



عطوي محمد *

دعاوى الحيازة

مقدمة

خصائص دعاوى الحيازة هي :

1- دعاوى الحيازة تحمي الحيازة في ذاتها دون النظر فيما إذا كان الحائز له الحق الأصلي فيما يحوزه.

2- الحائز لحق يفرض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك طبقاً للمادة 823 ق.م. 3- دعاوى الحيازة تحمي في الأصل حيازة العقار أو الحقوق العينية العقارية كل ذلك طبقاً للمادة 524 ق.م.إ. واستثناء يمكن أن تحمي بنص خاص الحقوق الشخصية.

4- دعاوى الحيازة تحمل الطابع المؤقت دون المس بأصل الحق فلا يجوز للمحكمة المطروحة عليها دعوى الحيازة أن تفصل في الملكية كما لا يجوز للمدعى عليه في دعوى الحيازة أن يطالب بالملكية إلا بعد الفصل نهائياً في دعوى الحيازة طبقاً للمادتين 527 و 530 ق.م.إ. وأن التحقيق الذي يؤمر به في هذا الخصوص لا يجوز أن يمس أصل الحق طبقاً للمادة 526 ق.م.إ.

5- لا تقبل دعاوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية طبقاً للمادة 529 ق.م.إ. وذلك سواء سبقت دعوى الملكية مستقلة أو تمت مختلطة مع دعوى الحيازة. أما إذا رفعت دعوى الملكية من المدعى عليه فتكون وحدها غير مقبولة في الحال حتى وإن رفعت بعد دعوى الحيازة كل ذلك في انتظار الفصل في هذه الأخيرة.

6- لا تقبل دعاوى الحيازة إذا لم ترفع خلال سنة من تاريخ التعرض إذا كان علنياً أو من تاريخ العلم إذا كان خفياً طبقاً للمادة 524/2 ق.م.إ.

7- أن مدة السنة هي مدة سقوط لا مدة تقادم : فيترتب على ذلك أنها تسري على غير كاملي الأهلية من قاصر ومحجور عليه وعلى الغائبين وهي لا توقف ولا تنقطع. وتتم دراسة كل ذلك في المباحث التالية:

المبحث الأول: مضمون الحيازة ومشتملاتها.

المبحث الثاني : الأشخاص القائمون بالحيازة.

المبحث الثالث : شروط الحيازة القانونية وعبوبها.

المبحث الرابع : اكتساب الحيازة وزوالها.

المبحث الخامس : أنواع دعاوى الحيازة وحمايتها.

المبحث السادس : إثبات الحيازة والتعرض لها.

المبحث الأول

مضمون الحيازة ومشتملاتها

أن هذا المبحث الأول ينقسم إلى المطالب التالية :

المطلب الأول : مضمون الحيازة.

إن الحيازة يمكن أن تشمل عقاراً أو حقوقاً عينية عقارية واستثناء يمكن أن تشمل حقوقاً شخصية على النحو التالي :

1- **حيازة العقار** : ويمكن أن تكون داراً أو أرضاً زراعية وتشمل حق الانتفاع أو الاستعمال أو السكن طبقاً للمادة 844 ق.م. وما بعدها.

2- **الحقوق العينية العقارية** : كحق الإرتفاق مثل المرور أو الشرب أو السقي أو المجرى ... إلخ طبقاً للمادة 867 ق.م. وما بعدها والممر طبقاً للمادة 702 ق.م. والمطل طبقاً للمادة 709 ق.م. والمناور طبقاً للمادة 711 ق.م.

3- **الحقوق الشخصية** : مثل الإيجار والعارية والحراسة والرهن الحيازي.

والقاعدة العامة أن لا تخضع الحقوق الشخصية لأحكام الحيازة القانونية وذلك طبقاً للمادة 524 ق.م.إ. إلا أنه استثناء يمكن إخضاعها لتلك الأحكام بنص قانون خاص مثلما هو الحال بالنسبة للإيجار طبقاً للمادة 487 ق.م. باعتبارها المستأجر حائزاً ويحمي

حيازته بدعاوى الحيازة ضد إعتراض الغير الذي لا يستند على حق له على العين المؤجرة.

