دعاوى الحيازة في التشريع اليمني

الباحث/ حسن عوض سعيد بامؤمن
ماجستير في القانون الخاص ، محامي متر افع أمام المحاكم اليمنية

Tenure proceedings in Yemeni legislation.
Researcher/Hassan Awad Said Ba-mumin.
Master's degree in private law.
lawyer pleading before the Yemeni courts.

خلاصة البحث

تناول هذا البحث الموجز مشكلة العصر وهي التنازع في العقارات والأراضي التي تكتظ المحاكم بها ونحن كمحامين فالأجدر بنا أن ننبه عامة الناس لما قد يقعون فيه من أخطاء وهذا ما استخلصه الباحث من تجاربه في المحاكم.

فتناول الباحث دعاوى الحيازة الثلاث وبين ذلك في ثلاثة مطالب مبينا كل دعوى، وهي دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة.

وبين أن كل الدعاوى إنما شرعت لحماية الحيازة كمركز قانوني وقرينة على الملكية عند بعض القوانين وهذه الدعاوي إنما شرعت لحماية النظام العام لحين التأكد من الملكية (الحائز الأصلي)، وتبعا لذلك فقط فصل الباحث كل دعوى في أربعة فروع، ففي المطلب الأول دعوى استرداد الحيازة تناول الباحث في الفرع الأول مفهوم دعوى استرداد الحيازة والفرع الثاني تناول شروطها وميعاد تلك الدعوى أما الفرع الثالث والرابع فقد بين الباحث فيهما أطراف الدعوى والقواعد العامة لتلك الدعوى.

كذلك في المطلب الثاني لدعوى منع التعرض ففي الفرع الأول والثاني والثالث تناول الباحث ماهية دعوى منع التعرض من مفهوم وشروط وميعاد الدعوى وأطرافها، أما في الفرع الرابع فتناول الباحث القواعد العامة لدعوى منع التعرض كقاعدة طابع الإستعجال لتلك الدعوى، المطلب الأخير وهي دعوى وقف الأعمال الجديدة سلك الباحث فيها مثلما سبق في المطالب السابقة.

Research summary

This brief research dealt with the problem of the age, which is the conflict in real estate and lands that the courts require. We, as lawyers, should warn the general public about the mistakes they may fall into, and this is what the researcher extracted from his experiences in the courts.

The researcher dealt with the three cases of possession and explained that in three demands, indicating each case, a claim for possession of possession, a claim to prevent exposure, and a claim to stop new business.

He indicated that all cases were initiated to protect possession as a legal status and a presumption of ownership according to some laws, and these cases were initiated to protect public order until the ownership (original holder) was ascertained, and accordingly only the researcher separated each case into four branches. The researcher in the first branch is a concept Possession recovery lawsuit and the second section dealt with its conditions and the date of that lawsuit. As for the third and fourth section, the researcher explained in them the parties to the lawsuit and the general rules for that lawsuit.

Also, in the second requirement of the case for preventing exposure, in the first, second and third section, the researcher dealt with the nature of the lawsuit to prevent exposure from the concept, conditions and date of the lawsuit and its parties. Resear cherIt is as mentioned in the previous claims.

المقدمة

إن الدعوى وسيلة قانونية يلجأ بمقتضاها صاحب الحق إلى السلطة القضائية، أي يرفع دعواه الى المحاكم لحماية حقه أو المطالبة بحقه وهي بهذا تتميز عن وسائل قانونية أخرى، أجازها المشرع اليمني.

_ فإذا كان هذا الاعتداء متمثلا بسلب الحيازة من الحائز فترفع دعوى استرداد الحيازة أما إذا تمّ التعرض للحيازة وهي تحت يد مالكها بأي شكل من اشكال التعرض أو التهديد فترفع دعوى منع التعرض ، في حين أنه إذا تمّ العمل خارج الحيازة بطريقة قد تضر بها فترفع دعوى وقف الأعمال

الجديدة[١]

حيث تعتبر دعاوى الحيازة من الآليات القضائية التي تحمي الحيازة؛ على الرغم من أنها لا تستند إلى حق عيني، ولا تنظر فيما إذا كان الحائز مالكا أم لا (صاحب الحق قانونا) لاعتبار المصلحة الخاصة للحائز لأن الحيازة تشير في جوهرها إلى الممارسة الحقيقية للحق وقرينة عليه ووسيلة لاكتسابه، أي أنّ دعاوى الحيازة تحمي الحائز بأسلوب غير مباشر وإن كان في مواجهة صاحب الحق، أو قد تتم حماية الحيازة لاعتبار المصلحة العامة، التي يتم من خلالها الحفاظ على النظام العام في الدولة.

مشكلة البحث

حافظ التشريع اليمني على الأمن والاستقرار في الدولة، وعلى حقوق الأفراد ومصالحهم من خلال ما يسمى بـ (الحيازة) أو (الثبوت)، وكرّس ذلك ضمن أحكام القانون المدني اليمني ٢٠٠٢م في المواد (١١٠٣- ١١٥٣) إلا أنه لم يوردها بشكل مفصل مثل بعض القوانين كما أنه اكتفى فقط بذكر بعض دعاوى الحيازة واعتبر أنها من المسائل المستعجلة وذلك في المادة (٢٤٠) من المرافعات اليمني ولم يواكب مجريات تطور فقهاء القانون في دعاوى الحيازة.

أهمية البحث وأهدافه

تنبع أهمية الدراسة من أنها تناقش دعاوى الحيازة في التشريع اليمني، ومما يضاعف من أهمية موضوع البحث إلى حد يجعله من موضوعات الساعة ما صار متفشيا من الاعتداء على حيازة العقارات والأراضي السكنية. وتزايد المنازعات في هذا المجال خاصة في هذه الآونة، وازدحمت المحاكم على اختلاف درجاتها بالعديد من دعاوى الحيازة كما تنبع أهميتها بأنها تتيح الفرصة للباحث بأن يراجع القوانين والتشريعات المقارنة ذات الصلة ليستقي منها جوانب القصور وجوانب التطور في موضوع دعاوى الحيازة.

وكيف لا وأن حيازة العقار من الأركان الأساسية في الاقتصاد القومي للمجتمع واستقرار المعاملات في العقارات والأراضي يستقر الأمن في المجتمع وتتحقق المصلحة الاجتماعية والاقتصادية وتتم المحافظة على استقرار المراكز في المجتمع. وهذا غاية ما يهدف إليه أي نظام في أي مجتمع.

