

الحماية الإجرائية للحيازة

دراسة تطبيقية مقارنة

إعداد الباحث
علي سلطان حميد ال علي

جامعة عجمان

كلية القانون / برنامج ماجستير القانون الخاص

2021-2020

جامعة عجمان كلية القانون
برنامج ماجستير القانون الخاص

الحماية الإجرائية للحيازة

دراسة تطبيقية مقارنة

إعداد الباحث / علي سلطان حميد ال علي

الرقم الجامعي / 201911993

2021-2020

إهداع

إلى زوجتي الغالية، جنة عيوني والنبع الذي يُعشّنني، أهديك هذا العمل ليكون عُقداً يتدلّى من عنقك ويموج في طاعة عمّياء، ليعلن حبّي وتقديرّي.

المقدمة

الحمد لله الذي في السماء عرشه وفي البحر سبيله وفي الأرض سلطانه، والصلوة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين، وعلى أهله وصحبه أجمعين والتابعين وتابعاتهم بإحسان إلى يوم الدين، ثم أما بعد.

نظراً لأن الواقع المعاصر أفرز العديد من الإشكاليات المتعلقة بالحيازة، اخترنا أن يكون التعرض لها بشيء من التفصيل على ضوء قانون المعاملات المدنية الإماراتي القانون المدني المصري، محلأ لهذا البحث، ليكون محاولة جادة نحو الفهم الصحيح لذاك التصرف.

نرجو من الله أن يكون هذا العمل خالصاً لوجه الله فلا ينشد في البحث إلا الحقيقة ولا يخشى في العلم إلا الله.

أولاً: التعريف بموضوع البحث:

تعتبر الحيازة من أهم الموضوعات التي تناولها قانون المعاملات المدنية الإماراتي، لما لها من آثار في كسب الملكية، وقد أزدادت أهميتها نظر لحدوث تطور في المجتمع الإماراتي أفرز إشكاليات تتعلق بموضوع الحيازة ومن ثم كثرت الخلافات الفقهية حول هذا الموضوع.

وظهرت الاجتهادات بشأن حماية تلك الحيازة فإذا كان موضوع الدعوى حقاً عيناً أصلياً على عقار كالملكية، أو الارتفاق أو الاستعمال أو الانتفاع سميت الدعوى بدعوى الحق، أما إذا لم يكن موضوعها شيء من ذلك بأن كان مجرد التمسك بمركز واقعي على العقار سميت الدعوى عندئذ بدعوى الحيازة وهي الدعوى التي يطلب بها حائز العقار تقرير حقه في حيازته وتمكينه من الانتفاع به.

ومن هنا رأينا أنه من الضروري تناول هذا الموضوع نظراً لأهميته من الناحية العملية من ناحية، ولكثره الخلافات الفقهية حول هذا الموضوع من ناحية أخرى.

وقد تناولنا في هذا البحث فصلين:

الفصل الأول: ويلقي الضوء على مفهوم الحيازة وعناصرها وعلاقتها بالملكية، وبيان الأعمال التي لا تقوم عليها الحيازة وشروط الحيازة والعيوب التي تشوبها.

والفصل الثاني: ويلقي الضوء على الحماية المدنية للحيازة من خلال استعراض أنواع دعوى الحيازة، وهي دعوى استرداد الحيازة، ودعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال، مع بيان المقصود بكل دعوى وشروط قبولها وحجية الحكم الصادر فيها.

وفي النهاية استعرضنا نتائج البحث وأهم التوصيات.

ثانياً: أهمية البحث:

يُعد التناول بالبحث والدراسة لمسألة الحيازة وطرق حمايتها، اجتهاداً في غاية الأهمية، لكون حماية الحيازة - من ناحية أولى - يُحقق مصلحة المجتمع ويتحقق استقراره، نظراً لكونها أمر واقع تقتضي المصلحة العامة للمجتمع حمايتها، ذلك لأن إباحة العدوان عليها، يفتح الباب على مصراعيه لصراعات ومشاحنات بين الأفراد لا يُحمد عقباها، ويصبح العنف سيداً للموقف يهدد الأمن العام والسلام الاجتماعي.

ومن ناحية ثانية، فإن حماية الحيازة تمثل حماية للحق بطريق غير مباشر، كون الحائز - غالباً - هو صاحب الحق.

وعلى الرغم من أن المشرع الإماراتي كغيره من المشرعين، أورد في تشريعه المعنوي نصوصاً تتناولت الحيازة، إلا أننا نرى أن تلك النصوص لم تتناول الحيازة من كافة جوانبها لدرجة قد نرى معها قصوراً في بعض الأحيان، ولبيان ذلك القصور من عدمه، كان لزاماً علينا أن نتطرق في البحث للمقارنة بأحد التشريعات المقارنة، وهو القانون المدني المصري، لنقف على أوجه التشابه والاختلاف بينهما، ونكمِّل القصور إن وجد.

حتى تتبلور الفكرة جلية واضحة في إطار قانوني صحيح، الأمر الذي نراه مهماً للكافية وخاصة للعاملين في مجال القضاء، نظراً لكثرة القضايا المتداولة والمتعلقة بالحيازة والتي أفرزها الواقع المعاصر بصور متعددة، جعلت الحاجة ملحة لفض الالتباس والغموض بينها وبين المصطلحات الأخرى.

ومن ثم فإن هذا البحث اجتهادنا فيه ليكون إضافة في طريق الإدراك الصحيح لتصريف قانوني شعب وتعدد وولد من رحم الممارسات اليومية فصار حقيقة تحتاج وضع إطار ومدلول صحيح في إطار قانوني واضح ومتكملاً عصي على الغموض.

ثالثاً: إشكالية البحث:

سبق وأن ذكرنا أن مسألة الحيازة وما يعتريها من تشعبات وتدخل مع غيرها من الحقوق أثار لغطاً والتباساً بشأنها، الأمر الذي أثار العديد من التساؤلات ذات الأهمية المتعلقة بتكييفها القانوني وهل تعتبر منتجة لآثارها بمجرد حدوثها؟

أم أن هناك شروطاً حتى تجوز حمايتها بدعوى الحيازة، وحتى تكون سبباً لكسب الملكية سواء بنفسها أو عن طريق التقاضي؟

هل المشرع الإماراتي قد وضع النصوص القانونية الكفيلة لصون الحيازة أم أن هناك نقص يجب تداركه لأهمية الموضوع؟

رابعاً: أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى تحقيق الأهداف الآتية:

- 1- بيان ماهية الحيازة في قانون المعاملات المدنية بالمقارنة مع القانون المدني المصري ، وفض الالتباس بينها وبين الملكية
- 2- فض الالتباس بين الوسيط والحائز العرضي والحائز الفعلي.
- 3- تحديد الإطار القانوني الصحيح والمتكامل، للحيازة كسبب لكسب الملكية.
- 4- بيان أوجه الشبه والاختلاف بين الحماية المقررة للحيازة في قانون المعاملات المدنية والحماية المقررة لها في القانون المدني المصري.
- 5- التعرف على الأساس القانوني الذي تقوم عليه دعوى الحيازة من خلال توضيح خصائصها، ونطاقها، ومشروعيتها وأطرافها.

خامساً: منهج البحث:

في سبيل تحقيق الأهداف المنشودة من وراء البحث، ووضع إجابة موضوعية للإشكاليات المطروحة، اعتمدنا المنهج الوصفي التحليلي المقارن منهاجاً للبحث، على أساس اعتبار المنهج التحليلي منهاجاً أساسياً، كون معالجة عناصر الموضوع محل البحث، تقتضي تحليل النصوص القانونية التي تناولت مسألة الحيازة فأوضحت عناصرها وكيفية اكتسابها وزوالها ومشروعيتها وطرق حمايتها وغيرها من النصوص ذات الصلة، والواردة في قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات، كما اعتمدنا في بعض مواطن البحث، على المنهج المقارن من خلال التعرف على موقف القانون المدني المصري من ذات المسألة.

سادساً: خطة البحث:

الفصل الأول: ماهية الحيازة القانونية

المبحث الأول: مفهوم الحيازة

المطلب الأول: المفهوم الفقهي للحيازة.

المطلب الثاني: المفهوم القانوني للحيازة.

المطلب الثالث: العلاقة بين الحيازة والملكية.

المبحث الثاني: عناصر الحيازة

المطلب الأول: العنصر المادي (السيطرة الفعلية).

المطلب الثاني: العنصر المعنوي (القصد).

المبحث الثالث: شروط الحيازة التي يحميها القانون

المطلب الأول: الاستمرارية وعدم التقطع.

المطلب الثاني: الهدوء وعدم الإكراه.

المطلب الثالث: العلنية وعدم الخفاء.

المطلب الرابع: الوضوح وعدم اللبس.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للحيازة (دعوى الحيازة)

المبحث الأول: ماهية دعواى الحيازة

المطلب الأول: الحكمة من الحماية القانونية للحيازة.

المطلب الثاني: خصائص دعواى الحيازة.

المطلب الثالث: نطاق دعواى الحيازة.

المبحث الثاني: دعوى استرداد الحيازة

المطلب الأول: تعريف دعواى استرداد الحيازة وأطرافها وميعاد رفعها.

المطلب الثاني: التكيف القانوني لدعوى استرداد الحيازة.

المطلب الثالث: شروط قبول دعوى استرداد الحيازة.

المطلب الرابع: الحكم الصادر في دعوى استرداد الحيازة وحجيته.

المبحث الثالث: دعوى منع التعرض

المطلب الأول: ماهية التعرض وحالاته.

المطلب الثاني: أطراف دعوى منع التعرض وميعاد رفعها.

المطلب الثالث: شروط قبول دعوى منع التعرض.

المطلب الرابع: الحكم الصادر في دعوى منع التعرض وحجيته.

المبحث الرابع: دعوى وقف الأعمال الجديدة

المطلب الأول: تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة وأطرافها وميعاد رفعها.

المطلب الثاني: شروط قبول دعوى وقف الأعمال الجديدة.

المطلب الثالث: الحكم الصادر في دعوى وقف الأعمال الجديدة وحجيته.

المطلب الرابع: العلاقة بين دعوى وقف الأعمال الجديدة ودعوى منع التعرض.

النتائج

التوصيات

قائمة المراجع والمصادر

تمهيد

ماهية الحيازة القانونية

الفصل الأول

الحيازة هي وضع مادي ينجم عن أن شخصاً يسيطر بفعالية على حق، سواء كان هذا الشخص هو صاحب الحق أو لم يكن، والسيطرة الفعلية على الحق تكون باستعماله عن طريق أعمال مادية يقتضيها مضمون هذا الحق.

إذا كان حق ملكية اختلط الحق بالشيء محل الحق، فيقال إن الشخص يسيطر بسيطرة فعلية على الشيء نفسه محل حق الملكية، وتكون السيطرة الفعلية هنا عن طريق أعمال مادية، وهي الأعمال التي يقوم بها المالك عادة في استعماله لحق الملكية، فيستعمل الشيء ويستغله ويتصرف فيه تصرف المالك، فالشخص يكون حائزًا لحق الملكية، أو للشيء محل هذا الحق، متى استعمل بالنسبة إليه حقوق المالك، فيسكنه مثلاً أو يؤجره إذا كان داراً، ويزرعه أو يعطيه لمن يزرعه بالإيجار أو بالمزارعة إذا كان أرضاً زراعية ويحرزه وينتفع به بحسب ما يقتضيه طبيعته إذا كان سيارة أو كتاباً أو مأكولاً أو مشروباً ويتصرف فيه بالبيع أو الهبة أو الرهن أو غير ذلك من التصرفات التي تجوز للمالك. وذلك كله سواء كان هذا الشخص يملك الشيء حقيقة أو لا يملكه فلسنا في صدد حق الملكية، بل في صدد الحيازة المادية لهذا الحق.

أي في صدد استعمال هذا الحق استعمالاً فعلياً، وإذا لم يكن الحق محل الحيازة حق ملكية، لأن حق ارتفاع بالمرور أو بالشرب أو بالجري مثلاً، فإن حيازته تكون باستعماله فعلاً، فيمر الحائز في أرض الجار أو يأخذ الماء من مجرى لجاره لري أرضه أو يأخذه من ترعة عامة ويجعله يجري في أرض جاره حتى يصل إلى أرضه لريها، وذلك كله سواء كان قد كسب حق الارتفاع بسبب من أسباب كسبه أو لم يكتبه أصلاً، وما يقال في حق الارتفاع يقال أيضاً في حق الانقاض، وفي غيرها من الحقوق الأخرى.

وترتيباً على ذلك فإن الحيازة كموضوع قانوني بالغ الأهمية ولدت أهميته من رحم التطور المجتمعي المتتسارع، صار ملحاً افتتاح دهاليزه لتفصيل عناصره بإيضاح عصي على اللبس أو الغموض، وهو ما نستعرضه من خلال هذا الفصل على ثلاثة مباحث حيث تعرض في المبحث الأول لمفهوم الحيازة من خلال ثلاثة مطالب حيث نوضح في المطلب الأول، المفهوم الفقهي للحيازة، بينما نعرض في المطلب الثاني المفهوم القانوني للحيازة، ثم نعرض في المطلب الثالث العلاقة بين الحيازة والملكية لفك الاشتباك والتخلص من سوء الفهم بين المصطلحين.

بعدها نستعرض من خلال المبحث الثاني عناصر الحيازة، وذلك بعرض عنصرها المادي المتمثل في السيطرة الفعلية من خلال المطلب الأول، ثم عنصرها المعنوي المتمثل في القصد وهو

العنصر الذي يفرق بين فلسفة المشرع الإمارati ونظيره المصري في نظرية الحيازة، وذلك من خلال المطلب الثاني.

أخيراً نستعرض في هذا الفصل من خلال المبحث الثالث شروط الحيازة التي يحميها القانون، لنفرق بينها وبين الأوضاع الأخرى التي لا تتمتع بالحماية القانونية، وذلك من خلال أربعة مطالب، حيث نعرض في المطلب الأول لشرط الاستمرارية وعدم التقطع، ونعرض في المطلب الثاني لشرط الهدوء وعدم الإكراه، ثم نعرض في المطلب الثالث لشرط العلنية وعدم الخفاء، ثم نعرض في المطلب الرابع لشرط الوضوح وعدم اللبس، وبذلك تكون وضعاً إطاراً عاماً لمفهوم الحيازة من الناحية الفقهية والقانونية، وأوضحتنا شروطها بصورة عصية على الغموض.

المبحث الأول

مفهوم الحيازة

سنتناول في هذا المبحث تعريف الحيازة في الإطار القانوني، وتعريفها في الإطار الفقهي، ثم نعرض لعلاقة الحيازة بالملكية، في محاولة جادة لفك التداخل بينهما بصورة موضوعية قانونية تستعصي على الخلل، وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول / المفهوم الفقهي للحيازة.

المطلب الثاني / المفهوم القانوني للحيازة.

المطلب الثالث / العلاقة بين الحيازة والملكية.

المطلب الأول

المفهوم الفقهي للحيازة¹

نظراً للأهمية البالغة لموضوع الحيازة، حاول الفقه جاهداً وضع تعريف لها، حيث تتوعد اجتهاداتهم لينبثق عنها ثلاثة اتجاهات رئيسية، وإن تضمن الاتجاه الواحد اختلافات في الصياغة غير أنها كانت تدور حول ذات المعنى.

ويرجع اختلاف الفقهاء في تعريف الحيازة إلى اختلاف الوجهة التي ينظر بها كل فريق إلى الحيازة، فمنهم من ينظر إلى الحيازة على أنها وضع مادي، ومنهم من ينظر إليها على أنها الوجهة الظاهرة لممارسة الحق، في حين ينظر إليها بعض الفقهاء على أنها وضع مادي بقصد التملك.²

الاتجاه الأول: الحيازة سيطرة فعلية على الشيء:

وفي هذا الاتجاه تعددت التعريفات، غير أنها جميعاً تدور في معنى واحد، يتمثل في أن الحيازة سيطرة فعلية على شيء.

وقد عرفها بعض شراح القانون على أنها "حالة واقعية تنشأ عن سيطرة شخص على شيء أو على حق عليه، بصفته مالكاً للشيء أو صاحب الحق عليه".³

وعرفها بعض الفقهاء على أنها "وضع مادي يتمثل في سيطرة الشخص سيطرة فعلية على شيء".⁴

وُعرفت أيضاً بأنها "سيطرة شخص سيطرة مادية على حق سواء كان عيناً (ملكية ، انتفاع ، ارتفاق)، أو حقاً شخصياً".⁵

وُعرفت أيضاً بأنها "مركز واقعي يتمثل في سيطرة فعلية على شيء".⁶

ويتبين من تناول هذه التعريفات أنها تنظر إلى الحيازة بوصفها وضع مادي أو واقعة مادية تكمن في السيطرة الفعلية على الشيء، وقد تتطابق هذه السيطرة مع السيطرة على الحق وقد لا تتطابق.⁷

وقد ذهب بعض الفقهاء في هذا الاتجاه إلى القول بأن الحيازة "وضع فعلي أو واقعي، وقد يكون هذا الوضع متفقاً مع الوضع القانوني، بأن يكون الحائز للشيء مالكاً له أو صاحب حق عيني عليه،

¹ - انظر: محمد عبد الغني السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2020، ص 17 وما بعدها.

² - رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ط 2، 2005/2004، ص 17.

³ - أحمد أبو الوفا، المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2007، ص 144.

⁴ - محمود هاشم، قانون القضاء المدني، ج 2، دار الفكر العربي، 1981، ص 110.

⁵ - محمد المنجي، الحيازة، منشأة المعرفة، الإسكندرية، ط 4، 2005، ص 21.

⁶ - محمد أحمد محمود النمر، الحماية الوقتية للحيازة بين النظرية والتطبيق، دار الكتب القانونية، 2004، ص 11.

⁷ - رمضان جمال كامل، مرجع سابق، ص 18.

وقد تخالف هذا الوضع القانوني بـألا يكون للحائز أي حق على الشيء محل الحيازة، ومع ذلك فالحيازة وبصرف النظر عن مطابقتها للوضع القانوني ترتب آثاراً قانونية لها خطرها⁸.

ولكن انتقد هذا الاتجاه إذ عُد تعريف الحيازة على هذا النحو تعريفاً ينقصه ركن التملك، فكل هذه التعريفات أمعنت في إظهار العنصر المادي للحيازة المتمثل في السيطرة الفعلية على الشيء وأغفلت ذكر العنصر المعنوي؛ نية التملك، مما يؤدي إلى الخلط بين الحيازة ووضع اليد، فضلاً عن أن تعريف الحيازة عن طريق النتائج القانونية للواقعية أو الوضع المادي يؤخذ عليه أن تعريف الشيء يكون بتحديد ماهيته وجوهره لا عن طريق نتائجه⁹.

الاتجاه الثاني: الحيازة وجه ظاهر لممارسة حق معين:

اتفق مؤيدو هذا الاتجاه في مضمون تعريفاتهم للحيازة، فهي جمِيعاً تدور حول تعريف الحيازة عن طريق مظاهرها الواقعي وإن كانت قد اختلفت في ألفاظها¹⁰.

تعرفها بعض الفقهاء بأنها "حيازة الشيء والانتفاع به؛ كما يفعل المالك في ملكه، فهي حالة مادية تنشأ من وجود المال تحت تصرف حائزه، وظهوره إزاءه بكل مظاهر الملك"¹¹.

كما عُرفت بأنها "وضع اليد على شيء يجوز التعامل فيه، والسيطرة عليه سيطرة فعلية، والانتفاع به واستغلاله بكافة الوجوه المادية القابل لها"¹².

وقد تعرض هذا الاتجاه للنقد؛ لأن هذه التعريفات لم تبين قصد الحائز، فلا تدل على العنصر المعنوي للحيازة، مما دفع بعض الفقهاء إلى القول بضرورة أن تتطابق تلك الممارسات في الظاهر مع ممارسة حق معين، أي أن يقصد الحائز الذي يستعمل السيطرة الفعلية استعمال حق معين¹³.

إلا أن هذا التطابق لا يكفي لتعريف الحيازة، إذ ما زال التعريف لم يظهر نية التملك لدى الحائز، بل يمكن القول بأنها لم تزد عن مجرد تعريف للعنصر المادي للحيازة ولم تتعداه، ولم تتناول الحيازة بالتعريف المانع الجامع¹⁴.

⁸ - رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1997، ص.368.

⁹ - محمد أحمد النمر ، الحماية الوقتية للحيازة بين النظرية والتطبيق، مرجع سابق، ص.19.

¹⁰ - رحيم صباح الكبيسي، الحماية القانونية للحيازة – دراسة تأصيلية تحليلية مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2015، ص.24.

¹¹ - محمد العشماوي وعبد الوهاب العشماوي، قواعد المرافعات في التشريع المصري والمقارن، ج.1، مكتبة الآداب، المطبعة التموذجية، 1958، ص.613.

¹² - محمد عبد اللطيف، الحيازة وأثارها في القانون المدني المصري، بدون ناشر، 1951، ص.1.

¹³ - رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة، مرجع سابق، ص.19.

¹⁴ - رحيم صباح الكبيسي، الحماية القانونية للحيازة، مرجع سابق، ص.25، 26.

الاتجاه الثالث: الحيازة سيطرة بقصد التملك:

اتخذ هذا الرأي اتجاهها أكثر تحديداً لمعنى الحيازة يختلف عن الاتجاهين السابقين إذ أضاف هذا الاتجاه إلى تعريف الحيازة عنصراً جديداً هو نية التملك¹⁵، وترتيباً على ذلك فإن تعريف الحيازة وفقاً لهذا الرأي هو "السيطرة الفعلية لشخص على شيء أو استعماله لحق عيني باعتباره مالكاً للشيء أو صاحب الحق العيني"¹⁶.

وعرفت بأنها "السيطرة الفعلية على الشيء بصرف النظر عن سبب هذه السيطرة أو سلوك الحائز بصددها أو نيته بشأنها"¹⁷.

كما عرفت بأنها "سيطرة فعلية لشخص من الأشخاص على شيء من الأشياء المادية، بنية مباشرة أو اكتساب حق عيني عليه"¹⁸.

كما عرفت بأنها "سلطة فعلية أو واقعية بياشرها الحائز على شيئاً، بحيث تكون في مظهرها الخارجي وفي قصد الحائز مزاولة للملكية أو لحق عيني آخر"¹⁹.

وقد يكون الحائز صاحب حق يمنحه هذه السيطرة كالمالك مثلاً، وقد لا يكون كذلك ومع ذلك فإنه يُعد في الحالتين حائز²⁰.

ويتبين مما سبق أن الحيازة وإن كانت سيطرة فعلية على شيء، إلا أنها يتطلب أن تكون مصحوبة بنية مباشرة أو اكتساب حق عيني عليه، فلا يكفي مجرد الحيازة المادية، بل يجب تعزيزها بعنصر معنوي وهذا هو منطق النظرية الشخصية التي يأخذ بها القانون المدني المصري²¹.

أما في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، فواضح من تعريف الحيازة، أنه يأخذ بالنظرية المادية في الحيازة²²، لأن التعريف لم يظهر عنصر القصد في الحيازة كما هو متبع في المذهب الشخصي للحيازة، فوجود هذا القصد وفقاً للنظرية المادية في الحيازة ليس ضرورياً، ووفقاً للنظرية المادية في الحيازة تفرق بين الحيازة والإحرار، فالحائز يحوز لحساب نفسه، أما المحرر فهو يحوز لحساب غيره، وإن كان قانون المعاملات المدنية لم يلتزم بهذه المصطلحات، فهو قد بوب

¹⁵ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص.20.

¹⁶ - رمزي سيف، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، ط.8، 1968 – 1969، ص.149.

¹⁷ - أحمد مسلم، أصول المرافعات، التنظيم القضائي والإجراءات والأحكام في المواد المدنية والتجارية والشخصية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1971، ص.357.

¹⁸ - حسن كيره، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، منشأة المعارف، الإسكندرية، ط.3، 1994، ص.433.

¹⁹ - عبد الحكم فودة، أحكام دعاوى حماية الحيازة، دار الألفي، المنيا، ص.2.

²⁰ - وجدي راغب، مبادئ القضاء المدني، دار الفكر العربي، ط.1، 1986 – 1987، ص.140، وهذه السيطرة الفعلية في الحيازة قد تكون مستندة إلى حق يعترف به القانون للحائز، وذلك حين يكون الحائز مالكاً للشيء أو صاحب حق عيني آخر عليه، وقد لا تكون هذه السلطة مستندة إلى حق، فالحيازة ليست مزاولة لحق، إذ ليس هناك تلازم حتمي بين الحيازة وجود حق للحائز، فهي تكون مزاولة لحق إذا كان للحائز حقيقة حق على الشيء، ولكنها يصبح أن توجد دون أن يكون للحائز أي حق حيث يعتبر السارق والغاصب حائز، للمزيد، انظر: عبد الحكم فودة، أحكام دعاوى حماية الحيازة، المراجع السابق، ص.2.

²¹ - رحيم صباح الكبيسي، الحماية القانونية للحيازة، مرجع سابق، ص.26.

²² - (الحيازة متى توافرت شروطها القانونية كانت سبباً لكسب الملكية، عدم تقديم الطاعن دليلاً على حيازته للأرض موضوع الدعوى حيازة قانونية ، أثره: ورود طلبه بثبت الملكية على غير سند)، تمييز رئيس الخيمة، الطعن رقم 35 لسنة 8 ق جلسة 24 / 11 / 2013 ق 89

للاستيلاء باعتباره سبباً من أسباب كسب الملكية باسم "إحراز المبيعات" ويقصد بالإحراز هنا أن الشخص يضع على يده على الشيء المباح لحساب نفسه²³.

والدليل على أن قانون المعاملات المدنية يأخذ بالنظرية المادية في الحيازة، هو نص الفقرة الثالثة من المادة 1309 والتي تنص على (ولا يجوز للمستأجر والمتنفع والمودع لديه والمستعير أو ورثتهم الادعاء بمرور الزمان)، فهو لا الأشخاص الذين عددهم النص وهم المستأجر والمتنفع والمودع لديه والمستعير، أو ورثتهم هم يستفيدون من الحماية التي وفرها القانون للحيازة، لأن هؤلاء يعدون حائزين وفقاً للنظرية المادية في الحيازة، ولكن لا تعد الحيازة بالنسبة لهم سبباً من أسباب كسب الملكية، لأن قرينة الملكية لا تقوم بالنسبة لحيازتهم لأن سند حيازتهم ينقض هذه القرينة، والأشخاص الذين عددهم النص ليسوا على سبيل الحصر وإنما يأخذ حكمهم من له حق الاستعمال وحق السكنى²⁴.

المطلب الثاني

المفهوم القانوني للحيازة

على الرغم من أن الحيازة تشغل مركزاً وسطاً بين كل من قانون المعاملات المدنية الإماراتي، وقانون الإجراءات المدنية، إلا أنها لم تحظ بتعریف شرعي كامل و موضوعي، لذلك ستتناول في هذا المطلب موقف التشريع من تعريف الحيازة وذلك على النحو التالي:

أولاً: مفهوم الحيازة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي:

تناول المشرع الإماراتي مسألة الحيازة في قانون المعاملات المدنية من خلال المادة 1307 وحتى المادة 1316، وعرف الحيازة في الفقرة الأولى من المادة 1307 على أن (الحيازة سيطرة فعلية من الشخص بنفسه على شيء أو حق يجوز التعامل فيه).

وفقاً لهذا النص يعتبر حائزاً من تكون له السيطرة الفعلية على شيء معين، كمن يحوز عقاراً معيناً، كما يصح أن ترد الحيازة على حق آخر غير حق الملكية، حق الانتفاع أو حق الارتفاق، ولكن يتشرط أن يكون موضوع الحيازة من الأشياء الداخلة في دائرة التعامل، أما الأشياء الخارجة عن دائرة التعامل فلا ترد عليها الحيازة بهذا المعنى²⁵.

وفي التشريع المصري، كان المشروع التمهيدي للتقنين المدني المصري الحالي رقم 131 لسنة 1948، يتضمن نصاً يعرف الحيازة، وهو نص المادة 1398 من هذا المشروع، وكان ينص على ما يلي:

²³ - عبد الخالق حسن أحمد، حق الملكية، مرجع سابق، ص 404.

²⁴ - عبد الخالق حسن، حق الملكية، المرجع السابق، ص 410.

²⁵ - عبد الخالق حسن أحمد، حق الملكية، أكاديمية شرطة دبي، كلية القانون وعلوم الشرطة، ص 403، 404.

(الحيازة وضع مادي به يسيطر الشخص سيطرة فعلية على شيء، يجوز التعامل فيه أو يستعمل بالفعل حقا من الحقوق).

وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الخصوص ما يأتي: (الحيازة هي سيطرة فعلية على شيء أو حق، فتجوز حيازة الحقوق العينية حق الانتفاع وحق الارتفاق وحقوق الرهن المختلفة كما تجوز الحقوق الشخصية).²⁶

وتجر الإشارة إلى أن التقنين المدني الملغى لم يتعرض لموضوع الحيازة بوجه عام، بل اقتصر على إيراد بعض آثارها خاصة فيما يتصل بالتقادم وفي تملك المنقول بالحيازة، دون أن يتناول هذه الآثار بصورة كاملة متكاملة.

وبصدور القانون المدني الحالي رقم 131 لسنة 1948 تناول المشروع موضوع الحيازة، بصورة تامة فأفرد لها مكانا خاصا فتناول أحكامها في نصوص مستحدثة، ثم بين ما يترتب عليها من آثار، ولعل أهمها كسب الملكية، وهكذا وردت الحيازة في القانون المدني الحالي بوصفها سببا من أسباب كسب الملكية، في المواد من 949 إلى 984.²⁷

وعلى عكس قانون المعاملات المدنية الإماراتي، جاء القانون المدني المصري الحالي رقم 131 لسنة 1948، فلم يضع تعريفا للحيازة وألغى النص المقترن في المشروع التمهيدي، وترك مهمة تعريف الحيازة للفقهاء وشرح القانون.²⁸

وإن كان هناك رأي فقهي يرى أنه يمكن الأخذ بالتعريف الوارد في المشروع التمهيدي من الناحية الفقهية، كتعريف للحيازة بخصائصها التي نظمها القانون المدني.

ثانياً: تقييم تعريف الحيازة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي:

من خلال تعريف الحيازة الوارد في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، يتضح أن أي حائز متى كان يحوز لحساب نفسه وكان محل الحيازة مما يجوز التعامل فيه يحق له الاستفادة من دعوى الحيازة، فإذا كان يستعمل حقا آخر حق الانتفاع أو حق ارتفاق، فالسيطرة المادية على هذا الحق تكون باستعماله عن طريق الأعمال المادية عليه بالمرور فعلا في المكان المراد استعمال الحق فيه، أو بأخذ المياه فعلا من مروى الجار، ولا بد في الفرض الذي نحن بصدده، من عمل إيجابي يستحوذ به الحائز على الشيء، فلا يكفي مجرد التمكن من الاستحواذ، دون الاستحواذ فعلا، وقبل الاستحواذ الفعلي لا يمكن القول بأن العنصر المادي، وهو السيطرة المادية، قد تحقق.²⁹

²⁶ - مجموعة الأعمال التحضيرية الجزء 6 ص 448 في الهمش وص 450، وللمزيد/ انظر: عبدالرازق السنووري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الناشر نقابة المحامين المصرية 2007، ج 9، ص 789.

²⁷ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص 15.

²⁸ - عبد المنعم الشرقاوي، الوجيز في المعرفات المدنية والتجارية، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، 1951، ص 51.

²⁹ - السنووري، الوسيط، ج 9، مرجع سابق، ص 798.

وترتيبا على ذلك فيحق للمستأجر والمعير رفع دعوى الحيازة، باسمه عن طريق دعوى مباشرة وفقا لنص المادة 1307 من قانون المعاملات المدنية، لأن المقصود بالحيازة وفقا لهذا النص يجب أن تحدد

وفقا للعنصر المادي، وهو السيطرة الفعلية للحائز على موضوع الحيازة، ولم يشترط نص المادة 1307 من قانون المعاملات المدنية - على عكس القانون المدني المصري - أن يتوافر في الحيازة العنصر المعنوي وهو نية التملك، وللهذا فأحكام الحيازة وفقا لقانون المعاملات المدنية توفر الحماية للحائز العرضي ومن باب أولى توفر الحماية للحائز القانوني وفقا لنقسيم النظرية الشخصية للحيازة³⁰.

غير أن هناك التباسا حدث لدى البعض من وراء هذا التعريف حيث اعتبروا الحيازة حقا، رغم أن الحيازة بناء على هذا التعريف ليست بحق عيني أو حق شخصي، بل هي ليست حق أصلا، فهي كالشفعة ليست بحق، ولكنها سبب لكسب الحق، وتختلف عن الشفعة في أن الشفعة واقعة مركبة³¹، أما الحيازة فتكيفه القانوني أنها واقعة مادية بسيطة تحدث آثارا قانونية، وإذا سايرنا المذهب الشخصي في الحيازة، وقلنا أن هناك عنصرا معنويا للحيازة هو القصد - قصد التصرف كمالك أو قصد استعمال الحق محل الحيازة - فليس المراد بالقصد هنا إرادة كسب الحق محل الحيازة³²، بل المراد أن يكون الأفعال المادية التي يقوم بها الحائز مصحوبة بقصد استعمال حق معين، ومؤدى ذلك أن تكون أعمال الحائز أ عملا قصدية، وهذا لا يخرجها عن أن تكون أ عملا مادية محضة، وهي أعمال اختيارية قصد بها صاحبها أن تحدث آثارا القانونية، أما إذا قلنا مع المذهب المادي إن القصد ينصب على الحيازة المادية ذاتها، فإن هذا يكون أشد دلالة على أن القصد لا يخرج أعمال الحائز عن أن تكون أ عملا مادية محضة، ومن ثم تكون الحيازة في كل من المذهبين، واقعة مادية بسيطة من شأنها أن تنتج آثارا قانونية.

