التقادم المكسب

التقادم نوعين مسقط وهومرور الزمان المانع من سماع الدعوى ، والتقادم المكسب الخاص بالحقوق العينية العقارية ، والتقادم المسقط يشمل الحقوق جميعاً سواء كانت عينية او شخصية كقاعدو عامة وهناك من الحقوق لا يسقط بالتقادم كحق الملكية

 ةصت المادة 1162 مدني عراقي على انه "تسري قواعد التقادم المانع من سماع الدعوى بالالتزام ، على التقادم المانع من سماع الدعوى بالملك فيما يتعلق بحساب المدة ووقف التقادم وانقطاعه والتمسك به امام القضاء والتنازع عنه والاتفاق على تعديل المدة ، بالقدر الذي لا تتعارض فيه هذه القواعد مع طبيعة التقادم المنع سماع دعوى الملك ومع مراعاة الاحكام السابقة "

 التقادم نوعين تقادم المانع من سماع الدعوى في الالتزام او الدين (الحق الشخصي ) والتقادم المكسب المانع من سماع الدعوى بالملك او حق عيني اخر .والتقادم نظام قانوني يستند الى مرور الزمان ويتفق كل من نوعي التقادم بانهما يستندان الى مرو الزمان لكن يختلفان من حيث الاساس فاساس التقادم المكسب واقعة ايجابية هي واقعة الحيازة ، واساس التقادم المسقط واقعة سلبية هي اهمال او سكوت الدائن عن المطالبة به او عن استعماله ،ويقتصر نطاق التقادم المكسب على الملكية وبعض الحقوق العينية وهي حق المنفعة والارتفاق ، بينما يتسع نطاق التقادم المكسب ليشمل الحق الشخصي والحق العيني ما عدا الملكية .

 التقادم في المسائل المدنية لا يتعلق بالنظام العام وينبغي التمسك به امام محكمة الموضوع في عبارة واضحة لا تحتمل الشك فالدفع بالتقادم من الدفوع التي تتعلق بموضوع الدعوى فلا بد من اثارته امام محكمة الموضوع ولا يجوز الاتفاق على مدة تختلف عن المدة المقررة قانوناً للتقادم ولا يجوز التنازل عن التقادم مقدماً قبل اكمال مدته مهما كانت طبيعنه او مدته. التقادم المكسب نوعين طويل خمس عشرة سنة وقصير خمس سنوات

التقادم الطويل

 المادة 1158 /1مدني عراقي من حاز منقول اوعقار غير مسجل في دائرة التسجيل العقاري باعتباره ملكاً له او حاز حقاً عينياً على منقول او حقاً عينياًًغير مسجل على واستمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة فلا تسمع عليه عند الانكار دعوى الملك او دعوى الحق العيني من احد ليس بذي عذر شرعي ".ويشترط لاكتساب الملكية بالتقادم الطويل وفق هذه المادة الشروط الاتية :

1-- الحيازة القانونية بعنصريها المادي والمعنوي سواء على عقار او منقول وخالية من عيوب الحيازة ..

2-استمرار الحيازة مدة معينة ومدة التقادم الطويل خمس عشرة سنة، ويضع القانون قرينة بسيطة على استمرار الحياز ومن يدعي خلاف ذلك عليه اثبات ذلك ، فلا يكلف الحائز باثبات استمراره بالحيازة فقط يثبت المدة التي بدات بها الحيازة ثم يثبت انه حائز في الحال.

 وتحيل المادة 1162 مدني عراقي بما يتعلق بالتقادم المكسب الى الاحكام الخاصة بالتقادم المسقط ومنها حساب المدة نصت المادة 433 مدني عراقي "تحسب المدة التي تمنع من سماع الدعوى بالتقويم الميلادي وتكون بالايام لا بالساعات "تقابلها نصت المادة 380 مدني مصري على ان تحسب مدة التقادم بالابام لا بالساعات ولا يحسب اليوم الاول وتكمل المدة بانقضاء اخر يوم فيها".ويدخل في حساب المدة ما يتخللها من عطل رسمية ولكن اذا وقع اخر يوم من مدة التقادم في يوم عطلة رسمية فالمدة تكمل باليوم بعد العطلة.