أما إعتراض المؤجر فتطبق عليه أحكام عقد الإيجار بإلزامه بتسليم العين المؤجرة وعدم التعرض لاستعمالها طبقاً للمادة 483 ق.م. وما بعدها وهو ما ينطبق على الأعمال التي تصدر من المؤجر أو تابعيه أو مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر.

وطبقاً للمادة 485 ق.م. إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة تكون الأولوية لمن كان عقده سابقاً في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى ، وإذا كان للعقود نفس التاريخ تكون الأولوية لمن حاز الأماكن فتحميه دعوى إسترداد الحيازة طبقاً للمادة 525 ق.م.إ.

لكن كل الحقوق الشخصية بما فيها العارية والحراسة والرهن الحيازي يمكن أن تكون على الأقل محل دعاوى إسترداد الحيازة طبقاً للمادة 525 ق.م.إ. والتي تحمي مجرد وضع اليد الهادئ العلني أو الحيازة المادية ولو لم تتوفر شروط الحيازة القانونية طبقاً للمادة 524 ق.م.إ.

المطلب الثاني : عناصر الحيازة المادي والمعنوي.

أولاً : العنصر المادي للحيازة.

1- هو وضع مادي يتمثل في السيطرة المادية الفعلية على الحق ويكون بإستعماله عن طريق أعمال مادية يقتضيها مضمون هذا الحق.

2- وذلك بإستعمال حقوق المالك كالسكن أو الإيجار أو الزرع أو المزارعة وغيره من الإستعمال الفعلي.

3- لذلك كله فإن العنصر المادي يتمثل في السيطرة المادية وهو ما نصت عليه المادة 525 ق.م.إ. بحماية مجرد الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني عن طريق رفع دعوى إسترداد الحيازة ممن اغتصبته منه

الحيازة بالتعدي أو الإكراه .

ثانيا : العنصر المعنوي للحيازة : وهو قصد استعمال الحق محل الحيازة ولو دون إرادة كسب الملكية بل قصد إحداث آثار الحيازة القانونية لحساب الشخص نفسه أو لحساب غيره طبقا للمادة 524 ق إ م .

وهو العنصر المعنوي الذي يخضع لنظريتين هما النظرية الشخصية والنظرية المادية .

ولا تكفي الأولى بالسيطرة المادية بل توجب توافر عنصر معنوي وهو أن يكون الحائز قاصدا أن يستعمل الحق لحساب نفسه فيتصرف في العقار تصرف المالك وهو العنصر الجوهري الذي يقبل مجرد السيطرة المادية إلى حيازة صحيحة تنتج آثارها أما من يحوز الشيء لحساب الغير فلا يتوافر عنده عنصر قصد الحيازة لحساب نفسه وليس لديه إلانية الإحراز لحساب الغير كما هو شأن المستأجر والمودع عنده والمستعير والذين لا يحوزون الشيء لحسابهم بل لحساب من أجر الشيء أو أودعه أو إعاره وهو ما يأخذ به التشريع الفرنسي .

وعلى العكس من ذلك ترى النظرية المادية عدم ضرورة اشتراط العنصر المعنوي بصورة مستقلة عن العنصر المادي الذي يتضمن ضرورة توفر العنصر الأول فالسيطرة المادية هي الحيازة بذاتها وإذا كانت هناك إرادة أو نية أو قصد في الحيازة فليست هذه الإرادة أو القصد إلا في الأعمال المادية التي يقوم بها الحائز لتحقيق سيطرته بإعتبار أن هذه الأعمال المادية يجب أن تكون أعمالا إرادية قصديه سواء كان يحوز لنفسه أو لحساب غيره ولعل أهم نتيجة عملية للنظرية المادية هي جواز حماية الحائز لحساب غيره بدعاوى الحيازة كحماية حيازة المستأجر عن طريق جميع دعاوى الحيازة في الوقت الذي لا تحميه النظرية الشخصية وهو ما يأخذ به التشريع الألماني والسويسري .

أما المشرع الجزائري فقد أخذ مبدئيا بالنظرية الشخصية ولكنه وسعها بالأخذ من النظرية المادية أهم نتائجها وهي إمتداد الحيازة إلى الحقوق الشخصية وعدم اقتصارها على الحقوق العينية العقارية ورتب على هذه النتيجة أهم تطبيق عملي وهو إعتبار المستأجر حائزا لحقه الشخصي ويحمي حيازته بجميع دعاوى الحيازة كل ذلك بنص خاص يتمثل في المادة 487 ق م بإعتبار المستأجر من حقه أن يطالب شخصا ممن تعرض له بالتعويض وأن يمارس ضده دعاوى الحيازة والحال أن المادة 524 ق إ م لا تكفي بالحق الشخصي بل تشترط أن يكون الحق عينيا عقاريا وبالتالي إعتبار حيازة المستأجر مجرد إحراز مادي كما تقضي بذلك النظرية الشخصية .

