

**"دعوى منع التعرض في القانون الاماراتي"
"دراسة مقارنة"**

بحث تقدم به

مبارك حمود الهاجري / طالب دكتوراه في القانون المدني - كلية القانون - جامعة الشارقة

أ.د. صالح أحمد الهبيبي / أستاذ القانون المدني - كلية القانون - جامعة الشارقة

المخلص:

تناولت في هذا البحث دعوى منع التعرض للحيازة، والتي تعتبر من قبيل الدعاوى التي سطرها المشرع للحائز الذي تم الاعتداء على حيازته، بالجوء إلى القضاء وضع حد للتعرض الذي تواجهه حيازته وإزالة هذا التعرض. وبينت أنه يشترط لسماع تلك الدعوى أن يقع تعرض للمدعي في حيازته، سواء أكان ذلك التعرض تعرضاً مادياً أو تعرضاً قانونياً، حتى يمكنه رفع دعوى منع التعرض للحيازة، على أن تكون الحيازة مستوفية لجميع شروطها وموجباتها القانونية وخالية من عيوبها، حتى يمكن سماع تلك الدعوى، والحكم فيها.

ولتحقيق الغاية من هذا البحث، فقد قسمته إلى ثلاث مطالب، تناولت في الطلب الأول المقصود بدعوى منع التعرض للحيازة، وفي المطلب الثاني منه، تناولت شروط دعوى منع التعرض للحيازة بدراسة مقارنة بين القانون المدني الإماراتي ونظيره المصري والعراقي والأردني والسعودي والفرنسي. فدعوى منع التعرض للحيازة تقوم على طلب الحائز للمحكمة عن طريق تلك الدعوى بكف المدعى عليه عن مضايقته فيما تحت يده من عقار أو حق عيني عقاري.

الكلمات المفتاحية: حيازة، حماية، تعرض، ملكية، العقارات.

مقدمة

إن الإنسان في بداية حياته لم يعرف وسيلة لكسب ملكية الأشياء سوى الحيازة، وذلك لتناغمها مع طبيعة الإنسان البدائي، وكان له أن يدافع عن هذه الملكية بشتى الوسائل المتاحة والتي لا تخرج في ظل انعدام القانون، عن استعمال العنف والقوة قبل من يريد انتزاعها منه.

وبمرور الزمن وتقدم البشرية، سنت الدول التشريعات التي تنظم مسألة حماية من له السيطرة الفعلية على الشيء الذي يحوزه. فحمت التشريعات حائز المنقول تحت قاعدة (الحيازة في المنقول سند الحائز)، كما حمت حائز العقار أو الحق العيني العقاري بدعاوى الحيازة وهي: دعوى استرداد الحيازة، ودعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة.

إشكالية الدراسة

تكمن مشكلة الدراسة في التعرف على دعوى منع التعرض للحيازة، وعمّا إذا كانت تشريعات دولة الامارات قد نظمت تلك الدعوى اسوةً بالقوانين المقارنة التي نظمتها من عدمه. ذلك أن بعض القوانين المدنية المقارنة قد ضمنت قوانينها بأحكام خاصة بحماية الحيازة بوجه عام، كما ووضعت لها الدعوى الكفيلة بحمايتها ومن ضمنها دعوى منع التعرض للحيازة، أما القانون الإماراتي فقد أورد تطبيقات لهذه الدعوى في عدة مواضع منه ، عكس التشريعات الأخرى التي أرودت هذه الدعوى ضمن القواعد العامة وكانت تشكل فيها نظريه عامة.

تساؤلات الدراسة

تكمن تساؤلات في الآتي:

١. ما المقصود بدعوى منع التعرض للحيازة؟
٢. ما هو موقف القانون الاماراتي من تلك الدعوى؟
٣. هل نظم المشرع الاماراتي تلك الدعوى بنصوص خاصة؟

٤. ما هو تكييف المشرع الإماراتي لتلك الدعوى؟
٥. ما هي شروط قبول تلك الدعوى؟
٦. هل للحكم الصادر فيها حجية بالنسبة لدعوى الملك أم لا؟

أسباب اختيار موضوع الدراسة

أسباب اختيار الموضوع هي:

١. قلة الدراسات والبحوث الإماراتية التي تناولت موضوع الدراسة بشكل عام، فمن خلال البحث والاطلاع في المكتبات الواقعية والافتراضية على الشبكة العنكبوتية، لم أجد - على حد علمنا - دراسة مباشرة تشمل موضوع الدراسة في القوانين الإماراتية.
٢. الأهمية البالغة لموضوع الدراسة، فحماية الحيازة بشكل عام هو العمود الفقري للاقتصاد الوطني، فإذا لم يضمن القانون للأشخاص حماية حيازتهم لأشياءهم وخصوصاً ما يتعلق بالعقارات، فسيبحثون عن مكان آمن.

أهمية الدراسة

تتمثل بالآتي:

١. أن حماية حيازة العقار بدعوى منع التعرض للحيازة، حماية للمالك الحقيقي أو لمن له حق عيني عليه، وذلك لأنه غالباً ما تكون الحيازة مستندة على حق.
٢. أن حماية حيازة العقار بتلك الدعوى، حماية للأمن والنظام في المجتمع، فحماية القانون للحيازة يؤدي إلى منع الناس من اللجوء إلى العنف لرد التعرض الواقع على العقارات التي يحوزونها.

أهداف الدراسة

تسعى هذه الدراسة إلى تحقيق الأهداف الآتية:

١. التعرف على مفهوم دعوى منع التعرض للحيازة، وشروطها والحكم الصادر فيها.

٢. بيان القواعد الإجرائية في تلك الدعوى في قانون المعاملات المدنية الإماراتي - إن وجدت.
٣. دراسة مدى صلاحية أحكام الحيازة في القانون الإماراتي في حماية حيازة العقار، وفي مواجهة أي تعرض لها.
٤. محاولة الوصول إلى نظرية عامة فيما يخص دعوى منع التعرض أسوة ببقية القوانين العربية.

منهج الدراسة

اعتمدنا من خلال هذه الدراسة على:

١. **المنهج التحليلي:** وينصب على دراسة وتمحيص الإشكاليات المتوصل إليها من خلال تحليل النصوص الإماراتية وموقف القضاء.
٢. **المنهج المقارن:** حيث استثمر من خلاله النتائج المتوصل إليها بإعمال المناهج السابقة، ليس لبحث نقاط الاتفاق والاختلاف، بقدر ما هو التوصل إلى إمكانية الاستفادة من الإيجابيات والتطور التشريعي في القوانين المقارنة بهدف إثراء القانون الوطني.

خطة البحث:

عالجنا دراستنا هذه وفق الخطة الآتية:

المطلب الأول: تعريف دعوى منع التعرض

المطلب الثاني: شروط دعوى منع التعرض

تمهيد وتقسيم:

تعرف الحيازة بانها " سيطرة فعالية من الشخص بنفسه على شيء، أو حق يجوز التعامل فيه" (١).

وعرفها جانب آخر من الفقه بأنها: حالة واقعية تنشأ عن سيطرة شخص على شيء أو على حق عليه، بصفته مالكا للشيء أو صاحب الحق عليه(٢).

والحيازة لا ترد إلا على أشياء مادية يجوز التعامل فيها. ويستوي بعد ذلك أن تكون هذه الأشياء من العقارات أو المنقولات. ويخرج من مجال الحيازة الأشياء التي لا يجوز التعامل فيها(٣)، كما لا يمكن أن ترد الحيازة على الحقوق الشخصية، أو بمعنى آخر لا تصلح الحيازة لترتيب حق شخصي، ولكنها تصلح لترتيب الحقوق العينية، كحق الملكية حق المنفعة والمساحة وغيرها.

وعليه فقد حرصت التشريعات المختلفة على حماية الحيازة بدعوى الحيازة الثلاث وهي دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة. ويرجع ذلك إلى أن في حماية الحيازة محافظة على الأمن العام والسكينة العامة في المجتمع، فلا يجوز غصب الحيازة والاستيلاء على محلها أو التعرض لها بأي شكل من الأشكال ولو كان المغتصب هو المالك الحقيقي(٤). فضلاً عن أن الحائز للمال في أغلب الأحوال يكون هو المالك له وأول مزايا الملك أن يحوز المالك المال الذي يملكه لذلك أستحق الحماية القانونية(٥).

وعليه وليبيان ما تقدم، فقد ارتأينا أن نقسم هذا البحث إلى مطالبين، الأول لتعريف دعوى منع التعرض، والثاني لبيان لشروط تلك الدعوى.

(١) هذا ما أختره المشرع الإماراتي في المادة ١/١٣٠٧ من قانون المعاملات المدنية.
(٢) أحمد ابو الوفا، المرافعات المدنية والتجارية بمقتضى قانون المرافعات رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ وقانون الاثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨، (الاسكندرية: دار المطبوعات الجامعية، ٢٠٠٧م)، ص: ١٧٣.
(٣) المرجع السابق، ص: ١٨٣ - ١٨٤.
(٤) محمد المنجي، (١) موسوعة المساكن والايجارات- "الحيازة"، (الاسكندرية: منشأة المعارف بالإسكندرية، ٢٠٠٥م)، ط ٤، ص: ١٤٧.
(٥) مصطفى مجدي هرجة، الجديد في الحيازة وفقاً لأحدث التعديلات، (القاهرة: دار محمود للنشر والتوزيع، ٢٠٠٦م)، ص: ٣٤٠.