3- ان يكون العقار او الحق العيني على العقار غير مسجل في دائرة التسجيل العقاري باسم الحائز والا فان الملكية تستند على التسجيل دون بحث الحيازة وشروطها .

4- ان يدفع الحائز بالانكار بحق المالك او صاحب حق عيني، فاذا اقر بحق المالك او صاحب حق على الشيء محل الحيازة سمعت الدعوى ضده وصدر الحكم فيها ضده وعليه رد الحق الى صاحبه .

ثانياً وقف التقادم وانقطاعه تطبق الاحكام الخاصة بوقف التقادم وانقطاعه الخاصة بالتقادم المسقط على التقادم المكسب بما لا يتعارض مع طبيعة التقادم المكسب والاحكام الخاصة به .

1- وقف التقادم :نصت المادة 435 /1 مدني عراقي " تقف المدة لعدم سماع الدعوى بالعذر الشرعي ، كأن يكون المدعي صغيراً او محجوراً وليس له ولي او غائباً في بلاد اجنبية نائية او ان تكون الدعوى بين الزوجين او بين الاصول والفروع او ان يكون هناك مانع اخر يستحيل معه المدعي ان يطالب بحقه "

يقصد بوقف التقادم ان يتعطل سريان المدة لسبب خاص اذا زال عادت المدة الى السريان

اسباب وقف التقادم وفق هذه المادة ذكرت على سبيل المثال وليس الحصر يفهم من العبارة الاخيرة منها "ان يكون هناك مانع اخر يستحيل معه المدعي ان يطالب بحقه ". واسباب وقف التقادم قد تكون مادية وقد تكون ادبية

أ- المانع المادي هو المانع الذي يمنع من يتمسك بالتقادم ضده من رفع الدعوى على الحائز للمطالبة بحقه وهي الظروف المادية الاضطرارية والتي يتعذر معها على الدائن المطالبة بحقه كقيام حرب اوثورة او انقطاع المواصلات بسبب الكوارث الطبيغية كالفيضانات والزلازل وغيرها. وهذه الظروف كالقوة القاهرة تجعل الاستمرار بالحيازة مستحيلاًً وليس مرهقا .

ب- المانع الادبي العلاقات التي تربط بين الحائز ومن يتمسك بالتقادم ضده القائمة على المحبة والاحترام كعلاققة الزوجية او العلاقة بين الاصول والفروع كالعلاقة بين الاب وابنه او بين الاخ واخيه .

ج- ويقف التقادم لصالح عديمي الاهلية او ناقصيها لصغر او جنون كما يقف التقادم لصالح الغائب في بلاد اجنبية نائية ، على ان وقف التقادم لا يقع اذا كان القاصر او المحجور او الغائب لهم من يمثلهم قانونا من ولي او وصي او قيم .ووفق المادة 382مدني مصري يقف التقادم بسبب المانع الادبي وبين الاصيل والنائب ، او من لا تتوفر له الاهلية او الغائب او المحكوم عليه بعقوبة جنائية.

وحكم وقف التقادم هو عدم حساب المدة التي يتحقق فيها العذر الشرعي او سبب الوقف ، فتحسب المدة السابقة على تحقق سبب الوقف وتضاف اليها المدة اللاحقو فلو كانت المدة خمس عشرة سنة تقادم طويل ومدة العذر الشرعي خمس سنوات والمدة قبل العذر خمس سنوات فانه يحتاج لاكمال مدة التقادم عشر سنوات.

