دور الادعاء العام في منازعات الحيازة

سالم بن جمعة بن سالم البلوشي*

الملخص:

الحيازة هي عبارة عن وضع مادي، فيه يسيطر الشخص سيطرة فعلية على حق من الحقوق سواء كان هذا الشخص هو صاحب الحق، أم لم يكن كذلك، وتختلف دعاوى الحيازة عن دعاوى الحق حيث أن الأولى تهدف إلى حماية وضع اليد بغض النظر عن أساس الحق ومشروعيته، أما الثانية ففيها يتناول صاحب الحق أساس الحق ومشروعيته، ولقد اعتمد المشرع العماني دعاوى الحيازة في قانون المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠١٣/٢٩م)، وذلك بغية الحفاظ على مصلحة الاقتصاد الوطني للدولة، وذلك بتشجيع الحائز على استغلال استعمال حيازته، وعقاباً للمالك المهمل على إهماله، كما اعتمد المشرع دور الادعاء العام بشأنها تطبيقا للمادة (٣٩) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني، وخول للحائز فيها سواءً كان الحائز الأصلي أم العرضي اللجوء إلى الادعاء العام طالباً رد هذا الاعتداء، وذلك بهدف تسكين المراكز القانونية المتنازع عليها مؤقتاً لحين إثبات أصل ملكية الحق محل الحيازة، وذلك لاعتبارات تتعلق بأمن المجتمع واستقراره، ويقتصر دور الادعاء العام فيها مسلك قاضي الأمور المستعجلة، وذلك من خلال اطلاعه على المستندات الدالة عليها دون الخوض في أصل ذلك الحق بهدف تسكين المراكز القانونية المتنازعة عليها لحين الفصل الملكية محل الحيازة.

الكلمات المفتاحية: منازعة الحيازة – الحائز الأصلي – الحائز العرضي – الحيازة العقارية – استثمار الحيازة.

---

*كاتب لجنة – وزارة الداخلية.

The Role of Public Prosecution in Tenure Disputes

Salim Juma Salim AL-Balushi*

Abstract:

A tenure, or non-owner occupancy, is a physical condition in which a person has effective control over a right, whether that person is the holder of it or not. Tenure lawsuits differ from the prosecution claims. The first one aims to protect the adverse possession regardless of the basis and legitimacy of the right whereas the second one the right holder addresses the basis and legitimacy of the right. Thus, the Omani legislator has adopted tenure lawsuits in the Civil and Commercial Procedures Law, promulgated by Royal Decree No. (29/2013), in order to preserve the interest of the national economy by encouraging the holder to exploit the use of the possession, and functions as punishment for the owner as a result of neglecting. The legislator has also adopted the role of the Public Prosecution related to it in accordance to Article 39 of the Civil and Commercial Procedures Law which entrusts the holder whether original or occasional to resort to the Public Prosecution to reclaim these locations under dispute in order to appease them temporarily until their ownership are being approved and also for considerations related to the community's security and stability. The role of the public prosecution is limited to the magistrate of summary justice by reviewing the documentary evidence of these alleged without prejudice to the right in order to appease the locations under dispute until they are being resolved.

Keywords: Tenure Disputes - Original Possessor - Incidental Possessor - Real Estate Tenure - Exploiting Possession.

---

* Committee Clerk, Ministry of Interior.

المقدمـــة

الحيازة: هي عبارة عن مركزاً قانونياً واقعياً يتمثل في سيطرة فعلية على شيء مادي يظهر صاحبها فيه بمظهر صاحب الحق[١]، وتختلف دعاوى الحيازة عن دعاوى الحق[٢]، فدعاوى الحق تهدف إلى حماية حق الملكية وما يتفرع عنها من حقوق سواءً كانت أصلية أو عينية، كحق ارتفاق أو انتفاع، والتي يتناول المالك فيها أساس الحق وشروطه، أما دعاوى الحيازة فهي تهدف إلى حماية واضع اليد بغض النظر عن أساس ذلك الحق ومشروعيته[٣].

---

[١] د. على أبو عطية هيكل، شرح قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني، دار الجامعة الجديدة لعام ٢٠١٢م، ص٣٠٠. ولقد أورد الدكتور أحمد هندي: تعريفاً لدعاوى الحيازة بقوله: هي دعاوى عينية؛ لأن حيازة الحق قرينه على تملكه، فالدعاوى التي تحمي حيازته هي دعوى عينيه كالدعاوى التي تحمي الحق نفسه وهي عقاريه لان الحق العيني الذي تحميه يتعلق بالعقار. قانون المرافعات المدنية والتجارية وتعديلاته المستحدثة، دار الجامعة الجديدة، لعام ٢٠١٤م، ص١٨٩.

ولقد عرف المشرع العماني في قانون المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠١٣/٢٩م) تعريف الحيازة في الفقرة الأول من المادة (٩٢١) بقولة: "الحيازة سيطرة فعليه من الشخص نفسه أو بواسطة غيره على شيء أو حق يجوز التعامل فيه"، ولقد استخدمت محكمة النقض المصرية تعبير وضع اليد كمرادفه لكلمة الحيازة، إذ ذهبت في الكثير من أحكامها إلى وضع اليد المدة الطويلة إذا توافرت فيه الشروط يعد بذاتها سبباً لكسب الملكية مستقلاً عن غيره من أسباب كسب الملكية. انظر للدكتور رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة، المركز القومي للإصدارات القانونية، الطبعة الثانية، لعام ٢٠٠٤م/٢٠٠٥م، ص١٤.

[٢] يقصد بدعاوي الحق هي تلك الدعاوي التي تحمي حقا عينيا أصليا على عقار سواء كان حق الملكية، أو غيره كحق الارتفاق، أو الانتفاع. د. فتحي والي، المبسوط في قانون القضاء المدني علماً وعملاً، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، الجزء الأول لعام ٢٠١٧م، ص٢٠١.

[٣] لقد وضع المشرع للدعاوى الحيازة عدة صور وهي دعوى الاسترداد، ودعاوى منع التعرض، ودعاوى وقف الاعمال الجديدة، وأساس التميز بين هذه الدعاوى هو صورة المصلحة العلمية التي تبرر قبولها وتتمثل في مدى جسامة الاعتداء على الحيازة، فإذا وصل الاعتداء على الحيازة إلى حد الفقد ترفع دعوى الاسترداد، وإذا لم تصل إلى حد الفقد ترفع دعوى المنع، وإذا وجد احتمالية الاعتداء ترفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، د. علي أبو عطيه هيكل، مرجع سابق، ص٣٠٠.

فدعاوى الملكية لا تثير لنا إشكالية في هذه الدراسة، فهي تخضع لقواعد خاصة نظمها المشرع في قانون المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠١٣/٢٩م)، أما دعاوى الحيازة موضوع هذه الدراسة فقد قنن لها المشرع قواعد قانونية لقيامها، ولكي تكون هذه الحيازة صحيحةً جديرةً بالحماية استلزم شروطاً فيها، فإذا تخلف شرطاً واحداً عدت الحيازة معيبة وغير جديرة بالحماية القانونية[٤].

وترد الحيازة دائماً على الملكية خاصة مثلاً كالعقار أو المنقول، أما الحيازة في المنقول فقد أخرجتها من موضوع هذه الدراسة، وذلك لأفراد المشرع لها بابا خاصاً في الفصل الثاني في الفرع الثالث في المواد (٩٣٩ ، ٩٤٠) من قانون المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠١٣/٢٩م)[٥].

---

[٤] والشروط التي تطلبها المشرع في دعاوى هي: الوضوح ، والهدوء ، والظهور ، وعدم المنازعة فيها، وأن يمضي على الحيازة سنة ميلادية كاملة تبدأ من تاريخ الحيازة الفعلية والسند القانوني على العقار، وكذلك تتطلب المشرع توافر عنصري الحيازة وهو العنصر المادي والعنصر المعنوي. د علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص٣٠٤، د فتحي والي، مرجع سابق، ص ٢٠٢.

[٥] د أحمد هندي، قانون المرافعات المدنية والتجارية وتعديلاته المستحدثة، المرجع السابق، ص١٧٨، والقاعدة العامة في المنقول "الحيازة في المنقول سند الحائز"، فمن المعروف أن المنقول ينتقل بسهولة من يد إلى يد أخرى نظراً لطبيعته، كما من يتلقى المنقول لا يهتم بالحصول على سند ملكيته بل أنه قد يكتفي بالحيازة نظراً؛ لأنه إذا أرد التحقق من ملكية المتصرف المنقول لاقتضى منه وقت يؤدي الى تأخير حركة التعامل، وخصوصاً في الأمور التجارية وفي الأشياء ضئيلة القيمة؛ لذلك إذا حاز شخص منقولاً أو حقاً عينياً أو سنداً لحاملة كانت هذه الحيازة سببها صحيح فإن الشخص يصبح مالكاً لهذا الشيء بشرط أن يكون حسن النية، وقت الحيازة، انظر: أحمد المهدي وأشرف شافعي، منازعات الحيازة على العقار والمنقول والطرق القانونية لأنهائها، دار العدالة، الطبعة الأول، لعام ٢٠٠٦م، ص٧٠ وما بعدها، ولقد أورد المشرع في قانون المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠١٣/٢٩م) في المادة (٩٣٩) في الفقرة الثانية "تقوم الحيازة بذاتها قرينة على الملكية مالم يثبت غير ذلك".

أما بالنسبة إلى حيازة أملاك الدولة سواء العامة أم الخاصة أم الموقوفة لا تصلح أن تكون محلا لدعاوى الحيازة؛ وذلك لانتفاء الشروط القانونية التي نص عليها المشرع لقيامها، وهذا ما صادف استقرار قضائي ثابت[٦].

وعليه فإنه يجوز للحائز الأصلي أو العرضي اللجوء إلى الادعاء العام طالباً منه مباشرة دعاوى الحيازة التي تكفل المشرع له بحمايتها، إذا توفرت شروطها القانونية أثناء عرضها، فإذا تخلف شرطاً واحداً أصبحت غير جديدة بالحماية القانونية.

لذا لابد لنا من خلال هذه الدراسة أن نستوضح كيفية لجوء الحائز إلى الادعاء العام طالباً تسكين المراكز القانونية، وذلك أولاً بتحديد المحل الذي يرد عليه قرار الدعاء العام بشأن دعاوى الحيازة، ثانياً معرفة نوع المنازعات التي يختص بها الادعاء العام، ثالثاً بيان كيفية صدور القرار وطرق التظلم منه وتنفيذه.

المشكلة البحثية:

أن الطبيعة التضاريسية التي تمتاز بها السلطنة عن غيرها من الدول، قد يحوز الفرد فيها أملاك خاصة، لم يقوم بتقيدها في السجل العقاري ألت له من أسلافه قبل الأول من يناير ١٩٧٠م سواءً بالشراء أم الإرث، وتوفرت فيها الشروط التي نص عليها المشرع بالمرسوم السلطاني رقم (٨٠/٥)، فهل لحائز هذا الأرض أحقيه في طلب

---

[٦] وذلك فإن محكمة النقض المصرية بعد أن قررت عدم اكتساب الأموال العامة بالتقادم أضافت في حكم أصدرته في ١٤ مايو ١٩٣٦م أن دعاوي وضع اليد (الحيازة) على الأراضي التي لها صفة المال العام تكون غير مقبولة نقض مدني ١٩ مارس ١٩٧٠م، مجموعة أحكام النقض، لسنة ٢٠، ص٤٨٠، نقض مدني ١٧ يناير ١٩٧٤م، مجوعة أحكام النقض لسنة ٢٥ ص ١٧٤، انظر في نفس المعنى تميز كويتي الطعن ١٢٦-١٩٩٢م جلسة ٥ أبريل ١٩٩٣م (انظر) د. جابر محجوب علي، د. فايز عبدالله الكندري، اكتساب الملكية بوضع اليد في العلاقة بين الدولة والأفراد – دراسة نظرية في القانونين الكويتي والمصري، جامعة الكويت، ٢٠٠٥م، ص٢٢. ولقد نص المشرع العماني في قانون المعاملات المدنية رقم (٢٠١٣/٢٩م) في المادة (٩٣٣) الفقرة الثاني "لا يجوز تملك الأموال والعقارات المملوكة للدولة، والهيئات أو المؤسسات العامة التابعة لها كذلك الأموال والعقارات الموقوفة أو كسب أي حق عيني عليها بالتقادم".

الحماية القانونية لدى الادعاء العام وفقاً المادة (٣٩) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني؟

تساؤلات الدراسة:

١- هل لعضو الادعاء لعام الإمكانيات الكافية في التعامل مع منازعات الحيازة بموجب المادة (٣٩) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية؟

٢- هل السلطة التي منحها المشرع في المادة (٣٩) لرئيس الادعاء العام في نظر دعاوى الحيازة تمتد لبقية أعضاء الادعاء العام في ذات الدائرة؟

٣- هل التحقيقات، والتوصيات، والمعاينات التي يجريها عضو الادعاء العام أقل من رئيس الادعاء عام وفقاً للمادة (٣٩) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية تعد بمثابة قرار نافذ في منازعات الحيازة؟

٤- هل السلطة المساعدة للقضاء ممثلة في الادعاء العام وضحت إجراءات مباشرة دعوى الحيازة وكيفية قيدها؟

أهداف الدراسة:

يهدفُ الباحث من خلال هذه الدراسة إلى:

أولاً: تسليط الضوء على الطبيعة الخاصة لمنازعات الحيازة وتوضيح مدى خطورتها على المجتمع.

ثانياً: لفت انتباه الجهات التشريعية، والقضائية، والتنفيذية، والجمهور إلى طبيعة منازعات الحيازة وكيفية تقديمها.

منهجية الدراسة البحثية:

أولاً- الجانب النظري:

نهجت في هذه الدراسة المنهج الاستقرائي التحليلي، بهذه الوقوف على المشكلة موضوع الدراسة، والوصول إلى نتائج مقبولة تهدف لوضع الحلول المناسبة للمشكلة التي يُثيرها هذا البحث.

ثانياً- الجانب التطبيقي:

يتمثل في دراسة مجموعة الأحكام القضائية التي تعنى في منازعات الحيازة، وذلك بطريقة تحليل المحتوى والمضمون، وذلك من خلال المقارنة بين القانون العماني والقانون المصري.

أهمية البحث:

إن النمو الاقتصادي الذي تشهده السلطنة في شتى المجالات، قد يؤدي إلى ظهور العديد من الإيجابيات والسلبيات وخصوصاً في منازعات الحيازة، فمن هنا تكمن أهمية هذه الدراسة، والتي نسلط الضوء فيها على منازعات الحيازة التي يستطيع الحائز فيها -سواءً الأصلي أو العارضي- التقدم إلى الادعاء العام وفقاً المادة (٣٩) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية بطلب يهدف من خلاله تسكين المراكز القانونية، وذلك باعتبارها ظاهرة من الظواهر التي تحتاج إلى دراسة وبحث معمق يؤدي إلى فهم هذه الظاهرة فهماً علمياً سليماً ومتكاملاً.

