

## **Civil Protection of Possession in Egyptian and Kuwaiti Law**

**Prof.Dr. Mohamed Adel Abdul Rahman**

Professor of Civil Law and former Deputy Dean of the Faculty of Law, Zagazig  
University

**Researcher: Abdullah Mda'ath Ghalab Dabas Al-Azmi**

PhD Researcher - Faculty of Law - Zagazig University

### **Abstract:**

Possession plays an important role in relation to ownership and other real rights. These rights are characterized by their connection to a tangible object, with which they are closely linked. Enjoyment of a real right requires the actual control of the object by the right holder, exercising the powers granted by their right and deriving value and benefits from this actual control. This is what constitutes possession, namely: possession of the object of the right as a possession of the right itself.

While possession is understood as the exercise and use of the right, it is realized through the actual control of the object of the right. Normally, possession of the right or the object in question belongs to the right holder, such as the possession of the owner over what they own. In this case, the possessor is both the owner and the holder of the object at the same time. However, possession, as a physical fact, can also be held by someone who does not hold the right, thus becoming separate from and independent of the right. This possession, detached from the right, manifests as a physical situation characterized by the exercise of actual authority over the possessed object, along with the actions typically exercised by the right holder. The law recognizes this situation and grants it protection, establishing important legal effects. It considers it, in some cases, a simple presumption of the right that can be refuted, while in other cases, it is deemed an absolute presumption of the right that cannot be refuted. In certain cases, the legislator considers it a reason for acquiring the right.

The recognition of possession in itself and its protection, regardless of whether it is based on a right or not, sometimes entails a violation of justice and an infringement on the rights of others. This is evident in cases where the possessor does not rely on a right that grants them possession of the object. However, there are considerations that justify the law's acknowledgment of possession and its protection. First, there

are scientific considerations that make the protection of possession an indirect protection of the right it is based upon. Generally, possession is indeed based on a right, with the possessor being the owner or holder of another real right over the object they possess. Thus, the protection of possession, in this case, serves as protection for the very right it is based upon. Moreover, the right holder often prefers to protect their right as a possessor due to the practical ease of providing this protection; the possessor only needs to rely on the apparent status as a possessor of the right without needing to provide evidence of the right they possess, which may be difficult or impossible to present.

There are also security considerations related to the stability of security and order in society, which may require, in some cases, the maintenance and protection of existing situations until proven otherwise. Consequently, infringing upon possession as an existing situation poses a threat to security and public order. Given the significant effects associated with possession, the law has recognized it and granted protection through these three actions.

The actions for protecting possession differ from actions for protecting ownership or general real rights. The objective of the latter is to directly protect the real right itself; therefore, they necessarily engage with the foundation of the claimed right and its validity and legality. In contrast, actions for possession aim solely to protect the physical control over the object as a factual matter, without examining whether it is based on a right or not, and irrespective of the basis and legality of the physical control. Hence, it is not permissible to combine actions for possession with actions for claiming the right; otherwise, the claim for possession would be dismissed. Additionally, any judgment issued in any of the three possession protection actions is a provisional ruling that does not resolve the substance of the right.

Actions for protecting possession are limited to the possession of real property and do not extend to movable property. The holder of movable property only needs to rely on the principle that possession of movable property serves as evidence for the holder, providing them with adequate protection without needing to resort to possession actions.

Here, we will discuss the three possession protection actions through three sections: the first addresses the action for recovery of possession, the second reviews the action to prevent disturbance, and the third discusses the action to halt new activities.

**Keywords:** Possession, Civil Protection, Legal Provisions.

**Citation:** Abdul Rahman, M. Al-Azmi, A, Civil Protection of Possession in Egyptian and Kuwaiti Law, The International Journal of Advanced Research on Law and Governance, Vol.5, Issue 2, 2023.

© 2023, Abdul Rahman, M. Al-Azmi, A, licensee The Egyptian Knowledge Bank (EKB). This article is published under the terms of the EKB which permits non-commercial use, sharing, adaptation of the material, provided that the appropriate credit to the original author(s) and the original source is properly given.

## الحماية المدنية للحيازة في القانون المصري والكويتي

الأستاذ الدكتور/ محمد عادل عبد الرحمن

أستاذ القانون المدني ووكيل كلية الحقوق السابق، جامعة الزقازيق

الباحث/ عبد الله مدعث غلاب دابس العازمي

باحث دكتوراة - كلية الحقوق - جامعة الزقازيق

### المقدمة:

تقوم الحيازة بدور مهم بالنسبة للملكية وغيرها من الحقوق العينية الأخرى، فهذه الحقوق تتميز بأنها لا ترد إلا على شئ مادي، ترتبط به ارتباطاً وثيقاً، فالتمتع بالحق العيني يقتضى سيطرة صاحب الحق على الشئ محل حقه سيطرة فعلية، بممارسة السلطات التي يخولها له حقه عليه، والحصول على قيمة ومزاياه من هذه السيطرة الفعلية تتكون الحيازة، أي: حيازة الشئ محل الحق باعتبارها حيازة للحق ذاته<sup>(1)</sup>.

فالحيازة، وإن كان يقصد بها حيازة الحق بممارسته واستعماله، فإنها تتحقق بحيازة الشئ محل الحق، بالسيطرة عليه سيطرة فعلية وإذا كان الوضع المعتاد أن تكون حيازة الحق، أو الشئ الذي يرد عليه، لصاحب الحق، كحيازة المالك لما يملك، وعندئذ يكون الحائز مالكاً للشيء وحائزاً له في الوقت ذاته، فإن الحيازة في ذاتها وباعتبارها واقعة مادية قد تتحقق لغير صاحب الحق، فتتفصل عندئذ عن الحق وتستقل عنه، هذه الحيازة المجردة عن الحق، وهي وضع مادي يتمثل في ممارسة السلطة الفعلية على الشئ المحاز، والقيام بالأعمال التي يمارسها صاحب الحق عادة، أعتد بها القانون ومنحها حمايته، ورتب عليها آثاراً قانونياً مهمة، فاعتبرها في حالات قرينة بسيطة على الحق تقبل إثبات العكس، واعتبرها في حالات أخرى قرينة قاطعة على الحق لا تقبل إثبات العكس بل واعتبرها المشرع في حالات ثالثة سبباً لكسب الحق.

والاعتداد بالحيازة في ذاتها وحمايتها بصرف النظر عما إذا كانت تستند إلى حق أم لا، يتضمن أحياناً خرقاً للعدالة واعتداءً على حقوق الغير، ويظهر ذلك في الحالات التي لا يستند فيها الحائز إلى حق يخوله حيازة الشئ. غير أن هناك من الاعتبارات ما يسوغ اعتداد القانون بالحيازة وحمايته لها فهناك، أولاً الاعتبارات العلمية التي تجعل من حماية الحيازة حماية غير مباشرة للحق الذي تستند إليه، فالوضع الغالب أن تستند الحيازة إلى حق فعلاً، فيكون الحائز مالكاً أو صاحباً لحق عيني آخر على الشئ الذي يحوزه، ومن

(1) أ.د. / إبراهيم الدسوقي أبو الليل: شرح القانون المدني الكويتي، الكتاب الأول - الحقوق العينية الأصلية - الحيازة ص

٥٧٠ وما بعدها.



ثم تكون حماية الحيابة عندئذ حماية للحق ذاته الذي تستند إليه، وكثيراً ما يفضل صاحب الحق حمايته كحائز للحق نظراً لسهولة إسداء هذه الحماية من الوجهة العملية، إذ يكفي الحائز أن يستند على الوضع الظاهر باعتباره حائزاً للحق، دون حاجة إلى تقديم الدليل على الحق الذي يحوزه، والذي يصعب أو يتعذر على الحائز تقديمه.

وهناك أيضاً الاعتبارات الأمنية التي تتعلق باستقرار الأمن والنظام في المجتمع، والتي تقتضي، في بعض الحالات، المحافظة على الأوضاع القائمة وحمايتها إلى أن يتم إثبات عكسها، ومن ثم يتم الاعتداء على الحيابة باعتبارها وضعاً قائماً، تهديداً للأمن والنظام العام في المجتمع، ونظراً للأثار المهمة التي تترتب على الحيابة فقد اعترف بها القانون ومنحها حمايته بهذه الدعاوى الثلاث.

وتختلف دعاوى حماية الحيابة عن دعوى حماية الملكية أو لحق العيني عامة، فالهدف من هذه الدعاوى الأخيرة حماية الحق العيني مباشرة لذلك فهي تتعرض حتماً لأساس الحق المدعى به وثبوته ومشروعيته، أما دعاوى الحيابة فتهدف فقط إلى حماية وضع اليد باعتباره أمراً واقعياً ودون البحث عما إذا كان يستند إلى حق أم لا، وبغض النظر عن أساس وضع اليد ومشروعيته ومن هنا فلا يجوز الجمع بين دعاوى الحيابة وبين دعوى المطالبة بالحق، وإلا سقط الإدعاء بالحيابة كما أن الحكم الصادر في أي من دعاوى الحيابة الثلاث حكم وقتي لا يفصل في موضوع الحق

وتقتصر دعاوى حماية الحيابة على حيابة العقار دون حيابة المنقول إذ يكفي حائز المنقول استناده إلى قاعدة الحيابة في المنقول سند الحائز لتمنحه حماية كافية وتجعله في غير حاجة إلى دعاوى الحيابة. ونعرض هنا لدعاوى الحيابة الثلاثة من خلال ثلاث مباحث يتناول الأول منها دعوى استرداد الحيابة وويستعرض المبحث الثاني دعوى منع التعرض ويتناول المبحث الثالث دعوى وقف الأعمال الجديدة.

## المبحث الأول

### دعوى استرداد الحيازة

**وتقسيم:**

ونعرض هنا لأحكام دعوى استرداد الحيازة واسترداد الحائز للحيازة خلال سنة من تاريخ فقدها المسألة من الناحية التشريعية في ضوء النصوص القانونية وطريقة إعدادها وتعريف دعوى استرداد الحيازة والأساس الذي تقوم عليه دعوى استرداد الحيازة. واختلاف دعوى الطرد للغضب عن دعوى استرداد الحيازة والمدعى في دعوى استرداد الحيازة هو حائز العقار والمدعى عليه في دعوى استرداد الحيازة، والمدة التي يجب أن ترفع دعوى استرداد الحيازة في خلالها وشروط دعوى استرداد الحيازة والاختصاص بدعوى سلب الحيازة والاختصاص النوعي وتقدير قيمة الدعوى ثم نعرض للحيازة الأحق بالتفضيل واسترداد الحيازة إذا فقدت بالقوة ووضع المسألة من الناحية التشريعية في ضوء النصوص القانونية وطريقة إعدادها. والحكم في دعوى استرداد الحيازة والتكييف القانوني لدعوى استرداد الحيازة ورفع الحائز دعوى استرداد الحيازة المسألة ووضع من الناحية التشريعية في ضوء النصوص القانونية وطريقة إعدادها وجواز رفع دعوى استرداد الحيازة على من أنتزع الحيازة، ولو كان حسن النية. وينقسم المبحث الأول إلى ثلاث مطالب وفقاً لما يلي:

المطلب الأول: تعريف دعوى استرداد الحيازة.

المطلب الثاني: شروط دعوى استرداد الحيازة.

المطلب الثالث: الحكم في دعوى استرداد الحيازة.

### **المطلب الأول: تعريف دعوى استرداد الحيازة**

دعوى استرداد الحيازة هي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير، بطلب استرداد حيازته العقار التي لبها الغير منه بالقوة. ولذلك فإن أساس هذه الدعوى هو حماية النظام العام، باعتبار أنه يجب على مغتصب الحيازة - أولاً وقبل كل شيء أن يرد ما استولى عليه، حتى ولو كان هو المالك الحقيقي، إذ لا يجوز لأى فرد أن يقتضى حقه بنفسه<sup>(2)</sup>.

ويلاحظ أن دعوى استرداد الحيازة تحمى الحيازة ولو كانت حيازة عرضية، ولو لم تستمر سنة واحدة، بل ولو لم تستمر سوى يوماً واحداً، ما دامت الحيازة قد اغتصبت من الحائز بالقوة.

#### **1- مناهج اعتبار الدعوى من دعاوى الحيازة:**

ويلاحظ أنه لا يكفي لإعتبار الدعوى دعوى حيازة أن يكون المطلوب فيها رد الحيازة أو منع التعرض أو وقف الأعمال الجديدة وإنما يجب أن يستند المدعى فى هذه الطلبات إلى واقعة الحيازة المجردة عن الحق الذي ترد عليه الحيازة، ويجب أن تتوافر شروط الحيازة المبينة في القانون المدنى. أما إذا استند المدعى في هذه الطلبات إلى اصل الحق، فإنها تعتبر دعوى أصل حق ولو كانت الطلبات في الدعوى هي استرداد الحيازة أو منع التعرض أو وقف الأعمال الجديدة. فالعبرة في هاتين الدعويتين حيازة أو دعوى أصل حق هو بالتكييف الصحيح لها، وفقاً لما تستند إليه من وقائع، كوما تستهدفه محن حماية دون التقيد بألفاظ بعينها وهو ما يجب على القاضي أن يتصدى له والمعمل عليه هو أن الأساس القانوني لدعوى الحيازة هو الحيازة التي تتوافر فيها الشروط التي نص عليها القانون ولا محل للتعرض في أي دعوى من دعاوى الحيازة لبحث أصل الحق.

وفحص ما يتمسك به الخصوم من مستندات، إلا أن يكون ذلك على سبيل الاستئناس، بحيث يستخلص منها القاضي كل ما كان يتعلق بالحيازة وصفقتها لأن فحص تلك المستندات ليس معناه البحث في أصل الحق ذاته. إذ لا يؤثر هذا الفحص أو البحث في طبيعة الحكم الذي يصدر في أي دعوى من دعاوى الحيازة، ولا يحوز الحكم الذي يصدر في أي دعوى من دعاوى الحيازة حجية الشيء المقضى أمام المحكمة التي تنتظر دعوى أصل الحق أو دعوى الملكية.

#### **2- الأساس القانوني لدعاوى الحيازة:**

من المسلم به أن الأساس القانوني لدعاوى الحيازة هي الحيازة بشروطها القانونية، فلا محل للتعرض فيها لبحث أصل الحق. ومن المقرر أن الأحكام التي تصدر في دعاوى الحيازة، ليست حجة في دعوى

(2) د. رمزي سيف ، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية ط ١٩٩٩ ، ص ١٢٧ .

المطالبة بالحق لإختلاف الموضوع والسبب بما مفاده أن القضاء في دعاوى الحيازة يرمى إلى تحديد مركز الخصوم تحديداً مؤقتاً لحماية لصاحب الحق الظاهر، وإن كان من المحتمل أن يحكم في دعوى أصل الحق للمالك الحقيقي، بما يخالف الحكم الصادر في دعوى الحيازة.

أحكام دعوى استرداد الحيازة، ويمكن إجمال أحكام دعوى استرداد الحيازة فيما يأتي<sup>(3)</sup>:

- 1- يلاحظ أن المدعى في دعوى استرداد الحيازة هو الحائز للعقار، ولو كان حائزاً عرضياً.
- 2- المدعى عليه في دعوى استرداد الحيازة هو من انتزع الحيازة من الحائز، وخلف هذا الشخص الذي أنتزع الحيازة من الحائز.
- 3- يلاحظ أن المدة التي ترفع فيها دعوى استرداد الحيازة هي سنة من وقت فقد الحيازة، أو سنة من وقت العلم بفقد الحيازة.
- 4- الحكم الذي يصدره القاضي في دعوى استرداد الحيازة يختلف باختلاف ما إذا كانت الحيازة قد دامت قبل انتزاعها، أو ما إذا كانت الحيازة قد انتزعت بالقوة، أو ما إذا كان منتزع الحيازة أحق بالتفضيل من الحائز.
- 5- التكليف القانوني لدعوى استرداد الحيازة هو أنها تتراوح بين أن يكون دعوى شخصية من دعاوى المسؤولية، أو دعوى مستقلة من دعاوى الحيازة.
- 3- استرداد الحائز للحيازة خلال سنة من تاريخ فقدانها:  
وضع المسألة من الناحية التشريعية النصوص القانونية:  
نصت المادة ٩٥٨ من القانون المدني على الآتي:  
1- لحائز العقار إذا فقد الحيازة أن يطلب خلال السنة التالية لفقدانها ردها إليه. فإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت أن ينكشف ذلك.
- 2- ويجوز أيضاً أن يسترد الحيازة من كان حائزاً بالنيابة عن غيره.
- 4- الأساس التي تقوم عليه دعوى استرداد الحيازة:

ومن المقرر أن دعوى استرداد الحيازة تقوم قانوناً على رد الإعتداء غير المشروع، فهي شرعت لحماية الحائز من أعمال الغصب. ومن ثم كان قبولها رهناً بأن يكون لرافعها حيازة مادية حالة، بحيث

---

(3) انظر في: د. عزمى عبد الفتاح ، المرافعات المدنية والتجارية ط ١٩٩٤ ص ٤٤٩ - د. فتحى عبد الرحيم، نظرية الحق ص ٢٢٠ - أ.د. / فتحى والى ، قانون القضاء المدنى ط ١٩٩٧ ، ص ١٠١ - د. أحمد أبو الوفا ، المرافعات المدنية والتجارية ط ١٩٩٦ ص ١٥٥ .

تكون يد الحائز متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً، بحيث يجعل العقار وتحت تصرفه المباشر، وأن يكون هذا الاتصال قائماً حال وقوع الغصب وأنه وإن كان لا يلزم أن تكون هذه الحيازة بنية التملك، إلا أنه يتعين في الأحوال أن يكون لرافع الدعوى حيازة هادئة وظاهرة، وأن ترفع الدعوى خلال سنة من وقت حصول جميع سلب الحيازة<sup>(4)</sup>.

#### **5- إختلاف دعوى الطرد للغصب عن دعوى استرداد الحيازة:**

ودعوى الطرد للغصب هي من دعاوى أصل الحق يستهدف بها رافعها أن يحمي حقه في استعمال الشيء واستغلاله فيسترده ممن يضع اليد عليه بغير حق سواء كان قد وضع اليد بسبب قانوني، ثم زال هذا السبب واستمر واضعاً اليد وهي بذلك تختلف عن دعوى استرداد الحيازة التي يرفعها الحائز حتى ولو لم يكن صاحب حق الذي كانت له حيازة قائمة وقت الغصب ثم اعتدى على حيازته بغير رضاه فانترعت منه خفية أو بالقوة. لما كان ذلك وكانت دعوى الطاعن قد أقيمت بطلب طرد المطعون ضده بإعتباره مالكا للعقار قد استضاف المطعون ضدها، فلا تعطى لها هذه الاستضافة مهما طال أمدها الحق في البقاء في العين على خلاف إرادته.

وهو ما حصله الحكم المطعون فيه، وأقام عليه قضاءه في رفضه لثبوت العلاقة الإيجارية بين الطرفين فإنه إذ انتهى رغم ذلك إلى إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من طرد المطعون ضدها تأسيساً على مجرد القول بأن العين شغلت بموافقة المالك. ومن ثم فقد انتفى الغصب، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه<sup>(5)</sup>، والمقصود بالغصب هو إنعدام سند الحيازة، وهو لا يعتبر كذلك، إلا إذا تجرد وضع اليد من الاستناد إلى سند قانوني له شأنه من تبرير يد الحائز على العقار المثار بشأنه النزاع.

#### **6- المدعى في دعوى استرداد الحيازة هو حائز العقار:**

ويلاحظ أن المدعى في دعوى استرداد الحيازة هو حائز العقار، ويجب عليه أن يثبت أنه كان حائزاً للعقار في وقت أن انتزعت منه الحيازة وأن حيازته للعقار كانت خالية من العيوب، أي كانت حيازة مستمرة وعلنية وهادئة وغير غامضة. وليس من الضروري في دعوى استرداد الحيازة أن يكون الحائز حائزاً أصيلاً، بل قد يكون الحائز حائزاً لحساب الغير، فيجوز أن يكون مدعياً في دعوى استرداد الحيازة، ويطالب

---

(4) أنظر عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني ج ٨ ، ٩ ، دار الفكر العربي ص ٢٦٠ - د. أنور طلبة: الوسيط في القانون المدني ج ٣ ، ط ١٩٨٨ ، دار الفكر العربي، ص ٥٦٢ - طعن مدني رقم ٧١١ س ٤٢ مج أحكام النقض س ٢٧ ص ١٠٦٢.

(5) أنظر السنهوري ج ٩/٢ المرجع السابق، ص ٢٦٠ - مصطفى الجمال : نظام الملكية ، ط ١٩٨٥ ، دار الفكر جامعة الإسكندرية ص ٢٨٠ - د. مجدى هرجه المرجع السابق ص ٢٤١

بأن يسترد حيازة حق الملكية، في حين أنه يكون صاحب حق الانتفاع أو دائناً مرتتهناً رهن حيازة أو حائزاً عرضياً أو حارساً قضائياً، أى حائزاً أحق الملكية حيازة عرضية لحساب المالك<sup>(6)</sup>.

