

جامعة عمار ثلجي بالأغواط
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

دور دعاوى الحيازة في حماية الحيازة العقارية

مذكرة في اطار مقتضيات نيل شهاده الماستر في القانون العقاري

اشراف الأستاذ :

الطاهر اولاد العيد

اعداد الطالبتان:

- دادة ياسمينه

- عزوزي خضراء

لجنة المناقشة :

- الدكتور: النوعي أحمد رئيسا

- الأستاذ: اولاد العيد الطاهر مشرفا ومقرا

- الدكتور: ملياني عبد الوهاب مناقشا وممتحنا

السنة الجامعية : 2020/2019

قال الله تعالى

" ربي أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي وعلى
والدي وأن أعمل صالحاً وأحفظني برحمته في
عبادك الصالحين".

الآية "19" سورة النمل

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم:

"من لم يشكر الناس لم يشكر الله".

حديث شريف

شكر و عرفان

حمدا لله وشكرا وصلاة على نبيه الاكرم وتحية لمن اوصى بهما الله
برا وبعد

نتقدم باسمي عبارات الشكر و التقدير والامتنان الى استاذنا الكريم
الدكتور اولاد العيد لما قدمه لنا من توجيهات وارشادات ونصح
ومن خلال اشرافه على عملنا هذا وتقديم يد العون لنا بتوجيهاته
العلمية والمنهجية القيمة، كما لم يبخل علينا بوقته وجهده وسعة
صدره.

ولا يفوتنا في هذا المقام التقدم بجزيل الشكر والعرفان الى لجنة
المناقشة والى كل اساتذتنا الافاضل في كلية الحقوق بجامعة
الاغواط.

كما نشكر كل من ساعدنا من قريب او بعيد على انجاز هذه
المذكرة.

الاهداء

الحمد لله الذي تتم بنعمته الصالحات والصلاة والسلام على نبينا

محمد صلى الله عليه وسلم خاتم الانبياء و المرسلين وبعد :

* اهدي ثمرة نجاحي هذا الى روح والدي الغالي رحمه الله والى

امي الغالية اطال الله في عمرها.

* الى شريك حياتي زوجي العزيز و الى اولادي الثلاث فلذات

كبدي.

* الى اخوتي واخواتي حفظهم الله.

* الى كل افراد العائلة والاصدقاء.

* الى كل من اعرفه من قريب او من بعيد.

دادة ياسمينة

الاهداء

أهدي ثمرة نجاحي الى:

* روح والدي الغالي رحمه الله

* أمي شفاها الله وأطال في عمرها

* الى زوجي رفيق دربي

* الى أولادي، وأخواتي وكل من ساعدني على إنجاز البحث.

عزوزي خضرة

مقدمة :

لقد كانت الملكية العقارية ولا زالت من اهم الثروات التي يحرص الانسان على اقتنائها ويسعى جاهدا لحمايتها والحفاظ عليها ونظرا لما تشتمله الملكية العقارية من اراضي وعقارات وبنيات... وغيرها من الثروات المهمة في حياه الانسان لما تتمتع به من قيمة ماليه كبيره ومكانه اجتماعيه هامه وهو ما جاءت به الشريعة الإسلامية ونظمتها بإقرارها لأحكام التملك وانواع الاموال والحقوق العينية والشخصية.

وكما اعترفت جل الدساتير والتشريعات بحق الملكية وانفقت على حمايتها باعتباره الحق الذي يمكن لصاحبه التمتع بالأشياء واستغلالها في حدود ما يسمح به القانون فحددت هذه التشريعات والقوانين ومن ضمنها القوانين الجزائرية اسباب وطرق كسب الملكية ومن بينها الحيازة حيث نظم الشرع الجزائري الحيازة على نحو يدل على اهميتها بالنظر الى الحقوق العينية الأصلية والتبعية على حد سواء فاعتنت بالحيازة في حد ذاتها متى توافرت الشروط المطلوبة ووجب حمايتها.

ولو ادعى الغير لملكيته للعين محل الحيازة وجعل منها قرينه على ملكيه الحائز للعين التي في حيازته ان لا يتحمل عبء لأثبات ملكيته وانما يلقي بعبء الاثبات على خصم الحائز.

هذا وقد جعل الحيازة تخضع لحمايه مدنيه عن طريق دعاوى الحيازة التي يلجئ اليها الحائز لحمايه حيازته وذلك رغبة من المشرع في تكريس استقرار المعاملات العقارية وتنظيم الممتلكات وسنحاول في هذه الدراسة بتسليط الضوء على موضوع الحيازة والحماية القانونية المكفولة لها من خلال الرجوع الى احكام القانون المدني الجزائري وقانون الاجراءات المدنية والإدارية.

وتكمن أهميه موضوعنا حول دور دعاوى الحيازة في حماية الحيازة العقارية كونه من مواضيع الساعة باعتبار الحيازة أهم وسيلة لإثبات الحقوق حيث يفترض القانون أن الحائز

هو صاحب الحق أي أنها قرينه على الملكية تتوجب حمايتها من كافة الاعتداءات واعمال السلب والنهب.

ومن بين اسباب اختيارنا لهذا الموضوع اهتمامنا بمواضيع القانون العقاري بحكم التخصص ورغبه في تسليط الضوء على موضوع حمايه الحيابة العقارية باعتبار ان جل من تطرقوا الى موضوع الحيابة تناول مفهومها وطبيعتها العقارية واركائها وصورها.

وقد اعترضتنا بعض الصعوبات تتمثل في قلة المراجع والمصادر الخاصة بموضوع حمايه الحيابة العقارية حيث لم يتم تناوله بالتفصيل الكافي في اغلب المراجع بحيث يركز فيها على الاحكام العامة للحيابة فقط.

إضافة الى مشكل غلق المكتبات في هذه الفترة بحكم الحجر الصحي المفروض على البلاد نتيجة لتفشي جائحه كورونا.

وللإلمام قدر الامكان بموضوع دراستنا، ارتأينا ان نطرح إشكالية دراستنا كالاتي:

ما مدى فعالية دعاوى الحيابة في حمايه الحيابة العقارية؟

أما عن المنهج المتبع والمستخدم في دراستنا فهو المنهج الوصفي بوصفنا للوسائل والآليات القانونية التي وضعها المشرع وكذا المنهج التحليلي وذلك بتحليلنا للنصوص القانونية.

ولمعالجة هذه الإشكالية ارتأينا تقسيم الخطة الى فصلين: وهما كل من دعاوى الحيابة كآليات قضائية لحماية الحيابة العقارية في الفصل الأول الذي قسمناه بدوره الى مبحث تمهيدي و ثلاث مباحث تضمنت دعاوى الحيابة الثلاث: دعوى استرداد الحيابة، دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة .

أما الفصل الثاني فخصصناه للآثار القانونية للحيابة والذي قسمناه الى ثلاث مباحث، الأول التقادم الطويل المكسب للملكية، المبحث الثاني التقادم القصير المكسب للملكية والمبحث الثالث قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيابة ودعوى الملكية.

خاتمة :

وفي الختام نجد ان القانون كفل الحماية اللازمة للحيازة رغبة منه في المحافظة على الامن العام والسكينة العامة فأجاز للحائز دفع الاعتداء عن حيازته حتى ولو كان المعتدي هو المالك الحقيقي سواء وقعت هذه الحيازة على عقار أو على حق من الحقوق العينية الاخرى التي تصلح ان تكون محلا للحيازات وذلك عن طريق مباشره دعاوى الحيازة الثلاث.

وإذا كان دعاوى الحيازة تحمي الحيازة في حد ذاتها ولا يطلب من الحائز في مباشرته لهذه الدعاوى ان يثبت الملكية المتميزة على خلاف دعوى الحيازة بإجراءات طويلة ومعقدة وبطرق اثبات صعبة وعسيره عن طرق اثبات الحيازة فيكفي لأثبات الحيازة العنصر المادي او الحيازة المادية التي تثبت بكل الطرق كونها واقعه مادية وعلى مدعي الحيازة اثبات خلوها من العيوب ومستوفات للشروط القانونية وهي قرينه بسيطة.

وعموما بالنسبة لدعاوي الحيازة الثلاث: دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض ودعوى وقف الاعمال الجديدة نقتح ان يتبنى المشرع ما توصل اليه الفقهاء من التفصيلات والتدقيق التي هي ذات اهمية بالغة من الناحية العلمية التطبيقية وذلك بأن يضعها في صلب القانون ويحدد لها تعاريف ومفاهيم واضحة ودقيقة حيث نجد ان المشرع الجزائري تناولها بدون تحديد وتفصيل.

كما نقتح في ما يخص الحماية الجزائية على المشرع وضع تجريم في حالة التعدي على الحيازة العقارية كتلك المقررة في قانون العقوبات في حالة التعدي على الملكية العقارية بنص المادة 386 قانون العقوبات مع تخفيف العقوبة عن تلك المقررة في التعدي على الملكية العقارية.

هذا ما يمكننا استخلاصه من خلال بحثنا في دور دعاوى الحيازة في استقرار وحمايه الحيازة العقارية في انتظار الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري في ظل نظام الشهر العيني لاستكمال عملية التطهير الشامل للملكية العقارية في الجزائر.

الفصل الأول:

دعاوى الحيابة كآليات قضائية

لحماية الحيابة العقارية

نظّم المشرع الحيازة على نحو يدل على أهميتها بالنظر للحقوق العينية الأصلية والتبعية على حد سواء فاعتد بالحيازة في حد ذاتها متى توافرت أركانها والشروط التي تتطلبها وأوجب حمايتها وجعل منها قرينه على ملكية الحائز للعين التي في حيازته وألقى بعبء الإثبات على خصم الحائز.

وقرر المشرع بعض الدعاوى التي يلجأ إليها الحائز لحماية حيازته وحدد ميعادا لرفعها حتى يستفيد الحائز من مدة حيازته السابقة على سلب الحيازة منه وهي كل من دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة والتي سنعرفها من خلال دراستنا ونذكر خصومها وشروطها الخاصة.

أما عن الشروط العامة لرفع الدعوى (الصفة والمصلحة وغيرها) فإنما لن نتطرق إليها بل سنكتفي بذكر الشروط الخاصة برفع كل دعوى على حدى.

مبحث تمهيدي: الحيابة العقارية

إن دراسة الحيابة كمنظرية عامة من حيث مفهومها ومجالها، أركانها وشروطها أمر ضروري لتوضيح مفهوم الحيابة القانونية الصحيحة.

المطلب الأول: مفهوم الحيابة العقارية ومجالها

سنحاول في هذا المطلب توضيح مفهوم الحيابة ومجالها من حيث الحقوق ومن حيث الأموال.

الفرع الأول: تعريف الحيابة

نص المشرع الجزائري على الحيابة في المواد من 808 الى 843 من القانون المدني الجزائري الواردة في الفصل الثاني بعنوان طرق اكتساب الملكية من الباب الأول الخاص بحق الملكية من الكتاب الثالث المتعلق بالحقوق العينية الأصلية.

كما نص في المواد من 524 الى 530 من قانون الاجراءات المدنية على دعاوى الحيابة في القسم الخامس من الفصل الثالث المتعلق بالقسم العقاري.

والملاحظ من خلال هذه النصوص أن المشرع الجزائري أغفل أو تفادى تعريف مصطلح الحيابة بالتفصيل إلا أنه أشار أو اقترب من تعريفه من خلال المادة 827 قانون مدني والتي تنص (من حاز منقولاً أو حقا عينيا منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصا به، صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع).¹

ومن بين تعريفات فقهاء القانون للحيابة:

¹ القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتضمن القانون المدني.

الحيازة هي وضع اليد على عقار مع مرور مدة التقادم المكسب للملكية فيؤدي الى امتلاك واضع اليد له، ووضع اليد هنا واقعة يرتب عليها القانون أثرا هو كسب الملكية العقارية.¹

الحيازة هي سيطرة شخص بنفسه أو بواسطة غيره على شيء مادي ظاهرا عليه بمظهر المالك أو صاحب حق عيني آخر. فهي سلطة فعلية يمارسها الشخص على شيء تظهره بمظهر صاحب الحق.²

سلطة فعلية أو واقعية يباشرها الحائز على شيء بحيث تكون في مظهرها وفي قصد الحائز مزاولة لحق الملكية أو لحق عيني آخر، وهذه السلطة الفعلية قد تكون مستندة الى حق يعترف به القانون وذلك حين يكون الحائز مالكا للشيء أو صاحب حق عيني آخر عليه وقد لا تكون مستندة الى حق.³

الحيازة هي سلطة فعلية يمارسها شخص على شيء يستأثر به ويقوم عليه بأفعال مادية تظهره بمظهر صاحب حق عيني عليه.⁴

الفرع الثاني: مجال الحيازة العقارية

ترد الحيازة على الأشياء المادية أي الأموال وترد أيضا على الحقوق:

أولا: مجال الحيازة من حيث الأموال

ينقسم مجال الحيازة من حيث الأموال الى قسمين: أموال قابلة للحيازة وأموال لا تقبل أن تكون مجالاً للحيازة.

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة، الجزائر، 2002، ص38.

² محمدي زواوي فريدة، المرجع السابق، ص7.

³ فرج الصدة عبد المنعم، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت د س ن ص498.

⁴ محمدي زواوي فريدة، المرجع السابق، ص7.

1- الأموال القابلة للحيازة العقارية

يشترط فيها ان يكون محل الحيازة قابلا لأن يرد عليه حق عيني ومما يجوز كسبه بالتقادم لذلك فان حيازة الأموال العقارية التي يجوز التعامل فيها جائزة سواء كان الحائز مغتصبا أو صاحب حق عيني على الشيء.¹

فالحيازة ترد على العقارات بجميع أنواعها سواء كانت عقارات بطبيعتها أو عقارات بالتخصيص وكذلك على الحصة المفردة وأيضا على الحصة الشائعة.

