

خصوصية أحكام انتقال حيازة العقار الى الخلف بين ثبوت حق الملكية وحماية الحيازة

"The Specificity of the rules governing the transfer of Real "

Estate: Between the Establishment of Ownership Rights and the

"Protection of Possession

بن حبيلس آمنة *

جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1 (الجزائر)، amina.benhabyles@umc.edu.dz

مخبر العقود وقانون الأعمال

تاريخ النشر: 2025/12/18

تاريخ القبول: 2025/12/06

تاريخ الاستلام: 2025/07/05

ملخص:

تنتقل الحيازة الواردة على العقار من الحائز الأصلي بصفته السلف الى الحائز الجديد بصفته الخلف والذي يهدف الى الاستفادة من حيازة سلفه لاكتساب ملكية العقار أو استمرار وضعه القانوني كحائز. تهدف هذه الدراسة الى تسليط الضوء على حماية الوضعية القانونية لحائز العقار الجديد الذي انتقلت اليه الحيازة سواء كان خلفا عاما أو خاصا بين تحول وضعه المادي الظاهر المتمثل في السيطرة المادية الى حق الملكية وفقا للشروط القانونية أو اقتصار الحماية على استقرار وضعيته كحائز، ومن أهم النتائج المتوصل اليها ان أساس الحماية تركز على تطبيق الأحكام القانونية لانتقال الحيازة بين تعدد الحالات وتوفر الشروط والتي تنعكس على مدى استفادة الخلف من حيازة سلفه لبلوغ التقادم المكسب أو حماية حيازته فقط باستقرارها مع مراعاة أحكام الحيازة.

كلمات مفتاحية: انتقال الحيازة، السلف، الخلف، ضم المدد، حماية الحائز

Abstract:

Possession of real estate is transferred from the original possessor, in his capacity as the predecessor, to the new possessor, in his capacity as the successor, who aims to benefit from the possession of his predecessor to acquire the real estate or ensure the continuity of his legal status as a possessor.

This study aims to shed light on the protection of the legal status of the new real estate possessor to whom possession has been transferred, whether they are a universal or particular successor. This protection is examined in terms of the transformation of his apparent physical status - represented by material control - into the right of ownership in accordance with legal conditions, or merely the limitation of protection to the stability of his status as a possessor.

Among the most important findings is that the basis of protection rests on applying the legal rules for the transfer of possession, considering the multiplicity of cases and the fulfilment of conditions. This reflects the extent to which the successor benefits from the predecessor's possession to achieve acquisitive prescription or to simply protect his possession by ensuring its stability, while observing the rules of possession.

Keywords: transfer of possession, predecessor, successor, joinder of periods, protection of the possessor.

مقدمة:

تعتبر الحيازة أحد أهم طرق اكتساب الملكية العقارية وأكثرها انتشارا في الواقع العملي ، وقد اعتبرها الفقهاء أهم قرينة على الملكية ، والحيازة واقعة مادية مفادها السيطرة المادية على العقار أي وضع اليد عليه بنية التملك، و عليه للحيازة ركنين أساسيين لا تقوم الحيازة دونهما و هما الركن المادي المتمثل في السيطرة المادية أي مجموعة الأعمال المادية التي يباشرها الحائز على العقار في إطار استعماله و استغلاله و الإنتفاع به مما يظهره بصفة المالك، و السيطرة المادية على العقار قد تكون سيطرة مباشرة من طرف الحائز وخلفه كما قد تكون سيطرة مادية غير مباشرة نائب يسيطر على العقار لحساب الحائز الأصلي يسمى وسيطا في الحيازة، بالإضافة الى الركن المعنوي اي نية تملك العقار محل الحيازة.

ان الأساس القانوني لهذا الموضوع يندرج ضمن الاحكام القانونية للحيازة في المواد من 808 الى 843 من القانون المدني خاصة منها المواد 811 و 814 المتعلقة بانتقال الحيازة و المواد من 817 الى 826 المتعلقة بحماية الحيازة وكذا المواد 827 و 828 المتعلقة بالتقادم المكسب.

وقد اعتبر المشرع الحيازة باعتبارها وضع مادي ظاهر من الوضعيات التي ترتب آثارا قانونية بغض النظر عما اذا كانت سيطرة الحائز على العقار بموجب حق أو بدونه، فالمشرع لا يحمي فقط الحقوق بل وكذلك الوضعيات الواقعية كوضعية العقار بشرط أن تكون قد نشأت نشأة مطابقة لمقتضى القانون، ونوضح في هذا الصدد ان الحيازة محل هذه الدراسة هي تلك التي تتوفر فيها الشروط القانونية بداية بتوفر ركنها المادي المتمثل في السيطرة المادية على العقار بوضع اليد خاليا من العيوب مع ربطه بالأجل السنوي لاكتساب وضعية قانونية لحائز العقار ، كما قد تتوفر مدة التقادم اللازمة لاكتسابه حق ملكية العقار . وجدير بالإشارة أن الشخص قد يكتسب الحيازة ابتداء أي دون انتقالها من شخص الى آخر ودون أن تربط الحائز الحالي بجائز سابق رابطة الخلف بالسلف كحيازة المعتصب ، كما قد يتم كسب الحيازة انتقالا ، وتهدف هذه الدراسة الى تسليط الضوء على جزئية دقيقة في موضوع الحيازة تتعلق بانتقالها من الحائز السابق أي الأصلي إلى من يخلفه في الحيازة بنص القانون في حالة وفاة الحائز وانتقال العقار إلى ورثته، أو بمقتضى الاتفاق كالحالة التي يبيع فيه الحائز العقار ويسلمه إلى المشتري، بهدف اعداد مقارنة نظرية عملية تبين تفاصيل عملية الانتقال من شروط وآثار خاصة إمكانية اكتساب الخلف للملكية العقار او الحفاظ على وضعيته كحائز قانوني.

والاشكالية المثارة في هذا الصدد : ما مدى تأثير خصوصية الأحكام القانونية المنظمة لانتقال الحيازة الى الخلف على مركزه القانوني بين أثر الانتقال و حماية وضعه كحائز جديد ؟
والفرضيات المقدمة في هذا الصدد :

- انتقال الحيازة من السلف الى الخلف العام والخاص تنظمه أحكام مشتركة تنعكس على المركز القانوني الجديد للخلف امتدادا واستمرارا لحيازة السلف بهدف حماية الحيازة الى حين اكتمال مدة التقادم واكتساب ملكية العقار .
- انتقال الحيازة من السلف الى الخلف العام والخاص تنظمه أحكام خاصة بكل من الخلف تنعكس على المركز القانوني الجديد له باعتبارها حيازة جديدة للخلف العام و امتداد لحيازة السلف في حالة الخلف العام للاستفادة من المدد بهدف حماية الحيازة الى حين اكتمال مدة التقادم واكتساب ملكية العقار .
والمنهج المتبع في هذا الصدد هو المنهج الوصفي لوصف مضمون النصوص القانونية المنظمة لأحكام انتقال الحيازة من السلف الى الخلف ، وكذا المنهج التحليلي لضرورة تحليل وبيان خصوصية وضعية انتقال الحيازة من السلف الى الخلف باعتبارها واقعة يترتب عليها وضعية قانونية للخلف كحائز جديد تحتاج الى الكثير من التحليل .
وللاجابة عن هذه الإشكالية نقسم هذا البحث الى محورين تنطرق في الأول الى خصوصية الأحكام القانونية المنظمة لانتقال الحيازة الى الخلف ، وفي الثاني الى المركز القانوني للخلف كحائز جديد بين أثر انتقال الحيازة والحماية .

اخور الأول: خصوصية الأحكام القانونية المنظمة لانتقال الحيازة الى الخلف

تتميز الاحكام المنظمة لعملية انتقال الحيازة من السلف الى الخلف رغم قلتها بنوع من الخصوصية تبعا لخصوصية هذه العملية مما يستوجب ضبط اطارها المفاهيمي (أولا)، ثم تطبيق أحكام انتقال الحيازة للخلف بين تعدد الحالات وتوفر الشروط (ثانيا).

أولا :الاطار المفاهيمي لعملية انتقال الحيازة الى الخلف

المقصود بانتقال الحيازة تحول الحيازة من حائز إلى آخر، مع الإشارة الى كون الحيازة في هذا الانتقال حيازة متصلة، لا تنقطع اللاحقة منها عن السابقة، ولا تعتبر اللاحقة حيازة مبتدئة ، وهذا الاتصال ما بين الحيازتين السابقة واللاحقة يكون من شأنه جواز ضم مدة الحيازة السابقة إلى مدة الحيازة اللاحقة¹ .
ولعل الادق القول ان الذي يتم انتقاله هو نشأة وضعية حائز العقار القانونية، وليس المقصود في هذا الصدد إنتقال وضع اليد على العقار من الحائز الأصلي إلى الماسك أو الحائز العرضي بل إنتقال نشأة وضعية الحائز من حائز أصلي سابق إلى حائز أصلي جديد والأصل أنَّ الإنتقال او مايصطلح عليه بالخلافة لا يتعلق إلا الحقوق، فعندما ينتقل الحق من شخص لآخر فإنَّ الشخص الذي إنتقل منه يسمى سلفا والشخص الذي إنتقل إليه يسمى خلفا. وتفترض الخلافة ثبوت حق من الحقوق في ذمة السلف كان تنتقل التركة من المورث إلى الوارث بمقتضى الإرث أو إنتقال المبيع من البائع إلى المشتري بمقتضى عقد البيع . ولعل التساؤل المثار في هذا الصدد إذا كان التصرف القانوني كالبيع ينقل الملكية على أساس ثبوت الحق في

جانب من أصدره، فهل يجوز تعويض الحق العيني المتمثل في حق ملكية العقار بوضعية الحائز لكي يكون موضوعا للنقل من شخص لآخر بمقتضى التصرف القانوني؟ وبمعنى آخر هل يجوز قياس وضعية حائز العقار بالحق العيني فتنتقل من شخص لآخر تماما كما تنتقل الحقوق؟².