وكما يجوز للحائز العرضي أن يكون مدعياً في دعوى استرداد الحيازة، كذلك يجوز لمن قامت حيازته على عمل من أعمال التسامح، وهو مجرد من عنصر القصد أو النية مثل الحائز العرضي، أن يكون مدعياً في دعوى استرداد الحيازة ويكون مدعياً في دعوى استرداد الحيازة أيضاً من حصل على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة في الإنتفاع بعقار من العقارات المملوكة للدولة ملكية عامة.

ولكن لا يجوز استرداد الحيازة من الجهة الإدارية، إذا كانت هذه الجهة قد انتزعت الحيازة من المرخص له بالانتفاع بموجب سلطتها التنظيمية العامة. كأن تصـ لبطتها التنظيمية العامة. كأن تصدر قراراً باعتبار الأعمال التي دعت لإنتراع الحيازة من أعمال المنفعة العامة. ودعوى الطاعن بأن المطعون ضده اغتصب حيازته لأرض النزاع المرخص له بالانتفاع بها من الجهة المالكة وطلبه إلزام المطعون ضده بمقابل انتفاعه بها خلال فترة سابقة على حيازته لها وبتسليمها إليه وتكييفها الصحيح أنها دعوى استرداد حيازته. وعلة ذلك أن حيازة المرخص له في الانتفاع بالعين تعتبر حيازة أصلية في مواجهة الغير. ويجوز للحائز رفع جميع دعاوى الحيازة قبل من يعتدى على الحق المرخص به، وأن يستأدى ثمار العين من غاصبها باعتبار الغصب عمل غير مشروع يوجب التعويض عنه.

وقضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى تأسيساً على عدم ملكية أرض النزاع وعدم رفعه دعوى الحيازة رغم أنها مطروحة عليه، يعد خطأ وقصور.

والمقرر أن دعوى استرداد الحيازة تقوم قانوناً على رد الاعتداء غير المشروع بدون النظر إلى صفة واضع اليد، وكفى لقبولها أن يكون الرافعها حيازة مادية حالة تجعل يد الحائز متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً قائماً في حالة وقوع الغضب، والعبرة في ثبوت هذه الحيازة، وهي واقعة مادية - بما يثبت قيامه فعلاً<sup>(7)</sup>.

ومتى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات مؤثرة في الدعوى وجب عليها أن تتناولها بالبحث وإلا كان حكمها مشوباً بالقصور مبطل له، لما كان ذلك وكان الثابت في الأوراق أن الطاعن قدم - للتدليل على أن المطعون ضده الأول قد تخلى بإرادته عن حيازته للعين محل النزاع - صورة رسمية من محضر

---

(6) د. ال سنهورى، ج ٩ ص ١٢٣٧ - د. عزمي عبد الفتاح ، المرجع ال سابق - د. أحمد أبو الوفا ، المرجع ال سابق ص ١٩٩.

(7) نقض مدنى رقم ١٢٢٢ لسنة ٢٠١٠ ق مجموعة المكتب الفنى لمحكمة النقض والطعن رقمى ٢٥ ، ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، نقض مدنى رقم ٢٥٤٤ لسنة ٢٠٠٥ ق فى ٢٦/٣/١٩٨٧ مجموعة المكتب الفنى س ٣٨ ج ٢.

تنفيذ الحكم الصادر في الدعوى رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨٣ مدنى شمال القاهرة الابتدائية الثابت به انتقال المحضر للعين المشار إليها بتاريخ ١٩٨٩/4/3 فوجدها خالية من المنقولات وبداخلها أحد الملاك فقط، وكان الحكم المطعون فيه قد أغفل هذا المستند ولم يتناوله بالفحص والتمحيص استظهاراً لحقيقة مدلوله وما ينطوى عليه مما قد يتغير به وجه الرأى في الدعوى فإنه يكون مشوباً بالقصور في التسبيب، ويجوز رفع دعوى استرداد الحيازة من المنتفع بالأرض المملوكة للدولة المرخص له من الجهة المالكة.

وإذ كان الطاعن لم يستند في طلباته (رد حيازة العقار موضوع الدعوى) إلى لأرض النزاع. وإنما ركن فيها إلى إنه يحوزها وينتفع بها بترخيص من ملكيته الجهة المالكة. فيكون له حماية حيازته لها والانتفاع بها. ودفع أى إعتداء من الغير على الحق المرخص به. وإذ قضى الحكم رغم ذلك برفض دعواه استناداً منه إلى أن أرض التداعى من أملاك الدولة، ولا يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة بشأنها، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه القصور في التسبيب.

#### **7- المدعى عليه في دعوى استرداد الحيازة :**

والمدعى عليه في دعوى الحيازة هو الشخص الذى انتزع الحيازة بالقوة أو بالغضب من الحائز، سواء بالعلن أو بالخفية، ويشترط في العمل الذي يكون قد صدر من المدعى عليه في دعوى الحيازة:

1- أن يكون عمل عدواني وقد يكون هذا العمل العدواني من الأعمال التى تعتبر جريمة في القانون الجنائي، وقد لا يكون كذلك ويكفى أن يكون عملاً غير مشروع في القانون المدنى ويكون من شأن هذا العمل أن يعكر السلام ويخل بالأمن العام، ويبرر حق الدفاع الشرعي.

2- ويجب أن يكون هذا العمل العدواني قد وقع على العقار الذي يحوزه الحائز.

3- ويجب أن يكون هذا العمل قد انتهى إلى نزع الحيازة من الحائز بحيث لا يصبح في مكنة الحائز أن يستعيد الحيازة وأن يكون هذا العمل قد وقف أمامه عقبة تحول بينه وبين الحيازة الفعلية للعقار<sup>(8)</sup>.

وليس يلزم أن يكون المدعى عليه الذى ارتكب هذا العمل العدواني سئ النية. فقد يكون حسن النية ويعتقد بل قد يكون على حق في اعتقاده، بأن العقار الذي انتزع حيازته مملوك له. ولكنه مع ذلك يكون قد أخطأ في تعمله أن يقتضى حقه بيده بدلاً من أن يلجأ إلى القضاء. ومن ثم يكون انتزاعه الحيازة عملاً عدوانياً يوجب قبل أى أمر آخر، أن يترك الحيازة إلى الحائز.

---

(8) نقض مدنى رقم ٤٦٣ لسنة ٦٤ق في ٢٥/٢/٢٠٠٣ والطعن رقم ٥٨٨ لسنة ٧٢ق مجلة المحاماة ، ٢٠٠٢ - السنهورى والفقى الوسيط ج ٩ سنة ١٩٩٣ ص ١٢٥٤.

ولا يجوز للمدعى رفع دعوى الحيازة إذا كان مرتبطاً مع المدعى عليه بعقد وكان انتزاع الحيازة يدخل في نطاق هذا العقد. إذ يجب أن يلجأ المدعى، في هذه الحالة إلى دعوى العقد، ليس إلى دعوى استرداد الحيازة، لكي يلزم المدعى عليه بالإنصياغ لشروط العقد.

ودعوى استرداد الحيازة تقوم قانوناً على رد الاعتداء غير المشروع لسلب حيازة العقار، ويحق للمالك المؤجر باعتباره حائزاً قانونياً للعين المؤجرة ولورثته من بعده أو من ينوب عنهم طلب استرداد حيازتها من الغير الذي سلب الحيازة طالما لا تربطه به ثمة علاقة عقدية.

وإذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بعدم قبول دعوى الحيازة على سند من أن عقد الإيجار المستأجر الأصلي مازال قائماً لم يفسخ وأن حيازة العين المؤجرة قد انتقلت لورثته والمقيمين معه، وخلصت إلى إنتفاء الحيازة في جانب الطاعن، وذلك كله تأسيساً على أنه تسلم أجرة شهر أغسطس ١٩٧٩م بإيصال مؤرخ (.....) بإسم المستأجر الأصلي. وإذا كان هذا الذي رتب عليه الحكم قضاءه لا يفيد قيام رابطة عقدية بين طرفي الخصومة.

ولا ينفي حيازة الطاعن للعين ولم تبين المحكمة كيف امتد عقد الإيجار الأصلي لصالح المطعون ضده وفقاً لنص المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧م حتى يمكن القول بأن عقد إيجار عين النزاع مازال قائماً لصالحه، بما يتمتع معه على المؤجر (الطاعن) الالتجاء إلى دعوى الحيازة، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد شابته فساد في الاستدلال، فضلاً عن القصور في التسبيب<sup>(9)</sup>.

ولئن كان الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية بتاريخ (.....) والقاضي بعدم قبول الدعوى واسترداد الحيازة في شقها الموجه إلى ورثة المؤجر، المطعون ضدهم من الثاني إلى الأخير وبإحالتها إلى التحقيق في الشق الموجه إلى المطعون ضده الأول، غير منه للخصومة، ولا يجوز الطعن فيه استقلالاً أعمالاً لصريح نص المادة ٢١٢ من قانون المرافعات طالما أنه لا يندرج تحت إحدى الحالات المستثناة به، ولئن كان هذا جميع الأحكام التي سبق استئناف الحكم المنهى للخصومة يستتبع حتماً استئناف جميع الأحكام التي سبق صدورها في القضية، يتناوله بثمة مطعن بصحيفة استئناف الحكم المنهى للخصومة كلها.

والقاعدة العامة في فقه المرافعات أن إجراءات المرافعات ليس لها من أثر إلا بالنسبة لمن باشرها، ولمن يؤثر في مواجهته، بمعنى أنه لا يفيد منها إلا من أجراها ولا يحتج بها إلا على من اتخذت ضده، وكانت المادة ٢١٨ من قانون المرافعات قد أكدت هذا المعنى إذ أجازت استثناء من القاعدة العامة لمن فوت ميعاد الطعن من المحكوم عليهم أو قبل الحكم أن يطعن فيه أثناء نظر الطعن المرفوع في الميعاد من أحد

---

(9) د. محمد المنجي المدنية ط2 ص 227 سنة 1985.



زملائه منضماً إليه في طلباته وإلا أمرت المحكمة بإختصامه، كما أوجبت على رافع الطعن على أحد المحكوم لهم في الميعاد اختصام الباقيين، ولو بعد فوات ميعاده، وذلك في حالات ثلاث حددتها على سبيل الحصر هي أن يكون الحكم صادراً في موضوع غير قابل للتجزئة أو في إلزام بالتضامن أو في دعوى يوجب القانون فيها اختصام أشخاص معينين، أى أنه في غير هذه الحالات الاستثنائية، لا يجوز لمن فوت ميعاد الطعن من المحكوم عليهم أن يطعن فيه. كما لا يجوز لرافع الطعن اختصام باقي المحكوم لهم بعد إنتهاء الميعاد لما كان ذلك وكانت دعوى استرداد الحيازة الموجهة من المستأجر إلى المؤجر والغير تخرج عن نطاق هذه الحالات الثلاث إذ أنه إلى جانب أنها لا تتضمن إلزاماً بالتضامن وليست من الدعاوى التي يوجب القانون فيها اختصام أشخاص معينين، فإنها قابلة للتجزئة لأن الفصل فيها يحتمل أكثر من حل، بإعتبار أنها مقبولة قبل الغير، وغير مقبولة قبل المؤجر الذي تربطه بالمستأجر علاقة إجارية لا تجيز له اللجوء قبله إلا بدعوى الحق.

والمقرر أن محكمة الموضوع ملزمة بإعطاء الدعوى وصفها الحق وتكييفها القانوني الصحيح، وكان البين بالأوراق أن الطاعن أقام دعواه برد حيازته لعين النزاع على أنه استأجرها وحازها حيازة هادئة ومستقرة، وأن المؤجر والمطعون عليه الأول سلباً حيازته فإن التكييف القانوني للدعوى هو أنها دعوى استرداد حيازة ولا وجه للقول بأنها تستند إلى العقد - أى إلى الحق - لا إلى الحيازة، لأن كل ذلك يدل على أن يستند رافع الدعوى إلى حيازته لعين النزاع، وما جاء بشأن استنجاهه لها كان للتدليل على تلك الحيازة فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى في الدعوى على أنها دعوى استرداد حيازة لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون<sup>(10)</sup>.

#### **8- المدة التي يجب أن ترفع دعوى استرداد الحيازة في خلالها:**

ويلاحظ أنه طبقاً للفقرة الأولى من المادة ٩٥٨ من القانون المدني، يجب أن ترفع دعوى الحيازة في خلال سنة واحدة<sup>(11)</sup>.

وذلك يختلف عن دعوى استرداد الحيازة في القانون الكويتي والتي اشترط المشرع فيها استمرار الحيازة ثلاث سنوات كاملة وأن يتم الاعتداء على الحيازة خلال الثلاث سنوات التالية لذلك. وتسرى مدة السنة من وقت انتزاع الحيازة من الحائز إذا كان هذا الانتزاع بالقوة أو بالغصب علانية، إذ يعلم الحائز، هذا بوقت انتزاع الحيازة منه. أما إذا كان انتزاع الحيازة قد وقع خفية أو خلسة، دون علم

---

(10) نقض مدني ١٨ يناير ١٩٩٨ رقم ١٢٧١ لسنة ٢٠٢٢ مجموعة المكتب الفني.

(11) عكس القانون المدني الكويتي مادة ٩٢٥ التي اشترطت أن يتم ذلك خلال ثلاث سنوات ونصت على أن سلب الحيازة يجب ان يكون نتيجة عمل عدواني غير مشروع

الحائز بوقت انتزاع الحيازة، فإن مدة السنة التي يجب أن ترفع في خلالها دعوى استرداد الحيازة تسرى من وقت أن يعلم الحائز بانتزاع الحيازة منه.

والنص في المادة ٩٥٨ من القانون المدني على أن الحائز العقار إذا فقد الحيازة أن يطلب خلال السنة التالية لفقدائها ردها إليه، فإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت أن ينكشف ذلك ويجوز أيضاً أن يسترد الحيازة من كان حائزاً بالنيابة عن غيره " يدل على أن دعوى استرداد الحيازة إنما شرعت لحماية الحائز من أعمال الغصب ومن ثم كان قبولها رهناً بأن يكون لرافعها حيازة مادية خالية ومعنى كونها مادية أن تكون يد الحائز متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً يجعل العقار تحت تصرفه المباشر ومعنى كونها حالية أن يكون هذا الاتصال قائماً حال وقوع الغصب ولا يشترط أن تكون هذه الحيازة مقرونة بنية التملك فيكفي لقبولها أن تكون لرافعها حيازة فعلية ومن ثم يجوز رفعها من المستأجر مباشرة ودون حاجة لإختصاص المؤجر.

ولمحكمة الموضوع السلطة التامة في التحقق من استيفاء الحيازة للشروط التي يتطلبها القانون. ولا سبيل لمحكمة النقض عليها ما دامت قد أقامت قضاءها على أسباب سائغة. وكف الحائز عن استعمال حقه على العين بعض الوقت لتوقيع مصلحة الضرائب الحجز ووضع الأختام عليها لدين على الحائز لا يعتبر أن الحيازة منقطعة ولا يخل بصفة الاستمرار.

والعبرة في الحيازة بإعتبارها واقعة مادية بحقيقة الواقع، فإذا كان الواقع يخالف ما ورد فيجب الأخذ بهذا الواقع وإطراح ما عداه.

ومتى أقام الحكم قضاءه على أسباب كافية لحمله فلا يعيبه سكوته عن الرد على المستند الذي تمسك به الطاعن لتأييد إدعائه أن مورث المطعون ضدها الثانية تخلص عن حيازته لأن في قيام الحقيقة التي اقتنع بها وأورد دليلها التعليل الضمني المسقط لدلالة هذا المستند.

ودعوى استرداد الحيازة تقوم قانوناً على رد الاعتداء غير المشروع فهي قد شرعت لحماية الحائز من أعمال الغصب ومن ثم فإن قبولها رهناً بأن يكون لرافعها حيازة مادية حالية بحيث تكون يد الحائز متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً يجعل العقار تحت تصرفه المباشر وأن يكون هذا الاتصال قائماً حال وقوع الغصب وبحيث تكون هذه الحيازة هادئة وظاهرة.

وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برد حيازة المطعون ضدها الأولى لشقة التداعى على ما استخلصه من أوراق الدعوى وتقرير الخبير المنتدب فيها من حيازتها للعين المذكورة بتاريخ 1990/6/30 نفذاً للحكم الصادر لصالحها في الدعوى رقم ٣١٤ لسنة ١٩٩٠ مستعجل الجيزة على المطعون ضده الثاني ثم فقد هذه الحيازة في اليوم التالي بعمل من أعمال الغصب ارتكبه تابعي الطاعن والتفت محضر الصلح

بمحضر الجلسة بالتواطؤ بين طرفيه في غيبة الطاعن ودون أن يمثل في الدعوى المذكورة ولم يعن بتمحيص هذا الدفاع أو الرد عليه مع أنه دفاع جوهري لو صح لتغير به وجه الحكم في الدعوى. لما كان ما تقدم فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بقصور مبطل<sup>(12)</sup>.

والمقصود من الغصب هو تجرد اليد من الاستناد إلى سند قانوني يبرر يد الحائز على العقار أى مقصود الغصب هو إنعدام سند الحيازة وهو لا يعتبر كذلك إلا إذا تجرد وضع اليد من الاستناد إلى سند قانوني له شأنه في تبرير يد الحائز على العقار المثار بشأنه النزاع، وكان البين من مدونات الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أن ما استند إليه في قضائه للمطعون ضده بطلباته على اجتزاء القول بأن الطاعنين لم يقدموا دليلاً يبرر وضع يدهما على أطيان النزاع وأن الخبير المنتدب في الدعوى قد أثبت أنها كانت مسجلة بالجمعية الزراعية الكائن بدائرتها بإسم آخر غير ممثل في الدعوى حتى سنة ١٩٨٣ كحائز لها دون أن يلقي بالاً إلى ما أثبتته الخبرين المنتدبين فيها وشهد به الشهود ورجال الإدارة بالناحية من أنهما مستأجرين لها في تاريخ سابق على شراء المطعون ضده لها واستمرار ذلك إلى ما بعد رفع الدعوى مع أن العبرة في وضع اليد بما يثبت قيامه فعلاً ولم يدل بدليل في الدعوى مما يعيبه بالفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب.

وحرمان من قام بشراء عين بذاتها من الحقوق التي يكفلها الدستور والقانون للملكية الخاصة بما في ذلك التمتع بها إلى الحد المفيد علواً أو عمقاً، وسواء كان العدوان عليها من البائع، أو ناشئاً عن تعرض الغير وما يكون ترتب على ذلك من الحقوق المالية يشير منازعة من طبيعة مدنية يدخل الفصل فيها في اختصاص جهة التقاضي العادي<sup>(13)</sup>.

ومفاد نص المادة ١٢٤ من قانون المرافعات أن الطلب الذى يقبل من المدعى بغير إذن من المحكمة هو الطلب الذى يتناول بالتغيير أو بالزيادة أو بالإضافة إلى ذات النزاع من جهة موضوع مع بقاء السبب على حاله أو تغيير السبب مع بقاء الموضوع كما هو أما إذا اختلف الطلب العارض عن الطلب الأصلي في موضوعه وفى سببه معاً فإنه لا يقبل إياؤه من المدعى فى صورة طلب عارض ولا يستثنى من ذلك إلا ما تأذن المحكمة بتقديمه من الطلبات مما يكون مرتبطاً بالطلب الأصلي ولما كان الثابت أن المطعون ضدهما الأول والثانية قد فتحا دعواهما بطلب الحكم ضد الطاعن وحده بإسترداد حيازتهما لأرض النزاع من تحت يده وبالتالي فهى من دعاوى الحيازة المعروفة فى القانون أساسها الأصلي الحيازة المادية بشروطها القانونية ولا محل فيها للتعرض لبحث الحق وفحص ما يتمسك به الخصوم من مستندات تتعلق به لأنها لا تتناول

(12) نقض مدنى رقم 73 لسنة ٧٣ ق مجلة المحاماة سنة ١٩٧٤

(13) نقض مدنى رقم ٥٨٨ لسنة ٧٢ ق ٢٠٠٢ ص ٢٨ مجلة المحاماة.

غير واقعة الحيازة المادية، فإنها تعد بهذه الحالة دعوى متميزة لها كيانها الخاص ومستقلة كل الاستقلال عن طلب المطعون ضدهما المذكورين بطلان عقد الإيجار الصادر إلى الطاعن من الخصوم المدخلين في مرحلة لاحقة من مراحل الدعوى إذ يختلف هذا الطلب عن الطلب الأصلي في موضوعه وفي سببه وفي خصومه ومن ثم لا يجوز تقديمه في صورة طلب عارض.

