وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عباس لغرور –خنشلة–
كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق
نيابة العمادة للدراسات في شؤون الطلبة

النطاق القانوني للحيازة في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص: قانون خاص معمق

اعداد الطلبة:

- رياض ربعي
- بورفيع عبد الباسط

اشراف الدكتور:

كمال تكواشت

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
بوجوراف عبد الغاني	أستاذ التعليم العالي	جامعة خنشلة	رئيسا
تكواشت كمال	أستاذ محاضر.أ.	جامعة خنشلة	مشرف ومقرر
باديس الشريف	أستاذ محاضر.أ.	جامعة خنشلة	عضو ممتحن

السنة الجامعية : 2023/2022

بسم الله الرحمن الرحيم

شكر و عرفان

الحمد و الشكر أولا و أخرا لله عز وجل لتسهيله لنا لإتمام عملنا هذا

نتقدم بالشكر الجزيل الى الأستاذ الفاضل المحترم "تكواشت كمال"

على تشجيعه ومساعدته واشرافه على انجاز هذا البحث في كل مراحله بداية باختيار

الموضوع ومرورا بجمع مادته، وانتهاء بتدوينه.

كما نتقدم بجزيل الشكر و التقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرة التي تكرمة بقبول

مناقشة هذا العمل المتواضع ونشكر كل من ساهم بجهده ووقته من قريب او بعيد

في اخراج هذا العمل فبارك الله فيكم جميعا وجزاكم اله خير الجزاء

الطلبة: - رياض ربعي

- بورفيع عبد الباسط

الإهداء

إلى هديتي من الله والنعمة الكبيرة التي أعيشها ،أمي وأبي ،

عسى أن أكون مصدر فخر لكما

إلى مصدر الأمل والعطاء اخوتي واخواتي حبا وفخرا

إلى أولئك الذين يفرحهم نجاحي ويحزنهم فشلي أصدقائي وزملائي

إلى زميلي في العمل رياض وكل من ساعدني في انجاز هاذ العمل

إليهم جميعا وإلى كل من وسعهم قلبي ولم يسعهم قلمي أهدي هاذ الجهد المتواضع

الى اساتذتي الذين انآ رولنا الدرب الى جدتي رحمها الله واسكنها فسيح جناته

الى اللجنة الموقرة والتي اشرفت على هذ البحث

اهدي هذا العمل .

الطالب:

بورفيع عبدالباسط

الإهداء

.الى الذي غرس في نفسي حب العلم والتعلم

ورغبة النجاح والتفوق.....

فكان في حياته سندا وعونا وامدني ثقة وعزما

الى الذي كان يحلم ان يراني في هذا المقام رفعه الله الى خير مقام

الى والديا الكريمين جعل الله ثمرة هذا الجهد في ميزان حسناتهم وجزاهم الله عني خير الجزاء

الى إخوتي الذين كانوا ولازالوا سندا لي

الى رفقاء الدرب الذين درست معهم طيلة سنوات خمس

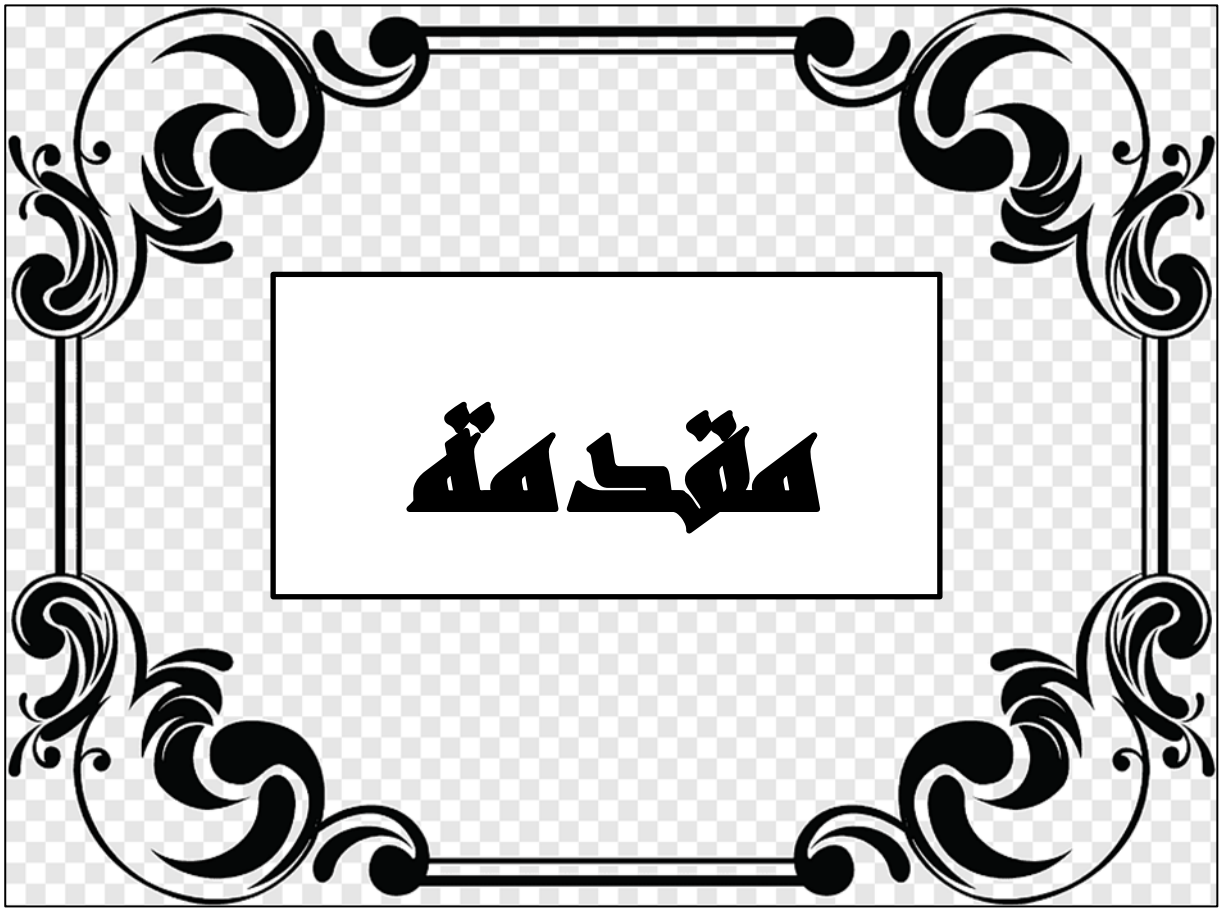
الى اساتذتنا ومعلمينا ونخص بالذكر لجنة مناقشة هذا البحث العلمي

الطالب:

رياض ربعي

قائمة أهم المختصرات

- **ق.أ. و: قانون الاملاك الوطنية**
- **ق. م.ج : القانون المدني الجزائري**
- **ق.إ.م. إ. : قانون الإجراءات المدنية والإدارية**
- **ج. ر: الجريدة الرسمية**
- **ص : الصفحة**
- **ع : العدد**
- **م. ق : المجلة القضائية**
- **ج : الجزء**


مقدمة

مقدمة:

نظرا لأهمية الملكية في حياة الإنسان، فلقد عرفت المجتمعات البشرية القديمة عبر العصور، أنظمة متعاقبة ومتنوعة، في طريقة التملك والسيطرة على الأشياء، ونظرا لكون أن العقار يلعب دورا هاما في اقتصاد كل دولة، فإن المجتمعات المعاصرة هي الأخرى حذت حذو المجتمعات القديمة في طريقة التملك، لكن بطريقة تختلف عن الأولى، يعتبر العقار أساس كل خطة تنموية في اقتصاديات الدول، وهو من أبرز المقومات التي تقوم عليها الرؤية التنموية للدولة الجزائرية حاليا، حيث ورغم السياسة الاستعمارية التي سعت من خلالها الادارة الفرنسية للاستيلاء على العقار بكل الطرق، إلا أن الجزائر المستقلة حاولت جاهدة على مر السنوات اللاحقة بسط القانون على كل شبر أرض من خلال سعيه المتواصل لضبط سندات الملكية العقارية عموما و العقار الخاص على وجه التحديد لقد تعرض فقهاء الشريعة الاسلامية لمعالجة موضوع الحيازة العقارية، وقد وصلت جهودهم ودقتهم في هذا الموضوع إلى درجة لم تصل إليه القوانين الوضعية منذ أن وجد القانون الروماني والذي وضع في الحيازة نظرية تطورت على مدى القرون وورثتها القوانين الحديث

وتكمن اهمية الموضوع فيما يلي:

أ):الاهمية العلمية

- موضوع الحيازة من المواضيع التي يجب دراستها والبحث فيها وتنظيمها بقوانين من شانها ان تحفظ النظام العام والامن العام بالتالي فهو موضوع جدير بالدارسة
- حاجة البحث العلمي للكشف عن العناصر المتضمنة للحيازة
- دور الدراسات السابقة والحديثة في ادراج توصيات من شأنها ان تساهم في تنظيم الحيازة

ب)الاهمية العملية:

- تعتبر الحيازة وسيلة للانتفاع بالشيء واستعماله

مقدمة:

- حماية الحيازة تتجسد في تحقيق مصالح مختلفة واحيانا متضاربة
- حـائز المنقـول او العقـار يصـبح يتمتـع بالسـلطات الثلاثـة الاسـتعمال والاسـتغلال والتصرف المنصوص عليها في المادة **27من قانون التوجيه العقاري**
- حماية المشرع للحيازة هو بذلك يحمي النظام العام واستقراره من استعمال العنف
- ارجاع الحق المحاز لصاحبه في حالة الغش والتزوير
- التعرف على شروط الحيازة ومشروعيتها وكيفية حمايتها من طرف المشرع الجزائري والآجال القانونية التي يحمى بها الحق المحاز سواء تمثل ذلك في المنقول او في العقار
- تداخل النصوص القانونية التي تنظم تداول الحقوق العينية العقارية والتي لم تعد

تقتصر على أحكام القانون المدني.

- كثرة الإشكالات والمنازعات التي تطرحها.

الإشكالية: من خلال دراستنا لهذ الموضوع تقتضي الدراسة ان نطرح الإشكال التالي:

فيما يكمن النطاق القانوني للحيازة في التشريع الجزائري؟

و نجيب على هذه الإشكالية في سؤالين فرعيين :

ما هو الإطار الموضوعي للحيازة؟

فيما تتمثل الأحكام الإجرائية للحيازة في التشريع الجزائري؟

أسباب اختيار الموضوع:

في حين دفعنا الى اختيار هذا الموضوع اسباب موضوعية واخرى ذاتية، وهذه الاخيرة تمثلت في الرغبة في دراسة الموضوع لإثراء معلوماتنا عن الحيازة، وكيف نظمها المشرع مقارنة بالتشريعات الاخرى، والرغبة في مواصلة البحث في هذا الموضوع في الدراسات العليا

مقدمة:

في الدكتوراه، لأنه موضوع يستحق الدراسة فهو موضوع اهتمام الفقهاء والباحثين في مجال القانون المدني، في حين تتمثل الاسباب الموضوعية في كثرة الكتب الفقهية التي تتضمن الحيازة مما يسهل تغطية الموضوع من كافة جوانبه العلمية، أي سهولة دراسة هذا الموضوع وكذلك موضوع الحيازة محل اهتمام الدراسات العربية والاجنبية، وايضا داخل في مجال اختصاصنا.

أهداف الدراسة:

ومن الضروري في هذه الدراسة تحقيق جملة من الاهداف، تتمثل في تسليط الضوء على اهم محاور هذا الموضوع سواء من الجانب الموضوعي او الإجرائي:

فمن الناحية الموضوعية يتم دراسة مضمون الحيازة ومفهومها، وشروطها ومجالها وعناصرها وطبيعتها القانونية، ومن زاوية اخرى دراسة اثار الحيازة وحري بنا الى التطرق الى كسب وانتقال وزوال الحيازة العقارية او المنقولات.

اما من الناحية الاجرائية لاسيما ان نتطرق الى الأحكام الإجرائية للحيازة في التشريع الجزائري والمتمثلة في الاحكام العامة والخاصة لدعاوى الحيازة.

المنهج المتبع:

وقد تم الاعتماد في هذه الدراسة على المنهج الوصفي واستخدمنا ادوات التحليل من خلال عرض اهم المفاهيم، التي تدخل ضمن محاور هذا الموضوع واستقراء نصوص القوانين المتضمنة للموضوع للوصول الى قواعد واحكام عامة وتوضيح ما يعتري الدراسة من غموض كما وضفنا المنهج المقارن من خلال تبيان اوجه الشبه والاختلاف بين دعوى الملكية ودعاوى الحيازة.

مقدمة:

تقسيم الموضوع:

ومن الجدير بالذكر أن ننوه الى تقسيم موضوع الدراسة الى فصلين، الفصل الاول الأحكام الموضوعية للحيازة، وفي هذا الإطار ذكر مفهوم الحيازة وآثارها، اما الفصل الثاني تضمن الأحكام الإجرائية للحيازة في التشريع الجزائري، وفي هذا الصدد تم التطرق الى الأحكام العامة و الخاصة لدعاوى الحيازة.

وانهينا دراسة هذا البحث بخاتمة تضمنت اهم النتائج والتوصيات التي توصلنا اليها.

الدراسات السابقة:

هناك العديد من الدراسات السابقة التي تطرقت لموضوع الحيازة، وتناولته من زوايا مختلفة، وتنوعت هذه الدراسات بين العربية والاجنبية، حيث تم التركيز على الدراسات الوطنية والعربية سواء كانت قديمة أو الحديثة، ومن الدراسات العربية المعتمدة نذكر دراسة عبد الرزاق السنهوري بعنوان اسباب كسب الملكية، يهدف فيها الى دراسة القانون المدني بصفة عامة، وكذلك دراسة محمد كامل مرسى باشا كتاب بعنوان شرح القانون المدني الحقوق العينية الاصلية اسباب كسب الملكية الحيازة والتقادم طبعة حديثة منقحة تتضمن احدث التشريعات والقضاء والفقه ، دار النشر منشأة المعارف بالإسكندرية جلال حزى وشركائه، سنة2004.

اما الدراسات الوطنية المعتمدة وبالتحديد في الجانب الموضوعي للحيازة ونذكر منها محمدي فريدة بعنوان الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية بن عكنون الجزائر، سنة2000.

والتي هدفت الى اثراء موضوع الحيازة بمعلومات قيمة وملمة بكل جوانب الحيازة، اما الجانب الإجرائي جدير بالذكر ان ننوه الى دراسة بربارة عبدالرحمان بعنوان شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري ، منشورات بغدادي، الجزائر، طبعة 02، 2009، والتي تهدف الى تبيان الجانب الإجرائي للحيازة أي الدعاوى المختلفة لها.

مقدمة:

الصعوبات:

مـن الصـعوبات التـي واجهتنـا فـي هـذا البحـث نقـص المراجـع الحديثـة العامـة والمتخصصة في الموضوع مما ينبغي الرجوع الى المراجع العامة المتعلقة بالقانون المدني وهذا ما يشكل عائقا قويا في البحث العلمي، مما يفوت على الباحث فرصة الاستئناس بمواضيع عامة ومتخصصة حديثة في موضوع الحيازة وعدم توفر مراجع حديثة ومتخصصة داخـــل مكتبـــة الجامعـــة ممـــا دفعنـــا الـــى البحـــث فـــي جامعـــات اخـــرى .

الفصل الأول:

الأحكام الموضوعية للحيازة

الفصل الاول: الأحكام الموضوعية للحيازة

تمهيد:

إن المجتمع المعاصر امتاز بنوع من التطور و التقدم في طرق اكتساب الملكية و ذلك عن طريق نظام قانوني يختلف من دولة إلى أخرى و ذلك حسب الأطر و النظم التشريعية لكل دولة.

ولقد خص المشرع الجزائري الحيازة العقارية باعتبارات خاصة كوسيلة فعالة وناجعة للتطهير العقاري الشامل وتصفية التركة الموروثة عن العهدة الاستعمارية و ما يترتب عنها من نتائج عملية لها أثارها الخطيرة على العقار كضرورة اقتصادية و اجتماعية و أمنية، حيث تناول طرق اكتساب الملكية في الفصل الثاني من الكتاب الثالث في أحكام القانون المدني فنص على الاستيلاء، الوصية، الالتصاق، العقد، الشفعة، و الحيازة ،و تعتبر الحيازة من بين أهم الطرق التي تكتسب بها الملكية و هي وسيلة فعالة للانتفاع بالشيء.

و حتى يتسنى لنا الوقوف على النطاق القانوني للحيازة في التشريع الجزائري نتطرق في الفصل الاول الى الاطار الموضوعي للحيازة من حيث ماهيتها و اثارها و في الفصل الثاني نركز على الأحكام الإجرائية للحيازة في التشريع الجزائري و المتضمن للأحكام العامة و الخاصة لدعاوى الحيازة.

المبحث الأول: مفهوم الحيازة

تتحقق الحيازة من خلال قيام الحائز بأعمال مادية و قانونية على عقار تجوز حيازته بنية التملك، تظهره بمظهر صاحب الحق و تسمح له باكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب، كما أنه لا يمكن أن تعتبر الحيازة صحيحة و قانونية الا بتوافر شروط حددها القانون[1]

المطلب الأول: تعريف الحيازة

الحيازة هي عبارة عن سلطة فعلية يمارسها شخص على شيء بنية التملك، و سنتعرف على مفهوم الحيازة كمايلي:

الفرع الأول: التعريف اللغوي للحيازة

لفظ الحيازة مأخوذ من الفعل حاز، و حاز الشيء يحوزه حوزا و حيازة، بمعني جمعه، ملكه وضمه و جاء في معجم مقاييس اللغة: حاز العقار ملكه و احتاز الشيء احتيازا، أي جمعه وضمه إلى نفسه، ويقال حازه إليه أي ضمه و امتلكه أما في لسان العرب لابن منظور: حيز: الحوز و الحيز :السير الرويد و السوق اللين و حاز الابل يحوزها و يحيزها: سارها في رفق، و التحيز: التلوي و التقلب و تحيز الرجل: اراد القيام فأبطأ ذلك عليه،[2] الحوز من الأرض ما يحتاز الإنسان لنفسه فيبين حدوده و يقيم عليه الحواجز ليستحقه فلا يكون لأحد حق فيه، و يقال حيازة الرجل هي ما في حوزته من مال أو عقار، و حيازة الزارع هي ما في حوزته من أرض زراعية، و يقال الحيز بمعنى المكان.[3]

1- نورالدين زبدة ،ضوابط الحيازة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، المجلد السابع، العدد الأول، جامعة زيان عاشور بالجلفة الجزائر، السنة مارس 2022،ص1518

[2]- ابن منظور، لسان العرب، طبعة جديدة محققة، المجلد الرابع، دار صادر بيروت،ص287

[3]- نورالدين زبدة ، المرجع نفسه،ص1518

مما سبق نستنتج أن الحيازة في اللغة تعني ضم الشيء إلى بعضه البعض و جمعه، و من الارض ما يحتاز الشخص لنفسه، فيملكه بتبيان حدوده و جعل الحواجز عليه حتى لا يكون لأحد حق في هذه الأرض لم يرد لفظ الحيازة أو الحوز في القرآن الكريم بمعناها في القوانين المدنية الوضعية، و إن كانت بعض الآيات قد جاءت بأحد مشتقات لفظ الحيازة و لكن بمعنى آخر أما في الحديث الشريف فقد ورد لفظ الحيازة و الحوز في أكثر من مرجع من أحاديث المصطفى ﷺ، و منها ما ورد عن وهب بن عبد الجبار ابن عمر عن ربيعة ابن أبي عبد الرحمن عن سعيد بن المسيب يرفع الحديث إلى رسول الله صلي الله عليه و سلم أنه قال ((من حاز شيئًا عشر سنين فهو له))، و في رواية: ((من حاز شيئا على خصمه عشر سنين فهو أحق به)) [1]

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للحيازة

أولا: الحيازة قانونا: نلاحظ أن المشرع الجزائري استمر بعد إصداره للقانون المدني الجزائري بإحداث نصوص و قواعد إجرائية تهدف في مجملها إلى تنظيم الحيازة القانونية و الاعتداد بأحكامها و أركانها و شروطها، مؤكدا في ذات الوقت على رجوعها للقانون المدني الجزائري

لم يرد في التقنين م. ج تعريف للحيازة، لكن المشرع تناولها في المواد **524 إلى 530 ق إ م إ**[2] في القسم الخامس المتضمن دعاوى الحيازة من الفصل الثالث الخاص بالقسم العقار كما تناول الحيازة أيضا في ق م ج في المواد من **808 إلى 843**[3] الكتاب الثالث المتعلق بالحقوق العينية الأصلية من الباب الأول الخاص بحق الملكية من الفصل الثاني بعنوان طرق اكتساب الملكية من القسم السادس الحيازة[4].

---

[1]- نورالدين زبدة ,المرجع السابق, ص1519

[2]- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية الجزائري

[3]- الامر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لي 26 سبتمبر 19975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم سنة 2005

[4]- محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية اسباب كسب الملكية الحيازة والتقادم، طبعة حديثة منقحة تتضمن احدث التشريعات والقضاء والفقه، دار النشر منشأة المعارف الإسكندرية جلال حزي وشركائه، سنة 2004، ص 10

أما المشرع الفرنسي فقد عرف الحيازة بأنها (وضع اليد أو الانتفاع بشيء أو حق عيني يكون للحائز أن يستعمله بنفسه أو بواسطة شخص أخر يضع يده عليه أو يستعمله باسم الحائز) في حين نجد أن بعض المشرعين في البلاد العربية تعرضوا لتعريف الحيازة ضمن نصوص القوانين المدنية الخاصة بهذه البلدان، و منها ما جاء في المشروع التمهيدي للقانون المصري الجديد ضمن نص المادة **1398** الحيازة وضع مادي به يسيطر الشخص سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه أو يستعمل بالفعل حقا من الحقوق، لكن اللجنة التي ناقشت هذا النص قررت عدم إيراده ضمن نصوص ق م تاركة المجال للفقه لتعريف الحيازة.

أما المادة **905 من ق م** الكويتي فترى أن الحيازة هي: (سيطرة شخص بنفسه أو بواسطة غيره على شيء مادي ظاهرا عليه بمظهر المالك أو صاحب حق عيني آخر) أما المشرع العراقي فيعرف الحيازة باعتبارها:(وضع مادي يسيطر به الشخص بنفسه أو بواسطة غيره سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه أو يستعمل بالفعل حقا من الحقوق).

ونلاحظ من خلال تحليل تعريفات هؤلاء المشرعين للحيازة أنهم ركزوا على إظهار الحيازة أنها سيطرة فعلية مادية على الشيء يترتب عنها آثار قانونية و فيمايلي سنتعرف على أهم التعاريف الفقهية للحيازة[1].

ثانيا: الحيازة في الفقه القانوني

أورد الفقه عدة تعريفات مختلفة للحيازة، أهمها ما ذهب إليه الدكتور عبد الرزاق السنهوري بأنها: " وضع مادي ينجم عنه أن شخصا يسيطر سيطرة فعلية على حق، سواء كان الشخص هو صاحب الحق أو لم يكن"

و هي: " الاستئثار بشيء أو حق، يمارسها شخص يظهر كأنه المالك الفعلي"[2]

[1]- نورالدين زبدة ،المرجع السابق ،ص1519

2- عبدالرزاق احمد السنهوري، اسباب كسب الملكية ،المجلد الثاني، الجزء التاسع ،الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان،سنة2000 ،ص785

الحيازة سلطة فعلية لشخص على شيء مادي قابل للتعامل فيه، تظهر هذا الشخص بمظهر مالك الشيء، أو على الاقل صاحب حق عيني عليه.