الأهداف

---

(١) وجدي راغب فهمي. (١٩٨٦م). مبادئ القضاء المدني، ط١. دار الفكر العربي. ص١٦٩. وانظر: كرم عايش حسنين. (٢٠٢٠). الحماية القانونية للحيازة العقارية في فلسطين: دراسة تحليلية مقارنة. رسالة ماجستير، جامعة الأزهر، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، غزة. ص٥٨

تهدف الدراسة إلى تحقيق ما يلي:

١- البحث في دعاوى الحيازة، من حيث المفهوم والشروط، وميعادها في القوانين العربية والقانون اليمني.

٢- إبراز طبيعة دعاوى الحيازة وفقا للقوانين العربية.

٣- الكشف عن أنواع دعاوى الحيازة في التشريع اليمني.

٤- بيان كيفية معالجة التشريع اليمني لأنواع دعاوى الحيازة وللقواعد العامة لدعاوى الحيازة.

٥- بيان القواعد العامة لدعاوى الحيازة في القوانين العربية.

خطة البحث : إن خطة البحث التي سلكها الباحث هي كالتالي:

قسمت خطة البحث إلى ثلاثة مطالب وكل مطلب قسم إلى أربعة فروع:

المطلب الأول: دعوى استرداد الحيازة

الفرع الأول: مفهوم دعوى استرداد الحيازة

الفرع الثاني: شروط وميعاد دعوى استرداد الحيازة

الفرع الثالث: أطراف دعوى استرداد الحيازة

الفرع الرابع: القواعد العامة لدعوى استرداد الحيازة

المطلب الثاني: دعوى منع التعرض

الفرع الأول: مفهوم دعوى منع التعرض

الفرع الثاني: شروط وميعاد دعوى منع التعرض

الفرع الثالث: أطراف دعوى منع التعرض

الفرع الرابع: القواعد العامة لدعوى منع التعرض

المطلب الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة

الفرع الأول: مفهوم دعوى وقف الأعمال الجديدة

الفرع الثاني: شروط وميعاد دعوى وقف الأعمال الجديدة

الفرع الثالث: أطراف دعوى وقف الأعمال الجديدة

الفرع الرابع: القواعد العامة لدعوى وقف الأعمال الجديدة

تمهيد

تنقسم الدعاوى العينية العقارية إلى دعاوى الحق يقصد منها المطالبة بتقرير أو نفي حق عيني على عقار، أما دعاوى الحيازة فالقصد منها المطالبة بحماية حيازة هذا الحق. فدعاوى الحيازة طريقة مدنية مستعجلة لحماية الحيازة في ذاتها[١]، دون النظر لما إذا كان الحائز يملك الحق الذى يحوزه أو لا يملكه ،فلا مجال في دعاوى الحيازة التطرق لبحث الملكية حيث إن مجال ذلك هو دعوى الاستحقاق وكل ما يطلب في دعوى الحيازة هو أن يثبت الحائز حيازته للحق الذى يحوزه فيستطيع أن يسترد حيازته إذا فقدت أو نزعت منه عنوة أو خلسة ،أو يدفع عنها الاعتداء أو التهديد بدعوى منع التعرض ،فإذا لم تتعرض حيازته للتهديد أو الاعتداء ولكنها توشك أن تتعرض مستقبلا لذلك من جراء أعمال بدأ بها الغير ولم تتم فإنه يستطيع وقف هذه الأعمال عن طريق دعوى وقف الأعمال الجديدة[٢].

المطلب الأول. دعوى استرداد الحيازة

الفرع الأول : مفهوم دعوى استرداد الحيازة

هي وضع مادي يسيطر به الشخص سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه.

كما عرفها البعض دعوى الحيازة هي حالة واقعية تنشأ عن سيطرة شخص على شيء بصفته مالكا للشيء .

عرفها أحد الفقهاء على أنها "دعوى يرفعها الحائز القانوني ضد الغاضب، يطلب فيها استرداد حيازته للعقار الذي سلب منه بالقوة أو التهديد أو الحيلة".[٣]

وعرفها آخر بأنها "الدعوى التي يرفعها حائز العقار الذي فقدت حيازته طالبا فيها رد العقار".[٤]

نظم المشرع المصري دعوى استرداد الحيازة في ثلاث مواد (٩٥٨-٩٥٩-٩٦٠مدنى)، ويقصد بها " تلك الدعوى التي يرفعها حائز العقار الذي فقد حيازته ضد الغير طالباً فيها رد حيازته للعقار التي سلبها

---

(١) ومعنى هذا أن هناك طريقة أخرى وهي الطريق الجنائي لحماية الحيازة وذلك عبر النيابة العامة وهو ليس موضوعنا انظر لكتاب المستشار. عدلي أمير خالد. الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، الناشر منشأة معارف الأسكندرية ،١٩٩٣ م.

(٢) د. فتحي والي، الوسيط في القضاء المدني، القاهرة، دار النهضة العربية ،١٩٨٠م. ص.

(٣) د. محمد السعيد وادي، الحماية الجنائية للحيازة العقارية، بدون دار نشر، الطبعة الثانية، ٢٠٠٠م، ص٢٩.

(٤) د. عزالدين الدنا صوري، وحامد عكاز، القضاء المستعجل وقضاء التنفيذ، بدون دار ناشر، الطبعة الخامسة، ١٩٩٦م، ص٣١٣.

منه بالقوة".[١]

كما عرفها نظام المرافعات السعودي في المادة (٤/٣١)"هي طلب من كانت العين بيده وأخذت منه بغير حق كغصب أو حيلة إعادة حيازته إليه حتى صدور حكم في الموضوع بشأن المستحق لها.