#### **المطلب الثاني : شروط دعوى استرداد الحيازة**

**يشترط لرفع دعوى استرداد الحيازة توافر أربعة شروط وهي:**

##### **1- أن يكون المدعى حائزاً:**

ويجب أن يكون المدعى حائزاً للعقار المطلوب استرداد حيازته. وقد يكون المدعى حائزاً للعقار على إنفراد، أى يحوز العقار بمفرده. وقد يكون المدعى حائزاً للعقار على الشيوع، أى يحوز العقار مع شركاء آخرين وقد يكون المدعى حائزاً أصيلاً، أى يحوز العقار لحساب نفسه، وقد يكون المدعى حائزاً عرضياً، أى يحوز العقار لحساب الغير، المستأجر وصاحب حق الانتفاع والحارس القضائي، والدائن المرتهن رهن حيازي ويجب أن يكون المدعى حائزاً حيازة قانونية أى حائزاً حيازة مادية حالية صحيحة ومعنى كون الحيازة مادية أن تكون يد الحائز متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً، بحيث يكون العقار تحت تصرفه المباشر. لأن العبرة هنا بالحيازة الفعلية وليس العبرة بمجرد تصرف قانوني قد يطابق أو لا يطابق الحقيقة. ومعنى كون الحيازة حالية أن يكون اتصال يد الحائز بالعقار قائماً في حال وقوع الغصب ومعنى كون الحيازة صحيحة، أن تكون الحيازة خالية من العيوب وظاهرة غير خفية وهادئة بدون إكراه وواضحة بدون لبس (14).

ودعوى استرداد الحيازة تقوم قانوناً على رد الاعتداء غير المشروع بغض النظر عن وضع اليد ذاته، وتستهدف إعادة الحالة المادية إلى ما كانت عليه قبل هذا الاعتداء، والمراد بالقوة المستعملة لسلب الحيازة هو كل فعل يترتب عليه فقدان سيطرة الحائز على العقار، لا فرق في ذلك بين القوة المادية والقوة المعنوية ولا يقتصر استعمال القوة على الإيذاء أو التعدي بالضرب، بل يكفي أن تمتد يد الغاصب إلى العقار، ولو لم يقع أى عدوان على واضع اليد والشأن في ذلك شأن الغش والتدليس والخداع وغير ذلك من أعمال التهديد والمؤثرات المعنوية التي يترتب عليها قهر إرادة الحائز وإجباره على التخلي عن حيازته فوراً.

---

(14) د. عاشور مبروك ، المرافعات المدنية والتجارية ط ١٩٩٥ ص ٨٥ - د. عبد المنعم الشرقاوى ، المرافعات المدنية

والتجارية ص ١٩٥٦ ص ٧٤ - د. عبد الحكيم شرف المرافعات المدنية ص ٥٧

ومن المقرر أن القضاء المستعجل يختص بنظر دعوى استرداد الحيازة متى توافرت شروط اختصاصه الواردة بالمادة ٤٩ مرافعات قديمة وهى الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق، ومتى توافرت أركانها برفعها خلال السنة التالية لوقوع التعدى الذى أدى إلى سلب الحيازة بالقوة على غير إرادة صاحبها. ويختص القضاء المستعجل بهيئة استئنافية بنظر الاستئناف الذى يقام من رافع دعوى استرداد الحيازة المرفوعة بصفة مستعجلة، وذلك دون محكمة الاستئناف ذلك أن القضاء المستعجل حين يقضى في دعوى رد الحيازة، إنما يقضى فيها باعتبارها إجراءً مؤقتاً يراد به المحافظة على الأوضاع المادية الثابتة، فلا يرتب الحكم فيها أية حقوق موضوعية لطالبها واختصاصه بها مستمد من اختصاصه لعام الذى رسمته المادة ٤٩ مرافعات قديمة) أما ما تقضى به المحكمة الابتدائية مما يرفع إليها بطريق التبعية من إجراءات مؤقتة، فبديهي أن تختص محكمة الاستئناف بنظر الاستئناف المرفوع من ذلك الحكم.

والقانون المدنى اعتبر المستأجر حائزاً تحميه جميع دعاوى الحيازة، وطبقت المادة ٥٧٥/١ محن القانون المدنى هذا الحكم تطبيقاً صحيحاً في صدد التعرض المادى الصادر من الغير، فأجازت للمستأجر أن يرفع بإسمه على المتعرض جميع دعاوى الحيازة، سواء كان تعرض الغير له مادياً أو تعرضاً مبنياً على سبب قانونى.

ومفاد نص المادة ٩٥٨ من القانون المدنى أن دعوى استرداد الحيازة إنما شرعت لحماية الحائز من أعمال الغصب، ومن ثم كان قبولها رهناً بأن يكون لرافعها حيازة مادية حالية، ومعنى كونها مادية أن تكون يد الحائز متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً يجعل العقار تحت تصرفه المباشر ومعنى كونها حالية أن يكون هذا الاتصال قائماً حال وقوع الغصب، ولا يشترط أن تكون هذه الحيازة مقرونة بنية التملك، فيكفى لقبولها أن تكون لرافعها حيازة فعلية ومن ثم يجوز رفعها من المستأجر وهو ما قرره المادة ٥٧٥ من القانون المدنى. ومؤدى نص المادة ٩٦٠ من القانون المدنى أنه يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة العقار من مغتصب الحيازة ولو كان الأول حسن النية ومن ثم فإن الدعوى تكون مقبولة قبل كل من الطاعنين - المالكين - والمطعون عليه الرابع - المستأجر منهما - ويكون من حق المطعون عليها الأولى - المستأجرة الأصلية - استرداد الحيازة دون تأثير لحق أو سوء نية فيهم.

والإلتجاء إلى دعوى العقد لا إلى دعوى الحيازة محله أن يكون رافع الدعوى مرتبطاً مع المدعى عليه فيها بعقد ويكون انتزاع الحيازة داخلاً في نطاق هذا العقد، وإذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن المطعون عليه الأخير - المستأجر الذى انتقلت إليه من الطاعنين - المالكين - حيازة الشقة المفترضة لا تربطه بالمطعون عليها الأولى - خلف المستأجر السابق التى سلبت حيازتها أى علاقة تعاقدية فإنه يحوز لها من ثم اللجوء إلى دعوى الحيازة.

## 2- يجب أن تستمر الحيابة مدة سنة:

والقاعدة هنا أنه يجب أن تستمر الحيابة مدة سنة، أى أن تكون حيابة المدعى قد استمرت مدة سنة كاملة بدون انقطاع قبل سلبها منه<sup>(15)</sup>.

وإذا كانت مدة السنة التي اشترطت المادة 1/958 من القانون المدنى رفع الدعوى خلالها مدة تقادم خاص تسرى عليها قواعد الانقطاع التي تسرى على التقادم المسقط العادى لأن الغرض من تعيين هذه المدة هو احترام الأوضاع المستقرة فإن رفع الحائز دعواه أمام القضاء المستعجل بطلب رد حيابته يقطع مدة دعوى استرداد الحيابة ولو صدر الحكم بعدم اختصاص القضاء المستعجل لأن رفع الدعوى أمام محكمة غير مختصة يقطع المدة ما دام الطلب في الدعوى المستعجلة هو طلب خاص بموضوع استرداد الحيابة وإذ خالف الحكم المطعون فيه النظر وجرى في قضائه على أن رفع الدعوى المستعجلة بطلب استرداد الحيابة ليس من شأنه قطع مدة التقادم المشار إليها ورتب على ذلك عدم قبول الدعوى فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه، ومدة السنة المعينة لرفع دعوى الحيابة - هي مدة تقادم خاص تسرى عليه قواعد الوقف والانقطاع التي تسرى على التقادم المسقط العادى.

وإذا كان التقادم لا يتعلق بالنظام العام ويجب التمسك به أمام محكمة الموضوع فإن ما أثاره الطاعن بسبب النعى من انقضاء حق المطعون ضدها الأولى في رفع الدعوى لمضى أكثر من سنة على تاريخ سلب الحيابة - يكون دفاعاً جديداً لم يسبق له التمسك به أمام محكمة الموضوع فلا يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض<sup>(16)</sup>.

والعقود التي تبرمها الإدارة مع الأفراد لا تعتبر عقوداً إدارية إلا إذا تعلقت بتسيير مرفق عام وأظهرت الإدارة نيتها في الأخذ في شأنها بأسلوب القانون العام بأن تضمن عقدها شروطاً استثنائية وغير مألوفة تتأى بها عن أسلوب القانون الخاص أو تحيل فيها الإدارة على اللوائح الخاصة بها.

ووضع اليد واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة الطرق من أى مصدر يستقى القاضي منه دليله.

## 3- يجب أن يقوم الغير بسلب الحيابة من الحائز:

يقصد بفقد الحائز للحيابة سلبها منه ومعنى سلب الحيابة هنا هو حرمان الحائز من الانتفاع بالحيابة، ويتخذ سلب الحيابة العديد من الصور:

---

(15) م / أنور طلبة المرجع السابق ص ٥١٦٣ - د. أحمد أبو الوفا المرجع السابق ص ٣٦٣

(16) وطبقاً لنص المادة ٦٢٦ من القانون المدنى الكويتى يمكن ان ترفع دعوى الاسترداد على من انتقلت اليه حيابة العقار ولو كان حسن النية.

فقد يتخذ سلب الحيازة صور ظاهرة عن طريق القوة وقد يتخذ سلب الحيازة صورة غير ظاهرة عن طريق الخفاء. وقد يتخذ سلب الحيازة صورة القوة المادية عن طريق الغصب، سواء كان هذا الغصب مصحوباً بإعتداء على شخص الحائز أو على أتباعه، أو غير مصحوب بذلك بل يتحقق معنى الغصب عند عدم القدرة على رد التعدي وقد تسلب الحيازة بالقوة المعنوية، عن طريق استعمال طرق احتيالية أو أساليب الغش والتدليس والخداع وغيرها من المؤثرات المعنوية (17).

وقد يتخذ سلب الحيازة صورة غير مشروعة عن طريق الغصب أو صورة مشروعة عن طريق التنفيذ القضائي مثل تنفيذ قرار صادر من قاضي الحيازة لم يكن الحائز طرفاً فيه.

#### **4- يجب أن ترفع الدعوى خلال سنة من تاريخ سلب الحيازة:**

والقاعدة هنا أنه يجب على الحائز أن يرفع دعوى استرداد الحيازة، خلال سنة من تاريخ سلب الحيازة ومدة السنة هنا هي مدة سقوط لا مدة تقادم فإذا رفعت الدعوى بعد مرور أكثر من سنة، فيجب القضاء فيها بعدم القبول لرافعها بعد الميعاد أمام القضاء الموضوعي، كما يقضى فيها بعدم توافر شرط الاستعجال وبالتالي عدم الاختصاص أمام القضاء المستعجل.

واستثناء من القاعدة السابقة، أجاز المشرع رفع دعوى استرداد الحيازة بعد مرور أكثر من سنة على سلبها، وذلك إذا تم سلب الحيازة بصورة غير ظاهرة أي بالخفاء ففي هذه الحالة يبدأ سريان مدة السنة من وقت أن ينكشف الخفاء أي من وقت علم الحائز بسلب الحيازة خفية.

الاختصاص بدعوى سلب الحيازة، وقد نصت المادة ٥٠ من قانون المرافعات المدنية والتجارية على

الآتي:

" في الدعاوى العينية العقارية ودعاوى الحيازة يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو أحد أجزائه إذا كان واقعاً في دوائر محاكم متعددة. وفي الدعاوى الشخصية العقارية يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه (18).

ويلاحظ أن المشرع هنا جعل الاختصاص المحلي في دعاوى الحيازة ينعقد للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار محل النزاع، دون موطن المدعى عليه أو المدعى عليهم إذا تعددوا والذي يبرر جمع المدعى عليهم في دعوى واحدة هو وحدة موضوع الدعوى، أي وحدة العقار محل دعاوى الحيازة، ثم أن هذه المحكمة هي الأقرب إلى العقار، وقد يقتضى الأمر انتقال المحكمة للمعانة ومن هنا فإن الاختصاص المحلي

(17) م مجدى هرجه، الحيازة المدنية ص ٢٤٥ - د. محمد المنجى الحيازة المدنية ص ٢٤١.

(18) د. أمينة النمر، شرح قانون المرافعات ط ١٩٩٢، ص ٩٨ - د. عزمى عبد الفتاح، قانون القضاء المدني، ص

بنظر دعوى استرداد الحيازة إنما ينعقد للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار المطلوب استرداد حيازته كما ينعقد للمحكمة التي يقع في دائرتها جزء من هذا العقار، سواء كان هذا الجزء كبيراً أو صغيراً، إذا كان العقار يتكون من أجزاء متعددة.

### **المطلب الثالث: الحكم في دعوى استرداد الحيازة الاختصاص النوعي:**

والأصل أن ينعقد الاختصاص النوعي بنظر دعاوى استرداد الحيازة للقضاء المستعجل بإعتبارها من المسائل التي يخشى عليها من فوات الوقت (19).  
**تقدير قيمة الدعوى:**

وينعقد الاختصاص النوعي بنظر دعوى استرداد الحيازة للقضاء المستعجل أيًا كانت قيمة العقار المطلوب استرداد حيازته. وفي هذه الحالة تقدر قيمة الدعوى بإعتبارها دعوى مستعجلة. أما عن دعوى استرداد الحيازة الموضوعية، فإنها تعتبر إحدى دعاوى الحيازة الموضوعية، تقدر قيمتها طبقاً للقواعد العامة بقيمة العقار المطلوب استرداد حيازته.

### **الحيازة الأحق بالترتيب - استرداد الحيازة إذا فقدت بالقوة: وضع المسألة من الناحية التشريعية النصوص القانونية**

- 1- إذا لم يكن من فقد الحيازة قد انقضت على حيازته سنة وقت فقدتها فلا يجوز أن يسترد الحيازة إلا من شخص لا يستند إلى حيازة أحق بالترتيب.
- والحيازة الأحق بالترتيب 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 التالية حيازته من المعتدى.

**توجد أربع أحوال، يجب تمييزها عن بعض وهي:**

### **الحالة الأولى - حيازة المدعى ما دامت مدة أكثر من سنة:**

ويلاحظ أن المدعى كان يستطيع، في هذه الحالة رفع دعوى منع التعرض لأن حيازته دامت مدة لا تقل عند سنة، وإنما لجأ إلى رفع دعوى استرداد الحيازة، لأن الاعتداء على حيازته لم يقتصر على مجرد

---

(19) د. عزمى عبد الفتاح ، قانون القضاء المدني ، ص ١٩٩٩ ، ص ١٨٢ - د. محمد المنجي ، دعوى ثبوت الملكية ص ٩٠.



التعرض للحيازة بل أنهى إلى انتزاع الحيازة منه، عنفاً أو غصباً أو اختلاساً، فلا يكون أمامه إذن إلا رفع دعوى استرداد الحيازة.

إذا رفع المدعى دعوى الحيازة، وقضى له برد الحيازة إليه، وبإعادة العقار إلى أصله، إذا كان المدعى عليه قد أحدث فيه تغييراً فيجب تنفيذ هذا الحكم. ويستطيع القاضي أن يحكم على المدعى عليه بغرامة تهديدية، ليحمله على تنفيذ الحكم برد الحيازة وكذلك يجوز للقاضي أن يحكم على المدعى عليه بالتعويض، إذا سبب أضراراً للمدعى بسبب التعدى على الحيازة، وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية<sup>(20)</sup>.

وإذا صدر الحكم برد الحيازة للمدعى، فيجب رد الحيازة للمدعى وكأن حيازته لم تنقطع في مدة انتزاعها منه . ويفترض " أن المدعى قد دامت حيازته قبل انتزاعها مدة لا تقل عن سنة. وعندما ترد إليه الحيازة، تعتبر هذه الحيازة دائمة لم تنقطع.

#### **الحالة الثانية - إذا كانت حيازة المدعى لم تستمر سنة وانتزعت منه بالقوة:**

ولا يكون للمدعى هنا أن يرفع دعوى منع التعرض، حتى ولو وقع إعتداء على حيازته، لأن الحيازة لم تستمر سنة كاملة وشرط رفع دعوى منع التعرض أن تدوم حيازة المدعى سنة كاملة.

ويفترض في هذه الحالة أن الحيازة قد انتزعت من المدعى بالقوة، وتكون دعوى استرداد الحيازة هنا جزاء على إنتزاع الحيازة بالقوة، أى دعوى تقام على المسؤولية التقصيرية، أكثر منها دعوى لحماية الحيازة. والحكم الذي يصدر برد الحيازة إلى المدعى في هذه الحالة يقتصر على رد الحيازة المادية إلى المدعى مؤقتاً، دون أن يحسم النزاع فيمن هو صاحب الحق في الحيازة القانونيين.

**الحالة الثالثة - إذا كانت حيازة المدعى لم تدم سنة كاملة ولم تنتزع بالقوة، ولكن المدعى عليه لا يستند إلى حيازة الحق بالتفضيل:**

ويفترض في هذه الحالة أن الحيازة لم تدم سنة كاملة، ولم تنتزع بالقوة وأن الحيازة أنتزعت من المدعى ويعطى القانون للمدعى هنا رفع دعوى استرداد الحيازة، لأن المدعى عليه لا يستند إلى حيازة أحق بالتفضيل وقد وضعت الفقرة الأولى من المادة ٩٥٩ من القانون المدنى قواعد معينة، للمفاضلة بين حيازة وبين حيازة أخرى وتميز بين ثلاث صور وهي:

- 1- إذا قامت كل من الحيازتين على سند قانوني مثل ذلك أن يتمسك المدعى بسند بيع صادر له من شخص، ويتمسك المدعى عليه بسند بيع صادر له من شخص آخر . وفى هذه الحالة تفضل الحيازة الأسبق في التاريخ، سواء كان سندها سابقاً على سند الحيازة، أو لاحقاً على سند الحيازة.
- 2- وإذا لم تقم أى من الحيازتين على سند قانوني فيجب أن تفضل الحيازة الأسبق في التاريخ.

---

(20) د . عزمى عبد الفتاح ، المرجع السابق ص ٤٥٢ - م / أنور طلبه المرجع السابق ص ٥٩٤ .

3- إذا قامت أحد الحيازتين على سند قانوني فيجب أن تفضل الحيازة التي تقوم على سند قانوني. سواء كانت سابقة للحيازة الأخرى أو لاحقة له.

**الحالة الرابعة - إذا كانت حيازة المدعى لم تدم سنة كاملة ولم تنتزع بالقوة وكان المدعى عليه يستند إلى حيازة أحق بالتفضيل:**

ويفترض هنا أن الحيازة لم تستمر سنة كاملة، ولم تنتزع بالقوة، ولا يكون للمدعى أن يسترد حيازته ويفترض أن المدعى عليه يستند إلى حيازة أحق بالتفضيل أو يفضل المدعى عليه على المدعى ولا يستطيع المدعى أن يسترد منه الحيازة.

ويجب على المدعى عليه أن يثبت أن حيازته أحق بالتفضل سواء عن طريق إثبات أن لديه سند قانوني، وأن المدعى ليس لديه سند قانوني أو بإثبات أن لديه سند قانوني سابق التاريخ على السند القانوني الذي يوجد مع المدعى أو بإثبات أن حيازته سابقة على حيازة المدعى وأن كل منهما لا يوجد لديه سند قانوني أو بغير ذلك من طرق الإثبات.

**التكليف القانوني لدعوى استرداد الحيازة:**

ويمكن تكليف دعوى استرداد الحيازة على أنها دعوى تتراوح بين أن تكون دعوى قد وضعت جزاء لعمل غير مشروع، وهو انتزاع الحيازة من الحائز، وهي تقوم على أساس المسؤولية التقصيرية وبين أن تكون دعوى وضعت لحماية الحيازة، فهي دعوى من دعاوى الحيازة<sup>(21)</sup>.

ويعتد بعقد البيع العرفي المصدق على توقيعات المتبايعين فيه في نقل الحيازة والنص في الفقرة الأولى من المادة ١٨ من قرار وزير الزراعة رقم ٥٩ بتاريخ ٢٦ - ١ - ١٩٨٥م، بإصدار نظام الحيازة الزراعية على أن يكون نقل الحيازة في الحالات الآتية:

1- بموجب اتفاق كتابي موقع عليه من الطرفين مع إقرار الحائز بتحملة جميع الديون المستحقة على الأرض محل التنازع عن الحيازة لأي جهة كانت بشرط أن يكون هذا الاتفاق مصدقاً على التوقيعات فيه من الشهر العقاري أو من رئيس مجلس إدارة الجمعية التعاونية الزراعية المختصة، وعضوين من أعضائها وذلك مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بعدم جواز التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن إلا في الأحوال المقررة قانوناً.

ويعتد في هذا الصدد بالاتفاق الوارد في عقود البيع أو القسمة العرفية (الابتدائية) متى كان مصدقاً على التوقيعات فيها على الوجه المتقدم يدل على أن المشرع اعتد في نقل الحيازة بعقد البيع العرفي المصدق

(21) د. أمينة النمر، قانون المرافعات، ط ٢٠٠٥ ص ١٥٩ - د. حامد فهمي قانون المرافعات ص ٤٢٢

فيه على توقيعات المتبايعين سواء من الشهر العقاري أو من رئيس مجلس إدارة الجمعية التعاونية الزراعية المختصة وعضوين من أعضائها.

### العبرة بالحيازة الأسبق في التاريخ:

والنص في الفقرة الأولى من المادة ٩٥٩ من القانون المدني على أن " إذا لم يكن من فقد الحيازة قد انقضت على حيازته سنة من 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 أى من الحائزين سند أو تعادلت سنداتهم، كانت الحيازة الأحق هي الأسبق في التاريخ". يدل على أن المشرع وضع قواعد للمفاضلة بين حيازات وأخرى فإذا قامت كل من الحيازتين على سند قانوني، فضلت الحيازة الأسبق في التاريخ، سواء كان سندها سابقاً على سند الحيازة الأخرى أو لاحقاً لها. وإذا لم تقم أى من الحيازتين على سند قانوني، فإن الحيازة السبق في التاريخ هي التي تفضل. وإذا قامت إحدى الحيازتين على سند قانوني، ولم تقم الحيازة الأخرى على سند قانوني مقابل فضلت الحيازة التي تقوم على سند قانوني سواء كانت سابقة على الحيازة الأخرى أو لاحقة لها.