وفي خضم الاتجاهات الفقهية التي تطرقت الى هذا التساؤل نرى أن الحقوق وحدها قابلة للإنتقال، لكن هذا لا يمنع من تشبيه وضعية حائز العقار بالحق، وهو الاتجاه الذي سلكه المشرع الجزائري بنصه صراحة على إمكانية انتقال الحياة من الحائز الى غيره³، وأكد بذلك على انتقال الحياة بالإستخلاف وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري، وبناء عليه يكتسب الحائز الحياة ابتداء، إذا اجتمع له عنصر الحياة المادي والمعنوي، فتثبت له صفة الحائز، إذا توافرت شروطها النظامية السابقة، إذا كان الحائز حسن النية، والخلف مكن أن يكون خلفا عاما، ويمكن أن يكون خلفا خاصا⁴ كما سيأتي بيانه.

وفي هذا الاطار قد يكتسب الشخص حياة العقار ابتداء أي دون انتقالها اليه من حائز سابق بمعنى أنه لا توجد علاقة للحائز الخلف بالسلف، وقد يتم كسب الحياة انتقالا اليه من الغير المتمثل في الحائز السابق للعقار إلى من يعتبر خلفا له في الحياة، وذلك اما بنص القانون في حالة وفاة الحائز وانتقال الشيء إلى ورثته، أو بموجب الاتفاق، مثل ما إذا باع الحائز العقار وسلمه إلى المشتري⁵، مع التأكيد على أن الحائز يكتسب الوضع القانوني ابتداء إذا اجتمع له عنصر الحياة المادي والمعنوي، فتثبت له صفة الحائز، إذا توافرت شروطها النظامية السابقة، إذا كان الحائز حسن النية⁶.

وقياسا على إجازة المشرع الجزائري ضم مدة تقادم السلف الى مدة تقادم حياة خلفه فإن إنتقال نشأة وضعية الحائز من شخص إلى آخر يفترض تواصل علاقة الحائز المادية والمعنوية بالعقار رغم تغيير الأشخاص، فيجب أن تكون السيطرة المادية على العقار متصلة لا تنقطع السابقة عن اللاحقة بحيث لا تعتبر السيطرة اللاحقة ابتداء بل إنتقالا من شخص لآخر. وجدير بالإشارة الى ان قيام الشخص باغتصاب السيطرة المادية على العقار من الحائز الأصلي وإنتزاعها منه بالإكراه لا يعتبر إنتقالا للحياة حيث لا يمكن اعتباره انتقالا للعلاقة المادية من الحائز الأصلي السابق إلى الحائز الجديد، لأن هذا الأخير يعتبر مغتصبا للحياة الأصلية وتنشأ له علاقة مادية جديدة بالعقار لا تتصل بالعلاقة القديمة ولا تعتبر انتقالا ولا إستمرارا لها، كما لا تعتبر السيطرة المادية على العقار عن طريق الإستيلاء إستمرارا للسيطرة المادية القديمة بل هي سيطرة جديدة ابتداء لأن الحائز يبدأ حياة جديدة لا تتصل بالحياة القديمة ولا تعتبر بالتالي انتقالا لها ولا إستمرارا لها⁷.

ثانيا تطبيق أحكام انتقال الحياة للخلف بين تعدد الحالات وتوفير الشروط

السؤال الذي قد يتبادر الى الاذهان هل تنتقل الحياة تلقائيا من السلف الى الخلف؟ أم أن هناك حالات وشروط للانتقال؟ وفي هذا الصدد نشير الى أن إنتقال نشأة وضعية حائز العقار بالمعنى السالف الذكر بطريقتين إما تلقائيا عن طريق واقعة الوفاة التي يترتب عنها الميراث فتنتقل وضعية حائز العقار من المورث إلى الوارث، وهذا هو إنتقال وضعية حائز العقار إلى الخلف العام (1) وإما عن طريق تصرف قانوني وهو الإتفاق او العقد وهذا هو إنتقال وضعية حائز العقار إلى الخلف الخاص (2).

1/ انتقال حيازة العقار الى الخلف العام استمرارا لحيازة سلفه بصفاتها وبعيها

ان مسألة انتقال الحيازة الى الخلف العام تقتضي التطرق الى مفهوم الخلف العام (أ)، كيفية انتقالها اليه (ب) وأخيرا الى صفاتها (ج).

أ/ مفهوم الخلف العام:

نص المشرع الجزائري⁸ على أن الحيازة تنتقل إلى الخلف العام بجميع صفاتها، و تنتقل الحيازة الى الخلف العام عن طريق الميراث تبعا لواقعة وفاة الحائز السلف عن طريق الميراث، ويدعى من إنتقلت إليه الحيازة بالخلف العام⁹ ويقصد بالخلف العام الشخص الذي يخلف السلف في ذمته المالية كلها أو جزء أو حصة شائعة منها كالوارث والموصى له بجزء من التركة كالربع مثلا أي اذا استفاد من جزء من الذمة المالية للموصي¹⁰.

ب/ كيفية انتقال حيازة العقار الى الخلف العام.

فيما يتعلق بكيفية انتقال حيازة العقار الى الخلف العام يتم بقوة القانون ولا يحتاج إلى اتفاق أو أية إجراءات أخرى لنقلها كما لا يعقل أن يشترط فيها التسليم لوفاة السلف ، حيث تنتقل الحيازة من السلف إلى الخلف العام بحكم القانون تلقائيا بمجرد موت السلف، دون حاجة إلى أن يتسلم الخلف المال تسلماً فعلياً¹¹، فتنقل الحيازة من الحائز وهو المورث المتوفى إلى كل الورثة الشرعيين دون تمييز بصفته الخلف العام¹²، و دون أن يشترط كون الخلف العام كان حائزا للعقار مع الحائز الأصلي بل تكفي حيازة المورث باعتباره الحائز الأصلي لاستمرار حيازة ورثته للعقار بعد وفاته¹³.

ويتبين من موقف المشرع أن الخلف العام لا يستهل حيازة جديدة مستقلة عن حيازة سلفه، وإنما تنتقل إليه ذات حيازة السلف، باعتبار أن شخصية الخلف امتداد لشخصية السلف وذلك تطبيقا لمبدأ ان الخلف العام يكون له ما لسلفه من حقوق وما على سلفه من التزامات، مع مراعاة القواعد المتعلقة بالميراث ، وبالتالي تكون حيازة الخلف استمرار لحيازة السلف، خاصة وأن الحيازة هنا تتبع الملكية وتنتقل معها إلى الخلف بمجرد موت السلف بحكم القانون، فعند وفاة المورث أو الموصي تنتقل حيازته إلى خلفه العام تلقائيا دون حاجة لأن يتسلم الخلف العام العقار تسلماً ماديا ومرجع ذلك أن ملكية المال تنتقل من المورث الى الورث فأمر حتمي أن تنتقل الحيازة أيضا مع الملكية بحكم القانون وبهذا لاتنقطع الحيازة وتعد حيازة الخلف العام امتدادا لحيازة سلفه ومكملة لها¹⁴، ذلك ما قضت به المحكمة العليا في قرارها بالقول : "تنتقل الحيازة الممارسة من طرف المورث إلى غاية وفاته بجميع صفاتها إلى جميع الورثة دون تمييز".

وبهذا فإن الحيازة تنتقل إلى كل الورثة، ولا يمكن أن يستفيد منها وارث واحد فقط، ويترب على ذلك أن الخلف العام يعتبر حائزا حتى في الفترة الزمنية ما بين موت السلف وتسلم الخلف تسلماً فعلياً، أي يعتبر حائزا بأثر رجعي من تاريخ موت السلف، وإذا استولى الغير على المال الموروث كان للوارث حماية حيازته خلال سنة من التعدي عليها¹⁵.

ج/ انتقال الحيازة الى الخلف العام بكل صفاتها كأصل.