المطلب الأول

تعريف دعوى منع التعرض

وفي هذا المطلب، سنبين المقصود بدعوى منع التعرض والتنظيم الشرعي والقانوني لها وتكييفها، ثم سنبين المحكمة المختصة مكانياً بنظرها وأخيراً علاقتها بالقضاء المستعجل، وذلك على النحو الآتي بيانه.

الفرع الأول

المقصود بدعوى منع التعرض

وفي هذا الفرع، سنبين المقصود بدعوى منع التعرض للحيازة في التشريعات القانونية ثم في الفقه القانوني، وذلك على النحو الآتي بيانه.

أولاً: المقصود بدعوى منع التعرض للحيازة قانوناً وفقهاً:

١. المقصود بدعوى منع التعرض للحيازة قانوناً:

لم يعرف قانون المعاملات المدنية الإماراتي^(٦) والقانون المدني المصري^(٧) وكذلك القانون المدني الأردني^(٨) دعوى منع التعرض، إلا أن المشرع المصري قد أشار ضمناً إلى معنى دعوى منع التعرض بالمادة ٩٦١ من القانون المدني المصري - ويقابلها المادة ١١٥٤ من القانون المدني العراقي^(٩)، إذ نص على أنه: "من حاز عقارا واستمر حائزاً له سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز أن يرفع خلال السنة التالية دعوى بمنع هذا التعرض". ومن هنا يمكن القول بأن المشرع المصري وكذلك العراقي قد عرف دعوى منع التعرض بأنها: هي تلك الدعوى التي يرفعها حائز العقار الذي وقع له تعرض في حيازته التي دامت سنة كاملة، بغرض منع هذا التعرض.

(٦) قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم ٥ لسنة ١٩٨٥، وتعديلاته.

(٧) القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨، وتعديلاته.

(٨) القانون المدني الأردني لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته.

(٩) القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١، وتعديلاته.

وبالنسبة للمشرع الفرنسي، فلم يتطرق إلى تنظيم دعوى منع التعرض بشأن العقار، وعليه لم يرد بالقانون المدني الفرنسي أي تعريف لها، وإنما تطرق القانون الأخير إلى منع التعرض في مجال المنقول فقط دون العقار، إذ نص بالمادة ٢٢٧٨ الواردة بالقسم الثالث من القانون والخاص بمرور الزمن المكسب في مجال المنقولات بأنه: " تحمي الحيازة من التعرض الذي يستهدفها أو الذي يهددها، دون المساس بأساس الحق".

أما بالنسبة للقانون العراقي، فقد عرف الأخير دعوى منع التعرض بصورة واضحة، إذ عرف تلك الدعوى بالمادة ١١ / ٢ من قانون المرافعات المدنية العراقي (١٠)، بأنها: "دعوى الحيازة هي: ١ - ٢ ... - دعوى منع التعرض وهي تقتضي حصول تعرض للحائز لم يبلغ حد نزع اليد".

وقد أخذ المشرع السعودي بذات الاتجاه الذي أخذ به المشرع العراقي في قانون المرافعات الشرعية (١١)، في وضع تعريف لدعوى منع التعرض، إذ عرفها بالمادة ٢ / ٢٠٩ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية بأنها: " دعوى منع التعرض للحيازة هي طلب المدعي (واضع اليد) كف المدعى عليه عن مضايقته فيما تحت يده من عقار".

وبذلك يكون المشرعان العراقي والسعودي قد وضع كلا منهما وبين دعوى منع التعرض بصورة واضحة لا لبس فيها، وهو ما يساعد المشتغلين في القانون - ومنهم القضاة - في تمييزها وتحديد ما هيتها بشكل أفضل لوضعها في موضعها الصحيح بين باقي دعاوى الحيازة.

٢. المقصود بدعوى منع التعرض للحيازة فقهاً:

عرفت دعوى منع التعرض للحيازة بأنها تلك الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير بطلب منع التعرض له في حيازته للعقار (١٢).

(١٠) قانون المرافعات المدنية العراقي رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩، وتعديلاته.
(١١) نظام المرافعات الشرعية السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / ١ وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢ هـ الموافق: ٢٥/١١/٢٠١٣ م ولوائحه التنفيذية.
(١٢) محمد المنجي، مرجع سابق، ص ١٦٩.

كما عرفت أيضاً بأنها: هي الدعوى التي ينشدها المدعي وضع حد للتعرض الذي تواجهه حيازته أو إزالة هذا التعرض (١٣).

وقد عرفها آخرون بأنها: الدعوى التي يرفعها حائز العقار الذي استمرت حيازته للعقار سنة كاملة بغرض الحكم لصالحه وصد المتعرض للحيازة بمنع التعرض وإزالة مظاهره (١٤). وهذا التعريف وضع بناء على المادة ٩٦١ من القانون المدني المصري التي اشترطت على الحائز لرفع دعوى منع التعرض للحيازة بأن يكون قد استمرت حيازته للعقار سنة كاملة، وهو الأمر الذي لم يشترطه قانون المعاملات المدنية الإماراتي بشأن سماع دعوى الحيازة عموماً وفقاً للمادة ١٣١٥ / ١ - ٢ منه.

وقد قضت محكمة النقض المصرية بأن دعوى منع التعرض: هي تلك الدعوى التي ترمي إلى حماية يد الحائز وتدفع عنه كل تعرض يعكس صفو حيازته متى توافرت شروطها (١٥).

وبناء على ما تقدم، فيمكننا أن نعرف دعوى منع التعرض للحيازة في ضوء أحكام قانون المعاملات المدنية الإماراتي بأنها: دعوى يرفعها حائز العقار الذي وقع له تعرض في حيازته ضد المتعرض للحيازة، طالباً فيها منع هذا التعرض وإزالة مظاهره.

الفرع الثاني

التنظيم الشرعي والقانوني لدعوى منع التعرض للحيازة:

أولاً: التنظيم الشرعي لدعوى منع التعرض للحيازة:

إن الفقه الإسلامي في مجموعه يمنع التعرض لحائز العقار، ذلك أنه يحمي الحيازة لذاتها. فالفقه الحنفي يقرر أنه يحق للحائز حس النية أن يطلب حماية حيازته أيا كان سببها، حيث يقول السرخسي في كتابه المبسوط: ((لأن اليد مقصودة أن دعوى الملك

(١٣) محمد أحمد عابدين، العابدين، أصول التقاضي في بعض الدعاوى.. منشأة المعارف، ص ٢١٥.

(١٤) أحمد إبراهيم عطية ومحمود إبراهيم سلامة، الموسوعة الماسية في الدعاوى المدنية، القاهرة: دار المصطفى للإصدارات القانونية، المجلد الرابع، ط ١، ٢٠٠٩، ص ٣١٧.

(١٥) نقلاً عن مصطفى مجدي هرجة، مرجع سابق، ص ٢٨٦.

مقصودة، لأن باليد يتوصل إلى الانتفاع بالملك، والتصرف فيه)).^(١٦) وفي الفقه الشافعي ما جاء في كتاب الأشباه والنظائر قول الشافعي: ((لو حضر رجلان وأدعى كل منهما داراً وأنها في يده لم تسمع الدعوى، فإن قال أحدهما هي في يدي، وهذا يعترض على فيها بغير حق أو يمنعني من سكتها، سمعت))^(١٧) أما في الفقه المالكي، فيقول ابن فرحون في كتابه "تبصرة الحكام" بأنه: ((وإذا كان أحد الخصمين غلب الآخر على ما في يده فإنه يحكم على الغالب بأن يردده على المغلوب ويكون هذا المردود إليه صاحب يد))^(١٨)، أي أنه في حالة التعرض للحائز في حيازته يمنع التعرض ببرد الحيازة للمتعرض له. وعليه فإنه يتضح وبجلاء من هذه النصوص سالفه البيان، أن الفقه الإسلامي يعرف ما يشبه دعوى منع التعرض للحيازة كما هي في القوانين المدنية التي أخذت بها، وقرر بعدم جواز التعرض لحائز العقار، وأنه وفي حال تعرض الغير له في حيازته ولجأ إلى القضاء، فإنه تسمع دعواه لرفع هذا التعرض الواقع على حيازته.

ثانياً: التنظيم القانوني لدعوى منع التعرض للحيازة:

١. في التشريع المدني المصري:

نظم المشرع المصري دعوى منع التعرض للحيازة في القانون المدني المصري بمادة وحيدة وهي المادة ٩٦١ منه، والتي نصت على أنه: "من حاز عقاراً واستمر حائزاً له سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز أن يرفع خلال السنة التالية دعوى بمنع هذا التعرض".

ويتبين من هذا النص، أن هذه الدعوى تحمي الحيازة الأصلية دون الحيازة العرضية، وبشرط أن تستمر الحيازة مدة سنة كاملة على الأقل^(١٩).

وقد قضت محكمة النقض المصرية في هذا الصدد إلى أنه يجب توافر نية التملك (وهو العنصر المعنوي للحيازة) لمن يبتغي حماية يده بدعوى منع التعرض، فلا تكفي حيازة

(١٦) شمس الدين السرخسي، المبسوط، دار المعرفة: بيروت، ج ١٧، ط ١، ١٩٨٩م، ص ٣٥.

(١٧) جلال الدين عبد الرحمن السيوطي، الأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية، دار الكتب العلمية: بيروت، ط ١، ١٩٨٣م، ص ٥٠٧.

(١٨) برهان الدين محمد ابن فرحون، مرجع سابق، ص ٣٨١.

(١٩) محمد أحمد عابدين وعمرو محمد عابدين، مرجع سابق، ص ٦٠.