أما علي علي سليمان أقر انها: " سلطة فعلية يمارسها شخص على شيء يستأثر به و يقوم عليه بأفعال مادية تظهره بمظهر صاحب حق الملكية أو حق عيني آخر على هذا الشيء"

فيما ذهب اتجاه آخر إلى أن الحيازة وجه ظاهر لممارسة حق معين، يتضح لنا أن الحيازة في اصطلاح القانون تعني امتلاك الشيء عن طريق وضع اليد أو الاستيلاء عليه بهدف استعماله للمنفعة الخاصة، و أحيانا تكون الحيازة شرعية إذا تمت بالطرق القانونية أو بالإرث، و هي في جميع الحالات لا تعني أن حائز الشيء بات المالك الحقيقي له، إلا إذا اثبت ذلك بطرق القانون، فالحيازة " واقعة مادية تربط شيئا معينا بشخص معين، بواسطتها يتمكن هذا الشخص من السيطرة على هذا الشيء بنفسه أو بواسطة غيره من أجل الانتفاع به و استغلاله، سواء استند في ذلك إلى حق له عليه أم لا أو هي " سلطة فعلية يمارسها الشخص على شيء تظهره بمظهر صاحب الحق" يتضح مما تقدم و بمقارنة تعرض المذاهب الفقهية لمفهوم الحيازة أن فقهاء المذهبين الحنفي و الشافعي فضلوا استعمال وضع اليد للدلالة على الحيازة، كما لم يفرق فقهاء كل من المذهب المالكي و الحنبلي بين هذه المصطلحات[1]

ثالثا: الحيازة العقارية وفق منظور الشريعة الإسلامي

و قد اعتبر بعض فقهاء الإسلام أن الحيازة دالة على الملكية أي قرينة عليها بينما اعتبرها البعض الآخر سببا من أسباب كسب الملكية و فيمايلي تفصيل لفكرة الحيازة لدى فقهاء المالكية، عرف علماء المذهب المالكي الحيازة واستعملوا هذا المصطلح في كتاباتهم بل جعل من الحيازة نظرية متكاملة، حيث تعد مدونة الإمام مالك أساسا لمعظم الشروح التي ألفها

1- بلحاج العربي، الوجيز في الحقوق العينية(في ضوء الفقه الإسلامي والأنظمة السعودية) ،دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الجزائر، سنة2015،ص166

الفقهاء، وبهذا يكون هذا المذهب قد تطرق لموضوع الحيازة بتعريفها و التعرض لشروطها و أحكامها و آثارها حيث يعرفها العلامة الدردير و هو من أعلام هذا المذهب على أنها:

(وضع اليد على شيء و الاستيلاء عليه و التصرف فيه بالسكنى أو الإسكان أو الزرع أو الغرس أو البيع أو الهدم أو البناء) و يتضح من التعريف أن الحيازة العقارية في المذهب المالكي تعني وضع اليد على هذا العقار و الاستيلاء عليه و التصرف فيه أما المذهب الحنفي و الشافعي: فقد استخدم فقهاء كل من المذهب الحنفي و المذهب الشافعي كلمة اليد بدل مصطلح الحيازة، أما معنى الحوز أو الحيازة فيقصد به الاستيلاء على المال الذي لا مالك له كما أنهم يطلقون مصطلح الداخل(على صاحب اليد أو المدعى عليه و مصطلح الخارج على المدعي الذي ليس بيده المال، و على هذا يمكن القول بأن فكرة الحيازة في كل من الفقه الحنفي و الشافعي تقوم على وضع اليد على الشيء المحاز و هي في ذات الوقت معيار لتحديد المدعي و المدعى عليه أما المذهب الحنبلي : فقد عرف فقهاء مذهب الإمام أحمد بن حنبل نظام الحيازة حيث يعرفها ابن قيم الجوزي في قوله (أن يكون رجل حائز لدار متصرفا فيها لسنين عديدة و طويلة و ينسبها إلى نفسه و يضيفها إلى ملكه) كما استعمل فقهاء المذهب الحنبلي مصطلح وضع اليد و الاستيلاء و الحيازة بنفس المعني و يبدو أن تعريف الحيازة في الفقه المالكي كغيره من المذاهب الكبرى لم يختلف كثيرا عما جاءت به القوانين الغربية القديمة كالقانون الروماني مثلا، من حيث أنها تعني وضع اليد على شيء ما و الادعاء ملكيته و التصرف فيه تماما مثل تصرف المالك، سواء كان هذا التصرف من الحائز نفسه أو ممن يمثله[1].

و يجدر في هذا الصدد الاشارة الى انه لامجال للحيازة و التقادم في ظل نظام الشهر العيني و ذلك لتعارضها مع مبادئ هذا النظام، الذي يقوم على اساس مبدا القيد المطلق الذي ينشأ و ينهي الحقوق العينية دون سواه من الاسباب ماعدا الميراث و الوصية، اما المشرع في ق م ج لم ينص على ذلك من قبل الى بعد نص المادة الاولى من المرسوم **352/83**

[1] ـ نورالدين زبدة ،المرجع السابق ،ص1520، ص 1521

المنضم بإجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية نص على ان التقادم المكسب لا يمكن تطبيقه الى في الاراضي الواقعة في البلدية التي لم تتم فيها بعد عمليات المسح، و حتى يتمكن الحائز من التمسك بالملكية على اساس التقادم المكسب يجب عليه اتباع احدى الوسيلتين:[1]عن طريق القضاء(بعد معاينة الملف التقني)، او عن طريق اللجوء الى الموثق للإعداد عقد الشهر طبقا لأحكام المرسوم**352/83** و المنشور الوزاري المشترك رقم **45/13** بعدها يتم شهر العقار بالمحافظة العقارية المختصة، حيث بدون الشهر لا يمكن لهذا العقد ان ينتج أي اثر.

المطلب الثاني: شروط الحيازة و مجالها

للحيازة شروط مختلفة ومجالات تتمثل شروطها أساسا في ما يلي:

الفرع الأول: شروط الحيازة

تنص المادة **808 الفقرة الثانية من ق م ج** على ما يلي: [2] "إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباسا فلا يكون لها اثر تجاه من وقع عليه الاكراه او خفية عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها، من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب، وتنص المادة **524 من ق ا م ا** على ما يلي: "يجوز رفع دعاوى الحيازة، فيما عدا دعوى استرداد الحيازة ممن كان حائز بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو لحق عيني عقاري، و كانت حيازته هادئة و علنية و مستمرة لا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة ، ... إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض"[3].

اولا: شرط الاستمرارية

و يقصد بالاستمرار و عدم التقطع، توالي أعمال السيطرة المادية التي يباشرها الحائز على الشيء المحاز في فترات متقاربة ومنتظمة، فإذا قامت الحيازة على أعمال غير منتظمة، و

1- انظر بتصرف جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، ط2006، دار الخلدونية، المدية - الجزائر- سنة2006,ص229-230-232
2- انظر المادة808من القانون المدني الجزائري
3- أنظر المادة 426 من قانون إجراءات مدنية و إدارية

متقطعة، تصبح مشوبة بعيب عدم الاستمرار أو التقطع، و من ثمة لا تنتج أثرها القانوني[1]، و بالتالي لا تحظى بالحماية القانونية، و لا تصلح لأن تكون سببا من أسباب كسب الملكية الا اذا كانت قوة قاهرة مالم يقم دليل مخالف على ذلك و هذا مانصت عليه **م830 ق م ج.**

ثانيا: خضوع الحيازة لتقادم المكسب

تختلف مدة التقادم المكسب بحسب ما إذا كانت الحيازة مقترنة بحسن النية ومستندة إلى سند صحيح أم لا، أو إذا كانت الحيازة منصبة على حقوق ميراثيه، ففي حالة الحيازة بحسن النية وبسند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات، أما إذا كانت غير ذلك فإن مدة التقادم المكسب هي 15 سنة بدون انقطاع، أما إذا كانت الحيازة منصبة على حقوق ميراثيه فإن مدة التقادم المكسب يجب أن تدوم لثلاث وثلاثين سنة من تاريخ وفات المورث[2].

ثالثا: شرط العلنية و عدم الخفاء

و يقصد بالعلنية و عدم الخفاء، هو مباشرة الحائز للأعمال المادية، على العقار محل الحيازة علنيا يراه كافة الناس و لاسيما المجاورين، يشاهدون الحائز في استغلاله او استعماله للعقار، فإذا كان الحائز يباشر أعماله المادية خفية عن أعين الناس، كانت حيازته مشوبة بهذا العيب، و بالتالي لا يستطيع حمايتها عن طريق القضاء، ولقد نصت المادة **426 ق إ م إ** على هذا العيب[3].

رابعا: ان تكون هادئة(عدم الإكراه)

و تكون الحيازة مشوبة بعيب الاكراه إذا تحصل عليها الحائز عن طريق الإكراه المادي، أو المعنوي، كأن يتحصل شخص على عقار، عن طريق التهديد و القوة ، و لا تتغير صفة

[1]ـ جيلالي عبد الحق، النظام الاجرائي لدعاوى الحيازة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، العدد الثالث، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، 2017

2 ـ راضية عيمور عبد القادر يخلف ،دور التحقيق العقاري في كسب الملكية عن طريق الحيازة، جامعة عمار ثليجي الأغواط،ص5

3ـ انظر بتصرف بن عبيدة عبد الحفيظ ،اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دارهومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،ص96

الحيازة فيما بعد اذا اضطر الحائز للجوء للقوة للحفاظ على حيازته و دفاعه الشرعي عن مركز الحائز الواقعي.[1]

خامسا: شرط عدم الغموض أو اللبس

و تكون الحيازة مشوبة بعيب الغموض أو اللبس، إذا اشتبه فيها عنصر القصد، بحيث لا يتضح للغير، أن الحائز يحوز لنفسه، أو لغيره، أم يحوز لحساب نفسه و غيره معا كما إذا حاز أحد الشركاء على الشيوع العين الشائعة، فيتمسك هذا الشريك أنه حاز العين لحساب نفسه، فهي تحتمل هذا المعنى كما قد تحتمل معنى آخر و هي أن الشريك يحوز لحساب نفسه، فهي تحتمل هذا المعنى، كما قد تحتمل معنى آخر و هي أن الشريك يحوز لحساب نفسه و لحساب غيره من الشركاء الآخرين على الشيوع، و بذلك تصبح هذه الحيازة مشوبة بعيب الغموض أو اللبس و يزول عيب الغموض بانتقاء اللبس و هذا الشرط هو الآخر منصوص عليه في المادة **426 من ق إ م إ**[2].

الفرع الثاني: مجال الحيازة

إن الحيازة تقتصر على الحقوق العينية، سواء كانت أصلية أو تبعية، التي تستلزم وضع اليد على الشيء فالرهن قبل للحيازة فإذا صدر من غير المالك صح أي يؤدي إلى اكتساب الرهن على الشيء بمرور الزمن حيث لا تنطبق الحيازة إلا على الأشياء المادية، كما لا تنطبق على المجموعات القانونية التي تشتمل على عناصر مادية و عناصر معنوية، كما أنها لا تنطبق على الأشياء المعنوية، و بناءا على هذا سندرج ضمن هذا الفرع مجال الحيازة على النحو التالي: [3]

1- انظر بتصرف قصي سلمان ،الحقوق العينية الاصلية دراسة مقارنة في الملكية واسباب كسبها والحقوق العينية الاصلية المتفرعة عن الملكية ،ط1،دارالنشر زانكوى جيهان، -العراق -، سنة2011،ص105

2- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق،ص766

3- أميرة لحمر، مروة بشير، النظام القانوني للحيازة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في العموم القانونية تخصص: قانون أعمال ،اشراف د منى مقلاتي ،كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة 8 ماي 1945، السنة الجامعية2017/2016،ص 28

أولا: الأموال القابلة للحيازة

"تقتصر الحيازة على الأشياء المادية و يستوي أن يكون الشيء محل الحيازة عقارا أو منقولا شائعا او مفرزا" فالحيازة ترد على العقارات بجميع أنواعها سواء كانت عقارات بطبيعتها أو عقارات بالتخصيص، المهم أن تكون مما يجوز التعامل فيه، ومما يصلح أن يكسب بالتقادم. فالشيء محل الحيازة يجب أن يكون قابلا للتعامل فيه، فالأشياء التي لا يجوز التعامل فيها لا تصح حيازتها فالأموال العامة و الديون creances لا تصح حيازتها لأنه لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم اما السندات لحاملها تجوز حيازتها مثلها مثل الدين.[1]

كما يجوز أيضا حيازة العقار في حالة الشيوع و هي حيازة يشترك فيها أكثر من شخص، و كل منهم يحوز الحق الشائع على سائر شركائه فكما تكون الملكية شائعة تكون الحيازة أيضا شائعة، فقد يحوز شخصان أو أكثر أرضا فيصح أن يحوز عدد من الأشخاص أرضا على الشيوع، فيجوز لكل شخص من الحائزين في الشيوع أن يقوم بأعمال الحيازة بشرط أن لا يحول ذلك دون قيام شركائه بهذه الأعمال.[2]

ثانيا: الأموال غير القابلة للحيازة

1- الاموال العامة التابعة للدولة:

لايجوز حيازة الأموال العامة لأنها غير قابلة للتملك الشخصي، و لكن هذا لا يمنع الدولة و المجموعات المحلية من استعمال دعاوى الحيازة لحماية أملاك الدولة العامة.

و في هذا الصدد نصت المادة **689 ق م ج** على أن "أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688 تحدد شروط إدارتها وعند الاقتضاء شروط عدم التصرف فيها" و نصت المادة

[1]- محمد كامل مرسى ،المرجع السابق، ص 19
[2]- أميرة لحمر ،مروة بشير ،المرجع السابق،ص29

688 ق م ج "تعتبر اموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانون لمصلحة عامة أو لإدارة، أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلة في إطار الثورة الزراعية"[1]

2- الأموال المملوكة للدولة ملكية خاصة

و هي ما تملك الدولة أو الأشخاص المعنوية الأخرى ملكية خاصة، و لم تخصص للمنفعة العامة و يكون التصرف فيه كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة، و تخضع هذه العقارات بوجه عام لأحكام الملكية شأنها في ذلك شأن العقارات المملوكة للأفراد، حيث يعتبر من حق الدولة في العقارات الخاصة هو حق ملكية مدنية محضة[2].

و في هذا الشأن نصت المادة **04** من القانون رقم **90/30** على ما يلي: الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف و لا التقادم و لا الحجز و يخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعات الاحكام التشريعية الواردة في النصوص التشريعية الخاصة، غير ان الاملاك الوطنية الخاصة يمكن ان تكون محل مساهمة المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تخضع ادارة الاملاك و الحقوق المنقولة و العقارات التابعة أ .و. خ و التصرف فيها لأحكام هذا القانون بعد مراعات الاحكام الخاصة.

تجدر الإشارة إلى أنه في القانون الجزائري، يجوز التصرف في الأملاك الخاصة بالتنازل و لكن هذه القاعدة ليست مطلقة، لأنه لا يمكن للإدارة التنازل عن أملاكها إلا إذا لم تكن المرافق العامة المخصصة لها بحاجة إليها، و يتم البيع عن طريق المزاد العلني، فالبيع بالتراضي هو استثنائي في حالة ممارسته حق الشفعة أو لفائدة الهيئات الدبلوماسية في إطار

---

[1]- انظر المواد688-689من القانون المدني الجزائري
2- أميرة لحمر، مروة بشير، المرجع السابق، ص30

الترقية العقارية أو لفائدة المؤسسات العمومية و من الملاحظ أنه في القانون الجزائري لا تجوز حيازة أملاك الدولة، سواء منها العامة أو الخاصة[1].

3ـ مجموعة من الأموال: الحيازة لا ترد على مجموعة قانونية من الأموال كالشركة، أو مجموعة واقعية من الأموال كالمحل التجاري لكن تجوز حيازة عين معينة من الأعيان المكونة لهذه المجموعة و يفهم من هذه الجملة أن الحيازة يمكن أن ترد على عنصر مستقل من عناصر المحل التجاري مثلا.

العقارات الموقوفة:

يقصد بالأملاك الوقفية حسب نص المادة **31** من القانون **30/90** المتعلق بالأملاك الوطنية "الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض اردته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الذي عينهم المالك المذكور" هي الأملاك المحبوسة عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة العامة على الفقراء، أو على وجه من وجوه البر و الخير وهي نوعان وقف عام ووقف خاص.

و منه فإن العقار الموقوف لا يمكن كسب ملكيته بالتقادم، فمثلا الأوقاف الخيرية التي ينشئها الأفراد كالمساجد وسائر العقارات المخصصة للعبادة، و الأماكن الخيرية المخصصة للتعليم أو البر و الإحسان كالمدارس و المستشفيات و الملاجئ، لا يجوز كسب ملكيتها بالتقادم حتى و لو لم يتنازل عن إدارتها[2].

من حيث الحقوق

أولا: الحقوق التي تجوز حيازتها

1- المادة 4من قانون90-30مؤرخ1ديسمبرسنة1990المعدل بالقانون 08-14مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008والمتعلق بالأملاك الوطنية

تقتصر الحيازة على الحقوق العينية، ولهذا يمكن أن تكون محلا للحيازة و بالتالي تستبعد الحقوق الشخصية و المعنوية من الخضوع للحيازة.

فالحيازة ترد على الحقوق العينية الأصلية كانت أو التبعية، فالدائن المرتهن رهن الحيازة يستطيع أن يكتسب حق الرهن على العقار المرهون رهن الحيازة بالتقادم الطويل أو القصير، بحسب الأموال إذا كان هذا العقار غير مملوك للراهن وقت الرهن[1].

و نفس الأمر بالنسبة للمنقول المرهون رهن الحيازة، إذا كان غير مملوك للراهن، و كان الدائن المرتهن حسن النية فإنه يكسب حق الرهن عليه بمجرد الحيازة، و هذا طبقا لقاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز.

أما الحقوق العينية التبعية التي لا تستلزم حيازة الدائن للشيء المحمل بالحق، فلا تصح حيازتها مثل حق الامتياز و الرهن الرسمي، و حق الاختصاص، فالدائن الممتاز و المرتهن رهنا رسميا لا يكون لهم حيازة الشيء ماديا[2].

ثانيا: الحقوق التي لا تجوز حيازتها

سبق و أن تحدثنا أن الحيازة ترد على الحقوق العينية، و مفاد ذلك أن الحيازة لا ترد على الحقوق الشخصية و الحقوق المعنوية:

1- الحقوق الشخصية: لا ترد الحيازة على الحق الشخصي كحق المستأجر، فلا يجوز له اكتساب ملكية العين المؤجرة باستثناء حالة الدين الثابت في سند لحامله، حيث يندمج الدين في السند فيكون حائز السند للدين الثابت فيه.

1- انظر المادة 30 من قانون الاملاك الوطنية
2- أميرة لحمر ،مروة بشير، المرجع السابق ، ص 30
3- نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الاصلية في القانون المصري واللبناني، دار النهضة العربية،لبنان2003، ص567

2ـ الحقوق المعنويـة: الحيازة لا ترد إلا على الأشياء المادية التي تكون محلا للحقوق العينية و منه فهي لا ترد على الحقوق المعنوية، كحق المؤجر و حق التاجر في الاسم التجاري و العلامة التجارية.[1]

المطلب الثالث: عناصر الحيازة وطبيعتها القانونية

الفرع الاول: عناصر الحيازة

بناء على التعريف السابق للحيازة تقوم الحيازة على ركنين لا يعتد بهما إلا إذا استوفيا شروط صحتهما حتى تنتج آثارها القانونية و يمكن حمايتها بدعاوى الحيازة، و تكون كذلك سببا لكسب الملكية العقارية، سوآءا بنفسها أو عن طريق التقادم المكسب، و كان العقار المحاز مما يجوز وضع اليد عليه.

اولا: مفهوم الأعمال المادية

يتضح من مفهوم الحيازة أن لها ركنين لا بد من توافرهما معا حتى تنشأ و يعترف بها القانون الركن المادي و الركن المعنوي هذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها أن :

"أن كسب الحقوق العينية غير المنقولة بالتقادم وفق أجله الطّويل أو القصير يتم إذا كانت الحيازة هادئة، مستمرّة بعنصريها المادي و المعنوي، وغير غامضة، خالية من العيوب و مستندة إلى سبب صحيح و ما يكون العنصر المادي هو مجموع الأعمال المادية و التي تتباين صورها تبعا للطبيعة المادية للعقار كما أن المشرع الجزائري يعتد بتلك الممارسات الفعلية و لو باشرها الحائز ابتداء أو انتقلت إليه من الغير شريطة أن تكون صحيحة"

كما أن المشرع الجزائري، يعتد بتلك الممارسات الفعلية و لو باشرها الحائز ابتداء أو انتقلت إليه من الغير شريطة أن تكون صحيحة و فيما يلي نتناول مفهوم الأعمال المادية[2].

---

[1]ـ عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق، ص 788

2ـ ميسون زهوين ناكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، اشراف، أ.د عبد الحفيظ طاشور ، كلية الحقوق – التيجاني هدام، جامعة الإخوة منتوري – قسنطينة،سنة2006-2007، ص11

تعريف الأعمال المادية

هو مجموعة الاعمال المادية التي يباشرها الحائز على الشيء محل الحيازة و التي يجب ان تتفق في مظهرها الخارجي مع سلطات الحق العيني محل الحيازة.[1]

استخدم المشرع الجزائري في القانون المدني تعبير "السيطرة الفعلية " للدلالة على الركن المادي سواء بالنسبة لانتقال الحيازة أو زوالها كما يتضح من مفهوم المادتين **808 و 815 ق م ج**[2]، و ذهب المشرّع إلى أبعد من ذلك حين اعتبر استمرار المانع الذي يعيق الحائز من مباشرة السيطرة الفعلية و لمدة سنة كاملة زوال الحيازة الأولى و قيام حيازة جديدة.

و أخذ القضاء الجزائري في تحديد ماهية الركن المادي بضرورة توافر الأعمال المادية للدلالة على وجوده لدى الحائز.

العنصر المعنوي:

ويقصد بالعنصر المعنوي للحيازة نيّة التملك و ظهور الحائز أمام الناس في استعماله للحق العيني بصفته مالك و سواء تمت السيطرة المادية مباشرة و ابتداء أو انتقالا من الغير بإحدى الصور الموضحة آنفا أوجب المشرع أن تقترن الممارسة المادية بعنصر معنوي يتمثل في القصد، و إلاّ كنا بصدد حيازة عرضية اين يباشر الحائز السيطرة المادية بمقتضى سند ينطوي على الاعتراف بالحق العيني لشخص اخر مثل عقد الايجار. [3]

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للحيازة

اختلف الفقهاء في تحديد الطبيعة القانونية للحيازة فمنهم من يصفها بأنها حق ومنهم من اعتبرها مجرد واقعة مادية.

---

[1]- قصي سلمان، المرجع السابق، ص102

[2]- انظر المواد808-815من القانون المدني الجزائري

3- بوبشير محند امقران، قانون الاجراءات المدنية نظرية الدعوى ، نظرية الخصومة، الاجراءات الاستثنائية ،ط4، ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية ، بن عكنون ، الجزائر،2008،ص 94

أولا: الحيازة حق

ذهب بعض الفقهاء إلى وصف الحيازة بأنها حق، فيوجد حسب رأيهم حق حيازة يوجد حق انتفاع أو حق مرور و في هذا الصدد يرى الأستاذ بلوندو (Blondeau) أن حق الحيازة هو : " حق الاستعمال الفعلي للشيء ما دام الغير لا يثبت أنه ملكه "

ولكن اختلف أصحاب هذا الرأي في تحديد نوعية هذا الحق فمنهم من يعتبره حقا عينيا فيجب أن يتفرع عن حق الملكية مثل حق الانتفاع وحق الارتفاق وليست الحيازة كذلك، وإذا كانت الحيازة حقا شخصيا فهذا يتطلب وجود دائن ومدين، و هذا لا يتفق مع طبيعة الحيازة لهذا لم يكتب لأصحاب هذا الرأي النجاح.

ثانيا : الحيازة واقعة مادية

يرى الأستاذ السنهوري – مع غالبية من تعرض للموضوع و على رأسهم بوتييه أن الحيازة ليست بحق عيني ولا شخصي بل هي سبب لكسب الحق فهي واقعة مادية بسيطة (Un pur fait matériel) ويلاحظ أن فقهاء المسلمين يعتبرون الحيازة واقعة مادية أيضا والدليل على ذلك أنهم يطلقون عليها تسمية " وضع اليد " ووضع اليد عمل مادي[1].

ونود أن نشير إلى أن القانون الجزائري يميل إلى الأخذ بالتكييف القائل أن الحيازة واقعة مادية شأنه شأن الفقه و القضاء[2]، وهذا طبقا لنص المادة **827 ق م ج** التي تنص على ما يلي: "من حاز منقولا أو عقار عينيا منقولا كان أو عقار دون أن يكون مالكا له خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع[3]"

1ـ محمدي فريدة، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزي ، بن عكنون، الجزائر ، سنة2000، ص10.

2ـ أميرة لحمر ،مروة بشير، المرجع السابق، ص 27.

3ـ أنظر المادة 827 قانون مدني جزائري.

ثالثا: علة حماية الحيازة:

الحيازة ترد على حق عيني عقاري قرينة على تملك هذا الشيء و لذلك فإن دعوى الحيازة تحمي الظاهر و بالتالي فعلة حمايتها راجع لأمرين حماية المصلحة الخاصة للحائز و حماية المصلحة العامة

أ- المصلحة الخاصة للحائز:

حيازة الحق قرينة على تملكه حيث يفترض ان الحائز هو المالك حتى يثبت العكس و من ثم حماية الحيازة غايتها تكون ضمان استقرار المركز القانوني للحائز حتى يثبت العكس(عدم قانونيتها)[1]

ب - حماية النظام العام:

تقتضي المصلحة العامة حماية الحيازة لان تركها بدون حماية يفتح باب الصراع بين الافراد فتشيع الفوضى و يكثر العنف، و يهدد السلام الاجتماعي والأمن العام، فكل من يدعي حق عليه اللجوء الى القضاء دون اللجوء الى العنف في حالة توفر شروط الحيازة[2].

1- انظر بتصرف سليمان بارش، شرح قانون الاجراءات المدنية الجزائري ،جزء 1،دار الهدى ،عين مليلة، الجزائر ، سنة2006 ، ص52

2- انظر بتصرف عشبة سناء، طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، اشراف د تكواشت كمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، سنة2021/2020،ص18

المبحث الثاني: آثار الحيازة

يترتب عن الحيازة آثار مختلفة نذكرهامن زاويتين إكتساب الحيازة وزوالها.

المطلب الاول: اكتساب الحيازة

تكتسب الحيازة إما بحسن نية أو سوء نية ويكون ذلك إما فيما يتعلق بالمنقولات أو العقارات

الفرع الأول: اكتساب الحيازة بحسن نية

إن شرط توافر حسن النية لاكتساب الملكية بالتقادم القصير نص عليه المشرع الجزائري في المادة **828 الفقرة الاولى ق م ج.**

حسن النية :هو غلط يقع فيه الحائز يدفعه إلى الاعتقاد بأنه تلقى الملكية أو الحق العيني من المالك أو صاحب الحق.

و قد عرفت المادة **824 الفقرة الاولى ق م ج** حسن النية كما يلي: " يفرض حسن النية لمن يحوز حقا وهو يجهل انه يتعدى على حق الغير إلا إذا كان هذا الجهل ناشئا عن خطأ جسيم."

فاذا اشترى شخص أحد العقارات المكونة لمجموع التركة من أحد الورثة قبل القسمة فيعتبر سيء النية لأنه كان من الواجب عليه افتراض أن العقار قد لا يقع في نصيب الوارث المتصرف.

