادة 13 من القانون رقم 10 لسنة 1987 بشأن أملاك الدولة العامة أنه لا يجوز اكتساب ملكية أموال الدولة الخاصة أو أي حق عيني آخر عليها بالتقادم ويقع باطلاً كل تصرف أو تقدير لأي حق عيني أو تأجير أو وضع يد بالمخالفة للأحكام المتقدمة.

5 - يجوز إثبات الحيازة الفعلية بكافة طرق الإثبات بما فيها البيئة والقرائن .

المحكمة

بعد سماع المرافعة ، ومطالعة الأوراق والمداولة:

حيث أن وقائع الدعوى سبق وأن أحاط بها تفصيلاً الحكم المستأنف والحكم التمهيدي الصادر من محكمة أول درجة فنحيل إليهما في هذا الشأن ونوجزها في أن المستأنف عليه السيد/..... أقام الدعوى رقم 1406/852 مدنية كبرى ضد المستأنفة بطلب إلزامها بإتمام تسجيل الأرض موضوع النزاع وإصدار سند ملكية باسمه مع إلزامها بالمصاريف قائلاً أنه بتاريخ 63/3/25 أشتري من السيد/..... قطعة أرض فضاء مبينة الحدود بالعقد وأنه تم إعداد خارطة مسح عقاري باسمه ، وأنه ظل يحوز هذه القطعة

منذ سنة 1963 حيازة تامة هادئة ومستمرة ، إلى أن نازعه في ملكيته أمام المحكمة الشرعية في الدعوى رقم 1696/ حقوق/ 402/

- (1) حيازة. " تقادم "
- (2) ملكية. " الحيازة المادية المقترنة بنبه التملك ". شروط الحيازة .
- (3) قاضي الموضوع. " استظهار أركان وضع اليد "
- (4) ملكية. " أملاك الدولة الخاصة".
- (5) إثبات. " إثبات الحيازة ".

1 - الحيازة بوضع اليد تكسب الحائز ملكية العقار بالتقادم الطويل وهو ما يطلق عليه (التقادم المكسب) الذي يقوم على اعتبارات عملية وبه يستقر التعامل ويأمن من يتعامل مع حائز العقار أنه يتعامل مع شخص يستطيع أن يثبت أنه هو المالك لهذا العقار.

2 - المستقر عليه أنه متى استوفى واضع اليد شرائطه ومدته بحيازة مستوفية لعنصرها المادي والمعنوي مقترنة بنية التملك وهادئة وخالية من الإكراه ولا يشوبها عيب الغموض أو اللبس فإنها تكون سبباً مشروعاً للتملك لدى واضع اليد.

3 - استظهار أركان وضع اليد المؤدي إلي كسب الملكية بمضي المدة الطويلة من

3174 التي قضت بتاريخ 1984/3/27 برد دعواه.

ان كانت ، وحال أرض النزاع وقت التسجيل وظروف التسجيل... الخ.

وأنه بتاريخ 1986/2/8 تقدم بطلب لتسجيل الأرض إلى إدارة التسجيل والتوثيق إلا أنها رفضت طلب التسجيل، وبجلسة 1986/9/14 قدم الحاضر عن إدارة التسجيل العقاري صورة خطاب مؤرخ 1986/5/29م يفيد بأن الأرض محل النزاع ملك للدولة بموجب سند الملكية رقم 21823 مؤرخ 16 جمادي الثانية وبذات الجلسة قررت محكمة أول درجة إدخال إدارة الأراضي خصماً في الدعوى بناء على طلب وكيل المستأنف عليه وعدل طلباته إلى طلب الحكم لموكله أصلياً - بإثبات صحة ملكيته للعقار محل النزاع وإلغاء أي تسجيل مخالف والحكم بتسجيل العقار باسمه ، واحتياطياً ندب خبير في الدعوى للتحقق من صحة الأدلة التي يستند إليها المستأنف عليه في ملكيته للأرض دفع الحاضر عن المستأنفين أمام محكمة أول درجة بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق القانوني الذي رسمته المادة (19) من القرار رقم (12) لسنة 1996 بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التسجيل العقاري رقم (14) لسنة 1964 وفي الموضوع برفض الدعوى لتملك الدولة لأرض النزاع بسند مسجل.

