

حل منازعات الحيازة في القانون المدني

Resolution of possession disputes in civil law

العربي شحط أمينة larbi chaht amina

كلية الحقوق سعيد حمدين ، جامعة الجزائر 1، مخبر القانون والعقار

larbichahtamina246@gmail.com

تاريخ الإرسال: 2023 /10/17

تاريخ القبول: 2023 /11/04

تاريخ النشر: 2024 /01 /07

ملخص:

أعطى المشرع الجزائري أهمية كبيرة لمسألة الحيازة وذلك من خلال تنظيمها سواء من خلال القانون المدني أو قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعمل على حماية الحائز وذلك من خلال وضع إمكانية لرفعه عدة دعاوى لحماية حيازته سواء دعاوى حمانية أو دعاوى وقائية، وعلى الرغم من تنظيم مسألة الحيازة إلا أنها تتصادم مع مسألة الملكية، لذا فقد وضع المشرع شروط عدة لرفع هذه الدعاوى.

الكلمات المفتاحية: حيازة، عقار، ملكية، الحائز، الدعوى.

Abstract :

The algerian legislator has given significant importance to the issue of possession whether through civil and administrative procedure law he has worked to protect the possessor by providing the possibility to file various lawsuits to protect their possession including protective and precautionary lawsuits , despite the regulation of the possession issue it may conflict with the issue of ownership, therefore the legislator has set several conditions for filing these lawsuits.

Keywords : possession, estate, ownership, possessor, lawsuit.

مقدمة:

تعد الحيابة من أهم طرق إكتساب الملكية، وبالنظر إلى هذه الأهمية وضع لها المشرع تنظيمًا محكمًا في القانون المدني في المواد من 808 إلى 843 في القسم السادس: الحيابة، من الفصل الثاني: طرق إكتساب الملكية، من الباب الأول: حق الملكية، من الكتاب الثالث: الحقوق العينية الأصلية.

وتعود جذور فكرة الحيابة إلى القانون الروماني، فقد كان الرومان يعتبرون الحيابة سيطرة فعلية على شيء مادي يمارس من خلالها الشخص سلطات المالك على الشيء، فهي من هذه الزاوية إستعمال لحق الملكية على الشيء المادي، بمعنى إن الشخص -وهو يحوز الشيء- يستعمله ويستغله ويتصرف فيه.

ويبدو أن الأمور تطورت بعد ذلك فقد ميّز القانون الروماني بين الحيابة وشبه الحيابة، فالأولى تنصرف إلى حق الملكية، والثانية تنصرف إلى حق الإنتفاع وحق الارتفاق، وقد إنتقل هذا التمييز إلى القانون الفرنسي القديم، ولكنه زال من الوجود القانوني بعد صدور قانون نابليون، إذ رأى واضعوه أنه لا فرق بين الحيابة وشبه الحيابة، فالحيابة تتعلق بالحق العيني الأصلي سواء كان حق ملكية أو حق إنتفاع أو حق إرتفاق، ولا تتعلق بالحق العيني التبقي، فهي بطبيعتها غير قابلة للحيابة.

لقد إنتقلت هذه الأفكار إلى القانون المدني الجزائري، وهي تمثل ما يعرف بالمذهب الشخصي في الحيابة، ولكن تحت تأثير القانون المدني المصري إستفاد المشرع من بعض إيجابيات ما يعرف بالمذهب الموضوعي في الحيابة المعروفة في القوانين الجرمانية، تتعلق أساسا بإشتراط الركن المادي في الحيابة من خلال إمتداد الحيابة إلى الحقوق الشخصية، وتعتبر حماية المستأجر بدعوى الحيابة أهم تطبيق لذلك.

ولا تقتصر أهمية الحيابة على الجانب النظري، بل تتعدى أهميتها إلى الجانب العملي، لهذا حرصت التشريعات منذ القانون الروماني على حماية الحيابة، فقد كانت محمية بأوامر البريتور، وكانت هذه الأوامر تحمي حيابة العقار والمنقول، وقد بدأت دعوى الحيابة في الظهور بعد المزج الذي وقع بين قاعدة القانون الروماني وقواعد كل من القانونين الجرمانى والكنسى.

أول دعوى ظهرت للوجود هي دعوى إسترداد الحيابة وذلك في القرن الحادي عشر نقلًا عن القانون الكنسى، وفي القرن الثالث عشر ظهرت للوجود دعوى منع التعرض، وقد تم نقلها عن العرف السائد في القبائل الجرمانية فوفقًا لهذا العرف كانت مدة سقوط الحق بمرور الزمن هي سنة ويوم، وعلى هذا الأساس

إذا حدث نزاع وإستطاع الخصم أن يثبت أنه حائز لمدة سنة ويوم كسب القضية، أي قضية النزاع على الملكية، ولكن تحت تأثير القانون الروماني أصبح إثبات مدة سنة ويوم طريقا لحماية الحيابة، ومن ثم تميزت دعوى منع التعرض عن حماية الملكية، وأخيرا ظهرت دعوى وقف الأعمال الجديدة وكان مصدرها القانون الروماني.

والتشريعات الحديثة اليوم تميز تمييزا واضحا بين دعاوى الحيابة الثلاث، ومع ذلك فإن قانون الإجراءات المدنية الملغى لسنة 1966 أشار بوضوح إلى دعوى إسترداد الحيابة في المادتين 413 و414، ولكنه لم ينص صراحة على دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة وإكتفى بالإشارة إليهما بصورة غير مباشرة في المادة 413 قانون الإجراءات المدنية،¹ ولكن بعد صدور القانون المدني سنة 1975 ميّز المشرع بين دعاوى الحيابة الثلاث تمييزا واضحا وخصها بالمواد 817 - 821 من القانون المدني، وقد وردت بين النصوص المتعلقة بالحيابة،² وبصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد سنة 2008 أعاد المشرع تنظيم دعاوى الحيابة في المواد 524 - 530 منه وأدرجها ضمن إختصاص القسم العقاري،³ وإحتفظ بصورة كلية بالمواد 413 - 419 من قانون الإجراءات المدنية الملغى بإستثناء إدخاله بعض التعديلات اللفظية على المادة 413،⁴ وعلى ذلك يمكن القول بأن المشرع قد نص صراحة على دعوى إسترداد الحيابة في المادتين 524 و525 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وإكتفى بالإشارة إلى دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة في المادة من نفس القانون

ويجمع الفقه على أن الحكمة من حماية الحيابة بدعاوى خاصة يرجع إلى إعتبارين أساسيين أولهما يتعلق بمصلحة المجتمع وثانيهما يتعلق بالمصلحة الخاصة للحائز، لقد عالج المشرع حماية الحيابة في قانونية مختلفين، في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويظهر أن هناك تداخلا بين القانونين مما يطرح إشكالية التالية:

ما هو مفهوم الحيابة بإعتبارها طريقا من طرق إكتساب الملكية؟ وما هي دعاوى حماية هذه

الحيابة؟

لمعالجة هذا الموضوع إرتأيت تقسيمه إلى مبحثين، نعالج في المبحث الأول الإطار العام لدعاوى الحيابة، ونعالج في المبحث الثاني الإطار الخاص لدعاوى الحيابة، وفي ذلك سأسلك في هذه الدراسة المنهج التحليلي مع الإعتماد على قرارات المحكمة العليا دون إهمال الإستثناس بالآراء الفقهية.

1. الإطار العام لدعاوى الحيابة

سواء كان الحق عينيا أو شخصا، فهو ينشأ عن الواقعة القانونية التي ترتب آثار مختلفة في الروابط القانونية، ولعل أهم مصادر الحقوق والتي نصت عليها مختلف التشريعات نجد أن الحيابة كواقعة مادية يتمتع من خلالها الحائز بمركز واقعي يحميه القانون لذاته، ذلك أن الحائز لا يستند فيها إلى أي حق، وهذا ما يجعل موضوع الحيابة وحمائتها جديرا بالإهتمام حتى ولو كان الذي حددها القانون ليقضي حقه علما بأن إعتراف القانون بمشروعية وضع اليد تحكمه مبادئ تتعلق بالصالح العام.

1.1. دعاوى الحيابة منازعة عقارية

من المعلوم أن الدعاوى هي وسيلة للمطالبة بالحق والدعاوى تختلف وتعدد بالنظر إلى طبيعة الحق الذي تحميه، والدعاوى العقارية هي التي يكون المطلوب بها عقارا أو حقا عينيا على عقار والدعاوى العقارية بدورها تختلف وتتنوع، فدعاوى الحيابة هي دعاوى عقارية يتمسك فيها المدعي بمركز واقعي وهو سيطرة الفعلية على العقار والدعاوى العقارية تشترك في عدة أحكام ومسائل قانونية رغم إختلافها.

1.1.1 الإختصاص الإقليمي لدعاوى الحيابة

تتمتع الحيابة بين الأنظمة القانونية بمكانة بالغة الأهمية فالحيابة هي عنوان الملكية الظاهرة ونظرا لمكانة العقار في التشريع نظرا لما يلعبه من دور في نمو إقتصاد البلاد فإن دعاوى الحيابة تشترك كغيرها من الدعاوى العقارية بأحكام عامة مثلما هو الحال في الإختصاص الإقليمي وبالرجوع إلى نص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص: " ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المدنية أدناه دون سواها: في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات أمام المحكمة التي يقع دائرة إختصاصها العقار"، إن تحديد الإختصاص بموجب المادة المذكورة أعلاه فهو يتميز بطابع الإلزام وللقاضي أن يثير عدم إختصاصه تلقائيا حتى ولو لم يثيره أحد أطراف الخصومة.