و قد يكون الغلط الذي يقع فيه الحائز غلطا في الواقع كأن يتعامل شخص مع مالك سابق للعقار تكون ملكيته قد أبطلت و الحائز يجهل ذلك كما قد يكون الغلط الذي وقع فيه الحائز غلطا في القانون، كما إذا تعامل الحائز مع شخص بسند عرفي لملكية العقار فاعتقد أن العقد صحيح بينما يشترط المشرع الجزائري الرسمية لانعقاد بيع العقار[1].

1- محمدي فريدة، المرجع السابق، ص111

وقد وضع المشرع الجزائري في المادتين **824 فقرة اولى و 815 ق م ج** معيارين في تحديد حسن النية، معيار شخصي ومعيار موضوعي.[1]

وقت توافر حسن النية:

تنص المادة **828 فقرة ثانية ق م ج** على أنه " لا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق" فكيفي توافر حسن النية وقت تلقي الحق ولا يهم أن يصبح الحائز سيء النية فيما بعد، و ينتقل الحق في القانون الجزائري بالشهر فيكفي توافر حسن النية عند الشهر.

إثبات حسن النية:

تنص المادة **824 ق م ج** على ما يلي " و يفترض حسن النية دائما حتى يقوم الدليل على العكس".

فحسن النية دائما مفترض حتى في حالة الغلط في القانون على الرغم من أن هذا الأمر متعارض مع المبدأ القائل بأنه ليس لأحد أن يدعي جهله للقانون إلا أنه يبقى حسن النية لدى الحائز مفترضا .

و يستطيع المدعي ان يثبت عكس ذلك بكافة طرق الإثبات لأن الحيازة واقعة مادية يجوز إثباتها بالنية والقرائن كما يستطيع مدعي سوء نية الحائز إثباتها بإحدى الطرق الثلاث التالية:

أن يثبت أن الحائز كان يعلم وقت تلقي الحق أن من تصرف إليه غير مالك أن يثبت أن جهل الحائز لعدم ملكية من تصرف إليه كان ناشئا عن خطأ جسيم أن يثبت أن الحائز قد اغتصب الحيازة خطأ و يلاحظ أن المادة **826 ق م ج**[2] تقضي بما يلي: " تبقى الحيازة محتفظة على الصفة التي كانت عليها وقت كسبها ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك"

1- انظر المواد815-824-828من القانون المدني الجزائري

2. انظر المادة 824.826من القانون المدني الجزائري

و على ذلك فاذا كانت الحيازة قد بدأت قبل بدء سريان التقادم القصير بسوء نية كما لو كان الشخص واضعا يده على العقار و هو عالم بأنه ليس مملوكا له ثم اشتراه بعد ذلك وأشهر[1] البيع فتبقى حيازته بسوء نية و عليه أن يقيم الدليل على العكس بأن يثبت أنه أصبح حسن النية وقت الشهر.

لقد سبق أن تطرقنا إلى ما يعترض المدة من وقف و انقطاع، وهذا ينطبق على التقادم الطويل و التقادم القصير غير أننا نتعرض لمدة التقادم في هذا القسم لأنها تختلف عن مدة التقادم الطويل فهي عشر سنوات في القانون المدني الجزائري. [2]

ويلاحظ أخيرا أن مدة التقادم القصير لا تحسب إلا من وقت توافر السند الصحيح و حسن النية معا لدى الحائز.

مسؤولية الحائز حسن النية:

تضمنت المادة **842 ق م ج** على ما يلي: " إذا كان الحائز حسن النية وانتفع بالشيء وفقا لما يحسبه من حقه فلا يكون مسؤولا تجاه من هو ملزم برد الشيء إليه عن أي تعويض بسبب هذا الانتفاع".

و لا يكون الحائز مسؤولا عما يصيب الشيء من هلاك أو تلف إلا بقدر ما عاد عليه من فائدة ترتبت عن هذا الهلاك أو التلف[3].

و بالتالي فإن الحائز حسن النية غير مسؤول عن هلاك الشيء، ولا عن العيب الذي يلحقه إلا إذا حصل ذلك بخطأ منه، و في هذه الحالة يجب على الحائز تعويض المالك وفقا للقواعد العامة، أما إذا كان بسبب أجنبي فلا يلزم بتعويض المالك عنه إلا في حدود ما عاد عليه من يسببه مثال ذلك: الحيازة في المنقول تكون بحسن نية وسبب صحيح ويشترط

---

[1]- مهدي فريدة، المرجع السابق ، ص113

[2] مهدي فريدة، المرجع السابق ، ص113

3- فداق خيرة، النظام القانوني للحيازة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدّمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون قضائي، اشراف د.بلعبدون عواد، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قسم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، السنة الجامعية 2020/2019، ص28

تطبيق قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز ان ترد على منقول مادي او سند لحامله غير مسروق او مغصوب او مفقود و يستثنى من ذلك السيارات والطائرات والسفن والمنقولات المادية التابعة للعقارات الغير المملوك بالتقادم ، و لكن لو باع المشتري هذه المنقولات الى شخص اخر حسن النية يمكن ان يتمسك هذا الاخير بقاعدة الحيازة في المنقول سند الحيازة بحسن نية.[1]

الفرع الثاني: كسب الحيازة مقترنة بسوء نية

الحائز سيء النية هو الذي يحوز الشيء و هو يعلم عيوب سند حيازته، و نظرا لعلمه بعيوب سند حيازته فإن مسؤوليته تختلف عن مسؤولية الحائز حسن النية، و ذلك أن الحائز سيء النية عليه برد الشيء المحوز مع كل الثمار التي جناها، و التي كان من الممكن أن يجنيها لو أحسن تسيير الشيء المحوز، وذلك من وقت وصوله إليه وأصبح بحيازته.

و بالتالي فالحائز سيء النية يلتزم منذ البداية برد الثمار التي أنتجها الشيء طوال مدة الحيازة، حيث تمتد مسؤولية الحائز سيء النية عن الثمار لتشمل الثمار التي قبضها و الثمار التي قصر في قبضها، ومقابل ذلك فإنه يجوز له أن يسترد ما أنفقه في إنتاج هذه الثمار.

و هذا طبقا لما تضمنته المادة **838 ق م ج** سالفة الذكر وهذا ما ذهب إليه فقهاء الشريعة الإسلامية في مجال منافع الغصب و ضمانها، إذ لا يجوز للغاصب الاحتفاظ بها لنفسه، بل يجب عليه ردها إلى المالك الشرعي لأنها من حقه.

و تجدر الإشارة أنه يمكن للحائز سيء النية أن يكتسب ملكية الثمار، و يكون ذلك في حالة تملك الحائز العين بالتقادم الطويل، بحيث أنه في هذه الحالة يكتسب الحائز ملكية العين مع

1- انظر بتصرف علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية(الحقوق العينية الاصلية- الحقوق العينية التبعية) ، دراسة مقارنة ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة2005،ص222-223-224-225

ثمارها كما يمكن للحائز سيء النية أن يكتسب ملكية الثمار دون ملكية العين، كما في الحالة التي تنتزع منه العين قبل اكتمال مدة التقادم، و مع ذلك فإنه يكون قد قبض ثمارها[1]

و يبقى حائزا لتلك الثمار إلى غاية انقضاء مدة 15 سنة، فيتملك الحائز سيء النية هذه الثمار بالتقادم الطويل دون العين التي كان يحوزها، حيث يمنع بذلك المالك من استرداد تلك الثمار[2].

المطلب الثاني: انتقال الحيازة

تنتقل الحيازة من شخص الى اخر بالاستخلاص، أي بانتقالها الى الخلف العام او الخاص، فلو توفي الحائز انتقلت حيازته الى الخلف العام و تعد حيازة الخلف العام استمرار الحيازة السلف و ليس حيازة جديدة، لذا فهي تنتقل اليه بذات الصفات، مثلا اذا كانت الحيازة عرضية تنتقل كذلك الى الخلف مالم تتغير صفتها عنده كزوال العيب مثلا، ويتضح من نص المدة **813 ق م ج** انه لا يشترط التسليم في المنقول عندما تنتقل الحيازة الى الخلف الخاص.[3]

الفرع الاول: انتقال الحيازة الى الخلف العام

و يقصد بالخلف العام من يخلف الشخص في ذمته المالية أو في جزء منها كالوارث أو الموصى له بحصة من مجموع التركة كالثلث أو الربع.

و تنص المادة **814 ق.م .ج**(تنتقل الحيازة إلى الخلف العام بجميع صفاتها غير أنه إذا كان السلف سيء النية و أثبت الخلف أنه كان في حيازته حسن النية جاز أن يتمسك بحسن النية ..) و يفهم من هذا النص أن الحيازة تنتقل من الحائز إلى خلفه العام و بحكم القانون

---

[1]ـ فداق خيرة، المرجع السابق ،ص29.

[2]ـ فداق خيرة، المرجع السابق ،ص29

[3]ـ علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع, سنة2013،ص163,164

بكل صفاتها و خصائصها، و هذا دون حاجة إلى أن يتسلم الخلف العام الشيء تسلما ماديا ما دامت طبيعة المال أو الحق تقتضي ذلك.[1]

و مرجع ذلك أن ملكية المال تنتقل من المورث إلى الوارث فأمر حتمي أن تنتقل الحيازة

أيضا مع الملكية بحكم القانون و بهذا لا تنقطع الحيازة، و تعد حيازة الخلف العام امتدادا الحيازة سلفه و مكملة لها.

و إذا كان السلف هو الحائز حال حياته للشيء فإن توفي انتقلت حيازته إلى خلفه.

ثانيا: انتقال الحيازة إلى الخلف العام بجميع صفاتها وعيوبها

الخلف العام لا يكتسب حيازة جديدة بل تنتقل إليه حيازة السلف بصفاتها و عيوبها و يترتب على هذا القول ما يلي:

1ـ إذا كانت حيازة السلف قانونية مجتمعة على ركينها المادي و المعنوي فإن حيازة خلفه تكون كذلك، و تظل محتفظة بصفاتها و يمكن لها أن ترتب نفس الآثار التي ترتبها حيازة السلف من حيث جواز التمسك بالتقادم المكسب و تقرير الحماية القانونية، أما إذا كانت حيازة السلف عرضية فإنها تنتقل بهذه الصفة إلى الوارث و يبقى هذا الأخير حائزا عرضيا يحوز الحساب غيره، و لا يستطيع تغيير هذه الصفة إلا وفقا لما يتطلبه القانون.

2ـ إذا كانت حيازة السلف مشوبة بعيب من عيوب الحيازة (الخفاء أو حصلت بالإكراء أو كانت غامضة) فإنها تنتقل محملة بهذا العيب إلى خلفه و لا تنتج أثارها القانونية في مواجهة هذا الحائز إلا عند زوال العيب.

3ـ إذا كان السلف حسن النية في حيازته انتقلت الحيازة إلى خلفه مقترنة بحسن النية، و طبعا الأمر كذلك مع سوء النية إذ تنتقل بذات الوصف إلى الخلف العام و لا يفترض فيه

1ـ قادري نادية، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون عقاري، اشراف الدكتور بارش سليمان، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر ،باتنة، السنة الجامعية2009/2008، ص 115

حسن النية (على الرغم من أنه مفترض) بل يظل معتبرا سيء النية كمورثه إلى حين إثبات حسن نيته.

4ـ و لقد أجاز المشرع الجزائري ضمن نص المادة **814 ق م ج** صراحة للخلف العام أن[1]

يتمسك بحسن النية إذا أثبت ذلك (و حسن النية هنا معناه اعتقاده بأن مورثه كان على حق في حيازته).

و يعتبر جواز تمسك الخلف العام بحسن نيته مظهر لنوع من استقلال حيازته عن حيازة سلفه فيما يتعلق بحسن النية، إذ يستطيع السلف أن يثبت حسن نيته أو يثبت أنه كان يجهل أن حيازة سلفه كانت بسوء نية أو منطوية على اعتداء على حق الغير، و من هنا يستطيع الاستفادة من الآثار التي رتبها القانون على الحيازة بحسن النية (كسب الملكية بالتقادم القصير)

إن أهم ما يترتب على اعتبار حيازة الخلف العام ليست حيازة جديدة بل هي امتداد لحيازة سلفه إمكان ضم مدة حيازة الخلف إلى مدة حيازة سلفه للانتفاع بدعاوى الحيازة و أيضا لإكمال المدة المتطلبة لكسب الملكية بالتقادم.

ثالثا: جواز ضم مدة حيازة السلف إلى مدة حيازة خلفه العام

لا تنقطع مدة الحيازة بانتقالها من السلف إلى الخلف العام مادام أن الانتقال تم بسبب مشروع لذلك قد أجاز القانون للخلف العام أن يضم مدة الحيازة إلى مدة حيازة سلفه كل ما كانت هناك فائدة من هذا الضم، و هو ما يجعل للحيازة أثر رجعي، فإن لزم الأمر احتساب مدة الحيازة فإنها تحتسب من بداية حيازة السلف و تضم هذه المدة إلى مدة حيازة الخلف العام و ذلك وفقا لمصلحته سواء تعلق الأمر بمباشرة دعاوى الحيازة أو بإكمال مدة التقادم المكسب

أ- فيما يتعلق بدعاوى الحيازة

[1] ـ قادري نادية، المرجع السابق، ص115-116

إذا كانت مدة حيازة السلف كافية لرفع دعاوى الحيازة فينتقل هذا الحق إلى الخلف العام حيث يستطيع رفع دعوى منع التعرض مثلا و لا يشترط أن تدوم حيازة الخلف سنة كاملة أما إذا كانت مدة حيازة السلف غير كافية لحمايتها بدعاوى الحيازة، و يتسلم الخلف الحيازة وكان قد مضى عليها ستة أشهر فإنه يستطيع من أجل حماية حيازته بدعوى منع التعرض أو دعوى وقف الأعمال الجديدة إذا استمرت حيازته مدة ستة أشهر أخرى.

ب فيما يتعلق التملك بالتقادم :

يستطيع الخلف العام أن يضم مدة حيازته إلى مدة حيازة سلفه إذا أراد إكمال مدة التقادم

من اجل كسب الملكية، فإذا كان السلف سيئ النية في حيازته انتقلت الحيازة الى خلفه مقترنة بسوء النية ويستطيع كسب الملكية بالتقادم الطويل بضم مدة حيازته إلى مدة حيازة سلفه أما إذا كان المورث (السلف) قد حصل على الحيازة بسبب صحيح و كان حسن النية فإن الحيازة تنتقل مقترنة بهذه الصفة و يتملك الخلف الحق المحاز باستكمال مدة التقادم القصير و قد سمح المشرع الجزائري للخلف العام حسن النية و المستند في حيازته إلى سبب صحيح اكتساب الملكية بالتقادم القصير، و له بعد إثبات حسن نيته ضم مدة حيازة سلفه إلى مدة حيازته لإكمال مدة التقادم[1].

الفرع الثاني: انتقال الحيازة الى الخلف الخاص

اولا : الخلف الخاص وشروط انتقال الحيازة إليه :

الخلف الخاص هو من يتلقى حقا معينا بالذات عن سلفه بسبب من أسباب انتقال الملك

كعقد البيع أو الهبة أو الوصية أو الشفعة.

أو هو كل حائز قامت بينه وبين الحائز السابق علاقة قانونية أدت إلى انتقال الحيازة . كما يلحق بالخلف الخاص كل شخص يربطه التزام في ذمة الحائز بموجبه ينقل الحيازة إليه ، و

[1]- قادري نادية ، المرجع السابق ،ص117

كل شخص ردت إليه حيازته على إثر فسخ التصرف أو بطلاقه أو إلغاء، أو الرجوع فيه. و الخلف الخاص تنتقل إليه حيازة عين معينة بالذات من الحائز السابق، و هذا بخلاف الخلف العام الذي يخلف سلفه في مجموع المال أو في جزء منه كالتركة أو جزء منها[1]، ونقص المادة **811 ق م ج**[2] على ما يلي:

"تنتقل الحيازة من الحائز إلى غيره إذا اتفقا على ذلك و كان في استطاعة من انتقلت إليه الحيازة أن يسيطر على الحق و لو دون تسلم مادي للشيء موضوع هذا الحق"

و يفهم من نص المادة ان انتقال الحيازة للخلف الخاص يتم بنآءا على اتفاق بينه و بين سلفه و يشترط لهذا الانتقال أن يتوافر لدى الخلف السيطرة على العين موضوع الحيازة أي أن يكون في استطاعته مباشرة الأعمال المادية التي تكون الركن المادي للحائز دون أي عائق واذا كان الأصل أن تتحقق هذه السيطرة المادية على الحق بتسلم العين تسلما ماديا إلا أنه يجوز أن تتحقق السيطرة دون حدوث تسليم مادي، فالنص هنا يجيز أن تنتقل الحيازة دون اشتراط للتسليم الفعلي.

و الجانب التطبيقي للنص هو اتفاق كل من الحائز و خلفه الخاص الذي تنتقل إليه الحيازة على ذلك مع الاستطاعة من انتقلت إليه الحيازة أن يسيطر على الشيء المراد نقل حيازته و لو لم يتم تسلمه تسلما ماديا و نعني هنا بالسيطرة القدرة على مباشرة كافة الأعمال المادية المكونة للعنصر المادي في الحيازة، و هذا طبعا يتنافى مع القاعدة التي مؤداها أن السيطرة لا تتحقق لا بتسليم الشيء ماديا للحائز الجديد، غير أن المشرع قد نص أنه ليس من اللازم أن يتم التسليم فعليا، مما يفهم منه أنه يجوز أن تنتقل الحيازة عن طريق التسليم الحكمي أو التسليم الرمزي و هما صورتان للتسليم غير الفعلي للشيء[3]، ويتحقق التسليم غير المادي للشيء في صورتان هما:

أولا : التسليم الحكمي للشيء محل الحيازة

---

[1]ـ قادري نادية، المرجع السابق، ص118

[2]ـ أنظر المادة 811 قانون مدني جزائري.

[3]ـ قادري نادية، المرجع نفسه ، ص119

ويتحقق هذا التسليم بمجرد تغير النية دون حاجة إلى التسليم الفعلي للشيء المراد نقل حيازته إلى آخر، و يتميز عن التسليم الفعلي للشيء في كونه مجرد اتفاق أو تصرف قانوني غير مصحوب بعمل مادي وله صورتان :

1ـ استمرار وضع يد السلف على العقار المحاز لا لحسابه و لكن لحساب خلفه الخاص كأن يبيع الحائز العقار الذي في ملكه ثم يتفق مع المشتري على أن يظل العقار المباع في حيازته بصفته مستأجرا أو مستعيرا أو نحو ذلك و تعتبر حيازته الحالية عرضية لأنه يحوز الحساب المالك الجديد و يعبر عن هذا الانتقال بالانتقال المعنوي.

2ـ و في هذه الحالة قد يتحول الحائز العرضي إلى حائز حقيقي فالعقار المراد نقل حيازته منذ البداية كان في حيازة الخلف بأية صفة من صفات الحيازة العرضية، ثم يقوم الخلف بشراء العقار الذي يضيع بده عليه باعتباره مستأجرا أو مستعيرا أو مودعا عنده فيستمر واضعا يده عليه و لا يحتاج إلى تسلم العقار تسلما ماديا، كما لا يلتزم برد العقار المؤجر أو المعير أو غيره لأنه أصبح يحوزه حيازة قانونية لحساب نفسه.

و هذا ما عبرت عنه المادة **812 ق.م. ج** بقولها :(يجوز نقل الحيازة دون تسليم مادي إذا استمر الحائز واضعا يده لحساب من يخلفه في الحيازة أو استمر الخلف واضعا يده ولكن لحساب نفسه).

ثانيا: التسليم الرمزي:

هو الذي يتم عن طريق تسليم الخلف ما يرمز إلى الشيء محل الحيازة و يمكنه من السيطرة على حيازته ماديا (تسلم الحائز الأداة التي تمكن من السيطرة على الشيء المراد حيازته سيطرة فعلية و مباشرة، كتسلم المشتري مفاتيح السيارة أو مستندات الملكية للدار أو مستندات الشحن).

و يتم هذا التسليم بحسب طبيعة الشيء المراد نقل حيازته.

و تقدير ما إذا كانت الأداة المسلمة إلى الحائز كافية لاعتبارها وسيلة تتحقق بها السيطرة الفعلية على الشيء المراد حيازته من المسائل التي تخضع لتقدير قاضي الموضوع[1].

[1] **قادري نادية، المرجع السابق، ص 120**

و أشهر مثال على هذا التسليم كون البائع قد أودع بضاعته في أحد المخازن أو كان قد عهد بها إلى الناقل من أجل نقلها، ثم يبيع البائع هذه البضاعة إلى مشتري و بدلا من أن يقوم باستلام البضاعة من الناقل او المخزن يقوم بتسليم سندات البضاعة، ولقد نصت المادة **813 ق م ج**[1] على هذا التسليم بقوله: (تسليم السندات المعطاة عن البضائع المعهود بها إلى أمين النقل أو المودعة في المخازن يقوم مقام تسليم البضائع ذاتها.

غير أنه إذا تسلم شخص السندات وتسلم أخر البضائع ذاتها وكان كلاهما حسن النية فإن الأفضلية تكون لمن تسلم البضائع)

و التسليم الرمزي لا يماثل التسليم الفعلي في قوته بل هو أدنى منه و إذا تعارض التسليم الفعلي مع التسليم الرمزي كان الأول هو المعتبر.

و تجدر الإشارة أنه مهما كان نوع التسليم حكميا كان أو رمزيا كلاهما يؤديان إلى نقل الحيازة دون حاجة إلى تسليم فعلي إلا أن ذلك مشترط فيه استطاعة من انتقلت إليه الحيازة أن يسيطر على الحق محل الحيازة.

. رابعا : صفة حيازة الخلف الخاص

تعتبر حيازة الخلف الخاص حيازة جديدة مستقلة عن حيازة السلف و تتميز بصفاتها الخاصة التي قد تختلف عن الصفات التي كانت عليها من قبل لذلك سنكون أمام حيازتين قد تختلفان من حيث:

*قد تكون حيازة السلف حيازة عرضية و مع ذلك تكون حيازة خلفه الخاص قانونية و العكس صحيح

*كما تكون حيازة السلف معيبة بإكراه أو غموض أو خفاء بينما حيازة خلفه خالية من كل هذه العيوب.

[1] ـ أنظر المادة 813 قانون مدني جزائري

*كما أن العبرة في تقدير وجود حسن النية أو سوئها يعتمد على نية الخلف الخاص و ليس له علاقة بنية السلف[1].

خامسا: ضم مدة الحيازة

بالرجوع إلى نص المادة **814 ق.م.ج:**(يجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه ليبلغ التقادم)، و من هنا نجد أنه يمكن للخلف الخاص الانتفاع بمزايا حيازة سلفه فيستطيع ضم مدة حيازة سلفه إلى مدة حيازته لكسب الملكية بالتقادم و لاستكمال المدة المطلوبة في رفع دعاوى الحيازة، و على العموم فإنه يشترط ليتمكن الحائز من ضم مدة حيازة سلفه إلى حيازته مايلي :

1ـ أن تكون حيازة السلف صالحة لكسب الملكية بالتقادم، فإذا كانت حيازة السلف عرضية أو معيبة و حيازة الخلف قانونية فلا يمكن ضم مدة حيازة سلفه لمدة حيازته، لأنها لم تكن قابلة لكسب الملكية بالتقادم و له أن يعتمد في ذلك على مدة حيازته فقط من أجل استكمال المدة اللازمة للتملك بالتقادم أو رفع دعاوى الحيازة.

2ـ يجب أن تكون حيازة الخلف منصبة على ذات الحق الذي حازه السلف من قبله أو على حق أدنى منه ، لذلك لا يستطيع الخلف الخاص ضم مدة حيازة سلفه إلى مدة حيازته إذا كان هذا الأخير حائزا قبله للعين كصاحب حق انتفاع فقط و ليس كصاحب حق ملكية و لكن العكس جائز.

3ـ إذا كان الخلف الخاص يتمسك بالتقادم القصير فلا يستطيع ضم حيازة سلفه إلى حيازته الا اذا كانت حيازة السلف مستندة الى سبب صحيح مع توافر حسن النية

اثبات الحيازة:

[1] ـ قادري نادية، المرجع السابق، ص 121،122

اقر المشرع امكانية اثبات الحيازة بكل الطرق الإثباتعملابالمواد333-334-335-337-341 ق م ج لأن الحيازة واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة الطرق الإثبات كالبينة و المستندات العرفية أو غيرها من الوثائق مثل وجود عقد عرفي ثابت التاريخ أو التمسك بالسندات الإدارية كدليل أو شهادة الحيازة والمدة القانونية.[1]

المطلب الثالث: زوال الحيازة

تزول الحيازة بطريقتين تتعلقان بفقدان أركانها الركن المادي والركن المعنوي وفق مايلي:

الفرع الاول : زوال الحيازة بفقدان ركنيها

زوال الحيازة بفقد عنصريها المادي والمعنوي:

تزول الحيازة بداهة إذا فقد الحائز عنصرها المادي و المعنوي معاً، فقد عنصر السيطرة المادية و عنصر قصد استعمال الحق لحساب نفسه و يتحقق ذلك في أحد الفرضين:

الفرض الأول: بإرادة الحائز متطابقة مع إرادة خلفه الخاص في الحيازة فيتفق الحائز مع خلفه الخاص على أن ينقل له حيازة الحق الذي يستعمله و تنتقل الحيازة فعلا إلى الخلف الخاص بناء على هذا الاتفاق.

فهنا قد فقد الحائز عنصر السيطرة المادية على الحق وعنصر قصد استعماله لحساب نفسه

فقد الحيازة بفقد عنصريها، وبدأ الخلف الخاص حيازة جديدة مستقلة عن حيازة السلف، فان هذه الحيازة السابقة قد زالت بفقد عنصريها.

الفرض الثاني: بإرادة الحائز وحده فيتخلى الحائز عن حيازة الشيء و هذا التخلي هو تخل من الحائز عن كل من السيطرة المادية و قصد استعمال الحق لحساب نفسه، أي نزول عن

1- بن بوعيشة شهيناز ، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص القانون الخاص ، اشراف الدكتور عمر الزاهي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة،سنة2018/2017،ص56

العنصرين المادي و المعنوي فاذا كان الشيء عقارا، زالت الحيازة دون أن تزول الملكية[1]، و إذا كان الشيء منقولا، زالت الحيازة والملكية معاً متى كان قصد الحائز من التخلي عن الحيازة هو التخلي عن الملكية، وتنص المادة **871 فقرة اولى ق م ج** في هذا المعنى على أن (المنقول يصبح لا مالك له، إذا تخلى عنه مالكه بقصد النزول عن ملكيته)

فاذا ألقى شخص في الطريق أو في سلة المهملات لتلقى في الطريق منقولا لم يعد نفع له، أو حفر خندقا في أرضه أو طهر ترعة أو مصرفا فألقى بالطين و الأتربة التي تستخرج من باطن الأرض على قارعة الطريق، أو ألقى بمخلفات منزله في صناديق القمامة، فان هذه المنقولات تسمى بالمنقولات المتروكة، و تصبح سائبة لا مالك لها، بعد أن تخلى المالك عن حيازتها بقصد النزول عن ملكيتها.

الفرع الثاني: زوال الحيازة بفقدان أحد ركنيها المادي أو المعنوي

أولا: زوال الحيازة بفقد ركنها المادي و حده:

يفقد الحائز السيطرة المادية على الحق إذا اغتصب الغير منه الشيء محل الحق عقارا كان أو منقولا، أو سرقة أو ضاع إذا كان منقولا مثل ذلك أن يغتصب الغير من الحائز الأرض التي في حيازته، أو يسرق متاعا له أو يضيع من الحائز مجوهرات يملكها أو يتسرب حيوان كان في حيازته، ففي هذه الفروض يفقد الحائز الحيازة بفقده السيطرة المادية، مهما استبقى العنصر المعنوي واحتفظ بالقصد فان عنصرا من عنصري الحيازة قد فقد فتزول بفقده الحيازة، ويلاحظ أن تخلي الحائز عن سيطرته الفعلية يتضمن تخليه أيضا عن عنصر القصد، فتزول الحيازة بفقد عنصريها المادي و المعنوي معاً و لكن في التخلي، إذا فقد الحائز سيطرته الفعلية أي العنصر المادي وحده، فانه يفقد الحيازة بفقده أحد عنصريها.

2- عبدالرزاق احمد السنهوري، اسباب كسب الملكية، المجلد الثاني، الجزء التاسع ،الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت_لبنان، سنة2000، ص898

ففي حالة اغتصاب الأرض يكون الحائز هو المغتصب[1] ، وهو يبتدئ حيازة جديدة لا صلة لها بالحيازة السابقة التي زالت بفقد عنصرها المادي، والحائز في حالة السرقة هو اللص، وهو أيضا يبتدئ حيازة جديدة لا صلة لها بالحيازة السابقة التي زالت بفقد عنصرها المادي. أما إذا ضاع الشيء أو تسرب الحيوان، دون أن يعثر عليه أحد فيحوزه، فان حيازته تزول أيضا بفقد عنصرها المادي ولكن الشيء الضائع أو الحيوان المتسرب لا يكون في حيازة أحد وإن بقى في ملكية الحائز السابق و بقى هذا محتفظا بعنصر القصد، فان الحيازة متى فقدت عنصرها المادي تزول ولو استبقى الحائز عنصر القصد وهو العنصر المعنوي.

و قد كان المقصود بإيراد هذه الفقرة في المشروع التمهيدي أن تكون استثناء من القواعد العامة، لا تطبيقا لها، أما وقد حذفت، فلم يعد بعد مجال لهذا الاستثناء.

و يجب اعتبار من أضاع شيئا أنه فقد حيازته، و ليس له أن يستبقى الحيازة بمحض نيته و لو لم يفقد الأمل في العثور على المفقود، و الاستثناء من القاعدة التي تقضى بزوال الحيازة بفقد عنصرها المادي، و المفروض هنا أن المانع الذى حال دون مباشرة السيطرة الفعلية هو مانع طبيعي أو قوة قاهرة، و أنه مانع وقتي زواله مترقب، و ذلك كفيضان غمر الأرض لمدة موقوته ولا يلبث أن ينحسر فتعود الحائز الأرض السيطرة المادية عليها، فلا تعتبر الحيازة في هذا الفرض قد زالت بفقد السيطرة المادية فقدا موقتا بقوة قاهرة و يبقى الحائز على حيازته للأرض حتى في أثناء المدة التي عمرها الفيضان فيها[2].

أما إذا عمر الأرض البحر أو النهر لمدة غير موقتة، فان الحائز للأرض يكون قد فقد السيطرة المادية عليها، و من ثم يفقد الحيازة.

و إذا كان الشيء عقارا و اغتصبت حيازته بعلم الحائز أو دون علمه فالأصل كما قدمنا أن يفقد الحائز للعقار السيطرة المادية عليه فيفقد الحيازة، و لكنه مع ذلك يجوز أن يسترد حيازة العقار بدعوى استرداد الحيازة طبقا لقواعدها التي سيأتي بيانها، ومن هذه القواعد أن يرفع

[1] ـ عبدالرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق ، ص898-899
[2] ـ عبدالرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق ، ص 899

دعوى الاسترداد في خلال سنة من وقت حيازة المغتصب الجديدة إذا بدأت علنا، أو من وقت علم الحائز بالحيازة الجديدة إذا بدأت خفية فان استرد الحائز حيازته على هذا الوجه، اعتبر مستبقيا للحيازة بأثر رجعى حتى في أثناء المدة التي اغتصبت فيها منه الحيازة، أما إذا لم يستردها في خلال السنة، فان الحيازة تزول من وقت أن اغتصبها المغتصب، و ذلك بسبب فقد عنصر السيطرة المادية، وتحسب السنة ابتداء من الوقت الذى بدأت فيه الحيازة الجديدة إذا بدأت علنا، أو من وقت علم الحائز الأول بها إذا بدأت خفية و تزول الحيازة أيضا بفقد عنصرها المادي وهو عنصر السيطرة المادية، إذا هلك الشيء، أو إذا دخل في الأملاك العامة (الدومين العام) [1]

ثانيا: زوال الحيازة بفقد ركنها المعنوي وحده:

و تزول الحيازة أخيرا بفقد عنصرها المعنوي وحده، مع بقاء عنصرها المادي و هو السيطرة الفعلية، و يتحقق ذلك فيما إذا كان فقد الحائز عنصر القصد في أن يحوز الشيء لحساب نفسه فيفقد بذلك العنصر المعنوي للحيازة، مع استبقائه السيطرة المادية على الشيء فيستبقى العنصر المادي، و إن كان يستبقيه نيابة عمن انتقل إليه الشيء.

و أكثر ما يكون ذلك فيما إذا باع شخص شيئا، واتفق مع المشترى على أن يستبقيه عنده لحساب المشترى فهنا يكون البائع قد استبقى السيطرة المادية على المبيع نيابة عن المشترى و فقد العنصر المعنوي فلم يعد يحوز المبيع لحساب نفسه بل لحساب المشترى، و على ذلك يفقد الحيازة الأصيلة لأنه فقد عنصرها المعنوي و تنقلب حيازته إلى حيازة عرضية.

موقف المشرع الجزائري من زوال الحيازة: تطرق المشرع الجزائري الى زوال الحيازة بفقدان ركنيها معا في المادة **815 ق.م. ج** "تزول الحيازة إذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية على الحق أي اذا فقد هذه السيطرة باي طريقة" كما يمكن ان تزول بفقدان احد اركانها[2] و نص على ذلك في المادة **816 ق.م. ج** بالنسبة للركن المادي و وضع لذلك في استثناء

[1]- عبدالرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق ، ص 900
[2]- عبدالرزاق احمد السنهوري، المرجع نفسه ، ص 902

بنصه في نفس المادة انه:" لا تزول الحيازة اذا حال مانع وقتي بشرط الا يتجاوز سنة مثل الفيضانات زلازل كما يمكن ان تزول الحيازة اذا فقد الركن المعنوي كذلك حسب نص هذه المادة فقد الحائز لحيازة المنقول: تنص المادة **836 من ق.م. ج**[1] " يجوز لمالك المنقول او السند الحامل اذا فقده او سرق من ان يسترده ممن يكون حائزا له بحسن نية و ذلك في اجل ثلاث سنوات من وقت الضياع او السرقة" و يفهم من المادة انه اذا لم يسترد المنقول خلال 3 سنوات زالت حيازته من وقت وقوع الفعل و يصبح السارق حائز"

كما يمكن ان يضيع الشيء المحاز من الحائز و ينتقل الى الحائز الجديد مثل الحيوانات الاليفة، و الغير الاليفة، و الحيوانات المروضة فلا يتبعها الحائز فورا او يكف عن تتبعها فينطبق عليها نفس الحكم السالف الذكر[2].

[1]- انظر المادة 815و816من القانون المدني الجزائري
[2]- فداق خيرة، المرجع السابق ، ص 99

خلاصة الفصل الاول

الحيازة في اصطلاح القانون تعني امتلاك الشيء عن طريق وضع اليد أو الاستيلاء عليه بهدف استعماله للمنفعة الخاصة، و أحيانا تكون الحيازة شرعية إذا تمت بالطرق القانونية، و بإعمال المبادئ الواردة في القانون المدني و المتعلقة بالتقادم المكسب و بالأخص في المادة **827 ق م ج**، فإن كل شخص يثبت حيازته لأرض حيازة قانونية و صحيحة، يستطيع طلب الحصول ملكية هذه الأرض عن طريق التقادم المكسب، و هو ما يؤدي إلى ضبط الوعاء العقاري للأملاك الخاصة كما ان المشرع وضع لها شروط معينة حتى تكون جديرة بالحماية سواء كانت الحيازة منقول او عقار و نص على ذلك في مواد مختلفة كما ان هناك اموال يمكن حيازتها و اموال لا يمكن حيازتها مثل الاموال العامة و الخاصة التابعة للدولة و العقارات الموقوفة و الحقوق الشخصية و المعنوية كما ان للحيازة عنصران مادي و معنوي يجب توافرهما حيث تختلف طبيعتها القانونية فمن الفقهاء من يرى بانها حق و منهم من يرى بانها واقعة مادية الى ان المشرع الجزائري يرى بانها واقعة مادية و ذلك من خلال نص المادة **827 ق م ج** كما نضيف انه للحيازة اثار مختلفة تنتقل الى الخلف العام و الخاص وفق شروط حددها القانون المواد من **814,813,812,811 ق م ج** و يمكن زوالها اذا تخلف احد اركانها أي الركن المادي او المعنوي ومن البديهي ان تزول عندما يتخلف كلا ركنيها معا و هدا ما نصت عليه المواد**816,815 ق م ج.**

الفصل الثاني:

الأحكام الإجرائية للحيازة في التشريع الجزائري.

الفصل الثاني : الأحكام الإجرائية للحيازة في التشريع الجزائري:

تمهيد

تتمتع الحيازة بين الأنظمة القانونية بمكانة بالغة الأهمية ليس من الوجهة النظرية فحسب و إنما لما يترتب عليها من اثار، فهي عنوان الملكية الظاهرة إذ غالبا ما يكون حائز الشئ هو المالك و على من يدعي خلاف ذلك فعليه إثبات العكس.

و مما لا شك فيه أن الحيازة حظيت بالحماية عبر مر الزمن و هذا نظرا لأهميتها و شيوعها و إنعدام سندات الرسمية المثبتة للملكية و إعتبارها كسبب لإكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب.

و على غرار جل التشريعات نظم المشرع الجزائري الحيازة على نحو يدل على مدى أهميتها بالنظر للحقوق العينية الأصلية منها و التبعية على حد السواء، فأعتد بالحيازة بحد ذاتها متى توافرت لها الشروط التي تتطلبها و جعل منها قرينة قانونية بسيطة على ملكية الحائز للعين التي في حيازته و أوجب المشرع حمايتها من خلال مجموعة من القواعد القانونية، إذ نص عليها في العديد من القوانين منها **ق إ م إ** في المادة **524** و ما بعدها، و في **ق م ج** في المواد **817** و ما بعدها، بالإضافة إلى تنظيمها من خلال الأمر رقم: **83/352** المؤرخ في: **21 ماي 1983 المنظم لإجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية**، و المرسوم التنفيذي رقم: **91/254** المؤرخ في: **27 جويلية 1991** الذي **يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها** و غيرها من النصوص القانونية الأخرى المنظمة لها.

و للإحاطة بهذا الفصل سنتعرض في المبحث الأول إلى الأحكام العامة لدعاوى الحيازة الذي قسمناه إلى ثلاث مطالب، خصصنا المطلب الأول لنطاق دعاوى الحيازة و الحكمة من تقريرها، و الثاني إلى الشروط العامة لقبول دعاوى الحيازة، و الثالث لدعاوى الحيازة و تمييزها عن دعوى الملكية، و في المبحث الثاني تناولنا فيه الأحكام الخاصة بدعاوى الحيازة

و هو بدوره قسمناه إلى ثلاثة مطالب، خصصنا المطلب الأول لدعوى إسترداد الحيازة، و الثاني لدعوى منع التعرض، و الثالث لدعوى وقف الأعمال الجديدة.

المبحث الأول: الأحكام العامة لدعاوى الحيازة.

نظرا لما للحيازة العقارية من أهمية بالغة فقد تكفلت جل التشريعات بالإهتمام بها و العمل على حمايتها، بتنظيم دعاوى تحمي الحيازة من أي إعتداء أو تعرض، و قبل أن نتطرق إلى دراسة كل دعوى من دعاوى الحيازة على حدى وجب أن نتعرف إلى مجموعة من الأحكام و القواعد التي تشترك فيها جميعا و تمييزها عن غيرها من الدعاوى، لذلك سوف نتطرق للقواعد التي تحدد الإطار العام لحماية الحيازة، و نتناولنا في المطلب الأول نطاق دعاوى الحيازة و الحكمة من تقريرها، و في المطلب الثاني الشروط العامة لقبول دعاوى الحيازة، و في المطلب الثالث المقارنة بين دعاوى الحيازة و دعوى الملكية.

المطلب الأول: نطاق دعاوى الحيازة و الحكمة من تقريرها.

تناولنا في هذا المطلب نطاق دعاوى الحيازة في الفرع الأول، و الحكمة من تقريرها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: نطاق دعاوى الحيازة

إن دعوى الحيازة تحمي حيازة الحقوق العينية الأصلية دون الحقوق الشخصية من ناحية و هي تحمي حيازة العقار دون حيازة المنقول من ناحية أخرى[1]، فقد نظم المشرع دعاوى الحيازة في المواد من **817الى820 ق م ج**[2] وفي المواد من **524الى530 ق إ م إ**[3].

أولا: دعاوى الحيازة تحمي الحقوق العينية الأصلية: دعاوى الحيازة لا تحمي إلا الحقوق العينية الأصلية و على ذلك فإن مالك العقار أو الحائز بحق الملكية أي أنه يسيطر سيطرة فعلية كاملة على الشئ، تعتبر في هذه الحالة حيازة لحق عيني متفرع عن حق الملكية كحق الإنتفاع، حق الإستعمال و حق السكن، و قد تكون مجرد حيازة حق الإرتفاق كحق المطل

1- بوشربي مريم، محاضرات ي مادة الإجراءات المدنية، القيت على طلبة السنة الأولى ماستر قانون خاص معمق، كلية الحقوق، جامعة خنشلة،2021-2022

[2]ـ أنظر المواد من 817 الى 820 قانون مدني جزائري.

[3]ـ أنظر المواد من 524 الى 530 قانون إجراءات مدنية و إدارية.

أو حق المرور، يرجع إقتصار الحماية على الحقوق العينية أن هذه الحقوق تخول لصاحبهاسلطة مباشرة على الشئ، أما الحقوق الشخصية فهي لا تقبل السيطرة المادية و من ثم لم تكن محمية بدعاوى الحيازة كقاعدة عامة، و يجوز إستثناءا حماية المستأجر في دعاوى الحيازة و لو أنه حق شخصي شريطة يتعلق بعقار[1].

ثانيا: دعوى الحيازة تحمي العقار دون المنقول: دعاوى الحيازة خاصة بالعقارات و هي مستبعدة في المنقولات بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، التي تجعل حيازة المنقول مرتبطة بالملكية و يرى الدكتور عبدالرزاق السنهوري أن دعاوى الحيازة خاصة بالعقارات لأن المنقول ليس له مستقر ثابت إذ يد الحائز للمنقول تختلط بيد المالك، إلى جانب هذا فقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية كافية لحماية حائز المنقول حسن النية، أما حائز المنقول سيء النية فقد وضع له القانون عقوبات خاصة به، فدعاوى الحيازة تحمي حيازة العقارات سواء كان عقارا بطبيعته أو بالتخصيص و يستثنى من العقارات، العقارات المملوكة للدولة أي الدومين العام فهي لا تحميها دعاوى الحيازة، و ذلك لأنها أصلا غير قابلة للحيازة، و يضاف إلى هذا الإستثناء العقارات المملوكة للدومين الخاص فهي غير قابلة للتملك الشخصي أو للحيازة في القانون الجزائري، كما تحمى بدعاوى الحيازة الحقوق العينية المتعلقة بالعقار كحق الإنتفاع أو الإستعمال، فهي محمية بدعاوى الحيازة شريطة أن تتعلق بالعقار[2].

ثالثا: دعاوى الحيازة ليست دعاوى تعويض: لا يقصد من رفع دعاوى الحيازة من طرف الحائز التعويض عن ضرر أحدثه المتعرض أو المغتصب و لذلك فليس أساسها الفعل الخطأ و لا هو شرط لقبولها إنما أساسها هو حماية الوضع الظاهر المستقر للحائز و الذي يعد قرينة على الملكية كما لا يطلب فيها تنفيذ الإلتزام بالتعويض عن الخطأ و لا تشترط[3]

---

[1]- صدوقي المهدي و اخرون، دعاوى الحيازة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني و السياسي، العدد الخامس،2019/06/12، ص 13.

[2]– محمدي فريدة (زواوي) ،المرجع السابق، ص 62.

[3]- قادري نادية،المرجع السابق،2009، ص 157

لقبول دعاوى الحيازة سوء نية المتعرض أو المغتصب أو من يقوم بأعمال جديدة على العقار المحاز[1].

الفرع الثاني: الحكمة من تقرير دعاوى الحيازة.

يجمع الفقه على أن الحكمة من إعتبار دعاوى الحيازة بدعاوى خاصة يرجع لإعتبارين هما:

أولا: المصلحة العامة للمجتمع: يرجع الأساس القانوني للحماية المقررة للحيازة لكل من الفقيه إهرنج و سافيني، فيرى إهرنج أن الحيازة قرينة على الملكية فيفترض أن الحائز هو المالك حتى يثبت العكس، فحماية الحائز هي حماية لصاحب الحق إذ غالبا ما يكون الحائز هو المالك للشيء الذي يحوزه، إذن حماية الحيازة تعتبر مرحلة متقدمة من حماية الملكية.

أما بالنسبة لسافيني فالغرض من حماية الحيازة عنده هو المحافظة على الأمن العام و السكينة العامة في المجتمع فلا يجوز إغتصاب الحيازة و لو كان المغتصب هو المالك الأصلي، إذ لا يجوز للفرد إقتضاء حقه بنفسه و بحماية الحيازة الفعلية دون النظر إلى حق تستند عليه نستطيع وضع حد لأعمال العنف التي تؤدي إلى إضطراب الأمن العام إلى جانت هذا كله فمن العدل حماية الحائز إذ يرجع إليه الفضل في جعل الشيء المحاز قابلا للإنتفاع[2].

ثانيا: المصلحة الخاصة للحائز في حماية الحيازة: إن الحماية القانونية المقررة للحيازة تتجلى أهميتها في تحقيق مصلحة الحائز و ذلك في:

أ- الحيازة ممارسة فعلية للحق: إن الحيازة بمعنى السيطرة الفعلية على الشيء، و هي ممارسة صاحب الحق لسلطاته عليه و حرمانه من الحيازة يعني حرمانه من مزايا حقه كحيازة المستأجر للعين المؤجرة ضرورية لممارسة حقه بالإنتفاع بها.

ب- الحيازة وسيلة لإكتساب الحق: جعل المشرع الحيازة متى إستوفت شروط معينة سببا لإكتساب الحق العيني على العقار[3].

---

[1]- **قادري نادية،المرجع السابق،2009، ص 157.**

[2]- **محمدي فريدة (زواوي)، المرجع السابق، ص 59،60.**

[3]- **قادري نادية، المرجع نفسه، ص 146.**

ج- الحيازة قرينة على الحق: وفق نص المادة **831** ق م ج[1] و بإستقرائنا لنص المادة فإن المشرع عندما أقام الحيازة كقرينة قانونية بسيطة على الحق حتى يقوم الدليل على عكس ذلك إنما يهدف من خلال حمايتهم للحيازة حماية الملكية بطريقة غير مباشرة، و ذلك بالإتاحة له حماية سريعة لحقه و يحصل عليها بتقديم أدلة مادية يسيرة و حين يكسب المدعي دعوى الحيازة يصبح في موقف ممتاز في دعوى الملكية[2].

ثالثا: تسهيل الإجراءات: تتسم الإجراءات الخاصة بدعوى الحيازة بالبساطة مقارنة بدعوى الحق، إضافة إلى سهولتها و سرعتها لأنها تيسر على المالك الحائز إثبات ملكيته و حمايتها و الذي لم يكن سهل المنال إذا إتبع المالك الطرق الأخرى المعروفة لإثبات الملكية، و لذلك قيل حقا أن حماية الحيازة يعد بمثابة الخط الأول للدفاع عن الملكية[3].

المطلب الثاني: الشروط العامة لدعاوى الحيازة.

يشترط لقبول دعاوى الحيازة توافر الشروط العامة لأي دعوى و هي قانونية الدعوى، بالإضافة إلى الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى و هي الصفة و المصلحة و الإذن، و الإخرى متعلقة بالعريضة بحيث يجب أن تشمل على جملة من الشروط و البيانات الشكلية التي تهدف إلى التعريف بالقضية المتنازع فيها، و لعل أهم هذه الشروط المشتركة بين دعاوى الحيازة هي الطابع الخاص للميعاد و تناولناه في الفرع الأول، و في الفرع الثاني تناولنا قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة و دعوى الملكية.

---

[1]- أنظر المادة 831 قانون مدني جزائري.

[2]- قادري نادية، المرجع السابق، ص 146.

[3]- صدوقي المهدي و أخرون، المرجع السابق، ص 15.

الفرع الأول: شرط الميعاد

بالرجوع إلى نص المادة **524** فقرة **02** ق إ م إ و التي تنص على:" **لا تقبل دعاوى الحيازة و من بينها إستردادها إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض**"[1]، كما نصت المادة **817** فقرة **01** ق م ج على أنه:" **يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدها ردها إليه، فإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت إنكشاف ذلك**"[2].

و بناءا عليه فإنه يجب أن ترفع دعاوى الحيازة خلال مدة سنة من وقت الإعتداء على الحيازة أو بدء الأعمال التي تثير إحتمال الإعتداء عليها، ذلك أن التراخي في رفع هذه الدعوى طول هذه المدة يفترض أن التعرض ليس خطير بحيث يخل بالأمن و السلم العام، فضلا عن رضا الحائز بذلك الوضع[3].

أما في حالة رفع الدعوى بعد مرور ميعاد السنة فإن القاضي يحكم بعدم قبولها و لو لم تنشأ حيازة جديدة لمصلحة الغير، أما إذا نشأت حيازة جديدة للغير فإن لهذا الأخير أن يتمتع أيضا بالحماية القانونية حتى في مواجهة الحائز السابق، و ينبغي التمييز في هذا الصدد بين هذا شرط الميعاد و المتمثل في ضرورة إحترام ميعاد رفع الدعوى و إلا رفضت، و بين الشرط الموضوعي و المتمثل في وجوب إستمرار الحيازة لأكثر من سنة حتى تكون الحيازة قانونية و جديرة بالحماية، حيث يؤدي تخلف هذا الشرط الأخير إلى عدم قبول الدعوى من حيث الموضوع، و شرط الميعاد قيد زمني وضعه المشرع حفاظا منه على إستقرار الأوضاع و المراكز القانونية و ثباتها، و عقوبة منه للمتخاذل عن تهاونه في إستعمال الحق المقرر له قانونا[4].

---

[1]– أنظر المادة 524 فقرة 02 قانون إجراءات مدنية و إدارية.

[2]– أنظر المادة 817 قانون مدني جزائري.

[3]– بوبشير محند أمقران، الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، دار الهدى، الجزائر، دون جزء وطبعة، 2010، ص 102.

[4]– قادري نادية، المرجع السابق، ص 169.

الفرع الثاني: عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية و دعاوى الحيازة.

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

فدعوى الحيازة تحمي الحيازة في ذاتها و لا شأن لها بموضوع الحق فلا محل في دعوى الحيازة للتعرض للمليكة إذ هي تسمح للحائز بحماية حيازته ضد أي تعرض يصيبها دون النظر إلى ما إذا كان الحائز مالكا للحق العيني أو غير مالك له، أما دعوى الملكية فترمي إلى تحديد المالك الحقيقي للحق العيني[1].

و يقصد بهذه القاعدة عدم جواز قيام الحيازة و دعوى الملكية في وقت واحد أمام محكمة واحدة، أي لا يجوز الجمع بين الدعويين في نفس الطلب القضائي و لا التحقيق فيها في نفس الخصومة و لا الفصل فيهما في نفس الحكم، و كما لا يجوز رفع دعوى الحيازة بعد الفصل النهائي في دعوى الملكية، لأن حماية أصل الحق تغني عن حماية الحيازة[2].

و أخذ المشرع الجزائري بهذه القاعدة حيث قننها بشكل تطبيقات نصوص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و هي تطبق على الخصوم و على القاضي.

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

أ- بالنسبة للمدعي: أقر المشرع على أنه لا تقبل دعوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية و هذا ما جاءت به نص المادة **529 ق إ م إ**[3] أي أنه إذا رفع المدعي دعوى الملكية فلا يجوز له أن يرفع دعوى الحيازة لأن المطالبة بأصل الحق أو الملكية أولا يعد تنازلا ضمنيا منه عن سلوك الطريق السهل الذي منحه له المشرع و هو طريق دعوى الحيازة، و بالتالي سقوط حقه في السير فيها أو إعتراف منه لحيازة غيره، هذه الحالة إذا وقع الإعتداء على الحيازة قبل رفع دعوى الملكية. [4]

---

[1]- **محمدي فريدة (زواوي)، المرجع السابق، ص 73.**

[2]- **بوترعة زينب، الحيازة في القانون المدني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون خاص، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، 2019/2018، 42**

[3]- **أنظر المادة 529 قانون إجراءات مدنية و إدارية.**

[4]- **محمد ابراهيمي، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 49.**

أما إذا بدأ المدعي برفع دعوى الحيازة ثم رفع دعوى الملكية، فإن دعواه تكون مقبولة لعدم وجود نص يقضي بعدم قبولها.[1]

ب- بالنسبة للمدعى عليه: يلتزم المدعى عليه بعدم الجمع بين دعوى الحيازة و دعوى الملكية و هذا مانصت عليه المادة **530 ق إ م إ**، و من ثم فإنه لا يجوز للمدعى عليه الدفع بالحيازة بالإستناد إلى الحق، أي لا يجوز للمدعى عليه في الحيازة أن يتمسك بالدفوع المستمدة من أصل الحق مثلا: كأن يدفع المدعى عليه في دعوى الحيازة بأنه المالك الحقيقي للعقار، و لا يجوز للمدعى عليه رفع دعوى الملكية على المدعي قبل الفصل في دعوى الحيازة و تنفيذ حكمها بل يجب أن ينتظر صدور الحكم و يقوم بتنفيذه أولا و إلا يحكم بعدم قبول دعوى الحق، و عند إحترام المدعى عليه لقاعدة عدم الجمع بين الدعويين فإن للمدعي أن يتمسك بالدفع بعدم قبول دفع خصمه المستمد من أصل الحق[2].

و ترجع العلة في التفريق في دعوى الملكية ما بين المدعي و المدعى عليه في هذا الصدد أن المدعي هو الذي رفع دعوى الملكية بإختياره فيعد ذلك نزولا حتميا منه عن دعوى الحيازة بخلاف المدعى عليه فهو لم يرفع دعوى الملكية بل رفعها عليه المدعي فلا يجوز أن يحرمه بفعله من حقه في رفع دعوى الحيازة[3].

ثانيا: تطبيق القاعدة بالنسبة للقاضي: بالرجوع إلى نص المادتين **526 و 527[4] ق إ م إ** يفهم من هذين النصين أنه يمنع على القاضي الفاصل في موضوع الحيازة التعرض لأصل الحق محل الحيازة و عليه التقيد بقاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة و دعوى الملكية، و هو منع تقتضيه القواعد العامة لأن دعوى الحيازة يرفعها الحائز لحماية حيازته بصرف النظر عن ثبوت حقه في الملكية[5].

---

[1]- صدوقي المهدي و أخرون، المرجع السابق، ص 17.

[2]- بوترعة زينب، المرجع السابق، ص 46.

[3]- عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، بدون جزء، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، لبنان، 2000، ص 962.

[4]- أنظر المادة 526 و 527 قانون إجراءات مدنية و إدارية.

[5]- قادري نادية، المرجع السابق، ص 202.

إذا رفعت إحدى دعاوي الحيازة لمنع الغير من التعرض لها فلا يحق للقاضي أن يبحث فيما إذا كان المدعي صاحب حق أم لا، لأن كلا الدعويين تختلفان من حيث السبب و الموضوع **فالأولى** تقتصر في بحثها على توفر عناصر الحيازة و شروطها، و ترمي إلى حماية مركز واقعي محمي قانونا، **و الثانية** ترمي إلى حماية الحق الموضوعي من خلال التعرض إلى أصل الحق و مشروعيته[1].

في هذه المرحلة يتوجب على قاضي الحيازة أن يقصر بحثه في نطاق دعوى الحيازة فحسب، أي لا يجوز له أن يأمر بإجراء تحقيق يمس بأصل الحق مثلا: لا يجوز له أن يسمع لشهود بشأن عناصر الملكية، و أن يندب خبيرا للتحقيق في المستندات المتعلقة بأصل الحق، و مع ذلك لا يمنع عليه أن يفحص مستندات أصل الحق على سبيل الإستئناس لأجل الوصول إلى إثبات أركان و شروط الحيازة[2]، و هذه القاعدة ناجمة عن عدم الجمع بين دعوى الحيازة و دعوى الملكية من جهة، و عن مبدأ عدم جواز الحكم بما لم يطلبه الخصوم من جهة أخرى، و إلا صار حكمه معيبا و واجب الإلغاء[3].

المطلب الثالث: المقارنة بين دعاوى الحيازة و دعوى الملكية.

لقد كان وضع اليد على العقار هو أول مراحل الملكية الفردية، ثم تفرعت عنه سائر أنواع الملكية و منها الحيازة في حد ذاتها، و لما كانت الحيازة عبارة عن واقعة مادية تعني السيطرة الفعلية على الشيء و الظهور عليه بمظهر المالك كان هناك وجه شبه في الظاهر بين حيازة الشيء و ملكيته.

من الأهمية بمكان التمييز بين الحيازة و الملكية من الناحية القانونية إذ غالبا ما يجري الخلط بينهما في اللغة فكثيرا ما يردد الإنسان عبارة أني أحوز هذا المال بمعنى أني أملكه.

---

[1]– صدوقي المهدي و أخرون، المرجع السابق، ص 18.

[2]– بربارة عبدالرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، منشورات بغدادي، الجزائر، طبعة 02، 2009، ص 376.

[3]– صدوقي المهدي و أخرون، المرجع نفسه، ص 18.

و رغم أن الحيازة بدأت بسيطرة فعلية يباشرها الحائز على شيء مادي على إعتبار أنه مالك لهذا الشيء، فيحرزه إحرازا ماديا و يباشر عليه سلطة المالك فكانت بذلك الحيازة إستعمالا فعليا لحق الملكية على شيء مادي، إلا أنه سرعان ما ظهرت التفرقة بين الحيازة و الملكية من الناحية القانونية **فالحيازة** إستعمال للحق بينما **الملكية** هي الحق ذاته و وضع اليد مظهره كما أن الملكية حق أي سلطة قانونية و الحيازة واقعة مادية[1]، و سنتطرق في هذا المطلب في الفرع الأول إلى أوجه التشابه، و في الفرع الثاني أوجه الإختلاف.

الفرع الأول: أوجه التشابه.

يتشابه نظام الملكية و نظام الحيازة لوجود صلة و ثيقة بينهما حيث أن كلا منهما يعد سيطرة مادية على الشيء المحاز، و كانت الحيازة عن طريق وضع اليد نظاما شبيها في الظاهر بالملكية بل كثيرا ما قد يختلط بها، لذلك حاول الفقهاء دائما التقريب بين هذين النظامين (الحيازة و الملكية) ذلك أن الوضع الطبيعي للأشياء يقوم على وجود تساوق بينهما حيث تتحدد الحيازة الحقيقية بالملكية، و هذا ما ظهر جليا في كثير من التشريعات و من بينها التشريع الجزائري حيث جعل الحيازة ذات صلة و ثيقة بالملكية[2] ،و هذا ما نصت عليه المادة **823 ق م ج**[3] على أن " **الحائز لحق يفترض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك**".

أ- إن دعاوى الحيازة من حيث المبدأ تقوم على حماية الحائز لحيازنه، و هذا الأخير يمكن أن يكون مالكا و في هذه الحالة تشكل حماية الحيازة حماية غير مباشرة للملكية و على هذا خول المشرع للحائز و المالك الحق بطلب الحماية القضائية عن طريق دعوى الحيازة و دعوى الملكية.

---

[1]- قادري نادية، المرجع السابق، ص 17،18.

[2]- قادري نادية، المرجع نفسه، ص 18.

[3]- أنظر المادة 823 قانون مدني جزائري.

ب- يجوز للمدعي رفع دعوى الحيازة إذا كان سببها قائم بعد رفع دعوى الملكية، كذلك المدعى عليه يجوز له رفع دعوى الحيازة إذا كانت دعوى الملكية قائمة[1].

الفرع الثاني: أوجه الاختلاف.

و نظرا لوجود تشابه بين نظام الملكية و نظام الحيازة و جب التفرقة بينهما.

الحيازة كما عرفنا هي وضع اليد على الشيء و السيطرة 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، و على هذا فالحيازة واقعة مادية تحدث اثار قانونية.

أما الملكية فهي كما عرفتها المادة **674**[2] **ق م ج** على أن "**الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء شرط أن لا تستعمل إستعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة**".

كما عرفها الفقه على أنها: الحق الذي يخول صاحبه على شيء محل الحق سلطات الإستعمال و الإستغلال و التصرف، و يتضح بالمقارنة بين التعريفين أن:

الحيازة: هي عبارة عن وضع مادي أو واقعة مادية تحدث اثارا قانونية قد تؤدي إلى إكتساب الحق، بمعنى كسب الملكية ذاتها و هي محمية من طرف القانون لذاتها متى توافرت فيها الشروط التي يتطلبها القانون دون بحث عن أصل الحق[3].

أما الملكية: فهي عبارة عن الحق أو ذاك الوضع القانوني الذي يسيطر به المالك على الشيء سيطرة قانونية فيستأثر بإستعماله و إستغلاله و التصرف فيه في حدود رسمها القانون لكن هذا لا يمنع أبدا من أن يتفق الوضع المادي مع الوضع القانوني، حيث يكون الحائز مالكا للشيء أوصاحب حق عيني عليه و قد يخالف هذا الوضع القانوني في حالة ما إذا كان الحائز لا يستند إلى أي حق على الشيء أو الحق محل الحيازة.

و بهذا تظهر معالم التفرقة بين الحيازة و الملكية في الأمور التالية:

---

[1]- صدوقي المهدي و أخرون، المرجع السابق، ص 18.

[2]- أنظر المادة 674 من نفس القانون.

[3]- قادري نادية، المرجع السابق، ص 19،20.

أولا: من حيث وسائل الحماية: تحمى الحيازة بثلاث دعاوى هي دعوى منع التعرض، دعوى إسترداد الحيازة، دعوى وقف الأعمال الجديدة و التي سيتم التعرض لها لاحقا.

أما الملكية فتحمى بدعاوى الملكية الثلاث و هي دعوى الإستحقاق، دعوى منع التعرض للملكية، دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية.

و دعاوى الحيازة أكثر سهولة و بساطة ذلك أن المدعي يثبت فقط توافر شروط الحيازة بينما تعتبر دعاوى الملكية أكثر مشقة و تعقيدا لأنها تستلزم أدلة إثبات الملكية.

ثانيا: من حيث طرق الإثبات: تختلف الحيازة عن الملكية من حيث طرق الإثبات فيمايلي:

تثبت الحيازة بثبوت عنصريها المادي و المعنوي كما أن المشرع أقام قرينة قانونية مفادها أن توافر الركن المادي قرينة على توافر الركن المعنوي، كما أن إثبات الحيازة بما أنها واقعة مادية يكون بكافة طرق الإثبات من بينة و شهادة شهود و غيرها من الإجراءات التي تسمح للمحكمة من إستخلاص توافر الحيازة.

أما فيما يخص الملكية فإثباتها صعب بالمقارنة مع الحيازة حيث يحتاج المدعي للملكية لدليل مكتوب غالبا ما يكون سندا رسميا مشهرا[1].

المبحث الثاني: الأحكام الخاصة لدعاوى الحيازة

إن الحماية المدنية للحيازة العقارية هي الأسلوب الطبيعي الذي تتحقق من خلاله ضمانات تحقيق العدالة، إن هذه الحماية هي الأصل لتأكيد الإستقرار الكافي في المراكز القانونية عن طريق القضاء، و لقد إهتم القانون المدني الجزائري بحماية الحيازة من الناحية المدنية و يرجع ذلك إلى إعتبارين هامين:

يتمثل الأول في كون الحيازة قرينة على الملكية فيحمي القانون الملكية عن طريق حماية الحيازة، أما الثاني فيتمثل في المحافظة على الأمن العام و السكينة العامة في المجتمع، فلا يجوز التعدي على الحيازة أو إغتصابها و لو من قبل المالك الحقيقي[2]، و لقد وضع المشرع لحماية الحيازة ثلاث دعاوي:

---

[1]– قادري نادية، المرجع السابق، 19،20

[2]– بوترعة زينب، المرجع السابق، ص 51.

الأولى: تحمي الحائز الذي إنتزعت منه الحيازة عنوة أو خلسة و هي دعوى إسترداد الحيازة

الثانية: تحمي الحائز الذي تعرضت حيازته للتهديد أو الإعتداء و هي دعوى منع التعرض

الثالثة: تحمي الحائز الذي توشك حيازته أن تتعرض للإعتداء من جراء أعمال بدأت لكنها لم تتم و هي دعوى وقف الأعمال الجديدة.

تشترك دعاوى الحيازة الثلاثة في أنها تحمي الحائز سواء كان مالكا أو غير مالك، و ليس للمدعي أي الحائز في إحدها إلا أن يثبت حيازته للعقار محل الدعوى دون أن يطلب منه إثبات ملكيته بما يترتب على ذلك الإثبات من تعقيدات، فمتى أثبت المدعي أنه كان حائزا للعقار كان له أن يسترد حيازته إذا سلبت منه[1].

و دعاوى الحيازة قاصرة على العقار، و هي تحمي الحيازة في حد ذاتها بغض النظر إذا كان الحائز يملك الحق الذي يحوزه أو لا يملكه، فالحائز لعقار تحميه دعاوى الحيازة الثلاثة و لا يطلب منه لدى مباشرته لهذه الدعاوى إلا أن يثبت حيازته للعقار، ومن ثم لا يطلب منه أن يثبت أنه مالك للعقار، و سواء كان الحائز مالكا للعقار أو غير مالك له فإنه متى أثبت حيازته للعقار كان له أن يحتمي بدعاوى الحيازة الثلاثة[2]، و سنتناول في هذا المبحث دعاوى الحيازة الثلاثة، في المطلب الأول دعوى إسترداد الحيازة، و في المطلب الثاني دعوى منع التعرض، و في المطلب الثالث دعوى وقف الأعمال الجديدة.

المطلب الأول: دعوى استرداد الحيازة.

تستعمل هذه الدعوى في حالة التعدي و اغتصاب العقار أو الحق العيني منه عنوة أو بالإكراه، لأن الأمر يتعلق بمجازاة تصرفات خطيرة جدا تمس بالأمن العام، فممارسة الدعوى لا يشترط فيها إلا الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ و العلني على خلاف دعوى عدم التعرض و دعوى وقف الأعمال الجديدة[3]، ونظم المشرع الجزائري أحكام دعوى إسترداد

---

[1]– إسماعيل أسامة كافي، النظام القانوني لدعوى الحيازة، كلية الحقوق تخصص قانون خاص، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2016/2015، ص 17.

[2]– إسماعيل أسامة كافي، المرجع نفسه، ص 17.

[3]– عبدالسلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، موفم للنشر، بدون طبعة و جزء وسنة، ص 58.

الحيازة بين ق م ج المواد **819.818.817** [1] و ق إ م إ المواد **524، 525.**[2] و بالرجوع إلى هذه النصوص القانونية مع ما وصل إليه الفقه و القضاء بشأن الدعوى سنحاول التعرف على تعريف دعوى إسترداد الحيازة و طبيعتها القانونية في الفرع الأول، و في الفرع الثاني شروط دعوى إسترداد الحيازة.

الفرع الأول: تعريف دعوى إسترداد الحيازة و طبيعتها القانونية.

أولا: تعريف دعوى إسترداد الحيازة.

لم يعرف المشرع الجزائري دعوى إسترداد الحيازة و إنما إكتفى بالإشارة إليها في نص المادة **817 ق م ج** و التي تنص على أن: "**يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية بفقدها، ردها إليه فإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت إنكشاف ذلك.**

و يجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة من غيره"

غير أنه يمكننا تعريف دعوى إسترداد الحيازة بأنها طلب من كانت العين محل الحيازة بيده، و أخذت منه بغير حق، كغصب أو حيلة.

أو أنها هي الدعوى التي بواسطتها يطالب الحائز إسترداد الحيازة التي كانت قائمة ممن إستولى عليها بالقوة[3].

و كذلك تعرف بأنها الدعوى التي يتمسك فيها المدعي بحيازته التي سلبت منه طالبا الحكم بإلزام المدعى عليه بتسليم العقار إليه.

---

[1] –أنظر المواد 819.818.817 قانون مدني جزائري.

2ـ أنظر المادتين 525.524 قانون إجراءات مدنية و إدارية.

[3] – سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء الأول، دار الهدى عين مليلة، الجزائر،2006، ص 55.

و يقصد بدعوى إسترداد الحيازة أيضا الدعوى التي يرفعها كل حائز لعقار أو حق عيني عقاري، و الذي فقد حيازته طالبا فيها برد هذه الحيازة ضد الغير، الذي قام بإنتزاعها و سلبها منه بالقوة أو الغصب[1].

حيث يستنتج من خلال هذه التعاريف أن دعوى إسترداد الحيازة هي الدعوى التي يرفعها الحائز أو من ينوبه يطالب فيها إسترداد حيازته من الغير، الذي سلبها منه بغير حق لإعادة الحيازة إلى صاحبها، و يتبين من هذه التعاريف أن دعوى إسترداد الحيازة هي دعوى موضوعية تتخذ صورة دعوى الإلزام حيث يدعي المدعي الإعتداء على الحيازة و يطالب بالحكم بجزاء هذا الإعتداء، و يتمثل هذا الجزاء في إعادة الشيء إلى أصله فهو إذن جزاء عيني، حيث أن هذه الدعوى تقوم أساسا على حماية النظام العام[2]، و من ثم رد الإعتداء غير مشروع على الحيازة، بإعتبار أنه يجب على المغتصب أن يرد ما إستولى عليه، حتى و لو كان هو المالك الحقيقي إلى حين صدور الحكم في الموضوع بخصوص المستحق لها، فلا يمكن للأفراد عرقلة إنتفاع الحائز بالعقار بل يجب إستردادها عن طريق القضاء وفقا للإجراءات المنصوص عليها قانونا، و ليس إقتضاء حقوقهم بأنفسهم[3].

ثانيا: الطبيعة القانونية لدعوى إسترداد الحيازة.

كانت دعوى إسترداد الحيازة محل جدل فقهي حول طبيعتها القانونية، بمعنى هل هي من الدعاوى العينية أم من الدعاوى الشخصية؟

يرى بعض الفقه الفرنسي أن دعوى إسترداد الحيازة هي دعوى شخصية و ليست دعوى عينية، لأن أساسها الفعل الضار و وضعت جزاءا على عمل غير مشروع هو إنتزاع الحيازة بالقوة، و القاضي يحكم بالتعويض أي رد الحيازة إليه و لكن الفقه الراجح في فرنسا و مصر على غرار الفقه الجزائري يرى بأنها دعوى عينية عقارية موضوعية لعدة أسباب:

---

[1]– أميرة لحمر و مروة بشير، النظام القانوني للحيازة في التشريع الجزائريكلية الحقوق تخصص قانون أعمال، جامعة 8 ماي 1945 قالمة،2017/2016، ص 52.

[2]– أميرة لحمر و مروة بشير، المرجع نفسه، ص 52،53.

[3]– أميرة لحمر و مروة بشير، المرجع نفسه، ص 52،53.

أ- اعتبرها المشرع دعوى من دعاوى الحيازة، بحيث وردت في ق ا م ا صراحة تحت عنوان دعاوى الحيازة.

ب- تسري عليها أحكام دعاوى الحيازة و أهمها أنها من إختصاص المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها مكان العقار.

ج- تسمح للحائز تتبع العقار في أي يد تحوزه لإستعادته منها[1].

لقد رجح الفقه دعوى إسترداد الحيازة أنها عبارة عن دعوى عينية ترفع ضد كل معتدي على الحيازة أراد أخذ حقه بيده دون اللجوء إلى القضاء، و ضد كل من إنتقلت إليه هذه الحيازة و لو بحسن نية فهي دعوى مشروعة لحماية الحائز في حيازته حماية فعالة، و هي دعوى عقارية لأنها تنصب على حقوق عقارية و تسمح للحائز بتتبع العقار في أي يد تحوزه لإستعادته منه[2].

و تجدر الإشارة إلى أن دعوى إسترداد الحيازة تشارك دعاوى المسؤولية و يتجلى ذلك في عدة نواحي:

1ـ يجوز رفعها من الحائز العرضي الذي لا يحوز لحساب نفسه بل يحوز لحساب غيره، حيث يكفي أن يكون للشخص مجرد سيطرة مادية على الشيء، أما إذا إنتزعت منه هذه السيطرة كان هذا عملا غير مشروع جزاؤه رد هذه السيطرة لمن كانت له سابقا و ذلك عن طريق دعوى إسترداد الحيازة و كذلك الحال فيما لو قامت الحيازة على عمل من أعمال التسامح أو على ترخيص إداري يجوز الرجوع فيه في أي وقت.

2ـ يجوز رفعها من الحائز إذا إكتمل للحيازة عنصراها فأصبحت حيازة قانونية، و لكنها لم تستقر إستقرارا كافيا و لو لم تدم سنة كاملة، حيث يعتبر إنتزاعها بالقوة كذلك عملا غير مشروع[3]، و تكون هنا أيضا دعوى إسترداد الحيازة جزاءا على القوة التي إستعملت في نزع

---

[1]- صدوقي المهدي، المرجع نفسه، ص 20.

[2]- بوترعة زينب، المرجع السابق، ص 54.

[3]ـ أميرة لحمر و مروة بشير، المرجع السابق، 53

الحيازة ورد الحيازة إلى صاحبها في هذه الحالة أقرب إلى أن يكون جزاء على عمل غير مشروع[1]، كما تشارك دعوى إسترداد الحيازة دعاوى الحيازة العينية في عدة نواحي:

أـ إذا إنتزعت الحيازة بغير القوة فإنها لا ترد إلا إذا كانت قد دامت سنة كاملة، أي أنها أصبحت حيازة مستقرة و في هذا مفهوم لحماية الحيازة ذاتها[2].

ب ـ يجوز رفع الدعوى ضد من إنتقلت إليه حيازة العقار المغتصب من مغتصب الحيازة، حتى لو كان هذا الأخير حسن النية، و في هذا الصدد فإن دعوى إسترداد الحيازة هي دعوى عينية، فرغم أنها جزاء على الإغتصاب في حد ذاته إلا أنها تعتبر كذلك حماية للحيازة، فيجوز للحائز عن طريقها إسترداد حيازته من الغير و لو كان هذا الغير حسن النية[3].

الفرع الثاني: شروط دعوى استرداد الحيازة.

يجب أن ترفع الدعوى من أطراف دعوى إسترداد الحيازة و هم كل من المدعي أي الحائز و الذي يجب أن تتوفر فيه المصلحة و يشترط أن تكون قانونية وقائمة أي حين وقوع ضرر للحيازة أو إحتمال الإعتداء عليها، بالإضافة للصفة يجب أن ترفع دعوى الحيازة من ذي صفة وعلى ذي صفة، فترفع من الحائز بنفسه أو بواسطة غيره على كل من يعتدي على الحيازة أو يحتمل أن يتعدى عليها[4] و المدعى عليه الذي قام بسلب الحيازة.

فالمدعي هو الحائز للعقار و يجب أن يثبت أنه وقت إنتزاع الحيازة منه كان حائزا للعقار حيازة خالية من العيوب أي حيازة مستمرة علينة هادئة غير غامضة، و ليس من الضروري في دعوى إسترداد الحيازة أن يكون الحائز أصيلا أي حائزا لحساب نفسه فيجوز للحائز العرضي و هو الحائز لحساب غيره أن يكون مدعيا في دعوى إسترداد الحيازة[5]، و يطالب

---

[1]– أميرة لحمر و مروة بشير، المرجع السابق، 53.

[2]– قادري نادية، المرجع السابق، ص 193.

[3]– عبدالرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 925،926.

[4]– بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، نظرية الدعوى، نظرية الخصومة، الإجراءات الإستثنائية، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية بن عكنون، الجزائر، 2008، ص 100، 101.

[5]ـ حماد رشيدة، دور القاضي العقاري في حماية الحيازة، جامعة الجيلالي اليابس بسيدي بلعباس بدون سنة و صفحة.

بإسترداد حيازة حق الملكية في حين أنه يكون صاحب حق و إنتفاع أو مرتهنا رهن حيازة أو مستأجرا أو حارسا قضائيا أي حائزا لحق الملكية حيازة عرضية لحساب المالك، كذلك يجوز لمن قامت حيازته على عمل من أعمال التسامح أن يكون مدعيا في دعوى إسترداد الحيازة.

