مجلة جامعة الشارقة للعلوم القانونية

اسم المقال: دعوى استرداد الحيازة في القانون الإماراتي "دراسة مقارنة"
اسم الكاتب: مبارك حمود الهاجري، صالح أحمد اللهيبي، علي تركي
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/library/8684
تاريخ الاسترداد: 2026/04/11 19:42 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع مجلة جامعة الشارقة للعلوم القانونية ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

جامعة الشارقة
UNIVERSITY OF SHARJAH

مجلة جامعة الشارقة

مجلة علمية محكمة

للعلوم القانونية

المجلد 21، العدد 3
ربيع الأول 1446هـ / سبتمبر 2024م

الترقيم الدولي المعياري للدوريات 2616-6526

سبتمبر 2024م **مجلة جامعة الشارقة للعلوم القانونية** المجلد 21 العدد 3
https / /:doi.org /10.36394 /jls.v21.i3.7

دعوى استرداد الحيازة في القانون الإماراتي "دراسة مقارنة"

مبارك حمود الهاجري[1]
صالح أحمد اللهيبي[2]
علي تركي[3]

تاريخ الاستلام: 30-01-2023 **تاريخ القبول: 13-10-2023**

ملخص البحث:

قد يتبين للقارئ الكريم ولأول وهلة، أن موضوع هذا البحث قديم وقتل بحثاً، إلا أننا نقول: إن هذا الموضوع في تشريعات دولة الإمارات هو موضوع جديد، كونه لم يعالَج معالجة كافية؛ إذ إن المشرع الإماراتي لم يعالِج دعاوى الحيازة (دعوى الاسترداد، دعوى منع التعرض، دعوى وقف الاعمال الجديدة)؛ لذا وقع اختيارنا على أحد هذه الدعاوى التي نعتقد بأهميتها مقارنة بدعاوى الحيازة الأخرى، وهي دعوى استرداد الحيازة. وعلى سبيل المقارنة، فالمشرع المصري بعد أن عرّف الحيازة وبيّن شروطها وأركانها، أورد النصوص القانونية الصريحة التي تحمي هذه الحيازة ووضح الدعاوى الثلاثة التي تحميها من حيث الشروط والآثار...إلخ، وذلك بالمواد 958 - 967، أما المشرع الإماراتي فلم يفعل ذلك، واكتفى بإيراد نصين وحيدين لاسترداد الحيازة، وهما المادتان 1315 - 1316 دون بيان تفاصيلها والمسائل المتعلقة بها

وبناء على ما تقدم، فقد تناولنا في هذا البحث دعوى استرداد الحيازة، والتي تعد من قبيل الدعاوى التي سطرتها التشريعات للحائز الذي تم الاعتداء على حيازته، باللجوء إلى القضاء لصدّ هذا الاعتداء واسترجاع حيازته المسلوبة إليه. ولتحقيق الغاية من هذا البحث، فقد قسمته إلى مطلبين، تناولت في الأول التعريف بدعوى استرداد الحيازة، وفي المطلب الثاني تناولت شروط تلك الدعوى بدراسة مقارنة بين قانون المعاملات المدنية الإماراتي ونظيره المصري والعراقي والسعودي والفرنسي.

الكلمات الدالة: حيازة، حماية، استرداد، ملكية، العقارات، دعوى، إمارات.

---

(1) كلية القانون – جامعة الشارقة (الشارقة – الإمارات العربية المتحدة)
u18104206@sharjah.ac.ae

(2) كلية القانون – جامعة الشارقة (الشارقة – الإمارات العربية المتحدة)

(3) كلية القانون – جامعة الشارقة (الشارقة – الإمارات العربية المتحدة)

المقدمة:

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

هذا وقد عالج المشرع الإماراتي الحيازة في المواد (1307 – 1332) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985، فتناول الأحكام العامة للحيازة من حيث اكتسابها وانتقالها وزوالها، ثم وضح الآثار المترتبة عليها. إلا أنه يؤخذ على المشرع الإماراتي إغفاله تنظيم دعاوى حماية الحيازة؛ إذ إنه لم يتطرق إلا لدعوى واحدة، وهي دعوى استرداد الحيازة وذلك في مادتين فقط كما سنبين لاحقاً، بينما الدعاوى الأخرى لم يتطرق إليها كما فعلت التشريعات المقارنة، وسنعرض في هذه الدراسة دعوى استرداد الحيازة

إشكالية الدراسة:

تتجلى مشكلة الدراسة في التعرف إلى دعوى استرداد الحيازة، وعما إذا كانت تشريعات دولة الامارات قد نظمت تلك الدعوى أسوةً بالقوانين المقارنة التي نظمتها من عدمه. ذلك أن بعض القوانين المدنية المقارنة قد ضمنت قوانينها أحكام خاصة بحماية الحيازة بوجه عام، كما ووضعت لها الدعاوى الكفيلة بحمايتها ومن ضمنها دعوى استرداد الحيازة

كما تثار إشكالية البحث في مدى كفاية النصوص المتعلقة بأحكام دعوى استرداد الحيازة الواردة بقانون المعاملات المدنية الاتحادي في حماية حيازة الاشخاص للعقار، أم أنها جاءت قاصرة عن بلوغ الحد المطلوب لحمايتها، وفي الحالة الثانية فهل يمكن تسخير تلك النصوص لتحقيق الهدف المراد منها وهو حماية الحيازة أم لا؟

تساؤلات الدراسة:

تتجلى تساؤلات الدراسة في الآتي:

1. ما المقصود بدعوى استرداد الحيازة؟
2. ما موقف القانون الإماراتي من تلك الدعوى؟
3. هل نظم المشرع الإماراتي تلك الدعوى بنصوص خاصة؟
4. ما تكييف المشرع الإماراتي لتلك الدعوى؟
5. ما الذي يميز تلك الدعوى عن بقية دعاوى الحيازة من جهة، وعن دعوى طرد الغاصب من جهة أخرى؟
6. ما شروط قبول تلك الدعوى؟
7. هل للحكم الصادر فيها حجية بالنسبة لدعوى الملك أم لا؟

أسباب اختيار موضوع الدراسة:

أسباب اختيار الموضوع هي:

1. عدم تنظيم المشرع الإماراتي لدعاوى الحيازة ومنها دعوى استرداد الحيازة، مثلما فعل المشرع المصري مثلاً، والذي خصص لتلك الدعاوى ما يقارب العشر مواد، أما المشرع الإماراتي في قانون المعاملات المدنية، فقد خصص مادتين فقط ونجد أنهما غير كافيتين.
2. 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.
3. الأهمية البالغة لموضوع الدراسة، فحماية الحيازة بشكل عام هو العمود الفقري للاقتصاد الوطني، فإذا لم يضمن القانون للأشخاص حماية حيازتهم لأشيائهم وخصوصاً ما يتعلق بالعقارات، فسيبحثون عن مكان آمن.

أهمية الدراسة:

تتمثل أهمية الدراسة بالآتي:

1. محاولة تأسيس نظرية لحماية الحيازة في التشريع الإماراتي، ابتداء بدعوى استرداد الحيازة - نظراً لأهميتها - ووصولاً لدعوى منع التعرض أو وقف الاعمال الجديدة (التي نأمل أن نعالجهما في بحوث أخرى بإذن الله تعالى).
2. أن حماية حيازة العقار بدعوى استرداد الحيازة، حماية للمالك الحقيقي أو لمن له حق عيني عليه، وذلك لأنه غالباً ما تكون الحيازة مستندة على حق.
3. أن حماية حيازة العقار بتلك الدعوى، حماية للأمن والنظام في المجتمع، فحماية القانون للحيازة يؤدي إلى منع الناس من اللجوء إلى العنف لاسترداد العقارات التي يدعون أن لهم حقوقاً عليها.
4. بيان كيفية حل الإشكاليات الخطرة والمتعددة المطروحة أمام القضاء، والتي أثارتها مسألة حماية القانون لحيازة العقار ضد الاعتداءات المتكررة من قبل الغاصبين الذين يصفون أنفسهم بالملاك.

أهداف الدراسة:

تسعى هذه الدراسة إلى تحقيق الأهداف الآتية:

1. التعرف إلى مفهوم دعوى استرداد الحيازة، وشروطها والحكم الصادر فيها.
2. بيان القواعد الإجرائية في تلك الدعوى في قانون المعاملات المدنية الإماراتي.
3. دراسة مدى صلاحية أحكام دعوى استرداد الحيازة في القانون الإماراتي في حماية حيازة العقار وفي مواجهة أي اعتداء عليها.

منهج الدراسة:

اعتمدنا من خلال هذه الدراسة على:

1. **المنهج التحليلي:** وينصب على دارسة وتمحيص الإشكاليات المتوصل إليها من خلال تحليل النصوص الإمارتية وموقف القضاء.
2. **المنهج المقارن:** حيث استثمر من خلاله النتائج المتوصل إليها بإعمال المنهج

السابق، ليس لبحث نقاط الاتفاق والاختلاف، بقدر ما هو التوصل إلى إمكانية الاستفادة من الإيجابيات والتطور التشريعي في القوانين المقارنة بهدف إثراء القانون الوطني.

وقد اعتمدنا في دراستنا على المقارنة بين قانون المعاملات المدنية الإماراتي من جهة، ونظيره المصري والعراقي والسعودي والفرنسي من جهة أخرى، وذلك لمعالجة تلك القوانين لدعوى الحيازة ومنها دعوى استرداد الحيازة. فمثلا في القانون المدني المصري فقد نظمت دعاوى الحيازة – كما ذكرنا – بالمواد من 958 إلى 967، وفي القانون المدني العراقي نظمت تلك الدعاوى بالمواد من 1150 إلى 1154 وفي قانون المرافعات المدنية العراقي بالمادتين 11 و12. وأما بالنسبة للنظام السعودي، فقد تمت المقارنة به لقيامه على مبادئ الشريعة الإسلامية الغراء وهو ما انعكس على تنظيمه لدعوى استرداد الحيازة وجعله ينفرد في ذلك عن القوانين المقارنة. أما بالنسبة للقانون المدني الفرنسي، فقد تمت المقارنة به لكونه قانون أجنبي تختلف أصول ومبادئ نشأته عن القوانين العربية، فضلاً عن أنه من أقدم القوانين الوضعية التي نظمت دعوى استرداد الحيازة، فوجب المقارنة به للاستفادة من التجارب الأجنبية في هذا السياق.