ولم تستثن النظرية المادية الا حيازة الخدم والعمال والأتباع الذين يأترون بأوامر مخدميههم ومتبوعيههم فاعتبرت هذه الحيازة مجرد إحراز كل ذلك طبقا للمادة 810 ق م التي تأخذ بحيازة الوسيط المؤتمر بأوامر الحائز الأصلي .

ولا يمكن حيازة المجموع من المال كالتركة إلا أنه يمكن حيازة جزء أو أجزاء منها . وخلاصة القول أنه متى تحققت السيطرة المادية لشخص على عقار أو حق عيني عقاري فإنها تبقى ما دامت لم تنقطع .

لكن يستبقي الشخص السيطرة المادية على العقار ما دام محتفظا بالعنصر المعنوي أي بعنصر القصد حتى ولو إنقطع عن استعمال العقار لفترات معينة ، تطول أو تنقص ، ويكفي إستبقاء عنصر القصد لإستبقاء الحيازة كل ذلك ما دام متمكنا من العودة إلى العقار .

ولا تزول السيطرة المادية إلا إذا أصبح الشخص غير متمكن من ذلك كأن إستولى شخص آخر على العقار ومضى على فقد الشخص الأول لحيازته أكثر من سنة .

المطلب الثالث : الحيازة في الشيوع وعلى

وجه الرخصة أو التسامح :

أولا : الحيازة في الشيوع ضمن الشروط التالية :

1- الحائز على الشيوع يكون عنده العنصران المادي والمعنوي للحيازة .

2- لكنه في العنصر المادي يباشر السيطرة المادية شائعة مع غيره .

3- اما في العنصر المعنوي فيقصد إستعمال الحق شائعا مع غيره لا خالصا لنفسه .

4- أن يتم ذلك بشرط الا يحول قيامه بهذه الأعمال دون أن يقوم الحائزون الآخرون على الشيوع معه هم أيضا بتلك الحيازة الشائعة ولا تنتج من الآثار إلا ما يتفق مع هذا الشيوع .

5- لا تحمي حيازة كل شخص بدعاوى الحيازة إلا على أساس أنها حيازة على الشيوع فكما تحمي حيازة أحد الشريكين تحمي أيضا حيازة الآخر على إعتبار أن حيازة كل منهما شائعة بما يتناسب مع نصيبه في المجموع .

6- يمكن إقتسام الحيازة الشائعة فيما بين الأشخاص الشائعين قسمة مهيأة مكانية فيستغل كل واحد منهم جزءا من المال الشائع أو قسمة مهيأة زمانية فينتفع كل واحد منهم بالحيازة مدة معينة على التعاقب .

كما يمكن المطالبة بقسمة الحيازة قسمة نهائية سواء بالتراضي أو عن طريق القضاء .

7- يمكن لأحد الشركاء أن يغير بعمل منه صفة الشيوع ، إذا كان هذا العمل يدل في وضوح على أنه أصبح يحوز الحق كله خالصا لنفسه وعندئذ تحمي حيازته بدعاوى الحيازة على أنها حيازة خالصة له لا شائعة مع غيره .

ثانيا : إتيان الرخصة وأعمال التسامح بدون قصد خاص .

يكون إنتفاء عنصر القصد في إتيان الرخصة من المباحات وفي أعمال التسامح فلا تقوم الحيازة القانونية طبقا للمادة 808 ق م إذ لا يقوم عنصرا الحيازة في مجرد الرخصة ولا

ب) كما يمكن أن تكون الحيازة إنتقالاً من الغير.

- 1- سواء عن طريق التنازل .
- 2- أو عن طريق الميراث .
- 3- ويكفي فيهما مجرد التمكن من الإستحواذ كتسليم مفاتيح المسكن دون إشتراط الدخول إليه .