عرضية، إذ لا يملك الحائز العرضي أن يرفع دعوى منع التعرض ضد المتعرض لأن حيازته للعقار غير مقترنة بنية التملك. (٢٠)

٢. في التشريع المدني العراقي:

نظم المشرع العراقي دعوى منع التعرض للحيازة في القانون المدني العراقي بمادة وحيدة وهي المادة ١١٥٤ منه، والتي نصت على أنه: "من حاز عقاراً واستمر حائزاً له سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته، جاز له خلال وقوع التعرض أن يرفع الدعوى بمنع هذا التعرض أمام محكمة البداية". كما نصت المادة ١١ / ٢ من قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ المعدل على أنه: "دعوى الحيازة هي: ١ - ... ٢ - دعوى منع التعرض وهي تقتضي حصول تعرض للحائز لم يبلغ حد نزع اليد".

وقد كان يطلق على دعوى منع التعرض في العراق قديماً اسم (دعوى منع المعارضة)، وكانت تقام في الغالب كدعوى ملكية لحماية الملكية، ولكنها وبعد نفاذ القانون المدني، عرفت كدعوى حيازة. (٢١)

٣. في نظام المرافعات الشرعية السعودي:

نظم المشرع السعودي دعوى منع التعرض للحيازة في نظام المرافعات الشرعية السعودي سالف الذكر بالمادة ٢٠٩ / ١، والتي نصت على أنه: "١. لكل صاحب حق ظاهر أن يتقدم إلى المحكمة المختصة بالموضوع بدعوى مستعجلة لمنع التعرض لحيازته أو استردادها، وعلى القاضي أن يصدر أمراً بمنع التعرض أو باسترداد الحيازة إذا اقتنع بمسوغاته، ولا يؤثر هذا الأمر على أصل الحق ولا يكون دليلاً عليه، ولمن ينازع في أصل الحق أن يتقدم إلى القضاء وفق أحكام هذا النظام".

(٢٠) نقلاً عن: مصطفى مجدي هرجة، مرجع سابق، ص ٣٧٤.
(٢١) شاكر ناصر حيدر، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "الحقوق العينية الأصلية الجزء الثاني في حق الملكية (الشفعة - الحيازة والتقدم)، بغداد: مطبعة المعارف، ١٩٥٩، ص ١٤٢٧.

وقد جاء في اللائحة التنفيذية التابعة لنظام المرافعات الشرعية السعودي سالف الذكر بالمادة ٢٠٩، والتي نصت على أنه: " ٢ / ٢٠٩ . دعوى منع التعرض للحياسة هي طلب المدعي (واضع اليد) كف المدعى عليه عن مضايقته فيما تحت يده من عقار. ٢٠٩ / ٣ ٢٠٩ / ٤ . للمدعي - بطلب عارض - تعديل دعواه في منع التعرض للحياسة إلى استردادها أو العكس إذا حدث ما يوجب ذلك، ويكون تقديم طلب التعديل بصحيفة وفقاً للإجراءات المعتادة لرفع الدعوى، وتحال للدائرة، أو يقدم مشافهة أو كتابة أثناء الجلسة. ٢٠٩ / ٥ . يكون نظر دعوى منع التعرض للحياسة ودعوى استردادها والحكم الصادر فيها مقتصرًا على موضوع الحياسة دون التعرض لأصل الحق. ٢٠٩ / ٦ . الحكم الصادر في دعوى الحياسة لا يحتج به إلا في مواجهة المحكوم عليه، ولا يستند إليه في إثبات الملكية".

وقد اعتبر المشرع السعودي دعوى منع التعرض من الدعاوى المستعجلة حالها كحال بقية دعاوى حماية الحياسة وذلك طبقاً للمادة ٢٠٦ / ج - د من نظام المرافعات الشرعية السعودي.

٤. في التشريع المدني الفرنسي:

تطرق القانون المدني الفرنسي إلى دعوى منع التعرض في مادة وحيدة وهي المادة ٢٢٧٨، إلا أنه - وكما سبق وبيننا - تطرق إلى تلك الدعوى في القسم الخاص بالمسائل المتعلقة بمرور الزمن المكسب في مجال المنقولات وليس في مجال العقار. إذ أن تلك الدعوى خصصت لحماية حائز المنقول فقط لا العقار.

وعليه فإن المشرع الفرنسي لم ينظم دعاوى الحياسة الثلاث الخاصة بحماية حياسة العقار ومن ضمن تلك الدعوى منع التعرض للحياسة موضوع هذا البحث.

٥. في التشريع المدني الإماراتي والأردني:

لم ينظم قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني دعوى منع التعرض للحياسة بنصوص خاصة، إذ أن الدعوى الوحيدة التي ذكرها المشرعان سالف الذكر هي دعوى استرداد الحياسة. إلا أننا نرى ورغم عدم تطرق القانونين سالف الذكر وخصوصاً قانون المعاملات المدنية الإماراتي لدعوى منع التعرض

وكذلك دعوى وقف الأعمال الجديدة، أن المشرع قد تبني ضمناً جميع دعاوى الحيابة ومن ضمنها تلك الدعويين، وما يؤيد رأينا في ذلك أن المشرع الإماراتي قد ذكر في عدة مواضع في قانون الإجراءات المدنية الاتحادي الجديد^(٢٢) عبارة " دعاوى الحيابة " دون أن يخص في ذلك إحدى دعاوى الحيابة دون غيرها، وهو ما يدل على أخذ المشرع الإماراتي على وجه الخصوص وإقراره بتلك الدعاوى الثلاث في نظامه القانوني والقضائي. ونذكر فيما يلي بعضاً من المواد التي ورد بها لفظ "دعاوى الحيابة" بقانون الإجراءات المدنية الاتحادي وهي: المادة ٣٤ / ١ التي جرى نصها على أنه: " ١ . يكون الاختصاص في الدعاوى العينية العقارية ودعاوى الحيابة للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو أحد أجزائه إذا كان واقعاً في دوائر محاكم متعددة". وكذلك المادة ٢١٦ / ٦ التي نصت على أنه: " يجوز للمحكمة - بناء على طلب ذوي الشأن - شمول حكمها بالتنفيذ المعجل بكفالة أو بدونها في أي من الأحوال الآتية: ١ ... ٢ ٦. إذا كان الحكم صادراً في إحدى دعاوى الحيابة أو...".

وخلص ما تقدم، فإننا نرى بناء على النصوص سالفة البيان، أن المشرع الإماراتي قد أخذ بدعوى منع التعرض، وأنه لا يوجد قانوناً ما يمنع حائز العقار الذي وقع له تعرض في حيازته، أن يرفع دعوى منع التعرض ضد المتعرض للحيابة، طالباً فيها منع هذا التعرض وإزالة مظاهره.

الفرع الثالث

تكيف دعوى منع التعرض

انطلاقاً مما بيناه سابقاً من أن المقصود بدعوى منع التعرض هي تلك الدعوى التي يرفعها حائز العقار بغرض الحكم لصالحه وضد المتعرض للحيابة بمنع التعرض وإزالة مظاهره. هذا التعريف يبين أن دعوى منع التعرض هي دعوى حيابة موضوعية، تتخذ أساساً صورة دعوى الالتزام، فهي تقوم على الاعتداء على الحيابة، وترمي إلى تحقيق حماية جزئية لها تتمثل في إلزام المدعى عليه بإزالة مظاهر

(٢٢) مرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٢ بشأن إصدار قانون الإجراءات المدنية.

تعرضه للحيازة. وهذا جزاء عيني يؤدي الى إعادة الشيء الى أصله، ولكنها ترمى ايضا الى تحقيق حماية وقائية بمنع هذا التعرض مستقبلاً^(٢٣).

والعبرة في تكييف الدعوى هي بحقيقة المقصود من الطلبات المقدمة فيها لا بالألفاظ التي صيغت بها هذه الطلبات، لذلك يصح أن تعتبر الدعوى دعوى منع التعرض للحيازة - بحسب حقيقة المقصود من الطلبات -، ولو كان المطلوب لفظاً هو استرداد الحيازة والعكس صحيح. ولكن لا يجوز للمحكمة أن تعتبر الدعوى التي رفعت بطلب الملكية، أن تعتبرها من دعاوى الحيازة، وذلك لاختلاف المقصود أساساً بينهما. ويجوز للحائز المدعي أن يغير وصف دعواه أثناء الخصومة فيعدل عن طلب استرداد الحيازة والعكس صحيح أيضاً^(٢٤).

وفي هذا الصدد، فقد قضت محكمة النقض المصرية بأنه لا تثريب على المحكمة أثناء نظر دعوى منع التعرض أن تعتبرها دعوى استرداد حيازة وتحكم فيها على هذا الأساس متى تبينت توافر شروطها، ذلك أنه لا تنافر ولا تعارض بين الدعويين لأن أساسهما واحد هو الحيازة المادية بشروطها القانونية والغرض منهما واحد هو حماية تلك الحيازة من الاعتداء الواقع عليها^(٢٥).

الفرع الرابع

المحكمة المختصة بنظر دعوى منع التعرض

إن المحكمة المختصة بنظر دعوى منع التعرض للحيازة باعتبارها إحدى دعاوى الحيازة هي المحكمة التي يقع في دائرتها العقار المسلوب أو أحد أجزائه إذا كان واقعاً في دوائر محاكم متعددة، وذلك وفقاً لنص المادة ٣٤ / ١ من قانون الإجراءات المدنية الاتحادي الجديد سألفة البيان.

وفي هذا الصدد، فقد قضت المحكمة الاتحادية العليا بأن المقصود بالدعوى العينية العقارية المشار إليها في الفقرة ١ من المادة ٣٢ من قانون الإجراءات المدنية^(٢٦).