### المفاضلة بين حيازتين م ٩٥٩:

والنص في المادة ٩٥٩ من القانون المدني على أن " الحيازة الأحق بالتفضيل هي الحيازة التي تقوم على سند قانوني. فإذا لم يكن لأى من الحيازتين سند أو تعادلت سنداتهم كانت الحيازة الأحق هي الأسبق في التاريخ يدل على أن مناط تفضيل الحيازة متى تعادلت سندات الخصوم هي بأسبقها في التاريخ، سواء كان سندها سابقاً على سند الحيازة الأخرى أو لاحقاً له (22).

والنص في المادة السابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧م على أن الأماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق في تطبيق أحكام هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها.

وكان الثابت من القرار رقم 10 لسنة ١٩٦٧ الصادر من وزير التموين بالاستيلاء على المحل المذكور لصالح الطاعنة، فإن العلاقة الإجارية بين الطاعنة والمطعون ضده الخامس هي أثر قانوني لقرار الاستيلاء اعتبره كأن لم يكن وزواله وكافة الآثار القانونية المترتبة عليه ومنها العلاقة الإجارية التي قامت بين الطاعنة والمطعون ضده الخامس وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل صدوره فيعود المطعون ضدهما الأول والثاني والمستأجرين إلى مركزهما القانوني السابق على صدور القرار وتعتبر العلاقة الإجارية التي

(22) م / أنور طلبه ، التعليق على نصوص القانون المدني ، ص ٥٨٠ - د. محمد المنجي المرجع السابق ص ٢٤٥

قامت بين المطعون ضده الخامس والطاعنة كأن لم تكن، وإذ كان المطعون ضدهما الأول والثاني قد سبقا في وضع يدهما على العين وأن هذه الحيازة لم ترتفع عنهما قانوناً وإن حال بين مباشرتها مادياً مانع عارض من القسر هو قرار الاستيلاء الذي زال بصدر حكم القضاء الإداري وبذلك يكون لهما الأفضلية لسبقهما في حيازة العين بصرف النظر عن حسن نية المستأجرة الأخرى الطاعنة عملاً بحكم المادة 1/573 من القانون المدني.

**رفع الحائز دعوى استرداد الحيازة:**

**وضع المسألة من الناحية التشريعية:**

**النصوص القانونية:**

**نصت المادة ٩٦٠ من القانون المدني على الآتي:**

للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني في دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة الشيء المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية<sup>(23)</sup>.

**جواز رفع دعوى استرداد الحيازة على من انتزع الحيازة ولو كان حسن النية:**

ويجوز رفع دعوى استرداد على الحيازة على المغتصب، سواء كان المغتصب سئ النية أو كان حسن النية. وإذا انتقلت حيازة العقار المغتصب من المغتصب إلى الغير، سواء كان هذا الغير خلفاً عاماً أو خلفاً خاصاً. وهنا يكون خلف المغتصب الذي انتقلت إليه الحيازة هو المدعى عليه في دعوى استرداد الحيازة ويستطيع المدعى أن يسترد حيازة العقار من خلف المغتصب، سواء كان خلفاً عاماً أو خلفاً خاصاً، برفع دعوى استرداد الحيازة حتى ولو كان الخلف حسن النية أي كان لا يعلم أن سلفه قد اغتصب العقار من الحائز.

ويرى البعض من الفقه أن دعوى استرداد الحيازة في مصر تنطوي على شيء من العينية، فهي تعد جزءاً على الاغتصاب في ذاته، وتعتبر كذلك دعوى لحماية الحيازة. فيجوز للحائز عن طريق رفع دعوى استرداد الحيازة أن يسترد الحيازة، لا من المغتصب فحسب، بل أيضاً من الغير الذي نقل إليه المغتصب الحيازة، ولو كان هذا الغير حسن النية.

ونص الفقرة الثانية من المادة ٤٤ من قانون المرافعات يدل على أنه يتمتع على المدعى عليه أن يدفع دعوى الحيازة بالاستناد إلى أصل الحق وكذلك لا يجوز للمحكمة أن تفصل في دعوى الحيازة على أساس ثبوت الحق أو نفيه، لما كان ذلك وكان ما ينعاه الطاعن خطأ الحكم المطعون فيه من استناده إلى حيازة المطعون ضدهم لشقة النزاع في حين أنه سقط حقهم بالحيازة لقيامهم برفع دعوى الحق لا

(23) يقابلها نص المادة ٩٢٦ من القانون المدني الكويتي.

يصادف من الحكم المطعون فيه ذلك أن الواقع في الدعوى أن المطعون ضدهم لم يدفعوا دعوى الحيابة (دعوى الطاعن بالاستناد إلى الحق، ومن ثم فلا جناح على الحكم المطعون فيه أن هو في سبيل الفصل في دعوى الحيابة المقامة من الطاعن أن يبحث حيابة المطعون ضدهم للشقة محل النزاع ولا يعتبر ذلك فصل في دعوى الحيابة على أساس ثبوت الحق أو نفيه ويصبح النعي على غير أساس.

والمقرر أن لمحكمة الموضوع السلطة المطلقة في التحقق من استيفاء الحيابة لشروطها القانونية دون رقابة عليها في ذلك لمحكمة النقض، إلا أن ذلك مشروط بأن تكون الأسباب التي أقامت عليها قضاؤها سائغة، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه برفض دعوى الطاعن بتمكينه بمفرده من الشقة محل النزاع استناداً إلى الحكم الصادر في الاستئناف رقم ..... القاهرة وهو - حكم قطعي - وذلك للاستئناف به في توافر شروط الحيابة لا لثبوت الحق أو نفيه.

ومفاد نص المادة ٩٥٨ من القانون المدني أن دعوى استرداد الحيابة إنما شرعت لحماية الحائز من أعمال الغصب، ومن ثم كان قبولها رهناً بأن يكون لرافعها حيابة مادية وحالية ومعنى كونها مادية أن تكون يد الحائز متصلة بالعقار تحت تصرفه المباشر ومعنى كونها حالية أن يكون هذا الاتصال قائماً حال وقوع الغصب ولا يشترط أن تكون هذه الحيابة مقرونة بنية التملك فيكفي لقبولها أن يكون لرافعها حيابة فعلية ومن ثم يجوز رفعها من المستأجر وهو ما قرره المادة 1/575 من القانون المدني، ولمحكمة الموضوع السلطة التامة في التحقق من استيفاء الحيابة لشروطها القانونية من الأدلة والمستندات المطروحة في الدعوى دون رقابة عليها في ذلك من محكمة النقض إلا أن ذلك مشروطاً بأن تكون الأسباب التي أقامت عليها قضاؤها سائغة ولها أصلها الثابت بالأوراق.

والمقرر أنه إذا أقيم الحكم على دعائم متعددة وكانت إحدى هذه الدعائم كافية وحدها لحمل قضاؤه فإن تعييبه في باقي الدعائم الأخرى بفرض صحته يكون غير منتج.

#### **دعوى استرداد الحيابة في القانون الكويتي :**

تعرضت المادة ٥١٥، ٥١٦ من القانون المدني الكويتي لدعوى استرداد الحيابة سواء سلبت عنوة أو غير عنوة علناً أو خفية من الحائز شريطة أن تقام الدعوى خلال ثلاث سنوات التالية لسلب الحيابة والمدة هنا مدة سقوط وليست مدة تقادم، ويشترط لقبول دعوى الاسترداد من حائز العقار أن تكون حيابته خالية من العيوب بالنسبة لمن تقام عليه الدعوى ولكن لا يشترط أن يكون الحائز حسن النية أو أن تكون حيابته حقيقية كما أنها تحمي الحيابة التي تقوم على مجرد التسامح أو بموجب ترخيص إداري (24).

---

(24) أ.د. / إبراهيم الدسوقي أبو الليل ، المرجع السابق ص ٦٠٥ - د/ حسام الدين كامل الأهواني : التأمينات العينية في

القانون المدني الكويتي ، جامعة الكويت ، ط ١٩٨٥ م ، مذكرات على الاستئسل ، حقوق الكويت ، ص ٢٠٤ .

ولا تتطلب دعوى الاسترداد كأصل عام أن تستمر حيازة العقار مدة معينة قبل سلبها وإنما يجوز للحائز اللجوء إلى هذه الدعوى أي كانت مدة حيازته واستثناءً من ذلك الأصل العام إذا لم يكن الحائز قد انقضت على حيازته ثلاث سنوات وقت فقدانها فلا يجوز له أن يسترد الحيازة إلا من شخص لا يستند إلى حيازة أحق بالترتيب طبقاً لنص المادة / ٩٢٥ من القانون المدني الكويتي<sup>(25)</sup>.

---

<sup>(25)</sup> د. عبد الرازق السنهوري، المرجع السابق، ص ٩١٥

## المبحث الثاني دعوى منع التعرض

تمهيد وتقسيم:

ونبحث هنا رفع الحائز دعوى منع التعرض وتعريف دعوى منع التعرض وعدم جواز رفع دعوى منع التعرض في حالة التعرض الذي يستند إلى قرار إداري وأحكام دعوى منع التعرض والمدعى في دعوى منع التعرض. والمدعى عليه في دعوى منع التعرض والمدة التي ترفع في خلالها دعوى منع التعرض. والحكم في دعوى منع التعرض والاختصاص المحلى والاختصاص النوعي وتقدير قيمة الدعوى.

رفع الحائز دعوى منع التعرض:

وضع المسألة من الناحية التشريعية:

النصوص القانونية: نصت المادة ٩٦١ من القانون المدني على الآتي:

من حاز عقاراً واستمر حائزاً له سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز أن يرفع خلال السنة التالية دعوى بمنع هذا التعرض، وينقسم المبحث الثاني إلي مطلبين وفقاً لما يلي:

المطلب الأول: تعريف دعوى منع التعرض.

المطلب الثاني: أحكام دعوى منع التعرض.

### المطلب الأول: تعريف دعوى منع التعرض

دعوى منع التعرض هي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير، بطلب منع التعرض له في حيازته للعقار. ويمكن تعريف التعرض بأنه 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<sup>(26)</sup>.

وقد يكون التعرض الذي يقع للحائز مادياً وقد يكون قانونياً ومن أمثلة التعرض المادي أن يتعرض الغير للحائز في حق الارتفاق المقرر له على الممر الفاصل بين منزله ومنزل هذا الغير، كما إذا أقام الجار بإستبدال السلم الخشبي الذي كان قائماً بجوار الممر، بسلم من المسلح أنشأ في داخل الممر ذاته. وشغل بذلك نصف مساحته ببناء السلم.

ومن أمثلة التعرض القانوني، تقديم الشكوى الإدارية، ورفع الدعوى ضد الحائز، والتدخل في دعوى مرفوعة بإدعاء حق على الأرض محل النزاع. وصدر حكم ضد الحائز لم يكن الحائز خصماً في. والتأثير على هامش عقد في الشهر العقاري .... ونحو ذلك.

ومفاد نص المادتين 1/575 و ٩٥٨ من القانون المدني يدل على أن المشرع وإن كان قد أباح للمستأجر أن يرفع بإسمه على المتعرض جميع دعاوى الحيازة، سواء كان تعرض الغير له تعرضاً مادياً أو تعرضاً ميبناً على سبب قانوني، إلا أن شرط ذلك أن تكون له حيازة مادية وحالية على العين، ومعنى كونها مادية أن تكون يده كحائز متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً يجعل العقار تحت تصرفه المباشر. ومعنى كونها حالية أن يكون هذا الاتصال قائماً حال وقوع الغصب. وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلى رفض الدعوى على سند من عدم توافر أي حيازة للطاعن فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

**عدم جواز رفع دعوى منع التعرض في حالة التعرض الذي يستند إلى قرار إداري:**

والمقرر أن التعرض المستند إلى قرار إداري اقتضته مصلحة عامة، لا يصلح أساساً لرفع دعوى منع التعرض. وذلك لما يترتب حتماً على الحكم في هذه الدعوى لمصلحة رافعها من تعطيل هذا القرار ووقف تنفيذه وهو ما يمتنع على المحاكم بنص المادة من قانون السلطة القضائية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢م. ولا يكون للحائز في هذه الحال من سبيل لدفع هذا التعرض سوى الالتجاء إلى القضاء الإداري لوقف تنفيذ القرار أو إلغائه، فإن الحكم المطعون فيه إذا أقام قضاءه بإجابة المطعون عليه إلى طلبه بمنع تعرض الطاعن له في

---

(26) د. أحمد أبو الوفا ، المرجع السابق ٢٤٠ - د. عاشور مبروك ، المرجع السابق ص ٢٨٩ - م / أنور طلبه موسوعة المرافعات ص ٥٢٦ .



المصنع محل النزاع على ما خلص إليه في أسبابه من أن القرار الصادر بإزالة المصنع لا يعد قراراً إدارياً يتمتع على المحاكم العادية التعرض له بالغائه أو وقف تنفيذه، دون أن يعرض لمضمون الترخيص الصادر من الطاعن بإقامة ذلك المصنع، وتحديد طبيعته القانونية. وما إذا كان قد صدر من الجهة الإدارية بوصفها سلطة عامة أو بوصفها الجهة المؤجرة فقط وصولاً لتحديد مدى اختصاص المحاكم العادية بنظر المنازعة الناشئة عنه، فإنه يكون معيباً بالقصور في التسبب والفساد في الاستدلال أدى به إلى الخطأ في تطبيق القانون<sup>(27)</sup>.

### المطلب الثاني: أحكام دعوى منع التعرض

ويلاحظ دعوى منع التعرض، وهي دعوى الحيازة الرئيسية، تحمي الحيازة الأصلية في ذاتها، ولا تحمي الحيازة العرضية وبشرط أن تستمر الحيازة مدة سنة كاملة على الأقل. وهي دعوى الحيازة المثلى<sup>(28)</sup>. ويجب استعراض المسائل الآتية:

1- المدعى في دعوى منع التعرض.

2- حماية واضع اليد من التعرض.

3- المدعى عليه في دعوى منع التعرض.

4- الحكم الذي يصدره القاضي في هذه الدعوى.

5- شروط رفع دعوى منع التعرض.

### 1- المدعى في دعوى منع التعرض:

ويلاحظ أن المدعى في دعوى منع التعرض هو الحائز للعقار. ويجب عليه أن يثبت أنه في وقت أن وقع التعرض له كان حائزاً للعقار حيازة خالية من العيوب، أي حيازة مستمرة علنية هادئة، غير غامضة. ويجب عليه أن يثبت أن حيازته أصلية لا حيازة عرضية، أي أنه يحوز لحساب نفسه لا لحساب غيره. ومن ثم لا يجوز أن يرفع دعوى منع التعرض، صاحب حق الانتفاع، أو صاحب حق الارتفاق، أو الدائن المرتهن رهن حيازة، أو المستأجر. لأن هؤلاء جميعاً حائزون عرضيون بالنسبة إلى حق الملكية. إذ أنهم يحوزون هذا الحق لحساب غيرهم وهو المالك. ويجوز للمالك فقط رفع دعوى منع التعرض، في هذه الحالة، لأنه يحوز حق الملكية لحساب نفسه. ويباشر السيطرة المادية على العقار بواسطة المستأجر أو الدائن المرتهن رهن حيازة.

(27) د. رمزي سيف ، المرافعات المدنية والتجارية ص ١٤٣ - د. احمد أبو الوفا ، المرجع السابق ص ٣٨٤

(28) م / أنور طلبية ، موسوعة المرافعات ص ٢٢٥ - د. فتحي والي المرجع السابق ، ص ٣٩٨ .

ويجوز لكل من صاحب حق الانتفاع، وصاحب حق الارتفاق، والدائن المرتهن رهن حيازة والمستأجر أن يرفع دعوى منع التعرض إذا وقع التعرض على الحق الذي يباشر استعماله لحساب نفسه، أصيلاً في حيازته، ويحوز الحق لحساب نفسه وليس لحساب المالك.

وإذا قامت الحيازة على عمل من أعمال التسامح أو على ترخيص صادر من جهة الإدارة، فإن الحيازة تكون عرضية بالنسبة إلى المالك المتسامح أو بالنسبة لجهة الإدارة.

ويجوز رفع دعوى منع التعرض سواء كان الحائز حسن النية أو سئ النية. ويشترط لرفع دعوى منع التعرض أن تكون حيازة الحائز، مستقرة، أى حيازة دامت مستمرة علنية هادئة غير غامضة مدة على الأقل.

إذ أن دعوى منع التعرض تحمى الحيازة المستقرة التى تكون قد دامت وقتاً كافياً، يقدر بسنة كاملة. ومن المقرر أنه لا يكفي لقبول الطعن أن يكون الطاعن أو المطعون ضده طرفاً في الخصومة أمام المحكمة التى أصدرت الحكم المطعون فيه بل يجب أن يكون خصماً حقيقياً وجهت إليه طلبات من خصمه أو وجه هو طلبات إليه أو حكم عليه بشئ أو نازع في الخصومة.

والمقرر وجوب توافر نية التملك لدى الحائز الذى يلجأ إلى دعوى منع التعرض حماية لحيازته، ولازم ذلك أن يكون العقار موضوع الحيازة مما يجوز تملكه بالتقادم فلا يكون من الأموال الخاصة للدولة أو أموال الأشخاص الاعتبارية العامة التى منع الشارع تملكها أو كسب أى حق عيني عليها بالتقادم، وقد نصت المادة ٩٧٠ من القانون المدنى بعد تعديلها بالقانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ على عدم جواز تملك أموال الأوقاف الخيرية أو كسب حق عيني عليها بالتقادم لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن أطيان النزاع مما تضمنته حجة الوقف التي تقع حصة الخيرات مشاعاً فيها، ولئن كان المطعون ضده الأول يستند في حيازته لنصيبه إلى عقد قسمه عرفى مؤرخ 1962/11/14 فيما بينه وباقي ورثة الواقف بيد أن الأوقاف الخيرية لم تكن طرفاً في هذا العقد ولم يتم فرز وتجنيد حصتها عن طريق لجان القسمة بوزارة الأوقاف ومقتضى قيام حال الشبوع هذه أن الأوقاف الخيرية تملك في كل ذرة من ذرات المال الشائع ومؤدى ذلك وإعمالاً لما نصت عليه المادة ٩٧٠ من القانون المدنى سالف الذكر عدم جواز تملك أى جزء من الأطيان التي تضمنتها حجة الوقف المشار إليها بالتقادم ولا تتوافر بالتالى لدى المطعون ضده الأول وهو حائز لجزء تلك الأطيان شروط الحيازة التي يجوز حمايتها بدعوى منع التعرض ومن ثم تكون دعواه غير مقبولة. ومن المقرر في قضاء محكمة النقض أنه إذا قضى الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي بناء على أسباب خاصة دون أن يحيل إليه في أسبابه وكان النعى الموجه من الطاعنين منصرفاً إلى الحكم الابتدائي فإنه يكون غير مقبول.

ومن المقرر أن ولاية قاضي الحيازة تتسع لإزالة الأفعال المادية التي يجريها المدعى عليه في هذا النوع من القضايا باعتبار أن القضاء بها من قبيل إعادة الحال إلى ما كانت عليه ومن حق الحائز لمدة لا تقل عن سنة أن يطلب إعادة العقار إلى أصله بطلب إزالة ما يحدثه المتعرض من تغيير سواء بإزالة ما يقيمه من مبان أو بإعادة ما يهدمه منها.

والمقرر أنه يتعين توافر نية التملك لمن يبغى حماية يده بدعوى منع التعرض ولازم ذلك أن يكون العقار من العقارات التي يجوز تملكها بالتقادم فلا يكون من الأموال الخاصة بالدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو الأوقاف الخيرية التي منع المشرع تملكها أو كسب أي حق عيني عليها بالتقادم بما نص عليه في المادة ٩٧٠ من القانون المدني المعدلة بالقوانين 1957/147 – 1959/395، ومن ثم يتعين على المحكمة في دعوى منع التعرض أن تحسم النزاع المثار حول ما إذا كان العقار مما يجوز كسب ملكيته بالتقادم أم لا للوصول إلى ما إذا كانت حيازته جديرة بالحماية القانونية ومنع التعرض لها أم لا دون أن يعتبر ذلك منها تعرضاً لأصل الحق.

والنص في الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ مكرر من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المضافة بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٥٣ والمعدلة بالقانون رقم 1971/69 يدل على أن الملكية تؤول إلى الدولة بمجرد صدور قرار الاستيلاء الأول ما لم يصدر قرار من اللجنة القضائية للإصلاح الزراعي باستبعاد العقار من نطاق الاستيلاء ومن ثم تأخذ العقارات المستولى عليها طبقاً لقانون الإصلاح الزراعي بمجرد صدور قرار الاستيلاء الأول حكم العقارات المملوكة للدولة إلى أن يستبعد منها فتعود إلى ملكية الأفراد الخاصة وتسرى عليها أحكامها.

