جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2

كلية الحقوق والعلوم السياسية

إعداد:

الأستاذة غربي نجاح

أحكام دعوى الحيازة في التشريع الجزائري

قبل التطرق إلى أحكام دعوى الحيازة التي نظمتها المواد 524 إلى 530 من ف.إ.م.إ لابد علينا من الولوج أولا وباختصار إلى مفهوم الحيازة التي نظمها القانون المدني في المواد: 808 إلى 843.

**أولا- مفهوم الحيازة**

**1- تعريف الحيازة**

الحيازة تعني السيطرة الفعلية لشخص على شيء أو استعماله لحق عيني. فالحيازة ليست حقا بقدر ما هي مجرد مركز واقعي، أو واقعة مادية أدت إلى إحداث آثار قانونية. لكن على الرغم من أن الحيازة تقوم على الاغتصاب ووضع اليد إلا أنها تحظى بالحماية القانونية وهذا لسببين هما:

* حماية الملكية العقارية، بافتراض أن الحائز هو المالك، فحمايته هو حماية لصاحب الحق.
* إرساء قواعد حفظ الأمن والنظام في المجتمع فلا يجوز للفرد أن يقتضي حقه بنفسه ولو كان صاحب الحق.

**2- التمييز بين الحيازة والملكية**

قسم غالبية الفقه الدعاوى العينية إلى صنفين: دعوى الحق (الملكية) أو دعاوى الاستحقاق ودعوى الحيازة، فما الفرق بينهما؟.

1. الملكية وضع قانوني أو واقعة قانونية، تنتج عن سيطرة المالك سيطرة قانونية على الشيء فيستعمله ويستغله ويتصرف فيه. أما الحيازة فهي واقعة مادية تخول لصاحبها مجرد سيطرة فعلية ويترتب عليها آثارا قانونية قد تؤدي إلى كسب الملكية ذاتها، أي أنها مصدر لكسب الملكية.
2. دعاوى الملكية ترمي إلى حماية حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنه، وتؤدي إلى التعرض إلى أصل الحق ومشروعيته. أما دعوى الحيازة فتهدف إلى حماية وضع اليد من حيث كونه كذلك بصرف النظر عن أساسه ومشروعيته، ولا محل فيها لبحث سندات الملكية، فالدعوى تهدف إلى حماية الحيازة المادية بشروطها القانونية وحماية شخص الحائز.
3. اثبات الملكية يكون إما بالطرق القانونية القاطعة كالسجل العيني أو التقادم المكسب، وإما بطرق الاثبات البسيط (القرائن البسيطة)، أما الحيازة فباعتبارها واقعة مادية فإنه يجوز اثباتها بكل طرق الاثبات.

**3-التمييز بين الحيازة والتقادم**

* الحيازة واقعة مادية يترتب عليها آثارا قانونية، أما التقادم فهو نظام وضعه القانون ودعت إليه الاعتبارات العملية ومصلحة المجتمع يؤدي إلى اكتساب الحقوق (اغتصابها) باسم القانون بمرور زمن معين وبالشروط التي نص عليها القانون.

- للتقادم نوعان: تقادم مكسب يرد على الحقوق العينية دون الشخصية. وتقادم مسقط يكون أوسع نطاقا من التقادم المكسب لأنه يؤدي إلى انقضاء الحقوق الشخصية والعينية، باستثناء حق الملكية عند عدم استعمال صاحب الحق لحقه لمدة زمنية معينة، مما يترتب على ذلك حدوث تقارب بين الحيازة والتقادم أو امتزاج بينهما، لأن التقادم المكسب يتضمن الحيازة ويحتويها، بمعنى أن أساس التقادم المكسب الحيازة أو وضع اليد لهذا تعد الحيازة سببا لاكتساب الحقوق، أما أساس التقادم المسقط فهو الاهمال، أي أن الاهمال سبب لانقضاء الالتزام.

**4- عناصر الحيازة**

الحيازة عبارة عن وضع اليد على شيء بقصد استعمال حق ملكية عليه أو حق من الحقوق العينية الأخرى، وتكتسب باجتماع عنصرين أساسيين، أحدهما مادي والآخر معنوي.

