

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

الأحكام الخاصة بدعاوى الحيازة

Provisions regarding possession lawsuits

ط د معاشو أحمد^{1*}، أ. علياتي محمد²،

¹ جامعة يحي فارس المدية ، (الجزائر)، maachou.ahmed.etu@univ-medea.dz

مخير السيادة والعوطة

² جامعة يحي فارس المدية ، (الجزائر)، aliati.mohamed@univ-medea.dz

تاريخ النشر: 2024/03/01

تاريخ القبول: 2024/02/01

تاريخ ارسال المقال: 2024/01/24

* المؤلف المرسل

الملخص:

تحتل الحيازة بمكانة هامة جداً في النظام القانوني، ليس فقط من الناحية النظرية، بل أيضاً لما تترتب عليها من آثار خطيرة، مما قد يضعها في مرتبة متقدمة بين أسباب الملكية. والحيازة هي الوجه الظاهر للملكية، كما أن حائز الشيء غالباً ما يكون مالكة، ومن يدعيه يستطيع أن يقيم دليلاً يخالف صحة دعواه .

ولذلك فإن الحيازة كشرط عملي لا يجوز أن تقوم على أي حق للحائز، ومع ذلك فقد كفل المشرع الحماية القانونية اللازمة لها. ولا يمكن توفير هذه الحماية بموجب القانون إلا إذا كنا على دراية بالقواعد أو اللوائح العامة التي تحكمها.

الكلمات المفتاحية: الحيازة ، الحماية ، الملكية ، الحائز ، المشرع ، الإدعاء

Abstract :

Possession has a very important position among legal systems, not only from a theoretical point of view, but also because of the serious effects it has that may place it in the forefront among the causes of ownership. Possession is the apparent title of ownership, as the possessor of a thing is often its owner, and whoever He claims otherwise to establish the opposite evidence for the validity of his claim.

Therefore, possession, as a realistic condition, may not be based on any right of the possessor, and despite this, the legislator has guaranteed it the necessary legal protection. This protection cannot be embodied by means legally prescribed for it unless we are familiar with the general rules or provisions that govern it.

Key words: Possession – protection- ownership- the possessor- the legislator- claim

مقدمة

شهد القطاع العقاري في الجزائر العديد من التقلبات والتغيرات، سواء أثناء الاحتلال أو بعد الاستقلال، مما أحدث اضطرابا وعدم استقرار في الملكية العقارية، مما أدى إلى العديد من النزاعات وأثر على الاستخدام الأمثل للعقار¹.

وتحظى الحيازة في الجزائر بأهمية خاصة نظرا لنظام الملكية، إذ تنقسم ملكية العقارات بين عقارات يملك فيها مالكيها سندات رسمية وعامة، وعقارات أخرى يملكها المالك فيها فقط بالحيازة. نص المشرع الجزائري على الحيازة في القانون المدني والقانون. عرفها القانون الروماني بأنها ممارسة السيطرة الفعلية من قبل حائز الشيء على أساس أنه مالك الشيء، فكانت حيازته له حيازة مادية يمارس المالك السلطة عليها، بينما عرفها القانون الفرنسي بأنها اكتساب شيء أو استعمال حق، وهذه الحيازة هي أحد استعمالات الملكية أو الحقوق. حقوق الملكية الأخرى في أشياء محددة مستخدمة بالفعل. وهو واقع مادي ينشئ أثرا قانونيا لأنه ليس حقا شخصيا أو ملكيا بل هو سبب من أسباب اكتساب الملكية².

وقد أفرزت المشاكل الناتجة عن الحيازة قضايا كثيرة مطروحة أمام القضاء.

والمشرع الجزائري لم يفرد للحيازة وسائل إثبات معينة بل جعلها تخضع للقواعد العامة في الإثبات لكن هل كل هذه القواعد تستعمل في إثبات الحيازة ؟

وتحقق فكرة الحيازة هدفين وهما حماية الملكية لأن الحيازة قرينة على الملكية هذا من جهة وحماية الأمن والنظام العام في المجتمع لأنها تضمن لمن وضع يده على العقار الحماية القانونية من أي اعتداء حتى ولو وقع من المالك نفسه³.

إن موضوع الحيازة يكتسي أهمية جدية بالبحث والدراسة، خاصة وأنه أصبح من أكثر العقود استخداما في المعاملات العقارية، ومتطلبا لتسهيل القطاع العقاري .

وتكمن أهمية الدراسة أيضا في البحث عن المفاهيم التي طرحتها الحيازة، والإقبال المتزايد للأشخاص على هذا النزاع من العقود، خاصة بعد إصدار المشرع الجزائري لقانون محض ينظم التقييم العقاري، الذي يعد اللبنة الأساسية في هذا المجال، من أجل تطوير منظومتنا القانونية ، بعد أن نادى به الكثير في الجزائر لسد الفراغ التشريعي، حتى لا تبقى في معزل عن التطور الحاصل دوليا.

الاشكالية المطروحة

ما هي الأحكام الخاصة التي أوردها المشرع في إطار الحيازة ؟

و اتساقا مع ذلك اعتمدنا على المنهج التحليلي لدراسة هذا الموضوع، فهو مناسب لتحليل النصوص القانونية الواردة في هذا القانون ، أما المنهج الوصفي لتفسير المعطيات والمستجدات الحديثة، التي أفرزتها الثورة العقارية وتأثيرها على العقار وحائز العقار.

