



جامعة قاصدي مرباح - ورقلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ليسانس

الميدان: حقوق وعلوم سياسية

الشعبة: حقوق

التخصص: قانون خاص

مرجع الطالب: إسماعيل أسامة كافي

بعنوان:

النظام القانوني لدعوى الحيازة

نوقشت و أجيزت بتاريخ:

أمام اللجنة المكونة من السادة الأعضاء:

الأستاذ /صالحي سمية- أستاذ مساعد أ- رئيسا.

الأستاذة /صفية سنوسي- أستاذ مساعد أ- مشرفا.

الأستاذ /طوبال فهيمة- أستاذ مساعد أ- مناقشا.

السنة الجامعية: 2015/2016

الإهداء

حزن يشوبه الفراق بعد التجمع

وفرح لبزوغ فجر جديد من حياتي هو يوم تخرجني

نهاية قديمة لبداية جديدة

أطلع فيها لما هو قادم من **همسات** هذه الدنيا

هنا سوف أضع كلمات لكل من **ترك بصمة في حياتي** وغير مجراها وعمق في

توسيع مداركي العلمية والعقالية

لكل من لملم أحزاني بين فترة أخرى

لكل من أشعرتني أنني لست وحيدا في عالم غريب

إلى **المرحومتين وهيبتهو نفيسة**

إلى **الوالدين الكريمين**

إلى **إخوتي**

إلى **عائتي التي أتشرف بحمل إسماها**

إلى **أساتذتي من الابتدائي إلى النهائي**

إلى **الشموع التي تحترق ليضيء درب الآخرين**

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على معلم البشرية وهادي الإنسانية وعلى آله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.

أتوجه بشكري الجزيل إلى أستاذتي الفاضلة "سنوسي صفيّة" التي أشرفت على بحثي هذا والتي لم تأل جهداً في إرشادي وتوجيهي.

كما أتوجه بشكري إلى اللجنة المناقشة لمذكرتي وإلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد إلى إخراجها إلى الوجود.

قائمة الإختصارات

القانون المدني:ق.م

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

مقدمة

منذ نشوء المجتمعات الإنسانية ، وما سنته من قوانين لتنظيم حياتها في كافة المجالات تعززت لدى الإنسان غريزة تملك الأشياء والسيطرة عليها سيطرة كاملة أي أن تكون تحت حيازته ، فالحيازة قديما هي الوسيلة المهمة بل الرئيسية التي تكتسب الملكية ، ومع مرور الوقت و تطور الفكر البشري اتسع نطاق الحيازة ليشمل العقاراتصهما كانت طبيعة هذا العقار من البساطة و البدائية كالكهف الذي يحوزه الإنسان ويأوي إليه كمسكن في بداية حياته أم أرض واسعة تستخدم للرعي و أصبح الحائز للعقار هو المالك وهذا لما يكتسبه العقار من أهمية ، وبظهور التشريعات الوضعية أقرت هذه الأخيرة حماية قانونية للحيازة تبلورت في دعوى الحيازة التي تعد الدرع القانوني الذي يلتجأ إليه الحائز في مواجهة أي إعتداء يمس حيازته وفقا لأحكام وإجراءات قانونية نظمها المشرع في القوانين المتعلقة بدعوى الحيازة.

ولهذا سيكون موضوع دراستنا هو النطاق القانوني لدعوى الحيازة ، والذي يعيننا في دعوى الحيازة ليس باعتبارها سبب من أسباب كسب الملكية فحسب بل باعتبارها وسيلة إجرائية منحها المشرع لحماية الحق الموضوعي للحائز، وقد فضلنا هذا الموضوع بالدراسة لما له من أهمية تتلخص في:

1- إن موضوع دعوى الحيازة موضوع قانوني في غاية الأهمية لما له صلة بالأمن و النظام العام يهدف إلى حماية المركز القانوني للحائز .

2- تعدد الإشكاليات المعروضة على القضاء التي تنتج عن مسألة حماية القانون للحائز ضد الاعتداءات المتكررة من طرف الغاصبين والمعتدين ، كما أن هناك تزايد ملحوظ في اغتصاب والنهب التي تتعرض لها العقارات المملوكة للدولة باستخدام كل الوسائل سواء كانت مشروعة أو غير مشروع ة وهذا بسبب الأهمية الكبيرة للحيازة والتي تختص بميزات تزيد من قيمتها بالمقارنة مع المنقول، وكذا ظهور بعض المشاكل التي ظهرت على مستوى الجهات القضائية والتي تتعلق أساسا بالخطأ في تفسير بعض الأحكام.

وقد وقع اختيارنا على هذا الموضوع بالذات لإهتمامنا الشخصي بالقانون العقاري لما فيه من مواضيع كثيرة متشعبة في الحياة اليومية للإنسان ولعلى أهمها دعوى الحيازة. وهذا ما يدفعنا إلى طرح الإشكالية الرئيسية التالية :

ما هو النطاق القانوني لحماية الحيازة ؟

وقد إعتمدت أغلب الدراسات السابقة بالحيازة أكثر من إهتمامها بدعوى الحيازة، ولعلى أقرب دراسة لبحثنا هذا هي "النطاق القانوني للحيازة في التشريع الجزائري" الذي ساعدنا كثيرا في بحثنا هذا لما فيه من تعمق في الحيازة.

ولهذا إعتمدنا في دراستنا هذه على منهجين :

المنهج التأصيلي التحليلي وهذا من خلال تعريفنا لدعوى الحيازة و بيان أركانها و شروطها. المنهج الاستقرائي عند معالجة كل دعوى وبيان الخصوم فيها وكذا شروطها.

وعليه فقد تم تقسيم هذا البحث إلى مبحثين:

تناولنا في المبحث الأول الأحكام العامة لدعوى الحيازة، يتضمن هذا المبحث ثلاثة مطالب، في المطلب الأول تعريف دعوى الحيازة حيث عرفنا الحيازة لغويا و قانونيا في الفرع الأول، وفي الفرع الثاني عرفنا دعوى الحيازة، وفي المطلب الثاني تناولنا أركان دعوى الحيازة و شروطها من خلال الفرع الأول: أركان دعوى الحيازة و الفرع الثاني: شروط دعوى الحيازة، وكمطلب ثالث: إجراءات كسب الحيازة و العقارات التي لا يجوز حيازتها من خلا الفرع الأول: إجراءات كسب الحيازة، والفرع الثاني: العقارات التي لا يجوز حيازتها.

أما في المبحث الثاني فقد شرحنا دعاوى الحيازة الثلاثة من خلال تقسيمها إلى ثلاث مطالب في كل مطلب ثلاثة فروع هي تعريف كل دعوى، أطرف كل دعوى، شروط كل دعوى، ففي المطلب الأول: دعوى إسترداد الحيازة والمطلب الثاني: دعوى منع التعرض أما في المطلب الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة.

المبحث الأول: الأحكام العامة لدعوى الحيازة

كانت الأشياء في أصلها مباحة لا مالك لها و كانت مشتركة بين الناس، ومع مرور الزمن ومع ازدياد الوعي البشري زادت رغبة الإنسان في التملك والاستئثار بالشيء، وكانت الوسيلة الوحيدة لتملك الأشياء هي إدخالها في الحيازة فيتحدد مالك الشيء بمن له الحيازة أو السيطرة المادية على الشيء¹. ويعد موضوع الحيازة من الموضوعات البالغة الأهمية قديما وحديثا لذلك أولتها التشريعات الوضعية عناية خاصة نظرا لما يترتب عليها من نتائج عملية لها خطرها حيث تعد أحد أسباب كسب الملكية و طريقا سهلا لإثباتها وهذا عن طريق دعاوى الحيازة الثلاثة.

وتخضع دعوى الحيازة لنصوص (ق. م) فيما يتعلق بشروط قبولها وما يترتب على رفعها من آثار² وتخضع ل (ق، إ.م.إ) كإجراء من إجراءات التقاضي، لذلك سنحاول في هذا المبحث تسليط الضوء نتناول في هذا المبحث ماهية دعوى الحيازة، أركانها وكذا شروطها.

المطلب الأول: تعريف دعوى الحيازة

إن الحماية القانونية للحيازة لا يمكن لها أن تنشأ إلا إذا كانت الحيازة صحيحة وهذا من أجل حماية الحائز وحماية مركزه القانوني. لذلك وجب علينا قبل التعريف بدعوى الحيازة أن نعطي كل من التعريف اللغوي وكذا التعريف القانوني للحيازة، ثم نتطرق لتعريف دعوى الحيازة.

نادية قادري، النطاق القانوني للحيازة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة العقيد الحاج لخضر، كلية الحقوق، 2009، ص: 1.1¹

² أنور طلبة، الحيازة (الحيازة الأصلية والعارضة- شروط الحيازة- دعاوى الحيازة- دعوى الحيازة ودعوى الحق- قرارات النيابة العامة والتظلم منها - آثار الحيازة- الحيازة الزراعية) ، المكتب الجامعي الحديث ، الأزرايطة- الاسكندرية ، 2004 ، ص :130.

الفرع الأول: تعريف الحيازة لغويا وقانونيا

أولاً: تعريف الحيازة لغة

الحيازة مأخوذة من الفعل حاز، وحاز الشيء يحوزه حوزا وحيازة، بمعنى جمعه وملكه وضمه إلى نفسه. فيقال حاز فلان الشيء أي ضمه وملكه.

الحيازة في اللغة تطلق على عدة معاني، منها الضم و الجمع فمن حاز مالا فقد جمعه وضمه إلى بقية ماله، وتعني أيضا الملك فمن حاز الشيء فقد ملكه.¹

وحيازة الرجل هي ما في حوزته من مال أو عقار، وحيازة الزارع هي ما في حوزته من أرض زراعية، ويقال الحيز بمعنى المكان.²

ثانياً: تعريف الحيازة قانونيا

عرفها الأستاذ عبد الرزاق السنهوري على أن الحيازة وضع مادي ينجم عن أن شخص يسيطر سيطرة فعلية على حق، سواء كان الشخص هو صاحب الحق أو لم يكن.³

و رغم تناول المشرع الجزائري للأحكام العامة للحيازة من المادة 808 إلى المادة 836 من ق.م. 4 وكذا في ق.إ.م.إ (من المادة 524 إلى المادة) 530⁵ إلا أنه لم يقدم تعريف لها بل ترك ذلك للفقهاء.

وقد عرفها الفقهاء بأنها سيطرة الشخص على شيء أو حق عيني متخذا في الواقع وضع المالك أو صاحب الحق العيني عليه.⁶

و في الفقه الإسلامي عالج جمهور الفقهاء المسلمين موضوع الحيازة وصنفوها في باب الدعاوى والبيانات وباب الشهادات ولقد اتفقوا جميعا على استعمال لفظ (اليد) دلالة على الاستيلاء على مال الغير

¹ الحاج هني جوهر، الحيازة فقها وتطبيقا، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، 2015، ص:7.

² الزمخشري، أساس البلاغة، تحقيق عبد الرحيم محمود، الطبعة الثانية، دار الكتاب، القاهرة، 1972، ص: 99.

³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص: 786.

⁴ الأمر رقم 75-58 المؤرخ 1975/09/26، المتضمن: القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم: 78، المؤرخة في 1975/09/30.

⁵ قانون رقم 08-09، المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن: قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية رقم: 21 المؤرخة في 2008/04/23.

⁶ الحاج هني، جوهر، نفس المرجع، ص: 9.

الإجراءات الخاصة بكل جهة قضائية وذلك في المواد (من المادة 524 إلى المادة 530) من
ق.إ.م.إ.

المطلب الثاني: أركان دعوى الحيازة و شروطها

لكي تقوم دعوى الحيازة قانونيا وترتب أثارها القانونية يجب في الأساس أن تكون متكونة من ركنين اثنين
معا وهما الركن المادي والركن المعنوي، كما أن لها شروط يجب توافرها، وهذا ما سنبينه في هذا المطلب.

الفرع الأول: أركان دعوى الحيازة

للحيازة ركنين، أحدها الركن المادي و الآخر هو الركن المعنوي، ولا تكفي الحيازة الا بتوافرها معا.

أولاً: الركن المادي للحيازة

إختلف الفقه حول تعريف الركن المادي للحيازة،¹ فقال بعض الفقه أن الركن المادي هو واقعة وضع اليد،
أو هو القدرة المادية الحالة والحاضرة على التصرف ماديا على الشيء.
كما عرفه البعض بأنه مجموعة من الأعمال المادية التي يباشرها عادة صاحب الحق على الموضوع الحيازة²، ولكي
تتحقق الحيازة يجب أن يصبح الشيء محل الحيازة تحت سيطرة الحائز الفعلية. بالاستحواذ الفعلي عليه،
و يقوم الحائز بنفسه بالسيطرة المادية على الشيء محل الحيازة أو بالوساطة
أو بالاستخلاف، وقد تكون السيطرة المادية على الشيوع أيضا، و يستوي أن يكون الشيء محل الحيازة
مملوكا للغير أو غير مملوك له.

كمثال عن ذلك: السيطرة المادية التي يباشرها الحائز بواسطة خدمه، أو أتباعه، أو عماله، هؤلاء

يحصلون على أشياء باسم مخدمهم أو متبوعهم بسبب تأدية وظائفهم، كذلك ما يباشره الوكيل من أعمال

¹ رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة، الطبعة (1)، دار الألفى لتوزيع الكتب القانونية، المنيا، 2002، ص: 83.

² بالطاهر فوزية، الحيازة دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والشريعة الإسلامية، رسالة ليسانس، جامعة قاصدي مرباح كلية الحقوق والعلوم السياسية،
2014، ص: 7.

مادية لحساب الموكل فهو يعمل باسمه مؤتمرا بأوامره فيما يتعلق بحيازة الشيء لصالح الموكل، و كذا الأمر بالنسبة لناقص الأهلية فإنه يباشر أعمال السيطرة المادية عن طريق من ينوب عنه قانونا، إذ يباشرها باسمه الولي أو الوصي أو القيم، فهؤلاء الأخيرين لهم ممارسة دعوى الحيازة بالنيابة وفقا لما تنص عليه المادة 817 فقرة 02 من ق.م.

ثانيا: الركن المعنوي للحيازة

لا تكفي أفعال السيطرة الفعلية على الشيء محل الحيازة لوحدها، بل لابد أن تكون الحيازة بنية تملكه¹، والظهور بمظهر صاحب الحق و مالكة. والركن المعنوي في الحيازة هو القصد.² ويعرف بعض الفقهاء العنصر المعنوي للحيازة على أنه: انصراف نية الحائز في أن يظهر على الشيء المحاز بمظهر المالك أو صاحب حق عيني عليه أيا كان هذا الحق، حق ملكية أو انتفاع أو ارتفاق. وقد عرفه الفقه الإسلامي بأنه وجوب ادعاء الحائز ملكية الشيء المحاز وإضافته إلى ملكه. من خلال التعريفات السابقة يمكن استنتاج: تعتبر نية الحائز هي جوهر العنصر المعنوي للحيازة، فالحيازة لا تتوافر بمجرد السيطرة المادية فالشخص الذي يقوم بالأعمال المادية دون عنصر القصد لا يعتبر حائزا في نظر القانون ، وتتحدد نية الحائز من خلال الحق الذي يريد أن يكتسبه. ومن أهم مظاهر قيام العنصر المعنوي أن يباشر الحائز الأعمال المادية في الحيازة لحساب نفسه لا لحساب الغير .

وقد ظهرت نظريتان حول العنصر المعنوي للحيازة هما:

أ - النظرية الشخصية: لا يكفي لقيام الحيازة القانونية توافر الركن المادي بل يجب أن يقترن بالركن المعنوي المتمثل في نية التملك باستعمال الشيء و استغلاله و التصرف فيه كما يفعل المالك الحقيقي

¹حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة، الجزائر، 2001، ص: 32.

²عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص: 803.

للشيء، و عليه فلن هذا العنصر لا يتوافر في حيازة المستأجر و المستعير و المودع عنده و الموقوف عليه.

ب - النظرية المادية : تعترف بالحيازة حيثما وجد سلطان مادي لشخص على شيء معين، بمباشرة أعمالا إرادية و قصدية عليه، فالإرادة هنا تندمج في السيطرة المادية و لا يمكن أن تنفصل عنها، فهما عنصران متلازمان لا يقوم أحدهما دون الآخر.

الفرع الثاني: شروط دعوى الحيازة

الحيازة لا توجد إلا إذا توافر ركنها على النحو الذي سبق تبيانه، فإذا توافر ركنها فإنه يجب أيضا أن تكون خالية من العيوب حتى تنتج أثارها و حتى تحضى بالحماية المقررة لها بموجب دعاوى الحيازة وهذا ما نصت عليه المادة 808 في فقرتها الثانية من ق.م.¹ (إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها اثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التباس عليه أمره إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب.)
وعليه شروط صحة الحيازة يجب أن تكون هادئة، علنية، مستمرة، لا يشوبها انقطاع و غير مؤقتة و غير خفية، و استمرت لمدة سنة على الأقل.²

أولا: الهدوء

¹ الأمر رقم 75-58، المتضمن: القانون المدني المعدل والمتمم، المرجع السابق.

² المادة 524 الفقرة الثانية، قانون رقم 08-09، المتضمن: قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

يقصد بالهدوء تمكن الحائز من استعمال الشيء و الانتفاع به دون اللجوء إلى العنف والقوة حتى لا تتحول حيازته إلى حيازة مغتصبة¹

أي ممارسة الحيازة من دون إكراه، بمعنى عدم حدوث اضطراب أو تعرض متواصل يضطر بموجبه الحائز إلى مقاومته باستمرار للمحافظة على حيازته وعليه تعتبر الحيازة هادئة إذا اكتسبت من دون إكراه مادي أو أدبي.² وتكون الحيازة غير هادئة إذا حصل عليها صاحبها بالقوة أو بالتهديد.³ ولا يشترط أن يكون الإكراه مصحوبا بإيذاء أو تعدي على شخص الحائز السابق، بل يكفي أن تكون سلبت قهرا.⁴

وبانقطاع عيب الإكراه تصبح الحيازة هادئة منتجة لأثارها القانونية، وتقدير ما إذا كانت الحيازة التي اقترنت بالإكراه عندها كسبها ظلت محتفظة بهذا العيب أم زال عنها هي مسألة موضوعية تخضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع في ضوء ظروف و ملابسات الدعوى.

ثانيا: الوضوح

ويقصد بوضوح الحيازة ألا يوجد أمر يلابس حيازة الحائز للعقار على نحو يفسر حيازته تفسيراً آخر.⁵ والحيازة الواضحة هي التي لا يشوبها عيب اللبس والغموض. ويقصد بالغموض أن لا تكون الأعمال المكونة للحيازة من الوضوح بحيث تكشف نية الحائز في تملك العقار⁶

¹ محمد علي الأمين، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1993، ص: 59 .

² ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، رسالة ماجستير، جامعة الإخوة منتوري-قسنطينة، كلية الحقوق، 2007، ص: 30،

³ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص: 852.

⁴ رمضان جمال كامل، المرجع السابق، ص: 170.

⁵ محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية (الملكية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسبها)، منشأة المعارف، ص: 454.

⁶ رمضان جمال كامل، المرجع السابق، ص: 176.

ومنه فإن الحيابة تكون غامضة كلما كان الإنتفاع بالشيء المحوز يقبل التأويل أو يحتمل الشك ولا يكون قاطع الدلالة على تملك الحائز للشيء المحوز.

فالغموض عيب نسب لا يكون له أي أثر إلا لمن التبس عليه أمر الحيابة، ومتى زال هذا الغموض يحق للحائز حينها اكتساب حق الحيابة¹.

ثالثا: الظهور

ويقصد به مباشرة الحائز لأعمال حيازته على مشهد و مرأى من الناس أو على الأقل على مشهد من المالك أو من صاحب الحق الذي يستعمله² والظهور يعني أيضا المجاهرة وهي أن يجاهر الحائز بأن الشيء الثابت في حيازته هو ملك له دون غيره من الناس ويتمسك بذلك إذا ما نازعه فيه منازع. و في حالة إخفاء الحائز حيازته عن المالك أو صاحب الحق كانت الحيابة مشوبة بعيب الخفاء أي عدم الظهور³. وعليه لا تكون هذه الحيابة صالحة لأن تحمي بدعاوى الحيابة ولا تؤدي إلى التملك بالتقادم⁴. فالقانون يشترط في الحيابة حتى تنتج أثارها القانونية أن تكون ظاهرة وعلنية لأن من يحوز الحق يجب أن يستعمله كما لو كان هو صاحبه ، وصاحب الحق يستعمل حقه علنا و أمام الناس جميعا . فالخفاء أمر متصور وقوعه في حيازة المنقولات ، أما العقارات فمن الصعب إخفائها ، فالحائز لا يمكنه إخفاء مسكن يسكن فيه أو يخفي أرضا زراعية يقوم بزراعتها.

¹ أنور طلبية، المرجع السابق، ص: 14.

² على أمير خالد، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1992، ص: 60.

³ رمضان جمال كامل، المرجع السابق، ص: 162.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص: 848.

و ظهور الحيازة أو خفائها من المسائل الموضوعية التي يستقل قاضي الموضوع بتقديرها على ضوء ظروف الدعوى.¹

رابعاً: شرط الإستمرار

ويقصد بالاستمرار ممارسة الأعمال اللازمة للركن المادي للحيازة بطريقة منتظمة و بما يتناسب مع طبيعة الحق المحاز.²

وعليه فالحيازة يجب أن تكون مستمرة³، وحتى تسلم الحيازة من عيب التقطع لا بد أن تتوالى أعمال السيطرة المادية على الشيء المحاز في فترات متقاربة فيستعمل الحائز الشيء من وقت إلى آخر كلما تقوم الحاجة إلى استعماله كما يستعمل المالك ملكه في العادة، فإذا مضى بين العمل و الآخر فترة طويلة من الزمن لا يستعمل فيها الحائز الشيء المحاز وكانت هذه الفترة من الطول بحيث لا يدعها المالك الحريص على الانتفاع بملكه انتفاعاً كاملاً، فإن الحيازة تكون في هذه الحالة غير مستمرة أو منقطعة، فلا تصح أساساً لدعوى الحيازة.

ونظام إستمرار الحيازة يتوقف على طبيعة الحق المحاز، فقد تقتضي طبيعته استعماله كل يوم وعلى فترات متقاربة كالحائز على حق السكن أو يقضي استعماله في مواسم أو فصول معينة من السنة كالحائز على أرض مخصصة للرعي.

ولا يعتبر عدم إستعمال العقار المحاز بسبب قوة قاهرة كحدوث فيضان أو إعصار انقطاعاً يخل باستمرار الحيازة.

¹ رمضان جمال كامل، المرجع السابق، ص: 164.

² ميسون زهوين، المرجع السابق، ص: 34.

³ عبد الله رحمانى: دور شهادة الشهود في إثبات الحيازة العقارية، رسالة ليسانس، جامعة ورقلة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2013، ص: 26.

المطلب الثالث: إجراءات كسب الحيازة و العقارات التي لا يجوز حيازتها

لم يترك المشرع كسب الحيازة لمن هب و دب، بل وضع إجراءات قانونية لكسب الحيازة، وبالنظر لشساعة الأراضي التي لم تمسها عملية المسح العقاري وحتى يمكن السير نحو تطهير الملكية العقارية لجأ المشرع إلى دفع المواطنين الذين يحوزون بالمناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري الحصول سند حيازي يسمى " شهادة الحيازة"تسلم لهم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن بدائرة اختصاصه العقار¹ محل الطلب، وكما منع المشرع حيازة بعض العقارات.وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب.

الفرع الأول: إجراءات كسب الحيازة

إشترط المشرع مجموعة من الشروط لطلب شهادة الحيازة، والتي تتمثل في:

1 أن تكون الأرض محل طلب شهادة الحيازة من نوع الملك الخاص: يجب أن تكون الأرض التي

يريد الشخص توثيقها بسند حيازي ملك خاص.

2 أن تكون الأرض محل طلب شهادة الحيازة تقع بمنطقة غير ممسوحة: يجب أن يقع العقار بإقليم

بلدية أو جزء من بلدية لم يتم المسح العقاري فيها.²

¹حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص:113.

²الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد: 92، المؤرخة في 18/11/1975.

3 أن تكون الأرض محل طلب شهادة الحيازة تقع في أراضي لم تحرر عقودها: فشهادة الحيازة لا تسلم في الأراضي الممسوحة وهذا شيء طبيعي، ولكنها لا تسلم أيضا في الأراضي التي لم يتم فيها المسح ولكن لها عقود، أي أنها تسلم في الأراضي التي لا يحوز أصحابها سند يثبت ملكيتها. ويتولى إعداد شهادة الحيازة و تسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بعد عملية التحري و التحقيق التي تجري على النحو التالي:

فتح سجل خاص بشهادة الحيازة

حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل خاص بشهادات الحيازة يرقمه و يوقع عليه رئيس المحكمة المختص محليا، يسجل فيه تاريخ إيداع العرائض مراعى التسلسل الزمني لإيداعها، مقابل تسليم وصل لصاحب العريضة.¹

نشر ملخص العريضة

ينشر خلال الخمسة عشر يوما الموالية لتاريخ إيداع العريضة من قبل المواطن المعني، ملخص العريضة عن طريق اللصق بمقر البلدية وملحقاتها العمومية لمدة شهرين، وينشر في جريدة وطنية² على نفقة صاحبه مع تحديد المدة التي يجب خلالها تقديم الاعتراضات.

طلب رأي مدير أملاك الدولة والشؤون العقارية

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يلتمس خلال الخمسة عشر يوما من تاريخ إيداع العريضة من رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية تحديد الطبيعة القانونية للعقار من منظور الأحكام التشريعية

¹حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص:118،117.

²لا يكون النشر في جريد وطنية إلزاميا إلا إذا كانت العريضة تتعلق بقطعة ارض تقع ف إحدى أحياء بلدية عدد سكانها اقل من 20 ألف ساكن.

التي تحكم الأملاك الوطنية، وعلى مدير أملاك الدولة أن يتحقق من أن العقار المعني بشهادة الحيازة ليس ملكا للدولة أو الولاية وأن هذا العقار ليس موضوع سند ملكية مشهر.

تلقي الاعتراضات

كما يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي تلقي الاعتراضات في حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين سواء من الخواص أو السلطات العامة وفي هذه الحالة عليه توجيه الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع.

الفرع الثاني:العقارات التي لايمكن حيازتها

إن دعوى الحيازة تحمي حيازة حق الملكية في العقار مادام أن العقار قابل للحيازة ويدخل في ذلك العقارات المملوكة للدولة أو الأشخاص العامة لكية خاصة، أما الأشخاص الذين يحوزون عقارات مملوكة للدولة ملكية عامة فانه يجوز لهم الاحتماء بدعاوى الحيازة ضد الغير.

العقارات العامة

وهي العقارات التابعة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة، والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بطبيعتها أو بمقتضى قانون أو مرسوم أو بقرار من الوزير المختص وهذه الأموال لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم.

والعقارات العامة تشمل الطرق و الشوارع و الشواطئ و الحصون والمباني الحكومية وغيرها. والعقارات العامة لا يمكن أن تكون محلا لحق خاص، ومن ثم لا ترد عليها الحيازة، وإن كانت هذه العقارات تحميها دعاوى الحيازة لمصلحة الدولة وللأشخاص الاعتبارية الأخرى، كذلك من يحصل على ترخيص في استعمال العقار العام تحميه دعاوى الحيازة ضد الغير لا ضد جهة الإدارة المرخصة.¹

العقارات المملوكة ملكية خاصة للدولة

وهي العقارات المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية الأخرى ملكية خاصة ولم توضع للمنفعة العامة، ويكون التصرف فيها تصرف الأفراد على أموالهم الخاصة.

وتمنع هذه العقارات من الحيازة فلا يجوز تملكها بالتقادم ولا التصرف فيها ولا الحجز عليها. وتعتبر أراضي العرش من الأملاك الوطنية الخاصة وكذا المستثمرات الفلاحية و الأملاك العقارية الوقفية.²

¹ رمضان جمال كامل ، المرجع السابق، ص: 29،30.

² حيث نجد في القرار 218221 بتاريخ 2001/10/24 أن طبيعة القطعة الأرضية كأرض عرش لاتمنع من ممارسة حق الإنتفاع وعندما يتعرض لهذا الحق يسمح للحائز باللجوء إلى إستعمال دعوى الحيازة.

خلاصة المبحث

من خلال تناولنا للأحكام العامة لدعوى الحيابة في هذا المبحث نستخلص أن القانون قد حصرها في العقارات ولا تشمل المنقولات،لما تكتسيه العقارات من أهمية كبيرة. وأنهلقيام دعوى الحيابة يجب أن تكون الحيابة متوفرة على ركنيها معا المادي و المعنوي ولا يكفي أن يكون هناك ركن دون آخر، كما يجب توافر شروطها الأربعة من استمرار و هدوء و ظهور و وضوح. كما رأينا أن المشرع لم يترك لأي كان أن يكتسب الحيابة بل وضع إجراءات قانونية بشروط محددة لاكتساب سند الحيابة، و منع المشرع الحيابة في بعض العقارات والتي حددها في الأملاك الوطنية العامة كالطرق و الشواطئ و الأملاك الوطنية الخاصة كأراضي العرش.

المبحث الثاني أنواع دعوى الحيازة

إن الحماية المدنية للحيازة العقارية هي الأسلوب الطبيعي الذي تتحقق من خلاله ضمانات تحقيق العدالة، ولقد وضع المشرع لحماية الحيازة ثلاث دعاوى:

الأولى: تحمي الحائز الذي انتزعت منه الحيازة عنوة أو خلسة وهي دعوى استرداد الحيازة.

الثانية: تحمي الحائز الذي تعرضت حيازته للتهديد أو الاعتداء وهي دعوى منع التعرض.

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

تتشترك دعاوى الحيازة الثلاثة في أنها تحمي الحائز سواء كان مالكا أو غير مالك بالشروط المتعلقة بكل دعوى، وليس للمدعي 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.

ودعاوى الحيازة قاصرة على العقار، وهي تحمي الحيازة في حد ذاتها بغض النظر إذا كان الحائز يملك الحق الذي يحوزه أو لا يملكه، فالحائز لعقار تحميه دعاوى الحيازة الثلاثة، ولا يطلب منه لدى مباشرته لهذه الدعاوى إلا أن يثبت حيازته للعقار، ومن ثم لا يطلب منه أن يثبت أنه مالك للعقار، وسواء كان الحائز مالكا للعقار أو غير مالك له ف إنه متى أثبت حيازته للعقار كان له أن يحتمي بدعاوى الحيازة الثلاثة.

وستتناول في هذا المبحث دعاوى الحيازة الثلاثة: دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة ونبين تعريفها وشروط كل منها.

المطلب الأول: دعوى استرداد الحيازة

تعتبر دعوى الحيازة الأولى في الظهور تاريخيا¹ وهي ذات أهمية كبيرة ولها دور فعال في المحافظة على الأمن والنظام في المجتمع.

¹ عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق، ص: 908.

وقد تناولها المشرع الجزائري في القانون المدني وكذا في ق.إ.م.إ. وبالرجوع إلى نصوص ق.م.وق.إ.م.إ. التي نظمت هذه الدعوى مع ما توصل إليه القضاء والفقهاء سنحاول تعريف دعوى استرداد الحيازة، أشخاصها و شروطها.

الفرع الأول: تعريف دعوى استرداد الحيازة

هي الدعوى التي يرفعها الحائز الذي سلبت حيازته بالقوة على من اغتصب حيازته أو من انتقلت إليه حيازة العقار المغتصب طالبا رد حيازة ال عقار إليه، ولقد نصت المادة 252 من ق.إ.م.إ. يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصب منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه، وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادي العلني¹. وهي دعوى مقررة لاسترجاع الحيازة التي سلبت من صاحبها،² طالبا الحكم بإلزام المدعى عليه بتسليم العقار إليه .

ويتبين لنا من هذا التعريف أن دعوى استرداد الحيازة دعوى موضوعية تتخذ صورة دعوى الإلزام، حيث يدعي فيها المدعي الإعتداء على الحيازة ويطلب الحكم بجزاء هذا الاعتداء، وهو جزاء عيني يتمثل في إعادة الشيء إلى أصله، وذلك بتسليم العقار إلى حائزه.

وقد نص عليها المشرع الجزائري في المادة 817 من ق.م.الجزائري³ يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدائها، ردها إليها إذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت انكشاف ذلك.

ونجد أن هناك فرق جوهري بين دعوى استرداد الحيازة من جهة وبين دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة من جهة أخرى ، لأن هذين الدعويين يحميان الحيازة بعد أن تستقر وبعد أن تدوم لمدة سنة على الأقل ويراد بها دفع الاعتداء والتعرض الحاصل أو المحتمل على الحيازة المستقرة.⁴

¹ الحاج هني جوهر، المرجع السابق، ص: 70.

² Jean louis bergel et autres , traite de droit civile , les biens , édition delta , paris , 2000 , p 436.

³ الأمر رقم 75-58، المتضمن: القانون المدني المعدل والمتمم، المرجع السابق.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص: 909.

أمدعوى استرداد الحيازة تحمي كل حائز ولو كان حائزا عرضيا ولو لم تدم حيازته سنة كاملة، بل و لو لم تستمر حيازته يوم واحد أو أقل وذلك مادامت حيازته انتزعت عنوة أو كان قد فقدتها خفية.¹ وتكثيف الدعوى بأنها دعوى استرداد الحيازة وليست دعوى منع التعرض أو وقف الأعمال الجديدة يدخل في اختصاص المحكمة متى تبين لها أن شروط دعوى استرداد الحيازة متوفرة.

الفرع الثاني: أطراف دعوى استرداد الحيازة

ويقصد بأطراف الدعوى كل من المدعي أي الحائز والمدعى عليه الذي قام بسلب الحيازة.

أولا: المدعي

بالرجوع إلى أحكام المادة 817 من ق.م.الجزائري² والتي تنص على: "يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدائها ردها إليه... ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كل حائز بالنيابة عن غيره."

وبالرجوع أيضا إلى أحكام المادة 525 ق.إ.م.التي تنص على: "يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي والإكراه وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادي العلني"

وعليه يتبين لنا من أحكام هاتين المادتين أن المدعي في دعوى استرداد الحيازة هو الحائز للعقار المغتصب والمطلوب استرداد حيازته.³

ودعوى استرداد الحيازة إنما شرعت لحماية الحائز من أعمال الغصب، ولهذا فإن قبولها مرتبط بأن يكون لرافع الدعوى أي المدعي حيازة مادية حالية وصحيحة.

فإذا أثبت المدعي أن حيازته حيازة مادية و حالية وصحيحة على العقار وقت حصول النهب يكون قد أثبت صفته في دعوى استرداد الحيازة ويكون ذلك بكل وسائل الإثبات من بينة وقرائن وشهادة شهود وهذا لأن الحيازة واقعة مادية.

¹نادية قادري، المرجع السابق، ص: 191.

²الأمر رقم 75-58، المتضمن: القانون المدني المعدل والمتمم، المرجع السابق.

³نادية قادري، المرجع السابق، ص: 195.

وبإثبات المدعي أيضا للعدوان الواقع على حيازته والذي أدى إلى سلبها، يكون هنا قد أثبت مصلحته في رفع دعوى استرداد الحيازة.

ويمكن أن يكون المدعي في دعوى استرداد الحيازة حائزا بمفرده للعقار الذي سلب منه أو حائزا على الشيوع. وليس من الضروري لرفع دعوى استرداد الحيازة أن يكون الحائز حسن النية، فالحائز أن يرفع هذه الدعوى حتى لو كان سيء النية.¹

ولا يشترط أن يكون المدعي في هذه الدعوى حائزا أصليا أي حائزا لحساب نفسه ، فيجوز للحائز العرض وهو من يجوز لحساب غيره أن يكون مدعيا في دعوى استرداد الحيازة² وكما يجوز للحائز العرض أن يكون مدعيا في دعوى استرداد الحيازة فانه يجوز أيضا لمن قامت حيازته على عمل من أعمال التسامح أن يكون مدعيا في دعوى استرداد الحيازة³.

وعليه لا يشترط في دعوى استرداد الحيازة أن تكون هذه الحيازة مقرونة بنية التملك ، بل يكفي لقبولها أن يكون لرافعها الحيازة الفعلية.

ثانيا: المدعى عليه

المدعى عليه في دعوى استرداد الحيازة هو الشخص الذي ينتزع الحيازة من الحائز بالقوة أو بالغصب أو خفية.

وعليه فالمدعى عليه في دعوى استرداد الحيازة هو كل شخص يقوم بعمل عدواني أو بعمل من أعمال الغصب بحيث يؤدي إلى سلب الحيازة من المدعي وحرمانه من الانتفاع الكامل بها. ويشترط في العمل الذي صدر من المدعى عليه الآتي :

1 - أن يكون هذا العمل عدواني.

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

ولا يشترط أن يكون المدعى عليه سيء النية ، فمن الجائز أن يكون حسن النية ، أي يعتقد بحسن نية إن العقار محل الاعتداء مملوك له وبدل اللجوء إلى القضاء انتزع حقه بنفسه.⁴

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص: 915.

الفقرة الثانية من المادة 817 من الأمر رقم 75-58، المتضمن: القانون المدني المعدل والمتمم، التي تنص على " ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة عن غيره "

³ الحاج هني جوهر، المرجع السابق، ص: 78.

⁴ منير عبد المعطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، الجزء الثالث، الطبعة الثانية، المركز الفرنسي للإصدار والتفانونية، الإسكندرية، 2001

، ص: 73.

وتنص المادة 819 من ق.م " للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحيازة على من إنتقل إليه حيازة الشيء المغتصب منه و لو كان هذا الأخير حسن النية "

أي يمكن أن يكون المدعى عليه في دعوى استرداد الحيازة خلفا عاما أو خاصا للشخص الذي انتزع الحيازة وهذا إذا انتقلت حيازة العقار المغتصب إلى الغير سواء كان خلفا عاما كالوارث أو خلفا خاص كالمشتري¹ حتى ولو لم يكن يعلم هذا الخلف حسن النية لا علم بأن الحيازة مغتصبة .

الفرع الثالث: شروط دعوى استرداد الحيازة

جرى الفقه و القضاء على تيسير شروط قبول دعوى استرداد الحيازة/ وقد قنن المشرع هذا الاتجاه في القانون المدني²، وكذا في ق،م،إ.م.إ.وسبب ذلك أن سلب الحيازة بالقوة أشد صور التعرض للحيازة وأخطرها ، لما ينطوي على سلب الحيازة بالقوة من إخلال بالأمن والنظام العام ، ويبدو أثر التخفيف في الشروط التالية :

- 1 - حيازة المدعي للعقار .
- 2 - أن تكون حيازة المدعي قد سلبت .
- 3 - أن تستمر الحيازة لمدة سنة .
- 4 - أن ترفع الدعوى خلال سنة من تاريخ سلب الحيازة .

أولا حيازة المدعي للعقار :

يشترط في دعوى استرداد الحيازة أن يكون المدعي حائزا للعقار وقت فقد حيازته حيازة مادية حالية وصحيحة، أي أن تكون توافرت فيها شوط صحة الحيازة من استمرار و ظهور و هدوء و وضوح . ويمكن أن يكون الحائز حائزا حقيقيا يحوز لحساب نفسه أم حائزا عرضيا ، وذلك لأن دعوى إسترداد الحيازة تقوم أساسا على رد الإعتداء الغير مشروع دون النظر إلى صفة واضع اليد . كذلك يجوز لمن قامت حيازته على عمل من أعمال التسامح ، وهو مثل الحائز العرضي مجردا من عنصر القصد في الحيازة وليس لديه إلا السيطرة المادية- أن يرفع دعوى الحيازة، كما يجوز رفعها ممن

¹ عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص : 918 .

² المواد 817،818 ، 819 من الأمر رقم 75- 58 ، المتضمن: القانون المدني المعدل والمتمم، المرجع السابق .

يحوز على الشيوع أي يحوز العقار مع شركاء آخرين، وكذلك ممن حصل على ترخيص من الجهة الإدارية في الانتفاع بعقاره سواء كان مملوكا للدولة ملكية عامة أم خاصة¹.

ثانيا : فقدان الحيابة.

بأن يحرم الحائز حرمانا كاملا من الانتفاع بالعين بالقوة ولكن لا يلزم أن يتوفر ذلك بالإكراه المادي بل يكفي أن يكون رغم إرادة الحائز على نحو لا سبيل له إلى دفعه.

ومعنى فقد الحيابة هو سلبها وانتزاعها من الحائز عن طريق أعمال القوة و الغصب التي يقوم بها الغير علنا أو خفية .

وقد نصت على هذا الشرط المادة 817 م ق م حيث أجازت لحائز العقار الذي فقد حيازته أن يطلب ردها إليه.

ويجب أن تكون الحيابة قد سلبت بصفة كاملة، وذلك بإخراج الحائز من العقار و إستيلاء شخص آخر عليه، أما الاعتداء على الحيابة بصفة منقطعة ولفترات مؤقتة فيعد تعرضا يبرر رفع دعوى منع التعرض لا دعوى استرداد الحيابة.

وقد قضت محكمة النقض المصرية بأن دعوى استرداد الحيابة شرعت لحماية الحائز من أعمال الغصب و من ثم كان قبولها رهنا بأن يكون لرافعها حيازة مادية حالية².

ويجوز رفع دعوى استرداد الحيابة ولو كان الإكراه صادرا من سلطة عامة، كما لو تخلى الحائز على عقاره بناء على أمر قضائي.

ثالثا: إستمرار الحيابة لمدة سنة

بالرجوع إلى أحكام المادة 524 من ق، إ.م. إ نجد أنه يجب أن تستمر حيازة المدعي سنة كاملة دون انقطاع قبل سلبها منه ، حتى يتمكن من رفع دعوى استرداد الحيابة وذلك طبقا للقاعدة العامة في دعاوى

¹ الحاج هني جوهر، المرجع السابق، ص: 71.

² رمضان جمال كامل، المرجع السابق، ص: 220.

الحيازة والقاضية بوجوب استمرار الحيازة مدة سنة بدون انقطاع ليتمكن الحائز من مباشرة دعاوى الحيازة (حماية الحيازة المستقرة)¹.

إلا أن المشرع قد خرج عن هذه القاعدة وسمح للحائز برفع دعوى استرداد الحيازة ولو لم يكن قد مضى على حيازته سنة كاملة قبل سلبها، حتى ولو لم تدم إلا يوماً واحداً، ذلك في حالتين:
الحالة الأولى: إذا كانت الحيازة قد فقدت بالقوة، فنص على أنه للحائز في جميع الأحوال أن يسترد حيازته من المعتدي حتى ولو لم يكن قد حاز العقار لمدة سنة كاملة قبل انتزاعه وهو ما ذهب إليه المادة 818 من ق م.

الحالة الثانية: عندما تكون حيازة المدعى أفضل من حيازة المعتدي. أي ان تكون حيازة الحائز الذي لم تتقضي على حيازته سنة أحق بالترفضيل وفقاً لما قررته الفقرة الأولى من المادة 818 من ق م.²
ولم يترك المشرع للقاضي حق المفاضلة، وإنما وضع له معيارين للترفضيل، هما:

المعيار الأول: الحيازة لأحق بالترفضيل هي التي تقوم على سند قانوني

إذا قدم المدعي سندا قانونيا لحيازته كعقد بيع أو عقد إيجار ولم يقدم الخصم سندا لحيازته كانت حيازة المدعي أفضل، وفي حالة قدم الخصمان سندات متعادلة فان القاضي لا يحقق في هذه المستندات ولا يفصل فيها لأنه بذلك يصبح قاضي للحق، فلا يجوز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الحق فيلجأ للمعيار الثاني.

المعيار الثاني: الحيازة لأحق بالترفضيل هي الأسبق في التاريخ.³

أي أن الحيازة الأفضل هي الحيازة التي سبقت الحيازة الأخرى في التاريخ ويفصل فيها القاضي أن الحائز الأقدم هو صاحب الحيازة.

رابعاً: أن ترفع الدعوى خلال سنة من تاريخ سلب الحيازة

يشترط لقبول دعوى الحيازة أن ترفع خلال سنة من تاريخ فقد الحيازة إذا كان فقد الحيازة وقع علانية، إذ يكون الحائز عالماً في هذه الحالة بوقت سلب الحيازة منه، أما إذا كان فقد الحيازة وقع خفية دون أن

¹ رمضان جمال كامل، المرجع السابق، ص: 215.

² الحاج هني جوهر، المرجع السابق، ص: 75.

³ http://belqanoon.blogspot.com/p/blog-page_5756.html، 28 أبريل 2016، 09:45.

يعلم به الحائز وقت 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.¹

وذلك ما ذهبت إليه المادة 818 من ق م.

ويقع على المدعي عبء إثبات رفع الدعوى في الآجال القانونية المحددة لها (مدة سنة) ويكون ذلك بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة و القرائن.

فإذا لم يقم المدعي برفع الدعوى في مدة سنة وبقي منتزع الحيازة مستبقيا لها، فيصبح بذلك حائزا تحمي حيازته بجميع دعاوى الحيازة لأنها استمرت سنة كاملة.

ومدة السنة هنا هي مدة سقوط لا مدة تقادم، فإذا لم ترفع دعوى إسترداد الحيازة خلالها لا يجوز رفعها بعد ذلك.

المطلب الثاني: دعوى منع التعرض

ينظم المشرع كما سبق ذكره ثلاث دعاوى تحمي الحيازة في كافة صور الاعتداء عليها.

وتعتبر من أهم هذه الدعاوى لكونها دعوى الحيازة الرئيسية أو كما يطلق عليها بعض الفقهاء بدعوى الحيازة المتلى ولذلك 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.

ولقد نظمها المشرع الجزائري ضمن أحكام المادة 820 من ق م ، كما أشار إليها في مضمون المادة 524 من ق،إ.م.إ.²

وستعرض في هذا المطلب إلى تعريف دعوى منع التعرض، أطرافها وكذا شروطها.

الفرع الأول: تعريف دعوى منع التعرض

يقصد بها حماية الحق وتمكين المدعي فيها من استعمال هذا الحق وفقا لطبيعة الشيء الوارد عليه

¹رمضان جمال كامل،المرجع السابق، ص:224.

²المادة 524 الفقرة الثانية، قانون رقم 08-09، المتضمن: قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

، فهي دعوى تتعلق بأصل الحق المغتصب لاسترداده.

ودعوى منع التعرض تحمي الحيازة في ذاتها وهي الحيازة الأصلية دون الحيازة العرضية وهذا ما يميزها عن دعوى استرداد الحيازة.¹

وتتخذ هذه الدعوى صورة دعوى الإلزام وترمي إلى تحقيق حماية وقائية بمنع هذا التعرض مستقبلا . والمقصود بالتعرض الذي يبيح رفع هذه الدعوى هو كل عمل مادي أو قانوني من شأنه أن يعرقل انتفاع الحائز بالعقار ويتضمن إنكارا له في حيازته.

وتعتبر دعوى منع التعرض دعوى عينية عقارية شرعت من أجل حماية حائز العقار من كل تعرض يصيب حيازته وعلى غرار باقي دعاوى الحيازة نجد أنها تشبه دعاوى الوقتية لأنها لا ينظر فيها لموضوع الحق.

الفرع الثاني: أطراف دعوى منع التعرض

وهما كل من المدعي و المدعى عليه، في هذا الفرع سنبين صفة المدعي لكي يرفع دعوى منع التعرض وكذا المدعى عليه.

أولا: المدعي

المدعي في دعوى منع التعرض هو الحائز للعقار، وعلى 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، وهذا ما يميز دعوى منع التعرض عن دعوى استرداد الحيازة. فلا يجوز أن يرفع دعوى منع التعرض إلا من كان حائزا لحق الملكية لحساب نفسه ومن ثم لا تقبل في هذه الحالة من صاحب حق الانتفاع أو صاحب حق الارتفاق أو المرتهن رهن حيازة أو المستأجر.

¹ عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص : 928.

إلا أننا نجد بعض القوانين الأخرى كالقانون المصري والقانون المصري تسمح بأن يقوم صاحب حق الانتفاع وصاحب حق الارتفاق والمرتهن رهنا حيازيا و المستأجر بأن يقيم دعوى منع التعرض إذا حدث التعرض للحق الذي يباشر استعماله لحساب نفسه.¹

وقد استثنى المشرع الجزائري المستأجر رغم كونه حائز عرضي وسمح له برفع دعوى منع التعرض وهذا بنص المادة 487 من ق. م.²

ولا يسمح القانون الجزائري للحائز الذي تقوم حيازته على عمل من أعمال التسامح (المادة 808 ق. م) أو الحائز المرخص له بالحيازة من جهة الإدارة برفع دعوى منع التعرض، لا على المالك المتسامح أو جهة الإدارة مانحة الترخيص ولا على الغير المتعرض.³

ثانيا: المدعى عليه .

المدعى عليه في دعوى منع التعرض هو الشخص الذي يتعرض للمدعى في حيازته، وقد يكون تعرضه ماديا أو قانونيا.

وقد ينجم التعرض عن أشغال عامة أو أشغال خاصة رخصتها الإدارة.

والأصل أن ترفع دعوى منع التعرض ضد المدعى عليه نفسه وهو الذي صدرت منه أفعال التعرض لكن يجوز أن ترفع هذه الدعوى ضد الغير ولو كان حسن النية.

وإذا ثبت أن المتعرض كان وكيلا عن غيره وقام بالتعرض للحائز لحساب الغير فيكون للمدعى الخيار بين رفع الدعوى ضد الوكيل أو الموكل.

كما ترفع دعوى منع التعرض ضد المتعرض ولو كان نائبا في الحيازة عن غيره كرفعها مثلا ضد مستأجر العقار.

الفرع الثالث: شروط دعوى منع التعرض

¹ الحاج هني جوهر، المرجع السابق، ص: 64.

² الأمر رقم 75-58، المتضمن: القانون المدني المعدل والمتمم، المرجع السابق.

³ تاديةقادي، المرجع السابق، ص: 215.

لتقوم دعوى منع التعرض وجب توفر أربعة شروط:

- 1 أن يكون المدعي حائزا للعقار.
- 2 استمرار الحيازة لمدة سنة.
- 3 أن يحدث تعرض للحيازة.
- 4 رفع الدعوى خلال سنة من تاريخ التعرض.

أولاً: أن يكون المدعي حائزا للعقار

يشترط في دعوى منع التعرض أن يكون المدعي حائزا للعقار لحساب نفسه.

ويجب على المدعي عند رفع دعوى منع التعرض أن يثبت أن حيازته للعقار هي حيازة صحيحة متوفرة على الركن المادي و الركن المعنوي ومستوفية لجميع شروطها من هدوء و علنية واستمرار وظهور أي أنها خالية من العيوب

أي أن تكون الحيازة أصيلة، فلا تكفي الحيازة العارضة لمنع التعرض الواقع على حق الملكية ومن ثم لا تقبل الدعوى إذا أقامها حائز لم تتصرف نيته إلى تملك العقار.¹ فإذا قام المدعي بإثبات هذه الشروط تكون له الصفة في رفع الدعوى.

ثانياً: استمرار الحيازة لمدة سنة

يشترط لقبول دعوى منع التعرض أن تستمر حيازة العقار سنة كاملة بدون انقطاع، وهذا طبقاً لما تنص المادة 820 من ق م²: "من حاز عقاراً واستمر حائزاً له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض".

فمن انقطعت حيازته بفعل مادي كطرده من العين لا يمكنه رفع دعوى منع التعرض.

أما الموانع الوقتية أو القوة القاهرة والتي تمنع الانتفاع فلا يترتب عليها اعتبار الحيازة منقطعة من وقت حدوث الاستحالة، و في هذا الصدد تنص المادة 818 من ق م¹: "لا تزول الحيازة إذا حال مانع وقتي دون مباشرة الحائز للسيطرة الفعلية على الحق".

¹ أنور طلبية، المرجع السابق، ص: 157.

² الأمر رقم 75-58-1975، المتضمن: القانون المدني المعدل والمتمم، المرجع السابق.

ويقع على الحائز " المدعي " عبء إثبات أن حيازته قد دامت سنة كاملة ويكفي 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 الزمنيين حسب أحكام المادة 830 من ق م التي تنص على "إذا ثبت قيام الحيازة في وقت سابق معين وكانت قائمة في الحال فان ذلك يكون قرينة على قيامها في المدة بين الزمنيين مالم يقم دليل على خلاف ذلك."

ثالثا: أن يحدث تعرض في الحيازة

يشترط لقبول دعوى منع التعرض أن يحدث تعرض للحائز في حيازته. والتعرض هو كل عمل مادي و كل تصرف قانوني يتضمن بطريق مباشر أو غير مباشر ادعاء يتعارض مع حق الحائز في حيازته، وقد يكون هذا التعرض مادي أو قانوني. ولا يشترط في التعرض أن يكون قد ألحق ضررا بالمدعي، بل يكفي في الفعل الذي أتاه المدعي عليه أن يكون إتيانه عكر حيازة المدعي، أو نازعه فيها، فلا يلزم أن يترتب على الفعل الصادر من المدعي عليه ضررا أصاب المدعي حتى يعد هذا الفعل تعرضا في الحيازة، ولا 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.²

رابعا: رفع الدعوى خلال سنة من تاريخ التعرض

يجب على الحائز أن يرفع دعوى منع التعرض خلال سنة من تاريخ وقوع التعرض القانوني أوالمادي (المادة 820 ق. م).³

فإذا لم ترفع الدعوى خلال هذه المدة لم تعد مقبولة أمام القضاء لاعتبارين هما:

1 - أن سكوت الحائز على التعرض الحاصل لحيازته مع إستمرار ذلك لمدة سنة يفترض فيه أنه يعترف بأحقية المتعرض في تعرضه، وأنه تنازل عن الحماية التي يمنحها له القانون.

¹ الحاج هني جوهر، المرجع السابق ، ص: 57.

² رمضان جمال كامل، المرجع السابق، ص: 254.

³ الأمر رقم 75-58، المتضمن: القانون المدني المعدل والمتمم.

2 - إستمرار حالة التعرض أي وضع يد المتعرض مدة سنة على العقار وضعا هادئا مقرونا بنية التملك ينشئ له حيازة جديدة بالحماية تزول بها حيازة الحائز الأول.¹ وتعتبر مدة السنة هنا هي مدة سقوط لا مدة تقادم ومن ثم فانها تسري على غير كامل الاهلية والغائب ولا توقف ولا تنقطع.²

المطلب الثالث : دعوى وقف الأعمال الجديدة

وتعرف أيضا بدعوى الحيازة الوقائية التي ترمي التي ترمي الى منع الاعتداء على الحيازة قبل وقوعها. ومثالها التقليدي البدأ في بناء حائط يؤدي لو إكتمل البناء إلى سد مظل للجار، فيرفع حائز المظل دعوى وقف الأعمال الجديدة يطلب فيها الحكم بوقف البناء.³ وفي هذا المطلب سنخرج على تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة، ونبين أطرافها، وشروطها.

الفرع الأول: تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة

هي الدعوى التي يرفعها حائز العقار أو الحائز لحق عيني عليه ضد الغير الذي شرع في عمل لو تم لأصبح تعرضا للحيازة طالبا منع من إتمام هذا العمل. فهي تهدف إلى الحيلولة دون تمام العمل أي قبل أن يصير العمل تعرضا، فالضرر في هذه الدعوى لم يقع بالفعل لعدم وقوع التعرض، وإنما يحتمل وقوعه لوجود أمارات تدل عليه وهي الشروع في العمل لذلك تكون للشخص مصلحة في تجنبه قبل وقوعه.⁴ وتتميز دعوى وقف الأعمال الجديدة عن باقي الدعاوى أنها تعود بالفائدة على المدعي والمدعى عليه معا، فتسمح للمدعي بتفادي وتوقي 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.

¹نادية قادري، المرجع السابق، ص: 225.

² عبد الرزاق السريهوري، المرجع السابق، ص: 940.

³ رمضان جمال كامل، المرجع السابق، ص: 281.

⁴ الحاج هني جوهر، المرجع السابق، ص: 81.

وأساسها القانوني المادة 821 ق.م¹ والتي تنص على "يجوز لمن حاز عقارا و استمر حائزا له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف الأعمال بشرط أن لا تكون قد تمت ولم ينقضي عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر."

"وللقاضي أن يمنع استمرار الأعمال أو ..إذا حصل على حكم نهائي في مصلحته "

ولم يتقيد المشرع بمعيار معين يحدد فيه ماهية الأعمال الجديدة التي تتذر بخطر يهدد حيازة المدعي عند تمامها حتى يقضي القاضي بوقفها بناء على الملابس المحيطة بالدعوى.

الفرع الثاني: أطراف دعوى وقف الأعمال الجديدة

ويقصد بهما كل من المدعي الذي يرفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، والمدعى عليه الذي ترفع ضده الدعوى.

أولاً: المدعي

المدعي في دعوى وقف الأعمال الجديدة هو نفسه المدعي في دعوى منع التعرض، فهو الحائز للعقار، ويجب عليه أن يثبت أن حيازته خالية من العيوب، أي حيازة مستمرة علنية هادئة غير غامضة². ويجب أيضا أن يثبت أن حيازته أصلية وليست حيازة عرضية، أي أنه يحوز لحساب نفسه لا لحساب غيره، و ذلك ما يستشف من نص المادة 821 فقرة أولى من القانون ق.م كما ذكرنا سابقا. 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، وفيما عدا هاتين الصورتين تكون الحيازة أصلية تبيح رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة.

¹الأمر رقم 75-58، المتضمن: القانون المدني المعدل والمتمم.

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص: 945.

ويستثنى من هذا الأصل بصفة خاصة المستأجر الذي أباح له القانون بموجب المادة 487 من ق.م.ممارسة دعاوى الحيابة.

وعلى العموم فالمدعي في دعوى وقف الأعمال الجديدة ينطبق عليه ما قلناه في دعوى منع التعرض.

ثانيا: المدعى عليه

المدعى عليه في دعوى وقف الأعمال الجديدة هو من يبدأ أعمالا لم تصل بعد إلى أن تكون تعرضا ، ولكن هناك من الأسباب المعقولة ما يدعو إلى الاعتقاد بأن هذه الأعمال لو تمت لكانت تعرضا كاملا لحيابة المدعي.¹ ويشترط القانون ضمن أحكام المادة 821 ق.م² أن يكون المدعى عليه قد قام بأعمال على عقاره وليس في عقار المدعي أو الغير، لأن الأعمال لو بدأت في عقار المدعي اعتبر ذلك تعرضا حاليا للحيابة.

وليس تعرضا مستقبلا، ونفس الشيء إذا بدأت هذه الأعمال في عقار الغير.

الفرع الثالث: شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة

إن دعوى وقف الأعمال الجديدة شأنها كشأن باقي دعاوى الحيابة الأخرى لها شروط يجب توافرها حتى يتم رفعها وهي:

1 أن يكون المدعي حائزا للعقار المطلوب حمايته وقت التعرض.

2 ثبوت شروع المدعى عليه في القيام بأعمال تهدد حيابة المدعي.

¹ الحاج هني جوهر، المرجع السابق، ص: 88.

² الأمر رقم 75-58، المتضمن: القانون المدني المعدل والمتمم.

3 استمرار الحيازة لمدة سنة.

4 رفع الدعوى خلال سنة من بدأ الأعمال.

أولاً: ان يكون المدعي حائزاً للعقار المطلوب حمايته وقت التعرض

يشترط لقبول دعوى وقف الأعمال الجديدة أن يكون المدعي حائزاً للعقار، و أن تكون حيازته حيازة قانونية بكل شروطها، كما يجب أن تكون حيازة أصيلة، لا حيازة عرضية¹ وقت حصول التعرض الذي يجعل حيازته مهددة بخطر داهم إذا لم يتم وقفه.

ثانياً: ثبوت شروع المدعى عليه في القيام بأعمال تهدد حيازة المدعي

يشترط لقبول دعوى وقف الأعمال الجديدة أن يشرع المدعى عليه في عمل لو تم كان من شأنه أن يشكل تعرضاً 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 تعرضاً لحيازة الحائز². ويجب أن تكون هذه الأعمال في بدايتها لكنها لم تتم، أي تم الشروع و البدء فيها، أما إذا كانت الأعمال قد تمت فهنا لا يمكن رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة بل دعوى منع التعرض . كما يجب أن تكون الخشية من هذه الأعمال لأسباب معقولة، وللقاضي سلطة تقديرية في هذا لأنها من وقائع.

ثالثاً: استمرار الحيازة لمدة سنة.

¹ رمضان جمال كامل ، المرجع السابق ، ص : 274.

² تاديةقادي، المرجع السابق،ص:238.

يشترط لقبول دعوى وقف الأعمال الجديدة أن تكون حيازة المدعي للعقار قد دامت سنة كاملة على الأقل وللمدعي في حساب السنة أن يضم إلى حيازته مدة حيازة سلفه ، سواء كان المدعي خلف عام أو خلف خاص.

و تتوافق دعوى وقف الأعمال الجديدة مع دعوى منع التعرض من حيث استلزام توافر الحيازة القانونية الواضحة، الهادئة و الظاهرة وفي استمرارها مدة سنة، و أن ترد الحيازة على عقار أو حق عيني مما يكسب بالتقادم.¹

رابعا : رفع الدعوى خلال سنة من بدأ الأعمال.

حيث يشترط لقبول دعوى وقف الأعمال الجديدة ، أن ترفع في خلال سنة من البدء في الأعمال المطلوب وقفها ولا كانت غير مقبولة. ويبدأ احتساب مدة السنة من تاريخ بدأ الأعمال الجديدة التي تمثل اعتداء على وشك الوقوع على الحيازة. ومدة السنة التي يتعين رفع الدعوى في أثناءها هي مدة سقوط وليست مدة تقادم، كما أن مرور سنة من تاريخ التعدي يجعل بالضرورة قاضي الأمور المستعجلة غير مختص بالنظر في دعوى وقف الأعمال الجديدة وذلك بسبب زوال عنصر الاستعجال.

خلاصة المبحث:

أقر المشرع للحيازة حماية مدنية للحيازة من خلال ضمان المراكز القانونية القائمة و الأوضاع الواقعية الظاهرة وذلك بمنع الشخص من اقتضاء حقه بيده عن طريق الإعتداء و فسح المجال للإلتجاء إلى القضاء لدفع أي إعتداء قد يقع على الحيازة.

وقد منح القانون لكل من وقع له اعتداء في حيازته أن يلجأ الى دعوى الحيازة والتي هي ثلاثة دعاوى موضوعية هي دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأعمال الجديدة وهي دعاوى عينية عقارية لكل منها خصائصها وشروطها المحددة.

¹ أنور طلبية، الحيازة، المرجع السابق، ص:179.

فهي دعاوى تتميز بحماية العقار دون المنقول، وهي تحمي الحيابة بذاتها دون البحث عن الحق أو أصله أو مشروعيته، كما أنها تتميز بالطابع الإستعجالي من أجل حماية المراكز القانونية الحالية إلى غاية الفصل في موضوع الحق.

الخاتمة

من خلال دراستنا هذه يتبين لنا أن للحيازة العقارية أهمية كبيرة، فرغم كون الحيازة مجرد حالة واقعية إلا أن لها نظامها القانوني الخاص ، لعلاقة الحيازة بالنظام والأمن العام، فقد أجمع كل من القانون والفقه والقضاء على وجوب الحماية القانونية للحيازة العقارية وهذا ما كرسه المشرع في التشريعات العامة و الخاصة.