2- انقطاع التقادم سقوط المدة السابقة قبل تحقق اسباب الانقطاع فاذا زال الاثر المترتب على سبب الانقطع تبدا مدة جديدة وتعتبر المدة السابقة كأن لم تكن .واسباب انقطاع التقادم هي :

الانقطاع الطبيعي بسبب زوال الحيازة خلال مدة التقادم بتخلي الحائز عنها بارادته او بفقده اياها .نصت المادة 975 مدني مصري "ينقطع التقادم اذا تخلى الحائز عن حيازته او فقدها بفعل الغير "فلا بد ان يتحقق استمرار الحيازة طوال مدة التقادم اما اذا لم يتحقق هذا الاستمرار كما لو فقد الحائز حيازته طواعية او يفقدها كرهاً فان المدة اللازمة للتقادم تنقطع فتسقط المدة السابقة على الانقطاع ولا يعتد بها ونصت المادة 1161 مدني عراقي "لا ينقطع التقادم بفقد الحيازة اذا استردها الحائز خلال سنة او رفع دعوى اليد في هذا الميعاد "

و الانقطاع المدني او الحكمي ولم ينص المشرع على هذا السبب في التقادم المكسب لكنه نص عليه في التقادم المسقط ونفس الحكم يطبق هنا :

أ- المطالبة القضائية : نصت المادة 437 /1 مدني عراقي " تنقطع المدة المقرة لعدم سماع الدعوى بالمطلبة القضائية ولو رفعت الدعوى الى محكمة غير مختصة عن غلط مغتفر فان طالب الدائن غريمه في المحكمة ولم تفصل الدعوى حتى مضت المدة فانها تسمع بعدها " ونصت فقرتها الثانية" وكالمطالبة القضائية الطلب الذي يتقدم به الدائن لقبول حقه في تفليس او توزيع وبوجه عام اي عمل يقوم به الدائن للتمسك بحقه اثناء السير في احدى الدعاوى "

والمطالبة التي تقطع التقادم هي امام القضاء فالمطالبة الودية ولو كانت مسجل او بانذار رسمي او امام كاتب عدل لا تعد من قبيل المطالبة القضائية ، ويقوم مقام المطالبة القضائية كل اجراء مماثل كتقدم الدائن لطلب حقه امام الحارس القضائي الذي عينته المحكمة على اموال المدين او في توزيع اموال المدين ويقطع ايضا بالحجز على اموال المدين كما يقطع التقادم بتدخل الدائن في الخصومة كشخص ثالث.

ب-- اقرار المدين بحق الدائن ونصت المادة 438/1 مدني عراقي "تنقطع ايضاً المدة المقررة لعدم سماع الدعوى اذا اقر المدين بحق الدائن صراحة او دلالة مالم يوجد نص بخلاف ذلك "

 فاقرار الحائز بحق المالك يقطع التقادم لانه نزول عن حقه بالتمسك بالتقادم والاقرار قد يكون صريح وقد يكون ضمني كما لو دفع الحائز اجرة العقار محل الحيازة ولا يشترط شكل معين للاقرار فقد يكون مكتوب او غير مكتوب وهو تصرف قانوني بارادة منفردة.

وقضت محكمة التمييز الاتحادية في قرار حديث لها ان اقرار المدن يؤدي الى انقطاع التقادم.