ولالإجابة على هذه الاشكالية، قمت بتقسيم البحث إلى ثلاث محاور، حيث تطرقت في المحور الأول إلى قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية ، أما في المحور الثاني تعرضت إلى مدى حجية

الحكم الصادر في دعوى الحيازة بالنسبة لدعوى الملكية في حين تطرقت في المحور الثالث إلى مدى اختصاص القضاء الاستعجالي في دعاوى الحيازة ، و خاتمة تمحورت حول خلاصة للموضوع و نتائج الدراسة.

المحور الأول: قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية

وفي الواقع فإن هذه القاعدة تثير العلاقة القائمة بين الحيازة والملكية من حيث الحماية القضائية، إذ لا يجوز ربط حماية الحيازة بالملكية. وعليه فإن القاعدة تطرح نطاق حماية الحيازة وبالتالي يبقى السؤال مطروحا هل ترفع دعوى الحيازة وما أثر ذلك على الملكية؟، وهل يحق للحائز أن يرفع كلا من دعوى الحيازة والملكية في آن واحد؟ وإذا تم رفع دعوى الملكية، فما أثر ذلك على دعوى الحيازة، وهل يحق للحائز . لأجل حماية بالحيازة . أن يستند إلى الملكية، ومن يتقيد بهذه القاعدة، فهل ينصرف خطاب القاعدة إلى المدعي فقط أم يمتد إلى كل من المدعي عليه والقاضي ؟

وتلك هي المسائل التي نتطرق إليها فيما يخص كل من المدعي و المدعي عليه و القاضي على الوجه التالي:

أولاً: قاعدة عدم جواز الجمع تلزم المدعي

أكد المشرع في نصوصه على قاعدة و مبدأ عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة، ودعوى الملكية إلى المدعي، وهو الحظر الذي تقتضي به المادة 529 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، إذا نصت على ما يلي: "لا تقبل دعوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية".

ويستخلص من هذا النص انه في الحالة ما إذا جمع المدعي بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية، يترتب عليه سقوط دعوى الحيازة.

فإذا رفع المدعي دعوى الحيازة أمام المحكمة، ثم حدث أن تحققت إحدى صور الجمع الدعويين فيترتب عليه سقوط دعوى الحيازة⁴.

لقد أقام المشرع قرينة قطعية لا يمكن دحضها، وتنشأ هذه القرينة من أن المدعي قد اختار الطريق الصعب المتمثل في المطالبة بمصدر الحق، ولذلك تعتبر بالنسبة للمدعي طريقاً بعيداً عن اتخاذ الطريق السهل للمطالبة بحيازة الطريق⁵.

ويمكن تصور الجمع بين الدعويين، في ثلاث صور على النحو التالي:

★ الصورة الأولى: المدعي يرفع دعوى الحيازة ويستند إلى أصل الحق

ولتحقيق ذلك لجأ المدعي إلى رفع دعوى الحيازة وبناءها على الحقوق. فيقدم دعوى الحيازة ويعتمد - في إثبات وجودها - على أساس الملكية، كما يطالب باسترداد الحيازة، ويعتمد في تبرير ادعائه بالملكية على أساس أن من يملك العقار فيتم إعادة العقار إليه بالشراء أو بموجب عقد محدد أو بالهبة، أو تستمر الحيازة لمدة 15 سنة⁶.

فيهذه الأمثلة، قام المدعي بعد أن رفع دعوى الحيازة، بإقامة وجوده على أصول القانون فجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية، مما أدى إلى سقوط دعوى الحيازة والبقاء . في الدعوى العقارية التي يجب على القاضي أن يفصل فيها⁷.

ومثال علنذلك الدعوى التي رفعها المدعي أمام المحكمة المختصة والتي طلب فيها من المدعي عليه وقف جميع الاعتداءات على الأرض المتنازع عليها والتي يملكها هو وأبوه وجده منذ سبعين عاماً، وانتهت القضية بأمر بالرفض علأساس أنه لم يتم إثبات حيازة المدعي⁸

وحتى ذلك الحين، كانالمدعي محتفظاً بالملكيات وأشار إلالحيازة كأحد أسباب حصوله على الممتلكات تعتبر ددعوى الحيازة أو الملكية مسألة قانونية تخضع للمراجعة من قبل المحكمة العليا. وهكذا تبين لنا أن المدعي إذا رفع دعوى الحيازة وفي ذات الوقت يستند إلى الأصل الحق، أي سلك طريق الملكية، فيترتب على هذا الجمع سقوط دعوى الحيازة، وبقاء دعوى الملكية أمام المحكمة التي يجب أن تفصل فيها باعتبارها دعوى ملكية⁹.

★ الصورة الثانية: المدعي يرفع دعوى الحيازة ثم يرفع دعوى الملكية

ولكي يتحقق هذا الإطار يجب على المدعي أن يلجأ إلى دعوى الحيازة ويبادر إلى رفع دعوى الملكية قبل الفصل فيها، ولهذا السبب قام المدعي العقاري بدمج دعوى الحيازة مع دعوى الملكية عند رفع دعوى الحيازة دعوى قضائية تقرر الأمر¹⁰، وسواء رفعها أمام نفس المحكمة التي تنظر دعوى الحيازة، أم رفعها إلى محكمة أخرى، فالجمع قد وقع بين الدعويين، وذلك عندما بادر إلى رفع دعوى الملكية، قبل الفصل في دعوى الحيازة، ويترتب على الجمع سقوط دعوى الحيازة التي يجب الفصل القاضي أن يصرح بعدم قبولها وبقاء دعوى الملكية أمام المحكمة التي يجب الفصل فيها¹¹.