2- الأموال الغير قابلة للحيازة العقارية

الأموال غير القابلة للحيازة عديدة وخروجها من دائرة التعامل سواء بحكم طبيعتها أو بحكم القانون فالأشياء الخارجة عن التعامل مثل الماء والهواء استعمالها يكون مباح لكافة الناس أما الأشياء الخارجة عن التعامل بحكم القانون فهي: الأموال العامة للدولة، والأموال الخاصة التابعة للدولة والأموال الوقفية.²

أ- الأموال العامة للدولة

هي مجموع العقارات مهما اختلفت طبيعتها القانونية وتكون تحت تسيير وتصرف الدولة والتي تهدف الى تحقيق المنفعة العامة حيث لا يمكن التنازل عنها أو التصرف فيها بأي تصرف قانوني أو توقيع الحجز عليها بصفة مباشرة أو غير مباشرة³. والعقارات تشمل: الطرق، الشوارع، السكك الحديدية، الأنهار، الشواطئ... والتي لا تنتقل ملكيتها للخواص بالحيازة مادامت مخصصة للمنفعة العامة، ولكن يمكن للحائز أن يحصل على ترخيص في

¹ محمد زواوي فريدة، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص8.

² لعلاوي شريفة، عباس صبرينة، حماية حيازة العقار في الجزائر في ظل الأحكام الشرعية والممارسة القضائية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2012/2013 ص 15.

³ موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق بوردوا، جامعة محمد بوقرة، بومرداس 2009 ص 13

استعمال ذلك المال، وبهذا تحميه دعوى الحيازة ضد الغير وليس ضد الإدارة المرخصة وهو ما أيدته المحكمة العليا في احدي اجتهاداتها القضائية.¹

كما لا يجوز حيازة المال العام فهو غير قابل للتملك وفي هذا الخصوص نصت المادة 689 من قانون المدني الجزائري على أنه (لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم...).²

وأیضا نجد أحكام المادة 4 من قانون 30-90 المعدل والمتمم المتضمن الأملاك الوطنية والتي تنص الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف والتقادم ولا الحجز وتخضع إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها وفقا لهذا القانون أحكام التشريع المعمول بها). فالأموال العامة التابعة للدولة غير قابلة للتصرف أو الحجز أو التقادم.

ب- الأموال الخاصة التابعة للدولة

وفقا لأحكام المادة 17 من قانون 30/90 التي تنص: (تشمل الأملاك الوطنية الخاصة والتابعة للدولة، الولاية، البلدية ما يلي... العقارات والمنقولات المختلفة الأنواع والمضافة في الأملاك الوطنية العمومية...).

أي أن الأملاك العقارية الخاصة تشمل عقارات مختلفة قد تكون أملاك في ذمة الدولة الولاية، أو البلدية وتسيير هذه الأملاك من طرف الدولة بواسطة هيئاتها المتخصصة والتي تقوم بجرد هذه الأملاك وإحصائها، وتنظيم كيفيات التنازل عنها.³

لا يجوز حيازة الأموال الخاصة بالدولة أو كسب حق عيني عليها بالتقادم وهي أموال غير مخصصة للنفع العام بل تعتبر كملكية مدنية مثل ملكية الأفراد ويكون التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وأسباب كسبها كذلك.

¹ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 196049 بتاريخ 26 أفريل 2000 قضية (د.ب) ضد (د.ع) مجلة المحكمة العليا، الجزء الثاني، 2004 ص 289.

² أمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني والمتمم.

³ قانون رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية عدد 52 لسنة 1990.

وكذا نجد أراضي العرش أصبحت ضمن أملاك الدولة الخاصة لذا لا يجوز حيازتها.

ج- الأملاك الوقفية

هي أملاك محبوسة عن التمليك من أصحابها من أجل صرف منفعتها في وجه البر والاحسان كالمساجد والمستشفيات والمقابر وكافة العقارات المخصصة للعبادة أو التعليم ولا تكتسب الأملاك الوقفية بالتقادم المكسب أو المسقط ولا بالتنازل عنها مهما كانت صفة المتنازل له.

ويرجع الأساس القانوني لتنظيم الأملاك الوقفية الى الشريعة الإسلامية وتسد إدارة واستغلال الأملاك الوقفية الى مديريات الشؤون الدينية على المستوى الولائي.¹

ثانيا: مجال الحيازة من حيث الحقوق

الحقوق التي يجوز حيازتها هي الحقوق والحقوق العينية التبعية لأن هذه الحقوق تمنح لصاحبها حق الاستعمال والاستغلال وحق التصرف أو أي حق متفرع من الحقوق الأصلية كحق الملكية على شيء مادي معين، مع قصد استعمال هذا الحق كما في حقوق الانتفاع والاستعمال وهذا ما يعرف بحيازة الحقوق.²

أما الحقوق التي تخضع للحيازة التي لا يجوز حيازتها هي الحقوق الشخصية والحقوق المعنوية مثل: حقوق الابتكار وحقوق المؤلف.

المطلب الثاني: أركان الحيازة وشروطها

يتضح من خلال مفاهيم الحيازة السابق ذكرها والطبيعة القانونية أن للحيازة ركنين تقوم عليهما وهما الركن المادي والركن المعنوي.

¹ لعلاوي شريفة عباس صبرينة، المرجع السابق، ص17.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية) المجلد الثامن، منشورات حلب الحقوقية، بيروت، الطبعة الثالثة الجديدة، ص787.

الفرع الأول: أركان الحيابة العقارية

تتقسم أركان الحيابة العقارية الى ركنين، ركن مادي وركن معنوي.

أولاً: الركن المادي

يتمثل الركن المادي في السيطرة المادية على الشيء محل الحيابة، وذلك باستغلاله والانتفاع به، وتتحقق هذه السيطرة بأن يقوم هذا الشخص بالأعمال المادية التي يباشرها عادة من كان مالكا للشيء بالسكن إذا كان محل الحيابة منزلاً أو بالزراعة إذا كانت أرض فلاحية.¹

أما إذا كان العقار مبني فيكون بالحصول على مفاتيحه والسكن فيه أو ممارسة نشاط مهني أو حرفي... أو غيره.²

وتباشر هذه الأعمال المادية من طرف الحائز نفسه أو بواسطة الغير أو عن طريق الشيوخ.

1- مباشرة الأعمال المادية من الحائز نفسه

تكون السيطرة المادية ابتداءً إذا ما سيطر الحائز بنفسه سيطرة مادية على الشيء دون أن تنتقل اليه من حائز سابق أي أنه عمل يصدر عن الحائز وحده.³

2- مباشرة الأعمال المادية بواسطة الغير

تتم هذه السيطرة بواسطة شخص آخر متى كان هذا الوسيط يباشر الحيابة باسم الحائز ويلزم بالخضوع لتوجيهاته، وهذا ما نصت عليه المادة 810 قانون مدني جزائري بأنه تصح الحيابة بالوساطة، متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز، وكان متصلاً به اتصالاً يلزمه الائتثار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيابة.

¹ رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، مصر 2001، ص372.

² بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر 2004، ص 96.

³ بخوش ياسمين، وعزوز خمسة، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم، مذكرة الماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012، ص11.

وعلى ذلك يجوز للشخص مباشرة الأعمال المادية للحيازة بواسطة خَدَمِهِ أو أتباعه أي
تجمعه بالحائز علاقة التابع بالمتبوع.

أما إذا كان الشخص ناقص الأهلية، فإن مباشرة الأعمال المادية تتم عن طريق نائبه
القانوني وفقا لما نصت عليه المادة 809 قانون مدني: (يجوز لغير المميز أن يكسب
الحيازة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية).¹

أما إذا كان الحائز شخصا معنويا فيباشر باسمه السيطرة المادية المديرون أو
الأشخاص الذين يفوضون في ذلك.

3- مباشرة الأعمال المادية على الشيوع

هي حيازة يشترك فيها الغير مع الحائز، وتتحقق بقيام شخصين أو أكثر بحيازة شيء
معين سواء كان عقارا أو منقولاً، بحيث يجوز لكل واحد منهم أن يقوم بجميع الأعمال
المادية التي تعبر عن حيازة الشيء أو تدخل في مضمون الحق بشرط أن لا يحول قيامه
بهذه الأعمال دون قيام الشركاء على الشيوع بما يحق لهم القيام به من أعمال تعبر هي
الأخرى عن حيازتهم، وان الحائز على سبيل الشيوع يجتمع في حيازته الركنان المادي
والمعنوي للحيازة² وهذا ما يمكنه من اثباتها بسهولة، كما أن المشرع أقام قرينة مفادها أن
توفر الركن المادي قرينة على توفر الركن المعنوي كما أن اثبات الحيازة بم أن واقعة مادية
يكون بكافة طرق الاثبات من بينة وشهادة الشهود وهو ما أيدته أحكام الاجتهاد القضائي
للمحكمة العليا.³

ثانيا: الركن المعنوي

يقصد بالركن المعنوي في الحيازة نية الحائز في أن يمتلك الشيء الذي بحوزته، أو أن
يكسب عليه حقا عينيا آخر، أي أن يمارس الحائز الأعمال المادية التي يباشرها صاحب
الحق عادة.

¹ الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المعدني معدل ومتمم.

² محمد المنجي، موسوعة الدعاوى العلمية، دعوى الثبوت الملكية، الطبعة الثالثة، منشأة المعارف، مصر 1993
ص408-410.

³ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، القرار رقم 201544 بتاريخ 2000/11/22 قضية (ز. أ).

ويسمى أيضا عنصر القصد وهو أن الحائز يقصد من وراء استعمال العقار أو الحق العيني التملك، أما إذا كان الحائز لا ينوي التملك فإنه ليس حائز قانوني وهو حائز عرضي حكمه كحكم المستأجر أو المستعير.

فالحيازة بقصد التملك هي التي يرتب عليها القانون آثارها وتسمى الحيازة القانونية والحيازة العرضية هي الحيازة التي لا يقصد من ورائها واضع اليد استعمال العقار أو الحق العيني بنية التملك وبالتالي فالحيازة القانونية والحيازة العرضية تتشابهان في العنصر المادي وهو السيطرة الفعلية، وتختلفان في العنصر المعنوي لكون عنصر نية التملك يتوفر في الحيازة القانونية عكس الحيازة العرضية، فمثلا المستأجر وإن حاز الشيء فإنه لا يحوزه بنية ممارسة حق عيني عليه مثل: الملكية¹ كما أن الحيازة القانونية لا تقوم على عمل من أعمال التسامح لأن عنصر القصد ينتفي في هذه الحالة فالأعمال التي يقوم الشخص على ملك جاره لا ترتب له أي حق على ملك هذا الأخير لكون هذه الأعمال تحملها الجار على سبيل المجاملة ومراعياً لاعتبارات حسن الجيرة أو الجوار.

الفرع الثاني: شروط الحيازة العقارية

بما أن الحيازة تمثل مظهر الحق، فمن الواجب أن تتوفر على مجموعة من الشروط لكي تكون حيازة قانونية وتبين مجالها سواء من حيث الأموال أو الحقوق إضافة الى توضيح طرق الانتقال وزوال الحيازة.

تكون الحيازة صحيحة بخلوها من العيوب ولكي تنتج آثارها القانونية لابد من توفر مجموعة من الشروط وهي: الهدوء والاستمرار، الوضوح والعلانية.

أولاً: أن تكون الحيازة هادئة

ويشترط بأن تكون الحيازة هادئة بأن لا يكون الحائز قد استعمل الاكراه للحصول على الحيازة إذا حصل عليها الحائز من دون استخدام القوة أو التهديد ضد المالك أو الحائز السابق.

¹ بوشامة يوسف، معمش حفيظ، آليات إثبات الحيازة العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة بجاية، 2016/2015، ص7.

أما إذا استعمل الحائز القوة والتهديد كانت الحيازة معيبة بعيب الاكراه ولا تنتج آثارها القانونية.¹

وسواء كان الاكراه قد استخدم ضد المالك الحقيقي أو ضد الحائز السابق أو تم ذلك باستعمال القوة أو التهديد من طرف الحائز شخصيا أو أحد أعوانه.

وقد يكون الاكراه مادي أو معنوي ويقصد بالإكراه المادي كل استخدام للقوة أو العنف من أجل الحصول على حيازة الشيء والاستمرار في ممارسة تلك الأعمال للانتفاع بالحيازة أما الاكراه المعنوي يتمثل في استخدام وسائل التهديد ضد الحائز السابق في نفسه أو ماله بحيث تبعث في نفس الحائز رهبة تدفعه الى ترك الحيازة.

وبهذا يكون الاكراه المعيب للحيازة هو الإكراه المستمر باستعادة الحيازة ويكون دون انقطاع، أما إذا دفع الحائز التعدي الذي وقع على حيازته وانقطاع التهديد بذلك تكون حيازة الحائز غير معيبة بالإكراه وتكون صالحة لإنتاج آثارها القانونية.

ويتميز عيب الاكراه بأنه نسبي ولا يحتج به الا الشخص الذي وقع عليه الاكراه، وكما أنه مؤقت فلا يكون للحيازة أي أثر من قبل من وقع عليه الاكراه.²

ثانيا: أن تكون الحيازة مستمرة

ويقصد باستمرار الحيازة أن تستمر الأفعال المكونة للسيطرة المادية لها، ويشترط أن يستعمل الحائز الشيء، محل الحيازة بالسيطرة عليه في أوقات متقاربة ومنتظمة، فحيازة الأراضي الزراعية تكون بزراعتها والمنازل بالسكن فيها، وشرط الاستمرار يستلزم أن لا يتخلل الحيازة فترات انقطاع فالانقطاع يفقد الحائز حق الحيازة كما يشترط لحماية الحيازة أن تستمر سنة على الأقل.³

¹ الغوثي بن ملح، النظام القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائري، 1995، ص230.

² بلعباس أميرة وآخرون، دعاوى الحيازة، مذكرة نيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، 2006 ص422.

³ محمد أحمد العابدين، التقادم المكسب والمسقط في القانون، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2002، ص175.

إلا أنه هناك حالة استثنائية أين يتوقف الحائز عن استعمال الشيء وذلك بفعل القوة القاهرة كالفيضان أو الزلزال أو احتلال عسكري... وهذا لا يعد انقطاعا عن استعمال الحيابة وهذا وفقا لما نص عليه المشرع الجزائري في نص أحكام المادة 816 قانون مدني جزائري: (لا تزول الحيابة إذا حال مانع وقتي دون مباشرة الحائز للسيطرة الفعلية على الحق...)¹.