وأست محكمة أول درجة لرفضها الدفع بعدم قبول الدعوى استناداً إلى أن الدعوى ليست مجرد اعتراض على قرار برفض التسجيل، وإنما هي بطلب تثبيت ملكية العقار موضوع النزاع.

ومن حيث أن الخبير باشر المأمورية وقدم تقريراً ثبت فيه أنه حصل على صورة من موقع الأرض ويحمل رقم 84/62 محدد فيها الأرض موضوع النزاع برقم 21823 بمساحة محددة بـ 10052م².. وأنه تم إصدار سند يحمل رقم 21823 للأرض بعد أن أخطر مدير إدارة التسجيل والتوثيق من قبل مدير إدارة الأراضي بالوكالة في 1984/2/20 بتسجيل هذه الأرض باسم الدولة.. وأنه بمعاينة الأرض ثبت أنها تقع شرق دوار المانع ودار العروبة ويحدها من الجنوب شارع ، ومن الغرب سكة ، ومن الشمال جار ومن الشرق شارع عام ، ووجدت أبعادها مطابقة للمخطط المقدم من المدعي (المستأنف عليه) وكذلك وجود علامات من الطابوق بأركان الأرض مكتوب عليها اسم المدعي (المستأنف عليه) ورقم هاتفه. والواضح أن هذه الأرض قد تم بيعها من قبل السيد/..... إلى المدعي (المستأنف عليه) وهو واضع يده عليها منذ سنة 1963م بدليل أنه وضعت علامات من الطابوق على أركان وأضلاع هذه الأرض كتب عليها اسم المدعي ورقم تليفونه منذ فترة طويلة ، وبتاريخ 1984/1/29م تم إخطار إدارة التسجيل العقاري من قبل إدارة الأراضي بأن هذه الأرض هي أملاك خاصة وبتاريخ 1984/2/20 تم إخطار إدارة التسجيل العقاري والتوثيق (المستأنفة الأولى) من قبل إدارة الأراضي (المستأنفة الثانية) بتسجيل هذه الأرض باسم دولة قطر مع وجود اختلاف في

ومن حيث أن محكمة أول درجة قضت في 1988/2/21 برفض الدفع المبدى من المستأنفة إدارة الأراضي بعدم قبول الدعوى وبقبولها وقبل الفصل في الموضوع ندب الخبير الذي يتفق عليه الطرفان..... وذلك لتحديد أرض

النزاع ومدى مطابقتها للمستندات المقدمة في الدعوى وتسلسل الملكية بشأنها وواضع اليد عليها وسنده ومظاهر وضع اليد ومدى استمراره أو انقطاعه وسند ملكية البائع للمدعي ومدة وضع يده واتصالها بوضع يد المدعي (المستأنف عليه)

مساحة الأرض الصادر بها سند ملكية يحمل رقم 21823 حيث أن المساحة المبينة بهذا السند هي 2م10052 أما في الطبيعة فهي في حدود 2م8555.5 .