الدراسات السابقة:

أولاً- محمد أحمد عابدين، عمرو محمد عابدين، الحيازة والملكية في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف: الإسكندرية، 2018. ركز الباحثان في تلك الدراسة على موضوع الحيازة والملكية في القانون المصري؛ ولأن دراستنا تختلف عن هذه الدراسة في أنها تسلط الضوء على موضوع حماية حيازة العقار عن طريق دعوى استرداد الحيازة بشكل أدق وأشمل، فضلا عن أن تلك الدراسة كانت في القانون المصري ودراستنا في القانون الإماراتي

ثانياً- عز الدين الدناصوري، حامد عكاز، الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية في ضوء الفقه والقضاء، ط 4، 2004. ركز الباحثان في دراستهما على موضوع الحيازة وكيفية حمايتها جنائياً، وقسما الدراسة إلى ستة فصول؛ ولأن دراستنا تختلف عن هذه الدراسة في أنها تسلط الضوء على موضوع حماية حيازة العقار من الناحية المدنية فقط دون الجنائية، كما أن دراستنا مركزة في القانون الإماراتي ومقارنته بنظائره من القوانين

ثالثاً- أحمد حلمي مصطفى، دعوى استرداد الحيازة، دار الفكر القانون للنشر: طنطا - مصر، الكتاب الأول، 2009. ركز الباحث في دراسته على دعوى استرداد الحيازة كإحدى دعاوي حماية الحيازة التي نظمها بالقانون المدني المصري، وقسم الدراسة إلى

سبع أبواب. وحيث تتميز دراستنا عن تلك الدراسة في أنها تسلط الضوء على موضوع دعوى استرداد الحيازة في ظل القانون الإماراتي ومقارنته بالنصوص ذات العلاقة الواردة بالقوانين المقارنة

خطة البحث:

عالجنا دراستنا هذا وفق الخطة الآتية:

المطلب الأول: التعريف دعوى استرداد الحيازة

المطلب الثاني: شروط دعوى استرداد الحيازة.

تمهيد وتقسيم:

تعرف الحيازة بأنها " سيطرة فعلية من الشخص بنفسه على شيء، أو حق يجوز التعامل فيه" [1].

وعرفها جانب آخر من الفقه بأنها: حالة واقعية تنشأ عن سيطرة شخص على شيء أو على حق عليه، بصفته مالكاً للشيء أو صاحب الحق عليه. (أبو الوفا، 2007)

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 (أبو الوفا، 2007)، 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 والمساطحة وغيرها.

وعليه فقد حرصت التشريعات المختلفة على حماية الحيازة بدعاوى 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 ولو كان المغتصب هو المالك الحقيقي (المنجى، 2005). فضلاً عن أن الحائز للمال في أغلب الأحوال يكون هو المالك له وأول مزايا الملك أن يحوز الما ك المال الذي يملكه؛ لذلك استحق الحماية القانونية. (هرجة، 2006)

(1) هذا ما اختاره المشرع الإماراتي في المادة 1307 / 1 من قانون المعاملات المدنية.

وعليه ولبيان ما تقدم، فقد ارتأينا أن نقسم هذا البحث إلى مطلبين، وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: التعريف دعوى استرداد الحيازة

الطلب الثاني: شروط دعوى استرداد الحيازة.

المطلب الأول: التعريف بدعوى استرداد الحيازة

وفي هذا المطلب، سنبين المقصود بدعوى استرداد الحيازة والتنظيم الشرعي والقانوني لها وتكييفها، ثم سنبين علاقتها بدعوى طرد الغاصب، والمحكمة المختصة مكانياً بنظرها وأخيراً علاقتها بالقضاء المستعجل

الفرع الأول: المقصود بدعوى استرداد الحيازة

سنبين المقصود بدعوى استرداد الحيازة في التشريعات ثم في الفقه القانوني.

أولاً- المقصود بدعوى استرداد الحيازة قانوناً وفقهاً:

1. المقصود بتلك الدعوى قانوناً:

لم يعرف قانون المعاملات المدنية الإماراتي وكذلك القانون المدني المصري ونظيره العراقي دعوى استرداد الحيازة، إلا أن المشرع المصري قد أشار ضمنياً إلى معنى دعوى استرداد الحيازة بالمادة 958 /1 من القانون المدني – يقابلها المادة 1155 /1 من القانون العراقي –؛ إذ نص على أنه: "لحائز العقار أن يطلب خلال السنة التالية لفقدتها ردها إليه. فإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت أن ينكشف ذلك.". ومن هذا النص يمكن القول بأن المشرع المصري قد عرف دعوى استرداد الحيازة بأنها: طلب حائز العقار رد حيازته

أما المشرع الفرنسي، فلم يتطرق إلى تنظيم دعوى استرداد الحيازة بشأن العقار وعليه لم يرد بالقانون المدني الفرنسي أي تعريف لها، وإنما تطرق القانون إلى استرداد حيازة المنقول – فقط دون العقار– ممن سرق منه أو فقده وذلك بالمادة 2276 /2 منه

إلا أن المشرع السعودي وضع تعريفاً لدعوى استرداد الحيازة؛ إذ عرفها بالمادة 209 /3 من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م /1 بتاريخ 22 /1 /1435هـ الموافق: 25 /11 /2013 م ولوائحه التنفيذية، بأنها: "هي طلب من كان العقار بيده وأخذ منه، إعادة حيازته إليه"

2. المقصود بتلك الدعوى فقهاً:

عرفت دعوى استرداد الحيازة بأنها: دعوى يرفعها من سلبت حيازته عن عقار أو عن جزء منه ليسترد الحيازة ممن اغتصبها منه. (باشا، 2004)

كما عرفت أيضاً بأنها: دعوى يرفعها حائز العقار حيازة مادية (أي أن تكون يد الحائز متصلة بالعقار اتصالات فعلياً) حالية (أي أن يكون اتصال الحائز بالعقار قائماً حال وقوع الغصب). والذي فقد حيازته له طالباً فيها ردها إليها. (الطباخ، 2017)

وقد عرفها آخرون بأنها: الدعوى التي يتمسك فيها المدعي بحيازته التي سلبت منه، طالباً الحكم بإلزام المدعى عليه بتسليم العقار إليه. (مصطفى، 2009)

وبناء على ما تقدم، فيمكننا أن نعرف دعوى استرداد الحيازة بأنها "دعوى يرفعها الحائز لعقار أو لحق عيني عقاري، الذي سلبت منه حيازته ضد المدعى عليه المعتدي، طالباً رد الحيازة له"

الفرع الثاني: التنظيم الشرعي والقانوني لدعوى استرداد الحيازة

أولا- التنظيم الشرعي:

يثور التساؤل هنا فيما إذا كان الفقه الإسلامي قد نظم أو عرف دعوى استرداد الحيازة سواء كان ذلك صراحة أو ضمناً من عدمه؟

وفي هذا الصدد، يقول الكاساني – من الفقه الحنفي– في كتابه بعنوان "البدائع": (وكون المال في يد ذي اليد ظاهراً ثابت للحال، فكانت يد الخارج سابقة على يده فكان ملكه سابقاً ضرورة. وإذا ثبت سبق الملك للخارج يقضى ببينته لأنه لما ثبت له الملك واليد في هذه العين في زمان سابق ولم يعرف لثالث فيها يد وملك علم أنها انتقلت من يده إليه فوجب أعادة يده ورد المال إليه حتى يقيم صاحب اليد الآخر الحجة أنه بأي طريق انتقل إليه). (الكاساني، 1327 - 1328هـ) كما وقد جاء في كتاب "الأم" للشافعي أنه: (لا يزول ملك المالك الا أن يشاء فلا يخرج الملك بالغصب). ويقول أيضاً الرملي في كتابه "نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج": (يد المغتصب باطلة). (خالد، 1999) وفي الفقه المالكي يقول ابن فرحون في كتابه "تبصرة الحكام" بأنه: (لو شهد شاهد أن أحد الخصمين غلب الآخر على ما في يده فإنه يحكم على هذا الغالب بأن يرده على المغلوب عليه والقاضي يحكم برد المال المحاز إلى الحائز في حالة ما يستولى عليه آخر). (ابن فرحون، 1986)

يتبين بجلاء مما سبق أن الفقه الاسلامي قد عرف دعوى استرداد الحيازة ونظمها،

وبالتالي يكفي الحائز أن يثبت قيام حيازته المادية الفعلية للعقار أو الحق العيني العقاري المغتصب محل الحيازة حتى يسترد الحيازة لصالحه ممن أغتصبها منه

ثانياً- التنظيم القانوني:

سنتناول القانون المصري، والعراقي، والسعودي، والفرنسي، ثم أخيراً الإماراتي وذلك لغرض الاستفادة من تجارب هذه الدول

1. في القانون المدني المصري:

نظمت دعوى استرداد الحيازة في القانون المدني المصري بالمواد الآتية:

- المادة 958 والتي تنص على أنه: "(1) لحائز العقار إذا فقد الحيازة أن يطلب خلال السنة التالية لفقدها ردها إليه. فإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت أن ينكشف ذلك. (2) ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة عن غيره".

- المادة 959 والتي تنص على أنه: "(1) 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. (2) أما إذا كان فقد الحيازة بالقوة فللحائز في جميع الأحوال أن يسترد خلال السنة الآتية حيازته من المعتدي".

- المادة 960 والتي تنص على أنه: "للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة الشيء المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية".

وفي ضوء ما سبق يمكن القول بأنه في حال نزعت حيازة الحائز عنوة أو خلسة فإن حماية هذه الحيازة يكون بدعوى استرداد الحيازة، ولا يشترط – كما سنرى – أن يكون الحائز حائزًا أصليًا، بل يجوز للحائز العرضي أن يكون مدعياً في دعوى استرداد الحيازة خلافاً لدعوى منع التعرض. وتطرقت المادة 959 إلى مسألة المفاضلة بين الحيازات وهو ما سنبينه لاحقاً

وقد قضت محكمة النقض المصرية بأن مؤدى نص المادة 960 هو أنه يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة العقار من مغتصب الحيازة ولو كان الأول حسن النية. (1)

(1) الطعن رقم 711 لسنة 42 قضائية الدوائر المدنية بتاريخ 05 /05 /1976، منشور في شبكة قوانين الشرق.

2. في القانون المدني العراقي:

نظم المشرع العراقي دعوى استرداد الحيازة في القانون المدني العراقي بالمادتين الآتيتين:

- المادة 1150 تنص على أنه: "1 – لحائز العقار إذا انتزعت منه الحيازة، أن يطلب من محكمة البداءة خلال سنة من تاريخ الانتزاع ردها إليه، فإذا كان انتزاع الحيازة خفية بدأ سريان المدة من وقت أن ينكشف ذلك، ويجوز أيضاً أن يسترد الحيازة من كان حائزاً بالنيابة عن غيره. 2 – وإذا لم يكن من انتزعت منه الحيازة قد انقضت على حيازته سنة من وقت انتزاعها، فلا يجوز أن يسترد الحيازة إلا من شخص لا يستند الى حيازة أفضل، والحيازة الفضلى هي الحيازة التي تقوم على سند قانوني، وإذا أبرز كل من الطرفين سنداً قانونياً فضل صاحب السند الأقدم تاريخاً، سواء تلقيا العقار من شخص واحد أو من أشخاص مختلفين، وإذا كان أحدهما تلقى العقار عن الآخر، فضل صاحب السند المتأخر تاريخاً، وإذا تعادلت السندات أو لم يكن لدى أي منهما سند فضل من كان أسبق في الحيازة، فإذا استويا في ذلك حكم لهما بالاشتراك في الحيازة. 3 – وإذا لم يلجأ من انتزعت منه الحيازة الى الطرق القانونية، بل استرد حيازته إكراها وتغلباً وطالب الطرف الآخر بإعادة يده السابقة حكم بإعادة يده وللحائز الأول بعد ذلك أن يلجأ الى الطرق القانونية لاسترداد حيازته".

