الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

ميـــــــدان الحـــقـــــــوق

سم الحـــــــقـــــــــوق

تخـــصص قانـــون اداري

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

بعنــوان

النطاق القانوني للحيازة في التشريع الجزائري

إعداد الطالب:

الخضور سيف الدين

إشراف الأستاذ:

د. عليوة سليم

لجنة المناقشة

اللقب والاسم	الرتبة	الصفة
دحية عبد اللطيف	دكتور جامعي	رئيساً
عليوة سليم	دكتور جامعي	مشرفاً ومقرراً
الوافي سعيد	دكتور جامعي	ممتحناً

السنة الجامعية 2022-2023

ملحق بالقرار رقم ....1082.... المؤرخ في ..... 27 ديسمبر 2020 .....

الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): الخضور سيف الدين الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالب .....

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: ..... والصادرة بتاريخ .....

المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم حقوق .....

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).

عنوانها: النظام القانوني لعمليات في التشريع الجزائري .....

.....

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2023/06/07 .....

توقيع المعني (ة)

بِسْمِ اللَّـهِ الرَّحْمَـٰنِ الرَّحِيمِ

{وَمَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ عَلَيْهِ تَوَكَّلْتُ وَإِلَيْهِ أُنِيبُ}

صدق الله العظيم

سورة هود من الآية:88]

شكر وتقـــــــديـــــر

الحمد لله المنعم الفاضل والذي بشكره تدوم النعم ... الحمد والشكر لرب العالمين على توفيقه وتيسيره على إنجازي هذا...

فإنني أتقدم بجزيل الشكر والتقدير وفائق الاحترام إلى

أستاذي الفاضل

د.الوافي سعيد الذي كان مشرفاً لي في انجاز عملي هذا ... وعلى ما أحاطني به من اهتمام وتوجيه

كما أتقدم بالشكر والعرفان للسادة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة الموقرين ...

والشكر والتقدير لجامعة محمد بو ضياف وكلية الحقوق والعلوم السياسية والطاقم التعليمي

وأشكر كل من كان عوناً لي خلال مشواري التعليمي..

الـخضـور سـيـف الـديـن

الإهـــــــــــــــــــــــد اء

إلى من علمتني كيف أمسك القلم أولاً ... أمي

إلى من حمانا تحت ظله دائماً ... أبي

إلى سندي ومسندي ... أخوتي وأخواتي

إلى رفقاء دربي في غربتي

إلى وطني الحبيب ... فلسطين

مقدمة الدراسة

مقدمة :

كانت الأشياء مشتركة بين جميع الناس، وبمرور الزمن واختلاف الشعوب أدى الى انتقالها من حالة الاشتراك الى حالة الاستئثار والتملك، فقام الانسان بذلك الى وضع قانون ينظم معاملاته وتصرفاته ويضمن حقوقه ويبين واجباته ونظم الكثيرة من القضايا التي توهن كاهل الفرد ووضع لها أساس ومبادئ تحكمها ووفر لها حماية قانونية ومن بين هذه القضايا الملكية وما ينشأ عنها وما يرتبط بها من حقوق أخرى وكيفية كسبها وسبل حمايتها حيث عرفها المشرع الجزائري في المدة 674 من القانون المدني الجزائري "حق التملك والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة"

ولقد اعترفت جل الت ولقد اعترفت جل التشريعات والدساتير العالمية بحق الملكية وأقرت له حماية خاصة، حيث سعت إلى تنظيم جميع المسائل المتعلقة بها، وبهذا حددت هذه التشريعات ضمن تقنياتها المدنية أسباب كسب الملكية وذكرت من بينها الحيازة وهذه الأخيرة لها ور كبير وهام فهي تحتل الصدارة من بين أسباب كسب الملكية باعتبارها المظهر المادي والملموس الذي يمكن من ممارسة حق الملكية ممارسة فعلية، لذلك كان الاهتمام بتنظيمها والعمل على حمايتها مظهراً من مظاهر حماية الاستقرار في المجتمع.

1) التعريف بالموضوع

الحيازة بصفة عامة ما هي إلا حالة واقعية، قد لا تستند الى أي حق للحائز، فهي تحتل مكان الصدارة من بين أسباب كسب الملكية.

وعلى خلاف كثير من التشريعات لم يعط المشرع الجزائري تعريفاً للحيازة وترك ذلك للفقه، واكتفى بتنظيم طريقة اكتسابها وكيفية انتقالها وأسباب زوالها وصور حمايتها والأثر الذي ترتبه اذا اقترنت بالتقادم المكسب والمتمثل في اكتساب ملكية العقار أو المنقول بالتقادم الطويل، كما تؤدي الحيازة الى اكتساب ملكية العقار بالتقادم القصير، واكتساب ملكية المنقول في الحال وذلك اذا كان الحائز حسن النية ولديه السند الصحيح.

2) أهمية الموضوع

يعد طرح موضوع الحيازة من بين موضوعات القانون المدني عموماً، والقانون العقاري خصوصاً ذو أهمية كبيرة سواء على الجانب النظري أو الجانب العملي، وذلك عائد لأهمية وخطورة مساس هذا الحق ولذلك سندرجه على النحو التالي:

1.2. من الناحية النظرية:

تتجلى أهميتها في بحث حقيقة أحكامها النظرية الواردة في القانون المدني نظرا لما توليه الحيازة من أهمية والتي تبرز من خلال الآثار الكبيرة والخطيرة التي ترتبها الحيازة من الناحية القانونية، حيث تعد الحيازة سبباً من أسباب كسب ملكية العقار متى استوفت الشروط القانونية، كما تؤدي الى اكتساب ملكية المنقول في الحال.

2.2. من الناحية العلمية

تعود أهمية هذا الموضوع على المستوى العملي من خلال الإشكاليات المطروحة والمثارة أمام الجهات القضائية في العديد من المنازعات المتعلقة بحماية الحيازة ضد الاعتداءات المتكررة، وكذلك زيادة أعمال النهب والسلب والغش التي تتعرض لها الحيازة العقارية، وهو ما يبرز أهمية اعطاءها حلولاً واضحة ومستقرة ولاسيما ما يتعلق منها بشروط الاكتساب والاستعمال.

3. أسباب اختيار الموضوع

نظراً لأهمية الموضوع فقد اخترنا البحث فيه دون غيره من المواضيع، وهذا لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية:

1.3. أسباب ذاتية:

ميولنا الشديد للقانون ورغبتنا في البحث فيه، فهو من المواضيع التي لا تزال تحتاج الى المزيد من البحث والتعديل، ومحاولة جمع شتات الموضوع حيث يسهل للقارئ الرجوع إليه ومساهمة منا في اثراء البحث العلمي ولو بإضافة لبنة متواضعة.

2.3. أسباب موضوعية:

ترجع هذه الأسباب الى طبيعة الموضوع في حد ذاته، فالحيازة من الموضوعات الهامة جداً، حيث أنه مهما تم البحث فيها ستكون هذه البحوث قاصرة حتى في ظل تقييد القانون الجزائري وحصرها في حيز معين، وهذا ما دفعنا الى البحث في هذا الموضوع لتحصيل معرفة قانونية وتبيان النظام القانوني للحيازة في التشريع الجزائري.

4. أهداف البحث

يمكن اجمال أهم اهداف الدراسة المتعلقة بالنطاق القانوني للحيازة في التشريع الجزائري على النحو التالي:

- ابراز ماهية الحيازة بالتعرف على مفهومها وطبيعتها القانونية وكذا الأحكام الخاصة باكتسابها وانتقالها وزوالها باعتبارها أحد اهم الطرق المكسبة للملكية.
- محاولة تأصيل موضوع النظام القانوني للحيازة من الناحية القانونية والفقهية، وذلك من خلال استقراء وتحليل ما احتوته مختلف المصادر والمراجع القانونية

- التعرض لموضوع الحيازة والذي لاحظت أنه ورغم كونه موضوعاً هاماً ورغم جودة الدراسات والأبحاث حوله في التشريعات المقارنة إلا أنه في الجزائر توجد ندرة نسبية في الدراسات الأكاديمية في هذا الموضوع.
- اثراء المكتبة الجزائرية بهذا البحث المتواضع
- الوصول الى نتائج وتوصيات يمكن أن تفيد الباحث في هذا المجال

5. إشكالية البحث

من خلال ما تم تقديمه وتبيانه تتمحور إشكالية موضوع النطاق القانوني للحيازة في التشريع الجزائري والتي يمكن صياغتها على النحو التالي:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في وضع نظام قانوني فعال لحماية الحيازة؟

اذا كان البحث ينصب على الإشكالية الرئيسية، فهو لا يخلو من التساؤلات الفرعية التي تستحق البحث والمناقشة إلا أنه لاتساع الموضوع نكتفي بالإجابة على تلك التي لها علاقة وطيدة بالموضوع على الرغم من كون البقية لا يقل أهمية عما يعرض بالمناقشة والتحليل ضمن دراسات وبحوث لاحقة، وتتمثل هذه التساؤلات فيما يلي:

ما هي الحيازة؟ وما هي طبيعتها القانونية؟

ما هي أركان الحيازة؟ وما هي شروطها القانونية؟

ما هي الحيازة الجديرة بحماية المشرع؟ والتي تعطي لصاحبها الحق في ممارسة دعاوى الحيازة؟

ما هي الفائدة العملية من تقرير المشرع لقاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة.

ما هي المسائل المخولة قانوناً للحائز لحماية حيازته؟

6. مناهج البحث

للوصول الى معالجة الإشكالية المطروحة وللإجابة على التساؤلات الفرعية سابقة الذكر، اعتمدنا في هذا البحث على العديد من المناهج اقتضتها طبيعة الدراسة والمتمثلة أساسا في:

1.6. المنهج الوصفي:

يظهر دور هذا المنهج جلياُ من خلال تطرقنا الى مفهوم حيازة، وبيان شروطها وطبيعتها، وكذا أركان وأنواعالحيازة وكيفية انتقالها وزوالها.

2.6. المنهج التحليلي:

الذي اعتمدنا عليه في تحليل بعض النصوص القانونية المتعلقة بالحيازة وهو المنهج المعتمد أساساً في كامل أجزاء البحث من خلال تحليلنا وتمحيصنا للنصوص القانونية، رغبة منا في الوصول الى حملة من النتائج الجزئية والرئيسية عند استعراضنا لكل فصل.

3.6. المنهج التاريخي:

قمنا باستعانة هذا المنهج عند الحديث عن تطور الحيازة عبر التاريخ وأيضاً عند الحديث عن الأصل التاريخي لدعاوي الحيازة وكيفية تطورها.

7. صعوبات البحث:

لإعداد هذه المذكرة المتواضعة واجهتنا مجموعة من العراقيل والصعوبات والمتمثلة أساساً في قلة المراجع التي تنازلت هذا الموضوع في التشريع الجزائري، وهذا ما جعلنا نعتمد على الدراسات والأبحاث في التشريعات المقارنة إضافة الى ذلك قلة المراجع المتخصصة في موضوع الحيازة في التشريعات المقارنة وان لم نقل منعدمة في التشريع الجزائري مما فوت علينا فرصة الاستئناس بها، وهذا ما يشكل عائقاً قوياً أمام تحديد موقع هذه الفكرة من زاوية آراء الشراح الجزائريين بما يتناسب مع طبيعة الملكية.

8. خطة البحث

على ضوء الأهمية الكبيرة لموضوع الحيازة ونطاقها القانوني ومن خلال الإجابة على إشكالية البحث والتساؤلات التي طرحت في ظله ارتأينا أن نقسم الدراسة في هذا البحث تقسيماً ثنائياً باعتبارها الأنسب للإحاطة بكل جوانب الموضوع:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتشريعي العام للحيازة ويشمل هذا الفصل بدوره مبحثين: المبحث الأول يتضمن مفهوم الحياة والمبحث الثاني فقد خصصناه لدراسة الأحكام العامة للحيازة.

الفصل الثاني: آليات حماية الحيازة في ظل التشريع الجزائري ويشمل هذا الفصل بدوره مبحثين: يتضمن المبحث الأول دعاوي الحيازة في حين المبحث الثاني يتضمن القواعد العامة لدعاوي الحيازة.

وبعد ذلك أنهينا دراستنا بخاتمة تشتمل على أهم ما تم التوصل إليه من نتائج وتوصيات.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي والتشريعي العام للحيازة

ترتبط الحيازة بالمليكة في أغلب الأحوال إلا أنه قد تتوافر الحيازة دون أن تتوافر الملكية، ما قد تتوافر هذه الأخيرة دون أن يكون لصاحبها الحيازة على العقار الذي يمتلكه كالاستعلاء بطريق الغصب فتكون الحيازة للغاضب والملكية لمالك العقار.

والحيازة هي حالة واقعية تنشأ عن سيطرة الشخص على شيء بصفة مالك للشيء أو صاحب حق عليه، ونخص في هذا المقام الحيازة التي تستجمع الشروط القانونية اللازمة بالحماية القضائية وهي منطوية على ركنين أول مادي يتمثل في وضع اليد والثاني معنوي يتجسد في نية الحائز استعمال العقار كمالك له، وعدم توفر الركن المعنوي يحول الحيازة القانونية الى حيازة عرضية ولكي تكون الحيازة صحيحة يجب ألا يشوبها عيب من العيوب.

كذلك ان الحيازة ليست أبدية بل تنتقل الى الخلف العام أو الخاص، وقد تزول بزوال الركن المادي والمعنوي وهو ما سنتطرف إليه في المبحثين التاليين: المبحث الأول بعنوان مفهوم الحيازة والمبحث الثاني بعنوان الأحكام العامة للحيازة

مقدمة الفصل

تعد الأشياء في أصلها مباحة لجميع الناس، فهي ملكية مشتركة بينهم، إلا أن غريزة الإنسان وحبه للتملك والسيطرة على الشيء دفعت به إلى نظام الملكية، وكان السبيل الوحيد أمامه للتملك هو إدخال الأشياء في الحيازة فتحدد حينها الحائز أي من له حق الملكية والشيء محل الحيازة، وبناء على ذلك سنتناول في هذا الفصل الإطار المفاهيمي والتشريعي العام للحيازة، وهذا ما سيتم دراسته من خلال مبحثين وفقاً لما يلي:

المبحث الأول: مفهوم الحيازة

المبحث الثاني: الأحكام العامة للحيازة

المبحث الأول: مفهوم الحيازة

ان مفهوم الحيازة لن يتأتى الا ببيان تعريفها وتميزها عن غيرها من المفاهيم وهذا ما سنتطرق اليه في المطلب الأول، الا أن هذا المفهوم لن يكتمل إلا بعد أن يتم تحديد شروطها ومجالها وسنتحدث عن هذا في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف الحيازة وتميزها عن غيرها من المفاهيم

يعد تعريف الحيازة مسألة في غاية الأهمية إذ أن التعريف سيمكننا من تحديد أهم العناصر التي تقوم عليها الحيازة وسنتناوله في الفرع الأول، بالإضافة الى تميزها عن باقي المفاهيم المشابهة لها كما سنرى في الفرع الثاني.

الفرع الأول: المقصود بالحيازة

لتوضيح المقصود بالحيازة علينا تحديد معناها من الناحية اللغوية، ثم من الناحية الاصطلاحية وهذا ما سنعالجه في هذا الفرع من خلال النقطتين التاليتين:

أولاً: المدلول اللغوي:

الحيازة مأخوذة من الفعل حاز، وحاز الشيء يحوزه حوزا وحيازة، بمعنى جمعه وملكه وضمه الى نفسه.

وحاز العقار ملكه، واحتاز الشيء احتيازا جمعه وضمه الى نفسه، ويقال حازه اليه ضمه وامتلكه[1].

[1] أحمد بن فارس بن زكرياء، **معجم مقاييس اللغة**، الجزء الثالث، مصر، الطبعة الثالثة، 1981، ص 117-118

والحوز هي الملك، والحوز في الأرض ما يحتازه الانسان لنفسه فيبين حدوده ويقيم عليه الحواجز ليستحقه فلا يكون لأحد حق فيه[1].

يقال أيضا الحوز بمعنى الجمع، والحيز بوزن "الهين" ما انضم الى الدار من مرافقها.

و(الحوزة) هي الناحية والمجمع، وحوزة الرجل ما في ملكه[2].

وحيازة الرجل هي ما في حوزته من مال أو عقار، وحيازة الزارع هي ما في حوزته من أرض زراعية، ويقال الحيز بمعنى المكان[3].

ويتضح من خلال ما ورد من التعريفات اللغوية أن لفظ الحيازة يطلق في اللغة على عدة معان أهمها:

1. **الضم والجمع:** فمن حاز مالا فقد جمعه وضمه الى بقية أمواله، ومن حاظ دارا فقد ضمها الى نفسه وضم المال أو الدار الى الحائز يستلزم بالضرورة وضع اليد عليه حقيقة كأن يكون الشيء تحت يده يتصرف فيه بالفعل، أو حكما كأن يكون الشيء ملكاً له ولكنه في يد غيره لسبب من الأسباب.
2. **الملك:** يقال حاز الشيء إذا ملكه ومن الأرض ما يحتازه الانسان لنفسه فيملكه فيبين حدوده ويقيم الحواجز عليه فلا يكون لأحد حق فيه.
3. **القبض:** فيقال حاز الشيء يجوزه اذا قبضه واستبد به.

لذلك يمكن أن نستنتج أن الحيازة في اللغة تعني ضم الشيء بعضه الى بعض وجمعه وملكه بنسبته الى حائزه.

---

[1] أبي الفضل جمال الدين بن محمد بن منظور، **لسان العرب**، الجزء الأول، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، 1993، ص1046

[2] **معجم اللغة العربية، المعجم الوسيط**، الجزء الأول، دار الشرق، بيروت، الطبعة الثالثة، 1991، ص213

[3] الزمخشري، **أساس البلاغة**، تحقيق عبدالرحيم محمود، دار الكتاب، القاهرة، الطبعة الثانية، 1972، ص99

وبعد أن تعرفنا على معنى الحيازة في اللغة ينبغي التعرف على ما ورد في الفقه والقانون من تعاريف للمقارنة بينها وإيجاد تعريف جامع لها.

الفرع الثاني: تعريف الحيازة اصطلاحاً

الحيازة اصطلاحاً هي امتلاك الشيء عن طريق وضع اليد أو الاستيلاء عليه بهدف استعماله للمنفعة الخاصة وأحيانا تكون الحيازة شرعية اذا تمت بالطرق القانونية أو بالإرث وهي في جميع الأحيان لا تعني أن حائز الشيء بات المالك الحقيقي إلا اذا أثبت بالطرق الصحيحة[1].

كما عرفها البعض من الفقهاء على انها: (سلطة فعلية أو واقعية يباشرها الحائز على شيء بحيث تكون في مظهرها وفي قصد الحائز مزاولة لحق الملكية أو لحق عيني آخر هذه السلطة الفعلية قد تكون مستندة الى حق يعترف به القانون وذلك حين يكون الحائز مالكا للشيء أو صاحب حق عيني آخر عليه وقد لا تكون مستندة الى حق)[2].

وعرفها البعض الآخر: (يقصد بالحيازة المؤدية لكسب الحق العيني السيطرة الفعلية من جانب الحائز على شيء يصلح التعامل فيه عن طريق القيام بأعمال مادية يقتضيها مضمون هذا الحق، بنية اكتساب الحق العيني المتوافق مع السلطات التي يباشرها)[3].

كما عرفت على أنها: (الحيازة حالة واقعية تعبر عن وجود شيء تحت تصرف شخص يمارس عليه ذات الأعمال المادية للاستغلال والاستعمال والتصرف التي يمارسها المالك، فيستعمل الشيء ويستغله ويتصرف فيه، فيسكنه اذا كان منزلاً ويزرعه اذا كان أرضاً، أما اذا كان محل

[1] جرجس جرجس، **"معظم المصطلحات الفقهية والقانونية**، الشركة العالمية للكتاب، بيروت، الطبعة الأولى، 1996، ص144
[2] عبدالمنعم فرج الصدة، **"الحقوق العينية الأصلية"**، دار النهضة العربية، بيروت، (د.س.ط)، ص498
[3] أحمد محمد شوقي عبدالرحمن، **الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية والحقوق العينية المتقرعة عنه)**، منشأة المعارف الإسكندرية، 2003، ص24

الحيازة حقاً عينيا آخر فتكون حيازته باستعماله، والسيطرة التي يمارسها الشخص قد تكون مستندة الى حق يعترف به القانون وقد لا تكون مستندة الى حق[1]).

أما في الجزائر فنلاحظ أن عدد الدراسات التي تناولت موضوع الحيازة قليل جداً رغم أهمية الموضوع، تاركاً ذلك للفقه والقضاء، وذلك عند تطرقه إليها بموجب المواد من 808 الى المادة 843 من القانون المدني الجزائري[2]، رغم انه اعتبرها سبب من أسباب كسب الملكية وحددها بشروط معينة بحيث تصبح صحيحة ومنتجة لآثارها، حيث تتمثل هذه الأخيرة في كسب الملكية العقارية وذلك طبقاً لنص المادة 827 من القانون المدني الجزائري[3].