القانون اليمني لم يتطرق لدعوى الاسترداد مثل أغلبية القوانين، لكنه اكتفى بجعلها من المسائل المستعجلة وذلك في المادة (٢٤٠) من القانون رقم (٤٠) لسنة ٢٠٠٢م بشأن المرافعات والتنفيذ المدني

والباحث يرى أن ما ذهب إليه الدكتور محمد السعيد وادي إلى تعريف دعوى استرداد الحيازة هو الأنسب لنا وذلك لما يتضمنه التعريف من شروط دعوى استرداد الحيازة وحتى يتم قبولها من قبل القاضي وذلك بعد التأكد من ذلك الشرط وهو أن يكون طالب استرداد الحيازة محازا قانونيا ونقصد بالمحيز القانوني هو المالك بملكية تامة أو ناقصة ونقصد هنا بالملكية الناقصة المحيز العرضي كالمستأجر للعقار من انتفاع، والمحيز للعقار بحسن نية.

الفرع الثاني. شروط وميعاد دعوى استرداد الحيازة

شروط دعوى استرداد الحيازة وهي ما أجمع عليها فقهاء القانون غالبا

الشرط الأول: أن يكون المدعي حائزا للعقار حيازة مشروعة.

ونقصد بالحيازة المشروعة هي تلك الحيازة التي تتوافر فيها جميع شروط الحيازة، مثل الهدوء والاستمرار والوضوح والعلنية وعدم الخفية بمعنى آخر حيازة خالية من العيوب، وأيضا حتى تكون مشروعة لا بد أن يكون الشيء المحيز من الأشياء التي تجوز حيازتها أما إذا كان غير ما ذكر سابقا فلا يجوز له المطالبة باسترداد حيازته للعقار أو مشوبة بعيب من عيوبها مثل الانقطاع أي عدم الاستمرار فلا يجوز له أيضا رفع دعوى استرداد الحيازة، وعلى القاضي المعروضة عليه الدعوى أن يتأكد من ذلك، وذلك بتحميل عبء الإثبات على المدعي ، وسنوضح من الحائز المدعي وذلك في الفرع التالي والتي يتحدث عن أطراف الدعوى.

الشرط الثاني: أن يكون طلب المدعي في دعواه استرداد حيازته لا غير.

أي أن المدعي إذا طالب بدعوى استحقاق ملكيته لعقاره المسلوب رغم أنه قام بإثبات حيازته فإنه يلزم على القاضي أن يسلك بتلك الدعوى مسلك القضاء العادي وليس القضاء المستعجل.

الشرط الثالث: أن يقع سلب للحيازة.

أي أن تؤخذ ممن يطالب باستردادها بعنف وتهديد وإكراه واستخدام القوة أو الحيلة والخدعة وهو الشرط الجوهري لهذه الدعوى.

---

(١) القانون المدني المصري.

الشرط الرابع: أن يكون المطالب باسترداد حيازته قد مر عليه سنة من حيازته له.

يرى الباحث أن ما ذهبت به غالبية فقهاء القانون وغالبية القوانين العربية في شروط دعوى استرداد الحيازة كان صائبا إلا للباحث نظرة أخرى بالنسبة للشرط الأخير فالباحث يرى أنه لا يشترط أن يكون المطالب باسترداد حيازته قد مر عليه سنة من حيازته فلو فرضنا ذلك لكان إجحافا لمشتري العقار الحائز عليه من قبل البائع (سالب حيازة المشتري بعد العقد ببضعة أيام).

ميعاد دعوى استرداد الحيازة أي أن المدعي لا يجوز له اللجوء للقضاء والمطالبة بحيازته للعقار إلا خلال سنة من قوع سلب الحيازة والعلم بها، فإذا انقضت السنة ولم يرفع دعواه باستردادها سقط حقه في رفعها وعليه أن يسلك مسلك القضاء الموضوعي

التشريع اليمني لم يتطرق إلى تلك الشروط لأنه في الأصل لم يتطرق إلى حماية الحيازة مدنيا ولا جنائيا.

الفرع الثالث أطراف دعوى استرداد الحيازة

الطرف الأول: المدعي

يتنوع المدعي في دعوى استرداد الحيازة قد يكون مالكا للعقار وقد يكون حائزا بالعقار عرضيا أي منتفعا وقد يكون حائزا له بحسن نية أي بقصد التملك وبمعنى أشمل المدعي في دعوى استرداد الحيازة هو الذي سلبت حيازته للعقار عنوة ويطالب باستردادها.

الطرف الثاني: المدعى عليه

المدعى عليه في دعوى استرداد الحيازة هو الشخص الذي انتزع حيازة المدعي بالقوة أو التهديد أو الحيلة علنا أو خفية ويجب أن يكون هذا العمل عملا ايجابيا قد وقع في العقار ذاته الذي يحوزه المدعي، وأن يؤدي إلى قطع الصلة بين الحائز والعقار أو الحق العيني العقاري[١].

الطرف الثالث: المحل وهو العقار المحيز من قبل المدعي المطالب باسترداد الحيازة.

الفرع الرابع. القواعد العامة لدعوى استرداد الحيازة

القاعدة الأولى. قاعدة طابع الاستعجال

إن ما تتسم به دعوى استرداد الحيازة في مسلكها مسلك القضاء المستعجل كان مرده من قول النبي ﷺ (لا ضرر ولا ضرار).

كما أن من مقاصد الشريعة منع الضرر الواقع أو المتوقع على الأموال.

(١) الوسيط في شرح القانون المدني أسباب الملكية، د. عبد الرزاق السنهوري، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، بدون سنة الطبع والنشر، ص (٩٠/٩١).

وكما نصت القاعدة القانونية من الطعن رقم (٢٧.٥٢.ك) لسنة ١٤٣٤هـ (مدني) من المحكمة العليا اليمنية " أن الدعوى المستعجلة تبحث الثبوت لا الملك، والحكم المستعجل هو مؤقت يزول بزوال أسبابه أو بحكم جديد في الموضوع.

واستناد تلك القاعدة من المادة (٢٤٠) من القانون رقم (٤٠) لعام ٢٠٠٢م بشأن المرافعات والتنفيذ اليمني، والتي جعلت إحدى المسائل المستعجلة في القضاء اليمني دعوى استرداد الحيازة.

فدعاوى الحيازة الثلاث بشكل عام تنطوي تحت ذاك المقصد ولأن دعاوى الحيازة القصد منها المطالبة بحماية حيازة هذا الحق فدعاوى الحيازة جعلت لحماية الحيازة في ذاتها دون النظر لما إذا كان الحائز يملك الحق الذى يحوزه أو لا يملكه، فلا مجال في دعاوى الحيازة التطرق لبحث الملكية حيث إن مجال ذلك هو دعوى الاستحقاق.