وباستقراء نص المادة 511 من نفس القانون فإننا نجدتها تنص على أنه: " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية"، وعلي ذلك فإن كل الدعاوى العقارية ترفع أمام القسم العقاري للمحكمة بإعتبارها صاحبة إختصاص بالدرجة الأولى.

أما الحالات الإحدى عشر الواردة في نص المادة 512 التي ينظر فيها القسم العقاري على وجه الخصوص، تخضع من الناحية الموضوعية لمجموعة قوانين ذات صلة بالعقار منها القانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري ومجموعة نصوص تنظيمية أهمها المرسوم رقم 69-76 مؤرخ في 25-03-1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.⁵

كما حددت المادة سريان الإختصاص بالنسبة للشيعة العامة منها أحكام القانون المدني، بالنسبة لحق الملكية بما فيها نظام الملكية المشتركة على الشيوع والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية والحيابة والتقاعد وحق الإستعمال وحق الإستغلال وحق السكن.

وبالتالي فإن دعوى الحيابة ترفع أمام الجهة المختصة بذلك وحسب المواد األسابقة بإعتبارها دعوى عقارية فيؤول الإختصاص الإقليمي للمحكمة التي يقع بدائرة إختصاصها العقار وترفع أمام القسم العقاري دون غيره، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك هو ما ينسجم مع نص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والمدنية، والمادة 518 من نفس القانون التي تنص على أن يؤول الإختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة إختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.⁶

2.1.1. إجراءات رفع الدعوى أمام القسم العقاري

ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى معينة هذا طبقا لنص المادة 519 من نفس القانون، أما بالنسبة لدعوى الحيابة فيشكل الحيابة إدراجها ضمن إختصاص القسم العقاري حسما من المشرع حول الجدال القائم بشأن الجهة المختصة وتكريسا لما إستقر عليه موقف المحكمة العليا الذي يضع الإختصاص النوعي لقاضي الموضوع على إعتبار أن العناصر المتصلة بالحيابة تتطلب تحقيقا يمس بأصل الحق وهو ما يتعارض مع عنصر الإستعجال ولقد أثار مفهوم الشهر قوة ثبوتية مطلقة نقاشا فقها كبيرا خاصة مع وجود نظام الحيابة كنظرية قانونية متكاملة يعترف بها القانون المدني ونظام التقادم

المكتسب الذي يقوم على أساس الحيابة لكسب الملكية فإنفق أغلب الفقه على عدم إمكانية ممارسة الحيابة على العقارات المشهورة وذلك لتعارض أحكامها مع مبادئ نظام الشهر العقاري الذي يقوم على مبدأ القيد المطلق لذلك يمكن أن تخضع الأراضي غير الممسوحة للحيابة ويمكن كذلك إكتسابها بالتقادم حتى تلعب الحيابة في حد ذاتها دورا هاما في إكتساب الملكية العقارية.⁷

هذا ما دفع المشرع إلى الإعتماد على نظام الحيابة والتقادم في الأراضي غير الممسوحة والتي لا يملك أصحابها سندات ملكية وذلك محاولة منه لتسريع عملية المسح وترقيم الممتلكات العقارية.

فتنقسم الدعاوى العينية العقارية من حيث الموضوع إلى دعوى الحق ودعاوى الحيابة:

فانزلت دعاوى الحيابة منزلة الدعاوى العينية العقارية رغم كون رافعها لا يستند على حق عيني، إنما لكونها تهدف إلى حماية الوجه الظاهر للحق العيني من خلال حيازته.

علينا أن نميز بين شروط الحيابة وشروط دعاوى الحيابة فالشروط المتعلقة برفع الدعوى تشمل الحيابة المذكورة في المادة 524 ق إ م إ بالإضافة إلى مجموعة عناصر أخرى كالأجل إذ لا تقبل دعاوى الحيابة إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض، كما لا بد أن تكون الحيابة منتجة لآثارها القانونية بحيث لا بد أن تتوفر على ركنيها المادي والمعنوي ولا بد أن تكون خالية من العيوب حتى تنتج آثارها وعلى الأخص حتى تحضى بالحماية المقررة لها بموجب دعاوى الحيابة وبالرجوع إلى المادة 524 ق إ م إ نجدها تنص على الشروط الأساسية لرفع دعوى الحيابة وهي أن يكون حائز بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو لحق عيني عقاري وكانت حيازته هادئة وعلنية ومستمرة لا يشوبها إنقطاع وغير مؤقتة دون لبس وإستمرت لمدة سنة على الأقل.

ومن خلال كل ما ورد ذكره يتضح أن لرفع دعوى حيابة هناك شروط منها ماهي مشتركة في كل الدعاوى العقارية كالمحكمة المختصة وشروط إجرائية أخرى منها ما يتعلق بالحيابة بحد ذاتها كالشروط المنصوص عليها في المادة 524 السالفة الذكر، وبالتالي فيمكن إجمال الشروط فيما يلي:

أن تقع الحيابة على عقار أو حق عيني عقاري.

أن تكون الحيازة مشروعة بحيث تكون مقترنة بمجموعة من الصفات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أن ترفع دعاوى الحيازة خلال سنة من التعرض فالحيازة غير الملكية لا توفر لصاحبها عنصر التأييد هي وضع مؤقت.

أن ترفع دعوى الحيازة أمام القسم العقاري بإعتبارها دعوى عقارية أمام المحكمة التي تقع بدائرة إختصاصها موقع العقار المتنازع في حيازته.⁹

2.1. دعوى الحيازة غير قابلة للجمع

إن القاعدة عدم الجمع بين دعوى الحق "الملكية" ودعوى الحيازة الأول هو أنه لا يجوز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الحق في نفس الطلب ولا تحقيق فيهما بموجب نفس الحكم، أما المعنى الثاني وهو أنه لا يجوز رفع دعوى الحيازة بعد الفصل النهائي في دعوى الحق، لأن حماية أصل الحق تغني عن الحيازة إذا إكتسب الحائز دعوى الحق، وبالتالي فإن هذه القاعدة تسري إلزاميتها على الخصوم وكذلك بالنسبة للمحكمة.

1.2.1. بالنسبة للخصوم

بالنسبة للمدعي: تنص المادة 529 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على مايلي: " لا تقبل دعوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية"، من هذا يتبين لنا أن الشخص الذي إختار سلوك دعوى الملكية لا يمكنه أن يسلك دعوى الحيازة، وبالتالي يعتبر ذلك إعتراف منه بحيازة الغير.

طبقا لنص المادة 530 من نفس القانون فإنه لا تقبل دعوى الحيازة بعد رفع دعوى الملكية حتى لو رفعت الدعوى إلى محكمة غير مختصة أو قضي ببطلان المطالبة القضائية، فحين يحصل التعرض للحيازة يكون الحائز مختار بين طريقتين لدفع التعرض، طريق دعوى الحيازة يكون الحائز مختار وهو طريق صعب وبإختياره لهذا الأخير يعد متنازلا عن هذه الحيازة ومعتزفا بحيازة خصمه ولكن يستثنى من ذلك حالتين:¹⁰

1- إذا وقع الإعتداء على الحيابة بعد رفع دعوى الملكية فهنا لا يمكن إفتراض تنازل الحائز عن دعوى الحيابة قبل نشوئها.

2- إذا كان الحائز في مركز المدعى عليه في دعوى الملكية فهذا لا يعتبر كتنازل منه وإذا إعتبرنا كذلك فإن مجرد إعاء الغير حقا على العقار الذي يحوزه الحائز يمنعه من اللجوء إلى الحماية القانونية لحيابته.¹¹

عند رفع المدعي دعواه بالحيابة فإنه يطالب بحماية حقه في الحيابة وليس حقه في الملكية أو ما يتفرع عنها، ينبغي عليه أن يثبت حيابته القانونية المادية أي ممارسته الفعلية للحق العيني، وذلك طبقا للشروط المنصوص عليها في القانون المدني فعلى المدعي في دعوى الحيابة أن يستعمل أدلته لإثبات حيابته للعقار المتنازع عليه ولا يستند على أنه مالك للعقار.¹²

يشترط لتطبيق هذه القاعدة بالنسبة للمدعي والحكم بسقوط حقه في السير في دعوى الحيابة توافر شرطين أساسيين:¹³

1- أن تكون الدعوى التي يرفعها المدعي هي دعوى ملكية أو مطالبة بأي حق عيني يجوز حمايته بدعوى الحيابة ودعوى الحق لأن الشفعة وإن كانت سببا من أسباب كسب الملكية غير أن السند المنشئ للملكية فيها هو الحكم الذي صدر لصالح الشفيع الذي لا يمكن أن يكون مالكا أو يدعي ثبوت الملك قبل الحكم له بأحقية لتمليك العقار المبيع.