- المادة 1151 تنص على أنه: "إذا أقام الحائز دعوى رفع اليد لاسترداد حيازته، فله أن يطلب منه المدعي من إنشاء أبنيه أو غرس أشجار في العقار المتنازع فيه أثناء قيام الدعوى، بشرط أن يقدم تأمينات كافية لضمان ما قد يصيب المدعى عليه من الضرر إذا ظهر أن المدعى غير محق في دعواه".

كذلك نظم المشرع العراقي دعاوى الحيازة ومنها دعوى الاسترداد في المواد 11–12 من قانون المرافعات المدنية رقم 83 لسنة 1969 المعدل، إذ نصت المادة 11 / 1 على أنه: "دعاوى الحيازة هي: 1 – دعوى استرداد الحيازة وهي تقتضي وجود شخص نزعت يده". ثم جاءت المادة 12 ونظمت مسألة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى المطالبة بالملكية، إذ نصت على: 1 – لا يجوز للمدعي أن يجمع بين دعوى الحيازة وبين المطالبة بالملكية وإلا سقط ادعاؤه بالحيازة. 2 – لا يسمع من المدعي في دعوى الحيازة الادعاء بالملكية إلا إذا تنازل عن دعوى الحيازة. 3 – من خسر دعواه بالملكية لا تسمع منه دعوى الحيازة. أما من خسر دعوى الحيازة فيجوز له أن يقيم دعوى الملكية. 4 – لا يجوز الحكم في دعوى الحيازة على أساس ثبوت حق الملكية أو نفيه وإنما يجب أن يستند الحكم فيها إلى توفر شرائطها القانونية

وعلى ضوء النصوص القانونية سالفة البيان، فإنه يتبين لنا أخذ المشرع العراقي بذات ما أخذ به المشرع المصري من تنظيم دعوى استرداد الحيازة بقصد حماية حيازة الحائز الذي نزعت حيازته عنوة أو خلسة.

كما يتبين لنا أن المشرع العراقي قد نظم قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الحق بالمادة 12 من قانون المرافعات المدنية، والمقصود بتلك القاعدة هو عدم جواز قيام الدعويين في وقت واحد أمام ذات المحكمة أو حتى أمام محكمتين مختلفتين. وعدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الحق لا يقتصر على حق الملكية وإنما يمتد ليشمل أي دعوى عينية ترد على نفس العقار؛ ومن ثم فلا يجوز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى إثبات حق الارتفاق. (باشا، 2004، صفحة 50)

وفي شأن علاقة المدعي بالمدعى عليه في دعوى استرداد الحيازة، فقد قضت محكمة التمييز في العراق بأنه في حال كانت العلاقة التي تربط بين المدعي والمدعى عليه هي عقد الإيجار المبرم بينهما، فإن دعوى استرداد الحيازة في هذه الحالة ليس لها حضور وفقاً لحيثيات الدعوى، وكان يجب على المدعى إقامة دعواه استناداً للعقد المبرم – وفقاً لأحكام المسؤولية العقدية – وليس عن طريق دعوى استرداد الحيازة، وعليه قضي برد دعواه.[1]

3. في التشريع المدني السعودي:

نظم المشرع السعودي دعوى استرداد الحيازة في نظام المرافعات الشرعية السعودي سالف الذكر بالمادة 209 / 1، والتي نصت على أنه: "1. لكل صاحب حق ظاهر أن يتقدم إلى المحكمة المختصة بالموضوع بدعوى مستعجلة لمنع التعرض لحيازته أو استردادها، وعلى القاضي أن يصدر أمرا 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"

وقد جاء في اللائحة لهذا النظام بالمادة 209، والتي نصت على أنه: "209 /3. دعوى استرداد الحيازة هي طلب من كان العقار بيده وأخذ منه إعادة حيازته إليه. 209 /4. للمدعي – بطلب عارض – تعديل دعواه في منع التعرض للحيازة إلى استردادها أو العكس إذا حدث ما يوجب ذلك، ويكون تقديم طلب التعديل بصحيفة وفقا للإجراءات المعتادة لرفع الدعوى، وتحال للدائرة، أو يقدم مشافهة أو كتابة أثناء الجلسة. 209 /5. يكون

(1) الحكم في الطعن رقم 375 لسنة 2014 صادر عن محكمة التمييز في العراق بتاريخ 7 - 4 - 2014، منشور في شبكة قوانين الشرق.

نظـر دعـوى منـع التعـرض للحيـازة ودعـوى استردادها والحكم الصـادر فيهـا مقتصراً على موضـوع الحيـازة دون التعـرض لأصـل الحـق. 209 /6. الحكـم الصـادر فـي دعـاوى الحيـازة لا يحتـج بـه إلا فـي مواجهـة المحكـوم عليـه، ولا يسـتند إليـه فـي إثبـات الملكيـة"

وجديـر بالذكـر أن المشـرع السـعودي قـد جعـل دعـاوى الحيـازة الثلاثـة ومـن ضمنهـا دعـوى اسـترداد الحيـازة، مـن الدعـاوى المسـتعجلة وأورد كل مـا يتعلـق بتلـك الدعـاوى فـي بـاب القضـاء المسـتعجل مـن نظـام المرافعـات الشـرعية السـعودي، وقـد نـص صراحـة علـى ذلـك بالمـادة 206 /ج – د .[1]

4. في التشريع المدني الفرنسي:

تطـرق القانـون المدنـي الفرنسـي إلـى دعـوى اسـترداد الحيـازة وكذلـك دعـوى منـع التعـرض فـي المـواد مـن 2276 وحتـى 2278، إلا أنـه تطـرق إلـى تلـك الدعويين سـالفتي الذكـر فـي القسـم الخـاص بالمسـائل المتعلقـة بمـرور الزمـن المكسـب فـي مجـال المنقـولات وليـس فـي مجـال العقـار. إذ أن تلـك الدعويين خصصـت لحمايـة حائـز المنقـول فقـط لا حائـز العقـار.

وعليـه فـإن المشـرع الفرنسـي لـم ينظـم بنصـوص خاصـة، دعـاوى الحيـازة الـثلاث الخاصـة بحمايـة حيـازة العقـار ومـن ضمـن تلـك الدعـوى دعـوى اسـترداد الحيـازة

5. في التشريع المدني الإماراتي:

المـادة 1316 مـن قانـون المعـاملات المدنيـة ذكـرت دعـوى الاسـترداد، والتـي جـرى نصهـا علـى أنـه: "إذا أقـام الحائـز دعـوى رفـع اليـد لاسـترداد حيازتـه فلـه أن يطلـب منـع المدعـى عليـه مـن إنشـاء أبنيـة أو غـرس أشـجار فـي العقـار المتنـازع فيـه أثنـاء قيـام الدعـوى بشـرط أن يقـدم تأمينـات كافيـة لضمـان مـا قـد يصيـب المدعـى عليـه مـن ضـرر إذا ظهـر أن المدعـي غيـر محـق فـي دعـواه". وقـد نظـم المشـرع الإماراتـي شـروط قبـول تلـك الدعـوى بنـص المـادة 1315 مـن ذات القانـون

إلا أننـا نـرى بـأن مـا ورد بالمـادة 1316 سـالفة البيـان لـم يكـن فـي حقيقتـه تنظيمـاً أو بيانـاً لدعـوى اسـترداد الحيـازة، وأن المشـرع لـم يكـن يـرد بذلـك النـص بيـان أو تنظيـم تلـك الدعـوى، وإنمـا المـراد بتلـك المـادة هـو تنظيـم مـا يمكـن للحائـز أن يطلبـه أثنـاء نظـر دعـوى اسـترداد الحيـازة مـن منـع للمدعـى عليـه مـن إنشـاء أبنيـة أو غـرس أشـجار فـي العقـار المتنـازع فيـه أثنـاء نظـر الدعـوى أمـام المحكمـة المختصـة، ومـا يشـترط أن يقدمـه الحائـز مـن تأمينـات – عنـد

(1) التي نصت على "تشمل الدعاوى المستعجلة ما يلي: ج. دعوى منع التعرض للحيازة ودعوى استردادها. د. دعوى وقف الأعمال الجديدة".

الاستجابة لطلبه – لضمان ما قد يصيب المدعى عليه من ضرر إذا تبين بأنه غير محق في دعواه. ويؤكد وجهة نظرنا بشأن ذلك ما ورد بالمذكرة الايضاحية لقانون المعاملات المدنية من أنه: "رؤي في هذه المادة – يقصد المادة 1316 – إعطاء الحائز حقا في أن يطلب منع المدعى عليه من انشاء أبنية أو غراس في العقار المتنازع فيه وذلك اتقاء لوقوع الضرر مع الاحتياط لعدم الإضرار بالغير". (1) وعليه فإنه يتبين من الفقرة سالفة البيان بأن مقصد المشرع من نص المادة 1316 سالفة البيان ليس تنظيم أو بيان لدعوى استرداد الحيازة وإنما تنظيم حق الحائز في طلب منع المدعى عليه من انشاء أبنية أو غراس في العقار المتنازع فيه

إلا أن ما ورد بنص المادتين 1315 و1316 سالفتي البيان يدل ولو ضمنياً على أخذ المشرع بتلك الدعوى وإقراره لها كسبيل لاسترداد الحائز الذي سلبت منه حيازته للعقار ممن سلبها منه

وقضت محكمة تمييز دبي بأن دعوى استرداد الحيازة شرعت لإعادة يد الحائز الذي سلبت حيازته من العقار ومن ثم فإن قبولها مرهون بأن يكون لرافعها حيازة مادية وحالة، ومعنى كونها مادية أن تكون يد الحائز متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً يجعل العقار تحت تصرفه المباشر، ومعنى كونها حالة أن يكون هذا الاتصال قائماً حال وقوع الغصب، ومن ثم فليس للمدعى أن يرفع دعوى استرداد الحيازة الموضوعية إذا ثبت أن حيازته المادية لم تكن قائمة على العين وقت أن حازها المدعى عليه. (2)

الفرع الثالث: تكييف دعوى استرداد الحيازة

دعوى استرداد الحيازة هي دعوى تتراوح بين أن تكون قد وضعت كجزاء لعمل غير مشروع وهو انتزاع الحيازة من الحائز، فهي دعوى من دعاوى المسؤولية، وبين أن تكون دعوى قد وضعت لحماية الحيازة في ذاتها، فهي دعوى من دعاوى الحيازة. كما أن دعوى استرداد الحيازة تأخذ حكم الدعاوى العينية العقارية لأن الغرض المقصود منها هو رد الحيازة لا التعويض عن فعل الغصب، ذلك أن للحائز الذي سلبت من حيازته لعقار أو لحق عيني عليه، أن يتتبع بتلك الدعوى العقار أو الحق محل الحيازة حيثما كان، سواء أكان لدى من سلب الحيازة، أو لدى الغير الذي انتقلت إليه الحيازة بعد ذلك ولو كان الأخير حسن النية. (مصطفى، 2009)

(1) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الاتحادي، ص:929.