وكما أن الحكم الصادر في الدعوى لا حجة فيه إلا بما يتعلق بين المدعي بالحيازة والمدعى عليه سالب الحيازة وذلك لأن الحكم فيها لا يقرر حقا ولا ينفي حقا.

وإذا اتضح لقاضي الأمور المستعجلة أن الفصل في دعوى الاسترداد يقتضي بحثا موضوعيا يتطرق إلى أصل الحق المتنازع فيه ففي هذه الحالة يجب على القاضي أن يحكم بعدم الاختصاص أي عدم المساس بأصل الحق.

القاعدة الثانية قاعدة عدم الجمع بين دعوى استردادحيازة ودعوى الملكية

إن النظر في أصل الملك يغني عن النظر في الحيازة، لأن الملك من أقوى أسباب الحيازة

إذا لا يجوز للمدعي المطالب باسترداد حيازته أن يجمع بين مطالبته باسترداد حيازته والمطالبة بالحق[١].

فلو قام شخص بسلب حيازة المدعي بحيلة أو قوة أو تهديد فقام المدعي (مسلوب الحيازة) بتقديم دعوى استحقاق أو دعوى بتثبيت ملكيته لعقاره المسلوب فحينها يعتبر تنازلا من المدعي عن الطريق المستعجل لاسترداد حيازته وسقط حقه في ذلك الطريق

كما يتمثل الفرق بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية، في أن دعوى الحيازة يقصد بها حماية وضع اليد في ذاته بصرف النظر عن أساسه ومشروعيته أما دعوى الملكية فترمي إلى حماية حق الملكية وكل

(١) المستشار. عز الدين الدنا صوري، حامد عكاز، القضاء المستعجل وقضاء التنفيذ في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الثالثة، ١٩٩١م. ص ٤٠٨.

ما يتفرع عنه من الحقوق العينية الأخرى بطريقة مباشرة كحق الانتفاع وحق الارتفاق ....الخ[١].

كما أن القانون المصري حظر الجمع بين دعاوى الحيازة ودعوى الملكية، نصت المادة (٤٤) من قانون المرافعات المصري " لا يجوز أن يجمع المدعي في دعوى الحيازة بينها وبين المطالبة بالحق وإلا سقط ادعاؤه للحيازة، ولا يجوز للمدعى عليه أن يدفع دعوى الحيازة بالاستناد إلى الحق، ولا تقبل دعواه بالحق قبل الفصل في دعوى الحيازة، وتنفيذ الحكم الذي يصدر فيها إلا إذا تخلى بالفعل عن الحيازة لخصمه وكذلك لا يجوز الحكم في دعاوى الحيازة على أساس ثبوت الحق أو نفيه".

إذن يحمي المشرع الحيازة في الأصل وبصرف النظر كون الحائز مالكا أو غير مالك، فالحيازة تعبير عن مركز قانوني واقعي مستقل عن الملكية والحكم الصادر في منازعتها، لا يحتج به في ثبوت الملكية للحائز أو لغيره إذ هو حكم تقتصر حجيته فقط على أطرافه في موضوع الحيازة فقط[٢].

المطلب الثاني. دعوى منع التعرض

الفرع الأول. مفهوم دعوى منع التعرض

والتعرض هو كل عمل مادي مباشر أو غير مباشر أو كل إجراء قانوني يعكر صفو الحيازة أو يعرقلها، ولو لم يترتب عن ذلك أي ضرر للحائز.

نصت المادة (٩٦١) من القانون المدني المصري" أن من حاز عقارا وستمر حائزا له سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته، جاز له أن يرفع خلال السنة التالية دعوى بمنع هذا التعرض".

كما نصت المادة (١١٥٤) من القانون المدني العراقي" من حاز عقارا واستمر حائزا له سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له خلال سنة من وقوع التعرض أن يرفع الدعوى بمنع هذا التعرض أمام محكمة البداءة" وعرفها المنجي" هي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد غيره يطلب منع التعرض له في حيازته للعقار[٣].

كما جاء في القاعدة القانونية من الطعن رقم (٤٨٨٣٦-ك) لسنة ١٤٣٤هـ (مدني) "أن دعوى عدم التعرض من الدعاوي المستعجلة التي لا علاقة لها بأصل الحق بل حكم مؤقت بتدبير وقتي أو تحفظي يصدر في المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت دون تعرض لأصل الحق، والأصل فيها أن الحكم يمنح الحماية الوقتية بصرف النظر عما يحمله كل طرف من المستندات التي تركها المقنن

(١) د. محمد شريف عبدالرحمن أحمد عبدالرحمن، أسباب كسب الملكية(الحيازة)، القاهرة دار النهضة العربية، الطبعة الأولى ،٢٠١٠م.ص٢٨٦.

(٢) الباحث، عبدالله بن راشد بن محمد التميمي، الحماية الجنائية والمدنية، دراسة تأصيلية تطبيقية مقارنة، رسالة ماجستير من جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية،١٤٢٥هـ ، ص١٤.

(٣) د. محمد المنجي ، الحيازة دراسة تأصيلية من الناحيتين المدنية و الجنائية، ص٢٢٦.

للمحكمة وهي بصدد مناقشتها للدعوى الموضوعية أو النزاع بشأن أصل الحق.

فمن خلال التعريفات السابقة نستخلص هذا التعريف لدعوى منع التعرض

وهي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير مطالبا القضاء بمنع التعرض له في حيازته للعقار ووقف الاعتداء والأذية والمتمثل في كل عمل مادي من شأنه أن يعرقل انتفاع الحيازة، ومن أمثلة التعرض المادي مثل المرور على عقار الغير بادعاء بحق الارتفاق.

فدعوى منع التعرض للحيازة من قبيل منع الضرر في الحال كما نصت على ذلك اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات رقم (٢/٣١) حيث إن حقيقة هذه الدعوى أن يحاول غير ذي حق الاستيلاء على ما هو للمدعي وذلك بالمضايقة فيرفع صاحب الحق دعوى يطلب فيها منع تعرضه له، وهذه الدعوى لا بد أن يقع فيها تعرض للحيازة، وهي من هذه الناحية تتشابه مع دعوى استرداد الحيازة، لأن سلب الحيازة ما هو إلا تعرض للحائز في حيازته، وإن كانت تختلف عنها في الفعل الذي يشكل التعرض والذي يبلغ في السلب حدا يحرم الحائز من الانتفاع بحيازته حرمانا كاملا أو جزئيا. وهي أهم دعاوى الحيازة ويصفها الشراح بأنها دعوى الحيازة العادية، بمعنى أنها ترفع في كل صور التعرض ومن ثمة فهي دعوى الحيازة الرئيسية لأنها تحمي الحيازة في ذاتها[١].

الفرع الثاني: شروط وميعاد دعوى منع التعرض

ما اتفقت عليه القوانين العربية من شروط لدعوى منع التعرض حتى تحكم المحكمة بقبولها

الشرط الأول: أن يكون المدعي حائزا للعقار حيازة مشروعة.

ونقصد بالحيازة المشروعة هي تلك الحيازة التي تتوافر فيها جميع شروط الحيازة مثل الهدوء والاستمرار والوضوح والعلنية وعدم الخفية، بمعنى آخر حيازة خالية من العيوب، وأيضا حتى تكون مشروعة لابد أن يكون الشيء المحيز من الأشياء التي يجوز حيازتها أما إذا كان غير ما ذكر سابقا فلا يجوز للمدعي رفع دعوى بمنع التعرض أو مشوبة بعيب من عيوبها مثل الانقطاع أي عدم الاستمرار فلا يجوز له أيضا رفع دعوى منع التعرض، وعلى القاضي المعروضة عليه الدعوى أن يتأكد من ذلك ،وذلك بتحميل عبء الإثبات على المدعي ، وسنوضح من المدعي الحائز وذلك في الفرع التالي والذي يتحدث عن أطراف الدعوى.

الشرط الثاني: أن يكون هناك تعرضٌ لحيازة المدعي.

والتعرض هنا هو كل عمل مادي أو معنوي أو قانوني من شأنه يعرقل حق الانتفاع أو الاستغلال أو التصرف للشيء المحيز، مثال التعرض المادي استعمال الجار (المدعى عليه) بحق المرور للشيء المحيز

(١) د. الدنا صوري، الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية في ضوء الفقه و القضاء، ص١٥٤.

من قبل المدعي ، والتعرض المعنوي مثل أذية الجار لجاره ،والتعرض القانوني مثل تقديم المدعى عليه بدعوى تمس حيازة المدعي ،إلا ذو دعوى تخص ملكية الشيء المحيز وهو ما سنتناوله في القاعدة الثانية من الفرع الرابع والتي تناولنا فيها عدم الجمع بين دعاوى الحيازة ودعاوى الملكية.

الشرط الثالث: أن يكون التعرض قد وقع على الشيء المحيز للمدعي.

أي وقع التعرض في عقار المدعي.

الشرط الرابع: أن يكون طلب المدعي في دعواه منع التعرض فقط لا غير.

وعلى هذا فإن طالب المدعي بالتعويض فعلى القاضي أن يرفض طلب التعويض لعدم اختصاصه.

الشرط الخامس: أن يكون قد مر عليه سنة من حيازته للعقار.

يرى الباحث أن ما ذهبت إليه غالبية فقهاء القانون وغالبية القوانين العربية في شروط دعوى منع التعرض كان صائبا إلا للباحث نظرة أخرى بالنسبة للشرط الأخير فالباحث يرى أنه لا يشترط أن يكون المطالب بمنع التعرض لحيازته قد مر عليه سنة من حيازته فلو فرضنا ذلك لكان إجحافا لمشتري العقار الحائز عليه من قبل البائع (الصادر منه التعرض لحيازة المشتري بعد العقد ببضعة أيام).

ميعاد دعوى منع التعرض أي أن المدعي لا يجوز له اللجوء للقضاء والمطالبة بحيازته للعقار إلا خلال سنة من قوع التعرض لحيازته والعلم بها، فإذا انقضت السنة ولم يرفع دعواه سقط حقه في رفعها وعليه أن يسلك مسلك القضاء الموضوعي.

الفرع الثالث أطراف دعوى منع التعرض

الطرف الأول: المدعي

يتعدد المدعي في دعوى منع التعرض فقد يكون مالكا للعقار وقد يكون حائزا بالعقار عرضيا أي منتفعا وقد يكون حائزا له بحسن نية أي بقصد التملك وبمعنى أشمل المدعي في دعوى منع التعرض هو الذي تعرضت حيازته للاعتداء.

الطرف الثاني: المدعى عليه

المدعى عليه في دعوى منع التعرض هو الشخص الذي يهدد حيازة المدعي بالقوة أو التهديد أو الحيلة علنا أو خفية ويجب أن يكون هذا العمل عملا إيجابيا قد وقع في العقار ذاته الذي يحوزه الحائز، وأن يؤدي إلى قطع الصلة بين الحائز والعقار أو الحق العيني العقاري[١].

الطرف الثالث: المحل وهو العقار المحيز من قبل المدعي المطالب بوقف ومنع التعرض الواقع به.

(١) د. عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص ٩١٧.

الفرع الرابع. القواعد العامة لدعوى منع التعرض

القاعدة الأولى. قاعدة طابع الإستعجال

إن ما تتسم به دعوى منع التعرض في مسلكها مسلك القضاء المستعجل كان مرده من قول النبي ﷺ (لا ضرر ولا ضرار).

كما أن من مقاصد الشريعة منع الضرر الواقع أو المتوقع على الأموال.

وكما نصت القاعدة القانونية في الطعن رقم (٥٠١٥٦) لسنة ١٤٣٣هـ (مدني) "الحكم الصادر في الدعوى التي تنظر بالقضاء المستعجل كدعوى منع التعرض التي يرفعها المدعي ويطالب فيها بإلزام المدعى عليه بعدم التعرض له في انتفاعه بملكه له مدد محددة لإصداره والطعن فيه. ويشترط أن يكون حكما مؤقتا أو تحفظيا في المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت دون التعرض لأصل الحق".

