الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عبد الرحمان ميرة -بجاية-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم: القانون الخاص

عنوان المذكرة:

الحيازة عن طريق الغير

إعداد الطالب:
✓ **بيطوس مزيع**

إشراف الأستاذ:
✓ **الدكتور حمادي زوبير**

لجنة المناقشة:

اسم ولقب الأستاذ (ة)	الجامعة	الصفة
ا.د.ايت شاوش دليلة	جامعة بجاية	رئيسا
د.حمادي زوبير	جامعة بجاية	مشرفا
د.لفقيري عبد الله	جامعة بجاية	مناقشا

السنة الجامعية: 2023-2024

بسم الله الرحمن الرحيم

إهداء

أهدي تخرجي لمن تحت أقدامها الجنة بما أنني نجحت والحمد لله سأرفع قلمي وأهدي هذه الكلمات المعبرة عن حبي وامتناني لأمي بفضلها ومساعدتها لي بالنجاح والتفوق

وأهديه إلى روح والدي المرحوم إن شاء الله حققت أمنيتك ولم أخيب ضنك وأنت بقبرك ربي يرحمك ويجعل مثواك الجنة وإن شاء الله دائما رافع راسك

ولكل صديق ورفيق درب في مختلف مراحلي الدراسية أهدي تخرجي لأساتذتي من الابتدائية إلى المتوسطة، إلى الثانوية الى أساتذتي في الجامعة الذين تعلمنا منهم الكثير الكثير جداً، ليس فقط بالعلم بل بالأخلاق والمحبة والتسامح والتفاني والجد ورأينا من خلالها الحياة بمنظور آخر حقاً هم شمعة اضاءت لنا الكثير من الطرق لحياتنا.

شكر وعرفان

في بداية كلمتي لا بدّ لي من أتوجه اولاً بالشكر لله عزّ وجلّ وافر الشكر على توفيقه لي وإعانتي على إتمام رسالتي العلمية.

كما أنني أتوجه بالشكر والامتنان لكل من:

أبي الحبيب رحمه الله الذي كان سندا لي طوال مشواري الدراسي ووالدتي الغالية التي وقفت بجانبي وسهرت معي حتى انتهائي من رسالتي العلمية

وأخي وكل أصدقائي لا يمكن أن أنسى دعمكم لي وما قدمتموه من أجلي فلكم مني كل الحب، ومهما قلت في حقكم من كلمات الشكر فإنني لن أمنحكم ما تستحقونه.

كما أتقدم بأسمى آيات الشكر والعرفان والجميل للأستاذ "**حمادي زوبير**" الذي تفضّل بقبول الإشراف على رسالتي العلمية، والذي منحني من وقته الثمين ومن بحر معلوماته وخبراته الواسعة ما شكّل إضافة كبيرة للعمل البحثي، حيث كانت توجيهاته ونصائحه المنارة التي استعنت فيها في كامل عملي البحثي، فأسأل الله العزيز أن يجازيه خير الجزاء.

كما أتوجه بالشكر الجزيل على قبول مناقشة رسالتي لكل أعضاء اللجنة الكريمة

قائمة المختصرات

ط: طبعة

ج.ر: الجريدة الرسمية

ج: الجزء

ص: الصفحة

د.س.ن: دون سنة النشر

مقدمة

لقد خلق الله النفس البشرية وطبع فيها حب الأرض وحب حيازتها وتملكها لأنها مصدر رزق الإنسان من مأكل ومشرب ومسكن وغير ذلك، وليس من الغريب سعي الإنسان لتملك الأرض والاستيلاء عليها، لثباتها ودوامها بدوام الحياة الدنيا.ولقد تطورت الأنظمة القانونية التي تنظم الملكية تاريخيا، فظهرت الحيازة وعلى الرغم من أنها مجرد حالة واقعية، إلا أن لها في النظام القانوني دورا هاما، ووظائف خطيرة فهي تحتل مكان الصدارة من بين أسباب كسب الملكية، لكونها المظهر المادي الملموس الذي يمكن من ممارسة حق الملكية ممارسة فعلية، فهي عنوان الملكية الظاهر، بل يمكن القول أنها أصبحت في أهميتها تصل درجة تفوق فيها حق الملكية، لكونها أداة فعاله لاستغلال الأشياء والحقوق والانتفاع بها لذلك كان الاهتمام بتنظيمها والعمل على حمايتها مظهرا من مظاهر حماية الاستقرار والأمن في المجتمع، وذلك بتقرير الأوضاع الواقعية الظاهرة.

تعتبر الحيازة عن طريق الغير مصطلحا قانونيا يشير إلى حالة يحتفظ فيها شخص بسيطرة فعلية وحقيقية على شيء مادي، سواء كانت عقارا أو ممتلكات متنقلة، دون أن يكون هو المالك الأصلي لهذا الشيء. وبمعنى آخر، يحدث الحيازة عن طريق الغير عندما يكون هناك فرق بين مالك الشيء والشخص الذي يسيطر عليه ويستخدمه.

يمكن أن تحدث الحيازة عن طريق الغير بعدة طرق، قد يكون هناك انتقال مشروع للملكية من المالك الأصلي إلى الحائز الحالي، سواء كان ذلك بشكل اختياري عن طريق التصرف الإرادي مثل الهبة أو البيع، أو بشكل غير إرادي كالانتقال عن طريق الوراثة أو الوصية. علاوة على ذلك، يمكن أن تحدث الحيازة عن طريق الغير بطرق غير قانونية مثل السرقة أو الاحتيال أو الاستيلاء غير المشروع على الممتلكات.

يعتمد الاعتراف بالحيازة عن طريق الغير على مجموعة من المعايير القانونية المتفق عليها في النظام القانوني لكل دولة، تشمل هذه المعايير نية الحائز الحالي في الاستمرار في الاحتفاظ بالشيء، والسيطرة الفعلية والظاهرة على الشيء، والاستخدام الحقيقي للشيء. يجب أن يكون الحائز قادرا على استخدام الشيء والتحكم فيه بحرية، وذلك دون التدخل أو القيود القانونية من أي طرف آخر، بما في ذلك المالك الأصلي.

تختلف القوانين المتعلقة بالحيازة عن طريق الغير من بلد لآخر وفقا للنظام القانوني الساري به. يتعين على الأفراد القيام ببحث دقيق عن القوانين المعمول بها في دولتهم لفهم حقوقهم وواجباتهم فيما يتعلق بالحيازة عن طريق الغير.

وفي بعض الأحيان، يمكن للقوانين أن تحتوي على استثناءات وقواعد خاصة تنظم الحيازة عن طريق الغير في بعض الحالات المحددة. على سبيل المثال، قد يتم اعتبار الحيازة عن طريق الغير قانونية في بعض الحالات مثل السرقة أو الاحتيال، حيث يتم الحصول على الممتلكات بطرق غير قانونية وبدون موافقة صحيحة من المالك الأصلي، وفي مثل هذه الحالات يكون المالك الأصلي للشيء المسروق أو المحتال عليه له الحق في استعادة الممتلكات ومقاضاة الشخص الذي ارتكب الجريمة.

ومع ذلك، قد توجد استثناءات أخرى للحيازة عن طريق الغير قد تكون قانونية، على سبيل المثال، في بعض الأنظمة القانونية يمكن للشخص الذي يحتل عقارا لفترة طويلة ويستخدمه بشكل حصري ومستمر أن يكتسب حقوق الملكية عليه وفقا لمبدأ "الحيازة المستمرة" أو "الحيازة المطولة". هذا يعني أنه في حالة عدم تعبئة المالك الأصلي للعقار للقيود القانونية المناسبة خلال

فترة زمنية محددة، قد يفقد حقوقه على العقار ويحصل الشخص الذي يحتله بشكل فعلي على حقوق الملكية.

ونظرا لأهمية موضوع الحيازة والآثار المترتبة عنها عموما ما والحيازة عن طريق الغير خصوصا مثل ما شهدته المحاكم الجزائرية من أثار كبيرة على التنازع فيها ولاسيما في السنوات الأخيرة ولندرة الدراسات الأكاديمية في هذا الموضوع في الجزائر اخترت بحث موضوع الحيازة عن طريق الغير.

تعد الحيازة من أهم طرق اكتساب الملكية، وبالنظر إلى هذه الأهمية وضع لها المشرع تنظيما محكما في القانون المدني في المواد من 808 إلى 843 في القسم السادس :الحيازة، من الفصل الثاني :طرق اكتساب الملكية، من الباب الأول :حق الملكية، من الكتاب الثالث :الحقوق العينية الأصلية[1].

أهمية الدراسة:

تعد دراسة الحيازة عن طريق الغير ذات أهمية كبيرة من عدة جوانب، وفيما يلي بعض الأهميات المرتبطة بها:

-فهم السلوك الإنساني: تساعد دراسة الحيازة عن طريق الغير في فهم السلوك الإنساني والعوامل التي تؤثر في ارتكاب الجرائم، من خلال فهم الدوافع والعوامل النفسية والاجتماعية والاقتصادية التي تدفع الأفراد للقيام بالحيازة غير القانونية، يمكننا الحصول على رؤية أعمق للطبيعة البشرية والعوامل التي تؤثر على سلوك الأفراد.

[1]أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، معدّل ومتمّم، ج.رج.ج عدد 78 لتاريخ 30 سبتمبر 1975. (معدّل ومتمم).

–تحسين النظام القانوني: تساهم دراسة الحيازة عن طريق الغير في تحسين النظام القانوني وتعزيز العدالة، من خلال فهم العوامل والأسباب التي تؤدي إلى ارتكاب الحيازة غير القانونية، يمكننا تطوير التشريعات والسياسات التي تضمن تطبيق العدالة والمساواة وتحقيق الحقوق القانونية للأفراد.

الهدف من الدراسة:

–توضيح المفاهيم القانونية المتعلقة بالحيازة عن طريق الغير وتوضيح التأثيرات القانونية والاجتماعية لهذه الحالات. سنستعرض القوانين المعمول بها في بعض الدول ونقدم أمثلة ودراسات حالة لتوضيح التطبيق العملي لمسائل الحيازة عن طريق الغير.

–تعزيز العدالة والأمن: تهدف دراسة الحيازة عن طريق الغير إلى تعزيز العدالة والأمن في المجتمع. من خلال مكافحة الحيازة غير القانونية وتطبيق القانون بشكل عادل ومنصف، يمكن تحقيق العدالة الاجتماعية وتعزيز الشعور بالأمان والثقة في المجتمع.

–فهم العوامل المؤثرة: تهدف دراسة الحيازة عن طريق الغير إلى فهم العوامل المختلفة التي تسهم في حدوث هذه الظاهرة، من خلال تحليل العوامل الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والنفسية والقانونية التي تؤثر على الحيازة غير القانونية، يمكن تطوير فهم أعمق للمسببات والديناميكيات التي تدفع الأفراد للقيام بهذا السلوك.

أسباب اختيار الموضوع:

- **الأسباب الذاتية:**

1. **فهم الدوافع الشخصية:** يساعد دراسة الحيازة عن طريق الغير في فهم الدوافع والعوامل الداخلية التي تدفع الأفراد لارتكاب هذا السلوك غير القانوني. قد تشمل هذه الدوافع الشخصية الحاجة الماسة للمال، الطموح الشخصي، الرغبة في الثراء السريع، أو الأزمات الشخصية.
2. **تأثير الأخلاق والقيم:** يمكن لدراسة الحيازة عن طريق الغير أن تسلط الضوء على الأخلاق والقيم التي تؤثر على قرارات الأفراد فيما يتعلق بالملكية والممتلكات. قد تكشف الدراسات عن التباينات الثقافية والاجتماعية في النظرة إلى الملكية وتأثيرها على السلوك القانوني.

- **الأسباب الموضوعية:**

1. **تحسين النظام القانوني:** يمكن أن تساعد دراسة الحيازة عن طريق الغير في تحسين النظام القانوني والإداري. من خلال تحليل العوامل المؤثرة في حدوث الحيازة غير القانونية، يمكن اتخاذ إجراءات لتعزيز الرقابة وتقليل الفساد في النظام القانوني.

الإشكالية:

ومن هذا المنطلق نطرح الإشكالية التالية:

"ما هو النظام القانوني للحيازة عن طريق الغير؟

المنهج المتبع:

للإجابة على الإشكالية، تم الاعتماد على المنهج الوصفي ويتجلى ذلك في تحديد الإطار المفاهيمي للحيازة عن طريق الغير، حيث قمنا بتقديم تعريف وخصائص الحيازة عن طريق الغير، وقمنا كذلك بمحاولة تحديد تمييزها عن بعض المفاهيم المشابهة لها، ومن جهة أخرى استعننا بالمنهج

التحليلي ويتجلى ذلك في تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالحيازة، وأخيرا تم الاعتماد على المنهج المقارن من خلال الاستعانة بالتشريعات المقارنة.

الخطة:

بهدف الإحاطة بكل جوانب الموضوع، وللإجابة على الإشكالية، قمنا بتقسيم الموضوع محل الدراسة إلى فصلين، حيث أشرنا في الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي للحيازة عن طريق الغير، وفي الفصل الثاني تطرقنا إلى احكام الحيازة عن طريق الغير و اليات حمايتها.

الفصل الأوّل

الإطار المفاهيمي للحيازة عن طريق الغير

الحيازة عن طريق الغير هو مصطلح قانوني يشير إلى اكتساب حقوق الملكية أو الحيازة على عقار أو أصل آخر بطرق غير التنازل المباشر من المالك الأصلي. يشمل ذلك الحصول على الملكية أو الحيازة عن طريق الشراء، الهبة، الإرث، الإفلاس، الضم، الاستيلاء أو طرق أخرى.

يجب الالتفات إلى أن هناك قوانين وإجراءات قانونية تختلف من بلد إلى آخر تحكم عملية الحيازة عن طريق الغير، قد تكون هناك متطلبات محددة لإثبات حقوق الحيازة، مثل تسجيل العقار في سجلات الأراضي أو الحصول على موافقات قانونية. لذا، يجب على الأشخاص الراغبين في الحصول على الملكية أو الحيازة عن طريق الغير الاستعانة بمحام مختص للحصول على المشورة القانونية اللازمة ومعرفة الإجراءات المطلوبة في بلدهم.