غير أنه يمكن أن نورد هذا التعريف للأستاذ علي سليمان: (الحيازة هي سلطة فعلية يمارسها شخص على شيء يستأثر به ويقوم عليه بأفعال مادية تظهره بمظهر صاحب حق عيني عليه)[4].

لذلك يمكن أن نضع تعريفاً اجرائياً للحيازة نستجمع فيه فن الصياغة القانونية حيث نضبط فكرة الحيازة. (فالحيازة وضع مادي به يسيطر الشخص نفسه أو بواسطة غيره سيطرة فعلية لا على سبيل التسامح، ولا الرخصة على شيء مادي يجوز التعامل فيه، أو أن يستعمل حقاً من الحقوق، فتجوز حيازة الحقوق العينية جميعاً، كحق الارتفاق والانتفاع والسكن، مع الظهور بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني على هذا الشيء، ومباشرة جميع الأعمال المادية التي تتفق مع مضمون الحق الذي يسيطر عليه، سواء كان الحائز هو صاحب الحق أو لم يكن)[5].

---

[1] حمدي عبدالرحمن، **"الحقوق والمراكز القانونية"**، دار الفكر العربي، القاهرة، 1975، ص98

[2] ماحي سهام، زيتوني مريم، **"طرق اكتساب الملكية في التشريع الجزائري (الحيازة وتقادم المكسب)**، تخصص قانون خاص (قانون أعمال)، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة قالمة، 2015، ص03

[3] ماحي سهام، المرجع السابق، ص04

[4] محمدي فريدة (زواوي)، **"الحيازة والتقادم المكسب"**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص11

[5] قادري نادية، **"النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري"**، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2008°2009

المطلب الثاني: التطور التاريخي للحيازة

أكدت الأبحاث والدراسات الحديثة التي قام بها شرح القانون المدني أنه لم يكن للحيازة قديما نظرية عامة تبين أحكامها وتضبطها، وذلك يرجع للتداخل الذي كان قائماً بين نظام الحيازة ونظام الملكية، لكن سرعان ما زال هذا التداخل بينهما وظهرت فكرة الحيازة على أنها استعمال لحق الملكية على شيء مادي.

وعليه فإن فكرة الحيازة على أنها في بدايتها كانت فكرة مادية ووفقا لهذا المنظور اعتبر الرومان الحيازة عبارة عن واقعة مادية بسيطة تقع خارج القانون، ولكن مع التطور التاريخي للقانون فوق الرومان بين نظام المراكز القانونية ونظام الحقوق، وسنتطرق في هذا المطلب للفرعين التاليين:

الفرع الأول: الحيازة في القانون الروماني

الفرع الثاني: الحيازة في القانون الفرنسي

الفرع الأول: الحيازة في القانون الروماني

بدأت الحيازة عند الرومان بأنها سيطرة فعلية يباشرها الحائز على شيء مادي على اعتبار أنه مالك لهذا الشيء فيحرزه احرازاً مادياً ويباشر عليه سلطة المالك.

فكانت بذلك الحيازة استعمالا لحق الملكية على شيء مادي على اعتبار أنه مالك لهذا الشيء[1].

[1] عبدالرزاق السنهوري، **"الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (أسباب كسب الملكية)"**، الجزء التاسع، المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الثالثة الجديدة، 2000، ص776

كما عرفها الرومان على أنها: (سلطة مادية فعلية محضة لشخص على شيء من الأشياء المادية بحيث يتصرف فيها الحائز تصرف المالك فيستعملها ويستغلها ويتصرف فيها)[1].

وبهذا كانت الحيازة عند الرومان تتكون من عنصرين أحدهما مادي والثاني معنوي، أما العنصر المادي يتمثل في السيطرة المادية على الشيء، والعنصر المعنوي هو في نية الحائز في تملك الشيء المحاز.

وعليه فإن الحيازة بدأت على الأشياء المادية التي يمكن حيازتها فعلياً، فكان الرومان لا يفرقون بين حق الملكية على الشيء ذاته، مما أدى الى أن أصبح وضع اليد في الظاهر شبهاً بالملكية بل أصبح لا يتم التمييز بينهما أي بين الحيازة والملكية.

وأيضاً، طبق الرومان الحيازة بأكمل صورها، وباشر الحائز سلطات كاملة على الشيء كما لو كان مالكاً، وجعل القانون الروماني الحيازة سبباً للتملك ومن ضمن أحكام القانون الروماني فيما يخص الحيازة على: (من تسلم شيئاً بسبب الشراء أو الهبة أو بأي سبب صحيح من غير مالك وكان عند قبضه إياه سليم النية معتقداً ملكية من يتعامل معه، فإنه يعد مالك لهذا الشيء بعد مضي سنة واحدة على حيازته إياه في المنقول، وبمضي سنتين في العقارات الواقعة في روما، فكان الهدف من ذلك نقل الملكية وعدم استقرارها[2]).

وجاء في مدونة جوستيان صورة من صور التملك بالحيازة وهي حالة التصرف المال من مالكه الحقيقي الى الحائز بغير الطريقة الرسمية الأصولية، ويتم ذلك بتسليم المال للمتصرف إليه وفي هذه الحالة لا تنتقل الملكية الرومانية الشرعية إليه.

[1] عدلي أمير خالد، **"تملك العقار بوضع اليد"**، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1992، ص31

[2] محمد عبدالرازق محمد علام، **"عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى أصل الحق"**، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2006، ص24

وهذا ما يشبه في وقتنا الحاضر تحول الحيازة العارضة الى حيازة قانونية[1]، ومع مرور الزمن أخذت الفكرة المادية للحيازة في التطور، حيث عرف القانون الروماني الى جانب الحيازة المادية للأشياء نوع آخر من الحيازة في حيازة الحقوق كحق الارتفاق والانتفاع بمعنى استعمال حق الارتفاع وحق الانتفاع على الشيء استعمالا فعلياً، وليس هذا النوع من الحيازة بحيازة الحق أو شبه الحيازة[2].

الفرع الثاني: الحيازة في القانون الفرنسي

بقي التميز ما بين الحيازة والتي تنطبق على الأشياء المادية والشبه الحيازة التي تنطبق على حق الارتفاق وغيره من الحقوق العينية قائماً في القانون الفرنسي القديم.

ولكن بعد وضع التقنين المدني والفرنسي (قانون نابليون) أصبحت الحيازة والشبه حيازة شيئاً واحد فهي لا تخرج من أن تكون حيازة لحق من الحقوق هو حق الملكية فأصبحت الحيازة والشبه الحيازة في أن كلاهما هو حيازة لحق عيني سواء حق الملكية أو حق عيني آخر فلا محل إذن للتمييز بينهما.

وقد تطورت الحيازة في القانون المدني الفرنسي الى ان استقرت على أنه لا يخضع للحيازة ما يأتي الحقوق الشخصية إذ لا يخضع للحيازة إلا الحقوق العينية، والأموال العامة فهي لا يصح أن تكون محلاً لحق مادياُ ويخضع للحيازة، وكذا المجموع من المال كالتركة والمحل التجاري.

وقد أخذت أغلب التشريعات العربية بما جاء به القانون المدني الفرنسي لاعتبار أن تاريخية وسياسة معروفة ومن بينهما القانون المدني الجزائري الذي استمد معظم الأحكام الخاصة به من القانون الفرنسي.

[1] محمد علي الأمين، **"التقادم المكسب للملكية من القانون اللبناني"**، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1993، ص37
[2] عبدالرازق السنهوري، المرجع السابق ص786

وبخلاف ما جاءت به التشريعات الجرمانية (ألمانيا وسويسرا) من شمول الحيازة حتى للحقوق الشخصية وهذا لتأثرهم بالنظرية المادية للحيازة[1].

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للحيازة

ان الطبيعة القانونية للحيازة كانت طيلة زمن كبير مجالاً للعديد من الدراسات الفقهية.

وشهد الفقه اختلافا واضحا في تحديد هذه الطبيعة، حيث رأي البعض أن الحيازة حق لأنها تتمثل فيها صفات الحق، ويقول البعض أن الحيازة ذات طبيعة مختلفة فهي تأخذ تارة صفة الحق وتارة صفة الواقعة المادية، واتخذ هذا الجانب من الفقه معياراً زمنياً لتحديد طبيعتها يتمثل في مدى استمرار الحيازة لدى الحائز (فإذا لم تستمر مدة سنة كاملة فهي واقعة مادية أما اذا استمرت سنة فأكثر فهي تنقلب الى حق).

أما الجانب الكبير من الفقه فرأي أن الحيازة واقعة مادية، لذلك وجب التعرف على الطبيعة القانونية للحيازة وفق ما ذهب إليه الفقه.

الفرع الأول: الحيازة حق:

يذهب القائلون بهذا الرأي الى أن الحيازة حق، فيوجد حسب رأيهم حق حيازة مثلما يوجد حق ارتفاق وحق انتفاع، وأن حق الحيازة كما يقول الفقيه بلوندو Blandou يتمثل أصلا في حق السيطرة الحصرية على الشيء، وهذا الحق له صفات الحق المطلق ذاتها بمعنى تتجلى في الحيازة صفات الحق[2].

[1] عبدالرازق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص788
[2] محمد علي الأمين، المرجع السابق، ص38-39

وانطلاقاً من تعريفهم للحق بأنه مصلحة يحميها القانون وأن للحق عنصران عنصر مادي هو المصلحة وعنصر شكلي هو الحماية القانونية، فهم يطبقون هذا على الحيازة فيقررون أنها حق وهذا الحق له كل صفات الحق المطلق ويحتج به على الكافة.

كذلك انطلاقا من أن للحائز حق السيطرة على الشيء أياً كان وليس لأحد أن يجبر الحائز على التخلي عن حيازته كرهاُ إلا إذا قضي ضده في دعوى الملكية، وأن للحائز الاحتجاج بالحيازة ضد الناس كافة[1].

ويستند أنصار هذا الرأي الى بعض الحجج منها:

1. أن المشرع يقرر الحماية القانونية عن طريق دعاوي الحيازة الثلاث وتمنح هذه الدعاوي للحائز لرد أي اعتداء يقع عليه من الغير في حيازته وطالما أن المشرع قد حمى الحيازة في ذاتها فإنها تكيف على أنها حق وليست واقعة مادية، واذا لم تكن كذلك فبماذا نكيف العلاقة التي تربط الحائز بالمال المحاز؟

ولكن نجد وان اتفق أصحاب هذا الرأي الفقهي على اعتبار الحيازة حق الا أنهم اختلفوا في نوعه، بحيث قال البعض بأنها حق عيني متفرع عن حق الملكية، لأن القانون يحميها في مواجهة كل من يعتدي عليها ويسمح للحائز باسترداد حيازته من أي شخص سلبها منه عنوة أو خفية، كما أن القانون يسمح بانتقال الحيازة بين الورثة.

وهذا الرأي لا يغفل حق المالك الحقيقي في استرداد ملكيته للشيء المحاز وبالتالي فإن الحيازة تضعف في النهاية أمام الحق لذا يرى أنصار هذا الرأي أن الحيازة حقا عينيا ضعيفا أو عرضيا[1].

[1] قادري نادية، **"النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري"**، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2008°2009

أما البعض الآخر فيرى أن الحيازة لا تعتبر حقاُ ضمن الحقوق العينية أو الشخصية عند تأصيله من الناحية القانونية، فحق الحيازة عندهم حق ذو **طبيعة خاصة** تتعلق بالحماية التي شرعت ضمانا لحق الحائز ضد الاعتداءات المحتملة على الحيازة، أو ضماناً لاستقرار الأفراد والمراكز الظاهرة الذي تتطلبه المصلحة العامة والأمن العام.

ويجب أن يستفيد من هذا الاستقرار حتى الحائز حسن النية الى أن تؤخذ منه الحيازة بالطريقة المشروعة[2].

نقد هذا الاتجاه:

لقد كان هذا الرأي محل نقد شديد على أساس أن القائلين به قد خالفوا الصواب، إذ لا يمكن القول ان الحيازة حق لأن الحقوق التي تصلح أن تكون محلا للتعامل هي الحقوق المالية، أو التي تقوم بالمال وتقبل الانتقال من شخص لآخر، فالحيازة وان جاز انتقالها فهي لا تقوم بالمال.

يضاف الى ذلك أنهم قسموا الحق الى حق عيني وحق شخصي، والحيازة ليست حقا عينيا أصليا، لأن أساس هذا الحق هو حق الملكية المتفرع عنه سائر الحقوق الأخرى (حق الانتفاع، الاستعمال، الحكر، الارتفاق، السكن) وهي ليست أحد هذه الفروع أو مشتقة منها، كما أنها ليست بحق عيني تبعي لأن هذه الحقوق واردة في القانون على سبيل الحصر، بل هي سبب مستقل من أسباب كسب الملكية.

كما لا يمكن القول ان الحيازة حق شخصي، وذلك لتجردها من أي التزام أو دين وهذا ما لا يتفق مع طبيعة الحيازة التي أساسها السيطرة المادية على الشيء، لذلك لا يجب أبداً خلق نوع ثالث من الحقوق بسبب نقد وجه لأنصار هذا الاتجاه.

---

[1] محمد علي الأمين، المرجع السابق الذكر، ص45

[2] حمدي عبدالرحمان، المرجع السابق ، ص84

الفرع الثاني: الحيازة واقعة مادية:

يجمع الجانب الأكبر من الفقه أن الحيازة ليست حقا انما هي سبب من أسباب التملك، فهي واقعة مادية بسيطة يرتب عليها القانون آثاراً قانونية[1].

وتكييف الحيازة على أنها حالة واقعية أو وضع مادي لا يتعارض أبدا مع منطق كل من النظرية الشخصية والمادية في الحيازة، ويتفق مع مكانة الحيازة ودورها في كل من القانون المدني الجزائري والتشريعات الأخرى.

حيث يقول الفقيهان (بودري وتيسيه) (يظهر لنا أن الأمر يكون أكثر سهولة و صوابية إذا قلنا بأن الحيازة واقعة مادية لاحق ولكنها واقعة تعطي الحائز حقوقاً كثيرة على الشيء الذي يحوزه ويعلق عليها القانون نتائج قانونية هامة) لذلك اعتمدها القانون الفرنسي على هذا النحو[2].

كما يقول الدكتور السنهوري "بما أن الحيازة سيطرة فعلية على الشيء فهي ليست لا بالحق العيني ولا هي بالحق الشخصي ولا هي حقاً أصلاً إنما هي سبب لكسب الحق وهي كالشفعة ولكن تختلف عنها في أنها واقعة مركبة، اما الحيازة فتكييفها القانوني أنها واقعة مادية بسيطة تحدث أثاراً قانونية[3]".

ويميل كل من الفقه والقضاء والقانون في الجزائر الى الأخذ بالتكييف القائل أن الحيازة واقعة مادية يرتب عليها القانون أثراً هو كسب الملكية طبقاً لنص المادة **(827)** من القانون المدني إضافة لأنها وسيلة لإثبات الحق العيني وهو بذلك يتفق مع جل التشريعيات الحديثة.

---

[1] مصطفى محمد الجمال، **"نظام الملكية"**، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الثانية، 2000، ص257

[2] محمد علي الأمين، المرجع السابق، ص45

[3] عبدالرزاق السنهوري، المرجع السابق الذكر، ص785

المبحث الثاني: الأحكام العامة للحيازة

الحيازة عبارة عن حالة واقعية أو وضع مادي فيه يسيطر الشخص بنفسه أو بواسطة غير سيطرة مادية على شيء من الأشياء أو حق من الحقوق والظهور عليه بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني، وهذه السيطرة المادية تأتي عن طريق قيام الشخص بأعمال مادية تتفق مع مضمون الحق الذي يسيطر عليه سواء كان هذا الشخص هو صاحب الحق أو لم يكن كذلك.

وبالرجوع الى التعريف السابق للحيازة نجد أنها تقوم على ركنين أساسيين هما الركن المادي والذي يتمثل في مجموعة الأعمال المادية التي يباشرها عادة صاحب الحق موضوع الحيازة والركن المعنوي والذي يتمثل في نية الحائز وقصده في مزاولة هذه الأعمال لحسابه.

كما تتنوع صور الحيازة لتتخذ صورة الحيازة القانونية والتي تتحقق باجتماع الركن المادي والمعنوي معاً لدى الحائز، وبتوافر جميع الشروط التي يتطلبها القانون من هدوء وعلنية وظهور واستمرار، وصورة الحيازة العرضية والتي يختلف فيها الركن المعنوي وتشكل بذلك مجرد حيازة مادية محصنة للشيء يتوافر فيها الركن المادي دون نية التملك.

والحيازة تكتسب ابتداء ببداية هذه السيطرة لكنها قد لا تظل في يد حائز واحد بل تنتقل الى غيره عن طريف الاستخلاف، كما قد يحدث أن يتعطل مسار الحيازة وينتهي وجودها بأن تزول.

ومن هذا المنطلق فإن هذه النقاط تشكل في مجملها الأحكام العامة للحيازة والتي تناولها المشرع الجزائري في القانون المدني ضمن المواد (808-816 من القانون المدني) وهذا ما سنتطرق اليه بالدراسة والتحليل في هدا المبحث من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: متطلبات قيام الحيازة

لا تكون الحيازة صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية، ومتمتعة بالحماية القانونية عن طريق دعاوى الحيازة الثلاث، وتكون سبباً لكسب الحق أو التملك بالتقادم إلا اذا توافرت على شروط وأركان، وعليه يتضح من دراسته أحكام الحيازة في التشريع الجزائري أي القانون المدني لا سيما المادة **(808)** منه والمادة **(524)** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تبين شروط الحيازة والتي نحاول أن نستعرضها في الفرعيين التاليين:

الفرع الأول: شروط الحيازة في التشريع الجزائري

الفرع الثاني: أركان الحيازة

الفرع الأول: شروط الحيازة في التشريع الجزائري

حددت المادة (524) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شروط الحيازة وهذا ينصها على: "يجوز رفع دعاوى الحيازة فيما عدا دعوى استرداد الحيازة ممن كان حائزاً بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو لحق عيني عقاري، وكانت حيازته هادئة وعلنية ومستمرة لا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة، دون لبس، واستمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل"، وسنفصل ذلك فيما يلي:

أولا: أن تكون الحيازة هادئة: شرط في الحيازة أن تكون هادئة، ومعنى الهدوء أن لا تكون في الحيازة مشوبة بعيب الاكراه فتكون الحيازة معيبة بعيب الاكراه أو غير هادئة اذا حصل عليها الحائز بالقوة أو بالتهديد ويبقى محتفظاً بها دون أن ينقطع عن استعمال القوة أو التهديد، فمن يحوز عقار أو منقولاً بالتهديد لا تترتب على حيازته الآثار القانونية، ولا فرق بين استعمال الحائز

الاكراه المادي أو المعنوي[1]، كما يستوي أن يباشر الحائز أعمال العنف بنفسه أو يباشرها عنه أتباعه وأعوانه.

ويستوي في ذلك أن تكون القوة والتهديد قد استعمل ضد المالك الحقيقي لانتزاع ملكه منه أو ضد جائز سابق غير مالك لانتزاع الحيازة منه[2].

وإذا زال الاكراه وبقي الحائز بعد زواله مستمراً في حيازته فإن حيازته تصبح هادئة خالية من عيب الإكراه، حتى ولو وقع اعتداء على حيازته واضطر أن يواجهه بالقوة بعد أن رأي حيازته أصبحت مهددة ما لم يستعمل القوة لردها، ومؤدى ذلك أن الاكراه لا يعتد به إلا اذا كان الحائز نفسه هو الذي لجأ إليه للحصول على الحيازة ابتداء[3].

وتوفر شرط الهدوء هو مسألة من المسائل الواقعية التي يستقل بها قاضي الموضوع، فهو الذي يقدر مدى توافر أو عدم توافر هذا الشرط دون رقابة عليه في ذلك من طرف المحكمة العليا ما دام استخلاصه كان سائغاً وكانت الأسباب التي بنى عليها حكمه مقبولة وجائزة في العقل والمنطق[4].

خصائص عيب الاكراه:

- **الاكراه عيب نسبي:** فلا يمكن لغير من وقع عليه الاكراه أن يتمسك به وتكون الحيازة معيبة بالنسبة للذي وقع عليه الاكراه وهادئة بالنسبة للأشخاص الآخرين أي الغير.

[1] محمد كامل مرسي، **"شرح القانون المدني المصري"**، الجزء الرابع، الطبعة الثانية، القاهرة، 1952، ص25

[2] رمضان أبو السعود،**"الوسيط في الحقوق العينية الأصلية"**، الجزء الأول، مصادر الحقوق العينية الأصلية، بيروت، 1985، ص562

[3] عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص854

[4] أحمد خالدي، التقادم وآثاره في القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2016، ص132

- **عيب مؤقت:** لقد كان القانون الروماني يلزم الحائز بإرجاع الشيء المحاز إلى صاحبه أولا، ولم يعد هذا الشرط مطلوب في وقتنا الحالي بل يكفي لتصبح الحيازة هادئة أن يستمر الشخص حائز لها دون استعمال العنف ضد من اغتصب منه الحيازة[1].

