



جامعة ابن خلدون - تيارت -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

التخصص: قانون عقاري

بعنوان:



# دعوى استرداد الحيازة

تحت اشراف:

د. بلاق محمد

من إعداد الطالبين:

بن صطال محمد

بن سماعيل سعاد سماح

رئيسا	أستاذ التعليم العالي	بوغرارة الصالح
مشرفا مقررًا	أستاذ التعليم العالي	بلاق محمد
مناقشا	أستاذة محاضرة أ	بطاهر أمال
مدعو	أستاذة مساعدة ب	محمودي مليكة

السنة الجامعية: 2023/2022

## الإهداء

الحمد لله و كفى و الصلاة على الحبيب المصطفى ( صلى الله عليه و سلم )

و أهله و من وفى

الحمد لله الذي وفقنا لثمين هذه اللحظة في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا هذه..

ثمرة الجهد و النجاح بفضلته تعالى مهداة إلى:

روح جدي الغالي حمزاوي عبد القادر

و إلى من أفضلها على أنفاسي و لم لا، فلقد ضحت من أجلي،

و لم تدخر جهدا في سبيل إسعادي على الدوام أمي الحبيبة

شكر خاص لزيميلي محمد بن صطال

و إلى عائلتي الكريمة و جميع أصدقائي

و أخيرا إنتهت الحكاية و رفعت قبعتي مودعة للسنين التي مضت.

بن سماحيل سعاد سماح

## الاهداء

الحمد لله الذي وهبنا السداد و أماننا على إتمام هذا العمل  
الذي اهديه بالمناسبة إلى والدائي الذان أوطناني إلى ما أنا  
عليه اليوم

كما اشكر الأستاذ المشرف و زميلتي سماح وشمرزاد إلى كل  
منازلي وأصدقائي وكل من ساعدني خلال هذا المشوار الدراسي.

بن صطال محمد

## التشكرات

نتوجه إلى الله تبارك وتعالى بالحمد و الثناء و الشكر كما يحبه ويرضاه على أن  
وفقتنا لإنجاز هذا العمل ، على ما فيه من ضعف البشر وقصر النظر فما كان فيه من  
صواب فهو من فضله سبحانه وتعالى .

فله الحمد و الشكر وأسأله العفو و العافية.

كما لم نجد أصدق وأنبل من كلمة شكر وتقدير هي أبسط ما يمكن تقديمه  
إلى المشرف على هذا العمل ، الأستاذ " بلاق محمد " على كل الصانع و التوجيهات  
القيمة المقدمة من طرفه ، فجزاه الله عنا خير جزاء ، وأدامه ذخرا للأجيال .

إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم و المعرفة

إلى جميع أساتذتنا الأفاضل

ألفه شكر وتقدير .

## قائمة المختصرات

### باللغة العربية

ج.ر.ع: الجريدة الرسمية العدد

ص-ص: من الصفحة إلى الصفحة.

ص: صفحة.

### باللغة الأجنبية:

- op cit: Ouvrage Précède Cité.
- p: page.
- N°: Numéro
- O.P.U: L'office Des Publications Universitaires.



تتعرض الحيازة لمختلف أنواع التعديات والمخاطر، ولذلك قام المشرع بتضمين حقوق الحائز في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية لتوفير الحماية القانونية اللازمة له، وتهدف هذه القوانين إلى تقديم الحماية لحائزي الممتلكات وتشجيعهم على استمرار الاستثمار في الممتلكات والأصول.

ويتمثل حق الحائز في اللجوء إلى القضاء في استخدام دعاوى الحيازة الموجودة في القانون، والتي من أهمها دعوى استرداد الحيازة، حيث تهدف هذه الدعوى إلى استرداد الحيازة التي تم التعدي عليها بطريقة غير قانونية، وتكون هذه الدعوى مفيدة في حالات الاحتلال العدواني والتعدي على الممتلكات بطريقة غير شرعية، ومن جهة أخرى دعوى منع التعرض التي تتيح للحائز منع أي تعرض آخر على حقه في الحيازة لتشمل حظر التعدي على الحيازة بأي وسيلة قانونية، مثل الطرد أو الاستيلاء على الممتلكات، بالإضافة أن دعوى وقف الأعمال الجديدة تسمح للحائز بمنع أي نشاط جديد يؤدي إلى تضرر الحيازة فيمكن استخدام هذه الدعوى لمنع أي تعديات أو تعديلات على الممتلكات.

وعادة ما يجب على الشخص الذي يريد تقديم دعوى استرداد الحيازة تقديم دليل على أنه كان مالكا للعقار أو الممتلكات في وقت سابق، وأن الشخص الذي يحتلها حالياً يفترق إلى الحق الشرعي في الحيازة. وقد يتم طلب إثباتات إضافية من قبل المحكمة مثل الإيصالات أو العقود أو الشهادات الأخرى التي تثبت ملكية الشخص للعقار.

إذا ثبتت ملكية الشخص للعقار وأن الشخص الآخر يحتله بدون حق شرعي، فإن المحكمة عادة ما تصدر حكماً يأمر بإخلاء العقار وإعادته إلى المالك الشرعي ويجب أن يلتزم الشخص الذي يحتل العقار بالامتثال للحكم الصادر عن المحكمة وإخلاء العقار في الوقت المحدد، وإلا فقد يتم اتخاذ إجراءات قانونية ضده.

يمثل موضوع دعوى استرداد الحيازة أهمية قانونية واجتماعية كبيرة، لأنه يحمي حقوق الملكية والحيازة الشرعية، ويساعد على تطبيق العدالة والمساواة بين الأفراد، حيث يعتبر الحق في الملكية والحيازة من أساسيات الحقوق الخاصة والمحمية بالقانون، وهذا يتطلب



من الدولة توفير الحماية القانونية اللازمة لهذه الحقوق كما تلعب دعوى استرداد الحيابة دورًا حاسمًا في تطبيق هذه الحماية، حيث تمنح المالك الشرعي للعقار أو الممتلكات الحق في استعادة ملكيته وحيابتها من الشخص الذي يحتلها بدون حق. أما من الناحية الاجتماعية، فإن دعوى استرداد الحيابة تحمي حقوق الأفراد وتساهم في حفظ النظام الاجتماعي والعدالة بين الأفراد. فعلى سبيل المثال، إذا كان الشخص الذي يحتل العقار غير مستحق للحيابة، فإن استرداد الحيابة سيساهم في وضع الأشخاص في مكانهم الشرعي والحفاظ على استقرار المجتمع. فبشكل عام فإن موضوع دعوى استرداد الحيابة يساهم في تعزيز الثقة في النظام القانوني وتوفير الحماية لحقوق الملكية والحيابة، مما يعزز العدالة والاستقرار الاجتماعي ويحمي حقوق الأفراد والمجتمع بشكل عام.

تهدف دعوى استرداد الحيابة إلى استعادة الملكية أو الحق في استخدام العقار أو الممتلكات من شخص آخر يحتلها بدون حق شرعي، وتكون هذه الدعوى ممكنة في العديد من الحالات مثل عندما يكون الشخص الذي يحتل العقار غير مستحق للحيابة، أو عندما يكون قد تم إخلاء العقار بناء على أمر قضائي.

إن حماية الحيابة في القانون تهدف إلى حماية حقوق الحائز وتوفير الحماية القانونية اللازمة للممتلكات والأصول، وتضمن الدعاوى المتاحة في القانون الحصول على الحماية القانونية اللازمة للحائز وتحقيق العدالة في حالة تعرض الحيابة.

يهدف موضوع دعوى استرداد الحيابة إلى حماية حقوق الملكية والحيابة الشرعية لصاحب العقار أو الممتلكات، وتمكينه من استعادة ما ينتمي له، كما يسعى موضوع دعوى استرداد الحيابة إلى تطبيق العدالة بين الأفراد وعدم السماح بتعدي أحد على حقوق الآخرين والحفاظ على استقرار المجتمع، وعدم السماح بوجود نزاعات ومشاكل فيما يتعلق بحقوق الملكية والحيابة والحد من الجرائم المرتكبة بحق العقارات أو الممتلكات، مثل الاحتيال والتزوير والاحتلال العشوائي.



وترجع أسباب اختيار موضوع دعوى استرداد الحيازة ، إلى أسباب موضوعية تعود إلى أنها تعتبر واحدة من المواضيع التي يهدف للفرد إلى حمايتها والحفاظ عليها، وتتعلق بالحق في التمتع بالملكية الفعلية والتصرف في الممتلكات الخاصة به بحرية ودون تدخل أو انتهاك من أي جهة خارجية، ذلك من أجل حفظ العدالة والمساواة بين الأفراد، وتجنب أي نوع من التمييز أو الاضطهاد، وبالتالي فإن استرداد الحيازة الشخصية يساعد على حماية الفرد من أي تعدي أو انتهاك لحقوقه ويساعد على إرجاع الممتلكات المسروقة أو المنهوبة إلى أصحابها الشرعيين وتحقيق العدالة الاجتماعية في المجتمع، أما تلك الأسباب الشخصية التي تتعلق بالظروف والمتغيرات الفردية والاجتماعية، ومن أهم هذه الأسباب خسارة الملكية عندما يفقد الفرد حقوق الملكية على ممتلكاته، سواء كان ذلك بسبب عملية احتلال أو بيع غير قانوني أو سرقة، يصبح استرداد الحيازة الشخصية هو المطلوب لاستعادة حقوقه وحماية ممتلكاته، والأضرار الناجمة عن فقدان الملكية التي يمكن أن تسبب فقدان حقوق الملكية الشخصية في العديد من الأضرار الناجمة مثل الخسارة المادية والضرر النفسي والصحي وعدم الاستقرار الاجتماعي

من خلال ما تقدم ركزنا إشكالية بحثنا في التساؤل القائم حول:

**كيف نظم المشرع الجزائري دعوى إسترداد الحيازة؟ وهل هذه الأخيرة كفيلة بحماية**

**الحائز من التعديت التي يتعرض لها أملاكه العقارية؟**

حيث طرأت علينا صعوبات واجهتنا في دراستنا لموضوع دعوى استرداد الحيازة من جمع والمراجع المتخصصة أغلبها غير منشورة، وصعوبة التحقق من صحة الوثائق، وصعوبة في التعامل مع القضاء وفي الوقت والتكاليف.

كما عملنا على إتباع منهجين قانونيين في دراستنا لموضوع دعوى إسترداد الحيازة المتمثلين في المنهج التحليلي كأسلوب للإمام بعناصر الموضوع المتعلقة بالحيازة والتي لها علاقة بكيفية حمايتها سواء تلك الواردة في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية

والإدارية إضافة إلى المنهج الوصفي في تبيان الأطراف التي تكون نصب الدعوى المراد إنشاؤها،

ونحن بصدد دراستنا لهذا الموضوع قسمنا هذه المذكر إلى فصلين، الفصل الأول المعنون بالإطار المفاهيمي للحيازة والدعاوى المرفوعة بشأنها، حيث بدوره هذا الفصل قسم إلى مبحثين، المبحث الأول قمنا بدراسة ماهية الحيازة وشروطها وفي المبحث الثاني خصصنا دراسة دعوى إسترداد الحيازة كآلية لحماية، اما في الفصل الثاني المعنون بأحكام دعوى إسترداد الحيازة المقسم بدوره إلى مبحثين، الأول خصص فيه للقواعد العامة لدعوى إسترداد الحيازة، وفي المبحث الثاني تطرقنا إلى دراسة الإختصاص القضائي في دعوى إسترداد الحيازة.



# الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للحيازة والدعاوى

المرفوعة بشأنها

إن الإنسان في بداية حياته لا يعرف أي طريقة أخرى غير الامتلاك لاكتساب ملكية الأشياء، لأنه منسجم مع عفوية الإنسان البدائي.

تحتل الحيازة مكانة بالغة الأهمية في النظام القانوني، ليس فقط من الناحية النظرية، ولكن بسبب العواقب الوخيمة التي قد تترتب عليها، وذلك لإثبات صحة أقواله على عكس ذلك، ومن ثم لا يمكن أن تستند الحيازة كحالة عملية إلى أي حق للمالك، على الرغم من أن المشرع قد كفل الحماية القانونية اللازمة لها.

وعليه من أجل تحديد ماهية الحيازة وجب الوقوف عند مفهومها وإعطاء نبذة أولية عنها وهذا ما سنوضحه من خلال المبحث الأول، وفي المبحث الثاني سأطرق دعاوى الحيازة التي تعد من بين الوسائل القانونية لحماية الحيازة.

**المبحث الأول: ماهية الحيازة وشروطها**

إن مفهوم الحيازة لن يتأتى إلا ببيان تعريفها وتميزها عن غيرها من المفاهيم المطلوب الأول، غير أن تحديد هذا المفهوم لن يكتمل إلا بعد تحديد شروطها ومجالها المطلوب الثاني.

**المطلب الأول: مفهوم الحيازة وخصائصها**

يعد تعريف الحيازة مسألة في غاية الأهمية إذ أن التعريف سيمكننا من تحديد أهم العناصر التي تقوم عليها الحيازة (كفرع أول) بالإضافة إلى تمييزها عن باقي المفاهيم المشابهة لها (كفرع ثاني).

**الفرع الأول: المقصود بالحيازة**

من خلال هذا الفرع سوف نتحدث عن المقصود بالحيازة في اللغة والاصطلاح مع تحديد عنصري الحيازة، العنصر المادي والمعنوي وذلك من خلال النقاط التالية:

**أولاً: المدلول اللغوي**

للحيازة معانٍ كثيرة في اللغة<sup>1</sup>، منها الضم والجمع، فمن يملك مالاً يحرمه من ماله المتبقي ويقصد به أيضاً الملكية فمن امتلك شيئاً فقد ملكه.<sup>2</sup> وهو الذي يمتلك المساحة الخاصة به للانضمام يتفق معه يمتلك المصدر ما يمتلكه الشخص يمتلك مالاً أو يمتلك العقار مصدره يمتلك ما يحتاجه الرجل لنفسه من الأرض التي يبني عليها الحدود البرية ووضع حواجز بحيث يكون لشخص ما الحق في استخدامها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> أحمد بن فراس بن زكرياء، معجم مقياس اللغة العربية، ج3، ط03، دار الفكر للنشر والتوزيع، مصر، 1981، ص

<sup>2</sup> شمس الدين محمد التسوقي، حاشية التسوقي على الشرح الكبير، دار إحياء الكتب العربية، دون سنة نشر، مصر،

<sup>3</sup> أحمد العايب وآخرون، المعجم العربي الأساسي للناطقين بالعربية ومتعلميها المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم،

### ثانياً: الحيازة اصطلاحاً

لقد إجتهد الفقهاء في وضع تعريف للحيازة سواء في الفقه الإسلامي والقانوني.

#### أ- الحيازة في الفقه الإسلامي:

يتعامل معظم الفقهاء الحنفي والمالكي والشافعي والحنبلي والظاهري مع الحيازة أو الحيازة في فصول الإجراءات والتمثيلات وفصول الشهادة والفصول القضائية<sup>1</sup>.  
فالحيازة كما نجدها تُعرّف بأنها "الاستيلاء على شيء ما وامتلاكه والتخلص منه في أمور مثل الإسكان أو الغرس، أو البيع، أو الهدم، أو البناء"<sup>2</sup>.  
وهكذا نجد أن الحيازة في الفقه الإسلامي هي "وضع اليد على الشيء وتصرف فيه كالمالك في ملكه سواء صدرت هذه التصرفات من الحائز نفسه أو ممن يمثله كوكيله أو نائبه"<sup>3</sup>.

#### ب- الحيازة في المفهوم القانوني (فقهياً وتشريعاً)

إجتهد معظم الفقهاء في وضع تعريفات متعددة للحيازة والتي تعني في إصطلاح القانون "أنها سلطة فعلية وواقعية يباشرها الحائز على الشيء بحيث يكون في مظهرها وفي قصد الحائز مزاولة لحق الملكية أو لحق عيني آخر هذه السلطة الفعلية قد تكون مسندة إلى حق يعترف به القانون وذلك حيث يكون الحائز مالكا للشيء أو لصاحب حق عيني آخر عليه وقد لا تكون مسندة إلى حق"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> محمد عبد الجواد محمد، الحيازة والتقادم في الفقه الإسلامي، منشأة المعارف الإسكندرية، 1977، ص 15. ع

<sup>2</sup> عدلي أمير خالد إكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الإسلامي، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية 2003، ص 19.

<sup>3</sup> عدلي أمير خالد، تملك العقار بوضع اليد، منشأة المعارف الإسكندرية، 1992، ص 31.

<sup>4</sup> عبد المنعم فرج السدة، الحقوق العينية الأصلية دراسة في القانون اللبناني والعضوي، دار النهضة العربية، دون سنة

كما ذهب البعض إلى تعريفها بأنها "تصرف فعلي بموجبه يستند الشخص في تصرفه بالمال المنقول أو غير المنقول خلال وجوده في يده ويظهر ذلك من الناحية المادية في استعماله والإفادة منه"<sup>1</sup>.

كما عرفها البعض على أنها "وضع اليد على شيء والسيطرة عليه سيطرة فعلية والإنتفاع به وإستغلاله بكافة الوجوه المادية القابل لها"<sup>2</sup>.

ومن الإجتهدات الغربية نجد الفقه الفرنسي الذي عرف الحيازة على أنها الإستئثار بالشيء أو حق يمارسها الشخص يظهر وكأنه المالك الفعلي<sup>3</sup>.

أما الفقه المصري فقد عرفها على أنها "السيطرة الفعلية من جانب الحائز على شيء يصلح للتعامل فيه عن طريق القيام بأعمال مادية يقتضيها مضمون هذا الحق بنية اكتساب الحق العيني المتوافق مع السلطات التي يباشرها"، وعلى ذلك فإنه تتحقق الحيازة في مجال حق الملكية بمباشرة سلطات للاستعمال والاستغلال والتصرف على الشيء محل الحيازة بما يتلائم مع طبيعة الخاصة كسيارة أو اكتساب ارض زراعية، إضافة على أنها وضع مادي يقصد به سيطرة الشخص سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه أو يستعمل بالفعل حقا من الحقوق<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> أحمد شوقي، محمد عبد الرحمان، حقوق عينية أصلية حق الملكية، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص 250

<sup>2</sup> عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، ج2، منشورات زين الحقوقية، ط03، لبنان، 2018، ص 573

<sup>3</sup> حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 5.

<sup>4</sup> عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسبب من أسباب الملكية في التشريع المصري المقارن، منشأة المعارف، مصر،

وقد ورد هذا التعريف في نص المادة 1398 من القانون المدني المصري بنصها على أنها: "سيطرة فعلية على الشيء أو حق فتجوز حيازة الحقوق العينية كحق الانتفاع وحق الارتفاق وحقوق الرهن المختلفة كما تجوز حيازة الحقوق الشخصية"<sup>1</sup>. كما عرفها القانون المدني العراقي في المادة 1145 منه التي نصت على أنها: "الحيازة وضع مادي يسيطر به الشخص بنفسه أو بواسطة سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه يستعمل بالفعل حقا من الحقوق"<sup>2</sup>.

ويفهم من هذا التعريف إن الحيازة عبارة عن وضع مادي يسيطر به الشخص على شيء أو حق قابل للتعامل فيه سيطرة فعلية سواء كان هذا الشخص هو صاحب الحق أو الشيء أو لم يكن وتتحقق السيطرة الفعلية على الحق أو الشيء عن طريق الأعمال المادية التي يقوم بها الشخص الحائز والتي يقتضيها مضمون هذا الحق.

وإذا اختلطت الملكية مع موضوع الحق فيقال إن الشخص لديه سيطرة فعلية على موضوع الملكية من خلال السلوك المادي الذي يقوم به المالك الحيازة، فالشخص هو المالك أو موضوع الحق عند ممارسة حق المالك في الشيء إذا كان منزلاً فإنه يسكن أو يؤجر للآخرين بالنسبة للآخرين، وإذا كانت أرضاً زراعية فسوف يزرعونها بأنفسهم أو يعهدون إلى الآخرين بزراعتها عن طريق الإيجار والتأجير وما إلى ذلك، أي امتلاك الشيء

<sup>1</sup> تنص المادة 1398 من القانون المدني المصري على أنها: "جب أن يكون الدعوى قد تقدمت في العام التالي للحادثة التي تستند إليها، وإلا فإنها تسقط بالتقادم، ويجوز لمن يثبت أنه لم يتسن له معرفة الحادثة إلا في وقت لاحق من تاريخ وقوعها أن يقدم الدعوى في العام التالي لتلك المعرفة، وفي هذه الحالة تسري مدة التقادم من تاريخ المعرفة".

<sup>2</sup> تنص المادة 1145 من القانون المدني العراقي على أنها: "يصح العقد الذي يتضمن شرطاً معلقاً بحدوث حادثة معينة، ويجوز لإحدى الأطراف أو كلاهما الانسحاب من العقد إذا لم تحدث الحادثة المعلقة، ويتعين في هذه الحالة على الطرف الذي استلم ما تم التنازل عنه أن يرده، وإذا كان المتعاقدون اتفقوا على أن يتم الاستغناء عن حق الانسحاب يجوز ذلك، ما لم يتناقض ذلك مع الأخلاق العامة".



والفوائد المترتبة على طبيعة الشيء بغض النظر عما إذا كان يكون الشخص مالكا أم لا حتى لا يشتت انتباهه<sup>1</sup>.

يعتبر الحق القانوني من الحقائق التي هي حقيقة مادية تؤدي إلى سيطرة فعلية على الشيء وتعطي للمالك موقفاً قانونياً تجاه الآخرين يمكنه الحفاظ عليه وحمايته حتى لو لم يكن المالك<sup>2</sup>.

وعلى ذلك يختلف الفقهاء في التكييف القانوني للملكية فبعضهم يعتقد أن الملكية ليست حقاً حقيقياً أو حقاً شخصياً، لكنها حسب رأيهم ليست حقاً في المقام الأول، ولكنها سبب لتجاوز القانون لأنها حقيقة مادية بسيطة تخلق آثاراً قانونية وهم يدعمون رأيهم بالقول "إننا إذا اتبعنا النظرية الشخصية للمادة، فإننا نقول أن هناك عنصراً عقلياً في الامتلاك وهو الغرض، أي القلب الذي يجب القيام به شيء ما بصفته المالك أو الاستخدام المقصود للحق الخاضع للممتلكات"<sup>3</sup>.

وبالتالي ليس المراد بالقصد هنا إرادة كسب الحق محل الحيازة بل المراد أن تكون الأعمال المادية والتي يقوم بها الحائز مصحوبة بقصد إستعمال حق معين أي أن تكون أعمال الحائزة أعمالاً قصدية وهذا لا يخرجها عن أن تكون أعمال مادية محظة وهي أعمال إختيارية قصد بها صاحبها أن تحدث آثارها القانونية.

<sup>1</sup> إصلاح الدين الناهي الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، حق الملكية في ذاته، طبع شركة التجارة والطباعة المحدودة، بغداد، 1981، ص 315.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة مطبعة الجزائر، 2004، ص 31

<sup>3</sup> عبد الرحمان خضر، شرح القانون المدني المواد الخاصة بالحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية، مطبعة العالي، ط01، بغداد، 1983، ص 29.

في حين إذا قلنا مع المذهب المادي في ذاتها فإن هذا يكون أكثر دلالة على أن القصد لا يخرج أعمال الحائز عن أن تكون أعمال مادية محضة ومن ثم كون الحيازة في كل من المذهبين واقعة مادية بسيطة من شأنها أن تنتج آثار قانونية<sup>1</sup>. وقد وقف التشريعان الألماني والسويسري موقفًا قانونيًا من الحيازة، فالحيازة عندهما لها قيمة إقتصادية أصلية جديرة بالحماية لذاتها فهي ليست واقعة أو حادثة وإنما هي حق مصدر لحقوق ولها من الإستقلال الحقيقي مثل الذي لحق الملكية نفسها<sup>2</sup>. في حين ذهب التشريع الجزائري مذهب القانون الفرنسي في تكييف الحيازة، فجعلها ذات صلة وثيقة بالملكية بحيث تكون تبعًا لها وتكون قرينة عليها مالم يقيم الدليل على العكس وهذا ما نصت عليه المادة 827 من القانون المدني الجزائري

### الفرع الثاني: عناصر الحيازة وخصائصها

تعني الحيازة بالإمساك بشيء ماديّ واستخدامه أو تصرف به دون النية في تحويل ملكيته إلى غيره. وتتميز الحيازة بعدة خصائص من بينها أن يستخدم صاحب الحيازة الشيء المحتلّ لتحقيق مصلحته الشخصية أو العامة، كما تستمر الحيازة ما دام الحائز يواصل استخدام الشيء المحتل ويمنع الآخرين من استخدامه الذي منح القانون حماية من التدخل أو الإخلال بحيازته، وحقّ اللجوء للقضاء للدفاع عن حقه في الحيازة.

### أولا الركن المادي:

يتمثل في الرابطة الفعلية تربط الحائز بالشيء المحاز وتكون هذه الرابطة قاطعة الدلالة في أن الحائز له سلطة فعلية على الشيء وهو يسيطر عليه سيطرة كاملة، وهذا لا

<sup>1</sup>مصطفى محمد جمال، نظام الملكية، منشأة المعارف الإسكندرية، الطبعة الثانية، 2000، ص 256.

<sup>2</sup>محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية (أسباب كسب الملكية)، الجزء الثاني، مكتبة دار الثقافة، الأردن،

ط01، 1999، ص 218.

يعني أنه يجب أن يكون الحائز واضعا يده مباشرة على الشيء المادي، ولكن يكفي أن يكون بإمكانه التصرف فيه التصرفات القابل لها<sup>1</sup>.

وعليه فإنه لتوافر العنصر المادي يجب أن يكون الشيء تحت يد الحائز وهي الحال بالنسبة لسائر الحقوق العينية كحق الملكية الانتفاع في السكن، أما بالنسبة لحق الارتفاق فإن الأمر يختلف حيث ينطوي هذا الأخير على تحميل العقار المرتفق به عبء لفائدة العقار المرتفق وهذا ما يقتضي أن يكون العقار المرتفق به تحت يد من يباشر حق الارتفاق فيمكن لقيام العنصر المادي قيام الحائز بالأعمال المادية المعبرة عن حق الارتفاق مع بقاء العقار في يد مالكة.

وقد يباشر الشخص السيطرة المادية بنفسه وهو الأصل وقد يباشرها بواسطة الغير وهذا ما يتحقق بالسيطرة المادية بالوساطة، كما يجوز السيطرة المادية انتقالا من الغير كما يجوز ان تكون على الشيوع لذلك سنتعرض لصور السيطرة المادية للحيازة وهي على النحو التالي:

#### أ- السيطرة المادية المباشرة عن طريق الحائز

يسيطر الشخص على الشيء محل الحيازة سيطرة مادية دون ان تنتقل إليه من الغير، ويستوي أن يكون محل الحيازة مملوكا لشخص آخر أو غير مملوك لأحد وأن يكون عقارا أو منقولا، فالحائز يسيطر على محل الحيازة دون ان يستمد هذه السيطرة من أحد، ولتتحقق السيطرة المادية على الحائز التصرف في المال المحاز تصرف المالك العادي فإذا كان الشيء منزلا دخل فيه وسكنه أو أجره لغيره، وإذا كان ارضا زراعية زرعها بنفسه أو بواسطة غيره هذا، إذا كان الشخص يستعمله كحق ملكية، أما إذا استعمله كحق ارتفاق فتكون

<sup>1</sup>عابدين محمد احمد، التقادم المكسب والمسقط في القانون، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2002، ص 165.

السيطرة بالأعمال المادية التي يقتضيها استعماله، فإذا كان ارتفاق مرور مثلا كانت السيطرة المادية بالمرور فعلا في المكان المراد استعمال الحق فيها<sup>1</sup>.

ب- السيطرة المادية بواسطة الغير: الأصل أن الحائز يباشر السيطرة المادية بنفسه بأن يستعمل بنفسه الحق الخاضع لسيطرته سواء كان حق الملكية أو حقا عينيا آخر استعمالا فعليا.

ولكن قد تحول ظروف دون السيطرة المادية المباشرة فيحدث أن يباشرها باسمه وسيطا يكون متصلا به اتصال التابع بالمتبوع فيأتمر بأوامره فيما يتعلق بهذه السيطرة، فقد تعرض القانون المدني الجزائري لمثل هذه الصور من السيطرة المادية ضمن المادة 810 من القانون المدني حين يجتمع عند الحائز في هذه الحالة عنصر الحيازة العنصر المعنوي وهو النية فليس من المعقول أن يحوز الحائز شيئا دون علمه أو قصده وإرادة الغير وقصدهم، أما العنصر المادي وهو السيطرة المادية فيباشرها بالوساطة.

من ثم يبقى الحائز الأصلي هو الحائز وتنتج الحيازة اثارها اتجاهه شخصيا، أما الوسيط في السيطرة فليس حائز وليس لديه إلا السيطرة المادية التي لا يباشرها باسمه بل يباشرها باسم. الحائز الأصلي<sup>2</sup>.

ت- السيطرة المالية انتقالا من الغير هنا تنتقل الحيازة من حائز سابق كان هو الذي يسيطر ماديا على الشيء ثم قام بنقلها إلى الغير هنا يسيطر الحائز على العقار بنفسه ولكنه قد استمد هذه السيطرة من غيره ويكون ذلك في حالة الارث أو الوصية أو بالبيع مثال بيع عقار أو منقول كان في حيازة شخص آخر هو المشتري تم تسليم المبيع اليه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (أسباب كسب الملكية)، ج09، المجلد 02، ط02، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، 1993، ص 1083.

<sup>2</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (اسباب كسب الملكية)، المرجع نفسه، ص 1086.

<sup>3</sup> الشهاوي قديري عبد الفتاح الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف، الاسكندرية 2003، ص 31.

ث- السيطرة المالية على الشيوع: تتحقق هذه الحيازة بقيام شخصين أو أكثر بحيازة واحراز شيئاً شائعاً عقاراً منقولاً أو استعمال حقاً واحداً من الحقوق على الشيوع، بحيث يجوز لكل شريك في الشيوع القيام بنفس العمل المادي الذي يعبر عن حيازة الشيء بشرط ألا يحول قيام باقي الشركاء بما يحق لهم القيام به من أعمال تعدر عن حيازتهم وبذلك فهم مالكيين على الشيوع وتتوفر لديهم عناصر الحيازة.

وهنا يتحقق عند الحائز على الشيوع كل من الركنين المادي والمعنوي غير أنه في الركن المعنوي يستعمل الحق شائعاً مع غيره لا خالصاً لنفسه، أما الركن المادي فيباشر السيطرة المادية شائعة مع غيره فهو يقوم بجميع الأعمال المادية للحيازة بشرط ألا يحول قيامه بهذه الأعمال دون قيام بقية الحائزين على الشيوع بها<sup>1</sup>.

### ثانياً الركن المعنوي

لا تتحقق الحيازة بمجرد توافر السيطرة المادية التي تدخل في مضمون الحق لذا كان من اللازم وجود عنصر النية في اكتساب الحق من خلال القيام بأعمال هذه السيطرة ليظهر بمظهر المالك الحقيقي للشيء محل الحيازة، وقد عرف بعض الفقهاء الركن المعنوي أنه عبارة عن "نية الحائز في استعمال حق من الحقوق"<sup>2</sup>، كما عرفه البعض أنه "حيازة الشيء بنية التملك"<sup>3</sup>.

كما عرفه الفقه الإسلامي أنه "وجوب إدعاء الحائز ملكية الشيء المحاز وإضافته إلى ملكه". لقد أثار عنصر القصد أو النية الكثير من التساؤلات حول مفهومه ومضمونه وكيفية

<sup>1</sup>الشهاوي قديري عبد الفتاح، مرجع سابق، ص 31.

<sup>2</sup>عبد المنعم فرج الصدة، المرجع السابق، ص 518.

<sup>3</sup>حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2004، ص 32.

تحققه مما أدى لظهور نظريات فقهية تناولته بالدراسة والتحليل في الفقه أبرزها النظرية الشخصية بزعامه الفقيه سافيني والنظرية المادية بزعامه الفقيه اهرنج<sup>1</sup>.

أ- النظرية الشخصية وهي النظرية التقليدية في الحيازة نادى بها الفقيه الألماني (سافيني) ومفادها أنه لا يكفي لقيام الحيازة القانونية توافر الركن المادي فقط بل يجب أن يقترن بالركن المعنوي المتمثل في نية التملك باستعمال واستغلال الشيء والتصرف فيه كما لو كان المالك الحقيقي<sup>2</sup>.

وعند سافيني عنصر القصد هو الأصل فإذا انعدمت النية لم تقم الحيازة وسميت نظريته بالنظرية الشخصية نظرا لتعلق عنصر القصد أو النية بالشخص، كما تشترط هذه النظرية أن يكون الحائز قاصدا أن يستعمل الحق لحسابه الشخصي مهما كان حسن أو سيء النية، أما إذا فقدت هذه النية بأن كان الحائز يعمل لحساب غيره كالمستأجر أو المودع عنده أو المستعير فهنا لا يتحقق معنى الحيازة الحقيقية لعدم توافر نية التملك لديه إنما يكون بصدد نية احراز لحساب الغير.

ولم يكن سافيني وحده من نادى بهذه فإلى جانبه الفقيه (دوما) والفقيه (بوتيه) وكذلك القانون الفرنسي القديم وكان لنظرية سافيني انعكاس كبير على التشريعات الوضعية فقد أخذ بها التشريع الفرنسي الحالي والتشريعات اللاتينية وتشريعات معظم البلدان العربية.

ب- النظرية المادية: لقد عارض الفقيه الألماني (اهرنج) بما سماه النظرية الشخصية ويرى أن عنصر القصد ليس عنصرا مستقلا عن عنصر السيطرة المادية بل العنصر المادي يتضمن بالضرورة العنصر المعنوي. فالسيطرة المادية هي الحيازة ذاتها والارادة

<sup>1</sup>ع دلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الإسلامي، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2003، ص 39.

<sup>2</sup>محمد المنجي، الحيازة، منشأة المعارف، ط03، الاسكندرية، 1993، ص 27.

مدمجة في السيطرة المادية وأعمال الحائز هي اعمال ادارية قسدية فلا يتصور أن يقوم الحائز بأعمال مادية الا بناءا على نية وقصد<sup>1</sup>.

ومن ذلك فكل من يسيطر على شيء سيطرة مادية أو عن طريق أعمال قسدية يكون حائزا سواء كان يحوزها لحسابه أو لحساب غيره، وبمقتضى هذه النظرية يكون المستأجر والمستعير والوكيل حائزا لأنه يسيطر سيطرة فعلية على الشيء وينتفع من هذه السيطرة ولا يمنع من وصفه حائزا أنه لا يحوز لحساب نفسه، بل يحوز لحساب المؤجر أو المعير او الموكل ومن هنا يسلم (اهريج) بأن الحيازة (القانونية أو العرضية) تقوم بمجرد أن يباشر الحائز على الشيء سلطة فعلية مفيدة وواعية فحيث يوجد مظهر خارجي محسوس من السيطرة المادية تقوم الحيازة صحيحة، وحيث تتعدم هي الأخرى فالسيطرة المادية هي الحيازة ذاتها لذلك سميت هذه النظرية بالنظرية المادية<sup>2</sup>.

ويترتب على الأخذ بهذه النظرية امكانية تقرير حماية قانونية للحائز لحساب غيره بدعاوى الحيازة كالمستأجر، على خلاف ما هو مقرر في النظرية الشخصية حيث لا تقرر له هذه الحماية، وفي النظرية الشخصية تقتصر الحماية على الحائز الحقيقي القانوني والذي يمكنه وحده رفع دعاوى الحيازة بينما لا يستطيع الحائز العرضي ذلك، وفي النظرية المادية فيخول الحائز العرضي مباشرة دعاوى الحيازة ولقد أخذت التشريعات السويسرية والألمانية بهذه النظرية.

### ت- موقف المشرع الجزائري من النظريتين

أخذ المشرع الجزائري بالنظرية الشخصية في الركن المعنوي للحيازة كقاعدة عامة بينما أخذ بالنظرية المادية كاستثناء، وذلك عندما حمى حيازة المستأجر، وهي حيازة عرضية

<sup>1</sup>الشهاوي قدي عبد الفتاح، مرجع سابق، ص 36

<sup>2</sup> أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية في القانون المصري واللبناني (مصادر وأحكام الحقوق

العينية الأصلية) الدار الجامعية، القاهرة، 1994، ص 309

بجميع دعاوى الحيازة وفقا لما تنص عليه المادة 487 من القانون المدني الجزائري، فحيازة المستأجر لا تتوافر إلا على الركن المادي دون المعنوي، ففي هذه الحالة لا يكسب حق الملكية على العين المؤجرة بالتقادم مهما طالّت مدة حيازته للعين وإنما يستطيع أن يتمسك باسم المؤجر بحيازته للعين المؤجرة، كأن يكون المؤجر غير مالك للعين ويكون قد وضع يده عليها مدة اثنتي عشر سنة مثلا، ثم أجرها وحازها المستأجر مدة ثلاث سنوات أخرى فيعتبر المؤجر قد حاز العين بواسطة المستأجر هذه المدة الأخيرة، وبالتالي أكمل مدة التقادم لكسب ملكية العين، وكذلك لا يستطيع المستأجر أن يحمي حيازته بحق ملكية العين المؤجرة بدعاوى الحيازة، لأن هذه الحيازة حيازة مادية محضة وهي لحساب المؤجر، فإذا لجأ مثلا إلى دعوى منع التعرض فيما يتعلق بالملكية لم يستطع اللجوء إليها إلا باسم المؤجر وهذا لا يمنع من أن يلجأ إلى جميع دعاوى الحيازة، فيما يتعلق بحيازته لحقه الشخصي كمستأجر، يرفع هذه الدعوى أصالة عن نفسه لا باسم المؤجر.

فإذا كانت السيطرة المادية (العنصر المادي) يجوز مباشرتها بواسطة الغير الذي يعمل لحساب الحائز نفسه فإن القاعدة على خلاف ذلك في العنصر المعنوي، حيث لا يجوز مباشرته بالوساطة. بل يجب أن يكون موجودا لدى الحائز نفسه شخصا ذلك لأن القصد أمر شخصي فلا يتصور توافره عند غير الحائز ولا يستثنى من هذه القاعدة إلا ما أورده المشرع بنص المادة 809 من القانون المدني التي تنص على: "يجوز لغير المميز أن يكسب الحيازة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية، فقد أجاز المشرع لغير المميز الذي لم يبلغ 13 سنة أو كان مجنونا أو معتوها مباشرة الحيازة بالوساطة فيتحقق الركن المعنوي لدى من ينوب عنه قانونا سواء كان وليا أو قيما أو وصيا<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>بلاق لمنور، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، 1999-2000، ص 55.



حيث ينوب الولي أو القيم أو الوصي عن عديم التمييز في كل من عنصري الحيازة المادي والمعنوي، فالعنصر المادي أي السيطرة لا تتحقق إلا عن طريق اعمال ارادية وعديم التمييز لا ارادة له، كما أن العنصر المعنوي أي النية تقتض وجود الارادة التي لا يقدر عليها عديم التمييز لذلك ينوب عنه النائب القانوني في كل من العنصرين<sup>1</sup>.

إن عدم قيام الحيازة في اتيان الرخص من المباحات ولا في اعمال التسامح هناك حالات ينعدم فيها العنصر المعنوي فهنا لا يمكن ان تقوم الحيازة حيث نصت المادة 808 من القانون المدني الجزائري بأنه: " لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو عمل يتحملة على سبيل التسامح"<sup>2</sup>.

كما نصت المادة 2232 من القانون المدني الفرنسي على: " أعمال الرخص والتسامح لا تؤسس حيازة ولا تقادما"، وبذلك ميزت المادة 808 بين عمليين لا تقوم بهما الحيازة هما:

- عمل يأتيه الشخص على أنه رخصة من المباحات.
- عمل يتحملة الغير على سبيل التسامح.
- حالة اتيان رخصة من المباحات.

إن الحيازة لا تقوم عند اتيان رخصة من المباحات وذلك نظرا لتخلف عنصرا الحيازة معا (المادي والمعنوي) فالأعمال المباحة هي التي تكون للشخص فيها الحرية الكاملة في الاتيان أو عدم الاتيان بها فإذا قام بها لا يمنعه أحد لأنه لا يتعدى على حق أحد ولذا امتنع عنها لا نكون بصدد عدم كسب حق عن طريق التقادم<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>المنجي محمد، الحيازة دراسة تأصيلية للحيازة من الناحيتين المدنية والجنائية، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1988، ص 38.

<sup>2</sup>المادة 808 من القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup>حمدي زواوي فريدة، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 20.

اعمال التسامح هي عبارة عن أعمال مادية يقوم بها الشخص متعديا على حق الغير لكن هذا الغير يتسامح معه ولا يحمل هذه الأعمال على سبيل الاعتداء والترخيص الصادر من صاحب الحق هو ترخيص ضمني أو صريح غير ملزم يجوز له أن يرجع عنه في أي وقت يشاء<sup>1</sup>.

ومن يقوم بهذه الحيازة يتجرد من العنصر المعنوي فهو ليس لديه نية اكتساب الحق بل يقوم بعمل مادي رخص له فيه على سبيل التسامح<sup>2</sup>.

ومن أمثلة أعمال التسامح أن يمر شخص في أرض جاره فيتركه الجار يمر تسامحا معه وحفاظا على علاقة حسن الجوار ثم مضى على هذا الوضع المدة اللازمة للتملك بالتقادم فلا يجوز لهذا الشخص المطالبة بكسب حق الارتفاق بالمرور ومن حق الجار ان يمنعه من المرور متى أراد وليس له الاحتماء بدعاوى الحيازة في مواجهة المالك الاصلي ولكن له الاحتماء بها في مواجهة الغير.

فالحيازة العرضية هي إذن من المالك أو صاحب الحق العيني وأما بمقتضى إذن من المالك أو صاحب الحق العيني وأما بناء على ترخيص من القانون أو القضاء وذلك كله لحساب الحائز الحقيقي<sup>3</sup>.

كما عرفها البعض أنها "حيازة مادية محضة للشيء يتوافر فيها الركن المادي للحيازة أي السيطرة المادية دون الركن المعنوي أو نية التملك واستعمال الشيء لحساب النفس"<sup>4</sup>. فهي تعرف أيضا بالحيازة لحساب الغير ولأن الحائز العرضي رغم سيطرته المادية على العقار فهو يعمل لحساب غيره لا لحساب نفسه دون أن تكون له نية الظهور بمظهر المالك أو صاحب الحق مع الزام رد العقار لمالكه تتعدد الاحوال التي تقوم بها

<sup>1</sup>الجمال مصطفى محمد، نظام الملكية، منشأة المعارف، ط02، الاسكندرية، 2000، ص 266.

<sup>2</sup>محمد المنجي، المرجع السابق، ص 26 19.

<sup>3</sup>الجمال مصطفى محمد، المرجع السابق، ص 523

<sup>4</sup>الشهاوي قدي عبد الفتاح، المرجع السابق، ص 39.

الحيازة العرضية فقد تم بناءا على اتفاق مع الحائز القانوني كما هو الحال بالنسبة للمستأجر والوكيل والمستعير والمرتهن، وقد تكون بناءا على ترخيص أو إجازة من القانون أو بحكم قضائي لأداء مهمة معينة وذلك لحساب المالك كما هو الحال بالنسبة للولي بالنسبة لأموال القاصر والحارس القضائي أو الوصي أو مصفي التركة.

### المطلب الثاني: الشروط القانونية للحيازة

بما أن الحيازة تمثل مظهر الحق، فمن الواجب أن تتوفر على مجموعة من الشروط لكي تكون حيازة قانونية، كما أن الحيازة ترد على الأشياء التي تصلح أن تكون محلا للحقوق المالية، حتى تصبح الحيازة صحيحة منتجة لآثارها القانونية وتكون سببا من أسباب كسب الملكية بالتقادم وفقا للقانون المدني يجب ان تكون خالية من العيوب المنصوص عليها في المادة 808 والتي جاء في نصها: "لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على انه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح إذا إقترنت بالحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها أي لبس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب"<sup>1</sup>.

كما حددت المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شروط الحيازة وهذا بنصها على "يجوز رفع دعاوى الحيازة فيما عدا دعوى استرداد الحيازة ممن كان حائزا نفسه أو بواسطة غيره لعقار أو لحق عيني عقاري، وكانت حيازته هادئة وعلنية ومستمرة لا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة، دون لبس واستمرت هذه الحيازة لمد سنة على الأقل"<sup>2</sup>، وعليه شروط الحيازة تتمثل في الآتي<sup>3</sup>:

<sup>1</sup>المادة 808 من القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup>المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup>بلعباس سميرة وآخرون، دعاوى الحيازة، مذكرة للنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2006، ص 22.

## الفرع الأول: أن تكون الحيازة مادية وعلنية

يجب أن تكون الحيازة علنية ظاهرة يباشرها الحائز على مشهد من الناس أو على الأقل على مشهد من المالك أو من صاحب الحق الذي يستعمله<sup>1</sup>. فإذا أخفاها الحائز عن المالك أو صاحب الحق بحيث لا يشعر هذا بأن حقه في حيازة غيره، كانت الحيازة مشوبة بعيب الخفاء أو عدم العلانية وثم لا تكون صالحة لأن تحمي بدعاوى الحيازة وهو تقضي به المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>. وعيب الخفاء أو عدم العلانية ينصب على الركن المادي للحيازة، لأن من يحوز حقا يجب عليه أن يستعمله علنا، فإذا أخفى واضع اليد حيازته عن المالك أو صاحب الحق فإن الحيازة تكون مشوبة بعيب الخفاء الذي يجعلها غير صالحة أساسا لأن تنتج آثارها القانونية وعيب الخفاء يتصور وقوعه بالنسبة للمنقولات لسهولة إخفائها مثلا إخفاء مجوهرات أما العقارات فإنه لا يتصور إخفاءها إلا نادرا، فيصعب إخفاء مسكن يسكن فيه أو يخفي أرضا يقوم بزراعتها، والجار الذي يحوز شريطا صغيرا من أرض جاره ويدخله في حدود ملكه دون علم صاحبه، ومهما يكن فالحيازة إذا كانت خفية فلا يؤثر فيها حسن أو سوء نية<sup>3</sup>.

يقصد بظهور الحيازة أن يباشر الحائز حيازته على مشهد ومرأى من الناس أو على الأقل على مرأى من المالك أو من صاحب الحق الذي استعمله فلا تقوم الحيازة إذا كانت مشوبة بعيب الخفاء أو عدم العلانية وهذا العيب يقع على العنصر المادي، والفرض هو أن الحائز يحوز كما يحوز صاحبه وإن صاحب الحق لا يتخفى في حيازته له ويغلب أن

<sup>1</sup> أحمد خالدي النقاد وأثارة في القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2016، ص 132.

<sup>2</sup> المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup> الجمال مصطفى محمد، المرجع السابق، ص 163.

يكون عيب الخفاء في المنقولات إذ أن العقار يصعب حيازته خفية، ومع ذلك من الممكن تصور عيب الخفاء في حيازة العقارات في حالات منها<sup>1</sup>:

إذ ما تعمد الجار المرور في أرض جاره في وقت لا يراه فيه مالكا فالمرور في هذه الحالة يعتبر معيبا بعيب الخفاء مما يمنع معه اكتساب الارتفاق به استنادا إلى الحيازة. فالحيازة الخفية لا تكسب حق مهما انقضى عليها من زمن كما يقتضي على الحائز الاستمرار في استعمال الشيء بحسب طبيعته وبقدر الحاجة إليه إلا أنه لا يشترط أن يعلم المالك علم اليقين وإنما يكفي أن تكون من الظهور بحيث يستطيع أن يعلم بها وأن ولا يجب على الحائز أن يستعمل الشيء في كل الأوقات دون انقطاع بل يكفي أن يستعمله كما يستعمله المالك في العادة<sup>2</sup>.

ومن جهة أخرى، يقصد به أنت كون الحيازة خالية من عيب والغموض واللبس وتكون مشوبة بعيب اللبس إذا كانت نية واضع اليد تحتل أكثر من معنى مما يوقع الغير في الشك بشأن هذه الحيازة<sup>3</sup>. فمن أسباب حصول اللبس والغموض وجود صلة صاحب عقار والحائز كالشريك والتابع مثل من يتوفى ويترك منقولات بمنزله تكون حيازة زوجته أو وارث آخر فالحيازة هنا تكون مشوبة بعيب الغموض واللبس فلا تصلح سبب لملكية تلك المنقولات. وتقدير توافر شرط الوضوح من المسائل التي يختص قاضي الموضوع ولها لسلطة في معرفة نية واضع اليد في جميع مراحل الدعوى<sup>4</sup>.

والغموض يصيب الركن المعنوي للحيازة والذي هو أحد عنصري الحيازة فلا يعرف إذا ما كان الحائز يحوز لنفسه أو يحوز لحساب غيره أو لحساب نفسه وغيره معا، فينتج

<sup>1</sup> حسين كبير، الموجز في أحكام القانون المدني، منشأة المعارف، مصر، 1995، ص 175.

<sup>2</sup> حسين كبير، مرجع نفسه، ص 176.

<sup>3</sup> رمضان جمال كمال، المرجع السابق، ص 169.

<sup>4</sup> ابن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 105.

على إثر ذلك لبسا وغموضا ينتقي معه شرط الوضوح فتصبح الحيازة معيبة، وهذا العيب لعدم الوضوح عيب نسبي أي لا يدفع به إلا من وقع عليه اللبس.

### الفرع الثاني: أن تكون هادئة ومستمرة

يقصد بالاستمرار ممارسة الأعمال اللازمة للركن المادي للحيازة بطريقة منتظمة وبما يتناسب مع طبيعة الحق المحاز والاستخدام المخصص له الشيء طبقا للعرف وطبيعة الأشياء، وألا يكون فجوة كبيرة في ممارسة هذه الأعمال مما قد يتصور معه تخلي الحائز عن حيازته<sup>1</sup>.

وحتى تسلم الحيازة من هذا العيب لا بد أن تتوالى أعمال السيطرة المادية على الشيء في فترات متقاربة ومنتظمة، فيستعمل الحائز الشيء من وقت لآخر كلما تقوم الحاجة إلى استعماله كما يستعمل المالك ملكه في العادة، فإذا مضى بين العمل والآخر فترة طويلة من الزمن لا يستعمل فيها الحائز الشيء بحيث لا يدعها المالك الحريص على الانتفاع بملكه انتقاعا كاملا<sup>2</sup>.

إن الحيازة تكون في هذه الحالة غير مستمرة أو منقطعة فلا تصبح أساسا لدعاوى الحيازة، غير أن انتظام الاستعمال يختلف باختلاف طبيعة الشيء، فمن يحوز حق السكن مثلا تكون حيازته مستمرة، يجب أن يسكن المنزل وأن لا ينقطع عن سكناه إلا عند سفر أو غير ذلك، ولا يعتبر الكف عن استعمال الشيء بسبب قوة قاهرة كحدوث فيضان يغمر الأرض انقطاعا يخل بالاستمرار في الحيازة، فالحيازة يجب أن تستمر وهي عمل مادي يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> محمد علي عرفة، شرح القانون المدني الجديد، مطبعة جامعة القاهرة، مصر، 1955، ص 135.

<sup>2</sup> رمضان جمال كمال، المرجع السابق، ص 38.

<sup>3</sup> د. عبد الفتاح الشهاوي الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري المقارن، منشأة المعارف الإسكندرية 2003، ص 65.

ويستطيع الحائز الانتفاع بالعقار المحاز دون اللجوء إلى العنف والقوة أما إذا حصل الإكراه أو العنف فتتحول الحيازة الهادئة حيازة مغتصبة ويستوي الأمر إذا كان الإكراه ماديا أو معنويا وسواء قام به الحائز بنفسه أو قام به شخص آخر لحساب الحائز<sup>1</sup>.

ويقصد بالهدوء ألا يكون الحائز حصل على الحيازة بإكراه أي استخدم القوة والتهديد ضد المالك أو الحائز السابق فإذا استخدم الحائز القوة ضد الحائز السابق تكون حيازته مشوبة بعيب الإكراه ولا تنتج آثارها ولا تصلح للتقادم الإكراه عيب نسبي أي مؤقت يزول بانقطاع سببه لا يستطيع التمسك به إلا من وقع عليه الإكراه.

ومعنى الاستمرار هو أن تتوالى أعمال السيطرة المادية التي يباشرها الحائز على الشيء في فترات متقاربة ومنتظمة؛ كما يستعمل المالك في ملكه في العادة بحسب طبيعة الشيء المستعمل، فقد تستدعي طبيعته استعماله كل يوم وقد تستدعي استعماله في فصول ومواسم<sup>2</sup>.

إذا كانت الحيازة متقطعة فإنها لا تصلح لاكتساب الحق إلا من الوقت الذي استمرت فيه بدون انقطاع أو كان انقطاع لفترات متقاربة وفقا لاستعمال المال ففي هذه الحالة تعتبر الحيازة مستمرة وتبقى مسؤولية تقدير توافر هذه الشروط في الحيازة أو عدم توافرها إلى قاضي الموضوع الذي يستقل بهذه المهمة وله الحرية في ذلك<sup>3</sup>.

وتقرر محكمة النقض بأن كف الحائز عن استعماله حقه في بعض الأحيان لسبب قهري لا يفيد أن الحيازة المتقطعة، ولا يخل بصفة الاستمرار ويتحقق الاستمرار بواسطة حيازة الشخص أو من ينوب عنه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> رمضان جمال كامل، مرجع سابق، ص 163.

<sup>2</sup> حسين كبير، مرجع سابق، ص 177.

<sup>3</sup> رمضان جمال كامل، المرجع السابق، ص 164.

<sup>4</sup> حمدي زواوي فريدة، مرجع سابق، ص 100.

وعدم الاستمرار هو عيب مطلق أي يمكن لكل ذي مصلحة أن يتمسك به على اعتبار أن الحيازة في حد ذاتها تكون غير مستمرة بالنسبة لكافة الناس وهذا ما يجعل الحيازة مشوية وغير صالحة لأن تتج آثارها القانونية<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: رفع دعوى خلال سنة التعرض من تاريخ التعرض

على الحائز رفع دعوى منع التعرض خلال سنة من تاريخ وقوع التعرض القانوني والمادي طبقا لنص المادة 820 من القانون المدني، فإذا لم ترفع خلال سنة من التعرض لم تعد مقبولة أمام القضاء لإعتبارين هما:

1- سكوت الحائز على التعرض لمدة سنة ذلك إقرار بأحقية المعارض في تعرضه تنازل منه على الحماية التي يمنحها العقار.

2- وضع اليد مدة سنة على العقار وضعا هادئا مقرونا بنية التملك ينشئ له حيازة جديدة بالحماية تزول بها حيازة الحائز الأول<sup>2</sup>.

3- مدة السنة هي مدة سقوط لا مدة تقادم ومن ثم تسري على غير كامل الأهلية والغائب، ولا توقف ولا تقطع الحيازة، وعليه في حالة رفعها بعد الميعاد يسقط حق المدعي في دعوى الحيازة<sup>3</sup>.

### المبحث الثاني: دعاوى إسترداد الحيازة كآلية لحماية حق الحائز

نظرا لخطورة الإعتداء على الحيازة ولأن الواقع العملي يشهد تزايد متتابعا في منازعات الحيازة كرس المشرع حماية فعالة للحيازة بتقرير ثلاثة دعاوى لحماية الحيازة التي ينظر فيها قاضي الموضوع كما ينظر فيها قاضي الإستعجال في حالة توفر عنصر الإستعجال ودعاوى الحيازة هي تلك الدعاوى التي يرفعها كل حائز لعقار أو حق عيني آخر عليه

<sup>1</sup>قديري عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص 18.

<sup>2</sup>الأمين محمد علي، التقادم المكسب للملية في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1993، ص 164.

<sup>3</sup>الشهاوي قديري عبد الفتاح، الحيازة كسبب من أسباب الملكية في التشريع المصري المقارن، مرجع سابق، ص 162.



مطالباً فيها بحماية حيازته من كل إعتداء فهي تهدف لحماية الحيازة بصرف النظر عما إذا كان الحائز مالكا أو غير مالك، ولقد وضع المشرع الجزائري لحماية الحيازة ثلاثة دعاوى<sup>1</sup>:

- دعوى إسترداد الحيازة: تحمي الحائز إذا إنتزعت منه الحيازة خلسة.
- دعوى منع التعرض: تحمي الحائز الذي تعرضت حيازته للتهديد أو الإعتداء.
- دعوى وقف الأعمال الجديدة: تحمي الحائز الذي توشك حيازته أن تتعرض للإعتداء من جراء أعمال بدأت ولكنها لو تتم ولا يطلب من الحائز الذي يباشر هذه الدعاوى أن يثبت أنه صاحب الحق الذي يحوزه إنما يكفي بإثبات حيازته لهذا الحق، لذلك سنتناول في هذا المبحث دعاوى الحيازة من حيث مفهومها وطبيعتها القانونية (المطلب الأول)، ومن ثم تمييزها عن باقي الدعاوى المقررة لحماية الحيازة ككل (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: مفهوم دعوى إسترداد الحيازة وطبيعتها القانونية

نظم المشرع أحكام دعوى إسترداد الحيازة في القانون المدني في المواد 817 إلى 819 وقانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد 524 و 525<sup>2</sup>، حيث سنحاول التعرف عليها من خلال هذه النصوص القانونية مع ما وصل إليه الفقه والقضاء.

#### الفرع الأول: مفهوم دعوى إسترداد الحيازة وخصائصها

دعوى استرداد الحيازة هي إجراء قانوني يهدف إلى استرداد الممتلكات أو العقارات التي تم الاستيلاء عليها بشكل غير شرعي. يمكن للأشخاص الذين تم الاستيلاء على

<sup>1</sup>رمضان جمال كامل، المرجع السابق، ص 32.

<sup>2</sup>المواد من 817 إلى 819 من القانون المدني الجزائري، والمواد من 524 إلى 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ممتلكاتهم بشكل غير شرعي أو الذين يعتقدون أنه تم الاستيلاء عليها بشكل غير شرعي تقديم دعوى استرداد الحيازة لاستعادتها<sup>1</sup>

### أولاً: تعريف دعوى إسترداد الحيازة

"هي الدعوى التي يرفعها كل حائز لعقار أو حق عيني عقاري والذي فقد حيازته طالباً فيها رد هذه الحيازة ضد الغير الذي قام بإنزاعها وسلبها منه بالقوة والغصب التي من حق الحائز القانوني الحق في رفع دعوى إسترداد الحيازة وهذا ما أدى إلى القول أنها ليست بدعوى عينية بل هي دعوى شخصية"<sup>2</sup>.

حيث اختلفت على إثر ذلك الآراء وتباينت أننا يمكن أن نرجح أن دعوى إسترداد الحيازة عبارة عن دعوى عينية ترفع ضد كل معتدي على الحيازة أراد أن يأخذ حقه بيده دون اللجوء إلى القضاء وضد كل من إنتقلت إليه الحيازة ولو بحسن نية فهي دعوى مشروعة لحماية الحائز في حيازته حماية فعالة وهي عقارية لأنها تنصب على حقوق عقارية وتسمح للحائز بتتبع العقار في أي يد تحوزه لإستعادته منها<sup>3</sup>.