ومفاد نص المادة ١٣ مكرر من المرسوم بقانون رقم 1952/178 وما ورد باللائحة التنفيذية لقانون الإصلاح الزراعي أن اللجنة القضائية للإصلاح الزراعي تختص وحدها بالفصل فيما يعترض الاستيلاء من منازعات لتحديد ما يجب الاستيلاء عليه وفقاً لأحكام هذا القانون.

والمقرر أن التعرض الذي يجيز لحائز العقار حيازة قانونية رفع دعوى بمنع التعرض هو كل عمل مادي أو تصرف قانوني يتضمن بطريق مباشر أو غير مباشر إدعاء حق يتعارض مع حق واضح اليد، وأن استخلاص حصول التعرض في وضع اليد أو نفيه هو من أمور الواقع التي تستقل محكمة الموضوع

بتقديرها، متى كان استخلاصها سائغاً ومؤدياً على النتيجة التي انتهت إليها والدفاع الذي تلتزم المحكمة بالرد عليه هو الدفاع الجوهرى الذي من شأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأى في الدعوى<sup>(29)</sup>.

ومن المقرر أن حجية الحكم لا تمتد إلى الخلف الخاص إلا إذا كان الحكم سابقاً على اكتساب الخلف الخاص حقه ومن المقرر أن المقصود بالمنازعة الموضوعية في التنفيذ هي تلك التي يطلب فيها الخصم الحكم بما يحسم النزاع في أصل الحق، في حين أن المنازعة الوقتية هي التي يطلب فيها اتخاذ إجراء وقتى بوقف التنفيذ بما لا يمس أصل الحق الذى يتناضل الخصوم بشأنه.

ولئن كانت محكمة الموضوع لا تتقيد في تكييف الطلبات بوصف الخصوم لها، وعليها أن ننزل التكييف الصحيح عليها الذي تتبينه من وقائع الدعوى، إلا أن العبرة في ذلك هو بما يطلب الخصم الحكم له به<sup>(30)</sup>، ودعوى الحيازة لا تتسع لبحث واقعة الاحتجاز المدعى بها احتجاز أكثر من مسكن - حيث كان قانون إيجار الأماكن يحظر احتجاز أكثر من مسكن فى بلد واحد بسبب أزمة الإسكان في السابق).

بعد أن خلص الحكم صحيحاً إلى نفي واقعة التعرض ولا على الحكم المطعون فيه، إذ هو أغفل الرد على دفاع الطاعنات في هذا الخصوص، ولما كان قانون العقوبات إذ نص في المادتين ٣٦٩، ٣٧٠ منه على معاقبة كل من دخل عقار في حيازة آخر بقصد منع حيازته بالقوة أو بقصد ارتكاب جريمة فيه، إنما قصد أن يحمى حائز العقار من إعتداء الغير على هذه الحيازة وكان الركن المادي في هذه الجريمة وهو (الدخول) يتم بكل فعل يعتبر تعرضاً مادياً للغير فى حيازته للعقار حيازة فعلية بنية الافتئات عليها بالقوة سواء أكانت هذه الحيازة شرعية مستندة إلى سند صحيح أو لم تكن، وسواء أكان الحائز مالكاً أو غير مالك، تقريراً من الشارع أن التعرض المادى إذا وقع لحائز العقار دون الالتجاء إلى الجهات القضائية المختصة ولو استناداً إلى حق مقرر يعتبر من الجانى إقامة العدل بنفسه مما يؤدى إلى الإخلال بالنظام العام فإنه وعلى ما سلف لا يكون لازماً على المحكمة الجنائية للحكم في الجريمة المنصوص عليها في المادتين ٣٦٩، ٣٧٠ من قانون العقوبات التعرض لبحث مدى توافر الشروط القانونية للحيازة المنصوص عليها في القانون المدنى والتي حماها المشرع بدعاوى الحيازة المنصوص عليها في هذا القانون والتي يجوز للمستأجر رفعها بإسمه على كل من يتعرض له من الغير فى حيازته للعين المؤجرة والانتفاع بها وإذا تناول الحكم الجنائي

---

(29) نقض مدنى رقم ٢٤ لسنة ٢٥٥ ق ١٩٩١ والطعن رقم ٧٥ لسنة ٧٥ ق سنة ٢٠٠٢ مجلة المحاماة - قدرى عبد الفتاح الشهاوى الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية سنة ٢٠٠٣ ص ٢٠١٧ - السنهورى والفقى المرجع السابق ص ٢١٩.

(30) د. محمد على راتب : قضاء الأمور المستعجلة ، ١٩٧٦م ، دار النهضة العربية، ص ٣٣٢ - د. على على سليمان: شرح القانون المدنى الليبي ، ٢٠٠٧م ص ٣٩١ .

أمر الحيابة المنصوص عنها في القانون المدني وشروطها الغير لازمة للفصل في الجريمة، فإن ذلك يعد منه تزييداً لا يلزم القاضي المدني. وإذا كان الحكم المطعون فيه عند بحثه لشروط دعوى استرداد الحيابة المقامة من المطعون ضده الأول قد التزم هذا النظر ولم يعتد بحجية الحكم الجنائي الصادر ضد الأخير في الجريمة المنصوص عليها في المادتين ٣٦٩، ٣٧٠ من قانون العقوبات في شقيه الجنائي والمدني، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

## 2- حماية واضع اليد من التعرض:

من المقرر أن القانون يحمي واضع اليد من كل تعرض له يستوي في ذلك أن يكون التعرض إعتداء من المتعرض أو بناء على حكم لم يكن واضع اليد خصماً فيه، وأن الأحكام لا حجية لها إلا فيما ثار بين الخصوم من نزاع وفصلت فيه المحكمة بصفة صريحة أو ضمنية، أما ما لم تنتظر فيه المحكمة بالفعل فلا يمكن أن يكون موضوعاً لحكم يحوز قوة الأمر المقضي. وكان الثابت أن الحكم الصادر في الإستئنافين حين قضى على البائع لمورث الطاعنين بصحة عقد بيع عقار النزاع وألزمه بتسليمه، لم يكن الطرفان قد تناقشا في أمر إلزام المطعون ضدها الأولى - المتدخلة بالتسليم ومن ثم فإن ذلك الحكم لا يكون قد قضى بشئ لا صراحة ولا ضمناً على المطعون ضدها الأولى - البائعة لمورث باقي المطعون ضدهم - فيما يتعلق بالتسليم فلا يعتبر حجة على باقي المطعون ضدهم. ويعتبر تنفيذ الحكم عليهم وهم ليسوا طرفاً فيه تعرضاً قانونياً لهم، وإذ أنتهى الحكم المطعون فيه إلى نتيجة صحيحة فلا عليه إن أغفل الرد على دفاع الطاعنين في هذا الشأن<sup>(31)</sup>.

والمقرر أن القانون جعل لكل ذي يد على عقار أن يحمي يده بدعاوى وضع اليد ولما كان وضع اليد بمعناه القانوني كما يقع على العقار المفروز يقع على الحصة الشائعة، ولما كان لا يوجد في القانون أية تفرقة في الحماية بين وضع اليد على الشيوع أن يستعين بدعاوى وضع اليد في حماية يده، فيقبل رفع هذه الدعاوى ضده من الشريك في الملك الشائع لدفع التعرض الواقع له أياً كان التعرض، فإن وقع من أحد الشركاء في العقار المشاع فعل من أفعال التعرض فإنه يجوز لهؤلاء الشركاء أن يستعينوا بدعوى منع التعرض. ولما كان الثابت من الأوراق وبما لا خلاف عليه بين الخصوم أن المطعون عليهما أولاً تضعان اليد على مساحة معينة في حدود حصتهما الشائعة المملوكة لهما والتي تقع ضمن مساحة أكبر تمتلك الدولة بدورها حصة شائعة فيها . فيكون لهما بصفتهما هذه أن يستعينا بدعاوى -اليد ومنها دعوى منع التعرض- في حماية

---

(31) د. أحمد أبو الوفا ، المرجع السابق ص ٣٨١ - د. رمزي سيف ، المرجع السابق ص ٣٤١ - م/ أنور طلبية ، المرجع السابق ص ٣٨٥ .

يدهم لمنع تعرض الطاعن لهما ولا يحول بينهما وبين هذه الحماية أن يكون الطاعن مالكاً لحصته على الشيوع في كامل المساحة، يضع اليد عليها مفرزة، خصص جزء منها دار للمؤجر وباقيها لآخرين، لأن مرد كل ذلك، يخضع لأحكام الملكية الشائعة والقواعد التي وضعها الشارع لتنظيمها والتي تقضى بأن لكل من الشركاء على الشيوع حق ملكية حقيقية في حصته. وللحائز على الشيوع أن يحمي حيازته بدعوى الحيازة ضد من ينكرون عليه حقه أيا كان المتعرض له فيها سواء كان هذا المتعرض شريكاً له في الحيازة أو تلقى الحيازة عن هذا الشريك أو كان من غير هؤلاء.

ولما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى كما سجله الحكم المطعون فيه وأورده بمدوناته - أن الثابت من أقوال شاهدي المستأنف عليها - الطاعنة - أمام محكمة أول درجة وكذا من أقوال شاهدي المستأنفين - المطعون عليهم - أن حيازة شقة النزاع كانت شركة بين طرفي الخصومة - فإن الحكم إذ أقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم قبول الدعوى على سند من أنه لا يجوز للشريك في الحيازة أن يستردها من الشركاء معه وينفرد بها في حين أن للحائز على الشيوع - وعلى ما سلف بيانه أن يحمي حيازته ضد المتعرض له فيها وإن كان شريكاً له في الحيازة فإنه يكون قد أخطأ في القانون وتحجب بذلك عن بحث مدى توافر الشروط اللازمة لحماية الحيازة والفصل في موضوع الدعوى وهو ما يعيبه ويستوجب نقضه.

ومؤدى نص المادة ٤٥٦ من قانون الإجراءات الجنائية والمادة ١٠٢ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ ... أن الحكم الجنائي تكون له حجية في الدعوى المدنية أمام المحكمة المدنية كلما كان قد فصل فصلاً لازماً في وقوع الفعل المكون للأساس المشترك بين الدعويين الجنائية والمدنية وفي الوصف القانوني لهذا الفعل ونسبته إلى فاعله فإذا فصلت المحكمة الجنائية في هذه الأمور فإنه يمتنع على المحاكم المدنية أن تعيد بحثها ويتعين عليها أن تعتبرها وتلتزمها في بحث الحقوق المدنية المتصلة بها لكي لا يكون حكمها مخالفاً للحكم الجنائي السابق له.

ومناطق التأثيم في جريمة دخول عقار بقصد منع حيازته بالقوة طبقاً للمادتين ٣٦٩، ٣٧٠ من قانون العقوبات هي ثبوت التعرض القانوني للغير في حيازته للعقار حيازة فعلية بنية الافتئات عليها ومنع حيازته بالقوة... وأن القوة في هذه الجريمة هو ما يقع على الأشخاص لا على الأشياء وسواء كانت تلك الحيازة شرعية مستندة إلى سند صحيح أو لم تكن وسواء كان الحائز مالكاً أم غير ذلك تقديراً من الشارع أن التعرض المادى إذا وقع لحائز العقار دون الالتجاء إلى الجهات القضائية المختصة ولو استناداً إلى حق مقرر يعتبر من الجاني إقامة للعدل بنفسه مما يؤدي إلى الإخلال بالنظام العام فإنه وعلى ما سلف لا يكون لازماً للمحكمة الجنائية للحكم في الجريمة سالف الذكر التعرض لبحث مدى توافر الشروط القانونية للحيازة

المنصوص عليها في القانون المدني ولا تاريخ بدئها إذ هي ليست لازمة للفصل في الدعوى الجنائية ونسبتها إلى فاعلها فإذا تناولها فإن ذلك يعد منه تزييداً لا يلزم القاضي المدني.

ولما كان التعرض الذي يبيح لحائز العقار حيازة قانونية رفع دعاوى حمايتها على حسب توافر شروط كل منها هو الإجراء المادى أو القانوني الموجه إلى واضع اليد بإدعاء حق يتعارض مع حقه فيها وقد أوجب المشرع في المواد من ٩٥٨ إلى ٩٦١ من القانون المدني رفع تلك الدعاوى خلال سنة من تاريخ بدء الإعتداء عليها.

وواقعة سلب الحيازة والتعرض فيها وتاريخ ذلك من المسائل الموضوعية المتروكة لقاضي الموضوع متى كان استخلاصه سائغاً من أوراق الدعوى بما له من سلطة تقديرية.

ولئن كان الأساس الأصلى لدعاوى الحيازة هي الحيازة بشروطها القانونية فلا محل للتعرض فيها لبحث الملكية وفحص ما يتمسك به الخصوم من مستندات بشأنها إلا أن يكون ذلك على سبيل الإستئناف ليستخلص منها القاضى كل ما كان متعلقاً بالحيازة وصفتها وبشرط أى يكون الرجوع إلى مستندات الملك مقصداً لتحرى الحق وتلك قاعدة يرتبط بها المدعى والمدعى عليه وقاضى الدعوى، ويحق لحائز العين المرخص له فى الانتفاع بها فى رفع كافة دعاوى الحيازة قبل المعتدى على الحق المرخص به: وحيازة المرخص له فى الانتفاع بالعين المرخص بها وإن اعتبرت حيازة عرضية فى مواجهة الجهة المرخصة، إلا أنها حيازة أصلية فى مواجهة الغير، تجيز للحائز أن يرفع باسمه على من يتعرض له دعاوى الحيازة إذا وقع منه إعتداء على الحق المرخص به وهى تقوم على رد الاعتبار غير المشروع بدون نظر إلى صفة واضع اليد. فلا يشترط توافر نية التملك عنده ويكفى لقبولها أن يكون لرافعها حيازة مادية حالة متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً قائماً فى حالة وقوع الغصب والعبرة فى ثبوت هذه الحيازة، وهى واقعة مادية بما يثبت قيامه فعلاً وتتسع ولاية قاضى الحيازة فى دعوى منع التعرض لإزالة الأعمال المادية التي يجريها المدعى عليه فى هذا النوع من القضايا، بإعتبار أن القضاء بها من قبيل إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل حصول التعرض.

وإذا كان مبنى دعوى المطعون عليه هو حيازة حق ارتفاق بالمرور على الطريق المبين بصحيفة الدعوى وتعرض الطاعن له فى تلك الحيازة، فلا على الحكم المطعون فيه إن هو لم يرد على دفاع للطاعن يقوم على أن أرض الجمعية المطعون عليها غير محبوسة، متى كان الأمر لا يتعلق بتقرير حق مرور لأرض محبوسة على ما تقضي به المادة ٨١٢ من القانون المدني، ويكون النعي بهذا السبب على غير أساس.

ويشترط لقبول دعوى منع التعرض أن يكون المدعى عليه قد تعرض للمدعي في وضع يده، ولا يعتبر تسليم العين المتنازع عليها تنفيذاً للحكم الصادر بذلك ضد واضع اليد تعرضاً له ولما كان الحكم المطعون فيه قد أستاذ في قضائه برفض دعوى منع التعرض المقامة من الطاعن الأول إلى تنفيذ الحكم لا يعد تعرضاً لهذا الطاعن في وضع يده، فإن الحكم لا يكون الصادر ضده في الدعويين رقمي بذلك قد بنى على أسباب متعلقة بأصل الحق وإنما نفى عن الدعوى توافر لحد شروط قبولها<sup>(32)</sup>.

والتعرض الذي يبيح لحائز العقار حيازة قانونية رفع دعوى منع التعرض هو الإجراء المادي أو القانوني الموجه إلى واضع اليد بإدعاء حق يتعارض مع حقه في الحيازة وقد أوجب المشرع في المادة ٩٦١ من القانون المدني رفع دعوى منع التعرض خلال سنة من حصول التعرض، فإذا تتابعت الأعمال وترابطت وصدرت عن شخص واحد بحيث تكون فعل التعرض من مجموعها فإن احتساب مدة السنة يبدأ من تاريخ وقوع آخر عمل من هذه الأعمال فيكون بإضافته إلى ما قبله من أعمال قيام المدعى الجدى بالحق المتعارض مع حق الحائز في الحيازة، أما إذا تكون من كل هذه الأعمال ما يكفي بذاته لإعتباره تعرضاً احتسبت مدة السنة من تاريخ أول عمل منها إذا صدرت الأفعال من أشخاص متعددين أو من حائزين مختلفين فكل عمل من هذه الأعمال يعتبر قائماً بذاته وتتعدد فيها دعاوى منع التعرض بتعدد هذه الأعمال، وتحتسب مدة السنة لكل دعوى من تاريخ وقوع التعرض الذي يترتب عليه الحق في إقامتها<sup>(33)</sup>.

وإن المادة ٩٦١ من القانون المدني تنص على أن "من حاز عقاراً واستمر حائزاً له سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته له أن يرفع خلال السنة التالية دعوى منع هذا التعرض" ومؤدى ذلك أن 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 تقضى بعدم قبولها دون طلب أو دفع من الخصوم بذلك وإذ التزم الحكم المطعون فيه ذلك وقضى بعدم قبول الدعوى لرفعها بعد مضي أكثر من سنة من وقوع التعرض فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون.

والتعرض الذي يبيح لحائز العقار حيازة قانونية رفع دعوى منع التعرض وهو كل عمل مادي أو كل تصرف قانوني يتضمن بطريق مباشر أو بطريق غير مباشر إدعاء يتعارض مع حق واضع اليد فيكفي أن يعارض المدعى عليه حق المدعى في الحيازة ليكون هناك تعرض واقع من المدعى عليه فلا يشترط أن

<sup>(32)</sup> نقض مدني رقم ٦٩٨ لسنة ٢٠١٤ ق يونيو ١٩٨٨ مجموعة المكتب الفني وكذا الطعن رقم ٧٧٢ لسنة ٢٠١٣ ق ص ٢٥٥

<sup>(33)</sup> د. عبد الرازق السنهوري ، المرجع السابق ج ٩ ص ١٢٩٨ - د. فتحي والى المرجع السابق ص ٨٨ - د. رمزي

سيف ، المرجع السابق ص ٢١٢ - د. عزمى عبد الفتاح ، المرجع السابق ص ٤٥٣ .



يكون التعرض قد ألحق ضرر بالمدعى أو أن يكون ظاهراً أو حصل علناً وإنما يكفي أن يعلم به المدعى حتى يبدأ ميعاد السنة التي يجوز له رفع الدعوى خلالها. وأن إستخلاص واقعة التعرض في وضع اليد على النحو السابق وعلم المدعى بها هو من المسائل الموضوعية المتروكة لتقدير قاضى الموضوع متى كان استخلاصه سائغاً وله سنده من الأوراق.

وإذا تتابعت أعمال التعرض وترابطت وكانت صادرة من شخص واحد فإنها تنشئ حالة اعتداء مستمرة يبدأ معها احتساب مدة السنة من تاريخ وقوع أول عمل فى هذه الأعمال يظهر منه بوضوح أنه يتضمن اعتداء على الحياة.

ومن المقرر أن الدفع بالتقادم أو انقطاعه أو سقوطه من الدفوع المتعلقة بموضوع الدعوى، والثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ودفاع الطاعنين أمام محكمة الاستئناف أنهم لم يتمسكوا بهذا الدفع أو الدفاع ولم يقدموا الدليل على تمسكهم به أمام محكمة الموضوع أو الدليل على التاريخ الذي حصل فيه ذلك التمسك على فرض حصوله بما يعتبر النعى به سبباً جديداً يخالطه واقع لا يجوز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض.

ومتى كانت المطعون ضدها الأولى قد طلبت الحكم بالتعويض الذى قدرته في الصحيفة وما يستجد ابتداء من أول نوفمبر سنة ١٩٦٥ لحين إزالة التعرض، وكان يبين من الرجوع إلى تقرير الخبير أنه أثبت حصول تعرض المطعون ضده الثاني للعين المؤجرة محل النزاع، وذلك في كل المرات التي انتقل فيها للمعاينة، كما يبين من الرجوع إلى محاضر أعمال هذا الخبير أن وكيل الشركة الطاعنة قرر أن الشركة أنذرت المطعون ضده الثاني بفسخ عقد الإيجار المبرم بينهما أن لم يكف عن التعرض للمطعون ضدها الأولى فى العين المؤجرة إليها من نفس الشركة والمجاورة للعين المؤجرة للمطعون ضده الثاني فإن ما قرره الحكم المطعون فيه من أن تعرض المطعون ضده المذكور لم يزل قائماً استناداً إلى تقرير الخبير ومحاضر أعماله لا يكون قد خالف الثابت فى الأوراق ولا يعيب الحكم - وقد قضى بالتعويض المستحق حتى نهاية شهر فبراير سنة ١٩٧٠ السابق على صدوره - أنه لم يبين سنده في استمرار التعرض حتى ذلك التاريخ، ذلك أنه متى ثبت حصول التعرض المادى، فإنه يفترض استمراره إلى أن يقوم الدليل على زواله.