ومن حيث أن محكمة أول درجة قضت في موضوع الدعوى بإثبات ملكية المدعي (المستأنف عليه) للأرض والمبينة في الخارطة المرفقة بحافظة مستندات المدعي (مستند رقم 2) والمؤشر عليها باللون الأصفر والواقعة على شارع المطار من جهة الشرق وطولها من الغرب 72 متراً ومن الشرق 71 متراً ومن الشمال 121 متراً ومن الجنوب 120 متراً وأن تسجل لدى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق باسم المدعي (المستأنف عليه) وإلغاء أي تسجيل مخالف لذلك مع إلزام المدعي عليهما (المستأنفتين) مناصفة بالمصاريف وتشمل مبلغ مائة ريالاً مقابل أتعاب المحاماة. وأسست محكمة أول درجة قضاءها على ما ورد بنص المادة التاسعة عشر من القانون رقم (14) لسنة 1964 بنظام التسجيل العقاري من أنه على جميع أصحاب الحقوق العينية المشار إليها في الباب الثالث منه وقت صدور هذا القانون المبادرة إلى قيدها خلال مدة أقصاها أول سبتمبر سنة 1965 وقد نص القانون رقم (10) لسنة 1987 على تمديد هذه المهلة إذ جاء في المادة (20) منه (..). تمدد المهلة المنصوص عليها في المادة 19 من القانون رقم 14 لسنة 1964 بنظام التسجيل العقاري إلى سنتين من العمل بالقانون رقم 10 لسنة 1987 وكان الثابت أن المدعي (المستأنف عليه) تقدم إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق قبل انقضاء المهلة الممنوحة قانوناً بكتابها المؤرخ 1986/2/8 لإثبات ملكيته وتسجيل الأرض باسم المدعي استناداً إلى عقد البيع مبيناً فيه امتلاكه للأرض منذ 36 سنة وبيعها للمدعي .. فإن هذا الأخير يكون قد تقدم بطلب تسجيل العقار خلال فترة المهلة الممنوحة قانوناً مما

يكون معه دفاع المدعي عليها إدارة الأراضي الذي يستند إلى نص المادة من القانون رقم (14) لسنة 1964 والمادة (13) من القانون رقم (10) لسنة 1987 لا محل له مما يتعين معه الالتفات عنه وانتهت محكمة أول درجة إلى أن المدعي عليهما (المستأنفتين) لم تنازعا أو تنكرا ما تقدم به المدعي (المستأنف عليه) من مستندات تثبت وضع يده على الأرض المتنازع عليهما بقصد التملك منذ تاريخ عقد البيع 1963/3/25 أي ما يزيد على عشرين عاماً وأثبت الخبير وضع يد المدعي على الأرض ، وكذلك لم تنازعا في صحة عقد البيع ووضع يد خلفه (البائع) على الأرض وتملكه لها منذ ستة وثلاثون عاماً مما يجعل دعوى المدعي (المستأنف عليه) تقوم على أساس سليم من الواقع والقانون.

ومن حيث أن المستأنفتين إدارة التسجيل العقاري والتوثيق وإدارة الأراضي لم ترتضيا بهذا القضاء فطعننا عليه بالإستئناف عليه بالاستئناف بصحيفة أودعت قلم كتاب المحكمة بتاريخ 1991/1/7م وقيدت بالجدول وأعلنت قانوناً طالبين قبول الاستئناف شكلاً ، وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف، ورفض الدعوى وإلزام المستأنف عليه بالمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة عن الدرجتين ، وذلك لأسباب تخلص فيما يلي:

1- القصور في التسبيب إذ طرح الحكم ملكية الدولة الثابتة بسند رسمي مسجل دون أن يبدي سبباً لطرحه لهذا السند ، إذ أن بحث سندات الملكية هي من المسائل القانونية التي يتعين على المحكمة أن تقوم كلمتها فيها... وأن الدولة تقدمت بصك ملكيتها لأرض النزاع وكانت المحكمة قد أغفلت هذا المستند ولم يدحضه المدعي ولم يقدم ثمة مستندات رسمية تفيد ملكيته للأرض أو تنفي ملكية الدولة لها فإن الحكم إذ

أغفل كل ذلك يكون مشوباً بالقصور في التسبيب.

