

جامعة عمار ثليجي الاغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة تخرج ضمن مقتضيات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

والموسومة بـ:

عدم جواز الجمع بين دعاوى الحيازة و الملكية
في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ:

- النوعي أحمد

إعداد الطالبان :

- لبقع عبد الوهاب

- جديد إبراهيم الخليل

أعضاء لجنة المناقشة:

رئيسا	الدكتور طهاري حنان
مشرفا ومقررا	الدكتور النوعي احمد
ممتحنا	الدكتور بن الزوير عمر



شكر و عرفان

اللهم لا تجعلنا نصاب بالغرور إذا نجحنا اللهم إذا اعطينا نجاحا فلا تأخذ منا

تواضعنا و إن أعطيتنا فشلا فلا تأخذ منا عزيمتنا.

أسألك اللهم أن تجعل عملنا صالحا لوجهك العزيز الكريم و أن تنفعنا به و تنفع كل من

يقرأه ربنا تقبل منا دعائنا....

إلهي لا يطيب الليل إلا بشرك و لا يطيب النهار إلا بطاعتك و لا تطيب اللحظات إلا

بذكرك و لا تطيب الآخرة إلا بعفوك. نشكرك اللهم على توفيقك لنا في هذا العمل

المتواضع

إلى كل من ساعدنا على إنجاز هذا البحث سواءا من قريب . أو من بعيد، أخص التقدير

لقائد العمل ودليلنا المشرف : " الدكتور النوعي الحاج أحمد على التوجيهات التي مدنا بها

طيلة بحثنا فكان نعم المشرف حيث وجهنا عند الخطأ و شجعنا عند الصواب..

شكر خاص للأساتذة الأفاضل اللجنة المناقشة.

وما نحن إلا مبتدئين... وما من مبتدئين بلغوا الكمال فإن أصبنا فهذا من فضل الله وحده

وإن أخطأنا فلنا محاولتنا....فألف حمد لله على فضله ونشكره على نعمه.

إهداء

إلى من كلله الله بالهيبة و الوقار ، الى من علمني العطاء بدون إنتظار، إلى من أحمل
اسمه بافتخار أرجو من الله أن يمد في عمرك لترى ثمارا قد حان قطافها بعد طول انتظار و
ستبقى كلماتك نجوما أهتدي بها اليوم وللابد.....والدي العزيز مسعود.

الى ملاكي في الآخرة ، إلى معنى الحب والحنان و التفاني، إلى بسمه الحياة و سر الوجود
، إلى من كان دعائها سر نجاحي و حنانها بلسم جراحي إلى فقيدة روحيأمي
الحنون عائشة رحمها الله.

الى زوجتي و سندي في الحياة
إلى من بهم كبرت و عليهم اعتمدت، إلى شمعة متقدة تغير ظلمة حياتي، إلى من بوجودهم
اكتسبت قوة و محبة لا حدود لها.. .إخوتي وأخواتي

إلى من سعدت برفقتهم و في دروب الحياة الجامعية سرت، إلى من كانوا معي على طريق
النجاح و الخير إلى من عرفت كيف أجدهم و علموني أن لا أضيعهم، إلى جميع
أصدقائي.

إلى دفعة التخصص قانون عقاري 2024/2023.

إلى كل من يحمله قلبي و لم يكتبه قلمي.....

لبقع عبد الوهاب

إهداء

إلي روح والدي رحمة الله عليه

إلي والدتي مد الله بعمرها

والي كل أفراد العائلة

والي كل من علمني

اهدي هذا العمل المتواضع

جديد إبراهيم الخليل

مقدمة

مقدمة:

لقد إعترفت جل الدساتير والتشريعات بحق الملكية واتفقت على حمايتها بإعتبار الحق الذي يمكن لصاحبه التمتع بالأشياء واستغلالها والتمتع فيها تبعا لمصالحه وفي حدود القانون، كما سعت إلى تنظيم جميع المسائل المتعلقة بحق الملكية من خلال تحديد ماهيتها، وأسباب إكتسابها، والقيود الواردة عليها . فحددت هذه التشريعات ضمن تقنياتها المدنية أسباب كسب الملكية، وعددت من بينها الحيابة.

لذلك يعد موضوع الحيابة و الملكية من الموضوعات البالغة الأهمية قديما وحديثا لذلك أولتها جل التشريعات الوضعية عناية خاصة سواء الموضوعية منها أو الاجرائية ، ولقد كفل المشرع الجزائري هو الآخر حماية الحيابة و الملكية في كل من القانون المدني الجزائري وقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بناء على هذا تعتبر الحيابة و الملكية وقائع مادية يتمتع فيها الحائز و المالك بمركز واقعي يحميه القانون لذاته، ويرتب عليه آثار قانونية. كما تطور نظامي كل من الحيابة و الملكية وأصبحت نظاما قانونيا متكاملًا ، 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 ، ممن يدعون وجود حق لهم يحاولون الحصول عليه بأنفسهم ، وهذا ما جعل المشرع الجزائري يتدخل لإقرار الحماية القانونية للحيابة و الملكية التي نظمها خاصة في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

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 المعروفة: دعوى استرداد الحيابة، دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة و دعوى الاستحقاق التي يلجأ إليها الحائز و المالك لحماية حيازته و ملكيته من الغصب، كون هذه الدعاوى أكثر سهولة وبساطة، ذلك أن المدعى يثبت فقط توافر شروط الحيابة عكس دعاوى الملكية التي تعتبر أكثر مشقة وتعقيدا لأنها تستلزم أدلة إثبات الملكية.

و بما أنه توجد دعاوى تحمي الحيازة و دعاوى أخرى تحمي الملكية فإنه يمكن للمالك أن يكون في نفس الوقت حائز و عند التعدي على حيازته قد يتجه إلى رفع دعوى لحمايتها و يتجه في ذلك إلى التقدم بنوعين من الدعاوى في ذات الوقت فيقع في خطأ الجمع بين دعوى الحيازة و دعوى الملكية .

فالحيازة إذا كانت قرينة على الملكية فهي قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس و يكفي الحائز أن يتمسك بحيازته و على مدعي الحق أن يقدم دليلاً أقوى من دليل الحيازة أما إذا كان الدليل الذي استند إليه المدعي غير قاطع فيرفض القاضي دعوى المدعي .

و على القاضي في جميع الحالات أن يقدر قيمة الدليل الذي يقدمه المدعي ، فإذا كان أقوى من الدليل المستند من الحيازة حكم للمدعي بالحق الذي يدعيه و إذا قدر أن الدليل المستند من الحيازة هو الأقوى حكم برفض دعوى الاستحقاق .

و عليه فإن دعاوى الحيازة هي حماية يمنحها القانون للحائز الذي يكون من مصلحته و لو كان مالكا أن يرفع دعوى الحيازة بدلا من دعوى الملكية ، إذ أن إثبات الملكية أمر صعب و شاق بينما تكفي الحيازة المادية لرفع دعاوى الحيازة أحيانا و هي تتيح للحائز المحافظة على الوضع الراهن و هذا لا يمنعه إن كان مالكا للحق أن يرفع بعد ذلك دعوى الاستحقاق ، إلا أنه تجدر الإشارة إلى أن هناك قاعدة لا بد للقاضي و المدعي و المدعى عليه من مراعاتهما و هي تقضي بأنه لا يجوز الجمع بين دعوى الحيازة و دعوى الملكية ، إن هذه القاعدة تطرح نطاق حماية الحيازة، إذ يجب أن تمنح هذه الحماية في هاته الحدود و من هذا المنطلق فالإشكال المطروح:

ما الحكمة من تقرير عدم جواز الجمع بين دعاوى الملكية ودعاوى الحيازة ؟

ويندرج تحت هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية هي كالتالي :

ما إذا تم رفع دعوى الحيازة فما أثر ذلك على الملكية ؟

و إذا تم رفع دعوى الملكية فما أثر ذلك على دعوى الحيازة ؟

و هل يحق للحائز من أجل حماية الحيازة الاستناد للملكية ؟

و كذلك ينبغي التساؤل عن من ينقيد بهذه القاعدة فهل ينصرف نطاقها للمدعي فقط أم يمتد للمدعى عليه؟

أهمية الدراسة :

بما أن المحاكم تعج بالدعاوى الخاصة بالملكية و الحيابة و ما يقع من أخطاء في رفعها و متابعتها من طرف المدعي أو المدعى عليه أو حتى القضاة يجعل منه بالتأكيد موضوعا مهما للدراسة و التفصيل.

أسباب اختيار الموضوع

ومن الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع هي الدوافع الذاتية التي تتمثل في الرغبة الشخصية للبحث في المسألة التي لفتت انتباهنا أثناء دراستنا لمقياس حماية الملكية العقارية و أيضا عدم وجود دراسات سابقة له في طور الماستر في مختلف الجامعات الجزائرية.

أهداف الدراسة :

محاولة تسليط الضوء عن الجانب الإجرائي للحيابة والملكية

محاولة معرفة الحيز القانوني الذي يحكم دعاوى الحيابة والملكية

إبراز فعالية النصوص القانونية التي بينها المشرع من اجل تنظيم عملية اكتساب الملكية العقارية عن طريق الحيابة وحمايته لها

القيام بدراسة تحليلية للنصوص الصادرة و المتعلقة بتنظيم إجراءات التقاضي الخاصة بالحيابة والملكية

الصعوبات:

لقد واجهتنا العديد من الصعوبات في انجازنا لهذا البحث وذلك بسبب قلة المراجع المتخصصة في القانون الجزائري و أيضا تكرار نفس المعلومات في جل المراجع دون التفصيل في القاعدة المدروسة

المنهج المتبع

لدراسة هذه المذكرة سوف نعتمد في دراستنا على المنهج الوصفي كأسلوب للإلمام بعناصر الموضوع و أيضا المنهج المقارن بما أننا تطرقنا لهذه القاعدة وفق نظرة قوانين دول أخرى و لو أن محتواها كان غالبا متطابق.

خطة الدراسة:

للإجابة علي إشكالية هذا البحث وما ينبثق من إشكاليات فرعية قسمنا موضوعنا إلي مقدمة وفصلين وخاتمة.

جاء الفصل الأول بعنوان دعاوى الحيازة والملكية، وقد قسمناه إلي مبحثين يعالج المبحث دعاوى استرداد الحيازة ودعوى استحقاق الملكية ومبحث ثاني تناولنا فيه دعوى منع التعرض ودعوى ووقف الأعمال الجديدة.

أما الفصل الثاني تناولنا فيه قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة قسمناه إلي مبحثين الأول يعالج مفهوم القاعدة والمبحث الثاني تعرضنا فيه للالتزامات والآثار المترتبة عنها. وفي الأخير خاتمة لموضوع البحث تحتوي علي أهم المقترحات المستخلصة من هذه الدراسة.

الفصل الأول : دعاوى الحيازة والملكية

تمهيد:

تعد الحيازة من أهمّ المواضيع التي تناولتها القوانين لما لها من آثار في كسب الملكية ولذلك قرّر لها المشرع حماية قانونية من مختلف صور التعدي التي تتعرض لها فتعمل على عرقلة انتفاع الحائز من محلّ الحيازة وذلك بإقرار حقّ الحائز باللجوء إلى القضاء بغرض الدفاع عن حيازته عن طريق استعماله لدعاوى الحيازة التي قررها المشرع للحائز والمتمثلة في دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة هذه الدعاوى نضمها المشرع ضمن القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ويتمثل الهدف الأساسي لدعاوى الحيازة الثلاثة في حماية الحيازة أو وضع اليد المادي بغض النظر عن السبب الذي دعا إلى وضع اليد أي أن المشرع قد قرر الحماية للحائز أو واضع اليد دون النظر إلى كونه صاحب حق قانوني على العقار أو الحق العيني العقاري ويرجع ذلك إلى اعتبار أن المشرع هدف بذلك إلى حماية الصالح العام (الأمن العام) للمجتمع بالدرجة الأولى وإلى حماية الحائز في حد ذاته بالدرجة الثانية بمقابل ذلك اقر دعوى ثلاث للملكية مهمتها حماية هاته الأخيرة فيقابل دعوى استرداد الحيازة دعوى استرداد الملكية وهي دعوى استحقاق ويقابل دعوى منع التعرض في الحيازة دعوى منع التعرض في الملكية ويقابل دعوى وقف الأعمال الجديدة دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية وهو ما سنتطرق إليه بشئ من التفصيل من خلال هذا الفصل

المبحث الأول: دعوى استرداد الحيازة ودعوى استحقاق الملكية

ينصرف مفهوم الحماية القانونية للملكية الخاصة إلى الدعاوى التي تضمن وتحصن الحق العقاري من كل أشكال التعدي بغير وجه حق، وذلك عن طريق رفعها أمام القضاء المدني المختص بحامي الحقوق والحريات كدعاوى الملكية ، ودعاوى الحيازة تمارس وفق شروط وإجراءات نص عليها القانون من بينها دعوى استرداد الحيازة ودعوى استحقاق الملكية

المطلب الأول: دعوى استرداد الحيازة

هذه الدعوى شرعت لحماية الحائز من أعمال الغصب وليسترد حيازته ممن سلبها أو نزاعها منه هو رد الاعتداء غير المشروع والسلب والنزع بالقوة وهذا الاعتداء يعتبر من اشد صور التعرض للحيازة وأكثرها خطرا على النظام العام¹

حيث تنص على دعوى استرداد الحيازة المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية والتي جاء فيها ما يلي "يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبته منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه أو كان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادي العلني"

وتقضي أيضا المادة 819 من القانون المدني الجزائري على أن " للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة الشيء المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية"²

من خلال استقراء هذه النصوص نجد أن المشرع لم يعرف هذه الدعوى وإنما حدد بعض شروطها التي يستوجب توافرها لعرضها على القضاء إلا أنه من خلال هذه الشروط يمكن أن نعرفها بأنها تلك الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير لطلب استرداد حيازته للعقار الذي سلب منه أو هي تلك الدعوى التي يرفعها الحائز حيازة صحيحة أصيلة أو عرضيه متوفرة على الشروط ،خاليه من العيوب ضد الغير لطلب استرداد حيازته للعقار أو الحق العيني الذي فقده³

¹ . براحلية زويبر . التنظيم القانوني لدعوى الحيازة والملكية وخصوصية التمييز بينهما .مجلة الباحث للدراسات . الأكاديمية العدد 13. 2018.ص257

² . عمر زودة . الإجراءات المدنية والإدارية في ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء . الكتاب الأول. الطبعة الثانية . دار همومه. 2021.ص160

³ . خواثرة سامية . الحيازة والتقدم المكسب في التشريع الجزائري . ديوان المطبوعات الجامعية . الجزائر . 2021.ص35

فهي دعوى مفتوحة لحائز العقار والذي فقد حيازته ويريد أن يطلب من القاضي إعادة تنصيبه في حيازته التي سلبت من طرف الغير بالقوة فهي دعوى مقررة لاسترجاع الحيازة التي سلبت من صاحبها لذلك نجد أن أساس هذه الدعوى هو حماية الأمن العام والنظام والسكينة العامة وذلك بإعتبار أنه يجب على كل مغتصب للحيازة أولا وقبل كل شيء أن يرد ما استولى عليه، حتى ولو كان هو المالك الحقيقي للعقار ، وقد جرت عادة كل من الفقه والقضاء على تيسير شروط قبول هذه الدعوى لما تنطوي عليه من أشد وأخطر صور التعرض للحيازة وهو التعرض بالقوة و الغصب وهناك فرق جوهري بين دعوى استرداد الحيازة من جهة وبين دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة التي سنتطرق إليها من جهة أخرى، لأن هذين الدعويين يحميان الحيازة بعد أن تستقر وبعد أن تدوم لمدة سنة على الأقل ويراد بهما دفع الإعتداء والتعرض الحاصل أو المحتمل على الحيازة المستقرة أما دعوى إسترداد الحيازة فيحتمل بها كل حائز ولو كان حائزا عرضيا ولو لم تدم حيازته لسنة كاملة ، بل ولو لم تستمر حيازته إلا ليوم واحد أو أقل وذلك ما دامت هذه الحيازة قد إنتزعت منه عنوة أو كان قد فقدتها خفية ورغم هذا الفارق الجوهري بين دعاوى الحيازة إلا أنها تشترك جميعا في كونها تحمي الحيازة لذاتها هذا ما يدفعنا للحديث عن تكييف القاضي للدعوى المطروحة أمامه والتي تهدف إلى حماية الحيازة هل هي دعوى إسترداد حيازة أم دعوى منع التعرض ؟

والذي جعلنا نطرح مثل هذا السؤال هو الخطأ الذي يقع فيه الخصوم عند تكييف الدعوى فقد يحدث أن يرفع المدعي دعوى حيازة دون أن يوضح نوعها هل هي دعوى إسترداد حيازة أم دعوى منع التعرض بالإضافة إلى أن مسألة التمييز بين مختلف دعاوى الحيازة أمر في غاية الدقة يوجه القاضي ويقيده في الحل النهائي

وتكييف الدعوى بأنها دعوى إسترداد حيازة وليست دعوى منع تعرض مما يدخل اختصاص المحكمة متي تبين توافر شروط الدعوى الأولى.