2- وقوع التعدي على الحيابة قبل رفع دعوى الملكية فإذا وقع التعدي على الحيابة ولم يرفع المدعي دعوى الحيابة ورفع دعوى الملكية إعتبر ذلك تنازلا منه عن التمسك بالحيابة ومعتبرا بحيابة خصمه، أما إذا حصل التعدي بعد رفع دعوى الملكية أو أثناء سيرها فإنه لا ينطبق عليه الفرض السابق، إذ أنه لا يمكن أن يمنع من ممارسته دعوى الحيابة بعد أن سلك طريق دعوى الملكية، ومن هنا إذا رفع المدعي الدعوى نتيجة تعرض لاحق لرفعه دعوى الملكية تقبل دعواه.¹⁴

بالنسبة للمدعى عليه: يلتزم أيضا المدعى عليه بعدم الجمع بين الدعوين طبقا لأحكام المادة 530 من ق إ م إ ومن خلال هذه المادة يظهر أن المشرع ألزم المدعى عليه بعدم الجمع بين الدعوين، فقد ترفع ضد المدعى عليه إما دعوى الملكية وإما دعوى الحيازة وهذا الإلزام مقرر في حالتين:

الحالة الأولى: عدم جواز الإستناد إلى الحق في دعوى الحيازة إذ لا يجوز للمدعى عليه في دعوى الحيازة التمسك بالدفع المستعدة من أصل الحق لأن هذا الدفع يعتبر جمعا بين الدعوين، كأن يقدم الوثائق التي تبين أنه المالك الحقيقي للعقار بواسطة دفع من الدفع، ذلك أن الحكم في دعوى الحيازة لا يجوز أن يبنى على أساس ثبوت الحق أو نفيه.¹⁵

الحالة الثانية: عدم رفع دعوى الملكية إلا بعد الفصل في دعوى الحيازة فلا يجوز للمدعى عليه في دعوى الحيازة رفع دعوى الملكية إلا بعد الفصل في دعوى الحيازة وتنفيذ الحكم الصادر فيها، لأن السماح بإثارة النزاع حول الحق من شأنه تعطيل الحماية التي قررها المشرع للحيازة في ذاتها وعليه إذا بادر المدعى عليه برفع دعوى الملكية قبل الفصل في دعوى الحيازة لا تقبل.

إذا صدر الحكم لصالح المدعى عليه في دعوى الحيازة فإن ذلك يغنيه عن رفع دعوى الملكية أما إذا خسر دعوى الحيازة فإنه لا يجوز له المطالبة بدعوى الملكية إلا بعد إستكمال تنفيذ الحكم الصادر ضده.¹⁶

عند خرق قاعدة عدم الجمع بين الدعوين أو عدم إحترامها من طرف المدعى عليه فإن المدعي يتمسك بدفع قبول الدفع المستعدة من أصل الحق، فيكون على المحكمة التصريح بعدم القبول، وفي حالة قيامها بمناقشة الدفع المثارة من طرف المدعي والتي تتناول أصل الحق فإن هذا يؤدي إلى بطلان الحكم الصادر في ذلك نظرا لتعلقه بالنظام العام وعليه يمكن التمسك بهذا الدفع في أي مرحلة من مراحل الدعوى ويمكن للمحكمة إثارته من تلقاء نفسها.

2.2.1. بالنسبة للقاضي

إذا رفعت دعوى الحيازة إلى المحكمة المختصة بها، فيجب عليها أن تقتصر على نظر الحيازة دون التعرض إلى الحق المدعى حيازته، فالحق يعتبر مسألة خارجة عن القضية المعروضة عليها بدعوى الحيازة.¹⁷

بالرجوع إلى المادتين 526 و 527 من ق إ م إ يتضح أن المشرع منع القاضي الفاصل في موضوع الحيابة من التعرض لأصل الحيابة، فعليه التقيد بقاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيابة ودعوى الملكية، وهذا المنع تقتضيه القواعد العامة لأن دعوى الحيابة يدفعها الحائز بغض النظر عن ثبوت حقه في الملكية.¹⁸

كما أن القاضي يحكم بعدم قبول دعوى الحيابة إذا سبق أن رفعت دعوى الحق بخصوص نفس المال وطالب الخصم بذلك، أما بالنسبة للتحقيق الذي يأمر به القاضي لا يجوز أن يمس بأصل الحق فلا يجوز للقاضي مثلاً أن يسمع بشأن عناصر الملكية، وإن تم فحص هذه المستندات فينبغي أن يكون على سبيل الإستئناس وبالقدر الذي يقتضيه التحقق من توافر شروط الحيابة.¹⁹

فالقاضي يستطيع أن يحكم بعدم قبول دعوى الحيابة إذا سبق وأن رفعت دعوى الملكية على نفس العقار أو طلب الخصم ذلك ومن هنا تظهر عدة نتائج يمكن إجمالها فيما يلي:

- 1- لا يستطيع القاضي في حكمه التسبب في موضوع الحق، وهذه النقطة تتعلق بمرحلي التحقيق والإثبات فخلال هاتين المرحلتين لا ينبغي أن يسمع القاضي شاهداً بشأن عناصر الملكية مثلاً كما لا يجوز له أن يندب خبيراً للتحقيق في مستندات وأسباب الملكية.²⁰
- 2- لا يمنع القاضي من تلقي السندات اللازمة التي تساعد في التحقيق لمعرفة طبيعة العقار وتصنيفه ضمن الأملاك العامة والخاصة، ومن أمثلة القرارات الصادرة في هذا الشأن نجد القرار الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا الذي جاء في حيثياته ما يلي: حيث أن الدعوى لا تهدف إلى إثبات ملكية أحد الأطراف للأرض المتنازع عليها ولكن إلى حماية حيابة الطرف محل التعرض في حيازته ومن ثم فإن القضاة لم يكونوا ملزمين على الإطلاق بفحص سندات الملكية خاصة وأنه لم يتم إثارتها ولم يقدمها أي طرف في النزاع".²¹

وتجدر الإشارة أن حجية الحكم القضائي الصادر في دعوى الحيابة تكون قاصرة على المسألة التي فصل فيها، وعلى ذلك لا يجوز للخصم الذي فشل في دعوى الحيابة، أن يعيد رفعها مرة أخرى،

طالما لا يوجد أي جديد في عناصر الإدعاء، والحكم القضائي الصادر في دعوى حيازة معينة، لا يقيد القاضي في دعوى حيازة من نوع آخر أو في دعوى الملكية إذا عرضت عليها فيما بعد.²²

2. الإطار الخاص لدعوى الحيازة

تعتبر الحماية المدنية للحيازة العقارية أسلوباً طبيعياً يحقق ضمانات مختلفة تهدف إلى الإستقرار الكافي في المراكز القانونية عن طريق القضاء، ولقد إهتم القانون المدني بحماية الحيازة وكذا قانون الإجراءات المدنية والإدارية إستناداً إلى إعتبارين، وبذلك تشكل دعاوى الحيازة حماية للحائز من كل إعتداء يقع على حيازته وتختلف كل دعوى عن الأخرى بحسب الوظيفة التي تؤديها، فقد يقع التعرض أو التعدي فعلاً على الحيازة بالسلب والإغتصاب فيكون على الحائز رفع إما دعوى منع التعرض أو دعوى إسترداد الحيازة بإعتبارهما دعاوى حمائية "المطلب الأول"، أو قد يجد الحائز نفسه في وضع التعدي المحتمل الذي يوشك أن يقع فيلجأ إلى دعوى وقف الأعمال الجديدة كونها دعوى وقائية "المطلب الثاني".

1.2. الدعاوى الحمائية

إن وضع الحيازة كواقعة مادية لا يستند فيها الحائز إلى حق معين في العقار أو الحقوق العينية التي وضع يده عليها للإنتفاع بها، إلا أن الوضع المادي قد يتحول إلى وضع قانوني بعد إستفتاء كافة الشروط التي حددها المشرع، وبذلك يكون له الحق في حماية الحيازة إلى حين توافر شروط كسب الملكية بواسطتها، فيرفع إما دعوى منع التعرض "الفرع الأول"، أو دعوى إسترداد الحيازة "الفرع الثاني".

1.1.2. دعوى منع التعرض

نظم المشرع دعوى منع التعرض ضمن أحكام المادة 820 من القانون المدني، كما أشار إليها في مضمون المادة 524 من ق م إ م والتي تهدف إلى حماية الحيازة في ذاتها، كما أنها ترفع في كل صور التعرض الموجه ضد الحيازة إذا توافرت شروطها.

إذ أن دعوى منع التعرض يرفعها حائز العقار أو الحق العيني ضد الغير الذي تعرض له في حيازته طالبا فيها منع التعرض وإزالة مظاهره²³ والتعرض هو كل عمل مادي أو قانوني من شأنه عرقلة

إنتفاع الحائز بالعقار أو إنكار حيازته، وعليه تعتبر دعوى منع التعرض دعوى عينية عقارية تشبه الدعاوى الوقتية في كونها لا ينظر فيها لموضوع الحق.

أما عن السبب في رفع هذه الدعوى فيمكن في الإعتداء الحاصل على حيازة المدعي وماهية التعرض الذي يبيح رفع دعوى منع التعرض، هو كل عمل مادي أو قانوني من شأنه أن يعرقل إنتفاع الحائز بالعقار ويتضمن بطريق مباشر أو غير مباشر إنكار أو معارضة لهذه الحيازة،²⁴ أو هو كل إجراء موجه إلى الحائز على أساس إدعاء حق يتعارض مع حق هذا الأخير²⁵ فكما سبق ورأينا في صور التعرض أنه يجب أن يشكل معارضة لحيازة الحائز، لذلك يكفي أن يعلم به المدعي بأن يعكر صفو الحيازة بالمنازعة فيها.²⁶

بالإضافة إلى ذلك فيجب أن تستمر حيازة المدعي سنة كاملة بدون إنقطاع قبل وقوع التعرض لها يتمكن من رفع دعوى منع التعرض، ومن هنا يقع على عاتق الحائز إثبات أن حيازته قد دامت سنة كاملة قبل وقوع التعرض وأنه يحوزه فعلا وقت التعرض حتى يفترض أنه إستمر حائزا له في الفترة ما بين الزمنين.