من جانب آخر نشير الى ان الحيازة تنتقل الى الخلف العام بجميع صفاتها الممارسة من طرف المورث إلى غاية وفاته ؛ أي بجميع صفاتها التي بدأت عليها وقت كسبها، إلى كل الورثة دون تمييز، ما لم يقيم الدليل على عكس ذلك..، وهو ما

أكدته المحكمة العليا في العديد من إجتهاداتها لأن حيازة الخلف ما هي إلا إستمرار حيازة السلف. فتنقل حيازة السلف إلى الخلف العام دون إتفاق، فحيث لا تعتبر حيازة الخلف حيازة جديدة ؛ وذلك تطبيقاً لمبدأ بأن الخلف العام يكون له ما لسلفه من حقوق وما على سلفه من التزامات، مع مراعاة القواعد المتعلقة بالميراث ، فتنقل الحيازة إلى الخلف العام محتفظة بصفاتها التي بدأت بها ، فإذا كانت حيازة السلف عرضية مثلاً، إنتقلت إلى الخلف العام حيازة عرضية ما لم تتغير صفتها فيما بعد ؛ وإذا كانت حيازة السلف معيبة بعيب ما، إنتقلت إلى الخلف معيبة بنفس العيب إلى أن يزول هذا العيب، فتبدأ الحيازة غير معيبة من وقت زوال العيب¹⁶، وتبعا لذلك فإن أهم هذه الصفات هي أن تكون هذه الحيازة عرضية أو أصلية، مشوبة بعيب أو غير مشوبة، وان تكون بحسن نية أو بسوء نية باعتبارها استمراراً لحيازة سلفه،¹⁷ وهو الأمر الذي سينعكس لا محالة على الوضع القانوني للخلف بصفته الحائز الجديد تبعاً لما سنفصله في المحور الثاني، فإذا كانت حيازة السلف مشوبة بعيب من عيوب الحيازة - الخفاء، الإكراه، لغموض - فإنها تنتقل محملة بهذا العيب إلى خلفه ولا تنتج آثارها القانونية في مواجهة هذا الحائز إلا عند زوال العيب، وإذا كان السلف حسن النية في حيازته انتقلت الحيازة إلى خلفه مقترنة بحسن النية، وكذلك إذا كانت بسوء نية تنتقل بذات الوصف إلى الخلف العام ولا يفترض فيه حسن النية، على الرغم من أن حسن النية مفترض، بل يعتبر سيء النية كمورثه إلى حين إثباته العكس أي حسن النية¹⁸، ويمكن اعتبار جواز تمسك الخلف العام بحسن نيته مظهراً لنوع من استقلال حيازته عن حيازة سلفه فيما يتعلق بحسن النية واستثناء من القاعدة العامة مقروناً بالاثبات.

وفي هذا الصدد جاء قرار المحكمة العليا رقم 696304 المؤرخ في 2012/03/15¹⁹ مؤكداً في مبدئه ان الحيازة تنتقل الى الخلف العام على الصفة التي كانت عليها ذلك ان المدعين طلبوا تقسيم القطعتين الارضيتين اللتين كان يحوزهما مورثهم حيازة قانونية. واللّتين انتقلت حيازتهما اليهم بعد وفاته وأنه طبقاً لاحكام المادة 814 من القانون المدني فان الحيازة تنتقل الى الخلف العام بصفاتها أي صحيحة منتجة لآثارها .

وجدير بالإشارة أن انتقال الحيازة الى الخلف العام بصفاتها وعبوها يترتب عليه أنه اذا كانت حيازة السلف قانونية أي بركبتها المادي والمعنوي ، فان حيازة خلفه تكون كذلك وتظل محتفظة بصفاتها ويمكن لها ان ترتب نفس الآثار التي ترتبها حيازة السلف، من حيث جواز التمسك بالتقادم المكسب وتقرير الحماية القانونية، أما إذا كانت حيازة السلف عرضية فإنها تنتقل بمهدة الصفة إلى الوارث ويبقى هذا الأخير حائزاً عرضياً يحوز لحساب غيره، ولا يستطيع تغيير هذه الصفة إلا وفقاً لما يتطلبه القانون²⁰.

2/ انتقال حيازة العقار الى الخلف الخاص كحيازة جديدة مستقلة

ان انتقال حيازة العقار الى الخلف الخاص لا يتم بصفة تلقائية بل بموجب الاتفاق ، وتعتبر حيازته في الأصل حيازة جديدة مستقلة عن الحيازة السابقة لها ، غير أن المشرع أقر استثناء إمكانية ضمها لحيازة السلف ، ويقتضي هذا العنصر التطرق الى مفهوم الخلف الخاص في الحيازة (أ) ، حالات انتقال الحيازة له (ب) ثم صفة حيازة الخلف الخاص (ج).

أ/ مفهوم الخلف الخاص

فيما يتعلق بمفهوم الخلف الخاص يقصد به من يخلف الشخص في مال معين من أمواله ، أو من تلقى عن غيره حقاً معيناً بالذات، أو هو كل حائز قامت بينه وبين الحائز السابق علاقة قانونية أدت إلى انتقال الحيازة، ومثالها علاقة المشتري بالبائع،

والموهوب له بالواهب، والموصى له بعين معينة بالموصي، ويأخذ حكم الخلف الخاص كل شخص يجب أن تنتقل إليه حيازة العين على إثر فسخ لتصرف أو إبطاله أو بطلانه أو نقضه أو إلغائه أو الرجوع فيه أو زواله بسبب من الأسباب²¹، كما يعرف الخلف الخاص بالشخص الذي تحصل على حق معين من أصله كالمشتري الذي يعتبر خلفا خاصا للبائع²².

فيعتبر خلفا خاصا الحائز الحالي إذا كان قد اشترى العقار من حائز سابق، فتنقل إليه الحيازة ويجوز له أن يضم إلى حيازته إلى حيازة سلفه في كل ما يرتب لقانون على الحيازة من أثر، وقد أجاز المشرع الجزائري²³ صراحة انتقال الحيازة بموجب الاتفاق من الحائز إلى غيره إذا اتفقا على ذلك وكان في استطاعة الخلف الخاص الذي انتقلت إليه الحيازة أن يسيطر على الحق الواردة عليه الحيازة، حتى لو لم يكن هناك تسلم مادي للعقار موضوع هذا الحق، ويفهم من ذلك أن الحيازة تنتقل من السلف الحائز إلى الخلف الخاص بالاتفاق على نقلها بينهما اتفاقاً يعقبه التسليم بمختلف صورته²⁴ وهو ماسنصل فيه في العنصر الموالي.

ب/ كيفية وحالات انتقال حيازة العقار الى الخلف الخاص.

فيما يخص كيفية انتقال الحيازة إلى الخلف الخاص فان ذلك لا يتم الا بناء على اتفاق بينه وبين سلفه مع ضرورة التسليم الفعلي أو الحكمي للعقار، حيث يشترط لهذا الانتقال أن يتوافر لدى الخلف السيطرة الفعلية أو الحكمية على العين موضوع الحيازة²⁵، وجدير بالإشارة في هذه الحالة أن المشرع لم يفرض شكلا معيناً للاتفاق المبرم بين السلف وخلفه على نقل الحيازة مما يوحي باعتباره عقدا رضائيا يكفي لانعقاده توفر الرضا وتنتقل الحيازة من تاريخ العقد المتفق عليه فيصبح الخلف الخاص حائزا للعقار فوراً اثر إبرام عقد البيع²⁶، ويتميز بكون محله نقل وضع ظاهر للسلف يتمثل في سيطرته على العقار الى خلفه الخاص وليس انتقال ملكية العقار، ومايدعم قولنا بعدم اشتراط الرسمية في انتقال الحيازة بموجب عقد البيع أو الهبة مثلا كون الحيازة واقعة مادية تثبت بكل وسائل الاثبات وتنشئ وضعية قانونية لحائز العقار مما يجعل التصرف فيها عن طريق بيعها أو هبتها كذلك يثبت بجميع وسائل الاثبات، وبمعنى المخالفة فان شهادة الشهود أو إقرار المتعاقدين أو سند البيع العربي كلها تعد وسائل اثبات صحيحة تؤكد انتقال الوضعية القانونية من الحائز الأصلي أي السلف الى الحائز الجديد أي خلفه الخاص.

ومن أهم الإشكالات المثارة في هذه الحالة هي قيام السلف أي البائع ببيع العقار الذي يحوزه إلى الخلف أي للمشتري على أساس نقل ملكيته لهذا الأخير بموجب عقد عربي فيكون بذلك محل العقد المتفق عليه هو نقل ملكية العقار وليس نقل حيازته مما يجعل العقد باطلا لتخلف ركن الرسمية في التصرف الناقل للملكية تبعا لحكم المادة 324 مكرر¹، في حين أن التكييف الصحيح محل العقد هو في الحقيقة بيع حيازة العقار وليس بيع العقار الذي لم يملكه السلف بعد وبالتالي يتعذر عليه بيعه، بغض النظر عن كون مدة التقادم المكسب قد اكتملت أم لا لدى السلف، فحتى ولو كان السلف قد حاز العقار لأكثر من 15 سنة كاملة حيازة قانونية صحيحة مكسبة للملكية فانه يبقى حائزا، ولا يتحول الى مالك ما لم يتم شهر سند ملكيته الرسمي المتمثل اما في عقد الشهرة المحرر قبل 2007 أو سند الملكية الناتج عن التحقيق العقاري، وتبعا لذلك لا يمكنه الا نقل وضعة القانوني كحائز الى المشتري.

وفيما يتعلق بـ **صور أو حالات انتقال الحيازة الى الخلف الخاص** فقد تم تحديدها من طرف المشرع الجزائري²⁷ تبعا لحالات تسلمه للعقار ، والذي قد يكون تسليما فعليا فيكون انتقال الحيازة انتقالا ماديا، أو تسليما حكما فيكون انتقال الحيازة فيه انتقالا معنويا أو عن طريق التمكين الذي يكون انتقال الحيازة انتقالا رمزيا²⁸.