ثانياً : الحيازة بواسطة الغير :

- 1- لا تصح الحيازة بالوساطة إلا إذا كان الوسيط يباشرها بإسم الحائز وكان متصلاً به إتصالاً يلزمه الإلتزام بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة .

- 2- عند الشك يفترض أن مباشر الحيازة إنما يحوز لنفسه .

- 3- إن كانت الحيازة إستمراراً لحيازة سابقة إفترض أن هذا الإستمرار هو لحساب البادئ بها .

- 4- أن الوسيط يتوفر فيه العنصر المادي فقط أما العنصر المعنوي فيبقى للأصل .

- 5- المثل على الوسطاء : الخدم والأتباع والعمال والمستخدمون والوكيل إذا إلتزم بالوكالة والممثلون عن القصر والمحجور عليهم الذين يمثلهم الولي أو الوصي أو القيم وممثل الشخص المعنوي .

- كما أن البلدية مثلاً تباشر سيطرتها بواسطة مستعملي الطرق .

- 6- طبقاً للمادة 809 ق م يجوز لغير المميز أن يكتسب الحيازة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية .

ثالثاً : الحائز العرضي :

- مثل المنتفع أو المستأجر أو المستعير فكل منهم يحوز العقار لحساب صاحبه الأصلي ويحوز لحساب نفسه حق الإيجار الشخصي أو حق الانتفاع العيني .

- إذ يبقى صاحب العقار محتفظاً بعنصر القصد أي قصد إستعمال حق الملكية ولكن عنصر السيطرة المادية تنتقل إلى الحائز العرضي فيكون المالك حائزاً للعقار بواسطة الحائز العرضي .

- وإن الذي يميز الحائز العرضي أن حيازته

الأصلي ويشعره بأنه إنما يحوز حقاً وأنه يقصد إستعماله لنفسه .

ثالثاً : وضع اليد المادي على المال العام ضمن الشروط التالية .

- 1- أن المال العام لا يخضع للحيازة القانونية كقاعدة عامة لأنه لا يكون محلاً لحق خاص طبقاً للمادة 689 ق م .

- 2- إلا أن الدولة أو الولاية أو البلدية أو غيرها من المؤسسات العمومية من حقها حماية أموالها العامة عن طريق دعاوى الحيازة ضد الغير .

- 3- كما أن من يحصل على ترخيص إداري

- لاستعمال المال العام تحميه دعاوى الحيازة ضد الغير أما ضد الدولة أو الولاية أو البلدية أو غيرها من المؤسسات العمومية فتطبق

- عليها أحكام القوانين التي تخصص تلك الأموال العامة سواء للمؤسسات العمومية أو

- للخواص كل ذلك طبقاً للمادتين 688 و 689 ق م وكذلك قانون الأملاك الوطنية

- والنصوص التنظيمية أو التطبيقية المتعلقة باستعمال الأموال العامة من طرف

- الخواص .

- 4- لا تجوز حيازة المال العام حيازة قانونية بما يؤدي إلى تملكه بالتقادم لأنه غير قابل

- لذلك إلا بترخيص إداري وبالتالي لا تجوز عليه ضد الغير إلا دعوى استرداد الحيازة

- كوضع مادي له الحماية المادية فقط دون دعوى منع التعرض أو وقف الأعمال

- الجديدة وذلك عند انعدام الترخيص الإداري .

المبحث الثاني

الأشخاص القانونيون بالحيازة

أولاً : الحيازة من طرف الشخص نفسه :

- أ) يمكن أن تكون الحيازة بإنشائها ابتداءً من طرف الشخص نفسه ضمن الشروط التالية :

- 1- تكون الحيازة بالسيطرة ابتداءً سواء كان موضوع الحيازة مملوكاً لشخص أو غير مملوك لأحد .

- 2- أن لا يستمد السيطرة من أحد .

- 3- أن يتم الإستحواذ على العقار أو الحق العيني إستحواذاً فعلياً .

يقوم العنصر المعنوي في العمل الذي يتحملة الغير على سبيل التسامح .

ومن الأمثلة على الرخصة : أن يفتح الحائز مطلاً على مسافة مترين من حيازة جاره أو أن يفتح في حائطه منوراً مستوفياً لشروطه لذلك لا يمنع الجار في الحالتين من بناء جدار في أرضه بما يسد النور عن جاره وكذلك الرخصة للمالك في إقامة بناء على أرضه فإن لم يقمه لا يسقط حقه في البناء والرخصة للمالك لإجبار جاره على وضع حدود لأملكهما وكذا الرخصة باستعمال الجدار المشترك .