1. **العنصر المادي**: يتمثل في السيطرة المادية على الشيء، وذلك بقيام الحائز بجميع الأعمال التي يقوم بها المالك، كالزراعة والبناء والإقامة وغيرها، وذلك إما بنفسه، أو بوساطة من ينوبه في ذلك ولحسابه، ويأتمر بأوامره. لكن بشرط أن لا تكون هذه الأعمال مما لا يسمح للغير بممارستها مثل مرور الجار بأرض جاره أو أخذ الماء من البئر.
2. **العنصر المعنوي**: يتمثل في نية الحائز في استعمال الحق لحسابه الخاص بصفته مالكا للشيء موضوع الحيازة أو صاحب حق عيني عليه، وظهوره بمظهر المالك وبأنه صاحب الحق محل الحيازة, وفي حالة غياب هذا العنصر نكون أمام مجرد حيازة عرضية.

**5- شروط الحيازة**

منح المشرع الحق في حماية الحائز لحيازته، لكن بشرط أن يكون محل الحيازة عقارا أو حق عيني عقاري وليس منقولا، لأن القاعدة في المنقول تقول بأن ”الحيازة في المنقول سند الحائز“(ملكيته للمنقول). ولكن بالرجوع إلى المادة 524 ق.إ.م.إ نجد أن اشترط المشرع في لحيازة حتى تكون محلا للحماية القانونية، أربعة شروط هي:

أ- **الحيازة الهادئة:** يجب أن تكون الحيازة هادئة أي اكتسبها الحائز دون اعتراض أو منازعة من قبل الغير ودون أن يكون قد استعمل القوة لاكتسبها، فإذا كانت مشوبة بعنف أو إكراه أو اكتسبها بالقوة أو بالتهديد فلا تكون الحيازة جديرة بالحماية لأن شرط الهدوء غير قائم والحيازة غير هادئة.

ب- **الحيازة العلنية:** تتحقق العلنية إذا كانت الحيازة ظاهرة غير مستترة، تسمح للعامة برؤية الحائز وهو ينتفع بالحق العيني: كرؤيتهم للحائز وهو يقوم بإحاطة العقار بالسياج، وزراعة الأرض، أو البناء فوقها. أما إذا كانت أعمال الحيازة تتم خفية فإنها لا تكون محلا للحماية القانونية.

**ج- الحيازة الواضحة الخالية من أي التباس:** يقصد بهذا الشرط أن لا تثير الحيازة أي لبس أو شك حول ظهور الحائز بمظهر المالك للعقار، بمعنى أن تدل الأعمال المادية للحيازة على نية الحائز في الظهور بمظهر صاحب الحق، لكن إذا فُهمت تصرفات الحائز على أنه يجوز المال لحساب غيره، كما في حالة إذا توفي شخص وترك أموالا ويبقى الخادم يشغل تلك الأموال، كنا أمام حيازة غامضة لا تقبل أن تكون محلا للحماية القانونية.

**د- الحيازة المستمرة** **لمدة سنة:** حدد المشرع مدة معقولة لاستمرار الحيازة وهي مدة سنة على الأقل وهي المدة التي تكون خلالها الحيازة قد استقرت للحائز، ويكون له حق المطالبة برد أي اعتداء عليها، حتى ولو كان  المعتدي هو نفسه صاحب الحق أي المالك. وشرط المدة  يعد من النظام العام.

كما أن شرط الاستمرار هو شرط لا يزول عند قيام مانع من الموانع الوقتية، كالقوة القاهرة، وذلك خلافا للانقطاع، الذي يقوم نتيجة تخلي الحائز عن السيطرة  المادية على الشيء، فتعد حيازته منقضية. وعليه فكل من وصف: الهدوء، والعلنية، والوضوح، والاستمرار، ينبغي أن تكون الحيازة قد دامت سنة كاملة. والعبرة في بداية سريان هذا الميعاد، تكون بوقت الشروع في الأعمال المكونة للحيازة.

أما عبء إثبات بدء مدة السنة، فيقع على عاتق الحائز.

**شروط قبول دعوى الحيازة**

**ثانيا: مفهوم دعوى الحيازة**

**1- تعريف دعوى الحيازة**

هي دعوى عينية عقارية ترمي إلى حماية الحيازة، التي تقررت لشخص على عقار أو حق عيني عقاري، بصرف  النظر هما إذا كان مالكا للعقار أم لا، وهي بذلك تهدف إلى حماية وضع اليد على العقار. وذلك خلافا للأصل العام في الدعاوى حيث نجد المدعي يتمسك في دعواه بحق معين أو مركز قانوني على العين.فدعوى الحيازة إذن هي أثر إجرائي يتمتع به الحائز الذي توفرت فيه شروط الحماية القانونية للحق الموضوعي.

**2- شروط قبول دعاوى الحيازة**

**أ- الشروط العامة لقبول دعاوى الحيازة**

* **شرط الصفة:** يجوز أن ترفع دعوى الحيازة من حائز العقار بنفسه أو بواسطة غيره، وأن يثبت أنه تتوفر فيه شروط الحيازة التي بينتها المادة 524 ق.إ.م.إ. ضد الشخص الذي يعتدي على الحيازة أو يتعرض الحائز في حيازته. وقد استثنت هذه المادة دعوى استرداد الحيازة من مدة السنة للحيازة.

 - **شرط** **المصلحة** :سواء مصلحة حقيقية وهي وقوع تعرض من الغير يشكل اعتداء على الحيازة أو مصلحة محتملة وهي احتمال الاعتداء عليها مستقبلا، كما في حالة دعوى وقف الأعمال الجديدة.

- أما شرط الأهلية فهو شرط إجرائي لصحة المطالبة القضائية وليس شرط موضوعي لقبول الدعوى، لذلك فنظرا لعدم استقرار الأهلية وتغيرها أثناء سير الخصومة فالحكم الذي يصدر عند عدم توفرها يكون بعدم قبول الدعوى شكلا، مع امكانية إعادة رفع الدعوى باكتمال هذا الشرط.

**الشروط الخاصة لقبول دعوى الحيازة**

تتمثل الشروط الخاصة التي تنفرد بها دعاوى الحيازة، والواردة في المواد 524-530 ق.إ.م.إ. في:

- شرط **الميعاد:** تنص المادة 524 فقرة 2 ق.إ.م.إ على أنه ”لا تقبل دعاوى الحيازة، ومن بينها دعوى استردادها، إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض“، لذا يجب أن ترفع جميع دعاوى الحيازة خلال مدة سنة من وقت الاعتداء على الحيازة أو بدء الأعمال التي تشير إلى احتمال الاعتداء عليها. فهذا الميعاد هو من النظام العام فإذا سقط لا تقبل الدعوى، لأن عدم تحرك الحائز خلال تلك الفترة يعني أن التعرض أو التعدي غير خطير.

**- شرط أو قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية** :اشترطت المادة 529 ق.إ.م.إ بأنه: ”لا تقبل دعوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية”. بمعنى لا يجوز الجمع بين الحماية وأصل الحق، وتعد هذه القاعدة من النظام العام التي تلزم المحكمة والأطراف معا.

1. بالنسبة للمحكمة النظرة في دعوى الحيازة (القسم العقاري): وفقا للمادة 527 ق.إ.م.إ ”لا يجوز للمحكمة المطروح عليها دعوى الحيازة أن تفصل في الملكية“ فإن فعلت كانت قد خرقت النص القانوني وعرضت حكمها للإلغاء، وعليه فإنها مقيدة بإثبات قيام الحيازة من عدمها حتى وإن أثيرت مسألة الملكية أمامها. ونصت المادة 526 ق.إ.م.إ بأنه: ”إذا أنكرت الحيازة أو أنكر التعرض لها فإن التحقيق الذي يؤمر به في هذا الخصوص لا يجوز أن يمس أصل الحق“. وهذا نظرا لاختلاف دعوى الملكية عن دعوى الحيازة، فالأولى تهدف إلى حماية أصل الحق فهي دعوى موضوعية أما الثانية فتهدف إلى حماية الحائز الذي يتصرف كأنه يتمتع بحق عيني، وبالتالي فهي دعوى استعجالية لا تمس بأصل الحق.

بالنسبة لأطراف الدعوى (المدعي والمدعى عليه): لا يجوز للمدعى الذي سلك طريق الملكية أن يتنازل عنها ليطالب بالحيازة حتى ولو كان يحوز أدلة تثبت الملكية، إلا بعد الفصل نهائيا في دعوى الحيازة، وإذا خسرها فلا يجوز له أن يطالب بالملكية إلا بعد استكمال تنفيذ الأحكام الصادرة ضده (المادة 530 ق.إ.م.إ). كما يتعين على المدعى عليه أن يفند إدعاءات المدعي بدفوع الحيازة وليس الملكية وإلا رفضت دعوى الحيازة.

**أنواع دعاوى الحيازة**

1. **دعوى استرداد الحيازة**: نصت المادة 525ق.إ.م.إ بأنه :“يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه وكان له وقت الحصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني“, وإضافة للشروط السابقة لرفع دعاوى الحياز، يشترط لممارسة هذه الدعوى:

* أن تكون الحيازة مادية بمعنى وضع اليد الهادئ والعلني، أما استمرارها لمدة سنة فلم يشترطها المشرع، بل أجاز قبول الدعوى لمن كانت حيازته عرضية حسب المادة 817 /2 من القانون المدني: ” يجوز أيضا أن أن تسترد الحيازة من كل من كان حائزا بالنيابة“. مثال ذلك الوصي والحارس القضائي والمودع لديه .وهذا لأن الأمر يتعلق بتصرفات خطيرة جدا تمس الأمن العام.
* أن يصل الاعتداء إلى غاية فقدانها بمعنى الحرمان الكامل من الانتفاع بالعين وذلك بإخراج الحائز من العقار أو الاستيلاء عليه سواء تم بالقوة أو دونها.

- احترام الميعاد يجب أن ترفع دعوى استرداد الحيازة في ميعاد سنة يبدأ حسابه كقاعدة عامة من تاريخ فقدان الحيازة علانية، أما خفية فيبدأ سريان الميعاد من تاريخ انكشاف ذلك.

* أما بالنسبة للحكم الصادر في الدعوى: فإذا توفرت الشروط الموضوعية والإجرائية يحكم القاضي برد الحيازة للمدعى ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ الجبري متى صار نهائيا.

**ب - دعوى منع التعرض:** هي الدعوى التي ترمي إلى وضع حد للتعدي الحال على الحيازة، بحيث يتمسك فيها المدعى بحيازته القانونية طالبا الحكم له بمنع التعرض وإزالة مظاهره، ويشترط في هذه الدعوى ناهيك عن الشروط العامة لدعاوى الحيازة شرطين آخرين هما :

* وقوع التعرض من الغير يحرم الحائز من حيازة العين أو تعطيل الانتفاع بها كليا أو جزئيا، سواء كان التعرض بأعمال مادية كزراعة أرض تحت يد الحائز، أو بأعمال قانونية كرفع دعوى من الغير تتضمن إنكار حيازة الحائز للعقار، فإذا كان التعدي ماديا أصدر القاضي حكم بإزالة آثاره، أما إذا كان التعرض قانونيا يأتي الحكم تقريريا يؤكد حيازة المدعى وينفي حق التعرض.
* يجب أن ترفع دعوى منع التعرض حسب المادة 524/ 2 ق.إ.م.إ خلال سنة تبدأ من وقوع أول فعل للتعدي.

**ج- دعوى وقف الأعمال الجديدة**: نصت عليها المادة 821 من القانون المدني هي دعوى يتمسك فيها المدعى بحيازته القانونية التي تهددها أعمال جديدة يقوم بها المدعى عليه من شأنها لو تمت أن تمس حيازته، فهي إذن خلافا لدعوى منع التعرض لأن التعدي لم يقع بعد، لهذا تعد دعوى وقف الأعمال الجديدة خطوة أولى للتعدي، كأن يشرع المعتدي بوضع مواد البناء على العقار، بحيث لو قام بالبناء على العقار لكنا أمام حالة تعدي مادي، ونكون أمام دعوى منع التعرض. لكن ما يميز دعوى وقف الأعمال الجديدة هو أنها دعوى وقائية ترمي إلى دفع ضرر ممكن الوقوع مستقبلا، لذا فهي تقوم على المصلحة المحتملة (الضرر المحتمل) ويختص بالنظر فيها القاضي الاستعجالي، الذي يحكم بوقف هذه الأعمال.

ولذلك يشترط لرفع هذه الدعوى فضلا عن وجوب توفر الحيازة القانونية لدى المدعي ما يلي:

* أن تكون الأعمال الجديدة لم يمر عام على البدء فيها وهو الميعاد القانوني لرفع الدعوى، أما إذا انتهت السنة فلا تقبل الدعوى ولو لم تكن الأعمال قد تمت، بل ينبغي على الحائز في هذه الحالة أن ينتظر حتى تتم الأعمال كي ترفع منع التعرض إذا توفرت شروطها.

- أن تجري هذه الأعمال على عقار غير عقار المدعى، لأنه لو كانت الأعمال تجري على عقاره لكان له الحق في رفع دعوى منع التعرض..