وتصبح الحيازة منتجة لآثارها من وقت توقف الحائز عن استعمال أعمال العنف.

ثانياً: أن تكون الحيازة علنية ظاهرة: يجب أن تكون الحيازة علنية ظاهرة يباشرها الحائز على مشهد من الناس أو على الأقل على مشهد من المالك أو من صاحب الحق الذي يستعمله[2]، فإذا أخفاها الحائز عن المالك أو صاحب الحق بحيث لا يشعر هذا بأن حقه في حيازة غيره، كانت الحيازة مشوبة بعيب الخفاء أو عدم العلانية وثم لا تكون صالحة لأن تحمى بدعاوي الحيازة وهو تقضي به المادة **(525)** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وعيب الخفاء يتصور إخفاءها إلا نادراً، فيصعب إخفاء مسكن يسكن فيه أو يخفي أرضاً يقوم بزراعتها، والجار الذي يحوز شريطاً صغيراً من أرض جاره ويدخله في حدود ملكه دون علم صاحبه، ومهما يكن فالحيازة اذا كانت خفية فلا يؤثر فيها حسن أو سوء نية الحائز، ولكن ليس من الضروري لاعتبار الحيازة علنية أن يعلم بها كالمالك علم اليقين، بل يكفي إمكانية استطاعة العلم[3].

فلا يجوز للمالك أن يجهل هذه الحيازة بسبب غيابه او عدم يقظته، بل يجب عليه أن يكون على اتصال دائم يملكه ليدفع كل اعتداء يقع عليه[4].

خصائص عيب إخفاء أو عدم العلانية:

[1] عبدالرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص854
[2] محمد المنجي، المرجع السابق، ص55
[3] محمد الجمال، المرجع السابق،ً163
[4] محمد كامل المرسي، المرجع السابق، ص20

***عيب نسبي:** عيب الخفاء هو نسبي وليس مطلق وفقا لما تقتضي به المادة (808 فقرة 2) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على أن الحيازة إن حصلت خفية فلا يكون لها أثراً اتجاه من أخفيت عنه إلا من الوقت الذي زال فيه هذا العيب، وبالتالي فإن الحيازة قد تكون علنية بالنسبة للناس كافة ما عدا صاحب الحق فإنها خافية بالنسبة له وبذلك يكون له وحده أن يحتج بعيب الخفاء دون غيره، والعكس لا يستطيع صاحب الحق أن يحتج بعيب الخفاء اذا كانت الحيازة علنية بالنسبة له وحده دون سائر الناس، فالخفاء يجعل الحيازة غير منتجة لآثارها بالنسبة لدعوى المصلحة الذين أخفيت عنهم الحيازة[1].

***لخفاء عيب مؤقت:** فإذا زال عيب الخفاء أصبحت الحيازة صالحة للإنتاج آثارها فتقرر لها الحماية القانونية وتؤدي الى كسب الملكية بالتقادم.

ثالثاً: أن تكون الحيازة مستمرة: يقصد بالاستمرار ممارسة الأعمال اللازمة للركن المادي للحيازة بطريقة منتظمة وبما يتناسب مع طبيعة الحق المحاز والاستخدام المخصص له الشيء طبقاً للعرف وطبيعة الأشياء، وألا يكون فجوة كبيرة في ممارسة هذه الأعمال مما قد يتصور معه تخلي الحائز عن حيازته[2]، وحتى تسلم الحيازة من هذا العيب لا بد أن تتوالى أعمال السيطرة المادية على الشيء في فترات متقاربة ومنتظمة، فيستعمل الحائز الشيء من وقت لآخر كلما تقوم الحاجة الى استعماله كما يستعمل المالك ملكه في العادة، فإذا مضى بين العمل والآخر فترة طويلة من الزمن لا يستعمل فيها الحائز الشيء بحيث لا يدعها المالك الحريص على الانتفاع بملكه انتفاعا كاملاً[3].

فإن الحيازة تكون في هذه الحالة غير مستمرة أو منقطعة فلا تصبح أساسا لدعاوي الحيازة، غير ان انتظام الاستعمال يختلف باختلاف طبيعة الشيء، فمن يحوز حق السكن مثلاً تكون

[1] منصور مصطفى منصور، **"حق الملكية في القانون المدني المصري"**، مكتبة عبدالله وهبة، مصر، 1965، ص395
[2] محمد علي عرفة، شرح القانون المدني الجديد، مطبعة جامعة القاهرة، مصر، 1955، ص135
[3] محمد فريدي زواوي، المرجع السابق، ص38

حيازته مستمرة، يجب أن يسكن المنزل وأن لا ينقطع عن سكناه إلا عند سفر أو غير ذلك، ولا يعتبر الكف عن استعمال الشيء بسبب قوة قاهرة كحدوث فيضان يغمر الأرض انقطاعاً يخل بالاستمرار في الحيازة[1]، فالحيازة يجب أن تستمر وهي عمل مادي يجوز إثباتها بكافة طرق الاثبات.

خصائص عيب عدم الاستمرار:

- **أنه عيب مطلق:** يحق لكل ذي مصلحة أن يتمسك به لأن الحيازة ذاتها تكون غير مستمرة بالنسبة للناس كافة بخلاف العيوب الأخرى، فهو عيب يشوبها ويجعلها غير صالحة أساسا لأن تنتج آثارها القانونية ومن ثم فلا تحميها دعاوى الحيازة، ولا تصلح سبب للتملك بالتقادم.
- **غيب مؤقت:** فيزول بمجرد تحول الحيازة الى حيازة مستمرة فتنتج الحيازة آثارها عند استمرارها من جديد[2].

رابعاً: أن تكون الحيازة واضحة لا لبس فيها: تكون الحيازة مشوبة بعيب الغموض إذا اشتبه فيها عنصر القصد بحيث لا يتضح للغير هل الحائز يجوز لحسابه أو لحساب غيره، ويتعلق هذا العنصر بالركن المعنوي للحيازة، وقد تكون الحيازة المادية متوفرة لدى الحائز ومع ذلك تبقى حيازته غامضة لأن الأعمال المادية يجوز أن تصر من الحائز بصفة أخرى غير الصفة التي يتمسك بها، التي يتحملها الغير على سبيل التسامح وعلى ذلك يظهر بمظهر صاحب الحق.

ونضرب مثلاً بحيازة أحد الشركات في الشيوع الذي يتمسك بحيازة العين لنفسه خاصة فأعمال الحيازة المادية التي يقوم كشريك في الشيوع هي نفسها الأعمال التي يقوم بها في ملكية مفرزة، وقد يأتيها بنية أنه يوجد غيره معه يشاركه في الملك، فهنا يقوم اللبس في حيازة الشريك في الشيوع

[1] قدري عبدالفتاح الشهاوي، الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري المقارن، منشأة المعارف الإسكندرية، 2003، ص65
[2] محمد فريدي زواوي، المرجع السابق، ص38

للعين الشائعة، إذا تمسك بأنه يجوز العين لحسابه، إذ هي تحتمل هذا المعنى، كما تحتمل معنى أن الشريك يحوز لحساب نفسه ولحساب غيره، ففي هذه الحالة فإن الحيازة مشوبة بالغموض واللبس ومن ثم لا تنتج آثارها وبما أن الحيازة الغامضة عند الشريك على الشيوع لا يكون لها اثر إلا من قبل الشركاء الآخرين في الشيوع إذ لا يحتج عليهم بهذه الحيازة الغامضة، ولكن يحتج بها على غيرهم وتبقى هذه الحيازة غامضة الى أن ينتفي اللبس فيها,

خصائص عيب الغموض:

- **أنه عيب نسبي:** لا يكون له أثر إلا من قبل من التبس عليه أمر الحيازة، وبعض الفقه الفرنسي يذهب إلى أنه عيب مطلق أي يكون له أثر قبل الكافة وذلك لانتفاء العنصر المعنوي في الحيازة الغامضة غير منتف بل هو موجود ويرد الشك في وجوده فقط.
- **عيب مؤقت:** ويزول الغموض في الوقت التي تصبح به الحيازة واضحة ويوفع فيه الشك الذي كان يحوم حول قصد الحائز وتصبح الحيازة منتجة لآثارها من يوم زوال الغموض منها.

الفرع الثاني: أركان الحيازة

أجمع الفقه والقانون على أن للحيازة ركنين أساسيين هما الركن المادي والركن المعنوي، لا قيام للحيازة بدونهما، فإذا لم تتحقق السيطرة الفعلية التي يباشرها الحائز على الشيء المحاز والتي تتفق في مظهرها الخارجي مع مزاولة الحق موضوع الحيازة وهو ما يعبر عنه بالركن المادي، واذا لم يتوافر عند الحائز الى امتلاك الشيء أو انصراف نيته الى الحيازة لحساب نفسه مع الظهور بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني فلا يمكن للحيازة أن ترتب جميع الآثار القانونية وأهمها كسب الملكية بالتقادم.

ونظراً لأهمية هذين الركنين في تحقق الحيازة، وكونهما معياراً للتفرقة بين الحيازة القانونية والعرضية وجب أن نبحث حقيقة كل ركن من أركان الحيازة.

أولاً: الركن المادي

رغم أنه لا يوجد تعريف للحيازة في القانون الجزائري لاستخلاص مفهوم العنصر المادي إلا أنه يمكن الرجوع الى ما جاء به الفقه، حيث وردت عدة تعريفات للركن المادي.

مفهوم الركن المادي

هو مجموعة الأعمال التي يباشرها صاحب الحق على الشيء، كإحرازه بالاستئثار به مادياً واستعماله والانتفاع به طبقاً لما يسمح به طبيعة الشيء[1].

كما عرفه البعض بأنه: (رابطة فعلية تربط الحائز بالشيء المحاز وأن تكون هذه الرابطة قاطعة الدلالة في أن الحائز له سلطة فعلية على الشيء وأنه يسيطر عليه سيطرة كاملة وهذا لا يعني أنه يجب أن يكون الحائز واضعاً يده مباشرة على الشيء المادي ولكن يكفي أن يكون بإمكانه التصرف فيه التصرفات القابل لها)[2].

كما عرفه البعض على أنه: وضع اليد على الشيء أو على الحق عن طريق السيطرة الفعلية عليه واستعماله والتصرف فيه.

ومعنى ذلك أنه لا يشترط في كل الأحوال أن يكون الشيء محل الحيازة تحت يد الحائز بل إن الأمر يختلف تبعاً لمضمون الحق موضوع الحيازة، فإذا كانت مباشرة كل السلطات التي يخولها الحق تقتضي وضع الشيء تحت يد صاحب الحق، وجب لكي يتوافر العنصر المادي أن

[1] قادري نادية، **"النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري"**، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2008°2009

[2] محمد أحمد عابدين، **"التقادم المكسب والمسقط في القانون"**، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2002، ص165

يكون الشيء تحت يد الحائز وهي الحال بالنسبة لسائر الحقوق العينية (كحق الملكية، الانتفاع، الاستعمال، السكن) لأن مزاولة هذه الحقوق تستلزم وجود الشيء في يد صاحب الحق، أما في حالة حق الارتفاق فإن الأمر يختلف حيث ينطوي هذا الحق على تحميل العقار المرتفق به بعبء لفائدة العقار المرتفق به وهذا يقتضي أن يكون العقار المرتفق به تحت يد من يباشر حق الارتفاق به، لذلك يكفي لتوافر الركن المادي قيام الحائز بمباشرة الأعمال المادية المعبرة عن حق الارتفاق كالمرور مع بقاء العقار في يد مالكه[1].

1) الأعمال المكونة للعنصر المادي

تجدر الإشارة الى أنه لا يتحقق الركن المادي للحيازة إلا عند تحقق السيطرة الفعلية للحائز على الشيء المحاز، وذلك بقيامه بالأعمال المادية الداخلة في مضمون الحق العيني الذي يظهر الحائز بمظهر صاحبه، فإذا كان هذا الحق حق ملكية وجب أن يباشر الحائز الأعمال المادية التي يباشرها المالك، وان كان حقا عينيا آخر يتعين أن يقوم الحائز بالأعمال المادية التي يقوم بها صاحب هذا الحق.

ويشترط في الأعمال المكونة للعنصر المادي والتي تصدر من الحائز:

- ❖ أن تكون من الكثرة والأهمية بحيث تكون كافية للدلالة على الحيازة بحيث لا يشك الغير بأن ممارس هذه الأعمال هو صاحب الحق على الشيء المحاز.
- ❖ إن التصرفات القانونية (كالبيع والهبة والرهن والايجار) لا تكفي وحدها للنهوض بالعنصر المادي في الحيازة، لأنها قد تصر من شخص لا تتوفر له الحيازة، ولأنها تعبر عن سلطة قانونية والمطلوب في الحيازة هو السلطة الفعلية على العقار، لكن هذا لا يعني عدم جدوى

[1] محمد أحمد عابدين، المرجع السابق، ص166

هذه التصرفات القانونية بل يمكن أن تكون مفيدة بالنسبة للحائز في المحافظة على حيازة اكتسبت من قبل[1].

- ❖ كما يشترط في الأعمال المادية المكونة للركن المادي أن تكون مطابقة للحق الذي يدعيه الحائز، وبالتالي تتفاوت الأعمال المكونة لهذا الركن بتفاوت الحقوق العينية التي يريد الحائز كسبها، وتختلف باختلاف مضمونها، فمن يحوز العقار بوصفه مالكاً تتحقق حيازته بقيامه بجميع الأعمال الداخلة في مضمون حق الملكية والتي يقوم بها المالك عادة من بناء وهدم واستغلال للعقار والانتفاع به.

أما من يحوز العقار بوصفه صاحب حق ارتفاق، فعليه القيام بجميع الأعمال المادية التي تدخل في معنى ومضمون هذا الحق والتي تحمل معنى التعدي على ملك الغير بتحميل العقار المرتفق به عبئاً استثنائياً لصالح عقار الحائز وهكذا بالنسبة لكل الحقوق.

- ❖ كما لا يشترط في الأعمال المادية التي يباشرها الحائز أن تكون متواصلة في كل لحظة ودقيقة، وإنما يكفي أن تكون الأفعال الدالة على وضع اليد متجددة في الأوقات والظروف المناسبة، بحيث تكون سلسلة من الأفعال المتقاربة والمنتظمة.

وتقدير ما إذا كانت الأعمال المادية التي يقوم بها الشخص تشكل سيطرة مادية على الشيء على النحو الذي يقوم به الركن المادي من عدمه مسألة موضوعية تخضع لتقدير قاضي الموضوع حسب وقائع وظروف كل دعوى[2].

وقد يتحقق الركن المادي (السيطرة المادية) إبتداءا دون أن ينتقل الى الحائز من غيره. (سواء كان هذا الشيء عقاراً أو منقولاً مملوكاً لغيره أو غير مملوك لأحد) هنا الحائز يحرز الشيء ويسيطر عليه دون أن يستمد هذه السيطرة من أحد وقد تتحقق السيطرة المادية انتقالاً

[1] أحمد شوقي محمد عبدالرحمان، المرجع السابق، ص253

[2] علي سليمان، شرح القانون المدني الليبي، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، 1969، ص245

من الغير والذي كان مالكاً للشيء ثم نقلها الى الحائز (بالبيع مثلاً) وهي ما يعبر عنها بالسيطرة المادية المباشرة[1].

1) صور السيطرة المادية

تتحقق السيطرة المادية للحيازة في أربعة صور، لذلك سنلقي الضوء على هذه الصور:

- **السيطرة المادية المباشرة عن طريق الحائز ابتداءا:**

وتسمى أيضاً بالسيطرة الفعلية، في هذه الصورة من صور الحيازة المادية يفترض سيطرة الحائز على العقار ابتداءا فلم تستمد الحيازة من أحد سواء كان ذلك العقار مملوكا للحائز أو لغيره أو لا مالك (كحيازة السارق مثلاً)[2].

وفي هذه الحالة لم يتلق الحائز الحيازة من غيره، بل تتحقق سيطرته بداءة بأن يحرز العقار في يده احرازه مادياً ويباشر عليه من الأعمال المادية ما يباشر المالك في ملكه عادة.

لذلك لابد في هذه الصورة من وجود عمل مادي إيجابي يستحوذ به الحائز على الشيء المحاز، لأن العبرة هنا بالسيطرة المادية عليه وليست بمجرد تصرف قانوني قد يطابق أو لا يطابق الحقيقة، كما أن مجرد التمكن من الاستحواذ والاحراز دون الاستحواذ الفعلي لا يكفي لقيام هذه السيطرة وبالتالي عدم فيام الحيازة المادية[3].

- **السيطرة المادية المباشرة انتقالاً من الغير:**

في هذه الصورة لا يباشر الشخص الحيازة المادية بنفسه ابتداءا كما في الصورة الأولى بل يتلقاها انتقالا من شخص كان في الأصل هو الحائز المادي للعقار محل الحيازة ثم تخلى عن هذه الحيازة أو نقلها إليه، بمعنى تنتقل الحيازة من حائز سابق كان هو الذي يسيطر مادياً على الشيء

[1] المرجع السابق، ص246
[2] رمضان جمال كامل، المرجع الشابق، ص193
[3] محمد المنجي، المرجع السابق، ص16

ثم قام بنقلها الى الغير، هنا يسيطر الحائز على العقار بنفسه ولكنه قد استمد هذه السيطرة من الغير فانتقل اليه محل الحيازة، اذا كان خلفاً عاماً بالإرث أو الوصية وان كان خلفا خاصا بالشراء، ومثال ذلك بيع الشخص لعقار أو منقول كان في حيازته لشخص آخر هو المشتري تم تسليم المبيع إليه[1].

ففي هذا الفرض كانت السيطرة المادية على الشيء للبائع سواء كان مالكاً أو غير مالك ثم نقلها إلى المشتري بتسليمه المبيع (نحن في هذه الصورة لسنا بصدد الحديث عن نقل الملكية بل نبحث عن صور تحقيق السيطرة المادية على العقار).

ونكتفي في هده الحالة بمجرد التمكن من السيطرة أو الحيازة المادية خلاقاُ للحالة الأولى حيث يكفي هنا لتحقق الركن المادي في حالة اكتساب الحيازة انتقالا من الغير مجرد تمكن الحائز من الاستحواذ على العقار المحاز.

- **السيطرة المادية بواسطة الغير:**

الأصل في الحائز أن يباشر السيطرة المادية بنفسه، بأن يستعمل بنفسه الحق الخاضع لسيطرته سواء كان حق ملكية أو حقا عينيا آخر استعمالا فعليا[2].

ولكن قد تحول ظروف دون حدوث السيطرة المادية المباشرة، فيحدث أن يباشرها باسمه وسيطاً يكون متصلاً به اتصال التابع بالمتبوع ويأتمر بأوامره فيما يتعلق بهذه السيطرة. ولقد تعرض القانون المدني لمثل هذه الصورة من صور السيطرة المادية ضمن المادة **(810)** من القانون المدني.

[1] محمدي فريدة زواوي، المرجع السابق، ص14
[2] قدري عبدالفتاح الشهاوي، المرجع السابق،

(تصح الحيازة بالوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلاً به اتصالاً يلزمه الائتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة ....) ويوجد ما يقابل هذا في معظم التقنينات العربية، ويستفاد منه أنه من الجائز أن تتحقق الحيازة بواسطة الغير متى كان هذا الغير يحوز لحساب الحائز أو بالنيابة عنه.

لكن حكم المادة ينصرف الى الركن المادي في الحيازة دون الركن المعنوي، ذلك أن القاعدة تجيز أن يباشر الحائز جميع الأعمال المادية المكونة للركن المادي بواسطة شخص آخر يعمل لحسابه، بينما يجب أن تتوافر النية التي يقوم عليها الركن المعنوي لدى الحائز نفسه (فلا يتصور أن يحوز شخص على غير علم منه أو بإرادة الغير وقصده)[1].

أما الركن المادي فليس من المحتم أبداً أن تصدر الأعمال المادية المكونة له من الحائز، وتكون بذلك حيازة الأصيل والتي يباشرها باسمه ولحسابه الوسيط صحيحة إذ يجتمع عنده ركنا الحيازة.

فهو يحتفظ بالعنصر المعنوي المتمثل في القصد لعدم جواز الانابة فيه، أما بالنسبة للركن المادي فهو يباشره عن طريق غيره لجواز الانابة فيه، مما يجعل الآثار القانونية للحيازة تتصرف إلى الحائز الأصيل لا الى من يمثله في السيطرة المادية لأن دوره لا يتعدى كونه وسيط في السيطرة المادية وأداة لمباشرتها باسم الأصيل ولحسابه.