ثالثا: أن تكون الحيابة واضحة

معنى وضوح الحيابة ألا تكون مشوبة بعيب اللبس، وهذا اللبس ينصب على العنصر المعنوي للحيابة، إذ أن عيب الخفاء ينصب على العنصر المادي للحيابة.²

فقد تكون الحيابة هادئة وظاهرة أي خالية من عيبي الإكراه والخفاء، ومع ذلك يشوبها عيب اللبس والمقصود باللبس الغموض الذي يشوب نية وضع اليد نتيجة احتمال هذه النية لأكثر من معنى، مما يوقع الغير في غموض أو شك بشأن وضع اليد فقد يحوز الحائز لحساب نفسه أو يحوز لحساب غيره أم يحوز لحساب نفسه والغير معاً.³

ومن العوامل التي تؤدي الى حصول اللبس، وجود صلة تربط صاحب الحق بالحائز كقريب أو شريك أو تابع، يخلط صاحب هذا الحق ويعيش معه وكذلك وجود ظروف تحيط بالحيابة تؤدي الى إيقاع من يحتج عليه بالحيابة كوضع أحد الشركاء يده على عقار شائع فلا يعرف إذا ما كانت نية الحيابة لحسابه وحده أو لحساب جميع الشركاء.⁴

ويعتبر عيب اللبس أو الغموض عيبا مؤقتا ونسبيا إذ يمكن ان تصبح الحيابة واضحة إذا زال اللبس أو الغموض.

رابعا: أن تكون الحيابة ظاهرة

أي أن تكون الحيابة غير خفية بحيث يباشرها الحائز علانية بحيث يباشرها الحائز علانية بحيث يمكن لعامة الناس رؤيته لاسيما المجاورين للعقار ويشاهدون الحائز في استغلاله أو استعماله للعقار محل الحيابة فيما هو مخصص له.

¹ الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني معدل ومتمم، مرجع سابق.

² محمد المنجي، الحيابة، الطبعة الثالثة، دار الفكر العربي، مصر، 1993 ص 63.

³ علي أمير خالد، المراكز القانونية في منازعات الحيابة، المطبوعات الجامعية، مصر، 2000، ص 18.

⁴ حسين كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، منشأة المعارف، مصر، 1995، ص 175.

وعيب الخفاء يتصور وقوعه بالنسبة للمنقولات، أما العقارات فلا يتصور إخفاء حيازته الا نادرا ومثالا على ذلك: اقتطاع الجار أجزاء صغيرة من عقار جاره تدريجيا وضمها لعقاره، ويعتبر عيب الخفاء عيب نسبي، فلا يكون له أثر الا اتجاه من أخفيت عنه الحيازة.

وقد يزول عيب الخفاء عن الحيازة، إذا ظهرت هذه الأخيرة وكان بإمكان صاحب الحق أن يعلم بها فإذا أصبحت علانية كانت منتجة لأثارها من هذا الوقت فقط.¹

المبحث الأول: دعوى استرداد الحيازة

يرجع الغرض من اقرار دعوى استرداد الحيازة الى حماية النظام العام أساسا كي لا يعتدي أي أحد على مراكز الغير، إذ يجوز لمن اغتصبت حيازته بالتعدي أو الإكراه رفع دعوى استرداد حيازة العقار.

المطلب الأول: تعريف دعوى استرداد الحيازة وأطرافها

سنعرض من خلال هذا المطلب الى تعريف دعوى استرداد الحيازة وتحديد أطرافها بما أنها دعوى يرفعها الحائز ضد من اغتصب حيازته بقوة.

الفرع الأول: تعريف دعوى استرداد الحيازة

لم يعرف المشرع الجزائري دعوى استرداد الحيازة واكتفى بالإشارة إليها في نص المادة 817 من القانون المدني التي تضمنت ما يلي: (يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية بفقدها، ردّها إليه فإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت اكتشاف ذلك، ويجوز أيضًا أن يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة من غيره).²

غير أنه يمكن أن نعرفها بأنّها الدعوى التي يتمسك فيها المدعي بحيازته التي سلبت منه طالبًا الحكم بإلزام المدعي عليه بتسليم العقار إليه.³

كما يقصد بدعوى استرداد الحيازة أنّها الدعوى التي يرفعها كل حائز لعقار أو حق عيني عقاري والذي فقد حيازته طالبًا فيها استرداد حيازته من الغير الذي سلبها منه.

¹ لعلاوي شريفة، عباس صبرينة، المرجع السابق، ص 14.

² المادة 718 من القانون المدني الجزائري السالف الذكر.

³ وجدي راغب، المرجع السابق، ص 187.

بغير حق، لإعادة الحيابة الى صاحبها.

أي أن دعوى استرداد الحيابة هي دعوى موضوعية تتخذ صورة دعوى الإلزام حيث يدعي المدعي الاعتداء على الحيابة ويطلب بالحكم بإعادة الشيء الى أصله فهو إذن جزء عيني.¹

حيث أن هذه الدعوى تقوم أساسا على حماية النظام العام، ثم رد الاعتداء غير المشروع على الحيابة حتى وإن كان المعتدي هو المالك الحقيقي الى حين صدور الحكم في الموضوع بخصوص المستحق لها. وفق الإجراءات المنصوص عليها قانوناً.²

ويرى أغلب الفقهاء أن دعوى استرداد الحيابة وهي دعوى شخصية وليست دعوى عينية، وتشارك دعوى استرداد الحيابة مع دعاوى المسؤولية في عدة نواح:

1- يجوز رفعها من الحائز العرضي الذي لا يحوز لحساب نفسه بل لغيره بحيث يكفي أن يكون الشخص مجرد سيطرة مادية على الشيء، أما إذا انتزعت منه هذه السيطرة كان هذا عملا غير مشروع جزاؤه رد هذه السيطرة لمن كانت سابقا عن طريق دعوى استرداد الحيابة.

2- يجوز رفعها من الحائز إذا اكتملت عناصر الحيابة وأصبحت قانونية لكنها لم تستقر استقرارا كافيا ولم تدم سنة كاملة. حيث يعتبر انتزاعها بالقوة عملا غير مشروع ورد الحيابة الى صاحبها عن طريق دعوى استرداد الحيابة في هذه الحالة يكون جزاءً على عمل غير مشروع.³

كما تشارك دعوى استرداد الحيابة دعاوى الحيابة العينية في عدة نواح أيضاً:

1- إذا انتزعت الحيابة بغير القوة فإنها لا ترد إلا إذا كانت قد دامت سنة كاملة ومستقرة وفي هذا مفهوم لحماية الحيابة ذاتها.⁴

¹ وجدي راغب، المرجع السابق ص141.

² بلحاج العربي، المرجع السابق ص424، 425.

³ عبد الزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص925.

⁴ قادري نادية، المرجع السابق ص193.

2- يجوز رفع الدعوى ضد من انتقلت إليه حيازة العقار المغتصب من مغتصب الحيازة حق ولو كلن هذا الأخير حسن النية وهنا تكون دعوى استرداد الحيازة دعوى عينية.¹

الفرع الثاني: أطراف دعوى استرداد الحيازة

ويقصد بأطراف الدعوى الخصوم في الدعوى وهما: المدعي والمدعى عليه.

أولاً: المدعي في دعوى استرداد الحيازة

طبقاً لأحكام المادة 817 من القانون المدني الجزائري وكذا المادة 525 من قانون الاجراءات المدنية والادارية نجدها تنص على ما يلي: (يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي والاكراه، وكان له وقت حصول التعدي أو الاكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني).²

ومن خلال هاتين المادتين نجد أن المدعي هو من كان حائزاً للعقار حيازة هادئة ومستقرة وغير قائمة على الاكراه، أي أن تكون خالية من العيوب.³

وهنا وجب على المدعي الاثبات أنه حائزاً للعقار وقت انتزاع الحيازة منه وليس من الضروري في دعوى استرداد الحيازة أن يكون الحائز أصلياً حيث يجوز للحائز العرضي أن يكون مدعياً في دعوى استرداد الحيازة.⁴

فعلى خلاف الدعيين الآخرين لا يشترط توافر عنصري الحيازة المادي والمعنوي معا بل يكفي توفر الحيازة المادية أي أنه يجوز للمستأجر والمرتهن رهنا حيازياً والمعيير رفع الدعوى على من سلب الحيازة منه وسواء كان حسن أو سيء النية.

¹ عبد الزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق ص925.

² نص المادة 525 من قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري.

³ لفتى هامل العجيلي، المرجع السابق ص96.

⁴ عبد الزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق ص913 و914.

ثانياً: المدّعي عليه في دعوى استرداد الحيازة

يقصد بالمدعي عليه في دعوى استرداد الحيازة الشخص الذي انتزع الحيازة من الحائز بالقوة أو بالغصب علناً أو خفية ويشترط في العمل أو الاعتداء الذي صدر من المدّعي عليه ما يلي:

أ- أن يكون هذا العمل عدواني.

ب- أن يكون هذا العمل العدواني وقع في العقار ذاته الذي هو في حيازة الحائز.

وتجدر الإشارة على أنه ليس من المشترط أن يكون الاعتداء الواقع من المدعي عليه جريمة في القانون أو اعتداءً بالقوة والعنف بل يكفي الاستيلاء على العقار غصباً أو خلسة.¹

كما يحق للحائز تتبع العقار الذي أنتزعت حيازته في أي يد كان بمعنى إذ انتقلت حيازة العقار من المغتصب إلى حائز آخر ففي هذه الحالة يمكنه ملاحقة ذلك الحائز باعتباره مدعي عليه سواء كان هذا الحائز خلفاً عاماً أو خلفاً خاصاً² وهنا بعد الخلف هو المدّعي عليه في دعوى استرداد الحيازة ولو كان حسن النية ولا يعلم بأن سلفه قد اغتصب الحيازة.

وهو ما تضمّنه نص المادة 819 من القانون المدني الجزائري إذ نص: (للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة الشيء المقتصب منه ولو كلن هذا الأخير حسن النية).³

وتجدر الإشارة على أنه لا يجوز للمدّعي رفع دعوى استرداد الحيازة، إذا كان مرتبطاً مع المدّعي عليه بعقد وكان انتزاع الحيازة يدخل في نطاق هذا العقد حيث يجب على المدّعي في هذه الحالة رفع دعوى ضد المدّعي عليه وهذه الدعوى هي دعوى العقد وليست دعوى استرداد الحيازة وذلك لإلزام المدّعي عليه بتنفيذ شروط العقد.⁴

¹ فتحي حسين مصطفى، المرجع السابق ص 89.

² لفتي هامل العجيلي، المرجع السابق ص 99.

³ المادة 819 من القانون الجزائري السالف الذكر.

⁴ قدرى عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق ص 136.

المطلب الثاني: شروط رفع دعوى استرداد الحيازة

حسب نص المواد 817 و 819 من القانون المدني الجزائري وكذا أحكام المادتين 524 و 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يمكن حصر الشروط الواجب توافرها في دعوى استرداد الحيازة أمام القضاء¹ كالتالي:

الفرع الأول: أن يكون المدعي حائزا للعقار

ويكفي أن تكون حيازة المدعي حيازة مادية صحيحة وخالية من العيوب وذلك بأن يكون واضعا لليد على العقار وتحت تصرفه المباشر² ولو لم تكن بقصد التملك وهو ما ذهبت اليه المحكمة العليا في أحد قراراتها.³

الفرع الثاني: أن تكون حيازة المدعي قد سلبت (فقد الحيازة)

نصت على فقد الحيازة المادة 817 من القانون المدني الجزائري، حيث يقصد بفقدان الحيازة حرمان الحائز حرماناً كاملاً من الانتفاع بالعين بالقوة أي رغم إرادة الحائز ولكن لا يلزم أن يتوفر ذلك بالإكراه.⁴

وعلى المدعي إثبات أنه قد أنتزعت منه حيازة العين المطلوب استردادها كلياً أو جزئياً بغير رضاه أو بغير علمه ومعنى ذلك أنّ سلب الحيازة له عدّة صور قد يكون في صورة ظاهرة أو مخفية.

وبالتالي فإنه يشترط لقبول دعوى استرداد الحيازة سلب الحيازة مادياً وبصفة كاملة بطريق غير مشروع ولا يشترط لقيام السلب القوة المادية وتجاوز القوة المعنوية كالغش والخداع والتدليس والإكراه.

¹ قادري نادية، المرجع السابق ص 198.

² أنور طلبية، المطول في شرح القانون المدني، الجزء الثالث عشر، المكتب الجامعي في الحديث، مصر 2004 ص 628.

³ قرار رقم 205945 مؤرخ في 31 جانفي 2001 مجلة الاجتهاد القضائي للعقارية، الجزء الثاني 2004 ص 294 - 296 - 297.

⁴ أنور طلبية، الحيازة، المرجع السابق ص 147 - 148.

الفرع الثالث: أن تستمر الحيازة لمدة سنة

تضمّن نص المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: (يجوز رفع دعاوى الحيازة فيما عدا دعاوى استرداد الحيازة ممن كان حائزا بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو لحق عيني عقاري وكانت حيازته هادئة وعلنية مستمرة لا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة دون لبس واستمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل).¹

أي أنه حتى يتمكن الحائز من رفع دعوى استرداد الحيازة لابد من توافر مجموعة من الشروط:

- 1- أن تكون حيازته هادئة وعلنية ومستمرة.
- 2- أن لا يشوب حيازته انقطاع.
- 3- أن تكون هذه الحيازة غير مؤقتة.
- 4- أن تستمر هذه الحيازة سنة كاملة.²

ولا تقبل دعاوى الحيازة ومن بينها دعوى استردادها إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض إلا أن المشرع أجاز الاستغناء عن هذا الشرط في دعاوى استرداد الحيازة طبقا لنص المادة 818 قانون مدني جزائري والتي تنص: (إذا لم يكن من فقد الحيازة قد مضت على حيازته سنة على فقدتها فلا يجوز له أن يسترد الحيازة إلا ممن لا يستند الى حيازة أحق بالتفضيل... للحائز في جميع الأحوال إذا فقد حيازته بالقوة أن يستردها خلال السنة الثانية لفقدتها).³

وهذا حسب الحالتين التاليتين:

1- حالة فقد الحيازة بالقوة: ويقصد بها كل فعل يترتب عليه فقدان سيطرة الحائز على العقار ولا فرق بين القوة المادية والمعنوية وبالتالي إن سلبت الحيازة بالقوة يكون للحائز في جميع الأحوال أن يسترد حيازته من المعتدي وهو ما يخول للحائز رفع دعوى استرداد حيازته

¹ المادة 524 من القانون المدني الجزائري السالف الذكر.