★ الصورة الثالثة: المدعي يرفع دعوى الملكية ثم دعوى الحيازة

لكي تتحقق هذه الصورة هي أن يلجأ المدعي إلى رفع دعوى الملكية وقبل الفصل فيها يبادر إلى رفع دعوى الحيازة، فيعد ذلك جمعا بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة، وذلك بعد أن يبادر إلى رفع دعوى الملكية، ومن ثمة يكون قد اختار الطريق الصعب، وهو طريق دعوى الملكية وتنازل عن طريق السهل الميسر، وهو طريق الحيازة مما يتعين على المحكمة أن تصرح بعدم قبول دعوى الحيازة¹².

وهو مبدأ الذي أكدت عليه المحكمة العليا في عديد من أحكامها قرار محكمة العليا الغرفة المدنية القسم الأول المؤرخ في 06.05.95 رقم 65524 و الذي أكدت فيه على سقوط دعوى الحيازة إذا ما رفعت إلى جانب دعوى الملكية.

ثانيا: قاعدة عدم جواز الجمع تلزم المدعي عليه

ينصرف حظر القاعدة إلى المدعي عليه وهو الحظر الذي تقتضي به المادة 530 من قانون الإجراءات المدنية إذ نصت على يلي:

"لا يجوز المدعي عليه في دعوى الحيازة أن يطالب بالملكية إلا بعد الفصل نهائياً في دعوى الحيازة ، فإذا خسرها فلا يجوز له أن يطالب بالملكية، إلا بعد أن يكون قد استكمل تنفيذ الأحكام الصادرة ضده".

يعد المدعي عليه هو منتهك حق الحيازة، ويحظى هذا الأخير بحماية قانونية مستقلة بغض النظر عن موقع المنتهك، سواء كان مالكا للعقار المحل للحيازة أو غير مالك، وبالتالي يُمنع من المطالبة بالمطالبات المستمدة من حق الملكية، وله فقط الحق في المطالبة بالمستحقات الناشئة عن الحيازة نفسها، ويظهر حظر هذا المبدأ على المدعي عليه في دعوى الحيازة¹³ في صورتين التاليتين:

★ الصورة الأولى: عدم جواز التمسك بالدفع المستمدة من أصل الحق

يمنع على المدعي عليه في الدعوى الحيازة ، أن يتمسك بالدفع المستمدة من أصل الحق كان يتمسك بأنه هو صاحب الحق أو انه هو المالك للعقار المتنازع عليه، وبغض النظر عن السند الذي يستند إليه، وتبعاً لذلك، لا يجوز له أن يتمسك في دعوى الحيازة سواء كانت دعوى استرداد الحيازة أو دعوى منع التعرض في الحيازة، أو دعوى وقف العمال الجديدة في الحيازة، استناداً إلى أي سبب من أسباب كسب ملكية العقار، والدفع بالملكية استناداً إلى الحيازة التي دامت 15 سنة هو دفع يتعلق بأصل الحق¹⁴.

يجب على المدعي عليه في دعوى الحيازة التركيز في دفاعه على عدم استيفاء أحد أركان الحيازة أو على عدم توافر إحدى شروطها، مع الإشارة إلى أنها كانت غير مستمرة، أو غير ظاهرة أو تحمل عيوباً مثل الإكراه أو الغش، أو أنها كانت حيازة عرضية. فدعوى الحيازة تهدف إلى حماية الحالة المادية دون مراعاة لأصل الحق، ولذا يُحظر على المدعي عليه التمسك بالدفع المستمدة من أصل الحق في دفاعه.

★ الصورة الثانية: عدم جواز رفع دعوى الملكية قبل الفصل في دعوى الحيازة و تنفيذ الحكم

إذا قام الشخص المدعي برفع دعوى للحصول على حق الملكية لديه، فإنه يمنع المدعي عليه من رفع دعوى للحصول على حق الحيازة ضده. بل يجب عليه أن ينتظر صدور حكم بخصوص الحيازة وتنفيذه. في حال خسر المدعي عليه حق الحيازة، يجب عليه أن يُرجع حق الحيازة للمدعي. وإذا تمكن من حق الحيازة الخاص بالمدعي، يجب عليه التوقف عن أعمال الاعتداء. وإذا بدأ في الأعمال الجديدة، فيجب عليه أن يتوقف عنها¹⁵.

إذا فلا يحق للمدعي عليه أن يرفع دعوى الملكية على المدعي إلا إذا أعاد الحالة إلى ما كانت عليه قبل التعدي، وكل ذلك تحقيقاً لفكرة حماية الحيازة لذاتها، ولحماية الأمن و السكينة في المجتمع. ولكنه فما هو الحال إذا ما بادر المدعي إلى رفع دعوى الملكية على المدعي عليه ؟ فهل يحق لهذا الأخير أن يرفع دعوى الحيازة على المدعي في دعوى الملكية ؟

إن إجابة على هذا السؤال، تكون بالضرورة بالإيجاب، ذلك أن رفع دعوى الملكية على المدعي عليه هو إقرار من المدعي حيازة المدعي عليه، وبالتالي يستطيع المدعي عليه في دعوى الملكية في هذه الحالة أن يرفع دعوى الحيازة، وسواء كان سبب دعوى الحيازة سابقاً أو لاحقاً على رفع دعوى الملكية.

وهذا بخلاف الحال بالنسبة للمدعي في دعوى الملكية ، فلا يستطيع أن يرفع دعوى الحيازة لأنه يكون قد تنازل عنها، لكن المدعي عليه في دعوى الحيازة يحق له أن يرفع دعوى الملكية، وذلك بعد الفصل في دعوى الحيازة تنفيذ الحكم الصادر فيها¹⁶.