هيكلة البحث:

لقد اقتضت دراسة موضوع البحث "دور الادعاء العام بشأن دعاوى الحيازة" أن يتم تقسيم البحث إلى مبحثين هما:

المبحث الأول: المحل الذي يرد عليه قرار الادعاء العام بشأن الحيازة.

- المطلب الأول: العقارات المملوكة للأفراد ملكية خاصة.
- المطلب الثاني: العقارات المملوكة للأفراد قبل الأول من يناير ١٩٧٠م.

المبحث الثاني: حماية الحيازة عن طريق الادعاء العام.

- المطلب الأول: منازعات الحيازة التي تعرض على الادعاء العام.
- المطلب الثاني: شروط صحة قرار الادعاء العام في منازعات الحيازة.
- المطلب الثالث: إجراءات الإعلان والتظلم وتنفيذ قرار الادعاء العام في منازعات الحيازة.

المبحث الأول

المحل الذي يرد عليه قرار الادعاء العام بشأن الحيازة

لأحقية الحائز في مباشرة دعوى الحيازة، يجب توفر شروطها القانونية، لذا استبعدت في هذا المبحث العقارات التي لا تكون محلاً لقرار الادعاء العام بشأن دعاوى الحيازة؛ وذلك لانتفاء الشروط القانونية لقيامها ومنها:

استبعاد من يدعي حيازة عقار لا تتوفر فيه الشروط القانونية للحيازة، والتي تطلبها المشرع فيها وهي: الهدوء، والوضوح، والظهور، والاستمرارية، وعدم المنازع فيها، والمدة الزمنية، بأن تكون محلاً لقرار الادعاء العام بشأن دعاوى الحيازة[٧]، والعلة في ذلك أن جميع دعاوى الحيازة تقضي بالمحافظة على الوضع الظاهر للحائز سواءً كان الحائز أم لا[٨].

استبعاد من يدعي حيازة الحقوق المعنوية، والشخصية، والمالية بأن تكون محلاً لقرار الادعاء العام بشأن دعوى الحيازة كحق المؤلف، وحق التاجر في الاسم التجاري والعلامة التجارية، ومجموع الأموال كأموال التركة، وأموال المحل التجاري، ومؤدى ذلك

---

[٧] د. علي أبو عطيه هيكل، شرح قانون الإجراءات المدنية والتجارية، المرجع السابق ص٣٠٥ وما بعدها.

لقد أعطى المشرع بموجب المادة (١٢١) من قانون الإجراءات الجزائية العماني للادعاء العام سلطة إصدار عدة قرار منها: قرار الإحالة الي المحكمة المختصة، وقرار حفظ التحقيق، وقرار إذن التفتيش، كون أن الادعاء العام هو صاحب مباشرة الدعوى العمومية، والتي يتولى رفع الدعوى نيابة عن المجتمع، كما نص المشرع في المادة (٣٩) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية على أن يختص الادعاء العام بنظر دعاوى الحيازة سواء كانت مدنية أم جنائية. انظر: د طارق أحمد ماهر زغلول، شرح قانون الإجراءات الجزائية العماني، الجزء الأول، دار الكتاب الجامعي، دولة الامارات العربية المتحدة، لعام ٢٠١٥م ص ٥٠٣ وما بعدها.

[٨] د. فتحي والي، المبسوط في قانون القضاء المدني علماً وعملاً، المرجع السابق، ص٢٠٢.

أن دعاوى الحيازة لا ترد إلا على الأشياء المادية فقط، والأموال التي يمكن كسبها بأي نوع من أنواع التقادم[٩].

استبعاد حيازة الأموال الموقوفة والخيرية العامة بأن تكون محلاً لقرار الادعاء العام بشأن دعاوى الحيازة، كالأماكن الخيرية المخصصة للتعليم، وللبر، والإحسان، والملاجئ، وعلة ذلك أن هذه الأموال لا يمكن أن تكسب بالتقادم، وهذا ما أكدت عليه مادتي (٩)، (١١) من قانون الأراضي رقم (٨٠/٥) لعام ١٩٨٠م[١٠].

استبعاد من يدعي ملكيته للعقارات المعتبرة من الأموال العامة للدولة كالطرق، والجسور، والمساجد، والمدارس، والمستشفيات، والحدائق، والموانئ، أن تكون محلاً لقرار الادعاء العام بشأن دعوى الحيازة، ومؤدى ذلك أن هذه العقارات لا يمكن تملكها بمضي المدة، فوضع اليد على الأموال العامة مهما طالبت مدتها لا تكسب ملكيته بالتقادم[١١].

إلا أن المشرع العماني أورد نصاً استثنائياً في المادتين (١٣)، (١٤) من المرسوم السلطاني رقم (٨٠/٥) المتعلقة بإصدار قانون الأراضي لعام ١٩٨٠م، وذلك باعترافه

---

[٩] د. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية (الملكية والحقوق المتفرعة عنها – أسباب كسب الملكية) دار الجامعة الجديدة، مصر، لعام ٢٠٠٧م، ص ٥٣٠. د رمزي سيف، الوسيط في قانون المرافعات المتدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة، لعام ١٩٥٠م، ص١٧٩. محمد يحيى محمود المطرى، دور الحيازة في المنقول في القانون المدني المصري واليمني دراسة مقارنه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، لعام ١٩٩٨م، ص٨٢.

[١٠] المادة (٩) يعتبر ملكاً موقوفاً كل ما صدر بوقفه حجة شرعية معتمدة من وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية ومسجلة لدى وزارة شؤون الأراضي بالبلديات.

المادة (١١) لا يجوز التصرف في الأملاك الموقوفة بالبيع أو التأجير أو الاستيلاء أو أي نوع من أنواع التصرفات الأخرى كما لا يجوز نزع ملكيتها أو الاستيلاء المؤقت عليها من قبل الحكومة او وحداتها الإدارية إلا بعد الرجوع الى وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، وطبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السائدة في القانون.

[١١] د. رمزي سيف، الوسيط في قانون المرافعات المدنية والتجارية، ص١٧٩، د. جابر محجوب علي، د فايز عبدالله الكندري، إكتساب الملكية بوضع اليد في العلاقة بين الدولة والأفراد، ص٢٢.

بملكية للأفراد في الأملاك الخاصة التي يحوزنها سواء شغلوها بأنفسهم أو أسلافهم شريطة أن تكون آلت اليهم قبل الأول من يناير ١٩٧٠م، وذلك بالنسبة إلى الأراضي التي أعدت لغرض السكنى، أما الأراضي التي أعدت لغرض الزراعة فتكون حيازتها قبل خمس سنوات من الأول من يناير ١٩٧٠م، شريطه أن تكون حيازتها هادئة وعلانية وغير متنازع فيها[١٢]، وهذا ما صادف عليه استقرار قضائي ثابت[١٣].

---

[١٢] لقد أورد المشرع في قانون الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ١٩٨٠/٨٠/٥م في المادة (٧) أنه: "لا يجوز التصرف في أملاك الدولة العامة بأي نوع من أنواع التصرفات إلا إذا زالت عنه صفة المنفعة العامة بقانون خاص"، إلا أن المشرع في المادة أورد استثناء في طلب التملك سواء في الأرضي السكنية أم الأراضي التي أعدت للزراعة. والمادة (١٣) قضت: كل عماني يثبت للوزارة أنه منذ تاريخ سابق على أول يناير سنه ١٩٧٠م كان يشغل أو شغل وسلفاؤه من قبله، دون انقطاع بين الإشغالين أرضاً مبنية لغرض السكن يحق له أن يمتلك الأرض والبناء القائم عليها مهما كان نوع المواد المستعملة في البناء، وذلك في حدود المساحة المشغولة فعلاً، شريطة أن يكون الإشغال هادئاً وعلنياً وغير متنازع فيه، وعليه أن يقدم للوزارة طلب إثبات ملكيته وتسجيلها طبقاً لأحكام هذا القانون. والمادة (١٤) قضت: كل عماني يثبت للوزارة أنه لمدة خمس أعوام على الأقل سابقة على الأول من يناير سنه ١٩٧٠م كان يشغل هو، أو شغل سلفائه من قبله بصفة متصلة أرضاً تستغل لأغراض غير سكنية يحق له أن يتملك الأرض، وما أقيم عليها من منشآت شريطة أن يكون هذه الإشغال هادئاً، وعلنياً، وغير متنازع فيه وعليه أن يتقدم للوزارة بطلب إثبات ملكيته وتسجيلها طبقاً لأحكام هذا القانون.

[١٣] ولقد أوردت المحكمة العليا في مجموعة المبادئ والقواعد القانونية التي أقرتها المحكمة العليا في الفترة من ٢٠٠١م الى ٢٠١٠م الدائرة المدنية ١/١٠(م) ص٢٤٢. الطعن رقم ٢٠٠٨/٢م شرعي عليا جلسه ٢٠٠٨/١٠/٢٥م الحيازة شرطها " شروط حيازة الأراضي وما عليها من بناء والمستخلصة من المادة (١٣) من قانون الأراضي رقم ١٩٨٠/٥م التي نصت على أنه "كل عماني يثبت للوزارة انه منذ تاريخ سابق على الأول يناير سنه ١٩٧٠م كان يشغل أو شغل سلفاؤه من قبله دون انقطاع بين الإشغالين أرضاً مبينه لغرض السكنى يحق له ان يتملك الأرض والبناء القائم عليها مهما كان نوع المواد المستعملة في البناء، وذلك في حدود المساحة المشغولة فعلاً شريطة أن تكون هادئاً وعلينا وغير منازع فيها وعليه أن يقدم للوزارة بطلب إثبات ملكيته وتسجيلها طبقا لأحكام القانون" والمتمثلة

ونستوضح من خلال استقراء هاتين المادين (١٣،١٤) من قانون الأراضي، وما استبعدناه من العقارات التي لا تتوفر فيها الشروط القانونية التي تطلبها، أن المحل الذي يرد عليه قرار الادعاء العام بشأن دعاوى الحيازة شرطه أن يكون شيئاً مادياً يجوز التعامل فيه، قابلاً أن ترد عليه ملكية خاصة، وأن يكون مما يمكن كسب ملكيته بالتقادم، فالأشياء التي لا يجوز التعامل فيها لا تصح أن تكون محلاً لقرار الادعاء العام في دعاوى الحيازة[١٤]، وعليه فإن محل قرار الادعاء العام بشأن دعاوى الحيازة لا يكون إلا في العقارات التي تكون مملوكة للأفراد ملكية خاصة، أو في العقارات التي حازها الأفراد وآلت إليهم قبل الأول من يناير ١٩٧٠م سواءً كانت لغرض السكنى، أم الأراضي الزراعية التي آلت للأفراد قبل خمس سنوات، قبل الأول من يناير ١٩٧٠م.

لذا لابد لنا أولاً في هذه الدراسة أن نتطرق إلى دراسة طبيعة العقارات المملوكة للأفراد ملكية الخاصة أو التي آلت إليهم سواء إرثاً أم شراءً، ونوضح ما هي الحقوق والواجبات التي أعطاها القانون للمالك الأصلي أو الحائز العرضي؛ وذلك باعتباره كمطلب أول، ثم في المطلب الثاني نتحدث عن طبيعة العقارات المملوكة للأفراد ملكية الخاصة والتي آلت إليهم، وما هي الحقوق والواجبات التي أعطاها المشرع للمالك أو الحائز العرضي فيها.

لذا سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين هما:

المطلب الأول: العقارات المملوكة للأفراد ملكية خاصة.

المطلب الثاني: العقارات المملوكة للأفراد قبل الأول من يناير ١٩٧٠م.

في أن تكون الحيازة علنية وهادئة وأن تكون مستمرة دون انقطاع وأن تكون غير متنازع فيها، وانتفاء أحد هذه الشروط تنتفي معه الحيازة المكسبة للملكية.

[١٤] انظر د. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، المرجع السابق، ص٥٢٤ وما بعدها.

المطلب الأول

العقارات المملوكة للأفراد ملكية خاصة

لقد منح المشرع لمالك العقار حق مباشرة حقوقه الواردة عليه، سواءً أكانت هذه الحقوق (أصلية أم عينية)[١٥]؛ وذلك وفقاً للقانون، سواءً باشرها بنفسه أو بواسطة غيره[١٦]، لذلك يستطيع المالك درء التعرض لعقاره المملوك له بإحدى دعاوى الحيازة التي أوردها المشرع في قانون المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠١٣/٢٩م)، أو اللجوء إلى الادعاء العام طالباً منه الحماية الوقتية لمنع التعرض لحيازته إذا توفرت لديه عنصري الحيازة وهما: المادي، والمعنوي.

---

[١٥] حق الملكية هو عبارة عن حق للمالك في الانتفاع بما يملكه والتصرف فيه بطريقة مطلقة بشرط ألا يستعمله استعمالاً مخالفاً للقوانين واللوائح، واعتبر أن حق الملكية هو حق جامع مانع مطلق. انظر د. محمد كامل مرسي باشا، (شرح قانون المدني، الحقوق العينية والاصلية الأموال، الحقوق، حق الملكية بوجه عام)، تنقيح المستشار/ محمد علي سكيكر، المستشار/ معتز كامل مرسي، الجزء الأول، دار منشأة المعارف، الإسكندرية، الجزء الأول، سنه ٢٠٠٤م، ص٢٤٥ وما بعدها، ولقد اعتبر المشرع أن حق الملكية لا يسقط بعدم الاستعمال بمعنى أن الملكية لا يلحقها التقادم، ولكن يجوز للحائز أن يكسبها بالتقادم المكسب لها، انظر د. محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، مكتبة الثقافة، عمان – الكتاب الأول، سنه ٢٠٠٩م، ص ٤١ وما بعدها. د. همام محمد محمود زهران، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية، أحكام الملكية – دار الجامعة الجديدة، جهورية مصر العربية، سنه النشر ٢٠١٠م، ص ٢٩ وما بعدها.

لقد أورد المشرع العماني تعريفاً للحقوق الأصلية والحقوق التبعية في المرسوم السلطاني رقم ٩٨/٢ بإصدار نظام السجل العقاري في المادة (١٠) والمادة (١١) فالمادة (١٠) والتي تقضي: يقصد بالحقوق العينية الأصلية في تطبيق أحكام هذا النظام ما يلي: ١- حق الملكية ٢- الحقوق المتفرعة عن حق الملكية وهي: حق الانتفاع، حق الاستعمال، حق السكنى، حق الحكر، حقوق الارتفاق كحق المجرى، وحق السيل، وحق المطل، وحق المرور، أما المادة (١١) قضت بأنه: يقصد بالحقوق العينية التبعية في تطبيق أحكام هذا النظام ما يلي: الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق الاختصاص، حق الامتياز.

[١٦] د محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، المرجع السابق، ص١٥.

فالعنصر المادي: يتمثل في سيطرة فعلية من جانب الشخص على شيء مادي يجوز التعامل فيه، والظهور عليه بمظهر صاحب ذلك الحق، والمالك له، بمعنى أن العبرة فيه بأن تكون للشخص سيطرة فعليه على حق سواءً كان هو صاحب الحق أم لم يكن له[١٧].