فالأصل عند انتقال الحيازة الى الخلف الخاص أن يتم نقلها له عن طريق **التسليم الفعلي** للعقار محل الحيازة حيث يكون في استطاعته أن يسيطر على العقار ماديا بوضع اليد²⁹ ، سواء بتمكينه من السيطرة المادية على العقار بعد ابرام العقد المتضمن الاتفاق على انتقال الحيازة أو باستمرار الخلف في وضع يده على العقار اذا كان تحت سيطرته قبل انتقال الحيازة بشرط ان تتحول نيته في السيطرة لحساب نفسه بعد أن كان وسيطا يمارسها لحساب السلف³⁰، فيكون العقار في حيازة المشتري قبل البيع، بمقتضى عقد أيجار أو عارية استعمال أو ودعية أو غيرها من العقود المشابهة، فإذا ما ابرم عقد البيع فإن المشتري يكون حائزا للعقار حيازة فعلية وقت ابرام العقد، ومن ثم فإنه ليس في حاجة إلى سيطرة مادية جديدة لانتقال الحيازة إليه، بل تبقى الحيازة المادية كما كانت بل يكفي أن يتفق مع البائع على أن يستمر في حيازته للعقار، لا بصفته كمستأجر أو مودع لديه أو مستعير بل بصفته الجديدة كحائز له بالشراء، ويترب على ذلك أن تتغير نية المشتري وصفته في حيازته للعقار بموجب الاتفاق³¹.

ومن مظاهر وضع اليد على العقار من طرف الخلف الخاص استعماله للعقار لما اعد له فان كان العقار ، منزلا يتحقق التسليم بتمكينه من مفاتيحه وان كان ارضا زراعية تمكينه من حرثها وغرسها ويستغله بالحصول على غلته الطبيعية او المدنية وان يتصرف فيه بما يظهره بمظهر المالك.

والمثل الشائع على هذا التسليم في حالة البيع هو انتقال حيازة المبيع من البائع للمشتري بالتسليم الفعلي وذلك وفقا لنص المادة 1/367 من القانون المدني الجزائري التي تقضي بأن التسليم يتم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يكون متمكنا من حيازة ما اشتراه حيازة يستطيع بمقتضاها أن ينتفع به الانتفاع المعد له دون مانع يمنع من ذلك³².

واستثناء يتم انتقال الحيازة **بالتسليم الحكمي** الذي يتم بموجبه انتقال الحيازة دون ان يتم التسليم المادي للعقار الى الخلف الخاص بأن يبقى العقار في حيازة المالك ، ولكن ليس بوصفه مالكا بل لحساب الخلف الأخير لأن السلف قد أصبح مستأجرا أو مستعيرا للشيء المحاز أو طلب أجلا للتسليم³³.

جدير بالإشارة في هذا الصدد أن التسليم الفعلي قد يكون ركنا في العقود العينية مثل عقد الهبة في القانون الجزائري الذي تعتبر الحيازة ركنا فيه مع الإشارة الى وجود بعض الاستثناءات³⁴ ، وهو مايستوجب كأصل ان يكون تسليم العقار ماديا عند انتقال حيازته الى الخلف الخاص بموجب عقد الهبة ، ولا يكفي التسليم الحكمي الذي يترتب عنه بطلان العقد لتخلف ركن الحيازة .

ج/ صفة حيازة الخلف الخاص كحيازة جديدة مستقلة.

على عكس انتقال حيازة السلف الى الخلف العام بنقص خصائصها وصفاتها على اعتبار ان شخصية الخلف العام امتداد لشخصية السلف، فان الخلف الخاص تنشأ لفائده ووضعية جديدة كحائز جديد للعقار لانتهاء الاعتبار السابق الذكر.

وبناء عليه تعتبر حيازة الخلف الخاص حيازة جديدة فانه بدأ حيازة جديدة مستقلة تماما عن حيازة السلف من حيث صفاتها من حيث توفر شروطها أو العيوب وذلك راجع لكونها تتميز بصفاتها الخاصة التي قد تختلف عن الصفات التي كانت عليها من قبل، فقد تكون حيازة السلف حيازة عرضية ومع ذلك تكون حيازة الخلف الخاص قانونية والعكس، كما قد تكون حيازة السلف معيبة بالإكراه أو غموض أو خفاء بينما حيازة الخلف خالية من العيوب فتكون معيبة بعيوب خاصة بها تختلف عن العيوب التي كانت تشوب حيازة السلف³⁵، فقد تكون حيازة السلف معيبة في حين تنشأ حيازة خلفه الخاص صحيحة منشئة لآثارها، أو العكس .

وفيما يتعلق بحسن نية الحائز ، فان العبرة في تقدير وجود حسن النية أو سوءها يعتمد على نية الخلف الخاص وليس له علاقة بنية السلف ، مما يستوجب الرجوع إلى القاعدة العامة القائمة على افتراض حسن النية في الخلف الخاص حين ثبوت العكس³⁶.

المركز الثاني: المركز القانوني للخلف كحائز جديد بين أثر انتقال الحيازة والحماية .

يترتب على انتقال الحيازة من السلف الى الخلف انتقال الوضعية القانونية كحائز جديد مما ينشئ للخلف مركزا قانونيا يجب عليه حمايته سواء كصاحب طريق صحيح لاكتساب حق الملكية العقارية باكتمال مدة التقادم المكسب أو كحائز (ثانيا)، وذلك كأثر لهذا الانتقال (أولا).

أولا: أثر انتقال حيازة العقار على المركز القانوني للخلف كحائز جديد

عند انتقال الحيازة من السلف الى الخلف فانها تبقى مستمرة لحسابه (1) وجاز لهذا الأخير أن يضم حيازته الى حيازة سلفه (2) في كل ما يرتب القانون على الحيازة من أثر .

1/ استمرارية حيازة الخلف لحسابه

يترتب على انتقال الحيازة استمراريته لحساب الخلف أي عدم انقطاع حيازة سلفه، وإذا كانت استمرارية حيازة الخلف العام أمرا بديهيا تبعا لكون شخصية الخلف امتداد لشخصية السلف فلا تنشأ له حيازة جديدة كما سبق بيانه ، على عكس الحال فيما يخص الخلف الخاص الذي تنشأ له حيازة جديدة مستقلة عن حيازة سلفه مما يؤدي بنا للقول مبدئيا ان حيازة سلفه قد انقطعت ، غير ان المشرع الجزائري استثناء اعتبرها مستمرة لحساب الخلف الخاص كذلك من فحوى النصوص القانونية وذلك قياسا على إجازته ضم حيازته الى حيازة سلفه فيما يفيد أي ضم مدة تقادم السلف الى مدة تقادم حيازة خلفه لبلوغ التقادم .

وبناء عليه فإن إنتقال نشأة وضعية الحائز من شخص إلى آخر يفترض تواصل علاقة الحائز المادية والمعنوية بالعقار رغم تغيير الأشخاص أي حفاظه على الحيازة بركنيها المادي والمعنوي، فيجب أن تكون السيطرة المادية على العقار متصلة لا تنقطع السابقة عن اللاحقة بحيث لا تعتبر السيطرة اللاحقة ابتداء بل إنتقالا من شخص لآخر³⁷ مع توفر نية التملك لتكون الحيازة قانونية لا عرضية.

2/ استفادة الخلف من مدة حيازة السلف بين بلوغ التقادم والحفاظ على الوضعية القانونية كحائز

إن أهم ما يترتب على اعتبار حيازة الخلف العام ليست حيازة جديدة بل هي امتداد لحيازة سلفه إمكانية ضم مدة حيازة الخلف تلقائيا إلى مدة حياة السلف للانتفاع بدعاوى الحيازة وأيضا لإكمال المدة المطلوبة لكسب الملكية بالتقادم، فلا تنقطع مدة الحيازة بانتقالها من السلف إلى الخلف العام ما دام أن الانتقال تم بسبب مشروع، لذلك وتبعاً للأحكام العامة يجوز للخلف العام أن يضم مدة حيازته إلى مدة حيازة سلفه دون حاجة إلى نص صريح، وذلك متى وجدت فائدة من هذا الضم مما يجعل للحيازة أثراً رجعياً، ونتيجة لذلك تحتسب مدة الحيازة من بداية حيازة السلف وتضم هذه المدة إلى مدة حيازة الخلف العام وذلك وفقاً لمصلحته سواء تعلق الأمر بمباشرة دعاوى الحيازة أو بإكمال مدة التقادم المكسب لحق الملكية³⁸.

أما بالنسبة للخلف الخاص فقد نص المشرع الجزائري استثناء ضمن أحكام المادة 814 من القانون المدني على أنه يجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه ليلبغ التقادم، بمعنى المخالفة فانه فرضاً في غياب هذا النص لا يمكن للخلف الخاص ضم المدد ولا الاستفادة من حيازة سلفه وذلك لكون حيازته جديدة ومستقلة كأصل عن حيازة سلفه كما سبق التطرق إليه.

تعتبر إمكانية ضم مدد الحوز دليل على إمكانية انتقال وضع اليد من السلف إلى الخلف ولا يجوز ضم مدة وضع يد حائز قديم إلى مدة وضع يد حائز جديد إلا إذا تحد هدف الحائزين السابق واللاحق في نية إكتساب حق ملكية العقار. فلا يجوز للخلف ضم مدة حوز سلفه إذا كان مجرد حائز عرضي أو ماسك للعقار³⁹.

ثانياً: انعكاس ضم المدد على ضبط الوضعية القانونية للخلف بين ثبوت حق الملكية وحماية الحيازة

الحائز سواء كان خلفاً عاماً أو خاصاً قد ينتفع بحيازة سلفه لكسب الملكية بالتقادم المكسب (1) أو يكفي برفع دعاوى الحيازة لحماية حيازته (2)، كما قد يضار بها إذا كانت حيازة سلفه معيبة.