وأخيرا يجب على الحائز رفع دعوى منع التعرض خلال سنة يبدأ حساب سريانها من تاريخ التعرض حسب ما جاء في المادة 820 من القانون المدني، فإذا لم ترفع الدعوى خلال هذه المدة لن تقبل أمام القضاء وذلك لإعتبارين:

1- أن سكوت الحائز على التعرض الحاصل لحيازته مع إستمرار ذلك لمدة سنة يفترض فيه أنه يعترف بأحقية المعارض في تعرضه، وأنه تنازل عن الحماية التي يمنحها له القانون.

2- إستمرار حالة التعرض أي وضع يد المعارض مدة سنة على العقار وضعها هادئا مقرونا بنية التملك ينشئ له حيازة جديدة بالحماية تزول بها حيازة الحائز الأول.²⁷

وتعتبر مدة السنة هنا مدة سقوط وليست مدة تقادم، ومن ثم فإنها تسري حتى على ناقص الأهلية والغائب ولا توقف ولا تنقطع.²⁸

ويترتب على أنها مدة سقوط أنه إذا رفعت الدعوى بعد مرور أكثر من سنة فإنه يقضي فيها بعدم القبول لتجاوز الميعاد القانوني، وبالتالي يسقط حق المدعي في دعوى الحياة ولا يبقى أمامه إلا أن يرفع دعوى المطالبة بالحق.²⁹

يبدأ حساب هذه المدة بالنظر إلى نوع التعرض فبالنسبة للتعرض الخفي يبدأ حسابها من يوم علم الحائز بالتعرض إن لم يكن قد بدأ في مواجهته،³⁰ أما التعرض القانوني فيبدأ حساب المدة فيه من يوم أول إجراء ضد الحائز سواء كان قضائياً أم غير قضائي.

فإذا تحققت هذه الشروط فينبغي على القاضي التحقق من طبيعة وضع اليد فيما إذا كانت قانونية أو عرضية، ثم التأكد من أن المدعي قد قام بتعيين موضوع الدعوى تعييناً كافياً نافياً للجهالة.

لا يجوز أن يمس التحقيق الذي يأمر به القاضي بأصل الحق عند نظره في هذه الدعوى حسب ما تقرر في المادة 526 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فلا يمكن له أن يندب خبيراً للتحقيق في السندات وأسباب الملكية إلا على سبيل الاستئناس فقط، وقد صدر قرار عن المحكمة العليا في هذا الصدد بنقض قرار³¹ صادر عن مجلس المدينة والذي فصل في الملكية في حين أن القضية كانت تحتوي على نزاع حول الحياة.

كما يقع على القاضي واجب تكييف الصحيح للدعوى وإعطائها وصفها القانوني الحقيقي، لكنه في المقابل مقيد بتلك الطلبات التي يتقدم بها الأطراف فلا يحكم بما لم يطلبه الأطراف إلا ما تعلق منه بالنظام العام.

وفي قرار³² صادر عن المحكمة العليا قضية (ع. ع. ق) و (ع. ع. أ) ضد (ع. ع) حيث كيف قضاة المحكمة الدعوى على أنها دعوى إسترداد حياة وأيد المجلس حكم المحكمة وحكم على

المدعى عليهما بالتخلي عن الأرض محل النزاع، غير أن القضاة أخطأوا في تكييف الدعوى كون المدعى كان يطالب بقطع أرض سلبت منه قبل 12 سنة وكان على المجلس أن يتأكد من تاريخ رفع الدعوى التي يجب أن ترفع خلال 1 سنة من التعرض، وتبين من القرار أن المدعى سلك طريق دعوى الملكية ولم يشير إطلاقاً إلى الحيابة وأن المجلس كان عليه أن يتصدى للقضية حسب طلبات الأطراف والمدعى طالب بالملكية، فليس للمجلس أن يفصل في الحيابة مما يعتبر خطأ في تطبيق القانون وتجاوزاً في السلطة.

يختلف مضمون الحكم الصادر في الدعوى حسب نوع التعرض، فإذا كان التعرض مادياً حكم بإزالته وإعادة الحال إلى ما كان عليه، أما إذا كان التعرض قانونياً فإن الحكم يكون تقريرياً يؤكد حيابة المدعى للعقار وينفي حق المتعرض في إتخاذ الإجراء الذي قام به.³³

وإذا حدث وأن كانت هناك حيازتين متعارضتين فإن القاضي يحكم بينهما بالمفاضلة طبقاً لنص المادة 818 من القانون المدني، أما إذا تعادلت الحيازتين ولم يكن هناك وجه للتفضيل بينهما فإنه يحكم إما ببقاء الحيابة مشتركة بينهما أو بلجوء الخصوم إلى دعوى الملكية.³⁴

وقد يقيم القاضي في هذه الحالة حارساً قضائياً على العقار المتنازع على حيازته أو يقيم أحد الخصمين حارساً إتفاقياً على أن يقدم حساباً على غلته عند الإقتضاء.

إذا توافرت شروط دعوى منع التعرض فيجب على القضاء أن يحكم لصالح الحائز بالبقاء في حيازته ومنع التعرض له في حيازته.

يحوز الحكم الصادر في دعوى منع التعرض حجية الأحكام الموضوعية دائماً، فإذا إستنفذ هذا الحكم طرق الطعن العادية وغير العادية فإنه يحوز قوة الشيء المقضي فيه ومتى حاز قوة الأمر المقضي فيه فإنه يكون حجة فيما فصل فيه من الحقوق التي تقتصر على مسألة الحيابة، ولا يجوز قبول أي دليل ينقض هذه الحجية متى إتحد الخصوم والسبب والموضوع، إذ أن الأحكام لا حجية لها إلا على الخصوم ولا يتضرر بها من لم يكن طرفاً فيها.

وهذا الحكم يقيد القاضي الذي تعرض عليه الدعوى كمرة ثانية فيتعين عليه أن يقضي بعدم جواز النظر في الدعوى لسبق الفصل فيها.

لكن الحكم الصادر في دعوى منع التعرض لا يقيد القاضي الذي ينظر في دعوى الملكية، فإذا ما قضى بعد ذلك من القضاء الموضوعي في دعوى الملكية فإن حكم الملكية يزول، ومثال ذلك القرار³⁵ الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا والذي جاء فيه "بدعوى أن قضاة المجلس إعتبروا أن النزاع سبق الفصل فيه بموجب الحكم المؤرخ في 1993/12/14 المؤيد بالقرار الصادر في 1995/02/04 غير أن الحكم الصادر في دعوى الحيابة لا يكتسب الحجية بالنسبة لدعوى الملكية التي رفعها الطاعنان وبالتالي فإن الحكم والقرار الفاصلين في دعوى الحيابة ليس لهما حجية الشيء المقضي فيه بالنسبة لهذه الدعوى الخاصة بالملكية".

بذلك تكون دعوى منع التعرض دعوى حمائية يباشرها الحائز بعد وقوع التعدي لا قبله، وهي دعوى مثلى للمحافظة على الحيابة، ترفع في كل صور التعرض لحيابة أما الدعاوى الأخرى فلا ترفع إلا في صور محددة ومنها دعوى إسترداد الحيابة التي لا ترفع إلا بتوافر شروطها الخاصة، أي في حالات معينة.

2.1.2. دعوى إسترداد الحيابة

إن أساس حماية الحيابة مرتبط بحماية النظام العام بإعتبار أنه يجب على كل مغتصب للحيابة أن يرد ما إستولى عليه حتى ولو كان صاحب الحق إذ لا يجوز للأفراد إقتضاء حقوقهم بأنفسهم ودعوى إسترداد الحيابة تتراوح بين أن تكون وضعت جزاء لفعل غير مشروع -هو إنتزاع الحيابة- فهي بذلك دعوى مسؤولية، وبين أن تكون دعوى من دعاوى الحيابة وضعت لحمايتها.

ونجد أن المشرع الجزائري إعتبر دعاوى الحيابة دعاوى عينية وذلك بإسناد الإختصاص للنظر في هذه الدعاوى إلى القسم العقاري، وهذا ما نصت عليه المادة 512 في فقرتها الثانية من ق إ م إ.

بالرجوع إلى أحكام المواد 817، 818، 819 من القانون المدني والمادتين 524، 525 من ق إ م إ يتضح أن المشرع قد خفف من الشروط التي ينبغي توافرها لقبول دعوى إسترداد الحيابة، وذلك بغرض توفير أكبر حماية للنظام العام وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

- 1- أن يكون المدعي حائزا للعقار المعتقدى على حيازته: إذ يجب أن تكون حيازته حيازة قانونية مادية حالية وصحيحة خالية من العيوب، ومعنى أن تكون الحيابة مادية أن تتصل

يد الحائز بالعقار إتصالا فعليا يجعل العقار تحت تصرفه المباشر، ومعنى كون الحيابة حالية أن يكون إتصال يد الحائز بالعقار قائما في حال وقوع الغصب، ومعنى كون الحيابة صحيحة أي خالية من العيوب مستمرة غير منقطعة وظاهرة غير خفية، وهادئة بدون إكراه وواضحة بدون لبس.³⁶

فإذا ثبت ذلك للمدعي يجوز له رد الإعتداء الواقع على حيازته والمطالبة بإسترداد الحيابة ليوصل بسط سلطته عليها.