والقاعدة انه عندما يتعرض القاضي لتكييف دعاوى الحيازة بأنها دعوى منع تعرض أو استرداد الحيازة أو وقف الأعمال الجديدة تكون العبرة بحقيقة المقصود من الطلبات المقدمه فيها لا بالألفاظ التي صيغت بها الطلبات¹

¹ . قادري نادية ،النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ،كلية الحقوق ،جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة ،2009،ص 190

فمحكمة الموضوع غير مقيدة بالتكييف الذي يسبغه المدعي على دعواه بل يجب عليها إعطاء الدعوى وصفها الحقيقي وتكييفها القانون الصحيح وهذا من اختصاصها لذا يجوز أن نعتبر الدعوى من دعاوى استرداد الحيازة إذا توافرت شروطها ولو كان المطلوب في عريضة الدعوى منع التعرض واستظهرت المحكمة قيام عناصر دعوى استرداد الحيازة من خلال الوقائع لان التكييف منوط بالقاضي و هو ملزم بتصحيحه كما يجوز للمدعي أن يجمع في دعواه بين طلب استرداد الحيازة ومنع التعرض بانيا كل منهما على ما يسوغه وهنا يجب على القاضي أن يعطي أهميه كبيرة للطلبات الأصلية التي يقدمها أطراف النزاع والتي قد لا تعتبر عن إرادتهم في بعض الأحيان .¹

الفرع الأول: شروط رفع دعوى استرداد الحيازة

أسس المشرع الجزائري لدعوى استرداد الحيازة شروط متعلقة بسلامة و صحة إجراءاتها أمام القضاء بحث ككل دعوى يؤدي تخلف إحدي شروطها إلي عدم قبولها، من هذه الشروط نذكر رفع دعوى استرداد الحيازة خلال سنة من التعرض وهاذ ماتم النص عليه صراحة من خلال الفقرة الثانية من المادة 524 ق.إ.م.إ بقوله " ولا تقبل دعاوى الحيازة ومن بينها دعوى واستردادها إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض "

إضافة إلي ذلك نصت المادة 817 من ق.م.ج علي انه " يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدائها ردها إليه ، فإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت انكشاف ذلك "

كما أشار في الفقرة الثانية من المادة 818 ق.م.ج إلى أنه " للحائز في جميع الأحوال إذا فقد حيازته بالقوة أن يستردها خلال السنة التالية لفقدائها " ²

¹ . قادري نادية ، مرجع سابق، ص 191

² . سنقوقة سايح . شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية. الجزء الأول . دار الهدي عين مليلة الجزائر. 2011. ص 697

من خلال ما جاء في النصوص سالفه الذكر يتبين لنا أن القاعدة في رفع دعوى استرداد الحيازة هي أن يقيم صاحب الدعوى دعواه لاسترداد حيازته للعقار أو الحق العيني العقاري خلال سنة، وتحسب من تاريخ سلب الحيازة، ومدة السنة هي مدة سقوط لا مدة تقادم، فإذا رفعت الدعوى بعد مرور أكثر من سنة، يقضي فيها بعدم القبول لخروجها عن الميعاد القانوني¹

وهذا في الحالة التي يكون فيها سلب الحيازة قد وقع علانية ، أما إذا وقع فقد الحيازة خفية ومن دون أن يعلم الحائز بوقت وقوعه، فإن مدة السنة التي يتوجب رفع فيها دعوى استرداد الحيازة تسري من وقت أن ينكشف الخفاء ويزول، أي من الوقت الذي يعلم فيه الحائز بفقدان حيازته وهو ما جاء في نص المادة 817 ق.م.ج المذكورة أعلاه

أما عن بقية الشروط فهي بين السلب التام للحيازة بإخراج محل الحيازة من حيازة الحائز وإدخاله في حيازة الغير وان يكون سلب الحيازة عن طريق القوة بالتعدي أو الإكراه²

¹. عدلي أمير خالد، المركز القانونية في منازعات الحيازة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2000 ،

ص132

². رمضان جمال كمال، الحماية القانونية للحيازة، المركز القومي للإصدارات القانونية ، مصر ، 2005. ص207

الفرع الثاني : الخصوم في دعوى استرداد الحيازة

أولاً: المدعي

المدعي في هذه الدعوى هو الحائز للعقار ويجب عليه أن يثبت أنه وقت أن انتزعت منه الحيازة كان حائزاً للعقار، حيازة خالية من العيوب أي حيازة مستمرة علنية هادئة غير غامضة¹ حيث يعتبر هذا الأخير في دعوى استرداد الحيازة هو الحائز الذي انتزعت منه الحيازة بالغصب ويجب على الحائز أن يثبت أن لديه الحيازة المادية وقت حصول التعدي وذلك إذا انتزعت منه بالغصب دون استعمال القوة أما إذا انتزعت منه بالقوة فإن الحائز يستطيع أن يرفع دعوى استرداد الحيازة حتى ولو كان حائزاً عرضياً أو كان يحوز العقار على سبيل التسامح وعلى ذلك أن القانون يمنع الشخص أن يقتضي حقه بيده فإذا انتزعت الحيازة من الحائز بالقوة حتى ولو وقع ذلك من المالك الذي أجاز الحيازة على سبيل التسامح بذلك قد اقتضى لنفسه مما لا يجيزه القانون ولا يشترط في دعوى استرداد الحيازة أن تكون قد استمرت سنة كاملة بل تقبل ولو دامت يوماً واحداً أو أقل ما دامت قد سلبت بالقوة وهذا حكم تنفرد به دعوى استرداد الحيازة دون غيرها من دعاوى الحيازة الأخرى وهو الحكم الذي تقضي به المادة 524 المذكورة سابقاً استثنائها من أحكام الحيازة وتثبت للمدعي الصفة في دعوى استرداد الحيازة بإثباته الحيازة المادية أي كانت لديه السيطرة المادية وقت التعدي على العقار بالغصب أو بالقوة ويقع على عاتق المدعي أن يثبت في دعوى استرداد الحيازة الركن المادي فتقوم القرينة على توافر ركن المعنوي فيحق للمدعي عليه أن يثبت بأن حيازة المدعي لا تتوافر على الركن المعنوي ويثبت الركن المادي بكافه طرق الإثبات بما فيها النية والقرائن باعتباره يشكل واقعه مادياً ويحق للمدعي أن يرفع دعوى استرداد الحيازة على كل من انتقلت إليه الحيازة حتى ولو كان حسن النية وذلك لاعتبار دعوى استرداد الحيازة دعوى عينيه ، ويجب أن ترفع دعوى استرداد الحيازة في خلال سنة ابتداء من تاريخ سلب الحيازة بالغصب وإذا كانت خفية تسري من تاريخ العلم بها²

¹ عبد الرزاق السنهوري . الوسيط في شرح القانون المدني . أسباب كسب الملكية ، ج 9. دار إحياء التراث العربي . بيروت

لبنان . بدون طبعة . 1968. ص 913. 914

² . عمر زودة . مرجع سابق . ص 161

ثانيا : المدعي عليه

إن المدعى عليه في دعوى استرداد الحيازة هو الشخص المغتصب الذي انتقلت إليه الحيازة سواء علنا أو خفيه ويكون الغصب أو الاعتداء منصبا على العقار أو الحق العيني ومن أمثله الاعتداء أعمال الغش و التدليس وتنفيذ حكم غير ملزم للحائز ونحو ذلك أي أن العمل يكيف على انه غير مشروع سواء بالعنف القوه أو بأعمال الاستيلاء على العقار الذي يحوزه المدعى عليه وليس على عقار الغير أو انه عمل مشروع ولكن يمارس بالإكراه كالحكم القضائي غير الملزم للحكم للحائز لا يشترط كذلك سوء نية المدعى عليه فقد يكون حسن النية لكن يعتبر غاصبا إذا لم يلجا للطرق القانونية واغتصبها بأعمال أخرى كالمالك الذي يسترد حيازة عقار بالقوة دون اللجوء للقضاء فرغم انه مالك العقار إلا انه يكيف على انه مغتصب ويمكن للحائز استيراد الحيازة منه كما أن المدعى عليه يمكن أن يكون الشخص الثالث الذي انتقلت إليه الحيازة من المغتصب ولو كان حسن النية طبق لنصل ماده 819 من القانون المدني " للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة الشيء المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية"¹

الفرع الثالث : الحكم في دعوى إسترداد الحيازة

إذا توافرت الشروط السالفة الذكر في هذه الدعوى يجب على المحكمة قبولها ، وأن تصدر حكما بشأنها يتمثل في إجابة المدعي في طلبه وذلك بإلزام المعتدي برد الحق الذي سلبه من الحائز ، و قبل ذلك ينبغي الإشارة إلى أنه يجب على المحكمة أن تبين في مدونة حكمها الوقائع التي تستخلص منها توافر شروط الدعوى أو عدم توافرها ، فتوضح ما إذا كان المدعي قد كانت له الحيازة المادية الفعلية ، أي وضع اليد على العقار وقت سلب الحيازة ، كما تبين الأدلة على ذلك ، و توضح بأن المدعي قد فقد تلك الحيازة ، وتبين الكيفية التي سلبت بها ، ثم تبين أن الدعوى رفعت خلال سنة من سلب الحيازة ، فإن لم تبين المحكمة ذلك كله ، كان حكمها مشوبا بالقصور و يستوجب الإبطال.

¹ . خواثرة سامية .مرجع سابق .ص37

ويختلف الحكم الصادر من القاضي في دعوى استرداد الحيازة باختلاف الأحوال ، لذلك ينبغي التمييز بين أربعة حالات في هذا الصدد:

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

في هذه الحالة يفترض أن لرافع دعوى إسترداد الحيازة حيازة مادية فعلية و صحيحة لمدة سنة كاملة قبل تاريخ الإعتداء عليها طبقا لنص المادتين 524 - 525 من ق.ا.م.ا.ج وبذلك فإن المدعي في هذه الحالة كان بإمكانه رفع دعوى منع التعرض لأن حيازته دامت مدة لا تقل عن سنة وإنما لجأ إلى دعوى إسترداد الحيازة لأن الإعتداء على حيازته لم يقتصر على مجرد التعرض بل أدى إلى إنتزاعها منه عن طريق القوة أو الغصب ، فإذا قام برفع هذه الدعوى مستوفية لكل شروطها قضى له برد حيازته إليه بإعتبار أن موضوع دعوى إسترداد الحيازة ينصب على إعادة العقار المنتزع إلى حيازة

لتعود بذلك السيطرة المادية أو الحيازة الواقعية للحائز بإلزام المعتدي بردها كما قد يتضمن الحكم إعادة العقار إلى أصله إذا كان المدعى عليه قد أحدث فيه تغييرا بالهدم أو البناء.¹

كما للقاضي أن يحكم على المدعى عليه بتعويض المدعي عما سببه من أضرار بسبب التعدي على حيازته طبقا لأحكام المسؤولية التقصيرية كما يستطيع القاضي في هذه الحالة أيضا الحكم علي المدعي عليه بغرامة تهديدية ليحمله علي تنفيذ ما قضى عليه به والملاحظ انه عند رد الحيازة للمدعي فإنها تعتبر حيازة دائمة مستمرة وكأنها لم تنقطع مدة انتزاعها منه ،وتكون بذلك قد استمرت أكثر من سنة ،وبتالي تكون جديرة بحماية القانون بجميع دعاوي الحيازة إذا تعرضت للاعتداء مرة أخرى

الحالة الثانية : حيازة المدعي لم تستمر سنة كاملة وانتزعت بالقوة.

طالما أن الحيازة قد إنتزعت من المدعي بالقوة ، فإنه يكون للمدعي الحق في رفع دعوى إسترداد الحيازة رغم أن حيازته غير مستقرة إستقرارا كافيا لم تدم سنة كاملة وفي هذه الحالة يقضي القاضي برد الحيازة للمدعي بإعادة العقار إلى أصله، وبالعقوبة التهديدية شأنه شأن المدعي في الحالة الأولى ، كما يمكن أن يقضي له كذلك بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب إنتزاع الحيازة منه بالقوة. والحكم برد الحيازة يقتصر على رد الحيازة المادية إلى المدعي مؤقتا دون أن يحسم النزاع فيمكن له حق الحيازة القانونية ، و يجوز للمدعي عليه بعد رد الحيازة للمدعي أن يرفع عليه دعوى استرداد الحيازة إن استطاع في المدة المحددة ، وقام بإثبات أن المدعي كان قد سبق و إنتزع منه الحيازة

¹ . قادري نادية ،مرجع سابق ، ص 205

الحالة الثالثة : لم تدم حيازة المدعي سنة كاملة ولم تنتزع منه بالقوة ولكن المدعى عليه لم يستند إلى الحيازة بالأحق بالتفضيل.

الأصل أنه لا يجوز للمدعي في هذه الحالة رفع دعوى إسترداد الحيازة لأن حيازته لم تدم سنة كاملة ولم تنتزع منه بالقوة ، ولكن القانون مع ذلك يعطيه حق رفع هذه الدعوى لأن المدعى عليه لا يستند إلى الحيازة أحق بتفضيل ولقد وضحت أحكام المادة 818 ق.م.ج قواعد المفاضلة بين الحيازات .

وإذا لم يقيم المدعي عليه بإثبات أن حيازته كانت تقوم على سند قانوني في حين أن حيازة المدعي لا تقوم على سند مقابل أو لم يثبت أن حيازته هي الأسبق في التاريخ في حين أن كلا من الحيازتين يقوم على سند قانوني أو لا يقوم أي منهما على هذا السند فإنه يقضي للمدعي برد الحيازة إليه وإعادة العقار إلى أصله وبالغرامة التهديدية والتعويض كما هو في الحالتين السابقتين وإذا أراد المدعى عليه أن يسترد العقار من المدعي فليس أمامه إلا أن يرفع دعوى الحق وعليه يقع عبء إثبات ملكيته للعقار¹

الحالة الرابعة : حيازة المدعي لم تدم سنة كاملة ولم تنتزع منه بالقوة والمدعى عليه يستند إلى حيازة أحق بالتفضيل.

إذا أثبت المدعى عليه أن حيازته هي الأحق بالتفضيل ، بأن كانت تقوم على سند قانوني أو أنها أسبق في التاريخ من حيازة المدعي، فإنه لا يقضى برد الحيازة إلى المدعي ويستمر المدعي عليه في حيازته وإذا أراد المدعي إسترداد الحيازة فليس أمامه سوى دعوى المطالبة بالحق ، و لا يعرف المشرع الفرنسي هذه الحالة بل يقضي برد الحيازة إلى المدعي متى أثبت أن حيازته انتزعت منه و لو بغير القوة و لو خلسة دون أن يفاضل بين الحيازات وهي الحالة الوحيدة من بين الحالات الأربعة التي لا يستطيع المدعي فيها إسترداد الحيازة بالرغم من إنتزاعها منه وتجدر الإشارة إلى نقطة في غاية الأهمية تتعلق بشرط المفاضلة بين الحيازات والذي نصت عليه المادة 818 من ق.م.ج.

¹. قادري نادية ،مرجع سابق ، ص 207

يري الكثير من الأساتذة بأنه يستحسن إسقاط شرط المفاضلة من نص المادة 818 من ق.م.ج ذلك أن الغرض من دعوى استرداد الحيازة هو حماية الأمن العام والسلم الاجتماعي بحماية الأوضاع المستقرة ووضع حد للعدالة الخاصة، إذ ليس لأحد أن يقوم باقتضاء حقه بنفسه دون اللجوء إلي القضاء فلو حكم القاضي لصالح المغتصب بحجة أن حيازته أحق بالترفضيل من حيازة المدعي فان ذلك سيكون تشجيعاً للأفراد علي اقتضاء حقوقهم بأنفسهم ولا يخفي مايتبع ذلك من فوضي فالأجدر الحكم للمدعي باسترداد حيازته وإعطاء الفرصة للمدعي برفع دعوى منع التعرض أو دعوى الاستحقاق ونحن مع هذا الرأي إذا انه ليس من المنطق أن تمنح الحماية للغاصب الذي يستند لحيازة أحق بالترفضيل والذي لم يختار اللجوء إلي القضاء واختار اقتضاء حقه بنفسه ونظفي الشرعية علي فعله رغم أن هذا لا يتماشى مع المبدأ الذي تقوم عليه دعاوى الحيازة وبالأخص دعوى استردادها والمتمثل في حماية الحيازة الظاهرة أو المادية¹

¹ . قادري نادية ،مرجع سابق ، ص 208

المطلب الثاني : دعوى استحقاق الملكية

دعوى الاستحقاق هي الدعوى التي يقيمها المالك للمطالبة بالحماية القانونية لحقه على الشيء في مواجهة الغير الذي استولي عليه غسبا ، او هي الدعوى التي يرفعها المالك مستندا الى حقه العيني ، ويكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقارا كان او منقولا ويهدف الى حماية الملكية و تختلف دعوى الاستحقاق عن باقي الدعاوى في أنها لا تسقط بالتقادم ، ولا يفقد المالك ملكيته حتى بعدم الاستعمال¹.

الفرع الأول: شروط رفع دعوى استحقاق الملكية

ترفع دعوى الإستحقاق بموجب عريضة مكتوبة، موقعة، ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من قبل المدعى أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف

يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى، تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات التالية:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى
- إسم ولقب وموطن المدعى
- إسم ولقب وموطن المدعى عليه فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له
- عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى والإشارة إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى²

¹ . حمدي عمر باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، ط 6 ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2006 ، ص87

² . المادة 15.14 قانون 08 / 09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية، العدد رقم 21 الصادرة بتاريخ 23.04.2008. ص.3.

الفرع الثاني : الخصوم في دعوى الاستحقاق

أولاً : المدعي

المدعي في دعوى الإستحقاق هو صاحب الحق الذي يطالب بملكته للعقار محل النزاع، وذلك عن طريق تبيان القرائن الثبوتية لملكته ، وهذا هو الوضع المألوف وغالبا ما نجد أن المدعي لا يرفع دعوى الإستحقاق إلا إذا كان العقار محل النزاع في حيازة الغير

ثانيا : المدعي عليه

المدعي عليه في دعوى الإستحقاق هو الغير الذي ينازع المالك في ملكه ، أي الحائز للعقار محل المطالبة القضائية، والذي وصل إليه العقار محل دعوى الإستحقاق إما عن طريق إهمال المالك نفسه لملكه إلى حد حيازته من الغير، ما لم يتم إكتسابه بالتقادم المكسب طبقا لأحكام القانون ، أو بطريق وضع اليد من طرف الغير دون مبرر قانوني.

يختلف هذا عن الحيازة التي تهدف إلى اكتساب العين محل الحيازة متى توفرت أركانها وشروطها، أو عن طريق حيازة الغير للملك محل المطالبة القضائية، وإذا كان حائز الشيء لا تتوافر فيه شروط الحيازة، لا سيما إذا كان ممن يحوز بالنيابة عن غيره كالمستأجرة والمستعير والمودع عنده والمرتهن رهن حيازة، جاز له وللمدعي أيضا أن يدخل الحائز وهو المؤجر، أو المعير، أو المودع، أو الراهن رهن حيازة خصما ثالثا في دعوى الحيازة وللحائز حيازة عرضية أن يطلب إخراجه من الدعوى ، ومن أهم مزايا مركز المدعي عليه في دعوى الإستحقاق أنه يجنب صاحبه عبء إثبات الملكية ، الذي يقع في هذه الحالة على من يدعي ذلك أي المدعي في دعوى الإستحقاق¹

¹ . لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2016 ، ص227. 228.