1/ أثر ضم المدد على بلوغ التقادم لاكتساب الخلف حق ملكية العقار

على اعتبار كون الحيازة وسيلة لاكتساب حق الملكية العقارية وليست حقاً عينياً ولا شخصياً، ومع ذلك تنتقل إلى الخلف لتمكينه من اكتساب الحق محل الحيازة⁴⁰، حيث يستطيع الخلف ضم مدة حيازته إلى مدة حيازة سلفه في كل ما يترتب عليه القانون على ذلك من آثار، وضم مدد الحيازة يفيد في حساب مدة التقادم بشرط أن تكون الحيازة المراد ضمها خالية من العيوب⁴¹، وإذا ترتب على ضم مدة حيازة إلى مدة حيازة الخلف اكتمال مدة التقادم المكسب اكتمل للحائز طريق اكتساب صحيح لملكية العقار يخول له المطالبة بسند الملكية في إطار التحقيق العقاري⁴² أو رفع دعوى الاستحقاق لإثبات ملكيته المكتسبة بالحيازة والتقادم المكسب في حالة ما إذا نازعه أحد في حيازته.

إن أهم أثر لانتقال الحيازة هو تمكين الخلف من الاستفادة من مدة حيازة سلفه لبلوغ التقادم بهدف اكتساب ملكية العقار، وقبل التطرق إلى أحكام التقادم المكسب المطبقة على الخلف يجب التأكيد على أن ثبوت الملكية لهذا الأخير لا يرتبط بتوفر التقادم المكسب فقط بل يجب أن تتوفر كذلك الحيازة القانونية بركنيها المادي والمعنوي وبشروطها القانونية من هدوء وعلنية وألا يشوبها عيب اللبس بالإضافة إلى عدم انقطاعها واستمراريتها إلى حين اكتمال مدة التقادم المنصوص عليها قانوناً⁴³، وبذلك تنتج الحيازة القانونية باكتمال مدة التقادم المكسب أثرها وتكون مصدراً صحيحاً لاكتساب

الحائز ملكية العقار ، ولكن بطريقة مركبة نوعا ما على خلاف الحال اذا كانت الحيازة أصلية ولم تنتقل للغير، فأثر الانتقال أنه غالبا ما يكون مفيدا للخلف ولثبوت ذلك يجب أولا التأكد من حيازة سلفه وتقييمها طبقا للأحكام العامة للحيازة خاصة تلك المتضمنة الشروط القانونية للحيازة المكتسبة للملكية بركنيها ، فان توفرت شروطها أمكنه الاستفادة من حيازة السلف ، أما اذا تخلف أحد شروطها فلا يمكنه الاستفادة من حيازة السلف وهي معيبة لأن لا أثر لها حتى بالنسبة للسلف ذاته فليس من المعقول ان يستفيد منها خلفه.

وبناء عليه يلزم أن تكون حيازة السلف صالحة لكسب الملكية بالتقادم فاذا كانت حيازة السلف عرضية وحيازة الخلف قانونية فيستطيع هذا الأخير كسب ملكية العين بالتقادم ولكن ليس له في ذلك ضم مدة حيازة سلفه إلى حيازته لأن حيازة السلف لم تكن أصلا قابلة لكسب الملكية بالتقادم، وكذلك إذا كانت حيازة السلف معيبة بعيب الخفاء فان الخلف الخاص الذي يحوز حيازة صحيحة خالية من العيوب يستطيع كسب ملكية العين بالتقادم بناء على مدة حيازته فقط ولا يمكن له أن يضم مدة حيازة سلفه إلى مدة حيازته لإستكمال المدة المطلوبة في التقادم المكسب⁴⁴.

وبعد ثبوت توفر شروط الحيازة القانونية بركنيها لفائدة السلف سواء باستفادته من حيازة سلفه المستوفية للشروط القانونية وحيازته كخلف أو من حيازته فقط وجب التأكد كذلك من توفر التقادم المكسب لاكتمال صحة مصدر الحق العيني وجدير بالإشارة الى وجود نوعين من التقادم المكسب تقادم طويل المدى(الأمد) وتقادم قصير المدى⁴⁵، وبالنسبة للتقادم طويل المدى⁴⁶ فانه من حاز عقارا أو حقا عينيا دون أن يكون مالكا له اكتسب ملكيته إذا استمرت حيازته له مدة 15 سنة بدون انقطاع، و عليه يشترط في هذا التقادم استمرارية الحيازة القانونية خلال 15 سنة كاملة فقط ، في حين يشترط في التقادم قصير المدى⁴⁷ توفر الحيازة القانونية وحسن نية الحائز وقت تلقيه للحق مع امتلاكه السند الصحيح المشهر الصادر من غير المالك واستمرار حيازته ل 10 سنوات فقط .

ونتيجة لذلك فان الخلف في الغالب يستفيد من حيازة السلف من حيث المدة لاكتساب ملكية العقار محل الحيازة⁴⁸، وان شاب حيازة السلف عيب فانه لايمس حيازة الخلف الخاص لأنها حيازة جديدة تعتبر غير معيبة حتى ولو كانت حيازة سلفه معيبة ، بينما تضر حيازة السلف بحيازة الخلف العام التي ينتقل العيب اليها تبعا لامتداد حيازة سلفه اليه وبناء عليه لا تنتج حيازة الخلف العام أثرا الا بعد زوال العيب ، و قد يتضرر الخلف العام من حيازة سلفه اذا كان سئ النية حيث ينتقل اليه هذا الوصف الى حين اثباته سوء نيته، غير أن أثر سوء النية على حيازة الخلف يترتب عنه عدم استفادة هذا الأخير من مدة التقادم قصير المدى ويبقى بإمكانه دائما الاستفادة من التقادم طويل المدى الذي يتطلب فقط استمرارية الحيازة غير المعيبة بركنيها مدة 15 سنة كاملة دون تأثير لحسن أو سوء النية على اكتساب حق الملكية من طرف الحائز .

2/ إمكانية رفع دعاوى الحيازة باسم الخلف حماية لوضعه الظاهر

اذا لم تتوفر لدى السلف مدة التقادم الكسب سواء بضم مدة حيازة سلفه لمدته أو بموجب مدة حيازته فقط ، لا يمكنه رفع دعوى استحقاق العقار لعدم صحة مصدر حقه ، ولا يبقى أمامه سوى رفع إحدى دعاوى الحيازة لحماية وضعه الظاهر الذي أنشأ وضعيته القانونية كحائز بشرط مرور على الأقل سنة على حيازته دون عيوب.

وإذا إستولى الغير على حيازة العقار كان للخلف إسترداد الحيازة خلال سنة من هذا الإستيلاء ، وإذا إستردها إعتبرت حيازته موجودة بأثر رجعي من وقت موت مورثه بالنسبة للخلف العام، ومن تاريخ الاتفاق بالنسبة للخلف الخاص ، وليس من وقت إسترداد الحيازة.

فإذا كانت مدة حيازة السلف كافية لرفع دعاوى الحيازة فينتقل هذا الحق إلى الخلف العام فيستطيع رفع دعوى إحدى دعاوى الحيازة كدعوى إسترداد الحيازة إذا سلبت منه أو دعوى منع التعرض للحيازة إذا تعرض له شخص آخر في إحدى سلطاته كحائز فممنعه من استعمال العقار أو استغلاله، وأخيرا دعوى وقف الاعمال الجديدة في الحيازة كأن يشرع الغير في بناء منزل على الأرض التي يحوزها الخلف⁴⁹ ، ولا يشترط أن تدوم حيازة هذا الأخير سنة كاملة من يوم موت مورثه أو من يوم إبرام العقد إذا كانت حيازة سلفه قد دامت سنة كاملة ، كما يمكن للخلف ان يكتفي بمدة حيازته إذا دامت سنة أو أكثر لرفع دعاوى الحيازة دون حاجة الى ضم حيازة سلفه، أما إذا كانت مدة حيازة كل من السلف أو الخلف غير كافية لوحدها من أجل حمايتها بدعاوى الحيازة فلا يكون امام الخلف الا ضم المدد لبلوغ السنة والا تعذر عليه حماية حيازته وذلك لعدم نشوء وضعيته القانونية كحائز أصلا ، كأن تكون قد دامت ثمانية أشهر فقط فيجب أن تستمر حيازة الخلف العام على الأقل أربعة أشهر أخرى ليضم إليها مدة حيازة سلفه لإستكمال مدة السنة اللازمة لرفع دعاوى الحيازة⁵⁰.

ونشير في الأخير ان للخلف العام باعتباره الحائز الذي توفرت لديه الحيازة القانونية لمدة سنة ان يطالب بقسمة الانتفاع بالعقار محل الحيازة ، وفي هذا الصدد جاء قرار المحكمة العليا رقم 696304 المؤرخ في 2012/03/15⁵¹ مؤكدا في مبدئه ان الحيازة تنتقل الى الخلف العام على الصفة التي كانت عليها ذلك ان المدعين طلبوا تقسيم القطعتين الارضيتين اللتين كان يحوزهما مورثهم . وللتين انتقلت حيازتهما اليهم بعد وفاته وأنه طبقا لاحكام المادة 814 من القانون المدني فان الحيازة تنتقل الى الخلف العام وان المدعين تمسكوا طول الدعوى بالحيازة وليس بملكية القطعة الأرضية ، وحيث ان للحائز حق استعمال مايجوزه وينتفع به ، وحيث ان حق الانتفاع ينتقل الى الخلف العام عن طريق الميراث طبقا للمادة المذكورة ، وحيث ان التركة تقسم على الورثة فان قسمة الانتفاع بالعقار محل الحيازة ممكن دون قسمة حق الرقبة .