أن قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية تلزم كلا من المدعي و المدعي عليه من جهة وتلزم أيضا القاضي من جهة أخرى، لذلك يثور التساؤل فيما هذا الحظر بالنسبة للقاضي، وهي المسألة التي أتناولها فيما يلي:

ثالثا: قاعدة عدم جواز الجمع تلزم القاضي

ينصرف أيضا حظر القاعدة إلى القاضي، وهو الحظر الذي تقتضي به المادة 527 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذ نصت على ما يلي: "لا يجوز للمحكمة المطروح عليها دعوى الحيازة ، أن تفضل في الملكية". ويستنتج من هذا النص أن قاضي الحيازة لا ينبغي له أن يتدخل في أصل الحق، إذ تختلف دعوى الحيازة عن دعوى الملكية من حيث السبب والموضوع. فدعوى الحيازة تهدف إلى حماية الحيازة نفسها بمعزل عن الحق، إذ يكون المالك هو الحاصل في المقام الأول، ويفرق القانون بين حماية الحيازة وحماية الملكية، وبالتالي لا يجب الاختلال بينهما¹⁷.

ونتيجة لذلك، فإنه لا يجوز للقاضي أن يستند في حكمه بشأن الحيازة إلى أسباب يستمدّها من موضوع الحق مع الاعتماد على ثبوت وجود هذه الأسباب، وقد أكدت المحكمة العليا في قراراتها هذا المبدأ¹⁸.
اللافت للانتباه انه لا يمنع على القاضي الحيازة أن يفحص مستندات الملكية على سبيل الاستئناس من اجل الوصول إلى إثبات أركان وشروط الحيازة على غرار ما يقوم به قاضي في الأمور المستعجلة، فهو يقوم بفحص المستندات على سبيل الاستئناس من اجل الوصول إلى تقرير مدى توافر عناصر الاستعجال وتبعاً لذلك لا يجوز لقاضي الحيازة أن يمس بأصل الحق في منطوق الحكم الصادر في الدعوى الحيازة، كان يجعل الحيازة متوقفة على الثبوت الملكية¹⁹.

والحكم الصادر في الدعوى الحيازة ليس له أية حجية على دعوى الملكية .

المحور الثاني: مدى حجية الحكم الصادر في دعوى الحيازة بالنسبة لدعوى الملكية:

وبما أن الحكم الصادر في قضية الحيازة قد لا يستند إلى أسباب تتعلق بالملكية أو أصل الحق، فمن الطبيعي ألا يكون للحكم الصادر في قضية الحيازة سلطة أمام المحكمة مع مراعاة المطالبة بالملكية أو مطالبة موضوع الحق. عند الحكم على أساس الحقائق، فإن القاضي يبحث عن أصل الحق و لا يتقيد بحكم قاضي الحيازة ، إذا كانت حيازته هادئة و واضحة ومستمرة، فهذا لا يحد من قاضي العقار، الذي خلص في حكمه إلى أن حيازة المالك لم تكن هادئة ولا مستمرة.

ويشبه كثير من الفقهاء اختصاص قاضي الحيازة بالنسبة لأصل الحق باختصاص القضاء المستعجل بطلبات الخصوم الموضوعية إذ لا يجوز لأي منهما التعرض لأصل الحق أو بناء حكمه على أسباب تتعلق به ، كما أن الحكم الصادر كليهما حجتيه مؤقتة لأنه يقوم على وقائع قابلة للتغيير والتبديل.

وقد استثنى الفقه والقضاء من القاعدة المتقدمة حالتان:

الحالة الأولى: إذا فصل قاضي الحيابة في دعوى الملكية أو في دعوى موضوع الحق خطأ بالرغم من عدم اختصاصه وأصبح هذا الحكم باتاً إما لاستنفاد جميع طرق الطعن فيه وإما لفوات مواعيد الطعن فإن الحكم يجوز قوة الأمر المقضي عملاً بالمادة 338 من القانون المدني التي نصت "الأحكام التي حازت قوة الشيء المقضي به تكون حجة بما فصلت فيه من الحقوق، ولا يجوز قبول أي دليل ينقض هذه القرينة ولكن لا تكون لتلك الأحكام الحجية إلا في نزاع قام بين الخصوم أنفسهم، دون أن تتغير صفاتهم وتعلق بحقوق لها نفس المحل والسبب"²⁰.

والحالة الثانية: إذا صدر حكم من قاضي الحيابة لخصم بأنه هو الحائز فإنه تكون له حجته بصدد ثبوت الحيابة، فيكون هو المدعى عليه في دعوى الملكية أو دعوى موضوع الحق، ولا يلتزم إذا كان حسن النية برد الثمار إلا من وقت رفع هذه الأخيرة²¹.

المحور الثالث: مدى اختصاص القضاء الاستعجالي في دعاوى الحيابة

لقد دأب كل من الفقه والقضاء على تعريف الاستعجال بأنه ذلك الخطر الحقيقي الذي يحوم حول الحق الذي يراد حمايته والذي يلزم معالجته بسرعة لا توقرها إجراءات التقاضي العادية. مع التمييز بين مفهوم الاستعجال واختصاص القاضي الاستعجالي الذي قد يكون مختصاً بنص القانون رغم عدم وجود عنصر الاستعجال، فالوضعيتين لا تجتمعان بالضرورة.