(2) الحكم في الطعن رقم 58 لسنة 2001 الصادر عن محكمة تمييز دبي بتاريخ: 15 /4 /2001، منشور في شبكة قوانين الشرق.

ولكن المشرع المصري – وكذلك العراقي والسعودي أيضاً –، اعتبر دعوى استرداد الحيازة من دعاوى الحيازة وهي دعاوى عينية عقارية، وأورد المواد المنظمة لها بالقسم الخاص بدعاوى الحيازة في القانون المدني، وطبق بشأنها كل القواعد التي تسري على دعاوى الحيازة الأخرى، فضلاً عن أنه أجاز للحائز الذي سلبت عنه حيازته تتبع العقار أو الحق العيني المسلوب منه حيثما كان

أما في القانون المدني الفرنسي، فإن دعوى استرداد الحيازة هي دعوى شخصية محضة. (فودة، بدون سنة نشر)

بالنسبة لتكييف دعوى استرداد الحيازة في القانون الإماراتي، فإننا نرى أن تلك الدعوى هي دعوى عينية عقارية وليست دعوى شخصية، ذلك أنها تقوم على حماية الحيازة في ذاتها وليس حماية أطرافها أي أنها مجردة من التشخيص تماماً، وأن محل تلك الحيازة التي تحميها هي العقار والحقوق العينية العقارية؛ إذ أن للحائز الذي سلبت عنه حيازته تتبع العقار أو الحق العيني المسلوب منه أينما كان، لكن هذا لا يعني أنه يجب أن يكون الحائز قد كسب حقاً عينياً لكي يمارس هذه الدعوى بل إن له الحق في ممارسة هذه الدعوى ولو لم يكسب حقاً عينياً بعد

قضت المحكمة الاتحادية في الامارات" أن المقصود بالدعوى العينية العقارية المشار إليها في الفقرة 1 من المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية – تقابلها المادة 34 / 1 من قانون الإجراءات المدنية الاتحادي الجديد رقم 42 لسنة 2022 – والتي تختص بنظرها المحكمة التي يقع العقار بدائرتها هي الدعوى التي يكون محلها حق عيني على عقار، كما أن المقصود بالدعوى الشخصية العقارية هي تلك التي تستند إلى حق شخصي توصلا إلى تقرير حق عيني على عقار أو اكتساب هذا الحق ومن ذلك الدعوى التي يرفعها المشتري بعقد غير مسجل ويطلب بها الحكم على البائع بصحة التعاقد, ودعوى البائع على المشتري بفسخ البيع ورد العقار إليه".[1]

من هذا الحكم يتبين لنا التمييز الواضح بين الدعوى العينية العقارية والدعوى الشخصية العقارية التي قد يخلط البعض بينهما، فالدعوى العينية العقارية هي الدعوى التي يكون موضوعها حماية حق عيني أصلي أو تبعي على عقار كدعوى استحقاق العقار أو دعوى الحيازة، والدعوى العينية العقارية تنقسم من حيث الغرض المقصود منها إلى دعاوى حق ودعاوى حيازة، فالدعاوى التي يقصد منها المطالبة بتقرير أو نفي الحق العيني على عقار تسمى دعاوى الحق، أما إذا كان الهدف من الدعاوى حماية حيازة هذا الحق، فيطلق عليها

(1) الحكم في الطعن / مدني تجاري / رقم 120 لسنة 26 قضائية بتاريخ: 20 / 11 /2005، منشور في شبكة قوانين الشرق.

دعاوى الحيازة. (الجابري، 2013) أما الدعوى الشخصية العقارية فهي الدعوى التي يكون موضوعها حماية حق شخصي على عقار (تركي، 2011) كالدعوى التي يرفعها المشتري للعقار بعقد غير مسجل على البائع مطالبا بصحة البيع ونفاذه، وهي دعوى شخصية لأن العقد غير المسجل لا يولد إلا التزامات شخصية على أطرافه، وهي عقارية أيضاً لأنها تهدف إلى تقرير حق عيني على العقار.

والعبرة في تكييف الدعوى هي بحقيقة المقصود من الطلبات المقدمة فيها من قبل الحائز المدعي، لا بالألفاظ التي صيغت بها هذه الطلبات، وهذا الأمر يخضع لسلطة المحكمة. لذلك يصح أن تعتبر الدعوى دعوى استرداد الحيازة أو دعوى وقف الأعمال الجديدة – بحسب حقيقة المقصود من الطلبات – ولو كان المطلوب لفظاً في الطلبات المقدمة من قبل الحائز المدعي، هو منع التعرض والعكس صحيح، ولكن لا يجوز للمحكمة أن تعتبر الدعوى التي رفعت بطلب الملكية، أن تعتبرها من دعاوى الحيازة، وذلك لاختلاف المقصود أساساً بينهما – بين دعوى الملكية ودعاوى الحيازة –؛ إذ أن دعوى الملكية تهدف لحماية أصل الحق، أما دعاوى الحيازة فتهدف لحماية الحيازة في ذاتها. ويجوز للحائز المدعي أن يغير وصف دعواه أثناء الخصومة فيعدل عن طلب استرداد الحيازة والعكس صحيح أيضاً. (فودة، بدون سنة نشر)

الفرع الرابع: دعوى طرد الغاصب ودعوى استرداد الحيازة

يقصد بدعوى طرد الغاصب حماية الحق وتمكين المدعي فيها من استعمال هذا الحق وفقاً لطبيعة الشيء الوارد عليه، فهي دعوى تتعلق بأصل الحق المغتصب المراد استرداده ممن اغتصبه. أما دعوى استرداد الحيازة فإنها تستند إلى الحيازة وأن للمدعي – كما بينا سلفاً – وضع يد على العقار الذي سلبت منه حيازته فهي دعوى يقصد بها حماية الحيازة في ذاتها، فلا يبحث فيها – في دعوى استرداد الحيازة – أصل الحق في الشيء المحاز؛ ومن ثم يجوز رفعها من مالك أو غير مالك. (طلبه، بدون سنة نشر) وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية من" أن دعوى الطرد للغاصب من دعاوى الحق يستهدف بها رافعها أن يحمى حقه في استعمال الشيء واستغلاله فيسترده ممن يضع اليد عليه بغير حق سواء كان وضع اليد ابتداء بغير سند أو كان بسبب قانوني ثم زال هذا السبب واستمر واضعا يده عليه، وهي بذلك تختلف عن دعوى استرداد الحيازة التي يرفعها الحائز حتى ولو لم يكن صاحب حق ". (حسين، 2005)[1]

(1) وينظر كذلك الحكم الصادر عن محكمة النقض المصرية في الطعن رقم 12991 لسنة 78 قضائية / مدني / بتاريخ 2 /1 / 2018، منشور في شبكة قوانين الشرق.

الفرع الخامس: علاقة دعوى استرداد الحيازة بالقضاء المستعجل

والمراد بهذا الفرع أن نبين ما إذا كان القاضي المستعجل يختص بنظر دعوى استرداد الحيازة من عدمه

وإجابة على ذلك، فقد استقر الفقه والقضاء على أن قاضي الأمور المستعجلة يختص في حالة توافر شرط الاستعجال بنظر دعوى استرداد الحيازة عند توافر شروطها التي يتطلبها قانون الإجراءات المدنية الإماراتي – وكذلك شروطها التي تتطلبها طبيعتها – باعتبار أن المطلوب منها إجراء وقتي لا يمس أصل الحق (هرجة، 2006)؛ إذ نصت المادة 27 من قانون الإجراءات المدنية الاتحادي رقم 42 لسنة 2022 على أنه: "1. يندب في مقر المحكمة الابتدائية قاض من قضاتها ليحكم بصفة مؤقتة ومع عدم المساس بأصل الحق في المسائل المستعجلة التي يخشى عليها فوات الوقت. 2. تختص محكمة الموضوع بنظر هذه المسائل إذا رفعت إليها بطريق التبعية."

وبناءً على هذا النص، فإنه يشترط لاختصاص القضاء المستعجل بنظر دعوى استرداد الحيازة توافر الشروط الموضوعية لقبول دعوى استرداد الحيازة – والتي سنبينها في المطلب التالي – بالإضافة إلى الشروط الآتي بيانها والمتعلقة باختصاص القضاء المستعجل وهي:

1. الاستعجال وخشية فوات الوقت.
2. عدم المساس بالموضوع أصل الحق.
3. دخول الدعوى في ولاية القضاء العادي وإلا الحكم بعدم الاختصاص.

وكمثال لما يخرج عن ولاية القضاء العادي الاعتراض على تنفيذ قرار إداري، أو عمل من أعمال السيادة. (عرفه، 2007)

وقضت محكمة النقض المصرية أنه إذا رفعت دعوى الحيازة المعتادة أمام محكمة الموضوع فانه يجوز لها أن تقضي بإعادة العقار إلى أصله وذلك بإزالة ما أحدثه المدعى عليه من تغيير سواء بإزالة ما أقامه من مبان أو بإعادة ما هدمه منها ، غير أن هذا الأمر لا يسري بالنسبة للقضاء المستعجل إذا رفعت اليه دعوى استرداد حيازة، إذ أن حكمه برد الحيازة لا يعتبر قضاء في وضع يد وإنما قضاء بإجراء وقتي تحفظي يراد منه رد عدوان الغاصب محافظة على الأوضاع المادية الثابتة لضمان استقرار الأمن، ولا جدال في أن إزالة المباني أو إعادة بناء ما هدم منها يعتبر قضاء موضوعياً يخرج عن اختصاص القضاء المستعجل. (الدناصوري، عكاز، عبدالوهاب، علام، و عاشور، بدون سنة نشر).