ثالثاً التنازل عن التقادم المكسب ان التنازل عن التقادم لا يجوز قبل اكمال مدته اي قبل ثبوت الحق فيه لوجود شبهة الضغط على الحائز ومن اجل استقرار الاوضاع ،اما اذا اكتملت مدة التقادم فيجوز للحائز ان يتنازل عنه لثبوت حقه ولابد ان يكون التنازل حقيقي لا مجرد اقرار منه بحق المالك الحقيقي ويترتب على التنازل سقوط جميع اثار التقادم الذي تمت مدته ولكن لا يسري هذا التقادم بحق دائني الحائز فيجوز لهم الطعن به بدعوى عدم نفاذ التصرف للاصرا بحقوقهم والتنازل تصرف قانوني صادر بارادة منفردة وقد يكون صريح وقد يكون ضمنيويستخلص النزول الضمني عن التقادم من وقائع وتصرفات لا تدع ظروف الحال شك في ارادة احداث هذ الاثر ، وباعتبار النزول عن الحق في التقادم المكسب تصرف قانوني فانه لا يفترض ويجب الا يكون مشوباً باي عيب من عيوب الارادة كالاكراه والغلط والاستغلال .وبعد صدور التنازل من الحائز لا يحق له الرجوع فيه لانه اسقاط والساقط لا يعود .وتعتبر مدة التقادم خمس عشرة سنة وخمس سنوات من النظام العام وكل اتفاق على تعديل هذه المدة مدة اطول او اقصر يعتبر باطل.

الفرع الثاني التقادم القصير

 نصت المادة 1158مدني عراقي على انه "اذا وقعت الحيازة على عقار او حق عيني عقاري وكان غير مسجل في دائرة التسجيل العقاري واقترنت الحيازة بحسن النية واستندت في الوقت ذاته الى سبب الصحيح فان المدة التي تمنع من سماع الدعوى تكون خمس سنوات .، ولا يشترط توافر حسن النية الا وقت تلقي الحق " اضافة للشروط السابقة في التقادم الطويل يشترط ايضاً في التقادم القصير (مدة خمس سنوات) السبب الصحيح وحسن النية.

اولاً السبب الصحيح :

نصت الفقرة الثالثة من المادة 1158 مدني عراقي على انه " والسبب الصحيح هو سند او حادث يثبت حيازة العقار باحدى الوسائل الثالية :أ-الاستيلاء على الاراضي الموات ب- انتقال الملك بالارث او الوصية ج-الهبة د-البيع او الفراغ ". وتعرف المادة 969 /2 مدني مصري السبب الصحيح "...سند يصدر من شخص لا يكون مالكاً للشيء او صاحب حق الذي يراد كسبه بالتقادم "

يعرف الفقه السبب الصحيح بانه تصرف قانوني صادر من غير مالك او صاحب حق من شانه نقل الملكية لو كان صادراً من مالكه، فالسبب الصحيح تصرف قانوني ناقل بطبيعته للحق.ويشترط في السبب الصحيح الشروط الآتية :

1- ان يكون تصرف قانوني صادراً الى الحائز باعتباره خلف خاص فيجب ان يكون السبب الصحيح تصرف قانوني ليبعد الحيازة عن شبهة الغصب ويجب ان يصدر التصرف الى الحائز باعتباره خلفاً خاصاً ،وعلى هذا لا تعتبركل واقعة ومنها الميراث سبباً صحيحاً ولكن اذا كانت حيازة المورث مبنية على سبب صحيح اصلاً فيفيد الوارث من ذلك ويصح له التمسك بالتقادم القصير بناء على هذا السبب الصحيح وليس بناء على الارث وحده، لكن ذلك يصدق على القانون المصري المتاثر بالفقه الفرنسي بهذا الصدد ، اما موقف القانون المدني العراقي يشمل السبب الصحيح التصرف القانوني كالبيع والهبة والوصية والواقعة (الحادث) الميراث والاستيلاء فلا يشترط ان يكون الحائز خلفاً خاصاً بل حتى الخلف العام اذا كان حسن النية يكب الملكية بالتقادم القصير .

2- ان يكون التصرف بطبيعته ناقل للملكية او الحق العيني لو انه صدر من المالك او صاحب حق عيني فيعتبر تصرف قانوني البيع والهبة والوصية والعقود المنشئة لحق المنفعة والارتفاق

وتعتبر بحكم التصرف وان لم تكن تصرف بالمعنى الصيحيح الاحكام الناقلة للملكية كالحكم بالشفعة والحكم برسو المزاد.