(٢٣) سليم منصور الضوى، الحماية القانونية للحيازة والحائز، الناشر: المتحدة: مصر، بدون سنة ورقم الطبعة، ص ٢٨٢.
(٢٤) عبد الحكم فودة، أحكام دعوى حماية الحيازة، مصر/ المنيا: دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية، دون سنة ومكان الطبع، ص ١٦٥.
(٢٥) الحكم في الطعن رقم ٢٢٤ لسنة ٢١ قضائية الصادر عن محكمة النقض المصرية بتاريخ ١٦-١٢-١٩٥٤.
(٢٦) القانون الاتحادي رقم ١١ لسنة ١٩٩٢ في شأن الإجراءات المدنية، وتعديلاته.

يقابلها المادة ٣٤ / ١ من قانون الإجراءات المدنية الاتحادي الجديد - والتي تختص بنظرها المحكمة التي يقع العقار بدائرتها هي الدعوى التي يكون محلها حق عيني على عقار (٢٧).

الفرع الخامس

علاقة دعوى منع التعرض بالقضاء المستعجل

دعوى التعرض للحيازة هي دعوى موضوعية بحتة، يتناول فيها القاضي بحث أصل الحيازة وصفاتها القانونية ليستخلص ما إذا كانت بنية التملك أم كانت عرضية أو على سبيل التسامح، ثم ينتهي إلى ما إذا كان المدعي يجوز له حماية حيازته من الاعتداء الواقع عليها من عدمه. وبالتالي لا يجوز التصدي لدعوى منع التعرض للحيازة إلا بعد بحث أصل الحيازة وصفاتها القانونية، وهو ما يحول دون رفعها أمام قاضي الأمور المستعجلة (٢٨).

ولما كان الفصل في دعوى منع التعرض للحيازة لا يكون إلا بعد بحث أصل الحيازة وصفاتها القانونية وهو الأمر الذي من شأنه المساس بأصل الحق لا محال، مما يتعارض مع أحد شروط اختصاص القضاء المستعجل الواردة بنص المادة ٢٧ من قانون الإجراءات المدنية الاتحادي الجديد وهو ألا يترتب على الحكم في الدعوى المستعجلة المساس بأصل الحق، وهو ما لا يمكن تحققه في دعوى منع التعرض كما بينا.

وفي هذا الشأن، فقد قضت محكمة النقض المصرية بأنه لا ولاية للقضاء المستعجل في الفصل في دعوى منع التعرض لأن الحكم فيها يمس حتمًا الحق موضوع النزاع إذ يجب للفصل فيها التحقق من توافر شروط وضع اليد التي تخول المدعي رفع الدعوى المذكورة وحقوق المتعرض على العقار موضوع النزاع بحيث لا يبقى بعد الفصل

(٢٧) الحكم في الطعن رقم ٣١٢ لسنة ١٥ قضائية الصادر عن المحكمة الاتحادية العليا بتاريخ ١٩٩٤-٠٣-٠١.
(٢٨) شريف أحمد الطباخ، موسوعة الدعاوى "دعوى الحيازة"، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع: مصر/ المنصورة، ٢٠١٧، ص ١١٨.

فيها نزاع موضوعي بين الطرفين في خصوص وضع اليد يصح عرضه علي القضاء
(٢٩).

إلا أن المشرع السعودي قد أخذ اتجاهأ آخر بشأن اختصاص القضاء المستعجل في نظر دعوى منع التعرض، إذ أجاز للقضاء المستعجل نظر جميع دعاوى الحيازة ومن ضمنها دعوى منع التعرض للحيازة، حيث نص بالمادة ٢٠٦ / ج من نظام المرافعات الشرعية السعودي، على أنه: " تشمل الدعاوى المستعجلة ما يأتي: ج. دعوى منع التعرض للحيازة ودعوى استردادها. إلا أن المشرع السعودي ورغم إجازته للقضاء المستعجل بنظر دعوى منع التعرض كما بينا، فقد اشترط لكي يختص قاضي الأمور المستعجلة بنظر الدعاوى المستعجلة ومن ضمنها دعوى منع التعرض، أن تتوافر فيها شرطاً اختصاصه وهما الاستعجال، وعدم المساس بأصل الحق، وقد نص على ذلك بالمادة ٢٠٥ من نظام المرافعات الشرعية السعودي والتي جرى نصها على أنه: " تحكم المحكمة المختصة بنظر الموضوع بصفة مؤقتة في السائل المستعجلة التي يخشى عليها فوات الوقت والمتعلقة بالمنازعات نفسها، ولا يؤثر هذا الحكم على موضوع الدعوى، سواء رفع طلب الحكم بالإجراء المؤقت مباشرة أو تبعاً للدعوى الأصلية".

وفي ذلك نرى أنه لا يوجد ما يمنع في القانون الاماراتي، من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة بنظر دعوى منع التعرض متى توافرت شروطها - شروط قبول دعوى منع التعرض للحيازة كما سنبين في الفرع التالي - بالإضافة إلى توافر شرطاً اختصاص القاضي المستعجل بالدعوى المعروضة وهما: الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق، وفقاً للمقرر قانوناً بالمادة ٢٧ / ١ من قانون الإجراءات المدنية الاتحادي الجديد. فإذا كان قاضي الأمور المستعجلة يستطيع الفصل في دعوى منع التعرض المستعجلة دون أن يؤدي ذلك إلى المساس بأصل الحق فلا يوجد ما يمنع قانوناً من أن ينظرها ويفصل فيها، أما إذا كان فصله في تلك الدعوى من شأنه المساس بأصل الحق

(٢٩) أنور طلبه، المطول في شرح قانون المرافعات، المكتب الجامعي الحديث: بدون بلد النشر، الجزء الأول، بدون رقم وسنة طبعه، ص ٧٤٢.

فلا يجوز له نظرهما فإذا رفعت إليه بطريق الخطأ مثلاً قضى بعدم اختصاصه وبإحالتها لمحكمة الموضوع.

وفي هذا الصدد، فقد قضت محكمة تمييز دبي بأنه إذا رفعت دعوى استرداد الحيازة - وذات الأمر بالنسبة لدعوى منع التعرض لموضوع هذا البحث - أمام القضاء المستعجل وثار نزاع بين الطرفين حول مدى توافر شرط قيام حيازة المدعي حيازة قانونية (مادية ومعنوية) حال وقوع الغصب، فإن القاضي المستعجل يفحص هذه المنازعة من ظاهر المستندات، لا ليقضي فيها موضوعاً، بل للتوصل إلى البت في الإجراء الوقفي المطلوب منه، فإذا استبان أن اعتراض المدعي عليه في هذا الشأن يقوم على سند من الجد، فإنه يقضى برفض الدعوى (٣٠).

المطلب الثاني

شروط دعوى منع التعرض للحيازة

لم ينظم الشرع الإماراتي دعوى منع التعرض للحيازة، كما هو الحال في القانون المدني المصري والقانون المدني العراقي الذي أفرد كلا منهما نصاً خاصاً بتلك الدعوى، وبالتالي لم يضع أي شروطها لها. وعليه فإن دعوى منع التعرض الموضوعية وكذلك المستعجلة تخضع للإجراءات الواردة بقانون الإجراءات المدنية الاتحادي والخاصة برفع الدعوى كأي دعوى أخرى لم ينظمها القانون بنصوص خاصة.

وعليه فسوف نبحث شروط دعوى منع التعرض للحيازة في ضوء القوانين والفقهاء المقارن وننتهي في نهاية هذا الفرع إلى وضع الشروط التي تتماشى والقانون الإماراتي، والتي نأمل من المشرع الأخذ بها في التعديل القادم لقانون المعاملات المدنية الإماراتي. وليبيان شروط دعوى منع التعرض الموضوعية، فقد ارتأينا أن نقسم

(٣٠) الحكم في الطعن رقم ٥٨ لسنة ٢٠٠١ الصادر عن تمييز دبي بتاريخ ١٥-٤-٢٠٠١، منشور في شبكة قوانين الشرق.

هذا المطلب إلى عدة الفروع نبين في كل فرع منها شرطا من شروط تلك الدعوى، وذلك على النحو التالي بيناه.

الفرع الأول

أن يكون المدعي حائزاً حيازة قانونية

وهذا يمثل الشرط الأول من شروط دعوى منع التعرض القانونية، إذ يشترط في المدعي في دعوى منع التعرض للحيازة أن يكون المدعي حائزاً لعقار أو حق عيني عقاري حيازة قانونية، وأن يتوافر لديه عنصرها المادي (السيطرة الفعلية للشخص على العقار) والمعنوي (نية الحائز في الظهور بمظهر صاحب الحق على العقار) وأن تكون خالية من عيوب الحيازة (الإكراه أو الخفاء أو اللبس) (٣١). ويشترط هنا أن يكون الحائز أصيلاً أي أن يقوم بأعمال السيطرة لحساب نفسه، وليس حائزاً عرضياً أي يحوز لحساب غيره، وذلك لأن دعوى منع التعرض لا تحمي سوى الحيازة الأصلية دون العرضية لا لحساب غيره (٣٢).