والتعرض المستند إلى قرار إدارى و يصلح أساساً لرفع دعوى بمنع هذا التعرض، لما يترتب حتماً على الحكم لمصلحة رافعها من تعطيل هذا القرار ووقف تنفيذه، وهو ما يتمتع على المحاكم العادية، ولا يغير من ذلك عدم قيام المطعون عليها بالتظلم من هذا القرار إلى اللجنة الإدارية التي حددها القانون أو أن ينسب إلى القرار عيب من عيوب عدم المشروعية لأن النظر في ذلك كله يكون من اختصاص جهة القضاء

الإدارى طالما كان القرار لم يلحقه عيب ينحدر به إلى درجة العدم، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر الكتاب المرسل من مجلس مدينة المنصورة إلى المطعون عليها بعدم الاعتراف بملكيته لأرض النزاع تعرضاً لها في حيازتها، دون أن يأخذ في اعتباره أن هذا التعرض كان مستنداً لقرار إدارى سابق برفض الترخيص لها ببناء تلك الأرض، فإنه يكون قد خالف القانون في مسألة اختصاص تتعلق بولاية المحاكم ويكون الطعن فيه بطريق النقض جائزاً، وللحائز على الشيوع أن يحمى حيازته بدعوى الحيازة ضد المتعرض له فيها سواء كان هذا المتعرض شريكاً معه أو تلقى الحيازة عن هذا الشريك.

وتنص المادة ٩٦١ من القانون المدنى على أن "من حاز عقاراً أو استمر حائزاً له سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته، جاز له أن يرفع خلال السنة التالية دعوى بمنع هذا التعرض"، إنما يوفر الحماية القانونية لحائز العقار من التعرض الذى يقع له ويعكر عليه حيازته إذا ما توافرت الشروط التي تضمنتها هذه المادة إذ لم يستلزم القانون لإسباغ تلك الحماية على الحائز أن يكون المتعرض سئ النية.

والحكم فى منع دعوى التعرض إنما يقوم على أسباب مستمدة من الحيازة ذاتها ولما كانت ولاية القاضي فى هذه الدعوى تتسع لإزالة الأفعال المادية التي يجريها المتعرض باعتبار أن قضاءه بذلك هو من قبيل إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل حصول التعرض، وهو ما ألزمه الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه، فلا محل للنعي عليه بعدم تطبيق المادتين ٩٢٥، ٢٤٦ من القانون المدنى، إذ أن أحكامها تخرج عن نطاق هذه الدعوى<sup>(34)</sup>.

والحكم الصادر فى دعوى منع التعرض لا يحوز قوة الأمر المقضى فى دعوى الملك لإختلاف الموضوع فى الدعويين، ولا يغير من ذلك ما يقوله الطاعنون من أن الحكم يمنع تعرض مصلحة الأملاك لهم فى أرض النزاع قد أقام قضاءه على أساس أن هذه الأرض من الأموال الخاصة المملوكة للدولة وأن مورثهم وهم من بعده وضعوا اليد عليها مدة تزيد على الخمسين عاماً قبل العمل بالقانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ الذى ينص على عدم جواز تملك أملاك الدولة الخاصة أو كسب حق عيني عليها بالتقادم ذلك أن هذا القول من الحكم لم يكن للفصل فى أصل الحق وإنما للبحث فى توافر الحيازة بشروطها القانونية أو عدم توافرها، لأن قاضى الحيازة ممنوع من التعرض للملكية ومن بناء حكمه على أساس ثبوتها أو نفيها، وكل ما يقرره فى شأنها لا يحوز أية حجية لدى المحكمة التي يعرض عليها النزاع فى أصل الحق ومن ثم فلا تتقيد به تلك المحكمة.

---

(34) محمد المنجى المرجع السابق ص ٢٥٥ ط ٢ سنة ١٩٨٥ - د. عبد الرازق السنهورى، والفقى فى الوسيط ج 9 ص

وإذ كان الحكم الصادر للطاعن في دعوى منع التعرض ليست له حجية في النزاع الخاص بملكية العقار - وكان التمسك به لا يعتبر دفاعاً جوهرياً قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى، فإن إغفال المحكمة الإشارة إليه لا يعيب حكمها بالقصور في التسبيب.

ويجوز تملك الأموال العامة بالتقادم قبل تعديل المادة ٩٧٠ من القانون المدني بالقانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ إذ أنتهى تخصيصها للمنفعة العامة وثبت وضع اليد عليها بعد ذلك المدة الطويلة المكسبة للملكية بشرائها القانونية، ويتعين على القاضي أن يبين بما فيه الكفاية الوقائع التي تثبت أركان وضع اليد المكسب للملكية أو نفيها.

ولئن كان من المقرر أنه لا يجوز رفع دعوى منع التعرض بغرض تنفيذ عقد يربط بين الطرفين، ويجب الاستناد إلى دعوى العقد لا إلى دعوى منع التعرض. إلا أن مناط ذلك أن يثبت وجود العقد الذي يحكم العلاقة بينهما وإذ دلت الحكم على أن عقد البذل لا صلة له بالأرض موضوع دعوى منع التعرض، فإنه لا محل للتذرع به للقول بعدم قبول الدعوى.

ولا يجوز الحكم في دعاوى الحيازة على أساس ثبوت الحق أو نفيه فإذا كانت الدعوى قد رفعت بطلب منع التعرض للطاعن في المرور بالطريق الموصل إلى أرضه تأسيساً على إستيفائه للشرائط القانونية التي تحمى يده على ارتفاق المرور ولم تؤسس على ثبوت حق الارتفاق في المرور وتملكه له، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدعوى على أساس انتفاء ملكية الطاعن لحق المرور الذي يخوله القانون لمن كانت أرضه محبوسة عن الطريق طبقاً للمادة ٨١٢ من القانون المدني، يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه (35).

والتعرض المستند إلى أمر إداري اقتضته مصلحة عامة لا يصلح أساساً لرفع دعوى حيازة لمنع هذا التعرض وذلك لما يترتب حتماً على الحكم في هذه الدعوى لمصلحة رافعها من تعطيل هذا الأمر ووقف وهو ما يمتنع على المحاكم بنص المادة ١٥ من قانون السلطة القضائية رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٩ ولا يكون للحائز في هذه الحالة من سبيل لدفع هذا التعرض سوى الالتجاء إلى القضاء الإداري لوقف تنفيذ الأمر الإداري أو إلغائه - فإذا كانت الدعوى تهدف إلى منع تعرض وزارة الإصلاح الزراعي المستند إلى الأمرين الإداريين اللذين أصدرتهما الهيئة العليا للإصلاح الزراعي تنفيذاً لما تقضي به المادة الثانية من القانون ١٥٢ لسنة ١٩٥٧ وتحقيقاً للمصلحة العامة التي يبتغيها قانون الإصلاح الزراعي فإن الدعوى تخرج عن ولاية

---

(35) م / أنور طلبية ، المرجع السابق ص ٥٧٥ - د. فتحي والي المرجع السابق ص ٥٣٠ - نقض مدني طعن رقم ٢٢٤

س 21 ق في 19/12/1974.

المحاكم ولا تكون من دعاوى الحيازة التي يختص بنظرها القاضي الجزئي طبقاً للمادة ٤٧ من قانون المرافعات.

ومتى كان الحكم برفض دعوى منع التعرض قد أقام قضاءه - على ما ثبت لديه من وقائع الدعوى ومستنداتها من أن حيازة الأطيان محل النزاع لم تكن مقصورة على الطاعن وإنما كانت الحيازة على الشيوع واستمرت كذلك حتى بعد صدور قانون الإصلاح الزراعي الذي ترتب عليه قيام العلاقة بين المستأجر من الباطن والمالك مباشرة بعد انسحاب المستأجر الأصلي نزولاً على حكم المادة ٣٧ منه - وحصول التعرض المدعى به من المطعون عليه، فإنه لا يكون قد خالف القانون إذ لم يفصل الحكم في الدعوى على أساس بحث الملكية وإنما على أساس بحث الحيازة الذي انتهى منه إلى تقرير أن الحائزين لأطيان النزاع بطريق الاستتجار إنما كانوا يحوزونها لحساب الطاعن وغيره من الملاك ومنهم المطعون عليه ولا يعد استناداً لحكم في ذلك إلى أحكام قانون الإصلاح الزراعي تقريراً لثبوت الحق أو نفيه.

ومتى كان الواقع في الدعوى هو أن مورث الطاعنة أقام منزلاً به مطلات تطل على قطعة أرض فضاء مملوكة لآخر أقام عليها (جراج) مصنوعاً من الخشب والصاج ثم باعها أخيراً إلى المطعون عليه الذي أقام حائطاً لسد هذه المطلات فأقامت عليه الطاعنة دعوى تطلب منع تعرضه، وكان الحكم المطعون فيه وهو بسبيل تحقيق توافر شرائط وضع اليد قد استخلص من الأدلة التي ساقها أن ترك مطلات منزل الطاعنة على العقار المبيع للمطعون عليه من قبيل التسامح من جانب البائعة لهذا الأخير إذ لم يكن فيه أي إعتداء على ملكه وبذلك نفى نية التملك عن وضع يد الطاعنة وهو ركن أساسي من أركان دعوى منع التعرض فإن في هذا وحده ما يكفي لإقامة الحكم برفض دعوى منع التعرض أما ما استطر إليه بعد ذلك من القول بأن هذا التسامح لا ينشأ حقاً ولا يكتسب صفة الارتفاق فهو تزيد لا يضيره، ومن ثم فإن النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون إستناداً إلى أنه إذ تصدى للبحث في التسامح على النحو المشار إليه يكون قد خلط بين دعوى الملكية ودعوى وضع اليد يكون غير منتج.

والمادة ١٠ من قانون إنشاء محكمة النقض لا تجيز الطعن في الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية بهيئة إستئنافية في إستئناف الأحكام الصادرة من المحاكم الجزئية في دعاوى وضع اليد إلا لمخالفة القانون أو لخطأ في تطبيقه أو تأويله، وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد صدر قبل تاريخ العمل بقانون المرافعات الجديد فإن المادة سالفة الذكر هي التي تسرى عليه ومن ثم لا يقبل الطعن فيه استناداً إلى أنه قد أحل بحق الطاعنة في الدفاع إذ يرد على طلبها إنتقال المحكمة للمعاينة وأنه خالف مؤدى الحكم التمهيدى السابق صدوره من نفس المحكمة بإحالة الدعوى على التحقيق.

ومتى كان الحكم السابق صدوره في نفس الدعوى هو حكم تمهيدى لم يفصل فصلاً قاطعاً في أي وجه من أوجه النزاع فيها فإنه لا يجوز التمسك في هذه الحالة بنص المادة 11 من قانون إنشاء محكمة النقض. وتنص الفقرة الأولى من المادة ٤٧ من قانون المرافعات على أنه تختص محكمة المواد الجزئية كذلك بالحكم ابتدائياً في دعاوى الحيازة"، وكانت الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٩ في شأن السلطة القضائية قبل تعديله بالقانون ٧٤ لسنة ١٩٦٣ م - تنص على أن "يكون الاختصاص في استئناف أحكام محكمة المواد الجزئية في دعاوى الحيازة لمحكمة الاستئناف". وكانت الفقرة الأخيرة من المادة ذاتها تنص على أن " جميع الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف في دعاوى الحيازة لا تقبل الطعن بطريق النقض".

فإن مؤدى هذه النصوص هو عدم جواز الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة من محاكم الإستئناف في دعاوى الحيازة التي يختص قاضى المواد الجزئية بنظرها والحكم فيها ابتدائياً. وولاية قاضى الحيازة في دعوى منع التعرض تتسع لإزالة الأفعال المادية التي يجريها المدعى عليه بإعتبار أن القضاء بها هو من قبيل إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل حصول التعرض.

### 3- المدعى عليه في دعوى منع التعرض:

ويلحظ أن المدعى عليه في دعوى منع التعرض هو الشخص الذي يتعرض للحائز أو المدعى في حيازته. ويلحظ أيضاً أن التعرض الصادر من المدعى عليه، إما أن يكون تعرضاً مادياً، أو تعرضاً يقوم على تصرف قانوني وقد ينشأ التعرض بسبب أشغال عامة أو أشغال خاصة<sup>(36)</sup>.

رخصت بها جهة الإدارة ولا يجوز في جميع الأحوال اللجوء إلى دعوى منع التعرض لتنفيذ عقد يربط بين المدعى والمدعى عليه، والأصل أن دعوى منع التعرض يرفعها الحائز ضد المدعى عليه نفسه الذي صدر منه التعرض، وقد ترفع في أحوال معينة ضد الغير ولو كان هذا الغير حسن النية. المدة التي ترفع فيها دعوى منع التعرض:

ويجب أن ترفع دعوى منع التعرض في خلال سنة من وقت وقوع التعرض. وإذا كان التعرض في صورة أعمال متعاقبة، فتسرى مدة السنة من وقت أول عمل من هذه الأعمال، يظهر فيه بوضوح أنه يتضمن تعرضاً لحيازة المدعى (الحائز) وقد تكون أعمال التعرض المتعددة والمتعاقبة كل عمل منها مستقل عن العمل الآخر، بحيث يعتبر كل عمل منها تعرضاً قائماً بذاته. وهذا تتعدد رفع دعاوى منع التعرض، بتعدد هذه الأعمال ويبدأ سريان مدة السنة بالنسبة إلى آخر دعوى من وقت وقوع آخر عمل من أعمال

(36) راجع د. عبد الرازق السنهوري ج ٩ ص ٩٣٢ .

المتعرض المستقلة، وإذا كان التعرض مبنياً على سبب قانوني فتسري السنة من وقت وقوع التصرف الذي يعتبر تعرضاً ويلاحظ أن مدة السنة تعتبر مدة سقوط لا مدة تقادم.

ومن ثم فهي تسري على الشخص الغير كامل الأهلية والغائب، ولا تقبل الوقف ولا الانقطاع، ولمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير ما يقدم إليها من المستندات والأدلة والموازنة بينها وترجيح ما تظمن إليه وإطراح ما عدا واستخلاص ما تراه متفقاً مع واقع الدعوى متى كان استخلاصها سائغاً وله أصل ثابت بالأوراق، ولمحكمة الموضوع التحقق من استيفاء الحيابة لشروطها القانونية واستخلاص التعرض فيها دون رقابة عليها في ذلك لمحكمة النقض متى أقامت قضائها على ما يكفي لحمله.

ومحكمة الموضوع - غير ملزمة إذا ألغت الحكم الابتدائي - بالرد على أسبابه. ولمحكمة الموضوع غير ملزمة بتتبع الخصوم في كافة مناحي دفاعهم والرد عليها إستقلاً ما دام في قيام الحقيقة التي أفتتعت بها وأوردت دليلها الرد الضمني المسقط لكل ما يخالفها.

وندب خبير في الدعوى هو مجرد وسيلة إثبات يقصد بها التحقق من واقع معين يحتاج الكشف عنه إلى معلومات فنية خاصة ولا شأن له بالفصل في نزاع قانوني أو الموازنة بين أقوال الشهود وتقدير شهادتهم فهذا من صميم واجب القاضي لا يجوز له التخلي عنه لغيره<sup>(37)</sup>.

والتحقيق الذي يصح اتخاذه سنداً أساسياً للحكم هو الذي يجري وفقاً للأحكام التي رسمها القانون لشهادة الشهود في المادة ٦٨ وما بعدها من قانون الإثبات والتي تقضى بأن يحصل التحقيق أمام المحكمة ذاتها أو بمعرفة قاضي تندبه لذلك وتوجب أن يحلف الشاهدين اليمين إلى غير ذلك من الضمانات المختلفة التي تكفل حسن سير التحقيق توصلاً إلى الحقيقة، أما ما يجريه الخبير من سماع شهود ولو أنه يكون بناء على ترخيص من المحكمة لا يعد تحقيقاً بالمعنى المقصود إذ هو إجراء ليس الغرض منه إلا أن يهتدى به الخبير في أداء المهمة المنوطة به ومفاد نص المادة ١٢٤ من قانون المرافعات يدل أن الطلب العارض الذي يقبل من المدعى بغير إذن من المحكمة هو الطلب الذي يتناول بالتغيير أو بالزيادة أو بالإضافة ذات النزاع من جهة موضوعه مع بقاء السبب على حاله أو تغيير السبب مع بقاء الموضوع كما هو أما إذا اختلف الطلب العارض عن الطلب الأصلي في موضوعه وفي سببه معاً فإنه لا يقبل إيدأؤه من المدعى في صورة طلب

---

<sup>(37)</sup> أنظر في : محمد علي عرفة ، الحقوق العينية الاصلية ، ط ١٩٩٠ م . ص ٣١٨ - مصطفى الجمال مصطفى الجمال :

نظام الملكية ، ط ١٩٨٥ ، دار الفكر جامعة الإسكندرية، ص ١٢٠ - محسن البيه : نظرية الحق في القانون المدني

الكويتي ، ط 1996 وما بعدها ، كلية الحقوق جامعة الكويت. ص ٤٠٨

عارض ولا يستثنى من ذلك إلا ما تأذن المحكمة بتقديمه من الطلبات مما يكون مرتبطاً بالطلب الأصلي (38).

ولما كان الثابت أن المطعون ضده قد افتتح دعواه بطلب الحكم له ضد الطاعنة بمنع تعرضها له في إقامة السور محل النزاع وبالتالي فهي من دعاوى الحيازة المعروفة في القانون أساسها الأصل الحيازة بشروطها القانونية ومرماها حماية هذه الحيازة بصرف النظر عن أساسها ومشروعيتها فلا محل للتعرض فيها لبحث الملكية وفحص ما يتمسك به الخصوم من مستنداتها لأنها لا تتناول غير واقعة الحيازة فمن ثم فإنها تعد بهذه المثابة دعوى متميزة لها كيانها الخاص ومستقلة كل الاستقلال عن طلب المطعون ضده تثبيت ملكيته للأرض البالغ مساحتها ٢٥٣٠١٣ متر مربع وعدم تعرض الطاعنة له في هذه الملكية وإلزامها بأن تؤدي إليه خمسمائة جنيه كتعويض عما لحقه من أضرار لأن البحث في هذا الطلب يتناول أساس حق الملكية ومشروعيته ولا يغير من ذلك ما جاء على لسان المطعون ضده من أن الطاعنة متعرضة له ويطلب منع تعرضها لأن مقصودة في هذا الطلب تقرير الملك له وبالتالي لا يجوز تقديمه في صورة طلب عارض لإخلافه عن الطلب الأصلي في موضوعه وسببه.

وإذ كان المشرع قد حدد في المادة ١٢٤ من قانون المرافعات صور الطلبات العارضة والتي يصح أن يقدمها المدعى فلا يكون من مطلق إرادة الخصوم الاتفاق على الطلبات العارضة التي يقدمها أي منهما فإنه ينبغي على ذلك أن قبول الطلب العارض أو عدم قبوله مسألة تتعلق بالنظام العام.

ولما كان ما تقدم به المطعون ضده من طلب بتثبيت ملكيته على عقار النزاع مع طلب الحكم له بالتعويض في صورة طلب عارض لا يجوز له تقديمه في هذه الصورة فإن مؤدى ذلك أنه كان يتعين على المحكمة أن تحكم بعدم قبوله، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وسار مع ذلك في نظر الدعوى قاضياً للمطعون ضده بالطلبات السابق له إيدؤها والتي تولى عنها والتعويض، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

#### **4- الحكم في دعوى منع التعرض:**

وإذا توافرت شروط رفع دعوى منع التعرض، فيجب على القضاء أن يحكم للحائز للعقار بالبقاء في حيازته، ومنع المتعرض من التعرض له في حيازته وقد يقتضى الأمر بأن يحكم القضاء بإزالة أعمال قد تمت، أو بهدم بناء أقامه المتعرض، أو بإقامة بناء تم هدمه، وبإعادة الشئ إلى أصله. ويستوى في ذلك أن تكون أعمال التعرض قد وقعت في عقار المدعى أو في عقار المدعى عليه أو في عقار الغير. وتجدر الإشارة إلى أنه لا يجوز للقضاء العادى أن يحكم بإزالة أشغال عامة أقيمت من جانب جهة

(38) م / مجدى هرجه ، المرجع السابق ص ٢٧٣ - د. محمد عبد اللطيف ، المرجع السابق ص ٢٤٠



الإدارة إذا كان هذا الحكم ينطوي على إلغاء قرار إداري أو تعطيل تنفيذ قرار إداري. ويجب على قاضي الحيابة أن يحكم بمنع التعرض حتى ولو كان من المرجح بأن المتعرض سوف ينجح في كسب دعوى الملكية أو دعوى موضوع الحق والسبب في ذلك أن قاضي الحيابة، لا يختص بالفصل في دعوى الملكية أو دعوى موضوع الحق ولا يجوز الجمع بين دعوى الحيابة ودعوى الملكية، ويجوز لقاضي الحيابة أن يمنح المدعى عليه في دعوى منع التعرض أجلاً بوقف فيه تنفيذ حكم الإزالة أو إعادة الشيء إلى أصله بشرط أن يرفع المدعى عليه دعوى موضوع الحق أو دعوى الملكية في خلال هذا الأجل.