من بين النزاعات المثارة في هذا الصدد تلك التي يتم الخلط فيها بين حماية حق أحد الورثة بصفته خلفا عاما في اكتساب الملكية بالحيازة والتقدم المكسب ، وبين حق باقي الخلف العام في حماية حقهم في اكتساب ملكية العقار أو حماية الحيازة التي انتقلت اليهم من سلفهم ، مثلما جاء في مضمون قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2005/09/14، ملف رقم 300879⁵². لما كان ثابتا في قضية الحال أن الطاعن وهو وارث انتقلت اليه حيازة العقار من سلفه طالب في نزاع مع اخوته طالب برفع اعتراضهم بصفته المطعون ضدهم على تحرير عقد الشهرة من قبل الموثق لفائدة الطاعن وحده، المنصب على القطعة الأرضية التي ورثها الأطراف طبقا لأحكام المادتين 815 و 820 من القانون المدني، في حين أن المادة 820 تتعلق بالتعرض للحيازة وبالدعوى الرامية إلى وضع حد له، وأنه فيما يتعلق بالمادة 815 فإن قضاة الموضوع أثبتوا من خلال الشهادات بأن مورث الأطراف مارس الحيازة إلى غاية وفاته، وبهذا فإن الحيازة انتقلت إلى كل الورثة بصفته خلفه العام ولا يمكن أن يستفيد منها وارث واحد فقط —المتمثل في قضية الحال في الطاعن الذي حرر عقد الشهرة لفائدته منفردا بناء على تمسكه بصحة حيازته كطريق لاكتساب ملكية العقار متجاهلا نصيب اخوته في الحيازة التي انتقلت لهم جميعا من مورثهم ،

تطبيقا للمادة 814 من القانون المدني التي طبقوها تطبيقا سليما، والجدير بالتعليق هو تأسيس القضاة الذي بني على أن الأمر كان يتعلق بمجرد تسامح، وأن التسامح لا يمكن أن يستعمل كأساس للحيازة، في حين أن التأسيس الجدير بالاثارة في هذا الصدد أن انما يتعلق بعيب اللبس الذي يشوب حيازة الطاعن لنفسه دون باقي الورثة و حيازة الوارث الطاعن للعقار محل حيازة مورثهم يعتبر حيازة لجزء من تركته قبل تصفيتهما والتي تكون مشوبة بعيب الغموض حيث يشوبها لبس حول ما اذا كانت لحسابه منفردا أو لحساب كل الورثة ، ونتيجة لذلك لا تنتج الحيازة آثارها القانونية لاقتراثها باللبس الذي يعتبر من عيوب الحيازة التي تجعلها بلا أثر، ويتمثل هذا الأخير في قضية الحال عدم اكتساب الطاعن للملكية العقار وتبعاً لذلك بطلان عقد الشهرة المحرر لفائدته منفردا⁵³.

ويتربط على ذلك أن الطاعن بصفته أحد الخلف العام يعتبر حائزا لحساب كل الورثة وليس لحساب نفسه فقط في الفترة الزمنية ما بين موت السلف والسيطرة المادية الفعلية من طرف بقية اخوته ، وفي حالة التعدي على حيازتهم او الاستيلاء عليها من طرف احد الورثة أو من طرف الغير كان لكل واحد من الخلف العام حماية حقه في اكتساب ملكية العقار ان توفرت فيه شروط ومدة التقادم المكسب ، أو حماية حيازتهم بأن يرفع دعوى استرداد الحيازة المنتقلة له كخلف عام خلال سنة من هذا الإستيلاء عليها⁵⁴.

من جانب آخر ومن بين أكثر الإشكالات التي تثار في اطار حماية الوضعية القانونية للخلف كحائز جديد الخلط بين وضعيته كحائز توفر له التقادم المكسب وبين حائز توفرت لديه شروط الحيازة القانونية فقط ،والسؤال الذي يجب اثارته في هذا الصدد هل ان الخلف يريد حماية حق الملكية المكتسب بالحيازة والتقادم المكسب أم يكتفي بحماية وضعه كحائز؟ فرغم توفر شروط اكتساب الملكية بالحيازة يلاحظ ان اغلب الدعاوى القضائية التي يرفعها الخلف تكون لحماية الحيازة بطرط المعتدي عليها واستردادها دون المطالبة بالحق العيني المكتسب رغم انه الأفضل لانه ينقل الخلف من وضعية الحائز الى المالك، مع التأكيد على ان الحيازة و التقادم المكسب يعد من طرق اكتساب الملكية والدعوى المرفوعة للمطالبة به هي دعوى ملكية وليست دعوى حيازة ، وهو ما أكدته قرار المحكمة العليا رقم 205549 المؤرخ في 2001/02/28⁵⁵ والذي كيف الدعوى المرفوعة من الخلف الخاص في اطار انتقال الحيازة اليه من السلف بموجب عقد المقايضة دعوى ملكية واعتبر تقديمه دفعا بالتقادم المكسب في مواجهة دعوى الملكية اثناء الاستئناف يعد دفاعا في الدعوى الاصلية وليس طلبا جديدا لحماية الحيازة، وهو ما أكدته قرار المحكمة العليا رقم 321463 المؤرخ في 2005/10/12⁵⁶والذي يؤكد انه لايمكن قانونا التمسك بالحيازة في دعوى الملكية ، لكون التمسك بالتقادم المكسب يعد دفعا بالملكية على اعتبار ان الحيازة في موضوع النزاع سبب من اكتساب الملكية لاقتراثها بالمدة الطويلة المقررة قانونا أي مدة التقادم ، مع التأكيد على انه لايجوز للخلف كحائز جديد الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة في جميع الأحوال .

الخاتمة:

تعتبر الحيازة وضعاً مادياً ظاهراً رتب المشرع عليه وضعاً قانونياً خاصاً للحائز ، ويتربط على حيازة العقار من طرف الحائز الأصلي نشأة وضعية قانونية له كحائز ، ولا شك أن وضعيته هذه تتميز بالمرونة نظراً لامكانية انتقالها من شخص الى آخر

كلما توفرت شروط الانتقال ، فيمكن ان تنتقل الحيازة اما الى الخلف العام أو الخلف الخاص فيكتسب كل منهما وضعية حائز العقار بطريقة معينة خاصة به.

ومن أهم النتائج المتوصل اليها في هذا الصدد أن انتقال الحيازة يكون تلقائيا ودون شروط الى الخلف العام كامتداد لحيازة سلفه بواقعة الوفاة عن طريق الميراث بجميع خصائصها وميزاتها ، على خلاف انتقال الحيازة الى الخلف الخاص الذي يكون بناء على اتفاق بين الحائز الأصلي والحائز الجديد مع تسليم العقار محل الحيازة له تسليما فعليا أو حكما لتنشأ له حيازة جديدة مستقلة عن حيازة سلفه وتكتسب خصائص وصفات جديدة عند انتقالها للخلف الخاص، غير انه في حالي الانتقال يمكن للخلف ان يستفيد من مدة حيازة سلفه لبلوغ التقادم بشرط ان تتوفر في حيازة السلف الشروط القانونية وخلوها من العيوب ، مع الإشارة الى ان جواز ضم المدد جاء به المشرع كاستثناء عند انتقال الحيازة الى الخلف الخاص -رغم ان حيازته تعتبر حيازة جديدة ومستقلة- ليستفيد هذا الأخير من الحيازة القانونية لسلفه على خلاف ضم المدد في حالة الخلف العام الذي لا يحتاج الى نص ولا استثناء على اعتبارها امتداد لحيازة مورثه.

من أهم آثار انتقال الحيازة من السلف الى الخلف كحائز جديد ان تنتقل اليه وضعية الحائز مما ينشئ للخلف مركزا قانونيا يجب عليه حمايته فإما ان يبقى مجرد حائز اذا لم تكتمل مدة التقادم المكسب فتقتصر حمايته في هذه الحالة على حماية وضعه المادي الظاهر برفع دعاوى الحيازة ، أو أن تثبت له ملكية الحق باكتمال التقادم المكسب فيحامي حقه عن طريق رفع دعوى الاستحقاق والذي يعتبر أهم أثر على الاطلاق ، ومايميز انتقال الحيازة في هذا الاطار أن الخلف يستفيد من حيازة سلفه بضم مدة حيازة هذا الاخير إلى حيازته سواء كان خلفا عاما أو خاصا للإنتفاع بدعاوى الحيازة ولكسب الملكية بالتقادم. ومن أهم الاقتراحات التي يمكن تقديمها في ختام هذه الدراسة :

- قيام المشرع بتعديل المواد القانونية المتعلقة بانتقال الحيازة وذلك بتفصيل الاحكام القانونية للانتقال وحالاته، وادراج حالات استفادة الخلف من حيازة السلف بالتفصيل تبسيطا لمضمون النصوص خاصة فيما يتعلق بأثر انتقال الحيازة بصفاتها على استقرار وضع الخلف كحائز أو كمكتسب لحق الملكية بالحيازة والتقادم المكسب حرصا على سهولة تطبيق هذه النصوص.

- تنظيم لقاءات علمية وحملات توعوية بهدف توعية الأشخاص بطبيعة الانفاقات والعقود التي يبرمونها في حالة غياب سند الملكية لدى السلف ، والتي تعتبر بطبيعتها عقود تنصب على نقل حيازة العقار وليس ملكيته ، والتنبيه الى الفرق بين العقد الناقل للحق العيني والعقد الذي لايمكنه الا نقل السيطرة المادية على العقار الى الخلف الخاص وخطورة ذلك نظرا لكون هذا الأخير لايرتب أي أثر ناقل للملكية الا اذا استمرت حيازة الخلف وتوفرت له مدة التقادم المكسب بحيازته فقط أو باستفادته من مدة حيازة سلفه وفقا للأحكام القانونية مع ضرورة مطالبته بسند الملكية المكتسبة بالحيازة في اطار التحقيق العقاري أو بحكم يستوجب الشهر لنشوء حقه العيني.