ومن الأمثلة على سبيل التسامح : 1- أن لا يختار صاحب الأرض المحبوسة ممراً له

في العقار المجاور له بقصد إستعمال حق المرور القانوني بل يأخذه على سبيل التسامح في عقار آخر غير معني بالجوار .

1- أن لا يختار صاحب الأرض المحبوسة ممراً له في العقار المجاور له بقصد إستعمال

حق المرور القانوني بل يأخذه على سبيل التسامح في عقار آخر غير معني بالجوار .

2- أن تكون الأرض غير محبوسة عن الطريق العام ولكن صاحبها يمر في أرض الجار على سبيل التسامح .

3- أن يفتح الجار مطلاً أو منوراً في الحائط المشترك على سبيل التسامح .

4- أن يقيم الجار حائطاً على حدود عقاره ويفتح فيه مطلاً على أرض الجار الفضاء وذلك على سبيل التسامح .

5- أن يترك الجار مواشياً جاره ترعى في أرضه على سبيل التسامح ما دام يجوز منعه في أي وقت من رعي مواشيه .

6- أن يكون للجار طريق لا يستعمله فيتركه لجاره يمر فيه على سبيل التسامح فلا تقوم لهذا الأخير الحيازة القانونية .

وفي كل هذه الحالات يتوفر العنصر المادي دون العنصر المعنوي .

ولا تصبح تلك الأعمال حيازة قانونية إلا إذا كان الحائز برخصة أو على سبيل التسامح قد أتى بعمل مادي يعتبر معارضة لحق الحائز

اليقين بل يكفي أن تكون من الظهور بحيث يستطيع صاحب الحق الأصلي أن يعلم بها فيشترط إمكانية العلم وليس العلم ذاته مما يجعل الحيازة علنية خالية من عيب الخفاء .

وإن عيب الخفاء أو عدم العلانية عيب نسبي لا يكون له أثر إلا على من أخفيت عنه الحيازة .

ويزول عيب الخفاء بظهور الحيازة وإستطاعة صاحب الحق الأصلي أن يعلم بها فتصبح الحيازة الظاهرة صالحة لأن تنتج آثارها من الوقت الذي زال فيه عيب الخفاء .

المطلب الثالث : عيب الإكراه أو عدم الهدوء :

تكون الحيازة مشوبة بعيب الإكراه أو عدم الهدوء إذا حصل عليها صاحبها بالقوة أو بالتهديد وبقي محتفظاً بها دون أن تنقطع القوة أو التهديد الذي حصل عليها به .

ويخلص من ذلك أن الإكراه يجب أن يكون قد إستعمل ابتداء للحصول على الحيازة وأن يكون قد بقي مستعملاً لإستبقائها دون أن ينقطع .

أما إذا انقطع الإكراه وبقي الحائز بعد إنقطاعه مستمراً في حيازته فإن الحيازة تصبح هادئة خالية من عيب الإكراه ومن ثم تصبح صالحة لإنتاج آثارها إذا إستمرت هادئة خلال سنة كاملة .

وإن عيب الإكراه أو عدم الهدوء هو عيب نسبي لا يكون له أثر إلا تجاه من وقع عليه الإكراه .

ويزول عيب الإكراه بإنقطاع الإكراه وزوال ذلك العيب طبقاً للمادة 808/2 ق م .

وطبقاً للمادة 816/2 ق م تزول الحيازة ((إذا إستمر المانع سنة كاملة وكان ناشئاً عن حيازة جديدة وقعت رغم إرادة الحائز أو دون علمه وتمت السنة من الوقت الذي بدأت فيه الحيازة الجديدة إذا بدأت علنياً أو من يوم علم الحائز الأول بها إذا بدأت خفية)).

مع العلم أن الحيازة بالإكراه أو بالتهديد تكون علنية تجاه من وقع عليه ذلك الإكراه أو التهديد .

ففي الحالة الأولى يتغير السند من الغير للحائز العرضي أما في الحالة الثانية فالحائز العرضي يتحول إلى الحائز القانوني بدون سند نتيجة إعتراضه على صفة الحائز الأصلي كأن يرفض أن يرد إليه العين المؤجرة عند إنتهاء عقد الإيجار أو يمتنع عن دفع ثمن الكراء بإعتبار المؤجر غير صاحب حق أصلي .