ويشترط 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 حيازة غير مشوبة بأي عيب بأن تكون حيازة واضحة و مستمرة وهادئة وعلنية، فنقوم هنا إحدى دعاوى الحيازة الثلاثة: دعوى إسترداد الحيازة، دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأعمال الجديدة بحسب نوع الإعتداء الحاصل وحسب توفر شروط قيام كل دعوى.

ومن خلال دراستنا المتواضعة قد توصلنا إلى مجموعة من النتائج هي:

- 1_ أن النطاق القانوني لدعوى الحيازة هو توافر الحيازة على العقار بركنيها المادي والمعنوي معا واستيفائها لشروط الحيازة.
- 2_ إقتصار دعوى الحيازة بأنواعها الثلاثة على العقار فقط دون المنقولات، لما تكتسبه العقارات من أهمية كبيرة مقارنة بالمنقولات.
- 3_ هناك ثلاثة أنواع من دعاوى الحيازة هي: دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة.
- 4_ حماية دعوى استرداد الحيازة للحائز القانوني والحائز العرضي أيضا، بينما دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة فتحميان الحائز القانوني فقط.
- 5_ تقوم دعوى الحيازة باعتبار أن الحائز هو صاحب للعقار له الحق في حماية حيازته فهي دعوى موضوعية، فالحيازة هي قرينة (بسيطة) على الملكية تقبل الإثبات بالعكس.
- 6- أن دعوى الحيازة هي وسيلة قانونية تحمي الحيازة حماية وقتية لا تمس بأصل الحق.

وفي الأخير وبناء على دراستنا المتواضعة، نخرج بمجموعة توصيات تتمثل في:

- 1 - ضرورة تنظيم مؤتمرات و ندوات قانونية مختصة حول دعوى الحيابة و نطاقها القانوني.
- 2 - العمل على تنظيم دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة وإعطاءها القدر الكافي من النصوص القانونية مثل دعوى إسترداد الحيابة.
- 3 - العمل على تطوير المنظومة القانونية الخاصة بالحيابة نظرا لتطور أساليب الاعتداء على الحيابة و زيادة المنازعات الخاصة بها.
- 4 - ضرورة توسيع اختصاص القضاء المستعجل ليشمل دعوى الحيابة وبإجراءات مبسطة لحماية الحيابة وقتيا.

المراجع

الكتب

- 1- أنور طلبية، الحيازة (الحيازة الأصلية و العارضة-شروط الحيازة-دعاوى الحيازة- دعاوى الحيازة- دعوى الحيازة ودعوى الحق- قرارات النيابة العامة والتظلم منها - أثار الحيازة- الحيازة الزراعية)، المكتب الجامعي الحديث، الأزرايطة- الإسكندرية، 2004.
- جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء المدني، الجزء الرابع، منشورات كليك، 22013.
- 3- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء التاسع ، دار إحياء التراث العربي، بيروت ، لبنان.
- 4- رمضان جمال كامل ، الحماية القانونية للحيازة ، الطبعة (1) ، دار الألفى لتوزيع الكتب القانونية، المنيا، 2002.
- 5- حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحيازة ، دار هومة، الجزائر، 2001.
- 6- محمد علي الأمين، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ، 1993.
- 7- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية (الملكية والحقوق المتفرعة عنها ،أسباب كسبها)، منشأة المعارف.
- 8- على أمير خالد، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1992.
- 9- نبيل صقر، الحيازة في قرارات المحكمة العليا، دار الهدى، عين مليلة، 2013.
- 10- منير عبد المعطي، الحماية المدنية والجنائية للحيازة، الجزء الثالث، الطبعة الثانية، المركز الفرنسي للإصدارات القانونية، الإسكندرية، 2001.

المراجع الأجنبية

Jean louis bergel et autres , traite de droit civile , les biens , édition delta ,
paris , 2000.

المعاجم والقواميس

- الزمخشري، أساس البلاغة، تحقيق عبد الرحيم محمود، دار الكتاب، القاهرة، الطبعة الثانية، 1972.

المذكرات الجامعية

- 1 - بالطاهر فوزية، الحيازة دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والشريعة الإسلامية، مذكرات ليسانس، جامعة قاصدي مرياح كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014.
- 2 - عبد الله رحمانى: دور شهادة الشهود في إثبات الحيازة العقارية، رسالة ليسانس، جامعة ورقلة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2013.
- 3 - ميسون زهوين، إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، رسالة ماجستير، جامعة الإخوة منتوري-قسنطينة، كلية الحقوق، 2007.
- 4 - نادية قادري ، النطاق القانوني للحيازة في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير، جامعة العقيد الحاج لخضر ، كلية الحقوق ، 2009.

مواقع الانترنت

<http://omaria.mountada.biz/t13971-topic#ixzz2DGAKN9sh>.

http://belqanoon.blogspot.com/p/blog-page_5756.html.

النصوص القانونية

- 1 +الأمر رقم 75- 58 المؤرخ 1975/09/26، المتضمن: القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم: 78، المؤرخة في 1975/09/30.
- 2 قانون رقم 08-09، المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن: قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية رقم: 21 المؤرخة في 2008/04/23.
- 3 +الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد: 92، المؤرخة في 1975/11/18.

الفهرس

الصفحة	العنوان
I	الإهداء
II	التشكرات
III	قائمة المختصرات
أ	مقدمة
3	المبحث الأول: الأحكام العامة لدعوى الحيابة
3	المطلب الأول: تعريف دعوى الحيابة
4	الفرع الأول: تعريف الحيابة لغويا وقانونيا
5	الفرع الثاني: تعريف دعوى الحيابة
6	المطلب الثاني: أركان دعوى الحيابة وشروطها
6	الفرع الأول: أركان دعوى الحيابة
8	الفرع الثاني: شروط دعوى الحيابة
12	المطلب الثالث: إجراءات كسب الحيابة والعقارات التي لا يجوز حيابتها
12	الفرع الأول: إجراءات كسب الحيابة
14	الفرع الثاني: العقارات التي لا يمكن حيابتها
17	المبحث الثاني: أنواع دعوى الحيابة
17	المطلب الأول: دعوى إسترداد الحيابة
18	الفرع الأول: تعريف دعوى إسترداد الحيابة
19	الفرع الثاني: أطراف دعوى إسترداد الحيابة
21	الفرع الثالث: شروط دعوى إسترداد الحيابة
24	المطلب الثاني: دعوى منع التعرض
25	الفرع الأول: تعريف دعوى منع التعرض
25	الفرع الثاني: أطراف دعوى منع التعرض
27	الفرع الثالث: شروط دعوى منع التعرض
29	المطلب الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة
29	الفرع الأول: تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة
30	الفرع الثاني: أطراف دعوى وقف الأعمال الجديدة
32	الفرع الثالث: شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة
35	الخاتمة
37	المراجع

تعتبر دعوى الحيازة دعوى خاصة بالعقار لها نطاق قانوني يمتد ليشمل الحائز الأصيل والحائز العرضي أيضا، ونجد النطاق القانوني لدعوى الحيازة في كل من أحكام القانون المدني و قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

ولتقوم دعوى الحيازة يجب توافر كل من الركن المادي وكذا الركن المعنوي معا، وأن تكون الحيازة متوفرة على شروط وهي: أن تكون حيازة هادئة، مستمرة، علنية، واضحة، وأن تستمر لمدة سنة كاملة.

ودعوى الحيازة هي ثلاثة أنواع: دعوى إسترداد الحيازة، دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأعمال الجديدة.

ولكل من هذه الدعاوى أطرافها وشروط خاصة لكي تقوم وتحمي الحائز.

الكلمات المفتاحية: الحيازة، دعوى الحيازة، دعاوى الحيازة، دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأعمال الجديدة، شروط.

Résumé

L'action de possession est spicial concerné à la propriété, il dispose d'un cadre legist il comprend au possesseur représenté et possesseur étranger aussi, et nous constatons que cadre legist de la combinaison de possession se trouve dans le droit civil et le droit procédural.

Et pour élever costume possession; élément élément concret et abstrait doivent être ensemble, et il y a plusieurs conditions de possession doit avoir: calme, poursuite, publiquement, clairement, et doivent se poursuivre pendant un an.

Et il existe des procédures spicial et il y a certains biens ne pouvait être possédé.

Et l'action de possession est divisé en trois types: la réintégrande, action en complainte, la dénonciation de nouvel oeuvre.

Et chacun a spicials ennemis et conditions à rised et pour protéger le possesseur.

Mots-clés: possession, action possession, possesseur, actions possession, la réintégrande , action en complainte , la dénonciation de nouvel œuvre, conditions

summary

possession suit is a spicial suit concerned with property ,it has a legist framework it comprises to the original possessor and extraneous possessor also , and we find that legist Framework of the possession suit is found in civil law and procedural law.

And to rise possession suit ; concrete element and abstract element must be together, and there are several conditions possession must have : calm, continued, publicly, clear, and must be continued for one year.

And possession suit is divided into three types : recapture possession suit, forbidding exposure, stopping new business suit.

And each one has spicials foes and conditions to be rised and to protect possessor.

Key Words: possession ,possession suit, possessor, possession suits, recapture possession suit, forbidding exposure, stopping, stopping new business suit, conditions