وترتيبا على ذلك فمفهوم الحيازة في التشريع الامارات، يتمثل في كونها مركز واقعي يتمثل في سيطرة الشخص سيطرة مادية أو فعلية على الشيء (عقار أو منقول)، مما يجوز التعامل فيه سواء أكانت هذه السيطرة مستندة إلى حق (شخصي أو عيني أصلي أو عيني تبعي) أو غير مستندة إلى حق³³.

³⁰ - عبد الخالق حسن أحمد، حق الملكية، مرجع سابق، ص404.

³¹ - الشفعة باعتبارها سببا لكسب الحقوق العينية هي واقعة مركبة، اقترب فيها الشيوع أو الجوار أو الصلة المادية الأخرى القائمة بين العقار المشفوع فيه والعقار المشفوع به وهذه واقعة مادية، ببيع العقار المشفوع فيه وهذه بالنسبة إلى الشفيع واقعة مادية أخرى، بإعلان الشفيع إرادته في الأخذ بالشفعة وهذا تصرف قانوني صادر من جانب واحد. بهذه الوقائع المتسلسلة المركبة الغلبة فيها للواقعة المادية لا للتصرف القانوني، ومن ثم يمكن إدخال الشفعة في نطاق الواقعية المادية، للمزيد/ انظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المراجع السابق، ص432.

³² - والا كانت الإرادة هنا تصرفا قانوني، وحتى لو سلمنا بذلك، لأمكن القول بأن التصرف القانوني قد اختلط بواقعة مادية هي الحيازة المادية أو السيطرة الفعلية، فتكون الحيازة واقعة مختلطة عنصر الواقعية المادية فيها هو المتغلب، فتدخل في نطاق الواقع المادي، للمزيد، انظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المراجع السابق، هامش ص791.

³³ - يتفق مع هذا التعريف، أحمد أبو الوفا، حيث يرى أن الحيازة وضع مادي يسيطر به الشخص سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه، او يستعمل به حق من الحقوق، للمزيد/ انظر: المراجعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص144.

وبالتالي فلا يجوز أن يكون محل الحيازة شيء خارج عن دائرة التعامل، فلا تجوز حيازة الأشياء المملوكة للدولة والمخصصة لمنفعة العامة، كما يجب أن يكون محل الحيازة شيء مادي فالأشياء غير المادية لا تصلح لأن تكون ملحاً للحيازة، كالإنتاج الذهني والاختراعات³⁴.

ولو حدث أن شخصاً سيطر بسيطرة فعلية على شيء من الأشياء المملوكة للدولة، فإن هذه الحيازة لا ترتب أي أثر من الناحية القانونية³⁵.

وفي المقابل يخلص من تعريف الحيازة الوارد في القانون المدني المصري، أن الحيازة وضع مادي ينجم عن أن شخصاً يسيطر بسيطرة فعلية على حق، سواء كان الشخص هو صاحب الحق أو لم يكن.

والسيطرة الفعلية على الحق تكون باستعماله عن طريق أعمال مادية يقتضيها مضمون هذا الحق، فإن كان حق ملكية، اختلط الحق بالشيء محل الحق، فيقال إن الشخص يسيطر بسيطرة فعلية على الشيء نفسه محل حق الملكية، وتكون السيطرة الفعلية هنا عن طريق أعماله مادية وهي الأعمال التي يقوم بها المالك عادة في استعماله لحق الملكية، فيستعمل الشيء ويستغله ويتصرف فيه تصرف المالك.

فالشخص يكون حائزًا لحق الملكية، أو للشيء محل هذا الحق، متى استعمل بالنسبة إليه حقوق المالك، فيسكنه مثلاً أو يؤجره إذا كان داراً، ويزرعه أو يعطيه لمن يزرعه بالإيجار أو بالمزارعة إذا كان أرضاً زراعية، ويحرزه وينتفع به بحسب ما تقتضيه طبيعته إذا كان سيارة أو كتاباً أو مأكولاً أو مشروباً، ويتصرف فيه بالبيع أو الهبة أو الرهن أو غير ذلك من التصرفات التي تجوز للمالك، وذلك كله سواء كان هذا الشخص يملك الشيء حقيقة أو لا يملكه، فلسنا في صدد حق الملكية، بل في صدد الحيازة المادية لهذا الحق، أي في صدد استعمال هذا الحق استعمالاً فعلياً، وإذا لم يكن الحق محل الحيازة حق ملكية، كأن كان حق ارتفاع بالمرور أو بالشرب أو بالجري مثلاً، فإن حيازته تكون باستعماله فعلاً، فيمر الحائز في أرض الجار أو يأخذ الماء من مروى الجاره لري أرضه أو يأخذه من ترعة عامة ويجعله يجري في أرض جاره حتى يصل إلى أرضه لريها، وذلك كله سواء كان قد كسب حق الارتفاع بسبب من أسباب كسبه أو لم يكسبه أصلاً، وما يقال في حق الارتفاع يقال أيضاً في حق الانتفاع، وفي غير حق الارتفاع وحق الانتفاع من الحقوق الأخرى³⁶.

ومن جماع ما تقدم يتضح أن قانون المعاملات المدنية الإماراتي في تعريفه للحيازة يأخذ بالنظرية المادية للحيازة، ذلك لأن تعريف الحيازة الوارد في قانون المعاملات المدنية الإماراتي لم يظهر عنصر القصد في الحيازة كما هو متبع في المذهب الشخصي للحيازة الذي اعتمد القانون المدني المصري.

³⁴ - متير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، دار العربي لتوزيع الكتب القانونية ط 1، 2003، ص 11، 12.

³⁵ - عبد الخالق حسن أحمد، حق الملكية، مرجع سابق، ص 405.

³⁶ - السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 790.

وترتيباً على ذلك فوجود القصد في الحيازة وفقاً لقانون المعاملات المدنية الإماراتي ليس ضرورياً، ومن ثم فإن أي حائز متى كان يحوز لحساب نفسه وكان محل الحيازة جائز التعامل فيه يستطيع الاستفادة من دعوى الحيازة، لكون المادة 1307 من قانون المعاملات المدنية لم تشرط في الحيازة توافر العنصر المعنوي وهو نية التملك على عكس القانون المدني المصري الذي اشترط في الحيازة توافر نية التملك وفقاً للمذهب الشخصي للحيازة الذي اعتقه.

وترتيباً على ذلك أرى أن قانون المعاملات المدنية الإماراتي هو الأكثر والأشمل بشأن حماية الحيازة من أي غصب، طالما كان الحائز، حائزًا حيازة مادية تجعل يده متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً بغض النظر عن توافر نية التملك من عدمه، وما يثبت وجهة نظري هو أنه على الرغم من أن القانون المدني المصري اشترط نية التملك وفقاً للنظرية الشخصية للحيازة، إلا أن أحكام القضاء المصري توالت على حماية الحيازة الفعلية دون اشتراط اقترانها بنيّة التملك وهو قضاء يتوافق مع ما ذهب إليه قانون المعاملات المدنية الإماراتي في تعريفه للحيازة³⁷.

³⁷ - (من المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه إذ كانت دعوى استرداد الحيازة تقوم قانوناً على رد الاعتداء غير المشروع إذ شرعت لحماية الحائز من أعمال الغصب، ومن ثم كان قبولها رهنأً بأن تكون لرافعها حيازة مادية حالية تجعل يده متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً بحيث تكون تحت تصرفه المباشر، وأن يكون هذا الاتصال قائماً حال وقوع الغصب. ولا يشترط أن تكون هذه الحيازة مفرونة بنيّة التملك وإنما يكفي أن تكون هادئة ظاهرة)، الطعن رقم ٦٩٩٨ لسنة ٧٤ قضائية، الدوائر المدنية - جلسة ١٢/٠٤/٢٠١٤، محكمة النقض المصرية.

المطلب الثالث

العلاقة بين الحيازة والملكية

لتوضيح العلاقة بين الملكية والحيازة سنقوم بدايةً بإجراء مقارنة بين كل من دعوى الحيازة ودعوى الملكية، ثم سنتناول بشيء من التفصيل موقف كل من الحائز والمالك لنتبين الفرق بينهما ونتعرف على حقوق والتزامات كل منها.

الفرع الأول: دعوى الحيازة ودعوى الملكية:

أولاً: المقابلة بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية: إلى جانب دعوى الحيازة والتي سنوضحها لاحقاً، توجد دعوى الملكية، والفرق بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية أن دعوى الحيازة لا تحمي إلا الحيازة في ذاتها، ولا شأن لها بالملكية أي بموضوع الحق، أما دعوى الملكية فعلى العكس من ذلك تحمي الملكية أي موضوع الحق ولا شأن لها بالحيازة إلا حيث تكون الحيازة سبباً لكسب الملكية³⁸.

ودعوى الحيازة الثلاث يقابلها ثلاثة دعوى ملكية، فيقابل دعوى استرداد الحيازة دعوى استرداد الملكية، وهذه هي دعوى الاستحقاق، ويقابل دعوى منع التعرض في الحيازة دعوى منع التعرض في الملكية، ويقابل دعوى وقف الأعمال الجديدة في الحيازة، دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية، وجدير بالذكر أن قانون المعاملات المدنية الإماراتي ونظيره القانون المدني المصري لم يذكرا صراحة دعوى الملكية مثلاً ذكرها دعوى الحيازة واكتفي بالقواعد العامة في هذا الصدد³⁹.

ودعوى الحيازة لا تقتضي إلا أن يثبت المدعي حيازته مستوفية لشروطها، أما دعوى الملكية فتقتضي أن يثبت المدعي ملكيته للشيء، وهو إثبات أشد مشقة بكثير من إثبات مجرد الحيازة، لذلك يلجأ المالك عادةً إلى دعوى الحيازة ليحمي بها حيازته، ولا يتكلف مشقة الإثبات، بل على من يدعي الملكية أن يرفع هو دعوى الاستحقاق على الحائز، ويتحمل هو دون الحائز عبء إثبات الملكية، وهو عبء شاق كما سبق القول، من ثم حلت دعوى الحيازة في العمل محل دعوى الملكية، وألغنت عنها في كثير الأحوال⁴⁰.

ثانياً: إثبات الحيازة:

³⁸ - السنوري، الوسيط، مرجع سابق، ص965.

³⁹ - كان المشروع التمهيدي للتقنين المدني يتضمن نصاً يُعد دعوى الملكية، فكانت المادة 1165 من هذا المشروع تنص على أن "المالك الشيء أن يستردده من يكون قد حازه أو أحقره دون حق، وأن يطالب من تعرض له فيه بالكف عن التعرض، وإذا خشي تعرضاً كان له أن يطالب بمنع وقوعه"، وقد حُذف هذا النص في لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة، راجع: مجموعة الأعمال التحضيرية⁶، مرجع سابق، ص22 في الهاشم.

⁴⁰ - السنوري، الوسيط، مرجع سابق، ص966, 967.

وفقا لقانون المعاملات المدنية ونظيره القانون المدني المصري، يكفي لإثبات الحيازة إثبات عنصر الحيازة المادية⁴¹.

ولما كانت الحيازة المادية هي واقعة مادية فإنه يجوز لمن يتمسك بأنه حائز لحق معين أن يثبت هذه الحيازة بجميع طرق الإثبات، ويدخل في ذلك البينة، فيجوز للقاضي أن يُحيل الدعوى للتحقيق، ويجوز أيضاً أن يقبل القاضي طريراً آخر للإثبات غير البينة، فيستخلص من وقائع الدعوى والأوراق والمعالنة ثبوت الحيازة المادية أو عدم ثبوتها، وعلى مدعى الحيازة أن يثبت أيضاً خلوها من العيوب، وأنها حيازة مستمرة علنية هادئة غير غامضة⁴².

ثالثاً: إثبات الملكية:

أقام كل من قانون المعاملات المدنية الإماراتي ونظيره القانون المدني المصري قرينة قانونية، إذ جعل من حيازة الحق قرينة على الملكية، فاعتبر كلا القانونين الحيازة سبباً من أسباب كسب الملكية، غير أن القرينة غير قاطعة فهي تقوم لصالح الحائز، حتى يُقيم خصم مدعى الملكية الدليل على عكس ذلك وأنه هو المالك، وطرق إثبات الملكية، قد تكون دلالتها يقينية كالتسجيل والتقادم والحيازة، وقد تكون دلالتها ظنية وهي قرائن قضائية تثبت احتمالات راجحة كسند التملك مثلاً، وقد تتعارض طرق الإثبات، فإذا قدم كل من الخصمين في دعوى الملكية طرق إثباته وتعارضت هذه الطرق، فال الأولوية في إثبات ملكيته لمن يملك عقداً مسجلاً لكون الإثبات هنا تم بطريقه يقينية⁴³.

لما كان من المقرر في أحكام الشريعة الإسلامية الغراء والقانون على السواء أن أسباب كسب ملكية العقار محددة في الإطار المتمثل في العقد والحيازة، ومع أن الشريعة الإسلامية قررت حق الفرد في إحياء الأرض وحضرت على إحيائها إلا أن ذلك مشروط بإذن الإدارة والسلطات والحاكم لقول النبي صلى الله عليه وسلم "ليس لعرق ظالم حق وليس للمرء إلا ما طابت به نفس إمامه" قطعاً للفساد، ولذا كان إذن الحكم مسبقاً وواجبـاً مع أحقيته في استرداد العقار للمصلحة العامة والشفعة والتي لا تكون إلا في العقار، والضمان وجاء تفصيله في المادة 1218 من قانون المعاملات المدنية، والميراث والتركة والوصية، والاتصال وأنواعه الاتصال بالعقار طبيعياً وبفعل الإنسان وتحكمها قواعد الالتصاق المبينة في المادة 1262 وما بعدها من قانون المعاملات المدنية، ولا عبرة إلا بالحيازة القانونية الظاهرة المستمرة المستقرة، وأن ملكية العقار والحقوق التبعية

⁴¹ - تنص المادة 1311 فقرة 1 من قانون المعاملات المدنية على: "إذا تنازع أشخاص متعددون على حيازة شيء أو حق واحد اعتبر بصفة مؤقتة أن حائزه هو من له الحيازة المادية إلا إذا ثبت أنه قد حصل على هذه الحيازة بطريقه معيبة". وتنطبق المادة 963 من القانون المدني المصري والتي تنص على: "إذا تنازع أشخاص متعددون على حيازة حق واحد، اعتبر بصفة مؤقتة أن حائزه هو من له حق الحيازة المادية، إلا إذا ظهر أنه قد حصل على هذه الحيازة بطريقه معيبة".

⁴² - للمزيد انظر: محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص 85 وما بعدها.

⁴³ - للمزيد انظر: السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 969.

وزارة العدل الإماراتية، المحكمة الاتحادية العليا، الطعن رقم 434 لسنة 2018 مدني، جلسة 2018/9/24

المترتبة عليه أو الحقوق المترفرفة عن حق الملكية لا تنتقل سواء كان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان في حق الغير إلا بالتسجيل ويكون التسجيل في السجل ملزماً ودليلًا قطعياً على ملكية العقار والحقوق العينية التبعية أو تلك المترفرفة عن حق الملكية، وعليه فإن خصائص الملكية العقارية في دولة الإمارات للأراضي الحكومية غير المسجلة للأفراد هي أن الدولة ممثلة بالحاكم وبالسلطات المحلية هي المالكة الأصلية للأراضي في الإمارة بخلاف الأرضي المسجلة بالملك الحر للأفراد والتي الت إليهم بالميراث أو الشراء أو التخصيص والذين لهم الحرية في التصرف فيها في الإطار الذي رسمه المشرع والدولة هي التي ترصد الأرض للخدمة العامة في وجهها المختلفة واعتبار تسجيل التصرفات العقارية لدى إدارة تسجيل الأراضي الوسيلة الأولية لإعطاء التصرف الصبغة الشرعية القانونية وأن التسجيل العقاري هو الوسيلة الوحيدة للاحتجاج بالملكية العقارية اتجاه الآخرين باعتبار أن سجل الأراضي هو الوسيلة الوحيدة لإشهار هذه الملكية واعتبار الأحكام القضائية وسيلة لتسجيل التصرفات العقارية في السجل العقاري وأداة لإعلان ملكية طالب التسجيل للأرض المطلوب تسجيلها، وإعلان حقه في تسجيل هذه الملكية.

كما أن من المقرر في قضاء المحكمة الاتحادية العليا أن لمحكمة الموضوع كامل السلطة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة بما في ذلك الأدلة الكتابية بما حوتة من محررات رسمية أو عرفية وشهادة الشهود والقرائن ولا رقيب عليها طالما أقامت قضاها على أسباب سائغة تكفي لحمله بعد الإحاطة بسائر الظروف المرتبطة، وأنها غير ملزمة بتتبع الخصوم في مختلف أقوالهم ومناخي دفاعهم ولا بالرد استقلالاً على كل قول أو دفاع أثاروه متى كان في قيام الحقيقة التي افتعلت بها وأوردت دليلها الرد الضمني المسقط لتلك الأقوال والحجج⁴⁴.

رابعاً: عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية:

هناك قاعدة هامة في خصوص العلاقة ما بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية، وهي تقضي بعدم جواز الجمع بين الدعويين، وهي قاعدة تلزم المدعي وتلزم المدعى عليه وتلزم القاضي، والحكم الصادر في دعوى الحيازة لا تكون له حجية في دعوى الملكية، أو دعوى موضوع الحق، وذلك حتى بالنسبة إلى الحيازة ذاتها، فقاضي موضوع الحق، ليس مقيداً بحكم قاضي الحيازة فيما يتعلق بثبوت الأعمال المادية المكونة للحيازة.

ويستثنى أمران مما تقدم، الأول إذا فصل قاضي الحيازة في دعوى الملكية أو في دعوى موضوع الحق بالرغم من عدم اختصاصه، ولم يكن هناك طريق مفتوح للطعن في هذا الحكم، فإن الحكم يحوز قوة الأمر الم قضي، والأمر الثاني: إذا حصل الخصم على حكم من قاضي الحيازة بأنه هو الحائز، كان هذا الحكم حجة بثبوت الحيازة له، فيكون هو المدعي عليه في دعوى الملكية أو

⁴⁴ - الطعن رقم 434 لسنة 2018 مدني، جلسة 9/24/2018

دعوى موضوع الحق، ولا يلتزم إذا كان حسن النية برد التumar إلا من وقت رفع هذه الدعوى الأخيرة.⁴⁵

الفرع الثاني: العلاقة ما بين الحائز والمالك:

قد يكون الحائز هو المالك وهذا هو الغالب، بل قد تكون الحيازة ذاتها هي سبب كسب الحائز للملكية، كما هو الأمر في الاستيلاء، وفي كسب الحائز حسن النية للمنقول وكسبه للثمار، وهو ذات الأمر في التقادم فيكسب الحائز الملكية بالتقادم، ولكن قد يظهر أن الحائز ليس هو المالك، وأنه لم يكسب الملكية سواء بالحيازة، أو بغيرها من أسباب كسب الملكية، حينها إذا رفع المالك دعوى الاستحقاق على الحائز واسترد منه ملكه، قد يقتضي الأمر أن يسترد الحائز من المالك النفقات التي قد يكون أنفقها على الشيء عندما كان في حيازته، وقد يقتضي الأمر كذلك أن تتحقق مسؤولية الحائز عن هلاك الشيء أو تلفه إذا هلك أو تلف في حيازته، وهو ما سنعرض له على النحو التالي سواء في قانون المعاملات المدنية الإماراتي أو نظيره القانون المدني المصري.

أولاً: استرداد الحائز للنفقات:

اتفق قانون المعاملات المدنية الإماراتي مع نظيره القانون المدني المصري في أن المالك إذا استرد ملكه من الحائز يرد إلى هذا الأخير ما أنفقه من المصروفات، ويختلف ما يرده بحسب ما إذا كانت هذه المصروفات ضروريات أو مصروفات نافعة أو مصروفات كمالية، فالمصروفات الضرورية وهي المصروفات التي يتبعن انفاقها للمحافظة على الشيء، ترد بأكملها، والمصروفات النافعة تسري في شأنها أحكام الالتصاق، وهي مصروفات ينفقها الحائز لا للمحافظة على الشيء أو لإنفاذه من الهلاك بل لتحسينه وزيادة قيمته والإكثار من طرق الانتفاع به، مثل ذلك أن يدخل الإضاءة الكهربائية أو يدخل المياه الجارية، أو ينشئ المراوي في الأراضي الزراعية، فإذا كان الحائز انفقها بحسن نية، فالمالك يدفع له متأنفقة فعلاً، أما المصروفات الكمالية لا ترد، وهي مصروفات لا تعود بكثير من النفع على العين ذاتها ولكنها تنفق لتجميل العين على الوجه الذي يريده الحائز لاستمتاعه الشخصي، مثل إنشاء نافورة وإقامة تماثيل في الحديقة، أو دهان الحوائط أو توريقها، ومن ثم لا يجوز للحائز أن يطالب برد هذه المصروفات، وكل ما يملك هو أن ينزع ما استحدثه من منشآت تزيين وتجميل، على أن يُعيد العين على حالتها الأولى على نفقته، ويجوز للمالك أن يطلب استبقاء هذه المنشآت على أن يدفع للحائز قيمتها⁴⁶.

وجدير بالذكر أنه يرد المصروفات ليس فحسب إلى الحائز الذي أنفقها، بل أيضاً إلى خلف هذا الحائز إذا كان هذا الأخير، قد أدى لسلفه ما أنفق من مصروفات⁴⁷.

ثانياً: مسؤولية الحائز عن تلف العين أو هلاكها:

⁴⁵ - السنهوري، المرجع السابق، ص982،983،982، عبد الحكم فوده، أحكام دعاوى حماية الحيازة، مرجع سابق، ص47،48

⁴⁶ - راجع المادة 1329 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي، وما يقابلها المادة 980 من القانون المدني المصري

⁴⁷ - راجع المادة 1330 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي، وما يقابلها المادة 981 من القانون المدني المصري.

اتفق قانون المعاملات المدنية الإمارati، مع نظيره القانون المدني المصري في مسؤولية الحائز عن هلاك الشيء أو تلفه، بشرط التمييز بين ما إذا كان الحائز حسن النية، فلا يتحمل تبعه هلاك الشيء، وما إذا كان سوء النية فيتحمل هذه التبعـة⁴⁸.

فإذا كان الحائز حسن النية ويعتقد أن الشيء مملوك له فإنه ينتفع به كما ينتفع المالك بملكه، فله أن يستعمله وأن يستغله، فإذا نقصت قيمة الشيء بسبب الاستعمال أو الاستغلال لم يكن مسؤولاً قبل المالك عن نقص القيمة، وإذا جنى ثماره فإنه يملكونها بالقبض ولا يكون مسؤولاً عن ردها للملك، وبالجملة لا يكون مسؤولاً قبل المالك عن أي تعويض بسبب انتفاعه بالشيء وإذا هلك الشيء بسبب أجنبي أو غير خطأ الحائز فلا يكون الأخير مسؤولاً عن الهلاك إلا بقدر ما عاد عليه من منفعة بسبب هذا الهلاك، أما إذا هلك الشيء بخطئه فالواجب تطبيق القواعد العامة ويكون الحائز مسؤولاً عن التعويض.

أما الحائز سوء النية فإنه يكون مسؤولاً قبل المالك عن استعمال الشيء واستغلاله، فإذا نقصت قيمة الشيء بسبب الاستعمال أو الاستغلال، وجب عليه التعويض، وإذا جنى الثمار فإنه يتلزم بردتها إلى المالك، كما يكون مسؤولاً عن هلاك الشيء سواء هلك بخطئه أو بسبب أجنبي⁴⁹.

المبحث الثاني

عناصر الحيازة

يتضح من تعريف قانون المعاملات المدنية للحيازة - كما سبق وأن ذكرنا - أنه يأخذ بالنظرية المادية في الحيازة، لأن هذا التعريف لم يتضمن عنصر القصد في الحيازة كما هو متبع في المذهب الشخصي، الذي يأخذ به القانون المدني المصري، حيث يلاحظ أنه برغم عدم وجود نص في القانون المدني المصري يعرف به المشرع الحيازة، إلا أن الاتجاه الشخصي هو الراجح في الفقه المصري، وذلك لأن الحيازة تقوم أساساً على نية التملك، كما أن مذكرة المشروع التمهيدي للقانون المدني المصري اشترطت لتحقق الحيازة توافر عنصر معنوي هو نية استحقاق حق من الحقوق، وبناءً عليه قضت محكمة النقض المصرية بأنه (يجب توافر نية التملك لمن يتغير حماية يده بدعوى الحيازة، فلا تكفي حيازة عرضية، أما ما أباحه القانون المدني في المادة 575 للمستأجر وهو حائز عرضي من رفع دعوى الحيازة، فإنما جاء استثناء من الأصل)⁵⁰.

معنى ذلك أن الحيازة في قانون المعاملات المدنية تكون لمن له السيطرة الفعلية على الشيء، أو الحق وبالتالي فالحيازة تتكون من عنصر السيطرة الفعلية على الشيء أو الحق مع اتجاه نية الحائز إلى الحيازة في ذاتها، ولا يشترط في الحائز أن تتوافر لديه نية التملك، على عكس ما هو وارد في القانون المدني المصري الذي يشترط توافر نية التملك لدى الحائز، وفقاً للنظر الشخصية في

⁴⁸ - راجع المادة 1331 و 1332 من قانون المعاملات المدنية الإمارati، والمادتين أرقام 983 و 984 من القانون المدني المصري.

⁴⁹ - السنوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 990 وما بعدها.

⁵⁰ - نقض مدني، جلسـة 1958/4/12، مجموعة أحكـام النـقض، سـ9، رقمـ9، صـ106، وللمزيد انظر / سـمير حـامـد الجـمالـ، ومـحمد السـيد الدـسوـقـيـ، شـرحـ حقوقـ العـينـيةـ الأـصـلـيةـ فيـ قـانـونـ المعـالـمـاتـ المـدـنـيـ، مـكتـبةـ الـآـفـاقـ الـمـشـرـقـيـ، صـ253ـ.

الحيازة، وإنما قانون المعاملات المدنية ينحاز إلى النظرية المادية في الحيازة، وحتى لا يكتسب عدم التمييز الحيازة بنفسه، تشرط النظرية المادية في الحيازة أن يتوافر لدى الحائز نية الحيازة، أي نية القيام بالأعمال المادية التي تمكّنه من السيطرة الفعلية على الشيء، بحيث تكون هذه الأعمال التي يقوم بها الشخص، والتي تكفل له السيطرة الفعلية هي أعمالاً إرادية قصدية، وعليه فالسجين لا يحوز الأغلال التي في يديه، لأن إرادته لم تتجه إلى الحيازة، والنية في قانون المعاملات المدنية، وفقاً للنظرية المادية في الحيازة لا تعد عنصراً مستقلاً عن عنصر السيطرة المادية، خلافاً لما هو مقرر في القانون المدني المصري وفقاً للنظرية الشخصية، والتي تعتبر نية التملك عنصراً مستقلاً عن عنصر السيطرة الفعلية على الشيء، وعليه وفقاً لهذا المفهوم يعد كل من المستأجر والمعير والمودع لديه والحارس حائزًا، ولهذا يحق لهؤلاء – وفقاً لقانون المعاملات المدنية – توفير الحماية لحيازتهم عن طريق اللجوء إلى دعاوى الحيازة بطريقة مباشرة، كما سبق وأن ذكرنا⁵¹.

وترتيباً على ذلك فعنابر الحيازة تختلف في قانون المعاملات المدنية الإماراتي عنها في القانون المدني المصري لاعتناق الأول للنظرية المادية في الحيازة، واعتناق الثاني للنظرية الشخصية في الحيازة، وترتب على ذلك أن قانون المعاملات المدنية اكتفي بتوافر عنصر واحد للحيازة وهو العنصر المادي المتمثل في السيطرة المادية مع توافر نية الحيازة التي لا تعتبر عنصراً مستقلاً عن عنصر السيطرة المادية، بينما اشترط القانون المدني المصري ضرورة توافر عنصرين للحيازة لا يكون لها وجود إلا بهما وهما العنصر المادي والعنصر المعنوي، لذا وجب علينا أن تناول عنصري الحيازة على النحو التالي.

⁵¹ - عبد الخالق حسن، حق الملكية، مرجع سابق، ص 409، 410.

المطلب الأول

العنصر المادي (السيطرة الفعلية)

العنصر المادي هو العنصر الذي يشترطه قانون المعاملات المدنية لحماية الحيازة، بغض النظر عن توافر العنصر المعنوي من عدمه، وقد تتحقق السيطرة المادية ابتداءً، وقد تتحقق هذه السيطرة انتقالاً من الغير، وقد يباشر الشخص السيطرة المادية بنفسه وهذا هو الأصل، وقد يباشرها بواسطة الغير، كما تجوز مباشرة السيطرة المادية على الشيوع، ثم إذا تحققت السيطرة المادية، فإنه يجب على الحائز استبقاؤها.

تلك المسائل نستعرضها على التالى من خلال معرفة المقصود بالعنصر المادى وشروطه، وكذلك صور تحقق السيطرة المادية.

الفرع الأول: العنصر المادي وشروطه:

أولاً: المقصود بالعنصر المادي:

يقصد بالعنصر المادي: السيطرة الفعلية، على الشيء سيطرة مادية عن طريق القيام بالأعمال التي يباشرها عادة صاحب الحق، وتختلف الطريقة التي تظهر بها هذه السيطرة الفعلية تبعاً لاختلاف الأشياء التي ترد عليها الحيازة، فإذا كانت واردة على أرض زراعية، فإن السيطرة المادية عليها تكون بزراعتها، وإذا وردت على محل معد للسكنى، فإن السيطرة المادية تكون بسكناه، وإذا كانت واردة على حق ارتفاق بالمرور، فإن السيطرة المادية تكون بالمرور فعلاً في العقار المرتفق به.⁵²

وهذه السيطرة المادية قد تتحقق للحائز ابتداءً، وقد تنتقل إليه من الغير، ومثال ذلك أن يبيع شخص منزل لا آخر، ويسلمه إليه، فإن حيازة المنزل تنتقل إلى الآخر ولو لم يكن الأول مالكا له، ويكتفى بذلك أن يكون الانتفاع بالمنزل - بعد تسليمه - بدون عائق.⁵³

ثانياً: شروط العنصر المادي:

يشترط في الأعمال المادية التي يباشرها الحائز أن تكون من الكثرة والأهمية بحيث تكفي لظهور الحائز بمظاهر صاحب الحق موضوع الحيازة، وذلك بحسب المألف بالنسبة إلى الشيء محل الحيازة، كزراعة أرض زراعية أو سكنى منزل أو البناء على أرض فضاء.

وإذا كانت الحيازة يعبر عنها أيضاً بوضع اليد، فإن هذا لا يعني أنه يشترط في جميع الأحوال أن يكون الشيء محل الحيازة تحت يد الحائز، بل إن الأمر يختلف تبعاً لمضمون الحق موضوع الحيازة، فإذا كانت مباشرة السلطات التي يخولها هذا الحق تقتضي أن يكون الشيء تحت يد صاحب الحق، وجب لكي يتوفّر العنصر المادي في الحيازة أن يكون الشيء تحت يد الحائز أو

⁵² - مجموعة الأعمال التحضيرية لقانون المدني المصري، ج 6، ص 693.

⁵³ - الجمال والدسوقي، شرح الحقوق العينية الأصلية مرجع سابق، ص 250.

تحت يد شخص آخر يعمل لحسابه، وهذه هي الحال بالنسبة إلى معظم الحقوق العينية، وهي الملكية والانتفاع والاستعمال والسكنى والحركر والرهن الحيازي، لأن مزاولة هذه الحقوق تقضي أن يكون الشيء محل الحق في يد صاحب هذا الحق، وقد لا تقضي مزاولة الحق موضوع الحيازة أن يكون الشيء تحت يد صاحب هذا الحق، كما هي الحال بالنسبة إلى حق الارتفاع، فهذا الحق ينطوي على تحويل العقار المرافق به بعاء لفائدة العقار المرتفق، وهذا العباء لا يقتضي أن يكون العقار المرتفق به تحت يد من يباشر الارتفاع، ولهذا يكفي لتوفر العنصر المادي في هذه الحالة أن يباشر الحائز على العقار المرتفق به الأعمال المادية التي يخولها الارتفاع، كالمotor مثلاً، مع بقاء هذا العقار في يد مالكه⁵⁴.