ومن ثم، فإن الحيازة التي تحمي بدعوى منع التعرض إذا ما حصل للحائز تعرض في حيازته، هي الحيازة القانونية، أما الحائز حيازة العرضية - أي حيازة مادية فقط - فلا يجوز له دفع الاعتداء الواقعة على حيازته بواسطة رفع دعوى منع التعرض. وعليه فإذا وقع تعرض على حق الملكية فلا يجوز رفع دعوى منع التعرض إلا ممن يحوز حق الملكية، ولا يجوز أن يرفع دعوى منع التعرض في تلك الحالة من صاحب حق الانتفاع وصاحب حق الارتفاق والمرتهن برهن حيازة أو المستأجر فهؤلاء جميعاً حائزون عرضيون بالنسبة إلى حق الملكية، لأنهم إنما يحوزون هذا الحق لحساب غيرهم وهو الذي يعتبر حائزاً لحق الملكية لحساب نفسه ويباشر السيطرة المادية على العقار بواسطة هؤلاء. إلا أنه يجوز لكل صاحب حق انتفاع أو ارتفاق أو المرتهن رهن حيازة وكذلك المستأجر أن يرفع دعوى منع التعرض في حالة إذا وقع التعرض

(٣١) سليم منصور الضوى، مرجع اسبق، ص ٢٩٥ - ٢٩٦.

(٣٢) محمد المنجى، مرجع سابق، ١٧٢.

على الحق الذي يباشر استعماله بنفسه فهو أصيل في حيازته ويحوزه لحساب نفسه لا لسحاب الأصيل (٣٣).

وفي هذا الصدد، فقد قضت محكمة المحكمة الدستورية العليا المصرية بأن دعوى منع التعرض تحمي الحيازة في ذاتها، والحيازة محل الحماية في هذه الدعوى هي الحيازة الأصلية لا العرضية، بما مؤداه أن التعرض لحق الملكية يجيز لمن يحوز هذا الحق لحسابه أن يدفعه بتلك الدعوى شريطة أن تكون حيازته قانونية يتوافر فيها عنصرها (المادي والمعنوي) وخاليه من العيوب، وأن تكون قد دامت مدة سنة على الأقل سابقة على وقوع التعرض (٣٤).

ولا يشترط لرفع دعوى منع التعرض، أن يكون الحائز حسن النية، فلحائز رفع دعوى منع التعرض حتى ولو كان سيء النية (٣٥).

الفرع الثاني

أن يكون العقار أو الحق العيني محل الحيازة مما يمكن كسب ملكيته بالتقادم

وهذا هو الشرط الثاني، إذ لا بد أن يكون العقار أو الحق العيني محل الحيازة مما يمكن كسب ملكيته بالتقادم. وقد نصت المادة ١٣١٩ / ٢ من قانون المعاملات المدنية على أنه: " لا يجوز تملك الأموال والعقارات المملوكة للدولة أو الهيئات العامة التابعة لها وكذلك أموال وعقارات الأوقاف الخيرية أو كسب أي حق عيني عليها بمرور الزمان".

الفرع الثالث

أن تستمر حيازة المدعي مدة سنة سابقة على حصول التعرض

وهذا الشرط هو ما تطلبه المشرع المصري وكذلك العراقي لقبول دعوى منع التعرض للحيازة، وذلك بموجب المادة ٩٦١ من القانون المدني المصري، والمادة ١١٥٤ من

(٣٣) مصطفى مجدي هرجة، مرجع سابق، ص ٣٥٨.

(٣٤) الحكم في القضية رقم ٧ لسنة ١١ قضائية الصادر عن المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ١٩٩٢-٠٥-١٦، منشور في شبكة قوانين الشرق.

(٣٥) سيف النصر سليمان، مرجع القاضي والمتقاضي في الحيازة، دار محمود للنشر والتوزيع: مصر، ١٩٩٥، ص ١١٣.

القانون المدني العراقي. ومضمون هذا الشرط أن الحائز قد وضع يده سنة كاملة بدون انقطاع قبل حصول التعرض.

ويجب أن تكون الحيازة قد استمرت مدة سنة دون انقطاع أو استثناء – الانقطاع بسبب المانع الوقتي كالقوة القاهرة – قبل حصول التعرض، ومؤدى ذلك أن الحيازة قائمة وقت وقوع التعرض وأن تكون قد دامت سنة كاملة على الأقل منذ أن بدأت إلى وقت وقوع التعرض. ويقع على المدعي عبء اثبات حيازته للعقار مدة سنة، إلا أنه يكفي أن يثبت أن قد حاز العقار قبل وقوع التعرض بسنه وأنه يحوزه فعلاً وقت وقوع التعرض وبذلك يفترض أنه استمر حائزاً له في الفترة ما بين الزمنين ما لم يثبت المدعى عليه عكس ذلك (٣٦).

وعليه وبناء على هذا الشرط، فإنه لا تقبل دعوى منع التعرض إلا إذا استمرت حيازة المدعي للعقار أو الحق العيني العقاري مدة سنة كاملة قبل بدأ التعرض، فإن لم تكتمل تلك المدة، فلا تحمى بدعوى منع التعرض وإنما بدعوى استرداد الحيازة (٣٧).

وقد قضت المحكمة الدستورية العليا المصرية، بأن دعوى منع التعرض تحمى الحيازة في ذاتها، وقوامها استمرار الحيازة الأصلية لمن يدعيها خاليه من العيوب مدة سنة كاملة على الأقل سابقة على وقوع تعرض ينطوي على معارضة الحائز في حيازته (٣٨).

وجدير بالذكر أن هذا الشرط – شرط: أن تستمر حيازة المدعي مدة سنة سابقة على حصول التعرض – هو شرط مستمد في الأصل من التشريعات الجرمانية القديمة التي كانت تجيز لواقع اليد اكتساب الملكية بمضي سنة إذا انتفع بالعقار سنة كاملة، فاتخذ التشريع المصري الحديث وكذلك العراقي، من وضع اليد مدة سنة قرينة على الملكية (٣٩). إلا أننا نجد – فيما اطلنا من مراجع - في الفقه الشرعي أو القانوني أي مبرر لتطلب هذا الشرط كشرط لقبول دعوى منع التعرض.

(٣٦) عز الدين الدناصري وحامد عكاز، الحيازة المدنية وحماتها الجنائية في ضوء الفقه والقضاء، بدون دار نشر وبلد نشر، ٢٠٠٤، ص ١٦٤.

(٣٧) أحمد نصر الجندي، الموسوعة الإماراتية في قانون المعاملات المدنية، دار الكتب القانونية ودار شتات للنشر والبرمجيات: مصر – الإمارات، الكتاب السادس، ٢٠١٤، ص ٣٦٣.

(٣٨) الحكم في القضية رقم ٣ لسنة ١١ قضائية الصادر عن المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ١٩٩٣-٠٢-٠٦، منشور في شبكة قوانين الشرق.

(٣٩) محمد عزمي البكري، دعاوى الحيازة الثلاث، دار محمود للنشر والتوزيع: القاهرة، ط ١، ٢٠١٦ – ٢٠١٧، ص ٦٣.

وفي رأينا، فإنه من الممكن الاستغناء عن هذا الشرط وإلغاءه والاستعاضة به بأن يكون المدعي يحوز العقار أو الحق العيني محل الحيازة حيازة قانونية بعنصريها كما سلف وبيننا وأن يكون عليه عبء اثبات ذلك، دون اشتراط استمرار تلك الحيازة لأي مدة من الزمن زادت أو قصرت.

الفرع الرابع

أن يقع للمدعي تعرض فعلي في حيازته

وهذا هو الشرط الرابع، إذ يشترط أن يقع تعرض للمدعي في حيازته حتى يمكنه رفع دعوى منع التعرض للحيازة، والتعرض الصادر من المدعى عليه إما أن يكون تعرضاً مادياً أو تعرضاً قانونياً. وفيما يلي سنبين المقصود بالتعرض أساس دعوى منع التعرض، ثم نبين صورته، وذلك على النحو التالي.

١. مفهوم التعرض أساس دعوى منع التعرض:

يقصد بالتعرض الذي يبيح للحائز رفع دعوى منع التعرض للحيازة: هو كل عمل مادي أو قانوني من شأنه أن يعرقل انتفاع الحائز بالعقار، ويتضمن انكاراً لهذه الحيازة. أو في معنى آخر هو كل عمل يظهر منه بوضوح أنه يتضمن اعتداء على الحيازة^(٤٠). ولا يشترط في ذلك التعرض أن يكون قد ألحق ضرراً بالمدعي^(٤١).

وعليه فإذا لم يكن هنالك ادعاء لحق معارض للحيازة، فلا يوجد تعرض، مهما كان أثر الاعتداء، ولا يكون للحائز في هذه الحالة إلا المطالبة بتعويض^(٤٢) وفقاً لأحكام المسؤولية التقصيرية.

وقد استقرت محكمة النقض الفرنسية في شأن تحديد معنى التعرض الصادر من المدعى عليه، على أنه يعتبر تعدياً يبيح رفع دعوى منع التعرض كل عمل مادي أو

(٤٠) محمد شريف عبدالرحمن، أسباب كسب الملكية "الحيازة"، دار النهضة العربية: القاهرة، ط ١، ٢٠٠٩، ص ١٩٧.

(٤١) محمد أحمد عابدين وعمرو محمد عابدين، مرجع سابق، ص ٦١.

(٤٢) محمد كامل مرسى باشا، محمد شريف عبدالرحمن، أسباب كسب الملكية "الحيازة"، دار النهضة العربية: القاهرة، ط ١، ٢٠٠٩، ص ٤٥.

تصرف قانوني يتضمن بطريق مباشر أو بطريق غير مباشر، ادعاء يعارض به المدعى عليه حيازة المدعي (١).

كما استقرت محكمة النقض المصرية على أن الفعل الذي يصلح أساساً لرفع دعوى منع التعرض يتحقق بمجرد تعكير حيازة الحائز للعقار محل حيازته والمنازعة فيه (٢).