حق عيني أو تأجير أو وضع يد بالمخالفة للأحكام المتقدمة. ولقد كان هدف المشرع من ذلك هو حماية أملاك الدولة بعد ما تبين له أن بعض الأفراد كانت تضع يدها على بعض أملاك الدولة الخاصة دون أن تتمكن من ضبط هذه الحالات نظراً لأن أملاك الدولة مشتتة في أنحاء البلاد.. وتدخّل المشرع وقرر عدم قابلية أملاك الدولة الخاصة والعامّة للتمكّن بالتقادم أو اكتساب أي حق عيني عليها. وأن الحكم المستأنف عندما تعرض للطعن في قرار إدارة التسجيل العقاري بعدم تسجيل أرض النزاع باسم المدعي وإلزامها بتسجيل الأرض وإلغاء أي تسجيل مخالف يكون قد تعرض للقرارات الإدارية وهو من المحظور على المحاكم العدلية التعرض له طبقاً لنص المادة الرابعة من قانون المرافعات المدنية والتجارية .. ومن ثم تكون محكمة أول درجة قد أخطأت في تطبيق القانون بتصديدها لقرار إدارة التسجيل العقاري.

ومن حيث أن وكيل المستأنف عليه قدم مذكرة بجلسة 1991/4/27 رد فيها علي أسباب الاستئناف مبينا أن الحكم المستأنف قد أشار إلى سند الملكية الذي تتمسكان به الإدارتان المستأنفتان وطرحه جانباً بعد أن ثبت لمحكمة أول درجة أن المستأنف عليه وضع يده على الأرض موضوع الدعوى منذ 1963/3/25 أي ما يزيد على عشرين عاماً سابقة على تاريخ سند الملكية المذكور بل إنه بإضافة مدة وضع يد سلفه السيد/..... الذي خلفه المستأنف عليه تضحى مدة وضع يدهما على الأرض ما يزيد على 36 عاماً وأنه بمطالعة أسباب الحكم المستأنف يتضح أنه قد عرض لكافة المستندات وفاضل بينها والمستقر عليه قانوناً وقضاء وفقها من أن سند التمليك ليس له سوى دلالة ظنية. وما ذهبت إليه الإدارتان المستأنفتان من أن الحكم المستأنف قد شابه الفساد في الاستدلال اعتماداً على ما أورده الخبير في تقريره من أنه شاهد

2- الفساد في الاستدلال ذلك أن القوانين التي تجعل من وضع اليد سبباً لكسب الملكية وليس من بينها القوانين القطرية – فإنها تشترط أن يستمر وضع اليد على الأرض مدة طويلة.. ولما كانت محكمة أول درجة قد اعتمدت في قضاءها على تقرير الخبير الذي أورد أنه شاهد أرض فضاء محاطة بسور من الطابوق مدون عليها اسم المدعي ورقم تليفونه واعتبرت ذلك وضع يد لمدة طويلة وأسست قضاءها عليه كسبب من أسباب كسب الملكية فإن ذلك يعد فساداً في الاستدلال لأن إقامة السور ليس بدليل على وضع اليد للمدة الطويلة لا سيما وأن العقد العرفي الذي قدمه المدعي للأرض غير ثابت التاريخ كما أن من ادعى أنه قد باع له هذه الأرض لم يكن يملكها بموجب أي سندات رسمية.

3- مخالفة القانون إذ لا يوجد في القانون القطري ما يجعل وضع اليد على الأرض للمدة الطويلة سبباً من أسباب كسب الملكية. ولما كان قد أقام قضاؤه على تملك الأرض موضوع النزاع للمدعي بالتقادم الطويل واعتبر ذلك سبباً من أسباب كسب الملكية فيكون استحدث سبباً من أسباب كسب الملكية لم يرد به نص قانوني وأن أملاك الدولة الخاصة والعامّة لا يجوز تملكها أو كسب أي حق عيني آخر عليها بالتقادم كما لا يجوز التعدي عليها ومن ثم تدخل المشرع القطري بالقانون رقم (10) لسنة 1987 لحماية أموال الدولة فنص في المادة 13 فقرة 3 على أنه لا يجوز اكتساب ملكية أموال الدولة الخاصة ، أو أي حق عيني آخر عليها بالتقادم ويقع باطلاً كل تصرف أو تقرير لأي

في مجموعها تزيد على ست وثلاثين عاماً ، بينما تذهب المستأنفتان إلى أن القانون القطري لا يوجد به ما يجعل وضع اليد على الأرض للمدة الطويلة سبباً من أسباب كسب الملكية وأن أملاك الدول الخاصة والعامة لا يجوز تملكها أو كسب أي حق عيني آخر عليها بالتقادم.