² قادري نادية، المرجع السابق، ص201.

³ المادة 818 من القانون المدني الجزائري السالف الذكر.

ولو لم يحز العقار مدة سنة كاملة قبل انتزاعه منه فيمكن استردادها حتى ولو كانت حيازته لمدة شهرين.¹

2- إذا كانت الحيازة المدّعي أفضل من حيازة المعتدي: وفي هذه الحالة يؤخذ بمعايير للتفضيل بينهما:

أ- المعيار الأول: إذا قدم المدّعي سندا قانونيا لحيازته كعقد البيع أو عقد الإيجار ولم يقدم خصمه سند الحيازة، فيفضل المدّعي في هذه الحالة، أمّا إذا تعادلت سندات الخصوم فلا يطبق هذا المعيار وإنّما يحال المعيار الى المعيار الآخر وهو الحيازة الأسبق في التاريخ لأنّه ليس قاضي للحق، حيث لا يجوز الجمع بين الحيازة والحق وهذا حسب نص المادة 529 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص: (لا تقبل دعوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية).²

ب- المعيار الثاني: الحيازة الأحق بالتفضيل هي الأسبق في التاريخ وهذا المعيار هو معيار احتياطي لا يلجأ إليه القاضي إلّا في حالة استثنائية وهي فشل المعيار الأول بسبب تعادل سندات المختصين أو عدم وجودها حيث يؤدي هذا المعيار غالبا إلى ترجيح حيازة المدّعي، إلّا إذا كان بدوره قد سلب الحيازة من المدّعي عليه.

وتجدر الإشارة إلى أن المدّعي عليه هو الذي يحمل عبئ إثبات أن حيازته أحق بالتفضيل فإذا ركنت كل من الحيازتين إلى سند قانوني، أو لم تقم أي منهما على هذا السند كان على المدّعي عليه أن يثبت أن حيازته هي الأسبق في التاريخ.³

¹ أميرة لحر، مروة بشير، النظام القانوني للحيازة في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في العلوم القانونية تخصص قانون أعمال، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 8ماي 1945 قالمة 2016-2017 ص60.

² المادة 529 من قانون الاجراءات المدنية والادارية السالف الذكر.

³ الحاج هني جوهر، المرجع السابق ص76.

الفرع الرابع: أن ترفع الدعوى خلال سنة من تاريخ سلب الحيابة

يجب على الحائز أن يرفع دعوى استرداد الحيابة خلال سنة من تاريخ سلب الحيابة، إذا كان هذا السلب قد وقع بالقوة أو الغصب علانية لآته من البديهي أن يكون عالمًا في هذه الحالة بوقت سلب الحيابة منه.¹

أمّا إذا وقع الغصب بالغش أو بالتحايل فإن مدة السنة في هذه الحالة تحسب من الوقت الذي جهر فيه المغتصب بقصده دون اعتداد بالمدة السابقة حيث يعتبر الاعتداء هنا خفيا وليس علنيا، أمّا إذا لم يرفع الحائز الدعوى خلال سنة وظل محتفظا بها في هذه الحالة يحق للحائز أن يحتمي بدعاوى الحيابة الثلاث لأن حيازته إذا استمرت سنة كاملة.²

المبحث الثاني: دعوى منع التعرض للحيابة

نظم المشرع دعوى منع التعرض ضمن أحكام المادة 820 من القانون المدني الجزائري.

المطلب الأول: تعريف دعوى منع التعرض وأطرافها

بما أنها أهم دعاوى الحيابة فهي دعوى الحيابة الرئيسية كونها تحمي الحيابة في حد ذاتها وهو ما سنوضحه من خلال الفرعين الخاصين بالتعريف بها وبأطرافها.

الفرع الأول: تعريف دعوى منع التعرض

تعرف دعوى منع التعرض بأنها دعوى الحيابة العادية، أي أنّها الدعوى العينية المعطاة للذي يحوز عقارا أو حقا عينيا لمدة سنة ووقع له تعرض في حيازته، ومحل هذه الدعوى هو الاعتراف بالحيابة وحماية الحائز من أي اعتداء يقع على حيازته.³

¹ فتحي حسين مصطفى، المرجع السابق ص90.

² الحاج هني جوهر، المرجع السابق ص77.

³ محمد إبراهيمي، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999 ص50.

ولم يعرف المشرع الجزائري دعوى منع التعرض إلا أنه أشار إليها بإيجاز في نص المادة 820 من القانون المدني الجزائري (من حاز عقارًا واستمر حائزًا له لمدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض).¹

ويفهم من هذه المادة أنه يجوز للمدعي رفع دعوى منع التعرض خلال سنة إذا كان حائزًا لعقار لمدة سنة وقت حدوث التعرض.

فدعوى منع التعرض هي دعوى يرفعها الحائز ضد الغير، يطلب فيها منع التعرض له في حيازته بأن يطلب فيها المدعي كف المدعي عليه عن التعرض فيما تحت يده من الحيازة² وسواء كان التعرض مادي أو قانوني يجب أن ترفع الدعوى به خلال سنة من وقوعه أمام المحكمة لمنعه، وإلا سقط حق الحائز برفع هذه الدعوى.

ومادام الأمر يتعلق بدعوى الحيازة منع التعرض فإن مهمة القاضي تتمثل في فرض وقف التعرض في حالة ثبوت الحيازة القانونية، أيا كان صاحبه حتى لو كان المالك فهو ملزم قانونًا بالاقصاء على البحث في الحيازة.

وكذا الأطراف الذين لا يمكنهم تغيير دعوى الحيازة إلى دعوى الملكية.

الفرع الثاني: أطراف دعوى منع التعرض

لدعوى منع التعرض طرفين: المدعي والمدعي عليه.

أولاً: المدعي في دعوى منع التعرض

الحائز هو المدعي في دعوى منع التعرض ويقع عليه عبء إثبات أنه وقت التعرض له كان حائزًا للعقار حيازة خالية من العيوب، أي حيازة مستمرة علنية هادئة وغير غامضة وأن حيازته أصلية أي كان يحوز لحساب نفسه وليست حيازة عرضية لحساب غيره.³

فلا يجوز رفع دعوى منع التعرض إلا من الحائز لحساب نفسه والذي يباشر السيطرة المادية على العقار.

¹ المادة 820 القانون المدني الجزائري.

² بلحاج العري، المرجع السابق ص 427.

³ فتحي حسين مصطفى، المرجع السابق ص 95.

ولا فرق في دعوى منع التعرض بين أن يكون الحائز صاحب حق مقرر أو صاحب حق شائع فالحائز على الشيوع له الحق في رفع دعوى منع التعرض وحده ضد الغير دون الحاجة الى تدخل شركائه في الدعوى ضد شركائه أنفسهم إذا تعرضوا لحيازته بأعمال تتعارض مع هذه الحيابة.¹

ثانياً: المدعي عليه في دعوى منع التعرض

المدعي عليه في دعوى منع التعرض هو الشخص الذي يتعرض المدعي في حيازته وسواءً كان تصرفه مادياً أو قانونياً.²

وقد ينجم التعرض عن أشغال عامة أو عن أشغال خاصة رخصت بها جهة الإدارة كما ترفع ضد الغير ولو كان حسن النية.³

لكن لا يحكم على الغير بالتعويض عن الضرر الذي أصاب المدعي إلا إذا كان الغير سيء النية.⁴

بمعنى أنه إذا استند المدعي عليه في تعرضه الى حق ثابت له، فإنه يقضي عليه مع ذلك بمنع التعرض لأن قاضي الحيابة لا شأن له بموضوع الحق، فدعوى منع التعرض تحمي الحيابة في حد ذاتها متى كانت ثابتة بغض النظر عما إذا الحائز حق يستند اليه في حيازته أو ليس له هذا الحق⁵ فإنه يقضى عليه مع ذلك بمنع التعرض.

كما ترفع دعوى منع التعرض ضد المتعرض ولو كان شريكاً على الشيوع إذا صدر عن هذا الشريك فعل أو اعتداء بحرمان غيره فيجوز هنا للشريك المتضرر رفع دعوى منع التعرض.

وإذا تبين أن المتعرض كان وكيلاً عن غيره إذا قام بالتعرض لحساب الغير، فيكون للمدعي الخيار بين رفع دعوى منع التعرض ضد الوكيل أو الموكل.⁶

¹ فدوى عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق ص139.

² الحاج هني جوهر، المرجع السابق ص65.

³ قدرى عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق ص152.

⁴ فتحي حسين مصطفى، المرجع السابق ص101.

⁵ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق ص933.

⁶ محمدي فريدة زواوي، المرجع السابق ص70.

كما ترفع دعوى منع التعرض ضدّ المتعرض ولو كان نائب في الحيابة عن غيره كرفعها ضدّ مستأجر العقار مثلاً.

المطلب الثاني: شروط قبول دعوى منع التعرض

توجد شروط تنفرد بها دعوى منع التعرض كما توجد شروط أخرى تشترك فيها مع باقي دعاوى الحيابة.¹

الفرع الأول: أن يكون المدّعي حائز للعقار وقت التعرض الحاصل له

يشترط أن يكون المدّعي حائز العقار حيابة قانونية بركنيها المادي والمعنوي، وأن يكون العقار مما يمكن اكتساب ملكيته بمضي المدّة اللازمة. كما يجب أن يكون الحائز أصلاً يحوز الحساب لنفسه وليس حائزاً عرضياً، لأن دعوى منع التعرض لا تحمي سوى الحيابة الأصلية² المستوفية للشروط والخالية من العيوب.

الفرع الثاني: استمرار الحيابة لمدة سنة كاملة

جاء نص المادة 820 من القانون المدني الجزائري بوجوب استقرار الحيابة في دعوى منع التعرض مع وجوب الهدوء وكذلك العلنية وعدم الغموض لمدة سنة كاملة على الأقل.³ أمّا بالنسبة للقوة القاهرة التي تحول دون الانتفاع فلا يترتب عليها انقطاع الحيابة من وقت حدوث الاستحالة وهو ما نصّت عليه المادة 816 من القانون المدني الجزائري، بحيث تنص: (لا تزول الحيابة إذا حال مانع وقتي دون مباشرة الحائز للسيطرة الفعلية على الحق)⁴ الحق⁴ فالحائز يحتفظ بالحيابة رغم هذا المانع.

كما يجوز للمدّعي من أجل إكمال مدّة السنة أن يضم إلى حيازته مدّة حيازة سلفه سواء كان المدّعي خلفاً عاماً لهذا السلف أو خلفاً خاصاً بشرط وجود رابطة قانونية بين الحيازتين.⁵

¹ محمدي فريدة زواوي، المرجع السابق ص70.

² علي أمير خالد، المراكز القانونية في منازعات الحيابة، المرجع السابق ص116.

³ فتحي حسين مصطفى، المرجع السابق ص96.

⁴ المادة 816 من القانون المدني، السالف الذكر.

⁵ قادري نادية، المرجع السابق ص224.

الفرع الثالث: أن يقع تعرض المدعي في حيازته

يشترط لقبول دعوى منع التعرض أن يكون المدعي عليه قد تعرض للمدعي في وضع يده وهو ما يعبر عنه بشرط المصلحة الواقعية أو العملية، فالاعتداء هنا يتمثل في التعرض للحائز في حيازته، والتعرض هو كل عمل مادي أو قانوني يتضمن بطريق مباشر أو غير مباشر وإنكارا للحيازة والتعرض قد يكون مادياً أو قانونياً¹ مما يهدد السيطرة المادية المباشرة للحائز متضمناً إنكاراً لهذه الحيازة في ركنها المعنوي أو تعرضاً ناجماً عن أشغال خاصة رخصت بها الإدارة.

الفرع الرابع: أن ترفع الدعوى خلال سنة من التعرض

الواجب في دعوى منع التعرض أن ترفع خلال سنة من تاريخ وقوع التعرض القانوني أو المادي حسب ما نصت به المادة 820 من القانون المدني الجزائري فإذا انقضت هذه المدّة سقط حق الحائز في رفع دعوى منع التعرض ولا يكون له رفع دعوى الحق وإذا تعددت أعمال التعرض وكانت مستقلة فتعدد دعاوى منع التعرض وتحتسب السنة من بداية كل عمل وإن كان التعرض بمثابة عمل أقيم في ملك المدعي عليه فلا تبدأ السنة إلا من الوقت الذي يتحقق به التعرض.²

وإذا كان التعرض قائماً على تصرف قانوني بدأت مدّة السنة من وقت وقوع هذا التصرف الذي اعتبر تعرضاً.

وإذا كان التعرض عملاً قام به المدعي عليه في ملكه هو، يبدأ سريان مدّة السنة من الوقت الذي يصبح فيه العمل يشكل تعرضاً على حيازة المدعي.

وفي حالة الشكوى الإدارية تبدأ السنة من يوم تقديم الشكوى إلى الجهة الإدارية في حالة التأشير على هامش عقد في الشهر العقاري تبدأ السنة من يوم إجراء التأشير.³

¹ الحاج هني جوهر، المرجع السابق ص58.

² أنور طلبية، الحيازة، المرجع السابق ص168.

³ محمد على الأمين، المرجع السابق ص165.

وتجدر الإشارة أنه لا يجوز عدم الجمع بين دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض فإن كانت كلتاها من دعاوى الحيازة فإن لكل منهما شروط محددة.

المبحث الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة

بحسب نص المادة 821 من القانون المدني الجزائري وكذلك المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المطلب الأول: تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة وأطرافها

بصفتها دعوى وقائية تعد دعوى وقف الأعمال الجديدة دعوى تهدف الى توقيف اتمام العمل قبل أن يصبح تعرضا للفعل.