وكما جاء في القاعدة القانونية رقم (٢٧) لسنة ١٤٣٣هـ في الطعن رقم(٤٩٨٥٤)لسنة ١٤٣٣هـ" أن دعوى منع التعرض هي من الدعاوى المستعجلة التي يصدر فيها حكم مؤقت بتدبير وقتي أو تحفظي دون التعرض لأصل الحق"

أصاب القضاء اليمني حينما أخضع دعوى منع التعرض للقضاء المستعجل وحذا حذو القانون السعودي وبعض فقهاء القانون، رغم أن القانون المصري والقضاء المصري سلكا ما سلكه كثير من القوانين والفقهاء أن دعوى منع التعرض تمس موضوع النزاع (أصل الحق)، ويرى الباحث أن ما ذهب إليه المقنن اليمني من خضوع دعوى منع التعرض للقضاء المستعجل كان صائبا وذلك لوجود سبب الاستعجال والمتمثل بالضرر الواقع.

فدعاوى الحيازة الثلاث بشكل عام تنطوي على ذاك المقصد ولأن دعاوى الحيازة القصد منها المطالبة بحماية حيازة هذا الحق فدعاوى الحيازة جعلت لحماية الحيازة في ذاتها دون النظر لما إذا كان الحائز يملك الحق الذى يحوزه أو لا يملكه، فلا مجال في دعاوى الحيازة للتطرق لبحث الملكية حيث إن مجال ذلك هو دعوى الاستحقاق.

وكما أن الحكم الصادر في الدعوى لا حجة فيه إلا بما يتعلق بين المدعي بالحيازة والمدعى عليه سالب الحيازة وذلك لأن الحكم فيها لا يقرر حقا ولا ينفي حقا.

وإذا اتضح للقاضي المستعجل أن الفصل في دعوى منع التعرض يقتضي بحثا موضوعيا يتطرق إلى أصل الحق المتنازع فيه ففي هذه الحالة يجب على القاضي أن يحكم بعدم الاختصاص أي عدم المساس بأصل الحق

القاعدة الثانية قاعدة عدم الجمع بين دعوى منع التعرض ودعوى الملكية

المقصود بعدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة والتي نحن بصددها دعوى منع التعرض ودعوى الملكية هو يحظر على المدعي أن يقيم دعواه بمنع التعرض على أساس المطالبة بالحق وفي الوقت نفسه على أساس حماية الحيازة هذا بالنسبة للمدعي أما بالنسبة للمدعى عليه فلا يجوز له أن يدفع دعوى منع التعرض وذلك بالاستناد إلى الملكية حتى ولو كان المالك الشرعي، وكما لا يجوز للقاضي عند فصله لدعوى منع التعرض أن يستند في حكمه فيحلل الدعوى على أساس ثبوت الحق أو نفيه[١].

حيث أن مضمون هذه القاعدة إلزام كل من المدعي والمدعى عليه والقاضي بعدم جواز الجمع بين دعاوى الحيازة ودعاوى الملكية والحكمة من هذه القاعدة استكمال حماية الحيازة لذاتها مجردة عن أصل الحق لأن تعرض القاضي لأصل الحق قد يؤدي إلى الحكم على الحائز رغم ثبوت حيازتها استنادا إلى ملكية خصمه.

والمقصود هنا بقاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية هو أنه يحظر على المدعي في دعوى الحيازة أن يقوم برفع دعوى المطالبة بالحق مع توافر الحيازة لخصمه وكذلك لا يجوز الحكم في دعاوى الحيازة على أساس ثبوت الحق أو نفيه.

المطلب الثالث:دعوى وقف الأعمال الجديدة

الفرع الأول : مفهوم دعوى وقف الأعمال الجديدة

في القانون المدني المصري جاء النص على دعوى وقف الأعمال الجديدة في المادة (٩٦٢) على أن" من حاز عقارا، واستمر حائزا له سنة كاملة، وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته، كان له أن يرفع إلى القاضي طالبا وقف الأعمال بشرط أن لا تكون قد تمت ولم ينقض عام على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر".

ورد تعريف هذه الدعوى في المادة (١/٢٣٨) من اللوائح التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية بما نصه (المراد بالأعمال الجديدة: ما شرع المدعى عليه في القيام بها في ملكه ومن شأنها الإضرار بالمدعي).

نصت المادة ٨٢١ من القانون المدني الجزائري على ما يلي: " يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ، وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط أن لا تكون قد تمت ، ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر ".

(١) عبدالله بن رشاد بن محمد التميمي: الحماية الجنائية والمدنية للحيازة، رسالة مقدمة لجامعة نايف العربية للعلوم الأمنية العربية للعلوم الأمنية، ١٤٢٥هـ، ص١٤٦.

دعوى وقف الأعمال الجديدة لم ترد في القانون اليمني ولا القضاء اليمني، وهذا إن دلّ على شيء فإنما يدل على أن القانون اليمني لم يواكب ما جاء به الباحثون القانونيون، وتأسيسا لذلك فإننا نوصي المقنن اليمني بإضافة نص يعرف عن دعوى وقف الأعمال الجديدة مبينا شروطها وميعادها والحكم فيها.

تعريف الباحث" هي تلك الدعوى الوقائية لحيازة المدعي ضد استحداث عمل جديد في عقار المدعى عليه لو أتم ذاك العمل لكان تعرضا لحيازة المدعي مستقبلا.

الفرع الثاني: شروط وميعاد دعوى وقف الأعمال الجديدة

الشرط الأول: أن يكون المدعي حائزا للعقار حيازة مشروعة.

ونقصد بالحيازة المشروعة هي تلك الحيازة التي تتوافر فيها جميع شروط الحيازة مثل الهدوء والاستمرار والوضوح والعلنية وعدم الخفية، بمعنى آخر حيازة خالية من العيوب، وأيضا حتى تكون مشروعة لابد أن يكون الشيء المحيز من الأشياء التي يجوز حيازتها أما إذا كان غير ما ذكر سابقا فلا يجوز للمدعي رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة أو مشوبة بعيب من عيوبها مثل الانقطاع أي عدم الاستمرار فلا يجوز له أيضا رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، وعلى القاضي المعروضة عليه الدعوى أن يتأكد من ذلك ،وذلك بتحميل عبء الإثبات على المدعي ، وسنوضح من الحائز المدعي وذلك في الفرع التالي الذي يتحدث عن أطراف الدعوى.

الشرط الثاني: أن يكون العمل المادي قد بدأ به المدعى عليه في عقاره المحيز له.