وحيث أن المستقر عليه أن الحيازة بوضع اليد تكسب الحائز ملكية العقار بالتقادم الطويل وهو ما يطلق عليه بالتقادم المكسب الذي يقوم على اعتبارات عملية ، إذ في البلاد التي لا يوجد فيها سجل عيني يكون القيد فيه ذا دلالة مطلقة على الملكية والحقوق العينية الأخرى يصبح التقادم المكسب ضرورة لا مندوحة عنها في إثبات هذه الحقوق إذ يعتبر التقادم المكسب بوضع اليد مدة طويلة أهم دليل من الناحية العملية على الملكية ، وبه يستقر التعامل ويأمن من يتعامل مع حائز العين قد بقي حائزاً لها المدة الواجبة للتملك وللتقادم مهمة اجتماعية أخرى إذ بفضلها يصبح الوضع الفعلي مطابقاً للوضع القانوني ، يصبح من يحوز العين مدة معينة هو المالك لها ، ولم لم يكن مالكا من قبل وتنتقل الحيازة وهي مجرد وضع فعلي واقع إلى ملكية وهي وضع قانوني مشروع وبذلك تستقر الأوضاع الفعلية بعد أن انقلبت إلى أوضاع قانونية ويطمئن الناس إلى التعامل مع الحائز للعين ، إذ يعلمون أن الحيازة إذا دامت مدة معينة أنقلبت إلى ملكية.

وحيث أن البين من نصوص وأحكام القانون رقم (14) لسنة 1964 وجميع تعديلاته أنها اعتبرت الحيازة بوضع اليد لمدة طويلة على العقار سبباً من أسباب كسب الملكية ويتضح ذلك على سبيل المثال من المرسوم بقانون رقم (1) لسنة 1970 في المادة الأولى منه.

أ - يعدل الرسم المفروض على إثبات التملك بوضع اليد لمن لا يحمل سند ملكية.

أرض فضاء محاطة بسور من الطابوق مدون عليها اسم المدعي (المستأنف عليه) ورقم تليفونه. هذا الذي ذهبت إليه الإدارتان من إقامة السور ليس بدليل على وضع اليد المدة الطويلة يخالف المستقر عليه قانوناً وقضاء وفقها من الاكتفاء بوجود مظاهر وضع اليد حتى ولو لم تكن الأرض مسورة .. وأنه لا يشترط لكسب الملكية بوضع اليد سوى ثبوت قيامه ، مستوفياً لشرائطه مدة خمسة عشر عاماً . وأن موضوع التملك بوضع اليد مسلم به ومعترف به ومقرراً به ومعمول به بإدارة التسجيل العقاري وأشارت إليه قوانين التسجيل العقاري واللوائح التنفيذية في أكثر من موضع. وأن أحكام القانون رقم 10 لسنة 1987 لا تسري إلا على الوقائع اللاحقة ليوم 1987/7/31 ولا يكون له أثر رجعي على ما تم كسبه من أملاك الدولة قبل هذا التاريخ لأن القانون قد أنشأ حكماً مستحدثاً لا أثر له على الوقائع السابقة له ، وبالتالي فإن الأرض موضوع الدعوى خارجة عن نطاق تطبيق هذا القانون. وأن المحاكم العدلية مختصة بنظر المنازعات المتعلقة بملكية العقارات وهو ما أشارت إليه مجموعة قوانين التسجيل العقاري التي جعلت من المحكمة العليا وصاحبة اليد الطولى في هذا الشأن. وانتهى وكيل المستأنف عليه في مذكرته إلى طلب الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف فيما قضي به مع إلزام المستأنفتين المصاريف شاملة أتعاب المحاماة عن درجتي التقاضي.