- ولما لا إضافة نص صريح يؤكد بطلان عقد بيع ملكية العقار من طرف الحائز مهما كانت مدة حيازته حتى لو استمرت صحيحة مدة 15 سنة الا بعد شهر السند المثبت لاكتسابه حق الملكية ، وببطل كل تصرف خلاف ذلك ويكيف على أنه تصرف ناقل للحيازة وليس للملكية ، وذلك نظرا لكثرة العقود العرفية التي يكون محلها

بيع عقار يحوزه السلف –والذي يعتبر عقدا باطلا لتخلف ركن الرسمية- في حين ان محل العقد هو بيع حيازة العقار – والذي يعتبر عقدا صحيحا لعدم اشتراط الرسمية لاثبات التصرف في الوقائع-، وذلك تفاديا للاشكالات التي تثيرها هذه العقود في الواقع.

- تعديل نص المادة 811 من القانون المدني بادراج فقرة تؤكد ان الاتفاق على انتقال الحيازة يثبت بجميع وسائل الاثبات ، نظرا لكون العقد محله انتقال واقعة الحيازة التي تثبت بجميع وسائل الاثبات ، فمن غير المعقول ان تثبت نشوء الوضع المادي الظاهر والقانوني للحائز بجميع وسائل الاثبات ونشترط الرسمية في عقد انتقالها.

المراجع:

يتم ترتيب قائمة المراجع وفق الطريقة المنهجية الصحيحة بعد تحرير الخاتمة :

- (1)- **الكتب :** المؤلّف / المؤلّفين: عنوان الكتاب، الناشر، البلد، الطبعة (ط)، السنة، الجزء (ج) / المجلد (مج)، الصفحة (ص)
-ممدوح محمد علي مبروك، حق الملكية دراسة تحليلية للملكية بوجه عام وأسباب كسبها في القانون المدني (المصري والفرنسي) والفقه الإسلامي ، دار النهضة العربية ، مصر، دون طبعة، 2018، ص 492-493.
- نبيلة الكراي الوريعي، حائز العقار، مجمع الأطرش للكتاب المتخصص، تونس، الطبعة الأولى، 2015، ص 363 وما بعدها.
- بلحاج العربي ، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا -دراسة مقارنة-، دار هومه، الجزائر ، دون طبعة، 2016، ص 399.
- فريدة محمدي (زواوي) ، الحيازة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، دون طبعة، 2000، ص 40.
- لخلو خيار غنيمه، نظرية العقد، بيت الأفكار، الجزائر، الطبعة الثانية، 2021، ص162.
- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الاصلية ، الملكية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص553.
- نخلة أحمد فوزي، الحيازة في ضوء الفقه وأحكام القضاء الصادرة حتى 2018، المصدر القومي للاصدارات القانونية ، مصر، الطبعة الأولى -، 2019، ص 119.
- أحمد خالدي ، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة ، مرجع سابق، ص 188 و 189.
- أحمد خالدي، التقدم وآثاره في القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة ، دار هومه، الجزائر، الطبعة الثانية، 2017، ص183 وما بعدها.
- هشام زوين ، الوسيط في الدعاوى المدنية ، المجلد 2، العربية للنشر والتوزيع ، مصر ، طبعة 2023، ص391 وما بعدها.
- جمال سايس دعاوى الحيازة، منشورات كليك، الجزائر، الطبعة الأولى، 2019، ص 36 وما بعدها.
- (1)-**الرسائل والأطروحات الجامعية** الإسم الكامل للباحث (مؤلّف الرسالة/ الأطروحة): عنوان الرسالة/ الأطروحة ، رسالة ماجستير/ أطروحة دكتوراء غير منشورة، التخصص، الكلية والجامعة، التاريخ، الجزء (ج)، الصفحة (ص).
- ضيف أحمد ، اكتساب الملكية العقارية بالتقدم في ضوء مستجدات القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2015-2016، ص151.

(1)-المقالات :

- بن رقية بن يوسف و بن عيسى سعيدة، نقل الحيازة للخلف العام، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة ، العدد 2، جوان 2016، ص 160.
- صدوقي المهدي، دعاوى الحيازة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تليجي الاغواط، العدد 5، ماي 2019، ص 13 ومابعدا.

(1)-الأحكام والقرارات القضائية :

- القرار المؤرخ في 2005/09/14 ، ملف رقم 300879 ، المجلة القضائية ، 2005، العدد02، ص 359.
- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية القسم الثالث، المؤرخ في 2012/03/15 ، ملف رقم 696304 ، ورثة (س.ع) ضد (س م) ومن معها ، المجلة القضائية ، 2001، العدد02، ص 201 .
- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية القسم الثالث، المؤرخ في 2012/03/15 ، ملف رقم 696304 ، ورثة (س.ع) ضد (س م) ومن معها ، المجلة القضائية ، 2001، العدد02، ص 201 .
- قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2005/09/14 ، ملف رقم 300879 ، المجلة القضائية ، 2005، العدد02، ص 359.
- قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2005/09/14 ، ملف رقم 300879 ، المجلة القضائية ، 2005، العدد02، ص 359
- قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2001/02/28 ، ملف رقم 205549 ، المجلة القضائية ، 2001، العدد02، ص 263
- قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2005/10/12 ، ملف رقم 321463 ، المجلة القضائية ، 2010، عدد خاص، الجزء2، ص 177

الهوامش:

¹ ممدوح محمد علي مبروك، حق الملكية دراسة تحليلية للملكية بوجه عام وأسباب كسبها في القانون المدني (المصري والفرنسي) والفقهاء الإسلاميين ، دار النهضة العربية ، مصر، دون طبعة، 2018، ص 492-493.

² في هذا الصدد امتد النقاش الفقهي حول تحديد طبيعة وضعية الحائز من كونها واقعة مادية أم واقعة قانونية إلى إمكانية اعتبار هذه الوضعية حقا. فوضعية الحائز بالنسبة لـ **SAVGNY** ذات طبيعة مزدوجة تحتوي على عنصر الواقع بالنسبة لعلاقة الحائز المادية بالعقار وعلى عنصر الحق بالنسبة لعلاقة الحائز المعنوية به. واعتبر **SAVGNY** أن حق الحائز يفرض أن لا يعتدي عليه أحد ولا يختلف **IHERING** عن **SAVGNY** في تكييفه لوضعية الحائز بكونها حقا إنطلاقا من أنها مصلحة يحميها القانون. وقد دافع **IHERING** عن طبيعة الحق لوضعية الحائز إنطلاقا من فكرة الحق في اكتسابها.

فالمبدأ إذن هو أنّ الحقوق وحدها قابلة للانتقال، لكن هذا لا يمنع من تشبيه وضعية حائز العقار بالحق. وعلى هذا الأساس يجوز نقلها من شخص لآخر وهو الاتجاه الذي كرسه كل من **SAVGNY** و **IHERING** في نفس الوقت. فالبائع أو المعاوض أو الوهاب أو الموصي ينقل في صورة عدم كسبه للحق العيني العقاري وضعيته كحائز أصلي له إلى المشتري أو المعاوض أو الموهوب له أو الموصى إليه. فيصبح بذلك التصرف القانوني سندا لانتقال نشأة وضعية حائز العقار بدلا عن ملكيته فتنتقل وضعية حائز العقار من الحائز السابق إلى الحائز الأصلي الجديد للعقار بمقتضى سند ناقل للملكية بطبيعته دون أن تنتقل الملكية في حد ذاتها. وذلك بأن يتنازل الحائز السابق ضمينا عن وضعيته كحائز للعقار لفائدة الشخص الذي انجر له العقار والذي يصبح الحائز الجديد له.

*لتفصيل أكثر راجع:

- نبيلة الكراي الوريعي، حائز العقار، مجمع الأطرش للكتاب المتخصص، تونس، الطبعة الأولى، 2015، ص 363 وما بعدها.
وهو مأكده مضمون المواد 811، 812 و 814 من القانون المدني.³
- ⁴ بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا -دراسة مقارنة-، دار هوم، الجزائر، دون طبعة، 2016، ص 399.
- ⁵ -ممدوح محمد علي مبروك، مرجع سابق، ص 493.
- ضيف أحمد، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في ضوء مستجدات القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2015-2016، ص 151.
- ⁶ - فريدة محمدي (زواوي)، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون طبعة، 2000، ص 40.
- ⁷ نبيلة الكراي الوريعي، مرجع سابق، ص 363 و 364.
- ⁸ - المادة 1/814 من القانون المدني.
- ⁹ - فريدة محمدي (زواوي)، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون طبعة، 2000، ص 40.
- ¹⁰ - حلول خيار غنيمية، نظرية العقد، بيت الأفكار، الجزائر، الطبعة الثانية، 2021، ص 162.
- ممدوح محمد علي مبروك، مرجع سابق، ص 493.
- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الاصلية، الملكية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص 553.
- ¹¹ - ممدوح محمد علي مبروك، مرجع سابق، ص 493.
- ¹² - بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 399.
- ¹³ بن رقية بن يوسف و بن عيسى سعيدة، نقل الحيازة للخلف العام، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، العدد 2، جوان 2016، ص 160.
- ¹⁴ نحلة أحمد فوزي، الحيازة في ضوء الفقه وأحكام القضاء الصادرة حتى 2018، المصدر القومي للاصدارات القانونية، مصر، الطبعة الأولى -، 2019، ص 119.
- بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 400.
- ¹⁵ لتفصيل أكثر راجع:
- القرار المؤرخ في 2005/09/14، ملف رقم 300879، المجلة القضائية، 2005، العدد 02، ص 359، نقلا عن :
-أحمد خالد، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، مرجع سابق، ص 188 و 189.
- ¹⁶ -بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 399 و 400.
- محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 553.
- ممدوح محمد علي مبروك، مرجع سابق، ص 493.¹⁷

