

## المبحث الأول : دعاوى الحق و دعاوى الحيازة .

تنقسم الدعاوى العينية العقارية الى دعاوى الحق و دعاوى الحيازة تهدف الأولى إلى تقرير أو إنكار حق عيني عقاري في حين أن الثانية تهدف إلى حماية مجرد حيازة هذا الحق أي الحق العيني العقاري.

### المطلب الأول : دعوى الحيازة .

تهدف فكرة الحيازة الى حماية الأوضاع الظاهرة فهي تحمي كل شخص وضع يده على الشيء من اي اعتداء و لو صدر هذا الإعتداء من المالك ، فيحظر عليه ان يقوم بسلب الحيازة من الحائز طبقا لفكرة عدم جواز اقتضاء الشخص حقه بيده .

تحقق فكرة حماية الحيازة هدفين اساسيين و هما :

. تؤدي فكرة حماية الحيازة الى حماية الملكية لأن القانون يعتبر الحيازة قرينة على الملكية طبقا لما تقتضي به المادة 823 من القانون المدني فحماية الحيازة يعني و في نفس الوقت حماية الملكية .

. تؤدي فكرة حماية الحيازة الى حماية الأمن و النظام العام في المجتمع لأنها تضمن لمن وضع يده على العقار الحماية القانونية من أي إعتداء و لو صدر من المالك .

تكتسي الحيازة في الجزائر اهمية خاصة و ترجمه هذه الأهمية إلى نظام الملكية ، إذ تقسم ملكية الأراضي في الجزائر إلى قسمين أساسيين و هما :

القسم الأول : يشكّل الأراضي التي تم مسحها و شهرها في السجل العقاري أي التي يملكها أصحابها بموجب سندات رسمية مشهرة .

القسم الثاني : و يشمل الأراضي التي لم يتم مسحها و شهرها في السجل العقاري ، و هي الأراضي التي ما يزال يملكها أصحابها أب عن جد و سند ملكيتهم في ذلك الحيازة .

و لا تختلف الملكية التي يكون سببها الحيازة عن الملكية التي يكون سببها العقد الرسمي المشهر بالمحافظة العقارية بل ان الملكية التي يكون سببها الحيازة هي اقوى حجية في الإثبات من الملكية التي يكون سببها العقد الرسمي المشهر .

يحمي القانون الحيازة بصرف النظر عما اذا كان الحائز مالكا او غير مالك ، بشرط ان يثبت الحائز انه كانت لديه الحيازة المادية الحالية وقت الإعتداء و تعتبر الحيازة واقعة مادية يرتب عليها القانون اثرين ، الأول يتمثل في حمايتها لداتها و الثاني يتمثل في اعتبارها سبب من اسباب كسب الملكية و الثر الأخير تدخل دراسته ضمن القواعد الموضوعية أي تدخل في مصادر الملكية العقارية .

لا يعد الشخص حائزا لمجرد وجود العقار تحت سيطرته المادية بل يجب ان تتوافر شروط معينة يحددها القانون بان تقوم هذه الحيازة التي تحضى بالحماية القانونية .

### أولا : الركن المادي : السيطرة المادية .

يقصد بالركن المادي للحيازة السيطرة المادية على الشيء او الحق محل الحيازة بحيث يصبح الشخص متمتعا بسلطة مباشرة الأعمال المادية على غرار الأعمال التي يقوم بها المالك عادة على ملكه ، و لكي تتحقق الحيازة يجب ان يصبح الشيء محل الحيازة تحت سيطرة الحائز الفعلية بالإستحواذ الفعلي عليه .

و قد يقوم الحائز بالسيطرة المادية على الشيء محل الحيازة بنفسه او بالوساطة او بالإستخلاف و قد تكون السيطرة المادية على الشيوع و يستوي ان يكون الشيء او الحق محل الحيازة مملوكا للغير او غير مملوك له فهي تتحقق بالسيطرة المادية على الشيء محل هذه الحيازة فالعبرة بالحيازة ان يقع الشيء محل الحيازة تحت السيطرة المادية للحائز و بذلك يتحقق الركن المادي للحيازة .

### ثانيا : الركن المعنوي . نية التملك .

لا يكفي لقيم الحيازة ان تتوافر لدى الحائز السيطرة لمادية على الشيء محل الحيازة بل الى جانب ذلك يجب ان تقترن السيطرة المادية بنية التملك و يظهر الحائز امام الملاء بمظهر صاحب الحق على الحيازة و من ثمة يقصد بالركن المعنوي للحيازة نية التملك كمن يشتري عقارا بعقد عرفي و تسلم هذا العقار و مارس عليه السيطرة فتتوافر لدى هذا الشخص نية التملك لأنه وضع يده على هذا العقار بنية التملك ، فإذا رفع عليه البائع دعوى استرداد املاكه استنادا الى ان عقد بيع العقار عقد باطل بطلانا مطلقا لتخلف ركن الشكلية ، فيستطيع الحائز في هذه الحالة ان يتمسك بملكه لهذا العقار استنادا الى الحيازة التي تتوافر فيها الركنان و هما السيطرة المادية و نية التملك و استمرت مدة 15 سنة .

تعتبر حيازة المستاجر حيازة عرضية لأنها لا تتوفر إلا على الركن المادي دون الركن المعنوي ، لأن المستأجر عندما وضع يده ليس بنية التملك و إنما يستعمل هذا العقار لمدة معينة ثم يعيده الى المؤجر و من ثم فإن النظرية الشخصية لا تحمي الحيازة العرضية فتحمي فقط و على سبيل الإستثناء حيازة المستاجر و الحيازة العرضية يتوافر فيها الركن المادي و يتخلف فيها الركن المعنوي .

### **المطلب الثاني : شروط صحة الحيازة .**

يجب ان تتوفر الحيازة الى جانب استيفائها لركنيها المادي و المعنوي على شروط صحتها و هي ان تكون مستمرة و علنية غير مشبوهة بالإكراه أو الغموض و هي الشروط الواردة بنص المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

يجوز رفه دعاوى الحيازة فيما عدا دعوى استرداد الحيازة ممن كان حائوا بنفسه او بواسطة غيره لعقار او لحق عيني عقاري و كانت حيازته هادئة و علنية و مستمرة لا يشوبها انقطاع و غير مؤقتة دون لبس و استمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل و بذلك يجب ان تتوفر هذه الشروط في كل دعوى الحيازة من هذه الشروط و هي :

### **- الإستمرار و عدم التقطع .**

يجب ان تتوفر اعمال السيطرة المادية على الشيء في فترات متفاوتة و منتظمة و يختلف نظام الإستعمال باختلاف طبيعة الشيء ، فإذا كان الشيء محل الحيازة مسكنا وجب على الحائز ان يسكنه و ألا ينقطع عليه إلا عند السفر او لقضاء بعض الوقت و اذا كان الشيء ارضا زراعية وجب على الحائز ان يقوم بزراعتها في المواسم الفلاحية .

### **. العلانية و عدم الخفاء .**

يجب على الحائز ان يقوم بمباشرة الأعمال على العقار محل الحيازة على مرأى من الناس لكي لا تكون مشوبة بغيب الخفاء او عدم العلانية او على الأقل ان يباشرها على مرأى من المالك .

. الهدوء و عدم الإكراه .

يجب ان تكون الحياة هادئة و ألا يحصل عليها عن طريق الإكراه المادي و المعنوي و يحتفظ بها دون ان تزول القوة او ينقطع التهديد هذا ما ورد بنص المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية : ....وكانت حيازته هادئة .....

. عدم الغموض أو اللبس :

ان هذا الشرط منصوص عليه بالمادة 524 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بقولها : .....دون لبس ..... كما ورد هذا الشرط بنص المادة 808 من القانون المدني .

و تبعا لذلك فإذا إقترنت الحياة بأحد العيوب المشار إليها فلا تنتج آثارها و تعتبر حيازة معيبة .

المطلب الثالث : وسائل حماية الحياة .

ان وسائل حماية الحياة تنحصر في ثلاث دعاوى و هي :

- إسترداد الحياة .

- دعوى منع التعرض في الحياة

- دعوى وقف الأعمال الجديدة .

أولا : دعوى إسترداد الحياة

تنص على دعوى استرداد الحياة المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي جاء فيها مايلي : يجوز رفع دعوى استرداد الحياة لعقار او حق عيني عقاري ممن اغتصبته منه الحياة بالتعدي أو الإكراه و كان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحياة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني .

تقضي المادة 819 من القانون المدني على أن : للحائز ان يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحياة على من انتقلت اليه حيازة الشيء المغتصب منه و لو كان هذا الأخير حسن النية

إن دعوى إسترداد الحياة تتكون من العناصر الآتي بيانها :

. أشخاص دعوى إسترداد الحياة : يقصد بأشخاص دعوى استرداد الحياة الحائز و هو المدعي

الذي يرفع الدعوى و المعتدي على الحياة و هو المدعى عليه .

أ / المدعي في دعوى إسترداد الحياة : يعتبر المدعي في دعوى استرداد الحياة هو الحائز الذي

انتزعت منه الحياة بالغصب أو الإكراه و يجب على الحائز ان يثبت ان لديه الحياة المادية وقت حصول التعدي و ذلك اذا انتزعت منه بالغصب دون استعمال القوة اما اذا انتزعت منه بالقوة فإن الحائز يستطيع ان يرفع دعوى استرداد الحياة حتى و لو كان حائزا عرضيا او كان يحوز العقار على سبيل التسامح .

ان القانون يمنع الشخص ان يقتضي حقه بيده فإذا انتزعت الحياة من الحائز بالقوة حتى و لو وقع

ذلك من المالك الذي اجاز الحياة على سبيل التسامح فيكون بذلك قد اقتضى لنفسه مما لا يجيزه القانون

تثبت للمدعي الصفة في الدعوى باسترداد الحياة بأثباته الحياة المادية اي كانت لديه السيطرة

المادية وقت التعدي على العقار بالغصب او القوة .

و يجب ان ترفع دعوى استرداد الحياة في خلال سنة ابتداء من تاريخ سلب الحياة و إذا كانت خفية

تسري من تاريخ العلم بها .

ب / المدعى عليه في دعوى استرداد الحياة : المعتدي على الحياة هو الخصم الذي ترفع عليه دعوى

استرداد الحياة و هو الذي قام بنزع الحياة من الحائز بالقوة او الغصب علنا او خفية أو بالحيلة أو

الخدعة . و يجب ان يكون العمل الذي قام به المدعى عليه عملا عدوانيا من شأنه ان يمس السلم

الإجتماعي و الأمن العام و يؤدي الى سلب الحياة من الحائز بصرف النظر عما اذا كان المعتدي

بحسن نية كأن يعتقد ان العقار الذي انتزع حياته من الحائز هو عقار مملوك له و رغم ذلك فهو يعد

مخطئ عندما لجأ إلى أخذ دقه بيده بدلا من الإلتجاء إلى القضاء .

**سبب دعوى إسترداد الحياة .**

يجب التفرقة بين سبب الحياة و يتمثل في السيطرة المادية على العقار محل الحياة و ذلك بإستحواذ

الحائز على الشيء بالسيطرة الفعلية عليه ، و ينشأ عن هذا الإستحواذ مركز واقعي يحميه القانون و

يسمى بمركز الحائز . و بين سبب دعوى استرداد الحياة الذي يتمثل في الإعتداء على المركز الواقعي و

هو مركز الحائز بحيث ينجر عنه سلب الحياة سواءا كان ذلك بواسطة القوة او الغصب ، إذا كان

مصدر الدعوى الحيازة هو الإعتداء الذي يؤدي الى فقد الحائز لحيازته نتيجة لعمل لاعدواني لا سند له في القانون

### موضوع دعوى إسترداد الحيازة .

يتحدد موضوع دعوى استرداد الحيازة بالشئ محل الحيازة و يكون دائما هذا الشئ عقارا او حقا عينيا عقاريا و قد يكون هذا العقار ارضا فلاحيا او مسكنا او ممرا و يتعين على المدعي ان يعين موضوع الدعوى تعيينا كافيا نافيا للجهالة فيبين موقع العقار و مساحته و حدوده و رقمه و يسعة المدعي الى اعادة السيطرة المادية على الشئ محل الحيازة التي سلبت منه لكن الحكم يختلف حول ما اذا دامت الحيازة سنة كاملة فيحكم بردها إذا إنتزعت بالقوة أو الغصب .

اما اذا كانت حيازة المدعي لم تدم سنة كاملة و انتزعت منه بالقوة فيحكم له لأنه في هذه الحالة لا يشترط ان تدوم الحيازة سنة كاملة و ذلك ما تقتضي به المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

### ثانيا : دعوى منع التعرض في الحيازة .

دعوى منع التعرض هي دعوى نصت عليها المادة 820 من القانون المدني و التي تنص على :  
من حاز عقارا و استمر حائزا مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له ان يرفع خلال سنة دعوى منع التعرض .

### ثالثا : دعوى وقف الأعمال الجديدة .

نصت المادة 831 من القانون المدني على : يجوز لمن حاز عقارا و استمر حائزا له لمدة سنة كاملة و خشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء اعمال جديدة تهدد حيازته ان يرفع الأمر الى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال شرط الا تكون قد تمت و لم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث ضرر .

#### المطلب الرابع : قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة و دعوى الملكية .

تطرح قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة و دعوى الملكية العلاقة القائمة بينهما من حيث الحماية القضائية اذ لا يجب الا تقترن حماية الحيازة بالملكية و من ثم فان القاعدة تطرح نطاق حماية الحيازة . و تبعا لذلك يبقى السؤال المطروح حول ما اذا تم رفع دعوى الحيازة فما اثر ذلك على الملكية و هل يحق للحائز ان يرفع كلا من دعوى الحيازة و الملكية في آن واحد ؟ و إذا تم رفع دعوى الملكية فما اثر ذلك على دعوى الحيازة ؟

تلزم قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة و الملكية المدعي فتحظر المادة 529 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المدعي ان يقوم بالجمع بين الدعويين حيث تنص على مايلي : لا تقبل دعوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية .

يستخلص من هذا النص انه في حالة ما اذا جمع المدعي بين دعوى الحيازة و دعوى الملكية يترتب عليه سقوط دعوى الحيازة و بقاء دعوى الملكية مطروحة امام قضاء الموضوع التي يجب الفصل فيها على هذا الأساس و يمكن تصور الجمع بين الدعويين في ثلاث صور و هي :

##### أولا : المدعي يرفع دعوى حيازة و يستند الى اصل الحق .

قد يلجأ المدعي الى رفع دعوى الحيازة مطالبا حمايتها و لكن يستند الى اسباب الملكية كما اذا رفع دعوى استرداد الحيازة و يستند في تبرير دعواه الى اسباب الملكية على اعتبار ان العقار الذي يحوزه تعود ملكيته اليه عن طريق الشراء بموجب عقد بيع معين او عن طريق الهبة او الوصية او الحيازة التي دامت 15 سنة ففي هذه الأمثلة فالمدعي بعد ان رفع دعوى الحيازة استند الى اساس وجودها الى اصل الحق في حين ان الحيازة تحضى بالحماية القضائية لداتها دون ان تقترن بالملكية و بذلك يكون المدعي قد جمع بين دعوى الحيازة و دعوى الملكية التي يجب على القاضي ان يفصل فيها .

على خلاف ما تده باليه بعض الأحكام القضائية حيث تقضي في حالة الجمع بين الدعويين برفض دعوى الحيازة و الملكية معا و هو امر يخالف احكام المادة 527 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تقضي بعدم قبول دعوى الحيازة في حالة الجمع بينهما و بين دعوى الملكية فتبقى هذه الخيرة قائمة أمام المحكمة التي يجب الفصل فيها

## ثانيا : المدعي يرفع دعوى الحيازة ثم يرفع دعوى الملكية .

لكي تتحقق هذه الفرضية يجب ان يلجا المدعي الى رفع دعوى الحيازة و قبل الفصل فيها يبادر الى رفع دعوى الملكية و بذلك يطرح المدعي امام القضاء كلا من دعوى الحيازة و دعوى الملكية و من تم يكون المدعي قد جمع بين الدعويين و ذلك عندما بادر إلى رفع دعوى الملكية قبل الفصل في دعوى الحيازة و سواءا رفعها أمام نفس المحكمة التي تنتظر في دعوى الحيازة أم رفعها امام محكمة أخرى فالجمع قد وقع بين الدعويين . و يترتب عليه سقوط دعوى الحيازة التي يجب على القاضي أن يصرح بعدم قبولها و بقاء دعوى الملكية أمام المحكمة التي يجب الفصل فيها .

## ثالثا : المدعي يرفع دعوى الملكية ثم دعوى الحيازة .

لكي تتحقق هذه الفرضية يلجأ المدعي الى رفع دعوى الملكية و قبل الفصل فيها يبادر الى رفع دعوى الحيازة فيعد ذلك جمعا بين الدعويين و ذلك بعد ان بادر الى رفع دعوى الملكية و من تم يكون قد اختار الطريق الصعبة و هي طريق الملكية و تنازل عن الطريق الميسر و هو دعوى الحيازة مما يتعين على المحكمة ان تصرح بعدم قبول دعوى الحيازة .

ينصرف حظر القاعدة الى المدعى عليه و هو الحظر الذي تقضي به المادة 530 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حيث جاء فيه : لا يجوز للمدعى عليه في دعوى الحيازة ان يطالب بالملكية إلا بعد الفصل نهائيا في دعوى الحيازة و اذا خسرها فلا يجوز له ان يطالب بالملكية إلا بعد ان يكون قد استكمل تنفيذ الأحكام الصادرة ضده . و تبعا لذلك فإن حظر القاعدة يظهر في صورتين و هما :

- عدم جواز التمسك بالدفع المستمدة من أصل الحق : يمنع على المدعي عليه في دعوى الحيازة ان يتمسك بالدفع المستمدة من اصل الحق كأن يتمسك بأنه هو صاحب الحق او انه هو المالك للعقار المتنازع عليه و بصرف النظر عن السند الذي يستند إليه .

- عدم جواز رفع دعوى الملكية قبل الفصل في دعوى الحيازة و تنفيذ الحكم : فإذا بادر المدعي الى رفع دعوى الحيازة على المدعى عليه فان هذا الأخير يمنع عليه ان يرفع دعوى الملكية على المدعي في دعوى الحيازة بل يجب عليه انتظار صدور الحكم في دعوى الحيازة و تنفيذه .