وقضت أيضاً المحكمة الأخير بأن التعرض الذي يبيح لحائز العقار حيازة قانونية رفع دعوى منع التعرض: هو كل عمل مادي أو كل تصرف قانوني يتضمن بطريق مباشر أو بطريق غير مباشر ادعاء يتعارض مع حق واضع اليد، فيكفي أن يعارض المدعى عليه حق المدعى في الحيازة ليكون هناك تعرض واقع من المدعى عليه. ولا يشترط - كما سلف وبيننا - أن يكون التعرض قد ألحق ضرراً بالمدعي أو أن يكون ظاهراً أو حصل علناً وإنما يكفي أن يعلم به المدعي حتى يبدأ ميعاد السنة التي يجوز له رفع الدعوى خلالها (٣).

وفي ضوء ما تقدم من تعريفات للتعرض الذي يصلح أن يكون أساساً لرفع دعوى منع التعرض، فإنه يمكننا أن نعرف ذلك التعرض بأنه: كل عمل مادي أو تصرف قانوني يتضمن منازعة الحائز في حيازته للعقار الذي يحوزه سواء أكان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر، ويكون من شأن ذلك العمل تعكير صفو الحيازة أو تعطيل الانتفاع بها.

ومن هذه التعريفان يتبين أن التعرض إما أن يكون مادياً أو قانونياً، وأنه يتكون من عنصرين، العنصر الأول هو الفعل المادي أو الإجراء القانوني، والثاني هو إنكار حيازة المدعي أي المنازعة فيها. وتوافر هذين العنصرين لازماً ما دمنا نشترط أن يتوافر في الحيازة ركنها المادي والمعنوي، لأن الاعتداء على الحيازة معناه الاعتداء على ركنها (٤).

(١) نقلا عن عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (٩) المجلد الثاني - أسباب كسب الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية: بيروت، ٢٠١١، ص ٩٣١.

(٢) عبد الحكم فودة، مرجع سابق، ص ١٤٠.

(٣) الحكم في الطعن رقم ١٠٤٨ لسنة ٤٧ قضائية الصادر عن محكمة النقض المصرية - مدني - بتاريخ ١٩٨٢-١١-٢٨.

(٤) عبد الحكم فودة، مرجع سابق، ص ١٠٧.

ولا شك أن دعوى منع التعرض ترفع من الحائز كما سلف وبيننا، فالحائز هو المدعي في تلك الدعوى، وترفع على المدعي عليه وهو المتعرض نفسه الذي صدرت منه أعمال التعرض، حتى لو كان يعمل لحساب غيره أو بأمر 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 ضامناً. وإذا طلب المدعي في تلك الدعوى إخلاء العقار أو إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعرض فإنه يجوز له أن يدخل فيها الغير الذي انتقل إليه العقار حتى ولو كان حسن نية لا علم له بالتعرض^(١)، ويرجع ذلك إلى أن المطلوب في دعوى منع التعرض هو تخلية العقار أو إعادة الحالة إلى أصلها. وعليه فإن المدعي يطالب الغير الذي انتقل إليه العقار في دعوى منع التعرض بالتخلية أو بإعادة الحالة إلى أصلها كما كان يطالب المتعرض نفسه، ولكن لا يطالبه بالتعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب التعرض الذي وقع إلا إذا أثبت أنه سيء النية^(٢).

وجدير بالذكر، أنه لا يوجد قانوناً ما ينع الشريك من أن يرفع دعوى منع التعرض على شريكه في الشيوخ، وعليه فإنه للشريك أن يقيم تلك الدعوى ضد شركائه أنفسهم إذا تعرضوا لحيازته في الشيوخ بأعمال تتعارض مع هذه الحيازة^(٣). كما يجوز للشريك على الشيوخ - من باب أولى - أن يرفع وحده دعوى منع التعرض ضد الغير دون حاجة إلى مشاركة شركائه له في رفعها أو تدخلهم فيها لكون ذو مصلحة في رفع تلك الدعوى^(٤).

ولا يشترط في التعرض الصادر من المدعي عليه أن يكون قد أصاب المدعي بضرر، كما أنه لا يلزم اعتبار العمل الصادر من المدعي عليه تعرضاً لمجرد أنه أحدث ضرراً بالمدعي، إذ ليس هناك تلازم بين الأمرين، فقد يقع أحدهما دون الآخر وإن كان معظم أفعال التعرض يترتب عليها حدوث ضرر للمدعي، وفي هذه الحالة يجوز له أن يضيف لطلب منع التعرض طلباً بالتعويض عما أصابه من ضرر طبقاً لقواعد

(١) عز الدين الدناصوري وحامد عكاز وآخرون، الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية في ضوء الفقه والقضاء، النقابة العامة للمحامين، دار الكتب والدراسات، بدون بلد النشر، بدون سنة نشر، الجزء الأول، ص ١٨٠.

(٢) عبدالرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص ٩٣٩.

(٣) عز الدين الدناصوري وحامد عكاز، مرجع سابق، ص ١٦٣.

(٤) شريف أحمد الطباخ، مرجع سابق، ص ١١٩.

المسؤولية التقصيرية، أما إذا ترتب على الاعتداء الذي بدر من المدعى عليه على حيازة المدعي حدوث ضرر دون أن ينكر عليه حيازته أو ينازعه فيها، فلا يجوز للمدعي أن يرفع إلا دعوى التعويض دون دعوى منع التعرض^(١).

٢. أنواع التعرض:

وكما بينا أعلاه، فإن التعرض يقع بإتيان عمل مادي أو قانوني من شأنه أن يعرقل انتفاع الحائز بالعقار، ويتضمن انكاراً لهذه الحيازة. وعليه فإن للتعرض الذي يبيح للحائز رفع دعوى منع التعرض للحيازة نوعان: تعرض مادي وتعرض قانوني، وفيما يلي نبين كل نوع.

أ. التعرض المادي:

يعتبر تعرضاً مادياً كل عمل مادي إيجابي أو سلبي يقوم به الغير يتضمن تعكيراً للحيازة أو ينازع فيها.

وكمثال للتعرض المادي الايجابي، قيام الغير بالزراعة في الأرض التي يحوزها المدعي أو المرور فيها أو أن يرعى ماشيته فيها أو نحو ذلك بشرط أن تتضمن هذه الأفعال إنكار حيازة الحائز، ويجب فيها - تلك أعمال التعرض الإيجابية - أن تكون منقطعة وألا تؤدي إلى سلب الحيازة تماماً، وإلا كان على المدعي سلوك سبيل رفع دعوى استرداد الحيازة. أما الأمثلة على التعرض المادي سلبية كثيرة، ومنها منع المعتدي للحائز من زراعة أرضه أو المرور فيما أو منعه من دخول مسكنه أو عرقلة كل ما سبق ذكره، بشرط - كما أسلفنا - أن تتضمن هذه الأفعال إنكار حيازة الحائز^(٢).

وفي هذا الصدد، فإنه من المنفق عليه فقهاً وقضاً أن التعرض لا يقتصر مدلوله على التعدي على الحيازة فحسب، بل يمتد إلى سلب الحيازة الكلية، إلا أن سلب الحيازة ليس واجباً لرفع دعوى منع التعرض. وهو ما قضت به محكمة استئناف بني سويف من أن لواضع اليد الذي رفعت يده عن العقار بفعل الغير أن يرفع دعوى منع

(١) المرجع السابق، ص ١٢٧.

(٢) السيد عبدالوهاب عرفه، المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية، الاسكندرية: دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٧، ص ١٢٢.

التعرض، ولا يتحتم عليه رفع دعوى استرداد الحيازة، متى كانت شرائط دعوى منع التعرض متوافرة (١).

ولا يعتبر تعرضاً مادياً جنياً الثمار على سبيل السرقة من أرض الحائز، لأن هذا الفعل لا ينطوي على منازعة للمدعي في حيازته ومن ثم لا يعد تعرضاً. كما لا يعد تعرضاً التعرض الشفوي بأقوال متكررة أمام الحائز أو الغير، طالما لم يصحب هذا الكلام عمل مادي أو إجراء قانوني ولم ينشأ عنه مساس حقيقي بحيازة واضع اليد (٢).

وجدير بالذكر أن قاضي الموضوع هو الذي يقدر ما إذا كان هنالك تعرض مادي للمدعي في حيازته من عدمه، ولا تعقيب على تقديره من محكمة النقض (٣).

ب. التعرض القانوني:

ينشأ التعرض القانوني من كل هجوم قضائي أو غير قضائي موجه ضد الحيازة، فهو لا ينشأ ضد عمل مادي، وإنما عمل قانوني صادر من المدعي عليه وموجه ضد حيازة الحائز وينطوي على ادعاء المتعرض بحق يتعارض مع حق الحائز في حيازته (٤).

ويقصد بالتعرض القانوني: هو كل تصرف يصدر من المدعي عليه يعلن به نيته في معارضته لحيازة المدعي (٥).

وقد يصدر التعرض القانوني خارج مجلس القضاء، كإصدار المدعي عليه للمدعي بعدم البناء في الأرض التي في حيازة الأخير، وكذلك إذا أنذر الجار جاره بعدم هدم الجدار لأنه مشترك بينهما فيكون هذا تعرضاً لحيازة المدعي للأرض (٦)، أو كما إذا أنذر المدعي عليه مستأجراً بدفع الأجرة له هو لا للمؤجر فيكون هذا تعرضاً لحيازة المؤجر للعين المؤجرة. ويعتبر كذلك تعرضاً قائماً على تصرف قانوني خارج مجلس القضاء، تحرير محضر من جهة الإدارة كمجلس المنطقة أو مجلس المدينة أو أي جهة

(١) محمد عزمي البكري، مرجع سابق، ص ٦٤.