الفرع الثالث : الحكم في دعوى الاستحقاق

إذا حكم للمدعي في دعوى الإستحقاق ثبت له الحق في استرداد الشيء محل النزاع قانوناً، وتوابعه، وملحقاته الموجودة وقت رفع الدعوى، وبالتعويض عن الإضرار التي كان بالإمكان تفاديها لو بقي الشيء في حيازته، فإذا كان المدعى عليه في دعوى الإستحقاق قد اشترى العقار من غير مالكة ودفع له الثمن فلا يحق له الرجوع بهذا الثمن على المدعى الذي حكم له باستحقاق العقار لكونه ليس طرفاً في عقد البيع فلا يلتزم بالضمان إعمالاً للقواعد العامة في ضمان البيع مع مراعاة أنّ التزامات الحائز في مواجهة المحكوم له تختلف باختلاف ما إذا كان حسن النية أو سيء النية، على أن لا محل لهذه التفرقة طبقاً للتشريع المصري بعد رفع الدعوى إذ يكون الحائز حسن النية من تاريخ رفعها، من مقتضى ذلك أنّ أثر التفرقة بين حسن النية أو سوء النية لا تظهر إلا بالنسبة للالتزامات المقررة في ذمته قبل رفع الدعوى وعليه طبقاً لأحكام القانون المدني فإنّ مسؤولية الحائز عن هلاك الشيء لا تنقصر إلا ما عاد عليه من فائدة ترتبت عن هذا الهلاك أو التلف إذا كان الحائز حسن النية، أما إذا كان سيء النية فانه يكون مسؤولاً عن هلاك الشيء أو تلفه ولو كان ذلك ناشئاً عن حادث فجائي إلا إذا ثبت أن الشيء كان يهلك أو يتلف ولو بقي في يد من يستحقه

أما ما يتعلق بثمار الشيء فإنّ مسؤولية الحائز تختلف باختلاف ما إذا كان حسن النية أو سيء النية فإذا كان حسن النية فإنه طبقاً لأحكام المادة 837 من القانون المدني يكتسب ما يقبضه من ثمار ما دام حسن النية، وتعتبر الثمار الطبيعية أو الصناعية مقبوضة من يوم فصلها

أما إذا كان الحائز سيء النية فإنه يكون مسؤولاً عن جميع الثمار التي قبضها أو قصر في قبضها من الوقت الذي أصبح فيه سيء النية، أي من وقت ثبوت سوء النية، فضلاً على مسؤوليته عن الأضرار التي تصيب الشيء بخطئه، غير أنه يجوز له أن يسترد ما أنفقه في إنتاجها ، وعلى المالك الذي يرد له ملكه أن يدفع إلى الحائز جميع ما أنفقه من مصروفات لازمة ما دامت نافعة له على أن لا يجوز للحائز طلب شيء من هذه المصروفات إذا كانت كمالية مع الإبقاء في هذه الحالة على حق الحائز في هدم ما أقامه من منشآت إلا إذا اختار المالك أن يستبقئها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم¹.

¹ . لعشاش محمد. مرجع سابق . ص 238

المبحث الثاني : دعوى منع التعرض ووقف الأعمال الجديدة

قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين عنوان الأول دعوى منع التعرض أما الثاني فبعنوان دعوى وقف الأعمال الجديدة.

المطلب الأول :دعوى منع التعرض

دعوى منع التعرض هي إحدى الدعاوى الثلاث المقررة قانونا لحماية الحيابة فهي دعوى عينية يباشرها من كان حائزا لعقار أو حق عيني عقاري مدة سنة، ضد من تعرض له لهذه الحيابة محل الدعوى هنا حماية الحائز من أي اعتداء يقع على حيازته كأن يغلق باب أو يمر يؤديان إلى مسكن ولا يجوز أعمال قاعدة حجية الشئ المقضي فيه، إذا تعلق النزاع بدعوى عدم التعرض في الحيابة ذلك أن القانون خول الحائز حق حماية حيازته عندما يكون تعرض جديد بعد انتهاء التعرض السابق¹

حيث تستمد دعوى منع التعرض أساسها القانوني من المادة 820 من القانون المدني والتي تنص على انه "من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض"²

¹ . بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ط2، دار بغدادي للطباعة والنشر، الجزائر، 2009، ص375

² . نبيل صقر . الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية. بدون طبعة . دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع. الجزائر 2008. ص406.

فهي دعوي يرفعها الحائز قصد منع التعرض الذي وقع له في حيازته ويلتزم حينئذ المدعي عليه بإزالة كل مظاهر التعرض القانوني ، حيث يعتبر التعرض عمل يقوم به الشخص يؤدي مباشرة أو بطريق غير مباشر إلى معارضة حيازة الحائز، وهي تختلف عن دعوى الاسترداد التي تتعلق بالحيازة المغتصبة، فالتعرض المقصود هنا لم يصل إلى درجة إغتصاب الحيازة أو الملكية أو إقامة الأشغال بل هو عمل مادي يقوم به شخص ما أو المالك على العين ليفسد به الحيازة ويجعلها معيبة ولكي يظهر ذلك الشخص أو المالك بمظهر المتصرف في العين مع استمرار الحائز، كأن يقوم بتقسيم الأرض مع شركائه أو تنقيتها من الحشائش والأحجار أو وضع معالم حدودها إلى غير ذلك.

وقد يكون التعرض قانونياً بما يقوم به المالك أو الغير من تصرفات قانونية تتعلق بتلك العين وتدل على أن ذلك الشخص هو المتصرف فيها وهذا ما يؤدي بالضرورة إلى إلحاق عيب بالحيازة ومن أمثلة التصرفات تأجير الأرض، رهنها، بيعها وغيرها من التصرفات القانونية وهي أعمال تتعارض مع الحيازة فإن لم يقم الحائز بمنعها في الآجال القانونية سقطت حيازته لقيام حيازة أخرى أو لوضع اليد القانوني للمالك على العين بتلك التصرفات¹

¹ . خواثرة سامية .مرجع سابق .ص40

الفرع الأول: شروط رفع دعوى منع التعرض

يكون النظر في المنازعات العقارية وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية من اختصاص محكمة موقع العقار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك وهذا ما تم النص عليه في المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

كما أن المشرع لم ينص على ميعاد معين ترفع فيه الدعوى القضائية للمطالبة بإيقاف أو منع التعرض للملكية، خلافاً لدعوى منع التعرض للحيازة التي ترفع طبقاً لأحكام القانون المدني ، وقانون الإجراءات المدنية والإدارية في خلال السنة من تاريخ أول فعل ممن كان حائزاً بنفسه، أو بواسطة غيره لعقار أو كحق عيني عقاري، وكانت حيازته هادئة، وعلنية ومستمرة لا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة دون لبس، واستمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل، كما أنه طبقاً لأحكام المادة 524 ف 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنّ دعاوى الحيازة بمن فيها دعوى استرداد الحيازة لا تقبل إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض، وفي حالة تباعد حالات التعرض واستقلال بعضها عن بعض، أو صدورها عن أشخاص مختلفين يعتبر كل منها تعرضاً قائماً بذاته ينشئ دعوى مستقلة

تختلف دعوى منع التعرض عن دعوى الملكية التي يجب أن ترفع خلال سنة من التعرض، أو من تاريخ انكشاف أمر فقدانها خفية ، وهو ما أكدته القضاء ، تحت طائلة عدم قبول الدعوى.

فجاء في قرار للمحكمة العليا رقم 261176 مؤرخ في 21 أبريل 2004

"أنّ دعوى منع التعرض يجب أن ترفع خلال السنة من وقوع التعرض وإلا كانت غير مقبولة، ومن ثمّ فإنّ قضاة المجلس ملزمون بالتحقق من توافر هذا الشرط الذي يتوقف عليه قبول الدعوى، فإذا لم يثبت لديه أن الدعوى رفعت خلال السنة التالية لوقوع التعرض يتعين عليه أن يقضي بعدم قبولها دون طلب أو دفع من الخصوم، وإذا خالف القرار المنتقد هذا النظر وقضى بقبول الدعوى دون أن تتأكد من تاريخ رفعها فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ، وأما في حالة ما إذا استمرت أعمال التعرض ووصلت إلى حد سلب الملكية ، يمكن للمالك في هذه الحالة تعديل طلبه وتحويل دعواه إلى دعوى استحقاق الملكية ، وليس مجرد دعوى منع التعرض.¹

¹ . لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 242.243

الفرع الثاني : الخصوم في دعوى منع التعرض

أولا : المدعي

يجب على المدعي الذي يرفع دعوى منع التعرض في الحيازة، أن يثبت أنه كان حائز للعقار وقت التعرض له، وأن حيازته كانت أصلية لا حيازة عرضيه وإنها دامت سنة كاملة ويجب عليه أيضا أن يرفع خلال سنة تبدأ من تاريخ التعرض ، ولا يجوز للحائز العرضي، أن يرفع دعوى منع التعرض في الحيازة، لأن الحائز العرضي، يحوز فقط حق الملكية للحائز الأصلي وهو الذي تثبت له الصفة في دعوى منع التعرض، وليس للحائز العرضي أية صفة في رفع الدعوى فإذا رفعها وجب الحكم بعدم القبول غير أنه يستثنى من هذه القاعدة ، حيث يسمح للمستأجر باعتباره حائزا عرضيا أن يرفع دعوى منع التعرض، وغيرها من دعاوى الحيازة الأخرى، وهو الاستثناء المنصوص عليه في المادة 487 من القانون المدني الجزائري " لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا علي العين المؤجرة ، وللمستأجر أن يطالب شخصا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيازة "

ويجب على المدعي أن يثبت أن حيازته، قد دامت سنة كاملة، ويكفي أن يثبت أنه حاز العقار، قبل وقوع التعرض سنة كاملة، وكان يحوزه منع التعرض له وبالتالي يفترض أنه استمر حائزا له في الفترة مابين الزمنيين وهذا ما تقتضي به المادة 830 من القانون المدني الجزائري "إذا ثبت قيام الحيازة في وقت سابق معين وكانت قائمة في الحال فان ذلك يكون قرينة علي قيامها في المدة مابين الزمنيين مالم يقدّم دليل علي خلاف ذلك" ¹

بالمقابل يكون في مركز المدعي في دعوى منع التعرض في الملكية مالك العقار محل التعرض الذي يرفع هذه الدعوى ضد من تعرض له ومنعه من ممارسة سلطاته المخولة له بموجب حق الملكية، وهي سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف حيث يطالب من خلالها بوضع حد لتعرض الغير، سواء كان هذا التعرض عملا من الأعمال المادية كالبناء على العقار، أو إقامة سياج أو تحويطة، وما إلى ذلك، أو كان عملا قانونيا كالإدعاء بالملكية عن طريق الاستظهار بسندات ملكية، أو وثائق أخرى.

¹ . عمر زودة .مرجع سابق. ص164

يقع على المالك إثبات ملكيته للعقار محل التعرض، وحدود التعرض له، ولا يمكن لأصحاب الحقوق العينية مثل صاحب حق الانتفاع، أو الارتفاق، رفع دعوى منع التعرض في الملكية لأنهم يحوزون هذا الحق لحساب المالك الذي يباشر السيطرة المادية على العقار.¹

ثانيا : المدعي عليه

المدعى عليه في دعوى منع التعرض هو الشخص الذي يتعرض للمدعي في حيازته للعقار سواء كان هذا التعرض ماديا أو قانونيا . والأصل في دعوى منع التعرض أن ترفع ضد المدعي عليه نفسه و هو الذي صدرت منه أفعال التعرض لكن يجوز أن ترفع هذه الدعوى ضد الغير ولو كان حسن النية وتقصيلا لذلك نجد أن دعوى منع التعرض ترفع ضد المدعى عليه المتعرض ولو كان حسن النية في تعرضه للحائز ، أي كان بالرغم من أنه ليس له أي حق يستند إليه في تعرضه ، يعتقد بحسن نية أن له هذا الحق وهذا راجع لكون دعوى منع التعرض تحمي الحيازة في ذاتها بغض النظر عما إذا كان المدعي عليه سيء النية أو حسنها .

كما ترفع دعوى منع التعرض على الخلف العام (الورثة) والخلف الخاص (المشتري) للمتعرض حتى ولو كان هذا الخلف حسن النية ، كما ترفع على الشريك في الشيوع إذا تعرض هذا الشريك لحيازة باقي الشركاء في الشيوع من أجل الإستئثار بالملك وحرمان الغير منه. كما أنه إذا ثبت أن المتعرض كان وكيلا عن غيره وقام بالتعرض للحائز لحساب الغير فيكون للمدعي الخيار بين رفع الدعوى ضد الوكيل أو الموكل .

كما ترفع دعوى منع التعرض ضد المتعرض ولو كان نائبا في الحيازة عن غيره كرفعها مثلا ضد مستأجر العقار ، لكن القضاء في فرنسا إستقر على أنه لا يجوز رفع دعاوى الحيازة ضد الحائز .

كما أن المدعى عليه قد يكون هو المتعرض لكنه يعمل لصالح الغير أو بأمر منه يعمل لحساب غيره كما إذا كان التعرض صادرا من المستأجر أو الوكيل بأمر من المؤجر أو الموكل أو لصالحه فإن الخصم الأصلي في هذه الدعوى هو هذا المتعرض ولا يجوز له أن يطلب إخراجه من الدعوى بحجة أنه يعمل لحساب غيره ، لكن للمدعي أن يدخل في الدعوى المؤجر أو الموكل بإعتباره ضامنا .

وإذا كان المطلوب في دعوى منع التعرض هو الخروج من العقار أو إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعرض ، فإن هذه الدعوى يمكن أن ترفع ضد الغير الذي إنتقل إليه العقار ولو كان حسن النية لا يعلم

¹ . لعشاش محمد. مرجع سابق . ص 239

أصلاً بهذا التعرض ، ويوجه المدعي إليه هذا الطلب شأنه في ذلك شأن المتعرض ، لكن المدعي لا يستطيع أن يطلب من هذا الغير التعويض عن الضرر الذي أصابه إلا إذا أثبت أنه سيء النية ويعلم بحصول التعرض¹

نفس الحال بالنسبة للمدعي عليه في دعوى منع التعرض لملكية المدعي ، سواء كان تعرضاً مادياً أو قانونياً فتعرض المادي هو كل عمل من أعمال التعدي ، وبأي شكل من الأشكال المادية أما القانوني فهو كل إجراء أو ادعاء قضائي ضد المالك بهدف إنكار صفته ، أو هو كل تصرف قانوني بصفة جلية في رفع الدعوى القضائية وادعاء حق على العقار العائد للمالك²

الفرع الثالث : الحكم في دعوى منع التعرض

إذا رفعت دعوى منع التعرض أمام القضاء الموضوعي للفصل فيها فإنه من واجب القاضي عند الفصل في هذه الدعوى أن يبحث في طبيعة وضع اليد قانونياً أو عرضياً وكذا شروطه كما يجب أن يبحث في ماهية التعرض وتاريخ نشوءه .

يتحقق القاضي من أن المدعي قد قام بتعيين موضوع الدعوى تعييناً كافياً نافياً للجهالة بأن يبين نوع أعمال التعرض ومصدرها مادية أم قانونية ، كما لا يجوز أن يمس التحقيق الذي يأمر به القاضي بأصل الحق عند نظره في هذه الدعوى المادة 526 ق.إ.م.أ فلا يجوز له أن يسمع شهود بشأن عناصر الملكية ، كما لا يجوز له أن يندب خبيراً للتحقيق في المستندات وأسباب الملكية وإن تم فحص هذه المستندات فينبغي أن يكون على سبيل الاستئناس وبالقدر الذي يقتضيه التحقق من توافر شروط الحياة وأركانها.

كما يقع على القاضي واجب تصحيح تكييف الدعوى ، إذ قد يقوم المدعي بتكييف دعواه تكييفاً خاطئاً لا ينطبق على الوقائع التي ذكرها في عريضة إفتتاح الدعوى ومن ثم فالقاضي لا يتقيد بتكييف الخصوم للدعوى ويمكن له أن يعطيها وصفها الحقيقي وتكييفها الصحيح فإذا ما رفع المدعي دعواه على إعتبار أنها دعوى إسترداد حياة ووصفها صراحة بذلك ولكن كان الظاهر من العريضة أن الحق الذي يتمسك به والواقعة التي ذكرها تستلزم أن تكون الدعوى منع تعرض للحياة فإنه يقضي على أساس هذا التكييف عليه له وإذا تبين للمحكمة أن المدعي محق في دعواه فإنها تقضي بمنع تعرض المدعي في حياته ،

¹ .قادي نادية ،مرجع سابق ، ص 217

² .لعشاش محمد. مرجع سابق .ص 240

ويقتضي ذلك إزالة كل عمل مادي أو قانوني حال دون إنتفاع المدعي بحيابته أو عرقلة هذا الإنتفاع .
ويختلف مضمون الحكم الصادر في الدعوى حسب نوع التعرض فإذا كان تعرضا ماديا يكون الحكم بإزالته وإعادة الشيء إلى أصله ، وذلك بإقامة بناء قد هدم أو هدم بناء قد أقيم
وسواء كانت أعمال التعرض قد حدثت في عقار المدعي أو في عقار المدعى عليه أو في عقار الغير
مثل هدم الحائط والذي يسد المطل أما إذا كان التعرض قانونيا فإن الحكم يأتي تقريريا يؤكد حيابة
المدعي للعقار وينفي حق المتعرض في إتخاذ الإجراء الذي قام به .