وحيث أن الاستئناف قدم في الميعاد حائزاً لأوضاعه القانونية فهو مقبول شكلاً.

وحيث أن البين من سرد الوقائع على النحو السالف بيانه أن المستأنف عليه السيد/... يستند في ملكيته للأرض محل النزاع إلى حيازته لها بوضع اليد عليها منذ عام 1963 امتداداً لحيازة سلفه السيد/..... البائع له ، وهي حيازة

وما جاءت به المادة (7) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (14) لسنة 1964 من أن تفتح الصحيفة العقارية الذي ليس له سند تملك وصحيفة عقارية بالاستناد إلى قرار نهائي يصدر عن لجنة مختصة، ويقدم طلب فتح الصحيفة مرفقة به الوثائق والبيانات المبينة في المادة (19) من القانون (14) لسنة 1964 إلى رئيس مكتب السجل العقاري الذي يحيلها إلى اللجنة التي تستلم إدعاءات المالكين الشفهية أو الكتابية وتفحص الوثائق والبيانات المقدمة منهم، أو من المعترضين بحضور وجهاء الفريق والحيران والتحقق من وضع اليد والتصرف.. وإذ وقع خلاف على الملك فالشخص الذي وضع يده على العقار يقيد في المحضر مالكاً ، والمدعي بحق معترضاً إلى أن يصدر قرار اللجنة ويصبح نهائياً ، وإذا تعذر تعيين واضع اليد ، قيد المدعون جميعهم معترضين ، وترك أمر تعيين صاحب الحق إلى اللجنة . وهذا وذلك يؤكد على أن المشرع القطري يعترف بوضع لمدة طويلة كسب من أسباب كسب الملكية. ومما يؤيد هذا النظر ما جاء به القانون رقم (10) لسنة 1987 بشأن أملاك الدولة العامة والخاصة فنص في المادة الثالثة عشر منه على أنه " لا يجوز بأية صفة كانت لأي شخص طبيعي أو اعتباري أن يملك أن يحوز أو يضع اليد على الأموال المملوكة ملكية خاصة للدولة أو لأحد الأشخاص الاعتبارية العامة.. ولا يجوز اكتساب ملكية أموال الدولة الخاصة أو أي حق عيني آخر عليها بالتقادم قبل صدور القانون رقم 10 لسنة 1987 إلا أنه نظراً لاعتبارات المصلحة العامة ولما قام به الأفراد من وضع أيديهم على بعض أملاك الدولة لكونها بوضع اليد رأى المشرع

حماية لتلك الأملاك عدم جواز امتلاكها بوضع اليد بالتقادم المكسب كل هذا الذي أوردته المحكمة يدل دلالة قاطعة على أن المشرع القطري كان يقر ويعترف بوضع اليد على العقارات واعتباره سبباً من أسباب كسب الملكية ويضحي القول بأنه لا يوجد في القانون القطري ما يجعل وضع اليد على الأرض للمدة الطويلة سبباً من أسباب كسب الملكية في غير محله.