ومن الأمثلة على هذه الصورة الحيازة المادية بواسطة الخدم والأتباع والعمال والمستخدمين أو من على شاكلتهم.

[1] رمضان أبو السعود، **"الوجيز في الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني (مصادر وأحكام الحقوق العينية الأصلية)**، الدار الجامعية، القاهرة، 1994، ص307

فهؤلاء يؤدون الأعمال الداخلة ضمن السيطرة المادية باسم مخدومهم أو متبوعهم، فتنشأ رابطة بينهم وبين الحائز الأصيل، تفتضي هذه الرابطة قيامهم بجميع أعمال السيطرة المادية باسم مخدومهم الذي يحتفظ بالركن المعنوي، وقد تباشر الحيازة المادية عن طريق وكيل، فما يحوزه هذا الوكيل الذي يعمل باسم الموكل مؤتمرا بأوامره فيما يتعلق بالحيازة يدخل في حيازة الموكل، طالما كان الوكيل يعمل في حدود الوكالة.[1]

ويباشر الحائز أيضاً السيطرة المادية بالوساطة إذا كان شخصاً معنوياً (كالشركات والمؤسسات والجمعيات وغيرها) بواسطة ممثليه وهم المديرين أو الأشخاص المفوضين في ذلك ولا يجوز لهؤلاء تملك أموال الشخص المعنوي بالتقادم.

وبالرجوع الى أحكام المادة (810) نجد أنها لم تتناول سوى الوسيط الذي يباشر السيطرة المادية باسم الحائز الأصيل الذي يتصل به ويأتمر بأوامره، مثل التابع للحائز أو خادمه أو مدير أعماله، ولا يكون لمثل هذا الوسيط مصلحة في الحيازة المادية للعقار غير أنه يتفق كل من الفقه والقضاء أن الحيازة بالوساطة لها نطاق أوسع فهي تتسع لتشمل كل الذين قد يصدق عليهم وصف التابع كالمستأجر والمستعير...إلخ.

حيث يستوي لسريان حكم المادة أن يكون للوسيط مصلحة في حيازته المادية للشيء كما هي الحال بالنسبة للمستأجر أو المستعير، أولا تكون له مصلحة في هذه الحيازة كما هي الحال بالنسبة للتابع.

إذ في كلا الحالتين يكون الوسيط حائزاً عرضياً يعمل لحساب الحائز الحقيقي وهو المؤجر أو المعير أو المتبوع.

[1] رمضان أبو السعود، المرجع السابق ص308

ولكن من الفقه من يرى أنه اذا كان الحائز يتمتع بشيء من الحرية في التصرف في الشيء محل الحيازة، كالمستأجر وصاحب حق الانتفاع فإنه لا يعتبر وسيطاً بالمعنى الوارد في نص المادة (810 ق.م) لأنه عبارة عن حائز عرضي فيما يتعلق بحق الملكية وحائز أصلي فيما يتعلق بحقه هو، وعلى ذلك فهو يحرز حق الملكية لحساب صاحب الرقبة أو المؤجر، ويجوز لحساب نفسه حق الانتفاع بالعين (أي حق المستأجر الشخصي) من القانون المدني والتي تستلزم أن يكون الوسيط متصلاً بالحائز اتصالا يلزمه الائتمار بأوامره لأنه سواء كان ذلك أو لم يكن فإنه يعتبر حائزا بالوساطة طالما كان يحوز لحساب الحائز الأصلي.

وتجدر الإشارة الى أنه في الحيازة بالوساطة نكون بصدد شخصين يظهر أحدهما بمظهر الحائز لكونه واضع اليد الفعلي على الشيء محل الحيازة، ولكنه في حقيقة الأمر ليس بحائز لأن حيازته حيازة عارضة مؤقتة، أما الشخص الثاني فهو الحائز الحقيقي الذي يعمل لحساب واضع اليد لذلك نجد غالباً أن العقد أو السند الذي يربط بين الحائز الحقيقي والحائز العارض (الحائز المادي) هو الذي يحدد كل الشروط التي ينتقل بمقتضاها وضع اليد الى الحائز الظاهر كما يحدد هذا العقد كل الحدود التي يجب ألا يخرج عنها الحائز الظاهر في انتفاعه بالشيء.[1]

وكما توجد حيازة بالأصالة هناك حيازة بالنيابة وهي التي قصدها المشرع من نص المادة (810) من القانون المدني السالفة الذكر.

حيث تتحقق هذه الحيازة في حالة ما إذا كانت لحساب شخص غير مميز، سواء كان (صبيا غير مميز أو شخصاً عديم التمييز، كعديم الأهلية أو ناقصها كالمجنون أو المعتوه أو المحجور عليه) في هذه الحالة يقوم النائب القانوني عنه وهو الولي أو القيم أو الوصي بجميع الأعمال المادية الدالة على الحق الذي يظهر بمظهر صاحبه، والداخلة في مضمونه وتتصرف آثار

[1] عبدالمنعم فرج الصدة، المرجع السابق، ص515

السيطرة المادية على العقار لحساب الحائز الحقيقي (القاصر أو عديم الأهلية)، ويجتمع عند النائب القانوني هنا عنصرا الحيازة معاً.

بقي أن نتعرض لمسألة في غاية الأهمية والمتعلقة بإثبات الحيازة بالوساطة.

الحقيقة أن السيطرة المادية بواسطة الغير لا تفترض، فإن وجدت السيطرة المادية عند شخص افترض أنه يباشرها لحساب نفسه لا لحساب غيره، فيكون هو الحائز إذ يجتمع عنده الى جانب العنصر المادي العنصر المعنوي[1].

ذلك أن الأصل أن يباشر الشخص السيطرة المادية لحساب نفسه لا لحساب غيره، فمتى توافرت لديه الحيازة المادية يفترض توافر الركن المعنوي لديه أيضاً وعلى من يدعي العكس اثبات ذلك، أي على من يدعي أن لديه العنصر المعنوي وأن السيطرة المادية على الشيء إنما يباشرها باسمه الوسيط أن يثبت ذلك[2].

فإذا ثار الشك حول وصف الحيازة عندئذ يفترض أن الحيازة المادية الظاهرية قرينة على حيازة حقيقية حتى يثبت العكس.

وتثبت الحيازة بالوساطة بثبوت قيام الوسيط بأعمال السيطرة المادية، وثبوت قيام العلاقة بين الوسيط وبين من يعمل لحسابه، ويكون ذلك طرق الاثبات كتقديم الأدلة من الشهادات وتقرير الخبرة.

- **السيطرة المادية على الشيوع:**

كما تتحقق السيطرة المادية أيضاً على الشيء محل الحيازة باشتراك الغير مع الحائز في هذه السيطرة، وهذا ما يطلق عليه حيازة على الشيوع، وتتحقق هذه الحيازة بقيام شخصين أو أكثر

[1] رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص308
[2] عبدالرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص789

بحيازة واحراز شيئاً شائعاً (عقاراً أو منقولاً) أو استعمال حقاً واحداً من الحقوق على الشيوع، بحيث يجوز لكل شخص منهم ان يقوم بجميع الأعمال المادية التي تعبر على حيازة الشيء أو تدخل في مضمون الحق بشرط أن لا يحول قيامه بهذه الأعمال دون قيام باقي الشركاء على الشيوع بما يحق لهم القيام به من أعمال تعبر هي الأخرى عن حيازتهم، ويكونون بذلك حائزين على الشيوع وتتوفر عندهم أركان الحيازة.

حيث يتحقق عند الحائز على الشيوع كل من الركنين المادي والمعنوي غير أنه في الركن المعنوي يقصد استعمال الحق شائعاً مع غيره لا خالصاً لنفسه، أما في الركن المادي يباشر السيطرة المادية شائعة مع غيره، فهو يقوم بجميع الأعمال المادية للحيازة بشرط ألا يحول قيامه بهذه الأعمال دون قيام بقية الحائزين على الشيوع بها أيضا[1].

ومن أمثلة الحيازة على الشيوع: أن يحوز شخصان أو أكثر عقاراً فيسكناه أو يؤجرانه أو يقتسماه دون أن يستقل أحدهما بالقيام بعمل من هذه الأعمال.

وآثار الحيازة في هذه الحالة تنصرف الى كلا الطرفين ولا تنتج الا في الحدود التي تتفق مع الطبيعة الخاصة للشيوع.

فدعاوي الحيازة لا تحمي حيازة أحد الشركاء إلا على أساس أنها حيازة على الشيوع ولا يمكن له أيضا أن يكسب الحق بالتقادم إلا على هذا الأساس (حقاً شائعاً) واذا توافرت الشروط القانونية أيضا، وليس ثمة ما يحول دون قيام أحد الشريكين بتغيير صفة الحيازة على الشيوع وذلك بقيامه بأي عمل يدل بوضوح ودقة على أن هذا الشريك إنما أصبح يحوز الحق كله لنفسه، ومن ذلك الوقت فقط يستطيع أن يحمي حيازته الخالصة بجميع دعاوي الحيازة وان يكتسب الحق كله بالتقادم متى توافرت شروطه، وطبيعة الحيازة الشائعة تمنع أن يحوز شخصان عقاراً واحداً إلا على أساس

[1] قدري عبدالفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص31

حيازته على الشيوع فلا يجوز أن يحوز شخص جزءا مفرزا على هذا الشيء لوحده أو أن يحوز حقا على الشيء غير الحق الذي يحوزه الشخص الآخر (كأن يحوز مثلاً أحدهما حق الانتفاع ويحوز الآخر حق الرقبة).

والاستثناء الوحيد الذي أورده الفقهاء هو أن يقوم أحد الشركاء باغتصاب الحيازة من الشخص الآخر فيصبح هو الحائز الفعلي، وفي نفس الوقت يجوز لمن فقد الحيازة أن يطلب استردادها خلال سنة بدعوى استرداد الحيازة، وفي هذه الحالة فقط يعتبر كلا من الحائزين (الحائز الفعلي والحائز الذي فقد حيازته) حائزاً لذات الشيء دون أن يكونا حائزين على الشيوع.

وتثبت الحيازة على الشيوع بكافة طرق الاثبات القانونية شأنها في ذلك شأن الحيازة المباشرة.[1]

وأخيراً أمام تعداد صور تحقق السيطرة المادية على الشيء محل الحيازة من سيطرة فعلية مباشرة الى سيطرة بالوساطة وسيطرة على الشيوع يبقى أمام محكمة الموضوع أن تستدل على نوع الحيازة من أوراق الدعوى أو من أي دليل آخر، فيستدل القاضي استدلالاً موضوعياً على نوع وضع اليد على الشيء المحاز.

ثانياً: الركن المعنوي

لا تتوافر الحيازة بمجرد توافر السيطرة المادية التي تدخل في مضمون الحق، لذا كان من اللازم وجود عنصر **النية** في اكتساب الحق من خلال القيام بأعمال هذه السيطرة.

1) مفهوم الركن المعنوي:

هو (عبارة عن نية الحائز في استعمال حق من الحقوق)[2] أو هو (توافر النية لدى الحائز في اكتساب الحق العيني والظهور بمظهر صاحب الحق أو مالك الشيء المحاز وذلك عند مباشرة

[1] عبدالرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص801
[2] عبدالمنعم فرج الصدة، المرجع السابق، ص518

الأعمال والتصرفات المادية التي تعد مزاولة للحق موضوع الحيازة ومتفقة مع طبيعته ويكون ذلك لحساب الحائز لا لحساب شخص آخر[1]).

2) إثبات وجود العنصر المعنوي:

الأصل في الحيازة القانونية هو توافر ركنيها المادي والمعنوي معاً، ولكن كيف يمكن اثبات وجود أو توافر العنصر المعنوي؟ وهو امر معنوي نفساني لا يمكن الاطلاع عليه أو ملاحظته؟

من أجل تسهيل عملية اثبات توافر العنصر المعنوي أقام القانون قرينة قانونية بسيطة لصالح من يثبت له الركن المادي (افتراض وجود الركن المعنوي لمصلحة من يقوم بالسيطرة المادية) وهذا يعني أن توافر الركن المادي قرينة قانونية على توافر الركن المعنوي، لذلك اعتبر أن من يباشر الركن المادي للحيازة انما يحوز لحساب نفسه حيازة أصيلة لا عرضية، وألفي على من يدعي العكس ويتمسك بأن الحائز ليس الا حائزاً عرضياً يحوز لحساب غيره عبء الاثبات.[2]

والمشرع وهو يقيم هذه القرينة يكون مراعياً للغالب أو الظاهر، والذي يمثل الأصل العام حيث أن الوضع الغالب يقتضي أن من يقوم بالأعمال المادية الداخلة في مضمون الحق العيني ويسيطر عليه بذلك سيطرة فعلية تكون عنده نية الظهور بمظهر صاحب هذا الحق واستخلص المشرع منه أن توافر الركن المادي في الحيازة لشخص معين يعتبر قرينة قانونية بسيطة قابلة لإثبات عكسها على توافر الركن المعنوي.

ولقد نص المشرع الجزائري في نص المادة (822) من القانون المدني على:

(إذا تنازع أشخاص متعددون في حيازة حق واحد اعتبر بصفة مؤقتة أن حائزه هو من كانت له الحيازة المادية إلا اذا كان قد اكتسب هذه الحيازة عن طريق التدليس).

[1] حمدي باشا عمر، **"محررات شهر الحيازة"**، المرجع السابق، ص32

[2] أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، الجزء الثالث عشر، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2004، ص526

كما نصت المادة (810) على ما يلي (...وعند الشك يفترض أن مباشرة الحيازة انما يحوز لنفسه).

يتضح من خلال هذين النصين أن المشرع الجزائري انما افترض وجود الركن المعنوي للحيازة بمجرد توافر الركن المادي لها، فمتى أثبت الحائز أن له السيطرة المادية على الشيء المحاز افترض أنه يحوز لحساب نفسه، واعتبرت حيازته قانونية تجمع بين الركنين معاً حتى ثبوت العكس، ولا يكلف الحائز بإثبات أنه يحوز لحساب نفسه لا لحساب غيره، إنما يقع العبء الاثبات على عاتق المدعي.[1]

3) الحالات التي لا تقوم عندها الحيازة

تعتبر الحالات التي لا يتحقق فيها العنصر المعنوي للحيازة في غاية الأهمية حيث تعرضت لها المادة **(808)** من القانون المدني.

كذلك، (لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو عمل يتحمله على سبيل التسامح).

كما نصت المادة (2232) من القانون المدني الفرنسي (أعمال الرخص والتسامح لا تؤسس حيازة ولا تقادما).

وبهذا ميزت المادة بين عملين لا تقوم بهما الحيازة هما:

- عمل يتحمله الغير على سبيل التسامح
- عمل يأتيه الشخص على أنه رخصة من المباحات

ولقد فرق النص بين أعمال الاباحة وأعمال التسامح.

[1] محمد غلي الأمين، المرجع السابق الذكر، ص113

1) حالة إتيان رخصة من المباحات

إن الحيازة لا تقوم عند إتيان رخصة من المباحات وذلك نظرا لتخلف عنصرا الحيازة معا (العنصر المادي والمعنوي).

فالأعمال المباحة هي التي تكون للشخص فيها الحرية الكاملة في الاتيان أو عدم الاتيان بها أو التي يرخص بها القانون[1].

فإذا قام الشخص بعمل لا يتضمن اعتداء على حق غيره، ولا تكون فيه مخالفة لنص في القانون (عمل يأتيه شخص في حدود حق مقرر له)، فيكون قد أتى بعمل مباح لا يكسبه حقا مهما انقضى الزمن، ولا يستطيع أحد أن يمنعه لأنه لا يتعدى على حق أحد.

والاتيان بهذه الرخصة لا تقوم به الحيازة ولا يكسب حقاً، ومثال على ذلك أن يقوم الجار بإقامة حائط على الحد الفاصل بين ملكه وملك جاره ويفتح منوراً في هذا الحائط مراعيا الشروط القانونية، فإن فتح المنور لا يعتبر اعتداء على ملك الغير ولا يكسب صاحبه حقا مهما طال الزمن ولا يمنع الجار من إقامة حائط في حدود ملكه، ذلك لأن الحيازة الموجبة للتملك بالتقادم يجب أن تتضمن تعدياً واضحاً على حق الغير ينكر به الحائز على صاحب الحق حقه المقرر على ملكه ويمنعه من استعماله أو الانتفاع به، فإذا لم تؤد الحيازة الى هذا المنع كانت غير متعدية وبالتالي لا تكسب حقا مطلقا[2].

وعلة عدم قيام الحيازة في إتيان الرخص من المباحات هو عدم توافر ركنا الحيازة (المادي والمعنوي معا) فالشخص الذي يقوم بها لا هو حائزا حقا لأحد ولو مجرد حيازة مادية، ولا هو يتوافر عنده عنصر القصد أو نية استعمال حق لأحد[3].

[1] محمد المنجي، المرجع السابق الذكر
[2] قدري عبدالفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص41
[3] أنور طلبة، المرجع السابق، ص511

2) أعمال التسامح

المراد بأعمال التسامح كل عمل يباشره المالك على ملك الجار دون أن يبلغ بخطورته حد التعدي والغضب ويقابله الجار بالعفو والصفح على الرغم من الأذى اليسير الذي يتحمله في سبيل حسن الجوار[1].

والتسامح يكون عندما تتوفر شبهة الاعتداء، ولكن صاحب الحق المعتدى عليه لا يجد في هذا الاعتداء ضرراً ينقص من حقه فيبقي عليه على سبيل التسامح، مراعاة لعلاقته بالحائز كما لو كان جاراً.

اذن اعمال التسامح هي عبارة عن أعمال مادية يقوم بها الشخص متعدياً على حق الغير لكن هذا الغير يتسامح معه، ولا يحمل هذه الأعمال على سبيل الاعتداء، والترخيص الصادر من صاحب الحق هو ترخيص ضمني أو صريح غير ملزم، يجوز له أن يرجع عنه في أي وقت يشاء.

ومن أمثلة أعمال التسامح أن يمر شخص في أرض جاره، فيتركه الجار يمر تسامحا منه وحفاظا على علاقة حسن الجوار، ثم مضى على هذا الوضع المدة اللازمة للتملك بالتقادم فلا يكون لهذا الشخص أن يدعي كسب حق الارتفاق بالمرور.[2]

ويظل من حق الجار أن يمنعه من المرور في أي وقت، ولا يستطيع عندئذ من يباشر (عمل المرور) ان يدعي أنه يقصد الظهور بمظهر صاحب الحق فلا يعتبر حائزا ولا يحميه القانون.

[1] أنور طلبة المرجع السابق، ص512
[2] مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق الذكر، ص266

ويترتب على هذا القول أن كل عمل يقوم به الشخص في ملك غيره، فيتقبله الغير على سبيل التسامح، لا تترتب عليه حالة وضع بالمعنى القانوني ولا يجوز له بذلك أن يكتسب حقا عليه بالتقادم ولا أن يحتمي بدعاوي الحيازة.[1]

ونص المادة (808) من القانون المدني الجزائري يدل على أن المشرع أراد أن تبقى الأعمال المبنية على التسامح محتفظة بصفتها ذاتها التي بدأت بها رغم استمرارها ما لم يقم الدليل على عكس ذلك.

ولقاضي الموضوع السلطة التقديرية والصلاحية لتقرير ما اذا كانت الأعمال التي يقوم بها الجار مبنية على التسامح، أم أنها أعمال داخلة في معنى وضع اليد القانوني وذلك لأنها من مسائل الواقع ويستعين القاضي بكافة الظروف والوقائع وتفاصيلها للبت في الموضوع[2].

خلاصة القول انه يشترط لقيام الحيازة توافر الركن المعنوي والمادي معاً، كما يعتبر الركنين معا محورا للتمييز بين الحيازة القانونية والحيازة العرضية لذلك سنتعرض لأنواع الحيازة.

[1] محمد المنجي، المرجع السابق، ص36
[2] محمد علي الأمين، المرجع السابق الذكر، ص147

المطلب الثاني: أنواع الحيازة

لا تتخذ الحيازة صورة واحدة وإنما تتنوع في صور متعددة وباختلاف أنواعها وصورها تختلف أحكامها وآثارها، وهو ما سنتعرض له في الفرعين التاليين.

الفرع الأول: الحيازة القانونية

الحيازة وضع مادي يسيطر فيه الشخص سيطرة فعلية على حق من الحقوق سواء كان هذا الشخص هو صاحب الحق أو لم يكن، وتتأتى هذه السيطرة الفعلية عن طريق قيام الشخص بأعمال مادية تتفق مع مضمون الحق الذي يسيطر عليه.

قد تقترن هذه الأعمال بنية الحائز في تملك العين محل الحيازة والظهور عليها بمظهر صاحب الحق وقد لا تقترن بذلك، ففي الحالة الأولى يتوفر لدى الحائز ركنا الحيازة المادي والمعنوي معاً وتصبح بذلك حيازته حيازة قانونية، وهذه الحيازة هي التي يعتد بها القانون ويرتب عليها آثاراً هامة.