- 18 أجاز المشرع ضمن نص المادة 1/814 من القانون المدني صراحة للخلف العام أن يتمسك بحسن النية إذا أثبت ذلك أي حسن النية والتي جاء فيها (...غير أنه اذا كان السلف سئ النية وأثبت الخلف انه كان في حيازته حسن النية ، جاز له ان يتمسك بحسن نيته)، ويقصد بحسن نية الخلف اعتقاده بأن مورثه كان على حق في حيازته.
- لتفصيل أكثر راجع: نخلة أحمد فوزي ، مرجع سابق ، ص 120.
- 19 -قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية القسم الثالث، المؤرخ في 2012/03/15 ، ملف رقم 696304 ، ورثة (س.ع) ضد (س م) ومن معها ، المجلة القضائية ، 2001 ، العدد 02، ص 201 .
- 20 - نخلة أحمد فوزي ، مرجع سابق ، ص 119-120.
- 21 -أحمد خالدي ، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة ، مرجع سابق ، ص 194.
- ممدوح محمد علي مبروك، مرجع سابق، ص 494.
- 22 لخلو خيار غنيمة، مرجع سابق، ص 162.
- محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 554.
- المادة 811 من القانون المدني.²³
- ممدوح 44567 محمد علي مبروك، مرجع سابق، ص 494.²⁴
- نخلة أحمد فوزي ، مرجع سابق ، ص 123.²⁵
- 26 ثار نقاش فقهي حول مدى الزامية اخضاع الاتفاق المتعلق بانتقال الحيازة الى شكلية الكتابة الرسمية والشهر ، وهل تحول هذه الشكليات دون نقل وضعية الحائز الى المشتري اذا كان البائع لا يملك العقار قياسا على كونها تحول دون نقل الملكية ؟ واختلفت الإجابة عن هذا السؤال باختلاف النظريات ، حيث اعتبرت النظرية الرضائية ان كيفية و زمن انتقال الحيازة يحدد بمجرد التراضي، في حين اعتبرت النظرية الشكلية أن الانتقال متوقف على توفر الشكلية الرسمية والشهر وتبعاً لذلك فان الخلف الخاص لن تنشأ وضعيته كحائز للعقار الا بعد تحرير سند رسمي وأحيانا شهره قياسا على انتقال الملكية للمالك.
- لتفصيل أكثر راجع: نبيلة الكراي الوريمي، مرجع سابق، ص 380 وما بعدها
- المادة 812 من القانون المدني²⁷
- لتفصيل أكثر راجع : ممدوح محمد علي مبروك، مرجع سابق، ص 494، - محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 555.²⁸
- المادة 811 من القانون المدني²⁹
- المادة 812 من القانون المدني.³⁰
- 31 أحمد خالدي ، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة ، مرجع سابق، ص -197.
- 32 أحمد خالدي ، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة ، مرجع سابق ، ص 194 و 195.
- المادة 811 و 812 من القانون المدني، و لتفصيل أكثر راجع: فريدة محمدي، مرجع سابق ، ص 45.³³

³⁴ اعتبر المشرع الجزائري الحيازة ركنا في عقد الهبة بموجب المادة 206 من قانون الاسرة ، كما نص على استثناءات ركن الحيازة في عقد الهبة حيث يغني عن الحيازة إخبار الموهوب له بالحيازة أو التوثيق، وهي الحالات التي يمكن فيها انتقال الحيازة الى الموهوب له بصفته خلفا خاصا بالتسليم الحكمي مع انعقاد العقد صحيحا.

تتمثل الحالة الأولى اذا كان الشيء الموهوب بيد الغير طبقا للمادة 207 من قانون الأسرة فانه يجب إخبار الموهوب له بالحيازة ليعتبر حائزا. أما الحالة الثانية: الاستغناء عن الحيازة بتوفر التوثيق طبقا للمادة 208 من قانون الاسرة في حالة إذا كان الواهب ولي الموهوب له أو زوجه.(إعتبار الرابطة الأسرية)، أو حالة ما اذا كان العقار الموهوب مشاعا .(إعتبار طبيعة الملكية الشائعة)

فريدة محمدي، مرجع سابق ، ص 46. ³⁵

³⁶ نحلة أحمد فوزي مرجع سابق، ص 127.

³⁷ نبيلة الكراي الوريحي، مرجع سابق، ص 363.

نحلة أحمد فوزي ، مرجع سابق ، ص 121. ³⁸

³⁹ نبيلة الكراي الوريحي، مرجع سابق، ص 364.

⁴⁰ المبدأ المدرج في تعليق على حكم رقم 15/03003 المؤرخ في 2015/06/24، قضية (ورثة ح م) ضد (ح أ) ، نقلا عن:

- بن رقية بن يوسف و بن عيسى سعيدة ، مرجع سابق، ص 185.

⁴¹ محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 557 و 558.

⁴² محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 557 و 558.

⁴³ لتفصيل أكثر راجع :

- محمودي عبد العزيز ، حاج علي عيسى، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، مرجع سابق، ص 121 وما بعدها.

⁴⁴ جدير بالإشارة أنه يشترط أن تكون حيازة الخلف الخاص قد أنصبت على ذات الحق الذي مارسه السلف من قبله أو على حق أدنى منه. فإذا كان الخلف الخاص يريد التمسك بالتقادم المكسب للملكية العقار مثلا فلن يستطيع ضم مدة حيازة سلفه إذا كان هذا الأخير حائزا قبله للعين كصاحب حق إنتفاع فقط وليس كصاحب حق ملكية ، لكن العكس جاز ، ومن جانب آخر يجب أن تكون حيازة السلف صالحة لترتيب نفس الأثر الذي يريد الخلف الخاص التمسك به . فإذا كان الخلف الخاص يتمسك بالتقادم القصير فلا يستطيع ضم حيازة سلفه إلى حيازته إلا إذا توفرت شروطها مثال ذلك أن يكون السلف سي النية ويكون الخلف الخاص حسن النية ومستندا في حيازته إلى سبب صحيح ، فيستطيع الخلف الخاص كسب الملكية بالتقادم القصير ولكن ليس له ضم مدة حيازة سلفه إلى حيازته لأن حيازة سلفه غير قابلة للتقادم القصير .

- فريدة محمدي، مرجع سابق ، ص 47 و 48

⁴⁵ لتفصيل أكثر راجع: قادري نادية، مرجع سابق، ص 72 وما بعدها.

- أحمد خالدي، التقادم وأثاره في القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة ، دار هوم، الجزائر، الطبعة الثانية، 2017، ص 183 وما بعدها.

⁴⁶ المادة 827 من القانون المدني .

⁴⁷ المادة 828 من القانون المدني.

48 لتفصيل أكثر راجع :

- أحمد خالدي، التقادم وآثاره في القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، مرجع سابق، ص 217 وما بعدها.

49 لتفصيل أكثر راجع :

- هشام زوين ، الوسيط في الدعاوى المدنية ، المجلد 2، العربية للنشر والتوزيع ، مصر ، طبعة 2023، ص 391 وما بعدها.
- صدوقي المهدي، دعاوى الحيازة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ثليجي الاغواط، العدد 5، ماي 2019، ص 13 وما بعدها.
- محمودي عبد العزيز ، حاج علي عيسى، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، مرجع سابق، ص 175.

فريدة محمدي، مرجع سابق ، ص 42.⁵⁰

51-قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية القسم الثالث، المؤرخ في 2012/03/15 ، ملف رقم 696304 ، ورثة (س.ع) ضد (س م) ومن معها ، المجلة القضائية ، 2001، العدد 02، ص 201 .

52 قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2005/09/14 ، ملف رقم 300879 ، المجلة القضائية ، 2005، العدد 02، ص 359، نقلا عن :أحمد خالدي ، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة ، مرجع سابق، ص 188 و 189.

53 المادة 2/808 من القانون المدني.

54 لتفصيل أكثر راجع:

- قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2005/09/14 ، ملف رقم 300879 ، المجلة القضائية ، 2005، العدد 02، ص 359، نقلا عن :

-أحمد خالدي ، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة ، مرجع سابق، ص 188 و 189.

55 لتفصيل أكثر راجع:

- قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2001/02/28 ، ملف رقم 205549 ، المجلة القضائية ، 2001، العدد 02، ص 263 ، نقلا عن :جمال سايس دعاوى الحيازة، منشورات كليك، الجزائر، الطبعة الأولى، 2019، ص 36 وما بعدها.

56 لتفصيل أكثر راجع:

- قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2005/10/12 ، ملف رقم 321463 ، المجلة القضائية ، 2010، عدد خاص، الجزء 2، ص 177 ، نقلا عن :جمال سايس دعاوى الحيازة، مرجع سابق، ص 115 وما بعدها.