ولما كان القاضي ملزم بمراعاة قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيابة وأنه لا يجوز
له في دعوى الحيابة المساس بأصل الحق والتعرض لموضوع الملكية كان عليه الحكم في دعوى منع
التعرض لصالح المدعي ، حتى ولو رأى أن كفة المدعى عليه هي الراجحة بخصوص دعوى الملكية
يحكم القاضي بمنع التعرض حتى و لو كان هناك ما يدعو للإعتقاد بأن المتعرض سيقضى له في دعوى
الحق لأنه بصدد حماية الحيابة وليس بصدد حماية الملكية ، رغم أن الحيابة التي تحميها دعوى منع
التعرض هي الحيابة القانونية والتي هي قرينة على الملكية ولأن الحكم الصادر في دعوى الحيابة قد يرتب
أضرارا وخيمة بالنسبة للمدعى عليه . لذلك أجازت محكمة النقض المصرية أن يقوم قاضي الحيابة
(القاضي الفاصل بالحيابة) بمنح أجل للمدعى عليه لرفع دعوى الملكية بحيث لا يجوز تنفيذ الحكم
الصادر بالإزالة أو إعادة الشيء إلى أصله إلا بعد إنتهائه كما رتبت على رفع الدعوى عدم تنفيذ الحكم
إلى حين الفصل فيها¹

¹ . قادري نادية ،مرجع سابق ، ص 228

المطلب الثاني : دعوى وقف الأعمال الجديدة

دعوى وقف الأعمال الجديدة هي الدعوى التي يرفعها المالك ضد كل شخص بداء أو شرع في القيام بأعمال جديدة تهدد ملكيته ومن شأنها حرمانه منها¹

إضافة لذلك فهي الدعوى التي يرفعها حائز العقار أو الحائز لحق عيني ضد الغير الذي شرع في عمل لو تم لأصبح تعرضا للحيازة طالبا منعه من إتمام هذا العمل أو هي الدعوى التي يتمسك فيها المدعي بحيازته القانونية التي تهددها أعمال جديدة يقوم بها المدعي عليه من شأنها لو تمت أن تمس حيازته ، طالبا الحكم بوقف هذه الأعمال .²

أساسها القانوني المادة 821 من ق.م.ج والتي تنص "يجوز لمن حاز عقار واستمر حائزا له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلي القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط ألا تكون قد تمت ولم ينقص عام واحد علي البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر .

وللقاضي أن يمنع استمرار الأعمال أو أن يأذن في استمرارها وفي كلتا الحالتين يجوز للقاضي أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون في حالة صدور الحكم بالوقف ضمانا لإصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقف إذا تبين بحكم نهائي أن الاعتراض علي استمرار الأعمال كان علي غير أساس وتكون في حالة الحكم باستمرار الأعمال ضمانا لإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها للتعويض علي الضرر الذي يصيب الحائز إذا حصل علي حكم نهائي في مصلحته"³

ويلاحظ من خلال هاته التعريفات أن دعوى وقف الأعمال الجديدة تحمي الحيازة القانونية من خطر يهددها لم يقع فعلا ، أي أنها تقوم على مصلحة محتملة لذلك فهي دعوى وقائية تهدف إلى درء خطر محتمل الوقوع مستقبلا . ومثال دعوى وقف الأعمال الجديدة الدعوى التي ترفع من حائز حق الارتفاق على مالك العقار المجاور لمطالبته بإيقاف البناء الذي شرع فيه لأنه لو تم لأصبح مانعا من استعمال حق الارتفاق وعلى خلاف باقي دعاوى الحيازة⁴

¹ . حمدي عمر باشا، مرجع سابق ،ص104

² محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحيازة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، سنة النشر 2020 ، ص89

³ . نبيل صقر ، مرجع سابق ،ص 411

⁴ . قادري نادية ،مرجع سابق ، ص 232

فإن عوى وقف الأعمال الجديدة تتميز بأنها تعود بالفائدة للمدعي والمدعى عليه ، فتسمح للمدعى بتقادي وتوقي تعرض مستقبل يوشك أن يقع خطره ، كما تسمح للمدعى عليه بتقادي إزالة الأعمال التي بدأ فيها لو ترك مستمرا في القيام بها ثم رفعت ضده دعوى منع التعرض كما نجد أنها تتميز عن دعوى إسترداد الحيازة في أن الحيازة فيها لا تنتزع من الحائز وتتميز عن دعوى منع التعرض أيضا من حيث:

1. إن دعوى منع التعرض شرعت لدفع الإعتداء الذي وقع فعلا على الحيازة ، أما دعوى وقف الأعمال الجديدة فتحمي الحيازة لا من إعتداء قد وقع فعلا بل من إعتداء يوشك أن يقع (شروعا في الإعتداء) وهو سيقع حتما لو تمت هذه الأعمال

2. في دعوى وقف الأعمال الجديدة تقع الأعمال المراد إيقافها في عقار المدعى عليه، أما في دعوى منع التعرض فإن هذه الأعمال تقع في عقار المدعي أو المدعى عليه أو الغير

3. في دعوى وقف الأعمال الجديدة يقوم القاضي بالحكم بوقف هذه الأعمال دون إزالتها أما في دعوى منع التعرض فيجوز أن يقضي بإزالتها إذا تضمنت تهديدا خطيرا

ورغم هذه الاختلافات إلا أن دعوى منع التعرض تتفق مع دعوى وقف الأعمال الجديدة من حيث استلزام توافر الحيازة القانونية المتوفرة على أركانها والمستوفية لشروطها الحيازة الهادئة ، الواضحة ، الظاهرة والمستمرة ومن حيث ورودها على عقار أو على حق عيني عقاري.

كما تختلف دعوى وقف الأعمال عن الطلب المستعجل أيضا، وذلك في كونها تعد دعوى من دعاوى الحيازة الثلاث وتقع على عقار أو حق عيني عقاري وتهدف إلى حماية الحيازة من أي تعرض يهددها، ويقتضي الفصل فيها ثبوت الحيازة القانونية وتوافر الأركان والشروط اللازمة لحمايتها ، في حين أن الطلب المستعجل والذي يرفع إلى القاضي الإستعجالي هو الذي يتوافر فيه الخطر والإستعجال والذي يبرر تدخل هذا القاضي لإصدار قرار وقفي ، ويراد به رد عدوان و منع خطر لا يمكن تدراكه أو يخشى إستفحاله إذا ما فات عليه الوقت ، ويكون حكم القاضي هنا هو القضاء بإجراء وقفي لا يمس أصل الحق ولأن دعوى وقف الأعمال الجديدة تباشر من قبل الحائز لمواجهة التعرض المحتمل فهي دعوى وقائية تساعد الحائز على درء التعرض قبل حصوله فهي تحمل طابع الدعاوى المستعجلة التي لا يجوز فيها التعرض لأصل الحق كما أنها من المسائل التي يخشى فيها فوات الوقت¹.

¹ . قادري نادية ، مرجع سابق ، ص 233

الفصل الأول : دعاوى الحيازة و دعاوى الملكية

الفرع الأول: شروط رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة

تخضع دعوى وقف الأعمال الجديدة للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من حيث الإجراءات وعريضتها ومضمونها فمن حيث الاختصاص النوعي دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية لا ينعقد الاختصاص فيها لقاضي الموضوع، بل أن القاضي الاستعجالي هو المختص للفصل فيها وذلك لمواجهة حالة الاستعجال بوقف هذه الأعمال الجديدة ، صيانة لمصلحة المدعي دون المساس بأصل الحق، وعلة ذلك أن مقتضيات حسن سير العدالة تستوجب منح الوقت الكافي للخصوم لتقديم دفاعهم وفقا لإجراءات طويلة ، خاصة في مجال إثبات الملكية¹،

لقد تضمن نص المادة 821 من ق.م.ج الشروط الواجب توافرها لقبول دعوى وقف الأعمال الجديدة أمام القضاء ونجد أن شروط رفع هذه الدعوى تتفق مع شروط رفع دعوى منع التعرض من حيث استلزام توافر الحيازة القانونية الواضحة والهادئة والعينية والمستمرة و من حيث ضرورة رفعها خلال سنة من تاريخ بداية التعرض ، إلا أنه لدعوى وقف الأعمال الجديدة شروطا خاصة تميزها عن غيرها من دعاوى الحيازة فيجب أن يكون المدعي حائرا للعقار المطلوب حمايته وقت التعرض لذلك يجب أن يكون المدعي في دعوى وقف الأعمال الجديدة حائرا للعقار المطلوب حيازة قانونية صحيحة وخالية من العيوب وقت حصول التعرض الذي يجعل حيازته مهددة بخطر داهم إذا لم يتم وقفه.

بالإضافة الي ثبوت واقعة الشروع في أعمال جديدة تهدد الحيازة حيث يشترط لقبول دعوى وقف الأعمال الجديدة أن يشرع المدعى عليه في عمل لو تم كان من شأنه أن يشكل تعرضا للحيازة ، لذلك نجد أن المدعي يبادر في رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة إذا قام المدعى عليه بأعمال وأشغال يخشى لأسباب معقولة إذا ارتكبت أن تصبح تعرضا لحيازة الحائر (إعتداء على وشك الوقوع على الحيازة)

ومثال ذلك : أن يبدأ المدعي عليه في بناء حائط في حدود أرضه لو مضى فيه إلى نهايته لسد النور أو الهواء على جاره الذي له ارتفاق بالمطل ينجم عن ذلك تعرض لحيازة الحائر².

¹ . بن زكري راضيا ، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة ،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم

القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010/2009، ص 93

² . قادري نادية ،مرجع سابق ، ص 240

ويشترط في الأعمال التي تشكل سببا في رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة ما يلي

1. أن تكون هذه الأعمال قد بدأت ولكنها لم تتم ، بمعنى كون الأعمال قد شرع فيها فعلا أو كونها على وشك القيام بها ، أما إذا كانت قد تمت وانتهت فالتعرض يحصل فعلا ويستلزم الأمر رفع دعوى منع التعرض

2. أن يخشى الأسباب معقولة أن تؤدي هذه الأعمال إلى الإضرار بالحائز وبهذا تكون الإشارة إلى اعتداء محتمل على الحيازة ، وهي مسألة متروكة لتقدير القاضي لأنها مسألة وقائع ويتعين على المدعي في هذه الدعوى أن يذكر هذه الأعمال الجديدة بالتفصيل مع تعيينها تعيينا دقيقا بذكر نوعها ، ويقدم الدليل على الضرر المحتمل لحيازته وله في سبيل ذلك الإستعانة بكل وسائل الإثبات لأن الأمر متعلق بوقائع مادية ، فيثبت الحائز أن هذه الأعمال لو تمت لأدت إلى حرمانه من الإنتفاع بحيازته ، ويقدم الأسباب المعقولة والتي يبرر فيها خشيته من تنفيذ هذه الأعمال.

3. أن تكون هذه الأعمال التي بدأها المدعى عليه قد وقعت في عقاره هو وليس في عقار المدعي أو الغير، لأنها لو بدأت في عقار المدعي أو الغير لكان التعرض حالا وليس مستقبلا ويجب عندئذ رفع دعوى منع التعرض

4. أن تؤدي هذه الأعمال إلى التعرض للحيازة ذاتها لا إلى مجرد الإضرار بالحائز لأننا نكون في هذه الحالة بصدد دعوى تعويض عادية وليس أمام دعوى وقف الأعمال الجديدة .

بالإضافة إلي مجمل الشروط فمن الواجب استمرار الحيازة لمدة سنة كاملة بدون انقطاع قبل شروع المدعى عليه في الأعمال الجديدة التي لو تمت لأصبحت تعرضا للحيازة

ومن هنا ينبغي على المدعي أن يلتزم بالميعاد القانوني لرفع هذه الدعوى ، فعليه رفعها قبل الإنتهاء من الأعمال الجديدة التي بدأ فيها المدعى عليه ، وقبل مرور سنة على البدء في هذه الأعمال التي من شأنها إحداث الضرر ويبدأ إحتساب مدة السنة من تاريخ بدء الأعمال التي تمثل إعتداء على وشك الوقوع على الحيازة فإذا تتابعت هذه الأعمال وترابطت وصدرت من شخص واحد فإنها تتشي، حالة إعتداء واحدة ، وتبدأ مدة السنة من تاريخ البدء في أول عمل من هذه الأعمال¹.

¹. قادري نادية ، مرجع سابق ، ص 241

أما إذا تباعدت واستقل بعضها عن بعض أو صدرت من أشخاص مختلفين فإن البدء في كل عمل من هذه الأعمال يعتبر إعتداء قائماً بذاته و على هذا فإنه تتعدد دعاوى وقف الأعمال بتعدد هذه الأعمال أو الأشخاص الصادرة عنهم ويبدأ إحتساب المدة لكل دعوى من يوم البدء في العمل الذي أنشأ هذه الدعوى ومدة السنة التي يتعين رفع الدعوى في أثنائها هي مدة سقوط لا مدة تقادم ، ومن ثم تسري على ناقص الأهلية والغائب ولا يسري عليها الوقف ولا الإنقطاع ، فإذا رفعة الدعوى بعد أكثر من سنة فإن المحكمة تقضي بعدم قبولها .

كما أن مضي مدة سنة من تاريخ التعدي يجعل بالضرورة قاضي الأمور المستعجلة غير مختص بالنظر في دعوى وقف الأعمال الجديدة وذلك بسبب زوال عصر الإستعجال كل هذه الشروط مطلوب توافرها عند نظر في الدعوى أمام القضاء الموضوعي¹

الفرع الثاني : الخصوم في دعوى وقف الاعمال الجديدة

أولاً: المدعي:

هو الحائز للعقار أو الحق العيني الذي يقع عليه عبء إثبات الحيازة الحالية القانونية والصحيحة الخالية من العيوب وفقاً لنص المادة 524 الإجراءات المدنية والإدارية ، كما يشترط في حيازته أن تكون أصلية لاعرضية.

ثانياً : المدعى عليه

هو ذلك الشخص الذي شرع في أعمال جديدة ولم تنته بعد وأن هناك خشية الاستمرارية فيها الشيء الذي سيؤدي حتماً لوجود تعرض ويطلق عليه التعرض الاحتمالي الذي لم يقع "بعد" كالشخص الذي بدأ في بناء حائط في أرضه فلو تم بنائه أدى إلى القضاء على حق الحائز في الارتفاق (حق المطل ، حق المرور) وكان ذلك تعرضاً لحيازة المدعى في هذه الحقوق

لكن السؤال المطروح ما هي الأعمال التي تكيف على أنها أشغال جديدة يجب وقفها وفقاً لهذه الدعوى ؟

1. يجب أن تتم هذه الأعمال على عقار المدعى عليه وليس على عقار المدعي أو الغير لأنها إذا

تمت على عقار المدعي أو الغير كان التعرض فعلي وليس مستقبلي واستلزم الأمر رفع دعوى منع

التعرض وليس دعوى وقف الأعمال الجديدة.²

¹ . قادري نادية ،مرجع سابق ، ص 242

² . خواثرة سامية .مرجع سابق .ص.45

2. يشترط كذلك أن تبدأ هذه الأعمال دون أن تنتهي، لأن بانتهائها تصبح تعرض
3. يجب أن يكون الحائز معتقد أن هذه الأعمال لو تمت لعرقلت حيازته وهذه المسألة تخضع للسلطة التقديرية للقاضي عن طريق المعاينة، الخبرة وهذا ما تبينه المادة 821 من القانون المدني" وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال يشترط أن لا تكون قد تمت"¹.....

الفرع الثالث : الحكم في دعوى وقف الأعمال الجديدة

أن حكم القاضي في دعوى وقف الأعمال الجديدة ليس هو إزالة الأعمال بل وقف هذه الأعمال دون إزالتها كما نصت عليه المادة 821 الفقرة 2 من ق.م.ج ولا يخلو الحال من احد الأمرين:

فأما أن يرى القاضي أن المدعي على حق في دعواه و أن هناك أسباب يخشى معها أن يكون هنالك تعرض فعلي لحيازة المدعي لو تمت الأعمال الجديدة

فعند ذلك يحكم القاضي بوقف الأعمال وعدم الاستمرار إلا أن ترفع دعوى الملكية أو دعوى موضوع الحق ويفصل فيها وفي هذه الحالة يجوز للقاضي أن يأمر المدعي الذي حكم لمصلحته لتقديم كفالة مناسبة تكون ضمانا للمدعى عليه الذي قضي عليه بوقف الأعمال التي بدأها.

فإذا ما قضي بحكم نهائي في دعوى الملكية أو دعوى موضوع الحق أن المدعى عليه كان هو المحق وان اعتراض المدعي على استمرار الأعمال الجديدة كان على غير أساس من حيث موضوع الحق لا من حيث الحيازة ، جاز أن يحكم على المدعي بتعويض لإصلاح الضرر الذي أصاب المدعي عليه من جراء وقف الأعمال التي بدأها وعندئذ تكون الكفالة التي قدمها المدعي بناءا على حكم قاضي الحيازة ضمانا لهذا التعويض. أو أن يرى قاضي الحيازة أن المدعي ليس على حق في دعواه لان شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة لم تتوافر فيقضي برفض الدعوى ومن ثم يستمر المدعي عليه في الأعمال الجديدة التي بدأها إلى أن ترفع دعوى الملكية أو دعوى موضوع الحق ويفصل فيها.

وفي هذه الحالة يجوز للقاضي أن يأمر المدعى عليه المحكوم لصالحه لتقديم كفالة مناسبة تكون ضمانا للمدعي الذي حكما برفض دعواه، فإذا ما قضي بحكم نهائي في دعوى الملكية أو دعوى موضوع الحق أن المدعي كان هو المحق وان اعتراضه على مضي المدعى عليه في الأعمال الجديدة كان على أساس من حيث موضوع الحق لا من حيث الحيازة ، جاز أن يحكم على المدعى عليه بإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها ، وعندئذ تكون الكفالة التي قدمها المدعى عليه بناءا على حكم قاضي الحيازة ضمانا لهذه الإزالة²

¹ . خواثرة سامية .مرجع سابق .ص 46

² . عمر زودة . مرجع سابق. ص 172

خلاصة الفصل :

إن الدور الرئيسي لدعاوى الحيازة هو حماية الحيازة لذاتها حماية كاملة مستقلة عن حماية أصل الحق، ومن هنا نصل إلى نتيجة مهمة هي أن القانون يحمي الحيازة بإعتبارها واقعة مادية حماية مستقلة ليس فيها أي تعدي بالحماية الخاصة للملكية ، ومن أجل ذلك وضع المشرع قاعدة الفصل بين دعاوى الملكية ودعاوى الحيازة كشرط ضروري لتقرير الحماية المستقلة للحيازة.