وهذا الشرط جوهر اختلاف بين دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة أي لابد أن يكون العمل في عقار المدعى عليه وليس في عقار المدعي، لأنه لو كان في عقار المدعي لكان ذاك تعرضا في حيازة المدعي ويتطلب منه رفع ذاك الضرر حالا بدعوى منع التعرض لا دعوى وقف الأعمال الجديدة.

الشرط الثالث: أن يكون ذاك العمل تعرضا لحيازة المدعي لو أتم.

أي أن ذاك العمل سيشكل تعرضا لحيازة المدعي مستقبلا، وهذا قد يكون العمل الجديد الذي استحدثه المدعى عليه لا يكون تعرضا للمدعي في حالة إتمامه، وعلى القاضي أن يحمل عبء إثبات ذلك على المدعي.

ومن أمثلة أسباب دعوى وقف الأعمال الجديدة إقامة المدعى عليه في حيازته ببناء جدار لو أكمله لسد على المدعي نوافذه أو منعه من حصوله على الهواء أو منعه في استعمال حقه بالمرور

الشرط الرابع: أن يكون طلب المدعي في دعواه بوقف الأعمال الجديدة والمستحدثة لا غير.

وهذا فإن طالب مثلا بإزالة ذاك العمل المستحدث ولم يطالب بوقفه فقد مس أصل النزاع فعلى القاضي حينها أن ينظر لها كدعوى موضوعية وليست دعوى مستعجلة بوقف الأعمال الجديدة.

الشرط الخامس: أن يكون المدعي قد مر عليه سنة من حيازته للعقار.

يرى الباحث أن ما ذهبت إليه غالبية فقهاء القانون وغالبية القوانين العربية في شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة كان صائبا إلا للباحث نظرة أخرى بالنسبة للشرط الأخير فالباحث يرى أنه لا يشترط أن يكون المطالب بوقف الأعمال الجديدة لحيازته قد مر عليه سنة من حيازته فلو فرضنا ذلك لكان إجحافا لمشتري العقار الحائز عليه من قبل البائع (مستحدث العمل في عقاره الذي باع جزاء من عقاره للمشتري).

ميعاد دعوى وقف الأعمال الجديدة أي متى يحق للمدعي اللجوء للقضاء ورفع دعوى بوقف الأعمال الجديدة؟ وذلك خلال سنة، تبدأ من الشروع بالعمل الجديد والعلم به، فإذا انقضت السنة ولم يرفع دعواه سقط حقه في رفعها وعليه أن يسلك مسلك القضاء الموضوعي.

الفرع الثالث أطراف دعوى وقف الأعمال الجديدة

الطرف الأول: المدعي: يتنوع المدعي في دعوى وقف الأعمال الجديدة قد يكون مالكا للعقار وقد يكون حائزا بالعقار عرضيا أي منتفعا وقد يكون حائزا له بحسن نية أي بقصد التملك وبمعنى أشمل المدعي في دعوى وقف الأعمال الجديدة هو الذي يتوقى الضرر الواقع عليه مستقبلا من قبل العمل الجديد الذي عمله المدعى عليه في حيازته.

الطرف الثاني: المدعى عليه

المدعى عليه في دعوى وقف الأعمال الجديدة هو الشخص الذي يقوم بعمل مادي في عقاره المحيز له والذي من شأنه إذا أتم ذاك العمل المادي شكل تعرضا لحيازة المدعي

الطرف الثالث: المحل

وهو العقار المحيز من قبل المدعى عليه الذي أقام فيه العمل المادي الذي من شأنه إذا أتم ذاك العمل شكل تعرضا وفقدانا لحق من حقوق جاره المدعي المحيز لعقاره،

الفرع الرابع: القواعد العامة لدعوى وقف الأعمال الجديدة

القاعدة الأولى: دعوى وقف الأعمال الجديدة تحمل طابع الاستعجال

إن ما تتسم به دعوى وقف الأعمال الجديدة في مسلكها مسلك القضاء المستعجل كان مرده من قول النبي ﷺ (لا ضرر ولا ضرار).

كما أن من مقاصد الشريعة منع الضرر الواقع أو المتوقع على الأموال.

وكما نصت القاعدة القانونية من الطعن رقم (٢٧.٥٢.ك) لسنة ١٤٣٤هـ (مدني) من المحكمة العليا اليمنية " أن الدعوى المستعجلة تبحث الثبوت لا الملك، والحكم المستعجل هو مؤقت يزول بزوال أسبابه أو بحكم جديد في الموضوع

فدعاوى الحيازة الثلاث بشكل عام تنطوي من ذاك المقصد ولأن دعاوى الحيازة القصد منها المطالبة بحماية حيازة هذا الحق فدعاوى الحيازة جعلت لحماية الحيازة في ذاتها دون النظر لما إذا كان الحائز يملك الحق الذى يحوزه أو لا يملكه، فلا مجال في دعاوى الحيازة التطرق لبحث الملكية حيث إن مجال ذلك هو دعوى الاستحقاق.

وكما أن الحكم الصادر في الدعوى لا حجة فيه إلا بما يتعلق بين المدعي بوقف الأعمال الجديدة والمدعى عليه صاحب العمل في حيازته وذلك لأن الحكم فيها لا يقرر حقا ولا ينفي حقا.

فإذا قام المدعى عليه باستحداث عمل في عقاره ولو أتم وأكمل ذاك العمل شكل تعرضا لحيازة المدعي حينها يجوز للمدعي رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، وبمعنى آخر إذا تم العمل الجديد المدعى عليه فليس للمدعي أن يسلك مسلك القضاء المستعجل وذلك لرفع دعوى وقف الأعمال الجديدة وإنما عليه أن يسلك القضاء الموضوعي.

وإذا اتضح للقاضي المستعجل أن الفصل في دعوى وقف الأعمال الجديدة يقتضي بحثا موضوعيا يتطرق إلى أصل الحق المتنازع فيه ففي هذه الحالة يجب على القاضي أن يحكم بعدم الاختصاص أي عدم المساس بأصل الحق.

القاعدة الثانية: عدم الجمع بين دعوى وقف الأعمال الجديدة ودعوى الملكية.

يشترط المشرع الفرنسي في المادة (١٢٦٥) من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي الجديد[(١)]، عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية وحذا حذوه المشرع المصري في المادة (٤٨) من قانون المرافعات المصري.