(٢) المرجع السابق، ص ٦٦.

(٣) عبدالرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص ٩٣٤.

(٤) شاكراً ناصر حيدر، مرجع سابق، ص ١٤٣٢.

(٥) عز الدين الدناصوري وحامد عكاز، مرجع سابق، ص ١٦٦.

(٦) شريف أحمد الطباخ، مرجع سابق، ص ١٢٧.

إدارية أخرى، لحائز العقار فيما يختص بأعمال حيازته للعقار، وصدور قرار إداري باعتبار طريق يحوزه المدعي طريقاً عاماً^(١).

كما قد يصدر التعرض القانوني داخل مجلس القضاء، وذلك عن طريق نزاع في الحيازة يرفع أمام القضاء، كرفع دعوى أو تقديم طلبات في دعوى يعارض فيها المدعي عليه حيازة المدعي، وكذلك يعد تعرضاً قانونياً داخل مجلس القضاء تنفيذ حكم على شخص لم يكن طرفاً في الخصومة^(٢).

وفي هذا الصدد، فقد أكد محكمة النقض المصرية على أنه يمكن أن يكون التعرض بناء على حكم قضائي، إذ قضت المحكمة الأخيرة بأن القانون يحمي وضع اليد من كل تعرض له، ويستوي في ذلك أن يكون التعرض اعتداءً محضاً من المتعرض أو بناء على حكم لم يكن واضع اليد خصماً فيه، إذ الأحكام لا حجية لها إلا على الخصوم، ولا يضر بها من لم يكن طرفاً فيها^(٣).

لا يجوز رفع دعوى منع التعرض بغرض تنفيذ عقد يربط بين المدعي والمدعي عليه، فإذا كان التعرض ناجماً عن عدم تنفيذ عقد كان على المدعي أن يطلب تنفيذ العقد لا بدعوى منع التعرض، وعلى ذلك فإذا حال المؤجر دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة مخالفاً في ذلك بشروط عقد الإيجار فإن سبيل المستأجر إلى إلزام المؤجر بتنفيذ العقد وليس هو رفع دعوى منع التعرض، بل رفع الدعوى الشخصية الناشئة عن عقد الإيجار. وعلة ذلك أنه لو جاز رفع دعوى منع التعرض لتنفيذ عقد، لكان من جراء ذلك أن يتعرض قاضي الحيازة المرفوع أمامه دعوى منع التعرض إلى موضوع الحق الناشئ من العقد لإلزام المدعي عليه بعدم الإخلال به، ولترتب على ذلك أيضاً الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى موضوع الحق ولا يجوز الجمع بين الدعويين^(٤).

ولكن هل يجوز رفع دعوى منع التعرض لحماية حق سلمي؟

(١) عز الدين الدناصوري وحامد عكاز وآخرون، مرجع سابق، ص ١٧٧.

(٢) عبدالرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص ٩٣٥.

(٣) نقلاً عن: المرجع السابق.

(٤) مصطفى مجدي هرجة، مرجع سابق، ص ٣٦٩.

أختلف الرأي فيما إذا كان يجوز رفع دعوى منع التعرض لحماية حق سلمي من عدمه، كما إذا اتفق على عدم إقامة منشآت في طريق خاص أو عدم إقامة بناء على أرض فضاء مجاورة للطرفين، فذهب رأى في الفقه الفرنسي إلى عدم جواز ذلك، إلا أن محكمة النقض المصرية أصدرت حكماً قديماً أجازت فيه رفع تلك الدعوى، شريطة أن يكون الحق مستنداً إلى عقد صادر من مالك العقار المرتفق عليه، وأن يكون مقتضى هذا العقد قد نفذ مدة سنة على الأقل، من قبل المالك بامتناعه عن كل عمل يخالف هذا الاتفاق (١).

وبالنسبة للتعرض المستند إلى قرار إداري، فقد قضت محكمة النقض المصرية بأن ذلك التعرض لا يصلح أساس لرفع دعوى بمنع هذا التعرض وذلك لما يترتب حتماً على الحكم لمصلحة رافعها من تعطيل هذا الأمر ووقف تنفيذه، ومن ثم فلا يكون أمام الحائز إلا اللجوء إلى القضاء الإداري طالباً بإلغاء القرار الإداري وبصفة مستعجلة بوقف تنفيذه (٢).

وجدير بالذكر أنه في حال تتابعت أعمال التعرض وترابطت وصدرت من شخص واحد، فإنها تنشئ حالة تعرض واحدة مستمرة. أما إذا تعددت أعمال التعرض وتباعدت واستقل بعضها عن بعض، أو صدرت عن أشخاص مختلفين، فإن كل عمل من هذه الأعمال يعتبر حالة تعرض قائمة بذاتها، وتتعدد فيها دعاوى منع التعرض بتعدد هذه الأعمال أو الأشخاص الصادرة عنهم (٣).

الفرع الخامس

أن ترفع دعوى منع التعرض خلال السنة التالية لحصول التعرض

أوجب القانون المدني المصري وكذلك العراقي أن ترفع دعوى منع التعرض للحيازة خلال سنة من وقوع التعرض، ويبدأ احتساب تلك السنة من اليوم التالي لوقوع التعرض سواء أكان التعرض مادي أو قانوني. إذا انقضى هذا الميعاد انقضت دعوى

(١) عز الدين الدناصوري وحامد عكاز، مرجع سابق، ص ١٧٩.

(٢) الحكم في الطعن رقم ٣١٤ لسنة ٣٤ قضائية الصادر عن محكمة النقض الصرية بتاريخ ١٩٦٨-٠٣-٠٧.

(٣) محمد المنجي، مرجع سابق، ص ١٧٤.

منع التعرض بالتقادم وليس للحائز سوى رفع دعوى أصل الحق^(١). والغاية من تحديد مدة السنة سالفة البيان لرفع المدعى دعوى منع التعرض، هو أن مضي سنة دون رفع للدعوى يحمل على أنه رضاء من الحائز، فضلاً عن أن استمرار التعرض لمدة سنة من شأنه أن يكسب المتعرض - باعتباره حائزاً جديداً - الحق في استعمال دعاوى الحيازة ومنها دعوى منع التعرض في مواجهة الحائز القديم إذا قام الأخير بعمل من هذا القبيل لعدم استيفائه للشروط المطلوبة قانوناً ومنها أن تكون الحيازة قد استمرت سنة سابقة على حدوث التعرض وكانت حيازة قانونية^(٢).

وفي حال كان التعرض أعمالاً متعاقبة، سرت مدة السنة من تاريخ أول عمل من هذه الأعمال يدل بوضوح أنه يتضمن معارضة لحيازة المدعى. وفي حالة ما إذا كانت أعمال التعرض المتعاقبة قد حدثت مستقلة، بمعنى أن كل عمل منها يعد تعرضاً قائماً بذاته، أو صدرت عن أشخاص مختلفين، فكل عمل من هذه الأعمال يعتبر تعرضاً قائماً بذاته وتتعدد فيها دعاوى منع التعرض بتعدد هذه الأعمال، 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 المستقلة^(٣).

وفي هذا الصدد، فقد قضت محكمة النقض المصرية بأن المشرع في المادة ٩٦١ من القانون المدني قد أوجب رفع دعوى منع التعرض خلال سنة من تاريخ حصول التعرض، فإذا تتابعت أعمال التعرض وتراپطت وصدرت من شخص واحد تنشئ حالة اعتداء مستمرة يبدأ معها احتساب مدة السنة من تاريخ وقوع أول عمل من هذه الأعمال يظهر منه بوضوح أنه يتضمن اعتداء على الحيازة.

والشرط موضوع هذا الفرع هو أمر متعلق بالنظام العام، وبالتالي لمحكمة الموضوع أن تحكم من تلقاء نفسها بعدم قبول دعوى منع التعرض في حال رفعت تلك الدعوى خلال السنة التالية لوقوع التعرض. وهو ما ذهب إليه محكمة النقض المصرية، إذ

(١) محمد أحمد عابدين، مرجع سابق، ص ٢١٧.

(٢) عاشور مبروك، دراسات في قانون القضاء في دولة الامارات العربية المتحدة " الكتاب الأول"، دبي: أكاديمية شرطة دبي، ط١، ٢٠٠٩، ص ٥٠٨.

(٣) عز الدين الدناصورى وحامد عكاز، مرجع سابق، ص ١٦٩.

قضت بأن دعوى منع التعرض يجب أن ترفع خلال سنة من وقت وقوع التعرض وإلا كانت غير مقبولة، ومن ثم فإن المحكمة ملزمة بالتحقق من توافر هذا الشرط الذي يتوقف عليه قبول الدعوى، فإذا لم يثبت لديها أن الدعوى رفعت خلال السنة التالية لوقوع التعرض، تعين عليها أن تقضي بعدم قبولها دون طلب أو دفع من الخصوم بذلك^(١).

وفي نهاية هذا المطلب فإننا نهيب بالمشروع الإماراتي بأن يقر وينظم دعوى منع التعرض في التعديل القادم لقانون المعاملات المدنية، وأن يضمن ذلك التعديل شروط قبول تلك الدعوى التي بينها في هذا المطلب - باستثناء شرط مرور عام على الحيابة قبل وقوع التعرض -، وذلك لما لهذه الدعوى من أهمية بالغة في حفظ الحيابة لدى الحائز وحمائتها من أي اعتداء تتعرض له من المعتدي.