وقضت المحكمة الإتحادية العليا في الإمارات بأن "القضاء المستعجل لا يعدو أن يكون إجراءً وقتياً لحفظ الحق يمتنع على القاضي فيه أن يخوض في الموضوع أو يكون رأيه بشأنه أو يخوض في أصل الحق، كما أن اتخاذ قرار في الشق المستعجل لا يلزم القاضي ناظر الموضوع ".[1]

وذهب رأي في أن للحائز اختيار الطريق الذي يسلكه لاسترداد ما سلب منه، إما أن يسلك طريق القضاء المستعجل وإما طريق القضاء الموضوعي، والالتجاء لأحد الطريقين لا يسلبه حقه في الالتجاء إلى الطريق الآخر، ومؤدى ذلك أنه إذا رفع الحائز المسلوب عنه حيازته دعوى استرداد الحيازة المستعجلة وأخفق فيها، فلا حرج عليه إذا رفع بعد ذلك الدعوى الموضوعية والعكس صحيح. (مصطفى، 2009)

ولا نتفق مع هذا الرأي؛ إذ أن خسارة المدعي لدعوى الحق (كحق الملكية) يفترض أن تمنعه من رفع دعوى الحيازة، أما خسارته لدعوى الحيازة فلا تمنعه من رفع دعوى الملكية، هذا ما ذهبت إليه المادة 12 /3 من قانون المرافعات المدنية العراقي رقم 83 لسنة 1969، وهو ما ندعو المشرع الإماراتي للأخذ به

الفرع السادس: تمييز دعوى استرداد الحيازة عن دعاوى الحيازة الأخرى

هنالك فرق جوهري – وفقاً للقانون المدني المصري ونظيره العراقي والسعودي – بين دعوى استرداد الحيازة من جهة، ودعوى وقف الأعمال الجديدة ودعوى منع التعرض من جهة أخرى، ففي حين أن الدعويين الأخيرتين تحميان الحيازة بعد استقرارها ودوامها بعد ذلك لمدة سنة على الأقل وأن الغاية من تلك الدعويين هو دفع التعرض عن هذه الحيازة المستقرة، إذ بدعوى استرداد الحيازة تعطي كما سنرى، لكل حائز سواء كان حائزاً أصلياً يحوز لحساب نفسه، أو حائزاً عرضياً يحوز لحساب غيره، ولو لم تدم حيازة الحائز سنة أو حتى أقل منها، ما دامت هذه الحيازة قد انتزعت منه عنوة أو كان قد فقدها خفية. (السنهوري، 2011)

كما تختلف دعوى استرداد الحيازة عن دعوى وقف الأعمال الجديدة على وجه الخصوص، في أن الدعوى الأولى تسلب فيها الحيازة سلباً كاملاً، أما في دعوى وقف الأعمال الجديدة فإن الحائز يظل واضعاً يده على العقار أو الحق العيني العقاري الذي يخشى التعرض له من جراء الأعمال الجديدة التي تهدد حيازته

(1) الحكم في الطعن رقم 463 لسنة 2017 الصادر عن المحكمة الاتحادية العليا في الإمارات / مدني تجاري / بتاريخ 29 - 5 - 2018، منشور في شبكة قوانين الشرق.

وحسناً فعل المشرع العراقي بأن عرف وميز كل دعوى من دعاوى الحيازة بصورة واضحة، فقد وضعت المادة 11 من قانون المرافعات المدنية العراقي تعريفاً لكل دعوى وبينت متى تستخدم هذه الدعوى أو تلك؛ إذ نصت المادة سالفة الذكر على أنه "دعاوى الحيازة هي:

1. استرداد الحيازة وهي تقتضي وجود شخص نزعت يده.
2. منع التعرض وهي تقتضي حصول تعرض للحائز لم يبلغ حد نزع اليد.
3. وقف الأعمال الجديدة وهي تقتضي حصول تعرض للحائز من جراء أعمال جديدة لم تتم تهدد حيازته."

وقد اتخذ المشرع السعودي ذات اتجاه المشرع العراقي في التمييز بين دعاوى استرداد الحيازة الثلاث بصورة واضحة؛ إذ جاء في اللائحة لهذا النظام بالمادتين 209 و 210، والتي نصت على أنه: " 209 /2. 2 دعوى منع التعرض للحيازة هي طلب المدعي (واضع اليد) كف المدعى عليه عن مضايقته فيما تحت يده من عقار.209 /3. دعوى استرداد الحيازة هي طلب من كان العقار بيده وأخذ منه إعادة حيازته إليه"،"210 /1. المراد بالأعمال الجديدة: ما شرع المدعى عليه في القيام به في ملكه ومن شأنها الإضرار بالمدعي"

لذلك نجد أن الفوارق واضحة بين كل دعوى وأخرى، ومتى تستخدم هذه الدعوى أو تلك، وندعو المشرع الإماراتي إلى الاستفادة من هذه المادة تشريع مادة مشابهة لها في قانون الإجراءات المدنية الإماراتي للحاجة الماسة لها.

وبالنسبة للمشرع الفرنسي، فكما سلف وبينا، فإنه لم ينظم بنصوص خاصة، دعاوى الحيازة الثلاث الخاصة بحماية حيازة العقار، ويتعذر علينا معه تمييز دعوى استرداد الحيازة عن دعاوى الحيازة الأخرى

المطلب الثاني: شروط دعوى استرداد الحيازة

بالرجوع إلى أحكام المادة 1315 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي، فإنه يتبين من خلالها أن المشرع الإماراتي قد خفف ويسر شروط قبول دعوى استرداد الحيازة الموضوعية، ويرجع ذلك إلى أن الهدف من تلك الدعوى ليس فقط حماية الحيازة القانونية فحسب، وإنما رد الاعتداء غير المشروع المخل بالنظام العام. وقد نصت المادة 1315 على أنه: "1 – لا تنقضي الحيازة إذا حال دون مباشرة السيطرة الفعلية على الشيء أو الحق مانع وقتي. 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 اقامة الدعوى تحسب السنة من وقت القدرة على اقامتها". وعليه، فيمكننا أن نستنتج من المادة 1315 سالفة البيان، والمادة 1316 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي ومن القوانين المقارنة، شروط هذه الدعوى هي:

الفرع الأول: أن يكون المدعي حائزاً

المدعي في دعوى استرداد الحيازة يجب أن يكون حائزاً لعقار أو حق عيني عليه حيازة حالية مادية خالية من العيوب، ويقصد بالحيازة الحالية هو أن يكون المدعي حائزاً للعقار أو لحق عيني عقاري عليه، قبل أن ينتزع منه ذلك العقار أو الحق، ويقصد بأن تكون حيازته تلك حيازة مادية أي أن تكون يده متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً يجعله تحت تصرفه، ويقصد بأن تكون حيازته خالية من العيوب أي أن تكون خالية من عيوب الحيازة وهي الاكراه والخفاء واللبس. ولا يشترط لرفع دعوى استرداد الحيازة أن يكون الحائز حسن النية؛ إذ ليس هنالك ما يمنع الحائز سيء النية من أن يقيمها، لا سيما وأن الهدف منها هو حماية الحيازة في ذاتها وليس حماية حقوق شخوصها (الدناصوري، عكاز، عبدالوهاب، علام، و عاشور، بدون سنة نشر). كما يمكن للحائز على الشيوع رفع دعوى استرداد الحيازة باعتباره ذي يد على عقار أو حق عيني عليه يحميه القانون كما يحمي الحائز ذو الحصة المفرزة. (البكري، 2017-2016) وليس من الضروري أخيراً لرفع دعوى الحيازة أن تكون حيازة الحائز قد دامت سنة كاملة قبل أن يفقد الحيازة كما هو الحال في دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديد، فأية مدة حيازة يكون للمدعي الحائز فيها سيطرة فعلية على محل الحيازة، تكون كافية ولو لم تدم سنة كاملة، بل حتى لو لم تدم إلا يوماً واحداً. (السنهوري، 2011)

ويثور التساؤل هنا فيما إذا كان يمكن للحائز العرضي الذي يحوز العقار لحساب غيره رفع دعوى استرداد الحيازة بدلاً من الأخير؟

أجاز المشرع المصري أن ترفع دعوى استرداد الحيازة من الحائز العرضي، وهو ما نصت عليه المادة 958 /2 من قانون المعاملات المدنية المصري من أنه: "ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة عن غيره". كما أجاز المشرع العراقي ذلك أيضاً بنص المادة 1150 /1 من القانون المدني العراقي والتي نصت على أنه: "لحائز العقار إذا انتزعت منه الحيازة، ويجوز أيضاً أن يسترد الحيازة من كان حائزاً بالنيابة عن غيره".

وبالنسبة للمشرع السعودي، فيتبين من نص المادة 209 / 1 من نظام المرافعات الشرعية أنه يحق لكل صاحب حق ظاهر رفع دعوى استرداد الحيازة، ويشمل مصطلح "صاحب حق ظاهر" في رأينا، الحائز العرضي الذي له مصلحه في رفع تلك الدعوى.

إلا أنـه وبالنسـبة للمشـرع الإماراتـي فلـم يبيـن مـا إذا كان يمكـن للحائـز العرضـي رفـع دعـوى الحيـازة بـدلا مـن الحائـز الأصلـي مـن عدمـه، ولكننـا نـرى أنـه لا يوجـد مـا يمنـع مـن ذلـك، إذ أنـه لا يشـترط لرفـع دعـوى اسـترداد الحيـازة أن يكـون رافعهـا حائـزاً حيـازة قانونيـة، وإنمـا يكفـي توافـر الركـن المـادي فقـط المتمثـل فـي السـيطرة الفعليـة علـى العقـار أو الحـق محـل الحيـازة ويمكـن لمـن قامـت حيازتـه علـى عمـل مـن أعمـال التسـامح أن يرفـع دعـوى اسـترداد الحيـازة. (الدناصـوري و عـكاز، الحيـازة المدنيـة وحمايتهـا الجنائيـة فـي ضـوء الفقـه والقضـاء، 2004)

الفرع الثاني: أن تكون حيازة المدعي قد سلبت من قبل المدعى عليه

ويقصـد بالسـلب حرمـان المدعـي – الحائـز سـابقاً – مـن اسـتعمال العقـار أو الانتفـاع بـه كلـه أو جـزء منـه مـع وضـع العقبـات للحيلولـة دون اسـترداد الحيـازة. (النمـر، بـدون سـنة نشـر) وفـي شـأن ذلـك فقـد نـص المشـرع الإماراتـي بالمـادة 1314 مـن قانـون المعـاملات المدنيـة علـى أنـه: "تـزول الحيـازة إذا تخلـى الحائـز عـن سـيطرته الفعليـة علـى الشـيء أو الحـق أو فقدهـا بأيـة طريقـة أخـرى"، وأحـد طـرق فقـدان تلـك الحيـازة هـو سـلبها مـن حائزهـا. ويقـع سـلب الحيـازة بمجـرد أن يتـم ذلـك قهـراً بغيـر رضـى الحائـز ولـو لـم يكـن ذلـك السـلب مصحوبـاً أو مقترنـاً بإيـذاء أو تعـد علـى شـخص الحائـز أو غيـره. (الجنـدي، 2014) إذ أن سـلب الحيـازة الـذي يجيـز للحائـز رفـع دعـوى اسـترداد الحيـازة هـو الـذي يتـم دون إرادة الحائـز وينتـج عنـه انتـزاع الحيـازة مـن الحائـز، ولا يهـم بعـد ذلـك أن يكـون ذلـك السـلب مصحوبـاً بالقـوة أو الاكـراه أو وقـع عـن طريـق الغـش أو الخـداع أو نتيجـة اسـتخدام سـند قانونـي لا يجـوز اسـتخدامه، كسـلب الحيـازة مـن الحائـز بموجـب سـند تنفيـذ لا علاقـة للحائـز بـه ولا يجـوز تنفيـذه فـي مواجهتـه (مبـروك، 2009) وليـس بلازم أن يشـكل ذلـك العـدوان جريمـة مـن الناحيـة الجنائيـة (العابديـن، 2005) حتـى يتوافـر شـرط سـلب الحيـازة.