فما الحيازة القانونية؟ وآثار الحيازة القانونية؟

أولا: تعريف الحيازة القانونية:

المراد بالحيازة قانوناً وضع اليد على شيء من الأشياء أو حق من الحقوق والسيطرة عليه سيطرة فعلية والانتفاع به واستغلاله بكافة الوجوه المادية القابل لها مع الظهور عليه بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني عليه[1].

[1] محمد علي الأمين، المرجع السابق، ص97

كما يطلق على الحيازة القانونية اسم الحيازة الحقيقية، وعلى هذا يمكن أن نقول أن الحيازة القانونية هي كل حيازة تتوافر فيها السيطرة الفعلية على الشيء محل الحيازة خلال مباشرة الأعمال المادية عليه من طرف واضع اليد، بالإضافة الى قصد الحائز ونيته في التملك والظهور في حيازته بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني عليه مع التصرف فيه كما يتصرف المالك في ملكه.

ثانياً: آثار الحيازة القانونية

يرتب القانون على هذا النوع من الحيازة آثارا عديدة أهمها:

1) إن القانون يحميها ويمنع الاعتداء عليها حتى ولو لم تكن مستندة الى حق وذلك بدعاوي الحيازة الثلاث التي نظمها القانون المدني (دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأعمال الجديدة).
2) تؤدي الحيازة القانونية المتوفرة على أركانها والمستوفية لشروطها الى كسب ملكية الحق العيني بالتقادم المكسب
3) في مجال الاثبات قرينة على الملكية حتى يثبت العكس لذلك نجد أن الحيازة القانونية تجعل للحائز مركزا ممتازا فيما يثور من منازعات على ملكية العقار أو الحق العيني محل الحيازة، اذ يفترض القانون أن الحائز هو المالك آخذا بالظاهر حتى يثبت المدعي ملكيته للعين محل الحيازة فيعفي الحائز من عبء اثبات حقه ويلقي بهذا العبء الثقيل على من ينازعه في حقوقه على الشيء محل الحيازة لذلك نصت المادة (831 ق.م.ج) (الحائز لحق يفرض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك).
4) الحيازة سبب في تملك الثمار (ثمار العين المحازة) ذلك لأن القانون جعل للحائز حسن النية الحق في تملك ما يقبضه من ثمار ما يحوزه، ولو تبين بعد ذلك أنه لا حق له فيه.

5) يمنح القانون للحائز الحق في حماية حيازته القانونية ضد كل تعرض أو تهديد وذلك بمباشرة دعاوي الحيازة لذلك تشكل حماية الحيازة حماية للملكية بطريق غير مباشر، لأن القانون يفترض أن الحائز هو المالك غالباً ولهذا قيل بحق أن الحيازة هي خط الدفاع الأول عن الملكية.

الفرع الثاني: الحيازة العرضية

توصف الحيازة بكونها عرضية اذا تخلف عن الحائز الركن المعنوي للحيازة وتتعدد الأحوال التي تتم بها الحيازة العرضية، فقد تتم بناء على اتفاق، أو إذن ، أو تكون بإجازة القانون أو القضاء، وقد تتحول الحيازة العرضية الى حيازة قانونية لذلك يمكن التعرض للحيازة العرضية بمناقشة النقاط التالية:

أولاً: مفهوم الحيازة العرضية:

الحيازة العرضية هي سلطة فعلية يباشرها الشخص على شيء معين إما بمقتضى إذن من المالك أو صاحب الحق العيني إما بناء على ترخيص من القانون أو القضاء وذلك كله لحساب الحائز الحقيقي[1].

كما عرفها الكثير على أنها: " حيازة مادية محضة للشيء يتوافر فيها الركن المادي للحيازة أي السيطرة المادية دون الركن المعنوي أو نية التملك واستعمال الشيء لحساب النفس"[2].

أيضاً، تقوم الحيازة العرضية في القانون المدني على أحد عنصري الحيازة وهو الركن المادي وحده دون عنصر القصد الذي يظل موجوداً لدى الحائز الأصيل (الحقيقي) والذي يستعمل الحائز

[1] عبدالمنعم فرج الصدة، المرجع السابق، ص523
[2] محمد المنجي، المرجع السابق، ص39

العرضي الحيازة لحسابه، لأنه لا يمكن له أن ينوب عن الحائز الحقيقي فيه إذ يباشره هذا الأخير بنفسه، لذلك تعرف الحيازة العرضية بأنها حيازة **لحساب الغير**.

أي كون الحائز رغم سيطرته المادية الا انها تكون لحساب الغير لا لحساب نفسه، دون أن تكون لديه نية الظهور بمظهر المالك أو صاحب الحق، كون الحائز العرضي يفتقد لعنصر القصد وهو يتوافر عند الغير.

ثانياً: آثار الحيازة العرضية:

- الحيازة العرضية لا تكسب الحائز العرضي حقا على الشيء المحاز بالتقادم مهما طالت مدتها، ولذلك يقال ان الحيازة العرضية ليس لخا من الحيازة الا اسمها. أي هي لا تنتج أي أثر من الآثار التي يرتبها القانون على الحيازة الصحيحة في مواجهة أي شخص.

فلا يستطيع الحائز العرضي أن يكسب ملكية الشيء المحاز (عقاراُ أو منقولا) أو أي حق من الحقوق عله بالتقادم لا هو ولا ورثته، وذلك لكون حيازته ينقصها الركن المعنوي والمتمثل في نية حيازة الشيء أو الحق لحساب النفس[1].

- الحيازة العرضية لا يمكن أن تحمى بجميع دعاوى الحيازة، ذلك أن الحماية القانونية مكرسة في الأصل للحيازة الحقيقية دون العرضية.

كذلك ان دعوى استرداد الحيازة تقوم قانونا على رد الاعتداء غير المشروع دون نظر الى صفة واضع اليد، فلا يشترط فيها توافر نية التملك ولا وضع اليد مدة سابقة على التعرض، ويكفي لقبولها أن يكون لرافعها حيازة مادية تجعل يده متصلة بالعقار محل الحيازة اتصالا فعليا وقت وقوع الغصب.[2]

[1] عبدالرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص829

[2] أنور طلبة الحيازة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2004، ص102

وإذا كان الأصل أن لا تحمى الحيازة العرضية بجميع دعاوى الحيازة إلا أن معظم التشريعات المدنية قد خرجت عن هذه القاعد باستثناء وهو تخويل المستأجر حق ممارسة جميع دعاوى الحيازة لحماية حيازته، ولقد أقر المشرع الجزائري بهذا الاستثناء ضمن نص المادة **(487)** من قانون المدني الجزائري.

ثالثاً: تحول الحيازة العرضية الى حيازة قانونية

لقد أقرت معظم التشريعات المدنية بأن تحول الحيازة العرضية الى حيازة قانونية لا يمكن أن يترتب بمجرد تغيير واضع اليد في قصده أو نيته بل لابد من وجود فعل يعارض به الحائز العرضي حق المالك أو وجود فعل من الغير.

وقد نصت المادة (831) على ما يلي: (غير أنه يستطيع أن يكسب بالتقادم اذا تغيرت صفة حيازته إما بفعل الغير أو بفعل منه يعتبر معارضة لحق المالك ولكن في هذه الحالة لا تسري مدة التقادم إلا من تاريخ هذا التغيير).

فعل من الحائز يعارض به حق الملك أو بفعل صادر من الغير

1-**التحول بفعل الغير**: ويحدث هذا عندما يتلقى الحائز العرضي من الغير الحق العيني الذي يريد كسبه على الشيء الذي يحوزه.

وتعتمد هذه الطريقة على فعل الغير، وغالبا ما يكون تصرفا قانونيا ناقلا للملكية يصدر منه (كالبيع، والهبة، والمقايضة) مما يؤدي في الظاهر الى تغيير سند حيازة الحائز العرضي وزوال أثر سند الحيازة السابقة فتتحول صفة حيازته العرضية الى قانونية وسواء كان هذا

الغير مالكا للشي أو غير مالك له أي يعتقد الحائز أنه هو مالك الشيء موضوع الحيازة وصاحب الحق في التصرف فيه[1].

2-**التحول بفعل الحائز:** اذا كان الأصل أن الحائز العرضي لا يستطيع أن يغير صفة حيازته ولا الأصل الذي تقوم عليه ما دامت العرضية قائمة ومصاحبة لحيازته، كما لا يكفي مجرد التغير النفساني الداخلي في نية الحائز العرضي للحيازة لحساب النفس[2].

إلا أن المادة (831) اجازت ان يقوم الحائز بفعل يعد معارضة لحق المالك لتغيير صفة الحيازة ويحدث ذلك عندما يواجه الحائز العرضي المالك مواجهة ظاهرة بطريقة صحيحة وبشكل يدل دلالة قاطعة على انكار الملكية عليه ومنازعته فيها والاستئثار بها دونه كاشفا عن قصده في ادعاء ملكية الشيء وحيازته منذ دلك الوقت لحساب نفسه.

المطلب الثالث: أسباب زوال الحيازة

تكتسب الحيازة بتوافر الركن المادي والمعنوي معا، وهي تزول بزوالهما معا لأي سبب من الأسباب، كما أنها تزول بفقد العنصر المادي وحده، أو العنصر المعنوي، فقد نصت المادة (815) من القانون المدني: (تزول الحيازة اذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية على الحق اذا فقد هذه السيطرة بأي طريقة أخرى).

ونصت المادة (816) من القانون المدني: (لا تزول الحيازة اذا حال مانع وقتي دون مباشرة الحائز السيطرة الفعلية على الحق، غير أن الحيازة تزول اذا ما استمر المانع سنة كاملة وكان ناشئاً عن حيازة جديدة وقعت رغم إرادة الحائز أو دون علمه وتكسب السنة من الوقت الذي بدأت فيه الحيازة الجديدة اذا بدأت علنا أو من يوم علم الحائز بها اذا بدأت خفية).

[1] عبدالرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص836
[2] رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص536

وسنتعرض لهذا المطلب من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: زوال الحيازة بافتقاد ركنيها

ومؤدى ذلك أن الحيازة تزول إذا تخلى الحائز عنها باختياره وسلطان ارادته فيفقد عنصريها المادي والمعنوي معا في حالتين هما.

أولا: بالإرادة المنفرد للحائز: ويتخلى هنا الحائز عن الشيء بإرادته المنفردة عن السيطرة المادية على الشيء وكذا عن قصد استعماله لحساب نفسه، دون أن ينقل الحيازة الى غيره من الناس

ثانيا: بالتصرف القانوني: وهنا يتصرف الحائز في الشيء المحاز بالبيع أو الهبة أو غيرها من أنواع التصرف وهنا تزول الحيازة يتطابق الإرادتين كل من الحائز وخلفه الخاص، وهو بدوره يبدأ حيازة جديدة ومستقلة عن الحيازة الأولى.

ثالثا: فقد الحيازة بالقوة القاهرة: هنا يفقد الحائز السيطرة المادية على الشيء المحاز رغما عنه.

ومثال ذلك، حدوث زلزال يؤدي الى تحطم وهدم العقار محل الحيازة فيفتقد السيطرة المادية على محل الحيازة وتبعاً لذلك يفقد العنصر المعنوي[1].

[1] محمد المنجي، المرجع السابق، ص47

الفرع الثاني: زوال الحيازة بفقدان ركنها المادي وحده

تزول الحيازة إذا فقد الحائز السيطرة المادية على الحق الذي يستعمله حتى ولو ظل محتفظاً بالعنصر المعنوي[1].

وتزول الحيازة إذا فقد الحائز العنصر المادي وحده، ويحدث ذلك عند ما يفقد السيطرة الفعلية على الشيء بسبب سيطرة غيره عليه، ويعني ذلك قيام حيازة جديدة معارضة لحيازة الحائز ولا صلة لها بها، ويكون ذلك في حالة غصب الحيازة من الحائز بالسرقة أو الاكراه، لأجل ذلك منح القانون الحائز حق مطالبة استرداد الحيازة قضائياً خلال سنة من ضياعها وفقدانها.[2]

الفرع الثالث: زوال الحيازة بفقد العنصر المعنوي وحده

ان فقد العنصر المعنوي يكفي وحده لفقد الحيازة حتى مع بقاء عنصره المادي[3].

أي، أنه بزواله تفقد الحيازة معناها القانوني حيث يمثل افتقاده هدماً للحيازة القانونية فتصرف الحائز من الشيء الذي يحوزه بأي نوع من أنواع التصرفات يفقد الحيازة العنصر المعنوي حتى وان استمر ذلك الشيء تحت يد الحائز وسيطرته المادية.

فقد العنصر المعنوي يؤدي الى فقد الحيازة، لكن هناك استثناء وهي حالة حيازة غير مميز حيث لا يفقد هذا الأخير حيازته بل يبقى محتفظاً بها رغم فقدانه للعنصر المعنوي ويكون حائزاً قانونياً اذا كان هناك من ينوب عنه كالولي أو الوصي.

[1] رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص344
[2] رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص345
[3] محمد المنجي، المرجع السابق، ص48

الخلاصة

وفي الأخير من خلال دراستنا للحيازة واطارها المفاهيمي والتشريعي في هذا الفصل نستخلص أن القانون قد حدد نطاقا معينا لها. من خلال أحكامها العامة ومتطلباتها وشروطها وأركانها وانتقالها

فالحيازة من حيث التعريف هي وضع مادي به يسيطر الشخص سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه أو يستعمل بالفعل حقاً من الحقوق. والحيازة من حيث أركانها تقوم على ركنين أساسيين هما الركن المادي والركن المعنوي

أيضاً، تنتقل الحيازة من شخص الى اخر بالاستخلاف إما بقوة القانون إما بالاتفاق أو بناءا على علاقة عقدية غير أنه يمكن للحيازة أن تزول متى فقدت عنصريها، أو بفقد أحد عنصريها المادي أو المعنوي.

الفصل الثاني:
آليات حماية الحيازة في ظل التشريع الجزائري

الفصل الثاني : آليات حماية الحيازة في ظل التشريع الجزائري

لقد حظيت الحيازة بالحماية إعمالا لما اقتضته ظروف الحياة المعاصرة التي جعلت المشرع الجزائري يتدخل بنصوص قانونية تخول للقضاء حق حمايتها ولو بصفة مؤقتة، وتبرز أهمية حماية الحيازة من الناحية المدنية في مجموعة من القوانين سواء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو القانون المدني، وهذا عن طريق دعاوي الحيازة التي تتسم بالثبات.

لهذا فحق الحائز مكفول في حماية حيازته في ذاتها، وهو ما يلاحظ على أنها حماية مؤقتة إذ يستطيع من يدعي خلاف ذلك إثبات حقه، وهذا إذا كان المعتدي هو المالك الحقيقي فدعوى الحيازة تحمي الحيازة في حد ذاتها بغض النظر اذا كان الحائز يملك الحق الذي يحوزه أو لا يملكه.

وقد أقر المشرع الجزائري للحماية المدنية للحيازة ثلاث دعاوي يرفعها الحائز حسب طبيعة التعرض الواقع على حيازته، وهذه الدعاوي هي دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأشغال الجديدة، وهو ما سنتطرق إليه في المبحثين التاليين:

المبحث الأول: دعاوي الحيازة

المبحث الثاني: القواعد العامة لدعاوي الحيازة

المبحث الأول: دعاوى الحيازة

تنحصر وسائل حماية الحيازة حسبما وضعها المشرع الجزائري لثلاث دعاوى ألا وهي دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض في الحيازة ودعوى وقف الأعمال الجديدة، ويبدو من الترتيب الذي ورد في القانون المدني الجزائري أن المشرع قد رتبها لدرجة الاعتداء فدعوى استرداد الحيازة نصت عنها قواعد القانون المدني في المواد (819-817) وكذا في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد (525-524) وتعني أن الحيازة قد انتزعت فعلاً، أما دعوى منع التعرض فتجد أساسها القانون في المادة (820) من القانون المدني فإنه يمثل تعرضاً للحيازة لم يبلغ نزع اليد، أما دعوى وقف الأعمال الجديدة فقد تناولها المشرع الجزائري ضمن المادة (812) من القانون المدني، وأشار اليها ضمن أحكام المادة (524) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتقوم على الاحتمال في حصول تهديد للحيازة.

وهذه الدعاوي تمثل ضمانات تحقيق العدالة وهذا لتأكيد الاستقرار الكلي في المراكز القانونية عن طريق القضاء[1]، لذلك يجب التمييز بين دعاوى الملكية حيث يستند المالك الى الحيازة باعتبارها سبباً من أسباب الملكية وهنا نكون أمام دعوى الملكية وبين دعاوى الحيازة في ذاتها وهي الدعاوي التي سنحاول التعرف عليها على حدة من خلال ثلاث مطالب كما يلي.

المطلب الأول: دعوى استرداد الحيازة

أعطى المشرع الجزائري أهمية للحماية المدنية للحيازة وبدأ بيان أحكام دعوى الحيازة بنص المادة (525) من قانون الإجراءات المدنية، فهذه الدعوى مقررة لاسترجاع الحيازة التي سلبت

[1] قادري نادية، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير للعلوم القانونية، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008، ص188

من صاحبها وأساس دعوى استرداد الحيازة هو حماية النظام العام باعتبار أنه لا يجوز للشخص اقتضاء حقه بنفسه.

ولقد نظم المشرع الجزائري أحكام دعوى استرداد الحيازة في القانون المدني في المواد (817 الى 819) وقانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد (525-524)، وسنحاول التعريف بهذه الدعوى والتعرف على أطرافها من خلال ثلاث فروع وفقاً لما يلي:

الفرع الأول: أشخاص دعوى استرداد الحيازة

الفرع الثاني: سبب دعوى استرداد الحيازة

الفرع الثالث: موضوع دعوى استرداد الحيازة

الفرع الرابع: ما يحكم له القاضي في دعوى استرداد الحيازة

الفرع الأول: أشخاص دعوى استرداد الحيازة

يتعين أن يكون حائز العقار حيازة مادية صحيحة فتكون يده متصلة بالعقار حال وقوع الغضب دون النظر الى صفة واضع اليد، ويجوز لحائز العقار رفع دعوى ضد مغتصب الحيازة سواء كان هذا المغتصب من الغير أو شريكاً على الشيوع.

أولا: المدعي في دعوى استرداد الحيازة

يعتبر المدعي في دعوى استرداد الحيازة هو الحائز الذي انتزعت منه الحيازة بالغصب أو الاكراه، ويجب على الحائز أن يثبت أن لديه الحيازة المادية وقت حصول التعدي وذلك اذا انتزعت منه بالغصب دون استعمال القوة، أما اذا انتزعت منه بالقوة، فإن الحائز يستطيع أن يرفع دعوى استرداد الحيازة حتى ولو كان حائزاً عرضياً أو كان يحوز العقار على سبيل التسامح[1].

ويحق للمدعي أن يرفع دعوى استرداد الحيازة على كل من انتقلت اليه الحيازة حتى ولو كان حسن النية، وذلك باعتبار دعوى استرداد الحيازة دعوى عينية[2].

ثانياً: المدعى عليه في دعوى استرداد الحيازة:

المعتدي على الحيازة هو الخصم الذي ترفع عليه دعوى استرداد الحيازة، وهو الذي قام بنزع الحيازة من الحائز بالقوة أو الغصب علناً أو خفية أو بالحيلة أو الخديعة[3].

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص915
[2] نفس المرجع، ص925
[3] عمر زودة، "الإجراءات المدنية أو الإدارية"، دار النشر اسيكلو بيدي، الجزائر، 2009، ص156

وبصرف النظر عما إذا كان المعتدي حسن النية وكان يعتقد أن العقار الذي انتزع حيازته من الحائز هو عقار مملوك له، ورغم ذلك فهو يعتبر مخطأ عندما لجأ الى أخذ حقه بيده بدلاً من الالتجاء الى القضاء.

الفرع الثاني: سبب دعوى استرداد الحيازة

وهو يتمثل في الاعتداء على المركز الواقعي، حيث ينجم عنه سلب الحيازة من الحائز سواء كان ذلك بواسطة القوة والغصب، فتنشأ دعوى استرداد الحيازة جراء الاعتداء الذي يؤدي الى فقد الحائز لحيازته.

كما أنه يجب على المدعي أن يثبت المركز الواقعي محل الحيازة، وأن ينصب هذا الاثبات على الركن المادي في الحيازة في جهة، وأن يثبت الاعتداء الذي وقع على حيازته من قبل المدعي والذي أدى الى انتزاع الحيازة منه[1].

لذا على المدعي أن يثبت سبب الحيازة ويثبت سبب دعوى استرداد الحيازة، فإذا أنكرت الحيازة أو أنكر التعدي وجب على القاضي أن يأمر بإجراء تحقيق سواء كان ذلك على سبب الحيازة أو سبب الدعوى استرداد الحيازة دون التطرق الى أصل الحق.