إن مضمون قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية هو إلزام المدعي بعدم جمع المطالبة بالحيازة والمطالبة بالحق، وبالتزام المدعى عليه بعدم دفع الدعوى بالاستناد إلى الحق ، وبالتزام القاضي بعدم الفصل في دعوى الحيازة على أساس ثبوت الحق أو نفيه

وحتى لا يكون الخلط بين دعوى وقف الأعمال الجديدة وأي دعوى موضوعية أخرى يجب على القاضي أن ينتبه لذلك، وذلك من خلال تأكده على توافر شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة وطلب المدعي (الحائز)بوقف الأعمال الجديدة، فإذا توافرت الشروط وكان الطلب بوقف الأعمال الجديدة حينها لا مانع عند القاضي أن يقبلها كدعوى مستعجلة وقف الأعمال الجديدة، فإذا اختل شرط من شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة أو لم يطالب المدعي بوقف الأعمال الجديدة إنما طالب مثلا بإزالتها حينها قد أخل بشرط من شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة وأصبحت دعواه تمس أصل

(١) Le nouveau code de procedure civile issue du decret du 12 Mai 1981

الحق (موضوع النزاع)، فعلى القاضي أن ينظر لها كدعوى موضوعية تسري فيها شروط الدعوى الموضوعية.

الخاتمة وتشمل النتائج والتوصيات

النتائج

١) إن لحماية الحيازة طريقين طريق مدني وهو دعاوى الحيازة الثلاث وهي دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة، وطريق جنائي وهو عبر النيابة العامة.

٢) إن دعاوى الحيازة الثلاث تهدف إلى حماية مراكز قانونية للحفاظ على النظام العام لا لحماية الحق.

٣) رفع دعاوى الحيازة يتطلب من جميع الأطراف الخوض في الحيازة من ثبوتها وصحتها وشروطها، فمثلا لو رفع المدعي دعوى استرداد حيازته وقام القاضي بتحميل المدعي إثبات ملكيته للعقار لا لإثبات حيازته حينها فقد أبطل القاضي دعوى الاسترداد والقضاء المستعجل.

٤) دعاوى الحيازة الثلاث متفقة بشكل كبير من حيث الأطراف والشروط والميعاد، وكما أن أغلبية القوانين العربية متفقة فيها.

٥) دعاوى الحيازة الثلاث تسلك مسلك القضاء المستعجل.

٦) الحكم في دعاوى الحيازة لا حجة فيه إطلاقا، وإنما تكون حجيته موقتة لأطراف الدعوى وفي موضوعها فقط.

٧) القانون اليمني لم يتطرق لدعاوى الحيازة مثلما تطرقت لها أغلبية القوانين الأخرى، فقد اكتفى بذكر أن دعوى استرداد الحيازة ومنع التعرض تكون من المسائل المستعجلة وذلك في المادة (٢٤٠) من قانون المرافعات اليمني.

٨) إن قاعدة عدم الجمع بين دعاوى الحيازة ودعوى الملكية هو أنه لا يجوز قيام الدعويين في وقت واحد حيث لا ترفع دعوى الحق إلا بعد الفصل في دعوى الحيازة.

التوصيات

١) الباحث يوصي المشرع اليمني بإعداد دراسات متخصصة تضم كبار دكاترة جامعات الحقوق وكبار المحامين وقضاة المحكمة العليا بالجمهورية اليمنية بالتنسيق مع كبار هيئة علماء اليمن في حل منازعات الحيازة وتنظيمها على شكل مواد وذلك في القانون المدني اليمني يرجع اليها القضاة والمحامون والدارسون.

٢) الباحث يوصي أن يلغي المشرع اليمني الحيازة من الكتاب الثالث (العقود المسماة) من القسم السادس من الباب الأول ،ووضعها في كتاب مستقل حتى لا يصل إلى ذهن المطلع على القانون المدني اليمني أن الحيازة عبارة عن عقد.

٣) يوصي الباحث دكاترة الجامعات بإضافة دعاوى الحيازة في مقررات الدراسة حتى تنشأ أجيال من المحامين والقضاة وعامة الناس تفهم دعاوى الحيازة ونتيجة لهذا ستقل منازعات الأراضي والعقارات.

قائمة المصادر والمراجع

١. القران الكريم
٢. السنة النبوية
٣. د. عز الدين الدنا صوري، وحامد عكاز، القضاء المستعجل وقضاء التنفيذ، بدون دار ناشر، الطبعة الخامسة، ١٩٩٦م.
٤. الوسيط في شرح القانون المدني أسباب الملكية، د. عبد الرزاق السنهوري، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، بدون سنة الطبع والنشر.
٥. د. محمد السعيد وادي، الحماية الجنائية للحيازة العقارية، بدون دار نشر، الطبعة الثانية، ٢٠٠٠م.
٦. د. محمد بن عبد الله بن محمد المحيميد، (دعوى الحيازة في الفقه الإسلامي ونظام المرافعات في المملكة العربية السعودية)، مكتبة الملك فهد الوطنية، (١٤٣٨هـ - ٢٠١٧م).
٧. د. فتحي والي، الوسيط في القضاء المدني، مطبعة القاهرة، دار النهضة العربية ،١٩٨٠م.
٨. د. محمد المنجي، الحيازة دراسة تأصيلية من الناحيتين المدنية والجنائية.
٩. د. وجدي راغب فهمي. (١٩٨٦م). مبادئ القضاء المدني، ط١. دار الفكر العربي.
١٠. الباحث /كرم عايش حسنين. (٢٠٢٠). الحماية القانونية للحيازة العقارية في فلسطين: دراسة تحليلية مقارنة. رسالة ماجستير، جامعة الأزهر، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، غزة.
١١. الباحث / عبدالله بن رشاد بن محمد التميمي: الحماية الجنائية والمدنية للحيازة، رسالة مقدمة لجامعة نايف العربية للعلوم الأمنية العربية للعلوم الأمنية، ١٤٢٥هـ،
١٢. نظام المرافعات السعودي.
١٣. القانون المدني العراقي.
١٤. القانون المدني اليمني.
١٥. قانون المرافعات اليمني.
١٦. القانون المدني الجزائري.
١٧. القانون المدني الصري.
١٨. Le nouveau code de procedure civile issue du decret du 12 Mai 1981