فمن خلال دراستنا نسعى لفهم الحيازة والحيازة عن طريق الغير، حيث قسمنا هذه الدراسة إلى مبحثين، حيث خصصنا المبحث الأوّل لتحديد مفهوم الحيازة عن طريق الغير، والمبحث الثاني لإبراز صور وشروط الحيازة عن طريق الغير.

المبحث الأول

ماهية الحيازة عن طريق الغير

يمكن للشخص أن يحصل على الملكية أو الحيازة عن طريق الغير عن طريق القيام بأعمال أو اتفاقيات قانونية محددة. على سبيل المثال، يمكن أن يحصل الشخص على الملكية أو الحيازة عن طريق الغير بواسطة الشراء، إذا قام بشراء عقار من صاحبه الأصلي. ولما كان الأمر كذلك فإنه من الضروري أن نعرف الحيازة عن طريق الغير مع ابراز أهم خصائصها وذلك

في المطلب الأوّل ثم نتعرض في المطلب الثاني إلى تمييز الحيازة عن طريق الغير عن بعض المفاهيم المشابهة.

المطلب الأول

مفهوم الحيازة عن طريق الغير

تشير الحيازة عن طريق الغير إلى امتلاك شخص لشيء ملك لشخص آخر دون موافقة أو تصريح منه. يتمثل المفهوم في تواجد الشيء المملوك في قبضة الحائز، ولكن الحقوق الملكية لا تنتقل إلى الحائز قد تكون الحيازة عن طريق الغير عملا قانونيا أو غير قانونيا وتخضع للتنظيم والقوانين المعمول بها في الدولة. وترتيبا على ما سبق، سنتعرض إلى تعريف وخصائص الحيازة عن طريق الغير (الفرع الأوّل)، أنواع الحيازة عن طريق الغير (الفرع الثانّي).

الفرع الأول

تعريف الحيازة عن طريق الغير

يقصد بالحيازة عن طريق الغير هي سيطرة مادية فعلية على شيء مادي من قبل شخص (الحائز) نيابة عن شخص آخر (الأصيل) مع نية التملك أو اكتساب حق عيني عليه لصالح الأصيل.

بمعنى آخر، يقوم الحائز بالتصرف في الشيء كما لو كان مالكا له، ولكن لحساب الأصيل.

في الحيازة عن طريق الغير، يكون الحائز ناقص النية، أي أن نيته هي التملك أو اكتساب حق عيني لحساب شخص آخر[1].

الحيازة عن طريق الغير هي مفهوم قانوني يشير إلى امتلاك شخص لشيء مادي أو عقاري دون أن يكون هو المالك الشرعي له، وتتم هذه الحيازة عن طريق انتقال الملكية من شخص إلى آخر بصورة غير قانونية أو غير مشروعة. يعني ذلك أن الشخص الذي يحيز الشيء ليس لديه حق قانوني أو موافقة صحيحة لامتلاكه.

تحدث الحيازة عن طريق الغير عادة نتيجة لعدة أسباب مثل: السرقة، أو الاحتيال، أو الاستيلاء غير المشروع على الملكية، أو التزوير وتلاعب الوثائق، ويمكن أن تشمل أمثلة الحيازة عن طريق الغير سرقة سيارة، أو احتلال منزل، أو استيلاء على حساب مصرفي بطرق غير قانونية.

قانونيا، الحيازة عن طريق الغير تعتبر غير صحيحة وغير قانونية، حيث يكون المالك الشرعي للشيء هو الشخص الذي يحق له التصرف فيه والسيطرة عليه، إذا قام شخص بالحيازة عن طريق الغير، فإن المالك الشرعي للشيء لديه الحق في استعادة الممتلكات ومقاضاة الشخص الذي حيزها بطريقة غير قانونية.[2]

يجب الإشارة إلى أن القوانين تختلف من دولة إلى أخرى، وقد يتم تنظيم الحيازة عن طريق الغير وفقا للتشريعات المحلية والنظام القانوني.

---

[1] محمدي زواوي فريدة، **الحيازة والتقادم المكتسب**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص45.

[2] أحمد يوسف سنية، **حماية الحيازة بين النيابة العامة والقضاء المستعجل**، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2001، ص68.

الفرع الثاني

خصائص الحيازة عن طريق الغير

تتميز الحيازة عن طريق الغير بجملة من الخصائص تتمثل فيما يلي:

1. عدم افتراض حيازة الغير للعقار:

الأصل أن الحائز للعقار يفترض أنه يحوز لنفسه حيازة أصلية وليس لشخص أخر، وعلى من يدعي العكس وأن يتمسك بأن الحائز ليس سوى حائزا يحوز لحساب غيره. فإذا اثبت الشخص بأن الحائز إنما يحوز لحساب غيره فإنه يفترض أنه بقي حائزا للغير دون أن تتغير صفته عليه إلا إذا أثبت بأن الحيازة قد تحولت إلى حيازة حقيقية إما بفعل الغير أو بفعل الحائز.

2. تنوع السند القانوني في الحيازة عن طريق الغير للعقار:

يعتبر تنوع السند القانوني للحيازة عن طريق الغير من السمات البارزة في هذا النوع من الحيازة، وذلك لكثرة تطبيقاته في الواقع العملي كعقود الإجارة والاعارة والوكالة وغيرها. فقد يكون السند هو العقد كما هو الحال في حيازة الوكيل أو المستأجر والدائن المرتهن، وقد يكون السند القانوني بموجب قانون كما هو الحال في حيازة الوصي على عقارات القصر، وقد يكون السند القانوني حكما قضائيا كما هو الحال في حق التخصيص أو حيازة مصفي التركة أو الحارس القضائي ومصفي الشركة عند حلها، فكل واحد من هؤلاء يستند في حيازته إلى حكم قضائي[1].

يتضح مما سبق، بأن تنوع السند القانوني للحيازة عن طريق الغير يكون بتنوع مصادر هذه الحيازة.

[1] أحمد يوسف سنية، **مرجع سابق**، ص70.

3. الحيازة عن طريق الغير مؤقتة بالنسبة لهذا الأخير:

يعتبر عنصر الوقتية من أهم ميزات الحيازة عن طريق الغير إذ يلتزم الغير الحائز برد العقار لمالكه، فهذا الالتزام هو الذي يحدد المركز القانوني للحائز وبالتالي يجعل حيازته حيازة مادية محضة ناقصة العنصر المعنوي وهو نية التملك. فالغير الحائز يحوز العقار بناء على سند قانوني صحيح يجعله يحوز لفائدة ولحساب غيره وهو ملزم برد العين للمالك. كما هو الحال مثلا بالنسبة للمستأجر الذي ينتفع بالعين المؤجرة ولكن يقع عليه التزام رد هذه العين إلى المؤجر بمجرد انتهاء مدة اعقد الايجار.

4. جواز حبس العقار من طرف الغير الحائز:

يمكن للغير الحائز أن يحبس العقار ولا يرده للمالك في حالات معينة إلا بعد استيفاء حقوقه من هذا الأخير، بشرط إلا تكون حيازته مجرد حفظ الشيء مقتضى وظيفته، ففي هذه الحالة لا يستطيع الغير الحائز حبس الشيء الذي يحوزه حتى يستوفي أجره[1]. إذ أن أساس الحبس يمكن في نصوص قانونية صريحة في القانون كحبس البائع الشيء المبيع حتى ينفذ المشتري التزامه، وحق المرتهن.....

[1] محمدي زواوي فريدة، **مرجع سابق**، ص45.

المطلب الثاني

تمييز الحيازة عن طريق الغير عن بعض المفاهيم االمشابهة

تعد النيابة والوكالة عقدين شائعين في القانون المدني، حيث يتيحان لشخص (الموكل) تفويض شخص آخر (الوكيل أو النائب) للقيام بأعمال نيابة عنه. بينما تعد الحيازة امتلاك الشيء ماديا والسيطرة عليه.

الفرع الأول

تمييز الحيازة عن طريق الغير عن الحيازة الحقيقية

يذهب جانب الفقه إلى اعتبار الحيازة عن طريق الغير تقتصر على مجرد السيطرة المادية على العقار بحيث يكون الحائز حائزا لحساب غيره لا لحساب نفسه فلا تكون لديه نية الظهور بمظهر المالك، فالحائز هنا هو الشخص الذي انتقلت إليه السيطرة المادية على العقار باشرها باسم المالك ولحسابه، سواء كان ذلك بموجب عقد كالوكيل والمستأجر أو بموجب حكم قضائي كالحارس أو السند أو بموجب نص قانوني كالوصي والقيم، فمن جانب يقع على الحائز التزام رد العقار إلى مالكه كما في حالة المستّأجر في عقد الإيجار إذ يفرض عليه القانون التزام يتمثل برد العقار إلى المستأجر بعد انتهاء المدة المحددة في عقد الايجار.

من جانب آخر فالحائز الذي يكون العقار تحت حيازته تتحدد هذه الحيازة على العقار بمجرد السيطرة الواقعية، وبالتالي من غير المتصور أن توجد لديه نية تملك العقار محل الحيازة، إلا إذا تغيرت صفة حيازته للعقار وذلك بالطرق المقررة قانونا[1].

[1] محمدي زواوي فريدة، مرجع سابق، ص47.

وقد يجمع الحائز بين الحيازة المادية المحضة للعقار والحيازة الحقيقية، وذلك عندما يخوله سند حيازته حقا عينيا على الشيء ففي هذه الحالة يحوز الحق العيني لحساب نفسه مثل صاحب حق الاستعمال والسكنى والمرتهن رهن حيازي وحق الانتفاع فكل من هؤلاء يحوز الحق الذي يباشره لحساب نفسه لا لحساب المالك ويحوز حق الملكية حيازة لحساب الغير وهذا الأخير يعتبر حائزا لحق الملكية وإن كان يباشر السيطرة المادية بواسطة الغير[1].

ويرى جانب أخر من الفقه وهم بصدد التفرقة بين الحيازة عن طريق الغير والحيازة الحقيقية إلى أنه في حيازة الملك يكون لدى الحائز كافة السلطات الفعلية على الشيء والظهور عليه بمظهر المالك، أي أنه يباشر سلطات المالك على الشيء لحساب نفسه وباسمه وتسمى هذه الحيازة بالحيازة القانونية حيث يوجد فيها الركن المادي والركن المعنوي أي الحيازة الفعلية للشيء فضلا عن نية الظهور بمظهر المالك في ممارسة هذه السلطات أي أنه يحوز باسمه ولحساب نفسه.

بينما برى رأي أخر إلى أن الفارق الجوهري بين الحيازة الحقيقية وبين الحيازة العرضية يكمن في أن الحيازة الحقيقية حيازة كاملة بعنصريها المادي والمعنوي ومكسبة لملكية العقار أو الحق العيني بالتقادم، أما الحيازة عن طريق الغير فهي حيازة ناقصة ينقصها العنصر النفسي فلا يكون لدى الحائز فكرة كسب ملكية العقار أو الحق العيني أو الظهور بمظهر المالك على العقار. فالغير هنا يحوز الشيء حيازة مادية لحساب غيره وليس لديه قصد استعمال لنفسه، فهو وإن كانت لديه السيطرة المادية على الشيء إلا أنه لا يظهر بمظهر المالك في مباشرة السلطات عليه، فسند حيازة

[1] الشيرازي محمد الحسيني، الفقه (كتاب الشهادات)، ج86، ط 3، دار العلوم، بيروت، 1988، ص341.

الغير يتضمن اعتراف الحائز بأنه يحوز لحساب غيره وأنه يلتزم برد الشيء إلى صاحبه، فيعبر عنها أحيانا بأنها حيازة انتفاع[1].

الفرع الثاني

تمييز الحيازة عن طريق الغير عن أعمال التسامح

الأعمال القائمة على المسامحة والمجاملة لا تكسب ملكية العقار بعكس الحيازة الحقيقية التي تكسب المكلية القانون المدني الفرنسي الحيازة التي يباشرها شخص على سبيل الرخصة على الشيء و.....

القانون المدني المصري المادة 1/949 لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه شخص على أنه مجرد رخصة.....

المادة 2/1145 قانون مدني عراقي لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الشخص على أنه مجرد إباحة أو عمل يتحمله الغير على سبيل التسامح منه.. (انظر أيضا المادة 3/1171 قانون أردني المادة 907 قانون كويتي.

يتبين مما تقدم أن موقف القوانين المدنية متطابق حول عدم صلاحية أعمال الإباحة وأعمال التسامح لكي تكسب الشيء أو الحق العيني لأن هذه الأعمال تفتقد إلى العنصر المعنوي في الحيازة أي نية التملك، كما أنهذه الأعمال لا تصيب المالك بضرر يعتد به، على الرغم من أنها تنطوي على التعدي على حقه، فالأعمال التي يأتيها الشخص على ملك جاره ويتحملها هذا الجار

[1] محمد القدوري، حيازة العقار وحيازة المنافع في الفقه الإسلامي، ط 1، دار الأمان للنشر والتوزيع، الرباط، المغرب، 2005، ص57.

ليس على أنها حق مقرر على ملكيته بل على أنها نوع من المجاملة التي لا تخول من ينتفع بها حقا[1].

الأعمال القائمة على التسامح تحدث عادة بين الملاك المجاورين، ويتحملها الجار رغم أنها لا تستند إلى مركز قانوني وذلك لاعتبارات عديدة من أأبرزها الحفاظ على علاقات حسن الجوار وكذلك إدامة المودة والمجاملة بين الجيران. يقصد بأعمال التسامح تلك الأعمال التي يتحملها الجار المعتدل حتى ولو تسببت تلك الأعمال باعتداء على حق ملكيته، فإن هذه الأعمال تنصب بالمنفعة لمن يباشرها من دون أن يتسبب ضرر بذلك على الشخص الذي يتحملها، وقد اعتبر القانون تحمل مثل هذه الأعمال تسامحا من المالك بصفة رخصة مؤقتة مع الاحتفاظ بحقه في منع هذه الأعمال متى أراد ذلك أي أن الأمر عائد إلى إرادة صاحب الحق.

ومن أمثلة ذلك كمن يبيح لجاره المرور في أرضه، أو يغترف من بئره فهذه الأعمال تقوم على إذن المالك الصريح أو الضمني

المبحث الثاني

شروط وصور الحيازة عن طريق الغير

تعتبر الحيازة عن طريق الغير مصطلحا قانونيا يشير إلى الوضعية التي يكون فيها شخص ما يمتلك أو يسيطر على ممتلكات أخرى دون أن يكون المالك الشرعي لها.