نرى أن المشرع قد تأثر بالعلاقة الموجودة بين الملكية والحيازة وتظهر معالم هذا التأثير في موضعين هما، نظام الكفالة الذي وضعه المشرع في دعاوى وقف الأعمال الجديدة والذي ربط أحكامه بنتائج الفصل في دعاوى الحق ، ثم شرط استمرار الحيازة لمدة سنة كاملة في حالة ما إذا كان فقد الحيازة بدون قوة ، أما إذا حدث أن فقدت الحيازة بالقوة ولم يمض عليها عام كامل فقد وضع المشرع ضوابط مستمدة من أصل الحق والمتمثلة في المفاضلة بين الحيازات على أساس السندات القانونية وليس على أسس واقعية.

الفصل الثاني:

ماهية عدم جواز الجمع بين دعاوى الحيازة والملكية

تمهيد :

في واقع الأمر تطرح هذه العلاقة القائمة بين الحيازة والملكية من حيث الحماية القضائية، فهي تتعلق بنطاق حماية الحيازة إذ تمنح الحماية من هاته الحدود، ولا تبدو أهمية الحيازة إلا إذا كانت محمية لذاتها وكانت دعواها مستقلة عن دعوى الملكية و هو أساس قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية، فهي تحمي الحيازة في ذاتها ولا شأن لها بموضوع الحق¹.

فلا محل في دعوى الحيازة للتعرض للملكية، إذ هي تسمح للحائز بحماية حيازته ضد أي تعرض يصيبها دون النظر إلى ما كان الحائز مالكا للحق العيني أو غير مالك له، أما دعوى الملكية فهي ترمي إلى تحديد المالك الحقيقي للحق العيني، ونص المشرع الجزائري على هذه القاعدة في المواد 527 إلى 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذ لا يجوز أن يرفع المدعى عليه دعوى الحيازة بالاستناد إلى الملكية ولا تقبل دعواه بالملكية قبل الفصل في دعوى الحيازة وتنفيذ الحكم الذي يصدر إلا إذا تخلص عن الحيازة لخصمه².

وبناء عليه فإنه لا يجوز أن يجمع المدعي في دعوى الحيازة بينها وبين المطالبة بالحق، وعلة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية هو إختيار الطريق الصعب لحماية الحيازة وهو المطالبة بأصل الحق الذي يعد من جانب الحائز نزولا ضمنيا عن سلوك الطريق السهل وهي طريق دعوى الحيازة³. ففي حالة رفع المدعي لدعوى الحيازة ويستند على أصل الحق أي أنه يرفع دعوى الحيازة ويستند في إثباتها لأسباب الملكية كأن يرفع دعوى الحيازة وبرر دعواه للملكية على إعتبار أن العقار الذي يحوزه يعود إليه عن طريق شراء بموجب عقد معين، فيكون المدعي هنا قد جمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية مما يترتب عليه سقوط دعوى الحيازة وبقاء دعوى الملكية التي يجب على القاضي الفصل فيها،

¹ محمدي فريدة زواوي، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 65.

² مصطفى مجدي هرجة، الجديد في الحيازة، دار محمود، القاهرة، 2006، ص 342.

³ حسين محمد كاظم، الحيازة في القانون المدني، المجلة القانونية، جامعة كربلاء، العدد 18، العراق، 2010، ص 96.

الفصل الثاني: ماهية عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة

ويجب عدم الخلط بين إذا كان يهدف المدعي لحماية الحيازة في حد ذاتها، وحينئذ يتعين على المحكمة التحقق فقط من توافر أركان الحيازة ولا يطلب من المدعي سوى إثبات الركن المادي، وفي هذا الحالة يجب على القاضي حماية الحيازة لذاتها بغض النظر إذا كان المدعي هو المالك أم لا حيث يترتب سقوط دعوى الحيازة بقاء دعوى الملكية التي يوجب الفصل فيها وتكييف الدعوى إذا كانت دعوى ملكية أو دعوى الحيازة مسألة قانونية تخضع لرقابة المحكمة العليا.

كما يلجأ المدعي لرفع دعوى الحيازة وقبل الفصل فيها يرفع دعوى الملكية تنازلاً عن دعوى الحيازة، وهنا يقضي بعدم قبول دعوى الحيازة رغم أنها سابقة عن دعوى الملكية¹.

ومن جهة أخرى فإن المدعي الذي سبق وأن رفع دعوى الملكية وقبل الفصل يرفع دعوى الحيازة أو يرفعها بعد الفصل فيها، يعتبر جمع يؤدي بعدم قبول دعوى الحيازة وبقاء دعوى الملكية، وعدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية أن يكون المعترض للحيازة قد حصل قبل رفع دعوى الملكية، كما يجوز رفع دعوى الحيازة بعد رفع دعوى الملكية، وهذه القاعدة أي قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية ملزمة للقاضي كما هي ملزمة للأطراف².

و للتفصيل أكثر في موضوع هذا الفصل قمنا بتقسيم الدراسة إلى مبحثين سنتطرق فيهما لمفهوم قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة كمبحث أول و الإلتزامات الآثار المترتبة عن هذه القاعدة كمبحث ثاني .

¹ سنية أحمد يوسف، حماية الحيازة بين النيابة العامة والقضاء المستعجل، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2002، ص 47-49.

² قرار رقم 87672 المؤرخ في 25-03-1992 الصادر عن الغرفة العقارية، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع04، 1994، ص 33.

الفصل الثاني :ماهية عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة

قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين لكل مبحث مطلبين كان عنوان المبحث الأول مفهوم قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة يتكون من مطلبين :

المطلب الأول بعنوان التمييز بين الحيازة والملكية و مضمون قاعدة عدم جواز الجمع بين دعواهما أما المطلب الثاني فبعنوان العلاقة بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية

المبحث الثاني كان بعنوان : الالتزامات والآثار المترتبة على قاعدة عدم جواز الجمع بين الدعويين و يتكون من مطلبين

المطلب الأول بعنوان : الخصوم وقاعدة عدم جواز الجمع بين الدعويين

المطلب الثاني بعنوان : القضاء وقاعدة عدم الجمع بين الدعويين

المبحث الأول : مفهوم عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيابة

نجد أن هناك إرتباطاً قائماً بين الملكية و الحيابة لكون هذه الأخيرة تعد سبباً من أسباب الملكية ، هذا الإرتباط دفعنا للتساؤل عن طبيعة العلاقة القائمة بين دعوى الحيابة ودعوى الملكية ؟

ثم من الطريق الأقرب لحماية كل من الحيابة والملكية ؟

وهل يمكن أن نلجأ إلى حماية الحيابة أولاً ثم الملكية ثانياً أم أنه يمكن للحائز رفع كلا من الدعويين في آن واحد؟

وبتقرير المشرع لقاعدة عدم جواز الجمع بين الدعويين كأهم قاعدة من قواعد دعاوى الحيابة، تم تحديد نطاق حماية الحيابة إذ يجب أن تمنح هذه الحماية في حدود معينة سيأتي ذكرها لاحقاً .

لا يجوز أن يجمع المدعى في دعوى الحيابة بينها وبين المطالبة بالحق وإلا سقط ادعاؤه بالحيابة.

وعلى ذلك لا يجوز أن يرفع المدعى عليه دعوى الحيابة بالاستناد إلى الحق، ولا تقبل دعواه بالحق قبل الفصل في دعوى الحيابة وتنفيذ الحكم الذي يصدر فيها إلا إذا تخلى بالفعل عن الحيابة لخصمه.

كذلك لا يجوز الحكم في دعاوى الحيابة على أساس ثبوت الحق أو نفيه. والمقصود بالحق في هذه القاعدة الملكية أو الحق العيني محل الحيابة. فالقاعدة تحظر الجمع بين دعوى الحيابة ودعوى ثبوت الملكية أو الحق العيني المدعى حيازته.

والحكمة في تقرير هذه القاعدة ضمان حماية الحيابة في ذاتها باعتبارها مركزاً واقعياً متميزاً عن الحق محل الحيابة، ولهذا يحظر إقحام مسألة الحق في دعوى الحيابة أو إثارتها أثناء نظر هذه الدعوى حتى يتم الانتهاء من دعوى الحيابة¹.

و للتفصيل أكثر في هذا وجب علينا أولاً أن نميز بين الحيابة و الملكية و كذا العلاقة بين دعوى الحيابة و دعوى الملكية و هذا ما لخصناه في مطلبين على النحو الآتي :

¹ وجدي راغب ، مبادئ القضاء المدني، دار الثقافة الجامعية للطبع والنشر والتوزيع، 1999، ص257.

المطلب الأول : التمييز بين الحيازة والملكية و مضمون قاعدة عدم جواز الجمع بين دعاوهما

الحيازة في حد ذاتها تعني السيطرة الفعلية لشخص على شيء أو استعماله لحق عيني وللحيازة عنصران عنصر مادي ويتمثل في سلطة مباشرة الأعمال المادية التي يقوم بها عادة من له حق على الشيء العنصر المعنوي ويتمثل في نية الحائز في استعمال الحق لحسابه الخاص بصفته مالك الشيء موضوع الحيازة .

أما الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة. و لوقوع الكثير في اخطاء التمييز بينهما وضحنا ذلك ضمن الفرع الأول أما الفرع الثاني قد تطرقنا بإختصار إلى مضمون موضوع الدراسة ألا و هو مضمون قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة و دعوى الملكية.

الفرع الأول : التمييز بين الحيازة و الملكية

من الأهمية التمييز بين الحيازة والملكية من الناحية القانونية، إذ غالبا ما يجري الخلط بينهما في اللغة، فكثيرا ما يردد الإنسان عبارة إني أحوز هذا المال بمعنى أنني أملكه .

ورغم أن الحيازة بدأت سيطرة فعلية يباشرها الحائز على شيء مادي على إعتبار أنه مالك لهذا الشيء، فيحرزه إحرزا ماديا ويباشر عليه سلطة المالك ، فكانت بذلك الحيازة إستعمالا فعليا لحق الملكية على شيء مادي، إلا أنه سرعان ما ظهرت التفرقة بين الحيازة والملكية من الناحية القانونية، فالحيازة إستعمال للحق بينما الملكية هي الحق ذاته ووضع اليد مظهره، كما أن الملكية حق أي سلطة قانونية ، بينما الحيازة واقعة مادية لكن هذا لا يمنع من وجود تشابه بين النظامين نظام الملكية ونظام الحيازة ، وذلك لوجود صلة وثيقة بينهما حيث أن كلا منهما يعد سيطرة مادية على الشيء المحاز وكانت الحيازة عن طريق وضع اليد نظاما شبيها في الظاهر بالملكية بل كثيرا ما قد يختلط بها ، لذلك حاول الفقهاء دائما منذ القدم التقريب بين هذين النظامين (الحيازة والملكية) ذلك أن الوضع الطبيعي للأشياء يقوم على وجود تشابه بينهما ، حيث تتحد الحيازة الحقيقية بالملكية، وهذا ما ظهر جليا في كثير من التشريعات

الفصل الثاني :ماهية عدم جواز الجمع بين دعاوى الملكية ودعاوى الحيازة

كالتشريع الفرنسي والمصري والجزائري حيث جعلت الحيازة ذات صلة وثيقة بالملكية حيث نصت المادة (823 من القانون المدني الجزائري على :

(الحائز لحق يفرض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك)

ونظرا لوجود هذا التشابه وجب التفريق بينهما.

الحيازة: هي وضع اليد على الشيء والسيطرة عليه سيطرة فعلية و تترجم هذه السيطرة في الواقع العملي بمباشرة جميع الأعمال المادية التي يقوم بها المالك عادة على النحو الذي تقتضيه طبيعة هذا الحق ، وعلى هذا فالحيازة واقعة مادية تحدث آثارا قانونية أما الملكية فهي كما عرفها القانون المدني الجزائري في نص المادة (674 منه :

(الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة)

كما عرفها الفقه على أنها : الحق الذي يخول صاحبه على الشيء محل الحق سلطات الاستعمال و الاستغلال و التصرف¹

ويتضح بالمقارنة بين التعريفين أن :

الحيازة : هي عبارة عن وضع مادي أو واقعة مادية تحدث آثارا قانونية قد تؤدي إلى إكتساب الحق، بمعنى كسب الملكية ذاتها وهي محمية من طرف القانون لذاتها متى توافرت فيها الشروط التي يتطلبها القانون دون بحث عن أصل الحق .

أما الملكية : فهي عبارة عن الحق، أو ذاك الوضع القانوني الذي يسيطر به المالك على الشيء سيطرة قانونية فيستأثر باستعماله واستغلاله والتصرف فيه في حدود رسمها القانون².

¹ مصطفى محمد الجمل، مصطفى محمد الجمل، نظام الملكية ، الطبعة الثانية ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، 2000 ، ص 244.

² عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)، المجلد الثامن ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ، الطبعة الثالثة الجديدة ، 2000 ، ص 493.

الفصل الثاني :ماهية عدم جواز الجمع بين دعاوى الملكية ودعاوى الحيابة

لكن هذا لا يمنع أبداً من أن يتفق الوضع المادي مع الوضع القانوني ، حيث يكون الحائز مالكا للشيء أو صاحب حق عيني عليه ، وقد يخالف هذا الوضع القانوني في حالة ما إذا كان الحائز لا يستند إلى أي حق على الشيء أو الحق محل الحيابة¹ .

وبهذا تظهر معالم التفرقة بين الحيابة والملكية في الأمور التالية :

أولاً: طرق الحماية .

تحمى الحيابة بثلاث دعاوى هي (دعوى منع التعرض، ودعوى إسترداد الحيابة ، ودعوى وقف الأعمال الجديدة.

أما الملكية فتحمى بدعاوى الملكية الثلاث (دعوى الإستحقاق ، دعوى منع التعرض للملكية ، دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية) والتي تطرقنا لها سابقا.

ودعاوى الحيابة أكثر سهولة وبساطة ، ذلك أن المدعي يثبت فقط توافر شروط الحيابة بينما تعتبر دعاوى الملكية أكثر مشقة وتعقيدا لأنها تستلزم أدلة إثبات الملكية .

ثانيا : طرق الإثبات :

تختلف الحيابة عن الملكية من حيث طرق الإثبات فيما يلي :

- تثبت الحيابة بثبوت عنصرها المادي والمعنوي، كما أن المشرع أقام قرينة قانونية مفادها أن توافر الركن المادي قرينة على توافر الركن المعنوي .كما أن إثبات الحيابة بما أنها واقعة مادية يكون بكافة طرق الإثبات من بينة وشهادة شهود وغيرها من الإجراءات التي تسمح للمحكمة من إستخلاص توافر الحيابة .
- أما فيما يخص الملكية فإنثباتها صعب بالمقارنة مع الحيابة حيث يحتاج المدعي بالملكية إلى دليل مكتوب (غالبا ما يكون سنداً رسمياً مشهراً) .

¹ محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية (الملكية و الحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسبها) منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 2004، ص 427.

ثالثا : عدم الجمع بين الدعويين :

من أهم معالم التمييز بين الحيابة والملكية تأصيل القاعدة القائلة بعدم جواز الجمع بين الدعويين (دعوى الحق ودعوى الحيابة لذلك يبغي الخيار دائما لمدعي الملكية ، أيا من الدعويين يختار للمطالبة بحقه .

الفرع الثاني : مضمون قاعدة عدم الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيابة:

ويقصد بهذه القاعدة عدم جواز قيام دعوى الحيابة ودعوى الملكية في وقت واحد أمام محكمة واحدة أو محكمتين مختلفتين ، لذلك فهي تحمل في مضمونها معنيين هما:

- 1- لا يجوز الجمع بين دعويي الحيابة والملكية في نفس الطلب القضائي ، ولا التحقيق فيهما في نفس الخصومة ولا الفصل فيهما بموجب نفس الحكم.
- 2- لا يجوز رفع دعوى الحيابة بعد الفصل النهائي في دعوى الملكية (دعوى الحق) لأن حماية أصل الحق تغني عن حماية الحيابة إذا كسب الحائر دعوى الحق كما لا تتوفر مبررات الحماية المستقلة للحيابة إذا خسر الحائر تلك الدعوى¹.

والحكمة من تقرير هذه القاعدة هو إستكمال حماية الحيابة لذاتها كفكرة مستقلة مجردة عن أصل الحق لا شأن لها بموضوعه ، ولا مجال في دعوى الحيابة للتعرض للملكية ، إذ أنها تسمح للحائر بحماية حيابته من كل تعرض قد يصيبها دون النظر إلى ما إذا كان مالكا للحق العيني أو غير مالك له ، كما أنه لا مجال في دعوى الملكية إلا لتحديد المالك الحقيقي للحق العيني ، وعلى ذلك إذا تعرض القاضي لأصل الحق قد يؤدي إلى الحكم على الحائر رغم ثبوت حيابته وذلك إعتقادا على ملكية خصمه ، وهذا يتنافى مع تحقيق الغرض المقصود من دعاوى الحيابة والمتمثل في رد الإعتداء وإعادة الخصوم إلى مراكزهم السابقة قبل إثارة النزاع في أصل الحق.

¹بوشير محند أمقران ، قانون الإجراءات المدنية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2005،، ص201 .

الفصل الثاني: ماهية عدم جواز الجمع بين دعاوى الملكية ودعاوى الحيابة

ومن هنا يقتضي الترتيب المنطقي للأمر الفصل في دعاوى الحيابة قبل الفصل في دعوى أصل الحق ذاته ، ويقصد بدعوى الحق التي لا يجوز الجمع بينها وبين دعوى الحيابة ليس فقط دعوى الملكية وإنما أي دعوى عينية ترد على نفس العقار.¹

ويرجع الأساس القانوني لقاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيابة ودعوى الملكية في القانون الجزائري إلى المواد (530-529-527-526) إجراءات مدنية و إدارية كما إستقر عليها كذلك كل من الفقه والقضاء .

المطلب الثاني : العلاقة بين دعوى الحيابة ودعوى الملكية:

تقوم دعاوى الحيابة من حيث المبدأ على أن الحائز يمكن أن يكون مالكا، وفي هذه الحالة تشكل حماية الحيابة حماية غير مباشرة للملكية ، كما يمكن أن لا يكون مالكا وفي هذه الحالة تقوم الحيابة على وضع مادي مستقل عن السند القانوني الذي يعتمد الحائز أساسا لإثبات حقه ، وعلى العموم فالحيابة قرينة على الملكية في العقارات والحقوق المتفرعة عنها حتى يثبت العكس²

ولقد خول المشرع للحائز والمالك الحق في طلب الحماية القضائية لحقه ورتب آثارا على إستعماله له.