أمـا بشـأن المدعـى عليـه فلـم يبيـن المشـرع الإماراتـي ولا العراقـي والمصـري والسـعودي، مـن هـو المدعـى عليـه فـي دعـوى اسـترداد الحيـازة، ويمكـن القـول بـأن المدعـى عليـه فـي تلـك الدعـوى وفقـاً لموضوعهـا والنصـوص الخاصـة بهـا: هـو الشـخص الـذي انتـزع الحيـازة مـن الحائـز قهـراً بالقـوة أو بالغصـب علنـاً أو خفيـة. ولا يشـترط أن يكـون المدعـى عليـه هـو الـذي وقـع منـه الاعتـداء بنفسـه، بـل يكفـي أن يكـون قـد وقـع بأمـره مـن تابعيـه أو أقاربـه.

ولا تقبـل دعـوى اسـترداد الحيـازة إذا كان رافعهـا مرتبطـاً مـع المعتـدي بعقـد وكان انتـزاع الحيـازة يدخـل فـي نطـاق هـذا العقـد، وفـي حالـة انتقـال حيـازة العقـار المغتصـب مـن المغتصـب الـى الغيـر، فـإن خلـف المغتصـب الـذي انتقلـت إليه الحيـازة – سـواء أكان خلفـاً خاصـاً كالمشـتري أو عامـاً كالـوارث – هـو الـذي يتعيـن اختصامـه فـي دعـوى اسـترداد الحيـازة، حتـى لـو كان

ذلك الخلف حسن النية، بأن كان لا يدري بأن سلفه قد أغتصب الحيازة التي انتقلت إليه. (الدناصوري و عكاز، الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية في ضوء الفقه والقضاء، 2004) وفي هذا الصدد فقد قضت محكمة التمييز في العراق بأن العلاقة التي تربط بين المدعي والمدعي عليه هو عقد الإيجار المبرم بينهما، وعليه فإن دعوى استرداد الحيازة في هذه الحالة ليس لها حضوراً وفقاً لحيثيات الدعوى، فإذا كان المؤجر قد أخل بالتزاماته في استمرار استيفاء المنفعة من المأجور، فأن للمستأجر إقامة الدعوى عليه استناداً للعقد المبرم بينهما لتمكينه من العين المستأجرة تنفيذا لعقد الإيجار أو طلب التعويض ...الخ"[1].

وقد نظم المشرع المصري تلك المسألة – مسألة جواز رفع الحائز دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة الشيء المغتصب حتى ولو كان حسن النية – بالمادة 960 من القانون المدني، إلا أن المشرع الإماراتي وكذلك العراقي لم ينظم أياً منهما تلك المسألة، ولكننا نرى جوازها في التنظيم القانوني الإماراتي كون أن الأصل أنه يحق للمدعي تقديم دعواه قبل أي شخص اغتصب منه ماله أو انتقل إليه من الأخير لأي سبب وذلك لاسترداد ماله. ويتفق ما نص عليه المشرع المصري بالمادة 960 وكذلك ما ذهبنا إليه من إجازة المشرع الإماراتي وفقاً للقواعد العامة للتقاضي، رفع المدعي دعوى استرداد الحيازة على خلف المغتصب، مع الحكمة والغاية من تقرير دعاوى الحيازة، إذ أنها قررت لحماية الحيازة في ذاتها دون النظر إلى شخص مغتصبها أو خلفه ودون النظر أيضاً إلى حسن أو سوء نية الأخيرين، حيث أن الغرض من دعوى استرداد الحيازة هو رد المال المغتصب إلى حائزه بغض النظر عمن كان يحوزه قبل الرد، وهو ما يعطي الحق للمدعي في أن يتتبع بتلك الدعوى العقار أو الحق محل الحيازة حيثما كان. إلا أننا نرى أنه من الأحوط للمدعي أن يرفع دعواه باسترداد الحيازة على المغتصب وخلفه معاً، وذلك خشية عدم استطاعة الحائز اثبات انتقال حيازة الشيء المغتصب من المغتصب إلى خلفه

أما في القانون المدني الفرنسي، فإن دعوى استرداد الحيازة هي دعوى شخصية محضة، وترتب على ذلك أن تلك الدعوى لا ترفع إلا على مغتصب الحيازة نفسه، ولا ترفع على الغير الذي انتقلت إليه الحيازة المغتصبة إلا إذا كان شريكاً للمغتصب أو كان سيء النية بأن كان على علم بأن الحيازة التي انتقلت إليه من سلفه حيازة مغتصبة. (فودة، بدون سنة نشر)

الفرع الثالث: أن تقام دعوى استرداد الحيازة خلال سنه واحدة

أوجب قانون المعاملات المدنية الإماراتي بالمادة 1315 على هذا الشرط لقبول دعوى استرداد الحيازة؛ إذ نصت تلك المادة على أنه: "1 – لا تنقضي الحيازة إذا حال دون مباشرة

(1) الطعن رقم 375 لسنة 2014 بتاريخ 7 /4 /2014.

السيطرة الفعلية على الشيء أو الحق مانع وقتي. 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 اقامة الدعوى تحسب السنة من وقت القدرة على اقامتها". ويقابل هذه المادة المواد (957) مصري، (1152) عراقي، علماً بأن القانونين الأخيرين لم يتطرقا إلى أثر وجود مانع جوهري من إقامة دعوى استرداد الحيازة في احتساب بداية السنة المانعة من سماع تلك الدعوى، وذلك على خلاف القانون الإماراتي

وأما بالنسبة للمشرع السعودي، فلم يرد بنظام المرافعات الشرعية واللائحة التنفيذية التابعة له نص مماثل للمواد الواردة بالقوانين سالفة البيان، ومن ثم يمكننا القول بأن المشرع السعودي لم يشترط على المدعى رفع دعوى استرداد الحيازة خلال السنة التالية لسلب الحيازة منه

وقد ورد بالمذكرة الايضاحية لقانون المعاملات المدنية الاتحادي [1] "أن المانع الوقتي إذا استمر سنة كاملة وكان ناشئا من حيازة جديدة وقعت رغم إرادة الحائز أو دون علمه فلا تسمع الدعوى بها، وتحسب المدة من الوقت الذي بدأت فيه الحيازة إذا كانت ظاهرة أو من وقت العلم بها إذا كانت خفية، مع أن مرور الزمن الذي يمنع من سماع الدعوى هو مرور الزمن الواقع بلا عذر ولذلك فإذا وجد مانع جوهري من إقامة الدعوى تحسب السنة من وقت القدرة على اقامتها"

ويتبين من نص المادة 1315 وكذلك ما جاء بالمذكرة الايضاحية سالفي البيان، أن المشرع الإماراتي قد ميز بين ثلاث أحوال تؤثر على مدة سماع دعوى استرداد الحيازة وهي على النحو الآتي:

الحالة الأولى: أن يكون صاحب الحق عالم بنزع الحيازة

في هذه الحالة فإن احتساب السنة التي يجب على الحائز أن يرفع خلالها دعواه باسترداد الحيازة تبدأ من وقت سلب وانتزاع الحيازة منه، ذلك أن الحائز يكون في هذه الحالة على علم بالوقت التي سلبت منه الحيازة.

الحالة الثانية: أن يكون صاحب الحق غير عالم بنزع الحيازة:

في هذه الحالة، فإن السنة التي يجب أن ترفع خلالها دعوى استرداد الحيازة تبدأ من وقت اكتشاف الحائز وعلمه بانتزاع وسلب الحيازة منه.

(1) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الاتحادي، ص:929.

الحالة الثالثة: وجود مانع جوهري من اقامة دعوى استرداد الحيازة:

ويقصد بذلك أنه إذا وجد مانع جوهري من إقامة دعوى استرداد الحيازة فإن احتساب مدة السنة التي يجب أن ترفع خلالها دعوى استرداد الحيازة تبدأ من وقت القدرة على إقامتها. ولم يبين المشرع الإماراتي المقصود بالمانع الجوهري الوارد في عجز المادة 1315، إلا أن المادة 481 من قانون المعاملات المدنية قد نصت على أنه: "1 – يقف مرور الزمان المانع من سماع الدعوى كلما وجد عذر شرعي يتعذر معه المطالبة بالحق. 2 – ولا تحسب مدة قيام العذر في المدة المقررة". كما وقد ورد بالمذكرة الايضاحية لقانون المعاملات المدنية [1] أنه: " توقف المدة كلما طرأ عذر شرعي كالقصر وفقدان الأهلية، ومن الأعذار قيام مانع أدبي كعلاقة الزوجية أو العلاقة بين الأصول والفروع وهي العلاقات التي تحول بين أصحاب الحق وبين المطالبة به على الا تحسب المدة التي تمضي أثناء قيام العذر في المدة المقدرة لسماع الدعوى وتحسب من تاريخ زوال العذر. فاذا ترك بعض الورثة الدعوى بحق مورثهم المدة المقررة لسماعها بغير عذر شرعي وكان لبعضهم عذر كالقصر مثلا فان الدعوى لا تسمع الا بقدر أنصبة من ثبت له العذر أو المانع"

ويمكن القول إذن، أن المانع الجوهري هو كل سبب مادي أو معنوي يمنع المدعي من مباشرة دعواه ويقتنع به قاضي الموضوع؛ إذ أن تقدير الامر في نهاية المطاف من صلاحية قاضي الموضوع، مثلما حصل في بداية أزمة كورنا وفرض حظر التجوال أو الدخول في غيبوبة بسبب حادث مروري.. إلخ.

وإذا رفعت دعوى استرداد الحيازة خارج الميعاد المحدد قانوناً وفق ما سلف بيانه، فإن الدعوى لا تسمع، وذلك وفق ما نصت عليه المادة 1315 /2 من قانون المعاملات المدنية، حيث رتب المشرع الإماراتي على رفع دعوى الاسترداد خارج الميعاد المحدد قانوناً عدم سماع دعوى الاسترداد إلا في حالة أن المدعى عليه لم يُنكر حق المدعي وكذا الحال إذا لم يتمسك بالتقادم، ففي هذه الحالتين فإنه يتم سماع الدعوى والفصل فيها ولو رفعت الدعوى خارج الميعاد المحدد قانوناً. وذلك بخلاف المشرع المصري الذي رتب على ذلك، انقضاء الحق. (السنهوري، 2011) وسبب الاختلاف بين المشرع الإماراتي والمصري في أثر مرور السنة على دعوى استرداد الحيازة بين عدم سماع الدعوى بمرور الزمن وانقضاء الحق، هو أن المشرع الإماراتي قد أخذ بمبدأ (لا يبطل حق امرئ مسلم وإن قدم)[2]. وعليه أقر المشرع الإماراتي في قانون المعاملات المدنية بهذه المبادئ

(1) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الاتحادي، ص: 474.

(2) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الاتحادي، ص:472.

وأن الحقوق لا تنقضي بمرور الزمان، وذلك بالمادة 481 منه والتي نصت على أنه: "لا ينقضي الحق بمرور الزمان ولكن لا تسمع الدعوى به على المنكر بانقضاء خمس عشرة سنة بغير عذر شرعي مع مراعاة ما وردت فيه أحكام خاصة". أما المشرع المصري فهو متأثر بشدة بالقانون الفرنسي وأخذ بمبدأ أن الزمان يسقط الحق ويكسبه

الفرع الرابع: أن يكون العقار أو الحق العيني محل الحيازة مما يمكن كسب ملكيته بمرور الزمن

إذ لابد لقبول دعوى استرداد الحيازة، أن يكون المدعي حائزاً لعقار أو حق عيني عقاري مما يمكن كسب ملكيته بمرور الزمن

والأصل أنه لا ترفع دعوى استرداد الحيازة فيما يتعلق بالمنقول، وإنما يجوز رفعها إذا أصبح المنقول عقاراً بالتخصيص، شريطة أن يكون التعرض حاصلاً للحائز على العقار الأصلي الذي يعتبر المنقول ملحقًا به. (فودة، بدون سنة نشر)

فمحل الحيازة الذي تحميه دعوى استرداد الحيازة، هو أن ترد الحيازة على حق عيني أصلي عقاري، سواء أكان عقاراً بطبيعته أو بالتخصيص أو بعقار يعتبر منقولاً بحسب المآل مما يمكن تملكه أو اكتساب حق عيني أصلي عليه بمرور الزمن. (تركي، 2011) ويستثنى من ذلك العقارات التي يمنع القانون وضع اليد عليها كالأموال المملوكة للدولة وللأوقاف الخيرية، وهو ما نصت عليه 1319 /2 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي

فإذا توافرت جميع شروط رفع دعوى استرداد الحيازة سالفة البيان، فإن تلك الدعوى يحكم لها بالقبول ويتم نظرها أمام المحكمة المختصة التي تحكم برد الحيازة

إلا أنه تجدر الإشارة إلى أن المشرع الإماراتي – وهو الحال لدى المشرع السعودي – لم يشترط مضي مدة من الزمن على حيازة الحائز للشيء قبل سلبه منه، وذلك بخلاف المشرع المصري (المادة 959 من القانون المدني) وكذلك العراقي (المادة 1150 / 2 من القانون المدني) اللذين اشترطا ابتداءً انقضاء سنة على حيازة الحائز قبل فقده لها حتى تقبل دعواه لاسترداد حيازته المسلوبة منه، فإذا لم تكن تلك السنة قد انقضت – أي سلبت منه الحيازة قبل مضي سنة الحيازة – فلا يجوز أن يسترد الحيازة. ونرى أن ما ذهب إليه المشرع الإماراتي من عدم اشتراط انقضاء سنة على حيازة المدعي قبل سلبها منه، هو عين الصواب، والسبب في رأينا أن الحكمة من تقرير دعاوى الحيازة ومنها دعوى استرداد الحيازة هو حماية الحيازة في ذاتها، وطالما أن الحيازة قد استقرت في يد الحائز الذي سلبت منه حيازته، فلا حاجة أو عبرة باشتراط انقضاء سنة على حيازته لها قبل انتزاعها منه، حتى يمكنه من حمايتها واستردادها عن طريق دعوى استرداد الحيازة

وجدير بالذكر أن المشرع الإماراتي لم يبين ماهية الحكم الصادر في دعوى استرداد الحيازة، إلا أن ذلك الحكم لا يخرج عن أمرين، إما برفض الدعوى في حالة عدم توافر أياً من شروطها سالفة البيان، أو الحكم برد الحيازة للمدعي في حالة توافر شروط تلك الدعوى، إذ يحكم القاضي برد الحيازة إلى المدعي الذي سلبت منه الحيازة. وإذا كان المدعي قد طلب في دعواه، بالإضافة إلى رد حيازته، إلزام المدعى عليه بأن يؤدي له تعويضاً عما أصابه من ضرر بسبب سلب الحيازة، فإذا حكمت المحكمة له بطلبه فإنها تحكم له بذلك استناداً لقواعد المسؤولية التقصيرية الواردة بالمادة 282 وما بعدها من قانون المعاملات المدنية الاتحادي

ويترتب على الحكم الصادر بالرد أن يلتزم المدعى عليه برد العقار إلى أصله – أي الحالة التي كان عليها قبل سلبه، أما بشأن حجية الحكم الصادر في دعوى استرداد الحيازة، فإن المشرع الإماراتي ونظيره المصري لم ينصا صراحة على حجية الحكم الصادر في تلك الدعوى، في حين أن المشرع العراقي ونظيره السعودي، قد نصا صراحة على حجية الحكم الصادر في دعوى استرداد الحيازة – باعتبارها من دعاوى الحيازة – بالنسبة لدعوى الملك، وقررا بأن الحكم الصادر في دعاوى الحيازة لا حجية له بالنسبة لدعوى الملك

الخاتمة:

توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى النتائج الآتية:

1. يقصد بدعوى استرداد الحيازة: دعوى يرفعها الحائز لعقار أو لحق عيني عقاري، الذي سلبت منه حيازته ضد المدعى عليه المعتدي، طالباً فيها كف هذا الاعتداء واستعادة الحيازة المسلوبة منه إليه.

2. تطرق المشرع الإماراتي في قانون المعاملات المدنية الاتحادي إلى دعوى استرداد الحيازة فقط دون بقية دعاوى الحيازة.

3. نظم المشرع الإماراتي دعوى استرداد الحيازة في المادتين 1315 و1316 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي.

4. لم يبين المشرع الإماراتي طبيعة دعوى استرداد 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، وأن محل تلك الحيازة التي تحميها هي العقار والحقوق العينية العقارية،

إذ أن للحائز الذي سلبت عنه حيازته تتبع العقار أو الحق العيني المسلوب منه حيثما كان.

5. يمكن طلب استرداد الحيازة في صورة دعوى مستعجلة متى توافرت شروطها، أو في صورة دعوى موضوعية.

6. دعوى طرد الغاصب هي دعوى تتعلق بأصل الحق المغتصب المراد استرداده ممن اغتصبه، أما دعوى استرداد الحيازة فهي دعوى يقصد بها حماية الحيازة في ذاتها، فلا يبحث فيها – في دعوى استرداد الحيازة - أصل الحق في الشيء المحاز.

7. المشرع الإماراتي – وهو الحال لدى المشرع السعودي – لم يشترط مضي مدة من الزمن على حيازة الحائز للشيء المحاز قبل سلبه منه، إلا أن المشرع المصري وكذلك العراقي قد تطلبا في حالة معينة، مضي سنه على الحيازة – على النحو الذي فصلناه أعلاه – حتى تقبل دعوى الحائز لاسترداد حيازته المسلوبة منه. ونرى أن ما ذهب إليه المشرع الإماراتي من عدم اشتراط انقضاء سنة على حيازة المدعي قبل سلبها منه، هو عين الصواب، والسبب في رأينا أن الحكمة من تقرير دعاوى الحيازة ومنها دعوى استرداد الحيازة هو حماية الحيازة في ذاتها، وطالما أن الحيازة قد استقرت في يد الحائز الذي سلبت منه حيازته، فلا حاجة أو عبرة باشتراط انقضاء سنة على حيازته لها قبل انتزاعها منه، حتى يمكنه من حمايتها واستردادها عن طريق دعوى استرداد الحيازة.

وفي الختام نوصي بما يأتي:

1. أن يضمن المشرع الإماراتي التعديل القادم لقانون المعاملات المدنية الإماراتي، نصوص خاصة بدعوى استرداد الحيازة على غرار النصوص الخاصة بتلك الدعوى والواردة في القانون المدني المصري والعراقي.

2. أن يضمن المشرع الإماراتي التعديل القادم لقانون المعاملات المدنية الإماراتي، نصوصاً صريحة خاصة بشروط قبول دعوى استرداد الحيازة على غرار النصوص الخاصة بتلك الدعوى في النظام السعودي، وذلك حتى لا يترك أمر تحديد الشروط المطلوبة لقبول دعوى استرداد الحيازة 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.

3. نوصي المشرع الإماراتي أن يحذو حذو المشرعين: السعودي، والعراقي، ويضمنا قانون المعاملات المدنية الاتحادي نصاً يبين صراحة أن الحكم الصادر في دعاوى الحيازة لا حجية له بالنسبة لدعوى الملك.

4. وعليه فإننا نقترح على المشرع الإماراتي تضمين التعديل القادم لقانون المعاملات المدنية الإماراتي النصوص التالية الخاصة بدعوى استرداد الحيازة:

أ. "دعوى استرداد الحيازة هي طلب من كان العقار بيده وأخذ منه إعادة حيازته إليه".

ب. "لحائز العقار أن يطلب خلال السنة التالية لفقدتها ردها إليه، فإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت أن ينكشف ذلك، وإذا وجد مانع جوهري من اقامة الدعوى تحسب السنة من وقت القدرة على اقامتها. ولا تسمع عند الانكار وعدم العذر الشرعي دعوى الاسترداد بعد مضي تلك المدد بحسب الأحوال".

ج. "ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة عن غيره".

د. "للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة الشيء المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية".

ه. "يكون نظر دعوى استرداد الحيازة والحكم الصادر فيها مقتصراً على موضوع الحيازة دون التعرض لأصل الحق".

و. "الحكم الصادر في دعوى استرداد الحيازة لا يحتج به إلا في مواجهة المحكوم عليه، ولا يستند إليه في إثبات الملكية".

قائمة المصادر والمراجع:

إبراهيم، ولاء الدين محمد (2014). التطوير العقاري. دائرة القضاء.

باشا، محمد كامل مرسي (2004). شرح القانون المدني: الحقوق العينية الأصلية (أسباب كسب الملكية الحيازة والتقادم) (تحقيق محمد علي سكيكر ومعتز كامل مرسي). منشأة المعارف.

البكري، محمد عزمي (2016-2017). دعاوى الحيازة الثلاث. دار محمود للنشر والتوزيع.

تركي، علي عبدالحميد (2011). شرح قانون الإجراءات المدنية وفقاً للقانون الاتحادي رقم *11* لسنة *1992* والقوانين المكملة والمعدلة له (ط2). دار النهضة العربية.

الجندي، أحمد نصر (2014). الموسوعة الإماراتية في قانون المعاملات المدنية. دار الكتب القانونية ودار شتات للنشر والبرمجيات.

حسين، محمدي فتح الله (2005). شرح دعوى الطرد للغصب ومنازعات الحيازة. دار الكتب القانونية.

خالد، عدلي أمير (1999). اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الإسلامي. دار المطبوعات الجامعية.

الدناصوري، عز الدين وعكاز، حامد (2004). الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية في ضوء الفقه.

الزريقي، جمعة محمود (1985). التوثيق العقاري في الشرعة الإسلامية. المنشأة العامة للنشر والتوزيع والاعلان.

زيدان، عبد الحافظ (2013). التنفيذ المعجل. دائرة القضاء.

السنهوري، عبد الرزاق أحمد (2011). الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (ط3). منشورات الحلبي الحقوقية.

الطباخ، شريف أحمد (2017). موسوعة الدعاوى «دعوى الحيازة». دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع.

طلبه، أنور (د.ت.). المطول في شرح قانون المرافعات. المكتب الجامعي الحديث.

العابدين، محمد أحمد (2005). أصول التقاضي في بعض الدعاوى. منشأة المعارف.