 وعلى هذا لا يعتبر سبب صحيح السند الظني وهو الذي لا وجود له الا في مخيلة الحائز واعتقاده كم يحوز عيناً معتقداً انه موصى له بها في حين الموصي رجع عن وصيته او الوصية باطلة لاي سبب من الاسباب ،وكذلك لا يعتبر سبب صحيح العقد الناقل للملكية بطبيعته كالبيع والهبة اذا كان باطل وكذلك النصرف الصوري صورية مطلقة اذا اثبت من يحتج بالتقادم ضده هذه الصورية اذ العقد الحقيقي غير ناقل للملكية او حق عيني اخر كعقد ايجاروكذلك العقد المعلق على شرط واقف قبل تحقق الشرط لا يعتبر سبب صحيح لانه لايرتب اثاره ومنها نقل الملكية الا بعد تحقق الشرط .

 لا يصح اعتبار القسمة سبب صحيح لانها مقررة للحق لا منشئة له فلها اثر كاشف وليس منشا للحق واذا كان التصرف مسخرا من المالك واسما مستعارا فان التصرف يكون صادرا في الحقيقة من الاصيل وهو المالك فلا يعتبر سبب صحيح ولا يعتبر الحكم بالاستحقاق سبب صحيح لانه كاشف وليس منشأ للحق.

واعتبرت المادة 1158 /3 مدني عراقي عقد البيع سبب صحيح وهنا يمكن اعتبار المقايضة سبب صحيح لانها حكم البيع ، وكذلك كل ما يعتبر بحكم البيع الصلح عن اقرار والوفاء بمقابل بالنسبة للمقابل حيث يطبق عليه احكام البيع .

3- ان يكون التصرف صادر من غير مالك او صاحب حق عيني لو كان التصرف مثل البيع صادرا من مالكه لانتقلت الملكية بموجب هذا التصرف دون الحاجة للحيازة .

والسبب الصحيح لا يفترض بل على الحائز اثباته ويخضع للقواعد العامة في الاثبات سواء كتابة او بشهادة الشهود،بخلاف السبب في الحيازة في المنقول حيث تعتبر حيازة المنقول قرينة على السبب الصحيح واذا كان التصرف القانوني يخضع للتسجيل فلابد من صحة التصرف كسبب صحيح ايضاً ان يكون مسجلا في دائرة التسجيل العقاري والا كان باطلاً وغير ناقل بطبيعته للحق.وعدم حساب مدة التقادم التي سرت قبل تسجيله

الفرع الثاني حسن النية

ويشترط كذلك للتملك بالتقادم الخمسي ان تكون الحيازة مقترنة بحسن نية ويعتبر الحائز حسن النية اذا كان يجهل انه يعتدي على حق الغير ، او يعتقد انه تلقى الحق من صاحبه، فاذا كان يعلم بان ملكية العقار محل نزاع امام القضاء ، وينتفي حسن النية اذا كان الحائز غاصباً او اخذ حيازته بالاكراه .

ومعيار حسن النية معيار شخصي ينظر فيه لاعتقاد الحائز نفسه واشترط المشرع المصري اضافة لحسن النية ان لا يكون جهل الحائز ناشئاً عن خطا جسيم وهو الخطا الذي لا يقع فيه الشخص المهمل كعدم اطلاع المشتري على سند العقار المبيع .وحسن النية مفترض فالاصل البراءة ومن يدعي خلاف ذلك عليه اثبات سوء نية الحائز بانه اثبات الخطا الجسيم الصادر من الحائز وكذلك اثبات بان الحائز غاصب وحاز العقار بالاكراه لذلك لا يستطيع الغاصب وان كان له سبب صحيح ان يتملك الا بالتقادم الطويل .

والعبرة بحسن النية وقت تلقي الحق اي وقت تسجيل التصرف لا وقت صدور التصرف .