وقد عرّف الأستاذ "عمر زوده" القضاء المستعجل بأنه إحدى صور الحماية القضائية وهو يكمل الحماية الموضوعية، إذ تصبح هذه الأخيرة بغير مصلحة إذا لم يؤازرها القضاء المستعجل. حيث يقوم هذا الأخير بحماية الحق أو المركز القانوني من الضياع أو التلف، فيحفظهما إلى حين الفصل في أساس النزاع.

أمّا الأستاذ محمد محمود إبراهيم في كتابه الوجيز في المرافعات بأنه "الفصل في المنازعات التي يخشى عليها من فوات الوقت فصلاً مؤقتاً لا يمس بأصل الحق، وإنما يقتصر على الحكم باتخاذ إجراء وقتي ملزم للطرفين، بقصد المحافظة على الأوضاع القائمة، أو احترام الحقوق الظاهرة، أو صيانة مصالح الطرفين المتنازعين"

وقد عرّفه كلّ من الدكتور عبد المنعم الشرقاوي والدكتور عبد الباسط جميعي بأنه "الخطر الحقيقي المحدق بالحق المطلوب المحافظة عليه، والذي يلزم درؤه بسرعة، لا تكون عادة في التقاضي العادي ولو قصرت مواعيده، ويتوافر الاستعجال في كلّ حالة إذا قصد من إجراء المستعجل فيها منع ضرر مؤكّد لا يمكن إزالته إذا حدث"

أمّا الأستاذ عبد الله الهلالي فقد عرّفه بأنه "إجراء مختصر استثنائي، يسمح للقاضي باتخاذ قرار وقتي في المسائل المتنازع فيها، التي لا تحتل التأخير في إصدار القرار بدون حصول ضرر".

أولاً: القاضي الاستعجالي و دعوى استرداد الحيابة

يعود الإختصاص للقاضي الاستعجالي في هذه الدعوى بشرط أن يتأكد من توافر ركني الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق، فإذا تبين له أن المدعي قد سلبت حيازته بالقوة حكم له برد الحيابة دون الأخذ في الحسبان إلى وضع اليد ذاته أو إلى سببه.

أما الرأي الآخر فيرى بأن دعوى استرداد الحيابة المستعجلة هي من الإجراءات الوقائية لحماية مركز قانوني و وضع مادي إذا توافر للدعوى ركني الاستعجال و عدم المساس بأصل الحق دون التقيد بالشروط اللازمة لرفع الدعوى الموضوعية²².

على هذا الأساس فإن شروط دعوى استرداد الحيابة المستعجلة تتمثل في :

1- الاستعجال و خشية فوات الوقت

2- عدم المساس بالموضوع - أصل الحق - فالمطلوب إجراء وقائي

3- دخول الدعوى في ولاية القضاء العادي و إلى حكم بعدم الاختصاص.

و كمثل لما يخرج عن ولاية القضاء العادي الاعتراض على تنفيذ قرار إداري أو عمل من أعمال السيادة²³.

و عليه فلا يبحث نية التملك عند وضع اليد و لا شروط الحيابة القانونية الموضوعية، و إنما يكفي بأن يتأكد للقاضي من الوثائق أن المدعي هو صاحب السيطرة الفعلية على العقار، و أن حيازته قد سلبت بالعنف أو الغش أو التدليس، و أن لا تكون الدعوى قد فقدت ركن الاستعجال كما إذا تأخر المدعي مدة ليست بالقصيرة بعد سلب حيازته في رفع دعواه إذ أن شرط رفع دعوى استرداد الحيابة خلال السنة التالية لوقوع التعدي ليس شرط لقبول الدعوى المستعجلة غير أنه إذا مضت سنة على سلب الحيابة و استقرت الحيابة لمن سلبها هادئة طوال هذه الفترة فإن هذا يؤدي إلى انتفاء ركني الاستعجال و عدم المساس بأصل الحق، ذلك أن من استقرت له الحيابة مدة سنة، حتى لو كان قد سلبها بالقوة فإنه يكون قد اكتسب مركزاً قانونياً يجابه به خصمه ويزيل عن الدعوى المستعجلة ركن الاستعجال كما أن التصدي للحيابة و بحثها في هذه الحالة فيه مساس بأصل الحق²⁴.

والحكم المستعجل لا يحوز إلا حجية مؤقتة و يظل مهدداً بالزوال نتيجة حدوث تغيير أو تعديل في الوقائع المادية أو المراكز القانونية²⁵.

و إذا سلك الحائز مسلك القضاء الاستعجالي لا يسلبه حقه في اللجوء إلى القضاء الموضوعي فإذا رفع الحائز دعوى الحيابة المستعجلة فلا شيء عليه إذا رفع بعد ذلك الدعوى الموضوعية، و قد إعتاد الواقع على أن يلجأ الحائز أولاً إلى الدعوى المستعجلة باعتبار أن الإجراءات فيها أسهل و أن الحكم يصدر فيها أسرع فإذا جانبته التوفيق فيها فإنه يطرق باب محكمة الموضوع حيث يستطيع إثبات حيازته بكافة وسائل الإثبات على خلاف القضاء المستعجل الذي يتعين أن يثبت أمامه الحق واضحاً من ظاهر المستندات²⁶.

و من المقرر أن الأوامر الصادرة في المواد المستعجلة معجلة النفاذ بكفالة أو بدونها حسب المادة 303 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية والتي جاءت تنص: "لا يمس الأمر الاستعجالي أصل الحق، و هو معجل النفاذ بكفالة أو بدونها رغم كل طرق الطعن كما أنه غير قابل للمعارضة ولا للاعتراض على النفاذ المعجل..."

ثانياً: القاضي الاستعجالي و دعوى وقف الأعمال الجديدة

يختص القاضي المستعجل بنظر دعوى وقف الأعمال الجديدة لاعتبارها دعوى وقائية²⁷.