فمثلاً: حيازة الملكية تقتضي استثمارها مادياً، واستعمالها، واستغلالها والتصرف فيها، وفقاً لما تمسح به طبيعة ذلك الشي المحاز كزراعة الأرض أو سكنى فيها أو البقاء فيها، وأما إذا كانت الحيازة لحق ارتفاق مثلاً فتكون مباشرته فيها بالمرور في أرض الجار، وإذا كانت الحيازة لحق ارتفاق بالمسيل فإن مظهر الحيازة المادية فيها فتكون بإرساله المياه من العقار إلى العقار المجاور[١٨].

لذا لا تعد الأعمال التي يمارسها الفرد والتي تكون من قبيل التسامح أو عملاً من أعمال الإباحة كمرور شخص في أرض جاره لا يكون حائز لحق الارتفاق بالمرور؛ لأن ملازمة السيطرة المادية والفعلية على العقار معاً بمنزلة السيطرة الفعلية على العقار ذاته، وهذا ما بينته المادة (٩٢١) في الفقرة من قانون المعاملات المدنية رقم (٢٠١٣/٢٩م).

وعد المشرع أن العنصر المادي يمكن تمثله أيضاً بواسطة الحائز بنفسه، أو بواسطة غيره ممن يأتمرون بأمره أو يعملون لحسابه. كأحد عماله أو أحد أولاده، لذا فإنه يكفي في ذلك مكنة الحائز مباشرة سلطته الفعلية على العقار، ولو كان بعيداً عنها طالما أن السيطرة الفعلية للحائز الأصلي أو واضع اليد العرضي بمنزلة واقعة مادية يمكن إثباتها بكافة طرق الإثبات[١٩].

وفي حالة حدوث خلاف في تحديد العنصر المادي على العقار فإن للمحكمة أن تعتمد في ثبوت الحيازة بعنصريها على القرائن والدلالات التي تستنبطها من وقائع

---

[١٧] د نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصدرها، دار الجامعة الجديدة، لعام ٢٠٠٦م، ص٣٩٨.

[١٨] د أحمد هندي، قانو المرافعات المدنية والتجارية وتحديثاته، المرجع السابق، ص١٨٩-١٩٠.

[١٩] د. فتحي والي، المبسوط في القضاء المدني علماً وعملاً، المرجع السابق، ص٢٠٨م

الدعوى، بأن تأخذ في تحقيقها وضع اليد بشهادة الشهود أو على ظاهر الأوراق مثل إيصالات توريد التيار الكهربائي والغاز، ولمحكمة الموضوع سلطة تقديرية في ذلك دون رقابة عليها من المحكمة النقض، والتي تقابلها المحكمة العليا في التشريع العماني[٢٠].

مؤداه أن ثبوت وضع اليد هو بمنزلة قرينة، فمباشرة الشخص السيطرة الفعلية على شيء مادي يقتضي أن يقوم بالأعمال التي يقوم بها عادة صاحب الحق، فإذا كان العمل المادي ليس من الأعمال التي يقوم بها صاحب الحق، والتي لا يمكن أن تكون العنصر المادي كمثل مرور الشخص بأرض جاره لا تجعله حائزاً لحق ارتفاق بالمرور، أي لا تعد بمنزلة حيازة قانونية.

وعليه فإن العنصر المادي في الحيازة يتطلب السيطرة الفعلية على العقار سواءً قام بها الشخص بنفسه أم أوكله إلى غيره، فالشخص الموكل له القيام بأعمال المالك لا تنصرف له السيطرة الفعلية على العقار وإنما يعد بمنزلة نائباً له.

أما العنصر المعنوي: فهو يتمثل في نية الحائز في استعمال الحق العيني أو الظهور على الشي بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني، بمعنى أن تتوفر فيه نية الظهور على العقار بمظهر مالكه أو صاحب الحق الموضوعي في الحيازة[٢١].

لذلك ليس شرطاً أن يكون الحائز مالكاً بالفعل لهذا العقار أو لهذا الحق العيني، بل يكفي أن يكون لديه نية تملك هذا الحق أو الظهور عليه بمظهر صاحب الحق، ولمحكمة الموضوع أن تستخلص من خلال الوقائع نية الحائز أثناء وضع يده، وذلك باعتبارها واقعة مما تستقل بتقديرها محكمة الموضوع[٢٢].

---

[٢٠] والمحكمة تعتمد في ثبوت الحيازة على ظاهر الأوراق مثل إيصالات توريد التيار الكهربائي والغاز، انظر مستأنف مستعجل القاهرة في ١٨/٣/١٩٨٤م، في الدعوى رقم ١٤٦٨/١٩٨٣، د. أحمد هندي، شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع سابق، ص١٩٠.

[٢١] د. علي أبو عطية هيكل، شرح قانون الإجراءات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص٣٠٤.

[٢٢] نقض رقم ٢١/١/١٩٩٣م، لسنة ٤٤، ص٢٧٢، رقم ٥٢، وفي ١٢/٣/١٩٨٧م، طعن ٨٢٥ لسنة ٥٣ ق، وفي ١٣/٣/١٩٨٤م، لسنة ٣٥، ص٦٦٥ رقم ١٢٥. د. أحمد هندي، شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع سابق، ص١٩٣.

وبما أنه توفر هذين العنصرين تكون واقعة الحيازة واقعة قانونية، لذا أوجب القانون حمايتها وجعلها سبباً من أسباب كسب الملكية بالتقادم، أما إذا انتفى إحدى العنصرين فإن حيازته تكون مجرد حيازة مادية أو عرضية كحيازة المزارع، والمرتهن رهن حيازة، والحارس فكل من هؤلاء يعمل باسم غيره، وحيازتهم لا يحميها القانون، ولا تؤدي إلى اكتساب حقوقها بالتقادم المكسب للملكية، وهذا ما صادف استقرار قضائي ثابت[٢٣].

إلا أن المشرع استثناء من ذلك أعطى للمستأجر الحق في مباشرة دعاوى الحيازة حال التعرض لحيازته حتى ولو فقد إحدى عنصري الحيازة[٢٤].

---

[٢٣] وتطبيقاً لذلك قضت المحكمة النقض المصرية في الطعن (١٩٧٩/٢/٦ رقم ٢٥٤ سنه ٤٥ق) في ٢٣/ يناير ١٩٥٨ السنه ٩، ص١٠٦م بأن: "وضع يد المستحق في ريع العقار الموقوف لا يتيح له رفع دعوى منع التعرض لأن وضع اليد في هذه الحالة لا يقترن بينه التملك، وقضت بأن الحيازة العرضية هي حيازة الشي دون أن يكون لدى الحائز نية استعمال حق من الحقوق العينية عليه"، أحمد أبو الوفاء (المرافعات المدنية والتجارية بمقتضى قانون المرافعات الجديد رقم ١٣ لسنه ١٩٦٨ وقانون الإثبات رقم ٢٥ لسنه ١٩٦٨.

[٢٤] إلا هناك حيازة من نوع آخر هي الحيازة العرضية؛ إلا أن الحائز فيها وإن كان حائزاً لحساب غيره؛ إلا أنه يتمتع بقدر من المرونة في التصرف، بمنعى أنه يقصد من وراء هذه الحيازة استعمالها لحساب نفسه كما هو في حال المستأجر، لفته هامل العجيلي، أحكام دعاوى حماية الحيازة، دراسة في ضوء أحكام القانون وآراء الفقه وتطبيقات القضاء، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، لعام ٢٠١٥م، ص١٢. لقد أورد المشرع المصري في القانون المدني رقم ١٣ لسنه ١٩٤٨م في المادة (٥٧٥) والتي قضت بأن: "١- لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من أجنبي مادام المتعرض لا يدعي حقاً، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد. ٢- على أنه إذا وقع التعرض المادي لسبب لا يد للمستأجر فيه، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة".

ويتضح لنا من ذلك أن للمستأجر أحقية مباشرة جميع دعاوى الحيازة حالاً محل صاحب الحق، وعلة ذلك أن المستأجر له وضعية خاصة بالنسبة إلى علاقته بالعين المؤجرة، مما يقتضي إفادته من جميع دعاوي الحيازة بهدف انتفاعه بهذه العين[٢٥].

فإذا استأجر الحائز العرضي العقار من المالك الأصلي؛ فإنه تثبت له جميع الحقوق القانونية التي أعطاها المشرع للمالك الأصلي حتى ولو كانت حيازته مادية أي توفر فيها عنصر القصد دون السيطرة الفعلية على العقار، لذا إذا تعرض له فإنه يحق له اللجوء إلى الادعاء العام طالباً منه الحماية الوقتية، ووقف التعرض للحق حالاً محل المالك الأصلي.

وهذا ما صادف استقرار قضائي ثابت[٢٦]، ولقد أعطى المشرع للمستأجر الحق في أن يقيم دعوى الحيازة في مواجه الملك الأصلي في حالة تغيير المستأجر لنيته في الحيازة، فصار يظهر بمظهر المالك الأصلي للعقار، فهنا له أن يباشر الدعوى باسمه ولحسابه، ولو كان ذلك في مواجهة المالك الأصلي، وهذا ما صادف استقرار قضائي ثابت[٢٧].

---

[٢٥] د. فتحي والي، المبسوط في القضاء المدني علماً وعملاً، المرجع السابق، ص٢٠٩.

[٢٦] هذا ما قررته محكمة النقض في الطعن ٤٨٩س-٥٠ق جلسه ١٩٨٤/١١/٢٩م، والتي قضت بأن: "الحيازة العرضية هي حيازة لحساب الأصيل وحده الذي له عند فقدها أن يستردها ولو كان من سلبها منه الحائز العرضي ولئن كان لهذا الأخير أن يحمي حيازته العرضية باستردادها من الغير الذي سلبه إياها إلا أنه ليس له أن يلجأ إلى هذه الدعوى ضد الأصيل الذي يحوز لحاسبه". د. محمد حسين منصور، الحقوق العينية، المرجع السابق، ص٥١٩.

[٢٧] ولقد ورد لمحكمة النقض المصرية قول بأن: الحائز العرضي لا يستطيع كسب الملك بالتقادم على خلاف سنده إلا إذا تغيرت صفة حيازته، إما بفعل الغير وإما بفعل من الحائز يعد معارضة ظاهرة لحق المالك، ولا يكفي في تغيير الحائز صفة وضع اليد مجرد تغيير نيته، بل يجب وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن يكون تغيير النية بفعل إيجابي ظاهر يجابه حق المالك بالإنكار الساطع والمعارضة العلنية، ويدل دلالة جازمة على أصحاب اليد الوقتية ويزعم إنكار الملكية على صاحبها واستئثاره بما دونه". محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص٥٢١، ولقد أوردت محكمة

وعليه يلاحظ من استقراء النصوص القانونية التي أوردها المشرع المصري في قانون المرافعات والمشرع العماني في قانون المعاملات المدنية أن المستأجر له أحقيته في اللجوء إلى القضاء العادي أو إلى الادعاء العام، طالباً منه حماية حيازته حالاً محل المالك الأصلي، إذا كانت لدية السيطرة المادية أو المعنوية، ومنازعاً للحائز الأصلي في حيازته، إذا توفرت لدية الشروط القانونية التي تطلبها المشرع في دعاوى الحيازة.

والهدف الذي من أجله من أعطى المشرع للمستأجر الحق في إقامة دعاوى الحيازة سواءً كان حالاً محل المالك الأصلي أو مواجها له، هو أن المستأجر قام بعمارة الأرض فترة طويلة، في حين أن المالك الأصلي ليست لديه القدرة على ذلك، ومن ناحية أخرى فإن المشرع يهدف من إعطاء المستأجر الحق في مباشرة جميع دعاوى الحيازة إلى النمو الاقتصادي وغل يد مالكها الأصلي لعدم استغلاله لها.

المطلب الثاني

العقارات المملوكة للأفراد قبل ١٩٧٠م

لقد منح المشرع للأفراد الذين يمتلكون أملاكاً خاصة سواءً كانت لغرض السكنى أو لغرض الزراعة بممارسة حقوقهم القانونية المترتبة عليها، شريطة أن تكون آلت إليهم قبل الأول من يناير لعام ١٩٧٠م، وعد ما دون ذلك من حوزات بمنزلة أملاك عامة

النقض المصرية في الطعن رقم ٣٨٤ سنة ٣٧ ق جلسة ١٩٧٢/١٢/٢١م، س ٢٢، ص١٤٥٠ قولها: "الحائز العرضي لا يستطيع كسب الملك بالتقادم على خلاف سنده، إلا إذا تغيرت صفة حيازته إما بفعل الغير وإما بفعل منه يعتبر معارضة ظاهرة لحق الملك". المستشار/ سعيد أحمد شعلة، قضاء النقض المدني في الملكية، مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض خلال سبعين عاماً، دار الكتب القانونية، لعام ٢٠٠٤م.

للدولة لا يجوز حيازتها أو التصرف فيها[٢٨]، وهذا ما صادف استقرار قضائي ثابت[٢٩].

لذا ألزم المشرع على الأفراد تسجيل أملاكهم الخاصة سواء كانت لغرض السكنى أم لغرض الزراعة لدى وزارة الإسكان، ممثلة في لجنة إثبات الملك، وذلك وفقاً للمادة المادة (١٨) الفقرة الثالثة من القرار الوزاري رقم (٢٠١٨/١٤م) والمتضمن إصدار لائحة إثبات وتسجيل الملك، والتي قضت بأن: "على دوائر إثبات وتسجيل الملك في

---

[٢٨] باستقراء المراسم السلطانية رقم (٧٢/٤) بإصدار قانون توزيع الأراضي الخصبة، والمرسوم السلطاني رقم (٧٢/٦) بإصدار قانون تنظيم الأراضي، والمرسوم السلطاني رقم (٨٠/٥) بإصدار قانون الأراضي والمعدل بالمرسوم السلطاني رقم (٩٥/٢٤) والمرسوم السلطاني رقم (٢٠٠٧/٢٢م) بتعديل بعض أحكام قانون الأراضي والمعدل بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠١٤/٥٦م) بإصدار بعض تعديلات على بعض أحكام الأراضي، والقرار السلطاني رقم (٨٣/٥) بشأن الأراضي البيضاء، والقرار الوزاري رقم (٨٠/١٧) بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون الأراضي أن المبدأ العام للأراضي جميعها في السلطنة ملك للدولة والاستثناء هي ملكيتها للأفراد العمانيين أو تملك لهم وفق أحكام هذه القانون وكذلك الأملاك الموقوفة، ولقد حصر المشرع أسباب كسب الملكية للأفراد هي: ١- وجود صك شرعي صحيح تقره وزارة الإسكان. ٢- الأشغال التي تتوفر فيها الشروط الواضحة التي تطلبها القانون. ٣- المنح من الدولة. ولقد قصد المشرع بالأثر الظاهر القديم وهو ما بينته المادة الثانية من القرار السلطاني رقم (٨٣/٥): "يقصد بالأثر الظاهر القديم المشار إليه في المادة السابقة البناء أو الساقية أو البئر أو النخل القائم". انظر بصفة خاصة للمستشار/ سيف بن محمد القاسمي، موقف القانون من الادعاءات بملكية الأراضي، مجلة المجتمع والقانون – إصدارات الادعاء العام – العدد (٨) جمادي الثاني لعام ١٤٣٩هـ، فبراير لعام ٢٠١٨م، ص٢٧ ومابعدها.