الفرع الأول: تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة

يقصد بها الدعوى التي ترفع ضدّ من شرع في عمل يضر بالعقار الكائن تحت حيازة المدّعي الذي يتضرر من تلك الأعمال والتي يطلب وقفها لما تسببه من ضرر في الملك الخاص به ولو لم تقع تلك الأعمال في ذلك الملك.¹

وأساس هذه الدعوى هو توافر مصلحة قائمة للحائز في دفع التعرض قبل حصوله فهي دعوى وقائية التي تهدف إلى إيقاف العمل قبل أن يصبح تعرض مثل:

أن يشرع شخص في حفر أساس في أرضه ليقوم حائطاً ويكون من شأن هذا الحائط إذا اكتمل أن يحجب النور والهواء عن بناء الجار، فيرفع هذا الأخير دعوى بوقف البناء ليحول دون اكتماله حتى يتجنب التعرض له في حق المطل إذا تم البناء.²

وتختلف دعوى وقف الأعمال الجديدة عن دعوى منع التعرض في أنها دعوى وقائية تباشر لمواجهة التعرض المحتمل قبل حصوله³ فهي دعوى تجنّب الحائز ضرر الانتظار

¹ أحمد اليوسفي العلوي، المرجع السابق ص349.

² الحاج هني جوهر، المرجع السابق ص81.

³ محمد إبراهيمي، المرجع السابق ص51.

الى حين وقوع الضرر والهدف منها ليس إزالة العمل وإنما وقفه ومنعه من أن يكتمل وهي دعوى تحمي الحيابة القانونية دون الحيابة المادية.

الفرع الثاني: أطراف دعوى وقف الأعمال الجديدة

أطراف دعوى وقف الأعمال الجديدة هما كل من المدعي والمدعي عليه والذي سنتعرض له فيما يلي:

أولاً: المدعي في دعوى وقف الأعمال الجديدة

المدعي في هذه الدعوى هو نفسه المدعي في دعوى منع التعرض أي هو حائز العقار ويجب عليه إثبات حيازته المستمرة والعلنية والهادئة وغير الغامضة كما يجب عليه أيضا إثبات أن حيازته أصلية وليست عرضية أي أنه يحوز لحساب نفسه وليس لغيره.¹

وإذا قامت الحيابة على عمل من أعمال التسامح أو على ترخيص من جهة الإدارة يجوز الرجوع فيه في أي وقت فإن الحيابة لا تكون عرضية إلا بالنسبة الى المالك المتسامح أو جهة الإدارة المرخصة، وفيما عدا هاتين الصورتين تكون الحيابة أصلية لرفع دعوى وقف الأعمال الجديدة.²

وفي حالة ما إذا كان هناك عقد يربط بين طرفي النزاع (المدعي والمدعي عليه) وكان إيقاف الأعمال الجديدة يدخل في نطاق هذا العقد، في هذه الحالة يتعين على المدعي اللجوء الى دعوى العقد طالبا إلزام المدعي عليه باحترام ومراعاة شروط العقد وتنفيذها.³ ولا يشترط أن يكون حسن النية بينما يشترط أن تكون حيازة المدعي دامت سنة على الأقل، وللمدعي ضم مدة سلفه الى مدة حيازته سواء كان خلفا خاصا أو خلفا عاما.⁴

¹ الحاج هني جوهر، المرجع السابق ص 88.

² فتحي حسين مصطفى، المرجع السابق ص 107.

³ قادري نادية، المرجع السابق ص 236.

⁴ قادري عبد الفتاح، المرجع السابق ص 169.

ثانياً: المدعى عليه في دعوى وقف الأعمال الجديدة

المدعى عليه في هذه الحالة هو من يبدأ أعمالاً لم تصل بعد الى أن تكون تعرضاً لكن هناك أسباب تجعل من تلك الأعمال لو اكتملت تعرضاً كاملاً للحيازة كأن يبدأ شخص في بناء حائط أو إقامة بناء في حدود أرضه، لو ترك به الاستمرار في بنائه حتى نهايته لسدّ النور والهواء على جاره ويترتب على ذلك تعرض لحيازة الجار للعقار المجاور أو للمطل فموضوع دعوى وقف الأعمال الجديدة ليس هو تعرض بل أعمالاً لو تمت لكان فيها تعرض للحيازة.¹

ويشترط في الأعمال التي يجب طلب وقفها بدعوى وقف الأعمال الجديدة أمران:

الأمر الأول: أن تكون هذه الأعمال قد بدأت ولكنها لم تكتمل وذلك أنها لو تمت لوقع تعرض فعلاً فله هذه الحالة وجب رفع دعوى منع التعرض.²

الأمر الثاني: أن تكون هذه الأعمال التي بدأها المدعى عليه قد وقعت في عقاره هو لا في عقار المدعى ولا في عقار الغير.³

المطلب الثاني: شروط قبول دعوى وقف الأعمال الجديدة

تتميز دعوى وقف الأعمال الجديدة عن دعوى منع التعرض أنها تباشر لمواجهة تعرض محتمل أي أنها دعوى وقائية تساعد الحائز على دفع التعرض قبل حصوله⁴ وتتوجب فيها بعض الشروط:

الفرع الأول: الشروع في أعمال جديدة تهدد الحيازة

وتتمثل بداية الأعمال الجديدة في شروع شخص بعمل مادي في عقار يحوزه غيره ولا بد للمدعى أن يرفع دعواه قبل الانتهاء من تلك الأعمال ويتم إثبات واقعة الشروع بمحضر

¹ فتحي حسين مصطفى، المرجع السابق ص 107.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، المرجع السابق ص 946.

³ أميرة لحر، مروءة بشير النظام القانوني للحيازة في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 75.

⁴ محمد إبراهيمي، المرجع السابق ص 51.

إثبات حالة معد من طرف محضر قضائي، يبين فيه حالة تلك الأعمال ويمكن للقاضي الانتقال الى مكان إثبات الواقعة أو الاستعانة بخبير.¹

فالأعمال التي يتم وقفها هي الأعمال التي بدأت بالفعل ولكنها لم تتم بحيث أنها لو تمت تشكل اعتراض ووجب دفعه بدعوى منع التعرض، كما لو قام الجار بالبناء داخل ملكه ولكنه يعتدي على حق ارتفاق مقرر لعقار جاره فيطلب هذا الأخير وقف الاعتداء فور البدء فيها.²

وهو ما تضمنته المادة 821 من القانون المدني الجزائري بقولها: (يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له لمدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر الى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط أن لا تكون قد انتهت ولم ينقض عام واحد على البدء فيها).

وللقاضي أن يمنع استمرار هذه الأعمال أو يسمح باستمرارها وفي كلتا الحالتين يجوز للقاضي أن يأمر بتقدير كفالة مناسبة تكون في حالة صدور الحكم بالوقف ضمائنا لإصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقت، إذا تبين بحكم نهائي أن الاعتراض على استمرار الأعمال كان على غير أساس وتكون في حالة الحكم باستمرار الأعمال ضمائنا لإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها، للتعويض عن الضرر الذي يصيب الحائز إذا حصل على حكم نهائي في مصلحته).³

الفرع الثاني: حيازة المدعي للعقار المطلوب حمايته وقت التعرض

أي أن تكون حيازة الحائز قانونية أصلية لحساب نفسه مادية، بوضع اليد ومعنوية بنية التملك مثل دعوى منع التعرض.⁴

¹ صرادوني رقيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل الماجستير في القانون، تخصص قانون الإجراءات الإدارية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 15 ديسمبر 2013، ص 116-117.

² أميرة لحر، مروة بشير، النظام القانوني للحيازة في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 76.

³ المادة 821 من القانون المدني السالف الذكر.

⁴ السيد عبد الوهاب عرفة، الملكية العقارية في ضوء الفقه وقضاء النقض، المرجع السابق ص 473.

والأعمال المراد وقفها في هذه الحالة يشترط أن يبدأها المدعي عليه في عقاره وليس في عقار المدعي أو الغير لأن الاعمال لو بدأت في عقار المدعي لكانت تعرضا حالا وليس مستقبلا ولوجب دفعها بدعوى منع التعرض.¹

الفرع الثالث : استمرار الحيازة مدة سنة كاملة على الأقل

يجب ان تستمر الحيازة مدة سنة كاملة بدون انقطاع, وذلك قبل شروع المدعي عليه في الأعمال الجديدة، والتي لو تمت لأصبحت تعرضا للحيازة.²

وللمدعي حساب مدة حيازة سلفه استمرار مدة الحيازة لمدة سنة كاملة وسواء كان خلفا عاما أو خلفا خاصا.³

الفرع الرابع: رفع الدعوى خلال سنة

تنص المادة 821 من القانون المدني الجزائري سالفه الذكر، أنه للحائز أن يرفع دعوى وقف الأعمال الجديدة خلال سنة من تاريخ الشروع في الأعمال الجديدة التي من شأنها إحداث الضرر. فإذا انقضت السنة سقط حق المدعي في الدعوى ولا يكون امامه إلا اللجوء الى دعوى منع التعرض ومدة السنة هي مدة سقوط تسري على ناقص الأهلية والغائب ولا يرد عليها الوقف أو الانقطاع فإذا تتابعت هذه الأعمال وترابطت وصدرت من شخص واحد فإنها تنشئ حالة اعتداء واحدة وتبدأ مدة السنة من تاريخ البدء في أول عمل من هذه الأعمال. أما إذا تباعدت واستقلت عن بعضها البعض أو صدرت من أشخاص مختلفين، فإن البدء في أي عمل من هذه الاعمال يعتبر اعتداءً قائماً بذاته.⁴

¹ فتحي حسين مصطفى، المرجع السابق ص 108.

² علي امير خالد، المراكز القانونية في منازعات الحيازة، المرجع السابق ص 122.

³ السيد عبد الوهاب عرفة، الملكية العقارية في ضوء الفقه وقضاء النقض، المرجع السابق ص 473.

⁴ انور طلبة، التقادم، المرجع السابق ص 427.

الفصل الثاني:

الآثار القانونية للحيازة

من أهم الآثار التي تترتب على الحيازة أنها تؤدي إلى كسب الملكية والحقوق العينية محل الحيازة بالتقادم أو مرور الزمن الطويل في العقار أو المنقول وإذا اقترنت هذه الحيازة بسند صحيح وحسن نية فإنها تؤدي إلى كسب ملكية العقار بالتقادم القصير وملكية المنقول فوراً دون مرور أي مدة.

الحقوق العينية الواردة على العقار وعلى المنقول يرد عليها التقادم الطويل المكسب. وأهم الحقوق العينية هو حق الملكية فيرد عليه هذا التقادم كما يرد على الحقوق العينية الأخرى كحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكن وحق الارتفاق...

أما الحقوق الشخصية فلا يرد عليها التقادم المكسب كحق المستأجر فحيازته عرضية. فالحيازة هي مجرد واقعة مادية كما سبق ذكره إلا أن القانون يربط عليها آثاراً معينة أهمها أن يتمكن الحائز من كسب ملكية العين وكسب ثمارها.

غير أن هذه الآثار ليست نتيجة حتمية لكل حيازة بل تختلف حسب الحيازة ذاتها إذا كانت صحيحة أو معيبة بالنظر إلى الشخص الحائز إذا كان حسن النية أو سيئها وهل يحوز لحساب نفسه أو لحساب غيره وحسب طبيعة المال المحاز إذا كان عقاراً أو منقولاً وهو ما سنحاول شرحه من خلال هذا الفصل.

المبحث الأول: التقادم الطويل المكسب للملكية

هي عملية الاعتراف بالملكية للحائز مبنية على الحيازة الصحيحة المؤدية إلى اكتساب العقار أو الحق العيني العقاري بالتقادم المكسب 15 سنة في حالة التقادم الطويل.

المطلب الأول: التقادم الطويل وشروطه

يسري التقادم الطويل على العقار والمنقول وبه يكون للحائز أن يكسب الحق العيني محل الحيازة إذا استمرت حيازته 15 عاما.

الفرع الأول: تعريف التقادم الطويل

وفقا للمادة 827 من القانون المدني الجزائري التي تنص على ما يلي: (من حاز منقولا أو عقارا دون ان يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة 15 سنة بدون انقطاع).¹

فالتقادم الطويل يقوم على واقعة ايجابية هي حيازة الشيء لمدة معينة أي الحقوق العينية التي يصح أن ترد عليها الحيازة، كوسيلة لحماية الحق الذي كسبه عن طريق الدعوى أو عن طريق الدفع.²

الفرع الثاني: شروط التقادم الطويل

فأي شخص في حيازته هذه الشروط يمكنه اكتساب ملكية الحق الذي يحوزه والشروط هي: 1- الحيازة و 2- المدة.

أولا: الحيازة

يشترط في الحق المراد كسبه بالتقادم وجود حيازة قانونية وصحيحة ومنتوفرة على الركنين المادي والمعنوي ويشترط ان تنصب الحيازة على حق الملكية وأن يكون الحائز حائزا لنفسه لا لغيره عقارا كان أو منقولا.³

ولا يكفي تصريح الحائز بحيازة المنقول او العقار لنفسه يجب عليه اثبات ذلك.⁴

¹ المادة 827 من القانون المدني الجزائري.

² عبد المنعم فرج الصدة، المرجع السابق، ص 302.

³ فريدة محمد زواوي، المرجع السابق، ص 89.

⁴ عبد الرزاق احمد السنهوري، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، المرجع السابق ص 1010-1011.

ثانيا - المدة

حدد المشرع الجزائري مدة التقادم بخمسة عشر سنة طبقا لنص المادة 827 من القانون المدني الجزائري السالفة الذكر، بحيث يجب ان تستمر هذه المدة دون انقطاع أو توقف ويفترض في القانون استمرار الحيازة متى اثبت الحائز التاريخ الذي بدأت فيه حيازته وأنه حائز في الحال ولا تنقطع مدة الحيازة حتى ولو خرج المال من سيطرة الحائز بشرط أن يعيده أو يرفع دعوى إعادته خلال سنة ويبدأ سريان مده التقادم للحقوق المتعلقة على شرط واقف من وقت تحقق هذا الشرط.

وليس من الضروري ان تستمر الحيازة طوال فترة التقادم لدى شخص واحد بل من هل ممكن ان يتعاقب على حيازة الشيء عدة أشخاص عن طريق الاستخلاف، حيث تضم مده حيازة السلف إلى مده حيازة الخالف.¹

وعليه فكسب الملكية بالتقادم الطويل يعتبر بذاته سببا مستقلا للتمالك وهو مركز قانوني يأتي نتيجة الأعمال المادية.