أما المدعى عليه في دعوى إسترداد الحيازة هو الشخص الذي يقوم بنزع الحيازة من الحائز بالقوة أو الغصب، علنا أو خفية أو بالحيلة و الخديعة و يجب أن يكون العمل الذي قام به المدعي عملا عدوانيا من شأنه أن يمس بالسلام الإجتماعي و الأمن العام، الذي يؤدي إلى سلب الحيازة من الحائز و بصرف النظر عما إذا كان المعتدي حسن النية[1].

و بالرجوع إلى أحكام المواد من **817 إلى 819 ق م ج**[2] و المواد **524 و 525 ق إ م إ**[3] يستشف من خلالها أن المشرع خفف و يسر شروط قبول دعوى إسترداد الحيازة، لذلك كان الغرض من هذه الدعوى ليس حماية الحيازة القانونية فحسب، و إنما الإعتداء غير المشروع المخل بالأمن العام و النظام العام و تتمثل هذه الشروط في مايلي:[4]

أولا: ثبوت الحيازة القانونية أو المادية للمدعي: يجب أن يكون المدعي في دعوى إسترداد الحيازة حائزا للعقار حيازة مادية صحيحة و حالية بأن تكون يده متصلة بالعقار إتصالا فعليا تجعله تحت تصرفه المباشر، و بالتالي يتعين أن تكون الحيازة ثابته لرافع الدعوى وقت حصول الإعتداء، لذلك نجد أنه يكفي توافر الحيازة المادية بشروطها القانونية لرفع هذه الدعوى، و يستوي أن يكون الحائز هنا حائزا حقيقيا يحوز لحساب نفسه أم حائزا عرضيا و ذلك لأن دعوى إسترداد الحيازة تقوم أساسا على رد الإعتداء غير المشروع دون النظر إلى[5]

---

[1]– حماد رشيدة، المرجع السابق بدون صفحة.

[2]– أنظر المواد 817 "إلى 819 قانون مدني جزائري.

[3]– أنظر المادتين 524 و 525 قانون إجراءات مدنية و إدارية.

[4]– صدوقي المهدي و أخرون، المرجع السابق، ص 20.

[5]– بوترعة زينب، المرجع السابق، 56،57.

صفة واضع اليد، لذلك تكفي مجرد الحيازة المادية الفعلية لرفع دعوى إسترداد الحيازة لأن العبرة هنا بالحيازة الفعلية و ليس بمجرد تصرف قانوني قد يطابق أو لا يطابق الحقيقة[1].

و مما تقدم ذكره ننوه أنه يجوز لمن كان نائبا عن غيره في الحيازة رفع هذه الدعوى كالمستأجر و المستعير و الحارس و المرتهن رهن حيازي و لمن يضع اليد على أموال الدولة، مادامت تكفي الحيازة المادية التي لا يكون القصد منها إكتساب الملكية بالتقادم،

و إذا قام المؤجر بتأجير العقار إلى المستأجر اخر مع قيام العقد الأول و إنتزاع المستأجر الثاني للعقار الذي بحيازة المستأجر الأول فإن لهذا الأخير رفع دعوى إسترداد الحيازة من المستأجر الثاني على إعتباره حائزا عرضيا، و لا يجوز إدخال المؤجر في الدعوى الحالية، لأن ما يربطه به هو العلاقة العقدية أما إذا أراد إختصام المؤجر فإن ذلك لابد من أن يكون في دعوى مستقله لتمكينه من العين المستأجرة تنفيذا لعقد الإيجار أو طلب التعويض عما أصابه من ضرر[2].

ثانيا: أن تكون حيازة المدعي قد فقدت منه أي سلبت (وجود تعدي أو إكراه): معنى فقد الحيازة هو سلبها و إغتصاب العين و إنتزاعها من الحائز و حرمانه من الإنتفاع الكامل أو الجزئي بها و يتم ذلك بغير إرادة الحائز عن طريق أعمال القوة و الغصب أو الإكراه التي يقوم بها الغير علنا أو خفية أو بإستعمال طرق إحتيالية أو أساليب الغش و التدليس وغيرها[3]

و هو المصطلح الذي إستعمله المشرع في نص المادة **525 ق إ م إ**[4].

و من هنا نجد أنه يجب على الحائز عندما يلجأ لرفع دعوى إسترداد الحيازة أن يثبت أن حيازته للعقار قد فقدت أو سلبت تماما، و نتج على ذلك حرمانه الكامل من الإنتفاع بها[5]

---

[1]– بوترعة زينب، المرجع السابق، ص 57.

[2]– أميرة لحمر و مروة بشير، المرجع السابق، ص 58.

[3]– صدوقي المهدي و أخرون، المرجع السابق، ص 21.

[4]– أنظر المادة 525 قانون إجراءات مدنية و إدارية.

[5]– بوترعة زينب، المرجع نفسه، ص 57.

و قد نصت على نصت على هذا الشرط المادة **817 ق م ج**[1] حيث أجازت لحائز العقار الذي فقد حيازته أن يطلب ردها إليه[2].

و يتخذ سلب الحيازة صورا عديدة فقد يكون عن طريق القوة في صورة ظاهرة أو في صورة غير ظاهرة عن طريق الخفاء، و المراد بالقوة المستعملة لسلب الحيازة كل فعل يؤدي إلى منع الحيازة الواقعية فلا فرق بين القوة المادية أو المعنوية.

كما قد يكون سلب الحيازة عن طريق مشروع، و ذلك كأن يكون طريق التنفيذ القضائي مثل تنفيذ القرار الصادر من قاضي الحيازة و يكون الحائز طرفا فيه، أو حكما غيابيا كان إختصام الحائز فيه بإجراءات باطلة بقصد منعه من المثول أمام المحكمة حتى يصدر الحكم في غيبته و ذلك بإعتبار أن الحيازة قد سلبت منه رغم إرادته لأنه لا يستطيع مقاومة هذا التنفيذ، و بالتالي يشترط في العمل الذي يقوم به المغتصب أو المدعى عليه و الذي يسمح برفع دعوى إسترداد الحيازة إعتداء، الشروط التالية:

1- أن يكون العمل عدوانيا: و يقصد بذلك أن يشكل العمل الذي تتعرض له الحيازة إعتداء على المركز الواقعي للحائز سواء عن طريق القوة أو بدونها.

كما يجب أن يكون هذا العمل إيجابيا يقع على حيازة الحائز، و من شأنه الإخلال بالأمن العام مما يبرر اللجوء إلى دعوى إسترداد الحيازة كجزاء على هذا العمل العدواني و كحماية فعالة للحائز في حيازته.

2- أن يقع الإعتداء على العقار الذي هو في حيازة الحائز أما إذا وقع الإعتداء في عقار المعتدي فإنه لا يكفي لرفع دعوى إسترداد الحيازة و إن كان يكفي لرفع دعوى منع التعرض أو دعوى وقف الأعمال الجديدة[3].

---

[1]- أنظر المادة 817 قانون مدني جزائري.

[2]- إسماعيل أسامة كافي، المرجع السابق، ص 22.

[3]- بوترعة زينب، المرجع السابق، ص 57،58.

3ـ أن يؤدي هذا العمل الإعتداء على الحيازة إلى فقدان الحيازة كلها أو بعضها من طرف الحائز بحيث لا يستطيع الحائز إستعادة حيازته دون أن يقف هذا العمل أمام عقبة تحول دون ذلك[1].

ثالثا: عدم إشتراط مرور سنة على الحيازة: وفق مضمون نص المادة **818 ق م ج**[2] و المادة **524 ق إ م إ**[3] يشترط لقبول دعوى الحيازة أن يكون رافعها قد حاز العقار لمدة سنة كاملة، و أن تكون حيازته هادئة و علنية، و أن لا يشوبها إنقطاع، و أن تكون غير مؤقته، و هذا طبقا للقاعدة العامة في دعاوى الحيازة و القاضية بوجوب استمرار الحيازة مدة سنة دون انقطاع ليتمكن المدعي من مباشرة دعاوى الحيازة، حيث أنه لا تقبل دعاوى الحيازة و من بينها دعوى استردادها إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض.

إلا أن المشرع خرج عن هذه القاعدة العامة و سمح للحائز برفع دعوى استرداد الحيازة و لو لم يكن قد مضى على حيازته سنة كاملة، أي حتى و لو تتم يوم واحد فقط في حالتين[4]:

الحالة الأولى: إذا وقع سلب الحيازة بالقوة و الإكراه يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة و لو لم تكن قد استمرت سنة كاملة، و الحكمة من ذلك هي رغبة المشرع في رد القوة على أعقابها نظرا لما في استخدامها من خطر على النظام و الأمن العام.

الحالة الثانية: إذا كانت حيازة المعتدى عليه أحق بالتفضيل من حيازة المعتدي و ذلك وفق ما يلي:

– إذا كانت حيازة المعتدى عليه أي المدعي تستند إلى سند قانوني بينما حيازة المعتدي أي المغتصب أو المدعى عليه لا تستند على أي سند قانوني مثلا كان حائز للحق بمقتضى عقد لا يعتبر المعتدي طرفا فيه[5].

---

[1]– بوترعة زينب، المرجع السابق، 58،59.

[2]– أنظر المادة 818 قانون مدني جزائري.

[3]– أنظر المادة 524 قانون إجراءات مدنية و إدارية.

[4]– بوترعة زينب، المرجع نفسه، ص 59.

[5]ـ صدوقي المهدي و أخرون، المرجع السابق، ص 21،22

– الحيازة الأسبق في التاريخ إذا لم يكن لدى أي من الحائزين سند أو تعادل سنداتهما، و مثال تعادل السندات كأن يستند الحائز إلى عقد بيع صادر له من شخص معين، و يستند المدعى عليه أيضا إلى عقد بيع صادر له من شخص اخر[1].

رابعا: رفع الدعوى في خلال سنة من تاريخ سلب الحيازة أي الميعاد: ترفع دعوى استرداد الحيازة في ميعاد سنة يبدأ حسابه كأصل عام من تاريخ فقد الحيازة و هذا الشرط مذكور صراحة في المادتين **817 فقرة 01 و 819 ق م ج**[2]، و المادة **524 فقرة 02 ق إ م إ**[3]، و يستثنى من هذه القاعدة حالة فقدان الحيازة خفية و عن طريق الغش و التحايل، حيث يبدأ الميعاد من وقت انكشاف ذلك و هذا ما نصت عليه المادة **817 فقرة 01 ق م ج** و يضيف الفقه حالة كون نية المغتصب غامضة، فهنا لا يبدأ الميعاد إلا من الوقت الذي ينجلي عنها الغموض، مثال ذلك أن يسمح شخص لأخر بحيازة عقار تسامحا منه و لكن هذا الأخير كان ينوي اغتصابه فهنا لا يبدأ ميعاد السنة إلا من يوم وضوح النية، أما إذا لم يرفع الحائز الدعوى خلال سنة و ظل مغتصب الحيازة محتفظا بها في هذه الحالة يحق للحائز أن يحتمي بدعاوى الحيازة الثلاث لأن حيازته استمرت سنة كاملة[4].

حيث يستنتج مما سبق ذكره أنه يجب رفع دعوى استرداد الحيازة خلال سنة تحسب من تاريخ فقدان الحيازة و هذا هو الأصل و يستثنى منه حالتين و هما:

– فقدان الحيازة خفية هنا يحتسب الميعاد من وقت الانكشاف.

– إذا كانت نية الغاصب غير واضحة و هنا تحتسب من تاريخ وضوح تلك النية، و مدة السنة هذه هي مدة سقوط و ليست مدة تقادم، فإذا لم ترفع دعوى استرداد الحيازة خلال هذه السنة فإنه لا يجوز رفعها بعد انقضاء هذه الأخيرة، و بالتالي فإنه لا تقبل دعاوى الحيازة إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض[5]، و يترتب على مدة السنة مدة سقوط أنها تسري على غير

---

[1]– صدوقي المهدي و أخرون، المرجع السابق، ص 21،22.

[2]– أنظ المادتين 817 فقرة 01 و 819 قانون مدني جزائري.

[3]– أنظر المادة 524 فقرة 02 قانون إجراءات مدنية و إدارية.

[4]صدوقي المهدي و أخرون، المرجع نفسه، ص 22.

[5]– أميرة لحمر و مروة بشير، المرجع السابق، ص 63.

كاملي الأهلية سواء كان قاصرا أو محجرا عليه أو غائبا، كما يترتب كذلك ألا تسري عليها مدة الوقف أو الانقطاع، و قد خرج المشرع عن هذه القاعدة في حالتين:

– إذا فقدت الحيازة بالقوة، ففي هذه الحالة تقبل دعوى استرداد الحيازة و لو لم تكن قد مضت على الحيازة مدة سنة.

– إذا كانت حيازة رافع الدعوى و التي لم يمض عليها سنة أحق بالتفضيل من حيازة خصمه حتى و لو لم تمض على حيازة المدعي مدة سنة[1].

و تجدر الإشارة إلى أنه متى توافرت شروط دعوى استرداد الحيازة على نحو ما ذكر، و كان الاعتداء يستدعي اتخاذ إجراء وقتي بشأنه و كان يخشى على مصالح الحائز من فوات الوقت فله أن يلجأ إلى قاضي الأمور المستعجلة ليرد إليه حيازته كإجراء وقتي ذلك لخشية فوات الوقت الذي يستلزمه، لحين اللجوء للمحكمة للفصل في الموضوع، و لا تعتبر الدعوى المستعجلة من دعاوى الحيازة و إنما مجرد إجراء وقتي تحكمه قواعد الدعوى التي ترفع إلى قاضي الأمور المستعجلة، و من الملاحظ أنه سواء رفعت دعوى استرداد الحيازة أمام القضاء الاستعجالي أو الموضوعي، فإنه يتعين على القاضي عدم المساس بأصل الحق[2].

و مما تقدم ذكره فإنه يشترط لقبول دعوى الحيازة أن ترفع خلال سنة من تاريخ فقد الحيازة إذا كان فقد الحيازة وقع علانية، إذ يكون الحائز عالما في هذه الحالة بوقت سلب الحيازة منه، أما إذا كان فقد الحيازة وقع خفية دون أن يعلم به الحائز و قت وقوعه فإن السنة التي يجب أن ترفع في خلالها دعوى استرداد الحيازة تسري من وقت أن ينكشف الخفاء، أي من الوقت الذي يعلم فيه الحائز بفقد الحيازة[3]، و ذلك ما ذهبت إليه المادة **818 ق م ج**[4].

و يقع على المدعي عبء إثبات رفع الدعوى في الآجال القانونية المحددة لها أي مدة سنة، و يكون ذلك بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة و القرائن.

---

[1]– أميرة لحمر و مروة بشير، المرجع السابق، ص 63.

[2]– أميرة لحمر و مروة بشير، المرجع نفسه، ص 64،63.

[3]– إسماعيل أسامة كافي، المرجع السابق، 24،23.

[4]– أنظر المادة 818 قانون مدني جزائري.

فإذا لم يقم المدعي برفع الدعوى في مدة سنة و بقي منتزع الحيازة مستبقيا لها، فيصبح بذلك حائزا تحمى حيازته بجميع دعاوى الحيازة لأنها استمرت سنة كاملة، و مدة السنة هنا هي مدة سقوط لا مدة تقادم، فإذا لم ترفع دعوى استرداد الحيازة خلالها لا يجوز رفعها بعد ذلك[1].

المطلب الثاني: دعوى منع التعرض.

ترمي دعوى منع التعرض إلى منع التعرض لحق الحائز في حيازة العين إذا لم يبلغ هذا التعرض حد نزع اليد، و تحمي هذه الدعوى الحيازة القانونية كالحيازة العرضية، يطلق عليها الفقه تسمية دعوى الحيازة العادية أو الرئيسية،[2] تعتبر دعوى منع التعرض من أهم دعاوى الحيازة فهي دعوى الحيازة الرئيسية أو كما يطلق عليها بعض الشراح بدعوى الحيازة المثلى و ذلك نظرا لكونها تهدف إلى حماية الحيازة في ذاتها بعد أن استقرت استقرارا كافيا، كما أنها ترفع في كل صور التعرض الموجه ضد الحيازة إذا توافرت شروطها، و نظم المشرع أحكامها وفق المادة **820 ق م ج**[3]، كما أشار في مضمون نص المادة **524 ق إ م إ**[4]، و لبحث هذه الدعوى سنتطرق لتعريفها و طبيعتها القانونية في الفرع الأول، و في الفرع الثاني نتطرق لشروط قبول دعوى منع التعرض.

الفرع الأول: تعريف دعوى منع التعرض و طبيعتها القانونية.

أولا: تعريف دعوى منع التعرض: يقصد بها منع الاعتداء على الحيازة و حتى نكون أمام دعوى منع التعرض ينبغي أن يكون قد وقع تعدي على حيازة المدعي و التعرض هو كل عمل مادي أو إجراء قانوني من شأنه أن يعرقل انتفاع المدعي على حيازته[5].

---

[1]– إسماعيل أسامة كافي، المرجع السابق، ص 24.

2ـ عبده جميل غصوب، الوجيز في قانون الإجراءات المدنية، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع، بيروت لبنان، 2010، ص 173.

[3]– أنظر المادة 820 قانون مدني جزائري.

[4]– أنظر المادة 524 قانون إجراءات مدنية و إدارية.

[5]– طاهري حسين، المرجع السابق، ص 119.

تعرف بأنها تلك الدعوى التي يرفعها حائز العقار أو الحق العيني ضد الغير الذي تعرض له في حيازته طالبا فيها منع التعرض و إزالة مظاهره، و تعرف أيضا بالنظر إلى الغاية من إقرارها بأنها المنع من الاعتداء على الحيازة، و يرى الدكتور عبدالرزاق السنهوري في هذا الصدد بأن دعوى منع التعرض هي دعوى الحيازة الرئيسية، إذ هي تحمي الحيازة في ذاتها و هي الحيازة الأصلية دون الحيازة العرضية، فهي دعوى الحيازة المثلى[1].

و تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يعرف دعوى منع التعرض إلا أنه أشار إلى هذه الأخيرة بصورة موجزة في نص المادة **820 ق م ج**[2] و يفهم من هذه المادة أنه يجوز للمدعي رفع دعوى منع التعرض خلال سنة إذا كان حائز للعقار و استمرت حيازته لهذا الأخير مدة سنة وقت حدوث التعرض، و من ثم فإن دعوى منع التعرض هي الدعوى التي يرفعها واضع اليد الحائز ضد الغير، يطلب فيها منع التعرض له في حيازته بأن يطلب فيها المدعي كف المدعى عليه عن مضايقته فيما تحت يده من الحيازة سواء كان التعرض مادي أو قانوني[3].

ثانيا: الطبيعة القانونية لدعوى منع التعرض.

نعتبر دعوى منع التعرض دعوى عينية عقارية يباشرها حائز العقار أو حق عيني لمدة سنة ضد من تعرض لهذه الحيازة فمحل هذه الدعوى هو الاعتراف بالحيازة و تثبيتها و حماية الحائز من أي اعتداء يقع على حيازته، و نظرا لطبيعة هذا النوع من الدعاوى و التي تستوجب بالضرورة البحث عن صفة واضع اليد[4].

و بالتالي فدعوى منع التعرض تهدف إلى حماية الحائز الذي وقع له تعرض من الغير في حيازته و هذا ما نستشفه من نص المادة **526 ق إ م إ**[5].

---

[1]– صدوقي المهدي و أخرون، المرجع السابق، ص 23.

[2]– أنظر المادة 820 قانون مدني جزائري.

[3]– أميرة لحمر و مروة بشير، المرجع السابق، ص 65.

[4]– صدوقي المهدي و أخرون، المرجع نفسه ، ص 23.

[5]– أنظر المادة 526 قانون إجراءات مدنية و إدارية.

فدعوى منع التعرض على غرار باقي دعاوى الحيازة فهي تشبه الدعاوى الوقتية ذلك أنه لا ينظر فيها لموضوع الحق فمحل هذه الدعوى هو الاعتراف بالحيازة و تثبيتها و حماية الحائز من أي اعتداء يقع على حيازته و ذلك بعد البحث في عناصر الحيازة و شروطها و أيضا مدة وضع اليد و كل هذه المسائل هي مسائل تحقيق موضوعية تمس موضوع النزاع[1].

الفرع الثاني: شروط قبول دعوى منع التعرض.

يجب أن ترفع الدعوى من أطراف دعوى منع التعرض و هم كل من المدعي أي الحائز يجب أن توفر فيه الصفة و المصلحة و التي تم التطرق لهم سابقا، و المدعى عليه الذي قام بالتعرض للحائز.

فالمدعي في دعوى منع التعرض هو الحائز للعقار، و على هذا الأخير أن يثبت أنه وقت وقوع التعرض كان حائزا للعقار حيازة خالية من العيوب، أي حيازة مستمرة علنية هادئة، غير غامضة و أن تكون حيازته أصلية لا عرضية، و هذا ما يميز دعوى منع التعرض عن دعوى استرداد الحيازة، فلا يجوز أن يرفع دعوى منع التعرض إلا من كان حائزا لحق الملكية لحساب نفسه و من ثم لا تقبل في هذه الحالة من صاحب حق الانتفاع أو صاحب حق الارتفاق أو المرتهن رهن حيازة أو المستأجر[2].

و قد استثنى المشرع الجزائري المستأجر رغم كونه حائز عرضي و سمح له برفع دعوى منع التعرض وهذا بنص المادة **487 ق م ج**[3]، و لا يسمح القانون الجزائري للحائز الذي تقوم حيازته على عمل من أعمال التسامح و هذا ما نص عليه في نص المادة **808 ق م ج**[4]، أو الحائز المرخص له بالحيازة من جهة الإدارة برفع دعوى منع التعرض لا على المالك المتسامح أو جهة الإدارة مانحة الترخيص و لا على الغير المعترض[5].

---

[1]– أميرة لحمر و مروة بشير، المرجع السابق، ص 66.

[2]– إسماعيل أسامة كافي، المرجع السابق، ص 25.

[3]– أنظر المادة 487 قانون مدني جزائري.

[4]– أنظر المادة 808 من نفس القانون.

[5]– إسماعيل أسامة كافي، المرجع نفسه، ص 25.

أما المدعى عليه في دعوى منع التعرض هو الشخص الذي يتعرض للمدعي في حيازته و قد يكون تعرضه ماديا أو قانونيا.

و قد ينجم التعرض عن أشغال عامة أو أشغال خاصة رخصتها الإدارة.

و الأصل أن ترفع دعوى منع التعرض ضد المدعى عليه نفسه و هو الذي صدرت منه أفعال التعرض لكن يجوز أن ترفع هذه الدعوى ضد الغير و لو كان حسن النية، و إذا ثبت أن المعترض كان وكيلا عن غيره و قام بالتعرض للحائز لحساب الغير فيكون للمدعي الخيار بين رفع الدعوى ضد الوكيل أو الموكل.

كما ترفع دعوى منع التعرض ضد المعترض و لو كان نائبا في الحيازة عن غيره كرفعها مثلا ضد مستأجر العقار[1].

و بالرجوع إلى أحكام المواد من **820 ق م ج** و المادة **526 ق إ م إ**[2] يستشف من خلالها شروط قبول دعوى دعوى منع التعرض التي تتمثل في أن يكون المدعي حائزا للعقار باستثناء المستأجر طبقا لأحكام المادة **487 ق م ج**[3] بالإضافة إلى أن تكون الحيازة هادئة و علنية و مستمرة و واضحة لمدة سنة و أن يحدث تعرض للحيازة و رفع المدعي لدعواه خلال سنة من حصول التعرض و مما تقدم سنتعرض لشروط وقوع التعرض للمدعي في حيازته.

أولا: أن يكون المدعي حائزا للعقار: يشترط أن يكون المدعي حائز للعقار حيازة قانونية مستجمعة لعنصريها المادي و المعنوي، و أن يكون العقار مما يمكن اكتساب ملكيته بمضي المدة المستلزمة ، كما يجب أن يكون الحائز أصيلا أي يحوز لحساب نفسه و ليس حائزا عرضيا و يجب على المدعي عند رفع دعوى منع التعرض أن يثبت أن حيازته للعقار[4] هي

---

[1]– إسماعيل أسامة كافي، المرجع السابق، ص 25.

[2]– أنظر المادة 820 قانون مدني جزائري و المادة 526 قانون إجراءات مدنية و إدارية.

[3]– أنظر المادة 487 قانون مدني جزائري.

[4]- أميرة لحمر و مروة بشير، المرجع السابق، ص 69.

حيازة صحيحة متوفرة على الركن المادي و الركن المعنوي و مستوفية لجميع شروطها من هدوء و علنية و استمرار و ظهور أي أنها خالية من العيوب[1].

أي أن تكون الحيازة أصلية، فلا تكفي الحيازة العارضة لمنع التعرض الواقع على حق الملكية و من ثم لا تقبل الدعوى إذا أقامها حائز لم تنصرف نيته إلى تملك العقار، فإذا قام المدعي بإثبات هذه الشروط تكون له الصفة في رفع الدعوى[2].

ثانيا: استمرار الحيازة لمدة سنة: يعتبر شرط دوام الحيازة الأصلية مدة سنة كاملة شرط لازم بصريح النص و هذه ما جاء ضمن المادة **820 ق م ج**[3]، إذ أنه لإمكان رفع دعوى منع التعرض فلا بد أن تكون الحيازة مستقرة، مستمرة، علنية، هادئة، غير غامضة مدة سنة كاملة على الأقل، و منه فإن لم تكن الحيازة قد استمرت للمدعي سنة كاملة و انتزعت منه فإن لم يستردها خلال سنة فإن الحيازة تكون قد استمرت للمدعى عليه مدة سنة، و يصبح هو الحائز الذي تحمى حيازته خلال سنة[4].