[٢٩] وهذا ما أقرته المحكمة العليا في الطعن رقم ٢٠١٠/٣٤م الدائرة المدنية جلسة ٢٠١٠/١١/٢٨م: "الحيازة الطويلة للأراضي التابعة لوزارة الإسكان لا يعطي حائزها حق تملكها، عند ثبوت بطلان عقد التنازل عن الأرض يعاد الأطراف إلى الحال التي قبل التعاقد أثر ذلك على صاحب الأرض إعادة مقابل التنازل وله إيجار منفعة الأرض وفقاً لقيمة السوق والمباني المنشأة لمالكها أخذها، وتسليم الأرض خالية منها، وله تركها وعلى صاحبها دفع قيمتها"، مجموعة المبادئ والأحكام التي أقرتها المحكمة العليا من لعام ٢٠١٠م.

سبيل ممارسة اختصاصاتها القيام بمعاية الموقع على الطبيعة لبيان عمر ونوع الإشغال القائم عليه ودراسة الصكوك المقدمة من ذوي الشأن"[٣٠].

عليه سوف أسرد الضوابط القانونية التي تطلبها المشرع للأملاك التي آلت للأفراد قبل الأول من يناير ١٩٧٠م.

أولاً- الضوابط القانونية للأراضي التي أعدت لغرض السكنى حتى تكون محلاً لقرار الادعاء العام:

لقد أورد المشرع وفقاً المادة (١٣) والتي قضت بأن: "كل عماني يثبت للوزارة أنه منذ تاريخ سابق على أول يناير سنه ١٩٧٠م كان يشغل أو شغل وسلفاؤه من قبله دون انقطاع بين الإشغالين أرضاً مبينه لغرض السكنى يحق له أن يتملك الأرض والبناء القائم عليها مهما كان نوع المواد المستعملة في البناء وذلك في حدود المساحة المشغولة فعلاً شرطة أن يكون الإشغال هادئاً وعلنياً وغير متنازع فيه وعليه أن يتقدم للوزارة بطلب إثبات ملكيته وتسجيلها طبقاً لأحكام هذا القانون"[٣١]، وهذا ما صادف استقرار قضائي ثابت[٣٢].

ثانياً- الضوابط القانونية للأراضي الزراعية:

لقد عد المشرع وفقاً المادة (٢٠) من قانون الأراضي ٨٠/٥ أن الأراضي الزراعية تتطبق عليها المادة (١٤) من القانون ذاته، والتي تقضي بأن: "كل عماني يثبت للوزارة أنه لمدة خمسة أعوام على الأقل سابقة على أول يناير سنه ١٩٧٠م كان يشغل أو شغل وسلفاؤه من قبله بصفه متصلة أرضاً تستغل لأغراض غير سكنية يحق له أن يتملك الأرض وما أقيم عليها من منشأت شريطة أن يكون الإشغال هادئاً وعلنياً وغير

---

[٣٠] المادة ١٨ الفقرة الثالثة من القرار الوزاري رقم (٢٠١٨/٤١م) الصادر من وزارة الإسكان.

[٣١] قانون الأراضي لعام ١٩٨٠م الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٠/٥.

[٣٢] وتطبيقاً لذلك قضت المحكمة العليا في الطعن رقم ٢٠٠٨/٢٦٣م مدنية ثانية عليا جلسة السبت الموافق ٢٠٠٩/٢/١م بأن: "الحيازة المنصوص عليها بالمادة (١٣) من قانون الأراضي ١٩٨٠/٥م شرطها أن تكون علينه وهادئة ومستقرة وغير متنازع عليها، تنتفي الحيازة المكسبة للملكية إذا فقدت شرطها من شروطها". مجموعة المبادئ والأحكام التي أقرتها المحكمة العليا لعام ٢٠١٠م، ص٢٣٥.

متنازع فيه وعليه أن يتقدم للوزارة بطلب إثبات ملكيته وتسجيلها طبقاً لأحكام هذا القانون"[٣٣].

ويتضح من خلال استقراءنا لنص المادتين أن للأفراد حق مباشرة حقوقهم القانونية التي أعطاها القانون لهم شريطه أن تكون الإشغالات علنية وهادئة ولا منازعة فيها، والاستمرارية بين الإشغالين، وأن تعود هذه الإشغالات إلى ما قبل الأول من يناير عام ١٩٧٠م[٣٤].

---

[٣٣] قانون الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٠/٥.

المادة (٢٠) قضت بأن: "تعين الوزارة بالتنسيق مع وزارة الزراعة والأسماك الحد الأدنى لمساحة الأراض التي تعتبر زراعية حسب لائحة توزيع الأراضي الزراعية في السلطنة. ٢- تسري على الأراضي الزراعية كافة الأحكام الخاصة بإثبات ملكية الأراضي الزراعية وتسجيل ملكيتها كما وردت في القسم الأول من الفصل الثاني لهذا القانون".

ولقد أرست وزارة الشؤون القانونية في المجلد العشرون لعام ٢٠١٥م الصادر في ١٤٣٧هـ/٢٠١٦م ص١٦-١٧: المبدأ رقم ٢/١٢ والذي تضمن شروط وآلية تملك الأراضي، وطبقاً له: لا يعتد بملكية الأرض إلا إذا تم تسجيلها في أمانه السجل العقاري وفروعه أثره عدم التسجيل وصدور أكثر من سند ملكية لذات العقار، قرر المشرع بأن المواطن الذي يشغل أو يستغل هو وسلفاؤه (٥) الخمس السنوات السابقة على سنه ١٩٧٠م أرضاً تستخدم لأغراض غير سكنية بما فيها الأراضي الزراعية بصفة متصلة يستحق أن يتملك هذه الأرض شريطة أن يكون إشغاله لها هادئاً وعلنياً وغير متنازع فيه وأن يقدم طلباً إلى الوزارة الإسكان لإثبات ملكية هذه الأرض وما أقيم عليها من بناء وأن يقوم باستخراج سند ملكيته لهذه الأرض وما أقيم عليها من بناء وأن يقوم باستخراج سند ملكيه يفيد تسجيل ملكيه الأرض وفقاً للإجراءات القانونية المتبعة في هذا الشأن، وقد أناط المشرع بلجان شؤون الأراضي المختصة في مديريات ودوائر الإسكان والكهرباء والمياه بالمحافظات والمناطق النظر في طلبات إثبات الملك وتعين الحدود التي تقدم إليها، والبت فيها بعد تثبتها وتأكدها من صحة الادعاءات بكافة الطرق، وأوجب عليها ألا تقبل إلا الصكوك الأصلية وخولها سلطه الانتقال إلى الأراضي ومعاينتها على الطبيعة، والاستعانة بمن تراه من الخبراء والمختصين بكافة الجهات الإدارية ورفع التوصيات للوزير لاتخاذ الازم بشأنها.

[٣٤] ووفقاً للمادتين (١٣) ، (١٤) من قانون الأراضي رقم (٨٠/٥) لعام ١٩٨٠م فإن الشروط التي تطلبها المشرع لصحة الحيازة هي: ١- أن تكون الأشغال هادئة وعلنية لا نزاع عليها. ٢- إذا كان

وبما أن لحائز هذه الأملاك –سواءً كانت بغرض السكنى أو بغرض الزراعة– ممارسة الحقوق الأصلية والتبعية على الأرض التي يحوزها، سواءً بنفسه أم بواسطة غيره، فله زراعتها أو بناءها أو استغلالها في أمور أخرى حددها القانون له.

وعليه فإن للحائز سواءً الأصلي أم العرضي إذا تعرض أحد لحيازته كان له الحق في أن يلجأ إلى القضاء العادي، طالباً منه تسكين المراكز القانونية في الأرض المتنازع عليها، أو اللجوء إلى الادعاء العام طالباً منه الحماية الوقتية، وتسكين المراكز لقانونية المتنازع عليها إلى حين الفصل في أصل الحق أمام قاضي الموضوع.

الإشغال بمعرفة المواطن استمراراً لإشغال أسلافه فإنه يشترط أن لا يكون بين الإشغالين انقطاع طويل. ٣– أن يعود هذه الأشغال الى ما قبل الأول من يناير لعام ١٩٧٠م، وفي تطبيق هذا القانون يلحظ أن المشرع فرق الأراضي التي أعدت لغرض السكنى والأراضي الزراعية، فالأولى تكون قبل ١٩٧٠م، والثانية تكون قبل خمس سنوات سابقة لعام ١٩٧٠م، وبصدور القرار السلطاني رقم (٨٣/٥) اعتد بملكية الأراضي البيضاء شرط وجود الآثار القديمة، غير أن هذا القرار ألغى التفرقة بين المادتين سالفتا الذكر. وعلى ذلك فقد اعترف المشرع بالملكية للأفراد سواء للأراضي الزراعية أم لأراضي السكنى إذا توفرت الشروط التي تطلبها. المستشار/ سيف بن محمد القاسمي، المرجع السابق، ص٣٠. وهذا ما أكدت عليه المادة الثانية من المرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٧/٣٢م بتعديل بعض أحكام قانون الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٠/٥ التي قضت بأن: المباني القديمة والأموال الخضراء التي تسقى من الأفلاج وتلك التي تسقى من الآبار ويعود تاريخ الادعاء عليها إلى الأول من يناير ١٩٧٠م. وللوزير أن يحدد رسوم طلبات التملك بعد التنسيق مع وزارة المالية. القاضي/ بدر بن سيف الراجحي، اختصاص القضاء العماني بنظر دعاوى إثبات ملكية الأراضي، المجلة القضائية، العدد الرابع، والتي تصدر عن مجلس الشؤون الإدارية للقضاء، المحكمة العليا، إصدارات المكتب الفني ص١١٤، لعام ٢٠١٥م.

المبحث الثاني

دور الادعاء العام في حماية دعاوى الحيازة

لقد انتشرت في الآونة الأخيرة منازعات الحيازة سواءً في الأملاك المملوكة ملكية خاصة أم الأملاك التي آلت الأفراد قبل ١٩٧٠م، سواءً كانت لغرض الزراعة أو لغرض السكنى، مما أدى إلى وقوع جرائم جزائية[٣٥]، تعكر صفو المجتمع وهدوئه.

ونظراً لخطورة الأمر، وحتى لا يقيم الحائز العدل بنفسه إخلالاً بالنظام العام في المجتمع وتعكر صفوه، فإن المشرع العماني أجاز للحائز الأصلي أو العرضي في الأملاك التي بها سنداً قانونياً أو الأملاك التي آلت للأفراد قبل الأول من يناير ١٩٧٠م وفقاً لقانون الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٨٠/٥) لعام ١٩٨٠م، أن يلجأ إلى الادعاء العام طارحاً منازعته المتعلقة بالحيازة سواءً كانت هذه المنازعة مدنية أو جزائية، وذلك بغية حصوله على حماية قانونية سريعة، وذلك من خلال استصدار قرار وقتي مسبب واجب النفاذ من رئيس الادعاء العام، وفقاً المادة (٣٩) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني[٣٦].

---

[٣٥] د. رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة (الحماية القانونية للحيازة – قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية، دعوى الاسترداد الحيازة، دعوى منع التعرض – دعوى وقف الأعمال الجديدة، دور النيابة العامة في حماية الحيازة) المركز القانوني للإصدارات القانونية، الطبعة الثانية ٢٠٠٤/٢٠٠٥م، ص٢٨١.

[٣٦] قانون الإجراءات المدنية والتجارية رقم (٢٩/٢٠٠٣م) المادة (٣٩): "يجب على الادعاء العام متى قدمت إليه شكوى تتعلق بمنازعة من منازعات الحيازة، مدنية أو جزائية أن يصدر فيها قراراً وقتياً مسبباً واجب التنفيذ فوراً بعد سماع أقوال أطراف الشكوى وإجراء التحقيقات اللازمة ويصدر القرار المشار إليه من عضو الادعاء العام بدرجة رئيس ادعاء عام على الأقل وعلى الادعاء العام إعلان هذا القرار لذوي الشأن خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره وفي جميع الأحوال يكون التظلم من هذا القرار لكل ذي شأن أمام القاضي المختص بالأمور المستعجلة بدعوى ترفع بالإجراءات المعتادة في ميعاد خمسة عشر يوما من يوم إعلانه بالقرار ويحكم القاضي بحكم وقتي بتايد القرار أو تعديله أو إلغائه وله بناء على طلب المتظلم أن يوقف تنفيذ القرار المتظلم منه إلى أن يفصل في التظلم". د.على أبو عطية هيكل، شرح قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني، مرجع سابق، ص٣٣٢.

وتكون الحماية القانونية في منازعة الحيازة بمنزلة حل وقتي لتسكين المراكز القانونية المتنازع عليها، وذلك بغية عدم انتهاك طرفي النزاع حرمة قانونية قد رتب عليها المشرع عقوبة جزائية في قانون الجزاء العماني إذا ظل الخلاف قائماً مدة زمنية[٣٧].

ويقتصر دور الادعاء العام في دعاوى الحيازة على توفير الحماية الوقتية التي يسكن بها المراكز القانونية لطرفي النزاع دون التطرق إلى أصل الحق، فيحق لطرفي النزاع بعد تسكين مراكزهم القانونية اللجوء إلى المحكمة المختصة للفصل في أصل الحق، ويهدف المشرع من ذلك الوصول إلى استقرار المراكز القانونية إلى حين الفصل في أصل الحق أمام المحكمة المختصة[٣٨].

ومؤدى ذلك أن لجوء الحائز الأصلي أو العرضي إلى أحد الطرق لا يعني ذلك غلق الطريق الآخر، وذلك لاختلاف وسيلة الحماية القانونية بين الطريقين، لذا يمكن للمتضرر رفع الدعاوى الي المحكمة المختصة مع اللجوء إلى الادعاء العام طالباً من منه إصدار قرار وقتي واجب النفاذ يسكن به المراكز القانونية إلى حين الفصل في أصل الحق أمام المحكمة المختصة[٣٩].

---

[٣٧] د.أحمد هندي، أصول قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص٣٣٢.

[٣٨] د.علي أبو عطية هيكل، شرح قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني، المرجع السابق، ص٣٣٣.