ففي مقابل دعاوى الحيابة الثلاث هناك ثلاث دعاوى ملكية أيضا (دعوى إسترداد الملكية دعوى منع التعرض للملكية ، ودعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية).

والفرق بين هذين الدعويين أن دعوى الحيابة لا تحمي إلا الحيابة لذاتها مستقلة عن حماية أصل الحق، فلا شأن لها بالملكية حيث أن موضوعها هو حماية الوضع المادي الذي يسيطر به المدعي على العقار محل الحيابة ، أما دعوى الملكية فهي تحمي الملكية أو موضوع الحق ولا شأن لها بالحيابة إلا من حيث تكون هذه الأخيرة سببا من أسباب كسب الملكية، لذلك نجد أن موضوع دعوى الملكية هو الحق العيني الذي تهدف لحمايته.

¹ محمد سيف النصر سليمان ، مرجع القاضي و المتقاضي في الحيابة ، دار محمود للنشر و التوزيع ، القاهرة ، 1995، ص 72 .

² علي محمد الأمين، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 1993، ص 159.

الفصل الثاني: ماهية عدم جواز الجمع بين دعاوى الملكية ودعاوى الحيازة

- إن دعاوى الحيازة لا تستدعي من المدعي إلا إثبات حيازته القانونية المستوفية لأركانها وشروطها والخالية من العيوب، أما دعاوى الملكية فتستلزم أن يثبت المدعي ملكيته للعقار وهو إثبات أشد مشقة من إثبات مجرد الحيازة، لأنه يتطلب إجراءات طويلة ومعقدة ولأنه يتناول أساس الحق ومشروعيته .
- لذلك يكون من مصلحة من كان مالكا وحائزا في آن واحد أن يدفع أي عدوان أو تعرض من طرف الغير بإحدى دعاوى الحيازة لأنها أخف عبئا وأقل نفقة ، وقد تكون أسلم عاقبة من دعاوى الملكية وذلك عندما لا تكون مستندات الملكية قاطعة الدلالة لإثبات الحق¹
- لا محل للمسؤولية في حالة هلاك العين محل الحيازة إذا ما كانت الحيازة في يدي ملكها فلا مجال للحديث عن المسؤولية لأن للمالك حق التصرف سواء كان قانونيا أم ماديا بإعدام الشيء محل الملكية مع مراعاة ما يفرضه القانون من قيود على هذا الحق.
- إذا ما تم الاعتداء على حيازة المالك يكون المالك في الخيار بين رفع دعاوى الحيازة أو رفع دعاوى الملكية غير انه لا يجوز الجمع بينهما فإذا ما رفع دعوى الحيازة عليه أن ينتظر لحين الفصل فيها كما أن هذا الخيار مقيد مدة سنة فقط من تاريخ وقوع الاعتداء على الحيازة وبعد انقضاء هذه السنة لا يكون أمام الملك سوى دعوى الملكية للمطالبة بحقه و إذا لجأ المالك إلى دعاوى الملكية مباشرة سقط حقه في رفع دعوى الحيازة.
- لا يلزم لمباشرة دعاوى الملكية أن يكون المالك قد مضى على حقه في الملكية مدة معينة قبل رفع الدعوى كما هو الحال في دعاوى الحيازة.
- الاعتداء على الملكية يشكل جريمة يعاقب عليها القانون سواء كانت تلك الملكية واردة على منقول أو عقار ويكون للمالك الحق في استرداد ملكيته ورد الاعتداء والمطالبة بالتعويض تأسيسا على قواعد المسؤولية التقصيرية والمنصوص عليها في القانون المدني.
- إذا كانت الحيازة مستندة إلى حق عين أصلي متفرع عن الملكية فإن الحائز يكون ملزما برد العين محل الحيازة إلى مالكيها عند انتهاء المدة المقررة لحقها ومن ثم تنتهي الحيازة بانتهاء الحق الوارد عليها.
- كما أن الحائز لحق عيني أصلي فرعي يكون مسؤولا عما يصيب الشيء من هلاك أو تلف بقدر ما عاد إليه من فائدة ترتبت على هذا الهلاك أو التلف وذلك حال كونه حسن النية أما إذا كان الحائز سيئا النية فانه يكون مسؤولا عن هلاك الشيء أو تلفه ولو كان ناشئا عن حادث مفاجئ إلا إذا اثبت أن الشيء كان يهلك لو كان باقيا في يدي من يستحقه حسب القانون المدني.

¹ علي محمد الأمين، مرجع سابق ، ص 161.

- الملكية تعد أهم أسباب الحيازة والحيازة تعد أهم أسباب كسب الملكية سواء في العقار أو المنقول الثمار

- سلطات المالك وكما قررها القانون المدني هي استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه بينما سلطات الحائز تختلف باختلاف الحق محل الحيازة فان كان الحق المحاز حق الملكية باعتبار الحائز ملكا كان للحائز استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه وان كان الحق المحاز حق انتفاع كان للحائز سلطتي الاستعمال والاستعمال فقط دون التصرف هذا أن كان الحائز له سند حيازته أما ان كان معتديا على حق غيره بلا سند فهو وإن توافرت له أركان الحيازة فان صاحب الحق يستطيع استرداده ما لم تنقضي مدة التقادم وله المطالبة بالتعويض تأسيسا على المسؤولية التقصيرية المنصوص عليها في القانون المدني.

وعلى هذا فدعاوى الحيازة هي حماية يمنحها القانون للحائز الذي يكون من مصلحته ولو كان مالكا أن يرفع دعوى الحيازة بدلا من دعوى الملكية¹.

¹ وجدي راغب، مرجع سابق، ص 299.

المبحث الثاني : الالتزامات والآثار المترتبة على قاعدة عدم جواز الجمع بين الدعيين:

يمكن حصرها في قسمين يتعلق الأول بالالتزامات والآثار بالنسبة لخصوم الدعوى و هذا ما سنتطرق له من خلال المطلب الأول، أما الثاني فيتعلق بالتزام القاضي بهذه القاعدة وأثره.

المطلب الأول : الخصوم وقاعدة عدم جواز الجمع بين الدعيين:

إن قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيابة ودعوى الملكية ملزمة لكل من المدعي والمدعى عليه، لذلك يكون عليهما مراعاتها ، وكل إغفال لها من طرفهما يؤدي إلى ترتيب آثار معينة سنتطرق لها وفق الفروق التالية :

الفرع الأول : المدعي وقاعدة عدم جواز الجمع بين الدعيين

تنص المادة (529 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية) لا تقبل دعوى الحيابة ممن سلك طريق دعوى الملكية.

ونخلص من هذا النص أنه لا يجوز أن يجمع المدعي في دعوى الحيابة بينها وبين المطالبة بالحق وإلا سقط إدعائه بالحيابة ، وعلة عدم جواز الجمع هنا تكمن في أن للمدعي الخيار بين رفع دعوى الحيابة أو رفع دعوى الملكية، ومن مصلحته رفع دعوى الحيابة كونه بإختياره الطريق الصعب والشاق بإجراءاته الطويلة والمعقدة لحماية حيازته والمتمثل في المطالبة بأصل الحق أو الملكية يعد تنازلا ضمنيا منه عن سلوك الطريق السهل الذي منحه له المشرع وهو طريق دعوى الحيابة ، وبالتالي سقوط حقه في السير فيها أو إعترافا منه بحيابة غيره¹.

ولكن هناك إستثنائين لا يعد فيهما الحائز متنازلا ضمنيا عن حقه في دعوى الحيابة بإتباعه طريق دعوى الملكية وهما:

- إذا وقع الإعتداء على الحيابة بعد رفع دعوى الملكية، لا يمكن إفتراض أن الحائز قد تنازل عن دعوى الحيابة قبل وجودها.

¹وجدي راغب، مرجع سابق ، ص 295.

الفصل الثاني :ماهية عدم جواز الجمع بين دعاوى الملكية ودعاوى الحيازة

- إذا كان الحائز مدعيا عليه في دعوى الملكية، لأن القول بعدم السماح للحائز بمباشرة دعوى الحيازة لإفتراض تنازله عنها يعني حرمانه من الحماية القانونية لهذه الحيازة بمجرد إدعاء الغير حقا على العقار الذي يحوزه¹.

وكما يشترط لتطبيق مبدأ المنع بالنسبة للمدعي والحكم بسقوط حقه في السير في دعوى الحيازة توافر شرطين أساسيين هما:

أولاً : أن تكون الدعوى التي يرفعها المدعي هي دعوى ملكية فعلا ، أو المطالبة بأي حق عيني من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية والتي تجوز حمايتها بدعاوى الحيازة.

فلا يعتبر مجرد رفع طالب الحيازة دعوى بالشفعة ضد من سلب حيازته أثناء نظر دعوى الحيازة جمعا بين دعوى الحيازة ودعوى الحق مما يسقط حقه في الإدعاء بالحيازة ،لأن الشفعة وإن كانت من أسباب كسب الملكية غير أن السند القانوني المنشئ للملكية فيها هو الحكم الذي صدر لمصلحة الشفيع الذي لا يمكن أن يكون مالكا أو يدعي ثبوت الملك قبل الحكم له بأحقيته لتملك العقار المبيع.

كما لا تحول أيضا الدعوى المستعجلة والتي يراد منها إتخاذ إجراء وقتي تحفظي على العقار دون السير في دعوى الحيازة.

ولا تقبل دعوى الحيازة متى أعلن المدعي خصمه بعريضة دعوى الملكية ، حتى ولو لم تقيد هذه العريضة في جدول المحكمة ، لأن مجرد إعلان دعوى الحق إلى المدعي عليه يحمل معنى التنازل عن التمسك بالحيازة².

كما يسقط حق المدعي في رفع دعوى الحيازة حتى ولو رفعت دعوى الملكية أمام محكمة غير مختصة وسواء كان ذلك في وقت واحد أو في وقتين مختلفين أو كان أمام محكمة واحدة أو أمام محكمتين مختلفتين³

¹ بوبشير محند أمقران ، مرجع سابق ، ص 103 .

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق ، ص 960.

³ محمد عبد الرزاق محمد عالم. ، قاعدة عدم جواز الجمع بين دعاوى الحيازة ودعوى أصل الحق، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية ، 2006، ص 259.

الفصل الثاني :ماهية عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة

كما أنه إذا قضى بترك الخصومة أو سقوطها في دعوى الملكية جاز للمدعي أن يرفع دعوى الحيازة لأن الحكم بترك الخصومة أو سقوطها يترتب عليه زوال آثارها بما في ذلك عريضة الدعوى.

أما إذا رفعت دعوى الملكية وقضى فيها بالشطب فإن دعوى الحيازة لا تقبل¹.

ثانيا : أن يقع التعدي على الحيازة قبل رفع دعوى الملكية، لأنه إذا لم يرفع المدعي دعوى الحيازة رغم حصول التعدي وركن إلى دعوى الملكية، أعتبر متنازلا عن التمسك بالحيازة ومعتزفا بحيازة خصمه، أما إذا حصل التعدي بعد رفع دعوى الملكية أو أشياء سيرها فإنه لا يؤخذ بالإفترض السابق، إذ لا يمكن القول في هذه الحالة بأن المدعي متنازل عن التمسك بالحيازة، وأيضا لا يمكن بأي حال من الأحوال تركه معرضا للإعتداء أثناء قيام دعوى الملكية ، لذلك يجوز له في هذه الحالة اللجوء إلى دعاوى الحيازة لحماية حيازته بعد أن إستجد سببها ، ومن هنا إذا رفع المدعي الدعوى نتيجة تعرض لاحق لرفعه دعوى الملكية تقبل دعواه².

وتوجد ثلاث حالات يمكن أن نتصور فيها وقوع المدعي في الجمع بين الدعويين وهي:

الحالة الأولى : رفع دعوى الحيازة ثم دعوى الملكية من طرف المدعي:

ففي هذه الحالة يلجأ المدعي لرفع دعوى الحيازة وقبل الفصل فيها يبادر لرفع دعوى الملكية وهنا يعد رفع دعوى الملكية نزولا عن دعوى الحيازة ، فيقضي بعدم قبول دعوى الحيازة بالرغم من أنها قد رفعت قبل رفع دعوى الملكية والفصل فيها.

وهذا سواء رفعها أمام المحكمة التي تنتظر في دعوى الحيازة أم رفعها أمام محكمة أخرى ، ففي كلتا الحالتين نعتبر الجمع قد تم³.

¹ مدحت محمد الحسني، الحماية الجنائية و المدنية للحيازة ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، الطبعة الثالثة ، 1993، ص 120 .

² عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية، دار النشر إسيكلو بيدي، الجزائر، 2009، ص 113.

³ محمد المنجي، الحيازة ، منشأة المعارف، الطبعة الثالثة ، الاسكندرية ، 1993، ص 110 .

الحالة الثانية : رفع دعوى الملكية ثم دعوى الحيازة من طرف المدعي:

إذا رفع المدعي دعوى الملكية وقبل الفصل فيها بادر إلى رفع دعوى الحيازة، أو رفع هذه الأخيرة بعد الفصل في الدعوى الأولى، كل هذا يعتبر جمعا يؤدي إلى عدم قبول دعوى الحيازة ، وبقاء دعوى الملكية التي يجب الفصل فيها حتى ولو تنازل المدعي عنها.

وهذا ما يتناسب مع المنطق القانوني حيث أنه إذا فصلت المحكمة في دعوى الملكية (سواءا لصالح المدعي أو ضده) وبعد ذلك يرفع المدعي دعوى الحيازة ، فإن حكم له بالملكية فإن ذلك يغنيه عن رفع دعوى الحيازة، أما إذا لم يقض له بالملكية فلا يجديه رفع دعوى الحيازة¹.

الحالة الثالثة : رفع دعوى الحيازة و الاستناد لأصل الحق من طرف المدعي :

ولكي تتحقق هذه الصورة يلجأ المدعي لرفع دعوى الحيازة ويؤسسها على أصل الحق كأن يرفع دعوى الحيازة ويستند من أجل إثبات وجودها لأسباب الملكية بإعتبار العقار الذي يحوزه محل الإعتداء يعود إليه عن طريق عقد شراء، أو بموجب عقد هبة، أو وصية، أو تمسك بالتقادم المكسب (حيازة دامت 15 سنة).

كما إذا رفع دعوى إسترداد الحيازة وإستند في تبرير دعواه للملكية ، فيكون المدعي هنا قد جمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية و التي يجب على القاضي الفصل فيها.

فيكون على المحكمة إذن التصريح بعدم قبول دعوى الحيازة والقضاء في دعوى الملكية لأنها مختصة بها. وتكييف الدعوى إذا كانت دعوى حيازة أم دعوى ملكية مسألة قانونية يخضع فيها القاضي لرقابة المحكمة العليا ، فلا يعتد بتكييف الخصوم للدعوى، لأن العبرة في التكييف تكون بحقيقة المطلوب فيها بصرف النظر عن العبارات التي يصاغ بها الطلب².

وتجدر الملاحظة هنا أنه يجب عدم الخلط بين ما إذا كان المدعي يهدف لحماية الحيازة لذاتها ، وحينئذ يتعين على المحكمة التحقق فقط من توافر أركان وشروط الحيازة، ولا يطلب من المدعي سوى إثبات

¹ سيف النصر سليمان، مرجع سابق ، ص72.

² محمد عبد الرزاق محمد علام، مرجع سابق ، ص279.

الفصل الثاني :ماهية عدم جواز الجمع بين دعاوى الملكية ودعاوى الحيازة

وجود الركن المادي ومن ثمة تقوم قرينة على توافر الركن المعنوي ، وهنا على القاضي حماية الحيازة لذاتها بصرف النظر عما إذا كان الحائز مالكا أو غير مالك.

وبين ما إذا كان الحائز يستند للحيازة بإعتبارها سببا لكسب الملكية ، و يترتب على هذا سقوط دعوى الحيازة وبقاء دعوى الملكية التي يجب الفصل فيها¹.

فعلى سبيل المثال اذا نظرنا إلى القرار رقم 775 المؤرخ في 24/06/1992 والصادر عن الغرفة المدنية بالمحكمة العليا الذي جاء فيه:

أنه ثابت من القرار المطعون فيه أن تمسك الطاعنين بالحيازة أمام قضية الموضوع بإعتبارها سببا لملكيتهم وكان عليهم أن يناقشوا هذا الوجه وأن يردوا عليه بأسباب سائغة وأن يبحثوا ما إذا كان فعلا الطاعنون قد حازوا هذه القطعة لمدة ثلاثين سنة فيرتبوا على ذلك آثار الحيازة بإعتبارها سببا لكسب الملكية من عدمه².

إن إغفال إحترام قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية يعطي للخصم صاحب المصلحة الحق في الدفع بذلك في مواجهة خصمه أو إبطال أو نقض الحكم الصادر في مواجهته وهو الأثر المباشر لإغفال هذه القاعدة.

فإذا تم خرق القاعدة من قبل المدعي، أي قام بالجمع بين الدعويين في أية صورة من الصور التي سبق ذكرها يترتب على ذلك سقوط دعوى الحيازة وبقاء دعوى الملكية التي يجب على المحكمة الفصل فيها وبالتالي ينشأ للمدعي عليه الحق في الدفع بسقوط دعوى الحيازة والتي يجب على المحكمة أن تصرح به تلقائيا لأن الغرض هو تحقيق الصالح العام وضمان السير الحسن للعدالة .

¹ محمد عبد الرزاق محمد علام، مرجع سابق، ص261.

² المجلة القضائية الأولى ، قسم المستندات والنشر، المحكمة العليا، العدد الأول، 1998 ،ص267 .

الفرع الثاني : المدعي عليه وقاعدة عدم جواز الجمع بين الدعويين:

يلتزم أيضا المدعى عليه بعدم الجمع بين الدعويين وذلك طبقا لأحكام المادة 530 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

(لا يجوز للمدعى عليه في دعوى الحيابة أن يطالب بالملكية إلا بعد الفصل نهائيا في دعوى الحيابة فإذا خسرها فلا يجوز له أن يطالب بالملكية إلا بعد أن يكون قد استكمل تنفيذ الأحكام الصادرة ضده).