الفرع الثالث: موضوع دعوى استرداد الحيازة

يتعين على المدعي أن يعين موضوع الدعوى تعين كافياُ للجهالة، فيبين موضوع العقار ومساحته، وحدوده على الشيء محل الحيازة لكن الحكم يختلف ما إذا دامت الحيازة سنة كاملة فيحكم بردها إذا انتزعت منه بالقوة أو الغصب.

[1] عمر زودة، المرجع السابق، ص157

ومدة سنة هي مدة سقوط لا مدة تقادم فإذا لم ترفع بعد انقضاء هذه المدة لا يجوز قبولها، أما إذا كانت حيازة المدعي لم تدم سنة كاملة ولم تنزع منه بالقوة فنطبق حينئذ قواعد المفاضلة بين الحيازتين المنصوص عليها بالمواد (818) من القانون المدني.

الفرع الرابع: ما يحكم به القاضي في دعوى استرداد الحيازة

وهنا فإن القاضي عند فصله في دعوى استرداد الحيازة يكون أمام أربع حالات:

الحالة الأولى: حيازة المدعي دامت مدة لا تقل عن سنة:

يمكن للمدعي رفع دعوى التعرض لأن حيازته دامت أكثر من سنة[1]، لكنه يلجأ الى دعوى استرداد الحيازة لأن الاعتداء الواقع على حيازته أدى الى انتزاعها منه بالعنف أو الغصب أو الاختلاس[2]، فاذا اقتضى له برد حيازته إليه وإعادة العقار الى أصله، وهذا إن كان المدعى عليه قد أحدث فيه تغيرا فإن أقام فيه بناءً جديداً قضى بهدمه، ويستطيع القاضي أن يحكم بغرامة تهديدية ليحمله على تنفيذ الحكم القضائي، وكذا يحكم القاضي بتعويض على المدعى عليه مما سببه من أضرار بسبب التعدي على حيازة المدعي.

الحالة الثانية: حيازة المدعي لم تدم سنة كاملة ولكن الحيازة انتزعت بالقوة:

في هذه الحالة فإن له الحق في رفع دعوى استرداد الحيازة بالرغم من أن حيازته لم تدم سنة كاملة والحكم الذي يصدر برد الحيازة في هذه الحالة يقتصر على رد الحيازة المادية الى المدعي مؤقتاً دون أن يحسم النزاع في من له حق الحيازة القانونية، فيجوز للمدعى عليه بعد رد الحيازة للمدعي أن يرفع دعوى استرداد الحيازة على المدعي اذا رفعها في الميعاد القانوني وأثبت أن المدعي كام قد سبق له ان انتزعت منه الحيازة.

[1] قرار رقم (468236)، الصادر بتاريخ 27-06-2009، عن الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010، ص102
[2] عمر زودة، المرجع السابق، ص158

الحالة الثالثة: حيازة المدعي لم تدم سنة ولم تنتزع بالقوة ولكن المدعى عليه لا يسند الى حيازة أحق بالتفضيل:

وهنا حيازة المدعي لم تدم سنة ولم تنتزع بالقوة والمدعى عليه الذي انتزعت منه الحيازة لا يستند هو نفسه الى حيازة أحق بالتفضيل، وهذا ما نصت عليه المادة (818 من القانون المدني) وعلى هذا اذا أردنا المفاضلة بين الحيازتين وجب التمييز بين الصور الآتية:

1. اذا قامت كل من الحيازتين على سند قانوني، كأن يتمسك المدعي بسند بيع صادر له من شخص، بينما المدعى عليه يتمسك بسند بيع من شخص آخر، هنا تفضل الحيازة الأسبق في التاريخ.
2. اذا لم تقم أي من الحيازتين على سند قانوني، فالحيازة الأسبق في التاريخ هي التي تفضل.
3. اذا قامت احدى الحيازتين على سند قانوني ولم تقم الأخرى على سند مقابل، فضلت الحيازة القائمة على سند قانوني سواء كانت سابقة على الحيازة أو لاحقة لها[1].

الحالة الرابعة: حيازة المدعي لم تدم سنة كاملة ولم تنتزع بالقوة ولكن المدعى لعيه يسند الى حيازة أحق بالتفضيل

في هذه الحالة لا يستطيع المدعي أن يسترد الحيازة برغم من أنها انتزعت منه بالغصب وحيازة المدعى عليه أحق بالتفضيل[2]، ويحمل المدعي عبء إثبات أن حيازته أحق بالتفضيل فإذا أثبت ذلك لم يقضى برد الحيازة الى المدعي، ويبقى المدعى عليه مستقراً في الحيازة التي انتزعها لأنها أحق بالتفضيل وليس على المدعي إلا اللجوء لدعوى الملكية وإثباتها[3].

[1] المرجع السابق،ص
[2] عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص126
[3] قرار رقم 184949، الصادر بتاريخ 22-02-2004، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، الجزء الثاني، 2004، ص372

المطلب الثاني: دعوى منع التعرض

دعوى منع التعرض هي دعوى الحيازة الرئيسية أو كما يطلق عليها الشراح دعوى الحيازة المثلى ذلك انها تحمي الحيازة في ذاتها وهي دعوى موضوعية بحتة بطبيعتها[1].

تعرف دعوى منع التعرض بأنها دعوى الحيازة العادية، أي أنها الدعوى العينية المعطاة للذي يحوز عقاراً أو حقاً عينياً لمدة سنة ووقع له تعرض في حيازته، ومحل هذه الدعوى هو الاعتراف بالحيازة وحماية الحائز من أي اعتداء يقع على حيازته[2].

وتجدر الإشارة الى أن المشرع الجزائري، لم يعرق دعوى منع التعرض، إلا أنه أشار إلى هذه الأخيرة بصورة موجزة في نص المادة 820 من القانون المدني الجزائري كما سبق وأن أشرنا إليها والتي تنص على ما يلي: "من حاز عقاراً واستمر حائزاً له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض"[3].

وسنتناول دعوى منع التعرض من حيث الأشخاص والسبب والموضوع في الفروع التالية:

الفرع الأول: أشخاص دعوى منع التعرض

أشخاص دعوى منع التعرض في الحيازة هو الحائز، وهو المدعي الذي يرفع الدعوى ويطلب فيها منع التعرض، والمدعي عليه وهو المعتدي على الحيازة الذي ترفع عليه الدعوى.

أولاً: المدعي في دعوى منع التعرض: يجب على المدعي الذي يرفع دعوى منع التعرض في الحيازة أن يثبت أنه كان حائز للعقار وقت التعرض له، وأن حيازته كانت أصلية لا حيازة عرضية، وإنها دامت سنة كاملة، ويجب عليه أيضاً أن يرفع خلال السنة من تاريخ التعرض

[1] جوهر الحاج هني، "الحيازة فقهاً وتطبيقاً"، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عينن مليلة، 2015، ص58
[2] محمد ابراهيمي، "الوجيز في الإجراءات المدنية"، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص50
[3] أنظر المادة 820 من القانون المدني الجزائري، سالف الذكر

ومدة السنة هي مدة السقوط وليست مدة التقادم، وهي تسري على غير كامل الأهلية والغائب ولا تتوقف ولا تنقطع[1].

ولا يجوز للحائز العرضي أن يرفع دعوى منع التعرض في الحيازة لأن الحائز العرضي يجوز فقط حق الملكية للحائز الأصلي وهو الذي يثبت له الصفة.

ثانياً: المدعى عليه في دعوى منع التعرض: هو كل شخص يتعرض للمدعي في حيازته ويقصد بالتعرض كل عمل مادي أو تصرف قانوني يتضمن ادعاء يعارض به حيازة المدعي[2]، والتعرض قد يصدر عن شخص طبيعي أو معنوي، وهذا الأخير قد يكون عاماً أو خاصاً، وتبعاً لذلك قد يكون التعرض المادي ناجماً عن أشغال عامة أو خاصة.

والتعرض قد يكون ناجماً عن تصرف قانوني يصدر من المدعي عليه ويعلن نيته معارضته لحيازة المدعي، وقد يقع التعرض عن طريق نزاع على الحيازة يرفع دعوى أمام القضاء يدعي فيها الخصم الحيازة فيرفع المدعى عليه دعوى يطالب فيها حماية حيازته هو[3].

الفرع الثاني: سبب دعوى الحيازة

يتمثل سبب دعوى منع التعرض في الحيازة في الاعتداء على حيازة المدعي، وقد يكون مصدر الاعتداء تعرضاً مادياً وقد يكون هذا التعرض عن أشغال عامة أو خاصة وقد يكون تصرفاً قانونياً، فيجب على المدعي أن يثبت حيازته للعقار محل الاعتداء، وأن تكون هذه الحيازة أصلية كون القانون لا يحمي الحيازة العرضية بدعوى منع التعرض.

أن يحدد سبب الدعوى تحديداً نافياً للجهالة ويقع عبء الاثبات عليه، وذلك بتحديد نوع هذا الاعتداء وما اذا كان مصدره تعرضاً مادياً أو تصرفاً قانونياً، وكذلك يحق للمدعي أن يرفع

[1] عبدالرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص1288
[2] عمر زودة، المرجع السابق، ص160
[3] عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص935

دعوى الملكية إذا خسر دعوى منع التعرض، فإذا خسر دعوى الملكية استقرت الحيازة في يد المدعى عليه[1].

الفرع الثالث: موضوع دعوى منع التعرض

موضوع هذه الدعوى يكون بإزالة الأعمال التي تمت وأصبحت تشكل تعرضاً لحيازة المدعي ويستوي أن تكون قد تمت تلك الأعمال في عقار المدعي أو المدعى عليه، ويجب تعيين موضوع الدعوى تعييناً كافياً للجهالة، بأن يبين نوع الأعمال التي أصبحت تشكل تعرضاً في الحيازة وإذا كان مصدر التعرض عملاً مادياً وجب وصف هذا العمل وتحديد طبيعته[2].

ويحكم القاضي بمنع التعرض وهذا بإزالة الأعمال التي تمت في الحيازة أو يهدم البناء الذي أقيم عليه

لذا فإن موضوع الدعوى هنا حماية الحائز من أي اعتداء يقع على حيازته كأن يغلق باب أو ممر يؤديان الى مسكن، ولا يجوز إهمال قاعدة حجية الشيء المقضي فيه إذا تعلق النزاع بدعوى عدم التعرض في الحيازة، ذلك أن القانون خول الحائز حق حماية حيازته عند كل تعرض جديد بعد انتهاء التعرض السابق[3].

وقد يصعب على المدعي من الناحية العملية وصف وتحديد هذا التعرض إذا كان قائماً على عمل مادي مما يقتضي اللجوء الى خبرة[4].

[1] عمر زودة، المرجع السابق، ص162
[2] عمر زودة، المرجع السابق، ص162
[3] عبدالرحمن بربارة، "شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، منشورات بغدادي، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2013، ص384

الفرع الرابع: ما يحكم به القاضي في دعوى منع التعرض

إذا توافرت شروط دعوى منع التعرض حكم للمدعي وهو الحائز للعقار ببقائه في حيازته ومنع التعرض له في هذه الحيازة، وقد يتضمن الحكم بإزالة أعمال بناء قد تمت أو إقامة بناء قد هدم أي بإعادته إلى أصله[1].

ولا يجوز للقضاء العادي أن يحكم بإزالة أشغال عامة أقامتها جهة إدارية اذا كان الحكم ينطوي على إلغاء قرار إداري أو تعطيل تنفيذه.

ويجوز للقاضي أن يحكم للمدعى عليه بتعويض الضرر الذي أصاب المدعي من جراء الأعمال التي صدرت من المدعي ولو كان ذلك بناءً على طلب إضافي يقدمه في دعوى منع التعرض، ولا يعتبر طلب التعويض من طبيعة دعوى منع التعرض من أنها في دعاوى الحيازة حتى ولو قرر المدعى عليه أنه لا ينازع في حيازة المدعي.

المطلب الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة

تناول المشرع الجزائري دعوى وقف الأعمال الجديدة ضمن المادة (821) من القانون المدني وأشار إليها ضمن أحكام المادة (524) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث نصت المادة (821) من القانون المدني من فقرتها الأولى ما يلي: (يجوز لمن حاز عقار واستمر حائز له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الامر إلى القاضي طالباً وقف هذه الأعمال بشرط أن لا تكون قد تمت ولن ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر...).

[1] عبدالرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص941

ولقد تقررت هذه الدعوى لحماية الحيازة من خطر متوقع فهي دعوى وقائية ذلك أن الخطر لم يقع بعد ولكن يحتمل وقوعه لو استمر الخصم في أعماله.

فنظراً لوجود مصلحة محتملة للحائز عن رد التعرض قبل حصوله جاز له رفع هذه الدعوى، وسنتعرض لهذا المطلب في الفروع التالية:

الفرع الأول: أشخاص دعوى وقف الأعمال الجديدة

أشخاص دعوى وقف الأعمال الجديدة في الحيازة هما الحائز وهو المدعي الذي يرفع الدعوى والمدعى عليه الذي أصبح يهدد حيازة المدعي بالخطر.

أولاً: المدعي في دعوى وقف الأعمال الجديدة

المدعي في هذه الدعوى يستند الى حيازة أصلية لا حيازة عرضية كما تقتضيه المادة المشار إليها أعلاه، فيجب أن تقوم على أسباب معقولة تدعو الى أن هذه الأعمال لو تمت تصبح تعرضا لحيازة المدعي في المستقبل[1].

ويتعين أن تقع هذه الأعمال في عقار المدعى عليه لأنها لو قامت في عقار المدعي لأصبحت تعرض للحيازة. تسمح له أن يرفع دعوى منع التعرض وليس دعوى وقف الأعمال الجديدة[2].

ودعوى وقف الأعمال الجديدة يجب أن تسند الى سند قانوني فإذا شرع المدعى عليه في أعمال البناء في حدود ملكيته، فلا يجوز للمدعي أن يرفع دعوى وقف الأعمال الجديدة على المدعى عليه ما دام يقوم بهذه الأشغال وفقاً للقانون، حتى ولو أدت هذه الأشغال الى سد المطل على جاره فهي دعوى وقائية تهدف الى منع وقوع الضرر المحتمل وتكون فيه مصلحة

[1] فتحي والي، "الوسيط في قانون القضاء المدني"، دار النهضة العربية، القاهرة، 1977، ص95
[2] عمر زودة، المرجع السابق، ص164

المدعى عليه مصلحة محتملة ولكنها مقبولة استثناءً، وهي ذات طابع استثنائي يختص بها القضاء المستعجل، فإما بحكم يوقف الأشغال أو باستمرارها.

ثانياً: المدعى عليه في دعوى وقف الأعمال الجديدة:

فهي دعوى ترفع على المدعى عليه الذي شرع في الأعمال الجديدة وفي حدود عقاره الذي يملكه بشرط ألا تصل تلك الأعمال الى حد تصبح فيها تعرضاً لحيازة المدعي، لهذا يجب أن التهديد حقيقي وقائماً على أسباب موضوعية.

كما يحق لكل شخص تضرر من الأشغال التي تسرع فيها المدعى عليه استند الى رخص إدارية أن يلجأ الى القضاء العادي لطلب وقف هذه الأعمال.

أيضاً الأعمال التي بدأها المدعى عليه والتي تعتبر سبباً في رفع الدعوى يشترط القانون ضمن أحكام المادة (821 من القانون المدني) أن يكون المدعى عليه قد بدأها في عقاره هو وليس في عقار المدعي أو الغير، لأن الأعمال لو بدأت في عقار المدعى اعتبر ذلك تعرض حالياً للحيازة وليس تعرض مستقبلاً[1].

الفرع الثاني: سبب دعوى وقف الأعمال الجديدة

ان السبب في دعوى منع التعرض هو وقوع تعرض بالفعل للحائز في حيازته، أما في دعوى وقف الأعمال الجديدة فإن السبب هو الشروع في عمل لو تم لأصبح تعرضاً للحائز في حيازته، لذا فإن الاعتداء يتخذ صورة مجرد الشروع في عمل لو تم لأصبح تعرضاً للحائز في حيازته[2].

[1] قادري نادية، المرجع السابق، ص237
[2] الحاج هني جوهر، المرجع السابق، ص86

لذا فإن الأعمال الجديدة التي يشرع فيها المدعى عليه في العقار الذي يملكه هو سبب دعوى وقف الأعمال الجديدة وما تشكله من تهديد على حيازة المدعي، كما يجب على المدعي أن يقوم بتحديد وتعيين نوع هذا السبب، وذلك بتحديد نوع الأعمال الجديدة التي شرع فيها المدعى عليه وعادة ما تكون هذه الأعمال أعمالاً مادية[1].

لذلك نجد أن المدعي يبادر في رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة يقع على عاتق المدعي ويلجأ في ذلك الى كافة وسائل الإثبات باعتبار أن سبب الدعوى عبارة عن واقعة مادية.

الفرع الثالث: موضوع دعوى وقف الأعمال الجديدة

دعوى وقف الأعمال الجديدة يجوز رفعها بصفة موضوعية، ويجوز رفعها بصفة مستعجلة، ولا جدال في أن دعوى وقف الأعمال الجديدة يجوز رفعها أمام محكمة الموضوع اذا توافرت فيها الشروط وهي ركن الاستعجال في الدعوى وأن لا يطلب من القاضي المستعجل إزالة ما تم فعلا من أعمال وأن تكون هذه الأعمال الجديدة قد تمت وانقلبت الى تعرض فعلا، اذ لا يجوز للقاضي المستعجل في هذه الحالة أن يقضي في الدعوى باعتبارها دعوى منع التعرض[2].

ان موضوع الدعوى أيا كان نوعها فهو إما يكون تقريراً أو انشاء او إلزاماً بأداء معين قابل للتنفيذ الجبري، وموضوع وقف الأعمال الجديدة يكون دائماً بإلزام المدعى عليه وقاضي الحيازة يحكم بوقف الأشغال أو باستمرارها وفي كلتا الحالتين قد يحكم بالكفالة ضماناً لتعويض المدعى عليه على الضرر اللاحق به جراء الوقف أو ضماناً للمدعي في حالة الحكم باستمرار الأعمال اذا حكم بعدم أحقية المدعى عليه في إقامة هذه الأشغال لتصبح الكفالة ضماناً للإزالة.

[1] زودة عمر، المرجع السابق، ص166
[2] الحاج هني جوهر، المرجع السابق، ص89

ويشترط في الأعمال التي يجب طلب وقفها أن تكون قد بدأت ولم يتم بعد وأن تكون هذه الأعمال قد بدأت في عقار المدعى عليه[1].

الفرع الرابع: ما يحكم به القاضي في دعوى وقف الأعمال الجديدة

يحكم القاضي في دعوى وقف الأعمال الجديدة ليس إزالة الأعمال الجديدة التي بدأ بها كما لو كانت الدعوى منع التعرض، بل وقف هذه الأعمال دون ازالتها، وهذا ما نصت عليه المادة (821 فقرة 2 من القانون المدني) ولا يخلو الحال من أحد الأمرين:

أولاً: فإما أن يرى القاضي أن المدعي على حق ف دعواه وأن هناك أسباب يخشى معها أن يكون هنالك تعرض فعلي لحيازة المدعي لو تمت الأعمال الجديدة فعند ذلك يحكم القاضي بوقف الأعمال الجديدة وعدم الاستمرار إلا أن ترفع دعوى الملكية أو دعوى موضوع الحق.

ثانياً: أن يرى القاضي أن المدعي ليس على حق في دعواه لأن شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة لم تتوافر فيقضي برفع الدعوى، ومن ثمة يستمر المدعى عليه في الأعمال الجديدة التي بدأها.

[1] زودة عمر، المرجع السابق، ص166

المبحث الثاني: القواعد العامة لدعاوى الحيازة

دعاوى الحيازة هي حماية يمنحها القانون للحائز الذي يكون من مصلحته ولو كان مالكاً أن يرفع دعوى الحيازة بدلاً من دعوى الملكية[1].

اذ أن اثبات الملكية أمر صعب وشاق بينما تكفي الحيازة المادية لرفع دعاوى الحيازة أحياناً باعتبار أن الحيازة واقعة مادية وتثبت بجميع طرق الاثبات بخلاف دعوى الملكية التي يرتبط اثباتها بأصل الحق المطلوب حمايته وهي الملكية للعقار، وبالتالي فدعاوى الحيازة تتيح للحائز المحافظة على الوضع الراهن، وهذا لا يمنعه إن كان مالكاً للحق أن يرفع بعد ذلك دعوى الاستحقاق إلا أن هناك قاعدتين لا بد للقاضي والمدعي والمدعى عليه من مراعاتهما وهما يقتضيان بأنه لا يجوز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية من جهة وعدم حجية حكم الحيازة بالنسبة لدعوى الملكية من جهة أخرى، وسنحاول التعرض لهذا المبحث من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية

المطلب الثاني: حجية الحكم الصادر في دعوى الحيازة بالنسبة لدعوى الملكية

المطلب الثالث: اختصاص القضاء الاستعجالي في دعاوي الحيازة.