[٣٩] الطريقين مختلفان بين القضاء الموضوعي والادعاء العام ، فالقضاء الموضوعي دوره الفصل في أصل الحق المتنازع فيه، أما الادعاء العام دوره الاطلاع على المستندات دون أن يمس أصل الحق. ولهذا فقد يرى الخصم أن يلجأ أولا إلى الادعاء العام طالباً الحصول على قرار وقتي واجب التنفيذ فورا لحين أن يفصل القضاء الموضوعي في الخصومة، وقد يرى الخصم أن يلجأ الى الادعاء العام للحصول على حماية وقتية سريعة ثم يلجأ للقضاء الموضوعي للمطالبة لمحل النزاع بذات الحق المتنازع عليه وذلك لشعورة بأن قرار الادعاء العام قد لا يأتي لصالحة ولو كان هو المالك الحقيقي لمحل النزاع مادام خصمه هو الحائز الفعلي؛ لان المشرع يحمي الحائز ولو لم يكن مالكاً إلى أن يحصل صاحب الحق على حكم من القضاء الموضوعي .(انظر) لأمل بنت سالم المحرزية، دور الادعاء العام في المنازعات المدنية، المرجع السابق، ص ١٢٥.

وعليه فإن المشرع أعطى للادعاء العام تسكين المراكز القانونية للأطراف المتنازعة في دعاوى الحيازة سواءً كانت مدنية أم جزائية، وقد وسع المشرع من ذلك فأعطى للحائز الحق في اللجوء إلى الادعاء العام حتى ولو كان الحائز العرضي قد سبق له رفع الدعوى المتعلقة بالمنازعة أمام القضاء الموضوعي[٤٠].

وترك للخصوم بعد صدور قرار الادعاء العام حرية اللجوء إلى القضاء الموضوعي طالبين استقرار مراكزهم القانونية حتى لو كان الحائز غير محق في طلبه، وذلك بغيه تسكين المراكز القانونية، وحفظ الأمن العام في المجتمع، وعدم تعكير صفوه[٤١].

وترتيباً لذلك، فإن المشرع قصر تدخل الادعاء العام في دعاوى الحيازة، لفرض الحماية القانونية للأطراف المتنازعة، لتسكين المراكز القانونية المتنازع عليها سواءً كانت الحيازة منازعة مدنية أو جزائية شرطه توفر الشروط القانونية التي تطلبها المشرع في دعاوى الحيازة، وهي: الوضوح، والهدوء، والاستمرارية، والسند القانوني سواء كان الحائز الأصلي أم الحائز العرضي (المستأجر).

وعليه سوف اتطرق في هذا المبحث إلى دراسة المنازعة المدنية فقط دون شقها الجزائي، وذلك في ثلاثة مطالب نحدد فيها نوع المنازعة التي تعرض على الادعاء العام، ومن ثم شروط صحة القرار، وكيفية إعلان القرار، والتظلم منه في ثلاثة مطالب، وهي:

المطلب الأول: منازعات الحيازة التي تعرض على الادعاء العام.

المطلب الثاني: شروط صحة قرار الادعاء العام بشأن الحيازة المدنية.

المطلب الثالث: إجراءات إعلان القرار والتظلم منه وتنفيذه.

---

[٤٠] د أحمد هندي أصول قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص٤٠٣.

[٤١] د علي أبو عطية هيكل، شرح قانون الإجراءات المدنية والتجارية المرجع سابق ص ٣٣٢.

المطلب الأول

منازعات الحيازة التي تعرض على الادعاء العام

إن منازعات الحيازة التي يتعرض لها الادعاء العام قد تكون منازعة مدنية أو جزائية[٤٢]، وهذا ما صرحت به المادة (٣٩) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية

---

[٤٢] وتكون منازعة الحيازة جزائية – جنائية – إذا توفر فيها عناصر جريمة التعدي على الحيازة عندئذ يصدر الادعاء العام قرار وقتي لحماية الحيازة الظاهرة، والتي يشترط فيها أن تكون صحيحة متوفرة الشروط القانونية التي تطلبها المشرع في دعاوى الحيازة، وهي الهدوء والوضوح والاستمرار والمدة الزمنية والسند القانوني، على أنه لا يشترط في الحيازة التي يحميها الادعاء العام – النيابة العامة – أن يقع التعدي عليها باستعمال القوة بالفعل، بل يكفي أن يكون الجاني قد بدر منه ما يفيد أنه نيته استعمال القوة، وهذا ما أورده المشرع في قانون الجزاء العماني رقم (٢٠١٨/٧م) في المادة (٣٧٢) والتي نصت على: "يعاقب بالسجن مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد عن (٦) أشهر وبغرامة لا تقل عن (١٠٠) مائة ريال عماني ولا تزيد على (٥٠٠) خمسمائة ريال عماني كل من دخل عقاراً بوجه قانوني وبقي فيه بعد انتفاء الغرض الذي دخل من أجله، بالمخالفة لإرادة من له الحق في إخراجه". انظر إلى قانون الجزاء العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠١٨/٧م) والمستشار/ محمد أحمد عابدين والمستشار/ عمرو محمد عابدين، الحيازة والملكية في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف بالإسكندرية، لعام ٢٠١٨م، ص٦٩ وما بعدها.

المنازعة المدنية: تكون المنازعة مدنية بحته عندما تكون خالية من شبهة جريمة التعدي فيصدر الادعاء العام – عندئذ – قرار بفض الاشتباك بين الأشخاص المتنازعين على الحيازة، حماية للأمن العام والسكينة، وذلك ريثما يتم الفصل في أصل الحق من المحكمة المدنية المختصة بحكم نهائي، باعتبارها صاحبة الولاية العامة، وهذا ما بينه المادة ١/٥٠ مرافعات مصري: "في الدعاوي العينية ودعاوى الحيازة يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو أحد أجزائه إذا كان واقعاً في دوائر محاكم متعددة"، ويشترط فيها: أن تكون الحيازة خالية من العيوب ومستمرة وغير متقطعة ظاهرة غير خفية هادئة وبدون إكراه وبدون لبس. ولا يشترط في الحيازة أن تكون أصلية بل يصح أن تكون عرضيه أي أن الحائز يحوز لحساب غيره كمستأجر. انظر: د محمد المنجي، الحيازة (دراسة تأصيلية للحيازة من الناحيتين المدنية والجنائية، منشأة المعارف للنشر والتوزيع، الإسكندرية، الطبعة الثانية لعام ١٩٨٥م، ص٢١٨. والمستشار/ محمد أحمد عابدين والمستشار/ عمرو محمد عابدين، مرجع سابق، ص٦٩.

العماني، ولقد عرف الفقه منازعات الحيازة بأنها المشاكل القانونية أو المادية التي تتضمن إزعاج الحائز وتكدير صفو حياته، بحيث لا تكون هذه الحيازة مستقرة وهادئة[٤٣].

إذاً فمعيار التفرقة بين الحيازة المدنية الهادئة والتعدي على مال الغير، هو انتفاء قصد التعدي على المال المملوك للغير، والذي يعتبر جريمة من الجرائم التي نص عليها قانون الجزاء العماني تفادياً للإخلال بالنظام العام[٤٤].

ولا ينعقد اختصاص الادعاء العام في مباشرة نظر دعوى الحيازة إلا إذا كان الاعتداء حالاً ومادياً[٤٥]، لذا فإن التعرض للحيازة سواء بالقول أم بأي طريق أخرى لا

---

[٤٣] علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص٣٣٣. د.أحمد هندي، (أصول قانون المرافعات المدنية والتجارية) دراسة في التنظيم القضائي، الاختصاص، الدعوى، الخصومة، الحكم والطعن فيه، دار الجامعة الجديدة، لعام ٢٠٠٢م، ص٤٠٣.

[٤٤] يقصد بالتعدي: توفر ركني الجريمة وهو الركن المادي والركن المعنوي، والركن المادي ما نصت عليه المادة (٢٧) من قانون الجزاء العماني رقم (٢٠١٨/٨م) وهو عبارة عن نشاط مجرم قانوناً بارتكاب فعل أو الامتناع عنه، ويكون ذا طبيعة مادية وتلمسه الحواس، أما الركن المعنوي هو عبارة عن الأصول النفسية لماديات الجريمة والسيطرة النفسية عليها، فإذا لم يتوفر أحد هذين الركنين فلا قيام للجريمة الجزائية. انظر بصفة خاصة د. عادل عبد إبراهيم العاني، شرح قانون الجزاء العماني، القسم العام، دار الأجيال، مسقط، سلطنة عمان، الطبعة الأولى لعام ٢٠١٨م، ص١١٤ وما بعدها.

[٤٥] ويقصد بالاعتداء المادي: هو كل واقعة مادية تتضمن ادعاء يتعارض مع حيازة، والحيازة المادية أي السيطرة المادية على الشي، بأن يقوم الحائز بهذه الأعمال كأنه هو صاحب الحق، والقول بغير ذلك يسمح لأي مقاول يقوم بأعمال بياض أو نقاشة أو نجارة أو سباكة في شقة أو يقوم بتركيب معدات الري في أرض تسلمها من حائزها بالامتناع عن الخروج منها، وقد يصدر الادعاء العام قراراً لصالحه، إذ له السيطرة الفعلية على الشيء عند وقوع النزاع، د. فتحي والي، المبسوط في القضاء المدني علماً وعملاً، البند ١٠٣، ص٢٥٢-٢٥٣.

ويقصد بالتعرض القانوني: هو ما بينته المادة (٣٩٢) من قانون المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠١٣/٢٩م) والتي تقضي بأن: "يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل أجنبي يدعي أن له حقاً متعلقاً بالمبيع

يخول للادعاء العام نظر الدعوى؛ وذلك لعدم توافر الشروط التي تطلبها المشرع في الحيازة[٤٦].

ويستثنى من ذلك الاعتداء الاحتمالي على الحيازة، والذي يخول بموجبه للحائز أن يلجأ للادعاء العام طالباً منه وقف الاعتداء، وتسكين المراكز القانونية إلى حين اللجوء إلى المحكمة المختصة؛ كدعوى الحيازة بوقف الأعمال الجديدة، شريطة أن يكون ذلك الاعتداء محدقاً بحيازته، أما مجرد دخول الشخص إلى حديقة وسرقة بعض ثمارها لا يعد اعتداءً حالاً يخول للحائز اللجوء إلى الادعاء العام طالباً رد الاعتداء على حيازته[٤٧].

ويتضح من ذلك أنه يحق للحائز أن يلجأ إلى الادعاء العام طالباً تسكين المراكز القانونية في الحيازة التي يحوزها شريطه أن تكون هذه الحيازة بمنزلة حيازة فعلية جديرة بالحماية الوقتية، وذلك بأن تكون صحيحة خالية من العيوب على النحو الذي تطلبه المشرع في شروط الحيازة، بمعنى أن تكون مستمرة غير متقطعة، وهادئة، وواضحة لا يشوبها لبس ولا غموض[٤٨].

عليه فإن المشرع أعطى للحائز سواء كانت حيازته أصلية أم عرضية أن يلجأ إلى الادعاء العام طالباً حماية حيازته المادية، إلا أنه لا يعد للحارس الذي يحوز نيابة عن صاحب المال، والمزارع الذي يقوم بزراعة الأرض، والمقاول الذي يقوم ببناء المنزل أحقية اللجوء إلى الادعاء العام للمطالبة بالحماية الوقتية لحيازاتهم؛ لأن الحماية القانونية لا تمنح إلا للحائز القانوني، غير أن المشرع أعطى المستأجر، والمرتهن رهناً

وقت البيع يحتج به على المشتري ويكون البائع ملزماً بالضمان أيضاً ولو ادعى الأجنبي حقاً نشأ بعد البيع إذا كان هذا الحق آل إليه نتيجة لفعل البائع".

[٤٦] د. فتحي والي، المبسوط في قانون المدني علماً وعملاً، مرجع السابق، ص٢٥٦.

[٤٧] د. أمل بنت سالم المحرزية، الادعاء العام واختصاصاته المدنية، ص١٢٠، د فتحي والي، مرجع سابق، ص٢٥٧.

[٤٨] د. علي أو عطية هيكل، شرح قانون المعاملات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص٣٠٥ وما بعدها. د. أمل بنت سالم المحرزية، مرجع سابق، ص١٢٢.

حيازياً حق اللجوء إلى الادعاء العام للمطالبة بالحماية القانونية، ولو كان ذلك في مواجهة الحائز الأصلي، إذ الحيازة المادية لا تكون لحسابه، فالحائز المادي يحوز لحساب نفسه[٤٩].

نظر عضو الادعاء العام لدعوى الحيازة:

لقد منح المشرع بموجب المادة (٣٩) الادعاء العام الاختصاص الوجوبي في دعاوى الحيازة سواء المدنية أم الجزائية متى عرضت عليه مع توفر شروطها، أن يصدر قراراً وجوبياً مسبباً واجب النفاذ يسكن به المراكز القانونية، وذلك حفظاً للنظام العام، وعدم تعكير صفوه مستمد ذلك من القانون[٥٠]، وهذا ما صادف استقرار قضائي ثابت[٥١].

مؤدى ذلك أن على عضو الادعاء العام أن يسلك مسلك قاضي الأمور المستعجلة اثناء نظره لدعاوى الحيازة، فيقتصر نظره للحيازة مطالعة الأوراق الماثلة بين يديه دون التعرض لأصل الحق الذي يدعيه طرفي للحيازة، فالحق يعد مسألة خارجة عن القضية المعروضة عليه بدعوى الحيازة [٥٢].

---

[٤٩] د فتحي والي، المبسوط في قانون القضاء المدني علماً وعملاً، المرجع سابق، ص٢٥.

[٥٠] أمل بنت سالم المحرزية، الادعاء العام واختصاصاته المدنية، المرجع السابق، ص١٢.

[٥١] قضت محكمة النقض في الطعن رقم ٦٠ لسنه ١٣ق لجلسة ١٩٤٤/٢/٢٤م بأن: "دعاوي وضع اليد (الحيازة) أساسها الأصلي الحيازة المادية بشروطها القانونية، ولا محل فيها للتعرض لبحث الملكية وفحص ما يتمسك به الخصوم من مستنداتها، فإذا وجدت المحكمة أن الحيازة المادية ثابتة كان هذا كافياً لبناء الحكم عليه وكان ما يأتي في الحكم بعد ذلك عن الملكية فضله لا تصلح أن تكون أساساً للطعن في الحكم بطرق الطعن انظر حسني مصطفى، أنواع الدعاوى في ضوء قضاء النقض، منشأة المعارف في الإسكندرية، الطبعة الأولى، ٢٠٠١م، ص٨٥.

[٥٢] د. علي أبو عطية هيكل، شرح قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني، ص٣١٥، فيجب على المحكمة المختصة (الادعاء العام) أن يقتصر نظرها على الحيازة دون التعرض إلى أصل الحق، فالحق يعتبر مسألة خارجية عن القضية المعروضة عليها بدعوى الحيازة، انظر: الدكتور فتحي والى، مرجع السابق، ص٢٤٣. وهذا ما صرحت المادة (٣٨) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية رقم (٢٠٠٢/٢٩م) في الفقرة الثالثة "لا يجوز الحكم في دعاوى الحيازة على أساس ثبوت الحق أو نفيه".

لأن القرار الذي يصدره عضو الادعاء العام هو بمنزلة قرار يعطي حلاً عاجلاً وقتياً يسكن به المراكز القانونية، وذلك حتى لا تشتعل المنازعة المدنية والجزائية بين الأطراف، وتتحول إلى جريمة جرمها المشرع في قانون الجزاء العماني[٥٣].