من خلال هذه المادة يمكن أن نرى آثار إلزام المدعي عليه بقاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيابة ودعوى الملكية في صورتين هما:

أولا - الصورة الأولى : عدم جواز دفع الحيابة بالاستناد إلى الحق.

لا يجوز للمدعى عليه في الحيابة أن يتمسك بالدفع المستمدة من أصل الحق لأن هذا الدفع يتضمن جمعا بين الدعويين ، كأن يدفع مثلا دعوى الحيابة بأنه هو المالك الحقيقي للعقار كما لا يجوز له أن يستند إلى أصل الحق ما دام المدعي هو الآخر ممنوعا من الإستناد إليه، ولأن الحكم في دعوى الحيابة لا يجوز أن يبنى على أساس ثبوت الحق أو نفيه ، وهذا لأن القانون قصد من وراء دعوى الحيابة حماية الحيابة لذاتها مجردة عن أصل الحق¹. إنما يجب على المدعى عليه هنا أن يستمد دفعه من الحيابة نفسها كأن يدفع بعرضية حياة المدعي ، أو بكونها معيبة بأحد عيوب الحيابة، أو أنها تفتقد ركن من أركانها أو شرط من شروطها.

ثانيا - الصورة الثانية : عدم جواز رفع دعوى الملكية قبل الفصل في دعوى الحيابة وتنفيذ حكمها:

لا يجوز للمدعي عليه في دعوى الحيابة أن يرفع دعوى الملكية على المدعي قبل الفصل في دعوى الحيابة وتنفيذ الحكم الصادر بشأنها². بل يجب عليه أن ينتظر صدور الحكم ويقوم بتنفيذه أولا، وإلا حكم بعدم قبول دعوى الحق.

¹ محمد المنجي، مرجع سابق ، ص 111.

² عبد الفتاح قري الشهاوي، الحيابة كسبب من أسباب الملكية في التشريع المصري المقارن ، منشأة المعارف ، مصر ، 2003، ص 211.

الفصل الثاني: ماهية عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة

فإذا بادر المدعي عليه برفع دعوى الملكية قبل ذلك، فإنها لا تكون مقبولة، ذلك أن السماح بإثارة النزاع حول الحق قد يعطل قيام الحماية المستقلة والمقررة للحيازة في حد ذاتها ، وقصد المشرع من ذلك هو معاقبة المغتصب للحيازة حتى ولو كان مالكا والحكم برد العقار لحائزه ثم السماح بقبول دعوى الملكية بعد حماية الحيازة وإستقرار الأوضاع.

وهذا الحكم ساري على المدعي عليه إذا كانت الدعوى المرفوعة عليه هي دعوى الحيازة أما إذا كانت الدعوى المرفوعة ضده هي دعوى الملكية فالأمر مختلف ، حيث يجوز للمدعي عليه في دعوى الملكية رفع دعوى الحيازة إذا وقع له تعرض من طرف المدعي في دعوى الحق ، حتى قبل الفصل في دعوى الملكية و لا يهم أيضا ما إذا كان سبب هذه الدعوى سابقا أو لاحقا على رفع دعوى الملكية.

وهذا بخلاف المدعي في دعوى الملكية والذي لا يستطيع رفع دعوى الحيازة إلا إذا كان سببها لاحقا على رفع دعوى الملكية ، والعلة في ذلك تكمن في أن المدعي في دعوى الملكية هو الذي رفع بإختياره هذه الدعوى فعد ذلك نزولا ضمنيا على حقه في دعوى الحيازة بخلاف المدعي عليه الذي لم يرفع دعوى الملكية بل رفعها ضده المدعي، فلا يجوز لهذا الأخير أن يحرم بفعله المدعي عليه من حقه في رفع دعوى الحيازة¹.

وتضيف المادة (530 ق.إ.م.) الحالة التي يرجع فيها التأخير في التنفيذ إلى فعل المحكوم له القاضي هنا له سلطة تحديد ميعاد للتنفيذ تقبل بعده دعوى الملكية.

- وفي حالة خرق قاعدة عدم الجمع بين الدعويين أو عدم إحترامها من طرف المدعي عليه فإن المدعي هنا يتمسك بالدفع بعدم قبول دفوع المدعي عليه المستمدة من أصل الحق.

وعلى المحكمة أن تصرح بعدم قبول هذه الدفوع، أما إذا قامت بمناقشتها من حيث ثبوتها فإنها تقع في الجمع المحضور بين الدعويين يؤدي هذا إلى بطلان حكمها نظرا لتعلق هذه القاعدة بالنظام العام ، فإنه يمكن التمسك بها في أي مرحلة من مراحل الدعوى وللمحكمة إثارتها ولو من تلقاء نفسها

¹ عبد الحكم فودة، أحكام دعاوى احيازة، مرجع سابق ، ص52.

المطلب الثاني : القضاء وقاعدة عدم الجمع بين الدعوين

سنتطرق في هذا المطلب و من خلال ثلاث فروع الى اتجاه القاضي في هذا الموضوع و كذا حجبة الحكم الصادر وفق هذه القاعدة و كذا لحالة عدم اختصاص القاضي.

الفرع الأول : القاضي وقاعدة عدم الجمع بين الدعوين

بالرجوع إلى المادة (526 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية) والتي تنص على:

(إذا أنكرت الحيابة أو أنكر التعرض لها فإن التحقيق الذي يؤمر به في هذا النصوص لا يجوز أن يمس أصل الحق)

كما تنص المادة (527) من ذات القانون على:

(لا يجوز للمحكمة المطروح عليها دعوى الحيابة أن تفصل في الملكية)

ويفهم من هذين النصين أنه يمنع على القاضي الفاصل في موضوع الحيابة التعرض لأصل الحق محل الحيابة وعليه التقيد بقاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيابة ودعوى الملكية، وهو منع تقتضيه القواعد العامة لأن دعوى الحيابة يرفعها الحائز لحماية حيازته بصرف النظر عن ثبوت حقه في الملكية¹.

وبالإضافة إلى كون القاضي يستطيع أن يحكم بعدم قبول دعوى الحيابة إذا سبق أن رفعت دعوى الملكية على نفس العقار أو طلب الخصم ذلك، فإن نتائج وأثار تقيد القاضي بهذه القاعدة تظهر في ناحيتين هما
أولاً - الناحية الأولى : لا يستطيع القاضي بناء حكمه في دعوى الحيابة على أسباب مستمدة من موضوع الحق.

وتتعلق هذه الناحية بمرحلة التحقيق والإثبات في الدعوى حيث لا يجوز أن يمس التحقيق الذي يأمر به القاضي بأصل الحق (المادة 526 ق.ا.م.ا)

¹ عبد الرزاق أحمد السنهاوري، مرجع سابق ، ص 963 .

الفصل الثاني :ماهية عدم جواز الجمع بين دعاوى الملكية ودعاوى الحيازة

لا يجوز للقاضي مثلاً أن يسمع الشهود بشأن عناصر الملكية ، كما لا يجوز له ندب خبير للتحقق من مستندات الملكية¹ .

كما يتمتع على القاضي المعروضة عليه دعوى الحيازة أن يبحث في موضوع الملكية ، حيث لا يجوز عند إثبات الحيازة التعرض للحق ذاته بل يجب أن يكون الإثبات قاصراً على واقعة الحيازة والتي تثبت بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة والقرائن لكونها واقعة مادية ، ولا علاقة هنا لإثبات الحيازة بإثبات وجود الحق.

و بالتالي لا يجوز للقاضي أن يبني حكمه في دعوى الحيازة على أساس ثبوت الحق أو نفيه ، بل يجب أن يبني حكمه على أسباب مستمدة من الحيازة في ذاتها.

فإذا إستند في قضائه للمدعي في دعوى الحيازة على أسباب إستمدتها من موضوع الحق أو الملكية تأسيساً على ملكية المدعي للعقار محل النزاع² أو أن حيازته إستخلصت من سند الملكية ، أو إستناداً إلى حكم سابق قضى له بالملكية كان هذا جمعا غير جائز بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة³ .

فمثلاً في دعوى منع التعرض إذا قدم الحائز في سبيل إثبات حيازته مستندات تثبت ملكيته للعقار ليدل بذلك على أنه هو الحائز الحقيقي للعقار ، لا يجوز للقاضي الحكم له بالحيازة لمجرد إثبات أنه صاحب حق بل عليه التحقيق من توافر شروط الحيازة دون النظر إلى أصل الحق.

ولكن هذا لا يعني أن القاضي ملزم أيضاً بعدم النظر إلى مستندات الملكية التي يقدمها الحائز في الدعوى بل له أن يبحث في هذه المستندات ويفحصها على سبيل الإستئناس بها وبالقدر الذي يقتضيه التحقق من توافر أو عدم توافر شروط الحيازة التي يحميها القانون.

¹ بوشير محند أمقران، مرجع سابق ، ص 105-104.

² عمر زودة، مرجع سابق.ص 115.

³ محمد المنجي، مرجع سابق ، ص 114.

الفصل الثاني: ماهية عدم جواز الجمع بين دعاوى الملكية ودعاوى الحيازة

وكذلك التعرف على طبيعتها أو التحري إذا كان العقار ملكاً عاماً أو خاصاً وله في سبيل ذلك أيضاً ندب الخبراء و الإنتقال للمعينة¹.

بحيث لا يعد جمعاً بين دعوى الحيازة ودعوى المطالبة بالحق القيام بالأعمال الأعمال التالية:

- 1- فحص مستندات الملكية والحق على سبيل الاستئناس وبالقدر الذي يقتضيه التحقيق من توافر شروط الحيازة والتعرف على طبيعتها.
 - 2- التحري من المعينة والمستندات عما إذا كان العقار المرفوع بشأنه دعوى الحيازة ملكاً عاماً أم لا ، وليس في هذا جمعاً بين دعويي اليد والمطالبة بالحق ؛ لأن المقصود به هو أن تستبين المحكمة حقيقة وضع اليد.
 - 3- بحث مستندات الملكية لاستخلاص ما يعين على وصف وقائع اليد ، ولمعرفة أي الحيازتين أحق بالترفضيل ؛ لأن الحيازة التي تستند إلى سند أحق بالترفضيل من الحيازة التي لا تستند إلى سند.
 - 4- ندب خبير لتطبيق مستندات الملكية على العقار محل النزاع للتثبت من ذاتية هذا العقار وبيان ماهيته.
 - 5- التعرض لادعاء الملكية في دعوى الحيازة للاستئناس في حصول التعرض.
 - 6- الأمر بإجراءات وقتيه في دعوى المطالبة بالحق للمحافظة على الشيء محل النزاع.
 - 7- كما يتعين على القاضي فحص مستندات الخصوم المتعلقة بالحق عندما يدعي المتعرض أنه شريك على الشيوع ، وذلك ليتحقق القاضي من أن الحيازة واردة على ملك شائع ، وليحدد قدر ومدى المنفعة التي يجوز لكل شريك أن يجنيها من المال الشائع وفقاً لاتفاق الشركاء ، ليستخلص من ذلك كله ما إذا كان الشريك يعد متعرضاً لشركائه أم أنه يمارس حيازته عند حدود حصته مراعيّاً حصة غيره.
- فالخلاصة في ذلك أن القاضي إذا استند في دعوى الحيازة إلى أن الحيازة ثابتة مستوفية لشرائطها ، وأضاف مع ذلك أسباباً أخرى مستمدة من موضوع الحق ، واقتصر في منطوق الحكم على الحيازة دون موضوع الحق لم يكن هذا جمعاً بين الدعويين ، فما دام أن الحكم لم يبنى على ما يتصل بأصل الحق فإن هذا لا يعد جمعاً بين الدعويين.

¹ معوض عبد التواب، المرجع في التعليق على نصوص القانون المدني، المجلد العاشر، مكتبة عالم الفكر و القانون، القاهرة، الطبعة السابعة ، 2004،، ص 105 .

الفصل الثاني :ماهية عدم جواز الجمع بين دعاوى الملكية ودعاوى الحيازة

ومن أمثلة القرارات الصادرة في هذا الشأن القرار رقم 200162 المؤرخ في 26/07/2000 والصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا والذي جاء في حيثياته ما يلي:

.. (حيث أن الدعوى لا تهدف إلى إثبات ملكية أحد الأطراف للأرض المتنازع عليها ولكن إلى حماية حيازة الطرف محل التعرض في حيازته ومن ثم فإن القضاة لم يكونوا ملزمين على الإطلاق بفحص سندات الملكية خاصة وأنه لم يتم إثارتها ولم يقدمها أي طرف في النزاع¹ ..

ثانيا - الناحية الثانية : لا يستطيع القاضي في منطوق دعوى الحيازة أن يمس بموضوع الحق

لا يجوز للقاضي أن يجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الحق في الحكم الذي يصدره ويكون هذا الحكم فاصلا في الحيازة فحسب.

وعليه يجب ألا يستند حكمه في الحيازة على أساس ثبوت الحق أو نفيه ويعتبر جمعا غير جائز بين الدعويين جعل الحيازة متوقفة على الملكية ، بأن يقضي بوقف الفصل في دعوى الحيازة إلى حين صدور الحكم في دعوى الملكية لأن كون العين مملوكة لشخص هذا لا ينفي حيازة شخص آخر لها ، فيجب على القاضي الإقتصار في حكمه على الحيازة إستقلالاً دون النظر في الملكية ، كما يجب على القاضي أن لا يمنع الأطراف من رفع دعوى الملكية لأن حماية الحيازة أمر مؤقت إلى حين رفع دعوى الملكية².

أما إذا قام القاضي بإغفال هذه القاعدة بأن جمع بين دعوى الحيازة والملكية إما أثناء التحقيق ، أو في مرحلة الإثبات ، أو في بناء حكمه أو في منطوق حكمه ، فإنه يترتب على ذلك وبطبيعة الحال بطلان الحكم الصادر منه وهو بطلان يتعلق بالنظام العام لذلك يجب على جهة الإستئناف أو الطعن بالنقض الحكم به من تلقاء نفسها.

¹ مجلة الإجتهااد القضائي للغرفة العقارية، المحكمة العليا، ص 339 و أيضا القرار رقم 204772 المؤرخ في 28/02/2001 والصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا ، ص 342و أيضا - القرار رقم 207918 المؤرخ في 28/02/2001 والصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا ، ص299.

² محمدي فريدة زواوي ، مرجع سابق ، ص 76.

الفرع الثاني : مدى حجبة احكم الصادر في دعوى الحيابة أمام المحكمة التي تنظر في دعوى الملكية

إن إعمال قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيابة ودعوى الملكية ترجع أساسا إلى المبدأ القاضي بنزول الخصم الذي تمسك بالملكية عن حقه في اللجوء إلى دعوى الحيابة.

فإن تمسك الحائز بحقه في حماية الحيابة وإلتزم بقاعدة عدم الجمع بين الدعويين ولم يتطرق لأصل الحق وهو الملكية ، فما مدى حجبة الحكم الصادر في دعوى الحيابة أمام المحكمة التي تنظر دعوى الملكية ؟ الأصل أن القاضي الذي ينظر في دعوى الملكية أو الدعوى المتعلقة بأصل الحق لا يقيد بالحكم الصادر في دعوى الحيابة ، فلا حجبة للحكم الصادر في موضوع الحيابة أمام المحكمة التي تنظر في الموضوع نظرا لاختلاف طبيعة كل من الدعويين¹.

لذلك نجد أن الحكم الصادر في دعوى الحيابة لا يمنع من الإلتجاء إلى القضاء بدعوى الحق، لأنه لا يحوز قوة الشيء المقضي فيه بالنسبة لدعوى الملكية.

إلا أنه إستثناءا قد يترتب على الحكم الصادر في دعوى الحيابة أثران بالنسبة لدعوى الملكية

الأثر الأول: إذا حصل الخصم على حكم من القاضي الفاصل في دعوى الحيابة يقرر فيه أن المدعي هو الحائز فإن هذا الحكم له حجبة في ثبوت الحيابة له ويجعله في مركز الدفاع (مدعى عليه) في دعوى الملكية، فإذا رفع خصمه دعوى الإستحقاق وحكم لمصلحته فلا يلتزم الحائز إذا كان حسن النية برد الثمار إلى الخصم (المالك) إلا من وقت رفع دعوى الملكية².

¹ محمد المنجي، مرجع سابق ، ص114.

² محمدي فريدة زواوي ، مرجع سابق ، ص76-77.

الفصل الثاني : ماهية عدم جواز الجمع بين دعاوى الملكية ودعاوى الحيازة

الأثر الثاني : إذا فصل قاضي الحيازة في دعوى الملكية أو موضوع الحق وكان غير مختص بنظرها و إستمر الحكم دون أن يطعن فيه ، ولم يكن هناك طريق مفتوح للطعن في هذا الحكم فلا مناص من أن يحوز قوة الأمر المقضي فيه ويصبح حكما نهائيا باتا¹.

الفرع الثالث : في حال عدم إختصاص القاضي

أنه إذا فصل القاضي الفاصل في دعوى استرداد الحيازة، في دعوى الملكية بالرغم من عدم إختصاصه بها في الدعوى المعروضة ولم يكن هناك طريق مفتوح في هذا الحكم فلا مناص من أن يحوز قوة الامر المقضي به².

وعليه فإن الاثر الثاني يعتبر إستثناء عن قاعدة حجية حكم الحيازة بالنسبة لدعوى الملكية لأن القاضي إن فصل في أصل الحق مباشرة أي الملكية وأصبح حكمه غير قابل للطعن فلا يكون قد تطرق للحيازة أصلا أو فصل فيها حتى يكون لحكمها حجية³.

¹ مصطفى مجدي هرجة، الحيازة داخل وخارج دائرة التجريم، دار الثقافة للطباعة و النشر، القاهرة ، 1999، ص 258.

² محمد منجي، مرجع سابق، ص117.

³قadari نادية، مرجع سابق ، ص84.