أما الموانع الوقتية أو القوة القاهرة و التي تمنع الانتفاع فلا يترتب عليها اعتبار الحيازة منقطعة من وقت حدوث الاستحالة، و في هذا الصدد تنص المادة **816 ق م ج**[5]، و يقع على الحائز المدعي عبء إثبات أن حيازته قد دامت سنة كاملة و يكفي في سبيل ذلك أن يثبت أنه حاز العقار قبل وقوع التعرض بسنة، و أنه يحوزه فعلا وقت التعرض حتى يفترض أنه استمر حائزا في الفترة ما بين الزمنين[6]، حسب أحكام المادة **830 ق م ج.**

---

[1]– أميرة لحمر و مروة بشير، المرجع السابق، ص 69.

[2]– إسماعيل أسامة كافي، المرجع السابق، ص 27.

[3]– أنظر المادة 820 من نفس القانون.

[4]– أميرة لحمر و مروة بشير، المرجع نفسه، ص 69.

[5]– أنظر المادة 816 و 830 قانون مدني جزائري.

[6]– إسماعيل أسامة كافي، المرجع نفسه، ص 28،27.

كما يجوز للمدعي من أجل إكمال مدة السنة أن يضم إلى حيازته مدة حيازة سلفه، سواء كان المدعي خلفا عاما لهذا السلف أو خلفا خاصا شريطة قيام رابطة قانونية بين الحيازتين[1].

ثالثا: أن يحدث تعرض في الحيازة: يشترط لقبول دعوى منع التعرض أن يحدث تعرض للحائز في حيازته، و **التعرض:** هو كل عمل مادي و كل تصرف قانوني من شأنه أن يعرقل انتفاع الحائز بالعقار و يتضمن بطريق مباشر أو غير مباشر إنكار أو ادعاء يتعارض مع حق الحائز في حيازته، و قد يكون هذا التعرض مادي أو قانوني[2].

يكون إتيانه عكر حيازة المدعي أو نازعه فيها فلا يلزم أن يترتب على الفعل الصادر من المدعى عليه ضررا أصاب المدعي حتى يعد هذا الفعل تعرضا في الحيازة، و لا يشترط أن يصحب التعرض إكراه، فقد يكون ذلك بطريق الغش و الاحتيال، كما لا يشترط أن تكون أعمال التعرض قد وقعت في عقار الحائز، فقد تقع في عقار مجاور له[3].

أـ التعرض المادي: هو الذي لا يستند فيه المتعرض إلى حق قانوني، و التعرض المادي قد يكون مباشرا إذا قام المدعى عليه أعمالا مادية على العقار الذي يحوزه الحائز، و قد يكون غير مباشر إذا قام شخص بأعمال مادية على عقار يحوزه هو و يعتبر اعتداء على حيازة عقار اخر، مثلا كأن يكون العقار حق الارتفاق على عقار مجاور فيقوم حائز العقار بأعمال تمنع جاره بمباشرة حقه في الارتفاق، و قد يكون التعرض المادي إيجابيا إذا قام الغير بأي عمل من أعمال الحيازة دون إذن الحائز كزراعة الأرض التي يحوزها المدعي، و يكون سلبيا إذا قام الغير في منع الحائز من ممارسة حيازته كمنعه من زراعة الأرض أو المرور[4]

---

[1]– قادري نادية، المرجع السابق، ص 224.

[2]– إسماعيل أسامة كافي، نفس المرجع، ص 28

[3]– إسماعيل أسامة كافي، المرجع نفسه، ص 28.

[4]– صدوقي المهدي و أخرون، المرجع السابق، ص 24.

بها، و لا يشترط في التعرض المادي أن يصاحبه عنف أو إكراه، و على ذلك لا يعد تعرضا قيام الغير من سرقة الثمار خلسة، كما لا يعد تعرضا الذي تم بطريق مشروع كوضع الغير أدواته في الأرض الحائز بناءا على رضاه، كما لا يعتبر تعرضا لأعمال التي تأتي تنفيذا لحكم قضائي صادر في مواجهة الحائز[1].

ب ــ التعرض القانوني: هو الذي يستند فيه المتعرض إلى حق قانوني كرفع دعوى ضد الحائز أو هو التعرض القائم على تصرف قانوني يصدر من المدعى عليه يعلن فيه نيته أو رغبته في معارضته للمدعي في حيازته و الذي يتخذ صورتين:

الصورة الأولى: التعرض القضائي: يقع هذا التعرض عن طريق نزاع في الحيازة يرفع أمام القضاء كرفع دعوى أو تقديم طلبات في الدعوى يعارض فيها المدعى عليه حيازة المدعي، و تنفيذ حكم على شخص لم يكن طرفا في الدعوى و لو تدخل شخص في الدعوى مدعيا أن له حق على الأرض محل النزاع، في مواجهة الحائز المتمثل في الدعوى فإن هذا يعتبر تعرض بهذا الأخير يجيز له رفع دعوى منع التعرض فكل ما يوجه إلى وضع اليد على أساس ادعاء حق و يتعارض مع حقه يصلح أساس لرفع دعوى منع التعرض حتى و لو لم يكن هناك غصب[2]، و كذلك يعد تعرض قضائيا تنفيذ حكم على شخص لم يكن طرفا في الخصومة.

الصورة الثانية: التعرض الغير قضائي: هو تصرف خارج مجلس القضاء و يكون بتحرير محضر بمعرفة جهة الإدارة لحائز العقار فيما يخص بأعمال حيازة هذا العقار و صدور قرار إداري باعتبار الطريق الذي يحوزه المدعي طريقا عاما، و قد يصدر هذا التصرف خارج مجلس القضاء، كما إذا أنذر المدعى عليه مستأجر بدفع الأجرة له هو لا للمؤجر[3]

---

[1]– صدوقي المهدي و أخرون، المرجع السابق، ص 24.

[2]– أميرة لحمر و مروة بشير، المرجع السابق، ص 71.

[3]– عبدالرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 935.

فيكون هذا تعرض لحيازة المؤجر للعين المؤجرة، و كما إذا أنذر المدعى عليه المدعي ألا يقيم بناء في الأرض التي يحوزها هذا الأخير فيكون هذا تعرض لحيازة المدعي للأرض[1].

ج ـ التعرض الناجم عن أشغال خاصة رخصت بها الإدارة: كما أراد شخص مقلقا للراحة أو مضرا بالصحة أو خطرا بعد أن حصل على رخصة من جهة الإدارة فإن التعرض في هذه الحالة تسري عليه القواعد العامة، فيختص القضاء العادي بنظره، و يقضي فيه بمنع التعرض و إزالة أعمال التعرض حتى مع صدور ترخيص بذلك من جهة الإدارة، حتى أنها غير مسؤولة عن حقوق الغير فيها، و على المتضرر اللجوء للقضاء ليقضي بالإزالة و إعادة الحال إلى ما كانت عليه[2].

رابعا: رفع الدعوى خلال سنة من تاريخ التعرض: يجب على الحائز أن يرفع دعوى منع التعرض خلال سنة من تاريخ وقوع التعرض القانوني أو المادي و هذا ما نصت عليه المادة **820 ق م ج**[3]، فإذا لم ترفع خلال هذه المدة لم تعد مقبولة أمام القضاء لاعتبارين هما:

1ـ إن سكوت الحائز على التعرض الحاصل لحيازته مع استمرار ذلك مدة سنة يفترض فيه أنه يعترف بأحقية المتعرض في تعرضه، و أنه تنازل عن الحماية التي يمنحها القانون.

2ـ استمرار حالة التعرض أي وضع يد المتعرض مدة سنة على العقار وضعا هادئا مقرونا بنية التملك ينشئ له حيازة جديرة بالحماية تزول بها حيازة الحائز الأول[4].

كما أن التراخي في رفع هذه الدعوى طوال مدة السنة يفترض أن التعرض ليس خطيرا فضلا عن رضا الحائز به، و تعتبر مدة السنة هنا هي مدة سقوط لا مدة تقادم و من ثم فإنها تسري على غير كامل الأهلية و الغائب و لا توقف و لا تقطع[5].

---

[1]– عبدالرزاق أحمد السنهوري، نفس المرجع، ص 935.

[2]– أميرة لحمر و مروة بشير، المرجع السابق، ص 72.

[3]– أنظر المادة 820 قانون مدني جزائري.

[4]– بوترعة زينب، المرجع السابق، ص 65.

[5]– عبدالرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص 940.

و يترتب على أنها مدة سقوط أنه إذا رفعت الدعوى بعد مرور أكثر من عام فإنه يقضي فيها بعدم القبول لرفعها بعد الميعاد، و بالتالي يسقط حق المدعي في دعوى الحيازة و لا يبقى أمامه إلا أن يرفع دعوى المطالبة بالحق[1].

المطلب الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة.

بدأ المشرع الحماية المدنية للحيازة ببيان أحكام دعوى استرداد الحيازة، ثم بين أحكام دعوى منع التعرض، و أخيرا بين أحكام دعوى وقف الأعمال الجديدة وهي دعوى ترفع كل من شرع في عمل و يقصد منعه في إتمامه و هذه الدعوى شرعت لحماية الحيازة و يفترض في هذه الدعوى أن شخصا يجري على ملكه أعمالا من شأنها و تمت أو يحدث تعرضا لحيازة الجار أو سلبها لهذه الحيازة ، و تعرف بدعوى الحيازة الوقائية التي ترمي إلى منع الاعتداء على الحيازة قبل وقوعها، و مثالها التقليدي البدأ في بناء حائط يؤدي لو اكتمل البناء إلى سد المطل للجار، فيرفع حائز المطل دعوى وقف الأعمال الجديدة يطلب فيها الحكم بوقف البناء.[2]

نص المشرع الجزائري على دعوى وقف الأعمال الجديدة ضمن نص المادة **821 ق م ج**[3]، و المادة **524 ق إ م إ**[4] و من خلال هذين المادتين يمكن أن نستخلص تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة و طبيعتها القانونية في الفرع الأول، و في الفرع الثاني نتطرق لشروط قبول دعوى وقف الأعمال الجديدة.

الفرع الأول: تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة و طبيعتها القانونية.

أولا: تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة.

يقصد بها الدعوى التي ترفع ضد من شرع في عمل يضر بالعقار الكائن تحت حيازة المدعي الذي يتضرر من تلك الأعمال و التي يطلب وقفها لأن من شأنها أن تعكر صفوة

---

[1]– بوترعة زينب، المرجع نفسه، ص 65.

2 . طاهري حسين، شرح وجيز لقانون الإجراءات المدنية، الطبعة الأولى، زكريا المنشورات القانونية، 1992، ص 120

[3]– أنظر المادة 821 قانون مدني جزائري.

[4]– أنظر المادة 524 قانون إجراءات مدنية و إدارية.

تصرفه في الملك الخاص به، و لو لم تكن تلك الأعمال تقع فوق ذلك الملك، و أساس هذه الدعوى هو توافر مصلحة قائمة للحائز في درء التعرض قبل حصوله، لأنه من غير المتصور حرمان الحائز من الحماية القانونية إلى أن يتم الاعتداء على حيازته.

أو هي دعوى الحيازة الوقائية التي تهدف إلى الحيلولة دون إتمام العمل أي قبل أن يصير العمل تعرض و مثالها أن يشرع شخص في حفر أساس في أرضه ليقيم حائطا و يكون من شأن هذا الحائط لو تم لحجب النور و الهواء عن بناء الجار، فيرفع هذا الأخير دعوى بطلب وقف البناء ليحول دون تمامه حتى يتجنب التعرض له في حق المطل إذا تم البناء[1].

و تتميز دعوى وقف الأعمال الجديدة عن باقي الدعاوى أنها تعود بالفائدة على المدعي و المدعى عليه معا، فتسمح للمدعي بتفادي و توقي تعرض مستقبلي يوشك أن يقع خطره، كما تسمح للمدعى عليه بتفادي إزالة الأعمال التي بدأ فيها لو ترك مستمرا في القيام بها ثم رفعت ضده دعوى منع التعرض[2]، و أساسها القانوني المادة **821 ق م ج**[3].

و لم يتقيد المشرع بمعيار معين يحدد فيه ماهية الإعمال الجديدة التي تنذر بخطر يهدد حيازة المدعي عند تمامها حتى يقضي القاضي بوقفها بناءا على الملابسات المحيطة بالدعوى[4].

ثانيا: الطبيعة القانونية لدعوى وقف الأعمال الجديدة.

اختلف الفقهاء في تحديد الطبيعة القانونية لهذه الدعوى فمنهم من اعتبرها دعوى موضوعية تحمي الحيازة في حد ذاتها كغيرها من دعوى الحيازة بدليل إمكانية رفعها مدة سنة، مما ينفي عنها عنصر الاستعجال، و يعتبرها البعض الاخر دعوى استعجالية وقتية على أساس توفر عنصر الاستعجال، و هو قول جدير بالتأييد، ذلك أنها ترمي إلى تحقيق وظيفة القضاء الاستعجالي و هي الوقاية من خطر التأخير[5].

---

[1]- أميرة لحمر و مروة بشير، المرجع السابق، ص 74.

[2]- بوترعة زينب، المرجع السابق، ص 67.

[3]- أنظر المادة 821 قانون مدني جزائري.

[4]- إسماعيل أسامة كافي، المرجع السابق، ص 30.

[5]- بوبشير محند أمقران، المرجع السابق، ص 115.

و الرأي الراجح و الذي استقر عليه كل من الفقه و القضاء أن دعوى وقف الأعمال الجديدة هي دعوى موضوعية يتناول فيها القاضي بحث أصل الحيازة و صفتها القانونية، و لذلك فإن الحكم الذي سيصدر فيها يحسم النزاع بالنسبة للحيازة، غير أن هذا لا يمنع من رفع هذه الدعوى أمام القضاء الاستعجالي إذا ما توافرت شروط اختصاصه، و لا تعتبر هذه الدعوى من دعاوى الحيازة و إنما مجرد إجراء عادل و وقتي و تدبير تحفظي لا يمس موضوع الحيازة[1].

الفرع الثاني: شروط قبول دعوى وقف الأعمال الجديدة.

يجب أن ترفع الدعوى من أطراف دعوى وقف الأعمال الجديدة و يقصد بهما كل من المدعي الذي يرفع دعوى وقف الأعمال الجديدة و يجب أن تتوفر فيه الصفة و المصلحة و المدعى عليه الذي ترفع ضده الدعوى.

فالمدعي في دعوى وقف الأعمال الجديدة هو الحائز للعقار و يجب عليه أن يثبت أن حيازته خالية من العيوب أي حيازة مستمرة علنية هادئة غير غامضة، و يجب أيضا أن يثبت أن حيازته أصلية و ليست حيازة عرضية، أي أنه يحوز لحساب نفسه لا لحساب غيره[2]، و ذلك ما يستشف من نص المادة **821 فقرة 01 ق م ج**[3]، و تجدر الإشارة أنه إذا قامت الحيازة على عمل من أعمال التسامح أو على ترخيص من جهة الإدارة يجوز الرجوع فيه في أي وقت، فإن الحيازة لا تكون عرضية إلا بالنسبة إلى المالك المتسامح، أو جهة الإدارة المرخصة و فيما عدا هاتين الصورتين تكون الحيازة أصلية تبيح رفع دعوى وقف[4] الأعمال الجديدة و يستثنى من هذا الأصل بصفة خاصة المستأجر الذي اباح له القانون بموجب المادة **487 ق م ج**[5] ممارسة دعاوى الحيازة[6].

---

[1]– قادري نادية، المرجع السابق، ص 234.

[2]– عبدالرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 945.

[3]– أنظر المادة 821 فقرة 01 قانون مدني جزائري.

[4]– إسماعيل أسامة كافي، المرجع السابق، ص 31.

[5]– أنظر المادة 487 من نفس القانون.

[6]– إسماعيل أسامة كافي، المرجع نفسه، ص 31.

أما المدعى عليه في دعوى وقف الأعمال الجديدة هو من يبدأ أعمالا لم تصل بعد إلى أن تكون تعرضا، و لكن هناك من الأسباب المعقولة ما يدعو إلى الاعتقاد بأن هذه الأعمال لو تمت لكانت تعرضا كاملا لحيازة المدعي، كأن يبدأ شخص في بناء حائط أو إقامة بناء في حدود أرضه لو ترك له الاستمرار في بنائه حتى نهايته لسد النور و الهواء على جاره أو لسد مطلا لجاره، و يترتب على ذلك تعرض لحيازة الجار للعقار المجاور أو للمطل، فموضوع دعوى وقف الأعمال الجديدة ليس هو تعرض بل أعمالا لو تمت لكان فيها تعرض للحيازة.

و يشترط في الأعمال التي يجب طلب وقفها بدعوى الأعمال الجديدة أمران[1]:

الأمر الأول أن تكون هذه الأعمال قد بدأت و لكنها لم تتم و ذلك لأنها لو تمت لوقع تعرض فعلا و لكان الواجب في هذه الحالة ليس رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة بل رفع دعوى منع التعرض.

الأمر الثاني أن تكون هذه الأعمال التي بدأها المدعى عليه قد وقعت في عقاره هو لا في عقار المدعي و لا في عقار الغير[2].

و بالرجوع إلى أحكام المادة من **821 ق م ج** يستشف من خلالها شروط قبول دعوى وقف الأعمال الجديدة التي تتمثل في أن يكون المدعي حائزا للعقار المطلوب حمايته وقت التعرض، و ثبوت شروع المدعى عليه في القيام بأعمال تهدد حيازة المدعي، و استمرار الحيازة لمدة سنة، و رفع الدعوى خلال سنة من بدأ الأعمال.

أولا: أن يكون المدعي حائزا للعقار المطلوب حمايته وقت التعرض: و قد نص على هذا الشرط مضمون المادة **821 ق م ج**[3] لذلك يشترط أن يكون المدعي في دعوى وقف الأعمال الجديدة حائزا للعقار المطلوب، حيازة قانونية بكل شروطها و صحيحة خالية من

---

[1]- أميرة لحمر و مروة بشير، المرجع السابق، ص 75.

[2]- عبدالرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق، ص 946.

[3]- أنظر المادة 821 قانون مدني جزائري.

العيوب كما يجب أن تكون حيازة أصلية لا حيازة عرضية و قت حصول التعرض الذي يجعل حيازة المدعي مهددة بخطر داهم إذا لم يتم وقفه[1].

و الأعمال المراد وقفها في هذه الحالة يشترط أن تكون قد بدأها المدعى عليه في عقاره هو و ليس في عقار المدعي أو الغير، لأن الأعمال لو بدأت في عقار المدعي لكانت تعرضا حالا و ليس مستقبلا، و كذلك نفس الشيء إذا بدأت في عقار الغير لكانت تعرضا حالا لهذا الغير في حيازته، و لوجب دفع التعرض بدعوى منع التعرض في كلتا الحالتين[2].

ثانيا: ثبوت شروع المدعى عليه في القيام بأعمال تهدد حيازة المدعي: يشترط لقبول 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 و أشغال يخشى لأسباب معقولة إذا تركت أن تصبح تعرضا لحيازة الحائز[3]،

و يتم إثبات واقعة الشروع بمحضر إثبات حالة معد من طرف محضر قضائي، يبين فيه حالة تلك الأعمال، و يمكن للقاضي الانتقال إلى مكان إثبات الواقعة أو الاستعانة بخبير، حيث نجد أن الأعمال التي يتم وقفها هي التي تكون قد بدأت بالفعل، و لكنها لم تتم، لأنها لو تمت لوقع التعرض و وجب دفعه بدعوى منع التعرض، لكنه يجب أن تكون هذه الأسباب يتقبلها العقل بحيث إذا تمت هذه الأعمال كانت تعرضا لحيازة المدعي[4]، و هذا ما نصت عليه المادة **821 ق م ج**[5]، و هذه الإجراءات أمر طبيعي و معقول، إذ يصعب على القاضي أحيانا أن يتبين ما إذا كان رافع دعوى وقف الأعمال الجديدة على حق أم لا، فتكون الكفالة المقدمة ضمانا كافيا في حالة صدور حكم القاضي مخالفا لما تطورت إليه[6]

---

[1]– بوترعة زينب، المرجع السابق، ص 70.

[2]– أميرة لحمر و مروة بشير، المرجع السابق، ص 77.

[3]– قادري نادية، المرجع السابق، ص 238.

[4]– أميرة لحمر و مروة بشير، المرجع نفسه، ص 76.

[5]– أنظر المادة 821 قانون مدني جزائري.

[6]- محمدي فريدة (زواوي)، المرجع السابق، ص 67،68.

الأوضاع فيما بعد، إذ قد يحكم القاضي لصالح المدعي و يتبين فيما بعد أن اعتراض هذا الأخير كان غير مؤسس، و كذلك قد يحكم القاضي بإبقاء الأعمال ثم يتبين عند إنهائها أنها تشكل فعلا معارضة لحيازة المدعي فتكون الكفالة في كلتا الحالتين ضمانا لأحد الطرفين[1].

و نظام الكفالة استحدثه المشرع في دعوى وقف الأعمال الجديدة أي في حالة منع أو استمرار الأعمال الجديدة، يجوز للقاضي أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون في حالة صدور الحكم بالوقف ضمانا لإصلاح الضرر الناشئ عن هذا الوقف، إذا تبين بحكم نهائي أن الاعتراض على استمرارها ضمانا لإزالة الأعمال كلها أو بعضها للتعويض عن الضرر.

و الحكم الصادر في دعوى وقف الأعمال الجديدة من القضاء الموضوعي فإنه لا يحوز حجية الشيء إلا إذا استنفذ جميع طرق الطعن، و لكن حجيته في مسألة الحيازة، أما الحكم الصادر في هذه الدعوى إذا صدر من القضاء الاستعجالي فحجيته مؤقته نسبية كما يمكن أن يكون مشمول بالنفاذ المعجل بقوة القانون[2]، و هذا ما نصت عليه المادة **303 ق م ج**[3].

ثالثا: استمرار الحيازة لمدة سنة: يجب أن تستمر حيازة المدعي مدة سنة كاملة بدون انقطاع قبل شروع المدعى عليه في الأعمال الجديدة التي لو تمت لأصبحت تعرضا للحيازة. و للمدعي في سبيل ذلك أن يضم مدة حيازة سلفه على مدة حيازته، سواء كان خلفا عاما أي وارث أو خلفا خاصا أي مشتري[4].

رابعا: رفع الدعوى خلال سنة من بدأ الأعمال: حيث يشترط لقبول دعوى وقف الأعمال الجديدة أن ترفع في خلال سنة من البدأ في الأعمال المطلوب وقفها و إلا كانت غير[5]

---

[1]– **محمدي فريدة (زواوي)، المرجع السابق، ص 67،68.**

[2]– **صدوقي المهدي و أخرون، المرجع السابق، ص 27،28.**

[3]– **أنظر المادة 303 قانون مدني جزائري.**

[4]– **بوترعة زينب، المرجع السابق، ص 71.**

[5]– **إسماعيل أسامة كافي، المرجع السابق، ص 33**

مقبولة، و هذا ما نصت عليه المادة **821 ق م ج**[1]، و يبدأ احتساب مدة السنة من تاريخ بدأ الأعمال الجديدة التي تمثل اعتداء على وشك الوقوع على الحيازة[2].

فإذا تتابعت هذه الأعمال و ترابطت و صدرت من شخص واحد فإنها تنشئ حالة اعتداء واحدة، و تبدأ مدة السنة من تاريخ البدء في أول عمل من هذه الأعمال، أما إذا تباعدت و استقل بعضها عن بعض أو صدرت من أشخاص مختلفين فإن البدء في كل عمل من هذه الأعمال يعتبر اعتداء قائما بذاته.

و على هذا فإنه تتعدد دعاوى وقف الأعمال بتعدد هذه الأعمال أو الأشخاص الصادرة عنهم و يبدأ احتساب المدة لكل دعوى من يوم البدء في العمل الذي أنشأ هذه الدعوى.

و مدة السنة التي يتعين رفع الدعوى في أثنائها هي مدة سقوط لا تقادم، و من ثم تسري على ناقص الأهلية و الغائب و لا يسري عليها الوقف و لا الانقطاع، فإذا رفعت 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 و ذلك بسبب زوال عنصر الاستعجال، و كل هذه الشروط مطلوب توافرها عند نظر الدعوى أمام القضاء الموضوعي، أما إذا تم عرض الدعوى أمام قاضي الأمور المستعجلة فعليه أن يتحقق من توافر هذه الشروط الموضوعية، بالإضافة إلى شرطي اختصاص القضاء المستعجل[3].

---

[1]- أنظر المادة 821 قانون مدني جزائري.

[2]- إسماعيل أسامة كافي، المرجع السابق، ص 33.

[3]- بوترعة زينب، المرجع السابق، ص 72.

خلاصة الفصل الثاني:

يستخلص من خلال ما سبق التطرق إليه أن المشرع أقر حماية مدنية للحيازة من خلال ضمان المراكز القانونية القائمة و الأوضاع الواقعية الظاهرة و ذلك بمنع الشخص من اقتضاء حقه بيده عن طريق الاعتداء و فسح المجال للالتجاء إلى القضاء لدفع أي اعتداء قد يقع على الحيازة.