تشتمل الحيازة عن طريق الغير على مجموعة من الشروط التي يجب مراعاتها (المطلب الأول)، و صورها (المطلب الثاني).

[1] محمد القدوري، مرجع سابق، ص60.

المطلب الأول

الشروط القانونية للحيازة عن طريق الغير

تعتبر الحيازة عن طريق الغير مسألة قانونية معقدة، وتخضع إلى جانب الشروط العامة للحيازة إلى مجموعة من الشروط والمتطلبات التي يجب توفرها لاعتبارها قانونية ومشروعة. وتتمثل هذه الشروط في: الإذن الشرعي أو القانوني للغير في حيازة الشيء للأصيل (الفرع الأوّل)، أهلية الغير (الفرع الثانّي)، وأن يكون الشي قابلاً للحيازة (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الإذن الشرعي أو القانوني للحيازة بالنيابة

يشترط للحصول على الإذن الشرعي توافر بعض الشروط المحددة، مثل توثيق التفويض بشكل رسمي وصحيح، وأن يكون الشخص المخول قادرا على القيام بعملية الحيازة بشكل سليم وفقا للقوانين والأنظمة المعمول بها. تكمن أهمية الإذن الشرعي في الحيازة بالنيابة في ضمان الحقوق القانونية للطرفين وتسهيل إجراءات الحيازة بشكل قانوني وشرعي.

يعتبر مفهوم الإذن الشرعي للحيازة بالنيابة هو الاعتراف القانوني بصحة التفويض أو التكليف من قِبَل الشخص المالك الأصلي ليقوم شخص آخر بالحيازة نيابةً عنه. يعنى الإذن الشرعي بالسماح للشخص المفوض بالاستفادة من حق الحيازة بشكل قانوني وفقًا للقوانين التي تسنها الدولة، وذلك بناءً على اتفاق بين الشخصين يتضمن شروطا وتفاصيل محددة. [1]

[1] محمودي عبد العزيز، حاج علي سعيد، **إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري**، ط1، منشورات البغدادي، 2012، ص117.

ينطوي مفهوم الإذن الشرعي على اعتبار أهمية التفويض الشرعي وتحديد حدوده ومتطلباته، بالإضافة إلى توثيقه بشكل رسمي وصحيح.

فالإذن الشرعي للحيازة بالنيابة إجازة قانونية يتم منحها للشخص المخول بالقيام بعملية الحيازة عن طريق التفويض أو التكليف من الشخص المالك الأصلي. يتضمن مفهوم الإذن الشرعي الاعتراف بصحة وقوة التفويض، وبالتالي يمنح الشخص الحق في القيام بعملية الحيازة بدلا عن الشخص المالك بناء على اتفاق يلتزم به الطرفان[1].

يجب أن يكون العقد صحيحا وملزما للأطراف ويجب أن يحتوي على جميع الاشتراطات والتفاصيل الضرورية للحيازة بالنيابة. وبعد ذلك، يتم الاعتراف بهذا النوع من الحيازة من قِبَل النظام القانوني. فالإذن من الأصيل يساعد في تحديد نطاق تصرفات الوكيل، وتمنع تجاوز حدود الوكالة أو التصرف بشكل غير قانوني. ويساهم في حماية حقوق الحائز، وتضمن له السيطرة على الشيء المراد حيازته، وتمنع أي تصرف من قبل الوكيل قد يلحق الضرر به. وتحدد مسؤولية الوكيل عن أي تصرفات يقوم بها نيابة عن الحائز، وتلزم الوكيل بتعويض الحائز عن أي أضرار قد تنجم عن تصرفاته غير القانونية.

تساعد الشروط القانونية للحيازة بالوكالة على ضمان استقرار المعاملات المتعلقة بالشيء المراد حيازته، وتمنع أي نزاعات أو التباسات قد تنشأ بين الحائز والوكيل أو مع الغير.

- تحدد الشروط بوضوح من هو صاحب الحيازة الحقيقية للشيء، وتساعد في حل أي نزاعات تتعلق بملكيته أو التصرف فيه.

[1] عبد الوهاب عرفة، **المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية**، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص64.

الفرع الثانّي

أن يكون الغير الحائز آهلاً

يجب على الشخص الحاصل على الإذن الشرعي لممارسة الحيازة عن الأصيل أن يكون لديه القدرة القانونية والشرعية للقيام بالحيازة بصورة سليمة وفقا للقوانين والتشريعات[1]. بمعنى لابد أن يتمتع بأهلية الاداء.

ويقصد بأهلية الأداء قدرة الشخص على التعبير بنفسه عن إرادته في الحقوق والتحمل بالالتزامات، أي هي قدرة الشخص على القيام بنفسه بالتصرفات القانونية.

فخلافا لأهلية الوجوب التي تثبت للشخص بولادته، فإن أهلية الأداء تتطلب أن يكون الشخص بالغا على الأقل سن التمييز، فمناط أهلية الأداء هو الإدراك والتمييز. فالشخص غير المميز لا يستطيع أن يدرك حقيقة التصرفات القانونية التي يباشرها، كما لا يستطيع إدراك ما يترتب على تصرفاته من آثار.

وقد قسم القانون أهلية الإنسان بحسب التدرج في السن إلى ثلاثة مراحل هي: الصبي غير المميز وهو الطفل ما دون 13 سنة، إذ تكون تصرفاته باطلة وغير نافذة، والصبي المميز، وهو الذي بلغ 13 سنة، بحيث تعتبر تصرفاته الضارة باطلة والنافعة صحيحة والدائرة بين النفع والضرر موقوفة على إجازة الولي أو الوصي، وأخيرا الشخص الراشد ببلوغه سن 19 سنة كاملة إذ يعتبره القانون في هذه كامل الأهلية وتعتبر جميع تصرفاته صحيحة ونافذة ومنتجة لأثارها القانونية

[1] أنور طلبة، **الحيازة**، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2004، ص67.

إلاّ إذا اعتراه عارض من عوارض المعدمة للأهلية كالجنون أو السفه أو العته أو المنقصة للأهلية كالغفلة.

وعليه لكي تكون الحيازة صحيحة وفعالة يجب أن يكون النائب ذا أهلية قانونية لممارسة التصرفات القانونية. بمعنى آخر، يجب أن يكون النائب بالغا عاقلا وله القدرة على التمييز. يجب أن يكون الحائز أهلا للتصرف، أي أن يكون بالغا عاقلا وله الصفة القانونية التي تُمكّنه من التصرف في الشيء المراد حيازته[1].

كما يجب أن تشمل صلاحيات النائب حيازة الشيء لحساب الموكل. ومنه يجب أن يكون النائب مخولا من قبل الموكل بحيازة الشيء نيابة عنه.

الفرع الثالث

قابلية الشيء للحيازة

المراد بالشيء لغة كل ما لا يعد شخصا ويكون له كيان مستقل عن الإنسان، أما الشيء في معناه القانوني فهو كل ما يصلح لان يستعمله الشخص ويتملكه ابتغاء إشباع حاجاته الاقتصادية أو الروحية، وهذا الشيء إما أن يكون له كيان مادي يدرك بالحس أو معنويا يدرك إلا بالتصور. لذلك فإن الشيء إما مادي أو معنوي. ومن أمثلة الأشياء المعنوية المصنفات الفكرية فهذه تصلح أن تكون محلا للحقوق الذهنية، أما الأشياء المادية فهي تصلح أن تكون إلا لنوع واحد من الحقوق وهي الحقوق العينية.

[1] رمضان جمال كمال، **الحماية القانونية للحيازة**، ط1، دار الألفي للنشر والتوزيع، الإسكندرية، 2002، ص158.

وتعتبر الأشياء المادية وحدها القابلة للحيازة، فهي إما أن تكون عقارات أو منقولات. تنص المادة 683 من القانون المدني الجزائري على:" كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار. ماعدا ذلك من شيء فهو منقول".

فطبقا لهذا النص، فإن العقار هو الشيء المستقر في مكانه بحيث لا يمكن نقله منه دون تلف، ومثال ذلك الاراضي والمباني. أما ما أمكن نقله دون تلف فهو منقول كالطائرة، السيارة...الخ.

غير أنه لا يكفي أن الشيء محل الحيازة عقارا أو منقولا وإنما فوق ذلك لابد أن يكون من الأشياء التي يصلح أن تكون محلاً للتعامل. فالمشرع الجزائري في المادة 682 /1 من القانون المدني أكد على أن:" كل شيء غير خارج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون يصلح أن يكون محلا للحقوق المالية."

يتضح من خلال هذا النص أن هناك أشياء يجوز فيها التعامل وبالتالي يمكن أن تكون محلا للحق، وأشياء لا يمكن التعامل فيها ولا يمكن أن تكون محلا للحقوق، وقد فصلت الفقرة 2 من المادة 682 المذكورة أعلاه، فاعتبرت الأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي التي لا يستطيع أحد أن يستأثر بحيازتها وأما الخارجة بحكم القانون فهي التي لا يجيز القانون أن تكون محلا للحقوق المالية.

ويعتبر من الأشياء الخارجة عن التعامل بطبيعتها تلك الأشياء التي ترفض طبيعتها أن يستأثر بها شخص معين، فهي أشياء يشترك جميع الناس في الانتفاع بها، إذ أن انتفاع الشخص بها لا يحول دون انتفاع الآخرين بها، ومثال ذلك أشعة الشمس، الهواء، والمياه في البحار، فلا يجوز لشخص أن يشتري الشمس ويمتلكه لينتفع به لوحده دون غيره من سائر البشر.

غير أنه يجب التنبيه إلى أنه إذا أمكن فصل جزء من هذه الأشياء عن أصلها بشكل يمكن حيازتها، فإن هذا الجزء يصلح أن يكون قابلا للتعامل فيه، ومثال ذلك كان يستخلص شخص الأكسجين من الهواء ويعبأه في أنابيب ويبيعها، أو أن يملأ شخص زجاجات بماء البحر ويبيعه.

وأما الأشياء الخارجة عن التعامل بحكم القانون فهي تلك الأشياء تسمح طبيعتها بالتعامل فيها لكن القانون يمنع الأشخاص من التعامل فيها وذلك مراعاة للمصلحة العامة كالأشياء العامة[1] أو حفاظا للنظام العام مثل المخدرات والمواد المهلوسة.

وترتيبا على ما سبق، فإن الأشياء القابلة للحيازة هي العقارات والمنقولات بشرط ألا تكون ممنوعة من التعامل سواء بحكم القانون أو بحكم الطبيعة.

الفرع الرابع

أهمية الشروط القانونية للحيازة بالوكالة

تعد الحيازة بالوكالة من الأمور الهامة في القانون، حيث تسمح للشخص بتوكيل شخص آخر بالحيازة نيابة عنه. ولتحقيق أقصى استفادة من هذه العملية، وتجنب أي نزاعات أو مشكلات قانونية، تلعب الشروط القانونية للحيازة بالوكالة دورا هاما وفعالا. وتكمن أهمية هذه الشروط في النقاط التالية[2]:

[1] تنص المادة 688 من القانون المدني الجزائري على أنه :" تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة ،أو لإدارة ،أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلة في نطاق الثورة الزراعية ". وتضيف المادة 689 منه على أنه:" لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم....."..

[2] عدلي أمير خالد، **اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الإسلامي**، مرجع سابق، ص68.

1. ضمان وضوح العلاقة القانونية:

- تحدد الشروط القانونية للحيازة بالوكالة العلاقة بين الحائز والوكيل بشكل واضح ودقيق، من حيث حقوق وواجبات كل طرف.
- تساعد في تحديد نطاق تصرفات الوكيل، وتمنع تجاوز حدود الوكالة أو التصرف بشكل غير قانوني.

2. حماية حقوق الحائز:

- تساهم الشروط القانونية في حماية حقوق الحائز، وتضمن له السيطرة على الشيء المراد حيازته، وتمنع أي تصرف من قبل الوكيل قد يلحق الضرر به.
- تحدد مسؤولية الوكيل عن أي تصرفات يقوم بها نيابة عن الحائز، وتلزم الوكيل بتعويض الحائز عن أي أضرار قد تنجم عن تصرفاته غير القانونية.

3. ضمان استقرار المعاملات:

- تساعد الشروط القانونية للحيازة بالوكالة على ضمان استقرار المعاملات المتعلقة بالشيء المراد حيازته، وتمنع أي نزاعات أو التباسات قد تنشأ بين الحائز والوكيل أو مع الغير.
- تحدد الشروط بوضوح من هو صاحب الحيازة الحقيقية للشيء، وتساعد في حل أي نزاعات تتعلق بملكيته أو التصرف فيه.

4. تعزيز الثقة في المعاملات:

- تعزز الشروط القانونية للحيازة بالوكالة الثقة بين الحائز والوكيل، وتشجع على إتمام المعاملات بشكل آمن وشفاف.
- تتيح للطرفين المعرفة الدقيقة لحقوقهم وواجباتهم، وتمنع أي استغلال أو سوء استخدام للوكالة.

5. تسهيل حل النزاعات:

- في حال نشوء أي نزاعات تتعلق بالحيازة بالوكالة، تساعد الشروط القانونية في تسهيل حلها بشكل عادل وسريع.
- تحدد الشروط معايير واضحة لتقييم تصرفات الوكيل، وتحدد مسؤوليته عن أي أضرار قد تلحق بالحائز أو الغير.
- ضمان حقوق الأطراف المعنية وتوفير أرضية قانونية وشرعية للقيام بعملية الحيازة.
- يعمل الإذن الشرعي كمرجعية قانونية تضبط العلاقة بين الشخص المفوض والشخص المالك الأصلي، حيث يوفر صيغة تفاهم محددة ومتفق عليها تثبت حقوق الجانبين وواجباتهما.
- يسهم الإذن الشرعي في توفير الأمان القانوني والشرعي للطرفين ويحميهما من أي مشاكل قانونية تتعلق بالحيازة بالنيابة، لذا ينصح بالحصول على الإذن الشرعي قبل القيام بأي عملية حيازة بالنيابة لضمان القانونية والشرعية وحماية حقوق الأطراف المعنية.