المبحث الثالث

شروط الحيازة القانونية وعيوبها

طبقاً للمادة 808/2 ق م والمادة 524 ق م ! أن الحيازة القانونية لا توجد إلا إذا توافر عنصرها المادي والمعنوي إلا أنها يجب أن تكون خالية من العيوب حتى تنتج آثارها وتمثل تلك العيوب في المطالب التالية :

المطلب الأول: عيب عدم الإستمرار أو الإنقطاع خلال مدة سنة كاملة:

يجب أن لا ينقطع الحائز عن إستعمال العقار أو الحق العيني العقاري إلا خلال المدة التي ينقطع فيها المالك عادة عن إستعمال ملكيته ويكفي أن يستعمل الحائز الحق على فترات متقاربة ومنظمة كما يفعل صاحب الحق بنفسه كالإستمرار في السكن أو الزراعة والرعي كل ذلك في أوقات كل منها .

وهو عيب مطلق ولكل ذي مصلحة أن يتمسك به .

إلا أن عيب عدم إستمرار الحيازة يزول إذا هي تحولت إلى حيازة مستمرة فعند ذلك تكون الحيازة خالية من هذا العيب وتنتج آثارها من الوقت الذي يزول فيه العيب وتصبح الحيازة مستمرة .

وأن عبء الإثبات يقع على الحائز بإثبات أن حيازته مستمرة وغير منقطعة .

المطلب الثاني: عيب الخفاء أو عدم العلم به.

يجب أن يباشر الحائز حيازته على مشهد من الغير أو على الأقل على مشهد من المالك أو صاحب الحق الذي يستعمله الحائز .

وليس من الضروري حتى تكون الحيازة علنية غير خفية أن يعلم بها المالك على سبيل

للعقار حيازة مادية محضة وأنه يحوزه لحساب غيره وأنه يلتزم برده للمالك وأن هذا الالتزام بالرد هو الذي يحدد مركز الحائز العرضي .

والحائز العرضي هو كل شخص انتقلت إليه من الحائز السيطرة المادية على العقار بموجب عقد .

والحائزون العرضيون فريقان هما:

1- الفريق الأول يتمثل في الحائزين العرضيين الذين ينزلون من الحائز الأصلي منزلة التابع من المتبوع فيأثمرون بأوامره ويلتزمون بتعليماته وليست لهم أية حرية في التصرف .

2- الفريق الثاني يتمثل في الحائزين العرضيين الذين يحوزون لحساب غيرهم ولكنهم لا يعتبرون إتباعاً للحائز الأصلي بل يبقى لهم شيء من حرية التصرف في حيازتهم كالمستأجر .

لا يستطيع الحائز العرضي أن يحمي بإسمه حيازته العرضية إلا أنه لا يمنع من أن يلجأ إلى الوسائل التي يخولها إياه القانون لحماية حيازته العرضية ولدفع الإعتداء عنه مثل اللجوء إلى دعوى إسترداد الحيازة كدعوى وحيدة يستطيع الحائز العرضي أن يرفعها بإسمه وذلك حرصاً على أن يحافظ القانون على الأمن العام .

إلا أن المستأجر من حقه أن يلجأ إلى كل دعاوى الحيازة بنص القانون طبقاً للمادة 487 ق م .

ويمكن أن تنتقل الحيازة العرضية للورثة كما كانت عند المورث محافظاً على صفتها مهما طالت مدتها .

وطبقاً للمادة 831 ق م ليس لأحد أن يكتسب بالتقادم على خلاف سنده على أنه لا يستطيع أحد أن يغير بنفسه لنفسه سبب حيازته ولا الأصل الذي تقوم عليه غير أنه يستطيع أن يكتسب بالتقادم إذا تغيرت صفة حيازته إما بفعل الغير أو بفعل منه يعتبر معارضة لحق المالك ولكن في هذه الحالة لا تسري مدة التقادم إلا من تاريخ هذا التغيير .

شخص ردت إليه الحيازة على أثر فسخ التصرف أو إبطاله أو بطلانه أو نقضه أو إلغائه أو الرجوع فيه أو زواله بأي سبب آخر.