إلا أن هذا المنع ليس معناه أنه ليس لعضو الادعاء النظر في سندات الملكية التي يقدمها طرفي النزاع في الدعوى، بل له أن يبحث في المستندات، وذلك على سبيل الاستئناس والاسترشاد بها، لمعرفة توفر شروط الحيازة التي يحميها القانون أو عدمها، فمثلاً إذا كان الحائز يدعي حق الانتفاع؛ فإن هذا الحق لا يمكن إثباته إلا بوجود عقد، فتقديم الحائز العقد واطلاع العضو لا يعد أنه فصل في الموضوع، وإنما نظر فقط من ناحية توفر الشروط التي تطلبها المشرع في دعاوى الحيازة[٥٤]، وعليه، إذا رأى عضو الادعاء العام أن النزاع المعروض عليه هو نزاع ملكية وليس نزاع على الحيازة، ولكن الخصوم اصبغوه بصبغة نزاع على حيازة من أجل الحصول على قرار وقتي مسبب واجب النفاذ، وذلك بسبب بطء التقاضي فعليه أن يصدر قراراً بحفظ الأورق لعدم توفر الشروط الموضوعية، وأن يطلب من المتضرر اللجوء إلى القضاء[٥٥].

---

[٥٣] د. أحمد هندي، (أصول قانون المرافعات المدنية والتجارية)، المرجع السابق، ص٤٠٢.

[٥٤] وقد قضت محكمة النقض المصرية به في ٢ يوليه ١٩٢٩م، بمجلة القانون المدني ١٩٢٩م، ص١١٢٤ بأن على المحكمة في دعاوى وضع اليد (الحيازة) أن تحصر أسباب حكمها فيما يتعلق بالحيازة المادية وتبحث في شروطها القانونية هل هي متوفرة أم لا أما إذا هي اشتقت أسباب حكمها من عقود الملكية وإقامتها عليها وحدها فإنها بذلك تكون قد جمعت بين دعوى الملكية ودعوى وضد اليد (الحيازة) وخالفت بذلك نص القانون وتعين نقض حكمها. انظر: بصفة عامة د. عبد المنعم أحمد الشرقاوي، المرجع السابق، ص١٠١ وما بعدها.

[٥٥] في المنازعات المدنية التي تعرض عليه وتنتفي فيها الشروط الموضوعية قوله: "المنازعات بين الخصوم على تفسير عقد أو مستند أو إعمال شرط جزائي في عقد لأن ذلك من اختصاص القضاء ولا دخل للادعاء العام في مثل هذه المنازعات وليس له إصدار قرار فيها"، وقد ثبت من الممارسة العملية أن كثيراً ما يلجأ الخصم الذي يبغي الحصول على الحيازة الى اصطناع دليل ليشد أزره، كأن يتوطأ مع الغير على استصدار حكم بأحقيته في الحيازة، وينفذ الحكم صورياً، وغالباً ما يتم تحرير محضر التسليم في مكتب المحضر أو المعلن خوفاً من إفتضاح أمره، ثم يدعي الحيازة بعد ذلك في

وعلة ذلك أن سلطة الادعاء العام في نظر دعوى الحيازة مقيدو بضرورة توفر شروطها التي نص عليها المشرع، فإذا فقدت الدعوى المعروضة على الادعاء العام شروط الحيازة القانونية التي أوجبها المشرع، فإن عليه أن يصدر قراراً يقضي بحفظ الأوراق دون أي إجراء قانوني آخر؛ لأن القضاء الموضوعي هو صاحب الولاية العامة في المنازعات ذات الطابع المدني، فإذا فقدت الدعوى المطروحة عليه الشروط التي تطلبها المشرع في دعاوى الحيازة؛ فإن سلطة الادعاء العام تنتفي في اتخاذ قرار الحماية القانونية للحيازة، ولا يكون أمام الأطراف إلا اللجوء إلى المحكمة المختصة.

المطلب الثاني

شروط صحة قرار الادعاء العام بشأن الحيازة المدنية

يصدر الادعاء العام قراراً وقتياً، واجب النفاذ في منازعة الحيازة المعروضة عليه بأي مضمون يراه، وفقاً لسلطته سواءً بحفظ الشكوى أم بقاء الحال على ما هو عليه أو بتمكين من انتزعت حيازته سواء بتسليمها للمالك الأصلي أو العرضي أو وضع محل الحيازة المتنازع عليها تحت الحراسة أو تسليمها إلى شخص ثالث أو غير ذلك من القرارات التي تصل إليها سلطة الادعاء العام، وذلك وفق الفقرة الثانية من المادة (٣٩) إجراءات عماني، إلا أن صحة هذا القرار تطلب القانون فيه أمور جوهرية عدة منها[٥٦]:

مواجهة الحائز الحقيقي، متخذاً محضر التسليم سنداً له. انظر: أمل بنت سالم المحرزية، الادعاء العام واختصاصاته المدنية، ص١٢٣.

[٥٦] د. علي أبو عطية هيكل، شرح قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني، ص٣٣٤. د. فتحي والي، المبسوط في القضاء المدني علماً وعملاً، ص٢٦٠، ويعرف قرار الادعاء العام بأنه: عبارة عن قرار وقتي صادر منه حماية للحيازة مؤقتاً سواء كان في منازعة مدنية أو جزائية، وذلك دون البحث في الملكية أو فحص العلاقة بين المتنازعين أياً كانت هذه الحيازة. انظر: محمد أحمد محمود النمر، الحماية الوقتية للحيازة، دار الكتب القانونية، لعام ٢٠٠٤م، ص١٧٥، ولقد نص المشرع في المادة (١٢١) من قانون الإجراءات الجزائية عماني: "يكون قرار الحفظ مؤقتاً إذا كان المتهم مجهولاً أو

أولاً- أن يصدر القرار من رئيس ادعاء عام على الأقل:

لقد أعطى المشرع لعضو الادعاء العام سلطة حسم منازعة الحيازة المدنية، لذا أوجب فيمن يتولى إصداره أن يكون عضو ادعاء عام بدرجة رئيس ادعاء عام، ومن ثم فلا يجوز أن يصدر القرار من وكيل ادعاء عام أول أو ثاني أو من معاون ادعاء العام، وإلا كان ذلك القرار باطلاً لمخالفة قاعدة الاختصاص الوظيفي[٥٧].

والهدف الذي من أجله قصر المشرع هذا الاختصاص على رئيس ادعاء عام على الأقل، هو أن عضو الادعاء العام عندما يصل لهذه الدرجة يكون مختصاً، وتكون له الدراية الكافية بالقضاء، ويتمتع بالخبرة والمعرفة، والفكر السليم والمتزن، فضلاً عن خطورة منازعات الحيازة، وما يصدر فيها من قرارات وقتية تشكل خطراً على مراكز الخصوم القانونية[٥٨].

لذلك يعد القرار باطلاً حال صدوره من عضو ادعاء عام تقل درجته الوظيفية عن درجة رئيس ادعاء عام، إلا أن هذا البطلان لا يحول دون تنفيذ القرار الصادر من الادعاء العام؛ لأنه بمنزلة بطلان في الشكل، لذا يحق على من صدر ضده التمسك به بطريق التظلم منه أمام قاضي الأمور المستعجلة في المحكمة المختصة، فإن انقضى ميعاد التظلم امتنع النعي على القرار أو إلغاؤه، ولا يكون أمام المتضرر إلا رفع دعوى الحيازة أو دعوى أصل الحق أمام القضاء الموضوعي في دائرة موقع العقار، ولا يعتبر

كانت الأدلة غير كافية، أما بالنسبة لحفظ التحقيق نهائياً فإنه يكون في ما إذا كانت الوقائع المنسوبة إلى المتهم غير صحيحة أو لا يعاقب عليها القانون"، فقرار الحفظ المؤقت هو عبارة عن قرار قضائي من قرارات التصرف في التحقيق يصدر من عضو الادعاء العام في حالات محددة ليصرف به النظر مؤقتاً عن إقامه الدعوى الجنائية أمام محكمة الموضوع، ويحوز حجية مؤقتة، أما قرار الحفظ النهائي هو عبارة عن قرار قضائي من قرارات التصرف في التحقيق يصدره المدعي العام ووكلاؤه في غير ذلك من الجرائم ليصرف به النظر عن إقامة الدعوى الجنائية أمام محكمة الموضوع لسبب من الأسباب التي بينها القانون، ويحوز حجية مؤقتة. انظر: د. طارق أحمد ماهر زغلول، شرح قانون الإجراءات الجزائية العماني، ص٥٠٥ وما بعدها.

[٥٧] د. على أو عطية هيكل، شرح قانون الإجراءات المدنية والتجارية، مرجع السابق، ص٣٣٤.

[٥٨] د. أمل بنت سالم المحرزية، الادعاء العام واختصاصاته المدنية، المرجع السابق، ص ١٢٨.

القرار الذي أصدره عضو الادعاء العام مقيداً للمحكمة[٥٩]؛ لأن البطلان الذي شاب قرار عضو الادعاء العام هو بمنزلة البطلان على مخالفة الاختصاص الذي أوردته المادة (٣٩) إجراءات عماني؛ لأن نص القانون جاء واضحاً بأن الاختصاص في إصدار هذا القرار لرئيس الادعاء العام[٦٠].

ومؤدى ذلك إذا صدر القرار ممن له سلطة لإصداره وفقاً للقانون، فليس لأحد من رؤسائه في الادعاء العام حتى ولو كان مساعد المدعي العام أن يعدله أو يلغيه سواءً من تلقاء نفسه أم بناءً على تظلم ممن صدر ضده القرار. فتظل حجية القرار قائمة في

---

[٥٩] د .علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص ٣٣٤. د أحمد هندي، (أصول قانون المرافعات المدنية والتجارية)، ص٤٠٦.

[٦٠] محمد أحمد محمود النمر، الحماية الوقتية للحيازة، ص١٨٨. لقد نص المشرع في المادة ١/٥٠ مرافعات مصري على أنه: في الدعاوي العينية العقارية ودعاوى الحيازة يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو أحد إجزاءه إذا كان واقعاً في دوائر محاكم متعددة"، ويتضح من المادة أن المشرع استثنى دعاوى الحيازة، وجعل الاختصاص المحلي بها ينعقد للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار محل النزاع دون الاعتداد بموطن المدعي أو المدعى عليهم إذا كانوا أكثر من واحد، والذي يبرر بذلك جوازية جمع المدعى عليهم في دعوى واحدة أمام محكمة موقع العقار المحاز، وذلك بناء على وحدة موضوع الدعوى أي وحدة العقار، وقد يقتضي الأمر انتقال المحكمة للمعاينة، ولمنع صدور أحكام متعارضة، ولحسن سير العدالة. انظر د. محمد المنجي، الحيازة من الناحية المدنية والجزائية، المرجع السابق، ص ٢١٨ وما بعدها.

لقد عد المشرع في قانون الإجراءات الجزائية أن الادعاء العام يلتزم بالاختصاص المكاني الذي وقعت فيه الجريمة دون تجاوز الاختصاص المكاني له، وعد ذلك من النظام العام؛ إلا أن المشرع قصر على الادعاء العام الخروج عن الاختصاص المكاني في حالات محددة. انظر: د. طارق أحمد ماهر زغلول، شرح قانون الاجراءات الجزائية العماني، المرجع السابق، ص١٢٦ وما بعدها، وبالنظر إلى المادة (١٤١) من قانون الاجراءات الجزائية والتي نصت على أن: "يتحدد الاختصاص بالمكان الذي وقعت فيه الجريمة أو الذي يقيم فيه المتهم أو الذي يقبض عليه فيه"، ويستفاد من هذا النص أن اختصاص الادعاء العام يتحدد بالمكان الذي يقع بدائرته العقار محل الجريمة. انظر: أمل بنت سالم المحرزية، الادعاء العام وختصاصاته المدنية، المرجع السابق ص١٣١.

مواجهة طرفي النزاع، إلى أن يُزيلها حكم قضائي أو اتفاق بين طرفي النزاع بشأن استقرار الحقوق والمراكز القانونية[٦١].

إلا أن المشرع اعتبر الرأي القانوني الذي يبديه المحقق في دعاوى الحيازة إذا كان أقل رتبة، وتأشيرته على المذكرة المتضمنة التحقيقات لا يعد بمنزلة قرار حاسم في الدعوى المطروحة[٦٢]؛ وعلة ذلك أن الإجراءات القانونية المتخذه في طلب الحماية القانونية التي تسبق إصدار قرار الحماية والتي يجريها من هو خلاف التسلسل القانوني ترفع مشفوعة بالرأي القانوني إلى من هو أعلى رتبه، وذلك لأخذ الموافقة عليها، فلا يعتد بها إلا وقعت بالموافقة[٦٣].

وعليه نستوضح من خلال المادة (٣٩) إجراءات عماني أن المشرع عد صدور القرار من الادعاء العام بشأن دعاوى الحيازة المدنية بمنزلة انتهاء لسلطته في نظر النزاع، لذا فلا يمكن لعضو الادعاء العام معاودة نظر النزاع ذاته حتى وإن تم الطعن عليه أمام الجهة الرئيسة الأعلى منه، ويعد نظر عضو الادعاء العام الأعلى مسمى أو الأقل مسمى لطلبات الحماية القانونية في دعاوى الحيازة باطلاً؛ لأن استمداد السلطة من القانونية لمباشرها تكون وفقا لنص المادة القانونية المقررة في قانون الإجراءات المدنية والتجارية، وليس التبعية الإدارية والقانونية التي جاء بها قانون الإجراءات الجزائية العماني، ومن ثم يكون هو صاحب الاختصاص الأصيل بإصدار القرار. لذا يعتبر قرار الحماية قراراً مستقلاً قانونياً مسكناً به المراكز القانونية، فلا يمكن تعديله أو تغيره لمن يعلوه سلطة في الهرم الرئاسي لعضوية الادعاء العام، وبهذا يكون لقراره حجية تمنع من العودة إليه[٦٤].

---

[٦١] د فتي والي، المبسوط في القضاء المدني علماً وعملاً، ص٢٦٠. د. أمل بنت سالم المحرزية، مرجع السابق، ص١٢٩.

[٦٢] د. أمل بنت سالم المحرزية، المرجع السابق، ص١٣٠ وما بعدها.

[٦٣] د فتحي والي، المرجع السابق، المرجع السابق، ص٢٦٠.

[٦٤] د. أمل بنت سالم المحرزية، الادعاء العام واختصاصاته المدنية، مرجع سابق، ص١٢٩. د. أحمد هندي، قانون المرافعات المدنية، ص٢١٤م.

ثانياً- تسبيب القرار الصادر من عضو الادعاء العام:

لقد اشترط المشرع على عضو الادعاء العام أثناء إصدار القرار في منازعة الحيازة أن يكون قراره مسبباً تسبيباً كافياً، وذلك بأن يبين الوقائع والأسانيد القانونية التي يبني عليها قراره[٦٥]، ويكون القرار بمجرد صدوره واجب النفاذ، ويكون إجراءات تنفيذ وفقاً لتنفيذ قرار الادعاء العام وليس وفقاً لإجراءات التنفيذ الجبري لقانون الإجراءات المدنية والتجارية، وعلة المشرع في ذلك هي الاستفادة من الإجراءات السريعة الحاسمة التي يتمتع بها الادعاء العام في إصدار وتنفيذ قراراته[٦٦].