المطلب الثاني

صور الحيازة عن طريق الغير

تعد **النيابة والوكالة** عقدين شائعين في القانون المدني، حيث يتيحان لشخص (الموكل) تفويض شخص آخر (الوكيل أو النائب) للقيام بأعمال نيابة عنه. بينما تعد **الحيازة** امتلاك الشيء ماديا والسيطرة عليه.

الفرع الأول

الحيازة العادلة بالنيابة

أولا: ماهية الحيازة بالنيابة

الحيازة بالنيابة تعني أن شخصا ما يحتفظ بحيازة ملكية معينة نيابة عن شخص آخر. يمكن للشخص الذي يحتفظ بالحيازة بالنيابة أن يكون مفوضا بذلك أو يتصرف بناء على اتفاق أو تفويض من الشخص الفعلي المالك.

هي مصطلح قانوني يشير إلى حالة عندما يحتفظ شخص ما بممتلكات أو ممتلكات أخرى بالنيابة عن شخص آخر، يعني ذلك أن الشخص الذي يحمل الممتلكات لا يمتلكها بشكل فعلي، ولكنه يحتفظ بها ويستخدمها بناء على تفويض أو تفويض قانوني من الشخص الحقيقي المالك.[1]

قد يحدث ذلك في العديد من الحالات، على سبيل المثال: في بعض الأحيان يمكن للشخص الذي يتولى العناية بشخص آخر أو بممتلكاته أن يحمل الممتلكات بالنيابة عنه، مثل وكيل قانوني أو وصي قانوني، يتم ذلك عادة عندما يكون الشخص الحقيقي غير قادر على إدارة ممتلكاته بنفسه بسبب العجز أو الغياب أو أي ظرف آخر يمنعه من ذلك.

إن الحيازة بالنيابة لا تعني نقل الملكية القانونية للممتلكات، فالملكية لا تتغير ولا تنتقل إلى الشخص الذي يحمل الممتلكات بالنيابة.

[1] مصطفى مجدي هرجة، **الحيازة داخل وخارج دائرة التجريم**، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003، ص45.

ثانيا: أنواع الحيازة بالنيابة

تنقسم الحيازة بالنيابة إلى نوعين رئيسيين[1]:

- **الحيازة بالنيابة عن الغير:** في هذا النوع، يحوز الشخص الشيء لصالح شخص آخر.

ويشترط لصحة هذه الحيازة ما يلي:

- أن يكون النائب مخولا من قبل الموكل بحيازة الشيء، ويكون ذلك إما صراحة أو ضمنا.
- أن يكون النائب مؤهلا لحيازة الشيء، فمثلا لا يجوز للقاصر أن يحوز الشيء نيابة عن شخص راشد.
- أن تكون نية النائب حيازة الشيء لصالح الموكل.

- **الحيازة بالنيابة عن النفس:**

في هذا النوع، يحوز الشخص الشيء لحسابه الخاص، ولكن نيابة عن شخص آخر.

ويشترط لصحة هذه الحيازة ما يلي:

- أن يكون الشخص حائزا للشيء في الأصل.
- أن ينوي تحويل حيازته إلى حيازة نيابة عن شخص آخر.

[1] جيلالي عبد الحق، **النظام الإجرائي لدعاوى الحيازة في التشريع الجزائري**، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، العدد الثالث، يناير 2017.

الفرع الثاني

الحيازة العادلة بالوكالة

أولا: مفهوم الحيازة بالوكالة

هي نوع من الحيازة حيث يؤذن لشخص بالتصرف نيابة عن شخص آخر فيما يتعلق بالممتلكات. وهذا النوع من الحيازة معترف به في الشريعة الإسلامية، حيث يسمى الوكيل "الوكيل" والموكل يسمى "الموكل".

يتمتع الوكيل بصلاحية القيام بالأعمال التي عادة ما تكون مخصصة للموكل، مثل شراء أو بيع أو تأجير أو رهن العقار. تعتبر حيازة الوكيل بمثابة حيازة الموكل، وأي حقوق أو التزامات تنشأ عن تصرفات الوكيل تؤول إلى الموكل.

وفي الشريعة الإسلامية، تخضع الحيازة بالوكالة لشروط وقواعد معينة. فمثلا يجب أن تنشأ الوكالة بعقد صحيح، ويجب على الوكيل أن يتصرف في حدود سلطته. ويجب أن يكون الوكيل جديرا بالثقة وكفؤا، ويجب عليه أن يعمل بما يحقق مصلحة الموكل. للموكل الحق في إلغاء الوكالة في أي وقت، ويكون الوكيل مسؤولا عن أي أضرار أو خسائر تنتج عن إهماله أو سوء سلوكه.[1]

وفي بعض الحالات، قد تؤدي الحيازة عن طريق الوكالة إلى حدوث نزاعات أو صراعات. على سبيل المثال: إذا تصرف الوكيل خارج نطاق سلطته أو يتعارض مع تعليمات الموكل، فقد يؤدي ذلك إلى خرق العقد أو انتهاك حقوق الموكل. في مثل هذه الحالات، قد يكون للموكل الحق

[1] محمد المنجي، **الحيازة**، ط3، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1993، ص98.

في إنهاء الوكالة والمطالبة بالتعويضات أو التعويضات. قد تختلف قواعد وإجراءات حل هذه النزاعات تبعا للولاية القضائية والظروف المحددة للقضية.

ثانيا: أنواع الحيازة بالوكالة

هناك أنواع مختلفة للحيازة بالوكالة التي يمكن أن تتبعها حسب الظروف والقوانين المعمول بها في الدولة المعنية. وفيما يلي بعض الأنواع الشائعة للحيازة بالوكالة:[1]

1. **الحيازة بالهبة:** تحدث الحيازة بالهبة عندما ينتقل ملكية الممتلكات من شخص إلى آخر كهبة دون مقابل مالي. يتم تحويل الملكية بموافقة الطرفين وفقا للقوانين والإجراءات المحلية.
2. **الحيازة بالبيع:** تحدث الحيازة بالبيع عندما ينتقل ملكية الممتلكات من شخص إلى آخر مقابل مبلغ مالي. يتم توقيع عقد بيع يحدد شروط الصفقة ومبلغ البيع وأي شروط إضافية.
3. **الحيازة بالوصية:** تحدث الحيازة بالوصية عندما ينتقل ملكية الممتلكات بناء على إرادة صاحبها المتوفي كما تم تحديدها في وصيته. يتم تنفيذ الوصية بواسطة الوصي القانوني أو الشخص المعين في الوصية.
4. **الحيازة بالتبعية:** تحدث الحيازة بالتبعية عندما يحتل شخص ما ممتلكات أو عقارا دون وجود ملكية رسمية سابقة له. تعتمد هذه الحيازة على الاحتلال السلمي والاستخدام الحقيقي والمستمر للممتلكات لمدة زمنية معينة، وفي بعض الحالات يمكن تسجيل الملكية بعد فترة زمنية محددة.

[1] قادري نادية، **النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري**، مذكرة ماجيستر في العلوم القانونية، جامعة العقيد الحاج لخضر – بسكرة –، الجزائر، سنة 2008 – 2009، ص76.

الفصل الثاني

أحكام الحيازة عن طريق الغير

وآليات حمايتها

إن الحيازة عن طريق الغير من الممكن أن تتعرض إلى حالات أخرى طارئة، فقد تنتقل هذه الحيازة من السلف الى الخلف سواء كان خلفا عاما أو خاصا، وقد تزول الحيازة عن طريق الغير يفقد العنصر المادي، وكذلك الحيازة الحقيقية يمكن أن تزول بعدة طرق، وتفصيلا لما تقدم قسمنا هذا المطلب على مبحثين، يتناول في المبحث الأول آثار الحيازة عن طريق الغير، ونبين في المبحث الثاني زوال الحيازة عن طريق الغير.

المبحث الأول

أحكام الحيازة عن طريق الغير

تنشأ الحيازة عن طريق الغير عندما يحوز شخص ما عقارا أو منقولا نيابة عن شخص آخر، كما في حالات الوكالة أو الإدارة نيابة عن المالك. في هذه الحالات، يكون الشخص الذي يحوز العقار أو المنقول هو "الحائز عن طريق الغير"، بينما الشخص الذي له الحق الأصلي في الحيازة هو "المالك أو صاحب الحق" و إن الحيازة عن طريق الغير من الممكن أن تتعرض إلى حالات أخرى طارئة، فقد تنتقل هذه الحيازة من السلف الى الخلف سواء كان خلفا عاما أو خاصا، وقد تزول الحيازة عن طريق الغير يفقد العنصر المادي، وكذلك الحيازة الحقيقية يمكن أن تزول بعدة طرق، وتفصيلا لما تقدم قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، خصصنا المبحث الأول لإبراز أحكام الحيازة عن طريق الغير، في حين تناولنا في المبحث الثاني آليات حماية هذه الحيازة.

المطلب الأول

انتقال الحيازة عن طريق الغير

يختلف انتقال الحيازة عن طريق الغير إلى شخص آخر عن انتقال الملكية، فالحائز للملكية عن طريق الغير لا يملك العقار، بل يملك فقط حق الحيازة نيابة عن المالك الحقيقي.

عند انتقال الحيازة إلى شخص آخر فإن الشخص الجديد يكتسب نفس الحقوق والالتزامات التي كان عليها الحائز السابق، أي أنه يصبح حائزا عن طريق الغير بدلا من سابقه.

الفرع الأول

انتقال الحيازة إلى الخلف العام

في الفقه يقصد بالخلف العام من يخلف سلفه في مجموع أمواله، أو حصة شائعة منها باعتبارها مجموعة مالية، كالوارث وحيدًا كان أو مع غيره، وكالموصى له بجزء من التركة كالثلث أو الربع مثلا[1] وفي الفقه الفرنسي تنتقل ملكية التركة إلى الورثة بقوة القانون وللورثة الحصول على منافعها منذ لحظة الوفاة[2] و يذهب رأي إلى القول أن الحيازة تنتقل من السلف إلى الخلف العام[3] بحكم القانون، وعليه فالميت في حال حياته هو الحائز ، فإذا مات انتقلت حيازته إلى خلفه العام، دون حاجة إلى أن يتسلم الخلف تسلما فعليا، وهذا الحكم تفرضه طبيعة الأشياء في المدة ما بين موت السلف وتسلم الخلف المال تسلما فعليا، إذ لا بد أن يكون للمال حائز مادام مالاً مملوكًا غير

[1] فاطمة محمد أحمد الرزاز، نظرية الاستخلاف الخاص، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة القاهرة، مصر، 1998، ص20.

[2] MARTY Gabriel RAYNAUD Pierre, Les obligations, Volume II, Sirey, Paris, 1962, p 216.

[3] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج9، دار النهضة العربية، القاهرة، د.س.ط، ص878.

سائبًا، أو ما دامت ملكية المال تنتقل إلى الخلف العام بمجرد موت السلف، إذ أن الحيازة تتبع الملكية في هذه الحالة وتنتقل هي ايضًا مع الملكية إلى الخلف العام بحكم القانون وبمجرد موت السلف، ومن تطبيقات انتقال الحيازة عن طريق الغير إلى الخلف العام في حالة موت المستأجر عادة ينتقل عقد الإيجار إلى وارثه ليحل محله في حيازته عن طريق الغير.[1]

يفترض في انتقال الحيازة إلى الخلف العام بحكم القانون، أن هذه الحيازة لم تنقطع، وعليه فإذا استولى الغير على العقار، ولكن الوارث استرده الحيازة خلال سنة من هذا الاستيلاء، ففي هذه الحالة يعد حائزا بأثر رجعي من وقت موت السلف، ولا يعتد بمدة الانقطاع التي لم تبلغ السنة ولكن إذا بقيت حيازة الغير سنة دون أن يستردها الخلف العام، ففي هذه الحالة تبقى الحيازة عند الغير، ويحق له أن يلجأ في حمايتها لدعاوى الحيازة[2].

يجوز للخلف العام أن يضم إلى حيازته مدة حيازة سلفه، والسبب في ذلك أن حيازة الخلف العام تعد استمرارًا لحيازة السلف، فالأصل أن تضم مدة حيازة المورث إلى مدة حيازة الوارث، ما دام للوارث فائدة في هذا الضم.[3]

الفرع الثاني

انتقال الحيازة إلى الخلف الخاص

عرف الخلف الخاص بأنه هو كل من يتلقى شيئًا معينًا بالذات من سلفه، أو حقا واردا على شيء، سواء كان حقا عينيًا أم شخصيًا أم معنويًا[4] ففي هذه الحالة تنتقل الحيازة في عين معينة

[1] محمد المنجي، الحيازة، الطبعة 4، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2003، ص87.

[2] محمد المنجي، الحيازة، مرجع سابق، ص87.

[3] عبد الله بشرى، الوجيز في الحيازة، دار العماد، مصر، 2009، ص92.

[4] حسن علي ذنون، أصول الالتزام، مطبعة المعارف، بغداد، 1970، ص156.

بالذات من الحائز إلى شخص آخر، وهذا خلاف انتقال الحيازة إلى الخلف العام، فالذي ينتقل إلى الخلف العام هو مجموع من المال أو جزء من هذا المجموع كالتركة أو جزء منها، لا عين معينة بالذات، ويلحق بالخلف الخاص كل شخص يجب أن تنتقل إليه حيازة العين من الحائز بناءً على التزام في ذمة الحائز بنقلها إليه وكل شخص ردت إليه حيازة العين بسبب فسخ التصرف أو أبطاله أو بطلانه أو نقضه او الغائه، وبصورة عامة كل شخص تربط حيازته اللاحقة بحيازته السابقة رابطة قانونية[1] وتنتقل الحيازة إلى الخلف الخاص ومن في حكمه بالاتفاق بينهما على نقلها من الحائز إلى الخلف الخاص اتفاقا يعينه التسليم.

وبهذا الشأن نصت المادة (952) من القانون المدني المصري على أنه "تنتقل الحيازة من الحائز إلى غيره إذا اتفقا على ذلك ...." والجدير بالذكر أن التسليم قد يكون تسليما فعليا ففي هذا التسليم يكون انتقال الحيازة انتقالاً ماديا، أو تسليما حكميًا وفيه يكون انتقال الحيازة انتقالاً معنويا، أو تسليما عن طريق التمكين فيكون انتقال الحيازة في هذه الحالة انتقالا رمزيا[2].