وجدير بالذكر أن المشروع الاماراتي لم يبين ماهية الحكم الصادر في دعوى منع التعرض للحيابة، إلا أن ذلك الحكم لا يخرج عن أمرين، إما برفض دعوى منع التعرض في حال عدم نجاح المدعي في إثبات وقوع تعرض له في حيازته، أو الحكم للمدعي بإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعرض - أي بإزالة الآثار المترتبة على التعرض للحيابة - في حال نجاح المدعي في إثبات توافر شروط تلك الدعوى، إذ يحكم القاضي بمنع تعرض المدعي عليه للحائز في حيازته وبإزالة كل عمل مادي أو قانوني حال دون انتفاع الحائز بحيازته أو عرقلة انتفاعه بها أو كان مؤدياً لإنكار حيازته. وإذا كان المدعي قد طلب في دعواه، بالإضافة إلى منع التعرض لحيازته، إلزام المدعي عليه بأن يؤدي له تعويضاً عما أصابه من ضرر بسبب التعرض لحيازته، فإذا حكمت المحكمة له بطلبه فإنها تحكم له بذلك استناداً لقواعد المسؤولية التقصيرية الواردة بالمادة ٢٨٢ وما بعدها من قانون المعاملات المدنية الاتحادي.

أما بشأن حجية الحكم الصادر في دعوى منع التعرض، فإن المشروع الإماراتي ونظيره المصري لم ينص صراحة على حجية الحكم الصادر في تلك الدعوى، في حين أن المشروع العراقي ونظيره السعودي، قد نص صراحة على حجية الحكم

(١) الحكم في الطعن رقم ١٠٤٨ لسنة ٤٧ قضائية الصادر عن محكمة النقض الصرية - مدني - بتاريخ ١٩٨٢-١١-٢٨.

الصادر في دعوى استرداد الحيابة - باعتبارها من دعاوى الحيابة - بالنسبة لدعوى الملك، وقررا بأن الحكم الصادر في دعاوى الحيابة لا حجية له بالنسبة لدعوى الملك.

الخاتمة

توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى النتائج الآتية:

١. يقصد بدعوى منع التعرض للحيازة: هي الدعوى التي ينشدها المدعي وضع حد للتعرض الذي تواجهه حيازته أو إزالة هذا التعرض.
٢. لم يتطرق المشرع الإماراتي في قانون المعاملات المدنية الاتحادي إلى دعوى منع التعرض اطلاقاً، وإنما تطرق لدعوى واحدة فقط من دعاوى حماية حيازة العقار وهي دعوى استرداد الحيازة، وذلك في نصين يتيمن بالمادتين ١٣١٥ و ١٣١٦.
٣. لم يبين المشرع الإماراتي طبيعة دعوى منع التعرض باعتبارها من دعاوى الحيازة، وتوصلنا إلى أنها ووفقاً للقانون الإماراتي، دعوى عينية عقارية وليست دعوى شخصية، ذلك أنها تقوم على حماية الحيازة في ذاتها وليس حماية أطرافها أي أنها مجردة من التشخيص تماماً.
٤. يمكن طلب منع التعرض للحيازة في صورة دعوى مستعجلة متى توافرت شروطها، أو في صورة دعوى موضوعية.

وفي الختام نوصي بما يأتي:

١. أن يضمن المشرع الإماراتي التعديل القادم لقانون المعاملات المدنية الإماراتي، نصوص خاصة بدعوى منع التعرض للحيازة على غرار النصوص الخاصة بتلك الدعوى والواردة في القانون المدني المصري والعراقي ونظام المرافعات الشرعية السعودي.
٢. أن يضمن المشرع الإماراتي التعديل القادم لقانون المعاملات المدنية الإماراتي، نصوصاً صريحة خاصة بشروط قبول دعوى منع التعرض على غرار النصوص الخاصة بتلك الدعوى والواردة باللائحة التنفيذية الخاصة بنظام المرافعات الشرعية السعودي، وذلك حتى لا يترك أمر تحديد الشروط المطلوبة لقبول تلك الدعوى ثم الحكم فيها لقاضي الموضوع، مما قد يترتب عليه وجود تفاوت في الأحكام الصادرة

من محاكم الدعوى بشأن الشروط الواجب توافرها لقبولها والحكم بها، مما قد يزعزع ثقة الناس بالقضاء بسبب ذلك التفاوت.

٣. نوصي المشرع الإماراتي أن يحدو حدو المشرعان السعودي والعراقي، ويضمننا قانون المعاملات المدنية الاتحادي نصاً يبين صراحة أن الحكم الصادر في دعاوى الحيازة لا حجية له بالنسبة لدعوى الملك.

قائمة المصادر

أولاً: الكتب:

- أ. أحمد ابو الوفاء، المرافعات المدنية والتجارية بمقتضى قانون المرافعات رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ وقانون الاثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨، الاسكندرية: دار المطبوعات الجامعية، ٢٠٠٧.
- ب. أحمد نصر الجندي، الموسوعة الإماراتية في قانون المعاملات المدنية، دار الكتب القانونية ودار شتات للنشر والبرمجيات: مصر - الإمارات، الكتاب السادس، ٢٠١٤.
- ت. أنور طلبه، المطول في شرح قانون المرافعات، المكتب الجامعي الحديث: بدون بلد النشر، الجزء الأول، بدون رقم وسنة طبعه.
- ث. برهان الدين محمد ابن فرحون، تبصرة الحكام في أصول الأقضية ومناهج الأحكام، مكتبة الكليات الأزهرية للنشر والتوزيع: القاهرة، ج ١، ط ١، ١٩٨٦.
- ج. جلال الدين عبد الرحمن السيوطي، الاشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية، دار الكتب العلمية: بيروت، ط ١، ١٩٨٣.
- ح. سليم منصور الضوى، الحماية القانونية للحيازة والحائز، الناشر: المتحدة: مصر، بدون سنة ورقم الطبعة.
- خ. السيد عبدالوهاب عرفه، المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية، الاسكندرية: دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٧.
- د. سيف النصر سليمان، مرجع القاضي والمتقاضي في الحيازة، دار محمود للنشر والتوزيع: مصر، ١٩٩٥.
- ذ. شاكر ناصر حيدر، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد " الحقوق العينية الأصلية الجزء الثاني في حق الملكية (الشفعة - الحيازة والتقدم)، بغداد: مطبعة المعارف، ١٩٥٩.
- ر. شريف أحمد الطباخ، موسوعة الدعاوى " دعاوى الحيازة"، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع: مصر/ المنصورة، ٢٠١٧.
- ز. شمس الدين السرخسي، المبسوط، دار المعرفة: بيروت، ج ١٧، ط ١، ١٩٨٩.

- س. عاشور مبروك، دراسات في قانون القضاء في دولة الامارات العربية المتحدة " الكتاب الأول"، دبي: أكاديمية شرطة دبي، ط ١، ٢٠٠٩.
- ش. عبد الحكم فودة ، أحكام دعوى حماية الحيازة ، مصر/ المنيا: دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية، دون سنة ومكان الطبع.
- ص. عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (٩) المجلد الثاني – أسباب كسب الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية: بيروت، ٢٠١١.
- ض. عز الدين الدناصوري وحامد عكاز وآخرون، الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية في ضوء الفقه والقضاء، النقابة العامة للمحامين، دار الكتب والدراسات، بدون بلد النشر، بدون سنة نشر، الجزء الأول.
- ط. عز الدين الدناصوري وحامد عكاز، الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية في ضوء الفقه. بدون دار نشر، ٢٠٠٤.
- ظ. محمد أحمد العابدين، أصول التقاضي في بعض الدعاوى، منشأة المعارف: الاسكندرية، ٢٠٠٥.
- ع. محمد المنجى، (١) موسوعة المساكن والايجارات "الحيازة"، منشأة المعارف بالإسكندرية: الاسكندرية، ط ٤، ٢٠٠٥.
- غ. محمد شريف عبدالرحمن، أسباب كسب الملكية "الحيازة"، دار النهضة العربية: القاهرة، ط ١، ٢٠٠٩.
- ف. محمد عزمي البكري، دعاوى الحيازة الثلاث، دار محمود للنشر والتوزيع: القاهرة، ط ١، ٢٠١٦ – ٢٠١٧.
- ق. محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني : الحقوق العينية الأصلية (أسباب كسب الملكية الحيازة والتقدم) تنقيح محمد علي سكيكر ومعتز كامل مرسي ، الإسكندرية: منشأة المعارف، ٢٠٠٤.
- ك. محمود إبراهيم سلامة وأحمد إبراهيم عطية، الموسوعة الماسية في الدعاوى المدنية، القاهرة: دار المصطفى للإصدارات القانونية، المجلد الرابع، ط ١، ٢٠٠٩.
- ل. مصطفى مجدي هرجة، الجديد في الحيازة وفقا لأحدث التعديلات، القاهرة: دار محمود للنشر والتوزيع، ٢٠٠٦.

ثانياً: الوثائق الرسمية:

١. القانون الاتحادي رقم ١١ لسنة ١٩٩٢ في شأن الإجراءات المدنية، وتعديلاته.
٢. قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم ٥ لسنة ١٩٨٥، وتعديلاته.
٣. المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم ٥ لسنة ١٩٨٥، وتعديلاته.
٤. القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨، وتعديلاته.
٥. القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١، وتعديلاته.
٦. قانون المرافعات المدنية العراقي رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩، وتعديلاته.
٧. القانون المدني الأردني لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته.
٨. القانون المدني الفرنسي.
٩. نظام المرافعات الشرعية السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / ١ وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢ هـ الموافق: ٢٥/١١/٢٠١٣ م ولوائحه التنفيذية.