المطلب الثاني: وقف وانقطاع التقادم

ويقصد في التقادم عدم حساب المدة التي يتحقق فيها الوقف فاذا زال هذا السبب عاد التقادم للسريان من جديد مع حساب ما مضى من مدة سابقة على الوقف، اي ان أثر الوقف يقتصر على اسقاط المدة التي وقف سريان التقادم خلالها من حساب التقادم.² وهناك أسباب عامة وأسباب خاصة توقف التقادم وسنوضحها كما يلي:

الفرع الأول: وقف التقادم

هناك أسباب عامة وأسباب خاصة اوقف التقادم سنوضحها فيما يلي:

أولا: الأسباب العامة لوقف التقادم

لم يحدد المشرع الجزائري الأسباب العامة لوقف التقادم المكسب وبالتالي تطبق القاعدة العامة التي تقضي بأن التقادم يوقف كل ما وجد مبرر شرعي لوقفه³ وهناك عدة أسباب مؤدية لوقف التقادم: كقيام الحروب أو نشوء فتنة وهذه أسباب مادية وهناك أسباب أدبية

¹ علي هادي العبيدي، المرجع السابق ص 171.

² محمد حسين قاسم المرجع السابق ص 363.

³ حملوي شارف يوسف، المرجع السابق ص 17.

مثل: العلاقة الزوجية مثل: إذا حاز الزوج عقارا مملوكا للزوجة تظهره بمظهر الحائز فإن التقادم يقف سريانه ضد الزوجة طالما كانت العلاقة الزوجية قائمة.¹ كما يمكن ان يكون سبب وقف التقادم مانع قانوني كاتحاد الذمة، قد يحدث ان يصبح الحائز مالكا بعد حيازته ثم يزول ملكه لسبب ما فإن مدة اتحاد الذمة لا تدخل في حساب مدة التقادم.

وقد يكون المانع اتفاقيا بأن يتفق الحائز والمالك على إحالة نزاعهما الى محكمين واتفقا على وقف التقادم في فترة اجراء التحكيم.²

ثانيا: الأسباب الخاصة لوقف التقادم

تتعلق الأسباب الخاصة لوقف التقادم المكسب بحالة الشخص القاصر الذي لا تتوفر فيه الأهلية أو في حق الغائب أو في حق المحكوم عليه بعقوبة جنائية، بشرط عدم وجود من يمثلهم قانونا ويقف التقادم المكسب لهذه الأسباب أيا كانت مدته مثل: من حاز عقارا مملوكا لعدة شركاء وقام المانع لدى بعضهم دون البعض الآخر فإن وقف التقادم يكون فقط بالنسبة لمن قام المانع لديه دون الآخرين.³

الفرع الثاني: انقطاع مدة التقادم

تتعدد أسباب انقطاع التقادم المكسب فمنها ما هو طبيعي ومنها ما هو حكمي ويقصد بانقطاع التقادم الغاء ما تم سريانه من مدة التقادم على أن تبدأ مدة تقادم جديدة من وقت زوال السبب المؤدي الى الانقطاع وهناك نوعين من الانقطاع انقطاع طبيعي بزوال الحيازة انقطاع مدني وذلك عند تحقق سبب من أسباب انقطاع التقادم المسقط.⁴

أولا: الانقطاع الطبيعي

يرجع هذا الانقطاع إلى زوال الحيازة من الحائز خلال مدته التقادم فإن زالت الحيازة دون اكتمال التقادم المكسب لا يعتد بالمدة التي سبقت انقطاعه⁵ لنص المادة 834 من

¹ عبد المنعم فرج الصدة، المرجع السابق ص 599.

² محمد وحيد سوار الدين، المرجع السابق ص 280.

³ الحاج هني جوهر، المرجع السابق ص 119 - 120.

⁴ محمد حسام قاسم، المرجع السابق، ص 266.

⁵ عبد الرزاق أحمد السنهوري، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، المرجع السابق، ص 1055 - 1056.

القانون المدني الجزائري التي تنص: (ينقطع التقادم المكسب إذا تخلى الحائز عن حيازته أو فقدها ولو بفعل الغير .

غير ان هذا التقادم لا ينقطع بفقد الحيازة إذا استردها الحائز خلال سنة أو رفع دعوى باستردادها في هذا الميعاد).¹

ومن خلال ذلك نجد أن التقادم ينقطع طبيعيا بطريقة من الاثنتين:

1- تخلي الحائز عن الحيازة باختياره

طبقا للفقرة الأولى من المادة 834 من القانون المدني الجزائري السالفة الذكر أنه إذا تخلى الحائز عن حيازته بإرادته انقطع التقادم فورا بمجرد التخلي عنها.² أو إذا تصرف الحائز في الشيء ويسلمه إلى المتصرف اليه، فاذا وقع هذا التخلي الاختياري للحائز سقطت حيازته نهائيا بحيث إذا استرد الحيازة ولو بعد أيام قليلة فإنه يصبح بصدد حيازة جديدة لا صلة لها بالحيازة السابقة.

2- فقد الحائز الحيازة بدون اختياره

وفي هذه الحالة يتعين التفرقة بين المنقول والعقار:

أ- إذا كانت الحيازة واقعة على منقول

في هذه الحالة يفقد الحائز حيازته باستحواذ الغير عليها، كما يفقد الحائز حيازته حين يفقدها بالفعل ولو لم يستحوذ على الشيء أحد كما في حال ضياع الشيء الا إن فقد الحيازة المادية على المنقول بالسرقة أو الضياع لا يعني زوال الحيازة الا منذ أن يفقد الحائز الأمل في العثور على الشيء.³

ب- إذا كانت الحيازة واقعة على عقار

في هذه الحالة يفقد الحائز حيازته إذا استحوز الغير على العقار، بحيث تقوم من جانبه حيازة معارضة للحيازة الأولى⁴ إلا أنه يمكن للحائز استرداد حيازته خلال مدة سنة أو رفع دعوى استردادها في الميعاد عملا بالمادة 02/834 من القانون المدني الجزائري.

¹ المادة 834 من القانون المدني الجزائري.

² محمد وحيد سوار الدين، المرجع السابق ص 282.

³ محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص 366.

⁴ عبد المنعم فرج الصدة، المرجع السابق، ص 610.

وإذا لم يرفع الحائز دعوى استرداد حيازته فإن ذلك يؤدي الى انقطاع التقادم المكسب وبذلك تنتهي مدة الحيازة.

أما إذا قام الحائز باسترداد حيازته تبدأ حيازة جديدة وتقدم جديد ويرتب الانقطاع الطبيعي آثار مطلقة لمصلحة جميع الأشخاص ولكل من له حقوق على العقار.¹

ثانيا: الانقطاع المدني

يقصد بالانقطاع المدني أو الحكمي الذي يتحقق مع استمرار الحيازة. ولم يورد المشرع الجزائري نصوص خاصة بالانقطاع المدني في باب التقادم المكسب بل اكتفى بذكر القواعد المقررة للتقادم المكسب بل اكتفى بذكر القواعد المقررة للتقادم المسقط ومن خلال هذه القواعد نجد أن التقادم ينقطع بأحد السببين هما:

1- انقطاع التقادم بالمطالبة القضائية

وهو ما تضمنته المادة 317 من القانون المدني الجزائري حيث نص: (ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية، ولو رفعت الدعوى إلى محكمة غير مختصة بالتبنيه أو بالحجز، وبالطلب الذي يتقدم به الدائن لقبول حقه في تفليسة المدين أو في توزيع أو بأي عمل يقوم به الدائن أثناء مرافعة لإثبات حقه).²

ينقطع التقادم المكسب بمطالبة صاحب الحق بحقه، ويجب أن تكون هذه المطالبة قضائية عن طريق رفع دعوى من صاحب الحق ضد الحائز أو نائبه³. ولكي ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية يجب أن تنتهي الدعوى بحكم لصالح المدعي، أما اذا سقطت أو رفض الفصل فيها لا ينقطع التقادم⁴، فأى رفض للدعوى مهما كان سببه شكلي أو موضوعي يؤدي ذلك الى الغاء انقطاع التقادم ويعتبر كأن لم يكن ويبقى التقادم ساريا.⁵

¹ حملاوي شارف يوسف، المرجع السابق، ص 19.

² المادة 317 قانون مدني الجزائري.

³ رمضان أبو السعود، المرجع السابق ص 343.

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، المرجع السابق ص 1049.

⁵ محمدي فريدة (زواوي) المرجع السابق ص 99.

لذلك لا يكفي لقطع التقادم مراجعة قاضي الأمور المستعجلة كما لا تكفي المطالبة الإدارية أو تقديم طلب الحصول على المساعدة القضائية للإعفاء من الرسوم ولو قبلته المحكمة ويبقى أثر الانقطاع مادامت الدعوى قائمة.

2- انقطاع التقادم بالإقرار

تنص المادة 318 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: (ينقطع التقادم إذا أقر المدين بحق الدائن إقرار صريحا أو ضمنيا ويعتبر إقرارا ضمنيا أن يترك المدين تحت يد الدائن مالا مرهونا رهنا حيازيا تأمينيا لوفاء الدين).

أي أن التقادم ينقطع إذا أقر الحائز بالحق الذي يحوزه لصاحب هذا الحق حيث أن هذا الإقرار هو إقرار بالواقع وأيضا إقرار بتصرف قانوني وهو النزول عما انقضى من مدة التقادم.¹

حيث نص المشرع على نوعين من الإقرار:

- ✓ الإقرار الصريح: يصدر من الحائز ولا يشترط فيه شكل معين، فقد يكون مكتوبا أو غير مكتوب، ويقر الحائز بواسطة أن العين التي في حوزته هي ملك لشخص آخر.²
- ✓ الإقرار الضمني: كدفع الحائز أجره الشيء الذي يحوزه الى المالك أو طلب الحائز الى المالك أو طلب الحائز من المالك اجراء تصليحات في هذا الشيء.³

المبحث الثاني: التقادم القصير المكسب للملكية

إلى جانب التقادم الطويل المقدر بـ 15 سنة و الذي سبق لنا شرحه هناك التقادم القصير المكسب الذي يتم بوضع اليد لمدة 10 سنوات شرط استناد الحائز على سبب صحيح مقرون بحسن النية.⁴

وهو ما سنتطرق له كالاتي:

¹ نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها) المرجع السابق ص 422.

² حملاوي شارف يوسف، المرجع السابق ص 21.

³ محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق ص 287.

⁴ محمد أحمد عابدين، المرجع السابق ص 267.

المطلب الأول: تعريف التقادم القصير المكسب للملكية وشروطه

وهو تقادم لا يسري إلا على العقار بما يسمى بالتقادم العشري أي تكتسب ملكيته بعد حيازة صحيحة لمدة 10 سنوات بشرط اقترانها بحسن النية والسند الصحيح.

الفرع الأول: تعريف التقادم القصير المكسب للملكية

هو وسيلة مؤدية بالحائز لكسب حق العيني على العقار دون المنقول و هذا في حالة توافرت الحيازة القانونية الخالية من العيوب مدة 5 خمس سنوات¹ إضافة الى شرط حسن النية و الاستناد على سبب صحيح.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالتقادم المكسب القصير

نص المشرع الجزائري في المادة 828 من القانون المدني الجزائري على أن مدة التقادم القصير تقدر ب 10 عشر سنوات وتسري عليها قواعد التقادم المكسب الطويل من حيث وقوعه واليادين التي يمكن أن تسري عليها والتمسك به أمام القضاء.

والتقادم المكسب القصير يخص العقارات دون المنقولات إلا أن المشرع استثنى منها الارتفاقات الظاهرة، فهي تكتسب بالتقادم المكسب الطويل فقط.

وتجدر الإشارة الى أن حائز حق الملكية الذي يقع عليها حق عليها حق الارتفاق له أن يكتسب الملكية والارتفاق معا بالتقادم القصير إذا ما توفرت شروطه.²

لذلك سنحاول شرح السند الصحيح وحسن النية باعتبارهما الشرطان الأساسيان للتقادم المكسب القصير أو (التقادم الخمسي).

أولاً- السند الصحيح

عرفه المشرع الجزائري ضمن نص المادة 828 في فقرتها الثالثة من القانون المدني الجزائري على أنه : (السند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحب للحق المراد كسبه بالتقادم و يجب اشهار السند).³

¹ محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 579.

² محمدي فريدة (زواوي) المرجع السابق، ص 105.

³ المادة 828 من القانون المدني الجزائري.

ويتضح من ذلك أنه يلزم لتوافر السبب الصحيح عدة شروط:

1- الشرط الأول: أن يصدر التصرف القانوني للحائز باعتباره خلفا خاصا

ومثال ذلك البيع والهبة والوصية بمال معين والأحكام الناقلة للحق كحكم رسو المزاد الذي يؤدي إليه نزع ملكية المدني بناء على طلب دائنيه.¹

2- الشرط الثاني: أن يكون السند من غير المالك

إذا صدر السند من المالك فإنه لا يعتبر سند صحيح يجيز للمالك أن يمتلك بالتقادم الخمسي، فإذا قام بسبب يؤدي الى ابطال هذا التصرف أو فسخه، فإنه لا يستطيع من صدر له التصرف أن يتمسك بالتقادم الخمسي لكي يحول دون الإبطال أو الفسخ و يجوز المتصرف أن يرجع عليه مادامت دعوى الابطال أو الفسخ لم تسقط بالتقادم.²

ويراعى أن تصرف الشريك على الشيوع في جزء مفرز من العقار الشائع يعد سندا صحيحا لأن الحق المراد كسبه بالتقادم هو الملكية المفرزة، والشريك المتصرف لا يملك الا ملكية شائعة.³

3- الشرط الثالث: أن يكون التصرف ناقلا للملكية فيما لو كان صادرا من المالك

يشترط في السند الصحيح أن يكون بطبيعته ناقلا للملكية، فيما لو كان صادرا من المالك⁴ ويجب أن يكون مسجلا وسوف يترتب على ذلك كسب الحق المتقادم الخمسي.

كما يجب أن يكون التصرف موجود قانونا ناقل الملكية وبالتالي فإن الوقائع المادية لا تعتبر سندا صحيحا، إذ هي ليست بتصرفات قانونية.

¹ محمد حسين منصور، المرجع السابق ص 580.

² نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها) المرجع السابق ص 427.

³ محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 299.

⁴ محمد احمد عابدين، المرجع السابق، ص 277.

4- الشرط الرابع: أن يكون التصرف موجودا قانونا

لا يعتبر سندا صحيحا التصرف الباطل بطلانا مطلقا، والتصرف الصوري صورية مطلقة والتصرف الظني أي الذي لا وجود له الا في مخيلة الحائز واعتقاده، كأن يعهد شخص الى اخر بأن يشتري له عقار فيأتيه هذا الشخص مبلغا إياه أنه اشترى له عقارا معيناً فيضع الموكل يده عليه اعتقادا منه أن وكيله قد اشترى له هذا العقار باسمه.