و قد منح القانون لكل من وقع له اعتداء في حيازته أن يلجأ إلى دعاوى الحيازة و التي تتمثل في ثلاث دعاوى و هي دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأعمال الجديدة، يرفعها الحائز حسب طبيعة التعرض الواقع على حيازته و كذا بعض الأحكام الخاصة كقاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة و دعوى الملكية و مدى حجية الحكم الصادر في دعوى الحيازة بالنسبة لدعوى الملكية، و على ذلك يجب تكييف طبيعة التعرض تكييفا صحيحا حتى لا يقع خلط بين دعاوى الحيازة و كذا تحديد نوع المطالبة القضائية حتى يتسنى للحائز حماية حيازته من التعرض الواقع عليها و التي انفكت بها و استمرت لمدة معينة إلى كسب الملكية أو الحق العيني و هذا هو التقادم المكسب، كما قد تؤدي حيازة المنقول إلى كسب الحائز فور الحيازة للحق الذي يظهر على أنه صاحبه ما دام الدستور الجزائري يكرس الملكية الخاصة على وجه العموم باعتبار أن الحيازة القانونية تعتبر إحدى الطرق المؤدية لاكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب و التي ينادي بها الأشخاص منذ القدم إلى يومنا هذا في ظل ارتفاع قيمة العقار و مختلف الاستثمارات الخاصة به.

و دعاوى حماية الحيازة دعاوى تتميز بحماية العقار دون المنقول، و هي تحمي الحيازة بذاتها دون البحث عن الحق أو أصله أو مشروعيته، كما أنها تتميز بالطابع الاستعجالي من أجل حماية المراكز القانونية الحالية إلى غاية الفصل في موضوع الحق.

الخاتمة

الخاتمة

من خلال دراستنا لموضوع النطاق القانوني للحيازة في التشريع الجزائري وصلنا إلى أن الحيازة وضع مادي يسيطر الشخص بنفسه أو بواسطة غيره سيطرة فعلية لا على سبيل التسامح و لا الرخصة على شيء مادي يجوز التعامل فيه، و للحيازة أهمية كبيرة و دور فعال في الحفاظ على المراكز القانونية، فرغم كون الحيازة مجرد حالة واقعية إلا أن لها نظامها القانوني الخاص لعلاقة الحيازة بالنظام و الأمن العام، و قررت لها الحماية المدنية بإعتبارها الأسلوب و الالية القانونية لتحقيق العدالة و السلم العام من خلال ضمان الإستقرار الكافي للمراكز القانونية القائمة، و الأوضاع الواقعية الظاهرة لعدم السماح للشخص بإقتضاء حقه بيده عن طريق القوة و الإعتداء، و بالتالي تكريس فكرة اللجوء إلى القضاء لدفع أي إعتداء يقع على الحيازة.

فمن خلال ما تم دراسته في البداية يتبين أن الهدف الأساسي من دراسة هذا الموضوع هو تسليط الضوء على الحيازة و توضيح كل ما يتعلق بشروط قيامها و تحديد عناصرها أثارها القانونية و اليات الحماية.

فالجانب الأول من الدراسة تناولنا فيه الإطار الموضوعي للحيازة من خلال تحديد مختلف المفاهيم لتحديد المقصود بالحيازة فالمشرع الجزائري إعتبر الحيازة وسيلة أساسية لكسب حق الملكية بإعتبارها أهم الحقوق العينية الأصلية التي أولاها المشرع أهمية بالغة حيث نظم قواعدها في المواد من 808 إلى 843 ق م ج.

كما تطرقنا أيضا إلى الأثار القانونية المترتبة عن الحيازة من كسب و إنتقال من و إلى الخلف العام أو الخاص و في بعض الحالات زوال الحيازة.

أما الشق الثاني من الدراسة تطرقنا من خلاله إلى الأحكام الإجرائية للحيازة في التشريع الجزائري أين يتدخل القاضي المدني لحماية الحيازة لدرء الخطر عليها في حالة التعرض لها

الخاتمة:

أو سلبها بالقوة و ذلك عن طريق دعاوى الحيازة الثلاث، و يشترط في الأصل حتى تقوم دعوى الحيازة أن يحدث تعرض أو إعتداء للحائز بشرط أن تكون حيازته متوفرة على الركن المادي و المعنوي معا، و أن تكون الحيازة غير مشوبة بأي عيب بأن تكون حيازة واضحة و مستمرة و هادئة و علنية، فتقوم هنا إحدى دعاوى الحيازة الثلاثة و هي دعوى إسترداد الحيازة، دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأعمال الجديدة بحسب نوع الإعتداء

الحاصل و حسب توفر شروط قيام كل دعوى.

خلصنا من خلال دراستنا المتواضعة لهذا الموضوع إلى مجموعة من النتائج هي:

1ـ الحيازة عبارة عن سلطة فعلية أو سيطرة مادية يباشرها الشخص بنفسه أو بواسطة غيره على شيء من الأشياء أو حق من الحقوق و يستعملها كما لو كان مالكا لها أو صاحب حق عيني عليها سواء إستندت هذه السلطة إلى حق من الحقوق أو لم تستند.

2ـ لم يعرف المشرع الجزائري الحيازة ضمن أحكام القانون المدني و إنما تركها للفقه و القضاء على خلاف لما ذهبت إليه بعض التشريعات التي أوردت تعريف للحيازة، و هذا يحسب لصالحه، و ذلك حتى لا يقع في الأخطاء التي وقعت فيها هذه التشريعات بأن أهملت ذكر الركن المعنوي للحيازة أو الإشارة إليه، و لقد ترك القانون المجال للفقه و القضاء للإجتهاد و إعطاء تعريفات تضبط فكرة الحيازة و تكون مستجمعة لفن الصياغة القانونية.

3ـ حتى تقوم الحيازة لابد من توافر ركنيها المادي و المعنوي معا، كما يشترط أن تكون مستوفية لشروطها القانونية هادئة، ظاهرة، مستمرة، واضحة، و أن تكون صحيحة خالية من عيوب الحيازة كعيب الإكراه، و الخفاء، و الغموض، و عيب عدم الإستمرار.

4ـ الحيازة في القانون الجزائري ترد على الأشياء المادية و الحقوق العينية الأصلية و التبعية فقط، أما الحقوق الشخصية لا تصح أن تكون محلا للحيازة في القانون الجزائري.

الخاتمة:

5ـ لحماية الحيازة أجاز المشرع إنتقال الحيازة من شخص إلى اخر بالإستفادة إما بقوة القانون و إما بالإتفاق، كما أجاز كذلك إمكانية و إضافة مدة حيازة الخلف إلى مدة حيازة السلف.

6ـ تزول الحيازة بفقد ركنيها المادي و المعنوي او بفقد أحد ركنيها.

7ـ نظرا لأهمية الحيازة أقر لها المشرع الجزائري حماية خاصة ذلك للمحافظة على الملكية و على الأمن و النظام العام في المجتمع، و أعطى لها المشرع حماية لمنع الإعتداء عليها حيث أجاز للحائز اللجوء للقضاء و طلب الحماية في حال التعرض لحيازته أو سلبها بالقوة.

8ـ هناك ثلاثة أنواع من دعاوى الحيازة و هي: دعوى إسترداد الحيازة، دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأعمال الجديدة، و حتى تقبل هذه الدعاوى يجب أن يكون محلها حيازة قانونية مستجمعة لأركانها و شروطها لذلك لا يجوز للحائز العرضي كالمودع لديه أو المرتهن رهن حيازة أن يلجأ في سبيل حماية حيازته إلى دعوى منع التعرض و دعوى وقف الأعمال الجديدة، بل يمكنه اللجوء إلى دعوى إسترداد الحيازة، إلا أن المستأجر له الحق في رفع جميع دعاوى الحيازة و ذلك طبقا للمادة 487 ق م ج.

9ـ حماية دعوى إسترداد الحيازة تكون للحائز القانوني و الحائز العرضي، بينما دعوى منع التعرض و دعوى وقف الأعمال الجديدة فتحميان الحائز القانوني فقط.

10ـ طبقا لنص المادة 839 ق م ج، فإن المالك ملزم بأن يرد للحائز جميع المصروفات التي أنفقها هذا الأخير على الشيء المحاز.

11ـ حمل المشرع الحائز المسؤولية في حالة هلاك الشيء المحاز أو تلفه، حيث تقوم مسؤوليته إذا كان سبب الهلاك أو التلف راجع إلى سوء نيته، أما إذا كان الحائز حسن النية و بالرغم من ذلك هلك الشيء المحاز فلا تقوم مسؤوليته.

الخاتمة:

12ـ فضلا عن وجوب توافر شرط الحيازة و شرط إستمرارها مدة معينة، فقد فرض المشرع الجزائري على حائز العقار أن تستمر حيازته، دون وقف و لا إنقطاع لكي يكتسب ملكية الشيء.

13ـ تسري أحكام التقادم المسقط على التقادم المكسب، فيما يتعلق بحساب المدة و وقف التقادم و إنقطاعه و هذا طبقا لنص المادة 832 ق م ج.

و بناءا على ما سبق ذكره نخرج بمجموعة من التوصيات و الإقتراحات تتمثل في:

1ـ محاولة ضبط مفهوم الحيازة.

2ـ ضرورة تنظيم ملتقيات و ندوات قانونية مختصة حول موضوع الحيازة و ذلك لما لها من أهمية بالغة في المجتمع.

3ـ ضرورة إعادة النظر في بعض النصوص القانونية الواردة في القانون المدني الجزائري المتعلقة بموضوع الحيازة و تصحيحها بما يتماشى مع نظام الشهر العيني في العقارات و ما يتماشى مع خصائصه و مبادئه.

4ـ العمل على تنظيم دعوى منع التعرض و دعوى وقف الأعمال الجديدة و إعطائها القدر الكافي من النصوص القانونية مثل دعوى إسترداد الحيازة.

5ـ العمل على تطوير المنظومة القانونية الخاصة بالحيازة نظرا لتطور أساليب الإعتداء على الحيازة و زيادة المنازعات الخاصة بها.

6ـ ضرورة توسيع إختصاص القضاء المستعجل ليشمل دعوى الحيازة و بإجراءات مبسطة لحماية الحيازة وقتيا.

7ـ تصحيح الخطأ الموضوعي الوارد في المادة 487 ق م ج و التي تنص على:".... لا يمنع المستأجر من أن يطالب شخصيا بحق لمن تعرض به بالتعويض" إلى أن تكون العبارة

الخاتمة:

الصحيحة كالاتي:".... لا يمنع المستأجر من أن يطالب بحقه شخصيا من تعرض له بالتعويض" و ذلك لأن المستأجر لا يطالب بحق المتعرض و إنما يطالب بحقه هو.

8ـ تصحيح الخطأ الشكلي الوارد في نص المادة 815 ق م ج:" تزول الحيازة إذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية على الحق أي إذا فقد هذه السيطرة بأية طريقة أخرى" و من

المفترض أن تكون كالاتي:" تزول الحيازة إذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية على الحق أو إذا فقد هذه السيطرة بأية طريقة أخرى" لأن حرف أي يفيد الشرح و معنى ما سبقها، أما أو فهي تفيد التخيير.

9ـ إلى جانب حماية الحيازة حماية مدنية عن طريق دعاوى الحيازة يتعين على المشرع وضع مواد تتعلق بالحماية الجنائية لحماية الحيازة في قانون العقوبات بنص صريح يسهل العمل على الجهات القضائية بالإضافة إلى الحماية المدنية للحيازة عن طريق دعاوى الحيازة، ذلك لأن الحماية المدنية وحدها لا تكفي لحماية الحيازة.

و أخيرا فإن هذا البحث قد عنى بالنطاق القانوني للحيازة في التشريع الجزائري و ألم بكل تفاصيله و أظهر صورة واضحة عنه.

قائمة المصادر
والمراجع

فهرس المحتويات:

قائمة المصادر والمراجع:

القوانين:

- الامر رقم75-58المرخ في20رمضان عام 1395 الموافق ل26سبتمبر1975,المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم سنة 2005
- قانون رقم08ـــ09مؤرخ في 18صفرعام1429 الموافق25فبراير2008المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري
- قانون90ـــ30مؤرخ1ديسمبرسنة1990المعدل بالقانون 08ـــ14مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008والمتعلق بالأملاك الوطنية
- القانون رقم:25/90 المؤرخ في 1990/11/18المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر العدد 49 المؤرخة 11/18/ 1990
- الأمر رقم: 83/352 المؤرخ في: 21 ماي 1983 المنظم لإجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية
- المرسوم التنفيذي رقم: 91/254 المؤرخ في: 27 جويلية 1991 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها
- المنشور الوزاري المشترك رقم 45/13

الكتب:

- ابن منظور، لسان العرب، طبعة جديدة محققة، المجلد الرابع، دار صادر بيروت.
- محمدي فريدة، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية، بن عكنون ،الجزائر،2000 .
- عبدالرزاق احمد السنهوري، اسباب كسب الملكية ، الجزا التاسع، المجلد الثاني ،الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية،بيروت،لبنان،2000.
- محمد كامل مرسى باشا ،شرح القانون المدني الحقوق العينية الاصلية اسباب كسب الملكية الحيازة والتقادم ، طبعة حديثة منقحة تتضمن احدث التشريعات والقضاء والفقه، دار النشر منشأة المعارف بالإسكندرية جلال حزى وشركائه ، 2004
- بن عبيدة عبد الحفيظ ،اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دارهومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر،2003.
- قصي سلمان ،الحقوق العينية الاصلية دراسة مقارنة في الملكية واسباب كسبها والحقوق العينية الاصلية المتفرعة عن الملكية ، ط1، دارالنشر زانكوى جيهان ،العراق، 2011
- نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الاصلية في القانون المصري واللبناني، دار النهضة العربية، لبنان،2003.

فهرس المحتويات:

- بوبشير محند امقران، قانون الاجراءات المدنية نظرية الدعوى ، نظرية الخصومة، الاجراءات الاستثنائية،ط4،ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية، بن عكنون ، الجزائر،سنة2008.
- بلحاج العربي، الوجيز في الحقوق العينية(في ضوء الفقه الإسلامي والأنظمة السعودية)،دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2015
- سليمان بارش، شرح قانون الاجراءات المدنية الجزائري،جزء1 ،دار الهدى ،عين مليلة ،الجزائر، 2006.
- علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية(الحقوق العينية الاصلية- الحقوق العينية التبعية) ، دراسة مقارنة ، دار الثقافة للنشر والتوزيع،2005.
- بربارة عبدالرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، طبعة 02،منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
- طاهري حسين، شرح وجيز لقانون الإجراءات المدنية، الطبعة الأولى، زكريا المنشورات القانونية، 1992
- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة2006، دار الخلدونية المدية ، الجزائر،2006
- علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2013.
- محمد ابراهيمي، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية.
- عبدالسلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، بدون جزأ وطبعة ،موفم للنشر، بدون سنة.
- عبده جميل غصوب، الوجيز في قانون الإجراءات المدنية ،دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع، بيروت، لبنان، 2010
- عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، بدون جزء، الطبعة الثالثة ،منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، لبنان، 2000.
- بوبشير محند أمقران، الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، بدون جزء وطبعة، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- اسماعيل أسامة كافي، النظام القانوني لدعوى الحيازة، كلية الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ،الجزائر، 2016/2015.

الاطروحات :

- بن بوعيشة شهيناز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص القانون الخاص ، اشراف الدكتور عمر الزاهي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، 2018.

الرسائل :

فهرس المحتويات:

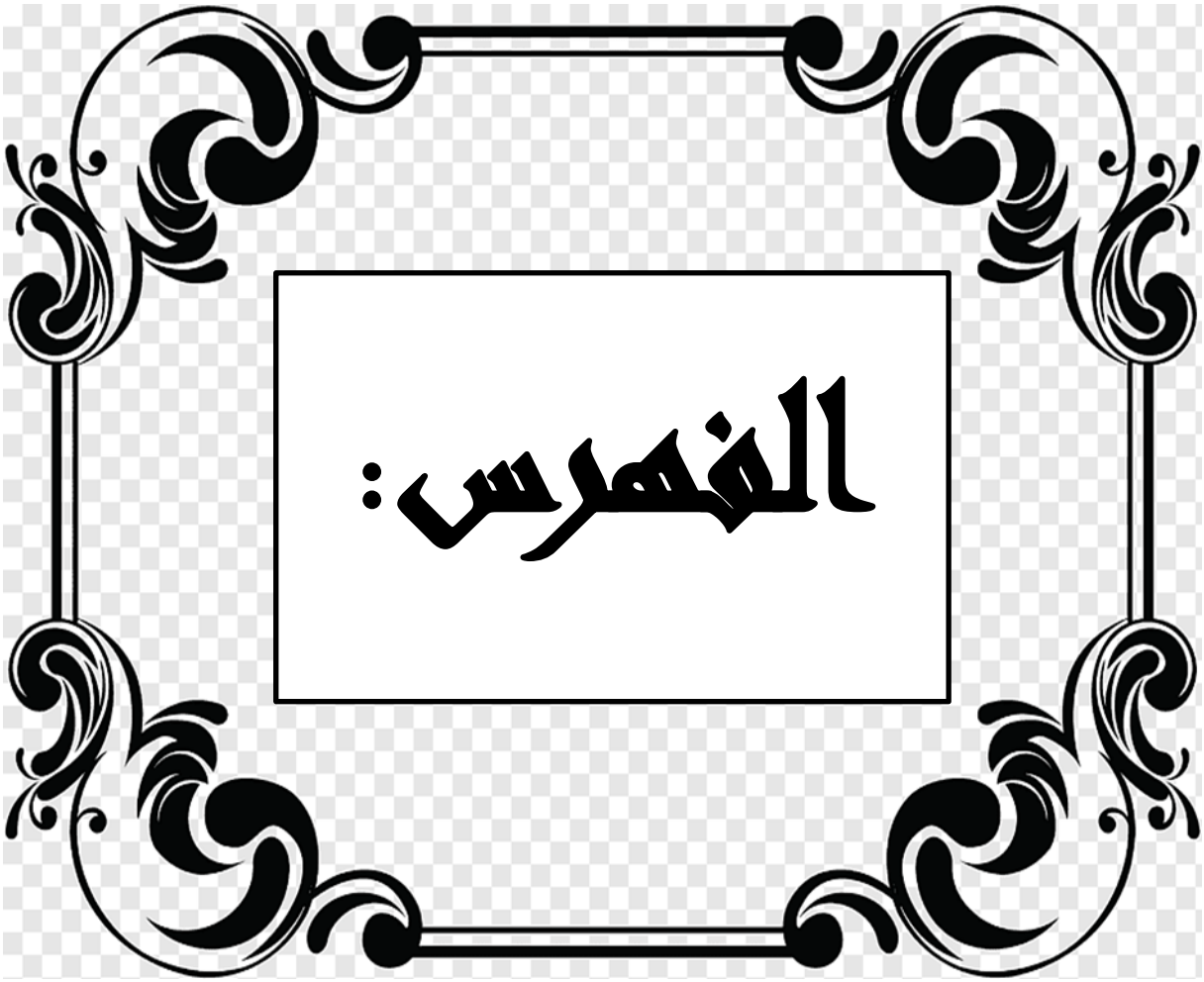
- طوبال حمزة دحمان ربيع، الحيازة و التحقيق العقاري كآليتين لاكتساب الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدّمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون الخاص، إشراف الدكتورة خواثرة سامية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قسم القانون الخاص، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، 2021.
- أميرة لحمر ومروة بشير، النظام القانوني للحيازة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم القانونية تخصص: قانون أعمال ،اشراف د منى مقلاتي كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم العلوم القانونية والإدارية جامعة 8 ماي 1995،2017
- ميسون زهوين ،اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماجستير، قسم قانون خاص، فرع قانون عقاري، اشراف أ.د عبد الحفيظ طاشور، كلية الحقوق التيجاني هدام, جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2007.
- فداق خيرة، النظام القانوني للحيازة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدّمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون قضائي ،اشراف د. بلعبدون عواد، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قسم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد بن باديس ،مستغانم، الجزائر،2020.
- قادري نادية، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون عقاري، اشراف الدكتور بارش سليمان، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر،باتنة، 2009.
- عشبة سناء، طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، اشراف د تكواشت كمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة،2021.
- بوترعة زينب، الحيازة في القانون المدني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون خاص، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، 2019.

المقالات العلمية:

- نورالدين زبدة ، ضوابط الحيازة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، المجلد السابع، العدد الأول، جامعة زيان عاشور بالجلفة الجزائر، 2022.
- راضية عيمور وعبد القادر يخلف ،دور التحقيق العقاري في كسب الملكية عن طريق الحيازة، جامعة عمار ثليجي ،الأغواط، الجزائر.
- صدوقي المهدي و اخرون، دعاوى الحيازة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني و السياسي، العدد الخامس،2019.
- حماد رشيدة، دور القاضي العقاري في حماية الحيازة، جامعة الجيلالي اليابس بسيدي بلعباس، بدون سنة.
- جيلالي عبد الحق، النظام الاجرائي لدعاوى الحيازة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، العدد الثالث، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، 2017.

محاضرات:

- بوشربي مريم، محاضرات في مادة الإجراءات المدنية، القيت على طلبة السنة الأولى ماستر قانون خاص معمق، كلية الحقوق، جامعة خنشلة،2022.


الفهرس:

العنوان		الصفحة
البسملة		/
شكر وعرفان		/
الإهداء		/
قائمة المختصرات		/
مقدمة		1
الفصل الاول	الإطار الموضوعي للحيازة	7
المبحث الاول	مفهوم الحيازة	9
المطلب الاول	تعريف الحيازة	9
الفرع الاول	التعريف اللغوي للحيازة	9
الفرع الثاني	التعريف الاصطلاحي للحيازة	10
المطلب الثاني	شروط الحيازة ومجالها	14
الفرع الأول	شروط الحيازة	14
الفرع الثاني	مجال الحيازة	16
المطلب الثالث	عناصر الحيازة وطبيعتها القانونية	21
الفرع الاول	عناصر الحيازة	21
الفرع الثاني	الطبيعة القانونية للحيازة	22
المبحث الثاني	آثار الحيازة	25
المطلب الاول	اكتساب الحيازة	25
الفرع الأول	اكتساب الحيازة بحسن نية	25
الفرع الثاني	كسب الحيازة مقترنة بسوء النية	28
المطلب الثاني	انتقال الحيازة	29
الفرع الاول	انتقال الحيازة الى الخلف العام	29
الفرع الثاني	انتقال الحيازة الى الخلف الخاص	32
المطلب الثالث	زوال الحيازة	37
الفرع الاول	زوال الحيازة بفقدان ركنيها	37
الفرع الثاني	زوال الحيازة بفقدان أحد ركنيها المادي أو المعنوي	38
خلاصة الفصل الاول		42

فهرس المحتويات:

الفصل الثاني	الأحكام الإجرائية للحيازة في التشريع الجزائري	43
المبحث الأول	الأحكام العامة لدعاوى الحيازة	45
المطلب الأول	نطاق دعاوى الحيازة و الحكمة من تقريرها	45
الفرع الأول	نطاق دعاوى الحيازة	45
الفرع الثاني	الحكمة من تقرير دعاوى الحيازة	47
المطلب الثاني	الشروط العامة لدعاوى الحيازة	48
الفرع الأول	شرط الميعاد	49
الفرع الثاني	عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية و دعاوى الحيازة	50
المطلب الثالث	المقارنة بين دعاوى الحيازة و دعوى الملكية	52
الفرع الأول	أوجه التشابه	53
الفرع الثاني	أوجه الاختلاف	54
المبحث الثاني	الأحكام الخاصة لدعاوى الحيازة	55
المطلب الأول	دعوى استرداد الحيازة	56
الفرع الأول	تعريف دعوى استرداد الحيازة و طبيعتها القانونية	57
الفرع الثاني	شروط دعوى استرداد الحيازة	60
المطلب الثاني	دعوى منع التعرض	67
الفرع الأول	تعريف دعوى منع التعرض و طبيعتها القانونية	67
الفرع الثاني	شروط قبول دعوى منع التعرض	69
المطلب الثالث	دعوى وقف الأعمال الجديدة	75
الفرع الأول	تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة و طبيعتها القانونية	75
الفرع الثاني	شروط قبول دعوى وقف الأعمال الجديدة	77
خلاصة الفصل الثاني		82
الخاتمة		83
قائمة المصادر والمراجع		89
الفهرس		93

ملخص:

إن الحيازة وضع مادي يسيطر الشخص بنفسه أو بواسطة غيره سيطرة فعليه على سبيل التملك، فتجوز حيازة الحقوق العينية جميعا، سواء كان الحائز هو صاحب الحق أو لم يكن ،ولا يمكن حيازة الحقوق الشخصية والمعنوية، وقررت لها الحماية المدنية لدفع أي اعتداء يقع على الحيازة.

وتنوعت دعاوى الحيازة بحيث انها تحمي الحيازة 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 وانما يكتفي بإثبات حيازته لهذا الحق ، وهي ثلاثة دعاوى، دعوى إسترداد الحيازة، ودعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة، والحكم الصادر في جميع دعاوى الحيازة له حجية نسبية بالنسبة لدعوى الملكية لإختلاف موضوع كلى الدعويين.

الكلمات المفتاحية : الحيازة ,العقار, الحقوق الشخصية ,الحقوق المعنوية, الدعوى, الملكية.

Summary:

Possession is a material state in which a person or someone else exercises actual control over something, allowing them to have ownership. Possession of real rights is permissible, whether the possessor is the rightful owner or not. However, personal and moral rights cannot be possessed, and civil protection is provided to defend against any infringement on possession.

There are various claims related to possession, which protect possession itself regardless of whether it is based on a legally established right or not. Therefore, the claimant is not required to prove ownership but only needs to demonstrate their possession of the right. There are three types of claims: a claim for recovery of possession, a claim for prevention of interference, and a claim for cessation of new actions. The judgments issued in all possession claims have relative validity in relation to ownership claims due to the difference in the subject matter of both claims.

Keywords: Possession, Real Estate, Personal Rights, Moral Rights, Claim, Ownership