الفرع الثاني: صور تتحقق السيطرة المادية:

قد تأخذ السيطرة المادية عدة صور فقد تتحقق هذه السيطرة ابتداءً، وقد تتحقق انتقالاً من الغير، وقد يباشر الشخص السيطرة المادية بنفسه، وقد يباشرها بواسطة الغير، وتتجاوز مباشرة السيطرة المادية على الشيوع وذلك على النحو التالي:

أولاً: السيطرة المادية ابتداءً:

هنا نواجه الفرض الذي يسيطر فيه الفرد سيطرة مادية على الشيء دون أن تنتقل إليه هذه السيطرة من غيره، فهو يسيطر على الشيء ابتداءً، ويستوي في ذلك أن يكون الشيء مملوكاً لشخص آخر أو غير مملوك لأحد، وأن يكون عقاراً أو منقولاً، فالحائز يحرز الشيء ويسطير عليه، دون أن يستمد هذه السيطرة من أحد، وتتحقق السيطرة المادية في هذا الفرض بأن يحوز الحائز الشيء في يده إثرازاً مادياً، ويبشر فيه الأعمال المادية ما يبشره عادة في ملكه⁵⁵.

ثانياً: السيطرة المادية انتقالاً من الغير:

في هذه الحالة لا يسيطر الشخص على الشيء ابتداءً، بل تنتقل إليه السيطرة المادية من شخص آخر كانت له السيطرة المادية على الشيء ثم نقلها إليه، مثل ذلك من يبيع منقولاً أو عقاراً في حيازته، ثم يسلم للمشتري المباع، ففي هذه الحالة تنتقل السيطرة المادية للمشتري ولو لم يكن البائع مالكاً، ولا يتشرط في هذه الحالة الاستحواذ الفعلي على الشيء كما يتشرط في السيطرة المادية ابتداءً، بل يكفي التمكن من الاستحواذ، فإذا كان الشيء داراً انتقلت السيطرة المادية بتسليم المفاتيح أو وضعها تحت تصرفه وتمكنه من تسليمها دون الحاجة إلى أن يتسلّمها بالفعل، وإن كان المباع

⁵⁴ عبد الحكم فودة، أحكام دعاوى حماية الحيازة، مرجع سابق، ص 17.
⁵⁵ إذا كان الشيء داراً، دخل فيها واستحوذ عليها، وسكنها أو سكن فيها غيره بالإيجار مثلاً، فيسيطر عليها بواسطة المستأجر، وإذا كان الشيء أرضاً زراعية، احتلها وزرعها بنفسه أو بواسطة غيره من مزارع أو مستأجر، وإذا كان منقولاً كسيارة أو كتاب، أحرز المنقول وجعله في قبضته، وبasher عليه من الأعمال المادية ما يباشره المالك عادةً، هذا كله إذا كان الحائز يستعمل حق الملكية على الشيء، فإذا كان يستعمل حقاً آخر، حق انتفاع أو حق ارتفاع، فالسيطرة المادية على هذا الحق تكون باستعماله عن طريق الأعمال المادية عليه بالمرور فعلاً في المكان المراد استعمال الحق فيه، للمزيد انظر: السنوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 798.

منقولا كالجواهر أو الأوراق المالية أو السندات انتقلت إليه الحيازة بتسلیم مفاتح الخزنة الموجود بها المنقول، إلا أنه يتبع أن تكون السيطرة الفعلية الكاملة لناقل الحيازة⁵⁶.

وفي هذا الصدد تماثل قانون المعاملات المدنية الإماراتي مع القانون المدني المصري، بشأن النص في نصوصهما على هذه الصورة صراحة، كما عرض كل منهما لصورة نقل الحيازة دون التسلیم المادي، اتساقاً مع انتشار تلك الصور في الواقع العملي ومن ثم صار تقديرها بنص تشريعي أمراً مموداً وفقاً لمقتضيات مواكبة التطور الحادث في الواقع العملي⁵⁷.

ثالثاً: السيطرة المادية على الشيوع:

إذا كان من الجائز أن تكون الملكية على الشيوع فإنه يجوز أيضاً أن تكون الحيازة على الشيوع، مثل ذلك دار أو أرض زراعية يحوزها شخصان على الشيوع، فيسكنان الدار معاً، أو يزرعا الأرض معاً ويؤجرانها معاً وقد يقسمانها فيما بينهما قسمة مهابأة سواء كانت مكانية فيستقل كل منها بسكنى أو طابق أو قسمة مهابأة زمانية فينفع كل منها بها مدة معينة على التعاقب⁵⁸.

وترتيباً على ذلك فالحيازة على الشيوع هي حيازة يشترك فيها شخصان أو أكثر، كل منهما يحوز الحق شائعاً مع سائر شركائه، ومن ثم لا يجوز أن يحوز شخصان شيئاً واحداً إلا على أساس أنهما يحوزانه على الشيوع، أو على أساس أن كلاً منهما يحوز جزءاً مفرزاً من هذا الشيء، أو على أساس أن كلاً منهما يحوز حقاً على الشيء غير الحق الذي يحوزه الآخر، فيحوز أحدهما مثلاً حق الانتفاع ويحوز الآخر حق الرقبة، أما أن يحوز كلاً منهما الشيء كله خالصاً لنفسه فهذا لا يجوز، لأن حيازة أحدهما للشيء كله خالصاً له تمنع من حيازة الآخر لنفس الشيء على هذا النحو⁵⁹.

وعلى الرغم من أن قانون المعاملات المدنية لم ينص على هذه الصورة، إلا أن القانون المدني المصري قد نص عليها في مشروع القانون التمهيدي للقانون المدني ثم حذفتها لجنة المراجعة، ولكن لا يمنع حذف النص من إمكانية تطبيقه والعمل به، لاسيما وأنها صورة واقعية انتشر حدوثها⁶⁰.

56 - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص45.

57 - تنص المادة 1310 من قانون المعاملات المدنية على: (تنقل الحيازة من الحائز إلى غيره إذا اتفقا على ذلك وكان في استطاعة من انتقلت إليه الحيازة أن يسيطر على الحق الوارد عليه الحيازة ولو لم يتم تسليمه)، وتنص المادة 925 من القانون المدني المصري على: (تنقل الحيازة من الحائز إلى غيره إذا اتفقا على ذلك وكان في استطاعة من انتقلت إليه الحيازة أن يسيطر على الحق الوارد عليه الحيازة ولو لم يكن هناك تسليم مادي للشيء موضوع هذا الحق)، كما تنص المادة 953 من ذات القانون على (يجوز أن يتم نقل الحيازة دون تسليم مادي إذا استمر الحائز واضعاً يده لحساب نفسه)، للمزيد انظر /مصطففي مجدي هرجه، الموجز في التنظيم القانوني الجديد لمنازعات الحيازة، المكتبة القانونية، طبعة 1993، ص 64 وما بعدها.

58 - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص16.

59 - السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 808, 809.

60 - كانت المادة 1402 من مشروع القانون التمهيدي للقانون المدني تعرّض لهذه الحالة، بقولها (إذا حاز شخصان أو أكثر شيئاً أو حازوا جميعاً حقاً واحداً، جاز لكل منهما أن يقوم بالأعمال التي تترتب على حيازة الشيء أو الحق على لا يحول ذلك دون قيام سائر الشركاء بما يجوز لهم من تلك الأعمال)، وجاء بالمنكرة الإلضاحية لمشروع القانون التمهيدي تعليقاً على هذا النص أنه (كما تكون الملكية شائعة تكون الحيازة أيضاً شائعة، فقد يحوز شخصان أو أكثر أرضاً على الشيوع ويحوز لكل شخص من الحائزين على الشيوع أن يقوم بأعمال الحيازة، بشرط لا يحول ذلك دون قيام شريكه بهذه الأعمال)، ولكن حذفت لجنة المراجعة هذه المادة تجنباً للتضليلات، لأن النص لا يعدو أن يكون تطبيقاً تفصيلياً لقواعد العامة، انظر / مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني، الجزء 6، مرجع سابق هامش، ص454.

رابعاً: السيطرة المادية بالواسطة:

قد يباشر الحائز السيطرة الفعلية على الشيء محل الحيازة بنفسه، وقد يباشرها بواسطة غيره، وتسمى في هذه الحالة "الحيازة بالواسطة"، وتصح هذه الحيازة بشرط أن يباشرها الوسيط باسم الحائز، وأن يكون الوسيط متصلة بالمتبوع (الحائز) اتصالاً يلزمها الائتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة، وخاضعاً لسلطته وإشرافه، وذلك لأن يكون تابعاً له كالخادم أو السائق⁶¹.

وتتفق المادة 2/1307 من قانون المعاملات المدنية في ذلك الأمر مع المادة 1/951 من القانون المدني المصري.

تنص المادة 2/1307 من قانون المعاملات المدنية على: (2- تصح الحيازة بالواسطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلة به اتصالاً يلزمها طاعته فيما يتعلق بهذه الحيازة) ويقابها في القانون المدني المصري المادة 1/951 والتي تنص على: (تصح الحيازة بالواسطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلة به اتصالاً يلزمها باعتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة).

ويجوز لغير المميز أن يكسب الحيازة عن طريق من يمثله قانوناً، وهو أمر متفق عليه في قانون المعاملات المدنية الإماراتي ونظيره القانون المدني المصري⁶²، أما إذا كان الحائز شخصاً معنوياً، فالذي يباشر السيطرة المادية هو من يمثله قانوناً⁶³.

المطلب الثاني

العنصر المعنوي (القصد)

العنصر المعنوي هو عنصر الحيازة الثاني الذي يتطلبه القانون المدني المصري دون قانون المعاملات المدنية الإماراتي على النحو السالف ذكره منعاً من التكرار.

الفرع الأول: المقصود بالعنصر المعنوي:

العنصر المعنوي هو عنصر القصد في النظرية الشخصية التي يعتنقها المشرع المصري دون نظيره الإماراتي، بأن يقوم الحائز بالأعمال المادية للحيازة بقصد استعمال الحق المادي الذي يريد

⁶¹ - الجمال والدسوقي، شرح الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص250، 251.

⁶² - راجع المادة 3/1307 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي، والمادة 950 من القانون المدني المصري.

⁶³ - الجمال والدسوقي، شرح الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص251.

حيازته⁶⁴، أو الظهور بمظاهر المالك أو صاحب الحق العيني⁶⁵، فيجب أن يتوافر لدى الحائز قصد التصرف كمالك⁶⁶.

ووفقاً للقانون المدني المصري فبدون توافر هذه النية لا تكون الحيازة قانونية أو حقيقة منتجة لآثارها المعروفة رغم ما قد يتوافر من أعمال مكونة للركن المادي⁶⁷.

وستخلص هذه النية من الظهور على الشيء أو على الحق العيني بمظاهر المالك، أما إذا كان واضع اليد لا يضع يده بنية أنه مالك أو صاحب حق عيني فلا يُعد حائزاً حيازة قانونية وفقاً للقانون المدني المصري وإنما يُعد حائزاً حيازة عرضية كالمستأجر والمودع لديه والمستعير والحارس⁶⁸.

ولا يلزم لوجود العنصر المعنوي أن يعرف الحائز على وجه التحديد مدى الحق الذي يحوزه، فمن يحوز مكتبة بنية تملك كل ما فيها من مؤلفات فإن حيازته تمتد إلى جميع هذه المؤلفات، ولو كان يجهل نوعها أو مقدارها⁶⁹.

وتجدر بالذكر أنه وفقاً لهذه الرؤية يفترض توفر العنصر المعنوي لدى الحائز، فمن يباشر الحيازة المادية تفترض لديه النية في أن يعمل لحساب نفسه، وقد نصت المادة 2/951 من القانون المدني المصري على هذا الافتراض، حيث تقول أنه (عند الشك يفترض أن مباشر الحيازة إنما يحوز لنفسه)، وإذا تنازع عدة أشخاص على الحيازة فإن هذا الافتراض يقوم لصالح من يباشر الحيازة المادية منهم، فيعتبر حائزاً إلى أن يقيم غيره الدليل على خلاف ذلك⁷⁰.

وترتيباً على ذلك يتضح أن قانون المعاملات المدنية الذي اعتقد النظرية المادية أجاز حماية الحائز لحساب غيره بدعوى الحيازة، غير أن هناك من رأى أن المستأجر الذي يحوز لحساب غيره (المؤجر) تحمي دعواوى الحيازة، بينما لا تحمي النظرية الشخصية⁷¹، غير أن هذا الرأي قد جانبه الصواب لكون المستأجر له عقد خاص به ولا يعتبر حائزاً على الإطلاق.

وخرجاً على ذلك يمكننا القول بأن القانون المدني المصري قد أخذ مبدئياً بالنظرية الشخصية، ولكنه وسعها بأن استعار من النظرية المادية أهم نتائجها وهي امتداد الحيازة إلى الحقوق الشخصية وعدم اقتصارها على الحقوق العينية ورتب على هذه النتيجة أهم تطبيق عملي وهو

⁶⁴ - السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص810.

⁶⁵ - وجدي راغب، مبادئ القضاء المدني، مرجع سابق، ص172.

⁶⁶ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص50.

⁶⁷ - حسن كبره، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص443.

⁶⁸ - محمود هاشم، قانون القضاء المدني، مرجع سابق، ص115.

⁶⁹ - عبد الحكم فوده، أحكام دعاوى حماية الحيازة، مرجع سابق، ص200.

⁷⁰ - عبد الحكم فوده، أحكام دعاوى حماية الحيازة، المراجع السابق، ص201.

⁷¹ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص21.

اعتبار المستأجر حائز الحق الشخصي وحمى حيازته هذه بجميع دعوى الحيازة، وهو الأمر الذي اعتقده قانون المعاملات المدنية الإماراتي على النحو السالف ذكره منعاً من التكرار⁷².

الأمر الذي يتضح معه أن القانون المدني المصري أخذ من النظرية الشخصية ضرورة توافر العنصر المعنوي وهو نية استعمال حق من الحقوق، وأخذ من النظرية المادية أهم نتائجها وهي حماية الحائز لحساب غيره كالمستأجر وميز بين الحيازة والإحرار المادي⁷³، على عكس قانون المعاملات المدنية الإماراتي الذي أخذ بالنظرية المادية في الحيازة حيث اعتبر نية الحيازة عنصراً من عناصر السيطرة الفعلية لا يستقل عنها⁷⁴.

لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه شخص على أنه مجرد رخصة من المباحثات أو عمل يتحمله الغير على سبيل التسامح حفاظاً على العشرة، ومراعاة لحسن الجوار⁷⁵.

إذا مع مثل هذا التسامح لا يمكن أن تكون نية الحائز حيازة مادية هي نية الظهور بمظهر صاحب الحق على الشيء، ومع ذلك يجوز أن تقلب الأعمال التي يستعمل الشخص بواسطتها رخصة من المباحثات، أو التي يقوم بها على سبيل التسامح من الجار، إلى أعمال حيازة صحيحة تتواافق فيها عنصراً الحيازة المادي والمعنوي، فتتغير صفة هذه الأعمال، وبعد أن كانت أعمالاً لا تقوم بها الحيازة، تصبح أعمالاً تم بها الحيازة وتنتج آثارها ويتحقق ذلك بأن يأتي الجار الذي يستعمل الرخصة أو يقوم بأعمال التسامح بعمل مادي يعتبر معارضه لحق المالك، ويشعره بأنه إنما يحوز حقاً وأنه يقصد استعماله، فتصبح حيازته لهذا الحق حيازة صحيحة قد توافر فيها العنصر المادي والمعنوي، وتنتج آثارها القانونية، فيعمد مثلاً صاحب الأرض المنخفضة الذي يتلقى ماء المطر من الأرض المرتفعة ويباشر رخصة الانتفاع بها، إلى وضع مواسير في الأرض المرتفعة تتنقل منها المياه إليه، فيدل بذلك على نيته أنه لا يباشر رخصة وإنما يستعمل حقاً، وتصبح حيازته صحيحة كاملة⁷⁶.

ويتفق قانون المعاملات المدنية الإماراتي، مع نظيره القانون المدني المصري في عدم الاعتراف بالحيازة التي تقوم على عمل يأتيه الشخص على أنه مجرد إباحة أو عمل يتحمله الغير على سبيل التسامح⁷⁷.

⁷² - نصت المادة 1/575 من القانون المدني المصري على: (لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من أجنبي مadam المتعرض لا يدعى حقاً، ولكن هذا لا يدخل بما للمستأجر من الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعوى وضع اليد)، للمزيد انظر / منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، المرجع السابق، ص 22.

⁷³ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، المرجع السابق، ص 23.

⁷⁴ - انظر / عبد الخالق حسن أحمد، حق الملكية، مرجع سابق، ص 409.

⁷⁵ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص 51.

⁷⁶ - السنوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 829، وفي ذات المعنى، انظر / الجمال والدسوقي، شرح الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص 254.

⁷⁷ - تنص المادة 4/1307 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على: (ولا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الشخص على أنه مجرد إباحة أو عمل يتحمله الغير على سبيل التسامح)، وتقابلاً المادة 1/949 من القانون المدني المصري والتي تنص على: (لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه شخص على أنه مجرد رخصة من المباحثات أو عمل يتحمله الغير على سبيل التسامح).

وترتيباً على ذلك يجب أن تكون الحيازة سيطرة متعددة لا مجرد رخصة ولا عملاً يقبل على سبيل التسامح، فمن كان يمر بأرض جاره وقد رخص له الجار في ذلك لا على أن له حق ارتفاق، لا يعتبر حائزًا لحق المرور، ومن فتح مطلاً على أرض فضاء لجاره فترك الجار المطل على سبيل التسامح إذ هو لا يضيقه ما دامت أرضه فضاء لا يعتبر حائزًا لحق المطل⁷⁸.

المبحث الثالث

شروط الحيازة التي يحميها القانون

لا يكفي توافر العنصر المادي للحيازة وفقاً لقانون المعاملات المدنية، ولا توافر عنصري الحيازة (المادي والمعنوي) وفقاً لقانون المدني المصري، بل يتسع توافر عدة شروط حتى يتسع للحائز التمتع بالحماية المقررة لها في القانون.

ويتمثل قانون المعاملات المدنية الإماراتي مع نظيره القانون المدني المصري، في وجوب توافر تلك الشروط، حيث تنص المادة 1308 من قانون المعاملات المدنية على: (إذا اقترنت الحيازة بالإكراه، أو حصلت خفية أو كان فيها لبس، فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب)، وبنفس المعنى نص المادة 2/949 من القانون المدني المصري.

وترتيباً على ذلك يتسع ملاحظة أنه ينبغي توافر شروط الحيازة بالإضافة إلى الخلو من عيوب الحيازة المتمثلة في عيب عدم الاستمرار، وعيب الإكراه، وعيب الخفاء وعيب اللبس أو الغموض، حتى ترتب الحيازة آثارها⁷⁹.

وسوف نبين فيما يلي شروط الحيازة التي يحميها القانون.

⁷⁸ - مصطفى هرجه، الموجز في التنظيم القانوني الجديد لمنازعات الحيازة، مرجع سابق، ص 57، وفي ذات المعنى، انظر / عبد الخالق حسن أحمد، حق الملكية، مرجع سابق، ص 408.

⁷⁹ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، هامش ص 58.

المطلب الأول

الاستمرارية وعدم التقطع

يجب أن تكون الحيازة مستمرة، أي أن تستمر الأعمال المكونة للحيازة على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء محل الحيازة، ولا يشترط على الحائز أن يستعمل الشيء محل الحيازة دون انقطاع، بل يكفي أن يستعمله كما يستعمله المالك في العادة وعلى فترات متقاربة منتظمة، فإذا كان مدعى الحيازة يستعمله من وقت لآخر على عكس ما يقوم به عادة صاحب الحق، فإنه لا يعتبر حائز⁸⁰.

والمعيار في تحديد كيفية الانتظام في استعمال الشيء، بما يحقق معنى الاستمرارية في الحيازة، يتوقف على تحديد طبيعة هذا الشيء، فهناك أشياء تقتضي طبيعتها أن يتم استعمالها فترات متقاربة، وذلك كاستعمال المنازل للسكنى، في حين أن هناك أشياء أخرى تقتضي طبيعتها أن يتم استعمالها في وقت معين ثم تترك بعد ذلك دون استعمال، وذلك كزراعة الأرض الزراعية في وقت معين⁸¹.

وينتفق قانون المعاملات المدنية الإماراتي مع نظيره القانون المدني المصري، في أنه إذا كان التوقف عن استعمال الشيء بسبب قوة قاهرة، طالما كان هذا المانع ليس ناشئاً عن حيازة جديدة، فلا يعد ذلك انقطاعاً في الحيازة، وذلك كما في حالات الفيضانات والسيول والزلزال، لكن تقتضي هذه الحيازة إذا استمر هذا المانع سنة كاملة، وكان ناشئاً من حيازة جديدة وقعت رغم إرادة الحائز أو دون علمه⁸².

أولاً: استمرار الحيازة من مسائل الواقع:

تقدير شرط ما إذا كانت الحيازة مستمرة من عدمه هو من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع، ولا رقابة عليه في ذلك من محكمة النقض، ويترتب على ذلك أن قاضي الموضوع ليس عليه أن يستقصي عيوب الحيازة عيباً، عيباً ليس ببعده كل عيب منها بل يكتفي أن يقرر بوجه عام أن شروط الحيازة متوافرة وأنها صالحة من عدمه، وإذا دفع الخصم بأن الحيازة يشوبها عيب معين كان على محكمة الموضوع أن ترد على هذا الدفع وأن تبني قضاها في ذلك على أسباب سائغة فإذا لم ترد على هذا الدفع بأسباب سائغة كان لمحكمة النقض أن تنتقض حكمها للقصور في التسبيب⁸³.

ثانياً: عيب عدم استمرار الحيازة عيب مطلق:

80 - عبد الحكم فوده، أحكام دعاوى حماية الحيازة، مرجع سابق، ص 24, 25.

81 - الجمال والدسوقي، شرح الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص 259.

82 - تنص المادة 1315 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على: (1) لا تنتهي الحيازة إذا حال دون مباشرة السيطرة الفعلية على الشيء أو الحق مانع وفقي.

2/ لا تسمع الدعوى بها إذا استمر هذا المانع سنة كاملة وكان ناشئاً من حيازة جديدة وقعت رغم إرادة الحائز أو دون علمه ، وتنص المادة 957 من القانون المدني على: (1) لا تنتهي الحيازة إذا حال دون مباشرة السيطرة الفعلية على الحق مانع وفقي.

2/ ولكن الحيازة تنتهي إذا استمر هذا المانع سنة كاملة، وكان ناشئاً من حيازة جديدة وقعت رغم إرادة الحائز أو دون علمه.....).

83 - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص 39، رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية مرجع سابق، ص 394.

بمعنى أنه يجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسّك به، وإذا تبيّن أن الحيازة غير مستمرة، فإن هذا عيب يشوبها ويجعلها غير صالحة، لأن تنتج آثارها كما سبق القول، فلا تجوز حمايتها بدعوى الحيازة، وهذا العيب بخلاف عيوب الحيازة الأخرى، عيب مطلق لكل ذي مصلحة أن يتمسّك به، ذلك بأن الحيازة تكون في ذاتها غير مستمرة بالنسبة إلى الناس كافة، فلكل ذي مصلحة أن يتمسّك بعدم استمرارها لأنها غير مستمرة بالنسبة إليه كما هي غير مستمرة بالنسبة إلى غيره، فلا يحتاج بها عليه، أما عيوب الحيازة الأخرى فهي عيوب نسبية وسنرى الحيازة الخفية لا يكون لها أثر قبل من أخفيت عنه الحيازة وحده،

وأن الحيازة التي يشوبها الإكراه لا يكون لها أثر قبل من وقع عليه الإكراه، وأن الحيازة التي يشوبها اللبس لا يكون لها أثر قبل من التبس عليه أمرها، ولكن عيب عدم استمرار الحيازة يزول مع ذلك إذا تحولت إلى حيازة مستمرة على النحو الذي بسطناه فيما تقدم، فعند ذلك تكون الحيازة خالية من هذا العيب، وتنتج آثارها ولكن من الوقت الذي يزول فيه العيب وتصبح الحيازة مستمرة⁸⁴.

ثالثاً: تقطّع استمرار الحيازة:

عدم استمرار الحيازة أي تقطّعها كأن كانت تتخلّلها فترات انقطاع غير عادية، بحيث يستشعر من طول فترة الانقطاع أن الحائز قد تخلّى عن حيازته، معنى هذا أن الحيازة ليس لها وجود وفقاً لقانون المعاملات المدنية الإماراتي، وبالتالي لا يعتد بها لأنها غير موجودة، ولهذا يجب على الحائز أن يباشر الأعمال التي يكون من مقتضاها السيطرة الفعلية على الشيء في أوقات متقاربة، ويجب لا يتخلّل ذلك فترات انقطاع غير عادية لأنه إذا كانت تتخلّل الحيازة فترات انقطاع غير عادية فمعنى ذلك أن الحائز لا تكون له السيطرة الفعلية على محل حيازته لفترات غير عادية، في هذه الحالة تكون الحيازة في خلال هذه الفترات قد زالت، وليس لها وجود وبالتالي في خلال هذه الفترات لا يستطيع الحائز أن يحتاج بحيازته قبل الغير، وهذا واضح من نص الفقرة الأولى من المادة 1309 من قانون المعاملات المدنية حيث تنص على "تعتبر الحيازة مستمرة من بدء ظهورها باستعمال الشيء والحق استعمالاً اعتيادياً بصورة منتظمة"، وقانون المعاملات المدنية لا يعتبر عدم استمرار الحيازة عيباً من عيوبها، وإنما يعتبر عدم الاستمرار في الحيازة معناه تخلّفها، لأن قانون المعاملات المدنية فصل بين شرط استمرار الحيازة وعيوب الحيازة وبين شرط استمرار الحيازة في الفقرة الأولى من المادة 1309، أما عيوب الحيازة فقد وضحتها في صورة مستقلة في المادة السابقة وهي المادة 1308⁸⁵.

وفي القانون المدني المصري فإن نص المادة 2/949 اشترط في الحيازة أن تكون هادئة وظاهرة وواضحة، تلك هي الشروط الثلاث للحيازة وفقاً لذلك النص، إلا أن هذا النص أغفل سبباً رابعاً

⁸⁴ - السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 54.

⁸⁵ - عبد الخالق أحمد حسن، حق الملكية، مرجع سابق، ص 416، 417، انظر / الجمال والدسوقي، شرح الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، هامش ص 259، 260.

وهو أن تكون الحيازة مستمرة، بالرغم من أن المشروع التمهيدي للقانون المدني الحالي كان ينص على: (وكذلك لا تقوم الحيازة على أعمال متقطعة ...)، إلا أن هذه العبارة قد حُذفت دون أن يُذكر سبب حذفها، إلا أنه جاء بالمذكرة الإيضاحية لهذا القانون ما يلي: (ويجب أن تتوافر في الحيازة شروط معينة، وهي الاستمرار والهدوء والظهور والوضوح، فالحيازة المتقطعة والحيازة بإكراه، والحيازة الخفية، والحيازة الغامضة (حيازة الوارث) كل هذا لا يعتبر حيازة صحيحة)⁸⁶.

وإذا كان قانون المعاملات المدنية يعتبر عدم استمرار الحيازة وتقطعها تخلفاً للعنصر المادي للحيازة على النحو السالف ذكره، فإن القانون المدني المصري يعتبرها حيازة معيبة، حيث يعتقد المذهب الفقهي الذي ذهب إلى أن الحيازة غير المستمرة حيازة معيبة⁸⁷.

ويترتب على ما سبق أنه إذا لم يتتوافر عنصر الاستمرار على النحو المتقدم، لم يكن بصدده حيازة بالمعنى الصحيح، وذلك لتأخر وكنها المادي⁸⁸.

المطلب الثاني

الهدوء وعدم الإكراه

ينبغي أن تكون الحيازة هادئة⁸⁹، أي غير مشوبة بعنف أو إكراه واضطراب⁹⁰، ولم يحدد لنا قانون المعاملات المدنية، ولا نظيره القانون المدني المصري، ما هو الإكراه الذي يعتبر عيباً من عيوب الحيازة ولهذا في تحديد الإكراه نرجع إلى القواعد الخاصة بالإكراه في التصرف القانوني باعتباره عيباً من عيوب الإرادة ونطبق هذه القواعد بالنسبة للحيازة⁹¹.

وجدير بالذكر أنه إذا كانت الحيازة محل ادعاءات متكررة لم تستقر بعد لصاحبها أو كانت قد اكتسبت بالقوة وظل الحائز مستعملاً لها لاحتفاظه بها فإنها تكون معيبة غير جديرة بالحماية⁹²، أما إذا اكتسبت الحيازة بالقوة وأصبحت فيما بعد هادئة فإنها تعد صحيحة منذ صدورتها هادئة⁹³.

وترتيباً على ذلك، حتى تنتج الحيازة آثارها القانونية، يجب أن تكون هادئة غير مشوبة بعيوب الإكراه أو عدم الهدوء، فإذا حصل الحائز بداية على الحيازة باستعمال الإكراه وبقي محتفظاً بها

⁸⁶ - مجموعة الأعمال التحضيرية، مرجع سابق، ج.6، ص451، منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص.37.

⁸⁷ - انظر الجمال والدسوقي، شرح الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص259، وللمزيد انظر /الستهوري، الوسيط، مرجع سابق، 854، وما بعدها.

⁸⁸ - محمود هاشم، القضاء المدني، مرجع سابق، ص118.

⁸⁹ - استقرت أحكام محكمة النقض المصرية على أن (المقصود بالهدوء الذي هو شرط للحيازة المكسبة للملكية، لا تقرن الحيازة بالإكراه من جانب الحائز وقت بيته، فإذا بدا الحائز وضع يده هادئاً، فلن التعدي الذي يقع أثناء الحيازة ويعنده الحائز لا يشوب تلك الحيازة التي تظل هادئة رغم ذلك) راجع: الطعن رقم 557 لسنة 39ق، جلسة 1975/1/14، س.26، ص153، مشار إليه في السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، هامش 862.

⁹⁰ - الإكراه هو تهديد بالحق الأذى في النفس أو العرض أو المال بقصد إجبار الشخص على إبرام التصرف وبالتالي إكدامه عليه بغير رضاه، راجع: حكم اتحادية عليا، جلسة 14/12/2003، طعن رقم 530 و 551 لسنة 23 ق، مشار إليه في الجمال والدسوقي، شرح الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، هامش 255.

⁹¹ - عبد الخالق حسن أحمد، حق الملكية، مرجع سابق، ص412.

⁹² - استقرت أحكام محكمة النقض المصرية على أنه (لا يعد مجرد الادعاء في صورة توجيه إنذار إلى الحائز يتضمن منازعة في الحيازة سبباً في نفي سبب الهدوء عن الحيازة)، راجع: نقض مدني، جلسة 6/17/1965، مجموعة أحكام النقض، السنة 16 أق، ص737، رقم 122، مشار إليه في محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، هامش ص61.

⁹³ - وجدي راغب، مبادئ القضاء المدني، مرجع سابق، ص149، محمود هاشم، قانون القضاء المدني، مرجع سابق، ص118.

دون أن تقطع القوة أو التهديد، فإن حيازته تكون مشوبة بعيب الإكراه مادام القوة أو التهديد ما زال باقياً لم ينقطعاً، وتعتبر الحيازة مشوبة أيضاً بعيب الإكراه إذا حصل الحائز عليها بطريق الغش، والتواطؤ عن طرق احتيالية، كذلك تعتبر الحيازة مشوبة بعيب الإكراه إذا كان الحائز قد أذعن للقوة أو التهديد فسلم العين مكرهاً⁹⁴.

ولا يشترط أن يكون الحائز هو نفسه الذي استعمل القوة للحصول على الحيازة، فتكون الحيازة مشوبة بعيب الإكراه إذا كان استعمال القوة أو التهديد بواسطة أعوانه أو بواسطة أشخاص يعملون باسمه⁹⁵.

وكذلك يستوي في ذلك أن تكون القوة أو التهديد قد استعمل ضد المالك الحقيقي لانتزاع ملکه منه أو استعمل ضد حائز سابق غير مالك لانتزاع حيازته⁹⁶.

ويخلص من ذلك أن الإكراه يجب أن يكون قد استعمل ابتداءً للحصول على الحيازة، وأن يكون قد بقي مستعملاً لاستبقاءها دون أن ينقطع، وعلى ذلك إذا انقطع الإكراه وبقي الحائز بعد انقطاعه مستمراً في حيازته، فإن الحيازة تصبح هادئةٌ خاليةٌ من عيب الإكراه، ومن ثم تصبح صالحة لانتاج آثارها، حتى لو اضطرَّ الحائز بعد ذلك وقد رأى حيازته عادت مهددةً أن يدفع بالقوة، ما دامت الحيازة لم تُنتزع منه فينقطع بانتزاعها التقادم⁹⁷.

ولكن لا يقصد بالإكراه الذي يعيّب الحيازة استخدام القوة المادية فقط، وإنما يتحقق باستخدام الإكراه المعنوي كالتهديد والإرهاب⁹⁸.

أولاً: الإكراه وعدم الهدوء عيب نسبي:

عيّب الإكراه وعدم الهدوء عيب نسبي، بعكس عيب عدم الاستمرار فهو عيب مطلق، بمعنى أنه لا يحتاج به إلا من وقع عليه الإكراه أي من انتزعت منه حيازته بالقوة أو التهديد⁹⁹.

فإذا كان الشخص الذي انتزعت منه الحيازة ليس هو المالك فلا يجوز للمالك أن يحتج على منتزع الحيازة بالإكراه، لأن المالك لم يقع عليه الإكراه، وإنما يجوز في هذه الحالة أن يلجاً الشخص الذي وقع عليه الإكراه وانتزعت حيازته نتيجة لهذا الإكراه لدعوى استرداد الحيازة طالما توافرت شروط هذه الدعوى.