و ذلك من خلال توافر الشروط سالفة الذكر، فضلاً عن الشروط المتطلبية في الدعوى الموضوعية ثلاثة شروط أخرى أولها أن يتوافر ركن الاستعجال في الدعوى و ثانيها ألا يطلب من القاضي المستعجل إزالة ما تم

فعلا من أعمال و ثالثها أن لا تكون هذه الأعمال الجديدة قد تمت و انقلبت إلى تعرض فعلا إذ لا يجوز للقاضي المستعجل في هذه الحالة أن يقضي في الدعوى باعتبارها دعوى منع تعرض كما هو الشأن لو كانت الدعوى موضوعية، لأن دعوى منع التعرض هي دعوى موضوعية بحثة لا تدخل في اختصاص القضاء المستعجل²⁸.

و ميدانيا فإن كثيرا ممن يحدث اعتداء على حيازته بأعمال جديدة أن يلجأ أولا إلى قاضي الأمور المستعجلة من أجل وقف هذه الأعمال عليهم يستطيعون الحصول على حكم في وقت قريب و عادة ما يجوبون لطلبهم أما إذا حكم القاضي بعدم الاختصاص فإن هذا لا يعيقهم من إقامة نفس الدعوى أمام قضاء الموضوع لكن هذا بشرط أن لا تتم هذه الأعمال فلو منتج عنه قيام الأعمال تصبح الدعوى هنا منع التعرض و ليس وقف الأعمال الجديدة²⁹.

و الحكم الصادر من قاضي الأمور المستعجلة في دعوى وقف الأعمال الجديدة يكون مشمول بالنفاذ المعجل بقوة القانون طبقا للمادة 303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، و التي تقابلها المادة 188 من قانون الإجراءات المدنية الملغى.

إذا تشكل للقاضي الموضوع أن الأعمال الجديدة تمت فإنه يكيف الدعوى على أنها تعرض و يقضي فيها على هذا الأساس أما القاضي الاستعجالي فيحكم بعدم الاختصاص لأنه أصلا غير مختص بنظر دعوى منع التعرض³⁰.

و لا يجب على القاضي الاستعجالي أن يتعرض للفصل في الملكية و هذا ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها و الذي جاء فيه: " متى كان من المقرر قانونا أن الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق، و لما كان المجلس الذي أمر عن طريق الاستعجال بوقف الأشغال المتنازع فيها تعرض للفصل في الملكية بين الطرفين فإنه بهذا القضاء يكون قد مس الموضوع و خرق القانون"³¹.

و منه و على هذا الأساس فالقاضي الاستعجالي عند فصله في الدعوى يجب عليها أن لا يثير أي نقطة تمس بالموضوع لأن ذلك ليس من اختصاصه، و يفقد الدعوى الاستعجالية إحدى شروطها وهو عدم المساس بأصل الحق .

ثالثا: القاضي الاستعجالي و دعوى منع التعرض

تنص المادة 823 من القانون المدني: "الحائز لحق يفرض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك." فالحيابة المادية متى توافرت شروطها من هدوء و استقرار و ظهور و وضوح فمضى أثبت أن عنده الحيابة المادية تمسك بذلك قرينه على الحيابة القانونية.

يكون إثبات الحيابة المادية بكافة وسائل الإثبات التي تتطلب إجراءات تحقيق موضوعية لا يسمح بها اختصاص القضاء الإستعجالي، كما و أنه في حالة ثبتت الحيابة القانونية ما يدل في الغالب إلى صاحب الملكية ومن ثم يكون في ثبوت تلك الحيابة من عدمه مساس بأصل الحق الأمر الذي استقر القضاء أنه لا إختصاص للقضاء الإستعجالي في الفصل في دعاوى منع التعرض لأن الحكم فيها يمس الحق موضوع النزاع إذ يجب للحكم

فيها التحقق من توافر شروط وضع اليد الذي يخول المدعي رفع الدعوى ، و حقوق المتعرض على العقار موضوع النزاع بحيث لا يبقى بعد الفصل فيها نزاع موضوعي³².

و عليه فإن قاضي الأمور المستعجلة ليس له الحق بنظر دعوى منع التعرض لمساسها بأصل الحق و ذلك لوجوب الفصل فيها بطرق تحقيق موضوعية لتحديد من له الحيازة القانونية هذه لا يتسع لها نطاق القضاء الاستعجالي كما أن في تحديده مساس بالحق موضوع النزاع.

و قد اعتبرت المحكمة العليا أن دعوى منع التعرض دعوى موضوعية بحكم طبيعتها لا يتسع لها اختصاص القضاء الاستعجالي في عدة قرارات و الذي جاء فيه " حيث أنه من المقرر قانوناً أن الاستعجال هو الضرر المحدق بالحق و المطلوب رفعه بإجراء وقتي لا تعسف فيه إجراءات التقاضي العادية مع عدم المساس بأصل الحق عملاً بالمادة 183 من قانون الإجراءات المدنية"³³.

و حيث أنه بالرجوع إلى القرار المنتقد يتضح منه أن قضاة الموضوع تمسكوا باختصاصهم على أساس أن ما قضى به لا يمنح لحق لطرف دون آخر و إنما هو إجراء وقتي و حتى لا تبقى الأرض بدون حرث مع أن الدعوى في نزاع الحال تتعلق بمنع التعرض ، و هي إحدى الدعاوى الثلاثة المقررة قانوناً لحماية الحيازة العقارية ، و بالتالي فهي دعوى موضوعية بحكم طبيعتها لا تدخل أصلاً في اختصاص قاضي الاستعجال، لأن الفصل فيها يستوجب البحث عن واضع اليد و عناصر الحيازة و شروطها و مدة وضع اليد، و هذه جميعها مسائل تحقيق موضوعية لا يتسع لها نطاق القضاء المستعجل علاوة على أنه بتحديد من له الحيازة القانونية مساساً حتماً بأصل الحق موضوع النزاع باعتبار أن الحيازة قرينة على الملكية³⁴.