5- الشرط الخامس: أن يكون السند الصحيح مشهرا

ونصت على ذلك المادة 793 من القانون المدني الجزائري: (لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا اذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تجبر مصلحة شهر العقار).

كما تنص المادة 15 من الأمر 74\75 المنظم للشهر العقاري في الجزائر على ما يلي:

(كل حق ملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير الا من تاريخ اشهاره في مجموعة البطاقات العقارية غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية).¹

وبالتالي فالعقد غير المشهر لا ينقل الملكية في القانون الجزائري ولا يعتبر سندا صحيحا والسند الصحيح هو السند الذي يؤدي الى نقل الملكية ويرتب أثره.

ثانيا- حسن النية

يقصد بها جهل الحائز باعتدائه على حق الغير ويعتقد من تصرف إليه هو المالك أو صاحب الحق العيني موضوع التصرف وبالتالي حسن النية هو اعتقاد المتصرف إليه أن المتصرف مالك لما يتصرف فيه وقت التصرف.²

¹ أنظر المادتين 16، 15 من الأمر 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 العدد 92.

² محمد حسين منصور، المرجع السابق ص 584.

ومن ثم فإن علم الحائز بعيوب سند التصرف وأن هذا السند باطلا او قابلا للإبطال أو الفسخ او معرض للإلغاء بأي وجه من الوجوه ينفي عنه حسن النية الواجب توافرها فيه.

وبهذا وجب توافر حسن النية عند الحائز وقت تلقيه الحق وهذا لنص المادة 02/828 من القانون المدني الجزائري والتي تنص: (ولا يشترط توافر حسن النية الا وقت تلقي الحق).¹

كما يستبعد حسن النية كذلك للحائز إذا كان عالما بعيب جوهري كما لو كان السند موقوفا أو كانت الملكية محل نزاع أمام القضاء ولم يعلم بها الحائز الا وقت شرائه للعقار.² ويمكن اثبات سوء نية الحائز بكافة طرق الاثبات المقررة قانونا وذلك لأن سوء النية واقعه ماديه يجوز اثباتها بالنية والقرائن.³

المطلب الثاني: وجوب التمسك بالتقادم أو النزول عنه

سنتعرض في هذا المطلب الى فرعين أساسيين حول وجوب التمسك بالتقادم أو النزول عنه.

الفرع الأول: وجوب التمسك بالتقادم

تنص المادة 321 فقرة 1 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: (لا يجوز للمحكمة أن تقضي تلقائيا بالتقادم بل يجب أن يكون ذلك بناءً على طلب المدين أو من أحد دائنيه أو أي شخص له مصلحة فيه ولو لم يتمسك المدين به).⁴

ويتضح من نص هذه المادة المذكورة أعلاه أنه لا يجوز للمحكمة أن تقضي بالتقادم من تلقاء نفسها بل لابد من التمسك به، فإذا توافرت شروط التقادم المكسب فإنه لا يرتب أثره بقوة القانون بل يجب التمسك به لكي ينتج أثره.

¹ المادة 828 الفقرة (2) من القانون المدني الجزائري.

² الحاج مني جوهري، المرجع السابق ص 108-109.

³ محمد أحمد عابدين، المرجع السابق ص 285.

⁴ المادة 321 من القانون المدني الجزائري السالف الذكر.

ويترتب على ضرورة التمسك بالتقادم أنه إذا اكتملت مدته ورد الحائز الشيء الى مالكة قبل تمسكه بالتقادم كان هذا الرد وفاءً بالتزام مدني، فلا يجوز للحائز استرداد الشيء بدعوى أنه كسبه بالتقادم حتى لو كان الرد ناتجا عن غلط منه كأن يعتقد أن مدة التقادم لم تكتمل بعد.

إن من المفروض أن يكون التمسك بالتقادم خاصا بالحائز نفسه لأن المسألة تتعلق بضميره إذ قد لا يسمح له ضميره رغم اكتمال مدة التقادم باكتساب شيء مملوك لغيره لكن القانون أجاز لدائن الحائز ولأي شخص له مصلحة أن يتمسك بالتقادم بدلا من الحائز وذلك عن طريق الدعوى الغير مباشرة.

وهذا ما نصت عليه المادة 323 من القانون المدني الجزائري السابق ذكرها).

والتمسك بالتقادم يكون بصورة دفع يدفع به الحائز دعوى الاستحقاق المرفوعة عليه وهو دفع موضوعي يجوز إبداءه في أية حالة من حالات الدعوى حتى اقفال باب المرافعة، ويجوز التمسك بالتقادم أمام محكمة أول درجة أو أمام المجلس القضائي.

وقد نصت المادة 2/321 من القانون المدني الجزائري على: (يجوز التمسك بالتقادم في أي حالة من حالات الدعوى ولو أمام المحكمة الاستئنافية).

غير أنه لا يجوز التمسك بالتقادم لأول مرة أمام المحكمة العليا ذلك لأن المحكمة العليا لا تستطيع أن تنظر أوجها جديدة لم يسبق الدفع بها أمام محكمة الموضوع.¹

وليس الدفع بالتقادم من النظام العام حتى يجوز للمحكمة العليا أن تقضي به من تلقاء نفسها، ولكن إذا أحالت المحكمة العليا الدعوى الى المجلس القضائي فيجوز للحائز الدفع بالتقادم لأول مرة أمام المحكمة التي أحييت إليها الدعوى، ويجوز له التمسك بالتقادم في أية مرحلة من مراحل الدعوى قبل إقفال المرافعة أمام محكمة الإحالة.²

¹ د. محمدي فريدة زاوي، الحيابة والتقادم المكسب من المرجع السالف الذكر، ص 117، 118.

² د. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1064.

الفرع الثاني: النزول عن التقادم

تنص المادة 1/322 من القانون المدني الجزائري على أنه: (لا يجوز التنازل عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه، كما لا يجوز الاتفاق على أن يتم التقادم في مدة تختلف عن المدة التي عينها القانون).

ويستنتج من هذه النصوص أنه إذا اكتملت مدة التقادم وأصبح من حق الحائز التمسك به فقد يؤنبه ضميره على اكتساب حق غيره فيتنازل عن التقادم وهذا التنازل صحيح.

والنزول عن التقادم تصرف من جانب واحد لا يتطلب قبول المتنازل له، ويشترط في المتنازل عن التقادم أهلية التصرف لأن النزول عن التقادم يعادل من الناحية العملية التصرف في الحق.¹

وقد أجاز المشرع للدائن الطعن في نزول مدينهم عن التقادم الذي تم لمصلحته إذا ألحق هذا النزول أضرارا بحقوقهم، فتتص المادة 2/322 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: (وإنما يجوز لكل شخص يملك التصرف في حقوقه أن يتنازل ولو ضمنا عن التقادم بعد ثبوت الحق فيه غير أن هذا التنازل لا ينفذ في حق الدائنين إذا ألحق أضرارا به).

والحقيقة أن جواز الطعن في النزول عن التقادم فيه خروج عن أحكام الدعوى البوليصة التي تشترط أن يكون التصرف المطعون فيه مفقرا.

ويلاحظ أن التنازل عن التقادم المسموح به قانونا هو الذي يتم بعد تمام المدة وهذا ما نصت عليه المادة 1/322 من القانون المدني الجزائري.

كما يجوز النزول أثناء سريان مدة التقادم عما انقضى منها ولكن لا يجوز النزول عن التقادم مقدما قبل ثبوت الحق فيه فإذا اتفق الطرفان عن النزول عن التقادم مسبقا كان مثل هذا الاتفاق باطلا بطلانا مطلقا.

ويترتب على التنازل عن التقادم نفس الآثار التي سبق التعرض لها في الموضوع الخاص بقطع التقادم بإقرار الحائز.²

¹ د. وحيد الدين سوار المرجع السابق، ص 480.

² د. محمدي فريدة زواوي، المرجع السابق الذكر، ص 119.

المبحث الثالث: قاعدة عدم الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة

لا تبدو أهمية الحيازة إلا إذا كانت محمية لذاتها وكانت دعواها مستقلة عن دعوى الملكية وهذا هو أساس قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية.

فدعوى الحيازة تحمي الحيازة في ذاتها ولا شأن لها بموضوع الحق، فلا محل في دعوى الحيازة للتعرض للملكية إذ هي تسمح للحائز بحماية حيازته ضد أي تعرض يصيبها دون النظر الى ما إذا كان الحائز مالكا للحق العيني أو غير مالك له. أما دعوى الملكية فترمي الى تحديد المالك الحقيقي للحق العيني.

وقد نص المشرع الجزائري على هذه القاعدة في المواد 415، 416، 418، 419 إجراءات ويلاحظ أن قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية تلزم القاضي كما تلزم أطراف الدعوى وسنتطرق لهذا بالتفصيل الآتي:

المطلب الأول: قاعدة عدم الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة تلزم القاضي

يتلزم القاضي بعدم الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة إذ تنص المادة 515 إجراءات مدنية جزائري على ما يلي: (إذ أنكرت الحيازة أو أنكرت التعرض لها فإن التحقيق الذي يؤمر به في هذا الخصوص لا يجوز أن يمس أصل الحق).

وتنص أيضا المادة 416 من قانون الإجراءات المدنية الجزائري على الآتي: (لا يجوز للمحكمة المطروح عليها دعوى الحيازة أن تفصل في الملكية).¹

يستخلص من هذا النص إن القاضي ملزم بعدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية وتترتب على ذلك النتائج التالية:

الفرع الأول: التزام القاضي أثناء التحقيق بعدم المساس بأصل الحق

إن القاضي أثناء التحقيق لا يستطيع أن يمس أصل الحق وهذا ما نصت عليه المادة 415 إجراءات مدنية جزائري، ويستحسن التقليل من حدة هذا النص إذ ترى إليزبيت ميشلي في هذا الصدد أنه لا يهم أن يكون القاضي أثناء التحقيق قد مس أصل الحق بل المهم ألا يستند في حكمه على ذلك. إذ قد يمس القاضي في تحقيقه أصل الحق ولكن فقط على سبيل

¹ المادة 416 من قانون الإجراءات المدنية الجزائري.

الاستثناس ولا يستند على ذلك في حكمه، ولا يمكن اعتبار هذا جمعا بين دعوى الحيابة ودعوى الملكية إذ يجير القانون للقاضي الاطلاع على مستندات الملكية للاسترشاد بها.

ويذهب القضاء الجزائري الى تأييد هذا الموقف وتقرير عدم النظر في دعوى الملكية إذا كانت الدعوى الأصلية هي دعوى الحيابة، وهذا تضمنه قرار بتاريخ 15-11-1989 حيث قررت المحكمة العليا نقض قرار صادر عن مجلس قضاء المدية بتاريخ 15 جوان 1986 الذي فصل في أصل الملكية بإثبات حالة الشيوع في الأرض موضوع النزاع ورفض دعوى استرداد الحيابة وعلى هذا فقد أساء قضاة الموضوع تطبيق القانون وخالفوا أحكام المادتين 415-416 إجراءات مدنية إذ وفق هذين النصين لا يجوز النظر في دعوى الملكية إذا كانت الدعوى المرفوعة هذه دعوى حيابة، ولهذا جاء قرار المحكمة العليا مطابق للحكم المقرر لعدم جواز الفصل في الملكية إذا كانت الدعوى خاصة بالحيابة.¹

الفرع الثاني: عدم حجية الحكم الصادرة في دعوى الحيابة أمام المحكمة التي تنظر دعوى الملكية

لا يستطيع القاضي بناء حكمه في دعوى الحيابة على أسباب يستمدّها من موضوع الحق ويكون القاضي قد جمع بين دعوى الحيابة ودعوى الملكية أن هو رفض النظر في دعوى الحيابة المستوفية لشروطها استنادا الى أن المدعي هو المالك الحقيقي للعين موضوع النزاع وكذلك يعتبر القاضي قد جمع بين الدعويين أن هو قبل دعوى الحيابة غير المستوفية لشروطها استنادا الى أن الحائز هو المالك الحقيقي للعين موضوع النزاع: ويلاحظ أن هذا لا يمنع القاضي من الاطلاع على مستندات الملكية بقصد التحقق عن مدى توافر شروط الحيابة، كما قد يطلع القاضي على مستندات الملكية لمعرفة الأحق بالتفضيل وفق المادة 818 من القانون المدني الجزائري وهذا ما استقر عليه قضاء المحكمة العليا إذا تضمن قرار لها نقض وإبطال قرار مجلس قضاء تيارت الصادر بتاريخ 16 مارس 1981 القاضي برفض دعوى استرداد حيابة قطعة أرض استحوذ عليها المطعون ضدهما بالقوة على أساس عدم تقديم المدعي لعقد رسمي للملكية ويكون بهذا قضاة المجلس قد رفضوا الفصل في دعوى الحيابة بالاستناد الى سندات خاصة بالملكية فلهذه الأسباب قرر المجلس الأعلى

¹ د. محمدي فريدة زواوي، المرجع السابق الذكر، ص 119.

إبطال قرار مجلس قضاء تيارت وتأكيداً لعدم جواز الاستناد على السندات الخاصة بالملكية للفصل في دعوى الحيابة قررت المحكمة العليا إبطال قرار مجلس قضاء تيارت.

لا يستطيع القاضي في حكمه المساس بموضوع الحق أو جعل الحيابة متوقفة على الملكية بالحكم بوقف الفصل في دعوى الحيابة الى حين صدور الحكم في دعوى الملكية لأن كون العين مملوكة لشخص لا ينفي حيابة شخص آخر لها. فيجب على القاضي الاقتصار في حكمه استقلالاً دون النظر الى الملكية اطلاقاً كما يجب ألا يمنع حكم القاضي الأطراف من رفع دعوى الملكية لأن حماية الحيابة أمر مؤقت الى حين رفع دعوى الملكية.¹ عدم حجية الحكم الصادر في دعوى الحيابة أمام المحكمة التي تنتظر دعوى الملكية.