ولقد أكدت المحكمة العليا في إحدى قراراتها³⁷ أنه لا يمكن الإستجابة لدعوى إسترداد الحيابة قبل التأكد من الحيابة القانونية لرافع الدعوى، فعن الوجه الرابع في القرار: " المأخوذ من إنعدام الأساس القانوني: بدعوى أن قضاة المجلس لم يبينوا النصوص القانونية التي إعتدوا عليها في قضائهم بتمكين المطعون ضده من القطعة موضوع النزاع وبهذا يكونون قد جردوا قرارهم من الأساس القانوني".

2- الأصل أن الحيابة يجب أن تستمر لمدة سنة دون إنقطاع حتى تكون جديدة بالحماية إلا أن المشرع خرج عن هذه القاعدة وسمح للحائز برفع دعوى إسترداد الحيابة ولو لم يكن قد مضى على حيازته سنة كاملة قبل سلبها منه حتى وإن لم تدم يوما واحدا وذلك في حالتين:

أ/ إذا سلبت منه الحيابة بالقوة أو بالإكراه يجوز للمدعي إستردادها بطريق دعوى الحيابة وتقبل دعواه حتى وإن لم تستمر الحيابة ليوم واحد/ ما دام أنها سلبت منه بالقوة طبقا لأحكام المادة 818 من القانون المدني السالفة الذكر، فيكفي أن تسبق واقعة الحيابة على ولقعة الإعتداء والسلب بالقوة.

ب/ إذا كانت حيابة المدعي أحق بالتفضيل من حيابة المعتدي فإنه لا يشترط مرور سنة على الحيابة لإستردادها،³⁸ هذه الحالة تفترض أن حيابة المدعي سلبت منه قبل مرور سنة، ولم تسلب منه بالقوة وأن المدعى عليه لا يستند إلى حيابة أحق بالتفضيل ويقع عبء إثبات ذلك على المدعي، وتكون الحيابة أحق بالتفضيل بالنسبة للمدعي في صورتين:

- إذا قامت حيازته على سند قانوني، كأن يصدر حكم لصالحه أو يستند إلى عقد لا يكون المعتدي طرفاً فيه.

- إذا تعادلت السندات التي يتخذها كل من المعتدي والحائز سبباً لحيازته، كأن يستند الحائز إلى عقد بيع صادر له من شخص معين، ويستند المدعي عليه أيضاً إلى عقد بيع صادر له من شخص آخر، أو لم يكن لأي منهما سند فتكون الحيازة الأحق بالتفضيل هي الحيازة الأسبق في التاريخ.

3- وقوع الإعتداء على الحيازة وسلبها وهذا ما نصت عليه المادة 817 من القانون المدني معناه إنتزاعها منه وحرمانه من الإنتفاع الكامل بها عن طريق أعمال القوة أو الغصب التي يقوم بها الغير علناً أو خفية، أو صورة غير مشروعة عن طريق الغصب أو حتى بصورة مشروعة عن طريق التنفيذ القضائي كنتيجة لحكم قضائي لم يكن الحائز طرفاً فيه، فيرفع هذا الأخير دعوى إسترداد الحيازة، لأن الأحكام القضائية لا حجية لها إلا على الخصوم ولا يضر بها من لم يكن طرفاً فيها.

يشترط في العمل الذي يقوم به المغتصب أو المدعي عليه والذي يسمح برفع دعوى إسترداد الحيازة أن يكون العمل عدوانياً واقعاً على العقار الذي هو في حيازة الحائز وينتج عن الإعتداء فقد الحيازة بحيث تخرج عن سيطرته المادية.

أما عن أسباب رفع دعوى إسترداد الحيازة فطبقاً لأحكام المادة 525 من ق م إ فهو الدافع لرفع الدعوى والمتمثل في الإعتداء التي تعرضت له الحيازة، وبعبارة أخرى الإعتداء الذي تعرض له المركز الواقعي المترتب عن توفر الركن المادي على العقار أو الحق العيني، وأن ذلك الإعتداء أدى إلى حرمان الحائز من الإنتفاع بالعين حرماناً كلياً أو جزئياً،³⁹ ويشكل هذا الإعتداء فعلاً غير مشروع يعاقب عليه القانون كونه ناتج عن مخالفة النظام العام والأمن العام، فيقرر له القانون عقاباً طالما سلك المعتدي طريقاً غير مشروعة لأخذ حقه حتى وإن كان هو صاحب الحق فعلاً.

أوجب المشرع على الحائز إثبات الركن المادي فقط للحيازة فإذا أثبت الحائز الركن المادي كانت له الحيازة القانونية يعتبر ذلك قرينة على الملكية.

القاعدة العامة هي أن كل دعاوى الحيابة من إختصاص قاضي الموضوع إلا أن رغبة الخصوم في توفير أكبر قدر من الحماية والعمل على حسم المنازعات بسرعة يجعلهم يلجأون إلى القضاء المستعجل مؤقتاً لحين الفصل في الموضوع،⁴⁰ إلا أن سلوك هذا المسلك يستوجب توافر الشروط الموضوعية السابقة الذكر، إضافة إلى شرطين من النظام العام شرط الإستعجال وشرط عدم المساس بأصل الحق.

تجدر الإشارة إلى أن أوامر القضاء المستعجل تقتقد إلى حجية الأمر المقضي فيه، ومن ثم يجوز لقاضي الإستعجال أن يعدل التدابير التي أمر بها،⁴¹ ويكون للأمر الإستعجالي قابل للتنفيذ فور صدوره وبموجب النسخة الأصلية للحكم حتى قبل تسجيله في حالة العجالة القصوى حسب ما تقرر في المادتين 303 الفقرة 2، و609 فقرة 3 من قانون إ م إ.

مع توافر كافة الشروط المتعلقة بدعوى إسترداد الحيابة المرفوعة أمام القضاء الموضوعي تكون المحكمة ملزمة بالبحث في الموضوع وإصدار حكمها الذي يتناسب مع الحالات والوقائع، فإن لم تبين المحكمة هذا كان حكمها مشوباً بالقصور ويستوجب الإبطال،⁴² ويختلف الحكم الصادر في دعوى إسترداد الحيابة باختلاف الأحوال لذلك ينبغي التمييز بين أربع حالات في هذا الصدد:

أولاً: حيابة المدعي لمدة لا تقل عن سنة، فإذا قام برفع هذه الدعوى مستوفية لكل شروطها قضي له برد حيازته إليه، كما قد يتضمن الحكم إعادة العقار إلى أصله إذا كان المدعي عليه قد أحدث فيه تغييراً أو الحكم على المدعي عليه بتعويض المدعي عما سببه من أضرار للمدعي طبقاً لأحكام المسؤولية التقصيرية، كما يمكن للقاضي الحكم بالغرامة التهديدية لحمل المدعي عليه على تنفيذ ما قضى به الحكم.⁴³

ثانياً: حيابة المدعي لم تستمر سنة كاملة وإنتزعت منه بالقوة، فيشمل الحكم الصادر في هذه الحالة رد الحيابة المادية إلى المدعي مؤقتاً دون أن يحسم النزاع فيمن له حق الحيابة القانونية، وعليه يجوز للمدعي عليه بعد أن يرد الحيابة أن يرفع بعد ذلك دعوى إسترداد الحيابة إذا لم يتجاوز الميعاد

القانوني لرفعها وأثبت أن المدعي في الدعوى الأولى قد إنتزع منه الحيابة فإذا نجح في دعواه وصدر حكم لصالحه كان له بعد ذلك أن يرفع دعوى منع التعرض أو دعوى وقف الأعمال الجديدة إذا توافرت شروط أي منهما.⁴⁴

ثالثا: لم تدم حيابة المدعي سنة كاملة ولم تنتزع منه بالقوة، ولكن المدعى عليه لم يستند إلى حيابة أحق بالتفضيل، ولقد وضعت أحكام المادة 818 من القانون المدني قواعد المفاضلة بين الحيازات، فإذا أراد القاضي تطبيق نص المادة وجب عليه التمييز بين الصور الآتية:

- 1- صورة ما إذا وجد سند قانوني عند كل من الخصمين فيتمسك كل طرف بسنده فيكون التفضيل في الحيابة بتلك السابقة التاريخ.
- 2- صور عدم وجود سند قانوني عند كل من الخصمين، فالحيابة المستوفية لشروطها والسابقة في التاريخ هي الأحق بالتفضيل.
- 3- صورة ما إذا وجد سند قانوني عند أحد الخصمين دون الآخر بحيث يتمسك أحد الحائزين بشهادة الحيابة بينما لا يستند الحائز الآخر إلى أي سند فتفضل حيابة الخصم الذي يملك شهادة الحيابة.