الخلاصة

من خلال ما تقدم أخلص في نهاية هذا البحث إلى أنه ومن أجل معرفة مضمون قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة لابد من:

1. معرفة متى نكون بصدد دعوى الملكية ومتى نكون نزاعاً دعوى الحيازة:

ونكون بصدد دعوى الملكية عندما يتعلق الطلب القضائي باستحقاق الملكية و حمايتها، ويكون ذلك بالاعتماد على طرق إثبات معينة وهي السندات الرسمية والسندات العرفية التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل 01 جانفي 1971 على النحو الذي سبق بيانه.

كما نكون بصدد دعوى ملكية عندما تستند هاته الأخيرة على الحيازة باعتبارها سبب من أسباب كسب الملكية، وهو ما يصطلح قانونياً على تسميته بالتقادم المكسب طبقاً لمقتضيات المادة 827 من القانون المدني والتي نصت على أنه: " من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له، أو خاصاً به، صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع".

والمادة 828 من نفس القانون والتي نصت هي الأخرى على أنه: "إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري، وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم

المكسب تكون عشرة سنوات ولا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق. والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم ويجب إشهار السند".

أما بخصوص دعوى الحيازة فنكون بصدد دعاها عندما تنصب المطالبة القضائية على حمايتها لذاتها وذلك بإحدى الدعاوى الثلاث المقررة من طرف المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وفي القانون المدني ألا وهي دعوى استرداد الحيازة، منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة، مع الإشارة إلى أن الحيازة هي واقعة مادية ويمكن إثباتها بكافة الطرق.

2. صور أو حالات الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة:

باعتبار أن قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة تلزم كل من المدعي والمدعى عليه، فإن لكل منهما صور خاصة به ويظهر ذلك كما يلي:

أ. بالنسبة للمدعي:

وفي هذا الإطار تنص المادة 529 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "لا تقبل دعوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية". ومن هذا المنطلق يمكن استنتاج أن المدعي يكون قد جمع بين الدعويين إذا تحققت إحدى الصور الثلاث الآتية:

الصورة الأولى: المدعي يرفع دعوى الحيازة ويستند إلى أصل الحق.

الصورة الثانية: المدعي يرفع دعوى الملكية ثم دعوى الحيازة.

الصورة الثالثة: المدعي يرفع دعوى الحيازة وقبل الفصل فيها يرفع دعوى الملكية.

ب. بالنسبة للمدعى عليه:

وبهذا الخصوص تنص المادة 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "لا يجوز للمدعى عليه في دعوى الحيازة أن يطالب بالملكية إلا بعد الفصل نهائيا في دعوى الحيازة وإذا خسرها لا يجوز له أن يطالب بالملكية إلا بعد استكمال تنفيذ الأحكام الصادرة ضده. ومع ذلك إذا كان تأخير التنفيذ راجعا إلى فعل المحكوم له فإنه يجوز للقاضي الفاصل في دعوى الملكية أن يحدد أجلا للتنفيذ ويقبل دعوى الملكية بعد انقضاء هذا الأجل".

وبذلك فإن صور الجمع بيد الدعويين بالنسبة للمدعى عليه تتمثل فيما يلي:

الصورة الأولى: المدعى عليه يتمسك بالدفع المستمدة من أصل الحق.

الصورة الثانية: المدعى عليه يرفع دعوى الملكية قبل الفصل في دعوى الحيازة وتنفيذ الحكم.

3. يمتد حظر القاعدة إلى القاضي إذ لا يقتصر على المدعي والمدعى عليه فحسب وذلك طبقا للمادة 527 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ أنه لا يجوز للمحكمة المطروح عليها دعوى الحيازة أن تفصل في الملكية.

4. الآثار المترتبة على انتهاك قاعدة عدم جواز الجمع:

أ. بالنسبة للمدعي والمدعى عليه:

إذا كان المدعي في دعوى الحيازة طالب في نفس الوقت بالملكية، أو استند في حيازته لأصل الحق، فإن الأثر المترتب على ذلك هو عدم قبول دعوى الحيازة والفصل في دعوى الملكية.

ونفس الشيء بالنسبة للمدعى عليه، فإذا رفع دعوى الملكية قبل الفصل في دعوى الحيازة وتنفيذ حكمها، فالأثر المترتب على ذلك هو عدم قبول دعوى الملكية، وكذلك إذا تمسك في دعوى حيازة مرفوعة ضده بالدفع المستمدة من أصل الحق، فالأثر المترتب على ذلك هو عدم قبول هاته الدفع.

ب. بالنسبة للقاضي:

إن انتهاك القاعدة من طرف القاضي يؤثر على حكمه، ويكون بذلك محلاً للطعن.

5. حجية الحكم الصادر في دعوى الحيازة بالنسبة لدعوى الملكية:

وفي هذا الإطار يمكن القول أنه لا حجية للحكم الصادر في دعوى الحيازة أمام دعوى الملكية، إلا فيما يتعلق بالثمار واسترداد المصروفات، طبقاً للمادتين 837 و 839 من القانون المدني.