وتقدير توافر شرط هدوء الحيازة من عدمه هو من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع دون رقابة عليه من محكمة النقض مادام استنتاجه لذلك سائغاً¹⁰⁰.

⁹⁴ - السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص861.

⁹⁵ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص44.

⁹⁶ - السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص861.

⁹⁷ - السنهوري، مرجع السابق، ص862.

⁹⁸ - محمود هاشم، قانون القضاء المدني، مرجع سابق، ص119.

⁹⁹ - للمزيد انظر / محمود هاشم، المرجع السابق، ص119.

ثانياً: الإكراه عيب مؤقت:

عيب الإكراه هو عيب مؤقت لأنه إذا زال الإكراه وأصبحت الحيازة هادئة، فإن عيب الإكراه يزول وتبدأ الحيازة في ترتيب آثارها القانونية، وهذا واضح من نص المادة 1308 من قانون المعاملات المدنية الاماراتي حيث تنص "إذا اقترنـتـ الحـياـزـةـ بـإـكـرـاهـ.. فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه.. إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب"، لأنـهـ إـذـاـ زـالـ إـلـاـكـرـاهـ يـسـتـطـعـ الحـائـزـ الذي سـلـبـتـ منـ الـحـيـازـةـ بـإـكـرـاهـ أـنـ يـطـالـبـ باـسـتـرـدـادـ الـحـيـازـةـ¹⁰¹.

وفي هذا المعنى تقضي المادة 2/949 من القانون المدني المصري أنه إذا اقترنـتـ الحـياـزـةـ بـإـكـرـاهـ فلا يكون لها أثر قبل من وقع عليه الإكراه إلا من الوقت الذي يزول فيه هذا العيب¹⁰².

¹⁰⁰ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق ص45.

¹⁰¹ - عبد الخالق حسن أحمد، حق الملكية، مرجع سابق، ص412.

¹⁰² - رمزي يوسف، الوسيط في شرح قانون المرافعات، مرجع سابق، ص154.

المطلب الثالث

العلنية وعدم الخفاء

يشترط أن تكون الحيازة ظاهرة، ويقصد بذلك أن تكون علنية¹⁰³، بمعنى أن تكون أعمال السيطرة المادية للحائز علنية ظاهرة وعلى مشهد من الناس، حتى يستطيع أن يتتبّعها ويراها كل من يمكن الاحتجاج عليه بالحيازة فيتسلّى له المنازعه فيها¹⁰⁴، ولهذا لا يجب أن يعلم المالك بالحيازة على اليقين، بل يكفي أن تكون من العلنية حتى يستطيع العلم بها¹⁰⁵، ولا يشترط أن تكون الحيازة ظاهرة لكل الناس بل يكفي أن تكون ظاهرة حتى يمكن أن يراها أو يعلم بها من له شأن فيها¹⁰⁶.

وإذا كان من السهل إخفاء حيازة المنقول، حيث يستطيع الحائز إخفاء الأوراق المالية أو أثاث مثلاً، أو غيرها، إلا أنه من الصعب إخفاء حيازة العقار، فمن الصعب أن يخفي الحائز حيازته لشقة يسكنها، أو يخفي حيازته لأرض زراعية يزرعها أو يؤجرها¹⁰⁷.

ومع ذلك يمكن أن نتصور شخصاً يوسع من كهف في أسفل منزله عن طريق سرداد بحفرة تحت أرض جاره، دون أن يشعر الجار بذلك، ودون أن يترك صاحب الكهف علامات ظاهرة تتم عن السرداد الذي حفره تحت أرض الجار، ففي هذه الحالة تكون حيازة صاحب الكهف للسرداد حيازة خفية، لا يحتاج بها على الجار لا عن طريق رفع دعاوى الحيازة ولا عن طريق التملك بالتقادم، ومن ثم فإن خفاء الحيازة لا يؤثر فيها حين نية الحائز أو سوء نيته، فهي تبقى حيازة خفية حتى لو كان الحائز قد جار على شريط صغير من أرض جاره بحسن نية وهو يعتقد أنه لم يجاوز حدود ملكه¹⁰⁸.

وتجدر بالذكر أن هناك من الحقوق العينية ما لا يقبل بطبيعته سوى الحيازة غير المستمرة أو الحيازة الخافية، ومن هذا القبيل الارتفاعات غير المستمرة مثل الارتفاع بالمرور أو بالشرب أو الارتفاعات غير الظاهرة مثل الارتفاع بعدم البناء، وعندئذ لا تكون حيازته ملائمة للحماية بدعوى الحيازة، ولا يستثنى من هذه القاعدة إلا أن تكون هذه الحيازة ثابتة في سند اتفافي أو قانوني¹⁰⁹.

لذلك ناشد المشرع الإمارati ونظيره المصري لسد هذا القصور لتشمل نصوص الحيازة هذه الارتفاعات غير المستمرة والخافية حيازتها لكي تدخل في إطار الحماية القانونية المقررة بدعوى الحيازة.

¹⁰³ - وجدي راغب، مبادئ القضاء المدني، مرجع سابق، ص149، محمود هاشم، قانون القضاء المدني، مرجع سابق، ص119.

¹⁰⁴ - رمزي سيف، الوسيط في شرح قانون المرافعات، مرجع سابق، ص154.

¹⁰⁵ - رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع، ص394، 395.

¹⁰⁶ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص63.

¹⁰⁷ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق ص41.

¹⁰⁸ - للمرید، انظر /السنوري، الوسيط، مرجع سابق، ص857، 858.

¹⁰⁹ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص63، 64، عبد الحكم فوده، أحكام دعاوى حماية الحيازة، مرجع سابق، ص27.

وتجدر بالذكر أن عيب الخفاء كعيب الإكراه مؤقت وناري، فعيوب الخفاء عيب مؤقت لأنه لم يمارس الحائز حيازته بطريقة علنية، فإن القانون يبدأ ترتيب آثاره على هذه الحيازة من وقت أن يباشر حيازته بطريقة علنية¹¹⁰.

أما الفرض الذي تكون فيه الحيازة ظاهرة علنية ثم خفيت بعد ذلك، فلا يعتد بها إلا في الوقت الذي كانت فيه ظاهرة، وبالتالي لا تنتج آثارها منذ خفائها¹¹¹.

كما أن عيب الخفاء هو عيب ناري فتكون الحيازة مشوبة بعيوب الخفاء بالنسبة للشخص الذي أخفيت عنه الحيازة، أما بالنسبة للشخص الذي لم تخفي عنه الحيازة، فإن الحيازة بالنسبة لهذا الشخص لا تكون خفية وبالتالي فالحيازة في مواجهة هذا الشخص ترتب آثارها¹¹².

وهناك رأي يذهب إلى أن عيب الخفاء عيب مطلق، فلا يعتد بالحيازة إلا إذا كانت ظاهرة أمام جميع الناس، فإذا خفيت على بعض الناس دون بعض، كانت الحيازة مشوبة بعيوب الخفاء، حتى لو كانت ظاهرة لصاحب الحق نفسه، فالحائز لحق يجب أن يستعمله كما يستعمله صاحب الحق نفسه، وصاحب الحق يستعمل حقه علينا أمام جميع الناس، وإذا أمكن في دعوى الحيازة التساهل في شرط الخفاء وعدم اشتراط أن تكون الحيازة خافية على جميع الناس والاكتفاء بأن تكون خافية على صاحب الحق وحده، ففي التملك بالتقادم لا يجوز هذا التساهل بل يجب اشتراط أن تكون الحيازة خافية على جميع الناس، إذ أن من يريد أن يتملك حقاً بالتقادم يجب أن يظهر أمام جميع الناس على أنه هو صاحب الحق، ولكن هذا الرأي لم يسد، والذي ساد هو الرأي الأول أن عيب الخفاء عيب ناري¹¹³، وقد أخذ قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني المصري صراحة بالرأي الأول.

¹¹⁰ - عبد الخالق حسن أحمد، حق الملكية، مرجع سابق، 414.

¹¹¹ - الجمال والدسوقي، شرح الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص 257.

¹¹² - راجع المادة 1308 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي ونظيرتها المادة 2/949 من القانون المدني المصري.

¹¹³ - السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 859.

المطلب الرابع

الوضوح وعدم اللبس

يشترط في الحيازة التي يعتد بها القانون أن تكون واضحة، أي لا لبس فيها ولا غموض، أما إذا كانت الحيازة غامضة فإنها تكون معيبة، وتكون الحيازة مشوبة بعيوب اللبس والغموض، إذا لازمها عدم وضوح العنصر، المعنوي - أي عنصر القصد - فإذا اكتفى هذا العنصر غموض أو لبس كانت الحيازة معيبة¹¹⁴.

وعيب اللبس يجب أن يفسر في ضوء المذهب المادي للحيازة، والذي يتطلب في الحائز أن تتوافر فيها نية الحيازة لحساب نفسه، أما إذا توافر لديه نية الحيازة لحساب الغير، فإن الحيازة تكون بالواسطة، وهذا يتحقق في حيازة التابع لحساب المتبع.

ومثال للحيازة التي يشوبها اللبس، إذا توفى شخص، وظل خادم هذا الشخص يضع يده على منقولات كانت مملوكة لمخدومه، فهل هذا الخادم يحوز هذه المنقولات لحسابه أم ظل يحوزها باعتبارها عنصرا من عناصر تركة مخدومه الذي توفي¹¹⁵.

بمعنى أنه يجب أن يكون من الواضح أن الحائز يقوم بالأعمال المادية المكونة للحيازة باعتباره صاحب الحق، ولهذا فإنه إذا توفى شخص وترك عقارا له في حيازة أحد الورثة، واستمر الوارث في حيازة العقار فإن هذه الحيازة تكون غامضة إذ لا يعرف ما إذا كان الوارث يحوز العقار باعتباره جزءا من التركة أم يحوزه بصفته الشخصية باعتباره مالكا له، وتبدو الحيازة غامضة عادة في حالة الحيازة المشتركة من شخصين، إذ لا يعرف بالدقّة ما إذا كان كل منهما يحوز لحساب نفسه أو لحساب الشخص الآخر أيضا، على أنه ليس معنى ما تقدم عدم جواز حماية حيازة الملك الشائع فلملك العقار على الشيوع إذا وضع يده على جزء مفرز من العقار أن يحمي حيازته في مواجهة الاعتداء الذي يحدث لها، سواء من الغير أو من الملك الآخرين على الشيوع، أو من تلقى الحيازة عنه¹¹⁶.

أما إذا انتفى اللبس الذي يشوب مثل هذه الحيازة عادة وظهر بشكل واضح أن الشريك أو الوارث يُنكر على الشركاء الآخرين أو الورثة الآخرين حقهم، ويباعد بينهم وبين الشيء الذي يحوزه، فإن حيازته تكون حيازة صحيحة¹¹⁷.

ويلاحظ أن أغلب حالات الحيازة الغامضة تثور بشأن الملكية العقارية الشائعة¹¹⁸.

¹¹⁴ - الجمال، والسوقى، شرح الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص258.

¹¹⁵ - عبد الخالق حسن أحمد، حق الملكية، مرجع سابق، ص415، محمود هاشم، قانون القضاء المدني، مرجع سابق، ص119.

¹¹⁶ - عبد الحكم فوده، أحکام دعاوى حماية الحيازة، مرجع سابق، ص28، رمزي سيف، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص154، وفي ذات المعنى، فإن حيازة الشريك تعد حيازة غامضة نظراً للشك الذي يثير حول نية حيازته، هل يحوز العقار بوصف مالكا له أم بوصفه نائباً عن باقي الشركاء، للمزيد/ انظر: وجدي راغب، مبادئ القضاء المدني، مرجع سابق، ص150، محمود هاشم، قانون القضاء المدني، مرجع سابق، ص120.

¹¹⁷ - انظر: محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص65.

أولاً: عيب اللبس عيب نسبي:

عيب اللبس هو عيب نسبي، فالحائز لا يتمسك بحيازته في مواجهة من التبس عليه الأمر فيما إذا كان الحائز يحوز لحساب نفسه، أم لحساب غيره، أما من لم يتبس عليه الأمر فإن الحائز يستطيع أن يتمسك بحيازته في مواجهة هذا الشخص، فالوارث الذي يحوز شيئاً مملاوكاً على الشيوع بينه وبين الورثة الآخرين لا يستطيع أن يحتاج بحيازته بأنه يحوز لحساب نفسه في مواجهة الورثة، لكنه يستطيع أن يحتاج بهذه الحيازة في مواجهة غير الورثة¹¹⁹.

ثانياً: زوال عيب اللبس:

عيب اللبس عيب مؤقت، يزول بزوال اللبس أو الغموض، وبالبناء على ذلك ينتفي اللبس أو الغموض إذا عمد الحائز الذي يشوب حيازته الغموض إلى التصرف في العين تصرفاً يظهر بجلاء وفي غير لبس أو غموض أنه يحوز العين لحساب نفسه، ولا يحوزها لحساب غيره أو لحساب نفسه وغيره معاً¹²⁰.

بالنسبة للوارث يزول البس في الوقت الذي يعلن فيه أنه وحده يستثر بتركة المتوفى وأن المنقولات الموجودة هي ملك له بمفرده، وكذلك الحال فإن عيب اللبس يزول في الوقت الذي يستقل حائز العين الشائعة بحيازتها فلا يشاركه في هذه الحيازة أحد غيره من الشركاء وإذا حاول شريك أن يفعل منعه من ذلك، ففي الحالتين السابقتين يزول عيب اللبس أو الغموض منذ الوقت الذي تظهر فيه حيازة الحائز واضحة خالية من اللبس أو الغموض وتصبح حينئذ حيازته صالحة لانتاج آثارها سواء فيما يتعلق برفع دعوى الحيازة أو التملك بالتقادم¹²¹.

مما سبق يتضح أن الأصل في الحيازة أن تكون صحيحة وخلية من العيوب، فلا يقع على عاتق الحائز إثبات أن حيازته هادئة، ظاهرة، واضحة، وفقاً للحدود المقدمة وإنما يكفيه أن يثبت سيطرته المادية على العقار حتى يفترض أنه الحائز حيازة قانونية مستوفية لجميع الشروط المطلوبة قانوناً، وعلى من يدعي عيباً من عيوب الحيازة يقع عبء الإثبات¹²².

وتقدير توافر أوصاف الحيازة من عدمه يعد مسألة موضوعية، وعلى ذلك فإن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في التتحقق من استيفاء الحيازة لشروطها من عدمه، ولا رقابة عليها في ذلك من محكمة النقض متى أقامت محكمة الموضوع قضاها على أسباب سائغة¹²³.

¹¹⁸ - رمضان أبو السعود، الوحيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص396.

¹¹⁹ - عبد الخالق حسن أحمد، حق الملكية، مرجع سابق، ص415، 416.

¹²⁰ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص48.

¹²¹ - للمزيد من المعلومات انظر: السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 870، 871، ومنير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، المرجع السابق، ص48، 49.

¹²² - وجدي راغب، مبادئ القضاء المدني، مرجع سابق، ص150، محمود هاشم، قانون القضاء المدني، مرجع سابق، ص120.

¹²³ - انظر: محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص66.

الفصل الثاني

الحماية القانونية للحيازة

(دعوى الحيازة)

اهتم كل من قانون المعاملات المدنية الإمارati، ونظيره القانون المدني المصري بالحيازة وأسبغا عليها الحماية طالما أن النزاع عليها لا يشكل جريمة وذلك عن طريق دعوى الحيازة الثالثة (دعوى الاسترداد ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة)¹²⁴، وإن كان هذا الاهتمام جاء بصورة متفاوتة تختلف من تشريع لآخر، ذلك لأنه بالمقارنة بين قانون المعاملات المدنية الإمارati ونظيره القانون المدني المصري في هذا الصدد، نرى أن القانون المدني المصري قد تميز على نظيره قانون المعاملات المدنية الإمارati، في درجة إسقاط الحماية على الحيازة وذلك من خلال النص بصورة صريحة واضحة على دعوى الحيازة الثالث، فإذا كان شروعاً كان للحائز الحق في أن يمنع تماماً ووسيلته في ذلك من خلال دعوى وقف الأعمال الجديدة بموجب نص المادة 962 من القانون المدني، وإذا تم الاعتداء كانت وسيلة الحائز في دفعه دعوى منع التعرض بموجب نص المادة 961 من القانون المدني المصري، وإذا وصل الاعتداء إلى حد سلب الحيازة كانت وسيلة الحائز في رده دعوى استرداد الحيازة بموجب نص المادة 958 من القانون المدني المصري¹²⁵.

وبالمقارنة نجد أن قانون المعاملات المدنية الإمارati لم ينص صراحة وبوضوح على دعوى الحيازة سوى منع أو وقف الأعمال الجديدة من خلال نص المادة 1316 من قانون المعاملات المدنية الإمارati، بينما يستفاد من نص المادة 1315 من ذات القانون أحقيـة الحائز في رفع دعوى استرداد الحيازة أو دعوى منع التعرض ولكن بصورة ضمنية وليس صريحة بالمادة، فإذا كان القانون المدني المصري جاء بنصوص واضحة الدلالة بشأن دعوى الحيازة الثالث، نجد قانون المعاملات المدنية الإمارati لم يكن واضح وصريح الدلالة في نصوصه إلا بشأن دعوى منع أو وقف الأعمال الجديدة، أما بشأن دعوتي منع التعرض واسترداد الحيازة فدلالة النص ضمنية وليس صريحة كما في القانون المدني المصري، ومن ثم يستفاد من مضمون النص أحقيـة الحائز في رفع دعوى استرداد الحيازة أو دعوى منع التعرض.

وترتيباً على ذلك نجد أن الحاجة ملحة وضرورية - لاسيما مع تطور الحياة وظهور إشكاليات قانونية متعلقة بالحيازة - أن يواكب المشرع الإمارati ذلك التطور ويُلبي تلك الحاجة ويحدو حذو

¹²⁴ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص.68.

¹²⁵ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص.69.

نظيره المصري، بأن ينص صراحة في قانون المعاملات المدنية على دعوتي استرداد الحيازة ومنع التعرض، بصورة عصية على اللبس أو الغموض لقطع سبيل الاجتهاد بنصوص واضحة تضع ضوابط وأحكام محددة لتلك الدعاوى.

وبناء عليه سوف نستعرض في هذا الفصل من خلال المبحث الأول لماهية دعاوى الحيازة، لبيان الحكمة من الحماية القانونية للحيازة وبيان خصاص دعاوى الحيازة ونطاقها.

كما نستعرض من خلال المبحث الثاني لدعوى استرداد الحيازة من خلال بيان تعريفها وأطرافها وميعاد رفعها، وبيان تكييفها القانوني، وبيان شروط قبولها ثم بيان حجية الحكم الصادر فيها.

كما نستعرض من خلال المبحث الثالث لدعوى منع التعرض من خلال بيان ماهية التعرض وحالاته، وبيان أطراف الدعواى وميعاد رفعها، وبيان شروط قبولها، ثم بيان حجية الحكم الصادر فيها.

وأخيرا نستعرض من خلال المبحث الرابع لدعوى وقف الأعمال الجديدة، من خلال بيان تعريفها وأطرافها وميعاد رفعها، وبيان شروط قبولها، وبيان حجية الحكم الصادر فيها، ثم بيان العلاقة بين دعواى وقف الأعمال الجديدة ودعوى منع التعرض.

المبحث الأول

ماهية دعوى الحيازة

تمهيد:

دعوى الحيازة هي الطريقة الاجرائية التي وضعها المشرع لحماية الحيازة في ذاتها، دون نظر إلى ما إذا كان الحائز يملك الحق الذي يحوزه أو لا يملكه، فالحائز لأرض، أي الحائز لحق الملكية في هذه الأرض تحميء دعوى الحيازة ولا يُطلب منه في مبادرته لهذه الدعوى إلا أن يثبت حيازته للأرض بالشروط الواجب توافرها في الحيازة على النحو السالف ذكره منعاً من التكرار.

فلا يُطلب منه أن يثبت أنه مالك الأرض، فالملكية تكون ملحاً لدعوى الاستحقاق، وهي دعوى ملكية لا دعوى حيازة، تتميز على خلاف دعوى الحيازة بإجراءات طويلة معقدة، وبطرق إثبات تزيد كثيراً في الصعوبة والعسر على طرق إثبات الحيازة، وسواء كان الحائز للأرض مالكاً لها أو غير مالك، فإنه متى أثبت حيازته للأرض كان له أن يحمي حيازته هذه بدعوى الحيازة فيستطيع أن يسترد حيازته إذا كانت قد انتزعت منه عنوة أو خلسة بدعوى استرداد الحيازة، وإذا لم تنتزع منه الحيازة ولكنها تعرضت للاعتداء أو التهديد فإنه يستطيع أن يدفع عنها الاعتداء أو التهديد بدعوى منع التعرض، وإذا لم تتعرض حيازته للاعتداء أو التهديد، ولكنها توشك أن تتعرض لذلك من جراء أعمال بدئ بها ولم تتم، فإنه يستطيع أن يطلب وقف هذه الأعمال بدعوى وقف الأعمال الجديدة.

وتجير بالذكر أن أصل دعوى الحيازة يرجع إلى القانون الكنسي، وقد ظهرت في العصور الوسطى في صورة دعوى ثلاثة: دعوى استرداد الحيازة، ودعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة، وأقدم هذه الدعوى دعوى استرداد الحيازة، وقد ورد ذكرها في نصوص القانون الكنسي، واستخلص منها فقهاء هذا القانون دعوى استرداد الحيازة لحماية من انتزعت منه الحيازة بالإكراه، وتلت هذه الدعوى منع التعرض، وقد ظهرت في القرن الثالث عشر في العادات القديمة دعوى منع التعرض لحماية من يقع له تعرض في حيازة تدوم سنة كاملة، ثم ظهرت دعوى وقف الأعمال الجديدة، وقد صيغت على غرار دعوى رومانية لحماية حائز العقار من أعمال جديدة يقوم بها جاره، وتوشك أن تهدد حيازته، وقد أدمجت دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض منذ القرن الرابع عشر في دعوى واحدة¹²⁶.

ورغم أن تلك الدعوى شرعت لحماية الحيازة إلا أن هناك ما يميزها عن بعضها، حيث أن هناك فرقاً جوهرياً بين دعوى استرداد الحيازة من جهة وبين دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة من جهة أخرى، وفي حين أن الدعويين الأخيرتين تحييان الحيازة بعد أن تستقر وبعد أن تدوم سنة على الأقل ويراد بهما دفع التعرض عن هذه الحيازة المستقرة، إذا بدعوى الاسترداد تعطى كما سنرى لكل حائز، ولو كان حائزاً عرضياً ولو لم تدم حيازته سنة واحدة، بل

¹²⁶ - السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 917.

ولو لم تستمر حيازته غير يوم واحد أو أقل ، ما دام هذه الحيازة انتزعت منه عنوة أو كان قد فقدها خفية، ثم إن دعوى منع التعرض تتميز عن دعوى وقف الأعمال الجديدة في أن الدعوى الأولى تدفع عن الحيازة اعتداء قد وقع فعلا، في حين أن دعوى وقف الأعمال الجديدة تحمي الحيازة، لأن اعتداء قد وقع فعلا، بل من اعتداء يوشك أن يقع وهو سيقع حتما لو تمت الأعمال التي بدأ بها¹²⁷.

ومن جماع ما تقدم يتضح أن دعاوى الحيازة تحمي حيازة العقار دون المنقول وتحمل طابع الاستعجال وهو ما يميزها عن دعاوى الملكية.

وفيما يلي نستعرض من خلال المطلب الأول الحكمة التي من أجلها فرض المشرع الحماية على الحيازة، كما نستعرض من خلال المطلب الثاني خصائص دعاوى الحيازة، ثم نستعرض من خلال المطلب الثالث لنطاق دعاوى الحيازة.

المطلب الأول

الحكمة من الحماية القانونية للحيازة.

من المقرر أن كل تشريع يصدر لابد وأن يكون له غاية وهدف يسعى لتحقيقه، وبدون تلك الغاية يصبح التشريع عبثا لا فائدة من وراءه.

لذا فإن المشرع سواء إماراتي وكذلك نظيره المصري، قد أسبغا الحماية القانونية على الحيازة في مواجهة أي اعتداء من خلال دعاوى الحيازة الثلاث، من أجل هدف، ومن ثم لم تكن هذه الحماية عبئية بلا غاية وإنما جاءت وقررها المشرع الإماراتي في قانون المعاملات المدنية ونظيره المصري في القانون المدني، من أجل هدف وحكمة ابتغاها وسعى لتحقيقها وهي:

أولا: أن المشرع جعل الحيازة قرينة على الملكية فمن كان حائزًا للحق اعتبر صاحبه حتى يقوم الدليل على العكس، فالحائز للشيء أو الحق يكون في أغلب الأحوال هو المالك، وفي الأحوال الأخرى التي لا يكون الحائز للشيء أو الحق هو المالك، فإن القانون أعطى للمالك الحق في انتزاع ملكه (الشيء أو الحق) من يد الحائز وذلك بعد إثبات ملكيته ورسم له الطريق لذلك، عن طريق دعواي الاستحقاق، فحماية الحيازة في ذاتها حماية للملكية، ولكنها حماية مؤقتة حتى يقوم الدليل على أن الحائز لا يملك الشيء أو الحق الذي في حيازته¹²⁸.

¹²⁷ - السنوري، الوسيط، مرجع سابق، ص918.
¹²⁸ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص68، وفي ذات المعنى، فإن المشرع يحمي الحيازة لذاتها بغض النظر عن كون الحائز مالكا أو غير مالك للحق العيني موضوع الحيازة، فترفع دعوى الحيازة على من يعتدي عليها ولو كان المعتدي هو المالك الحقيقي، لأن المشرع يحمي الحيازة لذاتها مظهرا للملكية، لأنه في أغلب الحالات يكون الحائز هو المالك، فالحيازة إذن قرينة مبنية على الملكية، وفي الحالات الأخرى التي يكون الحائز فيها غير مالك يحمي المشرع الحيازة حتى يكفل الاستقرار والأمن. للمزيد: انظر: محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص 5 وما بعدها.

ثانياً: أن في حماية الحيازة محافظة على الأمان العام والسكينة العامة في المجتمع، فالحائز هو الذي يسيطر على الشيء المحاز سيطرة فعلية، ومن ثم فإنه لا يجوز للغير التعدي على هذه الحيازة حتى لو كان مالك الشيء هو المعتدي لأن هذا معناه السماح لمالك الشيء بإقامة العدل بنفسه، وبذلك يكون خصماً وحائماً في آن واحد، الأمر الذي قد يؤدي إلى قيام المنازعات بين المالك والحاائز والتي قد تصل إلى حد ارتكاب أبشع الجرائم مما يؤدي إلى الإخلال بأمن ونظام المجتمع، لذا فإن القانون يحمي الحيازة في حد ذاتها وفي نفس الوقت مهد للملك الطريق القانوني لاستعادة حقه وملكه كما سبق وأن أشرنا¹²⁹.

وترتيباً على ذلك فإن الصالح العام يقتضي إلا يُعتدي على الأوضاع الواقعية القائمة، إذ لو أُبيح لمن يدعى حقاً يخالف هذه الأوضاع أن ينتزع الحيازة بالقوة لأصبح كل حائز مهدداً على الدوام بأن تُعتصب الحيازة منه، وهذا من شأنه أن يؤدي إلى الفوضى والاضطراب، فعلى من يدعى مثل هذا الحق أن يلجأ إلى القضاء للوصول لحقه، وهذا الاعتبار ينبع بحماية الحيازة، ولو لم تكن مستندة إلى حق يعترف به القانون للحاائز، وهي على كل الأحوال حماية مؤقتة، فإذا نجح المالك الحقيقي في إثبات حقه تعين على الحائز أن يرد الشيء إلى صاحبه¹³⁰.

ثالثاً: وهناك اعتبار آخر له أهميته الاقتصادية، يبرر الحكم من الحماية القانونية للحيازة، حيث يفضل المشرع الحائز الذي يحرص على استعمال الشيء واستغلاله، إذا توافرت شروط معينة، على المالك الذي يقعد عن استغلال ملكه، مراعياً في ذلك مصلحة الاقتصاد القومي، ومنها ما يتعلق باستقرار التعامل، إذ من العوامل التي تساعد على هذا الاستقرار، إلا يظل الغير يتعامل مع الحائز معتقداً أنه مالكاً مهدداً باستحقاق الشيء للملك الحقيقي¹³¹.

وترتيباً على ذلك، فالملك الذي لا يحوز ما يملكه يكون قد أهمله، وحرم المجتمع مما يدره من إنتاج. وهذا من شأنه أن يلحق الضرر بالمجتمع اقتصادياً¹³².

¹²⁹ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص68، محمود هاشم، قانون القضاء المدني، مرجع سابق، ص111، رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص415.

¹³⁰ - عبد الحكم فودة، أحكام دعاوى الحيازة، مرجع سابق، ص3.

¹³¹ - عبد الحكم فودة، أحكام دعاوى حماية الحيازة، مرجع سابق، ص4.

¹³² - رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص369 – 370.

المطلب الثاني

خصائص دعوى الحيازة

لدعوى الحيازة خصائص تتميز بها، فهي دعوى تحمي الحيازة في ذاتها، كما أنها دعوى تحمي حيازة العقار دون حيازة المنقول، كما أنها دعوى تحمل طابع الاستعجال فتدخل في اختصاص القاضي الجزئي.

أولاً: دعوى الحيازة تحمي الحيازة في ذاتها:

فهذه الدعوى إنما جعلت لحماية الحيازة في ذاتها، دون نظر إلى ما إذا كان الحائز يملك الحق الذي يحوزه أو لا يملكه، فالحائز لارض، أي الحائز لحق الملكية في هذه الأرض، تحميه دعوى الحيازة، ولا يُطلب منه، في مبادرته لهذه الدعوى، إلا أن يثبت حيازته للأرض بالشروط الواجب توافرها في الحيازة على الوجه الذي سبق أن بسطناه، فلا يُطلب منه أن يثبت أنه مالك الأرض، فالملكية تكون ملحة لدعوى الاستحقاق، وهي دعوى ملكية لا دعوى حيازة، تتميز على خلاف دعوى الحيازة، بإجراءات طويلة معقدة، وبطرق إثبات تزيد كثيراً في الصعوبة والعسر على طرق إثبات الحيازة، وسواء كان الحائز للأرض مالكاً لها أو غير مالك، فإنه متى أثبت حيازته للأرض كان له أن يحمي حيازته هذه بدعوى الحيازة فيستطيع أن يسترد حيازته، إذا كانت قد انتزعت منه عنوة أو خلسة، بدعوى استرداد الحيازة، وإذا لم تنتزع منه الحيازة ولكنها تعرضت للاعتداء أو التهديد، فإنه يستطيع أن يدفع عنها الاعتداء أو التهديد بدعوى منع التعرض، وإذا لم تتعرض حيازته للاعتداء أو التهديد ولكنها توشك أن تتعرض لذلك من جراء أعمال بدئ بها ولم تتم، فإنه يستطيع أن يطلب وقف هذه الأعمال بدعوى وقف الأعمال الجديدة، كما أن دعوى الحيازة تحمي حق الانتفاع أو حائز حق الارتفاع أو حائز حق رهن حيازي أو حائز حق المستأجر، فلا يُطلب من الحائز لأحد هذه الحقوق إلا أن يثبت حيازته لهذا الحق، فتحمي حيازته دون أن يُطلب منه أن يثبت أنه صاحب هذا الحق فعلاً، ومن ثم يستطيع أن يسترد حيازته للحق بدعوى استرداد الحيازة، وأن يرفع عنها الاعتداء أو التهديد بدعوى منع التعرض، وأن يطلب وقف الأعمال الجديدة التي توشك أن تهدد حيازته بدعوى وقف الأعمال الجديدة¹³³.

ثانياً: دعوى الحيازة تحمي حيازة العقار دون حيازة المنقول:

من المقرر أن دعوى الحيازة تحمي حيازة العقار دون حيازة المنقول، وذلك لأن العقار مستقر ثابت يكون من السهل معه تمييز الحيازة عن الملكية، بعكس المنقول الذي لا يتمتع بذلك، فحيازة المنقول بحسن نية تكون هي ذاتها سند الملكية، ومن ثم فدعوى الحيازة تحمي حيازة العقار المعين

¹³³ - السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 912.

بالذات، وحماية جميع الحقوق العينية الأخرى التي تقع عليه حق الانتفاع والاستعمال والسكنى والارتفاق والحرر ... إلخ¹³⁴.

وبما أن يد الحائز للمنقول تختلط بيد المالك، ومن ثم اختلطت الحيازة في المنقول بالملكية، فقد حمت دعوى الملكية حيازة المنقول وملكنته معاً، إذ أصبحت الحيازة في المنقول إذا اقترنت بحسن النية هي نفسها سند الملكية، وكما لا يحمي المنقول بدعوى الحيازة، كذلك لا يحمي المجموع من المال كالتركة، فالحائز لمجموع من المال كالوارث، إنما يحمي في حيازته لعقار معين من هذا المجموع، ولا يحمي في حيازته لمجموع المال ذاته إذ المجموع من المال لا يقبل الحيازة¹³⁵.

ثالثاً: دعوى الحيازة لها طابع الاستعجال:

دعوى الحيازة تحمل طابع الاستعجال، وذلك لأنها تحمي الحيازة في حد ذاتها، ومن ثم فإنها لا تتعرض للملكية، وعلى ذلك فهي قريبة الشبه بالدعوى المستعجلة التي لا يجوز فيها التعرض للموضوع، وبالتالي تكون من اختصاص القاضي الجزئي، أيا كانت قيمة العقار حتى لو زاد عن نصاب هذا القضاء، ويجوز استئناف الأحكام الصادرة أيا كانت المحكمة التي أصدرته، أما عن الاختصاص المحلي فإن الاختصاص ينعقد للمحكمة التي يقع في دائريتها العقار أو أحد أجزائه إذا كان واقعاً في دوائر محاكم متعددة، إلا أن اختصاص القاضي الجزئي بنظر دعوى الحيازة، لا يسلب القضاء الموضوعي ولايته لنظر مثل هذه الدعوى فقد يرغب المدعي في الحصول على حكم موضوعي - خاصة وأن أحكام القضاء المستعجل ذات حجية مؤقتة - وفي هذه الحالة يجوز للمدعي رفع دعواه أمام القضاء الموضوعي ويكون الاختصاص النوعي هنا حسب قيمة العقار أو الحق المتنازع على حيازته¹³⁶.

وحيث ان استقرت احكام المحكمة الاتحادية العليا أن قاضي الأمور المستعجلة يختص بوقف الاعمال الجديدة والمستحدثة إذا كان من شأنها لو تمت أن تمس حقاً ثابتاً مقرراً بمقتضى القانون أو الاتفاق أو العرف ومنع ضرر محقق قد يتذرع تلافيه مستقبلاً بسبب ضياع معالم محل النزاع والعقار وعدم إثبات الحق بتغير الوقت وضياع المعالم والآثار وهي من دعوى وضع اليد على العقار وموضوعها ينصب على حماية الحق العيني العقاري على العقار ومنع التعرض للحائز بحسب قانوني¹³⁷.

¹³⁴ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص 69.

¹³⁵ - السنوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 913.

¹³⁶ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص 70.

وزارة العدل الإماراتية، حكام المحكمة الاتحادية العليا، الطعن رقم 222 لسنة 2021 مدني، جلسة 10/5/2021

¹³⁷ - الطعن رقم 222 لسنة 2021 مدني، جلسة 10/5/2021

المطلب الثالث

نطاق دعاوى الحيازة

لا يحمي المشرع (الإماراتي أو المصري)، بدعوى الحيازة إلا الحقوق العينية الواردة على العقار، ومن ثم يترب على ذلك نطاق دعاوى الحيازة على النحو التالي:

أولاً: تحمي دعاوى الحيازة الحقوق العينية ولا تحمي الحقوق الشخصية:

لا تقتصر حماية الحيازة على الحقوق العينية الأصلية، بل تشمل كذلك الحقوق العينية التبعية، التي تستلزم حماية الدائن للشيء المحمول بالحق كالرهن الحيازي، أما الحقوق العينية التبعية التي لا تستلزم حيازة الدائن للشيء المحمول بالحق فلا تصح حيازتها¹³⁸.

وإذا كانت دعاوى الحيازة لا تحمي إلا الحقوق العينية، وذلك بدفع ما يقع على الحيازة من اعتداء بغض النظر عن كون الحائز هو صاحب الحق لعيني الذي يدعي حيازته أم لا.

فإن الحقوق الشخصية لا يمكن أن تكون ملحاً لدعوى الحيازة ولو اتصلت بعقار، وحكمه ذلك أن الحيازة هي السيطرة الفعلية على شيء محدد، أما الحق الشخصي فهو مجرد رابطة قانونية بين شخصين، فهو لا يمنح صاحبه سيطرة مادية على شيء معين، إذ لا تقبل الحقوق الشخصية السيطرة المادية وهي ركن جوهري من أركان الحيازة¹³⁹.

ويرى بعض الفقهاء إمكان ورود الحيازة على الحقوق الشخصية، كما في حالة الدائن الظاهر وهو الذي يملك الدين حقيقة، ولكن الدين يوجد في حيازته¹⁴⁰، غير أنها نرى أن هذا الوضع في حالة الدائن الظاهر لا ينطوي على حيازة بالمعنى الفني، وإذا كان القانون يحمي هذا الوضع للدائن الظاهر فما ذلك إلا نزولاً على نظرية الأوضاع الظاهرة.

ثانياً: ترد الحيازة على الأشياء المادية:

إذا كانت الحيازة تصلح مصدراً للحقوق العينية بوجه عام في الأصل، والحقوق العينية لا ترد إلا على أشياء مادية، فمقتضى ذلك أن الحيازة لابد وأن ترد هي الأخرى على أشياء مادية، عقارات كانت أو منقولات، ولهذا لا تتصور أن ترد الحيازة على الحقوق المعنوية وهي عبارة عن الملكية المعنوية، لأنها ترد على شيء غير مادي يكون ثمرة الفكر أو الخيال أو النشاط، مثل ذلك حق المؤلف في مؤلفاته العلمية، وحق الفنان في مبتكراته الفنية، وحق المخترع في مخترعاته الصناعية، وحق التاجر في الاسم التجاري والعلامة التجارية وثقة العملاء¹⁴¹.

138 - وجدي راغب، مبادئ القضاء المدني، مرجع سابق، ص167.

139 - محمود هاشم، قانون القضاء المدني، مرجع سابق، ص112.

140 - رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص373.

141 - حسن كيره، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص437، رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص374.

ومن ثم إذا كانت الحيازة تقتصر على الحقوق العينية فإن مقتضى ذلك أن تقتصر الحيازة أيضاً على الأشياء المادية، بمعنى أن يباشر الحائز سلطاته على شيء مادي معين، ولهذا لا ترد الحيازة القانونية كما سبق وأن ذكرنا على المجموعة القانونية من الأموال كالتركة أو مجموعة واقعية من الأموال، كالمحل التجاري، لأن هذه المجموعة أو تلك لا تصلح في جملتها أن تكون ممراً للحيازة، وإنما يصح لشيء مادي معين منها أن يكون على انفراد ممراً للحيازة، ويتربّ على ذلك نتيجة هامة مفادها أنه إذا باشر الحائز سلطاته على بعض أعيان التركة، فلا يمكنه أن يدعى حيازة أعيان أخرى لم تكن خاضعة لهذا السلطان¹⁴².

ثالثاً: تحمي دعاوى الحيازة حيازة العقار ولا تحمي الحقوق العينية الواردة على المنقول:

وهذه الجزئية سبق وأن تناولناها ونحن بصفتنا استعراض خصائص دعاوى الحيازة، حيث لا يحمي المشرع بدعوى الحيازة الحقوق العينية الواردة على المنقول بالمخالفة لدعوى الحيازة الخاصة بالعقارات، لأنه في العقارات تميز الحيازة عن الحق نفسه، فقد تكون الحيازة لشخص ويكون الحق الآخر، أما الحيازة في المنقول تختلط غالباً بالحق، لأن المنقول ليس كالعقار مستقر ثابت يتيسر معه تمييز الحماية عن الملكية في شأنه، فيد الحائز للمنقول تختلط بيد المالك، ومن ثم تختلط الحيازة في المنقول بالملكية¹⁴³.

رابعاً: عدم حماية الأموال التي لا تقبل أن تكون ممراً للحق العيني:

إذا كان المشرع لا يحمي إلا حيازة الحقوق العينية العقارية، فإن ذلك يستلزم أن يكون العقار محل الحق من العقارات التي تقبل لأن تكون ممراً للحق العيني، فإذا لم يكن العقار قابلاً لأن يكون ممراً للحق العيني المدعي بحيازته فلا تجوز حمايته بدعوى الحيازة، مثل الأموال العامة والأموال الخاصة المملوكة للدولة، أو للأشخاص الاعتبارية العامة، أو المؤسسات العامة، أو الهيئات العامة التي لا يجوز كسب حق عيني عليها، والأراضي التي تشغله القوات المسلحة كمناطق عسكرية¹⁴⁴.

وعلة هذا المنع أن الحيازة إنما تحمي في الأصل باعتبار الحائز هو في الغالب صاحب الحق، ويتربّ على ذلك أن دعاوى الحيازة لا تنشأ بالنسبة للعقارات التي تُعد في حكم ملك الله تعالى بالمساجد أو تلك المملوكة ملكية عامة للدولة أو لإحدى هيئاتها¹⁴⁵.

بالإضافة إلى أنه لا يجوز تملك هذه الأموال بالتقادم، ويرى جمهور الفقهاء أن العقار حتى يمكن حماية حيازته لابد أن يكون مما يجوز تملكه بالتقادم أي يجوز التعامل فيه ويمكن اكتساب ملكيته بمضي المدة، لأن الحيازة التي يحميها القانون بدعوى خاصة هي الحيازة المؤدية إلى اكتساب

¹⁴² - رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص 415، محمد العشماوي وعبد الوهاب العشماوي، قواعد المرافعات في التشريع المصري والمقارن، مرجع سابق، ص 620، 621.

¹⁴³ - محمود هاشم، قانون القضاء المدني، مرجع سابق، ص 113، رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص 415.

¹⁴⁴ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص 29.

¹⁴⁵ - محمد العشماوي وعبد الوهاب العشماوي، قواعد المرافعات في التشريع المصري والمقارن، مرجع سابق، ص 621، محمود هاشم، قانون القضاء المدني، مرجع سابق، ص 113.

الملكية بمضي المدة، فالأملاك العامة للدولة لا تجوز حمايتها بالنسبة لمن يدعىها، أما الدولة فلها رفع كافة دعاوى الحيازة بالنسبة لهذه الأموال¹⁴⁶.

والحقوق العينية العقارية التي يمكن اكتسابها بالتقادم حق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق، يجوز أن ترفع بشأنها هذه الدعوى بتوافر شرطا الظهور والاستمرار، أما حقوق الارتفاق غير الظاهر أو غير المستمرة كحق الارتفاق بعدم البناء أو المرور فلا يجوز حمايتها بهذه الدعوى¹⁴⁷، لأنها لا تكتسب بالتقادم إذ أن حيازتها مشوبة بعيوب الخفاء، أو بشبهة الانتفاع بها على سبيل التسامح إلا إذا كان الارتفاق غير الظاهر مقررا باتفاق الخصوم أو بنص القانون لانتفاع شبهة الخفاء أو التسامح¹⁴⁸.

خامساً: يجوز رفع دعاوى الحيازة عن العقار بالتخصيص:

يكون العقار بالتخصيص موضوعاً لحماية دعاوى الحيازة طالما أن له صفة العقار، لأن المنقول الذي يصبح عقاراً بالتخصيص تجري عليه جميع الأحكام المتعلقة بالعقار ومن ضمنها حماية حيازته عن طريق مباشرة دعاوى الحيازة، كما هو الحال في شأن العقار نفسه¹⁴⁹.

أما إذا فقد المنقول صفة العقار بالتخصيص وأصبح منقولاً زالت عنه تلك الحماية، لأن شرط تمتاع العقار بالتخصيص بحماية دعاوى الحيازة أن يكون التعرض حاصلاً لحيازة العقار الأصلي الذي يعد المال عقاراً مخصصاً له¹⁵⁰.

سادساً: دعاوى الحيازة لا تُعد دعاوى تعويض:

لا تقصد دعاوى الحيازة التعويض عن ضرر أحدهه المتعرض أو المغتصب، فليس أساسها الفعل الخطأ، ولا هو شرط لقبولها، كذلك لا يتطلب بها تنفيذ الالتزام بالتعويض عنه، ولا تشترط لقبول دعاوى الحيازة توافر سوء نية المتعرض لحيازته أو مغتصبها، أو من يقوم بأعمال جديدة على العقار، والخطأ الذي يسبب ضرراً للحائز يمكن أن يكون موضوعاً لدعوى أخرى تابعة لدعوى الحيازة يتطلب فيها التعويض عن الضرر، أما دعواوى الحيازة ذاتها يكفي لقبولها اعتراض الحيازة أو التعرض لها أو القيام بأعمال إذا انتهت تعد تعرضاً للحائز¹⁵¹.

¹⁴⁶ - أحمد أبو الوفا، المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص143، رمزي سيف، الوسيط في شرح قانون المرافعات، مرجع سابق، ص115، محمد العشماوي وعبد الوهاب العشماوي، قواعد المرافعات في التشريع المصري والمقارن، مرجع سابق، ص621.

¹⁴⁷ - محمد العشماوي وعبد الوهاب العشماوي، قواعد المرافعات في التشريع المصري والمقارن، مرجع سابق، ص622.

¹⁴⁸ - رمزي سيف، الوسيط في شرح قانون المرافعات، مرجع سابق، ص155، محمود هاشم، قانون القضاء المدني، مرجع سابق، ص114.

¹⁴⁹ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية لحيازته، مرجع سابق، ص31.

¹⁵⁰ - انظر: محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية لحيازته، مرجع سابق، ص31.

¹⁵¹ - عبد المنعم الشرقاوي، الوجيز في المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص58.

المبحث الثاني

دعوى استرداد الحيازة

شُرعت دعوى استرداد الحيازة حماية لحائز العقار إذا فقد الحيازة، غير أن ذلك مشروط بعدة شروط يجب توافرها لتكون تلك الدعوى مقبولة أمام القضاء.

وترتيباً على ذلك سوف نتناول في هذا المبحث من خلال أربعة مطالب بيان المقصود بدعوى استرداد الحيازة ومعرفة أطرافها وموعد رفعها، وبيان تكيفها القانوني، وبيان شروط قبولها، ثم بيان حجية الحكم الصادر فيها.

المطلب الأول

تعريف دعوى استرداد الحيازة وأطرافها وموعد رفعها

تمهيد

من المقرر أن دعوى استرداد الحيازة تقوم على رد الاعتداء غير المشروع، ويكتفى لقبولها أن يكون لرافعها حيازة مادية حالية تجعل يده متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً قائماً في حالة وقوع الغصب، ومن ثم يشترط لكي يؤدي هذا الغصب إلى نشأة هذه الدعوى أن يتم نتيجة لعمل لا سند له في القانون ولهذا إذا تم التنفيذ جبراً إلى فقد الحيازة فإن من فقد الحيازة نتيجة هذا التنفيذ لا تكون له دعوى استرداد حيازة لكون تلك الدعوى تنشأ نتيجة تعرض الحيازة للغصب من خلال عمل غير مشروع.

وترتيباً على ذلك نبحث من خلال هذا المطلب تعريف دعوى استرداد الحيازة وبيان أطرافها وموعد رفعها.

الفرع الأول

تعريف دعوى استرداد الحيازة

دعوى استرداد الحيازة هي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد من انتزع حيازته منه بالقوة أو الغصب علينا أو خفية، طالباً فيها استرداد حيازته، ولا يشترط في القوة هنا أن تكون عملاً إجرامياً معاقب عليه جنائياً، فيكتفى فيها أن تكون عملاً غير مشروع من الناحية المدنية¹⁵².

كما يعرفها بعض الفقهاء بأنها "الدعوى التي يتمسك فيها المدعي بحيازته التي سُلبت منه، طالباً الحكم بإلزام المدعي عليه بتسليم العقار إليه"¹⁵³، وفي معنى قريب من ذلك عُرفت دعوى استرداد الحيازة بأنها "الدعوى التي يتمسك بها الحائز بحيازته (المادية أو القانونية) طالباً إلزام المدعي

¹⁵² - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص71.

¹⁵³ - وجدي راغب، مبادئ القضاء المدني، مرجع سابق، ص194.

عليه بردتها إليه¹⁵⁴. ويُعرف الفقهاء سلب الحيازة بأنها "اغتصاب العين كلها أو جزء منها مع إقامة العقبات المادية في سبيل عودة الحائز إليها"¹⁵⁵.

يتضح من هذا التعريف أن دعوى استرداد الحيازة دعوى موضوعية تتخذ صورة دعوى الإلزام حيث يدعى فيها المدعي الاعتداء على الحيازة، ويطلب الحكم بجزاء هذا الاعتداء وهو جزاء عيني يتمثل في إعادة الشيء إلى أصله وذلك بتسليم العقار¹⁵⁶.

ولهذا شرعت دعوى استرداد الحيازة لحماية الحائز من أعمال الغصب وليس استرداد حيازته ممن سلبها منه، فهي تقوم أساساً على رد الاعتداء غير المشروع¹⁵⁷.

وأساس هذه الدعوى هو حماية الأمن والنظام، على اعتبار أن المستولي على العقار بالعنف يجب عليه قبل كل شيء رد ما استولى عليه، ولو كان هو الجدير بالحيازة، إذ لا يجوز للأشخاص اقتضاء حقوقهم بأنفسهم¹⁵⁸.

الفرع الثاني

أطراف دعوى استرداد الحيازة

أولاً: المدعي:

المدعي في دعوى استرداد الحيازة هو الحائز للعقار، ويجب عليه أن يثبت أنه وقت أن انتزعت منه الحيازة كان حائزاً للعقار حيازة خالية من العيوب، أي حيازة مستمرة علنية هادئة غير غامضة، محل الوجه الذي بسطناه فيما تقدم¹⁵⁹.

وليس من الضروري في دعوى استرداد الحيازة، وهذا هو الذي يميزها عن سائر دعاوى الحيازة، أن يكون الحائز حائزاً أصلياً أي حائزاً لحساب نفسه، فيجوز للحائز العرضي، وهو الحائز لحساب غيره، أن يكون مدعياً في دعوى استرداد الحيازة، ويطلب باسترداد حيازة حق الملكية في حين أنه يكون صاحب حق انتفاع أو مرتهناً رهن حيازة أو مستأجرها أو حراساً قضائياً، أي حائزاً لحق الملكية حيازة عرضية لحساب المالك¹⁶⁰، وتصرح ضمناً المادة 2/1307 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي بهذا الحكم حيث تنص على "وتصح الحيازة بالواسطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلةً به اتصالاً يلزمها طاعته فيما يتعلق بهذه الحيازة"، بينما تنص صراحة المادة 2/958 من القانون المدني المصري بذات الحكم حيث تنص على "ويجوز أيضاً أن يسترد الحيازة من كان حائزاً بالنيابة من غيره".

¹⁵⁴ - محمود هاشم، قانون القضاء المدني، مرجع سابق، ص127.

¹⁵⁵ - عبد المنعم الشرقاوي، الوجيز في المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص73.

¹⁵⁶ - وجدي راغب، مبادئ القضاء المدني، مرجع سابق، ص194.

¹⁵⁷ - للمزيد انظر: محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص105.

¹⁵⁸ - أحمد أبو الوفاء، المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص150.

¹⁵⁹ - السنورى، الوسيط، مرجع سابق، ص921، 922.

¹⁶⁰ - عبد الحكم فودة، أحكام دعاوى حماية الحيازة، مرجع سابق، ص156، 157.

وكما يجوز للحائز العرضي أن يكون مدعيا في دعوى استرداد الحيازة، كذلك يجوز لمن قامت حيازته على عمل من أعمال التسامح، وهو مثل الحائز العرضي مجرد من عنصر القصد في الحيازة وليس لديه إلا السيطرة المادية، أن يكون مدعيا في دعوى استرداد الحيازة¹⁶¹.

ويكون مدعيا في دعوى استرداد الحيازة أيضا من حصل على ترخيص من الجهة الإدارية في الانتفاع بعقار داخل في الأملاك العامة، ولو أن حيازته للملك العام معرضة للزوال في أي وقت بمجرد رجوع الجهة الإدارية في الترخيص، وكل من الحائز على سبيل التسامح والحاizer بموجب ترخيص إداري أن يسترد الحيازة بدعوى استرداد الحيازة، حتى من المالك الذي أجاز الحيازة على سبيل التسامح¹⁶².

وليس من الضروري لرفع دعوى استرداد الحيازة أن يكون الحائز حسن النية، فللحاizer أن يرفع هذه الدعوى حتى لو كان سيء النية، وليس من الضروري أخيرا لرفع دعوى استرداد الحيازة أن يكون الحائز قد دامت حيازته سنة كاملة قبل أن يفقد الحيازة كما يشترط ذلك في دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة، فأية حيازة تكون كافية ولو كانت حيازة لم تدم إلا يوما واحد أو أقل¹⁶³.

وتجدر بالذكر أنه لا يجوز للمدعى رفع دعوى استرداد الحيازة إذا كان مرتبطا مع المدعى عليه بعقد، وكان انتزاع الحيازة يدخل في نطاق هذا العقد، فالواجب في هذه الحالة أن يلجا المدعى إلى دعوى العقد، لا إلى دعوى استرداد الحيازة، لإلزام المدعى عليه بمراعاة شروط العقد¹⁶⁴.

وإذا انتقلت حيازة العقار المغتصب من المغتصب إلى الغير، سواء كان الغير خلفا عاما كالوارث، أو خلفا خاصا كالمشتري، فإن خلف المغتصب الذي انتقلت إليه الحيازة يكون هو المدعى عليه في دعوى استرداد الحيازة، ويستطيع المدعى أن يسترد منه حيازة العقار بهذه الدعوى، حتى لو كان الخلف حسن النية، لا يعلم أن سلفه قد اغتصب حيازة العقار¹⁶⁵.

ثانياً: المدعى عليه:

المدعى عليه في دعوى استرداد الحيازة هو الشخص الذي ينتزع الحيازة من الحائز بالقوة، أو بالغصب علينا أو خفية، فيشترط إذن أن يكون العمل الذي صدر من المدعى عليه عمل عدواني، وقد يكون هذا العمل العدواني من الأعمال التي تعتبر جريمة في القانون الجنائي، ولكن ليس من الضروري أن يكون كذلك، فيكفي أن يكون عملا غير مشروع من الناحية المدنية¹⁶⁶.

¹⁶¹ - انظر: منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص.72.

¹⁶² - عبد الحكم فودة، أحكام دعاوى حماية الحيازة، مرجع سابق، ص.157.

¹⁶³ - السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص.926، 927.

¹⁶⁴ - عبد الحكم فودة، أحكام دعاوى حماية الحيازة، مرجع سابق، ص.160.

¹⁶⁵ - عبد الحكم فودة، أحكام دعاوى حماية الحيازة، مرجع سابق، ص.160.

¹⁶⁶ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص.72.

وترتيباً على ذلك فإن العمل العدوي من قبل المدعى عليه والذي يكون سبباً في نشأة هذه الدعوى له شروط هي على النحو التالي:

(1) العمل العدوي من قبل المدعى عليه يكون اعتداء إيجابياً يقع على حيازة الحائز، ويكون من شأنه أن يعكر السلام ويخل بالأمن العام ويبيرر حق الدفاع الشرعي، فالمدعى عليه في إثباته لهذا العمل، يكون في موقف من يأخذ حقه دون أن يلجاً إلى القضاء، وهذا هو المحور الذي تدور عليه دعوى استرداد الحيازة، فهي جزء حق على هذا العمل العدوي بقدر ما هي حماية فعلة للحائز في حيازته، وليس يلزم أن يكون العمل العدوي منطويًا على القوة والعنف وإن كان هذا هو الغالب، بل يكفي أن يستولي المعتدي على العقار غصباً وقهرًا، أو خلسة دون علم الحائز، بحيث يقوم عقبة أمام الحائز في حيازته لا يستطيع تخطيها إذا التجأ إلى العنف¹⁶⁷.

(2) كما يجب أن يكون هذا العمل العدوي قد وقع في العقار ذاته، الذي هو في حيازة حائزه، وإن كان يكفي لرفع دعوى منع التعرض أو دعوى وقف الأعمال الجديدة¹⁶⁸.

(3) ويجب أخيراً أن يكون هذا العمل العدوي قد انتهى إلى انتزاع الحيازة من الحائز، بحيث لا يصبح في مكنته الحائز أن يستعيد هذه الحيازة دون أن يقف هذا العمل أمامه عقبة تحول دون ذلك¹⁶⁹.

ولا يشترط أن يكون المدعى عليه سيء النية فمن الجائز أن يكون حسن النية أي معتقداً بحسن نيته كأن يكون العقار المنتزع حيازته مملوكاً له وبدلاً من اللجوء للقضاء انتزع الحق بنفسه¹⁷⁰، ومن ثم يكون انتزاعه الحيازة عملاً عدوانياً يوجب قبل كل أمر آخر أن ترد الحيازة إلى الحائز، ثم يُنظر بعد ذلك، بالوسائل التي قررها القانون، من الخصمين له الحق في ملكية العقار، أو له الحق في حيازته¹⁷¹.

وتجدر بالذكر أنه قد يكون الشريك على الشيوع مدعى عليه، حيث يجوز للحائز أن يرفع ضد الشريك على الشيوع الذي كان يحوز معه العقار شيئاً، إلا أنه اغتصب حيازته وأصبح يستأثر بحيازة العقار جميعه، ويلجاً بعض المالك إلى اغتصاب الحيازة عن طريق تأجير العقار المؤجر لمستأجر آخر يعمد إلى نزع الحيازة من المستأجر الأول الحائز، فلا جدال في أنه يجوز للمستأجر الأول أن يرفع دعوى الحيازة على المستأجر المغتصب، ولا يجوز في هذه الحالة إدخال المؤجر في الدعوى لأنه تربطه علاقة عقدية بالحائز ولا يجوز رفع الدعوى ضده، شأنه شأن أي متعاقد، أما إذا أراد احتضان المؤجر فليس أمامه إلا أن يطرق دعوى تسليمه العين المؤجرة أو تمكينه منها

¹⁶⁷ - السنوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 927.

¹⁶⁸ - عبد الحكم فودة، أحكام دعاوى حماية الحيازة، مرجع سابق، ص 159.

¹⁶⁹ - السنوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 928.

¹⁷⁰ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص 73.

¹⁷¹ - عبد الحكم فودة، أحكام دعاوى حماية الحيازة، مرجع سابق، ص 160.

تنفيذاً لعقد الإيجار كما يجوز له أن يطلب مع هذا الطلب إلزام المؤجر بتعويض عما أصابه من ضرر بسبب سلب الحيازة وأساس التعويض هنا هو المسئولية العقدية أيضاً¹⁷².

الفرع الثالث

ميعاد رفع دعوى استرداد الحيازة

ترفع دعوى استرداد الحيازة في خلال سنة واحدة تسري من وقت انتزاع الحيازة من الحائز، إذا كان هذا الانتزاع بالقوة أو بالغصب علانية، إذ يكون الحائز عالماً في هذه الحالة بوقت انتزاع الحيازة منه، أما إذا كان انتزاع الحيازة وقع خلسة دون أن يعلم به الحائز وقت وقوعه، فإن تلك السنة التي يجب أن تُرفع خلالها دعوى استرداد الحيازة تسري من وقت أن ينكشف ذلك، أي من وقت أن يعلم الحائز بانتزاع الحيازة منه¹⁷³، عملاً بنص المادة 3/2/1315 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والتي تنص على:

(2- ولا تسمع الدعوى بها إذا استمر هذا المانع سنة كاملة وكان ناشئاً من حيازة جديدة وقعت رغم إرادة الحائز أو دون علمه.

3- وتحسب السنة من الوقت الذي بدأت فيه الحيازة الجديدة إذا كانت ظاهرة ومن وقت علم الحائز الأول إذا بدأت خفية، وإذا وجد مانع جوهري من إقامة الدعوى تحسب السنة من وقت القدرة على إقامتها).

وهي ذات المدة التي نصت عليها المادة 958 من القانون المدني المصري والتي نصت على:

(الحائز العقار إذا فقد الحيازة أن يطلب خلال السنة التالية لفقدانها ردها إليه، فإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت أن ينكشف ذلك ويجوز أيضاً أن يسترد الحيازة من كان حائزاً بالنيابة من غيره).

ومدة السنة هذه مدة سقوط، لا مدة تقادم، فإذا لم تُرفع دعوى استرداد الحيازة في خلالها لم يجز رفعها بعد انقضاء السنة، والدعوى التي ترفع بعد انقضاء هذه المدة لا يجوز قبولها¹⁷⁴.

¹⁷²- عز الدين الناصوري وحامد عكار، التعليق على قانون المرافعات، الجزء الأول، الطبعة الثامنة، 1994، بدون ناشر، ص 289.

¹⁷³- السنوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 930.

¹⁷⁴- السنوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 931.

ومن جماع ما تقدم يتضح أن دعوى استرداد الحيازة تشارك دعاوى المسئولية في أنها ترد الحيازة للحائز العرضي، الذي لا يحوز لحساب نفسه بل يحوز لحساب غيره، وكذلك ترد الحيازة للحائز على

سبيل التسامح أو على ترخيص إداري يجوز الرجوع فيه في أي وقت، وتشارك دعاوى جزاء العمل غير المشروع في أنه إذا اكتملت عناصر الحيازة، وانتزعت منه بالقوة فإنه يكون للحائز استردادها إذا كانت حيازته أحق بالتفضيل، وبذلك فإن دعوى استرداد الحيازة تتطوّي على شيء من العينية فيجوز عن طريقها للحائز أن يسترد حيازته من الغير ولو كان هذا الغير حسن النية¹⁷⁹.

وأما أن دعوى استرداد الحيازة تشارك دعاوى الحيازة، فإن هذا أيضاً يظهر في نواحٍ متعددة:

أولاً: أن الحيازة إذا انتزعت بغير القوة لا ترد إلا إذا كانت قد دامت سنة كاملة، أي كانت حيازة مستقرة دامت مدة كافية، فالدعوى هنا أقرب إلى أن تكون دعواوى الحيازة تحمى الحيازة المستقرة، من أن تكون جزاء على المسئولية¹⁸⁰.

ثانياً: لا ترد الحيازة إذا انتزعت بغير القوة، ولو لم تدم سنة كاملة، من الشخص الذي انتزعها، وكانت له حيازة أحق بالتفضيل من حيازة المدعي، فهذا معناه أننا نفضل بين حيازة وحيازة، ونحمي الحيازة الأحق بالتفضيل، فالدعوى على هذا النحو أقرب إلى أن تكون دعواوى من دعواوى الحيازة تحمى الحيازة الأحق بالتفضيل، من أن تكون جزاء على المسئولية¹⁸¹.

ثالثاً: يجوز رفع الدعوى على من انتقلت إليه حيازة العقار المغتصب من مغتصب الحيازة، ولو كان الأول حسن النية¹⁸².

¹⁷⁹ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص 82.

¹⁸⁰ - السنوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 937.

¹⁸¹ - للمزيد: انظر محمد عبدالنبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص 107.

¹⁸² - السنوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 937.

المطلب الثالث

شروط قبول دعوى استرداد الحيازة

قد لا تتصور فائدة من تقرير دعوى مستقلة لاسترداد الحيازة، ما دام الحائز يستطيع دائمًا أن يرفع دعوى منع التعرض لاسترداد هذه الحيازة، إلا أن سلب الحيازة يُعد أشد صور التعرض للحيازة وأكثرها خطراً على النظام والأمن العام¹⁸³، لذلك فإن المستقر عليه تيسير شروط قبول هذه الدعوى لما تنطوي عليه من أشد صور التعرض للحيازة وأخطرها، وقد عبر بعض الفقهاء عن ذلك بقوله: "المصلحة العملية تتخذ في هذه الدعوى صورة جسيمة من الاعتداء يصل إلى حد سلب الحيازة تماماً ولهذا يخصها المشرع بقواعد خاصة يتناهى فيها في عناصر وشروط الحيازة الجديرة بالحماية عن طريقها"¹⁸⁴.

وقيل في تبرير تيسير شروط هذه الدعوى، أن سلب الحيازة بالقوة أو نحوها أشد صور التعرض للحيازة وأكثرها خطراً على الأمن العام، فالغرض من الدعوى ليس حماية الحيازة القانونية فحسب، وإنما دفع الاعتداء غير المشروع الذي يخل بالأمن والنظام العام¹⁸⁵.

والفارق الجوهرى بين دعوى استرداد الحيازة ودعوى الحيازة الأخرى أنها تمنح لكل حائز، حتى ولو كان حائزاً عرضياً ولو لم تدم حيازته لمدة سنة كاملة، بل وحتى ولو استمرت يوماً أو أكثر طالما أن حيازته قد انتزعت منه عنوة أو فقدها خفية، أما دعوى الحيازة الأخرى فتهدف إلى حماية الحيازة بعد أن تكون قد استقرت، ولذلك لا يجوز أن تُرفع إلا من حائز دامت حيازته لمدة سنة على الأقل¹⁸⁶.

وترتيباً على ذلك فإن شروط قبول دعوى استرداد الحيازة هي على النحو التالي:

الشرط الأول: أن يكون المدعي حائزاً للعقارات الذي سلبت حيازته، ويكتفى أن يكون حائزاً حيازة مادية، كالمودع لديه والمرتهن رهن حيازة¹⁸⁷.

وبالتالي لم يشترط المشرع لقبول دعوى استرداد الحيازة أن يكون المدعي حائزاً حيازة قانونية، وإنما اكتفى بأن يكون حائزاً حيازة مادية، فيجوز رفع الدعوى من الحائز حيازة قانونية، ومن الحائز مجرد حيازة مادية (عرضية)¹⁸⁸.

ولهذا لا يُشترط أن تكون الحيازة قانونية بمعنى أن دعوى استرداد الحيازة لا يشترط فيها الركن المعنوي الذي يتطلبه القانون المدني المصري على النحو السالف ذكره، وهو نية التملك، ويكتفي

¹⁸³ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص105.

¹⁸⁴ - وجدي راغب، مبادئ القضاء المدني، مرجع سابق، ص194.

¹⁸⁵ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص105.

¹⁸⁶ - رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص415، 416، 417.

¹⁸⁷ - عبد الحكم فودة، أحكام دعاوى حماية الحيازة، مرجع سابق، ص161.

¹⁸⁸ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص105.

إذن بالركن المادي أي السيطرة الفعلية على العقار مع خلو هذه السيطرة من العيوب الثلاثة السابق الإشارة إليهاتمثلة في الخفاء والغموض والعنف¹⁸⁹، وهو توافق تام مع وجهة نظر المشرع الإماراتي في قانون المعاملات المدنية الذي اقتصر عنصر الحيازة فقط على السيطرة الفعلية دون اشتراط نية التملك على النحو السالف ذكره منعاً من التكرار.

وترتيباً على ذلك تكفي الحيازة المادية أو العرضية لقبول دعوى استرداد الحيازة شريطة أن تكون ظاهرة واضحة وهايئة، لأن الهدف من دعوى استرداد الحيازة رد العنف، ولهذا لا تقبل هذه الدعوى من اكتسب حيازته بعمل من أعمال العنف¹⁹⁰.

أما إذا كانت الحيازة قد افترضت بإكراه ثم زال عنها هذا العيب، فاستقرت هادئة بعد ذلك لمدة معقولة، وأصبح الحائز محتفظاً بها بغير عنف فإنها تكون جديرة بالحماية بدعوى استرداد الحيازة¹⁹¹.

ولا يتصور أن تكون الحيازة المعنوية محل اغتصاب، فلا تقبل دعوى استرداد الحيازة عن الاعتداء الواقع على حيازة حق ارتفاق حيازة معنوية، لأن يكون المعتدي قد هدم مسكنى في أرضه هو ويروي منها الجار أرضه¹⁹².

ويرى بعض الفقهاء أن علة عدم حماية هذه الحقوق، لا يرجع في الواقع إلى فكرة انعدام العنصر المادي، بل يرجع إلى عدم وضوح الحيازة، إذ قد يخشى أن يكون هذا الحق مجرد عمل من الأعمال التي يتحملها الغير على سبيل التسامح. لذلك إذا استند هذا الحق إلى سند قانوني أو اتفافي، فإنه يجب أن يُحمى بهذه الدعوى¹⁹³.

الشرط الثاني: استمرار الحيازة مدة لا تقل على سنة:

القاعدة العامة لاسترداد الحيازة هي أنه يجب أن تستمر حيازة الشخص المغتصب لحيازته مدة لا تقل عن سنة أي تكون حيازة المدعي استمرت سنة كاملة على الأقل بدون انقطاع¹⁹⁴، غير أن المشرع المصري قد خرج عن هذه القاعدة بنصوص قانونية صريحة وواضحة، تميزاً في هذا الصدد عن المشرع الإماراتي الذي لم يأت بنصوص مشابهة لحل الإشكالية التي يتضمنها هذا الاستثناء أو الخروج عن تلك القاعدة، ومن ثم فقد أجاز المشرع المصري رفع دعوى استرداد الحيازة لشخص لم تنقض على حيازته سنة عند فقد الحيازة وذلك في حالتين نصت عليهما المادة 959 من القانون المدني المصري على النحو التالي:

¹⁸⁹ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص 106.

¹⁹⁰ - أحمد أبو الوفاء، المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 167.

¹⁹¹ - رمزي سيف، الوسيط في شرح قانون المرافعات، مرجع سابق، ص 167.

¹⁹² - عبد الحكم فودة، أحكام دعاوى حماية الحيازة، مرجع سابق، ص 161، أحمد أبو الوفاء، المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 167، محمود هاشم، القضاء المدني، مرجع سابق، ص 127.

¹⁹³ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص 108.

¹⁹⁴ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص 74.

الحالة الأولى: إذا فقدت الحيازة بالقوة:

إذا فقدت الحيازة بالقوة يجوز للحائز أن يرفع دعوى لاسترداد حيازته من المعتمدي، ولو لم تكن قد مضت على الحيازة مدة سنة وفقاً للمادة 959 فقرة 2 من القانون المدني المصري التي أقرت ذلك بقولها: "أما إذا كان فقد الحيازة بالقوة فللحائز في جميع الأحوال أن يسترد خلال السنة التالية من المعتمدي"، وعلى ذلك يجوز للحائز أن يرفع دعوى استرداد الحيازة ولو كانت حيازته لمدة شهرين مثلاً، طالما أن الحيازة قد سُلبت بالقوة¹⁹⁵.

وإذا كان المشرع المصري قد نص على هذه الحالة صراحة في القانون المدني المصري على النحو السالف ذكره، إلا أن المشرع الإماراتي قد أشار إليها ضمناً وهو ما يُستفاد من نص المادة 1308 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والتي نصت على:

"إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها لبس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب".

وترتيباً على ذلك نجد أن نص هذه المادة قد بين عيوب الحيازة، وأوضح أنه لا أثر لهذه العيوب - والتي من بينها الإكراه أو غصب الحيازة بالقوة - إلا من وقت زوالها، وبالتالي يُستفاد من نص هذه المادة أن حق المغتصب في استرداد حيازته قانوناً، مفتوح في دعوى استرداد الحيازة وغير معلق على شرط المدة لكون غصب الحيازة قد تم بالإكراه، ومن هنا حتى تنتهي اللبس ونكون في منأى عن الغموض نرى أنه يجب على المشرع الإماراتي أن يأتي بنصوص صريحة بشأن هذه الحالة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي أسوة بنظيره المصري، لاسيما وأن وجود النص يقطع الطريق على الاجتهاد والاختلاف وتدخل الأمور.

وجدير بالذكر أن المشرع المصري قد أجاد بإقراره صراحة هذا الاستثناء رغبة منه في رد القوة على أعقابها، وبعد عن وسائل العنف والإكراه ضد الحائز أياً ما كان سند وحجج من يستعملها لما في ذلك من إخلال بالأمن والنظام العام والسكنية داخل المجتمع¹⁹⁶.

الحالة الثانية: إذا كانت حيازة المدعي أفضل من حيازة المعتمدي:

إذا كان فقد الحيازة قد حدث بدون استعمال القوة أو الإكراه فقد راعي المشرع أنه في حالة سلب الحيازة تماماً نكون في واقع الأمر أمام حائزين: الأول هو المدعي الذي يطالب باسترداد الحيازة، والآخر هو المدعي عليه الذي سلب الحيازة، ولهذا إذا رفضت دعوى استرداد الحيازة من

¹⁹⁵ - رمزي سيف، الوسيط في شرح قانون المرافعات، مرجع سابق، ص 169.

¹⁹⁶ - وجي راغب، مبادئ القضاء المدني، مرجع سابق، ص 195.

المدعى لأن حيازته لم تستمر لمدة سنة، فإن هذا يُعد تقضيلاً للمدعى عليه على الرغم من أن حيازته أيضاً لم تستمر لمدة سنة¹⁹⁷.

وإذاء هذا الوضع فإن القانون يفضل بين حيازتين ويحمي المدعى لو كانت حيازته أفضل من حيازة خصمه، غير أن قانون المعاملات المدنية الإماراتي وضع معياراً للمفضلة في نص المادة 1311 الفقرة 1، وهو الحيازة المادية حيث نصت على:

"إذا تنازع أشخاص متعددون على حيازة شيء أو حق واحد اعتبر بصفة مؤقتة أن حائزه هو من له الحيازة المادية إلا إذا ثبت أنه قد حصل على هذه الحيازة بطريقة معيبة".

معنى ذلك أن قانون المعاملات المدنية الإماراتي قد نص صراحة في هذه المادة على معيار المفضلة بين حيازتين وهو الحيازة المادية بان اعتبر ان الحائز هو من له الحيازة المادية.

غير أن القانون المدني المصري قد وضع معياراً للتفضيل، بان اعتبر حيازة الحائز تكون أحق بالتفضيل من حيازة المعتمدي في صورتين هما:

الصورة الأولى: إذا كانت حيازة المدعى تستند إلى سند قانوني بينما حيازة المعتمدي تفتقد هذا السند:

وهذا يعني أنه إذا قدم المدعى سnda قانونياً وقد بيع أو عقد إيجار ولم يقدم خصمه سnda لحيازته كانت حيازة المدعى أفضل¹⁹⁸، وعلى ذلك فحيازة الراسي عليه المزاد تكون أحق بالتفضيل من حيازة الدائن المرتهن، لأن سند الأول يمنحه الحيازة القانونية بوصفه مالكاً أما سند الثاني فلا يمنحه إلا الحيازة

العرضية. كما أن سند المستأجر وهو عقد الإيجار يُعد أفضل من سند الحارس عليه، لأن سند الأول يمنحه الحيازة للانتفاع بها، أما سند الثاني فلا يمنحه سوى الإداره فقط¹⁹⁹.

وإذا حدث واغتصب الدائن المرتهن الحيازة من الراسي عليه المزاد أو اغتصب حارس العقار الحيازة من مستأجره، فإن من حق كل من الراسي عليه المزاد والمستأجر استرداد حيازته ولو لم تكن قد استمرت لمدة سنة سابقة على واقعة الغصب²⁰⁰.

الصورة الثانية: إذا كانت حيازة المدعى هي الأسبق تاريخياً:

¹⁹⁷ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية لحيازة، مرجع سابق، ص109، ويشير وجي راغب إلى أنه إذا بلغت حيازة المعتمدي سنة كاملة واستوفى عناصرها وشروط الحيازة صار حائزها حيازة قانونية صحيحة يحميها القانون بدعوى الحيازة، وفي هذه الحالة يحق له أن يرد على دعوى الاسترداد بدعوى منع التعرض، ومن ثم يحكم القاضي على الحائز السابق بمنع التعرض للمعتمدي في حيازته القانونية، وجي راغب، مبادئ القضاء المدني، مرجع سابق، ص196.

¹⁹⁸ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية لحيازة، مرجع سابق، ص110، عزالدين الناصوري وحامد عكار، التعليق على قانون المرافعات، مرجع سابق، ص290.

¹⁹⁹ - للمزيد، انظر: وجي راغب، مبادئ القضاء المدني، مرجع سابق، ص196 وما بعدها.

²⁰⁰ - للمزيد انظر: محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية لحيازة، مرجع سابق، ص110، وما بعدها.

إذا تعادلت الحيازتين من حيث السند، سواء أكان ذلك من ناحية الوجود أم عدمه، بمعنى أن تكون كل منهما مستندة إلى سند قانوني يمنح صاحبه الحيازة، أم لم تكن أيهما تستند إلى سند قانوني يمنح صاحبه الحيازة، كانت الحيازة الأحق بالتفضيل هي الأسبق في التاريخ²⁰¹.

ومن صور المستندات المتعادلة العقود المتماثلة كصدر عقدبين لمستأجرين في وقت واحد ففي هذا الفرض تكون الأفضلية للمستأجر الذي حاز العقار أولاً بغض النظر عن تاريخ عقد الإيجار، فإذا استأجر اثنان العقار نفسه ودخل أحدهما وهيا الأرض للزراعة بحرثها مثلاً، ثم اغتصب الآخر هذه الحيازة ببذر البذور في الأرض، فإنه يكون للأول أن يسترد الحيازة من الثاني لتعادل سنداتهم فتكون الأفضلية للحائز الأسبق في التاريخ²⁰².

وهذا ما أقره المشرع المصري في المادة 2/959 من القانون المدني المصري بقوله: "إذا لم يكن من فقد الحيازة قد انقضت على حيازته سنة وقت فقدها، فلا يجوز أن يسترد الحيازة، إلا من شخص لا يستند إلى حيازة أحق بالتفضيل. والحيازة الأحق بالتفضيل هي الحيازة التي تقوم على سند قانوني فإذا لم يكن لدى أي من الحائزين سند أو تعادلت سنداتهم كانت الحيازة الأحق هي الأسبق في التاريخ".

غير أنه تظل إشكالية لم يتصدى القانون المدني المصري لحلها، وهي إذا تماثل موقف الحيازتين في السند القانوني وجوداً أو عدماً، وحدثت الحيازتين في توقيت واحد فلا أسبقية لأحدهما على الأخرى.

فما هو المعيار الذي يتم على أساسه تفضيل حيازة على الأخرى؟

وهنا يأتي المعيار الذي اعتنقه قانون المعاملات المدنية الإماراتي من خلال المادة 1/1311، وهو الحيازة المادية، واعتبار الحائز مادياً هو الحائز ليحل هذه الإشكالية حين يتماثل السند ويتحد التاريخ، ومن ثم نرى أن المعيار الذي اعتنقه قانون المعاملات المدنية الإماراتي في التفضيل هو الأفضل والقادر على التصدي للإشكاليات التي يفرزها الواقع المعاصر.

الشرط الثالث: أن تُسلب الحيازة:

ومعناه اغتصاب العين، كلها أو جزء منها مع إقامة العقبات المادية في سبيل عودة حائزها إليها²⁰³.

ومعناه أيضاً حرمان الحائز من الانتفاع الكامل بالحيازة²⁰⁴، فكل تعرض للحائز دون الحرمان الكامل من الانتفاع لا يبرر رفع الدعوى²⁰⁵.

²⁰¹ - رمزي سيف، الوسيط في شرح قانون المرافعات، مرجع سابق، ص169، عزالدين الناصوري وحامد عكاز، التعليق على قانون المرافعات، مرجع سابق، ص290.

²⁰² - أحمد أبو الوفاء، المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص168، السنوري، الوسيط، مرجع سابق، ص933.

²⁰³ - عبد الحكم فودة، أحكام دعاوى حماية الحيازة، مرجع سابق، ص163، أحمد أبو الوفاء، المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص168.

ويُشترط أن يكون فقد الحيازة بصفة كاملة وذلك بإخراج الحائز من العقار واستيلاء شخص آخر عليه ولا يقصد بذلك أن تسلب حيازة العقار كاملة، بل يجوز بداعه رفع هذه الدعوى، إذا ما أخرج الحائز من العقار أو من جزء منه، أي زوال الحيازة كاملة عن جزء من العقار أو عن العقار كله. أما الاعتداء على الحيازة بصفة منقطعة ولفترات مؤقتة، فيُعد تعرضاً يبرر رفع دعوى منع التعرض لا دعوى استرداد الحيازة²⁰⁶.

وقد يتخذ سلب الحيازة عدة صور على النحو التالي:

صورة ظاهرة: وذلك إذا كان سلب الحيازة بطريق القوة كاعتداء المدعى عليه على الحائز أو اتخاذ عمل عدائي، ولا يشترط أن يكون استخدام القوة معاقباً عليه جنائياً، ويتحقق معنى القوة كذلك إذا لم يستطع الحائز منع التعدي إلا لجأ إلى العنف²⁰⁷.

ولا يقصد بسلب الحيازة بالقوة أن تكون باستعمال القوة المادية وأن يصاحبها تشاجر وسفك دماء، وإنما يكفي فيه أن يحصل على غير إرادة الحائز، وعلى الرغم من اعتراضه على نحو لا سبيل له في دفعه²⁰⁸.

وقد يكون سلب الحيازة بالحيلة والخدعة فيكون باستعمال وسيلة من شأنها الاستيلاء على العقار رغمما عن إرادة الحائز، ولو لم يكن هناك عنف أو استخدام للقوة وإنما يشترط أن يكون هناك تحايل على سلب الحيازة، أي أن تكون وسيلة سلبها قانونية في الظاهر وغير مشروعة في الحقيقة، وصورة ذلك أن يستصدر المعتمدي حكماً بالتواطؤ ضد شخص غير الحائز يلزمته بتسليم العقار ثم يقوم بتنفيذ ذلك الحكم ضد الحائز²⁰⁹.

وجدير بالذكر أنه لا يُشترط أن يكون المدعى عليه هو الذي وقع منه الاعتداء بنفسه، بل يكفي أن يكون قد وقع بأمره من عماله أو أجرائه أو أقاربه²¹⁰.

صورة خفية: كأن يسمح الحائز دخول شخص آخر في عقار تحت حيازته تسامحاً ويكون في نية الشخص الآخر اغتصاب العقار، وفي هذه الصورة الاغتصاب خفية، وبالتالي فإن مدة السنة المحددة لرفع الدعوى تبدأ من يوم ظهور سلب الحيازة²¹¹.

²⁰⁴ - أحمد أبو الوفاء، الم RAFعات المدنية والت التجارية، مرجع سابق، ص 168.

²⁰⁵ - رمزي سيف، الوسيط في شرح قانون الم RAFعات، مرجع سابق، ص 167.

²⁰⁶ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص 112.

²⁰⁷ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص 75.

²⁰⁸ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص 112.

²⁰⁹ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص 113.

²¹⁰ - عزالدين الناصوري وحامد عكار، التعليق على قانون الم RAFعات، مرجع سابق، ص 288.

²¹¹ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص 168.

ومما سبق يتضح أن السلب يتحقق بطرد الحائز من العقار الذي يحوزه واستيلاء الغير عليه، ويجب في سلب الحيازة المستوجب لرفع دعوى استرداد الحيازة أن يكون قد تم بطريق غير مشروع، ولهذا لا يُعد سلباً للحيازة تخلٍّ الحائز بإرادته عن الحيازة²¹²، وفقاً لنص المادة 1314 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والتي تنص على: "تزول الحيازة إذا تخلَّ الحائز عن سيطرته الفعلية على الشيء أو الحق أو فقدها بأية طريقة أخرى"، وكذلك نص المادة 956 من القانون المدني المصري.

ولا يلزم أن يكون الغاصب الذي ارتكب الاعتداء على الحيازة سيء النية، فقد يكون معتقداً بحسن نية بل قد يكون محقاً في اعتقاده، بأن العقار الذي انتزع حيازته هو عقار مملوك له ولكنه مع ذلك يكون قد أخطأ وأتى بعمل غير مشروع، حيث عمد إلى الاستيلاء على ما يعتقد أنه حقه بيده بدلاً من أن يلجأ إلى القضاء ليرد له هذا الحق، ولهذا يكون سلبه للحيازة اعتداء مدنياً غير مشروع يوجب أولاً أن يتم رد الحيازة إلى الحائز ثم يُنظر بعد ذلك بالوسائل التي أقرها القانون فيما لو لم يكن العنصرين طرفي النزاع في ملكية العقار أو في حيازته²¹³.

الشرط الرابع: أن تُرفع الدعوى خلال سنة من تاريخ سلب الحيازة:

حيث يُشترط كما هو الحال بالنسبة للباقي دعاوى الحيازة، أن يرفع المدعى دعواه خلال السنة التالية لفقد الحيازة، وإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت أن يكتشف له ذلك²¹⁴.

وتجدر بالذكر أنه إذا تم غصب الحيازة بأعمال العنف والإكراه، وكانت هذه الأعمال قد استغرقت مدة طويلة فإن مدة السنة تبدأ من تاريخ انتهاء هذه الأفعال، فلو قام المعتدي بحبس الحائز على سبيل المثال لأن اختطفه واحتجزه لديه، فإن مدة السنة تبدأ من تاريخ خروجه من محبسه، كذلك لو دارت معركة للاستيلاء على العقار استغرقت أسبوعين مثلاً فإن المدة تبدأ من تاريخ اليوم الأخير الذي انتهت فيه المعركة²¹⁵.

وكما سبق وأن ذكرنا أن مدة السنة هي مدة سقوط وليس مدة تقادم فإذا رُفعت الدعوى بعد سنة من تاريخ فقد الحيازة بالقوة أو بالغصب أو بعد سنة من تاريخ علم المدعى بفقد حيازته في حالة فقدها خلسة قضي بعد قبول الدعوى لرفعها بعد الميعاد، ويصبح متزع الحيازة حائزًا ثُمَّ حيازته بجميع دعاوى الحيازة لأنها استمرت سنة كاملة²¹⁶.

وترجع الحكمة من إيجاب رفع دعوى استرداد الحيازة في خلال سنة من فقد الحيازة إلى حد الحائز على المبادرة بدفع الاعتداء الواقع على حيازته، ويعبر بعض الفقهاء عن ذلك بأن الحيازة

²¹² - محمود هاشم، قانون القضاء المدني، مرجع سابق، ص 127.

²¹³ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص 115.

²¹⁴ - عبد الحكم فودة، أحكام دعاوى حماية الحيازة، مرجع سابق، ص 164، عزالدين الناصوري وحامد عكا، التعليق على قانون المرافعات، مرجع سابق، ص 289.

²¹⁵ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص 116.

²¹⁶ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص 76.

مركز واقعي يتأثر بالاعتبارات الواقعية، فإذا مرت أكثر من سنة على سلب الحيازة، فعادة يكون معنى ذلك أن المغتصب للحيازة قد استمرت حيازته هذه السنة فأصبح إزاء الحائز الأول المهمل أولى بالرعاية²¹⁷.

المطلب الرابع

الحكم الصادر في دعوى استرداد الحيازة وحياته

إذا توافرت شروط قبول دعوى استرداد الحيازة وأثبتت المدعى حيازته المادية على العقار يصدر القاضي حكما في موضوع الدعوى بإلزام المدعى عليه برد الحيازة للمدعى²¹⁸، ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ الجيري متى صار نهائيا أو كان مشمولا بالنفاذ المعجل²¹⁹.

ويُرتب هذا الحكم حجية الأمر المقطبي في المسألة التي فصل فيها، ولكنه لا يتمتع بأي حجية تتجاوز حدود هذه المسألة، وعلى هذا الأساس لا يعتد بهذا المركز إذا رفع الحائز دعوى منع التعرض فيما بعد، لأن دعوى استرداد الحيازة يكفي لرفعها توافر الحيازة العرضية ولا يلزم استمرار الحياة لمدة سنة بينما يستلزم القانون في دعوى منع التعرض الحيازة القانونية لمدة سنة على الأقل²²⁰.

وعلى ذلك فإن الحكم الصادر في دعوى استرداد الحيازة يحوز حجية الشيء المحكوم به بالنسبة للحيازة، فإذا صدر لمصلحة الحائز جاز له رفع دعوى منع التعرض ليكتسب الاعتراف له بالحيازة القانونية وجاز للمغتصب أيضا رفع هذه الدعوى²²¹.

وترتيبيا على ذلك فإن الحكم الذي يصدر برد الحيازة يقتصر على رد الحيازة المادية إلى المدعى مؤقتا، دون أن يحسم النزاع فيمن له الحيازة القانونية، ومن ثم يجوز للمدعى عليه بعد أن يرد الحيازة إلى المدعى أن يعود فيقيم دعوى استرداد الحيازة على الأخير بشرط رفعها في خلال سنة، وأن يثبت أن المدعى كان قد سبق له أن سلبه حيازته²²².

ويرى بعض الفقهاء أنه يشترط لذلك أن يكون فشل الحائز في رفع دعوى استرداد الحيازة راجعا إلى عجزه عن إثبات توافر أي سلب للحيازة، والعكس صحيح بمعنى أنه فشل الحائز في دعوى منع التعرض لا يمنعه من رفع دعوى استرداد الحيازة إذا كان عدم نجاحه في الدعوى الأولى يرجع إلى عدم توافر أحد الشروط التي يتطلبها القانون لقبول هذه الدعوى والتي لا يتطلبها لقبول دعوى استرداد الحيازة²²³.

217 - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص116.

218 - عبدالمنعم الشرقاوي، الوجيز في المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص140.

219 - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص117.

220 - وجدي راغب، مبادئ القضاء المدني، مرجع سابق، ص200.

221 - أحمد أبو الوفاء، المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص171.

222 - عزالدين الناصوري وحامد عكار، التعليق على قانون المرافعات، مرجع سابق، ص290.

223 - عبد الحكم فوده، أحكام دعوى حماية الحيازة، مرجع سابق، ص171.

والعبرة في تكييف الدعوى هي بحقيقة المقصود من الطلبات المقدمة فيها لا بالألفاظ التي صيغت بها هذه الطلبات، ولهذا لا يجوز أن تُعد الدعوى من دعاوى استرداد الحيازة ولو كان المطلوب لفظا هو من التعرض والعكس صحيح²²⁴.

ويجوز للحائز المطالبة باسترداد الحيازة وبمنع التعرض بشرط أن يبني كل طلب على ما يسوغه، أي يجوز الجمع بين دعاوى الحيازة المختلفة ولو في صحيفة دعوى واحدة ما لم ينص القانون على خلاف ذلك²²⁵.

كما يجوز للحائز أن يُغير وصف دعواه أثناء الخصومة فيعدل عن طلب استرداد الحيازة والعكس صحيح أيضا²²⁶.

²²⁴ - أحمد أبو الوفاء، المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص156.

²²⁵ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص118.

²²⁶ - أحمد أبو الوفاء، المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص170، 171.

المبحث الثالث

دعوى منع التعرض

دعوى منع التعرض هي دعوى الحيازة الرئيسية، إذ هي تحمي الحيازة في ذاتها وهي الحيازة الأصلية دون الحيازة العرضية، ولذلك تتميز عن دعوى استرداد الحيازة، فقد رأينا أن هذه الدعوى الأخيرة تحمي الحيازة العرضية، كما تحمي الحيازة الأصلية وأنها تتراوح بين أن تكون دعوى شخصية من دعاوى المسؤولية ودعوى مستقلة من دعاوى الحيازة، أما دعوى منع التعرض التي نحن بصددها فلا تحمي إلا الحيازة الأصلية وبشرط أن تستقر مدة سنة كاملة على الأقل، ولذلك فهي دعوى حيازة، بل هي دعوى الحيازة المثل²²⁷.

وبناء على ذلك فإنه يقصد بدعوى منع التعرض الدعوى التي يرفعها الحائز بقصد منع تعرض وقع له في حيازته²²⁸، ويعرفها بعض الفقهاء بأنها الدعوى التي يتمسك فيها المدعي بحيازته القانونية التي يتعرض لها المدعي عليه، طالبا الحكم بمنع هذا التعرض وإزالة مظاهره²²⁹.

وترتيبا على ذلك نبحث في شأن دعوى منع التعرض - كما بحثنا في شأن دعوى استرداد الحيازة - ماهية التعرض وحالاته، وأطرافها وميعاد رفعها، ثم نبحث شروط قبولها، وأخيرا نبحث حجية الحكم الصادر فيها.

²²⁷ - السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص938.

²²⁸ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص71.

²²⁹ - محمود هاشم، القضاء المدني، مرجع سابق، ص125، وجمي راغب، مبادئ القضاء المدني، مرجع سابق، ص200.

المطلب الأول

ماهية التعرض وحالاته

تمهيد

قد يتعرض الحائز لتعرض من الغير غير أنه لا يستطيع حماية حيازته قانونا في مواجهة هذا التعرض، لكون التعرض المعني مواجهته بدعوى منع التعرض هو تعرض محدد ومشروط لا يشمل كل حالات التعرض، وقد يكون التعرض ماديا من خلال كل عمل مادي من شأنه أن يعطى انتفاع الحائز بحيازته، وقد يكون التعرض قانونيا من خلال كل إجراء قانوني يوجه إلى الحائز ينطوي على ادعاء بحق فيه إنكار حيازة الحائز أو منازعة له فيها.

وترتيبا على ذلك نستعرض من خلال هذا المطلب للمقصود بالتهمة الذي يصلح لرفع دعوى منع التعرض، ثم نستعرض صور التعرض سواء المادي أو القانوني.

أولاً: المقصود بالتهمة

يقصد بالتهمة الذي يصلح لرفع دعوى منع التعرض، كل ما يوجه إلى واسع اليد سواء كان عملا ماديا أو تصرفا قانونيا، مباشرا أو غير مباشر، يتضمن ادعاء حق يتعارض مع حق واسع اليد، وذلك بصرف النظر عن وقوع ضرر للمدعي أو عدم وقوعه²³⁰.

فمن يدخل أرض بغير إذن حائزها يعتبر ذلك تعرضا، حتى لو وصل الأمر بعد ذلك إلى إخراج المدعي من أرضه، فإن الأمر مع ذلك يدخل في نطاق دعوى منع التعرض وليس استرداد حيازة، لأن هذه الدعوى الأخيرة تستلزم سلب الحيازة بالقوة أو الغصب أو خفية، كذلك يعد تعرضا قيام المدعي عليه بتنفيذ حكم على شخص لم يكن طرفا في الخصومة²³¹.

²³⁰ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص.88.

²³¹ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص.89.

ثانياً: صور التعرض

للتعرض صورتان، فقد يكون مادياً وقد يكون قانونياً.

أولاً: التعرض المادي:

التعرض المادي هو كل عمل مادي من شأنه أن يعطى انتفاع الحائز بحياته، والتعرض المادي يقع بفعل مادي يحرم الحائز من حيازة العين أو يعطى انتفاعه بالحيازة تعطيلاً كلياً أو جزئياً²³²، بشرط أن يتضمن إنكاراً لهذه الحيازة²³³.

وقد يتم التعرض المادي بصورة مباشرة كما لو قام أحد الأشخاص بإقامة بناء على أرض الحائز أو زراعتها أو تمهيدها للزراعة بحرثها أو ريها أو حفر مسقى فيها، أو التعدي على محصول بها كجني ثمار أو قطع أشجار قائمة بها أو منع الحائز من زرع وري أو حرث الأرض أو منعه من سكناً دار يحوزها، أو القيام بتسوير قطعة أرض فضاء للحائز أو تقسيمها وإقامة مباني عليها أو منع حائزها من البناء عليها أو فتح مطلات عليها دون سند من حق ارتفاق²³⁴.

وقد يكون التعرض المادي غير مباشر كما لو قام شخص بأعمال تمنع الحائز من ممارسة حق الارتفاع على عقاره، لأن يكون للعقار حق ارتفاع على عقار آخر مجاور له فيقوم حائز العقار بأعمال على عقاره يكون من شأنها انتفاع جاره من مباشرة حقه في الارتفاع²³⁵.

ومن أمثلة ذلك فتح نافذة تطل على عقار في حيازة الجار لأن هذا العمل يتضمن الادعاء بحق ارتفاع المطل عليها مما يعطى الانتفاع بالعين انتفاعاً كاملاً، لكونها خالصة من حقوق الارتفاع، أو سد نافذة في بناء للجار فيعد هذا العمل تعرضاً للجار بوصفه حائزاً لحق ارتفاع المطل بالنافذة المفتوحة²³⁶. أي أن أعمال التعرض المادي الذي يقوم بها الشخص قد تقع على عقاره هو وليس على عقار الحائز إن كان العمل يعد تعرضاً للحيازة²³⁷.

وتترتب على ذلك فإنه من الجائز وقوع العمل المادي في عقار يحوزه المدعي عليه ومع ذلك يكون للمدعي الحق في رفع دعوى منع التعرض لأن يقيم المدعي عليه حائطاً في أرضه يسد بها

²³² - رمزي سيف، الوسيط في شرح قانون المرافعات، مرجع سابق، ص156.

²³³ - أحمد أبو الوفا، المعرفات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص155.

²³⁴ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص75.

²³⁵ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص75.

²³⁶ - رمزي سيف، الوسيط في شرح قانون المرافعات، مرجع سابق، ص156.

²³⁷ - محمود هاشم، قانون القضاء المدني، مرجع سابق، ص125، 126.

مطلاً للمدعي، وكذلك الحال إذا ما كان هناك ممر بين عدة شركاء فيقيم أحدهم حوائط حول عقاره من شأنها تضييق الممر إلى حد كبير فإن هذا الفعل يعد تعرضاً لباقي الشركاء²³⁸.

ويشترط في التعرض المادي للحيازة أن يكون متقطعاً حتى تُقبل دعوى منع التعرض، لأن التعرض المادي المستمر قد يؤدي إلى سلب الحيازة، ومن ثم ينتقل نطاق الدعوى إلى دعوى أخرى هي دعوى استرداد الحيازة وليس دعوى منع التعرض²³⁹.

ويتعين أن يكون التعرض للحيازة قد تم بطريق غير مشروع، فلا يعد تعرضاً ووضع الغير أدوات معينة في أرض الحائز برضائه أو بإذنه منه، ولا يعد تعرضاً للأعمال التي تتخذ لتنفيذ حكم قضائي في مواجهة الحائز أو تنفيذاً لسند تنفيذي في مواجهته²⁴⁰.

ولا يشترط في التعرض أن يكون قد تم بطريق العنف أو الإكراه²⁴¹، ولا يشترط أن يكون عملاً نافعاً أو ضاراً طالما أنه يتضمن إنكاراً لحيازة الحائز، فووقع التعرض في حد ذاته يكفي لرفع هذه الدعوى ولو لم يترتب على ذلك ضرر للحائز على الإطلاق، بل حتى ولو ترتب على التعرض منفعة للحائز كري الأرض وحرثها وزراعتها²⁴²، كما أن العمل قد يكون ضاراً ومع ذلك لا يعد تعرضاً مثل سرقة المحاصيل من أرض الحائز ليلاً²⁴³.

وجدير بالذكر أن دعوى منع التعرض ليست دعوى مسئولية وإنما هي ترمي إلى حماية الحيازة ويتجزأ عن هذا أن الضرر ليس شرطاً لازماً كما أنه ليس شرطاً كافياً، هو ليس شرطاً لازماً بمعنى أن تتحقق التعرض يكفي لنشأة دعوى منع التعرض ولو لم يقع أي ضرر للحائز، وهو ليس شرطاً كافياً بمعنى أن تتحقق الضرر لا يكفي وحده لنشأة دعوى منع التعرض ما لم يوجد تعرض بالمعنى السابق ذكره، فإذا

وجد كل من التعرض والضرر فقد تنشأ دعويان: دعوى منع التعرض ودعوى المسئولية الشخصية إذا توافرت شروطها²⁴⁴.

ثانياً: التعرض القانوني:

وال تعرض القانوني هو كل تصرف قانوني يصدر عن المدعي عليه من شأنه معارضنة الحائز في حيازته²⁴⁵. بمعنى أنه كل إجراء قانوني يوجه إلى الحائز ينطوي على ادعاء بحق فيه إنكار حيازة الحائز أو منازعة له فيها²⁴⁶.

238 - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص89.

239 - محمود هاشم، قانون القضاء المدني، مرجع سابق، ص126.

240 - أحمد أبو الوفا، المرافعات المدنية والت التجارية، مرجع سابق، ص155.

241 - وجدي راغب، مبادئ القضاء المدني، مرجع سابق، ص202.

242 - رمزي سيف، الوسيط في شرح قانون المرافعات، مرجع سابق، ص157.

243 - محمود هاشم، قانون القضاء المدني، مرجع سابق، ص126.

244 - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص77.

245 - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص89.

246 - رمزي سيف، الوسيط في شرح قانون المرافعات، مرجع سابق، ص156.

إذن التعرض القانوني إجراء كتابي، ولهذا لا تكفي الأقوال والتهديدات القولية لتكوين تعرض قانوني، ولا يشترط أن يكون الإجراء موجها إلى الحائز شخصيا، بل يكفي توجيهه إلى الحائز بالنيابة كالإنذار الذي يوجه إلى المستأجر بعدم دفع الأجرة إلى المؤجر ودفعها إلى المنذر. وعلى ذلك يمكن القول بأن التعرض القانوني للحيازة لا يثير بحسب الأصل احتمال استعمال القوة أو العنف، إذ أنه يأخذ في حالاته المألوفة صورة نزاع مدني حول الحيازة يثير تطبيق أحكامها الموضوعية، كما أنه قد يأخذ صورة نزاع مدني حول ملكية العقار الذي ترد عليه الحيازة²⁴⁷.

والتعرض القانوني له صورتان:

فقد يكون تعرضا قضائيا، وهو الذي يكون في شكل خصومة أمام القضاء كرفع دعوى تتضمنه على منازعة في الحيازة كدعوى الحيازة، فمباشرة إدانتها يعد تعرضا للحائز في حيازته، لأن يرفع الحائز السابق دعوى استرداد حيازة ضد الحائز الحالي، ففي هذه الحالة يجوز للحائز الحالي أن يرفع دعوى منع التعرض لأن دعوى استرداد الحيازة تتضمن إنكارا لحيازته²⁴⁸.

وقد يكون التعرض القانوني تعرضا غير قضائي، وهو الذي لا يحدث بقصد خصومة قائمة أمام القضاء وإنما يكون تمهدأ لقيامها كالإنذارات التي توجه إلى الحائز وتتضمن تعرضا له في حيازته، كان يوجه إليه إنذار بعدم البناء في العقار الذي يحوزه أو عدم إجراء أي تعديل فيه أو بتعليله أو بسد منور فيه يطل على ملك المترض، ويعد أيضا تعرضا غير قضائي القيام بتأجير عقار الحائز أو بيعه للغير²⁴⁹.

²⁴⁷ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص 79.

²⁴⁸ - وجدي راغب، مبادئ القضاء المدني، مرجع سابق، ص 203.

²⁴⁹ - وجدي راغب، مبادئ القضاء المدني، مرجع سابق، ص 203.

المطلب الثاني

أطراف دعوى من التعرض وميعاد رفعها

تمهيد

من المقرر أن أطراف دعوى من التعرض سواء كان المدعي أو المدعى عليه لا بد من توافر شروط في كل منها ليكتسب الصفة في تلك الدعوى ويكون طرفا فيها، فالمدعي في تلك الدعوى هو الحائز للعقار، حيازة أصلية لا حيازة عرضية، خالية من العيوب، بينما المدعى عليه في هذه الدعوى هو ذلك الشخص الذي يقوم بفعل التعرض ضد المدعي في حيازته.

ونظرا لأن هذه الشروط لاكتساب صفة المدعي أو المدعى عليه في دعوى من التعرض هي أمر جوهري، كان الغرض من هذا المطلب حيث نستعرض بشيء من التفصيل لأطراف تلك الدعوى، وموعد رفعها حتى يتم قبولها من ناحية الشكل.

الفرع الأول

أطراف دعوى من التعرض

لا شك أن دعوى من التعرض تُرفع من الحائز وترفع على المترض نفسه الذي صدرت منه أعمال التعرض حتى لو كان يعمل لحساب غيره أو يؤمر منه، فإذا صدر التعرض من المستأجر أو الوكيل بأمر من المؤجر أو الموكل أو لصالحه، فإنه يكون الخصم الأصلي في الدعوى ويجوز للمدعي أن يدخل في الدعوى المؤجر أو الموكل فيها باعتباره ضامنا، وفي حالة وفاة المترض فإن ورثته يحلون محله باعتبار أنهم خلفه العام فتوجه إليهم الدعوى²⁵⁰.

وترتيبا على ذلك فإن أطراف دعوى من التعرض هما المدعي والمدعى عليه، الأمر الذي يحتاج عرضا دون إسهاب على النحو التالي:

أولاً: المدعي في دعوى من التعرض:

المدعي في دعوى من التعرض هو الحائز للعقار، ويجب عليه أن يثبت هذا كما رأينا يجب عليه أن يثبت في دعوى استرداد الحيازة، أنه وقت أن وقع التعرض له كان حائزا للعقار، حيازة خالية من العيوب أي مستمرة علنية هادئة غير غامضة²⁵¹.

ويجب عليه أيضا أن يثبت، خلافا لما قررناه في دعوى استرداد الحيازة أن حيازته حيازة أصلية لا حيازة عرضية، أي أنه يجوز لحساب نفسه لا لحساب غيره. فلا يجوز إذا وقع تعرض على حق

²⁵⁰ - عزالدين الدناصوري وحامد عكاز، التعليق على قانون المرافعات، مرجع سابق، ص 311.

²⁵¹ - السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 939.

الملكية أن يدفعه بدعوى منع التعرض من لم يكن حائزًا لحق الملكية لحساب نفسه، وعلى ذلك لا يجوز أن يرفع دعوا منع التعرض في هذه الحالة صاحب حق الانتفاع أو صاحب حق الارتفاق أو المرتهن رهن حيازة، أو المستأجر. فهو لاءً جمِيعاً حائزون عرضيون بالنسبة إلى حق الملكية، لأنهم إنما يحوزون هذا الحق لحساب غيرهم وهو المالك، ويجوز لهم رفع دعوا منع التعرض إذا وقع التعرض على الحق الذي يباشر استعماله لحساب نفسه، فهو أصيل في حيازته ويحوزه لحساب نفسه لا لحساب المالك²⁵².

ولا يشترط لرفع دعوا منع التعرض، كما لا يشترط لرفع دعوا منع استرداد الحيازة أن يكون الحائز حسن النية، فللحاizer رفع دعوا منع التعرض، حتى لو كان سيء النية²⁵³، وإذا كان المقرر أن دعوا منع التعرض أكثر عينية من دعوا منع استرداد الحيازة وكانت الدعوا الأخيرة يجوز رفعها على الغير حسن النية، فإن هذا الأمر يُطبق من باب أولى على دعوا منع التعرض²⁵⁴.

ويجوز للشريك على الشيوع أن يرفع دعوا منع التعرض ضد الغير دون حاجة إلى تدخل شركائه في الشيوع معه في الدعوا لأن حيازته أصلية وبنية التملك، بل إنه يجوز له أن يرفع هذه الدعوا ضد شركائه أنفسهم إذا تعرضوا لحيازته في الشيوع بأعمال تتعارض مع هذه الحيازة²⁵⁵.

ثانياً: المدعي عليه في دعوا منع التعرض:

المدعي عليه في دعوا منع التعرض هو الشخص الذي يتعرض للمدعي في حيازته، والتعرض الصادر من المدعي عليه إما أن يكون تعرضاً مادياً، أو تعرضاً قائماً على تصرف قانوني، وفي جميع الأحوال لا يجوز الاتجاه إلى دعوا منع التعرض لتنفيذ عقد يربط ما بين المدعي والمدعي عليه، والأصل أن دعوا منع التعرض ترفع ضد المدعي عليه نفسه والذي صدر منه التعرض وقد ترفع مع ذلك ضد الغير ولو كان حسن النية²⁵⁶.

ويعتبر تعدياً يُبيح رفع الدعوا كل عمل مادي أو تصرف قانوني يتضمن بطريق مباشر أو غير مباشر ادعاء يعارض به المدعي عليه حيازة المدعي، ويكتفى أن يعارض المدعي عليه حق المدعي في الحيازة ليكون هناك تعرض واقع من المدعي عليه، فلا يشترط أن يكون التعرض قد أحرضاً للمدعي، أو أن يكون التعرض قائم على أساس حق ثابت للمدعي عليه حتى لو كان المدعي عليه يستند في تعرضه إلى حق ثابت له، فإنه يقضى عليه مع ذلك بمنع التعرض، لأن قاضي الحيازة لا شأن له بموضوع الحق، كما لا يشترط أن يكون المدعي عليه سيء النية، أو أن تكون أعمال التعرض قد وقعت رأساً في العقار الذي يحوزه المدعي، فقد تقع هذه الأعمال في عقار يحوزه المدعي عليه، أو في عقار يحوزه الغير، كما لا يشترط أن تكون أعمال التعرض قد

²⁵² - السنوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 941.

²⁵³ - عبد الحكم فودة، أحكام دعاوى حماية الحيازة، مرجع سابق ص 112.

²⁵⁴ - عز الدين الناصوري وحامد عكا، التطبيق على قانون المرافعات، مرجع سابق، ص 311.

²⁵⁵ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية لحيازة، مرجع سابق، ص 85.

²⁵⁶ - عبد الحكم فودة، أحكام دعاوى حماية الحيازة، مرجع سابق ص 114.

اقترنت بالعنف أو ارتكبت علينا، فقد تكون هذه الأفعال لم تقترن بأي عنف أو تكون قد ارتكبت خلسة وفي خفية عن المدعي وتبقى مع ذلك تعرضا يجوز دفعه بدعوى منع التعرض²⁵⁷.

الفرع الثاني

ميعاد رفع دعوى التعرض

يتعين رفع دعوى منع التعرض خلال سنة من الوقت الذي حدث فيه التعرض، فإذا كان التعرض أ عملاً متعاقبة سرت مدة السنة من تاريخ أول عمل من هذه الأفعال يدل بوضوح أنه يتضمن معارضة لحيازة المدعي، وفي حالة ما إذا كانت أعمال التعرض المتعاقبة قد حدثت مستقلة، بمعنى أن كل عمل منها يعد تعرضا قائما ذاته، أو صدرت عن أشخاص مختلفين فكل عمل من هذه الأعمال يعتبر تعرضا قائما ذاته وتتعدد فيها دعوى منع التعرض بتنوع هذه الأفعال، وفي هذه الحالة فإن مدة السنة تبدأ بالنسبة إلى كل دعوى منها منذ وقوع العمل الذي أنشأها، وبالتالي فإن سريان هذه المدة بالنسبة للدعوى الأخيرة يبدأ من وقت آخر فعل من أفعال التعرض المستقلة²⁵⁸.

ومدة السنة هي مدة سقوط لا مدة تقادم، ومن ثم تسري على غير كامل الأهلية والغائب، ولا توقف ولا تقطع، وقد سبق بيان ذلك عند الكلام في مدة السنة التي ترفع خلالها دعوى استرداد الحيازة²⁵⁹.

المطلب الثالث

شروط قبول دعوى منع التعرض

دعوى منع التعرض هي دعوى الحيازة الرئيسية أو كما يطلق عليها بعض الشرائح دعوى الحيازة المثلث، ذلك أنها تحمي الحيازة في ذاتها وهي الحيازة الأصلية دون الحيازة العرضية وبشرط أن تستقر سنة كاملة على الأقل وهي دعوى موضوعية بحثة بطبيعتها²⁶⁰، ومن ثم فإنه يتعين أن يتوافق فيها الشروط الآتية:

الشرط الأول: حيازة المدعي للعقارات

²⁵⁷ - السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 947، 946.

²⁵⁸ - عز الدين الدناصورى وحامد عكاز، التعليق على قانون المرافعات، مرجع سابق، ص 311.

²⁵⁹ - السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 955.

²⁶⁰ - عز الدين الدناصورى وحامد عكاز، التعليق على قانون المرافعات، مرجع سابق، ص 306.

يُشترط لقبول دعوى منع التعرض ما يُشترط لقبول دعوى الحيازة بصفة عامة بتوافر الحيازة القانونية بعنصريها المادي والمعنوي سالف الذكر، بأن يكون المدعى حائزًا حيازه قانونية، بسيطرته الفعلية على الشيء بوصفه مالكا أو صاحب حق عيني عليه²⁶¹، فلا يحمي القانون الحائز العرضي عن طريق دعوى منع التعرض²⁶².

ويجب على الحائز أن يثبت أن حيازته أصلية وليس عرضية، كما أنه لا يجوز للمستأجر أن يرفع دعوى منع تعرض على المؤجر ما دام أنه يربطهما عقد، بل له أن يطلب من المؤجر بتنفيذ ما التزم به في العقد وما يتربّ على العقد من أثار إذ أن القاعدة أنه لا يجوز الالتجاء لدعوى منع التعرض إذا ثار النزاع بشأن عقد مبرم بين الطرفين، وإذا كانت الحيازة تقوم على عمل من أعمال التسامح فلا يجوز للحائز أن يرفع دعوى منع التعرض على المالك لأن حيازته لا تعود أن تكون حيازة عرضية²⁶³.

ويجب ألا يكون هناك لبس أو غموض بالنسبة لتوافر ركيز الحيازة لدى الحائز، أي يتعين أن تشف الأعمال المكونة للحيازة عن نية الحائز بجلاء، فإذا كان من المحتمل أن تؤول هذه الأعمال إلى تأويل آخر اعتبرت النية غامضة ومن ثم تكون الحيازة مشوبة. ومن أمثلة الحيازة المشوبة بالغموض أن يتوفى شخص ويترك عقارا له في حيازة أحد ورثته ثم يدعى الوارث ملكيته له، فإن الحيازة في هذه الحالة تكون مشوبة بالغموض والابهام²⁶⁴.

وترتيبا على ذلك، يُشترط لقبول دعوى منع التعرض أن يتواجد في الحيازة شروطها القانونية، الهدوء والظهور والوضوح والاستمرار، وأن ترد على عقار أو حق عيني يجوز تملكه بمضي المدة، وأن تستمر الحيازة لمدة سنة على الأقل²⁶⁵.

الشرط الثاني: أن يقع تعرض في الحيازة:

سبق وأن عرضنا بالتفصيل لصور التعرض ومن ثم تحيل إليه منعا من التكرار، غير أننا نؤكد على ما سبق وان أشرنا إليه في هذا الصدد بأنه يُشترط أن يكون قد وقع تعرض للمدعى في حيازته، والتعرض كما سبق وأن أشرنا هو كل عمل مادي أو إجراء قانوني من شأنه أن يعرقل انتفاع المدعى بحيازته، بشرط أن يتضمن إنكارا لهذه الحيازة²⁶⁶.

وترتيبا على ذلك يتعين أن يقع تعرض للمدعى في حيازته أي أن يقع تعدي يُبرر رفع الدعوى سواء كان تعرضا ماديا أو قانونيا، ولا يُشترط في التعرض الصادر من المدعى عليه أن يكون قد أصاب المدعى بضرر، كما لا يُشترط في التعرض أن يستند فيه مدعاه إلى حق غير ثابت له، كما

²⁶¹ - أحمد أبو الوفا، المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص148 وما بعدها.

²⁶² - وجدي راغب، مبادئ القضاء المدني، مرجع سابق، ص201.

²⁶³ - عز الدين الدناصورى وحامد عكاز، التعليق على قانون المرافعات، مرجع سابق، ص306، 307.

²⁶⁴ - عبد الحكم فودة، أحکام دعاوى حماية الحيازة، مرجع سابق، ص102.

²⁶⁵ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص73.

²⁶⁶ - عبد الحكم فودة، أحکام دعاوى حماية الحيازة، مرجع سابق، ص102.

لا يلزم أن يتوافر في المدعي عليه سوء نية، كما لا يشترط في أعمال التعرض أن تكون قد اقترنت بعنف أو ارتكبت علنا²⁶⁷.

الشرط الثالث: رفع الدعوى خلال سنة من تاريخ حدوث التعرض:

يشترط أن يتم رفع دعوى منع التعرض خلال سنة من تاريخ حدوث التعرض، فإذا أهمل المدعي في رفع الدعوى في خلال سنة سقط حقه في الدعوى²⁶⁸، ولو لم يكن المدعي عليه قد اكتسب حقاً في حماية حيازته لاستمرارها سنة كاملة²⁶⁹، ولا يتوقف هذا السقوط على اكتساب المتعross الحق في حماية حيازته باستمراره حائزًا للعقار مدة سنة²⁷⁰، أما إذا حدث تعرض خفي لم يعلم به الحائز فلا يحاسب في هذه الحالة على إهماله في رفع الدعوى²⁷¹.

مع ملاحظة أن شرط السنة يختلف عن السنة الأخرى لحيازه، لأن استمرار الحيازة سنة قبل التعرض يختلف بداهة عن رفع الدعوى قبل مضي سنة على وقوع التعرض فالسنة الأولى سابقة على التعرض والسنة الثانية لاحقة عليه²⁷².

والحكمة من هذه المدة القصيرة أن مضي السنة دون رفع دعوى منع التعرض يحمل على أنه رضاء من الحائز، فإذا لم يسارع الحائز برفع الدعوى فإنه يدل بتأخره على أن التعرض لحيازته ليس خطيراً حتى يخل بالأمن والسلام، فضلاً عن استمرار التعرض لمدة سنة من شأنه أن يكسب المتعross بوصفه حائزًا جديداً الحق في استعمال دعاوى الحيازة ومنها دعوى عدم التعرض في مواجهة الحائز القديم إذا توافرت في هذا الحائز الشروط المطلوبة قانوناً في الحيازة ومنها أن تكون حيازته قد استمرت هادئة لمدة سنة سابقة على التعرض. وإذا كان التعرض يتحقق بفعل واحد فوري في خلال السنة حسبت السنة من تاريخ وقوع هذا الاعتداء، ولا يُحسب اليوم الذي تم فيه الاعتداء، وإنما تبدأ من اليوم التالي وتنتهي بانتهاء اليوم الأخير في السنة²⁷³.

وإذا كان التعرض أ عملاً متعاقبة، سرت مدة السنة من تاريخ أول عمل من هذه الأعمال يدل بوضوح أنه يتضمن معارضه لحيازه المدعي، وفي حالة ما إذا كانت أعمال التعرض المتعاقبة قد حدثت مستقلة، بمعنى أن كل عمل منها يُعد تعرضاً قائماً بذاته، أو صدرت عن أشخاص مختلفين، فكل عمل من هذه الأعمال يعتبر تعرضاً قائماً بذاته وتتعدد فيها دعاوى منع التعرض بتنوع هذه الأعمال، وفي هذه الحالة

²⁶⁷ - عز الدين الناصوري وحامد عكا، التعليق على قانون المرافعات، مرجع سابق، ص308، 309.

²⁶⁸ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية لحيازه، مرجع سابق، ص82.

²⁶⁹ - أحمد أبو الوفاء، المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص159.

²⁷⁰ - رمزي سيف، الوسيط في شرح قانون المرافعات، مرجع سابق، ص158.

²⁷¹ - عبد المنعم الشرقاوي، الوجيز في المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص68.

²⁷² - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية لحيازه، مرجع سابق، ص82.

²⁷³ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية لحيازه، مرجع سابق، ص82، 83.

فإن مدة السنة تبدأ بالنسبة إلى كل دعوى منها منذ وقوع العمل الذي أنشأها وبالتالي فإن سريان هذه السنة بالنسبة للدعوى الأخيرة يبدأ من وقت آخر فعل من أفعال التعرض المستقلة²⁷⁴.

المطلب الرابع

الحكم الصادر في دعوى منع التعرض وحياته

إذا توافرت شروط دعوى منع التعرض على الوجه الذي أسلفناه، حكم للمدعي وهو الحائز للعقارات ببقبائه في حيازته ومنع التعرض له في هذه الحيازة، وقد يقضي ذلك الحكم بإزالة أعمال قد تمت، ويهدم بناء قد أقيم أو إقامة بناء قد هدم، وبإعادة الشيء إلى أصله، ويستوي في ذلك أن تكون أعمال التعرض قد تمت في عقار المدعي، أو في عقار المدعي عليه، أو في عقار الغير²⁷⁵، فإذا أقام المدعي عليه حائطاً في طريق محمل بحق ارتفاع المرور، للحائز منعه من المرور فإن الحكم بمنع التعرض يقتضي هدم هذا الحائط حتى يتمكن الحائز من المرور على النحو السابق على التعرض، وإذا قام المدعي عليه بتسوير أرض يحوزها المدعي فإن الحكم بمنع التعرض يقتضي إزالة هذا السور²⁷⁶.

وترتيباً على ذلك تختلف طبيعة الحكم الصادر في دعوى منع التعرض حسبما كان التعرض مادياً أو قانونياً على النحو الآتي:

أولاً: إذا كان التعرض مادياً:

يحكم القاضي في دعوى منع التعرض بإزالة مظاهر التعدي، وللهذا تعد الإزالة من قبيل إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل حصول التعرض وذلك بإزالة آثار الأفعال المادية التي أجرتها المترعرع مثل نقل الأشياء التي يعد وجودها في ذاته تعرضاً للحيازة أو هدم الحائط الذي يسد المطل، ويعد الحكم الصادر في هذه الحالة حكم إلزام قابل للتنفيذ الجبري، بصيرورته نهائياً أو مشمولاً بالنفاذ المعجل²⁷⁷.

ثانياً: إذا كان التعرض قانونياً:

يكون الحكم الصادر من القاضي حكماً تقريرياً يؤكد حيازة المدعي في مواجهة المترعرع، وينفي حق الأخير في اتخاذ الإجراء الذي قام به.

²⁷⁴ - عز الدين الدناصوري وحامد عكا، التعليق على قانون المرافعات، مرجع سابق، ص 310 ، 311.

²⁷⁵ - السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 956.

²⁷⁶ - عز الدين الدناصوري وحامد عكا، التعليق على قانون المرافعات، مرجع سابق، ص 312.

²⁷⁷ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص 86.

وسواء أكان الحكم الصادر في دعوى من التعرض حكم إلزام أم حكم تقريري فإنه يعد حكماً موضوعياً يرتب حجية الأمر المضي بالنسبة لمسألة الحيازة القانونية التي فصل فيها، ولكن لا تكون له أي حجية بالنسبة لدعوى الحق²⁷⁸.

وترتيباً على ذلك فمتى حاز الحكم قوة الأمر المضي فإنه يكون ملزماً لطرف الخصومة ولا يجوز لأي منها رفع دعوى ثانية بذات الطلبات، وهذه الحجية من النظام العام، فإذا رفعت دعوى ثانية من ذات الخصوم وبذات الطلبات، قضي فيها بعدم جواز نظرها لسابقة الفصل فيها²⁷⁹.

المبحث الرابع

دعوى وقف الأعمال الجديدة

لا تختلف دعوى من التعرض عن دعوى منع الأعمال الجديدة إلا في أنها شرعت لحماية وضع اليد مما ينتظر وقوعه عليه من أفعال الاعتداء، إذ لا يقصد بها منع تعرض حاصل، وإنما يقصد بها درء حصوله في المستقبل، ودعوى وقف الأعمال الجديدة هي من دعاوى الحيازة يطلب بها الحائز وقف أعمال طارئة لو تمت أثرت في حيازته وكانت تعرضاً لها²⁸⁰.

وأساس هذه الدعوى توافر مصلحة قائمة للحائز في درء التعرض قبل حصوله، لأنه ليس من المتصور حرمان الحيازة من الحماية إلى أن يقع عليها الاعتداء بتمام التعرض، فال تعرض هنا احتمالي ولم يقع بعد، لذلك قيل بأن هذه الدعوى من الدعاوى الوقائية²⁸¹.

وقد نظم المشرع الإماراتي هذه الدعوى بالنص عليها صراحة في قانون المعاملات المدنية، حيث نصت المادة 1316 على:

(إذا أقام الحائز دعوى رفع اليد لاسترداد حيازته فله أن يطلب من المدعى عليه من إنشاء أبنية أو غرس أشجار في العقار المتنازع فيه أثناء قيام الدعوى بشرط أن يقدم تأمينات كافية لضمان ما قد يصيب المدعى عليه من ضرر إذا ظهر أن المدعى غير محق في دعواه).

كما نظم المشرع المصري ذات الدعوى بالنص عليها في القانون المدني، حيث نصت المادة "962" من القانون المدني المصري على:

²⁷⁸ - وجدي راغب، مبادئ القضاء المدني، مرجع سابق، ص205، أحمد أبو الوفا، المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص161، 163، محمود هاشم، قانون القضاء المدني، مرجع سابق، ص140.

²⁷⁹ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، مرجع سابق، ص98.

²⁸⁰ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص88، ويؤكد السنوري على أنه تتميز دعوى وقف الأعمال الجديدة عن دعوى استرداد الحيازة بأن الحيازة فيها لا تنتزع من الحائز، وعن دعوى منع التعرض بأن الأعمال التي تصدر فيها من المدعى عليه ليست بأعمال تعرض قد وقع فعلاً، بل هي أعمال تكون تعرضاً لها أنها تمت، للمزيد: انظر: السنوري، الوسيط، مرجع سابق، ص959.

²⁸¹ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص88.

"من حاز عقارا واستمر حائزًا له سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته كان له أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبًا وقف هذه الأعمال بشرط ألا تكون قد تمت ولم ينقض عام على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر".

وترتيبا على ذلك سوف نتناول في هذا المبحث، دعوى وقف الأعمال الجديدة من خلال بيان تعريفها وأطرافها وميعاد رفعها، وبيان شروط قبولها، وبيان حجية الحكم الصادر فيها ثم نعرض العلاقة بين دعوى وقف الأعمال ودعوى منع التعرض.

المطلب الأول

تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة وأطرافها وميعاد رفعها

تمهيد

قد يتعرض الحائز لبداية أعمال من قبل الغير تمثل تعرضا لو تمت، ومن ثم فحامية لحيازته من تلك الأعمال يجب أن يقوم برفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، ومن ثم ففي هذه الدعوى الحيازة لم تُنزع من الحائز كما أن الأعمال التي تصدر فيها ليست بأعمال ت تعرض قد وقع بالفعل، بل هي أعمال تكون تعرضا لو أنها تمت.

وترتيبا على ذلك نبحث في هذا المطلب بيان المقصود بهذه الدعوى لتوضيح تميزها والفارق بينها وبين باقي دعاوى الحيازة، وبيان أطرافها سواء كان المدعي أو المدعى عليه، وموعد رفعها لتكون مقبولة من حيث الشكل.

الفرع الأول

تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة

دعوى وقف الأعمال الجديدة هي الدعوى التي يرفعها الحائز لعقار أو الحائز لحق عيني آخر على من شرع في عمل لو تم لأصبح تعرضا بالفعل لحيازة الحائز في حيازته²⁸²، سواء أكانت بالإنشاء أم بالإزالة ولم تصل بعد إلى أن تكون تعرضا وقع بالفعل على الحيازة، والغرض من هذه الدعوى ليس منع تعرض وقع بالفعل وإنما تفادي التعرض قبل حصوله، ولذلك تعد دعوى وقف الأعمال الجديدة دعوى وقائية²⁸³، فالضرر في هذه الدعوى لم يقع بالفعل لعدم وقوع التعرض، وإنما

²⁸² - رمزي سيف، الوسيط في شرح قانون المرافعات، مرجع سابق، ص159.

²⁸³ - وجدي راغب، مبادئ القضاء المدني، مرجع سابق، ص206، محمود هاشم، قانون القضاء المدني، مرجع سابق، ص129.

يتحمل وقوعه لوجود أمارات تدل عليه وهي الشروع في العمل، لذلك تكون للشخص مصلحة في تجنبه قبل وقوعه²⁸⁴.

ومثال هذه الدعوى أن يكون الشخص حق ارتفاق بالمطل على عقار جاره، فبدأ الجار في بناء حائط من شأنه لو ارتفع أن يسد النور والهواء عن المطل مما يُشكّل تعرضاً لحيازة المدعى لحق الارتفاق فيكون للحائز عندئذ المطالبة بوقف هذه الأعمال²⁸⁵.

ولم يتقييد المشرع الإماراتي ولا نظيره المصري بمعايير معين يحدد فيه ماهية الأعمال الجديدة التي تُثذر بخطر يهدد حيازة المدعى عند تمامها حتى يقضي القاضي بوقفها، إذ يتعين عليه أن يبحث كل حالة على حدة وأن يقدر مدى خطورة العمل فإذا ما تبين له من الظروف ومن الملابسات المحيطة بالدعوى أن هذا العمل قد يهدد حيازة المدعى وجب عليه أن يأمر بوقفه، أما إذا أجمعت القرائن بأنه ليس ثمة خطر يهدد حيازة المدعى عند تمام هذا العمل قضي برفض الدعوى²⁸⁶.

الفرع الثاني

أطراف دعوى وقف الأعمال الجديدة

أولاً: المدعى في دعوى وقف الأعمال الجديدة:

المدعى في دعوى وقف الأعمال الجديدة، هو نفس المدعى في دعوى منع التعرض، فهو الحائز للعقار حيازة أصلية لا عرضية، أي يحوز الشيء لحساب نفسه لا لحساب الغير حيازة خالية من العيوب، وإذا

قامت الحيازة على عمل من أعمال التسامح أو على ترخيص من جهة الإدارة يجوز الرجوع فيه في أي وقت، فإن الحيازة لا تكون عرضية إلا بالنسبة إلى المالك المتسامح أو جهة الإدارة المرخصة ومن ثم لا يجوز للحائز في هاتين الحالتين رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة ضدهما، أما خلاف هاتين الحالتين فإن حيازته تكون أصلية تتبيّح له رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة ولا يُشترط في الحائز حسن النية²⁸⁷.

²⁸⁴ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية لحيازة، مرجع سابق، ص89.

²⁸⁵ - محمود هاشم، قانون القضاء المدني، مرجع سابق، ص129.

²⁸⁶ - عزالدين الدناصورى وحامد عكاز، التعليق على قانون المرافعات، مرجع سابق، ص334.

²⁸⁷ - منير عبد العاطى، الحماية المدنية والجنائية لحيازة، مرجع سابق، ص101.

ثانياً: المدعى عليه في دعوى وقف الأعمال الجديدة:

المدعى عليه في دعوى وقف الأعمال الجديدة، هو الشخص الذي يبدأ أعمالاً لم تصل بعد إلى أن تكون تعرضاً وفعلاً على حيازة المدعى، ولكن هناك من الأسباب المعقولة ما يدعو إلى الاعتقاد بأن هذه الأعمال لو تمت كانت تعرضاً كاملاً لحيازة المدعى، ويشترط في الأعمال التي يجب وقفها بدعوى وقف الأعمال الجديدة أمران:

الأمر الأول: أن تكون هذه الأعمال قد بدأت، ولكنها لم تتم، وذلك لأنها لو تمت لوقع التعرض فعلاً، ولكان الواجب في هذه الحالة ليس رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، بل رفع دعوى منع التعرض.

الأمر الثاني: أن تكون هذه الأعمال التي بدأها المدعى عليه قد وقعت في عقاره هو، لا في عقار المدعى ولا في عقار الغير²⁸⁸.

الفرع الثالث

ميعاد رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة

يرفع المدعى دعوى وقف الأعمال الجديدة بشرط ألا تكون قد تمت، ولم ينقض عام على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر، فدعوى وقف الأعمال الجديدة يجب أن ترفع أولاً قبل الانتهاء من الأعمال الجديدة، لأن هذه الأعمال لو تمت لوقع التعرض فعلاً ولو جب رفع دعوى منع التعرض لا دعوى وقف الأعمال الجديدة كما سبق القول، ويجب أن ترفع ثانية في خلال سنة من وقت البدء بهذه الأعمال، ومن ثم تسري السنة من وقت البدء في الأعمال الجديدة كما قدمنا، فلو كانت أعمالاً متعاقبة سرت المدة من وقت البدء في أول عمل منها ولو انقضت السنة دون أن ترفع الدعوى، ورفعت بعد ذلك، لم تكن مقبولة حتى لو كانت الأعمال الجديدة لم تتم وجب في هذه الحالة على المدعى أن يتربص حتى تتم هذه الأعمال ويقع التعرض فعلاً على حيازته، وعندئذ يكون له أن يرفع دعوى منع التعرض خلال سنة من وقت وقوع التعرض أي من وقت تمام الأعمال الجديدة، ومدة السنة هي مدة سقوط لا مدة تقادم

ومن ثم تسري على غير كامل الأهلية والغائب، ولا توقف ولا تنقطع وقد سبق بيان ذلك بالنسبة لدعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض²⁸⁹.