ويجوز لقاضي الحيابة أن يحكم بالغرامة التهديدية على المتعرض (المدعى عليه) لإرغامه على تنفيذ الحكم بإخلاء العقار، أو بالإزالة أو بإعادة الشيء إلى أصله، ويجوز لقاضي الحيابة أيضاً أن يحكم على المدعى عليه بتعويض الضرر الذي لحق بالمدعى من جراء أعمال التعرض التي صدرت من (المدعى عليه).

وإذا ادعى المتعرض المدعى عليه في دعوى فرعية، أنه هو الحائز للعقار وتقدم بأدلة تثبت صحة هذا الإدعاء، فيجب على القاضي أن ينظر فيما إذا كانت حيابة المدعى عليه لا تتعارض مع حيابة المدعى فإذا ثبت له ذلك حكم لكل منهما بإستبقاء الحيابة.

**أثر ثبوت أن أرض النزاع من الأراضي الصحراوية التي لا يجوز تملكها أو وضع اليد عليها عن طريق التقادم**

وينبغي لمن يستهدف حماية وضع يده بدعوى منع التعرض أن تتوافر لديه نية التملك باعتبارها ركناً أساسياً في هذه الدعوى يميزها عن دعوى استرداد الحيابة، ولازم ذلك أن يكون العقار مما يجوز تملكه بالتقادم، أي ليس من الأموال العامة التي لا يصح أن تكون محلاً لحق خاص أو من الأموال الخاصة المملوكة للدولة، أو للأشخاص الاعتبارية العامة أو للوحدات الاقتصادية التابعة للمؤسسات العامة أو للهيئات العامة وشركات القطاع العام التابعة لأيهما أو للأوقاف الخيرية التي منع المشرع تملكها أو كسب أي حق عيني عليها بالتقادم عملاً بالمادة ٩٧٠ من القانون المدني المعدلة بالقوانين أرقام ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ و ٣٩ لسنة ١٩٥٩ و ٥٥ لسنة ١٩٧٠ ما لم يثبت أن طالب الحماية، كسب الحق العيني قبل نفاذها، كذلك فإن النص في المادة الثانية من القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١م بشأن الأراضي الصحراوية المسجلة وفي المادتين الثانية والثامنة من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١م بشأن بعض الأحكام المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة على تحويل رئيس الجمهورية تحديد المناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية من الأراضي الصحراوية التي لا يجوز تملكها بالتقادم، ووضع القواعد الخاصة بهذه المناطق.



وفى المادة العاشرة من القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١م على حظر وضع اليد أو التعدى على تلك الأراضى. وعلى أن يكون لوزير الدفاع سلطة إزالته بالطريق الإدارى بالنسبة للأراضى التي تشغلها القوات المسلحة، كمناطق عسكرية لازمة وجوب تحقق المحكمة من طبيعة الأراضى التي رفعت بشأنها دعوى منع التعرض أو استرداد الحيازة. فإذا ثبت لها أنها من الأموال العامة أو من الأموال الخاصة للدولة، أو من الأراضى الصحراوية التى لا يجوز تملكها أو وضع اليد عليها وقضت بعدم قبول الدعوى وإذا ثبت لها أنها • تندرج فى أى منها وفصلت فى الدعوى تاركة للخصوم المنازعة فى الملك فيما بعد<sup>(39)</sup>.

#### **5- شروط رفع دعوى منع التعرض:**

##### **1- أن يكون المدعى حائزاً للعقار :**

ويجب أن يكون المدعى حائزاً للعقار المطلوب منع التعرض فى حيازته وقد يكون المدعى حائزاً للعقار على أفراد، أى يحوز العقار بمفرده وقد يكون حائزاً للعقار على الشيوع، أى يحوز العقار مع شركاء آخرين. ويشترط لرفع دعوى منع التعرض أن يكون الحائز أصيلاً بحيث يحوز لحساب نفسه. ويجوز رفع دعوى منع التعرض سواء كان المتعرض حسن النية أو سئ النية. ويجوز لحائز العقار رفع دعوى منع التعرض سواء كان المتعرض شخص من الغير أو شريكاً على الشيوع كما يحوز للحائز أن يرفع دعوى منع التعرض على الشخص الذى انتقلت إليه الحيازة من المتعرض.

##### **2- يجب أن تستمر الحيازة مدة سنة:**

ويجب أن تستمر حيازة المدعى أو الحائز مدة سنة، أى أن تكون حيازة المدعى قد استمرت مدة سنة كاملة بدون انقطاع قبل وقوع التعرض.

##### **3- يجب أن يقع تعرض فى الحيازة:**

ويقصد بالتعرض فى الحيازة هنا كل عمل مادي أو قانوني من شأنه أن يعرقل إنتفاع الحائز بالعقار، ويتضمن إنكاراً لهذه الحيازة.

أو فى عبارة أخرى مماثلة هو كل عمل يظهر منه بوضوح أنه يتضمن إعتداء على الحيازة. وأن التعرض الذى يصلح أساساً لرفع دعوى الحيازة هو كل عمل أو تصرف يتعارض مع حق واضع اليد للحيازة، فإذا وجد عقد يحكم العلاقة بين الطرفين فلا يجوز رفع دعوى منع التعرض، سواء بقصد تنفيذ العقد أو التحلل منه بل يجب الاستناد إلى دعوى العقد.

<sup>(39)</sup> محمد المنجى المرجع السابق ص ٤٢٠ - عبد الباسط جميعى دعاوى الحيازة، ص ٢١٥.

#### **4- يجب أن ترفع دعوى منع التعرض خلال سنة من تاريخ التعرض:**

ويجب على الحائز أن يرفع دعوى منع التعرض في خلال سنة من يوم وقوع التعرض وهذه المدة هي مدة سكوت وليس مدة تقادم . فإذا رفعت الدعوى بعد أكثر من سنة فيقضى فيها بعدم القبول لرفعها بعد الميعاد ويبدأ احتساب مدة السنة من يوم وقوع التعرض.

ويبدأ احتساب مدة السنة في التعرض المادي من يوم وقوع التعرض الذي يظهر بوضوح أنه يتضمن اعتداء على الحياة، إذا كان عملاً واحداً وإذا تتابعت أعمال التعرض وتراپطت وصدرت من شخص واحد، فإنها تنشئ حالة تعرض واحدة مستمرة، وفي هذه الحالة يبدأ احتساب مدة السنة من يوم وقوع أول عمل من هذه الأعمال.

أما إذا تعددت أعمال التعرض وتباعدت واستقل بعضها عن بعض، أو صدرت أعمال التعرض من أشخاص مختلفين فإن كل عمل من هذه الأعمال يعتبر تعرضاً قائماً بذاته وتتحد فيها دعاوى منع التعرض، لتعدد هذه الأعمال أو بتعدد الأشخاص الذين صدرت منهم. وفي هذه الحالة يبدأ احتساب مدة السنة، بالنسبة لكل دعوى من هذه الدعاوى من يوم وقوع العمل الذي أنشأ هذه الدعوى.

ويبدأ احتساب مدة السنة في التعرض القانوني من يوم وقوع التعرض الذي يظهر بوضوح أنه يتضمن اعتداء على الحياة ففي حالة تقديم شكوى إدارية تبدأ مدة السنة من يوم تقديم الشكوى إلى الجهة المختصة. وفي حالة رفع دعوى ضد الحائز تبدأ مدة السنة من يوم إيداع صحيفة الدعوى قلم كتاب المحكمة ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

#### **الاختصاص بدعوى منع التعرض:**

##### **الاختصاص المحلي**

وقد نصت المادة ٥٠/١ من قانون المرافعات على الآتي: " في الدعاوى العينية ودعاوى الحياة يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار، أو أحد أجزائه إذا كان واقعاً في دوائر محاكم متعددة" (40).

ويتضح من ذلك أن الاختصاص المحلي بنظر دعوى منع التعرض إنما ينعقد للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار المطلوب منع التعرض في حيازته، كما ينعقد الاختصاص المحلي للمحكمة التي يقع في دائرتها جزء من هذا العقار، سواء كان كبيراً أو صغيراً، إذا كان العقار يتكون من عدة أجزاء تقع في دوائر محاكم متعددة.

(40) د. عصمت عبد الفتاح ، المرجع السابق ص ٢١٢ - د. فتحى والى المرجع السابق ص ٣٨٥

### الاختصاص النوعي:

ينعقد الاختصاص النوعي بنظر دعوى منع التعرض للقضاء الموضوعي، دون القضاء المستعجل، باعتبار أن الحكم فيها ينصب حتماً على الحق موضوع النزاع، بحيث لا يبقى بعد الفصل فيها نزاع موضوعي بين الطرفين في خصوص الحيازة يصح عرضه على القضاء.

### تقدير قيمة الدعوى:

يلحظ أن دعوى منع التعرض هي دعوى موضوعية، ويختص بها القضاء الموضوعي دون القضاء المستعجل وبذلك فإن قيمتها تقدر طبقاً للقواعد العامة، بقيمة الحق الذي ترد عليه الحيازة أي تقدر بقيمة العقار المطلوب منع الغير من التعرض للحائز في حيازته.

### دعوى منع التعرض في القانون المدني الكويتي :

إعمالاً لنص المادة / ٩٢٧ من القانون المدني الكويتي يجب أن تقام دعوى منع التعرض خلال الثلاث سنوات التالية لوقوع التعرض وهي تحمي الحيازة الحقيقية فقط دون الحيازة العرضية<sup>(41)</sup>. ويستوى في قبول دعوى منع التعرض أن يكون هذا التعرض مادياً كدخول الأرض المحازة أو قانونياً كإصدار الحائز بصفته مستأجراً كما يستوى أن يكون المتعرض صاحب حق أو غير صاحب حق حسن أو سيئ النية<sup>(42)</sup>.

وتعتبر دعوى منع التعرض في القانون الكويتي من دعاوى الحيازة وقصر القانون رفعها على الحائز بالمعنى القانوني واشترط وجوب استمرار حيازته ثلاث سنوات كاملة لمنع التعرض له وأن يرفع دعوى بمنع هذا التعرض خلال الثلاث سنوات التالية، وجاء بحكم محكمة التمييز الكويتية<sup>(43)</sup>.

---

(41) أنظر حكم محكمة التمييز القانونية الطعن ٥٦٠ لسنة ٢٠٠٤ مدنى جلسة ١١ / ٤ / ٢٠٠٥ مجلة القانون والقضاء

(42) د . ابراهيم الدسوقي أبو الليل ، المرجع السابق ، ص ٢٤٠ .

(43) الطعن رقم ٥٦٠ لسنة ٢٠٠٤ الدائرة المدنية لمحكمة التمييز الكويتية والصادر في ١١/٤/٢٠٠٥ واعتبرت أن كل عمل مادي أو تصرف قانوني يتضمن بطريقة مباشرة أو غير مباشرة التعرض لحيازة الحائز يعطيه الحق في رفع هذه الدعوى بشروطها السابقة.

### **المبحث الثالث**

#### **دعوى وقف الأعمال الجديدة**

##### **تمهيد وتقسيم:**

ونعرض هنا لرفع الحائز دعوى وقف الأعمال الجديدة ووضع المسألة من الناحية التشريعية، في ضوء النصوص القانونية وطريقة إعدادها وتعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة. وأحكام دعوى وقف الأعمال الجديدة والمدعى في دعوى وقف الأعمال الجديدة والمدة التي يجب رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة خلالها والحكم في دعوى وقف الأعمال الجديدة والفرق بين دعوى وقف الأعمال الجديدة ودعوى منع التعرض وشروط رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة والاختصاص في دعوى وقف الأعمال الجديدة والاختصاص المحلى والاختصاص الموضوعى وتقدير قيمة الدعوى واستئناف الحكم الصادر في دعوى وقف الأعمال الجديدة.

وللقاضى أن يمنع استمرار الأعمال أو أن يأذن في استمرارها، وفي كلتا الحالتين يجوز للقاضي أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة لتكون في حالة الحكم بوقف الأعمال ضماناً لإصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقف متى تبين بحكم نهائى أن الاعتراض على استمرار على غير أساس، وتكون في حالة الحكم باستمرار الأعمال ضماناً لإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها إصلاحاً للضرر الذى يصيب الحائز إذا حصل على حكم نهائى في مصلحته، وينقسم المبحث الثالث إلى ثلاث مطالب وفقاً لما يلي:

**المطلب الأول : تعرف دعوي وقف الأعمال الجديدة**

**المطلب الثاني: شروط رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة**

**المطلب الثالث: الاختصاص فى دعوى وقف الأعمال الجديدة**

### المطلب الأول: تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة

ودعوى وقف الأعمال الجديدة هي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير الذي شرع في عمل لو تم لأصبح تعرضاً للحيازة، وذلك بطلب منعه من تمام هذا العمل وأساس هذه الدعوى هو توافر مصلحة قائمة للحائز في درء التعرض قبل حصوله، لأنه ليس من المتصور حرمان الحائز من الحماية القانونية إلى أن يتم الإعتداء على حيازته<sup>(44)</sup>.

وقد نصت المادة الثالثة من قانون المرافعات المدنية والتجارية على أن: "لا يقبل أي طلب أو دفع لا تكون لصاحبه فيه مصلحة قائمة يقرها القانون ومع ذلك تكفي المصلحة المحتملة، إذا كان الغرض من الطلب الاحتياط لدفع ضرر محقق أو الاستيثاق لحق يخشى زوال دليله عند النزاع فيه ومن الأحوال التي يتم فيها رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة أن يشرع المالك في بناء سور في أرضه لو تم لمنع المرور، وتكون مثل هذه الأرض محملة بحق ارتفاق بالمرور المصلحة جاره الحائز لحق الارتفاق أو أن يشرع المالك في بناء حائط في عقاره لو تم لسد النور والهواء عن عقار الجار، ويكون هذا العقار محملاً بحق ارتفاق بالمطل لمصلحة جاره الحائز لحق الارتفاق.

### أحكام دعوى وقف الأعمال الجديدة:

وتعد دعوى وقف الأعمال الجديدة من دعاوى الحيازة ولا تنتزع الحيازة من الحائز الذي يرفع دعوى وقف الأعمال الجديدة والأعمال التي تصدر من المدعى عليه، في دعوى وقف الأعمال الجديدة، لا تعتبر أعمال تعرض قد وقع فعلاً، بل هي أعمال تعتبر تعرضاً لو أنها تمت<sup>(45)</sup>.  
ونعرض للمسائل الآتية:

### 1- المدعى في دعوى وقف الأعمال الجديدة:

يلاحظ أن المدعى في دعوى وقف الأعمال الجديدة هو الحائز للعقار، ويجب على الحائز أن يثبت أن حيازته للعقار خالية من العيوب أي حيازة مستمرة وعلنية وهادئة وغير غامضة ويجب على الحائز أيضاً أن يثبت أن حيازته للعقار، حيازة أصلية وليست حيازة عرضية أي أنه يحوز لحساب نفسه لا لحساب غيره.

(44) د. محمد عبد اللطيف ، المرجع السابق ، ص ٣٣٣ - نقض مدنى رقم ١١٩ س ٤٢ق فى ١١/٢/١٩٧٦ م/م/أنور

طلبة ، المرجع السابق ج ٢ ص ١١٢ - د. أحمد أبو الوفا ، المرجع السابق ، ص ٣٨٧

(45) م / محمد راتب ، المرجع السابق ص ٤٠٦ - د. السنهوى ج ٩ ص ١٢٩٩ - د. امينة النمر ، قانون المرافعات

المرجع السابق ص ١٥٩ .

## **2- المدعى عليه في دعوى وقف الأعمال الجديدة:**

وبالاحظ أن المدعى عليه في دعوى وقف الأعمال الجديدة، هو الشخص الذي يبدأ القيام بأعمال لم تصل بعد إلى أن تعد تعرضاً قد وقع بالفعل على حيازة المدعى. ولكن هناك من الأسباب المعقولة، التي تدعو إلى الاعتقاد بأن هذه الأعمال إذا تمت أو إذا اكتملت لأصبحت تعرضاً كاملاً لحيازة المدعى (الحائز) إذ أن دعوى وقف الأعمال الجديدة تحمي الحيازة من تعرض مستقبل على وشك الوقوع، ويشترط في الأعمال التي يجب طلب وقفها في دعوى وقف الأعمال الجديدة شرطان وهما:

1- أن تكون هذه الأعمال لو تمت أو اكتملت لوقع التعرض بالفعل ويجب أن توجد أسباب معقولة تدعو إلى الاعتقاد بأن هذه الأعمال لو تمت أو اكتملت فإنه ينجم عنها تعرض فعلى لحيازة المدعى وهذه المسألة تعد مسألة واقع يقدرها قاضي الموضوع ويجوز له أن يلجأ إلى المعاينة ويجوز له أن يستعين برأى الخبراء.

2- أن تكون الأعمال التي بدأ المدعى عليه القيام بها قد وقعت في عقاره هو وليس في عقار المدعى عليه أو في عقار الغير ويستخلص هذا الشرط من طبائع الأشياء.

## **3- المدة التي يجب رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة في خلالها:**

ويجب أن ترفع دعوى وقف الأعمال الجديدة قبل الانتهاء من القيام بالأعمال الجديدة ويجب أن ترفع دعوى وقف الأعمال الجديدة أيضاً في خلال سنة من وقت البدء بهذه الأعمال. وتسرى مدة السنة من وقت البدء بالأعمال الجديدة، وإذا كانت الأعمال الجديدة أعمالاً متعاقبة فتسرى المدة من وقت البدء في أول عمل منها. وإذا انقضت السنة دون أن ترفع هذه الدعوى ورفعت بعد ذلك فلا تقبل حتى ولو كانت الأعمال الجديدة لم تتم . وفي هذه الحالة يجب على المدعى أن يتربص حتى تتم أو تكتمل هذه الأعمال، ويقع له التعرض في حيازته بالفعل، ثم يرفع دعوى منع التعرض في خلال سنة من وقوع التعرض أي من وقت تمام أو اكتمال الأعمال الجديدة، ويلاحظ أن مدة السنة هنا هي مدة سقوط لا مدة تقادم، ولذلك فهي تسرى على غير كامل الأهلية والغائب ولا توقف ولا تنقطع.

## **4- الحكم في دعوى وقف الأعمال الجديدة:**

ويحكم القاضي في دعوى وقف الأعمال الجديدة، بوقف هذه الأعمال دون إلزائها. وعندما يرفع المدعى الأمر إلى القاضي ويطلب وقف الأعمال الجديدة، يكون للقاضي الخيار بين أمرين:

1- فإما أن يرى قاضي الحيازة أن المدعى كان على حق دعواه، ويقدر وجود أسباب معقولة يخشى معها أن يكون هناك تعرض فعلى لحيازة المدعى (الحائز) إذا تمت واکتملت الأعمال الجديدة، فعند

ذلك يحكم القاضي بوقف هذه الأعمال الجديدة وعدم الاستمرار فيها. حتى يتم رفع دعوى الملكية أو دعوى موضوع الحق، ويتم الفصل فيها.

وإما أن يرى قاضي الحيازة أن المدعى ليس على حق في دعواه، لعدم توافر شروط رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة ويحكم القاضي عند ذلك برفض الدعوى ومن ثم يستمر المدعى عليه في الأعمال الجديدة التي بدأها إلى أن ترفع دعوى الملكية أو دعوى موضوع الحق، وإلى أن يتم الفصل فيها ويجوز للقاضي في مثل هذه الحالة أن يأمر المدعى عليه المحكوم لصالحه بتقديم كفالة مناسبة، تكون ضماناً للمدعي الذي قضى برفض دعواه. فإذا قضى بحكم نهائي في دعوى الملكية أو في دعوى أصل الحق، أن المدعى أو (الحائز) كان على حق أي كان صاحب (حق وأن اعتراضه على مضي المدعى عليه في القيام بالأعمال الجديدة، كان مبنياً على أساس صحيح من حيث موضوع الحق لا من حيث الحيازة، جاز للقاضي أن يحكم على المدعى عليه بإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها . وعند ذلك تكون الكفالة التي قدمها المدعى عليه، بناء على حكم قاضي الحيازة، ضماناً لهذه الإزالة<sup>(46)</sup>.

#### 5- الفرق بين دعوى وقف الأعمال الجديدة ودعوى منع التعرض:

ويلاحظ أن هناك فروقاً ثلاثة بين دعوى وقف الأعمال الجديدة ودعوى منع التعرض وهي:

- 1- تبدأ الأعمال في عقار المدعى عليه فقط في دعوى وقف الأعمال الجديدة. أما في دعوى منع التعرض فقد تكون الأعمال قد وقعت في عقار المدعى عليه أو في عقار المدعى أو في عقار الغير.
- 2- تبدأ الأعمال في دعوى وقف الأعمال الجديدة، دون أن تتم أو تكتمل ودون أن يقع تعرض فعلى للحائز في حيازته، أما في دعوى منع التعرض فتتم الأعمال ويقع التعرض الفعلي للحائز في حيازته.
- 3- يحكم القاضي في دعوى وقف الأعمال الجديدة بوقف الأعمال الجديدة دون إزالتها. أما في دعوى منع التعرض فيكون للقاضي أن يقضى بإزالة الأعمال.

<sup>(46)</sup> أنور طلبية - المرجع السابق ص ٢٢٠ - توفيق فرج الحقوق العينية الأصلية ص ٢١٥ بدون سنة نشر - د. جميل الشرقاوي جميل الشرقاوي ، دروس في الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية) ، ط ١٩٧١ م ، مطبوعات جامعة القاهرة، ص ٢٨٠ وما بعدها.