المطلب الثالث

إجراءات إعلان القرار والتظلم منه وتنفيذه

لقد عد المشرع قرار الادعاء العام بأنه سند تنفيذي واجب النفاذ، فلا بد من الإسراع في تنفيذه وفقاً للقواعد القانونية التي يطلبها المشرع وهي:

---

[٦٥] د. علي أبو عطيه هيكل، شرح قانون المعاملات المدنية والتجارية العماني، ص٣٣٥. والمقصود بتسبيب القرار هو عبارة عن الحجج والأسانيد التي ركنت أو استندت إليها النيابة العامة في إصدار قرارها في منازعات الحيازة المدنية، وتشتمل على الوقائع والأسباب ومنطوق القرار، وبالنسبة إلى الواقعة فيجب أن تتضمن النقاط التالية: تحديد أطراف النزاع، وموضوع النزاع، وأقوال طرفي النزاع، وأقوال الشهود، وأقوال الجيران، والتحريات، ونتيجة المعاينة. انظر للمستشار/ محمد أحمد عابدين والمستشار/ عمرو محمد عابدين، الحيازة والملكية في ضوء الفقه والقضاء، ص٧٠،٧١، ولقد أوردت محكمة النقض المصرية في مستعجل القاهرة في ١٩٩٤/٥/٢٨م – في القضية رقم ٢٢٨٦ لسنة ١٩٩٣م قولها بأنه: "لما كان البادي من ظاهر الأوراق أن الشهود والجيران الملاصقين لعين النزاع قد شهدوا بحيازة المدعى عليه لعين التداعي، وتأييد ذلك بتحريات المباحث، وهو الأمر الذي يكون معه قرار النيابة العامة بالحفظ قد جاء صحيحاً ومصادفاً للواقع والقانون، وهو الأمر الذي تقضي معه المحكمة بتأييد قرار النيابة العامة المتظلم فيه". (انظر) د. أحمد هندي، التعليق على قانون المرافعات على ضوء أحكام النقض وآراء الفقهاء، الجزء الأول، دار الجامعة الجديدة، جمهورية مصر العربية، لعام ٢٠٠٨م، ص٨٨١.

[٦٦] د. علي أبو عطيه هيكل، مرجع سابق، ص٣٣٥.

أولاً- إعلان القرار الصادر من عضو الادعاء العام:

لقد أوجب المشرع على الادعاء العام أن يعلن قراره بشأن الحيازة إلى ذوي الشأن خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره وفقاً للمادة (٣٩) الفقرة (٢)[٦٧]، غير أن هذه المدة الزمنية بمنزلة ميعاد تنظيمي، لذا فإذا لم يتم إعلانه خلال هذه المدة لا يترتب سقوط ميعاد التظلم، وعلة المشرع في ذلك أن هذا الإعلان يعد بمنزلة واقعة يبدأ منها احتساب المواعيد القضائية، وهو ميعاد التظلم من القرار[٦٨].

لذا فالقرارات التي يصدرها عضو الادعاء العام والتي تكون بحفظ المنازعة المنظورة لعدم توافر الشروط القانونية فإنه لا يتم إعلانها، وإنما يجب على الأفراد المتنازعين أن يطرحوا موضوع منازعة الحيازة على محكمة الموضوع، لأن المشرع وفقاً للمادة (٣٩) في الفقرة الثاني بين لفظ إذا أصدر الادعاء العام قراراً بشأن الحيازة فإنه يجب أن يعلنه إلى ذوي الشأن، وهم الأطراف خلال ثلاثة أيام تبدأ احتسابها من تاريخ صدوره[٦٩]، وهذا ما صادف استقرار قضائي ثابت[٧٠]، وعليه فإن عدم احترام ميعاد

---

[٦٧] ولقد أورد المشرع في قانون الإجراءات المدنية والتجارية رقم (٢٠٠٢/٢٩م) في المادة (٣٩) "وعلى الادعاء العام إعلان هذا القرار لذوي الشأن خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوه".

[٦٨] د. فتحي والي، المبسوط في القضاء المدني علماً وعملاً، المرجع السابق، ص٢٦٥. ولقد حددت المادة (١٢٤) من قانون الإجراءات الجزائية طريقة الإعلان بقولها: "يعلن القرار لكل من المجني عليه والمدعي بالحق المدني وإذا كان قد توفي يكون الإعلان لورثة جملة دون ذكر أسماء وذلك في آخر موطن كان لمورثهم"، انظر د. طارق أحمد ماهر زغلول، المرجع السابق، ص٥١٢م، ويتضح من خلال هذا النص أن الادعاء العام يقوم بالإعلان وفقاً للإجراءات التي يتبعها في تسليم الإعلان وقرارات الحفظ والإحالة، فمن خلال هذه المادة أولاً يتم تسليم القرار للمدعي شخصياً أو في موطن لأحد من أقاربه، وفي حالة تعذر ذلك يتم تسليمه إلى والي المنطقة ثم إلى شيخ القرية التي يقطن فيها المدعي أو المدعي عليه لأن دعاوى الحيازة هي عبارة عن دعاوي شخصية تتعلق بموطن المدعي أو محل العقار أو موطن المدعى عليه.

[٦٩] د فتحي والي، مرجع سابق، ص٢٢٦.

[٧٠] لقد ورد لمحكمة النقض المصري (مستعجل الجيزة في ١٩٩٥/٢/٢٦م – القضية ١٧٩٦ لسنه ١٩٩٥م وكذلك في ١٩٩٤/٢/٢٨م للسنة ١٩٩٢م وأيضاً مستعجل القاهرة في ١٩٩٢/١١/٢٤م القضية ٢١٠ لسنه ١٩٩٢م) قولها بأنه: "لما كان إعلان المتظلم بقرار الحيازة المتظلم منه والمرفق بمحضر الحيازة أنه أعلن بتاريخ ١٦ أغسطس ١٩٩٣ لجهة الإدارة لرفضه استلام الإعلان وكان

الإعلان بقرار الادعاء العام خلال ثلاثة أيام لا يرتب أي جزاء قانوني يمكن توقعه على الأطراف، وكذلك لا يبدأ احتساب مدة سقوط التظلم منه إلا بعد الإعلان به، إلا إذا كان أحد طرفي النزاع سبباً في التأخير فإنه يفرض عليه جزاء إداري[٧١].

ثانياً- التظلم من القرار:

وفقاً للفقرة الثالثة من (٣٩) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية والتي قضت بأنه: "وفي جميع الأحوال يكون التظلم من هذا القرار لكل ذي شأن أمام القاضي المختص بالأمور المستعجلة بدعوى ترفع بالإجراءات المعتادة في ميعاد خمسة عشر يوماً من يوم إعلانه بالقرار، ويحكم القاضي بحكم وقتي بتأييد القرار أو تعديله أو إلغائه، وله بناء على طلب المتظلم أن يوقف تنفيذ القرار المتظلم منه إلى أن يفصل في التظلم"، فإن مؤدى ذلك أن قرار الادعاء العام هو قرار قضائي له طبيعة خاصة، فلا يجوز الطعن فيه أمام الجهات القضائية التي حددها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والتجارية، لأن الطعن مقصور على الأحكام القضائية، وإنما يمكن للمتضرر منه التظلم، وهو بذلك أقرب للأوامر على العرائض أو لأوامر الأداء التي تخضع لنظام التظلم[٧٢].

وعليه فإنه يجوز لكل ذي شأن سواء صدر ضده القرار أو من أضير منه ولو لم يكن قد جرى سماعه في التحقيقات أو قدمت الشكوى للادعاء العام ضده أن يتظلم من هذا القرار، ويختصم المتظلم كل من صدر لصالحة القرار المتظلم منه، ولا يكون

المتظلم لم يقدم الدليل المرجح لمنازعته في صحة الإعلان من ناحية أنه كان خارج البلاد وقت حصل الإعلان، ومن ثم فإن إقامته الدعوى الماثلة بتاريخ ٩ أكتوبر يكون معه التظلم قد أقيم بعد ميعاد الخمسة عشر يوماً والمقرر في المادة ٤٤ مكرر وهو الأمر الذي تقضي معه المحكمة بتأييد قرار النيابة العامة المتظلم منه"، د. أحمد هندي، المرجع السابق، ص٨٨١.

[٧١] د. علي أبو عطية هيكل، شرح قانون الإجراءات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص٣٣٦.

[٧٢] د. أحمد هندي، (قانون المرافعات المدنية والتجارية وتعديلاته المستحدثة)، المرجع السابق، ص٢١٦.

الادعاء العام خصماً في ذلك التظلم إذ الأمر لا يتعلق بقرار إداري[٧٣]، ويكون رفع التظلم من خلال المتضرر خلال خمسة عشر يوماً من إعلان المتظلم بهذا القرار سواء تم الإعلان من قبل الادعاء العام، أم بناء على طلب من صدر القرار لصالحه، فإذا لم يرفع التظلم خلال المدة التي رسمها المشرع؛ فإن المحكمة تقضي بعدم قبوله من تلقاء نفسها؛ لأنه يتعلق بالنظام العام[٧٤]، وعد المشرع أن ميعاد التظلم لا يواجه به الغير الذي أضره به إلا من تاريخ إعلانه تطبيقاً للمادة (٣/٣٩) إجراءات مدنية[٧٥]، ويكون تقديم التظلم لدى المحكمة المختصة بالموضوع، فلا يجوز تقديمه إلى مصدر القرار أو رئيسه الذي تولى نظر موضوع الحق المتنازع عليه، لأن المشرع حدد طريقاً واحداً خارج عن القواعد العامة في تحديد الجهة التي يتم التظلم أمامها من قرار الادعاء العام[٧٦].

---

[٧٣] لقد ثار خلاف في شأن طبيعة القرار الذي يصدره الادعاء العام هل هو قرار إداري أم هو قضائي، وفي تقديرنا أن قرار الادعاء العام بشأن الحيازة ليس قراراً إدارياً بالمعنى المعروف للقرار الإداري، وإنما هو قرار قضائي له طبيعة خاصة، ذلك أن القرار الإداري بتعريفه هو قرار تصدره السلطة الإدارية في قيامها بوظيفتها الإدارية، ويهدف أساساً الى تحقيق مصلحة الإدارة، ويطبق قاعدة قانونية موجهة إلى جهة الإدارة، وقرار الادعاء العام يمنح حماية وقتية للحيازة، ولأن قرار الادعاء العام هنا ليس إدارياً فإن من يصدر ضده القرار عندما يتظلم منه لا يختصم الادعاء العام مصدر القرار، ولأن قرار الادعاء العام في منازعات الحيازة ليس عملاً قضائياً يفصل في خصومه، كما أنه ليس قراراً إدارياً بالمعنى الصحيح فإنه لا يخضع للقواعد القانونية التي تحكم العمل القضائي أو لتلك التي تخضع لها القرارات الإدارية فلأنه ليس عملاً قضائياً لا يجوز لرئيس مصدر القرار أن يعدله أو يلغيه، وتعد سلطة الادعاء العام في هذا الشأن سلطة ذات طبيعة خاصة، وما تصدره من قرارات في مباشرة سلطتها هذه تخضع للقواعد الخاصة التي نظمتها المادة (٣٩)، (٤٤) مصري، وتكملها القواعد القانونية المنظمة لعمل الادعاء العام بما لا يتعارض معها. انظر: د. فتحي والي، المرجع السابق، ص٢٦٣ وما بعدها.

[٧٤] د فتحي والي، المبسوط في القضاء المدني علماً وعملاً، المرجع السابق.

[٧٥] د. علي أبو عطيه هيكل، شرح قانون الإجراءات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص٢٢٣.

[٧٦] فينبغي تقديم التظلم إلى القاضي المختص بالأمور المستعجلة في المحكمة التي يقع في دائرتها العقار سواء كان أمام محكمة الموضوع المختصة أو موقع الادعاء العام المختص به محلياً، فإذا قدم القرار أمام قاضي الأمور المستعجلة غير المختص محلياً، ودفع الخصم بعدم الاختصاص المحلي

فيتم تقديم التظلم بإيداع صحيفة التظلم لدى قلم كتاب محكمة الأمور المستعجلة ليقوم بطلب ملف القرار المتظلم منه من الادعاء العام الذي أصدره، ويكون إعلان التظلم للمتظلم ضده على يد محضر، ولكل ذي شأن شريطة تقديم التظلم خلال (١٥) خمسة عشر يوماً، وذلك وفقاً لصراحة النص القانوني، أما من لم يكون طرفاً في الخصومة؛ فإنه يستطيع التظلم من قرار الادعاء العام في أي وقت من صدور القرار دون التقيد بالميعاد الذي حددته المادة ما لم يكن قد أعلن بالقرار فيبدأ ميعاد التظلم من تاريخ إعلانه[٧٧].

وللمتظلم من القرار أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة الذي ينظر تظلمه أن يوقف تنفيذ القرار إلى الحين الفصل في تظلمه، ويمكن أن يقدمه في الطلب الأصلي أو يقدمه كطلب إضافي، على أنه لا يجوز تقديم طلب وقف التنفيذ إلى غير القاضي الذي يختص بنظر النزاع، كما لا يعد طلب وقف التنفيذ إشكالاً في التنفيذ، فلا يترتب على مجرد إبدائه وقف التنفيذ، وقرار القاضي المستعجل بوقف التنفيذ أو برفض التنفيذ يعد قراراً صادراً في طلب وقتي، ولهذا فإنه يجوز الطعن فيه بالاستئناف فوراً دون انتظار الحكم الصادر في قرار التظلم تطبيقاً للمادة (٢٠٣) إجراءات مدنية[٧٨]، ويلتزم

لها، وثبت له صحه الدفع؛ فإنه يجب على المحكمة أن تقضي بعدم الاختصاص والإحالة الى المحكمة المختصة. انظر د. فتحي والي، مرجع السابق، ص٢٦٧، د. على أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص٣٣٧. د أحمد هندي، (قانون المرافعات المدنية والتجارية وتعديلاته المستحدثة)، المرجع السابق، ص٢١٧.

[٧٧] د أحمد هندي، (قانون المرافعات المدنية والتجارية وتعديلاته المستحدثة)، مرجع سابق، ص٢١٧.

[٧٨] د فتي والي، المبسوط في القضاء المدني علماً وعملاً، المرجع السابق، ص٢٦٧، د. علي أبو عطيه هيكل، شرح قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني، المرجع السابق، ص٣٣٧. لقد أورد المشرع في قانون الإجراءات المدنية والتجارية رقم (٢٠٠٢/٢٩م) في المادة (٢٠٣): "يجوز الطعن في الأحكام التي تصدر أثناء سير الدعوى ولا تنتهي بها الخصومة إلا بعد صدور الحكم المنهي للخصومة وذلك فيما عدا الأحكام الوقتية والمستعجلة والصادرة بوقف الدعوى والأحكام القابلة للتنفيذ الجبري والأحكام الصادرة بعدم الاختصاص والإحالة إلى المحكمة المختصة وفي الحالة الأخيرة يجب على المحكمة المحال إليها الدعوى أن توقفها حتى الفصل في الطعن".