رابعا: حيابة المدعي لم تدم سنة كاملة ولم تنتزع منه بالقوة والمدعى عليه يستند إلى حيابة أحق بالتفضيل، إذ أثبت المدعي عليه أن حيازته هي الأحق بالتفضيل بأن كانت تقوم على سند قانوني أو أنها أسبق في التاريخ من حيابة المدعي، فإنه لا يقضى برد الحيابة إلى المدعي ويستمر المدعى عليه في حيازته.

نخلص مما سبق أن كلا من الدعويين ذات طابع حمائي، بحيث لا يمكن للحائز مباشرتهما إلا بعد وقوع التعرض أو سلب الحيابة، بأن يقع محققا لا إحتماليا، فينتج عن ذلك منع الحائز من الإنتفاع بحيازته على الوجه الذي كان من قبل فالتعدي سواء كان قانونيا أو ماديا والغصب سواء كان بالقوة أو بالتحايل ظاهرا أم خفيا، فإنه لابد أن يتحقق قبل رفع كلا الدعويين، فتكون الدعوى ذات طابع حمائي تهدف إلى وقف التعدي وإعادة الحيابة بالوضع الذي كانت عليه من قبل.

2.2. دعاوى وقائية

تتاول المشرع الجزائري الدعوى الوقائية في نص المادة 821 من القانون المدني وأشار إليها ضمن أحكام المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تتمثل في دعوى وقف الأعمال الجديدة.

1.2.2. دعوى وقف الأعمال الجديدة

إن موضوع دعوى وقف الأعمال الجديدة متعلق بالمطالبة القضائية لأجل إستصدار حكم بمنع المدعى عليه من إتمام الأعمال التي يقوم بها في عقاره، فهي تهدف إلى حماية المصلحة القائمة للحائز في درء التعرض قبل حصوله.⁴⁵

لذلك تعرف دعوى وقف الأعمال الجديدة على أنها: " الدعوى التي يرفعها حائز العقار أو الحائز لحق عيني عليه ضد الغير الذي شرع في عمل لو تم لأصبح تعرضا للحيابة طالبا منعه من إتمام هذا العمل".⁴⁶

يلاحظ من خلال هذين التعريفين أن هذه الدعوى تحمي الحيابة القانونية من خطر يهددها لم يقع بعد، أي أنها تقوم على ضرر محتمل لذلك فهي دعوى وقائية تهدف إلى درء خطر محتمل الوقوع مستقبلا.

وعلى خلاف باقي دعاوى الحيابة فإن دعوى وقف الأعمال الجديدة تتميز بأنها تعود بالفائدة للمدعي والمدعى عليه في نفس الوقت، فتسمح بتقاضي تعرض مستقبلي يوشك أن يقع كما تسمح للمدعى عليه بتقاضي إزالة الأعمال التي بدأ فيها لو ترك مستمرا في القيام بها ثم رفعت ضده دعوى منع التعرض. لذلك فالأصل في هذه الدعوى أن يكون الحائز أصليا يحوز لحساب نفسه ويستثنى من هذا الأصل المستأجر الذي أباح له المشرع أن يرفع ضد الغير وبإسم المؤجر جميع دعاوى الحيابة ومنها دعوى وقف الأعمال الجديدة حسب نص المادة 487 من القانون المدني.

وبالنسبة للأعمال التي بدأها المدعى عليه والتي تعتبر سببا في رفع هذه الدعوى، يشترط فيها القانون ضمن أحكام المادة 821 من القانون المدني، أن يكون المدعى عليه قد بدأها في عقاره هو وليس

في عقار المدعي أو الغير، لأن الأعمال لو بدأت في عقار المدعي إعتبر ذلك تعرضا حاليا للحيابة وليس تعرضا مستقبليا يستدعي رفع دعوى منع التعرض وليس دعوى وقف الأعمال الجديدة.

ونجد أن شروط رفع الدعوى هذه تتفق مع شروط رفع دعوى منع التعرض، إلا أنه لدعوى وقف الأعمال الجديدة شروطا أخرى واجبة في أن يكون المدعي حائزا للعقار المطلوب حمايته وقت البدء في الأعمال الجديدة، وثبوت واقعة الشروع في أعمال جديدة تهدد الحيابة، ويشترط في هذه الأعمال أن تكون قد بدأت ولكنها لم تتم بعد،⁴⁷ وأن يخشى لأسباب معقولة أن تؤدي هذه الأعمال إلى الإضرار بالحائز شخصيا وأن تكون هذه الأعمال قد بدأت في عقار المدعي عليه والتي من شأنها أن تؤدي إلى التعرض للحيابة ذاتها.⁴⁸

وأیضا استمرار الحيابة لمدة سنة على الأقل بدون إنقطاع قبل الشروع في رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، وللمدعي في سبيل ذلك أن يضم مدة حيابة سلفه إلى مدة حيابته، سواء كان المدعي خلفا عاما أو خلفا خاصا لهذا السلف.

أخيرا يجب أن ترفع هذه الدعوى خلال سنة من بدء الأعمال وفقا للمادة 821 من القانون المدني، أما إذا تم عرضها أمام القضاء الإستعجالي فعلى قاضي الأمور المستعجلة التأكد من تحقق الشروط الموضوعية والتي تتمثل في توافر عنصر الإستعجال وعدم المساس بأصل الحق وأيضا الإقتصار على الأمر بوقف الأعمال الجديدة دون إزالتها.⁴⁹

بالرجوع إلى نص المادة 821 فقرة 2 من القانون المدني، يمكن القول بأن الحكم الصادر في دعوى وقف الأعمال الجديدة يقتصر في طبيعته على مسألة واحدة وهي وقف الأعمال الجديدة إذ لا يخرج حكم القاضي عن أحد الأمرين التاليين إما أن يرى أن المدعي على حق في دعواه، فيقدر أن هناك أسبابا يخشى معها أن يكون هناك تعرض فعلي لحيابة المدعي لو تمت هذه الأعمال الجديدة، فيصدر القاضي حكما بوقفها إلى أن ترفع دعوى الملكية ويفصل فيها، فيجوز للقاضي أن يأمر المدعي الذي حكم لصالحه بتقديم كفالة كضمان لإصلاح الضرر الناشئ عن هذا الوقف الذي أصاب المدعي عليه في تلك الفترة ما بين الزمنين، فإذا تبين بحكم نهائي أن الإعتراض على استمرار الأعمال كان على غير

أساس من حيث موضوع الحق لا من حيث الحيابة جاز له أن يحكم على المدعي بتعويض لإصلاح الضرر فتكون الكفالة التي قدمها المدعي بناء على حكم قاضي بالحيابة ضمانا لهذا التعويض.⁵⁰

وإما أن يرى القاضي أن المدعي ليس على حق في دعواه فيقضي برفض الدعوى،⁵¹ وللقاضي أيضا أن يأمر المدعي عليه بتقديم كفالة مناسبة تكون ضمانا للمدعي الذي حكم عليه برفض دعواه، فإذا ما قضي لمصلحة المدعي بحكم نهائي جاز للقاضي أن يحكم بإزالة تلك الأعمال وعندئذ تكون الكفالة كضمان لهذه الإزالة.

أما عن حجية الحكم الصادر في دعوى وقف الأعمال الجديدة، فتقتصر على مسألة الحيابة فقط كما لا يكون الحكم الصادر في دعوى وقف الأعمال الجديدة واجب النفاذ المعجل إلا إذا تضمن صراحة أو أصبح الحكم نهائيا.

أما عن الحكم الصادر فيها أمام القضاء المستعجل فهو حكم مؤقت لا يحوز حجيته، كما يمكن أن يكون مشمولا بالنفاذ المعجل بقوة القانون.⁵²

من خلال دراستنا لكل ما سبق يظهر أن دعاوى الحيابة لا تحمي حقا معينا وإنما تحمي مركزا قانونيا واقعا أحاطه المشرع بالحماية والمشروعية، فحماية الحيابة لذاتها مستقلة عن الحق تقتضي فقط إثبات واقعة الحيابة عبر تحقيق شروطها.

2.2.2. إختلاف دعاوى الحيابة فيما بينها

إن دعوى الحيابة يكون المدعي فيها هو الحائز للعقار المغتصب والمطلوب إسترداد حيازته، فمتى كانت يد الحائز متصلة إتصالا فعليا بالعقار بحيث يجعله تحت تصرفه مباشرة،⁵³ ومنه لا يشترط أن تقتصر الحيابة بنية التملك، كما يجوز للحائز الذي قامت حيازته على عمل من أعمال التسامح، والحائز الذي تستند حيازته على ترخيص من الإدارة أن يرفع هذه الدعوى، ولا يشترط حسن النية لرفعها.⁵⁴

أما بالنسبة للمدعي في دعوى منع التعرض فيجب أن يكون حائزاً للعقار حيازة قانونية أصلية، وهذا خلافاً لدعوى الإسترداد التي لا فرق بينها وبين حيازة الحائز القانونية والعرضية، ومنه فإن هذه الدعوى لا تحمي سوى الحائز القانوني الأصلي لأن الحائز العرضي يده مؤقتة عارضة لا تجيز له كسب الملكية بالتقادم مهما طال الزمن، وعليه لا يجوز لصاحب حق الارتفاق مثلاً أن يرفع دعوى منع التعرض بإعتباره حائز عرضي بالنسبة لحق الملكية، غير أنه يجوز له رفع هذه الدعوى إذا ما وقع التعرض على الحق الذي يباشره لحساب نفسه، لذا فهو حائز عرضي بالنسبة لملكية الرقابة، وحائز أصلي بالنسبة للحق العيني الذي يحوزه حيازة مادية صحيحة تخول له مباشرة هذه الدعوى حتى ضد المالك نفسه.⁵⁵

لا يسمح القانون للحائز الذي تقوم حيازته على عمل من أعمال التسامح أو ذلك الذي تلقى ترخيصاً من الإدارة، بأن يرفع دعوى منع التعرض بإستثناء المستأجر، وفي دعوى وقف الأعمال الجديدة فإن المدعي يجب أن يكون حائزاً للعقار حيازة قانونية صحيحة وأصلية.