هذا وأخلص في الأخير إلى أن قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة هي قاعدة من قبيل النظام العام، وذلك نظراً لارتباطها وتعلقها بوظيفة القضاء والسير الحسن له.

قائمة المراجع :

- ¹ محمد المنجي، الحيازة، الطبعة الثالثة، دار المكر العربي، 1993، ص 20
- ² رمضان أبو السعود، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية، الجزء 1، الدار الجامعية، 1986، ص 22
- ³ فريدة محمد، الحيازة و التقادم المكسب، طبعة 01، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000، ص 08
- ⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 9، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية، المجلد 2، ط 2، دار النهضة العربية، 1993، ص 1131 منه .
- ^{*} يقابلها نص المادة 972 من التقنين المدني المصري، و المادة 921 من القانون السوري، و المادة 976 من القانون الليبي، المادة 1160 من التقنين العراقي، المادة 261 من قانون الملكية العقارية اللبناني، المادة 910 من التقنين الكويتي، المادة 1185 من التشريع الأردني .
- ⁵ بوبشير محمد أمقران، قانون الإجراءات المدنية، نظرية الدعوى، نظرية الخصومة، الإجراءات الاستثنائية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية 1998، ص 101 .
- ⁶ وما يثير الانتباه أن المشرع لم يشترط في المادة 827 في حائز العقار حسن النية، بل اقتصر فقط على مدة الحيازة، وهي 15 سنة، كما أنه لم يفرق بين العقارات المشهورة سندات ملكيتها والعقارات غير المشهورة سندات ملكيتها بالمحافظة العقارية. وهو ما يتعارض مع نص المادة الأولى من المرسوم 83 - 352، مما جعل القضاء يختلف في تطبيق هذه النصوص بين قضاء مجلس الدولة والغرفة الإدارية بالمحكمة العليا سابقاً وبين قضاء الغرفة المدنية بالمحكمة العليا
- ⁷ حمدي باشا، عمر، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هوم، 2002، ص 260
- ⁸ عدلي أمير خالد، تملك العقارات بوضع اليد، دار الفكر العربي، د س ن ص 157 .
- ⁹ عبد الناصر توفيق العقار، إثبات الملكية بالحيطة و الوساطة، دار الفكر العربي، د س ن ص 191 .
- ¹⁰ زودة عمر، قاعدة عدم الجمع بين دعاوى الحيازة ودعاوى الملكية - المجلة القضائية 4-1992- ص 267
- ¹¹ بن عبيدة عبد الحفيظ، "إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري طبعة 2004 ص 27 .
- ¹² رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 10.
- ¹³ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، الطبعة 2003، ص 09

- ¹⁴ محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات بغداددي ، 2009 ص 304
- ¹⁵ بهام محمد عطا الله، منازعات الملكية العقارية (تداخل أسباب كسب الملكية وقواعد الشهر العقاري)، دار الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية مصر، الطبعة 2010، ص 179.
- ¹⁶ عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة 2013، ص 142.
- ¹⁷ عبد العزيز محمودي والمرحوم حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، الطبعة الأولى 2011/2012، ص 128 و 129.
- ¹⁸ عمار روائية ، مستشار بالمحكمة العليا ، مقال تحت عنوان " التقادم المكسب " ، منشور في المجلة القضائية الجزء 2 ، 2004 ، ص 219.
- ¹⁹ عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية ، دار النهضة العربية ، بيروت ، د س ن ، ص 658.
- ²⁰ ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة 10، سنة 2008، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ص 109.
- ²¹ محمد براهيم، القضاء المستعجل، الجزء 02: الاختصاص النوعي لقاضي الأمور المستعجلة، ديوان المطبوعات الجامعية 05-2006، الساحة المركزية، بن عكنون الجزائر ، ص 63
- ²² محمد المنجي، الحيازة دراسة قانونية تأصيلية من الناحية المدنية والجنائية الطبعة 02، الإسكندرية، سنة 1985 ، ص 119
- ²³ محمدي فريدة ، الحيازة والتقادم المكسب ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1999 ، ص 95
- ²⁴ محمد شتا أبو سعد، منازعات الحيازة، ط2، منشأة المعارف، الإسكندرية. 1998، ص 218
- ²⁵ مصطفى مجدي هرجه، التنظيم القانوني الجديد لمنازعات الحيازة، دار الفكر العربي ، 1993 ، ص 161
- ²⁶ حامد مصطفى، الملكية العقارية، الجزء 01، الحقوق العينية الأصلية، سنة 1964، ص 207
- ²⁷ بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة أولى، منشورات بغداددي، 2009، ص 59
- ²⁸ مجيد خلفوني، شهادة الحيازة وتطبيقاتها ، مجلة الفكر البرلماني، عدد 112، الصادر 2007، ص 16
- ²⁹ لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكر لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011/2012، ص 250
- ³⁰ رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى الإلغاء الكامل، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2001، ص 61
- ³¹ القرار رقم 252 33 المؤرخ في 06/03/1985 المجلة القضائية لسنة 1989 عدد 04 ص 34
- ³² يوسف دلاندة: الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفقا لقانون ا.م.ا الجديد، دعوى القضائية، دار هومة، ط2، بوزريعة الجزائر، 2009، ص 20
- ³³ منها القرار رقم 217 226 المؤرخ في 26/01/2000 المجلة القضائية 2001 عدد 01 ص 254
- ³⁴ محمد حمداني، الدفع الشككية على ضوء اجتهاد القضائي الجزائري، رسالة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2004/2005، ص 66