أولا: انتقال الحيازة بالتسليم الفعلي

إن المادة (952) من القانون المدني المصري تشير إلى أنه "تنتقل الحيازة من الحائز الى غيره...." وخير مثال لهذا النص والذي يمكن أن يعد تطبيقا للحيازة عن طريق الغير حالة قيام المنتفع بنقل حيازته عن طريق الغير لحق الانتفاع الوارد على عقار إلى شخص آخر سواء كان بطريق التبرع أو المعاوضة، ومثال آخر لانتقال الحيازة للخلف الخاص هو انتقال حيازة المبيع من

[1] عبد الله بشرى، الوجيز في الحيازة، مرجع سابق، ص94.

[2] حسن علي ذنون، الحقوق العينية الأصلية، شركة الرابطة للطباعة والنشر المحدودة، بغداد، 1954، ص185.

البائع الى المشتري، فالمشتري يعتبر خلف خاص للبائع لا في انتقال الملكية فحسب بل أيضا في انتقال الحيازة، فالبائع ملزم بتسليم المبيع إلى المشتري أي بنقل حيازته إليه.[1]

تجدر الإشارة أنه لا يشترط أن يتسلم المشتري المبيع فعلا فما دام متمكنا من هذا التسليم فأن البائع يكون قد نفذ التزامه بالتسليم، والعنصر الثاني يتمثل في أن يخطر البائع المشتري بوضع المبيع تحت تصرفه، ولا يوجد شكل معين لهذا الإخطار فقد يكون بإنذار رسمي أو قد يكون بكتاب مسجل أو غير مسجل وقد يكون بصورة شفهية وفي هذه الحالة يتحمل البائع عبء إثبات أنه قد أخطر المشتري فعلا بوضع المبيع تحت تصرفه.

ثانيا: انتقال الحيازة بالتسليم الحكمي أو الرمزي

تجب الملاحظة في هذا الصدد أن لا يشترط لوجود هذه القدرة (قدرة الخلف الخاص في السيطرة على الحق) أن يتم التسليم المادي للشيء على هذا الحق، وإنما يكفي أن يكون هذا التسليم تسليمًا حكميًا أو رمزيًا، بمعنى أن انتقال الحيازة يمكن ان يتم من خلال التسليم الحكمي أو الرمزي[2] والتسليم الحكمي يتم بتغيير النية دون نقل مادي للشيء من حيازة شخص إلى حيازة آخر، وهذا التسليم يتحقق أما باستمرار السلف واضعا يده ولكن لحساب الخلف، كما لو استأجر البائع الشيء المبيع، وإما باستمرار الخلف واضعا يده ولكن لحساب نفسه، كما لو استمر المستأجر بحيازته للعين بعد أن اشتراها[3] وقد نصت المادة (953) من القانون المدني المصري على صورتي التسليم الحكمي

[1] يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، الطبعة 1، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 2011، ص176.

[2] محمد حسن قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص346.

[3] جميل الشرقاوي، دروس في الحقوق العينية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1999، ص333.

"يجوز أن يتم نقل الحيازة دون تسلم مادي، إذا استمر الحائز واضعا يده لحساب من يخلفه في الحيازة، أو استمر الخلف واضعا يده ولكن لحساب نفسه".

أما التسليم الرمزي فهو يتم بتسليم ما يرمز إلى الشيء موضوع الحيازة، كما لو قام البائع بتسليم المشتري مفاتيح المنزل، أو سند الشحن[1] وهذا التسليم يكفي لتحقيق السيطرة الفعلية على الشيء وانتقال الحيازة، ما لم يكن قد تم التسليم المادي لشخص آخر، إذ لو تم هذا التسليم الأخير كان هو المعتبر، وفي هذا الفرض يكون الحائز هو من تسلم الشيء تسلما ماديا.

يجوز أن تنقل الحيازة من السلف إلى الخلف العام أي من المورث إلى الوارث أو الخلف الخاص أي من البائع إلى المشتري، ومن الممكن أن يحصل ذلك بالتسليم الفعلي كما لو سلم البائع المبيع إلى المشتري، قد يحصل بالتسليم الحكمي كما لو قام البائع باستئجار العقار الذي باعه، وقد يتم بالتسليم الرمزي كما لو قام البائع بتسليم المشتري مفاتيح المنزل، وكذلك من الممكن أن تضم مدة حيازة السلف إلى الخلف العام أو الخلف الخاص وبحسب الأحوال وذلك بموجب نصوص قانونية صريحة أوردتها القوانين المدنية.

المطلب الثاني

زوال الحيازة عن طريق الغير

الحيازة عن طريق الغير هي السيطرة الفعلية على شيء مادي، سواء كان عقارا أو منقولا، وتعد الحيازة عن طريق الغير ذات أهمية قانونية كبيرة، حيث أنها تنشئ افتراضا قانونيا بملكية الشيء المحوز.

[1] محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، 1999، ص173.

الفرع الأول

زوال الحيازة عن طريق الغير بفقد العنصر المادي

في هذه الحالة يفقد الحائز السيطرة المادية على العقار الذي يستعمله فيفقد حيازته، ولو استبقى النية في استعمال العقار بوصفه حائزا عن طريق الغير، فإن هذه النية لا تجديه شيئًا عند فقد الحائز عن طريق الغير السيطرة المادية على العقار، ومثال ذلك في حالة غصب الأرض التي في حيازة الحائز من قبل الغير، فهنا يفقد هذا الحائز السيطرة المادية على العقار فتزول بذلك حيازته عن طريق الغير.[1]

إذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية يتضمن تخليه أيضًا عن النية في استعمال العقار، وبالتالي تزول الحيازة عن طريق الغير يفقد عنصرها المادي أي السيطرة الفعلية على العقار وكذلك النية في استعمال العقار، ولكن في غير التخلي أي إذا فقد الحائز عن طريق الغير العنصر المادي وحده دون نية استعمال العقار كحائز عن طريق الغير، فهذا يفقد الحيازة العرضية يفقد العنصر المادي، ففي المثال المتقدم في حالة غصب الأرض يكون الحائز هو الغاصب ويبدأ حيازة جديدة لا علاقة لها بالحيازة القديمة.[2]

"يشترط في المانع الذي يحول دون مباشرة السيطرة الفعلية على العقار شرطان الشرط الأول يتمثل في أن يكون المانع طبيعيًا أو قوة قاهرة مثل الفيضان أو الوباء أو الحرب أو السجن، والشرط الثاني يقتضي أن يكون المانع وقتيا متوقع الزوال فعلى سبيل المثال إذا حدث فيضان غمر

[1] محمد شريف عبد الرحمان، أسباب كسب الملكية (الحيازة)، الطبعة 1، دار النهضة العربية، القاهرة، 2009، ص154.

[2] شاكر ناصر حيدر، الوسيط في شرح القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية)، الجزء 2، مطبعة المعارف، بغداد، 1959، ص1354.

قطعة أرض يباشر عليها الحائز السيطرة الفعلية وذلك لمدة مؤقتة ومن المتوقع أن تنحسر عنها المياه وتعود قطعة الأرض إلى الحائز، ففي هذه الحالة لا تعبر الحيازة قد زالت يفقد السيطرة المادية بقوة قاهرة ولمدة مؤقتة، بل تعبر الحيازة قائما حكما طوال قيام المانع الوقتي، أما إذا غمر البحر أو النهر قطعة الأرض لمدة غير مؤقتة، فأن الحائز يكون قد فقد السيطرة المادية وتزول حيازته اعن طريق الغير للأرض[1] والجدير بالذكر أن هذا المانع الوقتي يعد من الوقائع المادية، وبالتالي يجوز إثباتها بكافة الوسائل المقررة في قانون الإثبات بما في ذلك وشهادة الشهود والقرائن.[2]

أما في حالة غصب العقار بعلم الحائز أو بدون علمه، فالقاعدة العامة–كما وضحنا– أن فقد الحائز عن طريق الغير السيطرة المادية على العقار يفقد حيازته، ولكن مع ذلك يستطيع أن يسترد حيازة العقار بدعوى استرداد الحيازة طبقا لقواعد هذه الدعوى.

الفرع الثاني

زوال الحيازة الحقيقية بفقد عنصريها المادي والمعنوي

هذه الحالة وكذلك الحالة التي تليها تنطبق على الحيازة الحقيقية ووجدنا ضرورة التطرق إليها وبشكل مختصر، وذلك للوقوف على جميع جوانب موضوع زوال الحيازة الحقيقية منها والحيازة عن طريق الغير، فالحيازة تزول أن فقد الحائز عنصري الحيازة المادي والمعنوي معا، فيتحقق ذلك بإحدى حالتين:

[1] محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية)، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004، ص36.
[2] عبد الناصر توفيق العطار، في إثبات الملكية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1978، ص340.

أولا: بالإرادة المتطابقة بين الحائز وخلفه الخاص

في هذه الحالة يكون زوال الحيازة يفقد عنصريها المادي والمعنوي بإرادة الحائز التي تكون متطابقة مع إرادة خلفه الخاص في الحيازة، فيتفق الحائز مع خلفه الخاص على أن ينقل له حيازة الحق الذي يستعمله، وفي هذه الحالة تنقل الحيازة فعلاً إلى الخلف الخاص بمقتضى هذا الاتفاق، فهنا يفقد الحائز عنصر السيطرة المادية على الحق وعنصر نية التملك، فيبدأ الخلف الخاص حيازة جديدة مستقلة عن حيازة السلف، فالحيازة السابقة زالت بفقد عنصريها المادي والمعنوي، وقد يتم ذلك بناء على تصرف ناقل للملكية كعقد بيع أو عقد هبة[1] ويثبت هذا التصرف طبقا للقواعد العامة في الإثبات، أما واقعة نقل الحيازة فهي واقعة مادية يجوز إثباته بكافة طرق الإثبات القانونية بما في ذلك القرائن وشهادة الشهود.[2]

ثانيا: بالإرادة المنفردة للحائز

في هذه الحالة يتخلى الحائز عن حيازة الشيء، وهذا التخلي يكون من قبل الحائز عن كل من عنصر القصد وعنصر السيطرة الفعلية، وعليه إذا كان الشيء عقاراً زالت الحيازة دون أن تزول الملكية وإذا كان الشيء منقولا زالت الحيازة والملكية. منى كان قصد الحائز من التخلي عن الحيازة هو التخلي عن الملكية، وفي هذا السياق جاء في المادة (1/871) من القانون المدني المصري أنه "يصبح المنقول لا مالك له إذا تخلى عنه مالكه بقصد النزول عن ملكيته" وعليه فإذا التي شخص في بعد ذات نفع له أو طهر ترعة أو مصرفاً فألقى بالطين والأثرية التي تخرج من

[1] محمد طه البشير، غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية، الجزء 1، مكتبة السنهوري، بغداد، 2012، ص314.

[2] عباس العبودي، شرح أحكام قانون البينات، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2007، ص134.

باطن الأرض على قارعة الطريق فأن هذ المنقولات يطلق عليها "المنقولات المتروكة" أي تركها مالكها وتصبح سائبة بعد أن تخلى المالك عن حيازتها بقصد النزول عن ملكيتها.[1]

ثالثا: زوال الحيازة الحقيقية بفقدان عنصرها المعنوي وحده

وفي هذه الحالة تزول الحيازة بفقد عنصرها المعنوي وحده، مع بقاء عنصرها المادي وهو السيطرة الفعلية، ويتحقق ذلك فيما إذا كان فقد الحائز عنصر القصد في أن يحوز الشيء لحساب نفسه، فيفقد بذلك العنصر المعنوي للحيازة، مع استبقائه السيطرة المادية على الشيء فيستبقى العنصر المادي وأن كان يستبقيه نيابة عمن انتقل اليه الشيء، وأكثر ما يكون ذلك فيما إذا باع شخص شيئاً واتفق مع المشتري على أن يستبقيه عنده الحساب المشتري، ففي هذا المثال يكون البائع قد استبقى السيطرة المادية على المبيع نيابة عن المشتري وفقد العنصر المعنوي لأنه لم يعد يحوز الشيء الحساب نفسه وإنما لحساب المشتري، وعليه يفقد الحيازة الأصلية؛ لأنه فقد عنصرها المعنوي وتنقلب حيازته إلى حيازة عن طريق الغير[2].

إن الحيازة عن طريق الغير تزول يفقد الركن المادي والمعنوي ويكون ذلك بأحد طريقين الأول بإرادة الحائز كما لو نقل ملكية العين للغير بموجب عقد بيع، والثاني يكون بالإرادة المنفردة للحائز عندما يريد التخلي عن حيازة الشيء، وكذلك تزول يفقد الركن المادي كما لو اغتصبت العين من الحائز ولم يستردها حيازته خلال سنة فيكون قد فقدها منذ اغتصابها، وهذه الحالة تنطبق على الحيازة عن طريق الغير، وأخيرًا تزول الحيازة بفقد الركن المعنوي على سبيل المثال عند بيع الشخص

[1] محمد المنجي، الحيازة، مصدر سابق، ص112.

[2] المرجع نفسه، ص113.

الدار التي يملكها ويشترط على المشتري أن يؤجرها له مدة معينة، ففي هذه الحالة يفقد الشخص الركن المعنوي ويبقى واضعًا يده على الدار كحائز عرض كالمستأجر.

المبحث الثاني

آليات حماية الحيازة عن طريق الغير

إن الحماية المدنية للحيازة عن طريق الغير هي الأسلوب الطبيعي الذي تتحقق من خلاله ضمانات تحقيق العدل، بل نجد أن هذه الحماية هي الأصل لتأكيد الاستقرار الكافي للمراكز القانونية سواء تم ذلك عن طريق القضاء الموضوعي عبر دعاوى الحيازة أو القضاء المستعجل عبر ما يوفره من حماية وقتية للحيازة عند توافر شروط اختصاصه، وتفصيلا لما تقدم قسمنا هذا المبحث على مطلبين تتناول في المطلب الأول أنواع دعاوى الحيازة عن طريق الغير وفي المطلب الثاني الحماية المؤقتة للحيازة عن طريق الغير وتتمثل هذه الحماية بالقضاء المستعجل.

المطلب الأول

دعاوى الحيازة عن طريق الغير

دعاوى الحيازة هي مجموعة من الوسائل القانونية التي تهدف إلى حماية حيازة الشخص للشيء، سواء كان عقارا أو منقولا، من أي عدوان أو تعرض، تعد دعاوى الحيازة مهمة لعدة أسباب، حيث تساهم هذه الدعاوى في ضمان استقرار المعاملات العقارية من خلال حماية حيازة المتعاملين العقاريين وتساهم في حماية حقوق الأفراد من خلال توفير آلية قانونية لاسترداد الشيء المملوك من يد حائزه دون وجه حق وتحقيق العدالة.

الفرع الأول

دعوى منع التعرض

هي دعوى قضائية يرفعها الحائز لعقار أو حق عيني آخر، ضد المتعرض لحيازته، وذلك للحصول على أمر قضائي بمنع هذا التعرض، وإزالة آثاره إن وجدت[1]، وهي إحدى أنواع الدعاوى القضائية التي يمكن للشخص رفعها في حالة تعرضه لانتهاك حق من حقوقه المعترف بها قانونا، والهدف من رفع هذه الدعوى هو منع الشخص أو الجهة المسؤولة عن الانتهاك من الاستمرار في هذا الانتهاك في المستقبل.

أولا: تعريف دعوى منع التعرض

نظم المشرع دعوى منع التعرض ضمن أحكام المادة 820 من القانون المدني الجزائري الذي نص على: "من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له التعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض"[2]، كما أشار إليها في مضمون المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على: "يجوز رفع دعاوى الحيازة، فيما عدا دعوى استرداد الحيازة، ممن كان حائزا بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو لحق عيني عقاري، كانت حيازته هادئة وعلنية ومستمرة لا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة، دون لبس، واستمرت هذه الحيازة مدة سنة على الأقل"[3]، والتي تهدف إلى حماية الحيازة في ذاتها، كما أنها ترفع في كل صور التعرض الموجه ضد الحيازة إذا توافرت شروطه، ومن شروط قبول دعوى منع التعرض في القانون الجزائري:

---

[1] حمدي زواوي فريدة، **الحيازة والتقادم المكتسب**، مرجع سابق، ص63.

[2] المادة 820 من القانون المدني الجزائري.

[3] المادة 524 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج عدد 21 لتاريخ 23 أبريل 2008. (معدّل ومتمم).

1. **شروط تتعلق بالحيازة:** أن تكون الحيازة قانونية أي مكتسبة بطريقة مشروعة (كالميراث أو الشراء أو الهبة)، أن تكون الحيازة هادئة وعلنية أي خالية من النزاع أو الشك، ومعلومة للجميع وأن تكون الحيازة مستمرة لمدة سنة كاملة أي تبدأ من تاريخ الحيازة الفعلية للعقار أو الحق[1].
2. **شروط تتعلق بالتعرض:** أن يكون التعرض حقيقيا أي قد وقع بالفعل، ومن شأنه أن يهدد حيازة المدعي وأن يكون التعرض غير مشروع أي مخالفا للقانون أو الاتفاقات المبرمة بين الطرفين، وأن يكون التعرض حالي أي مستمرا وقت رفع الدعوى[2].
3. **شروط تتعلق بالدعوى:** أن ترفع الدعوى خلال سنة من تاريخ التعرض فإذا مضى على التعرض أكثر من سنة، سقطت دعوى منع التعرض، أن تكون الدعوى مقدمة من طرف الحائز أي الشخص الذي يمارس التصرفات المادية والمعنوية على العقار أو الحق وأن تكون الدعوى موجهة ضد المتعرض أي الشخص الذي يقوم بأعمال من شأنها الإضرار بحيازة المدعي[3].

ويمكن رفع دعوى منع التعرض في الحالات التالية:

- إذا كان الشخص يتعرض لاعتداء على حقوقه العينية (مثل الملكية أو الحيازة).
- إذا كان الشخص يتعرض لاعتداء على حقوقه الشخصية (مثل الحق في الخصوصية أو السمعة).

---

[1] بوبشير محند أمقران، **الإجراءات المدنية**، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص112.

[2] نبيل إسماعيل عمر، **الوسيط في قانون المرافعات المدنية والتجارية**، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2006، ص43.

[3] أحمد خليل، نبيل إسماعيل عمر، **قانون المرافعات المدنية**، ط 1، منشورات الحلبي، لبنان، 2004، ص88.

- إذا كان هناك تهديد بوقوع ضرر أو أي انتهاك آخر من شأنه الإضرار بالشخص في المستقبل.
- يجب على الشخص المرفوعة ضده الدعوى أن يثبت أنه لا يوجد خطر حقيقي من وقوع الانتهاك أو الضرر في المستقبل. وفي حالة ثبوت وجود هذا الخطر، يمكن للمحكمة أن تصدر أمرًا قضائيًا يمنع الشخص المسؤول عن الانتهاك من الاستمرار فيه.[1]

تتكون دعوى منع التعرض من طرفين رئيسيين هما:

1. **المدعي في دعوى منع التعرض:** هو الحائز للعقار أو الحق المتنازع عليه، أي الشخص الذي يمارس التصرفات المادية والمعنوية على هذا العقار أو الحق، كأن يسكنه أو يستغله أو يؤجره. على المدعي أن يثبت حيازته للعقار أو الحق المتنازع عليه[2]، وذلك من خلال تقديم مستندات مثل: سند الملكية، عقود البيع أو الإيجار، شهادات الشهود وأي مستندات أخرى تدل على حيازته للعقار أو الحق.
2. **المدعى عليه في دعوى منع التعرض:** هو المتعرض لحيازة المدعي، أي الشخص الذي يقوم بأعمال من شأنها الإضرار بحيازة المدعي، كأن يبني على العقار دون وجه حق، أو يمنع المدعي من استغلاله. يجب أن يكون التعرض: حقيقيا أي قد وقع بالفعل، غير مشروع أي مخالفا للقانون أو الاتفاقات المبرمة بين الطرفين وحاليا أي مستمرا وقت رفع الدعوى[3].

---

[1] عمر زودة، **الإجراءات المدنية والإدارية**، دار النشر إسيكلو بيدي، الجزائر، 2009، ص163.

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص1288.

[3] عمر زودة، مرجع سابق، ص160.

ثانيا: حكم القاضي في دعوى منع التعرض

إذا توافرت شروط دعوى منع التعرض وعندما ترفع الدعوى وتنظر المحكمة فيها، هناك عدة أحكام قد يصدرها القاضي:

1. **الأمر بمنع التعرض:** إذا ثبت للمحكمة أن شروط قبول دعوى منع التعرض متوافرة، فإنها قد تصدر أمرا قضائيا يلزم الطرف المعتدي أو المهدد بالاعتداء بامتناع عن القيام بأي أفعال من شأنها الإضرار بالحق المحمي، هذا الأمر ملزم للطرف المعتدي ويستتبع تنفيذه بالإكراه إذا لزم الأمر.
2. **الأمر بتعويض الضرر:** إذا ثبت للمحكمة وقوع ضرر فعلي نتيجة الاعتداء أو التهديد به، فإنها قد تحكم بتعويض مادي للمدعي عن هذا الضرر.
3. **الحكم برفض الدعوى:** في حال عدم ثبوت توافر شروط قبول دعوى منع التعرض، كأن يتبين عدم وجود خطر حقيقي ووشيك من وقوع الاعتداء، فإن المحكمة قد ترفض الدعوى.
4. **الأمر بتقديم ضمانات:** في بعض الحالات، قد تطلب المحكمة من الطرف المهدد بالاعتداء تقديم ضمانات مالية أو سلوكية للتأكد من امتناعه عن القيام بالاعتداء في المستقبل.[1]

ومنه فإن القاضي سيصدر الحكم المناسب بناء على تقدير ظروف القضية والأدلة المقدمة أمامه. وبالتالي، فإن الحكم النهائي في دعوى منع التعرض قد يختلف من قضية لأخرى.

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص941.

الفرع الثاني

دعوى استرداد الحيازة

نظرا لخطورة الاعتداء على الحيازة ولأن الواقع العملي يشهد تزايد متتابعا في منازعات الحيازة كرس المشرع حماية فعالة للحيازة بتقرير ثلاثة دعاوى لحماية الحيازة التي ينظر فيها قاضي الموضوع كما ينظر فيها قاضي الاستعجال في حالة توفر عنصر الاستعجال ودعاوى الحيازة هي تلك الدعاوى التي يرفعها كل حائز لعقار أو حق عيني آخر عليه مطالبا فيها بحماية حيازته من كل اعتداء فهي تهدف لحماية الحيازة بصرف النظر عما إذا كان الحائز مالكا أو غير مالك.[1]

أولا: مفهوم دعوى استرداد الحيازة

هي دعوى **عينية** تهدف إلى **استرداد حيازة عقار أو حق عيني عقاري من يد محتله بغير حق**، إن دعوى استرداد الحيازة هي الدعوى التي يرفعها كل حائز لعقار أو حق عيني عقاري والذي فقد حيازته طالبا فيها برد هذه الحيازة ضد الغير الذي قام بانتزاعها وسلبها منه بالقوة أو الغصب[2]. إن أساس هذه الدعوى هو حماية الأمن العام والنظام العام والسكينة العامة، باعتبار على المغتصب أو المستولي بالعنف أولا وقبل كل شيء رد ما استولى عليه ولو كان هو الجدير بالحيازة أو هو المالك الحقيقي للعقار إذ لا يجوز للأفراد اقتضاء حقوقهم بأنفسهم وإلا عمت الفوضى.[3]

---

[1] رمضان جمال كامل، مرجع سابق، ص32.

[2] المادتين 517 و525 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المعدل والمتمم.

[3] نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص169.

1. **الطبيعة القانونية لدعوى استرداد الحيازة في القانون الجزائري:** تثير دعوى استرداد الحيازة في القانون الجزائري جدلا فقهيا حول طبيعتها القانونية، حيث تنقسم الآراء حول تصنيفها إلى فئتين رئيسيتين:

- **الفقه الذي يرى أن دعوى استرداد الحيازة هي دعوى عينية:** يؤسس هذا الاتجاه رأيه على هدف الدعوى وهو استرداد حيازة عقار أو حق عيني عقاري، مما يعني استرداد عين محددة، وموضوع الدعوى وهو العقار أو الحق العيني العقاري، وهما من الأموال التي تعد موضوعا للحقوق العينية، حيث ينتج عن الحكم في دعوى استرداد الحيازة نقل الملكية أو الحق العيني العقاري من المحتل إلى الحائز.
- **الفقه الذي يرى أن دعوى استرداد الحيازة هي دعوى مسؤولية:** يؤسس هذا الاتجاه رأيه على أساس الدعوى وهو التعرض الذي لحق بحيازة الحائز، مما يعني وجود فعل ضار ألحق ضررا بالمدعي. وغاية الدعوى وهي تعويض الحائز عن الضرر الذي لحق به نتيجة فقدان حيازته، مما يعني وجود مسؤولية تقع على عاتق المحتل. وتمثلت شروط الدعوى في أنها تشترط صفة الحائز في المدعي، ووجود تعدي أو إكراه من قبل المحتل، مما يعني وجود عناصر المسؤولية المدنية[1].

تشترط لصحة دعوى استرداد الحيازة في القانون الجزائري العناصر التالية[2]:

[1] محمد علي الأمين، **التقادم المكسب للملية في القانون اللبناني**، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1993، ص45.

[2] عبد الناصر زياد علي هياجنة، **أحكام الحيازة كسبب من أسبا الملكية العقاري في القانون المدني الأردني**، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجيستر، كلية الدراسات العليا، الأردن، 1998، ص180.

1. شروط تتعلق بالحائز:

- أن يكون الحائز قد فقد حيازته للعقار أو الحق العيني العقاري.
- أن يكون الحائز في وقت فقدان الحيازة حائزا بصفة هادئة وعلنية ومستمرة.
- أن يكون فقدان الحيازة قد تم بفعل التعدي أو الإكراه، وهو المصطلح الذي استعمله المشرع في المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أجازت رفع دعوى استرداد الحيازة: "يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصب منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه، وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه، الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني".[1]

2. شروط تتعلق بالمحتل:

- أن يكون المحتل قد حصل على حيازة العقار أو الحق العيني العقاري دون وجه حق.
- أن يكون المحتل قد حصل على حيازة العقار أو الحق العيني العقاري بسوء نية.

3. شروط تتعلق بالدعوى:

- أن ترفع الدعوى خلال سنة من تاريخ فقدان الحيازة.
- أن تكون الدعوى موجهة من طرف الحائز ضد المحتل.
- أن تكون الدعوى مقدمة إلى المحكمة المختصة.

[1] المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانيا: حكم القاضي في دعوى استرداد الحيازة

تمثلت إجراءات رفع دعوى استرداد الحيازة في رفع صحيفة دعوى تتضمن بيانات المتداعين ووصف العقار أو الحق العيني العقاري ونوع التعدي أو الإكراه وطلبات المسؤول، إرفاق المستندات المؤيدة كسند الملكية أو عقود البيع أو الإيجار وشهادات الشهود، وتقديم الدعوى إلى المحكمة المختصة وهي محكمة محل وقوع العقار أو الحق العيني العقاري، استدعاء المحتل للحضور أمام المحكمة ومناقشة الدعوى، وإجراءات المحاكمة تستمع المحكمة إلى الدفوعات والمرافعات من كلا الطرفين وتطلع على الأدلة المقدمة ثم تصدر حكمها[1].

1. أطراف دعوى استرداد الحيازة:

- **المدعي في دعوى استرداد الحيازة:** يعتبر المدعي في دعوى استرداد الحيازة هو الحائز الذي انتزعت منه الحيازة بالغصب أو الإكراه، ويجب على الحائز أن يثبت أن لديه الحيازة المادية وقت حصول التعدي وذلك إذا انتزعت منه بالغصب دون استعمال القوة، أما إذا انتزعت منه بالقوة، فإن الحائز يستطيع أن يرفع دعوى استرداد الحيازة حتى ولو كان حائزا عرضيا أو كان يحوز العقار على سبيل التسامح.[2]

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

[1] حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2004، ص84.

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص915.

- **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 ا أو خفية أو بالحيلة أو الخديعة.[1]

المطلب الثاني

الحماية المؤقتة للحيازة عن طريق الغير

إن الحائز عن طريق الغير من الممكن أن يلجأ الى القضاء المستعجل لحماية حيازته، وذلك لما يوفره هذا القضاء من مزايا تتمثل بسرعة حسم الدعوى دون التعمق في أدلة الإثبات، بل يكون القضاء من ظاهر المستندات، فإذا ما اخفق الحائز في الحصول على حماية القضاء المستعجل لحمايته جاز له اللجوء الى القضاء الموضوعي ويمكنه إثبات دعواه بطرق الإثبات المتاحة أمام هذا القضاء والتي تشمل كافة وسائل الإثبات، وتفصيلاً لما تقدم سنقسم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الفرع الأول للقضاء المستعجل ونتعرض في الفرع الثاني إلى مجال اختصاص القضاء المستعجل في حماية الحيازة عن طريق الغير.

[1] عمر زودة، **الإجراءات المدنية والإدارية**، مرجع سابق، ص156.

الفرع الأول

القضاء المستعجل

وردت عدة تعاريف للقضاء المستعجل نذكر منها أنه قضاء مؤقت ينشئ بين الطرفين مركزا معينا مؤقتًا، يدعى إليه الاستعجال والضرورة، ويبقى حتى الفصل في النزاع من قاضي الموضوع[1] وهذا التعريف قد تطرق إلى القضاء المستعجل في ذاته، كما أشارا إلى ركنيه.

ومنه القضاء المستعجل هو نوع من القضاء يمكن للخصم الذهاب إليه عندما يتعرض مركزه القانوني أو حقه الى خطر قد يتعذر تداركه واصلاحه بإتباع إجراءات التقاضي العادية.

في القانون الوضعي: إن القضاء المستعجل في القانون الوضعي يقوم على ركنين أساسيين هما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق وسنبينهما تباعا:

أ – **الاستعجال:** بعد الخطر العاجل أو الاستعجال الركن الأول للقضاء المستعجل، وغياب هذا الركن يلزم قاضي الأمور المستعجلة رد الطلب من جهة الاختصاص.[2]

هناك معيارين يمكن من خلالهما معرفة توافر ركن الاستعجال من عدمه، ومن ثم تقرير شمول القرار بالنفاذ المعجل أو عدم تقرير ذلك وهما:

المعيار الأول: المعيار الموضوعي

يتمثل هذا المعيار في أن الاستعجال يمكن استخلاصه من طبيعة الحق المطلوب حمايته ومن الظروف المحيطة به، ويعتمد القاضي على هذا المعيار في بيان حالات النفاذ المعجل القضائي،

[1] المادة 194 من مشروع قانون الإجراءات المدنية الذي أعد سنة 1986 من قبل إحدى لجان إصلاح النظام القانوني في وزارة العدل.

[2] عبد المنعم الشرقاوي، الوجيز في المرافعات المدنية والتجارة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1951، ص204.

والتي تستند إلى ركن الاستعجال، وتكون بحاجة إلى السرعة بالتنفيذ، حفاظاً على مصلحة المحكوم له[1] وتقدير توافر ركن الاستعجال من عدمه يخضع للسلطة التقديرية القاضي الأمور المستعجلة، ولا معقب عليه في اتخاذ قراره حول الاستعجال.[2]

المعيار الثاني: المعيار القانوني

مضمون هذا المعيار أن الاستعجال في حالات النفاذ المعجل بقوة القانون قد أفترض المشرع توافره، تقديرا منه لأهمية الزمن في مثل هذه الحالات وحاجتها إلى السرعة في التنفيذ والا فانت الغاية المقصودة من اتخاذها، وبالتالي لا يتمكن القاضي فيها من الاعتماد على المعيار الموضوعي، لأنه لا يكون له أي دور في تقدير توافر ركن الاستعجال من عدمه، أي أن القاضي لا يكون بحاجة إلى البحث عن توافر ركن الاستعجال؛ لأن الاستعمال في هذه الحالة موجود تشريعيا[3] ونحن نرى أن كلا المعيارين يعتمدان في حقيقتهما على طبيعة الحق موضوع الحماية، والفرق بينهما يظهر في أن المشرع قد جعل نفاذ بعض الأحكام بقوة القانون طلب من المدعي أو تدخل من القاضي، تقديراً منه لأهمية شمولها بالنفاذ المعجل، ويترك للقاضي في حالات أخرى سلطة تقديرية وبحسب الظروف المحيطة بالحق المراد حمايته.

ب – عدم المساس بأصل الحق:

بخصوص موقف القوانين محل المقارنة من عدم المساس بأصل الحق كركن للقضاء المستعجل، يلاحظ أن هذه القوانين قدد تطرقت إلى هذا الموضوع، فقد جاء في المادة (484) من

[1] رمزي سيف، تنفيذ الأحكام والعقود الرمية، الطبعة 7، دار النهضة العربية، القاهرة، 1967، ص238.

[2] عز الدين الدناصوري، حامد عكاز، القضاء المستعجل وقضاء التنفيذ، الطبعة 5، مركز الداتا، مصر، 1997، ص145.

[3] محمد محمود إبراهيم، الوجيز في المرافعات المدنية والتجارية، دار الفكر العربي، القاهرة، د.س.ط، ص379.

قانون الاجراءات المدنية الفرنسي "الأمر الصادر في الأمور المستعجلة قرار مؤقت يتخذ بناء على طلب أحد الطرفين دون أن يتطرق الأصل الحق".

كذلك نصت المادة (45) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري أنه يندب في مقر المحكمة الابتدائية قاض من قضائها يحكم بصفة مؤقتة ومع عدم المساس بأصل الحق في المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من قوات الوقت وبهذا الاتجاه سار قانون المرافعات المدنية العراقي إذ جاء في المادة (1/141) أنه "تختص محكمة البداءة بنظر المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من قوات الوقت، بشرط. عدم المساس بأصل الحق ".

في إطار الفقه يراد بعدم المساس بأصل الحق أن قاضي المستعجلات يمتنع بأي حال من الأحوال أن يقضي في أصل الحقوق والالتزامات والاتفاقات بل يجب عليه تركها القاضي الموضوع المختص وحده للحكم فيها[1] فالاستعجال يهدف للسرعة في اتخاذ الإجراءات اللازمة الحماية الحق من الأخطار التي يتعرض لها في المدة ما بين رفع الدعوى وصدور الحكم وإلا يضيع الحق عند الانتظار، فهذا القضاء لا يمن موضوع الحق بل يقتصر على حمايته بصورة مؤقتة[2] ويذهب رأي إلى أن المقصود بعدم المساس بأصل الحق أن تبقى مراكز الخصوم على حالها وعلى قاضي الأمور المستعجلة أن يبتعد عن تلك المراكز لأن تحريك تلك المراكز باتجاه موضوع الحق المتنازع

[1] إدريس العلوي العبدلاوي، الوسيط في شرح المسطرة المدنية، الجزء 1، الطبعة 1، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، المغرب، 1989، ص200.

[2] زواوي عباس، الدعوى الاستعجالية في ظل القانون المتضمن الإجراءات المدنية، بحث منشور في مجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، الجزائر، العدد 30، 2013، ص213.

عليه أو ادخالهم له يخرج القضاء المستعجل من اختصاصه النوعي . ويلقي به في قضاء الموضوع سواء بما ذلك المركز عن عقد قرار حكم.[1]

الفرع الثاني

اختصاص القضاء المستعجل في حماية الحيازة عن طريق الغير

لم تورد القوانين محل المقارنة تعريفا صريحا للاختصاص لذا فالأمر متروك لاجتهاد الفقه والقضاء، وبخصوص موقف الفقه من تعريف الاختصاص فقد وردت عدة تعاريف نذكر منها أن الاختصاص هو سلطة الحكم بمقتضى القانون في دعوى معينة، واختصاص محكمة ما يعني نصيبها من القضايا التي يجوز الفصل فيها[2] فالاختصاص أما أن يكون اختصاص مكاني (محلي) أو نوعي أو قيمي.

أ – الاختصاص الاقليمي:

بهذا الشأن فقد نصت المادة (1/50) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري على أنه "في الدعاوى العينية ودعاوى الحيازة يكون الاختصاص للمحكمة التي تقع في دائرتها العقار أو أحد أجزائه إذا كان واقعا في دوائر محاكم متعددة ".

ب – الاختصاص النوعي: بهذا الصدد نصت المادة (45) من قانون المرافعات المدني والتجارية المصري على أنه يندب في مقر المحكمة الابتدائية قاض من قضائها، يحكم بصفة مؤقتة ومع عدم المساس بالحق، في المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من قوات الوقت ."

[1] محمد علي راتب، محمد نصر الدين كامل، محمد فاروق راتب، قضاء الأمور المستعجلة، الطبعة 4، عالم الكتب، القاهرة، ب.س.ط، ص41.

[2] عماد حسن سلمان، شرح قانون المرافعات المدنية، مكتبة السنهوري، بغداد، 2018، ص75.

من خصائص دعاوى الحيازة أنها تحمل طابع الاستعجال، ولذلك فأن الأصل فيها أن ينعقد الاختصاص النوعي بهذه الدعاوى للقضاء المستعجل، باعتبارها من المسائل التي يخشى عليها من قوات الوقت مع استثناء دعوى منع التعرض، ومقتضى هذا الاستثناء أن ينعقد الاختصاص النوعي بنظر دعوى منع التعرض للقضاء المستعجل؛ لأن الحكم في هذه الدعوى يمس حتماً الحق موضوع النزاع[1] وهذا الاختصاص من النظام العام من النظام العام فهو يقيد المحكمة وتضحى ملزمة باستقصائه من تلقاء ذاتها، كما نصح أثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى ولو أمام محكمة النقض.[2]

كما تجدر الإشارة إلى أمر في غاية الأهمية والذي يتمثل في أن توافر حالة الاستعجال لا بد وأن تتحقق من وقت إقامة الدعوى حتى الحكم فيها، فإذا زالت في أي مرحلة من تلك المراحل يتعين القضاء بعدم الاختصاص النوعي بنظر الدعوى.[3]

في حالة توافر شروط اختصاص القضاء المستعجل بنظر دعاوى الحيازة، لا بد من التمييز بين ثلاث حالات:

الحالة الأولى : إن الحكم الصادر في دعوى الحيازة يكون له حجية الأمر المقضى به بالنسبة لما فصل فيه، فمثلا لو رفع شخص دعوى منع التعرض بالنسبة لتعرض معين وخسر الدعوى، فأنه لا يستطيع أن يعود فيرفع نفس الدعوى مرة أخرى عن ذات التعرض الذي فصل فيه[4] فالقرار الصادر

---

[1] محمد القصاص، الوسيط في شرح المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص464.

[2] محمد دريد الرفاعي، وجيز قضاء المستعجلات، دار حطين، دمشق، 1999، ص129.

[3] حازم بيومي المصري، الموسوعة التأصيلية في المرافعات المدنية، الجزء 1، الطبعة 1، دار النهضة العربية، القاهرة، 2015، ص315.

[4] فايز أحمد عبد الرحمان، الوسيط في شرح قانون المرافعات الليبي مقارنا بالقانون المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001، ص318.

في القضاء المستعجل وفي دعاوى الحيازة على اعتبار أنها دعاوى تحمل طابع. الاستعجال لا يكون إجراء حاسمًا تنتهي عنده خصومة الطرفين المتداعين وإنما هو إجراء تحفظيا ووقتيا يتخذه القاضي بناءً على ما يستشفه من ظاهر المستندات، دون الخوض في أصل الحق، إلا أن هذا القرار يكتسب حجية مؤقتة فيما فصل فيه.[1]

الحالة الثانية : لا حجية للحكم الصادر في دعاوى الحيازة إلا فيما يتعلق إثبات الحيازة أو نفيها، فإذا حكم في الدعوى الأولى بتوافر الحيازة القانونية أو عدم توافرها فأن هذا التقرير يكون له حجبة في الدعوى الثانية التي تستند إلى حيازة مادية، فأنها يمكن أن تقبل رغم سبق الحكم بعدم توافر الحيازة القانونية كذلك إذا حكم برفض إحدى دعاوى الحيازة على أساس أن الحيازة لا تتوافر فيها الأوصاف التي يتطلبها القانون كان تكون حيازة خفية أو غامضة، فأنه يكون لهذا الحكم حجية الأمر المقضي به، فلا يجوز رفع دعوى حيازة جديدة لحماية هذه الحيازة التي قضي الحكم الصادر بدعوى الحيازة السابقة بأنها حيازة معينة وغير جديرة بحماية القانون، أما إذا حكم برفض دعوى استرداد الحيازة على أساس أن الحيازة لم تسلب فلا يحوز هذا الحكم الحجية إذا رفع الحائز دعوى منع التعرض أو دعوى وقف الأعمال الجديدة؛ لأن الأحكام الباتة فقط تحوز حجية الشيء المقضي به لأنها فضلت في الموضوع وأصبحت حجة بما فصلت فيه.[2]

الحالة الثالثة : ليس للحكم الصادر في دعوى الحيازة أية حجية بالنسبة للحكم الصادر في دعوى الحق؛ لأن دعوى الحق تختلف في موضوعها عن دعوى الحيازة، لذلك فأنه يجوز للمحكمة أن

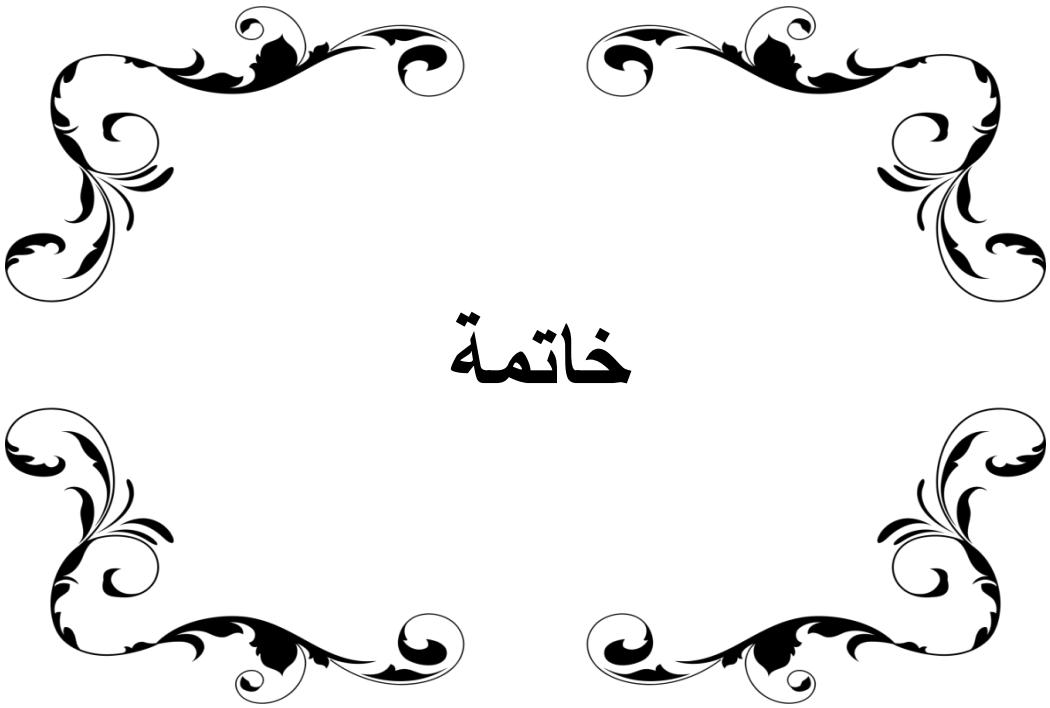
[1] لفتة هامل العجيلي، دراسات في قانون المرافعات المدنية، مكتبة السنهوري، بغداد، 2012، ص250.