إن الحكم الصادر في دعوى الحيابة لا تكون له حجية أمام المحكمة التي تنتظر دعوى الملكية، ويرجع ذلك الى اختلاف طبيعة الدعيين، لأن دعوى الحيابة دعوى وقتية غايتها المحافظة على الوضع الراهن، فلا يتصور أن يكون للحكم الصادر فيها حجية أمام المحكمة التي تنتظر دعوى الملكية وهي خاصة بأصل بالحق. إلا أنه يوجد استثناءان أشير إليهما على النحو التالي:

1- للقاضي المرفوعة أمامه دعوى الحيابة أن يفصل في دعوى الملكية بالرغم من عدم اختصاصه إذا انقضت مدد الاستئناف دون أن يقوم المتضرر بالاستئناف، فيصير الحكم نهائياً ويحوز قوة الشيء المقضي به بالنسبة الى دعوى الملكية.

2- للقاضي أن يصدر حكماً في دعوى الحيابة يقرر فيه أن المدعي هو الحائز. فإذا رفع الخصم دعوى الاستحقاق وحكم لمصلحته، فلا يلزم الحائز إذا كان حسن النية برد الثمار الى الخصم (المالك) إلا من وقت رفع الدعوى الملكية.²

المطلب الثاني: قاعدة عدم الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيابة تلزم المدعي عليه

يلزم المدعي عليه من خلال قاعدة عدم الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيابة بنص المادة 419 من القانون المدني.

¹ د. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 965.

² د. فريدة محمدي زواوي، المرجع السابق، ص 77.

الفرع الأول: جواز رفع دعوى الحيازة من المدعى عليه

يلزم المدعي عليه بعدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية، فتتص المادة 1/419 إجراءات مدنية جزائري على ما يلي: (لا يجوز للمدعي عليه في دعوى الحيازة أن يطالب بالملكية إلا بعد الفصل نهائيا في دعوى الحيازة، فإذا خسرها فلا يجوز له أن يطالب بالملكية إلا بعد أن يكون قد استكمل تنفيذ الأحكام الصادرة ضده).

الفرع الثاني: جواز رفع دعوى الملكية من المدعى عليه بعد الفصل في دعوى الحيازة

يلاحظ أن المدعي عليه في دعوى الملكية يجوز له رفع دعوى الحيازة، وهذا أمر بديهي إذ لا يعقل أن يحرم المدعى عليه في دعوى الملكية من حماية حيازته، كما يجوز للمدعي عليه في دعوى الحيازة في رفع دعوى الملكية بعد ذلك، ولكن طبقا لقاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية، لا يجوز له رفع دعوى الملكية إلا بعد الفصل في دعوى الحيازة وذلك لكي لا يحرم المدعي من حماية حيازته، إذ لو أجاز للمدعي عليه رفع دعوى الملكية قبل الفصل في دعوى الحيازة المرفوعة ضده، فقد يحكم له في دعوى الملكية لصالحه ولا يبقى للحكم في دعوى الحيازة أي جدوى وهذا يعتبر بمثابة حرمان المدعي من حماية حيازته. وإلى جانب الزام المدعي عليه بعدم رفع دعوى الملكية الى حين الفصل في دعوى الحيازة. فهو ملزم أيضا بتنفيذ الحكم الصادر عليه، فإذا صدر حكم بوضع حد للتعرض فلا يجوز رفع دعوى الملكية إلا بعد تنفيذ هذا الحكم.

وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة المذكورة أعلاه. وقد أضاف المشرع الجزائري في نص المادة 2/419 ما يلي: (فإنه يجوز للقاضي أن يحدد للتنفيذ ميعادا ويقبل دعوى الملكية بعد انقضاء هذا الميعاد).

ويقضي نص المادة 2/419 من قانون الإجراءات المدنية الجزائري بأنه إذا كان ما يمنع المدعي عليه من تنفيذ الحكم الصادر عليه في دعوى الحيازة ناتجا عن فعل المدعي فيجوز للقاضي تحديد ميعاد للتنفيذ، وبعد انقضاء هذا الميعاد يجوز للمدعي عليه في دعوى الحيازة، رفع دعوى الملكية وقد أحسن المشرع الجزائري بالنص على هذا.

المطلب الثالث: قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيابة ودعوى الملكية التي تلزم المدعي

المدعي ملزم أيضا بعدم الجمع بين دعوى الحيابة ودعوى الملكية، إذ تنص المادة 418 من قانون الإجراءات المدنية الجزائري على ما يلي: (لا تقبل دعوى الحيابة ممن سلك طريق دعوى الملكية).

الفرع الأول: للمدعي حق الاختيار بين رفع دعوى الحيابة أو دعوى الملكية

فللمدعي الخيار بين رفع دعوى الحيابة أو رفع دعوى الملكية، ومن مصلحته رفع دعوى الحيابة لأنه في هذه الحالة يحمي حيازته بسرعة لأن إجراءات دعوى الملكية طويلة وصعبة الى جانب أنه ينتفع بالفرض الذي يعتبر فيه مالكا إذا خصمه لم يثبت العكس. هذا إلى جانب أن من مصلحة المدعي رفع دعوى الحيابة بعد ذلك. وهذا وفقا لقاعدة عدم الجمع بين الدعوتين، إذن على المدعي في دعوى الحيابة المطالبة بحماية حيازته دون التعرض للملكية فإذا طالب بالملكية أُعتبر هذا الطلب تنازلا منه عن دعوى الحيابة أو اعترافا منه بحيابة الغير. وعلى القاضي المرفوعة أمامه دعوى الحيابة ثم دعوى الملكية بعد ذلك أن يفصل في دعوى الملكية، لأن رفع دعوى الملكية ولو أمام محكمة غير مختصة يتضمن تنازلا من المدعي عن دعوى الحيابة. ويلاحظ أنه لا يجوز للمدعي في دعوى الملكية رفع الحيابة التي يكون سببها سابقا على رفع دعوى الملكية. أما إذا قام رفع المدعي لدعوى الحيابة نتيجة لتعرض لا حق لرفعه لدعوى الملكية فيقبل دعواه، ولا يشكل ذلك جمع بين دعوى الحيابة ودعوى الملكية.¹

الفرع الثاني: جواز رفع دعوى الملكية من طرف المدعي بعد الفصل في دعوى الحيابة

يجوز للمدعي رفع دعوى الحيابة من جديد. لأن مجرد رفع دعوى من غير حق ضد الحائز يشكل تعرضا قانونيا يبيح رفع دعوى منع التعرض ويعرقل بهذا الفصل في دعوى الملكية، إذ أنه وفقا لقاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيابة ودعوى الملكية، لا يجوز للمدعي عليه في دعوى الحيابة رفع دعوى الملكية قبل الفصل في دعوى الحيابة وتنفيذه للحكم الصادر فيها.²

¹ د. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 961.

² د. فريدة محمدي زواوي، المرجع السابق، ص 79.

قائمة

المراجع

قائمة المراجع بالعربية

1. الكتب العربية

1. أحمد بن فارس بن زكريا، معجم مقاييس اللغة، الجزء الثالث، الطبعة الثالثة مصر، 1981.
2. أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، الجزء الثالث عشر، المكتب الجامعي في الحديث، مصر 2004.
3. بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر 2004.
4. حسن كيره، الموجز في أحكام القانون المدني، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1995.
5. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة الجزائر، 2002.
6. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة، الجزائر، 2002.
7. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية مصر 2001.
8. صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل الماجستير في القانون، تخصص قانون الإجراءات الإدارية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 15 ديسمبر 2013.
9. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الحقوق العينية الأصلية (الملكية والحقوق المتفرعة عنها وأسباب كسبها) المطبعة العربية الحديثة، الطبعة الثانية 1973.
10. عبد الرزاق أحمد السنهوري، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية ، 2011.

11. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد(حق الملكية) المجلد الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الثالثة الجديدة 2000.
12. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني(حق الملكية) الجزء 2 .2007.
13. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري منشورات بغدادي، 2010، الجزائر، الطبعة الثانية.
14. عبد المنعم البدرابي، الحقوق العينية الأصلية (الملكية والحقوق المتفرعة عنها وأسباب كسبها للطبعة العربية الحديثة الطبعة الثانية، 1973.
15. عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الاسلامي، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية 2003.
16. عدلي أمير خالد، المراكز القانونية في منازعات الحيازة، المطبوعات الجامعية مصر، 2000.
17. عدلي أمير خالد، تملك العقار بوضع اليد، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1992.
18. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع الأردن 2011.
19. الغوثي بن ملحمة، النظام القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائري 1995.
20. فرج الصدة عبد المنعم، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت د س ن . 1982
21. قدري عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري والمقارن منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر 2003.

22. محمد إبراهيم، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999.
23. محمد أحمد العابدين، التقادم المكسب والمسقط في القانون، دار الفكر الجامعي الاسكندرية، 2002.
24. محمد المنجي، الحيازة، الطبعة الثالثة، دار الفكر العربي، مصر، 1993.
25. محمد المنجي، موسوعة الدعاوى العلمية، دعوى الثبوت الملكية، الطبعة الثالثة منشأة المعارف، مصر 1993 .
26. محمد حسين قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية) الجزء الأول الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية سوريا 2006.
27. محمد علي الأمين، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1993.
28. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني الحقوق العينية الأصلية الطبعة الأصلية الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشر والتوزيع الأردن 1966.
29. محمدي زاوي فريدة، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2000.
30. مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية منشأة المعارف الاسكندرية، الطبعة الثانية 2000.
31. نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها)، منشأة المعارف، الاسكندرية 2001.
32. وجدي راغب، مبادئ القضاء المدني، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، مصر 1977.

II. الرسائل الجامعية والمذكرات

رسائل الماجيستير

1. قادري نادية، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري كلية الحقوق جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008.
2. موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون، كلية الحقوق بودواو، جامعة محمد بوقرة، بومرداس 2009.

رسائل الماستر

1. بلعباس أميرة وآخرون، دعاوى الحيازة، مذكرة نيل اجازة المدرسة العليا للقضاء المدرسة العليا للقضاء، 2006.
2. بخوش ياسمين، وعزوز خمسة، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم، مذكرة الماستر كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012.
3. لعلاوي شريفة، عباس صبرينة، حماية حيازة العقار في الجزائر في ظل الأحكام الشرعية والممارسة القضائية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2013/2012.
4. حملاوي شارف يوسف، اكتساب الملكية عن طريق الحيازة في القانون الجزائري مذكرو تخرج نيل شهاده الماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية، جامعه اوكلي محند اولحاج البويرة، 04 مارس 2015.
5. بوشامة يوسف، معمش حفيظ، آليات إثبات الحيازة العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة بجاية، 2016/2015.
6. أميرة لحر، مروة بشير، النظام القانوني للحيازة في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في العلوم القانونية تخصص قانون أعمال، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 8ماي 1945 قالمة 2016-2017.

III. النصوص التشريعية والتنظيمية

I. القوانين

1. القانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية المؤرخة في 18 نوفمبر 1990 العدد 49.
2. القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية المؤرخة في 08 ماي 1991 العدد 21.
3. القانون رقم 10-91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية المؤرخة في 08 ماي 1991 العدد 21.
4. القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية المؤرخة في 13 ماي 2007 العدد 31.
5. القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية المؤرخة في 23 أبريل 2008 العدد 21.

II. الأوامر

1. الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المعدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 العدد 78.
2. الأمر 74/75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 العدد 92.

III. المراسيم

1. المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية المؤرخة في 13 أبريل 1976، العدد 30.
2. المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكيفيات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها الجريدة الرسمية، المؤرخة في 31 جويلية 1991، العدد 36.

IV. الاجتهادات القضائية

1. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 196049 بتاريخ 26 أبريل 2000 قضية (د.ب) ضد (د.ع) مجلة المحكمة العليا، الجزء الثاني 2004.
2. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، القرار رقم 201544 بتاريخ 2000/11/22 قضية (ز.أ).
3. قرار رقم 205945 مؤرخ في 31 جانفي 2001 مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني 2004.

قائمة المراجع بالفرنسية

1. Jeana Louis Bergel, et autres, traite de droit civie, les lions, edition delta, Paris, 2000.

منشورات مواقع الانترنت

Dr_Alhassan.blogpost.com

د. فهد بن علي الحسون: تعريف الحياة
ماي 2015.

الفهرس

الموضوع:	الصفحة:
مقدمة:	1.....
الفصل الأول: دعاوى الحيازة كآليات قضائية لحماية الحيازة العقارية.....	5.....
مبحث تمهيدي: الحيازة العقارية.....	6.....
المطلب الأول: مفهوم الحيازة العقارية ومجالها.....	6.....
المطلب الثاني: أركان الحيازة وشروطها.....	10.....
المبحث الأول: دعوى استرداد الحيازة.....	16.....
المطلب الأول: تعريف دعوى استرداد الحيازة وأطرافها.....	16.....
المطلب الثاني: شروط رفع دعوى استرداد الحيازة.....	19.....
المبحث الثاني: دعوى منع التعرض للحيازة.....	23.....
المطلب الأول: تعريف دعوى منع التعرض وأطرافها.....	23.....
المطلب الثاني: شروط قبول دعوى منع التعرض.....	25.....
المبحث الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة.....	27.....
المطلب الأول: تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة وأطرافها.....	27.....
المطلب الثاني: شروط قبول دعوى وقف الأعمال الجديدة.....	29.....
الفصل الثاني: الآثار القانونية للحيازة.....	33.....
المبحث الأول: التقادم الطويل المكسب للملكية.....	35.....
المطلب الأول: التقادم الطويل وشروطه.....	35.....

36.....	المطلب الثاني: وقف وانقطاع التقادم.....
40.....	المبحث الثاني: التقادم القصير المكسب للملكية.....
41.....	المطلب الأول: تعريف التقادم القصير المكسب للملكية وشروطه.....
44.....	المطلب الثاني: وجوب التمسك بالتقادم أو النزول عنه.....
46.....	المبحث الثالث: قاعدة عدم الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة.....
47.....	المطلب الأول: قاعدة عدم الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة تلزم القاضي.....
49.....	المطلب الثاني: قاعدة عدم الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة تلزم المدعي عليه.....
50.....	المطلب الثالث: قاعدة عدم الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة تلزم المدعي.....
51.....	خاتمة:.....
52.....	قائمة المراجع:.....
59.....	الفهرس.....