أما في حالة المدعى عليه فتكون دعوى إسترداد الحيازة متى قام الشخص بعمل عدواني يؤدي إلى سلب الحيازة من المدعي وحرمانه من الإنتفاع بها، حتى وإن كان حسن النية فإن الفعل يعتبر إغتصاباً للحيازة

أما دعوى منع التعرض فإن المدعى عليه يكون كل شخص يتعرض للمدعي في حيازته للعقار سواء كان التعرض مادياً أو قانونياً، والأصل أن ترفع هذه الدعوى على المدعى عليه نفسه الذي قام بأفعال التعرض، لكن يجوز رفعها ضد الغير ولو كان حسن النية،⁵⁶ ليطالبه المدعي بوقف التعرض، أما التعويض فلا يطالبه به إلا إذا أثبت سوء النية.

غير أن المشرع في دعوى وقف الأعمال الجديدة حدد نطاقاً ضيقاً للمدعى عليه بل جعل المدعى عليه هو ذلك الشخص الذي باشر أعمالاً جديدة في عقاره هو بالذات، وهذا هو الفارق الجوهرى بين هذه الدعوى والدعاوى السابقة من حيث الأطراف، فلو تبين أن المدعى عليه قام بأعمال جديدة في عقار الحائز، فإن هذا الأخير يلجأ إلى رفع دعوى منع التعرض، ولذلك فإن الحائز الذي يكون في مركز المدعي يثبت أن تلك الأعمال من شأنها أن تتعرض لحيازته حتى وإن كانت في عقار آخر يملكه ماله ويباشر عليه سلطاته

أما من حيث ضوابط رفع الدعوى فتقوم دعوى إسترداد الحيابة على رد الإعتداء غير المشروع، إذ يكفي أن يقع إعتداء على الحيابة يؤدي إلى سلبها.

أجازت المادة 817 من القانون المدني للحائز الذي فقد حيابته أن يطلب ردها إليه، ولعل أهم ضابط يميز هذه الدعوى عن بعضها، أنها تقوم على واقعة السلب وهي خروج الحيابة من يد المغتصب السالب.

يشترط في العمل الذي يؤدي إلى سلب الحيابة أن يكون عدوانيا يشكل إعتداء على المركز الواقعي للحائز وأن يقع الإعتداء على العقار الذي يحوزه الحائز فيؤدي إلى فقدان الحيابة.

وما يلاحظ بالنسبة لشروط مرور السنة لرفع دعوى الإسترداد أن المشرع خرج عن القاعدة العامة التي تشترط وجوب مرور سنة على الأقل لرفع دعوى الحيابة، ففي دعوى الإسترداد منح المشرع للحائز الذي لم تدم حيابته حتى ولو ليوم واحد إمكانية رفع هذه الدعوى، وهما: فقدان الحيابة بالقوة - حالة الحيابة بالتفضيل.

إضافة إلى إشتراك الدعاوى الثلاث في الأحكام العامة إلا أن ما يميز دعوى منع التعرض عن دعوى وقف الأعمال الجديدة، أن الأولى قد لا يقع التعرض فيها ظاهرا إذ قد يقع خفية إلى حين إكتشاف الحائز للتعرض وعلمه به، أما الثانية فإن الأعمال التي بدأها المالك تكون ظاهرة ذات علامات مادية مرئية.

كما تختلف الدعويين من حيث واقعة ثبوت الفعل المنشئ للحق في رفع هذه دعوى منع التعرض التي يكون التعرض فيها قد وقع حالا مما يستوجب حماية الحيابة، أما في دعوى وقف الأعمال الجديدة فإن العمل الذي باشره المالك لم يرقى بعد لأن يصبح تعرضا فعليا، وتحقق الخطر هو الضابط الذي يستند إليه القاضي في تكييفه لهذه الدعوى على أنها دعوى وقف أعمال جديدة، أما التعرض فهو واقع حال، والخطر كذلك مجرد إحتمال قد يتحقق، أما التعرض فهو أثر حاصل متحقق وضرر ناتج.

أما من حيث آثار الحكم في الدعاوى فإذا رفعت دعوى منع التعرض وفصل فيها فإن الحكم الصادر فيها يكون له أثر يعود للماضي، فإذا كان التعرض ماديا حكم لصالح الحائز بإزالة تلك الآثار الناتجة عن التعرض وإعادة الحال إلى ما كان عليه، أو إلزام المتعرض بالإمتناع عن التعرض للحائز، أما إذا كان التعرض قانونيا فإن الحكم يأتي تقريريا لتأكيد حيابة الحائز، فهو بالتالي حكم كاشف لحيابة

الحائز لا منشأ لها، لأنه ينفي حق المتعرض في إتخاذ الإجراء الذي قام به ويقرر حيازة الحائز بحكم القانون فيكون حكما تقريريا.⁵⁷

كما قد ينتج عن هذه الدعوى الحكم لصالح المدعي بالتعويض إذا ما لحقه ضرر من جراء ذلك التعرض، بعد أن يحوز الحكم حجية الأمر المقضي فيه، لا يجوز قبول أي دليل ينقض هذه الحجية متى إتحد الخصوم والسبب والمحل، طبقا لمقتضيات المادة 338⁵⁸ من القانون المدني، فيتقيد القاضي بالحكم الصادر في الدعوى السابقة ولا يجوز له قبول أي دعوى لسبق الفصل فيها حسب ما تقرر في المادة 67 من قانون إ م إ، أما إذا رفعت أمامه دعوى ملكية فإنه لا يتقيد بالحكم الفاصل في دعوى الحيازة.

تتمثل آثار دعوى وقف الأعمال الجديدة في وقف الأعمال التي يباشرها المدعى عليه دون إزالتها، فيكون الحكم في هذه الدعوى ذو أثر موقف مؤقت، ولعل أهم ما يميز هذه الدعوى عن سابقتها، هو جواز الحكم بكفالة كضمان إلى حين الفصل فيها بعد أن يتبين من الحكم النهائي.

ينتج عن دعوى إسترداد الحيازة، رد الحيازة إلى صاحبها بحسب المقدار الذي تم سلبه، ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ الجبري متى أصبح نهائيا،⁵⁹ وللقاضي أن يحكم بالتعويض إذ إستلزم الأمر.

خاتمة:

من خلال هذه الدراسة خلصنا إلى مجموعة من النتائج هي:

- 1- رأينا أن الحيازة عبارة عن سيطرة مادية يباشرها الشخص بنفسه أو بواسطة غيره على مال من الأموال أو حق من الحقوق، ويستعملها كما لو كان مالكا لها، أو صاحب حق عيني عليها، سواء إستندت هذه السلطة إلى حق من الحقوق أو لم تستند، والأصل أن الحيازة هي عنوان الملكية الظاهر ووسيلة الإنتفاع بالحقوق لذلك فهي مظهر الحق.
- 2- دور حسن النية في الحيازة يظهر من خلال الآثار التي حددها المشرع في حالات معينة، في حين لا تتأثر الدعاوى الثلال بهذا المبدأ.
- 3- الحيازة لا ترد إلا على الأشياء المادية فقط ولقد أوردنا ضمن هذه الدراسة الشروط الواجب توافرها في الأشياء لتكون قابلة للحيازة.

- 4- أن الحيابة في ذاتها وبصرف النظر عن الحق الذي تمثله جديرة بالحماية حيث تشكل هذه الحماية الأسلوب الطبيعي لتحقيق العدالة والإستقرار الكافي في المراكز القانونية والإحترام الواجب للأوضاع الظاهرة عن طريق القضاء.
- 5- يشترط في الحيابة التي تحمى بدعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة أن تكون حيازة قانونية ما عدى المستأجر.
- 6- المشرع أعطى للحائز العرضي الحق في رفع دعوى إسترداد الحيابة وذلك لأنها أكثر دعاوى الحيابة خطرا وأعظمها أثرا.
- 7- إن الدور الرئيسي لدعاوى الحيابة هو حماية الحيابة لذاتها حماية كاملة مستقلة عن حماية أصل الحق، ومن هنا نصل إلى نتيجة مهمة هي أن القانون وهو يحمي الحيابة بإعتبارها واقعة مادية حماية مستقلة ليس فيها أي تعدي بالحماية الخاصة للملكية، ومن أجل ذلك وضع المشرع قاعدة الفصل بين دعوى الملكية ودعوى الحيابة كشرط ضروري لتقرير الحماية المستقلة للحيابة.

نرى أن المشرع قد تأثر بالعلاقة الموجودة بين الملكية والحيابة وتظهر معالم هذا التأثير في موضعين هما، نظام الكفالة الذي وضعه المشرع في دعوى وقف الأعمال الجديدة والذي ربط أحكامه بنتائج الفصل في دعوى الحق، ثم شرط إستمرار الحيابة لمدة سنة كاملة في حالة ما إذا كان فقد الحيابة بدون قوة، أما إذا حدث أن فقدت الحيابة بالقوة ولم يمض عليها عام كامل فقد وضع المشرع ضوابط مستمدة من أصل الحق والمتمثلة في المفاضلة بين الحيازات على أساس السندات القانونية وليس على أسس واقعية.