تعتبر دعوى استرداد الحيازة من الإجراءات القانونية التي تتعامل بها الفقه الإسلامي أن الحيازة تعني السيطرة الفعلية على الممتلكات أو العقارات، وهي تختلف عن الملكية الحقيقية، وتتمثل هذه السيطرة في استعمال الممتلكات والعقارات بصورة حرة ومستمرة، دون تدخل أحد آخر في هذا الاستخدام<sup>4</sup>

<sup>1</sup>قديري عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص 19.

<sup>2</sup>عدلي أمير خالد، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، منشأة المعارف، د.ط، الإسكندرية، 1992، ص 103.

<sup>3</sup>محمدي زواوي فريدة، مرجع سابق، ص 64.

<sup>4</sup>عدلي أمير، مرجع سابق، ص 105.

وبالنسبة لدعوى استرداد الحيازة، فإن الفقه يدعم هذه الدعوى في حالة استيلاء الشخص على الممتلكات أو العقارات بشكل غير شرعي وبدون وجود حقوق ملكية صحيحة لديه، ويتم ذلك من خلال استناد الفقه إلى مبدأ حرمة الاستيلاء على ممتلكات الآخرين دون حق، ومبدأ أن الشخص الذي يتعرض للاستيلاء على ممتلكاته بشكل غير شرعي له الحق في استردادها<sup>1</sup>

### ثانياً: خصائص دعوى إسترداد الحيازة

لدعاوى إسترداد الحيازة خصائص تنفرد بها عن باقي الدعاوى وهي

#### أ- دعاوى إسترداد الحيازة تسعى لحماية الحيازة في ذاتها

لقد خصص القانون المدني دعاوى الحيازة لحماية الحيازة في ذاتها بصرف النظر عما اذا كان الحائز مالكا للحق الذي يحوزه أو غير مالك فإذا اثبت حيازته العقار أو للحق العيني حيازة مادية والعقار تحت يده جاز له حمايتها بدعاوى الحيازة الثلاثة فيستطيع أن يسترد حيازته إذا كانت قد انتزعت منه عنوة أو خلصة بدعوى استرداد الحيازة بينما إذا كانت هذه الحيازة لم تنتزع ولكنها تعرضت للاعتداء أو التهديد فإنه يستطيع ان يدفع هذا الاعتداء أو التهديد بدعوى منع العرض، أما إذا لم تتعرض للاعتداء أو التهديد ولكنها توشك أن تتعرض لذلك من جراء اعمال قد شرع فيها ولكنها لم تتم فإنه يستطيع وقف هذه الاعمال عن طريق دعوى وقف الاعمال الجديدة<sup>2</sup>.

#### ب- تحمي حيازة العقار دون المنقول

خصص القانون المدني ايضا دعاوى الحيازة لحماية العقار وما يقع عليه من حقوق عينية مثل: حيازة حق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكن إذا تعلقت هذه الحقوق بعقار وكذلك حق الرهن إذا تعلق بعقار ويشترط في العقار محل الحماية بدعاوى الحيازة أن يكون

<sup>1</sup> حمدي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 50.

<sup>2</sup> الشهاوي قدي عبد الفتاح المرجع السابق، ص 123

قابلا لأن ترد عليه الحيازة وعلى ذلك فإن كان هذا العقار ضمن الأملاك العامة فإنه لا يكون قابلا للحيازة، وعليه لا يقبل الحماية بدعاوى الحيازة كما يمكن حماية الافراد الذين تحصلوا على ترخيص في الانتفاع بعقار يدخل ضمن الاملاك العامة بجميع دعاوى الحيازة ضد الغير إلا الجهة الادارية التي منحت هذا الترخيص.

لا تحمي المنقول بدعاوى الحيازة لأنه ليس كالعقار ثابت ومستقر ويتيسر معه الحيازة عن الملكية فالمنقول تختلط فيه يد الحائز بيد المالك ومن ثم تختلط الحيازة مع الملكية فتحمي دعوى الملكية حيازة المنقول وملكيته معا.

ولا تحمي دعاوي الحيازة المجموع من المال كالتركة فالحائز لمجمع من المال كالوارث يحمي في حيازته لعقار معين من هذا المجموع ولا يحمي في حيازته لمجموع المال ذاته لأن المجمع من المال لا يقبل الحيازة.

#### ت- دعاوى إسترداد الحيازة ليست دعاوى تعويض

لا يقصد من رفع دعاوى الحيازة من طرف الحائز التعويض عن ضرر أحدثه المتعرض ولذلك فليس اساسها الخطأ ولا هو شرط لقبولها انما اساسها هو حماية الوضع الظاهر المستقر للحائز والذي يعد قرينه على الملكية كما لا يطلب فيها تنفيذ الالتزام.

#### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لدعوى إسترداد الحيازة

اختلف الفقه في تحديد الطبيعة القانونية لدعوى استرداد الحيازة، هل هي من الدعاوى العينية أم أنها من دعاوى المسؤولية، وضعت من أجل درء عمل غير مشروع تمثل في إنتزاع الحيازة من الحائز<sup>1</sup> أمّا في القانون والفقه المصري فيرى أنها تتراوح بين أن تكون دعوى وضعت لعمل غير مشروع هو إنتزاع الحيازة فهي إذا دعوى من دعاوى المسؤولية، ويظهر ذلك في

<sup>1</sup>محمد على الأمين، المرجع السابق، ص 45

استرداد حيازة الحائز العرضي وكذلك الحيازة القائمة على عمل من أعمال التسامح أو على ترخيص إداري لمجرد السيطرة المادية على العقار<sup>1</sup>.

ويظهر ذلك في حالة ما إذا كان سلب الحيازة بغير القوة فلا ترد، إلا إذا دامت سنة كاملة فهذا يعتبر حماية للحيازة المستقرة التي دامت مدة كافية، فالدعوى هنا أقرب إلى أن تكون دعوى من دعوى الحيازة تحمي الحيازة المستقرة من أن تكون جزاء على المسؤولية ولا ترد الحيازة إذا انتزعت بغير قوة ولو لم تدم سنة وكانت له حيازة أحق بالترفضيل من حيازة المدعي، فهذا معناه أننا نفاضل بين حيازة وحيازة ونحمي الحيازة الأحق بالترفضيل، فالدعوى على هذا النحو أقرب إلى أن تكون دعوى من دعوى الحيازة تحمي الحيازة الأحق بالترفضيل من أن تكون جزاء على المسؤولية<sup>2</sup>.

وهو الأمر الذي اخذ به المشرع الجزائري، من خلال إستقراء نصوص القانون المدني و قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تقتضي أن تتركس الحماية للحيازة في حد ذاتها كما أنها تمارس على العقار محل الحماية، و ما يفسر ذلك، الهدف الذي استقر عليه المشرع الجزائري في انه يحمي الحائز في حيازته<sup>3</sup>.

وبما أن الحيازة سيطرة فعلية على الشيء فهي ليست لا بالحق العيني ولا هي بالحق الشخصي، ولا هي حق أصلا إنما هي سبب لكسب الحق وهي كالشفعة، ولكن الشفعة تختلف عنها في أنها واقعة مركبة، أما الحيازة فتكليفها القانوني أنها واقعة مادية بسيطة تحدث آثارا قانونية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Jeana louis bergel, et autres, trait de droit civil, les biens, edition delta, paris, 2000, p 142-143.

<sup>2</sup> محمد علي الأمين، المرجع أعلاه من 45  
<sup>3</sup> حمدي عبد الرحمن المرجع السابق، ص 84.  
<sup>4</sup> محمد علي الأمين، المرجع السابق، ص 45.

والحيازة تعد سببا ناقلا للملك وليست منشئة له، فالحيازة تنقل الملك دون استخلاف وهذا ما يفسر بأن المالك الجديد لا يخلف المالك السابق في ملكيته، لا خلافة عامة ولا خلافة خاصة، فلا يتقيد بالأعباء والتكاليف التي كانت تعيق المالك السابق<sup>1</sup>.

**المطلب الثاني: التمييز بين دعوى إسترداد الحيازة ودعاوى منع التعرض ووقف**

**الأعمال الجديدة**

نظمها المشرع ضمن أحكام المادة 820 من القانون المدني كما أشار لها في المادة 542 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما تناول المشرع الجزائري دعوى وقف الأعمال الجديدة ضمن نص المادة 821 من القانون المدني.

**الفرع الأول: دعوى إسترداد الحيازة ودعوى منع التعرض**

دعوى منع التعرض هي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير الذي يعارضه في حيازته ويجب لرفع دعوى منع التعرض أن يشكل فعل الغير معارضة لحيازة المدعي، وماهية التعرض الذي يبيح رفع هذه الدعوى هو كل عمل مادي أو قانوني من شأنه أن يعرقل إنتفاع الحائز بالعقار ويتضمن إنكارا به في حيازته<sup>2</sup>.

ودعوى منع التعرض هي دعوى الحيازة الرئيسية كونها تحمي الحيازة لذاتها وتوجه ضد كل صور التعرض لها أما الدعاوى الأخرى فلا ترفع إلا في صور خاصة من التعرض بإعتبارها دعوى عينية عقارية شرعت من أجل حماية حائز العقار من كل تعرض يصيب حيازته وعلى غرار باقي دعاوى الحيازة نجد أنها تمس بموضوع الحق ومحلها هو الإعتراف بالحيازة وتثبيتها وحماية الحائز من أي إعتداء يقع على حيازته<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> محمد المنجي، الحيازة، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الثانية، 1985، ص 16.

<sup>2</sup> محمدي زواوي فريدة، مرجع سابق، ص 63.

<sup>3</sup> الجمال مصطفى محمد، مرجع سابق، ص 281.

### ثانيا: الخصوم في دعوى منع التعرض

في منع التعرض والتي تمكن الخصوم من خلالها التظلم من الحكم الصادر ضدهم لإعادة النظر بما قضت به المحكمة بإلغاء أو تعديل القرار ولا بد من وجود شروط واجبة للاستئناف على الحكم حيث لا يسمح بتقديم الاستئناف على الحكم إلا من قبل المحكوم عليه أو ممن لم يحكم له بكل طلباته.

#### أ- المدعي في دعوى منع التعرض

هو الحائز للعقار حيازة قانونية وصحيحة مستوفية لشروطها وخالية من عيوبها، وعلى الحائز أن يثبت أن حيازته أصلية قانونية وليست عرضية أي أنه يجوز لحساب نفسه لا لحساب غيره، وعليه لا يجوز للحائزين العرضيين مثل صاحب حق الإنتفاع وحق الإرتفاق أو المرتهن رهن حيازي رفع هذه الدعوى لأنهم حائزون عرضيون بالنسبة لحق الملكية لأنهم يعملون لحساب المالك الذي يعتبر حائزا لحق الملكية وله الحق في رفع دعوى منع التعرض، إلا أنه يجوز لهؤلاء الحائزون العرضيون رفع دعوى منع التعرض على الحق الذي يباشرون إستعماله لحساب أنفسهم لا لحساب المالك بإعتباره مالكا للرقبة، فهم حائزون أصليون بالنسبة للحق العيني الذي يحوزه حيازة مادية صحيحة لحساب أنفسهم تخول لهم الحق في رفع دعوى منع التعرض حتى على المالك نفسه<sup>1</sup>.

#### ب- المدعي عليه في دعوى منع التعرض

هو الشخص المعترض لحيازة الحائز في العقار سواء كان التعرض ماديا أو قانونيا والأصل في دعوى منع التعرض أن ترفع ضد المدعى عليه نفسه ولو كان حسن النية أي أنه بالرغم من أنه لم يكن له حق يعتمد إليه فإنه كان يعتقد أن له الحق يعتمد عليه ويستند له تعرضه وذلك راجع لكون دعوى منع التعرض تحمي الحيازة في ذاتها بغض النظر عما إذا كان المدعى عليه سيء أو حسن النية، كما يمكن رفعها من طرف الخلف العام والخاص

<sup>1</sup>العبد ظاهر، التقادم المكسب في العقار في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 83.

حتى لو كان هذا الخلف حسن النية، كما يجز رفعها على الشريك في الشيوخ تعرض هذا الشريك لحيازة باقي الشركاء من أجل الإستئثار بالملك وحرمان الباقيين منه، كما أنه بين رفع الدعوى ضد الوكيل أو الموكل، كما يجوز رفعها ضد المتعرض حتى لو كان نائباً في الحيازة عن غيره كرفعها ضد مستأجر العقار، لكن القضاء الفرنسي إستقر على عدم جواز رفعها ضد الحائز<sup>1</sup>.

### ثالثاً: شروط قبول دعوى منع التعرض.

أ- أن يدعو المدعى حائزاً للعقار وقت حصول التعدي له

لقبول دعوى منع التعرض يجب أن يكون المدعي حائزاً للعقار حيازة قانونية أي لحساب نفسه لذلك يجب على المدعي عند رفعه لهذه الدعوى أن يثبت أن حيازته صحيحة ومتوفرة على أركانها وشروطها وخالية من عيوبها فتكون له الصفة في رفع هذه الدعوى<sup>2</sup>.

### ب- وقوع تعرض للحائز في حيازته

فالتعرض الذي يبيح رفع هذه الدعوى هو كل عمل مادي أو قانوني يعرقل إنتفاع الحائز بالعقار ويتضمن بطريق مباشر أو غير مباشر إنكاراً أو معارضة لهذه الحيازة، أو هو كل إجراء مادي أو قانوني موجه للحائز على أساس إدعاء حق يتعارض مع هذا الأخير، والتعرض الصادر من المدعى عليه والذي يبيح رفع دعوى منع التعرض إما أن يكون مادياً، أو تعرضاً قانونياً<sup>3</sup>.

### 1-التعرض المادي

هو ما يحرم الحائز من الحق العيني أو يعطل إنتفاعه بالحيازة تعطيلاً كلياً أو جزئياً، ويكون بطريقة مباشرة كما لو قام شخص بالبناء على أرض الحائز أو زراعتها، أو التعدي

<sup>1</sup>محمدي فريدة زواوي، الحيازة والتقدم، مرجع سابق، ص 70.

<sup>2</sup>بلعباس سميرة، دعوى الحيازة، مرجع سابق، ص 100.

<sup>3</sup>هرجة مصطفى مجدي، الحيازة داخل وخارج دائرة التجريم، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1991، ص



على محصول بها كجني ثمارها، أو منع الحائز من سكن دار يحوزها، وقد يكون بطريقة غير مباشرة وذلك كان يقوم المتعرض بإعمال تمنع الحائز من ممارسة حق الإنتفاع مثلا مباشرة حقه في الإرتفاق ويكون ذلك مقلا بإقامة حائط أو بناء في أرضه يسد به مطلا لجاره أو يمنع به النور والهواء منه<sup>1</sup>.

## 2-التعرض القانوني

هو التعرض القائم على تصرف قانوني يصدر من المدعى عليه يعلن فيه نيته ورغبته في معارضة المدعي في حيازته، ويتخذ التعرض القانوني صورتان ما<sup>2</sup>:

- **التعرض القضائي:** يكون في شكل خصومة أمام القضاء، وذلك برفع دعوى يعارض فيها المدعى عليه حيازة المدعي فيتكرها، مثل رفع دعوى إسترداد الحيازة عليه<sup>3</sup>.
- **التعرض الغير قضائي:** ليس من الضروري أن يتخذ التعرض القضائي شكل الخصومة القضائية فمن الممكن أن يكون إجراء غير قضائي، وهو لذي لا يكون بصدد خصومة قائمة أمام القضاء وذلك عن طريق الإنذارات الموجهة للحائز، مثلا يوجه له إنذار بعدم البناء في العقار الذي يحوزه، أو بتخليه والخروج منه، أو عدم أي تعديل فيه، كما يعتبر بيع أو تأجير العقار تعرضا قانونيا غير قضائيا<sup>4</sup>.

## ت- أن تستمر الحيازة مدة سنة كاملة دون إنقطاع

بالرجوع إلى نص المادة 820 من القانون المدني التي تنص على "من حاز عقار وإستمر مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض"، وعليه يجب أن تستمر حيازة المدعي سنة كاملة بدون إنقطاع قبل وقوع

<sup>1</sup> بلغيت عمارة، الوجيز في الإجراءات المدنية، دار العلوم، عنابة، 2002، ص 79.

<sup>2</sup> الشهاوي قدري عبد الفتاح، الحيازة كسبب من أسباب الملكية في التشريع المصري المقارن، مرجع سابق، ص 155.

<sup>3</sup> مصطفى محمد جمال، نظام الملكية، ط02، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2000، ص 80.

<sup>4</sup> بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 32.

التعرض لها ليتمكن من رفع دعوى منع التعرض، كما يجوز للمدعي من أجل إكمال مدة السنة أن يضم إلى حيازته مدة حيازة سلفه سواء كان المدعي خلفا عاما له السلف أو خاصا مع شرط قيام رابطة قانونية بين الحيازتين<sup>1</sup>.

ث- اختلف الفقهاء في تحديد الطبيعة القانونية للحيازة، فمنهم من يصنفها بأنها حق ومنهم من يعتبرها مجرد واقعة مادية بسيطة، وهذا ما جعل من الحيازة طيلة زمن كبير مجالا العديد من الدراسات الفقهية. فأخذ جانب من الفقه معيارا زمنيا لتحديد طبيعتها يتمثل في مدى استمرار الحيازة أدى الحائز إذ لو استمرت مدة سنة كاملة فهي واقعة مادية أما إذا استمرت سنة فأكثر تنقلب إلى حق، والجانب الكبير من الفقه يرى أن الحيازة واقعة مادية وعليه نبين الطبيعة القانونية فقا لما ذهب إليه الفقه<sup>2</sup>.

#### ثانيا: إسترداد الحيازة واقعة مادية

وهو رأي الجانب الأكبر من الفقه أن الحيازة ليست حقا وإنما هي سبب من أسباب التملك فهي واقعة مادية بسيطة يرتب عليها القانون أثارا قانونية فالحيازة بالنسبة لأنصار هذا الرأي حالة واقعية أو وضع مادي وليست حق ولكنها تعطي الحائز حقوقا كثيرة على الشيء الذي يحوزه ويعلق عليها القانون نتائج قانونية هامة<sup>3</sup>.

وبما أن الحيازة سيطرة فعلية على الشيء فهي ليست لا بالحق العيني ولا هي بالحق الشخصي، ولا هي حق أصلا إنما هي سبب لكسب الحق وهي كالشفعة، ولكن الشفعة تختلف عنها في أنها واقعة مركبة، أما الحيازة فتكفيها القانوني أنها واقعة مادية بسيطة تحدث أثارا قانونية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> مصطفى مجدي، الحيازة داخل وخارج التجريم مرجع سابق، ص 179.

<sup>2</sup> محمد علي الأمين، المرجع السابق، ص 45.

<sup>3</sup> مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الثانية، 2000، ص 257.

<sup>4</sup> محمد علي الأمين، المرجع السابق، ص 45.

والحيازة تعد سببا ناقلا للملك وليست منشئة له، فالحيازة تنقل الملك دون استخلاف وهذا ما يفسر بأن المالك الجديد لا يخلف المالك السابق في ملكيته، لا خلافة عامة ولا خلافة خاصة، فلا يتقيد بالأعباء والتكاليف التي كانت تعيق المالك السابق<sup>1</sup>.

#### أ- القضاء الإستعجالي ودعوى منع التعرض

محل دعوى منع التعرض هو الإقرار بالحيازة وتثبيتته وحماية الحائز من أي إعتداء يقع على حيازته ونظرا لطبيعة هذا النوع من الدعاوى التي تستوجب بالضرورة البحث عن صفة واضع اليد وعناصر الحيازة وشروطها ومدة وضع اليد أي مسائل تمس بالموضوع، فلقد إستقر قضاء المحكمة العليا على أن هذه الدعاوى لا تدخل في إختصاص القضاء المستعجل<sup>2</sup>.

ويجب للفصل في التحقق من توافر شروط وضع اليد التي تخول المدعي رفع الدعوى، وحقوق المتعرض على العقار موضوع النزاع حيث لا يبقى بعد الفصل فيها نزاع بين الطرفين<sup>3</sup>.

#### الفرع الثاني: التمييز بين دعوى إسترداد الحيازة ودعوى وقف الأعمال الجديدة

دعوى إسترداد الحيازة ودعوى وقف الأعمال الجديدة هما اثنتان من الإجراءات القانونية المختلفة التي يمكن اتخاذها في حالة وجود نزاعات عقارية وعلى الرغم من أنهما قد تتشابهان إلى حد ما، إلا أنهما تختلفان في بعض النقاط الأساسية، ويمكن تمييزهما على النحو التالي:

<sup>1</sup> محمد المنجي، الحيازة، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الثانية، 1985، ص 16.

<sup>2</sup> إبراهيم محمد، القضاء المستعجل، ج2، دار المطبوعات الجامعية، دط، الجزائر، 2006، ص 107.

<sup>3</sup> المستشار، طلبه أنور، موسوعة المرافعات المدنية والإدارية، ج01، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2001، ص 562.

## أولاً: دعوى إسترداد الحيازة

تستخدم هذه الدعوى عادة في حالة تم الاستيلاء على عقار أو ممتلكات بطريقة غير شرعية، أي أنه يتم المطالبة بإعادة العقار أو الممتلكات إلى صاحبها الشرعي الأصلي وعادة ما تنتظر المحاكم في هذه الدعوى من أجل استعادة الحيازة بدلاً من التعويض المالي<sup>1</sup>. بالإضافة إلى ذلك، فإن دعوى استرداد الحيازة ترتبط بمسألة الحقوق الملكية الفعلية وتمتد إلى الفترة التي سبقت اكتساب الحيازة، في حين أن دعوى وقف الأعمال الجديدة ترتبط بالأعمال الجديدة التي تمت بعد اكتساب الحيازة<sup>2</sup>.

## ثانياً: الخصوم في دعوى وقف الأعمال الجديدة

## أ- المدعي في دعوى الأعمال الجديدة

المدعي هنا هو الحائز الذي يجب عليه عند مباشرته لهذه الدعوى أن يثبت أن حيازته قانونية أصلية وليست عرضية وصحيحة وتتوافر على أركانها وشروطها وخالية من العيوب، إن الأصل في هذه الدعوى أن يكون الحائز حقيقياً يجوز لحساب نفسه وليس حائزاً عرضياً، ويستثنى من هذا الأصل بصفة خاصة المستأجر الذي أباح له القانون أن يرفع ضد الغير وبإسـم المؤجر جميع الدعاوى للحيازة ومنها دعوى وقف الأعمال الجديدة طبقاً لنص المادة 487 من القانون المدني<sup>3</sup>.

## ب- المدعى عليه في دعوى وقف الأعمال الجديدة

هو الشخص الذي يقوم ببداية أعمال في عقاره الذي يملكه لم تصل إلى حد تصبح فيه تعرضاً فعلياً لحيازة المدعي، لكن هذه الأعمال تهدد حيازة المدعي، ويكون هذا التهديد حقيقياً مبنياً على أسباب معقولة وموضوعية تدعو إلى الاعتقاد بأن هذه الأعمال لو تمت

<sup>1</sup> محمد أمين عابدين، التقادم المكسب والمسقط في القانون المقارن، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2002، ص 250.

<sup>2</sup> عدلي أمير خالد، مرجع سابق، ص 121.

<sup>3</sup> المادة 487 من القانون المدني الجزائري.

لكانت تعرضا كاملا بحيازة المدعي وليس مجرد وهم في ذهن الحائز، والأعمال التي بدأها المدعى عليه، والتي تعتبر سببا في رفع هذه الدعوى يشترط القانون ضمن المادة 821 من القانون المدني، أن يكون المدعى عليه قد بدأها في عقاره هو ليس عقار المدعى أو الغير لأن الأعمال لو بدأت في عقار المدعي إعتبر ذلك تعرضا حاليا لحيازة وليس تعرضا مستقبلا، وفي نفس الشيء إذا بدأت في عقار الغير لذلك يكون المدعي وللغير رفع دعوى منع التعرض وليس دعوى وقف الاعمال الجديدة<sup>1</sup>.

### ثالثا: شروط قبول دعوى وقف الأعمال الجديدة

هناك شروط يجب توافرها لعرض الدعوى على القاضي الموضوعي وهناك شروط يجب توافرها لغرض الدعوى على القاضي الإستعجالي.

أ- أن يكون المدعي حائزا للعقار المطلوب حمايته

تم النص على هذا الشرط في المادة 824 من القانون المدني لذلك يجب أن يكون المدعي في دعوى وقف الأعمال الجديدة حائزا للعقار المطلوب حمايته، حيازة قانونية صحيحة خالية من العيوب وقت حصول التعرض الذي يجعل حيازته مهددة بخطر داهم إذا لم يتم وقفه<sup>2</sup>.

### ب- ثبوت واقعة الشروع في الأعمال الجديدة التي تهدد الحيازة

يشترط أن تكون هذه الأعمال الجديدة قد بدأت في عقار المدعى عليه، وليس في عقار المدعي لأنه لو بدأت في عقار الحائز لإعتبرت تعرضا للحيازة يحق للمدعى رفع دعوى منع التعرض، وأن تكون هذا الأعمال الجديدة قد بدأت ولم تتم بعد كأن يشرع المدعى عليه في بناء سور في أرضه يمنع المدعي صاحب حق الإنتقاع من المرور في الأرض فيقوم بحفر الأساس وتجهيز مواد البناء، أما إذا كانت الأعمال قد تمت بالفعل فإنه يتعين على الحائز رفع دعوى منع التعرض وليس دعوى وقف الأعمال الجديدة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>محمد أمين عابدين، مرجع سابق، ص 245.

<sup>2</sup>المادة 824 من القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup>عدلي أمير خالد، مرجع سابق، ص 144.

## ملخص:

تعد دعوى استرداد الحيازة من الدعاوى التي كرسها المشرع لصالح الحائز الذي تمّ الاعتناء على حيازته على العقار أو الحق العيني العقاري، وهذا في حال ما إذا كان هذا الاعتناء قد تمّ بواسطة سلب حيازة الحائز، حيث يكون هذا الشرط هو العنصر الذي به يمكن التفارقة بين دعوى استرداد الحيازة ودعاوى الحيازة الأخرى، إضافة إلى الشروط الأخرى التي يتوجب توفرها في هذه الدعوى، وقد تطرقت من خلال دراستي لهذا الفصل إلى مفهوم دعوى استرداد الحيازة وشروطها سواء تلك المتعلقة بالحيازة في حدّ ذاتها أو المتعلقة بشروط الدعوى، وبيّن أنّ دعوى استرداد الحيازة تختلف عن الدعاوى الأخرى من حيث إنّ الحيازة يجب أن تكون في يد الحائز، وأن يكون الاعتناء قد سلب الحيازة بالكامل حتى يمكن للحائز المدعي رفع دعوى استرداد الحيازة.

لم يورد المشرع الجزائري تعريف للحيازة ضمن احكام القانون المدني على عكس التشريعات الأخرى وهذا يحسب لصالحه ذلك أنه من الأنسب من الناحية التشريعية أن تتناول القوانين تعريفات تغلب عليها الصيغة الفقهية حتى لا يقع المشرع في الأخطاء التي وقعت فيها التشريعات الأخرى حيث اهتمت العنصر المعنوي للحيازة فترك المشرع المجال للفقهاء والقضاء للاجتهاد واعطاء تعريفات تضبط فكرة الحيازة وتستجمع فيها فن الفقه وخبرة القضاء.



## الفصل الثاني:

أحكام دعوى استرداد الحياة

## الفصل الثاني أحكام دعوى إسترداد الحيازة في التشريع الجزائري

لقد أوصى القانون على دعوى إسترداد الحيازة بحد ذاتها حماية خاصة، سواء كان الحائز حسن النية أو سيئها، فالحيازة هي سلطة فعلية يباشرها الحائز على شيء ما وهذه السلطة الفعلية قد تكون مسندة إلى حق يعترف به القانون للحائز حين يكون الحائز مالكا للشيء أو صاحب حق عيني آخر.

كما إعتبرت حماية الحيازة في ذاتها وبصرف النظر عن الحق الذي تستند إليه هي الأسلوب الطبيعي الذي تتحقق من خلاله ضمانات سير العدالة وإستقرار المراكز القانونية عن طريق دعاوى خاصة.

فالقانون يحمي الحيازة كما يحمي الملكية، وترجع مبررات الحماية إلى إقرار النظام والأمن في المجتمع لأنه لا يجوز للغير التعدي على هذه الحيازة، كما لا يسمح له القيام بإنتزاع الحيازة بالقوة، لأنه القانون يحميها لما لها من فائدة في تحقيق مصلحة الحائز ويظهر ذلك في أنها قرينة على الحق بإعتبارها ممارسة فعلية ووسيلة لإكتساب الحق.

وعلى ضوء ما تقدم سنتناول احكام دعوى إسترداد الحيازة من خلال التطرق إلى القواعد العامة لدعوى الإسترداد (المبحث الأول) ومن ثم الإختصاص القضائي لدعوى الإسترداد (المبحث الثاني).



### المبحث الأول: القواعد العامة لدعوى إسترداد الحيازة

لقد كفل القانون الحماية اللازمة للحيازة رغبة منه في الحفاظ على الأمن العام والسكينة العامة فأجاز للحائز دفع الإعتداء على حيازته حتى ولو كان المعتدي هو المالك الحقيقي، وسواء وقعت هذه الحيازة على عقار أو حق من الحقوق العينية الأخرى التي تصلح أن تكون محلا للحيازة.

حيث نجد أن هناك ارتباط قائم بين الملكية والحيازة لكون هذه الأخيرة تعد سببا من أسباب كسب الملكية والأصل في القانون هو الجمع بين الدعويين إذا وجد بينهم ارتباط عملا بمبدأ الاقتصاد في الإجراءات ويعتبر تقرير عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية استثناء من الأصل بالرغم من أنها تشكل قاعدة هامة من قواعد حماية الحيازة ومن أقدمها والتي لا بد للقاضي والخصوم مراعاتها عند مباشرة النزاع والنظر فيه<sup>1</sup>.

### المطلب الأول: قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى إسترداد الحيازة ودعوى الملكية

في واقع الأمر تطرح هذه العلاقة القائمة بين الحيازة والملكية من حيث الحماية القضائية، فهي تتعلق بنطاق حماية الحيازة إذ تمنح الحماية من هاته الحدود، ولا تبدو أهمية الحيازة إلا إذا كانت محمية لذاتها وكانت دعواها مستقلة عن دعوى الملكية هو أساس قاعدة عدم الجمع بين دعوى إسترداد الحيازة ودعوى الملكية، فهي تحمي الحيازة في ذاتها ولا شأن لها بموضوع الحق<sup>2</sup>.

فلا محل في دعوى إسترداد الحيازة للتعرض للملكية، إذ هي تسمح للحائز بحماية حيازته ضد أي تعرض يصيبها دون النظر إلى ما كان الحائز مالكا للحق العيني أو غير مالك له، أما دعوى الملكية فهي ترمي إلى تحديد المالك الحقيقي للحق العيني، ونص

<sup>1</sup>بناسي شوقي، الإجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011، ص 65.

<sup>2</sup>محمدي فريدي زواوي، الحيازة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 73.

## الفصل الثاني أحكام دعوى إسترداد الحيابة في التشريع الجزائري

المشروع الجزائري على هذه القاعدة في المواد 527 إلى 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذ لا يجوز أن يرفع المدعى عليه دعوى إسترداد الحيابة بالإستناد إلى الملكية ولا تقبل دعواه بالملكية قبل الفصل في دعوى إسترداد الحيابة وتنفيذ الحكم الذي يصدر إلا إذا تخلص عن الحيابة لخصمه<sup>1</sup>.

وبناء عليه فإنه لا يجوز أن يجمع المدعي في دعوى إسترداد الحيابة بينها وبين المطالبة بالحق، وعلّة عدم جواز الجمع بين دعوى إسترداد الحيابة ودعوى الملكية هو إختيار الطريق الصعب لحماية الحيابة وهو المطالبة بأصل الحق الذي يعد من جانب الحائز نزولا ضمنيا عن سلوك الطريق السهل وهي طريق دعوى إسترداد الحيابة<sup>2</sup>.

ففي حالة رفع المدعي لدعوة إسترداد الحيابة ويستند على أصل الحق أي أنه يرفع دعوى إسترداد الحيابة ويستند في إثباتها لأسباب الملكية كأن يرفع دعوى إسترداد الحيابة ويبرر دعواه للملكية على إعتبار أن العقار الذي يحوزه يعود إليه عن طريق شراء بموجب عقد معين، فيكون المدعي هنا قد جمع بي دعوى إسترداد الحيابة ودعوى الملكية مما يترتب عليه سقوط دعوى الحيابة وبقاء دعوى الملكية التي يجب على القاضي الفصل فيها، ويجب عدم الخلط بين إذا كان يهدف المدعي لحماية الحيابة في حد ذاتها، وحينئذ يتعين على المحكمة التحقق فقط من توافر أركان الحيابة ولا يطلب من المدعي سوى إثبات الركن المادي، وفي هذا الحالة يجب على القاضي حماية الحيابة لذاتها بغض النظر إذا كان المدعي هو المالك أم لا حيث يترتب سقوط دعوى إسترداد الحيابة بقاء دعوى الملكية التي

<sup>1</sup>مصطفى مجدي هرجة، الجديد في الحيابة، دار محمود، القاهرة، 2006، ص 342.

<sup>2</sup>حسين محمد كاظم، الحيابة في القانون المدني، المجلة القانونية، جامعة كربلاء، العدد18، العراق، 2010، ص 96.

## الفصل الثاني أحكام دعوى إسترداد الحيازة في التشريع الجزائري

يوجب الفصل فيها وتكييف الدعوى إذا كانت دعوى ملكية أو دعوى إسترداد الحيازة مسألة قانونية تخضع لرقابة المحكمة العليا<sup>1</sup>.

كما يلجأ المدعي لرفع دعوى إسترداد الحيازة وقبل الفصل فيها يرفع دعوى الملكية تنازلا عن دعوى إسترداد الحيازة، وهنا يقضي بعدم قبول دعوى إسترداد الحيازة رغم أنها سابقة عن دعوى الملكية<sup>2</sup>.

ومن جهة أخرى فإن المدعي الذي سبق وأن رفع دعوى الملكية وقبل الفصل يرفع دعوى إسترداد الحيازة أو يرفعها بعد الفصل فيها، يعتبر جمع يؤدي بعدم قبول دعوى الحيازة وبقاء دعوى الملكية، وعدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية أن يكون المعترض للحيازة قد حصل قبل رفع دعوى الملكية، كما يجوز رفع دعوى إسترداد الحيازة بعد رفع دعوى الملكية، وهذه القاعدة أي قاعدة عدم الجمع بين دعوى إسترداد الحيازة ودعوى الملكية ملزمة للقاضي كما هي ملزمة للأطراف<sup>3</sup>.

### الفرع الأول: قاعدة عدم جواز الجمع تلزم القاضي

ينصرف حظر القاعدة إلى القاضي حسب ما جاء في نص المادة 527 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 التي تنص على أن: "لا يجوز للمحكمة المطروح عليها دعوى الحيازة أن تفصل في الملكية"<sup>4</sup>.

وعليه فإنه يستخلص من النص القانوني ان القاضي ملزم بعدم الجمع بين دعوى إسترداد الحيازة ودعوى الملكية مما يترتب عنه مايلي:

<sup>1</sup>سنية أحمد يوسف، حماية الحيازة بين النيابة العامة والقضاء المستعجل، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2002، ص 47.

<sup>2</sup>سنية أحمد يوسف، مرجع سابق، ص 49.

<sup>3</sup>قرار رقم 87672 المؤرخ في 25-03-1992 الصادر عن الغرفة العقارية، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع04، 1994، ص 33.

<sup>4</sup>المادة 527 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

## الفصل الثاني أحكام دعوى إسترداد الحيازة في التشريع الجزائري

أن القاضي بصدد التحقيق لا يستطيع أن يمس بأصل الحق، وهذا ما نصت عليه المادة 526 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولا يهم أن يكون القاضي بناء التحقيق قد مس بأصل الحق بل المهم ألا يتسند في حكمه على ذلك<sup>1</sup>.

وقد يمس القاضي في تحقيقه أصل الحق ولكن فقط على سبيل الإستثناس ولا يستند على ذلك، ولا يمكن إعتبار هذا جمعا بين دعوى إسترداد الحيازة ودعوى الملكية، وقد أجاز القانون للقاضي في الإطلاع على مستندات الملكية للإسترشاد بها.

لا يستطيع القاضي بناء حكمه في دعوى إسترداد الحيازة على أسبابا يستمدها من موضوع الحق، ويكون القاضي قد جمع بين دعوى إسترداد الحيازة ودعوى الملكية إن هو رفض النظر في دعوى الحيازة المستوفية لشروطها إستنادا إلى أن المدعي هو المالك الحقيقي للعين موضوع النزاع، كما يعتبر الجمع بين الدعوتين إن قبل القاضي دعوى إسترداد الحيازة الغير مستوفية الشروط إستنادا في ذلك ان الحائز هو المالك الحقيقي للعين موضوع النزاع<sup>2</sup>.

فالقاضي بإمكانه الإطلاع على مستندات الملكية بقصد التحقق من شروط الحيازة أو اللاحق بالتفضيل بناء على المادة 818 من القانون المدني، وتعني هذه المادة أنه يتعين على كل مالك العناية بالتملكات التي يملكها، والحفاظ عليها من الضرر أو الفساد، وفي حالة عدم الحفاظ على الممتلكات وحدث فساد بها بسبب إهمال المالك، فإنه يتحمل كامل المسؤولية عن الأضرار التي تنتج عن ذلك، ويجب عليه دفع التعويض للأطراف المتضررة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 526 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج09، المجلد02، ط03، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 975.

<sup>3</sup> تنص المادة 818 من القانون المدني الجزائري على أن: "يجب على كل مالك الحفاظ على ممتلكاته، وإذا فسدت بسبب إهماله فإنه يتحمل المسؤولية الكاملة عن الأضرار التي تنتج عن ذلك، ويجب عليه دفع التعويض عن الأضرار المترتبة على الفساد الناشئ عن إهماله"

## الفصل الثاني أحكام دعوى إسترداد الحيازة في التشريع الجزائري

لا يستطيع القاضي في حكمه المساس بموضوع الحق أو جعل الحيازة متوقفة على الملكية أو أن القاضي يوقف الفصل في دعوى إسترداد الحيازة إلى ان يصدر حكم في الملكية، فلو أن القاضي في حكمه في دعوى إسترداد الحيازة لم يقتصر على الحيازة في حد ذاتها، بل قضى للمدعي بحقوق أوسع إستنادا إلى موضوع الحق كان هذا الجمع غير جائز بين دعوى إسترداد الحيازة ودعوى الملكية<sup>1</sup>.

حيث يجب على القاضي الإقتصار في حكمه إستقلالا دون النظر إلى الملكية إطلاقا الحكم الاصدر في دعوى الحيازة ليس له حجية على دعوى الملكية كون يختلف أحدهما عن الآخر من حيث السبب<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: قاعدة عدم جواز الجمع بالنسبة لأطراف الدعوى

من المستقر عليه فقها وتشريعا وقضاء أنه لا يجوز قيام دعوى إسترداد الحيازة ودعوى الملكية في وقت واحد أمام محكمة واحدة أو محكمتين مختلفتين، لذلك فهي تحمل ي مضمونها مهنيين، أنه لا يجوز الجمع بين دعوتي إسترداد الحيازة والملكية في نفس الطلب القضائي ولا يجوز التحقيق فيهما في نفس الخصومة ولا الفصل فيهما بموجب نفسا الحكم، كما أنه لا يجوز رفع دعوى إسترداد الحيازة بعد الفصل النهائي في دعوى الملكية لأنه حماية أصل الحق تغني عن حماية الحيازة إذا كسب الحائز دعوى الحق<sup>3</sup>.

كما أنه عن ثار النزاع على الحق أثناء الفصل في دعوى إسترداد الحيازة تعطيلاً للحماية التي أقرها المشرع للحيازة ذاتها، والحكمة من تقرير هذه القاعدة هو إستكمال حماية الحيازة كفكرة مستقلة ومجردة عن أصل الحق لا شأن لها بموضوعه، ولا مجال في دعوى إسترداد الحيازة للتعرض للملكية إذ أنها تسمح للحائز بحماية حيازته من كل تعرض قد

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص 965.

<sup>2</sup> رمضان جمال كمال، الحماية القانونية للحيازة، ط01، مجموعة النيل العربية، مصر، 2002، ص 202.

<sup>3</sup> بناسي شوقي، المرجع السابق، ص 109.

## الفصل الثاني أحكام دعوى إسترداد الحيازة في التشريع الجزائري

يصيبها دون النظر إذا ما كان مالك الحق العيني أو غير مالكا له، ومجال دعوى الملكية هو تحديد المالك الحقيقي للحق العيني، وعليه إذا تعرض القاضي لأصل الحق قد يؤدي على الحكم على الحائز رغم ثبوت حيازته، وذلك إعتقادا على ملكية خصمه وهذا يتنافى مع تحقيق الغرض المقصود من دعاوى إسترداد الحيازة والمتمثل في رد الإعتداء وإعادة الخصوم إلى مراكزهم السابقة قبل إثارة النزاع في أصل الحق<sup>1</sup>.

### أولا: بالنسبة للمدعي

المدعي ملزم بعدم الجمع بين الدعوتين وهذا ما نصت عليه المادة 529 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أن: "لا تقبل دعوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية"، فللمدعي الخيار أن يسلك طريق دعوى إسترداد الحيازة أو دعوى الملكية<sup>2</sup>. يتبين من خلال هذا النص أنه لا يجوز أن يجمع المدعي في دعوى الحيازة بينها وبين المطالبة بالحق والا سقط إدعاءه بالحيازة، أو للمدعي الخيار بين رفع دعوى إسترداد الحيازة أو دعوى الملكية، ومن مصلحته أن يرفع دعوى الحيازة لأنها الطريق السهل الذي منحه له المشرع، بينما المطالبة بالملكية يعد إعترافا من الحائز بحيازة غيره وهو طريق صعب وشاق بإجراءاته الطويلة والمعقدة وكما يعد تنازلا ضمنيا عن حقه في دعوى الحيازة. ولتطبيق مبدأ المنع بالنسبة للمدعي لابد من توفر شرطين:

- أن تكون الدعوى التي رفعها المدعي هي دعوى الملكية فعلا، لأنه برفعه لهذه الدعوى يعني انه تنازل عن تمسكه بالحيازة.
- أن يقع التعدي على الحيازة قبل رفع دعوى الملكية، لأنه إذا لم يرفع المدعي دعوى إسترداد الحيازة رغم حصول لتعدي ولجأ إلى رفع دعوى الملكية، يعتبر الحائز متنازلا عن التمسك بالحيازة ويعترف بذلك بحيازة خصمه، ومن أمثلة الجمه بين دعوى

<sup>1</sup>المواد من 527 إلى 530 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

<sup>2</sup>المادة 529 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

## الفصل الثاني أحكام دعوى إسترداد الحيابة في التشريع الجزائري

إسترداد الحيابة ودعوى الملكية أنه عندما يرفع المدعى دعوة إسترداد الحيابة ثم يرفع دعوى الملكية<sup>1</sup>.

في هذه الحالات تسقط بذلك دعوى إسترداد الحيابة ويجب على المحكمة الفصل في دعوى الملكية ولكن هذا ليس في كل الحالات إذ هناك استثنائيين عن هذا المبدأ أنه إذا وقع اعتداء على الحيابة بعد رفع دعوى الملكية، لا يمكن إفتراض أن الحائز قد تنازل عن دعوى الحيابة قبل وجودها، ومن جهة أخرى إذا كان الحائز في دعوى الملكية مدعيا عليه، هذا لا يعني أنه تنازل عن حقه في دعوى الحيابة لأنه في هذه الحالة نحرّم الحائز من الحماية القانونية للحيابة بمجرد ادعاء الغير حقا على العقار الذي يحوزه<sup>2</sup>.

### أ- يرفع المدعي دعوى إسترداد الحيابة لأصل الحق

لكي تتحقق هذه الصورة يلجأ المدعي لرفع دعوى الحيابة ويؤسسها على أصل الحق، كأن يرفع دعوى الحيابة ويستند من أجل إثبات وجودها لأسباب الملكية، كما إذا رفع دعوى إسترداد الحيابة ويستند في تبرير دعواه للملكية على إعتبار أن العقار الذي يحوزه يعود إليه عن طريق شراء بموجب عقد معين هبة أو وصية أو حيابة دام 15 سنة فيكون المدعي هنا قد جمع بين دعوى إسترداد الحيابة ودعوى الملكية مما يترتب عليه سقوط دعوى الحيابة وبقاء دعوى الملكية التي يجب على القاضي الفصل فيها<sup>3</sup>.

وتجدر الملاحظة هنا أنه يجب عدم الخلط بين إذا ما كان يهدف المدعي لحماسة الحيابة في ذاتها وحينئذ يتعين على المحكمة التحقق فقط م توافر أركان الحيابة ولا يطلب من المدعي سوى إثبات الركن المادي ومن ثم تقوم قرينة توافر الركن المعنوي<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> لبرياري عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط02، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص 80.

<sup>2</sup> عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية، دار النشر إسكلو بيدي، الجزائر، 2009 ص 109.

<sup>3</sup> محمد عبد الرزاق محمد علام، قاعدة عدم جواز الجمع بين دعاوى الحيابة ودعوى أصل الحق، المكتب الجامعي

الحديث، الإسكندرية، 2006، ص 82.

<sup>4</sup> محمد المنجي، الحيابة، ط02، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1985، ص 101.

وفي هذه الحالة يجب على القاضي حماية الحيابة لذاتها بصرف النظر عما إذا كان المدعي مال أو غير مالك، وبين إذا كان الحائر يستند إلى للحيابة بإعتبارها سببا لكسب الملكية، هنا يترتب سقوط دعوى الحيابة وبقاء دعوى الملكية التي يجب الفصل فيها، مع تكييف الدعوى إذا كانت دعوى حيازة أم ملكية مسالة قانون تخضع لرقابة المحكمة العليا.

### ب- يرفع المدعي دعوى إسترداد الحيابة ثم يرفع دعوى الملكية

ففي هذه الصورة يلجأ المدعي لرفع دعوى الحيابة وقبل الفصل فيها يبادر برفع دعوى الملكية، وهنا يرفع دعوى الملكية نزولا عن دعوى إسترداد الحيابة فيقضي بعدم قبول دعوى الحيابة بالرغم من أنها قد رفعت قبل رفع دعوى الملكية والفصل في دعوى الملكية مع ملاحظة أنه سواء رفعها أمام المحكمة التي تنتظر دعوى إسترداد الحيابة أم رفعها أمام محكمة أخرى فالجمع قد وقع<sup>1</sup>.

### ج- يرفع المدعي دعوى الملكية ثم يرفع دعوى إسترداد الحيابة

إذا رفع المدعي دعوى الملكية وقبل الفصل فيها بادر برفع دعوى إسترداد الحيابة، أو رفع هذه الأخيرة بعد الفصل في الدعوى الأولى، كل هذه تعتبر جمع يؤدي لعدم قبول دعوى الحيابة وبقاء دعوى الملكية التي يجب الفصل فيها، حيث أن ما يعيبه الطاعن على القرار المطعون فيه في محله، وذلك أن قضاة المجلس إعتبروا هذه الدعوى الأخيرة هي دعوى الحيابة وفصلوا فيها على هذا الأساس، في حين أن المطعون عليهم قد سبق لهم أن رفعوا دعوى الملكية، مما يعد ذلك جمعا بين دعوى الملكية ودعوى الحيابة يترتب عليه سقوط دعوى الحيابة وبقاء دعوى الملكية وبالتالي كان يجب على قضاة الموضوع أن يفصلوا في النزاع على أساس دعوى الملكية وليس على أساس دعوى الحيابة التي سقطت نتيجة الجمع بينهما، لما فصل قضاة الموضوع على هذا الأساس فقد عرضوا بذلك قضاءهم للبطلان<sup>2</sup>

<sup>1</sup> زودة عمر، قاعدة عدم الجمع بين دعاوى الحيابة ودعاوى الملكية، المجلة القضائية، ع04، 1992، ص 281.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 985.



## الفصل الثاني أحكام دعوى إسترداد الحيازة في التشريع الجزائري

ومن مصلحة المدعي أن يرفع دعوى إسترداد الحيازة كي يحمي حيازته بسرعة لأن إجراءات دعوى الملكية طويلة وصعبة، ومن مصلحة المدعي أن يرفع دعوى إسترداد الحيازة لأنه إذا رفع دعوى الملكية وخسرها فلا يجز له أن يرفع دعوى إسترداد الحيازة بعد ذلك<sup>1</sup>. إذن على المدعي المكالبة بحماية حيازته دون التعرض للملكية، فإذا طالب بالملكية أعتبر هذا الطلب تنازلا منه عن دعوى الحيازة أو إعترافا منه بحيازة الغير<sup>2</sup>. كما يلاحظ أنه لا يجوز للمدعي في دعوى الملكية رفع دعوى الحيازة التي يكون سببها سابق على رفع دعوى الملكية، أما إذا كان رفع دعوى إسترداد الحيازة نتيجة تعرض لاحق لرفعه لدعوى الملكية فتقبل دعواه<sup>3</sup>.

كما أنه من المقرر قانونا أن دعوى إسترداد الحيازة لا تقبل ممن سلك المطالبة بالملكية ولو في قضايا مختلفة، ومن ثم فإن القضاء إذا ما خالف هذا المبدأ يعد مخالفا للقانون، ولما كان من الثابت في قضية الحال ان قضاة الموضوع إقتصروا في تفسير المادة 418 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية على أساس عدم جواز الجمع بين دعوى إسترداد الحيازة والملكية في نفس القضية مع السماح في غير ذلك، فإنهم يكون بقضائهم أخطؤوا بتطبيق القانون<sup>4</sup>.

### ثانيا: بالنسبة للمدعي عليه

قاعدة عدم الجمع بين دعوى إسترداد الحيازة ودعوى الملكية تلزم المدعي عليه حسب ما جاء في نص المادة 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أن:

<sup>1</sup>مصطفة مجدي هرجة، مرجع سابق، ص 343.

<sup>2</sup>محمودي عبد العزيز، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، ط01، منشورات البغدادي، الجزائر، 2011-2012، ص 79.

<sup>3</sup>سائح سنقوقة، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، د.ط، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 702.

<sup>4</sup>محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 80.

## الفصل الثاني أحكام دعوى إسترداد الحيازة في التشريع الجزائري

لا يجوز للمدعى عليه في دعوى الحيازة أن يطالب بالملكية إلا بعد إستكمال تنفيذ الاحكام الصادرة ضده<sup>1</sup>.

ويلاحظ أن المدعى عليه في دعوى الملكية يجوز له رفع دعوى إسترداد الحيازة وهذا أمر بديهي إذ لا يعقل أن يجرم المدعى عليه في دعوى الملكية من حماية حيازته<sup>2</sup>. كما يجوز للمدعى عليه في دعوى إسترداد الحيازة رفع دعوى الملكية بعد ذل مع مراعاة قاعدة عدم الجمع بين دعوى إسترداد الحيازة ودعوى الملكية، إذ لا يجوز له رفع دعوى الملكية إلا بعد الفصل في دعوى الحيازة لأنه يجب أن يتربص حتى يقضي في دعوى إسترداد الحيازة<sup>3</sup>.

ولكي يحمي المدعي حيازته إذا لو أجزى للمدعى عليه رفع دعوى الملكية قبل الفصل في دعوى إسترداد الحيازة المرفوعة ضده فقد يحكم له في دعوى الملكية لصالحه ولا يبقى للحكم في دعوى إسترداد الحيازة أي جدوى، فلو صدر حكم بوضع حد للتعرض فلا يجوز له رفع دعوى الملكية إلا بعد تنفيذ هذا الحكم<sup>4</sup>.

كما تتمثل آثار إلتزام المدعى عليه بالقاعدة عدم الجمع بين الدعويين تظهر في عدم جواز الدفع بالحيازة بالاستناد إلى الحق، أي لا يجوز للمدعى عليه في الحيازة أن يتمسك بالدفع المستمدة من أصل الحق مثلا: كأن يدفع المدعى عليه في دعوى الحيازة بأنه المالك الحقيقي للعقار<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>المادة 530 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

<sup>2</sup>عبد الرحيم سمية، حماية الحيازة ي القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017-2018، ص 77.

<sup>3</sup>قديري عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسبب من أسباب المبكية في التشريع المصري المقارن، منشأة المعارف، 2003، ص 214.

<sup>4</sup>عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 960.

<sup>5</sup>سنية أحمد يوسف، مرجع سابق، ص 29.

وما أن عدم جواز رفع المدعى عليه لدعوى الملكية على المدعى قبل الفصل في دعوى إسترداد الحيازة وتنفيذ حكمها بل يجب عليه أن ينتظر صدور الحكم ويقوم بتنفيذه أولاً وإلا يحكم بعدم قبول دعوى الحق، وعند عدم إحترام المدعى عليه لقاعدة عدم الجمع بين الدعويين فإن للمدعى أن يتمسك بالدفع بعدم قبول دفع خصمه المستمد من أصل الحق، وعلى المحكمة أن تصرح بعدم قبول هذه الدفوع وإذا ناقشت المحكمة هذا الدفع فإنها تقع في الجمع الممنوع بين الدعويين مما يؤدي إلى بطلان حكمها نظراً لتعلق هذه القاعدة بالنظام العام<sup>1</sup>.

**المطلب الثاني: حجية الحكم الصادر في دعوى إسترداد الحيازة بالنسبة لدعوى**

### الملكية

ليس للحكم الصادر في دعوى إسترداد الحيازة حجية الشيء المقضي به بالنسبة لدعوى الملكية لإختلاف الدعويين ولا يعتبر الحكم الصادر في دعوى الملكية ممتعا بحجية الشيء المقضي به بالنسبة لدعوى الحيازة.

ومنع المدعي في دعوى الملكية من اللجوء إلى دعوى إسترداد الحيازة سببه إفتراض التنازل الضمني عن التمسك بدعوى الحيازة وإذا وقع التعرض أثناء سير دعوى الملكية، جاز لمدعيها أن يلجأ إلى دعوى الحيازة حتى مع قيام دعوى الملكية.

وإذا كان قد حكم لصالح المدعي في دعوى الملكية فإن ذلك لا يمنع قاضي الحيازة من أن يحكم ضده بالمصروفات والتعويضات في دعوى منع التعرض المرفوعة ضده بسبب تعديات على المدعي في دعوى الحيازة إذا كان هذا التعدي سابقاً على رفع دعوى الملكية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>سنية أحمد يوسف، مرجع سابق، ص 32.

<sup>2</sup>زودة عمر، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الثانية، الدورة 12، المعهد الوطني للقضاء، السنة الأكاديمية،

2003-2002، ص 92.

## الفصل الثاني أحكام دعوى إسترداد الحيازة في التشريع الجزائري

وتجدر الإشارة ونحن بصدد الحديث عن حجة حكم الحيازة بالنسبة لدعوى الملكية إلا أن هناك من ربط هذا الموضوع بما ما إذا كانت الحيازة قرينة أو سببا للملكية، فيرون بأن الحكم الصادر في دعوى إسترداد الحيازة المرفوع من خصم الجائر إذا قضي برفضها، لا يعد حجة بالملكية لصالح الحائز وعلى هذا تكون قرينة قانونية، غير سليم. ويقولون ردا على هذا أن موضوع الدعوى هنا يحث ملكية الخصم لا ملكية الحائز ومن ثم فلا يكون لهذا الحكم حجية بالملكية لصالح الحائز<sup>1</sup>.

ولما كانت الحيازة لا تستند إلى حق فمن هنا إحتاج المشرع في الإثبات إلى وضع قرينة تجعل الحائز صاحب الحق حتى يقوم الدليل على عكس ذلك<sup>2</sup>.

وجملة القرار أن الحكم الصادر في دعوى الحيازة لا تكون له حجية أمام المحكمة التي تنظر في دعوى الملكية أو النزاع على أصل الحق لأنه لا يقوم على أسباب تتعلق بأصل الحق ومن ثم فلا يجوز حجية الشيء المقضي بالنسبة لذلك الحق بمعنى آخر، كما أن الحكم الصادر في دعوى إسترداد الحيازة يقوم على وقائع قابلة للتغير والتعديل فهو يجوز حجية مؤقتة ويجوز لمن اصدره العدول عنه إذا تغيرت الظروف كما لا تنقيد به المحكمة التي يعرض عليها<sup>3</sup>.

وكاستثناء يترتب على الحكم الصادر في دعاوى الحيازة أثران بالنسبة لدعوى الملكية

هما:

---

<sup>1</sup> أحمد خالدي، التقادم وآثاره في القانون المدني الجزائري على ضوء إجتهد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة للنشر والطباعة، 2016، ص 93.

<sup>2</sup> جواهر الحاج هني، الحيازة فقها وتطبيقا، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلية، 2015، ص 86.

<sup>3</sup> محمد عبد الرزاق محمد علام، قاعدة عدم جواز لجمع بين دعوى الحيازة ودعوى أصل الحق، مرجع سابق، ص

### الفرع الاول: حجية ثبوت الحيازة للحائز

في حالة حصول الخصم على حكم من القاضي الفاصل في دعوى الحيازة بأنه الحائز فإن هذا الحكم تكون له حجية في ثبوت الحيازة له ويجعله في مركز المدعى عليه في دعوى الملكية<sup>1</sup>.

من خلال هذا الفرع سنقوم بتبيان مفهوم صاحب الحق في رفع دعوى استرداد الحيازة، والواضح أن صاحب الحق يقصد به الحائز، لكن الناظر إلى النصوص القانونية يجد أن صاحب الحق في رفع دعوى استرداد الحيازة يتنوع على حسب نوع الحيازة التي يمارسها:

#### أولاً: الحائز الأصلي

المدعي في هذه الدعوى هو الحائز للعقار، الذي يثبت أنه وقت إنتزاع الحيازة منه كان حائزاً للعقار حيازة مادية وحالية، ومؤدى الحيازة المادية أن تكون يد الحائز متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً يجعل العقار تحت تصرفه المباشر، أما مؤدى الحيازة الحالية هو أن يكون ذلك الاتصال قائماً في حال وقوع الغصب، وأن تكون الحيازة خالية من العيوب أي حيازة مستمرة علنية هادئة غير غامضة<sup>2</sup>.

#### ثانياً: الحائز العرضي

ليس من الضروري أن يكون الحائز في دعوى استرداد الحيازة حائزاً أصيلاً، أي حائزاً لحساب نفسه إذ يجوز أن للحائز العرضي الذي يحوز لحساب غيره أن يكون مدعياً في دعوى استرداد الحيازة، ويطلب باسترداد حيازته<sup>3</sup>.

ذلك أنّ الحيازة العرضية تعطي لصاحبها حقّ الدفاع عنها في حال اغتصابها منه، لأنّ القانون لا يقتضي أكثر من أن تكون للمدعي حيازة فعلية على العقار المغصوب،

<sup>1</sup>مصطفى مجدي هرجة، الجديد في الحيازة، دار محمود، القاهرة، 2006، ص 108.

<sup>2</sup>عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 914.

<sup>3</sup>سليمان علي سليمان عميرة، الحيازة في القانون المدني الأردني، رسالة ماجستير، كلية الدراسات الفقهية والقانونية، جامعة آل البيت، ص 56.

## الفصل الثاني أحكام دعوى إسترداد الحيازة في التشريع الجزائري

ولأنّ الهدف من دعوى استرداد الحيازة يتمثل في حماية الحيازة المادية من حيث هي سيطرة فعلية على العقار، من دون النظر إلى كون الحائز يحوز حقاً أو ملكاً له لحساب نفسه أو يحوزه لحساب غيره، وهو الأمر الذي صرح به المشرع الجزائري ضمن المادة 817 فقرة 102<sup>1</sup>.

ذلك أنّ دعوى استرداد الحيازة تقوم على ردّ الاعتداء غير المشروع دون النظر إلى وضع اليد في ذاته، ولذلك لا يشترط فيها لا نية التملك عند وضع اليد ولا وضع اليد لمدة سنة سابقة لفعل الغصب<sup>2</sup>.

أما إذا كان المدعى عليه في دعوى استرداد الحيازة هو الشخص الذي انتزع الحيازة من الحائز بالقوة أو بالغصب علناً أو خفية، ويجب أن يكون هذا العمل عملاً ايجابياً قد وقع في العقار ذاته الذي يحوزه الحائز، وأن يؤدي إلى قطع الصلة بين الحائز والعقار أو الحق العيني العقاري<sup>3</sup>.

كما لا يشترط أن يكون المدعى عليه الذي سلب حيازة الحائز سيء النية، إذ من الممكن أن يكون حسن النية أي يعتقد أنّ العقار الذي تمّ الاعتداء عليه مملوكاً له، وأنّه يضع يده على عقاره من دون أن يكون له علم بأنّ ذلك العقار في حيازة غيره، كما أنّه قد يكون المدعى عليه خلفاً خاصاً كالوارث أو عاماً كالمشتري للشخص الذي انتزع الحيازة، وحتى يكون كذلك أي مدعياً عليه يجب أن تنتقل إليه الحيازة المغتصبة، وفي هذا لا عبرة بحسن نيته كأن لا يكون يعلم أنّ سلفه قد اغتصب الحيازة التي انتقلت إليه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>تنص المادة 817 على أن: "يجوز أيضاً أن يسترد الحيازة من كان حائزاً بالنيابة من غيره".

<sup>2</sup>عبد الناصر زياد، أحكام الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 170.

<sup>3</sup>عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 916.

<sup>4</sup>قادري نادية، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 197.

حيث ينص المشرع الجزائري ضمن المادة 819 من القانون المدني على أن: "للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة الشيء المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية."

### الفرع الثاني: في حال عدم إختصاص القاضي

أنه إذا فصل القاضي الفاصل في دعوى استرداد الحيازة، في دعوى الملكية بالرغم من عدم إختصاصه بها في الدعوى المعروضة ولم يكن هناك طريق مفتوح في هذا الحكم فلا مناص من أن يجوز قوة الامر المقضي به<sup>1</sup>.

وعليه فإن الاثر الثاني يعتبر إستثناء عن قاعدة حجية حكم الحيازة بالنسبة لدعوى الملكية لأن القاضي إن فصل في أصل الحق مباشرة أي الملكية وأصبح حكمه غير قابل للطعن فلا يكون قد تطرق للحيازة أصلا أو فصل فيها حتى يكون لحكمها حجية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>محمد منجي، مرجع سابق، ص 117.

<sup>2</sup>قادي نادية، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص 84.

### المبحث الثاني: الإختصاص القضائي في دعوى إسترداد الحيازة

تختلف الإجراءات القضائية لدعوى استرداد الحيازة بين القوانين والنظم القضائية المختلفة في العالم، ولذلك يجب الرجوع إلى القانون المعمول به في الدولة المعنية. ومع ذلك، بشكل عام، فإن الدعوى القضائية لاسترداد الحيازة تقدم من قبل الشخص الذي يزعم أنه المالك الشرعي للممتلكات المعنية وأن الشخص الذي يحتل الممتلكات ليس له الحق القانوني في الاحتفاظ بها<sup>1</sup>.

ويتم تقديم الدعوى القضائية إلى المحكمة المختصة في القضية، والتي يمكن أن تكون محكمة مدنية أو جنائية حسب القانون المعمول به، وعادة ما يتم إجراء جلسات استماع للأدلة والحجج من الطرفين وتقديم الأدلة اللازمة لإثبات الملكية والحيازة والحقوق المتعلقة بالممتلكات المعنية<sup>2</sup>.

إذا تبين أن الشخص الذي يحتل الممتلكات ليس له الحق القانوني في الاحتفاظ بها، فمن الممكن أن يتم إصدار حكم بإجباره على تسليم الممتلكات إلى صاحبها الشرعي إضافة إلى أنه يتم تعويض الشخص الذي فقد الممتلكات عن الأضرار التي لحقت به جراء فقدانه للحيازة.

### المطلب الأول: إختصاص القاضي العادي

تمنح الحيازة للحائز حق الاستعمال والاستغلال أي التمتع ببعض التصرفات التي لا يعترف بها إلا للمالك، عدا التصرفات الناقلة للملكية أو للحقوق العينية العقارية الأخرى،

<sup>1</sup> عبد الرحيم بسمة، حماية الحيازة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017-2018، ص 103.

<sup>2</sup> صدوقي المهدي، دعاوى الحيازة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، ع05، مقال منشور في 12-06-2019، ص 26.



فهي بذلك ترتب آثار هامة وخطرة، تجعل المالك الحقيقي إذا ظهر وحصل على إلغاء الحيابة ملزما بالتصرفات التي قام بها الحائز في حدود صلاحياته من بناء ورهن وإيجار<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: إختصاص القاضي العادي

يتولى رئيس البلدية توجيه الأطراف المتنازعة إلى الجهة القضائية المختصة والمتمثلة في القسم العقاري للمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل طلب شهادة الحيابة في حالة المنازعة على صفة الحائز خلال أجل شهرين من تاريخ اللصق أو النشر عن طريق الصحافة<sup>2</sup>.

أما في حالة المنازعة على صفة الحائز خلال أجل شهرين من تاريخ اللصق، أو النشر عن طريق الصحافة سواء تعلق النزاع بتخلف أحد أركان الحيابة أو عدم تحقق مواصفاتها أو كونها معيبة بأحد العيوب<sup>3</sup>.

كما يختص القاضي العقاري بالدعوى التي يرفعها الحائز المتحصل على سند حيازي للمطالبة باكتساب الملكية بالتقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني إذا استوفت الحيابة شروطها وتوافرت المدة المطلوبة قبل حلول عملية المسح العقاري في المنطقة الكائن بها العقار المعني<sup>4</sup>.

وبالتالي يتمتع القاضي العادي بالاختصاص القضائي للنظر في المنازعات المتعلقة بالقيود الأول في الترقيم المؤقت، والتي تكون بين الأطراف الخاصة، سواء كانت هذه المنازعات تتعلق بالتسجيل العقاري أو بالتقليم المؤقت للأراضي والممتلكات العامة، على سبيل المثال، إذا كان هناك منازعة بين صاحب عقار ومسؤول التسجيل العقاري حول القيد

<sup>1</sup>قادي نادية، مرجع سابق، ص 86.

<sup>2</sup>عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 101.

<sup>3</sup>عمر حمدي باشا، مرجع نفسه، ص 102.

<sup>4</sup>عمر حمدي باشا، مرجع نفسه، ص 164.

## الفصل الثاني أحكام دعوى إسترداد الحيابة في التشريع الجزائري

الأول لهذا العقار، أو حول عدم إدراج أي بيانات حول هذا العقار في التسجيل العقاري، فيمكن للشخص المتضرر من هذه المنازعة تقديم دعوى أمام القاضي العادي للمطالبة بإدراج البيانات الصحيحة للعقار في التسجيل العقاري<sup>1</sup>.

كما وجب الإشارة إلى أنه يمكن للشخص المتضرر من هذه المنازعات تقديم دعوى أمام المحكمة العادية في الدرجة الأولى، وفي حالة الاستئناف، يتم نظر الدعوى من قبل المحكمة العليا، كما ينبغي على الشخص المتضرر من هذه المنازعات أن يتوجه إلى محام متخصص في الشؤون القانونية لتوجيهه ومساعدته في إجراءات التقديم للدعوى والدفاع عن حقوقه<sup>2</sup>.

فتمت تثبت مثل هذه النزاعات يحاول المحافظ العقاري إجراء محاولة صلح بين المتنازعين في مهلة أربعة أشهر، فإن فشل في ذلك يبلغ للمعني رأيه وعليه أن يرفع دعوى قضائية أمام القاضي العقاري المختص إقليميا في أجل ستة أشهر تحت طائلة سقوط هذا الحق إذا لم ترفع الدعوى في الآجال علما أن هذه الدعوى يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري وتشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وفقا لأحكام المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل التجاري<sup>3</sup>.

يتمتع القاضي العقاري بالاختصاص القضائي لنظر الدعاوى التي يمكن لصاحب السند الحيابي مباشرتها لحماية حقه في الحيابة من أي اعتداء أو تعدي يهدد بها. وتشمل هذه الدعاوى مثلاً، دعوى الإخلاء، ودعوى التعويض عن الأضرار الناجمة عن الاعتداء على الحيابة، ودعوى المنع من الاعتداء على الحيابة، حيث يمكن لصاحب السند الحيابي

<sup>1</sup> عبد الرحيم بسمة، مرجع سابق، ص 104.

<sup>2</sup> سنية أحمد يوسف، مرجع سابق، ص 35.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل التجاري، ج.ر.ع 30، الصادرة في 13-04-1976.

## الفصل الثاني أحكام دعوى إسترداد الحيازة في التشريع الجزائري

أن يقوم بمباشرة هذه الدعاوى أمام القاضي العقاري، ويتم التحقق من صحة الحق في الحيازة وتقييم الأضرار المنجزة عن أي عدوان عليها، ويمكن أن يتم تحديد قيمة التعويض المستحق في حالة إثبات الأضرار الناجمة عن الاعتداء على الحيازة<sup>1</sup>.

وبالنسبة لإجراءات التقديم للدعوى ينبغي على صاحب السند الحيازي التوجه إلى محامٍ متخصص في الشؤون القانونية لمساعدته في إجراءات التقديم للدعوى والدفاع عن حقوقه، وتوفير الأدلة والشهادات اللازمة لإثبات الحق في الحيازة والأضرار الناجمة عن أي عدوان عليها<sup>2</sup>.

وإذا كانت دعوى إسترداد الحيازة تتعلق بمسألة جنائية، مثل سرقة أو اعتداء على الحيازة، فإن القاضي المختص بالنظر في هذه الدعوى هو القاضي الجزائي، يتمتع هذا الأخير بالاختصاص القضائي للنظر في جرائم الاعتداء على الحيازة والتصرف في الممتلكات دون حق وغيرها من الجرائم ذات الصلة<sup>3</sup>.

ترفع الشكوى المتعلقة بهذه الجريمة إما من طرف المالك الحقيقي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير أملاك الدولة، وطالما لم تشترط الشكوى المسبقة كقيد لتحريك الدعوى العمومية فإن المتحصل على الحيازة باستعمال مناورات احتيالية يمكن متابعته تلقائياً من طرف نيابة الجمهورية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> تنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".

<sup>2</sup> عبد الرحيم بسمة، حماية الحيازة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 104.

<sup>3</sup> صدوقي المهدي، دعاوى الحيازة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 28.

<sup>4</sup> عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 109.

### الفرع الثاني: جنحة التعدي على الحيازة العقارية

وفقا للمادة 46 من القانون رقم 90-25 يتم فرض عقوبة الحبس من سنة إلى 05 سنوات مع غرامة مالية تقدر ب 200 دج إلى 1000 دج لكل شخص أعطى تصريحاً أو إشهاد غير صحيح أو قام بإستظهار أوراق غير صحيحة، أو قام بإسناد بعضها أو تحصل أو سعى للحصول عليها بدون وجه حق على شهادة الحيازة أو حاول إستعمال شهادة ملغاة، وفي حالة تعطيل أو منع تسليم شهادة الحيازة باستخدام طرق تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي يعاقب بغرامة مالية بين 1000 دج إلى 5000 دج<sup>1</sup>.

وفي حالة الحصول على شهادة الحيازة بطرق تدليسية أو تصريحات كاذبة أو تقديم وثائق مزورة، فيمكن للحائز الحقيقي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير أملاك الدولة رفع دعوى قضائية من أجل معاقبة المستفيدين من هذه الشهادة المتحصل عليها، وأيضا يمكن رفع دعوى أيضا على كل من قام باعتراضات تعسفية تهدف إلى عرقلة الحصول على هذه الشهادة<sup>2</sup>.

وبما أنه لا يشترط وجود شكوى مسبقة كقيد لتحريك الدعوى العمومية، فالمتحصل على شهادة الحيازة عن طريق الطرق الاحتمالية يمكن متابعته تلقائيا من طرف وكيل الجمهورية إذا علم بذلك<sup>3</sup>.

يرى أصحاب هذا الإتجاه أن صياغة المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري لا تخص جنحة التعدي على الحيازة العقارية، لأن مجال الحماية الجزائرية يقتصر على المالك الحقيقي فقط<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>المادة 46 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-02-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

<sup>2</sup>جيلالي عبد الحق، النظام الإجرائي لدعاوى الحيازة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، المركز الجامعي تندوف، الجزائر، العدد الثالث، 2017، ص 141.

<sup>3</sup>حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار الهومة، الجزائر، 2004، ص 133.

<sup>4</sup>حمدي باشا عمر، مرجع نفسه، ص 134.

ولقد أكدت ذلك غرفة الجرح والمخالفات للمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 05-11-1991 أكدت على أن المادة 386 من قانون العقوبات تقتضي أن يكون العقار مملوكا للغير، ومن ثم فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين في قضية الحال بجنحة التعدي على الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا للعقار قد أخطؤوا في تطبيق القانون<sup>1</sup>.

في حين أقر جانب آخر بأن الملكية المحمية ضمن المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري المثبتة بعقد رسمي، ومن ثم فالحيابة المشروعة غير المتنازع عليها والتي فصل في شأنها القضاء المدني، تتمتع بهذه الحماية الجزائرية<sup>2</sup>.

وفي هذا الصدد صدر قرار عن الغرفة الجزائرية للمحكمة العليا تحت رقم 70 المؤرخ في 02-02-1988 حول موضوع التعدي على الحيابة، بأنه يستفاد من نص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري المحررة باللغة الفرنسية أن الجنحة تتحقق بانتزاع حيابة الغير للعقار خلسة أو عن طريق الغش، فبالرجوع إلى النص باللغة الفرنسية نجد أنه يقصد بالملكية الفعلية عكس النص العربي الذي يقصد بالملكية الحقيقية<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: إختصاص القاضي الإداري في دعوى إسترداد الحيابة

عند تقديم اعتراض من طرف السلطات العمومية على تسليم شهادة الحيابة، فيعود الاختصاص وجوبا للمحكمة الإدارية استنادا للمعيار العضوي الذي اعتمده المشرع الجزائري في توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري.

<sup>1</sup>قرار المحكمة العليا رقم 75919 الصادر بتاريخ 05-11-1991، المجلة القضائية، ع01، 1991، ص 214.

<sup>2</sup>أوكيد نبيل، شهادة الحيابة كآلية لحماية الحيابة في ظل النظام الشخصي العقاري، مجلة الباحث للدراسات

القانونية، المجلد 07، عدد02، جامعة المسيلة، 2020، ص 1148

<sup>3</sup>جيلالي عبد الحق، النظام الإجرائي لدعوى الحيابة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للدراسات - التاريخية

والقانونية، العدد 03، المركز الجامعي تندوف، 2017، ص 141.

### الفرع الأول: دعاوى رفع الإعتراض وإلغاء قرارات المحافظ العقاري

إذا تم تسجيلاً على إعداد شهادة الحيابة من طرف البلدية أو مديرية أملاك الدولة فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري، لأن النزاع أحد طرفيه هو مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية وهذا تجسيدا لمبدأ ازدواجية القضاء<sup>1</sup>.

ويشرف المحافظ العقاري على عملية تسجيل وشهر شهادة الحيابة التي يترتب عليها العديد من الآثار ولكن توجد بعض الحالات يرفض المحافظ العقاري قيامه بالإجراءات اللازمة لعملية الشهر، أو يقوم بشهر هذه الشهادة دون التأكد من توفر الشروط القانونية اللازمة وهذا ما يثير المنازعات ويتولى القضاء الإداري الفصل فيها<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: دعوى إلغاء شهادة الحيابة

ترفع دعوى إلغاء شهادة الحيابة أمام المحكمة الإدارية كدرجة أولى للتقاضي في القضاء الإداري، وعلى المتقاضي احترام المواعيد المقررة قانونا.

وبالرجوع إلى قرار المحكمة العليا رقم 426996 الصادر بتاريخ 12-12-2007 نجد أنه تضمن ما يلي: "حيث أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو مصدر هذه الشهادة وهو الهيئة الإدارية المشار إليها في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية حيث أن قضاة المجلس وعندما تمسكوا باختصاصهم يكونوا قد خالفوا قواعد الاختصاص النوعي والتي هي من النظام العام، مما جعل قرارهم معرض للنقض"<sup>3</sup>

<sup>1</sup>قتال جمال، دعوى استرداد الحيابة، وفقا لمقتضيات القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائريين، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 08، العدد 01، تمناست، 2019، ص 19.

<sup>2</sup>قتال جمال، دعوى استرداد الحيابة، وفقا لمقتضيات القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائريين، مرج سابق، ص 21.

<sup>3</sup>محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط02، دار بغدادي، الجزائر، 2010، ص 98.

## الفصل الثاني أحكام دعوى إسترداد الحيابة في التشريع الجزائري

تمنح شهادة الحيابة بموجب قرار إداري، لذلك فهي تخضع لرقابة القاضي الإداري فهو يلعب دورا مهما في إستقرار المعاملات العقارية ومراقبة مدى مشروعية التصرفات الإدارية، أما بخصوص شهادة الحيابة التي تدخل ضمن العقود الإدارية التابعة للجماعات المحلية فإن تدخل القاضي لمراقبتها يتم بناء على دعوى إدارية تقيد على مستوى أمانة ضبط المحكمة الإدارية التي يراقب فيها الأحكام الشكلية والموضوعية المتعلقة بها<sup>1</sup>. كما يرفع الطعن في شهادة الحيابة من قبل مالك العقار موضوع شهادة الحيابة الذي يثبت ملكيته بسند رسمي مشهر، في هذه الحالة يختص قاضي الغرفة الإدارية بإلغاء هذه الشهادة أما إذا رفعت ضد المحافظ العقاري فتعود ولاية البث فيها إلى المحكمة الإدارية ويكون ذلك في حالة ما إذا قام هذا الأخير بشهر شهادة الحيابة رغم وجود سند ملكية مشهر للغير أو في حالة رفض المحافظ العقاري شهر شهادة الحيابة فيكون للحائز الطعن في قرار المحافظ العقاري أمام المحكمة الإدارية الكائن بدائرة اختصاصها العقار<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>خلوفي مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 363.

<sup>2</sup>عكر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 112.

### ملخص:

ومن خلال ما تقدم تبين لنا أن أحكام دعوى استرداد الحيازة بحسب القانون المعمول به في كل دولة، ولذلك يجب الرجوع إلى التشريعات المحلية للحصول على المعلومات الدقيقة. ومع ذلك، يمكن تقديم بعض المعلومات العامة حول أحكام هذه الدعوى.

ففي العادة، تهدف دعوى استرداد الحيازة إلى استعادة الملكية أو الحق في استخدام العقار أو الممتلكات من شخص آخر يحتلها بدون حق شرعي. وتكون هذه الدعوى ممكنة في العديد من الحالات، مثل عندما يكون الشخص الذي يحتل العقار غير مستحق للحيازة، أو عندما يكون قد تم إخلاء العقار بناء على أمر قضائي.

وعادة ما يجب على الشخص الذي يريد تقديم دعوى استرداد الحيازة تقديم دليل على أنه كان مالكا للعقار أو الممتلكات في وقت سابق، وأن الشخص الذي يحتلها حالياً يفتقر إلى الحق الشرعي في الحيازة. وقد يتم طلب إثباتات إضافية من قبل المحكمة، مثل الإيصالات أو العقود أو الشهادات الأخرى التي تثبت ملكية الشخص للعقار.

إذا ثبتت ملكية الشخص للعقار وأن الشخص الآخر يحتله بدون حق شرعي، فإن المحكمة عادة ما تصدر حكماً يأمر بإخلاء العقار وإعادته إلى المالك الشرعي. ويجب أن يلتزم الشخص الذي يحتل العقار بالامتثال للحكم الصادر عن المحكمة وإخلاء العقار في الوقت المحدد، وإلا فقد يتم اتخاذ إجراءات قانونية ضده.





خاتمة

خلاصة الدراسة الماثلة إلى أن الحيازة سيطرة مادية يباشرها الشخص بنفسه أو بواسطة غيره على شيء أو حق من الحقوق ويستعملها كما لو كان مالكا لها أو صاحب حق عيني عليها سواء استندت لحق من الحقوق أم لا.

ونظرا لما لدعوى إسترداد الحيازة من أهمية وآثار قانونية كونه عنوان للملكية الظاهرة ووسيلة الإنتفاع بالحقوق، فقد حرصت التشريعات الوضعية على تنظيمها والعمل على حمايتها، وهو ما توصلنا إليه من خلال دراستنا والتي مكنتنا من الوصول لمجموعة من النتائج نوجزها على النحو الآتي:

- لم يعرف المشرع الجزائري الحيازة ضمن أحكام القانون المدني على عكس التشريعات الأخرى وهذا يحسب لصالح، ذلك أنه من الأنسب من الناحية التشريعية التي تتناول القوانين بتعريفات تغلب عليها الصيغة الفقهية.
- أغلب التشريعات الأخرى أهملت العنصر المعنوي للحيازة، حيث ترك المشرع الجزائري المجال للفقه والقضاء للإجتهد بإعطاء تعريفات تضبط فكرة الحيازة وتستجمع فيها فن الفقه وخبرة القضاء.
- لم يجز القانون الجزائري حيازة الأموال والأموال العامة والخاصة الملوكة للدولة، كما لا يجيز تملكها بالتقادم، غير أن هذا لا يمنع من إستعمال دعوى إسترداد الحيازة في سبيل حماية هذ الأموال من السلب التي تتعرض لها المحافظة على الثروة العقارية الوطنية.
- ترد الحيازة على الأشياء المادية فقط، كما ترد على الحقوق العينية الأصلية والتبعية دون الحقوق الشخصية.
- يأخذ المشرع الجزائري بالنظرية الشخصية في الحيازة التي تشترط ضرورة توافر عناصرها معا حتى تحدث آثار قانونية، وعلى ذلك لا يجوز حماية الحائز العرضي الذي تتوفر لديه نية التملك والذي يعمل لحساب الغير بجميع دعاوى الحيازة إلا المستأجر.

- يحمي القانون الحيابة بثلاثة دعاوى المعروفة بثبات واستقرار مبادئها وهي إسترداد الحيابة، دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأعمال الجديدة.
- من أجل ضمان إستقلال وفصل حماية الحيابة عن حماية الحق وضع المشرع قاعدة عدم الجمع بين دعاوى الحيابة ودعوى الملكية لتقرير الحماية المستقلة للحيابة بدعاوى إسترداد الحيابة.
- منح المشرع الجزائري الإختصاص لقاضي الأمور المستعجلة للنظر في دعاوى الحيابة إلى جانب القاضي الموضوعي ولكن إقتصر على دعوى إسترداد الحيابة ودعوى وقف الأعمال الجديدة دون منع التعرض، بضرط الإستعجال وعدم المساس بأصل الحق وذلك في حالة خطر التأخر وفوات الوقت وهذا الخطر ليس مفترضا بل يجب إثبات توافره مع عدم المساس بأصل الحق.
- الحكم الصادر في دعاوى إسترداد الحيابة تكون له حجية فيما فصل فيه من الحقوق التي تقتصر على مسألة الحيابة، كما أن الحكم لا حجية له إلا مع الخصوم، وليس له أية حجية بالنسبة لدعوى الملكية فهو لا يقيد القاضي الناظر في دعوى الملكية ولا يلزمه.
- وبناء على هذه النتائج وتعزيزا لها والرغبة في تفادي النقائص وتصحيح الأخطاء نقترح:
- إعادة النظر في العديد من النصوص القانونية الواردة في القانون المدني المتعلقة بموضوع إسترداد الحيابة وتصحيحها بما يتماشى مع تبني الجزائر لنظام الشهر العقاري في العقارات بموجب الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 12-11-1975 المعدل والمتمم وبما يتماشى مع خصائصه ومبادئه.
- يجب أن يتدخل المشرع لمعالجة النقائص بنصوص قانونية منها أنه لم يعط الحيز الكبير والكافي بدعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة في قانون الإجراءات

المدنية والإدارية، فنقترح مواد خاصة بهاتين الدعوتين يعالج فيها جميع المسائل المتفرعة عنهما.

- من الأنسب إدراج أحكام المواد من 718 إلى 821 من القانون المدني ضمن أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية حتى تكون أكثر دقة ومنهجية لما تتضمنه من قواعد إجرائية تتعلق بشروط قبول دعاوى الحيابة أمام القضاء.
- من الضروري المبادرة لتقنين التعدي على الحيابة وحمايتها جنائيا في قانون العقوبات بنص صريح يسهل العمل على الجهات القضائية، كما يؤدي إلى تفعيل الحماية جنائيا من كل إعتداء قد يصل لحد الجريمة بالإضافة للحماية المدنية للحيابة عن طريق دعاوى الحيابة.



قائمة المصادر والمراجع

أولاً: الكتب

الكتب العامة

1. أحمد العايب وآخرون، المعجم العربي الأساسي للناطقين بالعربية ومتعلميها المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم، جامعة الدول العربية، مصر، 1989،
2. أحمد بن فراس بن زكرياء، معجم مقياس اللغة العربية، ج03، ط03، دار الفكر للنشر والتوزيع، مصر، 1981،
3. البدرأوي عبد المنعم، الحقوق العينية الاصلية الملكية والحقوق المتفرعة عنها، المطبعة العربية الحديثة، ط03، مصر، 1973
4. جمال مصطفى محمد، نظام الملكية، منشأة المعارف، ط02، الاسكندرية، 2000،
5. الدسوقي على الشرح الكبير، دار إحياء الكتب العربية، دون سنة نشر، مصر،
6. سنية أحمد يوسف، حماية الحياة بين النيابة العامة والقضاء المستعجل، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2001،
7. سنية أحمد يوسف، حماية الحياة بين النيابة العامة والقضاء المستعجل، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2001،
8. شمس الدين محمد التسوقي، حاشية أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية في القانون المصري واللبناني (مصادر وأحكام الحقوق العينية الاصلية) الدار الجامعية، القاهرة، 1994
9. عابدين محمد احمد، التقادم المكسب والمسقط في القانون، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2002،

10. عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسبب من أسباب الملكية في التشريع المصري المقارن، منشأة المعارف، مصر، 2003،
11. عبد المنعم فرج السدة، الحقوق العينية الأصلية دراسة في القانون اللبناني والعضوي، دار النهضة العربية، دون سنة نشر
12. عدلي أمير خالد إكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الإسلامي، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية 2003،
13. عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الإسلامي، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2003،
14. عدلي أمير خالد، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، منشأة المعارف، د.ط، الإسكندرية، 1992،
15. عدلي أمير خالد، تملك العقار بوضع اليد، منشأة المعارف الإسكندرية، 1992.
16. كامل جمال الحماية القانونية للحيازة، المركز القومي للإصدارات القانونية، ط02، مصر، 1999
17. محمد أمين عابدين، التقادم المكسب والمسقط في القانون المقارن، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2002،
18. المستشار، طلبة أنور، موسوعة المرافعات المدنية والإدارية، ج01، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2001،
19. المنجي محمد، الحيازة دراسة تأصيلية للحيازة من الناحيتين المدنية والجنائية، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1988،
20. هرجة مصطفى مجدي، الحيازة داخل وخارج دائرة التجريم، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1991

كتب متخصصة:

- 1- أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية في القانون المصري واللبناني (مصادر وأحكام الحقوق العينية الأصلية) الدار الجامعية، القاهرة، 1994
- 2- أحمد العايب وآخرون، المعجم العربي الأساسي للناطقين بالعربية ومتعلميها المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم، جامعة الدول العربية، مصر، 1989،
- 3- أحمد بن فراس بن زكرياء، معجم مقياس اللغة العربية، ج03، ط03، دار الفكر للنشر والتوزيع، مصر، 1981،
- 4- أحمد خالدي، التقادم وآثاره في القانون المدني الجزائري على ضوء إجتهااد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة للنشر والطباعة، 2016،.
- 5- أحمد شوقي، محمد عبد الرحمان، حقوق عينية أصلية حق الملكية، منشأة المعارف، مصر، 2004،
- 6- الأمين محمد علي، التقادم المكسب للملية في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1993،
- 7- البدراوي عبد المنعم، الحقوق العينية الاصلية الملكية والحقوق المتفرعة عنها، المطبعة العربية الحديثة، ط03، مصر، 1973
- 8- براهيم محمد، القضاء المستعجل، ج2، دار المطبوعات الجامعية، د.ط، الجزائر، 2006،
- 9- برياري عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط02، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009،
- 10- بلغيت عمارة، الوجيز في الإجراءات المدنية، دار العلوم، عنابة، 2002،



- 11- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004،
- 12- بناسي شوقي، الإجراءات المدنية، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011،
- 13- الجمال مصطفى محمد، نظام الملكية، منشأة المعارف، ط02، الاسكندرية، 2000،
- 14- جوهر الحاج هني، الحيازة فقها وتطبيقا، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليبية، 2015،
- 15- حسين كبير، الموجز في أحكام القانون المدني، منشأة المعارف، مصر، 1995،
- 16- حسين كبير، الموجز في أحكام القانون المدني، منشأة المعارف، مصر، 1995،
- 17- حمد خالدي التقادم وأثاره في القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2016،
- 18- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار الهومة، الجزائر، بدون رقم طبعة، 2004،
- 19- حمدي زواوي فريدة، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000،
- 20- خلوفي مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012،
- 21- دري عبد الفتاح الشهاوي الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري المقارن، منشأة المعارف الإسكندرية 2003،.

- 22- رمضان جمال كمال، الحماية القانونية للحيازة، ط01، مجموعة النيل العربية، مصر، 2002،
- 23- سائح سنقوقة، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، د.ط، دار الهدى، الجزائر، 2011،
- 24- الشهاوي قدري عبد الفتاح الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف، الاسكندرية 2003،
- 25- صلاح الدين الناهي الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، حق الملكية في ذاته، طبع شركة التجارة والطباعة المحدودة، بغداد، 1981،
- 26- عبد الرحمان خضر، شرح القانون المدني المواد الخاصة بالحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية، مطبعة العالي، ط01، بغداد، 1983،
- 27- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (أسباب كسب الملكية)، ج09، المجلد 02، ط02، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، 1993
- 28- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج09، المجلد02، ط03، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000،
- 29- عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، ج02، منشورات زين الحقوقية، ط03، لبنان، 2018،
- 30- عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية، دار النشر إسيكلو بيدي، الجزائر، 2009
- 31- قدري عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسبب من أسباب المبكية في التشريع المصري المقارن، منشأة المعارف، 2003،
- 32- محمد المنجي، الحيازة، منشأة المعارف، ط03، الاسكندرية، 1993،

- 33- محمد عبد الجواد محمد، الحيازة والتقادم في الفقه الإسلامي، منشأة المعارف الإسكندرية، 1977،
- 34- محمد عبد الرزاق محمد علام، قاعدة عدم جواز الجمع بين دعاوى الحيازة ودعوى أصل الحق، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2006،
- 35- محمد علي عرفة، شرح القانون المدني الجديد، مطبعة جامعة القاهرة، مصر، 1955،
- 36- محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية (أسباب كسب الملكية)، الجزء الثاني، مكتبة دار الثقافة، الأردن، ط01، 1999،
- 37- محمدي فريدي زواوي، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000،
- 38- محمودي عبد العزيز، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، ط01، منشورات البغدادي، 2011-2012،
- 39- مصطفى مجدي هرجة، الجديد في الحيازة، دار محمود، القاهرة، 2006،
- 40- مصطفى محمد جمال، نظام الملكية، ط02، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2000،

### ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ- ماجستير:

- 1- بلاق لمنور، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 1999-2000،
- 2- بلعباس سميرة وآخرون، دعاوى الحيازة، مذكرة للنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2006،

- 3- سليمان علي سليمان عمايرة، الحيازة في القانون المدني الأردني، رسالة ماجستير، كلية الدراسات الفقهية والقانونية، جامعة آل البيت،
- 4- عبد الرحيم بسمة، حماية الحيازة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017-2018
- 5- قادري نادية، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009،

### ثالثا: المقالات والأبحاث

- 1- أوكيد نبيل، شهادة الحيازة كآلية لحماية الحيازة في ظل النظام الشخص ي العقاري، مجلة الباحث للدراسات القانونية، جامعة المسيلة، المجلد 07، ع02، 2020،
- 2- جيلالي عبد الحق، النظام الإجرائي لدعاوى الحيازة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، المركز الجامعي تندوف، العدد الثالث، 2017،
- 3- حسين محمد كاظم، الحيازة في القانون المدني، المجلة القانونية، جامعة كربلاء، العدد 18، 2010،
- 4- زودة عمر، قاعدة عدم الجمع بين دعاوى الحيازة ودعاوى الملكية، المجلة القضائية، ع04، 1992.
- 5- صدوقي المهدي، دعاوى الحيازة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، ع05، مقال منشور في 12-06-2019
- 6- قتال جمال، دعوى استرداد الحيازة، وفقا لمقتضيات القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائريين، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، تمناست، المجلد 08، ع01، 2019.

7-زودة عمر، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الثانية، الدفعة 12، المعهد الوطني للقضاء، السنة الأكاديمية، 2002-2003.

### خامسا: النصوص القانونية

#### القوانين:

1. القانون رقم 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر.ع 78، الصادرة في 30-09-1975.
2. القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج.ر.ع 49، الصادرة في 18-11-1990.
3. القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، ج.ر.ع 21، الصادرة في 23 أبريل 2008.

#### المراسيم التنفيذية

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل التجاري، ج.ر.ع 30، الصادرة في 13-04-1976.

#### القرارات:

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

#### سادسا: المراجع باللغة الأجنبية

Jeana louis bergel, et autres, trait de droit civil, les biens, 1-  
edition delta, paris, 2000,



فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

الإهداء

التشكرات

أ.....	مقدمة
5.....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للحيازة والدعاوى المرفوعة بشأنها
8.....	المبحث الأول: ماهية الحيازة وشروطها
8.....	المطلب الأول: مفهوم الحيازة وخصائصها
8.....	الفرع الأول: المقصود بالحيازة
13.....	الفرع الثاني: عناصر الحيازة وخصائصها
22.....	المطلب الثاني: الشروط القانونية للحيازة
23.....	الفرع الأول: أن تكون الحيازة مادية وعلنية
25.....	الفرع الثاني: أن تكون هادئة ومستمرة
27.....	الفرع الثالث: رفع دعوى خلال سنة التعرض من تاريخ التعرض
27.....	المبحث الثاني: دعاوى إسترداد الحيازة كآلية لحماية حق الحائز
28.....	المطلب الأول: مفهوم دعوى إسترداد الحيازة وطبيعتها القانونية
28.....	الفرع الأول: مفهوم دعوى إسترداد الحيازة وخصائصها
31.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لدعوى إسترداد الحيازة
	المطلب الثاني: التمييز بين دعوى إسترداد الحيازة ودعاوى منع التعرض ووقف الأعمال
33.....	الجديدة

33	الفرع الأول: دعوى إسترداد الحيابة ودعوى منع التعرض
42	الفصل الثاني: أحكام دعوى استرداد الحيابة
44	المبحث الأول: القواعد العامة لدعوى إسترداد الحيابة
44	المطلب الأول: قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى إسترداد الحيابة ودعوى الملكية
46	الفرع الأول: قاعدة عدم جواز الجمع تلزم القاضي
48	الفرع الثاني: قاعدة عدم جواز الجمع بالنسبة لأطراف الدعوى
54	المطلب الثاني: حجية الحكم الصادر في دعوى إسترداد الحيابة بالنسبة لدعوى الملكية
56	الفرع الأول: حجية ثبوت الحيابة للحائز
58	الفرع الثاني: في حال عدم إختصاص القاضي
59	المبحث الثاني: الإختصاص القضائي في دعوى إسترداد الحيابة
59	المطلب الأول: إختصاص القاضي العادي
60	الفرع الأول: إختصاص القاضي العادي
63	الفرع الثاني: جنحة التعدي على الحيابة العقارية
64	المطلب الثاني: إختصاص القاضي الإداري في دعوى إسترداد الحيابة
65	الفرع الأول: دعاوى رفع الإعتراض وإلغاء قرارات المحافظ العقاري
65	الفرع الثاني: دعوى إلغاء شهادة الحيابة
68	خاتمة
72	قائمة المصادر والمراجع



## ملخص

دعوى استرداد الحيازة هي دعوى قانونية تتيح للشخص الذي تعرضت حيازته للاعتداء استرداد الحق في الحيازة على العقار أو الحق العيني العقاري الذي فقده تشير هذه الدعوى إلى حالة حيازة يتم نزاع عليها بين الحائز الأصلي الذي فقد الحيازة والشخص الذي اعتدى عليه واستولى على العقار أو الحق العيني.

لكي يتم قبول دعوى استرداد الحيازة، يجب على الحائز الأصلي أن يثبت أنه كان يحتل العقار أو الحق العيني بشكل شرعي وأن الاعتداء الذي تعرض له كان غير قانوني. يتم عادة تقديم الأدلة والشهادات والوثائق لتأكيد الحيازة السابقة والاعتداء الحاصل عليه في حال تم قبول الدعوى وثبوت صحة المطالبة بالحيازة، فإن المحكمة يمكنها أن تصدر حكمًا يقضي برد الحيازة إلى الحائز الأصلي. قد يتم أيضًا تعويض الحائز الأصلي عن الخسائر التي لحقت به نتيجة الاعتداء

**الكلمات المفتاحية: الحيازة، دعوى إسترداد الحيازة، الملكية العقارية، العقار.**

## Abstract

A claim is a legal process that allows a person whose property has been invaded to regain the right to access to a house or the right to real property that he has lost.

In order to accept the request of the owner of the property, the former owner must prove that he has a legal right to use the property and that the violence committed by him is against the law. Evidence, testimony and documents are often presented to prove that there was an attack. If the claim is successful and it is proven that the property is owned, the court can order that the property be returned to the original owner. The original owner may be compensated for losses incurred as a result of the attack

**Key words: Acquisition, application for repossession, real estate.**