اثار التقادم المكسب

اذا توفرت شروط التقادم المكسب الطويل والتقادم القصير فانه يترتب عليه اثاره القانونية ومن اهم هذه الاثار اكتساب ملكية الشيء او حق عيني عليه طوال مدة التقادم اي باثر رجعي ولا تسمع على الحائز دعوى الملك من احد.ولا يترتب هذا الاثر من تلقاء نفسه بل لابد التمسك به من قبل الحائزفلا تحكم المحكمة به من تلقاء نفسها .

ويترتب على صدور حكم قضائي لصالح الحئز باكتساب ملكية العقار بالتقادم المكسب تسجيل العقار باسمه في دائرة التسجيل العقاري وابطال قيد تسجيل المالك الاصلي وهذا الابطال لا يتم الا بحكم قضائي او بالقانون لان ماقيد في التسجيل العقاري حجة على الناس كاقة لا يجوز الطعن فيه الا بالتزوير وهذا ما اكدته محكمة التمييز الاتحادية في قرار حديث لها .

 مدى ما يكسبه الحائز يتحدد بحدود الحيازة التي قام على اساسها التقادم فمن حاز بمظهر المالك يكسب حق ملكية ومن حاز بمظهر صاحب حق منفعة يكسب حق منفعة ومن حاز بمظهرصاحب حق ارتفاق يكب حق ارتفاق ، ومن حاز جزء من العقار لا يكسب الاملكية هذا الجزء .

 الاصل ان الحائز يكسب الحق بالحالة التي كان عليها وقت بدا التقادم، فاذا كان الشيءمحل الحيازة مثقلاً بتكاليف وحقوق عينية فان هذه الحقوق تبقى، فلا يستطيع الحائز ان يتمسك بالتقادم المكسب بسقوط هذه الحقوق ، فليس له اثر مسقط ،ولا تسقط هذه الحقوق الابسبب مستقل اي بسبب انقضاء هذه الحقوق بذاتها ،فاذا اكتسب الحاءز ملكية عقار مثقل بحق المنفعة او حق ارتفاق فان مجرد التقادم الذي به كسب الحائز ملكية العقار لا يؤدي الى سقوط حق المنفعة او الارتفاق الا اذا انقضى هذا الحق نفسه باحد اسباب الانقضاء بانثضاء مدته او موت المنتقغ او عدم الاستعمال حق المنفعة لمدة خمس عشر سنة او باتحاد الذمة او بالتنازل عن الحق .وكذلك اذا كان الحق مثقلاً بتامينات عينية كرهن فلا تسقط الا بسقوطه او انقضاء الدين المضمون.

وللتقادم اثر رجعي فيعتبر الحائز مالكا للشيء محل الحيازة منذ بدا مدة التقادم لا منذ تمام التقادم او اكتمال مدته ويترتيب على الاثر الرجعي للتقادم الاثار الاتية :

1- تملك الحائز جميع تمار الشيء محل الحيازة خلال سريان مدة التقادم باعتباره مالكا وليس حائزاً ، سواء كان حسن النية او سيء النية وسواء الثمار التي قبضها والتي اهمل في قبضها.

2-تبقى الدعاوى الشخصية في مواجهة الحائز بسبب التصرف الذي نقل اليه حيازة الشيء التي للحا\زالذي تلقى الحق منه وخلفائه العام والخاص لا تسقط بالتقادم كدعاوى عدم سداد الحائز كمشتري ثمن المبيع او دعوى الفسخ بسبب عيوب الارادة او الاخلال بتنفيذ الالتزام او دعوى البطلان مالم تسقط هذه الدعاوى بالتقادم المسقط.