ومن حيث أنه لما كان ذلك وكان المستقر عليه بأن الأساس التشريعي للتملك بمضي المدة الطويلة هو قيام قرينة قانونية قاطعة على توافر سبب مشروع للتملك لدى واضع اليد ، فمتى استوفى واضع اليد الشروط القانونية التي تجعله سبباً مشروعاً جاز لصاحبه التملك. وأنه يجب التثبت حتى يستغني بالتقادم عن أي سبب آخر من أن التقادم قد استوفى شرائطه ومدته ، وكان المستقر عليه أنه يجب أن يخضع الحق الذي يكسب بالتقادم خضوعاً فعلياً بحيازة مستوفية لعنصرها المادي والمعنوي إذ يجب أن يحوز الشخص العقار أو المنقول حيازة مادية مقترنة بنية أنه يحوزه لحساب نفسه باعتبار أنه مالك ويجب أن تكون هذه الحيازة خالية من العيوب أي مستمرة وعلنية غير خفية يباشرها الحائز على مشهد من الناس وهادئة خالية من عيب الاكراه ولا يشوبها عيب الغموض أو اللبس. (السنهوري) الوجيز. الجزء التاسع - ص 983 وما بعدها ، والمستقر عليه قضاء أن استظهار أركان وضع اليد المؤدي إلى كسب الملكية بمضي المدة الطويلة هو من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع متى قام تقديره لها على أسباب مقبولة. ويجوز إثبات الحيازة الفعلية بكافة طرق الإثبات ، بما فيها البينة والقرائن مهما كانت قيمة النزاع. وإذا كانت العين أرض فضاء فيكفي في ثبوت الحيازة الفعلية لمن يدعي ملكيتها انشاء حدود لها

والمرور فيها أو وضع لافتة بها تبين اسم المالك لها (د. عبد الناصر توفيق العطار. إثبات الملكية - ص 189 وما بعدها). وأنه على المدعي عبئ إثبات ملكيته ، فإذا قدم المدعي ما يفيد في إثبات ملكيته تعين على المحكمة أن تبحثه ، ومن الخطأ أن تغفل المحكمة بحث سند ملكية المدعي للأرض وتبحث ملكية المدعي عليه لها. فإن الوضع السليم قانوناً هو تحقيق ملكية المدعي. فمتى أثبت المدعي أنه حاز العقار وهو وسلفه من قبله مدة طويلة دون انقطاع وأن حيازته قد استوفت شرائطها ، فقد تملك العقار بالتقادم وكان هذا دليلاً قاطعاً على ملكيته وهو حجة على الكافة ما في ذلك من ريب ذلك أن وضع اليد المدة الطويلة إذا توافرت فيه الشروط القانونية يعد سبباً بذاته لكسب الملكية مستقلاً عن غيره من أسباب اكتسابها ويعفي واضع اليد الذي يتمسك به من تقديم الدليل على مصدر ملكيته وصحة سندها. وعلى ذلك إذا تملك الحائز العين بالتقادم المكسب بسند غير مسجل أو حتى بلا سند قبل حصول خصمه على سند التمليك ، فإنه يفضل على خصمه الذي لديه سند تمليك لا حق على هذا التقادم حتى ولو كان هذا السند مسجلاً لأن اكتمال مدة التقادم للحائز قبل حصول خصمه على سنده يجعله مالكا ، ولا يفيد خصمه الحصول على سند وتسجيله، لأنه سند ولا ينقل الملكية بعد انتقالها إلى الحائز بالتقادم. (المرجع السابق. ص 156). ومن حيث أنه بالبناء على كل ما تقدم من قرارات قانونية وبأعمالها علي وقائع النزاع فإن الثابت من خلال الأوراق والمستندات المقدمة والتي لا تنكرها المستأنفات ومن خلال تقرير الخبير المقدم لمحكمة أول درجة بتاريخ 1989/10/31 أن المستأنف عليها يحوز الأرض موضوع النزاع منذ مطلع عام 1963 وذلك بشرائه للأرض من سلفة والذي كان يحوزها بدوره منذ 36 عاما ، وكان حيازة المستأنف عليه للأرض حيازة ظاهرة وهادئة غير غامضة ومستمرة منذ ذلك