## المطلب الثاني: شروط رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة

### 1- يجب أن يكون المدعى حائزاً للعقار:

ويتبين من نص الفقرة الأولى من المادة ٩٦٢ من القانون المدني، أنه يجب أن يكون المدعى حائزاً للعقار المطلوب وقف الأعمال الجديدة فيه، والتي لو تمت لأصبحت تعرضاً للحيازة أو بمعنى آخر أن هذه الأعمال تكون على وشك أن تصبح تعرضاً للحيازة<sup>(47)</sup>.

ويجب أن يكون المدعى حائزاً حيازة قانونية صحيحة ومعنى كون الحيازة قانونية أن يتوافر فيها العنصران المادى والمعنوى ومعنى كون الحيازة صحيحة أن تكون الحيازة خالية من العيوب، أى مستمرة غير متقطعة، وظاهرة غير خفية، وهادئة بدون إكراه، وواضحة بدون لبس.

والأصل هو أن يكون الحائز أصيلاً عن نفسه، وليس حائزاً عرضياً يحوز لحساب غيره. وإذا قامت الحيازة على عمل من أعمال التسامح، أو على ترخيص من جهة الإدارة، يجوز الرجوع فيه في أي وقت فإن الحيازة لا تكون عرضية إلا بالنسبة إلى المالك المتسامح أو جهة الإدارة التي منحت الترخيص.

ويشترط أن تكون دعاوى وقف الأعمال الجديدة مستندة إلى الحيازة، باعتبارها إحدى دعاوى وضع اليد. وليس مسندة إلى عقد فإذا كان المدعى مرتبطاً مع المدعى عليه بعقد، كان وقف الأعمال الجديدة يجب أن يطالب به المدعى بناء على هذا العقد.

### 2- يجب أن تستمر الحيازة مدة سنة كاملة:

ويتبين من نص الفقرة الأولى من المادة ٩٦٢ من القانون المدني أنه يجب أن تستمر الحيازة مدة سنة كاملة، أى يجب أن تكون حيازة المدعى قج استمرت مدة سنة كاملة بدون انقطاع قبل شروع المدعى عليه في بدء الأعمال الجديدة والتي لو تمت لأصبحت تعرضاً للحيازة. ويكون للمدعى سواء كان خلفاً عاماً أو خلفاً خاصاً، أن يضم إلى حيازته مدة حيازة سلفه.

### 3- يجب أن يشرع المدعى عليه في القيام بأعمال لو تمت لأصبحت تعرضاً للحيازة:

ويتضح من نص الفقرة الأولى من المادة ٩٦٢ من القانون المدني أنه يجب أن يشرع المدعى عليه في القيام بأعمال معينة بحيث لو تمت لأصبحت اعتداء على الحيازة. ويشترط في الأعمال الجديدة التي يطلب المدعى وقفها أمران:

1- أن تكون هذه الأعمال الجديدة قد بدأت بالفعل، ولكن لم تتم بعد أى أن يكون المدعى عليه قد شرع في هذه الأعمال ولم تنته بعد منها.

(47) م / محمد راتب ، المرجع السابق ص ٤٠٦ - م / أنور طلبية ، المرجع السابق موسوعة المرافعات ص ٥٣٠



2- أن تكون الأعمال الجديدة قد بدأت في عقار المدعى عليه، وليس في عقار الحائز المدعى، لأنه لو بدأت الأعمال الجديدة في عقار الحائز، فإن مجرد بدئه يعتبر تعرضاً للحيازة يبيح للمدعى الحق في رفع دعوى منع التعرض.

**٤- يجب أن ترفع دعوى وقف الأعمال الجديدة سنة من تاريخ بدء الأعمال:**

ويتبين من نص الفقرة الأولى من المادة ٩٦٢ من القانون المدني أنه يجب على الحائز (المدعى) أن يرفع دعوى وقف الأعمال الجديدة خلال سنة من تاريخ بدء هذه الأعمال، أى من اليوم الذي يشرع فيه المدعى عليه في الأعمال التي تمثل اعتداء على وشك الوقوع على الحيازة (48).

ويبدأ احتساب مدة السنة من يوم البدء في الأعمال الجديدة فإذا تتابعت الأعمال الجديدة وترابطت وصدرت من شخص واحد، فإنها تنشئ حالة اعتداء واحدة مستمرة. وهنا يبدأ احتساب مدة السنة من يوم البدء في أول عمل من هذه الأعمال. أما إذا تعددت الأعمال الجديدة وتباعدت، واستقل بعضها عن بعض أو صدرت من أشخاص مختلفين، فإن البدء في كل عمل من هذه الأعمال يعتبر اعتداء مستقل بذاته ويتعدد رفع دعاوى وقف الأعمال الجديدة بتعدد مثل هذه الأعمال أو بتعدد الأشخاص الذين صدرت منهم هذه الأعمال. ويجب أن تحتسب مدة السنة هنا بالنسبة لكل عمل من يوم البدء في العمل الذي أنشأ دعوى وقف الأعمال الجديدة.

ويلاحظ أن مدة السنة هنا هي مدة سقوط وليس مدة تقادم فإذا رفعت دعوى بعد مرور أكثر من سنة من وقت بدء الأعمال الجديدة، فيجب أن يحكم فيها بعدم توافر شرط الاستعجال وبالتالي عدم الاختصاص النوعي للقضاء المستعجل بالفصل فيها.

---

(48) م / مجدى هرجه ، التنظيم القانوني للحيازة ، ص ٢٠٧ - د. عاشور مبروك قانون القضاء في دولة الإمارات العربية

### المطلب الثالث: الاختصاص فى دعوى وقف الأعمال الجديدة

#### 1- الاختصاص المحلى:

وقد نصت المادة ٥٠ من قانون المرافعات المدنية والتجارية على الآتي : " فى الدعاوى العينية العقارية ودعاوى الحيازة يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار، أو أحد أجزائه، إذا كان واقعاً في دوائر محاكم متعددة وفي الدعاوى الشخصية العقارية يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه<sup>(49)</sup>.

#### 2- الاختصاص الموضوعي

يلاحظ أن من أهم خصائص دعاوى الحيازة، أنها تحمل طابع الدعاوى المستعجلة والتي لا يجوز فيها التعرض للموضوع. ولذلك فإن الأصل ينعقد الاختصاص النوعي بنظر دعاوى وقف الأعمال الجديدة للقضاء المستعجل، باعتبارها من المسائل التي يخشى عليها من فوات الوقت.

وقد نصت المادة ٤٥ من قانون المرافعات المدنية والتجارية على الآتي: "يندب في مقر المحكمة الابتدائية قاضى من قضائها ليحكم بصفة مؤقتة مع عدم المساس بالحق في المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت.

أما في خارج دائرة المدينة التي بها مقر المحكمة الابتدائية فيكون هذا الاختصاص لمحكمة المواد الجزئية. على أن هذا لا يمنع من اختصاص محكمة الموضوع أيضاً بهذه المسائل إذا رفعت لها بطريق التبعية".

ويشترط لاختصاص القضاء المستعجل بنظر دعوى وقف الأعمال الجديدة:

1- توافر شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة الأربعة

2- ويشترط كذلك توافر حالة الاستعجال.

3- وعدم مساس القضاء المستعجل بأصل الحق.

#### 3-تقدير قيمة الدعوى:

وتقدر قيمة دعوى وقف الأعمال الجديدة، باعتبارها دعوى مستعجلة ويختص بها القضاء المستعجل بقيمة الأعمال الجديدة المطلوب إيقافها، التي كانت على وشك الوقوع.

أما إذا رفعت دعوى وقف الأعمال الجديدة بصفة موضوعية، فتعتبر إحدى دعاوى الحيازة الموضوعية، وتقدر قيمتها طبقاً للقواعد العامة، بقيمة العقار المطلوب وقف الأعمال الجديدة التي تمثل

---

(49) د. امينة النمر، قانون المرافعات، المرجع السابق ، ص ١٥٩.

اعتداء على وشك الوقوع على حيازته. وقد نصت المادة ٣٧ من قانون المرافعات المدنية والتجارية على الآتي: "يراعى في تقدير قيمة الدعوى ما يأتي:

الدعوى التي يرجع في تقدير قيمتها إلى قيمة العقار يكون تقدير هذه القيمة باعتبار مائة وثمانين مثلاً من قيمة الضريبة الأصلية المربوطة عليه إذا كان العقار مبنياً، فإن كان من الأراضي يكون التقدير باعتبار سبعين مثلاً لقيمة الضريبة الأصلية. فغذا كان العقار غير مربوط عليه ضريبة، قدرت المحكمة قيمته.

#### **4- استئناف الحكم الصادر في دعوى وقف الأعمال الجديدة:**

وقد نصت المادة ٢٢٠ من قانون المرافعات المدنية والتجارية على الآتي: "يجوز استئناف الأحكام الصادرة في المواد المستعجلة أياً كانت المحكمة التي أصدرتها"

من أهم خصائص دعاوى الحيازة أنها تحمل طابع الدعوى المستعجلة التي لا يجوز فيها التعرض لأصل الحق أو لموضوع الحق. ومن ثم يجوز استئناف الأحكام الصادرة في الدعوى المستعجلة، أياً كانت المحكمة المستعجلة التي أصدرتها أى سواء كان الحكم صادراً من قاضى الأمور المستعجلة، أو من القاضي الجزئى بصفة مستعجلة، أو من محكمة الموضوع الجزئية إذا كانت الدعوى مرفوعة إليها بطريق التبعية لدعوى أصل الحق، أو من محكمة الموضوع الابتدائية إذا كانت الدعوى مرفوعة إليها بطريق التبعية لدعوى أصل الحق<sup>(50)</sup>.

وإذا رفعت دعوى وقف الأعمال الجديدة بصفة موضوعية فإنها تعتبر إحدى دعاوى الحيازة الموضوعية، فتسرى عليها القواعد العامة في استئناف الأحكام الموضوعية وقد نصت المادة ٢١٩ من قانون المرافعات المدنية والتجارية على الآتي: "للخصوم في غير الأحوال المستثناة بنص القانون أن يستأنفوا أحكام محاكم الدرجة الأولى الصادرة في اختصاصها الابتدائي . ويجوز الاتفاق، ولو قبل رفع الدعوى على أن يكون حكم محكمة الدرجة الأولى انتهائياً".

#### **دعوى وقف الأعمال الجديدة في القانون المدني الكويتي :**

إعمالاً لنص المادة / ٩٢٨ من القانون المدني الكويتي يجب أن تقام دعوى وقف الأعمال الجديدة في خلال الثلاث سنوات التالية لبدء هذه الأعمال ما دامت لم تكن قد تمت فعلاً، فهذه الدعوى لا تواجه تعرضاً بالفعل وإنما تواجه فقط شروعا في التعرض أى أعمالاً لو تمت لكان من شأنها أن تهدد الحيازة وتتضمن اعتداء عليها.

(50) د. المنجي ، الحيازة ص ٢٤٥ - د. رمزي سيف ، المرجع السابق ص ١٣٧.

وإذا توافرت شروط إقامة هذه الدعوى جاز للمحكمة أن تقضى إما بوقف الأعمال التي تهدد إقامتها حيازة المدعى وإما بالإذن في الاستمرار في إقامة هذه الأعمال طبقاً لما إذا كان المدعى محقاً في دعواه أو غير محق.

## الخاتمة

### 1- النتائج:

بملاحظة التطبيق العملي لقواعد حماية الحيازة في مصر يلاحظ أن الأمر انقلب عملياً إلى حماية بعض مظاهر البلطجة وتهديد مصالح أصحاب الحقوق من الناحية الفعلية ، خاصة في ضوء بطء إجراءات التقاضي في مصر.

ذلك أن نظام الحماية القانونية للحيازة تتسم بالسرعة نسبياً، وهي تؤول في نهاية المطاف، وفي كثير من الحالات لمصلحة واضع اليد ضد مصلحة صاحب الحق ، خاصة وأن النيابة العامة ، ومن ورائها القضاء المستعجل ، يفضل في أمر الحيازة من واقع أقوال الشهود ، وليس من منطلق المستندات الرسمية ، وفي ظل أوضاع الملكية الحديثة ، والتي قد لا يعرف فيها صاحب الأرض (في المدن الجديدة مثلاً) موقع أرضه على وجه التحديد ، وإن عرفها فقد لا يتردد عليها بما يسمح لشهود الجيران بمعرفة شخصه أو حقه ، فإن التطبيق العلمي يعطي قرار الحيازة في كثير من الحالات لمغتصب وهو ما يناقض الوظيفة الأساسية للحيازة باعتبارها خط الدفاع الأمامي عن الملكية . لذلك فإن من الضرورات العاجلة وجوب تعديل المادة ٤٤ من قانون المرافعات بحيث يلزم النيابة العامة أن تمكن حال النزاع على الحيازة صاحب الحق الثابت مستنداً أو من تلقى عنه.

فإذا تساوت مستندات الحق كان هناك مجال لتفضيل الحائز الفعلي ، كما في حالة النزاع على الحيازة بين مشتريين بعقود عرفية من ذات البائع المالك ، هنا فقط تصدر النيابة قرارها بتمكين الحائز الفعلي . أما حيث يكون النزاع بين صاحب الحق الثابت ، أو من تلقى عنه ، وشخص يحوز دون سند فإن الأمر يقتضي صدور قرار الحيازة لصاحب الحق دون غيره ، ولا يعتمد في هذه الحالة بحيازة لا يساندها حق ثابت بمستندات صحيحة.

### 2- التوصيات:

1- يقترح الباحث مع غيره من الفقه في أنه يجب تجميع كافة النصوص القانونية الخاصة بالحيازة وحمايتها في تقنين واحد نظراً لتفرق أحكام الحيازة بين عدة قوانين وهي القانون المدني وقانون الإثبات والمرافعات وقانون العقوبات لإن ذلك سيؤدي إلى تجميع هذه القواعد مما يترتب عليه سهولة أعمال الأحكام الخاصة بمنازعات الحيازة وكذا استخدام وسائل الإثبات الحديثة في إثبات الحائز الفعلي ومدى توافر أركان الحيازة المادية والمعنوية وبالتالي سهولة إصدار الأحكام والقرارات الحاسمة لأي نزاع متعلق بها أيّاً كان أطرافه.

2- يرى الباحث تشديد العقوبات في حالة اغتصاب الحيازة أو الاعتداء عليها حفاظاً على استقرار الأوضاع القانونية والاجتماعية لأن حيازة المستأجرين وهي حيازة عرضية يجب أن تكون محل حماية وحفاظاً على استقرار الأوضاع الاجتماعية.

### قائمة المراجع

أولاً : المراجع العربية:

المراجع الفقهية ورسائل الدكتوراه

- 1- إبراهيم الدسوقي أبو الليل، شرح القانون المدني الكويتي ، الكتاب الأول - الحقوق العينية الأصلية - الحيازة ، كلية الحقوق، جامعة الكويت، ١٩٩٩.
- 2- أحمد أبو الوفاء، المرافعات المدنية والتجارية، مكتبة الوفاء القانونية ، ١٩٩٦.
- 3- أمينة النمر، شرح قانون المرافعات، كلية الحقوق جامعة المنصورة، ١٩٩٢
- 4- أمينة النمر، قانون المرافعات ، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، ٢٠٠٥.
- 5- أنور طلبة ، التعليق على نصوص القانون المدني، دار الفكر العربي، ١٩٩٢ .
- 6- أنور طلبة ، الوسيط في القانون المدني ج٣، دار الفكر العربي ، ١٩٨٨.
- 7- أنور طلبة موسوعة المرافعات، ، دار الفكر العربي ، ١٩٩٥.
- 8- توفيق فرج، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية، بدون سنة نشر.
- 9- جميل الشرفاوى ، دروس في الحقوق العينية الأصلية ( حق الملكية ) ، مطبوعات جامعة القاهرة، ١٩٧١.
- 10- حامد فهمي، قانون المرافعات مجلة القانون والاقتصاد، كلية الحقوق جامعته القاهرة ، ١٩٤٦.
- 11- حسام الدين كامل الأهواني : التأمينات العينية في القانون المدني الكويتي ، جامعة الكويت، مذكرات على الاستئصال ، كلية الحقوق، جامعة الكويت الكويت، ١٩٨٥م
- 12- رمزي سيف ، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، ١٩٩٩.
- 13- عاشور مبروك، قانون القضاء في دولة الإمارات العربية، مكتبة العهد، ٢٠٠٥.
- 14- عبد الباسط جميعي دعاوى الحيازة.
- 15- عبد الحكيم ،شرف المرافعات المدنية.
- 16- عبد الرازق السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني ج ٨ ، ٩ ، دار الفكر العربي، ١٩٩٤
- 17- عبد الرازق السنهوري، والفقي الوسيط ج ٩ ، دار الفكر العربي، ١٩٩٣.

- 18- عزمى عبد الفتاح، المرافعات المدنية والتجارية مجلة الحقوق، ع ٣ ، جامعة الكويت، مجلس النشر العلمي، ١٩٩٤.
- 19- عزمى عبد الفتاح ، قانون القضاء المدنى، كلية الحقوق ، جامعة الكويت، ١٩٩٨ .
- 20- على على سليمان : شرح القانون المدنى الليبي ، ٢٠٠٧م
- 21- فتحي عبد الرحيم : الحقوق العينية الاصلية ، دار النهضة ، ٢٠٠٤.
- 22- فتحي عبد الرحيم ، نظرية الحق، دار النهضة العربية ، 2007
- 23- فتحي والى ، قانون القضاء المدنى ، دار النهضة العربية، ١٩٩٧
- 24- قدرى عبد الفتاح الشهاوى الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية، دار المعارف، ٢٠٠٣.
- 25- مجدى هرجه الحيازة المدنية، دار المطبوعات الجامعية، ١٩٩٦.
- 26- محسن البيه : نظرية الحق فى القانون المدنى الكويتى ، كلية الحقوق، جامعة الكويت، ١٩٩٦.
- 27- محمد المنجي ، دعوى ثبوت الملكية، مؤسسة الثقافة الجامعية، ١٩٩٨.
- 28- محمد المنجي التنظيم القانوني للحيازة المدنية، ط ٢ ، مؤسسة الثقافة الجامعية، ١٩٨٥.
- 29- محمد على راتب : قضاء الأمور المستعجلة ، دار النهضة العربية، ١٩٧٦.
- 30- محمد على عرفة ، الحقوق العينية الاصلية ، دار النهضة العربية، ١٩٩٠م ٣١ مصطفى الجمال : نظام الملكية ، جامعة الإسكندرية، دار الفكر العربي، ١٩٨٥.

#### احكام قضائية:

- 1- حكم محكمة التمييز القانونية الطعن ٥٦٠ لسنة ٢٠٠٤ مدنى جلسة 2005/4/11 مجلة القانون والقضاء.
- 2- طعن رقم ٥٦٠ لسنة ٢٠٠٤ الدائرة المدنية لمحكمة التمييز الكويتية والصادر في 2005/4/11
- 3- طعن مدنى رقم ٧١١ س ٤٢ مجموعة أحكام النقض س ٢٧ ص ١٠٦٢.
- 4- القانون المدنى الكويتي مادة ٩٢٥ التي اشترطت أن يتم ذلك خلال ثلاث سنوات ونصت على أن سلب الحيازة يجب ان يكون نتيجة عمل عدواني غير مشروع.
- 5- نقض مدنى ١٨ يناير ١٩٩٨ رقم ١٢٧١ لسنة ٦٢ ق مجموعة المكتب الفني.
- 6- نقض مدنى رقم ١١٩ س ٤٢ ق في 1976/2/11
- 7- نقض مدنى رقم ١٢٢٢ لسنة ٦٠ ق مجموعة المكتب الفنى لمحكمة النقض
- 8- نقض مدنى رقم ٢٤ لسنة ٥٥ ق ١٩٩١ والطعن رقم ٧٥ لسنة ٧٥ ق سنة ٢٠٠٢ مجلة المحاماة
- 9- نقض مدنى رقم ٤٦٣ لسنة ٦٤ ق في 2003/2/25

- 10- نقض مدني رقم ٥٨٨ لسنة ٧٢ ق ٢٠٠٢ ص ٢٨ مجلة المحاماة
- 11- نقض مدني رقم ٦٩٨ لسنة ٥٤ ق يونيو ١٩٨٨ مجموعة المكتب الفني وكذا الطعن رقم ٧٧٢ لسنة ٤٣ ق ص ٢٥٥
- 12- نقض مدني رقم ٧٣ لسنة ٧٣ ق مجلة المحاماة سنة ١٩٧٤
- 13- نقض مدني طعن رقم ٢٢٤ س ٢١ ق في ١٩/١٢/١٩٧٤
- 14- والطعن رقم ٥٨٨ لسنة ٧٢ ق مجلة المحاماة ، ٢٠٠٢
- 15- والطعن رقمي ٢٠ ، ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، نقض مدني رقم ٢٥٤٤ لسنة ٥٥ ق في 1987/3/26  
مجموعة المكتب الفني س ٣٨ ج ٢ .
- 16- نص المادة ٩٢٦ من القانون المدني الكويتي