خلاصة الفصل:

يُظهر تحليل قاعدة عدم جواز الجمع بين الدعويين الحيازة و الملكية ، أهمية النظام القانوني في تحديد حقوق الأفراد والمسؤوليات المترتبة عليهما. إن هذه القاعدة تعكس مبدأ الاستقرار والتوازن في العلاقات القانونية ، حيث يتم حماية حقوق المالك وتكريس سلطته على الممتلكات التي يمتلكها دون تدخل غير مشروع. على الجانب الآخر، تضمن هذه القاعدة استقرار حقوق الحائزين وتوفير بيئة قانونية مستقرة للاستثمار والتطوير.

من المهم فهم أن هذه القاعدة لها تأثيرات إيجابية على الاقتصاد والمجتمع ، حيث تعزز الاستقرار القانوني وتشجع على الاستثمار والتنمية الاقتصادية. كما أنها تسهم في تحقيق العدالة الاجتماعية من خلال تحديد حقوق الأفراد بشكل واضح ومنع الاعتداءات على حقوق الآخرين.

الخاتمة

خاتمة :

من خلال ما تقدم نخلص في نهاية هذا البحث إلى أنه ومن أجل معرفة مضمون عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة في التشريع الجزائري لابد من:

معرفة متى نكون بصدد **دعوى الملكية** ومتى نكون إزاء **دعوى الحيازة**:

ونكون بصدد دعوى الملكية عندما يتعلق الطلب القضائي باستحقاق الملكية وحمايتها، كما نكون بصدد دعوى ملكية عندما تستند هاته الأخيرة على الحيازة باعتبارها سبب من أسباب كسب الملكية، وهو ما يصطلح قانونيا على تسميته بالتقادم المكسب .

أما بخصوص دعوى الحيازة فنكون بصدها عندما تنصب المطالبة القضائية على حمايتها لذاتها وذلك بإحدى الدعاوى الثلاث المقررة من طرف المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية و القانون المدني ألا وهي دعوى استرداد الحيازة، منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة، مع الإشارة إلى أن الحيازة هي واقعة مادية ويمكن إثباتها بكافة الطرق.

و من خلال كل ذلك إستنتجنا ما يلي

النتائج :

- إن تنظيم المشرع الجزائري لأحكام الحيازة في القانون المدني قد جمع بين نصوص موضوعية ونصوص إجرائية، فحتى يكون المشرع أكثر دقة نقترح عليه ضم المواد المتعلقة بحماية الحيازة من المادة 817 إلى المادة 821 الواردة في القانون المدني إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية لأن مضمون هذه المواد يتعلق بشروط قبول كل دعوى من دعاوي الحيازة أمام القضاء، وذلك لتسهيل الأمور على المتقاضين.

- أن الحيابة وضع مادي يسيطر الشخص بنفسه أو بواسطة غيره سيطرة فعلية لا على سبيل التسامح و لا الرخصة على شيء مادي يجوز التعامل فيه ، أو أن يستعمل حقا من الحقوق فتجوز حيابة الحقوق العينية جميعا كحق الإرتفاق و الإنتفاع و السكن، مع الظهور بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني على الشيء، و مباشرة جميع الأعمال المادية التي تتفق مع مضمون الحق الذي يسيطر عليه، سواء كان الحائز هو صاحب الحق أو لم يكن وقررت لها الحماية المدنية باعتبارها الأسلوب و الآلية القانونية لتحقيق العدالة والسلم العام من خلال ضمان الإستقرار الكافي للمراكز القانونية القائمة، و الأوضاع الواقعية الظاهرة لعدم السماح للشخص بإقتضاء حقه بيده عن طريق القوة و الإعتداء، وبالتالي تكريس فكرة اللجوء إلى القضاء لدفع أي اعتداء يقع على الحيابة.
- وتتوعد دعاوى الحيابة بحيث أنها تحمي الحيابة في ذاتها بصرف النظر عن ما إذا كانت تستند الى حق قائم قانونا أو لا تستند لذلك، و من ثم لا يطلب من رافع هذه الدعاوى إثبات أنه صاحب الحق و انما يكفي بإثبات حيازته لهذا الحق، وهي ثلاثة دعاوى.
- القرار الصادر في دعاوى الحيابة لا يحوز حجيته في دعوى الملك، كما لا يمكن الجمع بين دعوى الحيابة ودعوى الملكية.
- ولضمان عدم تضييع الحقوق بالنسبة للخصوم وضع المشرع الجزائري على غرار التشريعات المقارنة قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيابة و دعوى الملكية، التي تتجلى حكمة تقريرها في استكمال حماية الحيابة لذاتها كفكرة مستقلة مجردة عن أصل الحق، من خلال إعادة الخصوم لمراكزهم قبل اثاره النزاع عن اصل الحق من طرف المالك، وهي ملزمة لكل من المحكمة و الخصوم معا.
- نرى أن المشرع قد تأثر بالعلاقة الموجودة بين الملكية والحيابة وتظهر معالم هذا التأثير في موضعين هما، نظام الكفالة الذي وضعه المشرع في دعوى وقف الأعمال الجديدة والذي ربط أحكامه بنتائج الفصل في دعوى الحق، ثم شرط إستمرار الحيابة لمدة سنة كاملة في حالة ما إذا كان فقد الحيابة بدون قوة اما ان حدث ان فقدت الحيابة بالقوة ولم يمض عليها عام كامل فقد وضع المشرع ضوابط مستمدة من أصل الحق والمتمثلة في المفاضلة بين الحيازات على أساس السندات القانونية وليس على أسس واقعية.

- كذلك عدم إحترام قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية، حيث وجدنا أن هذه القاعدة في كثير من المنازعات العقارية غير مطبقة وخاصة من اطراف الدعوى حيث عمليا يحدث أن يلجا المدعي مطالبا بأحقية في العقار محل النزاع بصفته كمالك غير أنه وبعد المرافعة يتأكد بأنه ليس مالكا على الإطلاق، أو أنه يجد صعوبة في اثبات ملكيته وهو ما يميز دعوى الملكية (الاستحقاق)، وإذا ما حدث له ذلك عاد ثانية الى القضاء بدعوى الحيازة كدعوى استردادية) بأنه أخطأ ، وكان يقصد أنه حائز لا مالك ومتى كنا أمام هذه الحالة تعين على القضاء بعدم قبول دعوى الحيازة.
- إذا ما تم الاعتداء على حيازة المالك يكون المالك بالخيار بين رفع دعاوى الحيازة أو رفع دعاوى الملكية غير أنه لا يجوز الجمع بينهما فإذا ما رفع دعوى الحيازة عليه أن ينتظر لحين الفصل فيها، كما أن هذا الخيار مقيد بمدة سنة فقط من تاريخ وقوع الاعتداء على الحيازة وبعد انقضاء هذه السنة لا يكون أمام المالك سوى دعاوى الملكية للمطالبة بحقه، وإذا لجأ المالك إلى دعاوى الملكية مباشرة سقط حقه في رفع دعاوى الحيازة.
- الأمر الآخر الذي توصلنا اليه ان دعوى الحيازة اذا توافرت شروطها و مددها أيسر و اسهل بكثير من دعوى الملكية فتكون عادة هي المقدمة الطبيعية لدعوى الملكية ويكتفي الحائز برفع دعوى منع التعرض في الحيازة أو دعوى استرداد الحيازة حتى إذا أستقرت الحيازة في يده واصبح حائزا للعقار وانتفع به إنتفاع المالك وتربص بعد ذلك حتى رأى من ينازعه الملكية وقد رفع دعوى الإستحقاق عليه، كان هو الحائز للشيء المدعى عليه بدعوى الإستحقاق فلا يكلف باثبات ملكيته و الذي يقع عليه عبئ الإثبات هو المدعي في دعوى الإستحقاق.

التوصيات :

- إلغاء شرط المفاضلة الوارد في نص المادة 818 من القانون المدني الجزائري لأن شرط المفاضلة فيه خرق للقاعدة التي تقضي بعدم جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة، لأن القاضي يفحص المستندات ويبني حكمه عليها إذا كانت الحيازة الأحق بالترتيب قائمة على سند قانوني وهذا الأمر غير جائز.
 - تشجيع الباحثين بوضع مؤلفات متخصصة في مجال الملكية العقارية، تكون مرجع أساسي للدارسين والقضاة، يسترشدون بها في دراساتهم نظرا لقلة وجود بحوث متخصصة في القانون العقاري.
 - ضرورة رفع اللبس الذي تنثره أحكام حماية الحيازة الذي يؤدي إلى الاعتقاد بأن الحيازة منافسة للملكية وأنه يمكن تفضيل الحيازة على الملكية.
 - جعل قاعدة عدم الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة شاملة وعامة، تسري أحكامها حتى أمام القضاء المستعجل، بينما الحكم الإستعجالي هو حكم وقتي ولا يحوز حجية الأمر المقضي فيه، ولا يمس أصل الحق ولا يؤثر بتاتا في الدعوى الموضوعية.
- وفي الختام لابد لنا من القول بأن هذا العمل بشري ومن طبيعة البشر الخطأ والتقصير، نتمنى أن نكون قد وفقنا فيما اهتدينا إليه، ولذلك لا يسعنا إلا الاعتذار عما قد يشوب هذا البحث المتواضع من خطأ أو تقصير، وإنما الكمال لله عز وجل.

الملخص :

العقار هو أساس الاستقرار و التعامل و التصرف بين الإنسانية ، و هو مصدر رزق ومأوى لكل إنسان ، و هو أيضا مصدر الصراعات البشرية و لا زال هذا الصراع قائما و مستمرا ، لذلك تدخلت الأنظمة السياسية لتنظيم العقار في منظومة قانونية تحكم الأنظمة العقارية

و تعتبر حماية الملكية العقارية الخاصة ، حماية للأمن و النظام العام في المجتمع ، لأن الاعتداء على الحقوق أمر غير مشروع ينتج عنه الفوضى ، لذلك من الضروري حماية المالك من أي اعتداء صادر من الغير ، فأقر القانون وسائل تكفل له حماية هذا الحق ، و تظهر هذه الحماية في صورة دعاوى قضائية يكون موضوعها مرتبط بنوع الاعتداء الذي تتعرض له الملكية العقارية ، الأمر الذي يجعلها مستقلة عن بعضها البعض في شروطها و خصائصها مع اشتراكها في الأحكام العامة كما يجب علي طرفي النزاع في دعاوى الحيابة والملكية ان لايقعو في الحضر و يخالفو القاعدة الجوهرية في الجمع بين الدعاوى حيث لا يجوز للمدعي أن يجمع بين الحيابة والمطالبة بالحق في دعوى واحدة وإذا جمع بينهما في دعوى واحدة سقط حقه في التمسك في الحماية المقررة للحيابة، ولا يجوز للمدعي عليه أن يدفع دعوى الحيابة استنادا إلى أنه صاحب الحق الموضوعي ولا تقبل دعواه بالحق قبل الفصل في دعوى الحيابة وتنفيذ الحكم الذي يصدر فيها إلا إذا تخلص عن الحيابة لخصمه وكذلك لا يجوز للمحكمة أن تحكم في دعوى الحيابة على أساس ثبوت الحق أو نفيه.

قائمة المراجع

الكتب :

1. بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط 2، دار بغدادي للطباعة والنشر، الجزائر، 2009.
2. بوبشير محند أمقران ، قانون الإجراءات المدنية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2005.
3. حمدي عمر باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، ط 6 ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2006 .
4. خواثره سامية . الحيازة والتقدم المكسب في التشريع الجزائري .ديوان المطبوعات الجامعية .الجزائر .2021.
5. رمضان جمال كمال، الحماية القانونية للحيازة، المركز القومي للإصدارات القانونية ، مصر ، 2005.
6. سنقوقة سايج.شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية. الجزء الأول .دار الهدي عين مليلة الجزائر. 2011.
7. سنية أحمد يوسف، حماية الحيازة بين النيابة العامة والقضاء المستعجل، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2002.
8. عبد الحكم فودة، أحكام دعاوى حماية الحيازة، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، 1996.
9. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (أسباب كسب الملكية) ،الجزء التاسع، المجلد 2 ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ، الطبعة الثانية ، 1992.
10. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)، المجلد الثامن ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ، الطبعة الثالثة الجديدة ، 2000.
11. عبد الفتاح قدرى الشهاوي ، الحيازة كسب من أسباب الملكية في التشريع المصري المقارن ، منشأة المعارف ، مصر ، 2003.
12. عدلي أمير خالد، المركز القانونية في منازعات الحيازة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2000
13. علي محمد الأمين، التقدم المكسب للملكية في القانون اللبناني ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 1993.
14. عمر زودة .الإجراءات المدنية والإدارية في ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء .الكتاب الأول.الطبعة الثانية .دار همومه.2021.
15. عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية، دار النشر إسيكلو بيدي ، الجزائر، 2009.
16. محمد المنجي، الحيازة ، منشأة المعارف، الطبعة الثالثة ، الإسكندرية ، 1993.

17. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية (الملكية و الحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسبها) منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.
18. محمد سيف النصر سليمان، مرجع القاضي و المتقاضي في الحياة ، دار محمود للنشر و التوزيع ، القاهرة ، 1995.
19. محمد عبد الرازق محمد عالم. ، قاعدة عدم جواز الجمع بين دعاوى الحياة ودعوى أصل الحق، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية ، 2006.
20. محمد عبد النبي السيد غانم، الحماية الإجرائية للحياة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، سنة النشر 2020 .
21. محمدي فريدة زواوي، الحياة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
22. مدحت محمد الحسيني، الحماية الجنائية و المدنية للحياة ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، الطبعة الثالثة ، 1993.
23. مصطفى مجدي هرجة، الجديد في الحياة، دار محمود، القاهرة، 2006.
24. مصطفى مجدي هرجة، الحياة داخل وخارج دائرة التجريم، دار الثقافة للطباعة و النشر، القاهرة ، 1999.
25. مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2000.
26. معوض عبد التواب، المرجع في التعليق على نصوص القانون المدني، المجلد العاشر، مكتبة عالم الفكر و القانون، القاهرة، الطبعة السابعة ، 2004.
27. نبيل صقر. الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية. بدون طبعة .دار الهدي للطباعة والنشر والتوزيع.الجزائر . 2008 .
28. وجدي راغب ، مبادئ القضاء المدني ، دار الثقافة الجامعية للطبع والنشر والتوزيع، 1999.

القوانين والأنظمة

29. قانون 08 / 09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية، العدد رقم 21 الصادرة بتاريخ 2008.04.23 .

القرارات القضائية :

30. قرار رقم 87672 المؤرخ في 25-03-1992 الصادر عن الغرفة العقارية، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع04، 1993.
31. قرار رقم 204772 المؤرخ في 28/02/2001 والصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا ، مجلة المحكمة العليا . عدد خاص . الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية . الجزء الثاني.
32. قرار رقم 20798 المؤرخ في 28/02/2001 والصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا. المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع02، 2001.

الرسائل و المذكرات:

33. لعشاش محمد ،الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر ،رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة تيزي وزو ،2016
34. بن زكري راضيا ، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة ،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة . 2010/2009
35. قادري نادية، النطاق القانوني للحياة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.

مقالات ومجلات:

36. حسين محمد كاظم، الحياة في القانون المدني، المجلة القانونية، جامعة كربلاء، العدد8، العراق، 2002.
37. براحلية زوبير .التنظيم القانوني لدعوي الحياة والملكية وخصوصية التمييز بينهما .مجلة الباحث للدراسات. الأكاديمية .الجزائر. 2018. العدد13

الفهرس

ص	الفهرس
.إ	إهداء:
.إ	شكر وتقدير:
04/01	مقدمة :
05	الفصل الأول : دعاوى الحيازة والملكية
06	تمهيد:
07	المبحث الأول : دعوى استرداد الحيازة ودعوى استحقاق الملكية
08	المطلب الأول : دعوى الاسترداد
10	الفرع الأول : شروط رفع دعوى استرداد الحيازة
11	الفرع الثاني : الخصوم في دعوى استرداد الحيازة
12	الفرع الثالث : الحكم دعوى استرداد الحيازة
16	المطلب الثاني : دعوى استحقاق الملكية
16	الفرع الأول : شروط رفع دعوى الاستحقاق
17	الفرع الثاني : الخصوم في دعوى الاستحقاق
18	الفرع الثالث : الحكم دعوى الاستحقاق
19	المبحث الثاني : دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة
20	المطلب الأول : دعوى منع التعرض
20	الفرع الأول : شروط رفع دعوى منع التعرض
21	الفرع الثاني : الخصوم في دعوى منع التعرض
24	الفرع الثالث : الحكم دعوى منع التعرض
26	المطلب الثاني : دعوى وقف الأعمال الجديدة
28	الفرع الأول : شروط رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة
30	الفرع الثاني : الخصوم في دعوى وقف الأعمال الجديدة
31	الفرع الثالث : الحكم دعوى وقف الأعمال الجديدة
32	خلاصة الفصل:

33	الفصل الثاني : ماهية عدم جواز الجمع بين دعاوى الملكية والحيازة
34	تمهيد:
37	المبحث الأول : مفهوم عدم جواز الجمع بين دعاوى الملكية والحيازة
38	المطلب الأول : التمييز بين الحيازة والملكية ومضمون قاعدة عدم جواز الجمع بين دعاوهما
38	الفرع الأول : التمييز بين الحيازة والملكية
41	الفرع الثاني : مضمون قاعدة عدم جواز الجمع بين دعاوى الملكية والحيازة
42	المطلب الثاني : العلاقة بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية
45	المبحث الثاني : الالتزامات والآثار المترتبة علي قاعدة عدم جواز الجمع بين الدعويين
45	المطلب الأول: الخصوم و قاعدة عدم جواز الجمع بين الدعويين
45	الفرع الأول : المدعي و قاعدة عدم جواز الجمع بين الدعويين
50	الفرع الثاني : المدعي عليه قاعدة عدم جواز الجمع بين الدعويين
52	المطلب الثاني : القضاء و قاعدة عدم جواز الجمع بين الدعويين
52	الفرع الأول : القاضي و قاعدة عدم جواز الجمع بين الدعويين
56	الفرع الثاني : مدي حجية الأحكام الصادرة في دعاوى الحيازة أمام المحكمة التي تنظر في دعاوى الملكية
57	الفرع الثالث: حالة عدم اختصاص القاضي
58	خلاصة الفصل:
60	خاتمة:
64	ملخص الدراسة:
66	قائمة المراجع: