

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

الحماية القانونية للحيازة في التشريع  
الجزائري

مذكرة تخرّج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

شعبة: القانون الخاص

تخصّص: القانون الخاص الشامل

من إعداد الطالبتان:

تحت إشراف

❖ حياني نادية

د/قبايلي طيب

❖ حمودي أونيسة

أعضاء لجنة المناقشة:

الأستاذ(ة):.....رئيسا

د/: قبايلي طيب، أستاذ محاضر"ب"، جامعة بجاية.....مشرفا ومقررا

الأستاذ(ة):.....ممتحنا

السنة الجامعية: 2014\_2013

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

« وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا »

«سورة طه، الآية 114»

# كلمة شكر

الحمد لله الذي تمّ بفضلِه إنجاز هذا العمل

نتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى أستاذنا والمشرف الدكتور المحترم  
قبايلي طيب، الذي تفضل بقبول الإشراف على هذا العمل، ولم يبخل علينا  
بملاحظاته القيمة ونصائحه السديدة.

كما لا يفوتنا أيضا أن نتقدم بفائق الاحترام والشكر الجزيل، لأعضاء لجنة  
المناقشة الذين شرفونا بمناقشتهم لهذه المذكرة المتواضعة، بهدف إثرائها أكثر.

وكذلك نتقدم بالشكر والتقدير إلى كل من مدّ لنا يد العون والمساعدة، سواء من  
قريب أو من بعيد في إنجاز هذا العمل المتواضع.

## إهداء

أهدي هذا التخرج إلى والدي العزيزين ليحفظهما الله من كل سوء ووفقني لأكون في مستوى تضحياتهما وكل أفراد عائلتي صغير وكبير وخاصة أخي العزيز إدير، كما أهديه إلى أعز انسان إلى قلبي الذي قدم لي يد العون.

ولا أنسى صديقتي نادية وتنهان وأهديه أيضا إلى أخي المرحوم نبيل الذي مازال ولا يزال دائما في قلبي وكل أخواتي

إلى كل من علمني عرفا وأرشدني نصحا وقدم لي عوناً

اللهم زدني علماً

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي

حمودي أونيسة

# قائمة أهم المختصرات

أولاً: باللغة العربية.

ط. : طبعة

ج ر. : الجريدة الرسمية

د.س.ن. : دون سنة النشر

د.د.ن. : دون دار النشر

د.ب.ن. : دون بلد النشر

ق.إ.م. : قانون الإجراءات المدنية

ق.إ.م.إ. : قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ق.م.ج. : قانون المدني الجزائري

ق.م.ف. : قانون المدني الفرنسي

ص. : صفحة

ص.ص. : من الصفحة إلى الصفحة

م.ق. : المجلة القضائية

م. : المادة

ثانيا: باللغة الفرنسية.

Ed : Edition

P : Page

ظهر إلى جانب نظام الملكية نظاما مكن الإنسان من الإنتفاع بالأشياء انتفاعا كاملا بغير منازع هو نظام الحيازة، حيث نظمها المشرع الجزائري على نحو يدل على مدى أهميتها، بالنظر إلى الأهمية التي تحظى بها الحقوق العينية على حد سواء. فإذا كان الأصل أن القانون ينظم الحقوق ويزود أصحابها بوسائل حمايتها، فإنّ المشرع الجزائري يحمي الحيازة أيضا، متى توافرت لها عناصر وأوصاف معينة. وهو يحمي الحيازة بذاتها بصرف النظر عما إذا كانت تستند إلى حق أو لا تستند إلى حق.

لكن قبل التعرض لهذه الحماية لابد من وضع مفهوم خاص للحيازة وهذا ما لم يتعرض إليه المشرع الجزائري على الإطلاق بل أشار إلى أركانها وشروطها مباشرة، إلا أن هذه الأخيرة تستخلص من مفهوم الحيازة.

بناء على هذا تعتبر الحيازة واقعة مادية يتمتع فيها الحائز بمركز واقعي يحميه القانون لذاته، ويرتب عليه آثار قانونية. كما تطورت الحيازة وأصبحت نظاما قانونيا متكاملًا يشمل حياة الأشياء والحقوق، له مكانته التي أقرت بها كل التشريعات، ويرجع هذا التعريف إلى الفقهاء والباحثين الذين زاد اهتمامهم حول هذا الموضوع، ذلك للحفاظ على الأمن العام والسكينة العامة في المجتمع،<sup>(1)</sup> ممن يدعون وجود حق لهم يحاولون الحصول عليه بأنفسهم، وهذا ما جعل المشرع الجزائري يتدخل لإقرار الحماية القانونية للحيازة التي نظمها خاصة في القانون المدني<sup>(2)</sup> وقانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>(3)</sup>.

تكمن هذه الحماية في نوعين، حيث يتمثل النوع الأول في الحماية الموضوعية التي تستلزم لصحتها توافر أوصاف وأركان، إضافة إلى خلوها من العيوب، أما بالنسبة للنوع الثاني يتمثل في الحماية الإجرائية التي تتم عن طريق الدعاوى الثلاث: دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة التي يلجأ إليها الحائز لحماية حيازته من الغصب، كون هذه الدعاوى أكثر سهولة وبساطة، ذلك أن المدعى يثبت فقط توافر شروط الحيازة عكس دعاوى الملكية التي تعتبر أكثر مشقة وتعقيدا لأنها تستلزم أدلة اثبات الملكية.

(1)- وحدى راغب، الموجز في مبادئ القضاء المدني، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، (د.ب.ن)، 1977، ص.191.

(2)- الأمر 75-58 المؤرخ 26 / 09 / 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، لمعدل والمتمم.

(3) قانون 08-09 المؤرخ 25 / 12 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر عدد 21 الصادر بتاريخ 2008/04/23.

كما نص المشرع الجزائري على دعوى استرداد الحيازة صراحة، بحيث تم ذكرها حرفيا وهذا راجع إلى كون هذه الدعوى أكثر خطورة، لأن الحيازة في هذه الحالة سلبت وانتزعت من الحائز ويعتبر هذا الإعتداء من أشد صور التعرض.

تتجلى أسباب اختيار هذا الموضوع في التعقيد والغموض الذين تثيرهما الحيازة، ونشير إلى اعادة ترتيب الحيازة من حيث موضوعها ضمن القانون الجديد، اذ جاء ذكرها وفق تسلسل منطقي ضمن الفصل المتعلق بالقسم العقاري، خلافا لما هو عليه الأمر في قانون الإجراءات المدنية الذي رتبها بعد اجراءات التنفيذ، بما أن الحيازة من المواضيع التي تتجم عنها كثير من الخلافات بين الأفراد كون الأغلبية منهم يفضلون الحيازة بدلا من الملكية، جعلنا نبحت عن الحماية المقررة للحيازة ودراسة النزاعات المختلفة الناجمة عنها والوسائل المتبعة لمعالجتها. ولالإمام بهذا الموضوع، ينبغي علينا أن نطرح اشكالية مفادها، الطبيعة القانونية للحيازة في التشريع الجزائري؟

للإجابة على هذه الإشكالية، سنعمد على المنهج التحليلي لتحليل المسائل القانونية المتعلقة بالحيازة، والتي لها علاقة بكيفية حمايتها سواء تلك الواردة في القانون المدني أو قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلى جانب ما ساهم به القضاء من خلال اجتهاداته في العديد من القرارات في ابراز مكانة الحماية التي تحضى بها الحيازة.

لنتناول موضوع حماية الحيازة في القانون الجزائري ارتأينا تقسيم هذا الموضوع إلى فصلين، تعرضنا في الفصل الأول إلى الحماية الموضوعية للحيازة، بحيث قمنا بدراسة ماهية الحيازة (المبحث الأول) وسريان الحيازة من الكسب على الزوال (المبحث الثاني).

أما الفصل الثاني فقد تضمن الحماية الإجرائية للحيازة، حيث تم التطرق إلى ماهية دعاوى الحيازة (المبحث الأول) وأنواع دعاوى الحيازة (المبحث الثاني).



## الفصل الأول

## الحماية الموضوعية للحياسة

إذا كان الأصل أنّ القانون ينظم الحقوق، ويزوّد أصحابها بوسائل حمايتها، فإنّ المشرع يحمي الحياسة أيضاً متى توافرت لها عناصر وأوصاف معيّنة، وهو يحمي الحياسة في ذاتها بصرف النظر عمّا إذا كانت تستند إلى حق أو لا<sup>(1)</sup>، ذلك راجع إلى كون حماية الحياسة مصلحة عامة للمجتمع، لأنّ هذه الأخيرة تمثّل الأمر الواقع، واباحة الإعتداء عليها يفتح باب الصراع بين الأفراد وهو ما يهدد السلام الاجتماعي والأمن العام.

كما أنّ للحائز مصلحة خاصة في حماية حيازته لتحقيق مزايا عديدة له<sup>(2)</sup>، لذا نجد رجال القانون أيضاً انصبّ اهتمامهم حول موضوع الحياسة، لذا وضعت اجراءات قانونية تنظم الحياسة حتى تكون منتجة لآثارها ومحلّ للحماية، وهذا لا يكون إلاّ بتوافرها على أوصاف وعناصر محددة.

على هذا الأساس، سنتناول في المبحث الأول مفهوم الحياسة، عناصرها وأوصافها، أمّا المبحث الثاني يكون حول سرّيات الحياسة من الكسب إلى الزوال.

(1) وجدي راغب، المرجع السابق، ص.191.

(2) علي أبو عطية هيكل، قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2007، ص.202.

## المبحث الأول

## ماهية الحيازة

لقد ظهرت الحيازة في ظلّ القانون الروماني، وتعتبر من أهمّ المواضيع التي اهتمّ بها رجال القانون، ففكرة الحيازة تهدف إلى حماية الأوضاع الظاهرة وتحمي كلّ شخص وضع يده على العقار من أيّ اعتداء، ولو صدر هذا الاعتداء من المالك، فيحظر عليه أن يقوم بسلب الحيازة من الحائز بالقوة<sup>(1)</sup>.

كما أنّه لتحقق وجود الحيازة لأبّد من توافر عناصرها، ولكن هذا وحده لا يكفي لكي تترتب عليها آثارها، إذ يلزم لذلك توافر شروط معيّنة، وهذا ما يدفعنا للبحث في مفهوم الحيازة وطبيعتها القانونية، ثمّ التطرق إلى عناصرها وأوصافها.

## المطلب الأول

## مفهوم الحيازة و طبيعتها القانونية

نظرا لما تنثيره الحيازة في طبيعتها من تعقيد وغموض، ثار جدل حولها وتجاذبت آراء بعض أعمدة الفقه وشراح القانون حول تحديد مفهومها<sup>(2)</sup>، هذا خلافا للمشرّع الجزائري الذي لم يتطرق إلى الحيازة من حيث التعريف، إلا أنه أورد نصوص عديدة حول الأوصاف والعناصر، وكذلك كسب، انتقال وزوال الحيازة سواء في القانون المدني أو في قانون الإجراءات المدنية<sup>(3)</sup>، وهذا ما سنتطرق إليه بالتفصيل خلال هذا المطلب.

(1) زودة عمر، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، (د.د.ن)، الجزائر، (د.س.ن)، ص. 105.

(2) محمودي عبد العزيز، اجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، ط.1، (د، د، ن)، الجزائر، (د.س.ن) ص.184.

(3) أمر 66-154 مؤرخ 08/06/1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية (الملغى)، ج.ر عدد 47، الصادر بتاريخ 08/06/1966.

## الفرع الأول

## تعريف الحيازة

سنوضح في صدد هذا الفرع التعاريف المختلفة التي وردت بشأن الحيازة منها التعريف اللغوي،  
الفقهي، القانوني.

## أولاً- تعريف الحيازة لغة:

جاءت الحيازة من كلمة حاز، بمعنى ضمّه وملكه فيقال حاز فلان الشيء حيازة أي ضمّه وملكه.

والحوز: الملك، والحوز من الأرض، ما يحتازه الانسان لنفسه وبيّن حدوده، ويقوم عليه الحواجز فلا يكون  
لأحد حق فيه<sup>(1)</sup>.

## ثانياً- تعريف الحيازة فقها :

يعرفها الدكتور السنهوري الذي عرفها بأنها وضع مادي ينجم عن شخص يسيطر سيطرة فعلية على  
حق، سواء كان الشخص هو صاحب الحق أو لم يكن، والسيطرة الفعلية على الحق تكون باستعماله  
اعمالاً مادية يقتضيها مضمون هذا الحق<sup>(2)</sup>.

في تعريف آخر، قيل بأنّ الحيازة هي سلطة فعلية لشخص على شيء من الأشياء، يستعملها بصفته  
مالكا لها، أو صاحب حق عيني عليه، سواء استندت هذه السلطة إلى حق من الحقوق أو لم تستند،  
فالحيازة هي مظهر الحق وهذا المظهر قد يطابق في الغالب الحقيقة، ولكن في بعض الأحيان لا  
يطابقها<sup>(3)</sup>.

(1) عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، (د.س.ن)، ص.44.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد(أسباب كسب الملكية)، المجلد الثاني، ط.3،  
منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص.784.

(3) المرجع نفسه، ص.21.

ثالثا - تعريف الحيازة قانونا:

لقد عرّف القانون الفرنسي الحيازة في م 2228 من ق.م.ف التي تنص على: " الحيازة هي احراز الشيء، أو استعمال حق نحوزه، أو نستعمله بأنفسنا، أو بواسطة الغير يحوزه ويستعمله بالنيابة عنّا" (1).

الحيازة في القانون الفرنسي هي استعمال حق الملكية، أو حق من الحقوق العينية الأخرى، كحق الارتفاق أو حق الانتفاع، أو حق الرهن الحيازي على شيء معين استعمالا فعليا، بما يقتضيه هذا الاستعمال من أعمال تتفق مع طبيعة الحق العيني المستعمل، وبما يصحب هذه الأعمال من قصد إلى استعمال هذا الحق.

استقر القانون الفرنسي على أنه لا يخضع للحيازة الحقوق الشخصية<sup>(2)</sup>، أمّا القانون المصري فقد عرّف الحيازة أنّها وضع مادي يسيطر به الشخص سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه، أو يستعمل بالفعل حقا من الحقوق<sup>(3)</sup>.

كما يجب أن تكون الحيازة سيطرة متعدية لا مجرد رخصة ولا عملا يقبل على سبيل التسامح<sup>(4)</sup>. في حين أنّ المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف الحيازة، بل تطرق إلى تحديد أركان قيامها وشروط صحتها<sup>(5)</sup>، وعلى ذلك ورد تعريف في الإجتهد القضائي بأنها وضع مادي وبه يسيطر الشخص سيطرة فعلية على عقار، ويستعمل بالفعل حقا من الحقوق، نتيجة على هذا فالحيازة ليست بحق عيني، بل هي ليست حقا أصلا وإنما واقعة مادية تحدث آثار قانونية<sup>(6)</sup>.

(1)- L'article 2228 de code civil français stipule que : « La possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous- même, ou par un autre qui les tient ou qui l'exerce en notre nom ».

BERGEL (J. L), Bruchie (U), CIMAMOUTI (S), Traité de droit civil, les biens , éd delta, Paris , 2000, P.133.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.787.

(3) زودة عمر، المرجع السابق، ص.105.

(4) عدلي امير خالد، المرجع السابق، ص.45.

(5) زودة عمر، المرجع السابق، ص.105.

(6) الاجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، قسم الوثائق، الجزائر، 1960، ص.130.

يقتصر القانون على حماية حيازة العقار دون المنقول، وذلك لأنَّ الحيازة في المنقول سند الملكية، هذا وفقا للم 835 من ق.م.ج<sup>(1)</sup>، فهي تختلط بالحق مما يؤدي إلى اختلاف دعوى الحيازة بدعوى الحق في المنقول.

أما حيازة العقار تبدو مستقلة عن الحقوق الواردة عليه، لذا يمكن حمايتها بصورة مستقلة عن الحق. وذلك حسب الفكرة التقليدية التي تعتبر المنقول شيء تافه غير ذي خطر، فلا يستحق العناية التي يستحقها العقار.

من ناحية أخرى، قد تكون سيطرة فعلية كاملة على الشيء، فتكون حيازة لحق الملكية على الشيء، لكنّها قد تكون سيطرة محدودة عليه في هذه الحالة تكون حيازة لحق عيني آخر عليه كحق الانتفاع، حق الاستعمال أو السكن<sup>(2)</sup>.

كذلك حماية الحيازة لا تشمل حيازة المال العام، إذ لا يصحّ أن يكون هذا المال محلا لحق عيني، بالتالي لا تصحّ حيازته، ومن ثمّ إذا تعلقت منازعة الحيازة بالأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة، وشركات القطاع العام أو اللأوقاف الخيرية<sup>(3)</sup>، وهي الأملاك العقارية التي حبسها مالكاها بمحض ارادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، وهذا وفقا لنص المادة 31 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري(ملغى)<sup>(4)</sup>.

(1) تنص م 835 من ق.م.ج" من حاز بسند صحيح منقولا أو حقا عينيا على المنقول أو سندا لحامله فإنّه يصبح مالكا له إذا كان حسن النية وقت حيازته...".

(2) وجدي راغب، المرجع السابق، ص.164.

(3) مدحت محمد الحسيني، الحماية الجنائية والمدنية للحيازة في ضوء القانون 23 لسنة 1992، ط.3، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 1993، ص.10.

(4) قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49، الصادر في 18/11/1990، (ملغى).

## الفرع الثاني

## الطبيعة القانونية للحيازة

كما اختلفوا كذلك في تحديد الطبيعة القانونية للحيازة، فيرى البعض أنها حق ويرى البعض الآخر أنها واقعة مادية تحدث آثار قانونية<sup>(1)</sup>.

## أولاً- الحيازة حق:

يرى أنصار هذا الاتجاه أنّ الحيازة هي عنوان الملكية الظاهر، لذلك اتخذ منها القضاء أهمّ قرينة على الملكية، لأنّ المستقر عملاً والغالب واقعا أن يكون حائز الشيء هو مالكه، الأمر الذي يكفل للحائز مركزاً ممتازاً يعلو به على كل من ينازعه بصفته كمالك، فيصبح لهذا المنازع أن يقيم الدليل العكسي على عدم ملكية الحائز للمال<sup>(2)</sup>.

لكن نجد أنّه حتى وإن اتفق أصحاب هذا الرأي على اعتبار الحيازة حق، إلّا أنّهم اختلفوا في نوعه، فهناك من اعتبره حق عيني متفرع عن حق الملكية، لأنّ القانون يحمي الحيازة ويسمح للحائز استرداد حيازته متى سلبت منه.

بينما يرى البعض الآخر أنّ الحيازة ليست بحق عيني ولا شخصي، إنّما هي حق ذو طبيعة خاصة تتعلق بالحماية التي شرعت ضماناً لحق الحائز ضدّ الاعتداءات المحتملة على الحيازة<sup>(3)</sup>.

لقد كان هذا الرأي محلّ نقد، إذ لا يمكن القول بأنّ الحيازة حق، لأنّ الحقوق التي تصلح أن تكون محلاً للتعامل هي الحقوق المالية أي التي تقوم بمال، فهي إمّا حقوق عينية أو حقوق شخصية، والحيازة ليست بحق عيني لأنّ أساس هذا الحق هو حق الملكية وعنه تتفرع سائر الحقوق، وليست مشتقة من حق الملكية ومتفرعة عنه.

(1) عدلي أمير خالد، المرجع السابق، ص.49.

(2) رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2001، ص.367.

(3) بناي دهبية، بوشلغوم سهيلة، اكتساب الملكية بالحيازة في ضوء التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012، ص.8.

كما لا يمكن القول بأنّ الحيازة حق شخصي، لأنّ الحقوق الشخصية تحتم وجود مدين يلتزم بأداء التزام نحو الدائن، وهو لا يتفق مع طبيعة الحيازة التي عمادها السيطرة على الشيء سيطرة تامة، ومن ثمّ الحيازة ليست بحق شخصي<sup>(1)</sup>.

### ثانياً - الحيازة واقعة مادية:

يرى هذا الاتجاه بأنّ الحيازة واقعة مادية، فهي ليست حق فيما أنّها وضع فعلي أو واقعي يتسلط بمقتضاه الشخص على شيء تسلطاً فعلياً بصفته مالكا للشيء، أو صاحب حق عيني عليه، وهي بذلك ليست بحق عيني أو شخصي وإنّما تعدّ سبباً لكسب الحق. أمّا عن التكييف القانوني للحيازة، فهي واقعة مادية محظّة « Pur fait materiel » تحدث آثار قانونية<sup>(2)</sup>.

في حين أن المشرع الجزائري، لم ينص عليه صراحة، بل نستنتجه ضمناً من خلال المادة 827 من ق.م.ج التي تنص على ما يلي: "من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقا عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع".

## المطلب الثاني

### أركان الحيازة وأوصافها

لقيام الحيازة لابدّ من توافر عنصرين المادي والمعنوي، فنية الحائز لا تكفي وحدها لاكتساب الحيازة ما لم تكن مصحوبة بأعمال خارجية مادية، كذلك لا يكفي مجرد وضع اليد على الشيء لقيام الحيازة إذا لم يكن مصحوباً بنية اكتساب حق عليه، فإذا تحقق وجود هذين العنصرين كانت الحيازة حقيقية وإذا تخلف العنصر المعنوي تكون الحيازة عندئذ عرضية<sup>(3)</sup>.

لكي تكون الحيازة قانونية منتجة لآثارها يجب أن تكون متوفرة على أوصاف، وغير مشوية بعيوب، وهذا ما سيكون محور دراستنا خلال هذا المطلب.

(1) عدلي امير خالد، المرجع السابق، ص.50.

(2) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص.370.

(3) محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية (أسباب كسب الملكية)، ط.1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1999، ص.229.

## الفرع الأول

## أركان الحيازة

تشمل الحيازة على ركنين أساسيين هما الركن المادي والركن المعنوي، ونتيجة للأهمية البالغة لهما وجب علينا البحث عن حقيقة كل ركن على حدى.

## أولاً- الركن المادي:

يتمثل الركن المادي في سلطة مباشرة الأعمال المادية التي يقوم بها عادة من له حق على الشيء، كالسكن في المنزل أو زراعة الأرض، بشرط أن تكون ممارسة هذه الأعمال مّا لا يباح للغير على أنه مجرد رخصة أو عمل يتحمّله على سبيل التسامح عملاً بنص م01/808 ق.م. ج كمرور الجار في أرض جاره<sup>(1)</sup>.

لا يشترط في هذه الأعمال المادية التي يباشرها الحائز أن تكون متواصلة في كلّ لحظة، وإنما يكفي أن تكون الأفعال الدالة على وضع اليد تتجدد في الأوقات والظروف المناسبة<sup>(2)</sup>.

تتحقق هذه الأعمال المادية كما يلي:

## 1- تحقق السيطرة المادية من الحائز نفسه:

يعني أن يحوز الحائز الشيء في يده احرازاً مادياً ويباشر فيه من الأعمال المادية ما يباشره المالك عادة في ملكه، سواء كان عقاراً كدار، أرضاً أو منقولاً كسيارة، كتاب...<sup>(3)</sup>.

## 2- تحقق السيطرة المادية بواسطة الغير:

إنّ الأصل في الحائز أن يباشر السيطرة المادية بنفسه استعمالاً فعلياً سواء كان حق ملكية أو كان حق آخر، لكن يقع مع ذلك أن يباشر هذه السيطرة المادية بالوساطة فيباشرها باسمه وسيط يكون

(1) بوشير محند امقران، قانون الاجراءات المدنية، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص.94.

(2) محمد أحمد عابدين، النقاد المكسب والمسقط، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2002، ص.166.

(3) قدري عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري والمقرن، الإسكندرية، 2003، ص.24.



متصلا به اتصال التابع بالمتبوع، ويأتمر بأوامره فيما يتعلق بهذه السيطرة المادية، مثلا أن يباشر الحائز السيطرة المادية بواسطة خدمه، أتباعه، عماله ومستخدميه<sup>(1)</sup>، وهذا ما نصت عليه م 810 من ق.م.ج :  
"تصح الحيازة بالوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز... "

### 3- السيطرة المادية على الشيوع:

الحيازة على الشيوع هي حيازة يشترك في حيازته العنصران المادي والمعنوي، في الحيازة والعنصر المعنوي يكون مشتركا مع غيره لا خالصا لنفسه، كذلك بالنسبة للعنصر المادي يكون فيه الاشتراك مثال ذلك، أن يحوز شخصان عقارا فيسكنان العقار معاً دون أن يستقل أحدهما عن الآخر<sup>(2)</sup>.

### ثانيا- الركن المعنوي:

يقصد بالركن المعنوي أن يكون الحائز واضعا اليد على الشيء بقصد تملكه، أو بقصد أداء أي حق من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية، والعنصر المعنوي هو المميّز للحيازة القانونية عن الحيازة العرضية، لأنّ الحائز العرض يباشر الحيازة نيابة عن صاحب اليد الحقيقية<sup>(3)</sup>.

في هذا الصدد ظهر بشأن الركن المعنوي نظريتين أساسيتين مع تحديد موقف المشرع الجزائري منهما.

### 1- النظرية الشخصية:

تعتبر هذه النظرية التقليدية في الحيازة والتي ترى بأنه لا تكفي لتحقيق الحيازة السيطرة المادية، وهي العنصر المادي بل يجب توافر إلى جانب هذا الأخير عنصر آخر وهو عنصر القصد، الذي يقصد به في هذه النظرية أن يكون الحائز قاصدا استعمال الحق لحساب نفسه<sup>(4)</sup>، سواء كان حق ملكية أو حق

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.795.

(2) بخوش ياسمينه، عزوز خمسة، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012، ص.12.

(3) محمد أحمد عابدين، المرجع السابق، ص.166.

(4) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.803.

آخر، فالحائز لحساب غيره كالمستأجر، المستعير والمودع عنده لا يتوافر عنده عنصر القصد حيث لا يستعمل الشيء لحساب نفسه<sup>(1)</sup>.

## 2- النظرية المادية:

يرى أنصار هذه النظرية أنّ عنصر القصد ليس عنصرا مستقلا عن عنصر السيطرة المادية، بل إنّ هذا العنصر يتضمن ضرورة توفر العنصر الأول، فالسيطرة المادية هي الحيازة بذاتها فليست هذه الإرادة أو القصد إلاّ في الأعمال المادية التي يقوم بها الحائز لتحقيق سيطرته، فعدم التمييز مثلا لا يستطيع حيازة شيء بنفسه لأنّه لا إرادة له، والأعمال المادية التي يقوم بها تكون أعمالا غير ارادية، هو لا يحوز إلاّ بواسطة الغير فينوب عنه الولي أو الوصي أو القيم<sup>(2)</sup>.

لعلّ أهم نتيجة عملية للنظرية المادية، جواز حماية الحائز حساب غيره بدعاوى الحيازة، حيث لا تحميه النظرية الشخصية وأهم تطبيق لهذه النتيجة العملية هو حماية المستأجر، إذ المستأجر لا يحوز لحساب نفسه بل لحساب المؤجر<sup>(3)</sup>.

## موقف المشرع الجزائري من النظريتين:

مبدئيا أخذ المشرع الجزائري بالنظرية الشخصية كما دعم موقفه بالنظرية المادية، بمعنى لم يقصر الحيازة على الحقوق العينية فقط وتوافر عنصر القصد، إنما أجاز كذلك الحيازة على الحقوق الشخصية استثناء، والدليل على ذلك أنه اعتبر المستأجر حائزا لحقه الشخصي وله حق في حيازته بجميع دعاوى الحيازة<sup>(4)</sup>.

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.804.

(2) قدرى عبد الفتاح الشهاوى، المرجع السابق، ص.37.

(3) المرجع نفسه، ص.38.

(4) رمول خالد، محاضرات في مقياس الحقوق العينية، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، 2009، ص.9.

هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 624465 الصادر في 1990/11/16 أنه: "من المستقر عليه قضاء أنّ للمستأجر حق في ممارسته شخصيا دعاوى الحيازة ضدّ من يتعرض له، ومن ثمّ فإنّ القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعدّ مخالفا للأحكام القضائية"<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### أوصاف الحيازة وعيوبها

إنّ وضع اليد على العقار لا يتحقق إلّا إذا توفر الركن المادي والمعنوي، لكن هذا لا يكفي لصحة الحيازة إلّا إذا استوفت على أوصاف معينة وخالية من العيوب، ففيما تتمثل هذه الأوصاف؟ وما هي العيوب التي يمكن أن تشوب الحيازة؟.

#### أولا-أوصاف الحيازة:

إلى جانب استيفاء الحيازة لركنيها المادي والمعنوي، يجب بالإضافة على ذلك توافرها على شروط صحتها والتي هي على النحو التالي:

#### 1- أن تكون الحيازة هادئة:

أي أن لا يكون العقار محل نزاع أو تمّ الاستيلاء عليه عن طريق الاعتداء، أو الاكراه ماديا أو معنويا، وأن تكون الحيازة قد تمت إثر اعتداء أو غش أو تحايل<sup>(2)</sup>.

(1) المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 624465 الصادر في 1990/11/16، المجلة القضائية، العدد 11 لسنة 1992، ص.116- ص.118.

(2) بن عبيدة عبد الحفيظ ، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص.97.

كذلك الأمر إذا كانت الحيازة قد اكتسبت بالقوة وظلّ الحئز مستعملا القوة للاحتفاظ بها، فلا محل لحماية الحيازة إذا كانت قائمة على الغضب والقوة<sup>(1)</sup>، ولا يلزم أن تكون القوة مادية بل يكفي الاكراه المعنوي أي استخدام الارهاب والتهديد<sup>(2)</sup>.

إذا تمكن الغاصب من وضع يده على العقار وضعا هادئا ظاهرا لمدة سنة بقصد استعمال حق من الحقوق عليه، فيزول بذلك كل أثر للغضب، وتصبح حيازته منتجة لكافة آثارها القانونية<sup>(3)</sup>.

## 2- أن تكون الحيازة مستمرة:

بمعنى أن تستمر حيازة الحق العيني العقاري بدون انقطاع، لأنّ الانقطاع يفقد الحائز حق الحيازة، كما يشترط لحماية الحيازة أن تستمر سنة على الأقل، فإذا اقتصرت الحيازة على عدة أسابيع أو أشهر، فلا يستطيع الحائز رفع دعوى الحيازة عملا بالمادة 413 من ق.إ.م<sup>(4)</sup> الملغى، وهذا مقارنة مع ق.إ.م. والذي لم يتطرق إلى هذه الشروط ومع ذلك لا تنقضي الحيازة إذا حال دون مباشرة السيطرة الفعلية على الحق مانع وقتي، لكنها تنقضي إذا استمر هذا المانع سنة كاملة وكان ناشئا عن حيازة جديدة وقعت رغم ارادة الحائز أو دون علمه<sup>(5)</sup>.

## 3- أن تكون الحيازة واضحة:

معنى وضوح الحيازة هو أن لا تكون مشوبة بعيب اللبس والغموض، وتكون مشوبة بعيب اللبس إذا انصبّ على العنصر المعنوي لوضع اليد. ويأتي اللبس من الغموض الذي يشوب نية واضع اليد نتيجة احتمال هذه النية لأكثر من معنى، ممّا يوقع الغير في غموض وشك بشأن وضع اليد متى كان

(1) مدحت محمد الحسيني، المرجع السابق، ص.17.

(2) المرجع نفسه، ص.18.

(3) محمد علي الأمين، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني: (دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1993، ص.61.

(4) بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص.97.

(5) وجدي راغب، المرجع السابق، ص.168.

يحتمل الشك والتأويل<sup>(1)</sup>، إذ يمكن أن تتحقق الحيازة المادية ويبقى الغموض مرفقا لها، لأن الأعمال المادية يمكن أن تصدر عن الحائز بنية غير نية التملك، كما يمكن أن تكون أعمال لحساب غيره<sup>(2)</sup>.

#### 4- أن تكون الحيازة ظاهرة:

أي أنه يجب على الحائز أن يستعمل الشيء على النحو الذي يستعمله صاحبه، أما إذا انتفع بالشيء المحوز سرا فلا يجوز له أن يتمسك بحيازته ضدّ من تعمد اخفاء الحيازة عنه.

ليس معنى الحيازة الظاهرة أن تكون ظاهرة للناس كافة، بل يكفي أن تكون معلومة للمالك الذي يحتجّ ضدّه بوضع اليد المكسب<sup>(3)</sup>، ولا تعتبر الحيازة قانونية إذا كان الحائز يحوز العقار خفية عن المالك، وعن عامة الناس، لأنّ الخفية تنفي الحيازة المشروعة وتعدّ حيازة عارضة<sup>(4)</sup>، ولا فرق بين أن يكون الخفاء في الحيازة ناتجا عن ارادة الحائز أو خارجا عن ارادته، لأنّ المهمّ هو ظهور الحيازة لمن يحتجّ بها عليهم، أما من يعمد إلى الانتفاع بالشيء المحوز سرا فلا يجوز له أن يتمسك بصحة حيازته ضدّ من كان يخفي عنهم هذا السرّ<sup>(5)</sup>.

الجهل بالحيازة لا يعني خفاءها، فإذا كان الحائز قد حاز الشيء موضوع الحيازة بشكل ظاهر وعلني للكافة، فإنّ الحيازة في هذه الحالة لا تكون خفية حتى ولو كان المالك لم يعلم بها لغفلته أو غيابه<sup>(6)</sup>.

(1) عدلي أمير خالد، المرجع السابق، ص.118.

(2) محمد علي الأمين، المرجع السابق، ص.62.

(3) محمد احمد عابدين، المرجع السابق، ص.175.

(4) بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص.96.

(5) محمد علي الأمين، المرجع السابق، ص.61.

(6) نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها)، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2001، ص.482.

ثانياً- عيوب الحيازة:

بالرجوع إلى المادة 2/808<sup>(1)</sup> من ق.م.ج يتبين أن المشرع لم يذكر عيب عدم الإستمرار الذي له أهمية بالغة وهذا إما سهواً أو غفلة منه، هذا ما جعلنا نعود لنص المادة 413<sup>(2)</sup> من ق.إ.م الملغى لاستخلاص هذا العيب فمن خلال الجمع بين هاتين المادتين نجمل هذه العيوب كما يلي:

1- عيب عدم الاستمرار:

إذا تولدت الحيازة عن أعمال منقطعة كانت مشوبة بعيب عدم الاستمرار أو النقطع، بالتالي لا تنتج آثارها القانونية. ولكي تكون الحيازة مستمرة غير منقطعة، يجب أن تتوالى أعمال السيطرة المادية على الشيء في فترات متقاربة منتظمة، فيستعمل الحائز الشيء من وقت إلى آخر كلما قامت الحاجة إلى استعماله، كما يستعمل المالك ملكه في العادة<sup>(3)</sup>.

لا يعني استمرارية السيطرة المادية ألا ترتفع يد الحائز عن الشيء مطلقاً، وإنما تعني أن يظل مسيطراً على الشيء مستعملاً إياه كما يفعل أصحاب الحقوق في حقوقهم<sup>(4)</sup>.

هذا العيب بخلاف عيوب الحيازة الأخرى، عيب مطلق لكل ذي مصلحة أن يتمسك به، ذلك بأن الحيازة تكون في ذاتها غير مستمرة بالنسبة إليه<sup>(5)</sup>، وبالنسبة إلى غيره أما عيوب الحيازة الأخرى فهي عيوب نسبية<sup>(6)</sup>.

(1) تنص م 2/808 ق.م.ج "إذا اقتترنت الحيازة باكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التباس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب".

(2) تنص م 413 ق.إ.م "الدعاوى الخاصة فيما عدا دعوى استرداد الحيازة يجوز رفعها ممن كان حائزاً بنفسه أو بواسطة غيره، لعقار أو حق عيني عقاري وكانت حيازته هادئة علنية، مستمرة ليشوبها انقطاع وغير مؤقتة، وغير خفية، واستمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل".

(3) قدري عبد الفتاح الشهاوى، المرجع السابق، ص.67.

(4) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص.393.

(5) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.845.

(6) المرجع نفسه، ص.846.

2- عيب الخفاء:

يقتضي أن تكون الحيازة ظاهرة أو علنية فإذا حصلت خفية كانت الحيازة معيبة، فإذا كانت الأعمال التي يباشرها الحائز على الشيء ليس بشأنها أن تظهر الحيازة للجمهور، بمن فيهم أصحاب المصلحة في العلم بها، كانت الحيازة مشوبة بعيب الخفاء<sup>(1)</sup>.

يعتبر عيب الخفاء<sup>(2)</sup> عيب نسبي، بمعنى أنه لا يتمسك به إلا من أخفيت عنه الحيازة وكانت له مصلحة في ظهورها، فإذا كانت الحيازة ظاهرة أمام الناس ولكنها خافية على صاحب العقار فله أن يتمسك بخفائها، أما إذا كانت الحيازة ظاهرة أمام صاحب العين ولكنها خافية على سائر الناس، لم يجز لصاحب العين أن يتمسك بخفاء الحيازة بدعوى أنها خافية على الناس، مادامت ظاهرة له<sup>(3)</sup>، والخفاء أكثر سهولة في المنقول من العقار<sup>(4)</sup>.

3- عيب الاكراه:

تكون الحيازة مشوبة بعيب الاكراه إذا حصل عليها صاحبها بالقوة أو بالتهديد، وبقي محتفظا بها دون أن تنقطع القوة أو التهديد الذي حصل عليها به، فمادام الحائز قد حصل على الحيازة بهذا الوجه فإن حيازته تكون مشوبة بعيب الاكراه، مادامت القوة والتهديد باقيا لم ينقطع<sup>(5)</sup>، ويستوي أن يقع التهديد على المالك الحقيقي أو على حائز سابق غير مالك لانتزاع الحيازة منه، ولا فرق بين أن يستعمل القوة الحائز المغتصب أو أعوان له، ويستوي أن يكون التهديد مباشرا أو غير مباشر<sup>(6)</sup>.

(1) نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق، ص.482.

(2) العيوب الخفية: هي عيب في الشيء المبيع بحيث لا تظهر في الفحص الأول، إذ جهلها المشتري وهي تنقص من قيمة الشيء المبيع أو الإنتفاع به، نقلا عن القرام ابتسام، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري(قاموس باللغتين العربية والفرنسية)، قصر الكتاب، الجزائر، (د.س.ن)، ص.273.

(3) عدلي أمير خالد، المرجع السابق، ص.116.

(4) : YVAIRNE (B)- LANORE- Virginie(L), TERNEYRE, Droit civil, Introduction, Biens, Personnes, Famille, 17<sup>ém</sup> éd, Dalloz, Paris, 2011, P 169.

(5) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.852.

(6) محمد علي الأمين، المرجع السابق، ص.70.

على أنّ عيب الاكراه إنّما هو عيب مؤقت، بحيث إذا زال هذا العيب بدأت الحيازة تنتج آثارها، بمعنى أنه إذا قامت الحيازة على الغصب والعدوان وتمكن الغاصب من وضع يده وضعا هادئاً لمدة سنة، اعتبرت حيازته صحيحة منتجة لآثارها<sup>(1)</sup>.

#### 4- عيب الغموض و اللبس:

يجب أن تكون الحيازة واضحة لا لبس فيها أو غموض وإلا كانت معيبة، والملاحظ أنّ عيب اللبس إنّما يعيب الركن المعنوي للحيازة على خلاف العيوب الأخرى التي تصيب الركن المادي، فلا يعرف إذا كان الحائز يحوز لحساب نفسه أو لحساب غيره<sup>(2)</sup>.

تثور مشكلة الحيازة الغامضة عادة بصدد الملكية العقارية الشائعة، كأن يضع أحد الشركاء يده على العقار الشائع كله، فلا يعرف ما إذا كانت نيته انصرفت إلى الحيازة لحساب نفسه، أم أنه يدير العقار لحساب الشركاء جميعاً أي لحساب نفسه أو لحساب غيره.

تجدر الإشارة أن هذه العيوب مؤقتة فمن الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب تبدأ الحيازة صحيحة ومنتجة لآثارها وكذلك أنّ هذه العيوب عيوب نسبية<sup>(3)</sup>.

(1) محمد أحمد عابدين، المرجع السابق، ص.174.

(2) حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص.24.

(3) نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص.484.



## المبحث الثاني

### سريان الحيازة من الكسب إلى الزوال

رأينا أنّ الحيازة تتكون من عنصرين، العنصر المادي والعنصر المعنوي، وكسب الحيازة يكون بالجمع بين هذين العنصرين، أي عن طريق وضع اليد على الشيء بالسيطرة عليه بقصد استعمال حق من الحقوق العينية عليه<sup>(1)</sup>.

كما أنّ الحيازة تنتقل من الحائز إلى خلفه سواء كان عام أو خاص، أمّا بالنسبة لزوالها يكون إمّا بفقد عنصر الحق المادي والمعنوي أو بأحدهما. وبناءً على هذا سنتطرق إلى كيفية كسب الحيازة وكيفية انتقالها وزوالها.

## المطلب الأول

### كسب الحيازة

لكي تكون الحيازة قابلة للكسب ومنتجة لآثارها، يجب أن تكون متوفرة على العنصرين المادي والمعنوي وهذا حتى تكون محلاً للحماية بدعاوى الحيازة، كما يجب أن لا تكون مشوبة بعيوب.

الحيازة إذا اقترنت بحسن النية، كانت أبعد مدى في آثارها عما لو كانت مقترنة بسوء نية<sup>(2)</sup>، وقد تحصل ابتداءً بطريق الاستيلاء<sup>(3)</sup>، كما تحصل سرقة أو اغتصاباً بطريق الأكرام. وهذه الحيازة تتم مباشرة أو بالواسطة أو بالنيابة<sup>(4)</sup>، فماذا عن ناقص الأهلية و كسبه للحيازة؟ وفي أيّ حالة تصحّ الحيازة بالواسطة؟.

(1) محمد أحمد عابدين، المرجع السابق، ص.193.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.791.

(3) الإستيلاء حسب المادة 773 من القانون المدني فإنه يعتبر ملك من أملاك الدولة الشاغرة التي ليس لها مالك. وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم لذا نستنتج أن الاستيلاء هو وضع اليد على شيء مادي لا مالك له بنية تملكه.

(4) محمد علي الأمين، المرجع السابق، ص.98.

## الفرع الأول

### كسب الحيازة من طرف ناقص الأهلية

لقد أجاز القانون أن يكون الحائز شخص ناقص الأهلية، وهذا ما نصت عليه المادة 809 من ق.م.ج: " يجوز لغير المميز أن يكسب الحيازة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية".

يستنتج من هذا النص أنه يجوز لناقص الأهلية كالصبي المميز، أن يكسب الحياز بنفسه لأن إرادة الصبي تمكنه من بسط يده على الشيء، فضلا عن أن وضع اليد هو عمل مادي يعود بالنفع على القاصر، وإذا كان جائز بالنسبة لهذا الأخير، فإنّ الدعاوى التي شرعت لحماية وضع اليد، دعوى منع التعرض، دعوى استرداد الحيازة، دعوى وقف الأعمال الجديدة، هذه كلّها لا يستطيع القاصر مباشرتها بنفسه وإنما يباشرها النائب عنه<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### كسب الحيازة بالوساطة

الأصل أنّ الحائز يحوز بنفسه، أي يقوم بنفسه بالسيطرة الفعلية على الشيء وبالأعمال المادية الدالة على الحق الذي يظهر بمظهر صاحبه، ولكن إلى جانب هذه الحيازة بالأصالة توجد كذلك الحيازة بالنيابة، والحيازة بالوساطة يتوافر فيها الركن المادي في الحيازة لا بصفة مباشرة ممن تتم الحيازة لحسابه وإنما بصفة غير مباشرة سواء عن طريق نائب أو وسيط<sup>(2)</sup>، فموضوع كسب الحيازة بالوساطة أو النيابة يجب التمييز بين الركن المادي والركن المعنوي، بالنسبة للركن المعنوي يشترط توافر كقاعدة عامة في شخص الحائز فلا يتصور أن يحوز شخص على غير علم منه بإرادة الغير وقصده.

أما الركن المادي في الحيازة فيجوز أن ينوب فيه عن الحائز غيره فليس من الضروري أن تصدر الأعمال المادية للإستعمال المكون لهذا الركن من الحائز نفسه شخصيا. بل يصح أن تصدر هذه الأعمال التي يكتسب بها وضع اليد من الغير الذين ينوبون عن الحائز أو التابعين له<sup>(3)</sup> وهذا طبقا

(1) محمد أحمد عابدين، المرجع السابق، ص.194.

(2) كيرة حسن، الموجز في أحكام القانون المدني، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998، ص.440.

(3) مصطفى مجدى هرجه، التنظيم القانوني الجديد لمنازعات الحيازة، المرجع السابق، ص.72.

لنص م 810 من ق. م. ج، التي جاءت صياغتها : "تصح الحيازة بالوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلا به اتصال يلزمه الإلتزام بأوامره، فيما يتعلق بهذه الحيازة وذلك كله مع مراعاة أحكام الأمر الصادر في شأن الثورة الزراعية.

وعند الشك يفترض أن مباشرة الحيازة سابقة افتراض أن هذا الاستمرار هو لحساب البادئ بها".

## المطلب الثاني

### انتقال الحيازة و زوالها

قد يكون كسب الحيازة انتقالا من حائز سابق إلى من يعتبر خلفا له في الحيازة. والخلف الذي تنتقل إليه الحيازة قد يكون خلفا عاما، ويقصد به الوارث الموصي له بجزء شائع من التركة، كالثالث أو الربع مثلا، وقد تنتقل الحيازة إلى خلف خاص ويقصد به من يخلف الحائز في حيازة عين معينة، بناء على سبب ينقل إليه حقا خاصا من حقوق سلفه<sup>(1)</sup>.

أما عن زوال الحيازة فهي حسب نص المادة 815 ق.م.ج: "تزول الحيازة إذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية على الحق، أي إذا فقد هذه السيطرة بأية طريقة أخرى".

## الفرع الأول

### انتقال الحيازة

إنّ الحيازة تنتقل بالاتفاق ما بين السلف والخلف، مصحوبا بانتقال السيطرة الفعلية على الشيء أو الحق إلى الخلف، قد يكون انتقال الحيازة معنويا فلا يتم التسليم المادي<sup>(2)</sup>، والفارق الأساسي بين حيازة

(1) محمد حسين قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية في ذاته - أسباب كسب الملكية)، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقيقية، (د.س.ن)، ص.345.

(2) مصطفى مجدي هرجه، المرجع السابق، ص.73.

الخلف العام والخلف الخاص يكمن في أنّ الأولى تعتبر استمرار الحيازة للسلف، أمّا الثانية فهي حيازة جديدة مستقلة عن حيازة السلف<sup>(1)</sup>.

#### أولاً- انتقال الحيازة إلى الخلف العام:

تنتقل الحيازة بجميع صفاتها الممارسة من طرف المورث خلال حياته، إلى كلّ الورثة دون تمييز وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 223939 المؤرخ 2002/01/23<sup>(2)</sup>.

حيث تنتقل الحيازة إلى الخلف العام بالصفة التي كانت عليها عند السلف<sup>(3)</sup>، ويكون هذا الانتقال إمّا بالاتفاق مثل أن يتفق الحائز مع شخص آخر على أن ينقل له الحيازة، كما إذا اتفق البائع مع المشتري على أن ينقل له حيازة الشيء المبيع، وإمّا أن تنتقل الحيازة من حائز إلى آخر بقوة القانون، مثل انتقال المورث إلى الوارث<sup>(4)</sup>.

كما يستطيع من انتقلت إليه الحيازة أن يسيطر على الحق ولو دون تسلّم مادي للشيء موضوع هذا الحق، و هذا ما نصت عليه المادة 811 من ق. م. ج<sup>(5)</sup>.

أمّا إذا كانت الحيازة عند المورث مشوبة بعيب فإنّها تنتقل إلى الوارث مشوبة بهذا العيب، وحينئذ يجب حتى تنتج الحيازة آثارها عند الوارث أن يزول العيب الذي هي مشوبة به<sup>(6)</sup>.

أخيراً إذا كان المورث حسن النية في حيازته فإنّ الحيازة تنتقل إلى الوارث مقترنة بحسن النية، ويعتبر الوارث سيء النية إذا انتقلت إليه الحيازة من طرف مورث سيء النية، إلى أن يثبت أنّه هو حسن النية<sup>(7)</sup>.

(1) محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص.346.

(2) المحكمة العليا، قرار رقم 223939، مؤرخ في 23-01-2002، المجلة القضائية عدد1، لسنة2003، ص.168.

(3) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.873.

(4) المرجع نفسه، ص.877.

(5) تنص م 811: "تنتقل الحيازة من الحائز إلى غيره إذا اتفقا على ذلك وكان في استطاعة من انتقلت إليه الحيازة أن يسيطر على الحق ولو دون تسلّم مادي للشيء موضوع هذا الحق".

(6) فدري عبد الفتاح الشهاوى، المرجع السابق، ص.100.

(7) المرجع نفسه، ص.101.

أما عن امكانية ضم مدة حياسة السلف إلى مدة حياسة الخلف العام، فإنّ مدة حياسة المورث تضم إلى مدة حياسة الوارث مادام للوارث فائدة في هذا الضمّ، فإذا كانت مدة حياسة السلف نصف سنة مثلا وانتقلت الحياسة إلى الوارث، فيكفي أن يستمر هذا الحائز نصف سنة أخرى حتى يستطيع أن ينتفع بدعوى منع التعرض، وكذلك يستطيع الوارث أن يضمّ إلى مدة حيازته مدة حياسة مورثه إذا أراد التملك والتقدم المكسب، فإنّ الوارث يستطيع أن يكسب ملكية العين بالتقدم الطويل إذا ضمّ مدة حياسة مورثه إلى مدة حيازته، فنفترض أنّ المورث بقي حائزا عشر سنوات ثم انتقلت الحياسة إلى الوارث، فيكفي أن يستمر الوارث حائزا خمسة سنوات<sup>(1)</sup>.

## 2- انتقال الحياسة إلى الخلف الخاص :

تنتقل الحياسة من الحائز إلى الخلف الخاص بالاتفاق بينهما على نقلها من الحائز إلى الخلف الخاص، اتفاقا يعقبه التسليم، والتسليم قد يكون تسليما فعليا حينئذ يكون انتقال الحياسة انتقالا ماديا، أو تسليما حكما فيكون انتقال الحياسة هنا انتقالا معنويا، أو رمزيا عن طريق التمكين<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### زوال الحياسة

تزول الحياسة إذا تخلى الحائز على سيطرته الفعلية على الحق، ولا تزول الحياسة إذا حال مانع وقتي دون مباشرة الحائز السيطرة الفعلية على الحق<sup>(3)</sup>.

غير أنّها تزول إذا استمر المانع سنة كاملة وكان ناشئا عن حياسة جديدة وقعت رغم ارادة الحائز أو دون علمه، وتحسب السنة من الوقت الذي بدأت فيه الحياسة الجديدة إذا بدأت علنا، أو من يوم علم الحائز الأول بها إذا بدأت خفية<sup>(4)</sup>.

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص. 881.

(2) قدرى عبد الفتاح الشهاوى، المرجع السابق، مرجع سابق، ص. 104.

(3) م 815 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(4) م 816 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

بما أنّ كسب الحيازة يشترط الركنين المادي والمعنوي، فإنّ فقدان هاذين العنصرين سواء معا أو أحدهما يؤدي إلى زوال الحيازة، وهذا ما سنتعرض إليه فيما يلي:

### أولاً- زوال الحيازة بفقدان الركن المادي و المعنوي معا:

تزول الحيازة بفقدان عنصر السيطرة المادية، وعنصر قصد استعمال الحق لحساب نفسه، ويتحقق ذلك في أحد الفرضين<sup>(1)</sup>.

#### 1- الفرض الأول: بمطابقة إرادة الحائز مع إرادة خلفه الخاص في الحيازة:

ذلك أن يتصرف الحائز في الشيء ويقوم بتسليمه المتصرف إليه، الذي يخلفه في الحيازة أو أن يعترف الحائز للمالك بحقه، ثمّ يقوم بتسليمه الشيء إمّا اختياراً أو بمقتضى حكم قضائي في دعوى استحقاق لمصلحة المالك<sup>(2)</sup>، فهنا قد فقد الحائز عنصر السيطرة المادية على الحق، وعنصر قصد استعماله لحساب نفسه<sup>(3)</sup>.

#### 2- الفرض الثاني: بإرادة الحائز وحده:

تزول الحيازة حين يتخلى الحائز عن الشيء بنية تركه الحيازة إلى غيره من الناس<sup>(4)</sup>، سواء كان الشيء المحاز عقاراً أو منقولاً وتعرف هذه الحالة بالترك أو التخلي النهائي.

للتخلي عن حيازة منقول أثر فوري، فلا يستطيع أن يسترد حيازتها مادام قد تخلى عنها مادياً وقصد بذلك تركها نهائياً، أمّا في العقار فنادر ما يحدث ان يتخلى الحائز عن العقار أو بقصد التنازل عن ملكيته، غير أنّه يمكن أن يتخلى الحائز عن العقار باختياره إذا فقد السيطرة المادية على العقار، والقصد لمباشرتها لحساب نفسه لكنه في هذه الحالة تزول الحيازة ولا تزول الملكية<sup>(5)</sup>.

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.898.

(2) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص.413.

(3) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.898.

(4) محمد علي الأمين، المرجع السابق، ص.91.

(5) بناي ديهية، بوشلغوم سهيلة، المرجع السابق، ص.31.

ثانياً- زوال الحيازة بفقدان عنصرها المادي:

ذلك أن يفقد الحائز السيطرة الفعلية على الشيء دون اختياره، مع استمراره باعتباره نفسه صاحب الحق على الشيء<sup>(1)</sup>.

بفقدان العنصر المادي للحيازة يفقد الحائز سيطرته الفعلية على الشيء محل الحيازة لأسباب هي:

1- عدم زوال الحيازة في حالة القوة القاهرة:

لأنّ القوة القاهرة التي ألزمته بعدم القيام بأعمال السيطرة المادية على العقار، تعتبر مانعا وقتيا لا تنقضي به الحيازة<sup>(2)</sup>، ومثال ذلك في حالة فيضان غمر الأرض لمدة موقوفة ففي هذه الحالة يبقى الحائز على حيازته للأرض حتى في أثناء المدة التي غمرها الفيضان فيها، أمّا إذا غمر الأرض البحر أو النهر لمدة غير مؤقتة فإنّ الحائز للأرض يكون قد فقد السيطرة المادية عليها، ومن ثمّ يفقد الحيازة<sup>(3)</sup>.

2- عدم زوال الحيازة في حالة القعود عن مباشرة السيطرة المادية:

في هذه الحالة لا يفقد الحائز حيازته إذا لم يكن شخص آخر قد حاز هذا العقار، لأنّ عدم مباشرة العنصر المادي للحيازة لا يزيلها بل يظلّ هذا العنصر قائما، وبالتالي مادام<sup>(4)</sup> أن الحائز يمكن أن يعود إلى مباشرة الأعمال المكونة للعنصر المادي لحيازته بلا عائق، يكون أساس بقاء العقار تحت تصرفه بلا عائق من حيازة أخرى<sup>(5)</sup>.

(1) محمد أحمد عابدين، المرجع السابق، ص.228.

(2) محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص.348.

(3) قدرى عبد الفتاح الشهادي، المرجع السابق، ص.118.

(4) محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص.348.

(5) المرجع نفسه، ص.349.

### 3- زوال الحيازة بغير ارادة الحائز:

يتحقق ذلك الفقد إذا استحدث الغير على العقار، بحيث تقوم من جانبه حيازة معارضة للحيازة الأولى، وذلك يقع الفقد بدون اختيار الحائز ويفترن بحيازة جديدة للعقار يكسبها الغير، في هذه الحالة يكون للحائز الأول أن يطلب استرداد حيازته للعقار خلال السنة التالية لفقد الحيازة<sup>(1)</sup>.

فالحائز يستطيع أن يحمي حيازته بدعاوى الحيازة، مادام يرفعها خلال السنة التالية للاغتصاب أو التعرض لها، أو تهديدها ما لم يكن التعرض أو الغصب خفياً أو كان سببه مشوياً بغموض، إذ في هذه الحالة تبدأ مدة السنة من تاريخ كشف الحائز للتعرض<sup>(2)</sup>.

### ثالثاً - زوال الحيازة بفقدان ركنها المعنوي:

تزول الحيازة بفقدان عنصرها المعنوي مع بقاء عنصرها المادي ويحدث ذلك إذا ما انصرف الحائز في الشيء، ولكن استمر واضعاً يده عليه بصفته مستأجراً، أو مودعاً لديه، حيث يصبح في هذه الحالة حائزاً لحساب الغير بعد أن كان حائزاً لحساب نفسه، أي تتحوّل الحيازة القانونية إلى حيازة عرضية<sup>(3)</sup>.

فقد العنصر المعنوي يؤدي إلى فقد الحيازة، ولكن هناك استثناء وهي حالة حيازة غير المميّز حيث لا يفقد هذا الأخير حيازته، بل يبقى محتفظاً بها رغم فقدانه للعنصر المعنوي، ويكون حائزاً قانونياً إذا كان هناك من ينوب عنه كالولي أو الوصي<sup>(4)</sup>.

(1) نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق، ص.487.

(2) المرجع نفسه، ص.488.

(3) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص.413.

(4) بناي ديهية، بوشلغوم سهيلة، المرجع السابق، ص.34.



## الفصل الثاني

## الحماية الإجرائية للحيازة

يحمي المشرع الحيازة من تعرض الغير بواسطة دعاوى الحيازة<sup>(1)</sup> التي ظهرت في ظلّ القانون الفرنسي القديم، هذا فيما يتعلق بنوعين<sup>(2)</sup> هما دعوى منع التعرض، ودعوى استرداد الحيازة، أمّا النوع الثالث وهو يتمثل في دعوى وقف الأعمال الجديدة فيكون مصدرها القانون الروماني.

يرى الفقه بأنّ دعوى منع التعرض هي من صنع القانون العرفي، ودعوى استرداد الحيازة فمصدرها القانون الكنسي.

أمّا القانون الجزائري فقد أشار بوضوح إلى دعوى استرداد الحيازة التي ورد ذكرها حرفياً في المادة 525 من ق. إ. م. إ. يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه، وكان له، وقت حصول التعدي أو الإكراه، الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني". لكنه لم ينص بالضبط على النوعين الآخرين من دعاوى الحيازة.

فدعوى الحيازة إذن تحمي الحيازة في حدّ ذاتها بغض النظر عما إذا كان الحائز يملك الحق الذي يحوزه أو لا يملكه<sup>(3)</sup>.

قبل أن نتعرض لأنواع دعاوى الحيازة في المبحث الثاني لهذا الفصل، سوف نتطرق أولاً في المبحث الأول إلى مفهوم هذه الدعاوى وبيان شروط قبولها بصفة عامة، مروراً بإبراز خصائصها التي تميّزها عن غيرها من الدعاوى الأخرى، مع تبيان الطبيعة القانونية لها ومجالها، لنصل كذلك إلى العلة من حماية الحيازة بهذه الدعاوى.

(1) الغوثي بن ملحّة، القانون القضائي الجزائري، ط.2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص.253.

(2) المرجع نفسه، ص.254.

(3) محمد أحمد عابدين، المرجع السابق، ص.231.

## المبحث الأول

### ماهية دعاوى الحياسة

إذا كان القانون المدني قد وضع القواعد الموضوعية لحماية الحياسة، فإنّ قانون الاجراءات المدنية والادارية الجديد قد وضع القواعد الاجرائية لهذه الحياسة ذلك في المواد من 524 إلى 530<sup>(1)</sup>.

بحيث بيّنا فيما سبق مدى اعتناء المشرع بصفة عامة بحماية الحياسة، فقد كفل للحياسة طرق خاصة لحمايتها من الاغتصاب أو التهديد أو العدوان عن طريق ما يسمى بدعاوى الحياسة<sup>(2)</sup>، التي سنتعرض إليها من حيث المفهوم والطبيعة القانونية في المطلب الأول، ومن حيث الشروط والخصائص في المطلب الثاني.

## المطلب الأول

### مفهوم دعوى الحياسة و الطبيعة القانونية لها

طالما أن القانون يحمي الحياسة، فإنه يخول للأفراد التمسك بها ومطالبة القضاء بحمايتها وهذا يعني الاعتراف بدعوى الحياسة<sup>(3)</sup>. التي تتمثل في دعوى منع التعرض في حالة ما إذا كان هناك تعرض، وإذا لم تتعرض حيازته لاعتداء أو التهديد لكنها توشك أن تتعرض لذلك من جراء أعمال بدئ بها ولم تتم فإنه يستطيع رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، أما إذا انتزعت منه الحياسة بالقوة فله أن يستردها بدعوى استرداد الحياسة.

لكن قبل الفصل في هذه الدعاوى كل على حدى، يجب أولاً تعريف دعوى الحياسة وتحديد طبيعتها القانونية.

(1) نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية(الخصومة، التنفيذ، التحكيم)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص.403.

(2) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص.414.

(3) وجدي راغب، المرجع السابق، ص.170.

## الفرع الأول

## تعريف دعوى الحياسة

دعوى الحياسة هي الدعوى التي يتمسك فيها المدّعي بحياسته لعقار معيّن، ويطلب من القضاء حماية هذه الحياسة من الاعتداء أو احتمال الاعتداء عليها<sup>(1)</sup>، ولو كان مالكا أن يرفع دعوى الحياسة بدلا من دعوى الملكية، إذ أنّ اثبات الملكية أمر صعب بينما تكفي الحياسة المادية لرفع دعوى الحياسة أحيانا<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

## طبيعة دعاوى الحياسة

إنّ السؤال الذي يطرح في هذا الاطار يتمثل في امكانية اعتبار دعاوى الحياسة دعاوى موضوعية يقصد منها حماية الحياسة في ذاتها، أم تعدّ دعاوى وقتية ترمي إلى اتخاذ تدابير وقتية لحماية صاحب الحق الموضوعي؟

اختلف الفقهاء في الاجابة على هذا السؤال، حيث يرى البعض أنّ دعاوى الحياسة وقتية يقوم فيها القاضي بتحديد مراكز الخصوم تحديداً مؤقتاً حماية لصاحب الحق الظاهر، وذلك دون التعرض لأصل الحق<sup>(3)</sup>، ولا يكون للحكم الذي يصدر بشأن الحياسة حجية في النزاع على أصل الحق، ولا يقيد حتى المحكمة التي أصدرته<sup>(4)</sup>.

لكن الرأي الراجح هو الذي يرى أنّ دعوى الحياسة دعوى موضوعية، والحكم الصادر فيها يعتبر قضاء موضوعيا وهذا لأسباب<sup>(5)</sup> هي:

(1) وجدي راغب، المرجع السابق، ص.170.

(2) محمدي فريدة، الحياسة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، (د.س.ن)، ص.59.

(3) بوبشير محند أمقران، المرجع السابق، ص.98.

(4) المرجع نفسه، ص.99.

(5) وجدي راغب، المرجع السابق، ص.171.

- 1- يحمي القانون الحيازة في ذاتها مستقلة عن الحق الموضوعي، أما الدعوى الوقتية فتحمي الحق ذاته حماية مؤقتة.
- 2- يمنع الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الحق ضمانا لاستقلال حماية الحيازة عن الحق، بينما يجوز الجمع بين الدعوى الوقتية والدعوى الموضوعية للحق.
- 3- يجوز حماية الحيازة حماية وقتية في حالة توفر عنصر الاستعجال.
- 4- غاية الدعوى الوقتية هي الحماية من خطر التأخير بالتدخل قبل وقوع الضرر، بينما تكون دعاوى الحيازة في بعض صورها دعوى جزائية ترمي إلى ردّ الاعتداء على الحيازة بعد وقوعه، مثلا دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض.
- 5- يمكن التراخي في رفع دعوى الحيازة خلال مدة السنة المقررة لذلك، خلافا للدعوى المستعجلة التي لا تحتمل بطبيعتها مثل هذا التأخير<sup>(1)</sup>.

## المطلب الثاني

### شروط دعاوى الحيازة وخصائصها

رغم الاختلاف بين الدعاوى الثلاث، دعوى منع التعرض، دعوى الاسترداد ودعوى وقف الأعمال الجديدة، وذلك على أساس أنّ كلا منها تنشأ عن نوع متميّز من الاعتداء على الحيازة ولكن نحن نؤثر دراسة شروطها مجتمعة، وذلك حتى نتمكن من إيضاح أوجه الشبه بينها كثيرة، وإبراز في الوقت نفسه ما يوجد بينها من تباين وهذه الشروط نفس هي الشروط نفسها التي يجب توافرها لنشأة أية دعوى قضائية<sup>(2)</sup>.

أما بالنسبة لخصائص دعاوى الحيازة تتمثل فيما يلي:

دعاوى تحمي الحيازة في ذاتها، دعاوى تحمي حيازة العقار دون حيازة المنقول، دعاوى تحمل طابع الاستعجال.

(1) بوشير محند أمقران، المرجع السابق، ص.100.

(2) عبد الحكم فوده، أحكام دعاوى حماية الحيازة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 1999، ص.76.

## الفرع الأول

## شروط دعاوى الحياسة

بالرغم من أن لكل دعوى من دعاوى الحياسة شروط خاصة بها، إلا أن هناك بعض الشروط تشترك فيها وهي تتمثل في الشروط العامة، فما هي هذه الشروط؟.

## أولاً- قانونية الدعوى:

هو أن يتمسك المدعى بمركز قانوني وهو مركز الحائز، كأن يدعي الحائز حياسة قانونية صحيحة على العقار، فلا تقبل دعوى الحياسة من الحائز العرضي إلا في الحالات المستثناة التي يحمي فيها القانون الحياسة العرضية كالمستأجر، كما لا تقبل دعوى الحياسة ممن يدعي حياسة منقول أو حياسة الأموال المملوكة ملكية عامة أو الموقوفة، على أن تبقى للدولة حماية الأموال العامة بدعاوى الحياسة<sup>(1)</sup>.

## ثانياً- المصلحة الواقعية:

يشترط لقبول دعوى الحياسة وقوع اعتداء على الحياسة أو احتمال الاعتداء عليها، والحقيقة أنّ المشرع قد نظم الصور المختلفة لدعوى الحياسة وفقاً لصور المصلحة الواقعية التي تبرر قبولها، فدعوى استرداد الحياسة ودعوى منع التعرض تقبل عند وقوع اعتداء على الحياسة، أما دعوى وقف الأعمال الجديدة فتقبل عند احتمال وقوع الاعتداء عليها<sup>(2)</sup>.

## ثالثاً- الصفة:

يجب أن ترفع دعوى الحياسة من ذي صفة على ذي صفة، فترفع من الحائز بنفسه أو بواسطة غيره على كلّ من يعتدي على الحياسة أو يحتمل أن يعتدي عليها ترفع دعوى استرداد الحياسة حتى على من يكون العقار تحت يده، ولو لم يكن هو الذي اغتصب الحياسة (المادة 819 من ق.م).<sup>(3)</sup>

(1) علي أبو عطية هيكل، قانون المرافعات المدنية والتجارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2007، ص.208.

(2) وجدي راغب، المرجع السابق، ص. 208.

(3) بوبشير محند أمقران، المرجع السابق، ص.101.

رابعاً - ميعاد رفع الدعوى:

يتعين أن ترفع دعوى الحيازة خلال سنة من تاريخ التعرض للحيازة، وانقضاء هذا الميعاد دون رفعها يؤدي إلى سقوط الحق في رفع الدعوى<sup>(1)</sup>.

الحكمة من هذا الشرط أنّ الحيازة في أصلها مجرد مركز واقعي، ولذا فإن استمر الاعتداء عليها مدة سنة يخلق واقعا جديداً يجعل المرطز الواقعي الذي يتمسك به الحائز غير جدير بالحماية، بل إنّه قد يؤدي فعلاً إلى زوال حيازته تماماً<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### خصائص دعوى الحيازة

من خلال دراسة موضوع دعوى الحيازة وتعريفها يتبين أنها تنفرد بخصائص ثلاث وهي:

أولاً - دعاوى الحيازة تحمي الحيازة في ذاتها:

يحمي القانون الحيازة في ذاتها ولو كان الحائز غير مالك، والوسيلة لحماية الحيازة هي الدعاوى الثلاث: دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة، فالحائز غير مالك لأرض تحميه دعاوى الحيازة ولا يطلب منه في مباشرته لهذه الدعاوى، إلا أن تثبت حيازته لأرض بالشروط الواجب توفرها في الحيازة، فلا يطلب منه أن يثبت أنّه مالك للأرض.

الشيء ذاته يقال في الحقوق الأخرى التي تكون محلاً للحيازة، فدعاوى الحيازة تحمي حائز حق الانتفاع أو الارتفاق والاستعمال<sup>(3)</sup>.

(1) سنية أحمد يوسف، حماية الحيازة بين النيابة العامة والقضاء المستعجل، دار الجامعة الجديد للنشر، الأزرق، 2001، ص.57.

(2) وجدي راغب، المرجع السابق، ص.177.

(3) خرافية هدى، ديعش منوبة، عزوز نهاد، دعاوى الحيازة، مذكرة التخرج، المدرسة العليا للقضاة، 2004-2005، ص.35.

من ثم يستطيع أن يستردّ حيازته للحق بدعوى استرداد الحيازة، ويرفع عنها الاعتداء والتهديد بدعوى منع التعرض، كذلك يطلب وقف الأعمال الجديدة التي توشك أن تهدد حيازته بدعوى وقف الأعمال الجديدة<sup>(1)</sup>.

### ثانياً- دعاوى الحيازة تسعى لحماية حيازة العقار دون حيازة المنقول:

دعاوى الحيازة لا تحمي حيازة المنقول فالمنقول ليس له كالعقار مستقر ثابت، يتيسر معه تمييز الحيازة عن الملكية في شأنه<sup>(2)</sup>، كما أنّ المجموع من المال (كالتركة) لا يُحمى بدعاوى الحيازة حيث لا يقبل هذا المجموع الحيازة<sup>(3)</sup>.

دعاوى الحيازة تحمي حيازة العقار المعيّن بالذات أي جميع الحقوق العينية التي تقع على العقار، وعلى ذلك تحمي هذه الدعاوى:

- 1- حيازة العقار إذا كان قابلاً للحيازة فإذا كان العقار في الدومين العام، فإنه لا يكون في الأصل قابلاً للحيازة.
- 2- حيازة حق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكنى، إذا تعلقّت هذه الحقوق بعقار.
- 3- حيازة حقوق الارتفاق في الحدود التي تقبل فيها هذه الحقوق الحيازة، أي حقوق الارتفاق الظاهرة.
- 4- حيازة حق الحكر
- 5- حيازة حق رهن الحيازة إذا تعلق بعقار<sup>(4)</sup>.

(1)- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.904.

(2)- قدري عبد الفتاح الشهاوى، المرجع السابق، ص.124.

(3)- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص.415.

(4)- قدري عبد الفتاح الشهاوى، الرجع السابق، ص.125.

(5)- حق الحكر: حق عيني يخول صاحبه أن يعمر عقارا مملوكا لغيره بالبناء أو الغرس مقابل أجره تتغير مع تغير الصقع.

نقلا عن شوقي ضيف، معجم القانون، الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية، الإسكندرية، 1999.

ثالثا- دعاوى الحياسة تحمل طابع الاستعجال:

دعاوى الحياسة لا تتعرض للملكية بل تقتصر على مجرد حماية الحياسة في ذاتها، فإجراءاتها طويلة وغير معقدة كدعاوى الملكية، وهي قريبة الشبه بالدعاوى المستعجلة التي لا يجوز التعرض فيها للموضوع، لذلك تدخل دعاوى الحياسة كالدعاوى المستعجلة في اختصاص القاضي الجزائي أيا كانت قيمة العقار، ولو زادت هذه القيمة على نصاب هذا القضاء<sup>(1)</sup>.

العلة في حماية الحياسة ترجع لسببين هما:

1- أنّ الحائز في الغالب هو صاحب الحق، ولجوء صاحب هذا الأخير إلى دعوى الحياسة يتيح له حماية سريعة لحقه إذ أنّ دعوى الحق تقتضي منه إثبات ملكية العقار، أمّا في دعوى الحياسة فإنه لا يطلب منه سوى اثبات عناصر بسيطة واضحة اشترطها القانون لنشأة هذه الدعوى<sup>(2)</sup>.

2- حتى في الحالات التي لا يكون فيها الحائز هو صاحب الحق، فالشخص الذي يظهر على الشيء - بحيازته له- بمظهر المالك يستحق الحماية حتى يثبت أنه غير مالك، والقول بغير هذا يعني السماح لمن يدعي الملكية بالاعتداء على الحائز بدعوى أنّ هذا الأخير غير مالك، وهو ما يؤدي إلى اقتضاء الشخص حقه بنفسه، ممّا يعرض الأمن والنظام العام للخطر<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثالث

#### قواعد دعاوى الحياسة والاختصاص فيها

لقد نص المشرع الجزائري على هذه القاعدة ويلاحظ أنّ عدم الجمع بين دعوى الحياسة ودعوى الملكية تلزم القاضي كما تلزم أطراف الدعوى<sup>(4)</sup>، أما بالنسبة لاختصاص هذه الدعاوى يتمثل في الإختصاص المحلي والإختصاص النوعي وهذا ما سنتناوله بالتفصيل.

(1)- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.906.

(2)- رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحياسة، ط.1، دار الألفى لتوزيع الكتب القانونية، المنيا، (د. س. ن)، ص.185.

(3)- عبد الحكم فوده، المرجع السابق، ص.76.

(4)- محمدي فريدة ، المرجع السابق، ص.73.



أولاً- قواعد دعاوى الحيازة:

تتمثل قواعد دعاوى الحيازة في: قاعدة عدم الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة تلزم القاضي، كما أنها تلزم المدعى وكذا المدعى عليه.

1- قاعدة عدم الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة تلزم القاضي:

لا يجوز لمحكمة دعوى الحيازة أن تتعرض لأصل الحق أو أن تبني حكمها على أسباب تتعلق به، وهذا المنع تقتضيه القواعد العامة، لأنّ دعوى الحيازة تختلف عن دعوى المطالبة بالحق من ناحية سببها وموضوعها، فدعوى الحيازة يرفعها الحائز لحماية حيازته بصرف النظر عن ثبوت حقه في الملكية<sup>(1)</sup>.

إذا استند القاضي في حكمه على أن الحائز هو المالك، أو أنّ حيازته تستخلص من سند ملكيته، أو أنه قضى له بالملكية بموجب حكم سابق، كان هذا جمعا غير جائز بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية، كذلك يعتبر الجمع غير جائز في حالة رفض القاضي دعوى الحيازة بعد أن تثبت له حيازة مستوفية شروطها، مستندا في ذلك إلى أنّ المدعى عليه إنّما كان يستعمل حقا ثابتا له<sup>(2)</sup>، أو أنّه لم يلحق المدعى أي ضرر من تعرضه<sup>(3)</sup>.

نصت على هذه القاعدة المادة 527 من ق. إ. م. و إ التي تنص: "لا يجوز للمحكمة المطروح عليها دعوى الحيازة أن تفصل في الملكية".

الأمر نفسه بالنسبة للمادة 526 من ق. إ. م. و إ، التي تنص على: "إذا أنكرت الحيازة أو أنكر التعرض لها فإن التحقيق الذي يؤمر به في هذا الخصوص لا يجوز أن يمس أصل الحق".

نستخلص من هذا النص أنّ القاضي ملزم بعدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية، وتترتب على ذلك النتائج التالية:

أ- أنّ القاضي أثناء التحقيق لا يستطيع أن يمس أصل الحق.

(1)- أحمد أبو الوفاء، أصول المحاكمات المدنية، ط.4، دار الجامعية، الاسكندرية، 1998، ص.169.

(2)- رمضان جمال كامل، المرجع السابق، ص.200.

(3)- المرجع نفسه، ص.201.

ب- لا يستطيع القاضي بناء حكمه في دعوى الحيازة على أسباب يستمدّها من موضوع الحق.

هذا أيضا ما أقرت به المحكمة العليا في قرارها الصادر في 1985/05/08 بأنه: "لا يجوز للمحكمة المطروح عليها دعوى الحيازة أن تفصل في الملكية، ومن ثمّ فإنّ القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعدّ خرقا للقانون"<sup>(1)</sup>.

لكن هذا لا يمنع القاضي من الاطلاع على مستندات الملكية بقصد التحقق من مدى توافر شروط الحيازة، كما قد يطلع القاضي مستندات الملكية لمعرفة الحيازة الأحق بالتفضيل وفق المادة 818 من ق.م.ج.<sup>(2)</sup>

ج- لا يستطيع القاضي في حكمه في دعوى الحيازة أن يمسّ موضوع الحق، أو أن يجعل الحيازة متوقفة على الملكية لا تتفصل عنها، أو أن يقضي بوقف الفصل في دعوى الحيازة إلى أن يصدر الحكم في الملكية<sup>(3)</sup>.

د- عدم حجية الحكم الصادر في دعوى الحيازة أمام المحكمة التي تنتظر دعوى الملكية، أي لا حجية للحكم الفاصل في دعوى الحيازة على دعوى الملكية، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 184949، المؤرخ في 24-02-1999<sup>(4)</sup>.

إنّ الحكم الصادر في دعوى الحيازة لا تكون له حجية أمام المحكمة التي تنتظر دعوى الملكية، وذلك لاختلاف طبيعة الدعويين لأنّ دعوى الحيازة دعوى وقتية غايتها المحافظة على الوضع الراهن، ولا يُتصوّر أن يكون للحكم الصادر فيها حجية أمام المحكمة التي تنتظر دعوى الملكية وهي خاصة بأصل الحق، إلّا أنه يوجد استثناءان هما:

(1)- قرار المحكمة العليا، ملف رقم 35626 الصادر في 1985/05/08، المجلة القضائية عدد4، الجزائر، لسنة 1992، ص.19.

(2)- محمدي فريدة، المرجع السابق، ص.75.

(3)- رمضان جمال كامل، المرجع السابق، ص.202.

(4)- المحكمة العليا قرار رقم 184949، الصادر في 1999/02/24، الإجتهد القضائي، عدد خاص، الجزء الثاني، الجزائر، 2004، ص.372.

1- للقاضي المرفوعة أمامه دعوى الحيازة أن يفصل في دعوى الملكية بالرغم من عدم اختصاصه إذا انقضت مدد الاستئناف دون أن يقوم المتضرر بالاستئناف<sup>(1)</sup>، فيصدر الحكم نهائياً ويحوز قوة الشيء المقضي به بالنسبة إلى دعوى الملكية.

2- للقاضي أن يصدر حكماً في دعوى الحيازة يقرر فيه أن المدعى هو الحائز، فإذا رفع الخصم دعوى الاستحقاق وحكم لمصلحته، فلا يلزم الحائز إذا كان حسن النية برد الثمار إلى الخصم (المالك)، إلا من وقت رفع دعوى الملكية<sup>(2)</sup>.

ثانياً - قاعدة عدم الجمع بين دعوى الملكية و دعوى الحق تلزم المدعى:

وفقاً للمادة 529 ق. إ. م. إ.<sup>(3)</sup> يتمتع على المدعى في دعوى الحيازة المطالبة بالحق، والعلّة من هذا المنع أن اختيار المدعى للطريق الصعب وهو المطالبة بالحق بدلاً عن مباشرة الطريق السهل وهو رفع دعوى الحيازة، فإذا بادر برفع دعوى الحيازة ثم رفع دعوى الحق، فإنّ ذلك يؤدي إلى سقوط دعوى الحيازة ولو أمام محكمة أخرى، حتى ولو كانت غير مختصة<sup>(4)</sup>.

أساس هذا النظر هو أنّ المدعى برفع دعوى الحق يعتبر معترفاً ضمناً بالحيازة لخصمه، بالتالي متنازلاً عن حيازته وعن الحماية التي قررها القانون لها<sup>(5)</sup>.

لذلك يمكن تصور الجمع بين الدعويين في ثلاث صور على النحو التالي:

(1) محمدي فريدة ، المرجع السابق، ص.76.

(2) المرجع نفسه، ص.77.

(3) تنص م 529 من ق. إ. م. إ. : "لا تقبل دعوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية".

(4) مصطفى مجدي هرجه، الحيازة داخل وخارج دائرة التجريم، دار الثقافة للطباعة والنشر، القاهرة، 1989، ص.244.

(5) المرجع نفسه، ص.245.

الصورة الأولى- يرفع المدعى دعوى الحيازة و يستند لأصل الحق:

لكي تتحقق هذه الصورة يلجأ المدعى لرفع دعوى الحيازة ويؤسسها على أصل الحق، كأن يرفع دعوى استرداد الحيازة ويستند في تبرير دعواه للملكية على اعتبار أنّ العقار الذي يحوزه يعود إليه عن طريق شراء بموجب عقد معين هبة أو وصية دام 15 سنة، فيكون المدعى هنا قد جمع بين الدعويين، مما يترتب عليه سقوط دعوى الحيازة وبقاء دعوى الملكية التي يجب على القضاء الفصل فيها<sup>(1)</sup>.

الصورة الثانية- يرفع المدعى دعوى الحيازة ثم يرفع دعوى الملكية:

في هذه الحالة إذا رفع المدعى دعوى الحيازة وقبل أن يفصل فيها يرفع دعوى الملكية، يعتبر نزولاً منه عن دعوى الحيازة، فيقضي بعدم قبول هذه الدعوى ولا تظل إلاّ دعوى الملكية.

الصورة الثالثة- يرفع المدعى دعوى الملكية ثم يرفع دعوى الحيازة:

إذا رفع المدعى دعوى الملكية وقبل أن يفصل فيها رفع دعوى الحيازة، قضى في الدعوى الأخيرة بعدم القبول، فذلك يعتبر نزولاً عن دعوى الحيازة<sup>(2)</sup>.

في هذا المجال قضت المحكمة العليا في قرارها 165524 الصادر في 1998/05/06 بما يلي: "وحيث أنّ ما يعيبه الطاعن على القرار المطعون فيه في محله، وذلك أنّ قضاة المجلس اعتبروا هذه الدعوى الأخيرة، هي دعوى الحيازة وفصلوا فيها على هذا الأساس، في حين المطعون عليهم قد سبق لهم أن رفعوا دعوى الملكية، ممّا يعدّ ذلك جمعا بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة، يترتب عليه سقوط الحيازة وبقاء دعوى الملكية وبالتالي كان يجب على قضاة الموضوع أن يفصلوا في النزاع على أساس دعوى الملكية، وليس على أساس دعوى الحيازة التي سقطت نتيجة الجمع بينهما، ولما فصل قضاة الموضوع على هذا الأساس، فقد عرضوا بذلك قضائهم للبطلان"<sup>(3)</sup>.

يلاحظ أن إذا كان المدعى قد رفع دعوى الحق، ثم وقع الاعتداء على حيازته بعد ذلك، ففي هذه الحالة يجوز أن يرفع دعوى الحيازة، لأنه لا يعدّ برفع دعوى الحق قد تنازل عن دعوى الحيازة.

(1) خرافية هدى، ديغش منوبة، عزوز نهاد، المرجع السابق، ص.55.

(2) محمد أحمد عابدين، المرجع السابق، ص.251.

(3) المحكمة العليا، قرار رقم 165524، الصادر بتاريخ 1998/05/06، الغرفة المدنية، "غير منشور".

لذا منع المشرع الجمع بين دعوى الملك ودعوى اليد لا يكون إلا في الأحوال التي يعتبر فيها رافع الدعوى الملك متنازلاً عن دعوى اليد.

كذلك إذا رفعت على الحائز دعوى الحق فإن هذا لا يحول دون قبول دعوى الحيازة التي يرفعها<sup>(1)</sup>، وذلك سواء حدث الاعتداء على حيازته قبل أن ترفع عليه دعوى الحق أو بعدها<sup>(2)</sup>.

**ثالثاً - قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة و دعوى الملكية تلزم المدعى عليه:**

تنص المادة 530 من ق. إ. م. إ. على: "لا يجوز للمدعى عليه في دعوى الحيازة أن يطالب بالملكية إلا بعد الفصل نهائياً في دعوى الحيازة. وإذا خسرها فلا يجوز له أن يطالب بالملكية إلا بعد استكمال تنفيذ الأحكام الصادرة ضده.

مع ذلك إذا كان تأخير التنفيذ راجعاً إلى فعل المحكوم له، فإنه يجوز للقاضي الفاصل في دعوى الملكية أن يحدد أجلاً للتنفيذ و يقبل دعوى الملكية بعد انقضاء هذا الأجل".

إنّ المستفاد من هذا النص أنّ المدعى عليه يلتزم بعدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية ويظهر ذلك من ناحيتين:

**الناحية الأولى - عدم جواز رفع دعوى الحيازة بالاستناد إلى الحق:**

إذا رفعت على المدعى عليه دعوى الحيازة لا يستطيع أن ينكر على المدعى حيازته بدعوى أنه هو المالك، فيجب أن تكون عنده الحيازة لأنّ هذا الدفع ينطوي على الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية، لكن يستطيع أن يدفع مثلاً بأنّ الحيازة غير ثابتة للمدعى، أو بكون الحيازة لم تتوافر فيها الشروط اللازمة.

**الناحية الثانية - عدم جواز رفع دعوى الملكية قبل الفصل في دعوى الحيازة:**

إذا رفعت على المدعى عليه دعوى الحيازة، فإنه لا يستطيع قبل أن يفصل في هذه الدعوى أن يرفع دعوى الملكية على المدعى في دعوى الحيازة، حتى لا يجمع بين الدعويين، فإذا حكم في دعوى الحيازة

(1) وجدي راغب، المرجع السابق، ص. 181.

(2) المرجع نفسه، ص. 182.

لصالح المدعى وجب عليه أيضا أن ينفذ الحكم كاملا، و ألا يضيع على خصمه الحيازة التي قضى لها بها.

إذا كانت الدعوى المرفوعة هي دعوى الحيازة فإنّ المدعى عليه في هذه الدعوى يستطيع قبل الفصل فيها، أن يرفع دعوى الحيازة سواء كان سبب دعوى الحيازة سابقا على رفع دعوى الملكية أو لاحقا لها، وهذا بخلاف المدعى في دعوى الملكية إذ لا يستطيع رفع دعوى الحيازة إلاّ إذا كان سبب هذه الدعوى لاحقا لرفعها<sup>(1)</sup>.

### ثانيا- اختصاص دعاوى الحيازة:

يتمثل الاختصاص في الاختصاص المحلي والاختصاص النوعي الخاص بكل دعوى من دعاوى الحيازة، وهذا ما سنتعرض إليه من خلال ما يلي:

#### 1- الاختصاص المحلي:

الأصل في الاختصاص المحلي أنه ينعقد للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه، أو موطن أحد المدعى عليهم إذا تعددوا لكن المشرع استثنى دعاوى الحيازة وجعل الاختصاص المحلي بها ينعقد للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار محلّ النزاع دون موطن المدعى عليه أو المدعى عليهم في حالة تعددهم<sup>(2)</sup>.

بناءً على ذلك فإنّ الاختصاص المحلي بنظر دعوى استرداد الحيازة إنّما ينعقد للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار المطلوب استرداد حيازته.

كما ينعقد للمحكمة التي يقع في دائرتها جزء من هذا العقار، وإذا كان العقار يتكون من عدّة أجزاء تقع في دوائر محاكم متعددة.

(1) قدرى عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص.ص. 214-216.

(2) محمد المنجي، الحيازة (منازعات الحيازة الوقتية طبقا للقانون 23 / 1992)، ط.3، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية،

(د.س.ن)، ص. 128.

نفس الإختصاص ينطبق على دعوى منع التعرض، أي في المحكمة التي يقع في دائرتها العقار المطلوب منع التعرض في حيازته، كذلك بالنسبة لدعوى وقف الأعمال الجديدة فالمحكمة المختصة هي التي يقع في دائرتها العقار المطلوب وقف الأعمال الجديدة<sup>(1)</sup>.

## 2- الإختصاص النوعي لدعاوى الحيازة:

إنّ قضاء المحكمة العليا يعتبر دعوى الحيازة موضوعية لا تدخل في اختصاص القاضي الاستعجالي، لأنّ الفصل فيها يستوجب البحث عن صفة واضح اليد وعناصر الحيازة وشروطها ومدة وضع اليد، فهذه جميعا وسائل تحقيق موضوعية لا يتسع لها نطاق الاستعجال<sup>(2)</sup>، وتبيّن هذا من خلال منطوق قرار رقم 241217، الصادر في 2003/04/23: "دعوى الحيازة تخضع لإختصاص قاضي الموضوع وليس لإختصاص قاضي الاستعجال، لأنّ حلّ النزاع يقتضي تحريات حول صفة الحائز وعناصر الحيازة، شروطها، مدّتها، ويجب بالخصوص إثارة مسألة معرفة ما إذا كان المدعى الذي اعترض في حيازته تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها قانونا، وهي المسألة التي لا يمكن اطلاقا طرحها في دعوى استعجالية"<sup>(3)</sup>.

كذلك قرار رقم 226217، الصادر في 2000/01/26، حيث أقرّ بأنّ دعوى منع التعرض هي احدى الدعاوى الثلاث المقررة قانونا لحماية الحيازة العقارية، وهي دعوى موضوعية لا تدخل بحكم طبيعتها اختصاص قاضي الاستعجال<sup>(4)</sup>.

لكن هذا استثناء الدعوى وقف الأعمال الجديدة التي تدخل في اختصاص القاضي الاستعجالي، نظراً لاتخاذ الاجراء الوقتي.

(1) محمد المنجي، المرجع السابق، ص.ص. 142-152.

(2) بارش سليمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، دار الهدى، الجزائر، (د.س.ن)، ص.54.

(3) المحكمة العليا، قرار رقم 241917، م. ق عدد1، الصادر بتاريخ 2003/04/23، الجزائر، لسنة 2004 ص.167.

(4) الإجتهد القضائي، الغرفة العقارية، الجزء الثاني، قسم الوثائق، الجزائر، 2004، ص.304.

لهذا يتعيّن لكي ينعقد الاختصاص النوعي بنظر دعوى وقف الأعمال الجديدة للقضاء المستعجل باعتبارها من المسائل التي يخشى عليها من فوات الوقت، فلا بد من توافر الشروط الأربعة الخاصة بدعوى وقف الأعمال الجديدة، كذلك الشرطين الأساسيين وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق<sup>(1)</sup>.

## المبحث الثاني

### أنواع دعاوى الحيازة

إنّ المشرع الجزائري قد حرص على حماية الحيازة لأنها قريبة على الملكية، لذلك فقد أحاط دعاوى الحيازة برعاية خاصة، بحيث وضعت لحماية وضع اليد ومنع الغير من التعدي عليها والتعرض لها، وهذه الدعاوى ثلاث دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة، للتعرف عليها لابد من دراسة كل واحدة منها على حدى، بدءا بتعريفها، أطرافها، عرض شروطها وبيان الحكم الصادر فيها، لأنّ أساس دعوى الحيازة باستثناء دعوى استرداد الحيازة هو حيازة عقار أو حق عيني عقاري، وموضوعها هو الاعتراف بالحيازة أو حمايتها<sup>(2)</sup> هذا ما سيتبين من خلال هذا المبحث<sup>(3)</sup>.

## المطلب الأول

### دعوى استرداد الحيازة

شرعت دعوى استرداد الحيازة لحماية الحائز من أعمال الغصب، واسترداد حيازته ممن سلبها أو انتزعتها منه، لذا يعتبر هذا الاعتداء من أشدّ صور التعرض للحيازة، وأكثرها خطرا على النظام العام<sup>(4)</sup>.

نظرا للدور الفعّال لدعوى استرداد الحيازة الذي يظهر جليا على غرار الدعاوى الأخرى، نص عليها المشرع الجزائري صراحة في القانون المدني وقانون الاجراءات المدنية والادارية. هذا ما يجعلنا نتساءل عن تعريف دعوى الحيازة، البحث عن أطرافها، شروطها والحكم الصادر فيها؟.

(1) محمد المنجي، المرجع السابق، ص.153.

(2) أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص.152.

(3) ابراهيمي محمد، الوجيز في شرح الاجراءات المدنية، الجزء الأول، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص.44.

(4) الغوثي بن ملحّة، المرجع السابق، ص.259.



## الفرع الأول

## تعريف دعوى استرداد الحيازة و أطرافها

تعتبر دعوى الاسترداد من بين الدعاوى الثلاث للحيازة التي سنحاول بيان تعريفها وعرض أشخاص هذه الدعوى وهما المدعى والمدعى عليه.

## أولاً- تعريف دعوى استرداد الحيازة:

دعوى استرداد الحيازة هي الدعوى التي يرفعها الحائز ضدّ الغير بطلب استرداد حيازة عقاره الذي سلب منه بالقوة، لذلك فإنّ أساس هذه الدعوى هو حماية النظام العام<sup>(1)</sup>، وأنها ترفع من طرف حائز العقار، وهذا ما نصت عليه المادة 817 من ق. م. ج: "يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدائها ردها إليه، فإذا فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت انكشاف ذلك...".

نستنتج من خلال المادة 817 السالفة الذكر أنّه يجب أن ترفع دعوى استرداد الحيازة خلال سنة واحدة تسري من وقت انتزاع الحيازة من الحائز، إذا كان هذا الانتزاع بالقوة أو الغصب علانية، إذ يكون الحائز عالماً في هذه الحالة بوقت انتزاع الحيازة منه، أمّا إذا كان انتزاع الحيازة وقع خلسة دون أن يعلم به الحائز وقت وقوعه، فإنّ السنة التي يجب أن ترفع خلالها دعوى استرداد الحيازة من وقت انكشاف ذلك، أي من وقت علم الحائز بانتزاع الحيازة منه<sup>(2)</sup>. وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها 181645 الصادر بتاريخ 1999/06/24<sup>(3)</sup>.

## ثانياً- أطراف دعوى استرداد الحيازة:

يقصد بأطراف دعوى استرداد الحيازة الحائز وهو المدعى الذي يرفع الدعوى، والمعتدي على الحيازة وهو المدعى عليه.

(1) محمد المنجي، المرجع السابق، ص.121.

(2) رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة، ط.2، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2005، ص.117.

(3) المحكمة العليا، رقم 181645، الصادر بتاريخ 1998/06/24، م.ق عدد 1 لسنة 1999، ص.72.

أ- المدعى في دعوى استرداد الحيازة:

المدعى في دعوى استرداد الحيازة هو حائز العقار ويجب عليه أن يثبت أنه وقت انتزعت منه الحيازة كان الحائز للعقار حيازة مادية حالية، أي أن تكون يده متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً يجعل العقار تحت تصرفه المباشر، وأن يكون هذا الاتصال قائماً وقت وقوع الغصب<sup>(1)</sup>.

لا يشترط في دعوى استرداد الحيازة، وهذا ما يميّزها عن سائر دعاوى الحيازة أن يكون الحائز حائزاً أصيلاً، أي حائزاً لحساب نفسه فيجوز للحائز لحساب غيره أن يكون مدعياً في دعوى استرداد الحيازة، ويطلب باسترداد حيازة حق الملكية في حين أنه يكون صاحب حق انتفاع أو مرتها رهن حيازة أو مستأجر أو حارس قضائي، أي حائز حق الملكية حيازة عرضية لحساب المالك.

كذلك بالنسبة لمن قامت حيازته على عمل من أعمال التسامح، أن يكون مدعياً في دعوى استرداد الحيازة<sup>(2)</sup>. فضلاً عن هذا ليس من الضروري لرفع دعوى استرداد الحيازة أن يكون الحائز حسن النية، فله أن يرفع هذه الدعوى حتى ولو كان سيء النية<sup>(3)</sup>.

ب- المدعى عليه في دعوى استرداد الحيازة:

المدعى عليه في دعوى استرداد الحيازة هو الشخص الذي ينتزع الحيازة من الحائز بالقوة أو الغصب علناً أو خفية، فيشترط أن يكون العمل الذي صدر من المدعى عليه عمل عدواني، ويكون من شأنه أن يخلّ بالأمن العام، فدعوى استرداد الحيازة هي جزء حق على هذا العمل العدواني بقدر ما هي حماية للحائز في حيازته<sup>(4)</sup>.

كما يجب أن يكون هذا العمل العدواني قد وقع على ذات العقار الذي هو في حيازة الحائز، أمّا إذا وقع في عقار المعتدي فإنّ ذلك لا يكفي لرفع دعوى استرداد الحيازة، ويلزم أن يكون هذا العمل العدواني

(1) محمد أحمد عابدين، المرجع السابق، ص.249.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.914.

(3) المرجع نفسه، ص.915.

(4) قدرى عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص.134.

قد انتهى إلى انتزاع الحياسة من الحائز، بحيث لا يصبح في مكنة الحائز أن يستعيد هذه الحياسة دون أن يقف هذا العمل أمامه كعقبة تحول دون ذلك<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### شروط دعوى استرداد الحياسة و الحكم فيها

رغم أنّ المشرع أعطى تعريف لدعاوى الحياسة الثلاث، غير أنها تتفرد كل منها بشروطها الخاصة والحكم الصادر فيها، يظهر ذلك من خلال عرضها بدءاً بهذه الدعوى التي سنرى شروطها اللازمة لقبول رفعها.

#### أولاً- شروط دعوى استرداد الحياسة:

لاسترداد الحائز حيازته التي سلبت منه بالقوة، لا بدّ من رفع دعوى استرداد الحياسة، ولكن بشرط أن تتوفر هذه الدعوى على الشروط الآتية:

#### أ- أن يكون المدعى حائز لعقار:

أي يكون المدعى حائزاً للعقار الذي سلبت حيازته، ويكفي أن يكون حائزاً حياسة مادية لا تتوفر فيها نية التملك، كالمودع لديه والمرتهن رهن حياسة، لا يتصور أن تكون الحياسة المعنوية محل اغتصاب، فلا تقبل دعوى استرداد الحياسة على الاعتداء الواقع على حياسة حق ارتفاق حياسة معنوية، كأن يكون المعتدي قد هدم مسقى في أرضه ويروي منها الجار أرضه<sup>(2)</sup>.

يجوز لحائز العقار رفع دعوى ضدّ مغتصب الحياسة سواء كان هذا المغتصب من الغير أو كان شريكاً على الشيوع، كما يجوز له رفع الدعوى على من اتصلت به الحياسة من المغتصب ولو كان حسن النية أو مستأجراً منه<sup>(3)</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 819 من ق. م. ج: " للحائز أن يرفع في الميعاد

(1) قدري عبد الفتاح الشهاوى، المرجع السابق، ص.135.

(2) أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص.157.

(3) عدلي أمير خالد، المراكز القانونية في منازعات الحياسة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2000، ص.112.

القانوني دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة الشيء المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية".

ب- استمرار الحيازة مدة سنة:

يشترط لقبول دعوى استرداد الحيازة أن يكون الحائز قد حاز العقار مدة سنة متصلة قبل رفع الدعوى، وقد خرج المشرع عن هذه القاعدة في حالتين<sup>(1)</sup>:

1- إذا كان الحائز يسترد الحيازة من شخص لا يستند إلى حيازة أحق بالترفضيلة، ويقصد بهذه الحيازة حسب منطوق القرار رقم 82585 بتاريخ 21/01/1992، بأنها الحيازة القائمة على سند قانوني فإذا لم يكن لدى أي من الحائزين سند أو تعادلت سندتهما، كانت الحيازة الأحق بالترفضيل، هي الأسبق في التاريخ<sup>(2)</sup>.

مثال ذلك أنه إذا انتزع الحارس القضائي العقار من المستأجر الذي لم تمض على حيازته مدة سنة كاملة، يجوز للمستأجر أن يسترد الحيازة من الحرس الذي لا تقوم حيازته على سند قانوني، في حين أن حيازة المستأجر تستند إلى سند قانوني، فتكون أحق بالتفضيل وإذا استأجر اثنان نفس العقار فدخل أحدهما وهياً الأرض للزراعة بحرثها مثلاً، ثم اغتصب الآخر هذه الحيازة ببذر البذور في الأرض، فإنه يكون للأول أن يسترد الحيازة من الثاني لتعادل سندتهما، فتكون الأفضلية للحيازة الأسبق في التاريخ<sup>(3)</sup>.

2- إذا كان الحائز قد فقد الحيازة بالقوة:

يجوز للحائز أن يرفع دعوى استرداد حيازته، ولو كانت هذه الأخيرة لمدة شهرين مثلاً، طالما أن الحيازة قد سلبت بالقوة وهذا وفقاً للفقرة الثانية من المادة 818 من ق. م. ج<sup>(4)</sup>، المقصود بالقوة سلب الحيازة بالإكراه، ذلك سواء كان الإكراه مادياً أو معنوياً.

(1) نبيل صقر، المرجع السابق، ص.413.

(2) المحكمة العليا، قرار رقم 82585 الصادر في 21/01/1992، م.ق. عدد 1 لسنة 1995 ص. 97.

(3) أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص.159.

(4) تنص م 2/818 من ق. م. ج : " للحائز في جميع الأحوال إذا فقد حيازته بالقوة أن يستردها خلال السنة التالية لفقدها".

لذا يجيز القانون حماية الحائر في هذه الحالة ولو لم تكتمل حيازته مدة سنة رغبة منه في ردّ القوة على أعقابها، نظرا لما في استخدامها من خطورة على الأمن العام<sup>(1)</sup>.

#### ج- غصب الحيازة:

يعني غصب الحيازة حرمان حائر العقار من الانتفاع بحيازته سواء كان ذلك عن طريق القوة المادية بالسلب، أو بالقوة المعنوية باستعمال طرق احتيالية بأساليب الغش أو التدليس أو الخداع<sup>(2)</sup>.

حيث نصت المادة 525 من ق.إ.م. و إ.ع.م: "يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه، وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه، الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني".

#### د- أن ترفع دعوى استرداد الحيازة خلال السنة التالية لفقد الحيازة:

يجب على حائر العقار إذا فقد حيازته أن يرفع دعوى استرداد الحيازة خلال سنة من فقدان الحيازة، فإذا فقدتها خفية بدأ سريان السنة من الوقت الذي ينكشف فيه ذلك، هذا طبقا لنص المادة 817 من ق.م.ج<sup>(3)</sup>، وهذه السنة مدة سقوط لا تقادم فإذا رفعت الدعوى بعد مرور أكثر من سنة يقضي فيها بعدم القبول لرفعها بعد الميعاد، وعلى المدعى رفع دعواه في مدة سنة.

لما كانت هذه المدة هي مدة سقوط فإنها تسري على ناقص الأهلية والغائبين، كما لا تخضع للوقف ولا للإقطاع<sup>(4)</sup>.

#### ثانيا- الحكم في دعوى استرداد الحيازة:

إذا توافرت شروط دعوى استرداد الحيازة التي سبق وأن ذكرناها فإنّ الحكم الذي يصدر فيها عما إذا دامت حيازة المدعى سنة أو أنها لم تدم سنة كاملة.

(1) وجدي راغب، المرجع السابق، ص.188.

(2) عدلي امير خالد، المراكز القانونية لمنازعات الحيازة، المرجع السابق، ص.114.

(3) نبيل صقر، المرجع السابق، ص.414.

(4) عدلي أمير خالد، المرجع السابق، ص.110.

إذا دامت الحيازة مدة سنة فيحكم بردها إذا انتزعت منه بالقوة أو الغصب، أما إذا لم تدم سنة كاملة انتزعت منه بالقوة فيحكم بردها له، وهذا ما تقضي به المادة 818 من ق. م. ج.

أما إذا كانت حيازة المدعى لم تتم سنة كاملة ولم تنتزع منه بالقوة فتطبق عليه قواعد المفاضلة بين الحيازتين.

تقضي قواعد المفاضلة بأنه إذا وجد سند قانوني عند كل من الخصمين، فُضِّلت الحيازة الأسبق في التاريخ، ونفس الشيء في حالة ما إذا لم تقم أي من الحيازتين على سند قانوني، دون الأخرى فضلت الحيازة القائمة على سند قانوني.

في حالة ما إذا كانت حيازة المدعى لم تدم سنة كاملة ولم تنتزع منه بالقوة، ولكن المدعى عليه يستند إلى حيازة أحق بالفضل، ففي هذه الحالة يحكم برفض الدعوى.

أما إذا خسر المدعى دعوى استرداد الحيازة يمكن له أن يرفع من جديد دعوى الاستحقاق، لكن في حالة عدم استطاعته اثبات ملكية العقار المتنازع عليه، حكم برفض دعوى الملكية، واستقرت الحيازة للمدعى عليه، وإذا حكم بردّ الحيازة التي انتزعت بالقوة لا يتطرق لحسم النزاع<sup>(1)</sup>.

## المطلب الثاني

### دعوى منع التعرض

دعوى منع التعرض هي دعوى الحيازة العادية، إنها الدعوى العينية المعطاة للذي يحيز عقارا أو حقا عينيا لمدة سنة، ووقع له تعرض في حيازته، ومحلّ هذه الدعوى الاعتراف بالحيازة وحماية الحائز من أي اعتداء يقع على حيازته<sup>(2)</sup>.

تعتبر دعوى منع التعرض الدعوى الرئيسية في دعاوى الحيازة لهذا يقتضي بحث الدعوى عرض النقاط التالية: تعريف دعوى منع التعرض، أطرافها، والتطرق إلى شروط قبولها والحكم الصادر فيها.

(1) زوده عمر، المرجع السابق، ص.120.

(2) ابراهيمي محمد، المرجع السابق، ص.50.

## الفرع الأول

### تعريف دعوى منع التعرض و أطرافها

تعتبر دعوى منع التعرض احدى الدعاوى الثلاث المقررة قانونا لحماية الحيازة، ولها خصوم منها المدعى، المدعى عليه، هذا ما يدفعنا للتساؤل عن المقصود بدعوى التعرض؟ وعرض الأطراف كل على حدى.

#### أولاً- تعريف دعوى منع التعرض:

دعوى منع التعرض دعوى عينية يباشرها من كان حائزا لعقار أو حق عيني عقاري مدة سنة، ضد من تعرض له لهذه الحيازة، بحيث لها هدف القيام بإنهاء تعرض كان بسبب تعرض مادي أو قانوني<sup>(1)</sup> ومحل الدعوى هنا حماية الحائز من أي اعتداء يقع على حيازته، كأن يغلق باب أو ممر يؤديان إلى مسكن<sup>(2)</sup>.

ماهية التعرض الذي يبيح رفع هذه الدعوى هو كل عمل مادي، أو قانوني من شأنه أن يعرقل انتفاع الحائز بالعقار.

لا يجوز إعمال قاعدة حجية الشيء المقضي فيه، إذا تعلق النزاع بدعوى عدم التعرض في الحيازة، ذلك أنّ القانون خوّل الحائز حق حماية حيازته عند كلّ تعرض جديد بعد انتهاء التعرض السابق<sup>(3)</sup>. بحيث ذكرها القانون المدني الجزائري بصورة موجزة في المادة 820 ق.م.ج أنه: "من حاز عقارا أو استمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض"<sup>(4)</sup>.

(2)-VALERIE GOMEZ-BASSAC, droit civil (les personne , la famille, les biens), tome 1 éd , foucher, Paris , 2010, p.153 .

(2) بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، ط.1، منشورات بغدادي، (د.ب.ن)، 2009، ص.375.

(3) بريارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص.375.

(4) ابراهيمي محمد، المرجع السابق، ص.50.

أما بالنسبة لإنكار الحيازة أو انكار التعرض، فقد نصت على ذلك المادة 525 من ق.إ.م.و إ"إذا انكرت الحيازة أو أنكر التعرض لها فإنّ التحقيق الذي قد يؤمر به في هذا الخصوص لا يجوز أن يمس أصل الحق"<sup>(1)</sup>.

كذلك تميّزت دعوى منع التعرض عن غيرها من دعاوى اليد إذ هي تحمي الحيازة الأصلية دون الحيازة العرضية، بينما دعوى استرداد الحيازة تحمي الحيازة العرضية، كما تحمي الحيازة الأصلية<sup>(2)</sup>.

### ثانياً - أطراف دعوى منع التعرض:

لدعوى منع التعرض خصوم تتمثل في كل من المدعى والمدعى عليه.

#### 1- المدعى في دعوى منع التعرض:

المدعى في هذه الدعوى هو حائز العقار وعليه أن يثبت في دعواه أنه وقت وقوع التعرض له كان حائزاً للعقار حيازة خالية من العيوب أي مستمرة، علنية، هادئة غير غامضة، وأن حيازته حيازة أصلية لا عرضية<sup>(3)</sup>، أي أنه يحوز لحساب نفسه لا لحساب غيره، فلا يجوز إذا وقع تعرض على حق الملكية أن يدفعه بدعوى منع التعرض من لم يكن حائزاً لحق الملكية لحساب نفسه، وعلى ذلك لا يجوز أن يرفع دعوى منع التعرض صاحب حق الانتفاع أو صاحب حق الارتفاق أو المرتهن رهن حيازة أو المستأجر، فهؤلاء جميعاً حائزون عرضيون بالنسبة إلى حق الملكية، لأنهم يحوزون هذا الحق لحساب غيرهم وهو المالك، والذي يرفع دعوى منع التعرض في هذه الحالة هو المالك الذي يعتبر حائزاً لحق الملكية لحساب نفسه<sup>(4)</sup>.

(1) بموجب هذا النص، إذا أنكرت الحيازة الحيازة أو أنكر التعرض لها، فإن التحقيق الذي قد يؤمر به في هذا الخصوص لا يجوز أن يمس أصل الحق، والتحقيق الذي يأمر به القاضي وليس التحقيق الذي تباشره المصالح الإدارية سواء تلقائياً أو بناء على طلب من الخصوم.

(2) محمد احمد عابدين، المرجع السابق، ص.236.

(3) المرجع نفسه ص.242.

(4) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.928.



## 2- المدعى عليه في دعوى منع التعرض:

المدعى عليه في دعوى منع التعرض هو الشخص الذي يتعرض للمدعى في ملكيته وهو عادة ما يكون الحائز.

التعرض الصادر من المدعى عليه نوعان تعرض مادي وتعرض قانوني يتضمن بطريق مباشر أو غير مباشر كلّ عمل مادي أو قانوني، يمكن للمدعى المالك رفع دعوى منع التعرض على ملكيته، ولا يشترط أن يكون التعرض قد ألحق ضرراً بالمدعى، فبمجرد محاولة منعه من استغلال ملكيتها أو استعمالها أو التصرف فيها يعتبر تعرضاً لحق الملكية المكفولة حمايته.

كما لا يشترط حسن النية أو سوءها في قيام التعرض، فإنه يحكم على المدعى عليه بمنع التعرض حتى ولو كان حسن النية<sup>(1)</sup>.

لا تحرك دعوى منع التعرض إلا إذا وقع التعرض سواء كان مادياً أو قانونياً، فالتعرض المادي ناتج مباشرة عن التصرفات المادية الواقعة على عقار المشتكي.

مثال ذلك المرور على عقار الغير بادعاء حق الارتفاق، أما التعرض القانوني فهو ناتج عن اجراء قانوني مثل الانذار المحرر من طرف المحضر القضائي والمتضمن اشغال البناء على عقار<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### شروط دعوى منع التعرض و الحكم فيها

لا تقبل دعوى منع التعرض إلا إن توافرت على شروط معينة، وإلا لا يفصل القاضي فيها فما هي هذه الشروط؟ وماذا عن الحكم الصادر فيها؟ .

(1) حمزي سميرة، رمداني وسيلة، الآليات المدنية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012، ص.44.

(2) ابراهيمي محمد، المرجع السابق، ص.51.

أولاً- شروط دعوى منع التعرض:

شروط دعوى منع التعرض ثلاث أولها الحياسة القانونية وثانيها رفع الدعوى في خلال مدة سنة من التعرض، وكذا حدوث تعرض للحياسة، وسنقوم بعرض هذه الشروط بالتفصيل على النحو التالي:

1- أن يكون المدعى حائزاً لعقار:

بمعنى ان يكون المدعى حائزاً للعقار المطلوب منع التعرض في حيازته، وقد يكون المدعى حائزاً للعقار على انفراد أي يحوز العقار بمفرده أو حائزاً على الشيوع، أي يحوز العقار مع شركاء آخرين ففي هذه الحالة يشترط أن يكون الحائز أصيلاً يحوز لحساب نفسه لا لحساب غيره<sup>(1)</sup>.

كما يجوز أيضاً لمستاجر العقار رفع هذه الدعوى و ذلك إذا وقع التعرض على الحق الذي يباشر استعماله لنفسه فهو أصيلاً في حيازته، يحوز لحساب نفسه لا لحساب المالك<sup>(2)</sup>، ويجوز لحائز العقار أن يرفع هذه الدعوى ضد المتعرض لحيازته سواء كان المتعرض من الغير أو شريكاً على الشيوع، وله أن يرفع هذه الدعوى على من انتقلت إليه الحياسة من المتعرض، ولا يستلزم لحماية حائز العقار أن يكون المتعرض سيء النية أو حسن النية<sup>(3)</sup>.

- يجب أن ترفع دعوى منع التعرض خلال سنة من وقوع التعرض:

إذا كان يجب أن ترفع دعوى منع التعرض كغيرها من دعاوى الحياسة خلال سنة من وقوع الاعتداء<sup>(4)</sup>، فإن وقوع التعرض عن طريق أكثر من واقعة يثير السؤال الآتي: هل يبدأ ميعاد السنة من الفعل الأول أو من الفعل الأخير؟

يبدأ حساب الميعاد من أول فعل يشكل تعرضاً، ولو تلى هذا الفعل مجموعة أخرى من الأفعال المرتبطة به، طالما أنّ واقعة التعرض قائمة وصادرة عن الشخص نفسه، أما إذا كانت هذه الأعمال غير مرتبطة فإنّ كلّ واحد منها يشكل حالة تعرض ولو كانت صادرة من أشخاص متعددين.

(1) محمد المنجي، المرجع السابق، ص.138.

(2) عدلي أمير خالد، المرجع السابق، ص.116.

(3) المرجع نفسه، ص.117.

(4) بوشير محند أمقران، المرجع السابق، ص.108.

إذا ما استمرت هذه الأعمال ووصلت إلى حدّ سلب الحيازة، يمكن للحائز تعديل طلبه وتحويل دعوى منع التعرض إلى دعوى استرداد الحيازة<sup>(1)</sup>.

### 3- أن يحدث تعرض في الحيازة:

لا تحرك دعوى منع التعرض إلا إذا وقع تعرض لها، والتعرض هذا قد يكون مادياً أو قانونياً، فالتعرض المادي ( Trouble de fait ) ناتج مباشرة عن التصرفات المادية الواقعة على عقار المشتكي<sup>(2)</sup>، وهو أي عمل ذو أثر إيجابي أو سلبي يقوم به الغير يتضمن انكاراً للحيازة، يعد عمله إيجابياً مثلاً أن يقوم الغير بأي عمل من أعمال الحيازة دون إذن الحائز، كزراعة الأرض التي يحوزها المدعى أو المرور فيها، ولكن يلاحظ أنه ينبغي أن تكون هذه الأعمال متقطعة وألاً تؤدي إلى سلب الحيازة تماماً عن الحائز، لأنه في هذه تقبل دعوى استرداد الحيازة لا دعوى منع التعرض.

أما التعرض السلبي يكون مثلاً في حالة منع الحائز من زراعة الأرض أو المرور فيها أو البناء عليها أو منعه من دخوله إلى مسكنه.

إنّ التعرض في صورتيه لا يشترط أن يصاحبه عنف أو اكراه، لذا يعدّ العمل تعرضاً ولو قامت بها جهة الإدارة أو قام به الشخص بناء على ترخيص من جهة الإدارة.

بالنسبة للتعرض القانوني فهو العمل القانوني الذي يضمن انكاراً للحيازة، كتوجيه ائذار إلى حائز العقار باخلاله أو بدفع الأجرة إلى المنذر<sup>(3)</sup>.

### ثانياً - الحكم في دعوى منع التعرض:

نظراً للمظهر الذي يتخذه التعرض فإنّ الحكم القاضي بحماية الحيازة يصدر إما بالزام المعتدي بعدم التعرض للحائز، وذلك بإزالة مظاهر التعرض المادي كمنعه من المرور على الأرض أو تقرير حيازة الحائز ونفي صفة المعتدي فيما اتخذه من إجراءات<sup>(4)</sup>.

(1) بارش سليمان، المرجع السابق، ص. 57.

(2) براهيمي محمد، المرجع السابق، ص. 51.

(3) علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص. 215.

(4) بارش سليمان، المرجع السابق، ص. 57.

يجوز لقاضي الحيازة أن يحكم بغرامة تهديدية على المدعى عليه، لإجباره على تنفيذ الحكم بإخلاء العقار أو بإعادة الشيء إلى أصله.

كما يجوز لقاضي الحيازة أيضا أن يحكم على المدعى عليه بتعويض الضرر الذي أصاب المدعى من جراء أعمال التعرض التي صدرت من المدعى عليه، ولو كان ذلك بناء على طلب إضافي يقدمه المدعى في دعوى منع التعرض<sup>(1)</sup>.

سواء كان الحكم الصادر في دعوى منع التعرض حكم إجرائي أو حكم تقريري، فإنه يعدّ حكما موضوعيا يرتب حجية الأمر المقضي فيه بالنسبة لمسألة الحيازة القانونية التي فصل فيها، ولكن لا تكون له أي حجية بالنسبة لدعوى الحق<sup>(2)</sup>.

### المطلب الثالث

#### دعوى وقف الأعمال الجديدة

دعوى وقف الأعمال الجديدة هي الدعوى التي يتمسك فيها المدعى بحيازته القانونية، التي تهددها أعمال جديدة يقوم بها المدعى عليه، وهي الدعوى التي ترمي إلى منع الاعتداء على الحيازة قبل وقوعها<sup>(3)</sup>.

بما أنّ دعوى وقف الأعمال الجديدة هي الدعوى الأخيرة من بين دعاوى الحيازة بعد دعوى الاسترداد ودعوى منع التعرض والتي سبق وأن تطرقنا لدراستها، لذلك يقتضي علينا بحث هذه الدعوى ببيان تعريفها وأطرافها، مرورا بشروط قبولها، وأخيرا نصل إلى الحكم الصادر فيها.

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص. 942.

(2) علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص. 218.

(3) رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة، المرجع السابق، ص. 271.

## الفرع الأول

## تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة و أطرافها

يظهر الخلاف بين دعوى وقف الأعمال الجديدة، دعوى منع التعرض ودعوى استرداد الحيازة، من خلال عرض تعريف موجز لهذه الدعوى وبيان أطرافها.

## أولاً- تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة:

دعوى وقف الأعمال الجديدة هي الدعوى التي يرفعها حائز العقار يطلب فيها وقف الأعمال التي يباشرها الغير وتؤدي إلى منعه من الإنتفاع بعقاره<sup>(1)</sup>. وأساس هذه الدعوى هو توافر مصلحة قائمة للحائز في درء التعرض قبل حصوله، لأنه ليس من المتصور حرمان الحائز من الحماية القانوني<sup>(2)</sup>.

تتميّز دعوى وقف الأعمال الجديدة عن غيرها من دعاوى الحيازة فهي تتميّز عن دعوى استرداد الحيازة في أنّ الحيازة لا تسلب ولا تنتزع أو تغتصب من الحائز<sup>(3)</sup>.

كذلك دعوى وقف الأعمال الجديدة خلافا لدعوى عدم التعرض والتعدي لم يقع بعد، بل يتعلق الأمر بالسعي قصد عدم وقوعه، فالمثل التقليدي هو في مادة البناء عندما يتبين أنّ من شرع فيه سيتعدى حتما على حيازة من يقوم بالدعوى ويكفي في هذه الحالة التمسك بالضرر المحتمل<sup>(4)</sup>.

قد نصت على هذه الدعوى المادة 821 من ق. م. ج. حيث جاء فيها ما يلي: "يجوز لمن حاز عقاراً و استمر حائزاً له مدة سنة كاملة، وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته، أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال شرط ألا تكون قد تمت ولم ينقض عام واحداً على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر.

وللقاضي ان يمنع استمرار الأعمال أو يأذن في استمرارها وفي كلتا الحالتين يجوز للقاضي أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة....".

(1)- BIHR philip, droit civil general, 13° ed, dalloz, Paris, 2000, p.188.

(2) محمد المنجي، المرجع السابق، ص.146 .

(3) المرجع نفسه، ص.147.

(4) ديب عبد السلام، قانون الاجراءات المدنية والادارية الجديد، ط.2، موفم للنشر، الجزائر، ص.60.

ثانياً- أطراف دعوى وقف الأعمال الجديدة:

أطراف دعوى وقف الأعمال الجديدة تتمثل في الحائز الذي هو المدعى الذي يرفع الدعوى، أما الشخص الذي يهدد الحيازة فهو المدعى عليه.

1- المدعى في دعوى وقف الأعمال الجديدة:

المدعى في دعوى وقف الأعمال الجديدة هو الحائز للعقار وعليه حال اثبات حيازته خالية من العيوب، وأنّ حيازته حيازة أصلية لا حيازة عرضية، أي أنه يحوز لحساب نفسه<sup>(1)</sup>.

يجب على المدعى أن يستند في دعوى وقف الأعمال الجديدة إلى أنّ تلك الأعمال التي شرع فيها المدعى عليه لم تنته بعد ولا تصل في عقار المدعى عليه، لأنها لو وقعت في عقار المدعى لأصبحت تعرضاً للحيازة<sup>(2)</sup>.

كما لا يشترط أن يكون الحائز حسن النية، بينما يشترط أن تكون حيازة المدعى قد دامت سنة كاملة على الأقل.

2- المدعى عليه في دعوى وقف الأعمال الجديدة:

المدعى عليه في دعوى وقف الأعمال الجديدة هو الشخص الذي يبدأ أعمالاً لم تصل بعد إلى أن تكون تعرضاً وقع فعله على حيازة المدعى، ولكن هناك من الأسباب المعقولة ما يدعو إلى الاعتقاد بأنّ هذه الأعمال لو تمت لكانت تعرضاً لحيازة المدعى<sup>(3)</sup>.

لا يكفي أن يستند المدعى عليه إلى ترخيص إداري يسمح له بالقيام بهذه الأشغال، لأنّ الإدارة عندما تمنح هذه الرخصة فهي تتحقق من كون هذه الأعمال المرخص بها لا تلحق أي ضرر بالمصلحة العامة، وفي حالة ما إذا حدث وأن أُلحق به أضرار جراء هذه الأعمال التي شرع فيها المدعى عليه استناداً إلى الرخصة الإدارية، أن يلجأ إلى القضاء العادي لطلب وقف هذه الأعمال وليس القضاء الإداري، لأنّ الأمر يتعلق بنزاع بين شخصين عاديين.

(1) قدرى عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص.168.

(2) زودة عمر، المرجع السابق، ص.125.

(3) قدرى عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص.169.

أما الدفوع التي يملك المدعى عليه أن يتمسك بها في هذه الحالة هي الدفوع المتعلقة بطبيعة الحيازة، كأن يدفع بأن حيازة المدعى ليست أصلية بل عرضية، أو الأعمال التي شرع فيها لا تشكل أي خطر على حيازة المدعى، فإذا استطاع أن يثبت ذلك أمام قاضي الأمور المستعجلة حكم في الدعوى بعدم الاختصاص<sup>(1)</sup>.

تتميّز هذه الدعوى بالفائدة التي تعود فيها والتي تحققها لأطرافها تتمثل فيما يلي:

1- تسمح للمدعى بتفادي ضرر سبب لحق به في المستقبل.

2- يتفادى المدعى عليه إزالة أو هدم إنجازاته أو تركه يستمر في القيام بها.

## الفرع الثاني

### شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة والحكم فيها

تعتبر دعوى وقف الأعمال الجديدة من دعاوى الحيازة الثلاث، إلا أنّ هذه الدعوى تنفرد عن الدعويين السالفتين الذكر من حيث الشروط والحكم فيها، لذا سنذكر هذه الشروط والحكم الذي يصدر في شأن هذه الدعوى.

#### أولاً- شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة:

ليكون حق للحائز في رفع دعواه وليكون محل للحماية يجب أن تتوافر بعض الشروط وهي:

أ- أن يكون المدعى حائزاً لعقار:

أي يكون المدعى حائز العقار المطلوب وقف الأعمال الجديدة التي لو تمت لأصبحت تعرضاً لحيازته.

يجب أن يكون المدعى حائزاً حيازة قانونية، أي متوافرة على العنصرين المادي والمعنوي، وتكون صحيحة خالية من العيوب.

(1) زودة عمر، المرجع السابق، ص.126.

الأصل أن يكون الحائز أصيلاً أي يحوز لحساب نفسه وليس لحساب غيره، باستثناء المستأجر فقد أباح له القانون أن يرفع جميع دعاوى الحيازة<sup>(1)</sup>.

#### ب- الشروع في أعمال جديدة:

يشترط لقبول دعوى وقف الأعمال الجديدة أن تكون هذه الأعمال بدأت ولكنها لم تتم، ذلك لأنها لو تمت لوقع التعرض فعلاً، ففي هذه الحالة لا ترفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، وإنما ترفع دعوى منع التعرض، ويتعين أن تكون هناك أسباب معقولة تدعو للاعتقاد أنّ هذه الأعمال لو تمت ينجم عنها تعرض فعلي لحيازة المدعى مثلاً يشرع شخص في فتح مطل خلافاً للقانون، فيحق للحائز رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، أما إذا فتح المطل فعلاً فلا سبيل لدفع هذا التعرض إلاّ بدعوى منع التعرض<sup>(2)</sup>.

#### ج- أن لا تقع هذه الأعمال في عقار المدعى عليه:

أي لا تقع في عقار المدعى ولا في عقار الغير، لأنّ الأعمال لو بدأت في عقار المدعى أو في عقار الغير لكان التعرض لحيازتهما قد وقع حالاً لا مستقبلاً، ولوجب في هاتين الحالتين رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، و إذا كان الغير راضياً بهذه الأعمال أو متواطئاً مع المدعى عليه في شأنها في هذه الحالة يكون الغير شريكاً للمدعى عليه، ويستوي أن تبدأ الأعمال في عقار المدعى عليه أو في عقاره هو<sup>(3)</sup>.

#### د- أن ترفع دعوى وقف الأعمال الجديدة خلال سنة من بدء هذه الأعمال:

فإذا انقضت سنة دون رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة لا يجوز رفعها بعد ذلك ولو لم تكن الأعمال قد تمت، بل ينبغي على الحائز في هذه الحالة أن ينتظر حتى تتم الأعمال ويرفع دعوى منع التعرض إذا توافرت شروطها<sup>(4)</sup>.

(1) محمد المنجي، المرجع السابق، ص.148.

(2) رمضان جمال كامل، المرجع السابق، ص.275.

(3) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.946.

(4) علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص.220.



تسري مدة السنة من وقت البدء بالأعمال الجديدة ، فلو كانت أعمال متعاقبة سرت المدة من وقت البدء في أول عمل منها ومدة السنة هي مدة سقوط لا مدة تقادم ومن ثم تسري على غير كامل الأهلية والغائب لا تنقطع ولا توقف<sup>(1)</sup>.

### ثانياً- الحكم الصادر في دعوى وقف الأعمال الجديدة:

فإذا كان القاضي ملزماً في دعوى منع التعرض، بأن يتخذ كل الإجراءات الضرورية لغرض احترام الحيازة، كأمر بإرجاع الأماكن إلى الحالة التي كانت عليها أصلاً، فإنه لا يمكنه في دعوى وقف الأعمال الجديدة أن يأمر بتهديم الأعمال، للقاضي فقط أن يمنع استمرار الأعمال أو أن يأذن باستمرارها، وهذا الحل الذي جاءت به المادة 821 من ق. م. ج، لأن المدعى لم يلحقه بعد ضرر فلا يحق له بذلك طلب تعويض لم يحصل بعد<sup>(2)</sup>.

في كلتا الحالتين يجوز للقاضي أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة لضمان جبر الأضرار الناجمة عن الأمر بالوقف في حالة إلغائه أو لجبر الأضرار الناجمة للحائز في حالة صدور حكم نهائي يلغي الأمر باستمرار هذه الأشغال<sup>(3)</sup>.

نستنتج أنّ تقديم الكفالة من المدعى في حالة الحكم بوقف الأعمال، كي تكون الكفالة ضماناً لإصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقف، إذ تبين بحكم نهائي أنّ الاعتراض على استمرار الأعمال كان على غير أساس.

تقديم الكفالة من المدعى عليه في حالة الحكم باستمرار الأعمال كي تكون ضماناً لإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها عن الضرر الذي يصيب الحائز إذا حصل على حكم نهائي في مصلحته (م 821 من ق. م. ج).

في حالة الحكم على المدعى يدفع كفالة مع وقف الأعمال، لا يجوز ان يسترد الكفالة إلا بعد استصدار حكم نهائي، وفي حالة الحكم على المدعى عليه يدفع كفالة في دعوى الحيازة، يلزم لاستردادها

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.947.

(2) ابراهيمي محمد، المرجع السابق، ص.52.

(3) بارش سليمان، المرجع السابق، ص.59.

رفع دعوى يثبت فيها أنّ الاعتراض على الاستمرار في البناء كان على غير أساس، وهو ما يبين أنّ حماية الحيازة ليس هدفا في ذاته، إنما ما ينطوي عليه من قرينة ظاهرة على الحق الموضوعي<sup>(1)</sup>، وهذا محلّ نقد بعض من الفقه لأنّ الغرض الأصلي من حماية الحيازة بدعاوى خاصة يتمثل في إعفاء الحائز من رفع دعوى الحق لما فيها من مشقة<sup>(2)</sup>.

---

(1) بوشبير محند امقران، المرجع السابق، ص.116.

(2) المرجع نفسه، ص.117.

ختامنا لهذا البحث يتضح أنّ موضوع الحيازة من بين المواضيع الهامة، وتبين ذلك من خلال ما درسناه في هذا الموضوع، بحيث تبين أن فكرة الحيازة تهدف إلى حماية الأوضاع الظاهرة، وتحمي كل شخص وضع يده على العقار من أي اعتداء أو احتمال وقوعه.

كما أن لقيام الحيازة لابد من توافر عنصرين أساسيين وهما العنصر المادي والمعنوي، لأن كسب الحيازة يتم بالجمع بين هذين العنصرين، نفس الشيء بالنسبة لزوالها فيكون إما بفقدان أحد العنصرين أو بفقدانها معاً، لكن هذا لا يكفي كي تكون الحيازة منتجة لآثارها القانونية، بل لابد من احتوائها على أوصاف غير مشوبة بعيوب.

على هذا الأساس، حاول المشرع الجزائري إحاطة الحيازة بحماية أجدر عناية من الحماية الموضوعية، التي سبق وأن أشرنا إليها، بحيث قام بتنظيم دعاوى الحيازة الثلاث: دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة، التي تعرضنا إليها كل على حدى، سواء من حيث الفهوم، الأطراف والحكم الصادر فيها.

لكن رغم الإختلاف بين هذه الدعوى الثلاث، إلا انها تجمعها نفس الشروط، ونفس الخصائص. كذلك تتميز دعوى الحيازة بقاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية لأن دعوى الحيازة تختلف عن دعوى المطالبة بالحق من ناحية سببها وموضوعها.

بناء على هذا، فإن القانون يحمي الحائز الذي غالباً هو نفسه صاحب الحق بطريقة غير مباشرة، بما يتوفر له من حماية سريعة لحقه عن طريق تقديم أدلة مادية يسيرة، عكس الحق العيني العقاري، كالملكية الذي يتطلب اثباته عن طريق تقديم سند رسمي.

على اثر دراستنا لهذا الموضوع توصلنا إلى النتائج التالية:

- لا أساس للحيازة ان لم تكن هناك اجراءات وآليات لحمايتها.
- الوسائل التي قررها المشرع لحماية الحيازة من الناحية الإجرائية تتمثل في ثلاث دعاوى هي: دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة.
- وجوب اتباع الحائز قواعد واجراءات رفع دعاوى الحيازة للإستفادة من الحماية القانونية المقررة لها.

-دعاوى الحيابة من اختصاص قاضي الموضوع، باستثناء دعوى وقف الأعمال الجديدة، فهي من اختصاص قاضي الإستعجال لاتخاذ اجراء وقتي.

-أما فيما يخص قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فمن خلال الإطلاع على نصوص المواد 524 إلى 530، نلاحظ بأن المشرع الجزائري احتفظ كليا بمواد قانون الإجراءات المدنية المتعلقة بدعاوى الحيابة الواردة في المواد من 413 إلى 419 ق.إ.م، باستثناء المادة 524 ق.إ.م التي عدلت بموجبها صياغة المادة 413 ق.إ.م مع الإحتفاظ بالمضمون، فبالتالي المشرع لم يحدث أي تعديل في الأحكام السارية المنظمة لدعاوى الحيابة، فقد اكتفى بالتذكير بأهم ما يتعلق بالموضوع .

-وسع المشرع الجزائري من نطاق اثبات الحيابة مما يسهل الإعتداء عليها، وهذا ما ينعكس سلبا على حمايتها.

في الأخير اقترحنا بعض الحلول التي لعلها تقلل من منازعات الحيابة وتتمثل في:

-حبذا لو ترك المشرع الجزائري النصوص المتعلقة بالحيابة في قانون الإجراءات المدنية، بدلا من ادراجها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أساس أن الحيابة من المواضيع المدرجة في القانون المدني وليس في القانون الإداري.

-التضييق من مجال الإثبات الذي يجب ان يقتصر على وسيلة او وسيلتين على الأكثر إذ لا يجب فتح المجال للإثبات بكل الطرق، حتى لا يسهل الإعتداء على الملكية.

-يستحسن لو أخضع المشرع الجزائري دعوى استرداد الحيابة أيضا إلى قاضي الإستعجال، إذ أن الحيابة هنا تسلب وتغتصب من الحائز.

-كان على المشرع الجزائري ان ينص صراحة على دعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة كما فعل في دعوى الإسترداد، بحيث تم ذكر دعوى استرداد الحيابة حرفيا في ق.إ.م.إ.ج كذلك في ق.م، أما الدعوى الأخرى لم يخصص لها مواد.

## قائمة المراجع

أولا-المراجع باللغة العربية:

### 1)الكتب:

- 1\_ -حمد أبو الوفاء، أصول المحاكمات المدنية، ط.4، دار الجامعية، الإسكندرية، 1998.
- 2-ابراهيمى محمد، الوجيز في شرح الإجراءات المدنية، الجزء الأول، ط.3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- 3- بارش سليمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، دار الهدى الجزائر، (د.س.ن).
- 4-بوشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- 5-برياره عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط.1، منشورات بغدادى، 2009.
- 6-بن عبدة عبد الحفيظ، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 7-حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2013.
- 8-ديب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط.2، موفم للنشر، الجزائر، (د.س.ن).
- 9-رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2001.
- 10-رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة، ط.2، المركز القومي للإصدارات القانونية، (د.ب.ن)، 2005.

- 11- رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة، ط.1، دار الألفى لتوزيع الكتب القانونية، المنيا، (د.س.ن).
- 12- رمول خالد، محاضرات في مقياس الحقوق العينية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2009.
- 13- زودة عمر، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، (د.د.ن)، الجزائر، (د.س.ن).
- 14- سنية أحمد يوسف، حماية الحيازة بين النيابة العامة والقضاء المستعجل، دار الجامعة الجديد للنشر، الأزرق، 2001.
- 15- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، المجلد الثاني، ط.3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 16- عبد الحكم فوده، أحكام دعاوى حماية الحيازة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 1996.
- 17- عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، (د.س.ن).
- 18- عدلي أمير خالد، المراكز القانونية في منازعات الحيازة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000.
- 19- علي أبو عطية هيكل، قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2007.
- 20- الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، ط.2، ديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000.
- 21- قدري عبد الفتاح الشهاوى، الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري والمقارن، (د.د.ن)، الإسكندرية، 2003.
- 22- كيرة حسن، الموجز في أحكام القانون المدني، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998.
- 23- محمد أحمد عابدين، التقادم المكسب والمسقط، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2002.

- 24- محمد المنجي، (منازعت الحيابة الوقتية طبقا للقانون 1992/23)، ط.3، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، (د.س.ن).
- 25- محمد علي الأمين، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني(دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1993.
- 26- محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية(أسباب كسب الملكية)، ط.1، مكتبة دار الثقافة، للنشر والتوزيع، الأردن، 1999.
- 27- محمدي فريدة، الحيابة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،(د.س.ن).
- 28- محمودي عبد العزيز، اجراءات تفعيل الحيابة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، ط.1، الجزائر، (د.س.ن).
- 29- مدحت محمد الحسيني، الحماية الجنائية والمدنية للحيابة في ضوء القانون 23 لسنة 1992، ط.3، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1993.
- 30- مصطفى مجدى هرجه، التنظيم القانوني الجديد لمنازعات الحيابة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1994.
- 31- مصطفى مجدى هرجه، الحيابة داخل وخارج دائرة التجريم، دار الثقافة للطباعة والنشر، القاهرة، 1998.
- 32- نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية(أحكامها)، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2001.
- 33- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية(الخصومة، التنفيذ، التحكيم)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 34- وجدى راغب، الموجز في مبادئ القضاء المدني، ط.1، دار الفكر العربي، (د.ب.ن)، 1977.

## (2)المذكرات:

- 1- بخوش ياسمينة، عزوز خمسة، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012.
- 2- بناي ديهية، بوشلغوم سهيلة، اكتساب الملكية بالحيازة في ضوء التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012.
- 3- حمزي سميرة، رمداني وسيلة، الآليات المدنية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2012.
- 4- خرافية هدى، ديغش منوبة، عزوز نهاد، دعاوى الحيازة، مذكرة التخرج، المدرسة العليا للقضاة، 2005.

## (3)النصوص القانونية:

- 1- أمر 66-154 مؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية (الملغى)، ج.ر عدد 47، الصادر بتاريخ 08/06/1966.
- 1- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر عدد 78 الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975.
- 2- قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49، الصادر بتاريخ 18/11/1990، (ملغى).
- 3- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 ديسمبر 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر عدد 21 الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008.

## (4)المجلات:

- 1- المجلة القضائية عدد 11، 1992.
- 2- القضائية عدد 1، 2003.



3\_المجلة القضائية عدد4، 1992.

4-المجلة القضائية عدد 1، 1999.

5-المجلة القضائية عدد1، 1995.

6-الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، عدد خاص، 1990.

7-الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، 2004.

### 5)الأحكام والقرارات القضائية:

1-قرار المحكمة العليا رقم 184949 مؤرخ في 24/02/1999.

2-قرار المحكمة العليا رقم 165524 مؤرخ في 26/05/1998.

### 6)القواميس:

1- القرام إبتسام، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري(قاموس باللغتين العربية والفرنسية)، قصر الكتاب، الجزائر، د.س.ن.

2- شوقي ضيف، معجم القانون، الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية، الإسكندرية، 1999 .

### ثانيا-المراجع باللغة الفرنسية:

1-BERGEL(J.L), BRUCHIE(U), CIMAMOUTI(S), Traité de droit civil, les biens, éd, delta, Paris, 2000.

2-BIHR **philip** , droit civil general, dalloz, 13<sup>eme</sup>ed, Paris, 2000.

3-BASSAC-**valerie gomez**, droit civil ( les personnes, la famille, les biens), tome1 ed, foucher, Paris, 2010.

4-YVAIRNE(B)-LANORE-VIRGINIE(L), TERNEYRE , droit civil, introduction, biens, personnes, famille, 17<sup>eme</sup> éd, dalloz, Paris , 2011.



## الفهرس

العنوان	الصفحة
مقدمة.....	1-2
الفصل الأول: الحماية الموضوعية للحيازة.....	3
المبحث الأول: ماهية الحيازة.....	4
المطلب الأول: مفهوم الحيازة وطبيعتها القانونية.....	4
الفرع الأول: تعريف الحيازة.....	5
أولاً: تعريف الحيازة لغة.....	5
ثانياً: تعريف الحيازة فقها.....	5
ثالثاً: تعريف الحيازة قانوناً.....	6-7
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للحيازة.....	8
أولاً: الحيازة حق.....	8
ثانياً: الحيازة واقعة مادية.....	9
المطلب الثاني: أركان الحيازة وشروطها.....	9
الفرع الأول: أركان الحيازة.....	10
أولاً: الركن المادي.....	10
ثانياً: الركن المعنوي.....	11

- 11..... - النظرية الشخصية
- 12..... - النظرية المادية
- 14-13..... الفرع الثاني: شروط الحيابة وعبوبها
- 15..... أولاً: شروط الحيابة
- 17-15..... ثانيا: عيوب الحيابة
- 18..... المبحث الثاني: سريان الحيابة من الكسب إلى الزوال
- 18..... المطلب الأول: كسب الحيابة
- 19..... الفرع الأول: ناقص الأهلية وكسبه للحيابة
- 20..... الفرع الثاني: كسب الحيابة بالوساطة
- 21..... المطلب الثاني: انتقال الحيابة وزوالها
- 21..... الفرع الأول: انتقال الحيابة
- 22-21..... أولاً: انتقال الحيابة إلى الخلف العام
- 23..... ثانيا: انتقال الحيابة إلى الخلف الخاص
- 23 ..... الفرع الثاني: زوال الحيابة
- 24-23..... أولاً: زوال الحيابة بفقدان العنصر المادي والمعنوي معا
- 25-24..... ثانيا: زوال الحيابة بفقدان عنصرها المادي
- 26..... ثالثا: زوال الحيابة بفقدان عنصرها المعنوي

27.....	الفصل الثاني: الحماية الإجرائية للحيازة.
28.....	المبحث الأول: ماهية دعاوى الحيازة
28.....	المطلب الأول: مفهوم دعاوى الحيازة والطبيعة القانونية لها.
29.....	الفرع الأول: تعريف دعاوى الحيازة.
30-29.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لدعاوى الحيازة.
30.....	المطلب الثاني: شروط دعاوى الحيازة وخصائصها.
32-31.....	الفرع الأول: شروط دعاوى الحيازة.
34-32 .....	الفرع الثاني: خصائص دعاوى الحيازة.
34.....	الفرع الثالث: قواعد دعاوى الحيازة والإختصاص فيها.
40-35.....	أولاً: قواعد دعاوى الحيازة.
42-40.....	ثانياً: إختصاص دعاوى الحيازة.
42.....	المبحث الثاني: أنواع دعاوى الحيازة
43-42.....	المطلب الأول: دعوى استرداد الحيازة.
43.....	الفرع الأول: تعريف دعوى استرداد الحيازة وأطرافها.
44-43.....	أولاً: تعريف دعوى استرداد الحيازة.
45-44.....	ثانياً: اطراف دعوى استرداد الحيازة.
45.....	الفرع الثاني: شروط رفع دعوى استرداد الحيازة والحكم فيها.

أولاً: شروط دعوى استرداد الحيازة.....	45-48
ثانياً: الحكم في دعوى استرداد الحيازة.....	48
المطلب الثاني: دعوى منع التعرض وأطرافها.....	49
أولاً: تعريف دعوى منع التعرض.....	49-50
ثانياً: أطراف دعوى منع التعرض.....	50-51
الفرع الثاني: شروط رفع دعوى منع التعرض والحكم فيها.....	52
أولاً: شروط رفع دعوى منع التعرض.....	52-54
ثانياً: الحكم في دعوى منع التعرض.....	54
المطلب الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة.....	55
الفرع الأول: تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة وأطرافها.....	55-56
أولاً: تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة.....	56
ثانياً: أطراف دعوى وقف الأعمال الجديدة.....	56-57
الفرع الثاني: شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة والحكم فيها.....	58
أولاً: شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة.....	58-59
ثانياً: الحكم في دعوى وقف الأعمال الجديدة.....	59-60
خاتمة.....	61-62
قائمة المراجع.....	63-67

72-68.....الفهرس