المطلب الأول: قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية

من المستقر عليه فقهاً وتشريعاً وقضاءً أنه لا يجوز قيام دعوى الحيازة ودعوى الحق في وقت واحد أمام محكمة واحدة، أو محكمتين مختلفتين، لذلك فهي تحمل في مضمونها معنيين.

[1] رمضان جمال كامل، "الحماية القانونية للحيازة"، الطبعة الأولى، مجموعة النيل العربية، مصر،2002، ص188

- لا يجوز الجمع بين دعويين (الحيازة والملكية) في نفس الطلب القضائي ولا يجوز التحقيق فيهما في نفس الخصومة ولا الفصل فيهما بموجب نفس الحكم.
- لا يجوز رفع دعوى الحيازة بعد الفصل النهائي في دعوى الملكية لأن حماية أصل الحق تغني حماية الحيازة إذا كسب الحائز دعوى الحق.

كما أن اثارت النزاع على الحق أثناء الفصل في دعوى الحيازة تعطيلاً للحماية التي أقرها المشرع للحيازة ذاتها. والحكمة من تقرير هذه القاعدة هو استكمال حماية الحيازة كفكرة مستقلة ومجردة عن أصل الحق لا شأن لها بموضوعه، ولا مجال في دعوى الحيازة للتعرض للملكية، اذ أنها تسمح للحائز بحماية حيازته من كل تعرض قد يصيبها دون النظر إذا كان مالك للحق العيني، أو غير مالكاً له، ومجال دعوى الملكية هو تحديد المالك الحقيقي للحق العيني، وعليه إذا تعرض القاضي لأصل الحق قد

يؤدي إلى الحكم على الحائز رغم ثبوت حيازته، وذلك اعتمادا على ملكية خصمه وهذا يتنافى مع تحقيق الغرض المقصود من دعاوى الحيازة والمتمثل في رد الاعتداء واعادة الخصوم إلى مراكزهم السابقة قبل أثارت النزاع في أصل

الحق، وحذا المشرع الجزائري على غرار التشريعات الحديثة بالأخذ بهذه القاعدة حيث قننها بشكل تطبيقات

نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]. وهي تطبق عمى الخصوم وعمى القاضي معاً.

أولا: تطبيق القاعدة بالنسبة للخصوم: تطبق هذه القاعدة على المدعي والمدعي عليه.

***بالنسبة للمدعي:** أقر المشرع على أنه لا تقبل دعوى الحيازة ممن سلك طريق الملكية[2]، أي أنه إذا رفع المدعى دعوى الملكية فلا يجوز له أن يرفع دعوى الحيازة، لأن المطالبة بأصل

[1] المواد 527، 529، 530 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، ج.ر ، العدد 21 الصادرة في 22 أبريل 2008

[2] المادة 529 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المعدل والمتمم

الحق أو الملكية أولا، يعد تنازلاً ضمنياً منه عن سلوك الطريق السهل الذي منحه له المشرع وهو طريق دعوى الحيازة، وبالتالي سقوط حقه في السير فيها أو اعتراف منه لحيازة غيره، هذه الحالة إذا وقع الاعتداء على الحيازة قبل دفع دعوى الملكية[1].

أما دعوى الحيازة التي يكون سببها بعد رفع دعوى الملكية فلا يشملها هذا المنح، بمعنى إذا وقع الاعتداء على الحيازة بعد رفع دعوى الملكية في هذه الحالة تقيل دعوى بحيازة، لأنه لا يمكن افتراض أن الحائز قد تنازل عن دعوى الحيازة قبل وجودها[2]، وهناك من يرى وجوب ايقاف دعوى الملكية في هذه الحالة إلى حين الفصل في دعوى الحيازة لأن الاستمرار في دعويين معا سيفسر على أنه تخلى من المدعي عن دعواه.

أما إذا بدأ المدعي برفع دعوى الحيازة ثم رفع دعوى الملكية، فإن دعواه تكون مقبولة لعدم وجود نص يقضي بعدم قبولها، وهذا ما أكدته المحكمة العليا ضمن قرارها حول ملف رقم **87672** مؤرخ في **1992/03/25**، الذي جاء فيه..."

من المقرر قانونا أن دعوى المطالبة بحيازة لا تقبل ممن سلك طريق المطالبة بالملكية ولو في قضايا مختلفة، ومن ثم فإن القضاء إذا ما خالف هذا المبدأ يعد مخالفا للقانون، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع اقتصروا في تفسير المادة **418 ق.إ.م** على أساس عدم جواز الجمع بين دعوى المطالبة بحق الملكية وحق الحيازة في نفس القضية مع السماح في غير ذلك، فإنهم يكون بقضائهم أخطؤو بتطبيق القانون..."[3].

***بالنسبة للمدعى عليه:** ليس للمدعي عليه في دعوى الحيازة أن يطالب بالملكية إلا بعد الفصل نهائيا في دعوى الحيازة، ولا تقبل دعواه بالحق قبل الفصل في دعوى الحيازة وتنفيذ الحكم الذي يصدر فيها، إلا إذا تخلى بالفعل عن الحيازة لخصمه[4]، وإذا كان تأخير تنفيذ راجع

[1] شقيق طعمه، "أحكام الحيازة في قانون أصول المحاكمات المدنية"، دار الصفدي، سوريا، ط02، 1999، ص167
[2] سائح سنقوقة، "قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد"، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص702
[3] المجلة القضائية، العدد04، 1993، ص33
[4] المادة 530 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادراية الجزائري المعدل والتمم

إلى فعل المحكوم له، فإبه يجوز للقاضي الفاصل في دعوى الملكية أن يحدد أجلا للتنفيذ، ويقبل دعوى الملكية بعد انقضاء هذا الأجل[1].

ثانيا بالنسبة للجهة القضائية (القاضي): إذا رفعت إحدى دعاوى الحيازة لمنع الغير من التعرض لها فلا يحق للقاضي أن يبحث فيما إذا كان المدعي صاحب حق أم لا، لأن كلا الدعويين تختلقان من حيث السبب والموضوع، **فالأولى** تقتصر في بحثها على توفر عناصر الحيازة وشروط، وترمى إلى حماية مركز واقعي محمى قانونا، **والثانية** ترمى إلى حماية الحق الموضوعي من خلال التعرض إلى أصل الحق ومشروعيته[2].

في هذه المرحلة يتوجب على قاضي الحيازة أن يقصر بحثه في نطاق دعوى الحيازة فحسب، أي لا يجوز لو أن يأمر بإجراء تحقيق يمس بأصل الحق[3]، فمثلا لا يجوز له أن يسمع لشهود بشأن عناصر الملكية، أو أن يندب خبيراً للتحقيق في المستندات المتعلقة بأصل الحق، ومع ذلك لا يمنع عليه أن يفح مستندات أصل الحق على سبيل الاستئناس لأجل الوصول إلى إثبات أركان وشروط الحيازة[4].

وهذه القاعدة ناجمة عن عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية من جهة، وعن مبدأ عدم جواز الحكم بما لم يطلبه الخصوم من جية أخرى، والا صار حكمها معيبا واجب الإلغاء.

الفرع الأول: قاعدة عدم جواز الجمع تلزم القاضي:

ينصرف حظر القاعدة الى القاضي، وهو ما نصلت عليه المادة (527) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها على: (لا يجوز للمحكمة المطروح عليها دعوى الحيازة أن تفصل الملكية).

[1] بربارة عبدالرحمن، "شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، منشورات بغدادي، الجزائر، ط02، 2009، ص376
[2] المادة 527 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارة الجزائري المعدل والمتمم.
[3] المادة 524 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية الجزائري المعدل والمتمم
[4] بربارة عبدالرحمن، المرجع السابق، ص367

وعليه فإنه يستخلص من النص أن القاضي ملزم بعدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية مما يترتب عنه ما يلي:

1. أن القاضي إذا كان بصدد التحقيق لا يستطيع أن يمس بأصل الحق، وهذا ما نصلت عليه المادة (526 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية)، ولا يهم أن يكون القاضي أثناء التحقيق قد مس أصل الحق بل المهم ألا يستند في حكمه على ذلك.

وقد يمس القاضي في تحقيقه أصل الحق، ولكن فقط على سبيل الاستئناس ولا يستند على ذلك في حكمه، ولا يمكن اعتبار هذا جمعاً بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية، وقد أجاز القانون للقاضي في الاطلاع على مستندات الملكية للاسترشاد بها.

2. لا يستطيع القاضي بناء حكمه في دعوى الحيازة على أسباب يستمدها من موضوع الحق[1]، ويكون القاضي قد جمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية إن هو رفض النظر في دعوى الحيازة المستوفية لشروطها استنادا الى أن المدعي هو المالك الحقيقي للعين موضوع النزاع، كما يعتبر الجمع بين الدعوتين إن قبل القاضي دعوى الحيازة الغير مستوفية لشروطها استنادا في ذلك أن الحائز هو المالك الحقيقي للعين موضوع النزاع[2].

والقاضي بإمكانه الاطلاع على مستندات الملكية بقصد التحقق من شروط الحيازة أو اللاحق بالتفضيل بناءً على المادة (818) من القانون المدني.

3. لا يستطيع القاضي في حكمه المسام بموضوع الحق أو جعل الحيازة متوقفة على الملكية[3]، أو أن يقضي بوقف الفصل في دعوى الحيازة الى أن يصدر حكم في الملكية.

[1] عبدالرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 975
[2] محمد المنجي، "الحيازة" منشأة المعارف، الإسكندرية، ط02، 1985، ص112
[3] عبدالرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص965

فلو أن القاضي في حكمه في دعوى الحيازة لم يقتصر على الحيازة في ذاتها بل قضى للمدعي بحقوق أوسع اسنادا الى موضوع الحق كان هذا الجمع غير جائز بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية[1].

فيجب على القاضي الاقتصار في حكمه استقلالا دون النظر الى الملكية اطلاقاً[2]، والحكم الصادر في دعوى الحيازة ليس له حجية على دعوى الملكية كون يختلف أحدهما من الآخر من حيث السبب.

الفرع الثاني: قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية تلزم المدعي

المدعي ملزم بعدم الجمع بين الدعوتين وهذا ما نصت عليه المادة (529) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما يلي (لا تقبل دعوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية)، فللمدعي الخيار بين أن يسلك طريق دعوى الحيازة أو دعوى الملكية.

ومن مصلحة المدعي أن يرفع دعوى الحيازة كي يحمي حيازته بسرعة لأن إجراءات دعوى الملكية طويلة وصعبة[3].

كذلك، من مصلحة المدعي أن يرفع دعوى الحيازة، لأنه إذا رفع دعوى الملكية وخسرها فلا يجوز له أن يرفع دعوى الحيازة بعد ذلك.

اذن على المدعي المطالبة بحماية حيازته دون التعرض للملكية، فإذا طالب بالملكية اعتبر هذا الطلب تنازلاً منه عن دعوى الحيازة أو اعترافاً منه بحيازة الغير[4].

ويلاحظ أنه لا يجوز للمدعي في دعوى الملكية رفع دعوى الحيازة التي يكون سببها سابق على رفع دعوى الملكية، أما إذا كان رفع دعوى الحيازة نتيجة تعرض لاحق لرفعه لدعوى الملكية فتقبل دعواه[1]، وهذا لا يشكل جمعاً بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية.

---

[1] رمضان جمال كمال، المرجع السابق، ص202

[2] أحمد مسلم، "المرافعات وأصول المحاكمات المدنية"، دار النهضة العربية، بيروت، 1966، ص169

[3] مصطفى مجدي هرجة، "الجديد في الحيازة"، دار محمود، القاهرة، 2006، ص342

[4] محمدي فريدة زوازي، المرجع السابق، ص79

الفرع الثالث: قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية تلزم المدعى عليه

هذه القاعدة ملزمة كذلك للمدعى عليه وهذا ما نصت عليه المادة (530) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها على: "لا يجوز للمدعى عليه في دعوى الحيازة أن يطالب بالملكية إلا بعد استكمال تنفيذ الأحكام الصادرة ضده).

ويلاحظ أن المدعى عليه في دعوى الملكية يجوز له رفع دعوى الحيازة وهذا أمر بديهي[2]، اذ لا يعقل أن يجرم المدعى عليه في دعوى الملكية من حماية حيازته، كما يجوز للمدعى عليه في دعوى في دعوى الحيازة رفع دعوى الملكية بعد ذلك مع مراعاة قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية، اذ لا يجوز له رفع دعوى الملكية إلا بعد الفصل في دعوى الحيازة لأنه يجب أن يتربص حتى يقضي في دعوى الحيازة[3].

ولكي يحمي المدعي حيازته اذا لو أجيز للمدعى عليه رفع دعوى الملكية قبل الفصل في دعوى الحيازة المرفوعة ضده فقد يحكم له في دعوى الملكية لصالحة، ولا يبقى للحكم في دعوى الحيازة أي جدوى، فلو صدر حكم بوضع حد للتعرض فلا يجوز له رفع دعوى الملكية الا بعد تنفيذ الحكم[4].

المطلب الثاني: حجية الحكم الصادر في دعوى الحيازة بالنسبة لدعوى الملكية

لما كان الحكم الصادر في دعوى الحيازة لا يجوز أن يسند الى أسباب تتعلق أو أصل الحق لذلك كان من الطبيعي ألا يكون للحكم الصادر في دعوى الحيازة حجية أمام المحكمة التي تنظر دعوى الملكية أو دعوى موضوع الحق وذلك حتى بالنسبة للحيازة ذاتها، فقاضي أصل الحق لا يتقيد بحكم قاضي الحيازة حتى فيما يتعلق بثبوت الأعمال المادية المكونة للحيازة أو فيما يتعلق بثبوت الصفات المنسوبة إليها، فإذا أسس قاضي الحيازة حكمه على ان

---

[1] عبدالرازق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص968

[2] محمدي فريدة زوازي، المرجع السابق، ص77

[3] قدري عبدالفتاح الشهاوي، "الحيازة كسبب من أسباب الملكية في التشريع المصري المقارن"، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص214

[4] عبدالرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص961

الحائز كان يضع يده على الأرض بأنه كان يزرعها بنفسه أو أن حيازته كانت هادئة وظاهرة ومستمرة فإن ذلك لا يقيد فاضي الملكية، اذ له أن ينتهي في حكمه الى أن حيازة الحائز لم تكن هادئة ولا ظاهرة ولا مستمرة لهذا فإن الحكم الصادر في دعوى الحيازة لا يكون له حجية أمام المحكمة التي تنظر دعوى الملكية أو دعوى موضوع الحق[1].

وهذا راجع الى اختلاف طبيعة الدعوتين كون دعوى الحيازة وقتية هدفها المحافظة على الحال التي هو عليها اذ لا يتصور أن يكون للحكم الصادر فيها حجية امام المحكمة التي تنظر دعوى الملكية وهي خاصة بأصل الحق[2].

ولكن هناك استثناء تجدر الإشارة إليهما على النحو التالي:

- ✓ للقاضي المرفوعة أمامه دعوى الحيازة أن يفصل في دعوى الملكية بالرغم من عدم اختصاصه إذا انقضت مدة الاستئناف دون أن يقوم المتضرر بالاستئناف فيصير الحكم نهائياً ويحوز قوة الشيء المقضي به بالنسبة الى دعوى الملكية[3].
- ✓ للقاضي أن يصدر حكماً في دعوى الحيازة لخصم بانه هو الحائز فإنه حجية بثبوت الحيازة، فيكون المدعى عليه في دعوى الملكية فإذا رفع الخصم دعوى الاستحقاق وحكم لمصلحته فلا يلزم الحائز اذا كان حسن النية برد الثمار الى الخصم (المالك) إلا من وقت رفع دعوى الملكية[4].

اذا ان الدعوى هي سلطة الالتجاء للقضاء ودعوى الحيازة يراد بها حماية الحائز الظاهر حفاظاً على الاستقرار وحماية المعاملات مع مراعاة حفظ حق صاحب الحق الأصلي في المطالبة بحقه.

[1] عبدالرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص960
[2] قدري عبدالفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص219
[3] عبدالرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص968
[4] قدري عبدالفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص220

المطلب الثالث: اختصاص القضاء الاستعجالي في دعاوى الحيازة

الحيازة واقعة مادية، فقد لا يستند الحائز الى أي حق ومع ذلك كفل المشروع الجزائري له الحماية اللازمة وهذا بحصوله على حكم يواجه به التعدي على حيازته، وهذا بإجراءات سريعة ومبسطة، فأوكلت الحماية المؤقتة للحيازة للقضاء المستعجلة.

وقد أخضع المشرع الجزائري تدخل القضاء الاستعجالي في حماية الحيازة للقواعد العامة المتعلقة بالدعوى الاستعجالية، وسنتناول هذا المطلب من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: القضاء الاستعجالي ودعوى استرداد الحيازة

تتحدد طبيعة الحكم الصادر في دعوى استرداد الحيازة المرفوعة أمام القضاء الاستعجالي بأنه حكم له حجية مؤقتة ولا يحوز حجية الشيء المقتضى فيه فهو حكم وقتي[1].

القاضي الاستعجالي يختص بهذه الدعوى بشرط أن يتبين له توافر ركني الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق، فإذا تبين له أن المدعي قد سلبت حيازته بالقوة قضى له برد الحيازة دون النظر الى وضع اليد ذاته أو الى سببه.

وقد ذهب رأي في الفقه الى أنه يشترط في دعوى استرداد الحيازة المستعجلة عدا توافر ركني الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق توافر شروط دعوى استرداد الحيازة المتطلبة في الدعوى الموضوعية.

[1] فريدة محمدي زواوي، المرجع السابق، ص71

أما الرأي الآخر فيرى بأن دعوى استرداد الحيازة المستعجلة هي من الإجراءات الوقتية لحماية مركز قانون ووضع مادي إذا توافر للدعوى ركني الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق دون التقييد بالشروط اللازمة لرفع الدعوى الموضوعية[1]، وعلى هذا الأساس فإن شروط دعوى استرداد الحيازة المستعجلة تتمثل في:

1) الاستعجال وخشية فوات الوقت
2) عدم المساس بالموضوع (أصل الحق) فالمطلوب اجراء وقتي
3) دخول الدعوى في ولاية القضاء العادي وإلا يحكم بعد الاختصاص مثل الاعتراض على تنفيذ قرار اداري وعمل من أعمال السيادة[2].

وعليه فلا يبحث القاضي عن نية التملك عند وضع اليد وشروط الحيازة القانونية الموضوعية وإنما يكتفي بان يتضح للقاضي من ظاهر الأوراق أن المدعي هو صاحب السيطرة الفعلية على العقار، وأن حيازته قد سلبت بالقوة او الغصب، وأن لا تكون الدعوى قد فقدت ركن الاستعجال كأن يتراخى المدعي فترة طويلة بعد سلب حيازته حتى رفع الدعوى، اذ أن شرط رفع دعوى استرداد الحيازة خلال السنة التالية لوقوع التعدي ليس الدعوى، اذ أن شرط رفع دعوى استرداد الحيازة خلال السنة التالية لوقوع التعدي ليس شرط لقبول الدعوى المستعجلة غير أنه اذا مضت سنة على سلب الحيازة واستقرت الحيازة لمن سلبها طوال هذه الفترة فإن هذا يؤدي الى انتفاء ركني الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق.

ذلك أنه من استقرت له الحيازة مدة سنة، حتى لو كان قد سلبها بالقوة فإنه يكون قد اكتسب مركزاً قانونياً يجابه به خصمه ويزيل عن الدعوى المستعجلة ركن الاستعجال، كما أن التصدي للحيازة وبحثها في هذه الحالة فيه مساس بأصل الحق.

[1] عزالدين وحامد عجاز، "الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية في ضوء الفقه والقضاء"، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1993، ص135
[2] عبدالوهاب عرفة، "المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية"، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص116

والحكم المستعجل لا يحوز إلا حجية مؤقتة ويظل مهدداً بالزوال نتيجة حدوث تغيير أو تعجيل في الوقائع المادية أو المراكز القانونية.

أيضاً إن سلوك الحائز طريق القضاء المستعجل لا يسلبه حقه في الالتجاء الى القضاء الموضوعي، وقد جرت العادة على أن يلجأ الحائز أولا الى الدعوى المستعجلة باعتبار أن الإجراءات فيها أسهل وأن الحكم يصدر فيها أسرع ويرفع دعوى أمام قاضي الموضوع لإثبات حيازته بكافة وسائل الاثبات على خلاف القضاء المستعجل.

ومن المقرر قانوناً أن الأوامر الصادرة في المواد الاستعجالية معجلة النفاذ بكفالة أو بدونها وهذا ما نصت عليه المادة (303) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها على: (لا يمكس الأمر الاستعجالي أصل الحق وهو معجل النفاذ بكفالة أو بدونها رغم كل طرق الطعن كما أنه غير قابل للمعارضة والاعتراض على النفاذ المعجل).