قاضي الأمور المستعجلة بالفصل في التظلم من قرار الادعاء العام في جميع الأحوال، حتى لو تبين له أن النزاع قد طرح على قاضي الموضوع سواء كان قد رفع إليه بعد التظلم، أم كان معروضاً عليه قبل التظلم، وذلك عملاً بالمادة (٣/٣٩) إجراءات مدنية، وذلك لاختلاف الطريقين فقاضي الأمور المستعجلة ينظر الموضوع دون أن يمس أصل الحق المتنازع عليه كما أن الخصم لا يلزم باللجوء إلى الادعاء العام بداية أو إلى القضاء الموضوعي بل له حرية الاختيار بين طرح المنازعة على الادعاء العام أو أمام القضاء الموضوعي[٧٩]، وهذا ما صادف استقرار قضائي ثابت[٨٠].

ولقاضي الأمور المستعجلة أن يفصل في طلب التظلم من القرار إما برفضه أو تأييده أو بقبوله أو إلغائه، وفقاً لما يراه محققاً لحماية من يستحق الحماية الوقتية، فيجب عليه تسبيب حكمه؛ لأنه يصدر حكماً في التظلم، وقد يكتفي القاضي بالإحالة إلى قرار الادعاء العام في حالة تأييد القرار، أما إذا صدر حكمه بالتعديل أو الإلغاء فيجب عليه التسبيب نزولاً على حكم المادة (١٧٢) من قانون الإجراءات المدنية وإلا

---

[٧٩] د علي أبو عطيه هيكل، المرجع السابق، ص٣٣٨. د. أحمد هندي، شرح قانون المرافعات، المرجع السابق، ص٢١٨. ولابد من توفر شروط عدة في طلب وقف التنفيذ أولها الطلب في صحيفة الدعوى. ٢- أن يكون هناك ضرر قد يلحق به بسبب التنفيذ. ٣- أن لا يكون القرار قد تم تنفيذه. ٤- أن لا تكون الدعوى مهيأة للفصل فيها. انظر: للمستشار/ عزالدين الدناصوري، الأستاذ/ حامد عكاز، الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الرابعة، ص٦٢٦.

[٨٠] ولقد أوردت محكمة النقض المصرية في الطعن رقم ٤ لسنة ٢ ق – جلسة ١٩٣٢/٣/١٧. بقولها " لا يجوز لقاضي واضع اليد أن يجعل حكمه في دعوى وضع اليد – الحيازة – مبينا على أسباب ماسة بأصل حق الملك بل يجب عليه أن تكون جوهر بحثه في هذه الدعوى منصبا على تبين ما هيتها والنظر في توافر شروطها وعدم توفرها بحيث لو دعت ضرورة لهذا البحث الرجوع الى المستندات حق الملك فلا يكون ذلك مقصورا لذاته بل يكون على سبيل الاستئناس وبالقدر الذي يقتضيه التحقيق من توافر شروط وضع اليد الامر الذي يجب ان يجعله القاضي مناط تقتضيه فإن تجاوز هذا فبحث في الملكية فنهاها وجعل أساس قضائه في دعوى اليد ما نفى به أصل الحق في امر الملك فانه يكون قد خالف القانون، حسني مصطفى، المرجع السابق، ص٥٩.

كان حكمه الذي أصدره باطلاً[٨١]، كما يمكن للمتضرر تقديم استشكال أمام قاضي التنفيذ، ويخضع هذا الاستشكال لحكم المواد (٣٦٣-٣٦٥) إجراءات مدنية[٨٢].

ثالثاً- تنفيذ القرار:

إن قرار الادعاء العام بشأن منازعات الحيازة هو قرار واجب النفاذ، ولو كان ميعاد التظلم لم ينقضي بعد أو كان قد رفع تظلم عنه مالم يأمر قاضي التظلم بوقف التنفيذ مؤقتاً، إلا أن قرار الادعاء العام جرت العادة على تنفيذه وفقاً لقواعد عدة وهي: لا ينفذ قرار الادعاء العام إلا بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه، ولا يصح تنفيذه إلا بعد إعلانه بالصيغة التنفيذية إلى المنفذ ضده، ولا يجوز التنفيذ إلا بعد مضي أربعة وعشرون ساعة على الأقل من تاريخ إعلانه، ويتم ذلك بواسطة محضري المحكمة أو عن طريق شرطة عمان السلطانية عند الاقتضاء لذلك وفقاً للقواعد العامة لتنفيذ السندات التنفيذية، ويجري تنفيذ القرار تحت إشراف قاضي التنفيذ، ولهذا يختص قاضي التنفيذ بنظر جميع العقبات المتعلقة بتنفيذ قرار الادعاء العام، ولا يجوز رفع إشكال بطلب وقف التنفيذ، كما أنه ليس لقاضي التنفيذ أن يحكم مؤقتاً بوقف التنفيذ، إذ لا اختصاص له بهذا الطلب، فالاختصاص بوقف التنفيذ يكون لقاضي الأمور الوقتية[٨٣].

---

[٨١] د أحمد هندي، المرجع السابق، ص٢١٩، ولقد أورد المشرع في قانون الإجراءات المدنية و التجارية في المادة (١٧١) "تحفظ مسودة الحكم المشتملة على منطوقه وأسبابه بالملف بعد النطق بهى ولا تعطى منها صورة ولكن يجوز للخصوم الاطلاع عليها الى حين امام نسخة الحكم الأصلي.

[٨٢] د علي ، أبو عطية هيكل، شرح قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني، المرجع السابق، ص٣٣٨.

[٨٣] د فتحي والي، المبسوط في القضاء المدني علماً وعملاً، المرجع السابق، ص٢٧١ وما بعدها. د. محمد محمد واصل، دعاوى الحيازة ودعوى طرد الغاصب، المجلة القضائية العدد السادس، والتي تصدر عن مجلس الشؤون الإدارية للقضاء، المحكمة العليا، إصدارات المكتب الفني، ص٦٤ وما بعدها.

الخاتمـــة

هكذا وصلت هذه الدراسة إلى نهايتها، ويمكننا إجمال أهم النتائج والتوصيات التي انتهت إليها:

أولاً- النتائج:

- الحيازة: هي عبارة عن مركز قانوني واقعي يتمثل في السيطرة الفعلية من قبل الحائز والظهور عليه بأنه هو صاحب الملك، لذا فإن دعوى الحيازة تختلف عن دعوى الحق، فالأولى تحمي مركزاً قانونياً، والثانية تحمي أصل الحق، ويهدف المشرع من دعاوى الحيازة إلى تنشيط الاقتصاد للبلد، وغل يد المالك الأصلي عن ملكة في حالة عدم مقدرته على استغلاله.
- دعاوى الحيازة تكون دائماً في العقارات المملوكة للأفراد ملكية خاصة، وكذلك للأفراد الذين يملكون أموال آلت إليهم من أسلافهم شريطة أن يتوفر فيها الهدوء والوضوح وعدم المنازعة فيها، وأن تكون آلت إليهم قبل الأول من يناير ١٩٧٠م.
- يهدف المشرع من تدخل الادعاء العام في دعاوى الحيازة إلى حفظ النظام العام وعدم تعكير صفو المجتمع، لذا يتطلب أن يكون قرار الحيازة صادراً من رئيس ادعاء عام، بالنظر إلى توفر الخبرة العلمية والعملية لديه، وعد المشرع قرار الحيازة باطلاً حال صدوره من عضو ادعاء عام بدرجة أقل من درجة رئيس ادعاء عام.

ثانياً- التوصيات:

إذا كانت النتائج المتقدمة تشكل المحصلة الإجمالية لهذه الدراسة، فإنه يتبقى مع ذلك نتيجة لا تقل في الأهمية، وهي التوصيات التي نوصي المشرع الأخذ بها، ومن هذه التوصيات:

١- تفعيل دور الادعاء العام بشأن دعاوى الحيازة وفقاً للمادة (٣٩) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني مع بيان الإجراءات القانونية المتبعة لتقديمها.

٢- وضع القواعد الإجرائية بالمتعلقة بإعلان قرار الحيازة الصادر من الادعاء العام خصوصاً ذات الشق المدني.

٣- وضع القواعد الإجرائية التي توضح كيفية نفاذ قرار الحيازة الصادر من الادعاء العام بشأن دعاوى الحيازة.

٤- وضع القواعد الإجرائية التي توضح طرق التظلم من قرار الحيازة الصادر من الادعاء العام بشأن دعاوى الحيازة.

المراجـــع

أولاً- المراجع العامة:

- د. علي أبو عطية هيكل – شرح قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني – دار الجامعة الجديدة – لعام ٢٠١٢م.
- د. فتحي والي – المبسوط في قانون القضاء المدني علماً وعملاً – دار النهضة العربية – الجزء الأول – لعام ٢٠١٧م.
- د. أحمد هندي – قانون المرافعات المدنية والتجارية وتعديلاته المستحدثة – دار الجامعة الجديدة – لعام ٢٠١٤م.
- د. نبيل إسماعيل عمر – قانون أصول المحاكمات المدنية – منشورات الحلبي الحقوقية. لعام ٢٠٠٩م
- د أحمد هندي – التعليق على قانون المرافعات على ضوء احكام النقض واراء الفقهاء – الجزء الأول – دار الجامعة الجديدة – لعام ٢٠٠٨م.
- د. رمزي سيف –الوسيط في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة، لعام ١٩٨٥م.
- د. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق الاصلية أحكامها ومصادرها – دار الجامعة الجديدة – لعام ٢٠٠٦م.
- د. عبد المنعم أحمد الشرقاوي – شرح المرافعات المدنية والتجارية – دار النشر للجامعات المصرية – لعام ١٩٥٠م.
- د. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الاصلية (الملكية والحقوق المتفرعة عنها – أسباب كسب الملكية) – دار الجامعة الجديدة – لعام ٢٠٠٧م.
- د. همام محمد محمود زهران – الحقوق العينية الاصلية حق الملكية واحكام حق الملكية – دار الجامعة الجديدة – لعام ٢٠١٠.
- حسني مصطفى – أنواع الدعاوى في ضوء قضاء النقض – دار منشأة المعارف – ١٩٨٨م.
- د أحمد أبو الوفاء، المرافعات المدنية والتجارية بمقتضى قانون المرافعات الجديد رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨م وقانون الاثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨م.
- د. طارق أحمد ماهر زغلول، شرح قانون الإجراءات الجزائية العماني، الجزء الأول والثاني، دار الكتاب الجامعي، لعام ٢٠١٥م.

- د. عادل عبد براهيم العاني، شرح قانون الجزاء العماني (الجرائم الواقعة على الأموال)، دار الأجيال، لعام ٢٠١٨م.
- المستشار / سعيد أحمد شعله، قضاء النقض المدني في الملكية، دار الكتب القانونية، لعام ٢٠٠٤م.
- د أحمد هندي، قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة لعام ٢٠٠٢م.
- د محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني الحقوق العينية الاصلية، الاموال، الحقوق، حق الملكية بوجه عام، تنقيح، المستشار / محمد علي سكيكر، المستشار / معتز كامل مرسي. الجزء الاول، دار منشأة المعارف، سنه ٢٠٠٤ الطبعة الأولى.
- محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، مكتبة الثقافة، الكتاب الأول، لعام ٢٠٠٩م.

ثانياً- المراجع المتخصصة:

- محمد أحمد النمر، الحماية الوقتية للحيازة، بين النظرية والتطبيق العلمي – دار الكتب القانونية – لعام ٢٠٠٤م.
- د رمضان جمال كامل – الحماية القانونية للحيازة – المركز القومي للإصدارات القانونية، الطبعة الثانية، ٢٠٠٤/٢٠٠٥م.
- أمل بنت سالم المحرزية – الادعاء العام واختصاصاته المدنية في ضوء قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني مقارنة بالقانون المصري. دار الغندور – لعام ٢٠٠٩م.
- المستشار / عزالدين الدناصوري، حامد عجاز، الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الرابعة،
- د. محمد المنجي، الحيازة (دراسة تأصيله للحيازة من الناحيتين المدنية والجنائية، الطبعة الثانية، دار منشأة المعارف، لعام ١٩٨٥.
- د. جابر محجوب علي، د. فايز عبدالله الكندري، اكتساب الملكية بوضع اليد في العلاقة بين الدولة والافراد (دراسة مقارنة بين القانون الكويتي والمصري، جامعة الكويت، لعام ٢٠٠٥م.
- المستشار / محمد أحمد عابدين والمستشار / عمرو محمد عابدين، الحيازة والملكية في ضوء الفقه والقضاء –منشأة المعارف، لعام ٢٠١٨م.

- لفته هامل العجيلي، أحكام دعاوى حماية الحيازة، دراسة في ضوء احكام القانون واراء الفقه وتطبيقات القضاء، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، لعام ٢٠١٥م.
- أحمد المهدي، أشرف شافعي، منازعات الحيازة على العقار والمنقول والطرق القانونية لأنهائها، دار العدالة، الطبعة الأولى لعام ٢٠٠٦م.

ثالثاً- المجلات القانونية:

- أ. د محمد محمد واصل، دعاوى الحيازة ودعوى طرد الغاصب، المجلة القضائية العدد السادس، والتي تصدر عن مجلس الشؤون الإدارية للقضاء، المحكمة العليا، صادرات المكتب الفني لعام ٢٠١٧م.
- القاضي /بدر بن سيف الراجحي، اختصاص القضاء العماني بنظر دعاوى اثبات ملكية الاراضي المجلة القضائية العدد الرابع، والتي تصدر عن مجلس الشؤون الإدارية للقضاء، المحكمة العليا، صادرات المكتب الفني لعام ٢٠١٥م.
- المستشار / سيف بن محمد القاسمي، موقف القانون من الادعاءات بملكية الأراضي، مجلة المجتمع والقانون التي تصدر من الادعاء العام العدد ٨. لعام ٢٠١٨م.

رابعاً- رسائل الدكتوراه:

- محمد يحي محمود المطرى، دور الحيازة في المنقول في القانون المدني المصري واليمني دراسة مقارنة، جامعة القاهرة– كلية القانون– لعام ١٩٩٨م.

خامساً- التشريعات:

- قانون الجزاء العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠١٨/٧م).
- قانون المعاملات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠١٣/٢٩م).
- قانون الإجراءات المدنية والتجارية وتعديلاته الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠٠٢/٢٩م).
- القرار السلطاني بشأن تنظيم امتلاك الأراضي البيضاء الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٨٣/٥).
- قانون نظام الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٠/٥ لعام ١٩٨٠م
- قانون اصدار نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٨/٢.
- القرار الوزاري رقم (٢٠١٨/٤١م) لائحة تقديم طلبات اثبات الملك.