من خلال التطرق إلى الطبيعة القانونية لدعاوى الحيابة يمكن أن نصل إلى أنها دعاوى موضوعية تهدف إلى حماية الحيابة لذاتها كنظام قانوني قائم بذاته مستقل عن نظام الملكية، إلا أن هذا الأمر لا يمنع من إختصاص قاضي الأمور المستعجلة عندما يتوافر شرطي الإستعجال وعدم المساس بأصل الحق، وأن الأحكام الصادرة في دعاوى الحيابة ليست لها أي حجية فيما يتعلق بدعوى الملكية.

التهميش والإحالات:

- ¹ - الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الثانية، 2000، ص254.
- ² - محمد إبراهيمي، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، 2002، ص45.

- 3 - كانت دعاوى الحيابة في قانون الإجراءات المدنية الملغى وارة ضمن الكتاب السابع: في الإجراءات المتعلقة بمواد خاصة.
- 4 - عبد الرحمن بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات البغدادي، الطبعة الثانية، 2009، ص371.
- 5 - عبد الرحمن بريارة، المرجع السابق، ص86.
- 6 - عبد الرحمن بريارة، نفس المرجع، ص366.
- 7 - عبد الرحمن بريارة، المرجع السابق، ص519.
- 8 - أنظر المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية
- 9 - عبد الرحمن بريارة، المرجع السابق، ص372.
- 10 - جيلالي عبد الحق، النظام الإجرائي لدعاوى الحيابة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، العدد الثالث، يناير 2017، ص144.
- 11 - مصطفى مجدي، الحيابة داخل وخارج دائرة التجريم، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، 2003، دون طبعة، ص258.
- 12 - جيلالي عبد الحق، المرجع السابق، ص 144.
- 13 - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة، 2000، ص 1072.
- alex weill , droit civil(les biens), éditions dalloz, deuxième édition, 1974, page 341. ¹
- 14 - محمد المنجي، الحيابة، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الثالثة، 1993، دون طبعة، ص96.
- 15 - بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الثالثة، 1993، ص114.
- 16 - جيلالي عبد الحق، المرجع السابق، ص145.
- 17 - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، المرجع السابق، ص1072.
- 18 - جيلالي عبد الحق، المرجع السابق، ص146.
- 19 - بوبشير محند أمقران، المرجع السابق، ص104-105.
- 20 - القرار رقم 200162 المؤرخ في 2000/07/26، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثاني، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، 2004، ص339.
- 21 - جيلالي عبد الحق، المرجع السابق، ص 146.
- 22 - محمد المنجي، المرجع السابق، ص266. بوبشير محند أمقران، المرجع السابق، ص106.
- 23 - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، المرجع السابق، ص 939.
- 24 - مصطفى مجدي هرجه، المرجع السابق، ص192.
- 25 - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، المرجع السابق، ص932.
- 26 - محمد علي الأمين، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت (دون طبعة)، 1993، ص164.
- 27 - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، المرجع السابق، ص940.
- 28 - عز الدين الدناصور، حامد عكاز، القضاء المستعجل وقضاء التنفيذ، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، 2014، ص161.

- 29 - مصطفى مجدي هرجه، المرجع السابق، ص178.
- 30 - قرار رقم 56026 بتاريخ 15/11/1989، المجلة القضائية، العدد 2، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، 1990، ص32.
- 31 - قرار رقم 37900 بتاريخ 17/12/1986، نشرة القضاء، عدد 44، وزارة العدل، مديرية البحث، 1988، ص32.
- 32 - محمد المنجي، المرجع السابق، ص943.
- 33 - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، المرجع السابق، ص943.
- 34 - قرار رقم 202733 المؤرخ في 27/09/2000، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص، الجزء الثاني، الغرفة العقارية بالمحكمة العليا قسم الوثائق، 2000، ص368.
- 35 - أحمد خالدي، المرجع السابق، ص444.
- 36 - قرار رقم 205945 بتاريخ 31/01/2001، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص، الجزء الثاني، الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، قسم الوثائق، 2004، ص294.
- 37 - بوبشير محند امقران، المرجع السابق، ص112.
- 38 - أحمد خالدي، المرجع السابق، ص475.
- 39 - عز الدين الدناصري، حامد عكاز، المرجع السابق، ص133.
- 40 - الأصل أن الأوامر الإستعجالية لا تحوز على حجية الشيء المقضي فيه، غير أنه يصبح للأمر الصادر حجية الشيء المقضي فيه في حالة الفصل في الموضوع في الحالة التي نصت عليها المادة 300 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 41 - أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، الجزء الثالث عشر، المكتب الجامعي الحديث، دون طبعة، الإسكندرية، 2004، ص632.
- 42 - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، المرجع السابق، ص921.
- 43 - أحمد خالدي، المرجع السابق، ص452.
- 44 - أحمد خالدي، المرجع السابق، ص486.
- 45 - عدلي أمير خالد، المرجع السابق، ص120.
- 46 - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، المرجع السابق، ص946.
- 47 - مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية الهدى، الإسكندرية، 2006، ص116.
- 48 - مصطفى مجدي هرجه، المرجع السابق ص205.
- 49 - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، المرجع السابق، ص948.
- 50 - مصطفى مجدي هرجه، المرجع السابق، ص208.
- 51 - عز الدين الدناصري، حامد عكاز، المرجع السابق، ص197.
- 52 - عبد الحكم فوده، الصيغ النمذجية للمنازعات المستعجلة في ضوء الفقه والقضاء، مكتبة الإشعاع الفنية، مصر، الطبعة الأولى، 2001، ص353.
- 53 - عبد الفتاح قدرى الشهاوي، المرجع السابق، ص132.
- 54 - منير عبد المعطي، الحماية المدنية والجناثية للحيابة، الجزء الثالث، المركز الفرنسي للإصدارات القانونية، الإسكندرية، الطبعة الثانية، 2001، ص83.
- 55 - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، المرجع السابق، ص933.

56 - بوبشير محند أمقران، المرجع السابق، ص110.

57 - أنظر المادة 338 من القانون المدني

58 - بوبشير محند أمقران، المرجع السابق، ص72.

قائمة المراجع:

أولا : المراجع باللغة العربية:

المراجع العامة:

- إبراهيم نجيب سعد، 1982، القانون القضائي الخاص، الخصومة القضائية أمام محاكم الدرجة الأولى -الحكم القضائي، مؤسسة المعارف للطباعة والنشر، دون طبعة.
- أحمد أبو الوفا، 2012، نظرية الدفع في قانون المرافعات، دار الفكر العربي، دون طبعة.
- الغوثي بن ملحة، 2000، القانون القضائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الثانية.
- أنور طلبة، 2004، المطول في شرح القانون المدني، الإسكندرية، مصر، الجزء الثالث عشر، المكتب الجامعي الحديث، دون طبعة.
- بوبشير محند أمقران، 1993، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الإسكندرية، مصر، منشأة المعارف، الطبعة الثالثة.
- عبد الحكم فوده، 2001، النموجية للمنازعات المستعجلة في ضوء الفقه والقضاء، مصر، مكتبة الإشعاع الفنية، الطبعة الأولى.
- عبد الرزاق أحمد السنهاوري، 2009، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة.
- عز الدين الدناصوري، حامد عكار، 2014، القضاء المستعجل وقضاء التنفيذ، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية،
- علي محمد الأمين، 1993، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية.
- قدرى عبد الفتاح الشهاوى، 2000، أحكام عقد المقولة، دار النهضة العربية.

- محمد إبراهيمي، 2002، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة.

- مدحت محمد الحسيني، 2006، منازعات التنفيذ، الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية الهدى.

المراجع المتخصصة:

- محمد المنجي، 1993، الحيازة، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الثالثة.
- مصطفى مجدي، 2003، الحيازة داخل وخارج دائرة التجريم، الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية.
- منير عبد المعطي، 2001، الحماية المدنية والجناية للحيازة، الإسكندرية، الجزء الثالث، المركز الفرنسي للإصدارات القانونية، الطبعة الثانية.

المقالات:

- جيلالي عبد الحق، يناير 2017، النظام الإجرائي لدعوى الحيازة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، العدد الثالث.

القرارات القضائية:

- قرار رقم 56026 بتاريخ 15/11/1989، المجلة القضائية، العدد 2، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا 1990.
- قرار رقم 37900 بتاريخ 17/12/1986، نشرة القضاء، عدد 44، وزارة العدل، مديرية البحث، 1988.
- قرار رقم 202733 المؤرخ في 27/09/2000، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص، الجزء الثاني، الغرفة العقارية بالمحكمة العليا قسم الوثائق، 2000.
- قرار رقم 205945 بتاريخ 31/01/2001، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص، الجزء الثاني، الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، قسم الوثائق، 2004.
- القرار رقم 200162 المؤرخ في 26/07/2000، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثاني، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، 2004.

ثانيا: المراجع الأجنبية

–Alex weill, droit civil (les biens), éditions dalloz, deuxième édition, 1974.