التاريخ، وتبدت مظاهر تلك الحيازة فيما أثبتته الخبير في تقريره من وجود علامات من الطابوق علي الأرض عند أركانها وأضلاعها ، كتب عليها أسم المستأنف عليها ورقم تليفونه منذ فترة طويلة . كما وأن أحدا لم ينازع المذكور طيلة مدة حيازته للأرض ، وما هو ثابت في الحكم الشرعي في القضية رقم 3174 والمرفوعة من المدعو وعدم أستطاعته إثبات ملكيته للأرض محل النزاع إنما يؤكد حيازة المستأنف عليه للأرض . وهكذا فإنه بضم حيازة هذا الأخير لحيازة سلفة البائع يكون المستأنف عليه قد اكتسب ملكية الأرض بوضع يده عليها مدة طويلة تزيد على الست والثلاثين عاما. ويكون الحكم المستأنف صحيحا فيما انتهى إليه من القضاء بتثبيت ملكية المستأنف عليه للأرض موضوع النزاع، ولا يقدر في ذلك وجود سند تمليك مسجل باسم الدولة إذ أنه صدر في 1984/3/18 أي بعد أن اكتملت المدة الطويلة لوضع يد المستأنف عليه على الأرض ، فضلا عن أن الأخير لم يكن طرفا في الإجراءات التي اتخذتها إدارة التسجيل العقاري والتوثيق في إصدار سند الملكية للدولة، لاسيما وأن الدولة لم تقدم ثمة ما يدل علي وضع يدها علي تلك الأرض الواقعة داخل حدود مدينة الدوحة قبل اصدار سند الملكية باسمها . أما ما اوردته المستأنفات من أن الفقرة الثالثة من المادة (10) لسنة 1987 أنف الذكر لا تجيز اكتساب ملكية أموال الدولة الخاصة بالتقادم فإن ذلك مردود عليه بما سبق بيانه من أن تملك أراضي الدولة الخاصة بالتقادم بوضع اليد عليها مدة طويلة كان أمرا جائزا قبل العمل بهذا القانون ، أما بعد تاريخ العمل به فلا يجوز ذلك ، ومن ثم فإن ماتم كسب ملكيته بالتقادم - كالمستأنف عليه- فإنه ييقي مالكا له . ومثل هذا النص يتفق مع نص الفقرة الأخيرة من المادة 970 مدني مصري المعدلة بالقانون رقم 147 لسنة 1957 وبالقانون رقم 39 لسنة 1959 (يراجع

1987 بشأن أملاك الدولة العامة والخاصة في المادتين 12، 20 مؤكداً على اختصاص المحاكم في هذه الخصومات. ومن حيث أنه عن المصاريف فتلزم بها المستأنفتان عملاً بنص المادتين 131، 177 مرافعات .

" لهذه الأسباب "

حكمت المحكمة :

بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف وألزمت المستأنفتين مبلغ مائتي ريال مقابل أتعاب المحاماة .

صدر هذا الحكم وتلى علينا بحضور الطرفين جلسة يوم السبت الواقع في 18 يناير 1992 م الموافق 13 رجب 1412 هـ .

السنهوري - الوسيط جزء 9 ص 999). أما عن قول المستأنفتان بأن الحكم المستأنف قد أخطأ عندما تعرض لقرار إدارة التسجيل العقاري بعدم تسجيل أرض النزاع بأسم المستأنف عليه وإلزامها بتسجيل الأرض وإلغاء أى تسجيل مخالف لأن ذلك يعد تعرضاً للقرارات الإدارية وهو مالا تملكه المحكمة طبقاً لنص المادة الرابعة من قانون المرافعات المدنية والتجارية . هذا القول مردود بما هو مقرر في نص المادة 20 من القانون رقم 14 لسنة 1964 والمواد 19 و 23 و 24 من قرار نائب الحاكم رقم 12 لسنة 1966 باللائحة التنفيذية للقانون رقم 14 لسنة 1964 إذ المستفاد من نصوص تلك المواد أنه في حالة الاعتراض على التسجيل أو رفض التسجيل تكون المحكمة هي جهة الاختصاص بنظر تلك الاعتراضات أو الرفض ويكون حكم المحكمة بتأييد قرار الرفض أو بإلغائه نهائياً ويسجل في السجل العقاري فور تبليغه (المادة 22 من اللائحة). وقد جاء القانون رقم 10 لسنة