استرداد المالك الاصلي الزوائد والمنافع واسترداد الحائز المصروفات :

 اذا رفع المالك الاصلي دعوى الملك وصدر حكم لصالحه ولم يكسب الحائز ملكية الشيء محل الحيازة بالتقادم لعدم توفر شروطه فان الحائز يلتزم برد الشيء الى مالكه وكما يلتزم الحائز سيء النية برد الثمار ايضاً. تنص المادة 1165 مدني عراقي على انه "يملك الحائز حسن النية ما قبضه من الزوائد وما استوفاه من المنافع مدة حيازته "تقابلها المادة 978 مدني مصري " يكسب الحائز ما يقبضه من ثمار مادام حسن النية "ونصت المادة 1166 مدني عراقي على انه " يكون الحائز سيء النية مسؤولا من وقت ان يصبح سيء النية عن جميع الثمار التي يقبضها والتي قصر في قبضها غير انه يجوز ان يسترد ما نفقه في انتاج هذه الثمار ".

وعلى المالك الاصلي ان يرد الى الحائز المصروفات الضرورية التي انفقها الحائز لحفظ الشيء من الهلاك ،اما المصرفات النافعة التي تزيد من قيمة الشيء ومنافعه ولا تدرا عنه خطر الهلاك تطبق عليها احكام الالتصاق في المادتين 1119و1120التي تقضي بان الحائز اذا كان سيء النية يتملك المالك البناء او المغروسات بقيمتها مستحقة القلع واذا كان حسن النية فاذا كانت قيمة المحدثات قائمة اكثر من قيمة الارض كان للمحدث ان يتملك الارض بثمن مثلها واذا كانت قيمة الارض اكثر يتملك صاحب الارض المحدثات بالالتصاق بقيمتها قائمة.

 اما المصروفات الكمالية التي لا تدرا خطر عن الشيء محل الحيازة او التي لاتزيد من قيمته ومناقعه بل تشبع رغبات الحائز وذوقه كصبغ الدار باصباغ فبيانو مثلاً او نقوش وزخارف فلا يستطيع الحائز ان يطالب باستردادها من المالك وعلى ذلك يجوز له ان ينزع ما استحدثه منه على ان يعيد الشيء الى حالته الاولى الا اذا اثر المالك ان يستبقيها في نظير قيمتها مستحقة القلع "([[1]](#footnote-1)) وهذا قد يكون مستحيلاً في بعض الحالات كما لو صبغ الدار .

 التزام الحائز بضمان الهلاك نصت المادة 1168 مدني عراقي" اذا كان الحائز سيء النية فانه يكون مسؤولاً عن هلاك الشيء او تلفه ولو كان ذلك ناشئاً عن حادث مفاجيء الا اذا اثبت ان الشيء كان يهلك او يتلف ولوكان باقياً في يد من يستحقه "فيجعل المشرع الحائز سيء النيءة حكم العاصب يده يد ضمان سواء هلك الشيء بتعد منه او بدون تعد.

لذا لا يجوز للمشتري العقار ان يرجع على البائع حسن النية(لانه حائز حسن النية) الذي لا يعلم بسبب الاستحقاق الذي هو ايضا اشتراه من مالك سابق بالتعويض وانما يسترد الثمن فقط دمع المصاريف المعتادة وهذا ما اكدنه محكمة التمييز في قرار حديث لها.

الحيازة في المنقول لابد من الحيازة في عنصريها المادي والمعنوي خالية من عيوب الحيازة ولا تشمل المنقولات تحتاج الى قيد ولا المنقولات المنعوية ولا المجموعات القانونية ولا المسرقة او المغصوبة .

لابد من السبب الصحيح كالسبب في العقار وحسن النية وللحيازة اثر مكسب يكتسب الحائز الملكية فوراً واثر مسقط تسقط كل التكاليف والقيود التي ترد على المنقول من رهن ومنفعة وغيرذلك .

1. (1)نصت الفقرة الثالثة من المادة 1167 مدني عراقي اذا كانت المصروفات كمالية فليس للحائز ان يطالب بشيء منها وعلى ذلك يجوز له ان ينزع ما استحدثه منه على ان يعيد الشيء الى حالته الاولى الا اذا اثر المالك ان يستبقيها في نظير قيمتها مستحقة القلع " [↑](#footnote-ref-1)