[2] القاضي هادي عزيز علي، القضاء المستعجل، الطبعة 1، مكتبة صباح، بغداد، 2008، ص43.

تقضي بالحق لمن خسر دعوى الحيازة، كما لا يجوز للمحكمة وهي تنظر دعوى الحق أن تستند إلى الأدلة التي أعتمد عليها قاضي الحيازة عند إثباته للحيازة.[1]

إن اختصاص القضاء المستعجل بنظر دعوى استرداد الحيازة ودعوى وقف الأعمال الجديدة من الممكن أن ينعقد، دون دعوى منع التعرض؛ لأن نظر هذه الدعوى لابد فيه من الفصل بأصل الحق، كما أن الاختصاص بنظر دعوى استرداد الحيازة ودعوى وقف الأعمال الجديدة مرهون بعدة شروط منها توافر ركني الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق، فضلاً عن وجوب توافر الشروط التي قررها القانون لكل من هذين الدعويين.

[1] فتحي والي، الوسيط في شرح قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، القاهرة، 2008، ص171.



خاتمة

تعتبر الحيازة عن طريق الغير من الموضوعات القانونية المهمة التي تستحق الدراسة والتأمل. من خلال استعراضنا لمفهوم الحيازة وأنواعها وأثرها على الملكية، يتضح أن الحيازة تلعب دورًا حيويًا في تنظيم العلاقات بين الأفراد والمجتمع. ومن خلال تحليل القوانين والممارسات المتعلقة بالحيازة، يمكننا استنتاج أن هناك حاجة إلى مزيد من التوعية القانونية والتطوير التشريعي لضمان حماية حقوق الأفراد وتعزيز الاستقرار القانوني.

تعتبر الحيازة وسيلة فعالة لحماية الحقوق، حيث تمنح الحائز حقوقًا معينة حتى في غياب الملكية الرسمية وتواجه الحيازة عن طريق الغير تحديات متعددة، خاصة في حال النزاعات القانونية التي يمكن أن تنشأ بين الحائز والمالك.

تختلف تطبيقات الحيازة من بلد لآخر، مما يؤثر على كيفية حماية الحقوق وتحقيق العدالة.

التوصيات:

- تعزيز التوعية القانونية: يجب تنظيم حملات توعية لشرح حقوق الحائزين والمالكين، مما يساعد في تقليل النزاعات.
- تطوير التشريعات: ينبغي على المشرعين مراجعة وتعديل القوانين المتعلقة بالحيازة لتكون أكثر وضوحًا وملاءمة للواقع المعاصر.
- تشجيع الوساطة: يُفضل تعزيز آليات الوساطة لحل النزاعات المتعلقة بالحيازة بطريقة ودية وسريعة، مما يخفف العبء على النظام القضائي.

قائمة المصادر والمراجع

المراجع باللغة العربية

الكتب:

1. أحمد خليل، نبيل إسماعيل عمر، قانون المرافعات المدنية، ط 1، منشورات الحلبي، لبنان، 2004.

2. أحمد يوسف سنية، حماية الحيازة بين النيابة العامة والقضاء المستعجل، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2001.

3. إدريس العلوي العبدلاوي، الوسيط في شرح المسطرة المدنية، الجزء 1، الطبعة 1، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، المغرب، 1989.

4. أنور طلبة، الحيازة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2004.

5. بوبشير محند أمقران، الإجراءات المدنية، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.

6. جميل الشرقاوي، دروس في الحقوق العينية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1999.

7. حازم بيومي المصري، الموسوعة التأصيلية في المرافعات المدنية، الجزء 1، الطبعة 1، دار النهضة العربية، القاهرة، 2015.

8. حسن علي ذنون، أصول الالتزام، مطبعة المعارف، بغداد، 1970.

9. حسن علي ذنون، الحقوق العينية الأصلية، شركة الرابطة للطباعة والنشر المحدودة، بغداد، 1954.

10. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2004.

11. رمزي سيف، تنفيذ الأحكام والعقود الرمية، الطبعة 7، دار النهضة العربية، القاهرة، 1967.

12. رمضان جمال كمال، الحماية القانونية للحيازة، ط1، دار الألفي للنشر والتوزيع، الإسكندرية، 2002.

13. شاكر ناصر حيدر، الوسيط في شرح القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية)، الجزء 2، مطبعة المعارف، بغداد، 1959.

14. الشيرازي محمد الحسيني، الفقه (كتاب الشهادات)، ج86، ط 3، دار العلوم، بيروت، 1988.

15. عباس العبودي، شرح أحكام قانون البينات، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2007.

16. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج9، دار النهضة العربية، القاهرة، د.س.ط.

17. عبد الله بشرى، الوجيز في الحيازة، دار العماد، مصر، 2009.

18. عبد المنعم الشرقاوي، الوجيز في المرافعات المدنية والتجارة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1951.

19. عبد الناصر توفيق العطار، في إثبات الملكية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1978.

20. عبد الوهاب عرفة، المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.

21. عز الدين الدناصوري، حامد عكاز، القضاء المستعجل وقضاء التنفيذ، الطبعة 5، مركز الداتا، مصر، 1997.

22. عماد حسن سلمان، شرح قانون المرافعات المدنية، مكتبة السنهوري، بغداد، 2018.

23. عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية، دار النشر إسيكلو بيدي، الجزائر، 2009.

24. فايز أحمد عبد الرحمان، الوسيط في شرح قانون المرافعات الليبي مقارنا بالقانون المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001.

25. فتحي والي، الوسيط في شرح قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، القاهرة، 2008.

26. القاضي هادي عزيز علي، القضاء المستعجل، الطبعة 1، مكتبة صباح، بغداد، 2008.

27. لفتة هامل العجيلي، دراسات في قانون المرافعات المدنية، مكتبة السنهوري، بغداد، 2012.

28. مصطفى مجدي هرجة، الحيازة داخل وخارج دائرة التجريم، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003.

29. محمد القدوري، حيازة العقار وحيازة المنافع في الفقه الإسلامي، ط 1، دار الأمان للنشر والتوزيع، الرباط، المغرب، 2005.

30. محمد المنجي، الحيازة، الطبعة 4، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2003.

31. محمد المنجي، الحيازة، الطبعة 3، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1993.

32. محمد دريد الرفاعي، وجيز قضاء المستعجلات، دار حطين، دمشق، 1999.

33. محمد شريف عبد الرحمان، أسباب كسب الملكية (الحيازة)، الطبعة 1، دار النهضة العربية، القاهرة، 2009.

34. محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، 1999.

35. محمد طه البشير، غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية، الجزء 1، مكتبة السنهوري، بغداد، 2012.

36. محمد علي الأمين، التقادم المكسب للملية في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1993.

37. محمد علي راتب، محمد نصر الدين كامل، محمد فاروق راتب، قضاء الأمور المستعجلة، الطبعة 4، عالم الكتب، القاهرة، ب.س.ط.

38. محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية)، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.

39. محمد محمود إبراهيم، الوجيز في المرافعات المدنية والتجارية، دار الفكر العربي، القاهرة، د.س.ط.

40. محمدي زواوي فريدة، الحيازة والتقادم المكتسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.

41. محمودي عبد العزيز، حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، ط1، منشورات البغدادي، 2012.

42. نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2006.

43. يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، الطبعة 1، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 2011.

المذكرات والأطروحات الجامعية:

1. عبد الناصر زياد علي هياجنة، أحكام الحيازة كسبب من أسبا الملكية العقاري في القانون المدني الأردني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجيستر، كلية الدراسات العليا، الأردن، 1998.

2. فاطمة محمد أحمد الرزاز، نظرية الاستخلاف الخاص، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة القاهرة، مصر، 1998.

3. قادري نادية، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة ماجيستر في العلوم القانونية، جامعة العقيد الحاج لخضر – بسكرة –، الجزائر، سنة 2008 – 2009.

المقالات:

1. زواوي عباس، "الدعوى الاستعجالية في ظل القانون المتضمن الإجراءات المدنية"، *مجلة العلوم الإنسانية*، جامعة بسكرة، الجزائر، عدد 30، 2013.

2. جيلالي عبد الحق، النظام الإجرائي لدعاوى الحيازة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، العدد الثالث، يناير 2017.

المراجع باللغة الأجنبية

1. MARTY Gabriel RAYNAUD Pierre, Les obligations, Volume II, Sirey, Paris, 1962.

النصوص القانونية

1. أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، معدّل ومتمّم، ج.رج.ج عدد 78 لتاريخ 30 سبتمبر 1975.

2. قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج عدد 21 لتاريخ 23 أبريل 2008.

الفهرس

البسملة

الاهداء

الشكر والعرفان

قائمة المختصرات

مقدمة عامة.....1

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للحيازة عن طريق الغير

المبحث الأول: ماهية الحيازة عن طريق الغير.....8

المطلب الأول: مفهوم الحيازة عن طريق الغير.....9

الفرع الأول: تعريف الحيازة عن طريق الغير.....9

الفرع الثاني: خصائص الحيازة عن طريق الغير.....11

المطلب الثاني: تمييز الحيازة عن طريق الغير عن بعض المفاهيم المشابهة.....13

الفرع الأول: تمييز الحيازة عن طريق الغير عن الحيازة الحقيقية.....13

الفرع الثاني: تمييز الحيازة عن طريق الغير عن أعمال التسامح.....15

المبحث الثاني: شروط وصور الحيازة عن طريق الغير.....16

المطلب الأول: الشروط القانونية للحيازة عن طريق الغير.....17

الفرع الأول: الإذن الشرعي أو القانوني للحيازة بالنيابة.....17

الفرع الثاني: أن يكون الغير الحائز آهلا.....19

الفرع الثالث: قابلية الشيء للحيازة.....20

الفرع الرابع: أهمية الشروط القانونية للحيازة بالوكالة.....22

المطلب الثاني: صور الحيازة عن طريق الغير.....24
الفرع الأول: الحيازة العادلة بالنيابة 25
الفرع الثاني: الحيازة العادلة بالوكالة.....27

الفصل الثاني: أحكام الحيازة عن طريق الغير وآليات حمايتها

المبحث الأول: أحكام الحيازة عن طريق الغير.....30
المطلب الأول: انتقال الحيازة عن طريق الغير.....31
الفرع الأول: انتقال الحيازة إلى الخلف العام.....31
الفرع الثاني: انتقال الحيازة إلى الخلف الخاص.....32
المطلب الثاني: زوال الحيازة عن طريق الغير.....35
الفرع الأول: زوال الحيازة عن طريق الغير بفقد العنصر المادي.....36
الفرع الثاني: زوال الحيازة الحقيقية بفقد عنصريها المادي والمعنوي.....37
المبحث الثاني: حماية الحيازة عن طريق الغير.....40
المطلب الأول: دعاوي الحيازة عن طريق الغير.....40
الفرع الأول: دعوى منع التعرض.....41
الفرع الثاني: دعوى استرداد الحيازة.....45
المطلب الثاني: الحماية المؤقتة للحيازة عن طريق الغير.....49
الفرع الأول: القضاء المستعجل.....50
الفرع الثاني: اختصاص القضاء المستعجل في حماية الحيازة عن طريق الغير.....53
خاتمة.....58
قائمة المراجع.....60
ملخص

ملخص

الحيازة عن طريق الغير هي التي يتوفر فيها العنصر المادي دون المعنوي، فهي حيازة الشيء لحساب الغير، ولا تكون لدى الحائز العرضي نية تملك الشيء أو اكتساب حق عيني آخر عليه، لذا لا تعتبر الحيازة العرضية حيازة قانونية أو حقيقية، فلا يترتب عليها اكتساب الحائز العرضي حق ملكية بالتقادم على الشيء مهما طالت مدته، ومن أمثلة الحيازة العرضية حيازة المستعير والمستأجر والوديع والوكيل والولي والتابع والناقل فهؤلاء ينتفعون بالشيء أو يحافظون عليه أو يتولون إدارته لحساب غيرهم فتنتفي لديهم نية الظهور بمظهر المالك أو صاحب حق عيني، أما الحيازة القانونية فتكون للمؤجر أو المعير أو المودع أو الأصيل أو المتبوع.

Abstract

It is the possession of the object for the account of others, and the accidental possessor does not have the intention of owning the object or acquiring another right in kind over it, so the accidental possession is not considered a legal or real possession, so it does not result in the accidental possessor acquiring a property right by prescription on the object, no matter how long it may be. Examples of incidental possession include the possession of the borrower, lessee, depositary, agent, guardian, dependent and transferee, as these persons benefit from the object, maintain it or manage it on behalf of others, so they have no intention of appearing as the owner or holder of a right in kind, while legal possession belongs to the lessor, lender, depositor, principal or dependent.