²⁸⁸ - عبد الحكم فودة، أحكام دعاوى حماية الحيازة، مرجع سابق، ص150، 151، 152.

²⁸⁹ - عبد الحكم فودة، أحكام دعاوى حماية الحيازة، مرجع سابق، ص152، 153.

المطلب الثاني

شروط قبول دعوى وقف الأعمال الجديدة

يُشترط لرفع دعوى وقف الأعمال الجديدة أن يكون المدعي حائزًا للعقارات، وأن يشرع المدعي عليه في أعمال لو تمت لأصبحت تعرضاً لحيازة المدعي، وأن ترفع الدعوى خلال سنة من تاريخ بدء الأعمال، وهو ما سنعرض له على النحو التالي:

الشرط الأول: أن يكون المدعي حائزًا للعقارات

يجب أن يكون المدعي حائزًا للعقارات حيازة قانونية صحيحة، ففي قانون المعاملات المدنية الإماراتي يكتفى بالعنصر المادي لحيازه وهو السيطرة المادية على العقار، أما في القانون المدني المصري فيشترط في الحيازة القانونية توافر عنصريها المادي والمعنوي المتمثل في نية التملك، على النحو السالف ذكره منعاً من التكرار، بالإضافة إلى ضرورة أن تكون حيازته خالية من العيوب وأن يكون حائزًا أصلًا لا عرضياً، وإذا قامت الحيازة على عمل من أعمال التسامح أو على ترخيص من جهة الإدارة فإن الحائز يكون حائزًا عرضياً بالنسبة إلى المالك بالتسامح أو جهة الإدارة المرخصة، ومن ثم لا يجوز له رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة ضدهما ولكنه يجوز له رفعها ضد غيرهما²⁹⁰.

ويشترط أن تكون دعوى وقف الأعمال الجديدة مستندة إلى الحيازة لا إلى عقد يربط بين المدعي والمدعي عليه، لأنه في هذه الحالة الأخيرة لا يجوز للمدعي اللجوء إلى دعوى الحيازة وإنما له اللجوء لدعوى العقد، فإذا شرع المؤجر في إجراء أعمال جديدة لو تمت لكان من شأنها إنقاص منفعة المستأجر فإنه في هذه الحالة لا يجوز للمستأجر اللجوء لدعوى وقف الأعمال الجديدة، ولكنه يكون له اللجوء إلى دعوى عقد الإيجار الذي يربطه بالمؤجر²⁹¹.

الشرط الثاني: الشروع في أعمال لو تمت تصبح تعرضاً لحيازه

تعد دعوى وقف الأعمال الجديدة دعوى وقائية، تقوم على احتمال الاعتداء على الحيازة، ومن ثم يشترط لقبولها وجود أعمال جديدة سواء شرع فيها فعلاً أم تكون وشيكة البداية، وتعد الأعمال الجديدة ولو قطع فيها شوطاً كبيراً طالما لم ينقض عام على البدء فيها وهو الميعاد القانوني لرفع الدعوى²⁹²، كما يشترط أن يكون العمل قد بدأ على عقار المعتدي نفسه – المدعي عليه – وليس على عقار الحائز – المدعي أو عقار الغير، لأنه لو بدا على عقار الحائز فإن مجرد بدئه يعد تعرضاً حالاً لحيازه ينشئ الحق في دعوى

²⁹⁰ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية لحيازه، مرجع سابق، ص 102.

²⁹¹ - منير عبد العاطي، الحماية المدنية والجنائية لحيازه، مرجع سابق، ص 102.

²⁹² - محمود هاشم، قانون القضاء المدني، مرجع سابق، ص 129.

منع التعرض²⁹³، وإذا وقع العمل في عقار الغير وكان راضيا بهذه الأعمال أو متواطنا مع المعتدي في قيامه بهذه الأعمال الجديدة فإن الغير عندئذ يعد شريكا للمعتدي في هذه الأعمال²⁹⁴.

غير أنه تجدر الإشارة إلى أن المشرع الإماراتي لم يوقف دعوى وقف الأعمال الجديدة على كون العمل قد بدأ على عقار غير عقار المدعي، ولكنه أباح للمدعي إقامة الدعوى، حتى لو تمت الأعمال الجديدة على عقاره وهو بصدق رفع دعوى استرداد الحيازة بشرط أن يدفع تأمينا كافيا لضمان ما قد يصيب المدعي عليه من ضرر إذا ظهر أن المدعي عليه غير محق في دعواه وفقا لنص المادة 1316 من قانون المعاملات المدنية²⁹⁵.

كما يشترط أن تكون الأعمال مؤدية إلى التعرض للحيازة ذاتها، لا إلى مجرد الإضرار بالحانز، لأن في هذه الحالة الأخيرة نكون بصدق دعوى تعويض عادلة لا دعوى منع تعرض أو وقف الأعمال الجديدة²⁹⁶.

كما يشترط ألا تكون هذه الأعمال قد تمت لأنه لو تمت وانتهت فلا يخرج الأمر عن أحد فرضين، الأول: أن يتحقق التعرض للحيازة وعندئذ ترفع دعوى منع التعرض، لأن الاعتداء يكون حالا، الآخر: ألا يكون هناك ثمة تعرض للحيازة ولا يخشى حدوث تعرض في المستقبل، فلا توجد حاجة لأي من الدعويين لأنه لا توجد في هذه الحالة مصلحة واقعية في دعوى الحيازة²⁹⁷، كما يجب أن يخشي لأسباب معقولة أن تؤدي هذه الأعمال عند اكتمالها إلى التعرض لحيازة المدعي وتقدر هذه الأسباب مسألة تقديرية لقاضي الموضوع²⁹⁸، ويكون للمحكمة أن تستعين في ذلك بالمعاينة وقد تستعين بالخبراء.

وترتيبيا على ذلك لا تقبل الدعوى لمجرد أن هذه الأعمال لو تمت تؤدي إلى الإضرار بالحانز أو بصالحه ما دامت لا تؤدي إلى التعرض إلى الحيازة والإضرار بها في ذاتها، وعلى ذلك لا تقبل دعوى وقف الأعمال الجديدة لمجرد كون هذا العمل يضر بصالح الحائز عند تمامه، بل يجب أن يستند هذا الصالح إلى مركز قانوني أو اتفافي وإلا يكون راجعا لمجرد التسامح. وبناء على ذلك لا تقبل الدعوى بطلب وقف بناء حائط أقامه الجار فمنع عنه بإقامته منظرا جميلا، أو سد المناور التي فتحها إلى ملكه أو أثر على القيمة الإيجارية لعقاره، ولا تقبل دعوى يقيمها شخص على آخر بطلب وقف العمل في بئر قد يسبب إذا تم نضوب ماء بئره²⁹⁹.

الشرط الثالث: رفع الدعوى في خلال سنة من وقت البدء في التعرض:

293 - رمزي سيف، الوسيط في شرح قانون المرافعات، مرجع سابق، ص160، أحمد أبو الوفا، المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص164.

294 - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص94.

295 - نصت المادة 1316 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على: (إذا أقام الحائز دعوى رفع اليد لاسترداد حيازته فله أن يطلب منع المدعي عليه من إنشاء أنبوبة أو غرس أشجار في العقار المتنازع فيه أثناء قيام الدعوى بشرط أن يقدم تأمينات كافية لضمان ما قد يصيب المدعي عليه من ضرر إذا ظهر أن المدعي غير محق في دعواه).

296 - عبد المنعم الشرقاوي، الوجيز في المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص73.

297 - عبد المنعم الشرقاوي، الوجيز في المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص73.

298 - محمود هاشم، قانون القضاء المدني، مرجع سابق، ص129.

299 - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص95.

يجب رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة في خلال سنة من وقت البدء في أعمال التعرض، فإذا انقضت سنة دون رفع هذه الدعوى لا يجوز رفعها بعد ذلك، ولو لم تكن الأعمال قد تمت، بل يتبعين على الحائز في هذه الحالة أن ينتظر حتى تتم هذه الأعمال، ويرفع دعوى منع تعرض، إذا توافرت شروطها³⁰⁰، وإن كان ذلك لا يمنع الحائز من رفع الدعوى الم موضوعية استنادا إلى ما قد يكون له من حق³⁰¹.

المطلب الثالث

الحكم الصادر في دعوى وقف الأعمال الجديدة وحجيته

تمهيد

الذي يحكم به القاضي في دعوى وقف الأعمال الجديدة ليس هو إزالة الأعمال الجديدة التي بدأ بها، كما كان يحكم بذلك لو أن الدعوى كانت دعوى منع تعرض، بل وقف هذه الأعمال دون إزالتها.

وبالتالي يثير التساؤل عن حجية الحكم الصادر في هذه الدعوى، هل هو حكم مؤقت مرتبط بالحكم الصادر في دعوى الملكية أو في دعوى موضوع الحق، أم العكس؟

وهل لهذه الدعوى ضمان قرره المشرع حماية للمدعي عليه القائم بالأعمال من أي ضرر قد يصيبه في حال كان المدعي غير محق في دعواه بوقف الأعمال الجديدة؟

وهل هذا الضمان جوازياً أو أم إجبارياً، وعما إذا كان يختلف الالزام به في قانون المعاملات المدنية الإماراتي عن نظيره القانون المدني المصري من عدمه؟

كلها أسئلة جوهيرية تقتضيها ظروف التعرض بالبحث لدعوى وقف الأعمال الجديدة، وهو ما سنجيب عنه من خلال هذا المطلب.

³⁰⁰ - وجدي راغب، مبادئ القضاء المدني، مرجع سابق، ص208.

³⁰¹ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص96.

أولاً: الحكم الصادر في دعوى وقف الأعمال الجديدة وحجته:

لا يخرج الحكم الصادر في دعوى وقف الأعمال الجديدة عن أمرتين:

الأول: صدور الحكم لصالح المدعي – الحائز – بوقف الأعمال الجديدة، وفي هذه الحالة يمتنع على المدعي عليه الاستمرار في هذه الأعمال.

الثاني: صدور الحكم لصالح المدعي عليه فيؤذن له بالاستمرار في هذه الأعمال³⁰².

وتجدر بالذكر أن قضاء المحكمة بوقف الأعمال إنما هو قضاء مؤقت تتوقف حجته على القضاء في دعوى الملكية أو في دعوى موضوع الحق، فإذا حكم في أيهما لصالح المدعي عليه فإنه يحق له أن يمضي في هذه الأعمال حتى يتمها، أما إذا حكم فيها لصالح المدعي وأصبح الحكم نهائيا فلا يزول حكم وقف الأعمال الجديدة³⁰³.

ثانياً: الضمان في دعوى وقف الأعمال الجديدة:

اهتم كل من المشرع الإماراتي ونظيره المصري بحماية المدعي عليه من أي ضرر قد يصبه في حال كان المدعي غير محق في دعواه بوقف الأعمال الجديدة، غير أن هناك فروقاً جوهيرية بين المشرعين في ضمان الأضرار التي تصيب المدعي عليه وذلك على النحو التالي:

(أ) الضمان في قانون المعاملات المدنية الإماراتي:

نصت المادة 1316 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على:

(إذا أقام الحائز دعوى رفع اليد لاسترداد حيازته فله أن يطلب منع المدعي عليه من إنشاء أبنية أو غرس أشجار في العقار المتنازع فيه أثناء قيام الدعوى بشرط أن يقدم تأمينات كافية لضمان ما قد يصيب المدعي عليه من ضرر إذا ظهر أن المدعي غير محق في دعواه).

من خلال نص هذه المادة يتضح أن الضمان إجباري وليس جوازي، ففي حال طلب المدعي وقف الأعمال الجديدة فعليه أن يقدم تأميناً لضمان الأضرار التي قد تصيب المدعي عليه في حال كون المدعي غير محق في دعواه.

(ب) الضمان في القانون المدني المصري:

نصت المادة 962 فقرة 2 من القانون المدني المصري على: (وللقاضي أن يمنع استمرار الأعمال أو أن يأذن في استمرارها وفي كلتا الحالتين يجوز للقاضي أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون في حالة الحكم بوقف الأعمال ضماناً لإصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقف، متى تبين بحكم نهائي

³⁰² - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص96.

³⁰³ - عزالدين الدناصرى وحامد عكاز، التعليق على قانون المرافعات، مرجع سابق، ص336.

أن الاعتراض على استمرارها كان على غير أساس، وتكون في حالة الحكم باستمرار الأعمال ضماناً لإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها إصلاحاً للضرر الذي يصيب الحائز إذا حصل على حكم نهائي في مصلحته).

ومن خلال النص يتضح أن الضمان عبارة عن كفالة تأمر المحكمة بإيداعها خزنة المحكمة وتظل في الخزانة حتى تفصل المحكمة في الموضوع نهائياً أي في الدعوى المتصلة بأصل الحق³⁰⁴.

وترتيباً على ذلك فإن الضمان أو الكفالة في القانون المدني المصري جوازه للقاضي له أن يأمر بها أو لا يأمر بها، فهي رهن تقديره، على عكس الضمان في قانون المعاملات المدنية الإماراتي فهو إجباري لا يملك القاضي رفاهية تقريره من عدمه، ونحن نرى أن موقف المشرع الإماراتي في جعل الضمان إجبارياً هو الموقف الأصح لضمان جدية المدعى في دعواه وصوناً لحق المدعى عليه في التعويض عما أصابه من أضرار، إذا ما كان المدعى عليه غير محق في دعواه.

المطلب الرابع

العلاقة بين دعوى وقف الأعمال الجديدة ودعوى منع التعرض

من المقرر أن كلاً من دعوى وقف الأعمال الجديدة ودعوى منع التعرض يندرج تحت مظلة دعاوى الحيازة، غير أنه يمكننا بيان العلاقة والتمييز بين الدعوتين من خلال النقاط التالية:

(1) تختلف دعوى وقف الأعمال الجديدة عن دعوى منع التعرض في طبيعة العمل المتضرر منه فإذا تم هذا العمل وانتهى كانت الدعوى (دفع التعرض) وإذا ابتدئ ولم يتم وكان قائماً على ملك المدعى ويحتمل تسبب الضرر عنه، ولكنه لم يحصل ضرر منه بالفعل ف تكون الدعوى (إيقاف الأعمال الجديدة)³⁰⁵.

(2) شرعت دعوى وقف الأعمال الجديدة لحماية الحيازة من عمل لو تم لأصبح تعرضاً، إذا المقصود منها منع إتمام هذا العمل، لأن للحائز مصلحة قائمة في درء التعرض قبل حصوله، وأنه ليس من المتصور حرمان الحيازة من الحماية التي يقع عليها الاعتداء بتمام التعرض³⁰⁶.

(3) لا يقع العمل الذي تبني عليه هذه الدعوى على عقار المدعى وإلا كان تعرضاً وإنما يقع على عقار آخر، لأنه لو وقع على عقار الحائز عُد ذلك تعرضاً يصلح لرفع دعوى منع التعرض³⁰⁷، غير أن قانون المعاملات المدنية الإماراتي أباح للمدعى رفع هذه الدعوى، حتى لو كانت الأعمال على عقار يخصه كما سبق وأن أوضحنا.

³⁰⁴ - أحمد أبو الوفا، المراقبات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص165، وجمي راغب، مبادئ القضاء المدني، مرجع سابق، ص209.

³⁰⁵ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص101.

³⁰⁶ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص101.

³⁰⁷ - أحمد أبو الوفا، المراقبات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص164.

(4) تحمي دعوى منع التعرض الحيازة من تعرض وقع بالفعل، في حين تحمي دعوى وقف الأعمال الجديدة الحيازة من تعرض احتمالي أو مستقبل على وشك الوقع³⁰⁸.

(5) يشترط ألا يكون العمل قد تم وقت رفع الدعوى، لأنه لو تم لأصبح تعرضاً بمعنى الكلمة، ومن ثم لا يكون هناك مجال لرفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، بل يجب رفع دعوى منع التعرض³⁰⁹.

(6) يتم رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة في خلال سنة تبدأ من تاريخ البدء في العمل، وليس من تاريخ تمامه، لأنه لو تم لأصبح تعرضاً فعلياً، فإذا لم يقم المدعي برفع هذه الدعوى في خلال السنة التالية للبدء في العمل فلا تقبل دعواه، وعدم القبول لا يمنع الحائز من رفع دعوى منع التعرض، إذا تمت هذه الأعمال وأصبحت تعرضاً للحيازة، وفي هذه الحالة يكون له رفع الدعوى في خلال سنة من إتمام الأعمال الجديدة³¹⁰.

(7) السلطة التقديرية المعترف بها للقاضي، يحق للقاضي الذي ينظر دعوى وقف الأعمال الجديدة أن يحكم بعدم الاستمرار في الأعمال الجديدة، إذا ما تبين له أن تمامها سوف يؤدي إلى التعرض للحائز في حيازته كما أن له أن يأذن باستمرارها إذا ما تراءى له عكس ذلك³¹¹.

³⁰⁸ - أساس دعوى منع التعرض أن يكون ما قام به المدعي عليه يعتبر تعرضاً بالفعل في حيازة المدعي، أما في دعوى وقف الأعمال الجديدة فإن أساسها أن ما قام به المدعي عليه من عمل لو تم لأصبح تعرضاً، للمزيد انظر: عزالدين الدناصورى وحامد عكار، التعليق على قانون المرافعات، مرجع سابق، ص 337.

³⁰⁹ - تتميز دعوى وقف الأعمال الجديدة عن دعوى منع التعرض بأن الأعمال التي تصدر فيها من المدعي عليه ليست بأعمال تعرض قد وقع فعل، بل هي أعمال تكون تعرضاً لها أنها تمت، للمزيد انظر: السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص 959.

³¹⁰ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص 102.

³¹¹ - محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة، مرجع سابق، ص 102.

نتائج البحث

من جماع ما تقدم خلصنا إلى عدة نتائج هي على النحو التالي:

- 1- أن قانون المعاملات المدنية الإماراتي أخذ بالنظرية المادية في الحيازة ، حيث لا يشترط في الحيازة القانونية توافر العنصري المعنوي وهو نية التملك، فوجود هذا القصد وفقا للنظرية المادية في الحيازة ليس ضروريًا، ووفقا للنظرية المادية في الحيازة تفرق بين الحيازة والإحراز ، فالحائز يحوز لحساب نفسه ، أما المحرز فهو يحوز لحساب غيره، وإن كان قانون المعاملات المدنية لم يتلزم بهذه المصطلحات، فهو قد بوب للاستيلاء باعتباره سببا من أسباب كسب الملكية باسم "إحراز المبيعات" ويقصد بالإحراز هنا أن الشخص يضع على يده على الشيء المباح لحساب نفسه ، أما الحيازة وفقاً للقانون المدني المصري، وإن كانت سيطرة فعلية على شيء، إلا أنها يتبعن أن تكون مصحوبة بنية مباشرة أو اكتساب حق عيني عليه، فلا يكفي مجرد الحيازة المادية بل يجب تعزيزها بعنصر معنوي وهذا هو منطق النظرية الشخصية التي يأخذ بها القانون المدني المصري .
- 2- قانون المعاملات المدنية الإماراتي هو الأكثر والأشمل بشأن حماية الحيازة من أي غصب، طالما كان الحائز ، حائزًا حيازة مادية تجعل يده متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً بغض النظر عن توافر نية التملك من عدمه، وما يؤكد ذلك أنه على الرغم من أن القانون المدني المصري اشتهرت نية التملك وفقاً للنظرية الشخصية للحيازة، إلا أن أحكام القضاء المصري توأرت على حماية الحيازة الفعلية دون اشتراط اقترانها بنية التملك وهو قضاء يتوافق مع ما ذهب إليه قانون المعاملات المدنية الإماراتي في تعريفه للحيازة.
- 3- المعيار الذي اعتقد قانون المعاملات المدنية الإماراتي من خلال المادة 1/1311، وهو الحيازة المادية، واعتبار الحائز مادياً هو الحائز هو الأفضل مما اعتقد نظيره المصري في المادة 2/959 من القانون المدني المصري حيث اعتقد معيارين للتفضيل هو السندي القانوني والأسبقية، وذلك لكون معيار الحيازة المادية يحل الإشكالية التي تظهر، حين يتماثل السند ويتحدد التاريخ، ومن ثم فالمعيار الذي اعتقد قانون المعاملات المدنية الإماراتي في التفضيل هو الأفضل والقادر على التصدي للإشكاليات التي يفرزها الواقع المعاصر.
- 4- الفرق بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية أن دعوى الحيازة لا تحمي إلا الحيازة في ذاتها، ولا شأن لها بالملكية أي بموضوع الحق، أما دعوى الملكية فعلى العكس من ذلك تحمي الملكية أي موضوع الحق ولا شأن لها بالحيازة إلا حيث تكون الحيازة سبباً لكسب الملكية.
- 5- لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه شخص على أنه مجرد رخصة من المباحثات أو عمل يتحمله الغير على سبيل التسامح حفاظاً على العشرة، ومراعاة لحسن الجوار، ويتفق قانون المعاملات المدنية الإماراتي، مع نظيره القانون المدني المصري في عدم الاعتراف بالحيازة التي تقوم على عمل يأتيه الشخص على أنه مجرد إباحة أو عمل يتحمله الغير على سبيل التسامح.
- 6- أن الحيازة القانونية التي يحميها القانون يُشترط أن تكون مستمرة و هادئة غير مشوهة بعنف أو إكراه، وظاهرة واضحة لا لبس فيها ولا غموض، وهو موقف متفق عليه في قانون المعاملات المدنية الإماراتي ونظيره المصري.

7- أن المشرع الإمارati وكذلك نظيره المصري، قد أسبغا الحماية القانونية على الحيازة في مواجهة أي اعتداء من خلال دعوى الحيازة الثالث (دعوى استرداد الحيازة وعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة)، من أجل حماية الملكية وأن كانت حماية مؤقتة حتى يقوم الدليل على أن الحائز لا يملك الشيء أو الحق الذي في حيازته، ومن أجل المحافظة على الأمن العام والسكنية العامة في المجتمع.

8- أن هناك فارقا جوهريا بين دعوى استرداد الحيازة من جهة وبين دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة من جهة أخرى، ففي حين أن الدعويين الآخرين تحميان الحيازة بعد أن تستقر وبعد أن تدوم سنة على الأقل ويراد بهما دفع التعرض عن هذه الحيازة المستقرة، إذا بدعوى الاسترداد تعطي لكل حائز، ولو كان حائزا عرضيا ولو لم تدم حيازته سنة واحدة، بل ولو لم تستمر حيازته غير يوم واحد أو أقل، ما دام هذه الحيازة انتزعت منه عنوة أو كان قد فقدتها خفية.

9- دعوى استرداد الحيازة دعوى موضوعية تتخذ صورة دعوى الإلزام حيث يدعي فيها المدعي الاعتداء على الحيازة، ويطلب الحكم بجزاء هذا الاعتداء وهو جراء عيني يتمثل في إعادة الشيء إلى أصله وذلك بتسليم العقار.

10- أن دعوى منع التعرض تتميز عن دعوى وقف الأعمال الجديدة في أن الدعوى الأولى تدفع عن الحيازة اعتداء قد وقع فعلا، في حين أن دعوى وقف الأعمال الجديدة تحمي الحيازة، لا من اعتداء قد وقع فعلا، بل من اعتداء يوشك أن يقع وهو سيقع حتما لو تمت الأفعال التي بدأ بها.

11- لدعوى الحيازة خصائص تميز بها، فهي دعوى تحمي الحيازة في ذاتها، كما أنها دعوى تحمي حيازة العقار دون حيازة المنقول، كما أنها دعوى تحمل طابع الاستعجال فتدخل في اختصاص القاضي الجزئي.

12- يجوز للحائز العرضي أن يكون مدعيا في دعوى استرداد الحيازة، كذلك يجوز لمن قامت حيازته على عمل من أعمال التسامح، وهو مثل الحائز العرضي مجرد من عنصر القصد في الحيازة وليس لديه إلا السيطرة المادية، أن يكون مدعيا في دعوى استرداد الحيازة.

13- يشترط في العمل العدوانى الذى يبرر رفع دعوى استرداد الحيازة أن يكون اعتداء إيجابيا يقع على حيازة الحائز، وأن يكون هذا العمل العدوانى قد وقع في العقار ذاته، الذى هو في حيازة حائزه، وأن يكون هذا العمل العدوانى قد انتهى إلى انتزاع الحيازة من الحائز، بحيث لا يصبح في مكنته الحائز أن يستعيد هذه الحيازة دون أن يقف هذا العمل أمامه عقبة تحول دون ذلك.

14- لا يشترط أن يكون المدعي عليه في دعوى الحيازة سيء النية فمن الجائز أن يكون حسن النية أي معقدا بحسن نيته كأن يكون العقار المنتزع حيازته مملوكا له وبدلا من اللجوء للقضاء انتزع الحق بنفسه.

15- تحمي دعوى الحيازة الحقوق العينية ولا تحمي الحقوق الشخصية، كما ترد الحيازة على الأشياء المادية، كما تحمي دعوى الحيازة حيازة العقار ولا تحمي الحقوق العينية الواردة على المنقول، وكذلك لا تحمي الأموال التي لا تقبل أن تكون محلا للحق العيني مثل الأموال العامة والأموال الخاصة المملوكة للدولة، أو للأشخاص الاعتبارية العامة، أو

المؤسسات العامة، أو الهيئات العامة التي لا يجوز كسب حق عيني عليها، والأراضي التي تشغله القوات المسلحة كمناطق عسكرية.

16- أن مدة السنة المطلوبة لرفع دعوى الحيازة خلالها، هي مدة سقوط وليس مدة تقادم فإذا رفعت الدعوى بعد سنة من تاريخ فقد الحيازة بالقوة أو بالغصب أو بعد سنة من تاريخ علم المدعي بفقد حيازته في حالة فقدها خلسة، أو بعد سنة من تاريخ أعمال التعرض أو إقامة أعمال جديدة، قضي بعد قبول الدعوى لرفعها بعد الميعاد، ويصبح متزع الحيازة حائزًا ثم حيازته بجميع دعوى الحيازة لأنها استمرت سنة كاملة.

بعد دراسة موقف قانون المعاملات المدنية الإماراتي ونظيره المصري من مسألة الحيازة والحماية القانونية التي شرعت لها، نجد الحاجة ملحة لإبراز بعض التوصيات التي نأمل أن تكون محل اعتبار لدى المشرع الإماراتي وهي على النحو التالي:

أولاً: رغم اهتمام كل من قانون المعاملات المدنية الإماراتي، ونظيره القانون المدني المصري بالحيازة وأسبغهما عليها الحماية، إلا أن القانون المدني المصري قد تميز على نظيره قانون المعاملات المدنية الإماراتي، في درجة إساغ الحماية على الحيازة وذلك من خلال النص بصورة صريحة وواضحة على دعاوى الحيازة الثلاث، فإذا كان شروعاً كان للحائز الحق في أن يمنع تماماً ووسيلته في ذلك من خلال دعوى وقف الأعمال الجديدة بموجب نص المادة 962 من القانون المدني، وإذا تم الاعتداء كانت وسيلة الحائز في دفعه دعوى منع التعرض بموجب نص المادة 961 من القانون المدني المصري، وإذا وصل الاعتداء إلى حد سلب الحيازة كانت وسيلة الحائز في رده دعوى استرداد الحيازة بموجب نص المادة 958 من القانون المدني المصري.

وبالمقارنة نجد أن قانون المعاملات المدنية الإماراتي لم ينص صراحة وبوضوح على دعاوى الحيازة سوى منع أو وقف الأعمال الجديدة من خلال نص المادة 1316 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي، بينما يستفاد من نص المادة 1315 من ذات القانون أحقيّة الحائز في رفع دعوى استرداد الحيازة أو دعوى منع التعرض ولكن بصورة ضمنية وليس صريحة بالمادة، فإذا كان القانون المدني المصري جاء بنصوص واضحة الدلالة بشأن دعاوى الحيازة الثلاث، نجد قانون المعاملات المدنية الإماراتي لم يكن واضح وصريح الدلالة في نصوصه إلا بشأن دعوى منع أو وقف الأعمال الجديدة، أما بشأن دعوتي منع التعرض واسترداد الحيازة فدلالة النص ضمنية وليس صريحة كما في القانون المدني المصري، ومن ثم يستفاد من مضمون النص أحقيّة الحائز في رفع دعوى استرداد الحيازة أو دعوى منع التعرض.

وترتيباً على ذلك نجد أن الحاجة ملحة وضرورية - لاسيما مع تطور الحياة وظهور إشكاليات قانونية متعلقة بالحيازة - أن يواكب المشرع الإماراتي ذلك التطور ويلبي تلك الحاجة ويحدو حذف نظيره المصري، بأن ينص صراحة في قانون المعاملات المدنية على دعوتي استرداد الحيازة ومنع التعرض، بصورة عصبية على اللبس أو الغموض لقطع سبيل الاجتهاد بنصوص واضحة تضع ضوابط وأحكام محددة لتلك الدعاوى.

ثانياً: إذا فقدت الحيازة بالقوة يجوز للحائز أن يرفع دعوى لاسترداد حيازته من المعتدي، ولو لم تكن قد مضت على الحيازة مدة سنة وفقاً للمادة 959 فقرة 2 من القانون المدني المصري التي أقرت ذلك بقولها: "أما إذا كان فقد الحيازة بالقوة فللحاوز في جميع الأحوال أن يسترد خلال السنة

التالية من المعتمدي"، وعلى ذلك يجوز للحائز أن يرفع دعوى استرداد الحيازة ولو كانت حيازته لمدة شهرين مثلا، طالما أن الحيازة قد سُلبت بالقوة.

وإذا كان المشرع المصري قد نص على هذه الحالة صراحة في القانون المدني المصري على النحو السالف ذكره. إلا أن المشرع الإماراتي قد أشار إليها ضمنا وهو ما يستفاد من نص المادة 1308 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والتي نصت على:

"إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها لبس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب".

وترتيبا على ذلك نجد أن نص هذه المادة قد بين عيوب الحيازة، وأوضح أنه لا أثر لهذه العيوب - والتي من بينها الإكراه أو غصب الحيازة بالقوة - إلا من وقت زوالها، وبالتالي يستفاد من نص هذه المادة أن حق المغتصب في استرداد حيازته قانونا، مفتوح في دعوى استرداد الحيازة وغير معلق على شرط المدة لكون غصب الحيازة قد تم بالإكراه، ومن هنا حتى تنتهي اللبس ونكون في منأى عن الغموض نرى أنه يجب على المشرع الإماراتي أن يأتي بنصوص صريحة بشأن هذه الحالة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي أسوة بنظيره المصري، لاسيما وأن وجود النص يقطع الطريق على الاجتهاد والاختلاف وتدخل الأمور.

وجدير بالذكر أن المشرع المصري قد أجاد بإقراره صراحة هذا الاستثناء رغبة منه في رد القوة على أعقابها، والبعد عن وسائل العنف والإكراه ضد الحائز أيا ما كان سند وحجج من يستعملها لما في ذلك من إخلال بالأمن والنظام العام والسكنية داخل المجتمع.

قائمة المراجع والمصادر

أولاً: المراجع العامة:

- 1- أحمد مسلم، أصول المراقبات، التنظيم القضائي والإجراءات والأحكام في المواد المدنية والتجارية والشخصية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1971.
- 2- أحمد أبو الوفا، المراقبات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2007.
- 3- حسن كيره، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، منشأة المعارف، الإسكندرية، ط3، 1994.
- 4- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1997.
- 5- رمزي سيف، الوسيط في شرح قانون المراقبات المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، ط8، 1968 – 1969.
- 6- سمير حامد الجمال، محمد السيد الدسوقي، شرح الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية، مكتبة الأفق المشرقية.
- 7- عبد الخالق حسن أحمد، حق الملكية، أكاديمية شرطة دبي، كلية القانون وعلوم الشرطة.
- 8- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الناشر نقابة المحامين المصرية 2007 ج.9.
- 9- عبد المنعم الشرقاوي، الوجيز في المراقبات المدنية والتجارية، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، 1951.
- 10- عزالدين الناصوري وحامد عكاز، التعليق على قانون المراقبات، الجزء الأول، الطبعة الثامنة، 1994، بدون ناشر.
- 11- محمود هاشم، قانون القضاء المدني، ج2، دار الفكر العربي، 1981.
- 12- محمد العشماوي وعبد الوهاب العشماوي، قواعد المراقبات في التشريع المصري والمقارن، ج1، مكتبة الآداب، المطبعة النموذجية، 1958.
- 13- وجدي راغب، مبادئ القضاء المدني، دار الفكر العربي، ط1، 1986 – 1987.



علي سلطان بن قضيب محامي و كاتب إماراتي

ماجستير القانون الخاص - كلية القانون - جامعة عجمان له العديد من المقالات المنشورة بصحف عربية و العديد من المؤلفات القانونية منها (الإيجابية نحو الذات - الدور الوقائي للبنوك في مواجهة عمليات غسيل الأموال على ضوء القانون الاتحادي رقم 20 لسنة 2018 بشأن مواجهة جرائم غسل الأموال و مكافحة تمويل الإرهاب و تمويل التنظيمات غير المشروعة - المسؤولية الطبية - الحماية الإجرائية للحياة ، دراسة تطبيقية مقارنة)