الفرع الثاني: اختصاص القضاء الاستعجالي في دعوى منع التعرض

تنص المادة (823) من القانون المدني: "الحائز لحق يفرض أنه صاحب لهذا الحق حتى تبين خلاف ذلك).

فالحيازة المادية متى توافرت شروطها من هدوء واستقرار وظهور ووضوح ومتى أثبتت الحيازة المادية فذلك قرنية قانونية على الحيازة القانونية.

واثبات الحيازة المادية يكون بجميع طرق الاثبات يستلزم تحقيق في الموضوع وهو ما لا يتسع لنطاق الاختصاص القضاء الاستعجالي، كما انه في ثبوت الحيازة القانونية ما يشير في الغالب الى صاحب الملكية، ومن ثم يكون من ثبوت الحيازة من عدمه مساس بأصل الحق الأمر الذي استقر عليه القضاء أنه لا ولاية للقضاء المستعجل في الفصل في دعاوي منع

التعرض، لأن الحكم فيها بمس الحق موضوع النزاع إذ يجب للفصل فيها التحقق من توافر شروط وضع اليد الذي يخول المدعي رفع الدعوى، وحقوق المعترض على العقار موضوع النزاع بحيث لا يبقى بعد الفصل فيها نزاع موضوعي[1].

وعليه فإن قاضي الأمور المستعجلة لا يختص بنظر دعوى منع التعرض لمساسها بأصل الحق وذلك ما يستلزم من اجراء تحقيق موضوعي لتحديد من له الحيازة القانونية[2].

الفرع الثالث: اختصاص القضاء الاستعجالي في دعوى وقف الأعمال الجديدة

يختص قاضي الأمور المستعجلة بنظر دعوى وقف الأعمال الجديدة باعتبارها دعوى وقائية[3]، وذلك بشرط أن يتوافر فيها:

- ✓ ركن الاستعجال في الدعوى
- ✓ ألا يطلب من القاضي المستعجل إزالة ما تم فعلاً من أعمال
- ✓ أن لا تكون هذه الأعمال الجديدة تمت وانقلبت الى تعرض فعلاً

إذ لا يجوز للقاضي الفاصل في القضايا المستعجلة أن يقضي في الدعوى باعتبارها دعوى منع التعرض كما هو الشأن لو كانت الدعوى موضوعية كونها دعوى موضوعية بحتة لا تدخل في اختصاص القضاء المستعجل.

وفي الواقع فإن كثيرا ممن يحدث اعتداء على حيازته بأعمال جديدة أن يلجأ الى قاضي الاستعجالي وهذا لطلب وقف هذه الأعمال، أما اذا قضى بعدم الاختصاص فإن هذا لا يمنع

[1] مصطفى مجدي هوجة، المرجع السابق، ص180
[2] قرار رقم 226217 المؤرخ في 2000/01/26، الصادر عن الغرفة العقارية، المجلة القضائية، المحكمة العليا، 2001، عدد الأول، ص254
[3] عبدالوهاب عرفة، المرجع السابق، ص128

التعرض وليس وقف الأعمال الجديدة، ولا يجب على القاضي الاستعجالي أن يتعرض للفصل في الملكية[1].

وفي الأخير يستنتج من خلال دراستنا في الفصل الثاني لموضوع آليات حماية الحيازة أنها أحد أسباب كسب الملكية ووسيلة من وسائل ممارسة هذا الحق والانتفاع به فقد حرصت كل التشريعات على حمايتها وذلك من خلال تنظيم وسائل وآليات قانونية يمكن بواسطتها اللجوء الى القضاء تتمثل هذه الآليات في دعاوي الحيازة

وكذلك انها تشكل الأسلوب الطبيعي لتحقيق العدالة والسلم العام من خلال ضمان الاستقرار الكافي للمراكز القانونية القائمة والأوضاع الواقعية اعتماداُ على مبدأ أساسي هو السماح للشخص باقتضاء حقه بيده عن طريق القوة والاعتداء وبالتالي تكريس فكرة اللجوء الى القضاء لدفع أي اعتداء يقع على الحيازة بمباشرة دعاوى الحيازة الثلاث (دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأعمال الجديدة).

وأيضاً هذه الدعاوي تحمي الحيازة في ذاتها بصرف النظر عما اذا كانت تستند الى حق قائم قانوناً أو لا تستند لذلك ومن ثم لا يطلب من رافع هذه الدعاوي اثبات أنه صاحب الحق إنما يكتفي بإثبات حيازته لهذا الحق، ويكون للحكم الصادر في جميع دعاوى الحيازة حجية في مسألة الحيازة فقط أما بالنسبة لدعوى الملكية فلا يملك هذا الحكم حجية الشيء المقضي فيه لاختلاف موضوع كلا الدعويين.

[1] قرار رقم 33252، المؤرخ في 1985/03/06، الصادر عن الغرفة العقارية، المجلة القضائية، المحكمة العليا، عدد أربعة، سنة 1989، ص34

الخاتمة

الخاتمة :

من خلال ما سبق دراسته في موضوع النطاق القانوني للحيازة في التشريع الجزائري، وصلنا الى أن للحيازة دور فعال في الحفاظ على المراكز القانونية، فالمشرع الجزائري خص الحيازة بدراسة مفصلة، حيث أعطى المشرع الحق للحائز في اكتساب ملكية العقار أو المنقول متى توافرت الشروط المطلوبة قانوناً، وعليه فقد توصلنا الى مجموعة من النتائج والاقتراحات التي يمكن اجمالها فيما يلي:

أولاً: النتائج

خلصنا من خلال هذه الدراسة الى مجموعة من النتائج هي:

1- رأينا أن الحيازة عبارة عن سلطة فعلية أو سيطرة مادية يباشرها الشخص بنفسه أو بواسطة غيره على شيء من الأشياء أو حق من الحقوق، ويستعملها كما لو كان مالكاً لها، أو صاحب حق عيني عليها، سواء استندت هذه السلطة الى حق من الحقوق أو لم تستند.

كما أن الحيازة وسيلة أساسية لكسب حق الملكية باعتبارها اهم الحقوق العينية الاصلية، مما أولها المشرع الجزائري أهمية بالغة كباقي التشريعات وحرص على تنظيمها وحمايتها، حيث لاحظنا ان المشرع الجزائري نظم مجموعة من الأحكام الموضوعية العامة للحيازة في القانون المدني الجزائري وذلك ضمن المواد 808 الى 843، أما الأحكام الإجرائية الخاصة بحمايتها وذلك عن طريق دعاوي الحيازة وذلك ضمن المواد من 524 الى 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2- حتى تقوم الحيازة لابد من توافر ركنيها المادي والمعنوي معاً، كما يشترط أن تكون مستوفية لشروطها القانونية (هادئة، ظاهرة، مستمرة، واضحة، وأن تكون صحيحة خالية من

عيوب الحيازة عيب الاكراه، عيب الخفاء، عيب الغموض، عيب عدم الاستمرار)، وتجدر بالإشارة أن المشرع الجزائري أخذ في الركن المعنوي بالنظرية الشخصية للحيازة.

3- الحيازة في القانون الجزائري ترد على الأشياء المادية والحقوق العينية الأصلية والتبعية، غير أنها لا ترد على الحقوق الشخصية.

4- لحماية الحائز أجاز المشرع انتقال الحيازة من شخص الى آخر بالاستفادة إما بقوة القانون وإما بالاتفاق، كما أجاز كذلك إمكانية وإضافة مدة الحيازة الخلف الى مدة حيازة سلفه، حيث تختلف طريقة الضم بحسب الخلف الذي تنتقل إليه، فإذا كانت حيازة الخلف العام هي استمرار الحيازة سلفه، أما اذا كانت حيازة الخلف الخاص هي حيازة جديدة مستقلة عن حيازة السلف.

5- تزول الحيازة بفقد ركنيها المادي والمعنوي معاً، كما تزول بفقد أحد ركنيها أي بفقد الركن المادي وذلك عن طريق فقد السيطرة الفعلية على الحق، أو بفقد الركن المعنوي من خلال فقد الحائز نية العمل الحساب نفسه وذلك إما بإرادة الحائز المنفردة، أو بالإرادتين المتطابقتين للحائز وخلفه، أو رغماً عن الحائز وذلك بفقد السيطرة عليها.

6- نظراً لأهمية الحيازة أقر لها المشرع الجزائري حماية خاصة لأن ذلك يساهم في حماية الملكية، وكذلك الحفاظ على الأمن والنظام العام في المجتمع، ومن ثم فقد أعطي لها المشره حماية لمنع الاعتداء عليها، حيث أجاز للحائز في حال التعرض لها أو سلبها بالقوة اللجوء الى القضاء وطلب الحماية سواء كان ذلك أمام قاضي الموضوع أو امام قاضي الأمور المستعجلة، فالقانون الجزائري يحمي الحيازة في العقار بدعاوي خاصة وهي ثلاث (دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأعمال الجديدة).

7- تعتبر دعوى استرداد الحيازة في القانون المدني الجزائري، وكذلك التشريعات المقارنة دعوى دائرة بين دعوى مسؤولية ودعوى عينية.

8- دعوى منع التعرض تمثل دعوى الحائز الأصلي ولا تصح من الحائز العرضي

9- دعوى وقف الأعمال الجديدة يكون قرار القاضي فيها بوقف هذه الأعمال، ولا يجوز أن يكون قراره بإزالة هذه الأعمال.

10- القرار الصادر في دعاوى الحيازة لا تجوز حجيته في دعوى الملك، كما لا يمكن الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية.

11- ان توافر ركنا الحيازة وشروطها ترتب آثارها القانونية، وأهم أثر يرتبه القانون على الحيازة هو كسب الحقوق بعد مضي مدة معينة، أو بدون مدة اذا كان الشيء المحوز منقولا وتوافرت شروط معينة، بالإضافة الى ذلك هناك بعض الآثار الجانية كحق الحائز في تملك الثمار، وحقه في استرداد النفقات التي انفقها على الشيء المحوز الذي لم يكسب ملكيته، وأيضا مسؤوليته عن هلاك الشيء المحوزه.

12- طبقاً لنص المادة 839 من القانون المدني الجزائري، فإن المالك ملزم بأن يرد للحائز جميع المصروفات التي أنفقها هذا الأخير على الشيء المحوزه

نقترح ما يلي:

- تنظيم ملتقيات حول موضوع الحيازة وذلك لما لها من أهمية بالغة في المجتمع
- ضرورة النظر في بعض النصوص القانونية الواردة في القانون المدني الجزائري المتعلقة بموضوع الحيازة وتصحيحها بما يتماشى مع نظام الشهر العيني ف في العقارات وما يتماشى مع خصائصه ومبادئه.

- من الأنسب ادراج المواد المتعلقة بأحكام حماية الحيازة والواردة في القانون المدني في المواد (من المادة 817 الى المادة 821) ضمن أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حتى يكون المشرع أكثر دقة ومنهجية
- إلغاء شرط المفاضلة الوارد في نص المادة 818 من القانون المدني الجزائري لأن شرط المفاضلة فيه خرق للقاعدة التي تقضي بعدم جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة، لأن القاضي يفحص المستندات ويبني حكمه عليها اذا كانت الحيازة الأحق بالتفضيل قائمة على سند قانوني وهذا الأمر غير جائز
- الى جانب حماية الحيازة حماية مدنية عن طريق دعاوى الحيازة. يتعين على المشرع وضع مواد تتعلق بالحماية الجنائية لحماية الحيازة، وذلك أن الحماية المدنية وحدها لا تكفي لحماية الحيازة

وأخيراً فإن هذا البحث قد عني بالنطاق القانوني للحيازة في التشريع الجزائري، وألم بكل تفاصيلها وأظهر صورة واضحة عنها، إلا أنه كان قاصراً عن الإحاطة الشاملة بها، وهو أمر يقدره كل من تصدى أو يتصدى للكتابة في موضوع محدد، ونتمنى أن نكون قد وفقنا فيما اهتدينا اليه، ولذلك لا يسعنا إلا الاعتذار عما قد يشوب هذا البحث المتواضع من خطأ أو تقصير، وإنما الكمال لله –عز وجل–.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: الكتب

1. أنور طلبة، **التقادم**، المكتبة القانونية، مصر، 2004
2. أحمد بن فارس بن زكرياء، **معجم مقاييس اللغة**، الجزء الثالث، مصر، الطبعة الثالثة، 1981، ص 117-118
3. أحمد محمد شوقي عبد الرحمن، **الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية والحقوق العينية المتقرعة عنه)**، منشأة المعارف الإسكندرية، 2003، ص24
4. أحمد خالدي، **التقادم وآثاره في القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة**، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2016، ص132
5. حمدي عبد الرحمن، "**الحقوق والمراكز القانونية**"، دار الفكر العربي، القاهرة، 1975، ص98
6. محمدي فريدة (زواوي)، "**الحيازة والتقادم المكسب**"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص11
7. عبد الرزاق السنهوري، "**الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (أسباب كسب الملكية)**"، الجزء التاسع، المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الثالثة الجديدة، 2000، ص776
8. شقيق طعمه، "أحكام الحيازة في قانون أصول المحاكمات المدنية"، دار الصفدي، سوريا، ط02، 1999، ص167
9. عبد المنعم فرج الصدة، "**الحقوق العينية الأصلية**"، دار النهضة العربية، بيروت، (د.س.ط)، ص498

10. رمضان أبو السعود،"**الوسيط في الحقوق العينية الأصلية**"، الجزء الأول، مصادر الحقوق العينية الأصلية، بيروت، 1985، ص562
11. عبد الوهاب عرفة، "**المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية**"، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص116
12. محمد ابراهيمي، "**الوجيز في الإجراءات المدنية**"، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص50
13. عبد الرحمن بربارة، "**شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية**"، منشورات بغدادي، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2013، ص384
14. محمد عبد الرازق محمد علام، "**عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى أصل الحق**"، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2006، ص24

ثانياً: القواميس

1. أبي الفضل جمال الدين بن محمد بن منظور، **لسان العرب**، الجزء الأول، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، 1993، ص1046

ثالثاً: رسائل جامعية ومذكرات:

1. ماحي سهام، زيتوني مريم، "**طرق اكتساب الملكية في التشريع الجزائري (الحيازة وتقادم المكسب)**، تخصص قانون خاص (قانون أعمال)، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة قالمة، 2015، ص03
2. قادري نادية، "**النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري**"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2008-2009

رابعاً: النصوص القانونية:

1/ القوانين

1. القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية الصادر في 02 ديسمبر 1990 العدد 52
2. القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، الجريدة الرسمية المؤرخة في 23،04،2008، العدد 21

الاجتهادات القضائية:

1. قرار رقم (468236)، الصادر بتاريخ 27-06-2009، عن الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010، ص102
2. قرار رقم 184949، الصادر بتاريخ 22-02-2004، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، الجزء الثاني، 2004، ص372
3. قرار رقم 226217 المؤرخ في 2000/01/26، الصادر عن الغرفة العقارية، المجلة القضائية، المحكمة العليا، 2001، عدد الأول، ص254
4. قرار رقم 33252، المؤرخ في 1985/03/06، الصادر عن الغرفة العقارية، المجلة القضائية، المحكمة العليا، عدد أربعة، سنة 1989، ص34

المواد:

1. المادة 524 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية الجزائري المعدل والمتمم

2. المادة 527 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارة الجزائري المعدل والمتمم.
3. المادة 529 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المعدل والمتمم
4. المادة 530 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادراية الجزائري المعدل والتممم

فهرس المحتويات

الفهرس

مقدمة : 1
المبحث الأول: مفهوم الحيازة 10
المطلب الأول: تعريف الحيازة وتميزها عن غيرها من المفاهيم.....10
الفرع الأول: المقصود بالحيازة.....10
الفرع الثاني: تعريف الحيازة اصطلاحاً 12
المطلب الثاني: التطور التاريخي للحيازة 14
الفرع الأول: الحيازة في القانون الروماني.....14
الفرع الثاني: الحيازة في القانون الفرنسي.....16
المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للحيازة 17
الفرع الثاني: الحيازة واقعة مادية: 20
المبحث الثاني: الأحكام العامة للحيازة 21
المطلب الأول: متطلبات قيام الحيازة 22
الفرع الأول: شروط الحيازة في التشريع الجزائري 22
الفرع الثاني: أركان الحيازة 27
المطلب الثاني: أنواع الحيازة.....44
الفرع الأول: الحيازة القانونية 44
الفرع الثاني: الحيازة العرضية.....46
المطلب الثالث: أسباب زوال الحيازة 49
الفرع الأول: زوال الحيازة بافتقاد ركنيها 50

الفهرس :

الفرع الثاني: زوال الحيازة بفقدان ركنها المادي وحده 51

الخلاصة 52

الفصل الثاني : آليات حماية الحيازة في ظل التشريع الجزائري 55

المبحث الأول: دعاوى الحيازة 56

المطلب الأول: دعوى استرداد الحيازة 56

الفرع الأول: أشخاص دعوى استرداد الحيازة 58

الفرع الثاني: سبب دعوى استرداد الحيازة 59

الفرع الثالث: موضوع دعوى استرداد الحيازة 59

الفرع الرابع: ما يحكم به القاضي في دعوى استرداد الحيازة 60

المطلب الثاني: دعوى منع التعرض 62

الفرع الأول: أشخاص دعوى منع التعرض 62

الفرع الثاني: سبب دعوى الحيازة 63

الفرع الثالث: موضوع دعوى منع التعرض.....64

الفرع الرابع: ما يحكم به القاضي في دعوى منع التعرض 65

المطلب الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة 65

الفرع الأول: أشخاص دعوى وقف الأعمال الجديدة 66

الفرع الثاني: سبب دعوى وقف الأعمال الجديدة 67

الفرع الثالث: موضوع دعوى وقف الأعمال الجديدة 68

الفرع الرابع: ما يحكم به القاضي في دعوى وقف الأعمال الجديدة 69

المبحث الثاني: القواعد العامة لدعاوى الحيازة 70

المطلب الأول: قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية.....70

الفهرس :

الفرع الأول: قاعدة عدم جواز الجمع تلزم القاضي: 73

الفرع الثاني: قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية تلزم المدعي.....75

الفرع الثالث: قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية تلزم المدعى عليه.....76

المطلب الثاني: حجية الحكم الصادر في دعوى الحيازة بالنسبة لدعوى الملكية 76

المطلب الثالث: اختصاص القضاء الاستعجالي في دعاوى الحيازة.....78

الفرع الأول: القضاء الاستعجالي ودعوى استرداد الحيازة.....78

الفرع الثاني: اختصاص القضاء الاستعجالي في دعوى منع التعرض 80

الفرع الثالث: اختصاص القضاء الاستعجالي في دعوى وقف الأعمال الجديدة 81

الخاتمة : 84

قائمة المصادر والمراجع 88

ملخص الدراسة

ملخص

لقد حظيت الحيازة باهتمام الفقه والقضاء نظراً لما توليه من أهمية بالغة في المجتمع، حيث تتجلى أهمية الحيازة في أنها تكسب الملك وتدل عليه، وذلك متى توافرت عناصرها وشروطها وخلت من العيوب المنصوص عليها في القانون الجزائري.

وقد نص المشرع الجزائري على انتقال الحيازة وزوالها في المواد من 811 الى 816 من القانون المدني الجزائري، فتنتقل الحيازة عن طريق الاستخلاف وذلك من المورث الى الوارث، وهو ما يعرف بانتقال الحيازة الى الخلف العام، أو انتقالها من البائع الى المشتري هو ما يعرف بانتقال الحيازة الى الخلف الخاص، والحيازة لا تبقى سارية قد تؤدي أسباب معينة الى زوالها فيفقد الحائز حيازته اذا فقد العنصر المادي والمعنوي أو العنصريين معاً.

وفر القانون الجزائري مجموعة من النصوص لحماية الحيازة من خلال الدعاوى الثلاث: (دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأعمال الجديدة)، ولكي ترتب الحيازة أثرها يشترط أن تكون صحيحة، بحيث تعتبر سبباً من أسباب كسب الملكية بالتقادم وذلك طبقاً للمادتين 827 و 828 من القانون المدني الجزائري.

Possession has received the attention of jurisprudence and the judiciary due to the great importance it attaches to society, where the importance of possession is evident in that it gains the king and indicates it, when its elements and conditions are available and it is free from the defects stipulated in Algerian law.

The Algerian legislator stipulated the transfer of possession and its disappearance in Articles 811 to 816 of the Algerian Civil Code, so possession is transferred through succession from the inheritor to the heir, which is known as the transfer of possession to the general successor, or its transfer from the seller to the buyer is what is known as the transfer of possession To the private successor, and the

possession does not remain valid. Certain reasons may lead to its demise, and the possessor loses his possession if he loses the material and moral element or the two elements together.

The Algerian law provided a set of texts to protect possession through the three lawsuits: (a lawsuit to recover possession, a lawsuit to prevent exposure, and a lawsuit to stop new works). 828 of the Algerian Civil Code.