العبيدي، علي هادي (2010). الحقوق العينية الأصلية وفقاً لأحكام قانون المعاملات المدنية في دولة الإمارات العربية المتحدة. الأفاق المشرقة ناشرون.

عرفه، السيد عبد الوهاب (2007). المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية. دار الجامعة الجديدة.

ابن فرحون، برهان الدين محمد (1986). تبصرة الحكام في أصول الأقضية ومناهج الأحكام. مكتبة الكليات الأزهرية للنشر والتوزيع.

فوده، عبدالحكم (د.ت.). أحكام دعوى حماية الحيازة. دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية.

القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951، وتعديلاته.

القانون المدني الفرنسي.

القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948، وتعديلاته.

نظام المرافعات الشرعية السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / 1 وتاريخ 22 /1 /1435هـ الموافق: 25 /11 /2013 م ولوائحه التنفيذية.

قانون المرافعات المدنية العراقي رقم 83 لسنة 1969، وتعديلاته.

قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985، وتعديلاته.

الكاساني، علاء الدين أبي بكر بن مسعود (1327 – 1328 هـ). بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع. مطبعة الجمالية.

مبروك، عاشور (2009). دراسات في قانون القضاء في دولة الإمارات العربية المتحدة. أكاديمية شرطة دبي.

المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985، وتعديلاته.

مرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.

مصطفى، أحمد حلمي (2009). دعوى استرداد الحيازة علماً وعملاً. دار الفكر القانوني للنشر والتوزيع.

مليجى، أحمد (2010). الموسوعة الشاملة في التعليق على قانون المرافعات (ط8). المركز القومي للإصدارات القانونية.

المنجى، محمد (2005). موسوعة المساكن والإيجارات «الحيازة» (ط4). منشأة المعارف.

النمر، أمينة مصطفى (د.ت.). الدعوى وإجراءاتها. منشأة المعارف.

هرجه، مصطفى مجدي (2006). الجديد في الحيازة وفقا لأحدث التعديلات. دار محمود للنشر والتوزيع.

أبو الوفا، أحمد (2007). المرافعات المدنية والتجارية بمقتضى قانون المرافعات رقم *13* لسنة *1968* وقانون الاثبات رقم *25* لسنة *1968*. دار المطبوعات الجامعية.

الترجمة الصوتية لمصادر ومراجع اللغة العربية: Romanized Arabic References:

ʾibrāhīmu walāʾi al-dayni muḥammadun (2014). al-taṭwīri al-ʻaqāriyyi dāʾiratu al-qaḍāʾi

bāshā muḥammad kāmili mursī (2004). sharḥu alqānūni almadaniyyi alḥuqūqu alʻayniyyatu alʾaṣliyyatu) ʾasbābu kasbi almilkiyyati alḥīāzatu wa-l-taqādumu) taḥqīqu muḥammadi ʻaliyyin sukaykirin wamuʻtazzin kāmili mursī mansha'atu almaʻārifi

albakriyyu muḥammad ʻazmī (2016-2017). daʻāwā al-ḥīāzati al-thalāthi dār maḥmūdin lil-nashri wa-l-tawzīʻi

turkiyyun ʻalī ʻibdāliḥmyd (2011). sharḥu qānūni alʾijrāʾāti almadaniyyati wafqā lil-qānūni alāʾutḥādiyyi raqmi 11 lasinti 1992 wa-l-qawānīni almukammilati wa-l-muʻaddalati lahu) t2.(dāru al-nahḍati alʻarabiyyati

aljundiyyu ʾaḥmd naṣrin (2014). almawsawaʻu alʾimāarittayu fī qānūni almuʻāmalāti almadaniyyati dāru alkutubi al-qānūniyyati wadāru shatātin lil-nashri wa-l-birmajyit

ḥusaynun muḥammadiyyun fatḥu Allāhu (2005). sharḥu daʻwā al-ṭardi lil-ghaṣbi wamunāzaʻāti alḥīāzati dāru alkutubi al-qānūniyyati

khālidun ʻadlay ʾamīrin (1999). aktisābu almilkiyyati alʻaqāriyyati bi-l-ḥīāzati fī alfiqhi alʾislāmiyyi dāru almaṭbūʻāti aljāmiʻiyyatu

al-danāṣūriyyu ʻizzu al-dīni waʻikkāzun ḥāmidin (2004). alḥīāzatu almadaniyyatu waḥimāyatuhā aljināʾiyyatu fī ḍawʾi alfiqhi

al-zurayqiyyi jumuʻatu maḥmūdin (1985). al-tawthīqu alʻaqirruy fī al-shirʻati alʾislāmiyyati

almunsha'atu al'āmmatu lil-nashri wa-l-tawzī'i wa-l-iā'lian

zaydānu 'abdi al-ḥāfiẓi (2013). al-tanfīdhu al-mu'ajjalu dā'iratu al-qaḍā'i

al-sanhūriyyu 'abdu al-razzāqi 'aḥmadu (2011). alwasīṭi fī sharḥi alqānūni almadaniyyi aljadīdi)t3 .(manshūrāti alḥalabiyyi alḥuqūqiyyati

al-ṭabbākhu sharīfu 'aḥmadu (2017). mawsū'atu al-da'āwā» da'wā alḥīāzati dāru alfikri wa-l-qānūni lil-nashri wa-l-tawzī'i

ṭalabuhu 'anwaru) d.t .(.almuṭawwalu fī sharḥi qānūni almurāfa'āti almaktabu aljāmi'iyyu alḥadīthu

al'ābidīna muḥammadu 'aḥmada (2005). uṣūlu al-taqāḍī fī ba'ḍi al-da'āwā mansha'atu alma'ārifi

al'ubaydiyyu 'ly hādī (2010). alḥuqūqu al'ayniyyatu al'aṣliyyatu wafqan li'aḥkāmi qānūni almu'āmalāti almadaniyyati fī dawlati al'imārāti al'arabiyyati almuttaḥidati al'afāqu almushriqatu nāshirūna

'arrafahu al-sayyidu 'abdu al-wahhābi (2007). almarji'u fī al-ḥīāzati al-madaniyyati waḥimāyatihā al-janā'iyyati dāru aljāmi'ati al-jadīdati

abnu farḥūnin burhānu al-dīni muḥammadun (1986). tabṣiratu alḥukkāmi fī uṣūli al'aqḍiyati wamanāhiji al'aḥkāmi maktabatu alkulliyyāti al'azhariyyati lil-nashri wa-l-tawzī'i

fawdahu 'bdālḥkimi) d.t .('aḥkāmu da'wā ḥimāyati alḥīāzati dāru al'alfiyyi litawzī'i alkutubi al-qānūniyyati

alqānūnu almadaniyyu al'irāqiyyu raqmu 40 lisanati 1951 ،wata'dīlith

alqānūnu almadaniyyu al-faransiyyu

alqānūnu almadaniyyu almiṣriyyu raqmu 131 lisanati 1948 ،wata'dīlith

niẓāmu al-mrāf'āt al-shar'iyyati al-su'ūdiyyi al-ṣādiru bi-l-marsūmi al-mlky rqm m / 1 wtārykh 22 /1 /1435h ـal-mwāfq 25 /11 /2013 m walawā'iḥihi al-tnfydhya

qānūnu al-murāfa'āti al-madaniyyati al-'irāqiyyu raqmu 83 lasinti 1969 ،wata'dīluā'uth

qānūnu al-mu'āmalāti al-madaniyyati al-a'aṭhidduy raqmu 5 lasinti 1985 ،wata'dīlith

alkāsāniyyu 'alā'u al-dīni 'abī bakri bni mas'ūdin (1327 – 1328 h badā'i'u al-ṣanā'i'i fī tartībi al-sharā'i'i maṭba'atu aljimāalyi#ta

mbrwk 'āshūru (2009). dirāsātun fī qānūni alqaḍā'i fī dawlati al'imārāti al'arabiyyati almuttaḥidati ukā'udyamiya shurṭati dubay

almadhakkaru al'īḍāḥiyyatu liqānūni almu'āmalāti almadaniyyati alā'utḥādiyyi raqmi 5 lasani 1985 ،wata'dīlith

marsūmun biqānūnin attiḥādiyyun rqmu 42 lasani 2022 bi'iṣdāri qānūni al-'ijrā'āti al-madaniyyati

muṣṭafā ʾaḥmad ḥilmī (2009). da‘wā astirdādi alḥīāzati ‘ilman wa‘amalan dāru alfikri al-qqianwinnī lil-nashri wa-l-tawzī‘i

mulaylā ʾaḥmada (2010). almawsawa‘u al-shāmilatu fī al-ta‘līqi ‘alā qānūni almurāfa‘āti) t8.(almarkazu alqawmiyyu lil-ʾiṣdārāti alquanwinnayi

almunajjā muḥammadin (2005). mawsū‘atu almasākini wa-l-ʾijārāti» alḥīāzati) » t4 .(mansha’ati alma‘ārifi

al-namiru ʾamīnata muṣṭafā) d.t .(.al-da‘wā waʾijrāʾuāthā mansha’atu alma‘ārifi

hrjh muṣṭafā majdī (2006). aljadīdu fī al-ḥīāzati wafqan liʾaḥdathi al-ta‘dīlāti dāru maḥmūd lil-nashri wa-l-tawzī‘i

ʾabū alwafā ʾaḥmadu (2007). almarāfi‘uāt almadaniyyatu wa-l-tijāriyyati bimuqtaḍā qānūni almurāfa‘āti raqmi 13 lasani 1968 waquānawni aliāthbāti raqmi 25 lasani 1968. dāru almaṭbū‘āti aljāmi‘iyyatu

Claim for the Recovery of Possession Under the UAE Law: A Comparative Study

Mobarak Hamood Alhajry[1]
Salih Ahmed Luhaibi[2]
Ali Tourki[3]

Abstract:

At first glance, the reader might think that the topic of this research is outdated and extensively studied. However, we argue that this topic is new in the context of the UAE legislation, as it has not been adequately addressed. In fact, the UAE legislator has not thoroughly dealt with possession claims (such as the recovery of possession, the claim for prevention of interference, and the claim to stop new actions). In comparison, the Egyptian legislator, after defining possession and clarifying its conditions and elements, provided explicit legal texts that protect this possession and clarified the three lawsuits that safeguard it, including their conditions and effects, as outlined in Articles 958-967. In contrast, the UAE legislator has only put two provisions for the recovery of possession, namely Articles 1315-1316, without indicating its details and related issues related. Based on the foregoing, this research addresses the possession recovery lawsuit. To achieve the purpose of this research, I split it into two parts, The first defines the possession recovery lawsuit, while the second section examines the conditions of that lawsuit through a comparative study between the UAE Civil Transactions Law and its counterparts in Egypt, Iraq, Saudi Arabia, and France.

Keywords: Possession, Protection, Recovery, Ownership, Property, Lawsuit, Emirates.

(1) College of Law – University of Sharjah (Sharjah – U.A.E.)
u18104206@sharjah.ac.ae

(2) College of Law – University of Sharjah (Sharjah – U.A.E.)

(3) College of Law – University of Sharjah (Sharjah – U.A.E.)