5- يمكن إنتقال الحيازة إنتقالاً معنوياً بالتسليم الحكمي ومنها أن يكون المبيع قبل البيع في حيازة المشتري عن طريق الإيجار أو الإعارة أو الوديعة أو رهن الحيازة ثم يقع البيع فلا يحتاج إلى إستيلاء مادي جديد لتنتقل الحيازة .

وكذلك إذا بقي المبيع في حيازة البائع بعد البيع لكن كمستأجر أو مستعير أو مودع عنده.

ثالثاً: إكتساب الحيازة عن طريق إنتقالها بالميراث طبقاً للمادة 814 ق م .

1- طبقاً للمادة 814 ق م تنتقل الحيازة إلى الخلف العام بجميع صفاتها غير أنه إذا كان السلف سيء النية وأثبت الخلف أنه كان في حيازته حسن النية جاز له أن يتمسك بحسن نيته .

2- طبقاً للمادة 826 ق م تبقى الحيازة محتفظة على الصفة التي كانت عليها وقت كسبها ما لم يقر الدليل على خلاف ذلك وبناء عليه يجوز للخلف العام أن يضم لحيازته حيازة سلفه ليبلغ التقادم كما يمكنه أن يجمع مدة السنة لقبول دعوى حماية حيازته .

المطلب الثاني: زوال الحيازة.

ويكون الزوال على النحو التالي:

أولاً : زوال الحيازة بفقد عنصرها المادي والمعنوي: كالإتفاق على نقل الحيازة وبدأ الخلف الخاص حيازة جديدة مستقلة عن حيازة السلف فتزول الحيازة السابقة بعنصرها كل ذلك طبقاً للمادة 811 ق م .

ويمكن أن يتخلى الحائز عن الحيازة بعنصرها دون أن ينقلها للغير بإرادته .

كما تزول الحيازة بعنصرها إذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية على الحق طبقاً للمادة 815 ق م .

ثانياً: زوال الحيازة بفقدان عنصرها المادي وحده: وذلك إذا قام الغير بإغتصاب العقار

تكتسب الحيازة في العقار والحقوق العينية العقارية بإحدى الطرق التالية:

أولاً : إكتسابها ابتداءً أو بسلبها إغتصاباً أو خلسة :

(أ) **إكتساب الحيازة ابتداءً بوضع اليد الهادئ العلني :** وذلك عندما يكون العقار أو الحق العيني العقاري بدون حائز أصلاً أو إذا كان له حائز إلا أنه قد تخلى عن سيطرته الفعلية على الحق فيه أي إذا فقد هذه السيطرة بأي طريقة كانت طبقاً للمادة 815 ق م ثم جاء الغير ووضع يده على ذلك الحق بصورة علنية وهادئة طبقاً للمادة 816 ق م .

(ب) **إكتساب الحيازة الجديدة رغم إرادة الحائز الأصلي أو دون علمه .**

طبقاً للمادة 816 ق م لا تزول الحيازة إذا حال مانع وقتي دون مباشرة الحائز للسيطرة الفعلية على الحق غير أن الحيازة تزول إذا إستمر المانع سنة كاملة وكان ناشئاً عن حيازة جديدة وقعت رغم إرادة الحائز أو دون علمه وتحسب السنة من الوقت الذي بدأت فيه الحيازة الجديدة إذا بدأت علناً أو من يوم علم الحائز الأول بها إذا بدأت خفية .

ثانياً: إكتسابها عن طريق الإنتقال بالإتفاق إلى خلف خاص:

طبقاً للمادة 811 ق م تنتقل الحيازة بالإتفاق ضمن الشروط التالية:

1- أن يتم الإتفاق على نقل الحيازة من الحائز الأصلي إلى غيره .

2- أن يكون في إستطاعة من إنتقلت إليه الحيازة أن يسيطر على الحق دون إشتراط أن يتم تسلم مادي للعقار أو الحق العيني موضوع الحق .

3- طبقاً للمادة 814 ق م يجوز للخلف الخاص أن يضم لحيازته حيازة سلفه ليبلغ التقادم ومن باب أولى أن يتم ذلك الضم لبلوغ السنة لحماية الحيازة من التعرض أو من الأعمال الجديدة .

4- يلحق بالخلف الخاص كل شخص يجب أن تنتقل إليه حيازة العين من الحائز بناء على الترام في ذمة الحائز بنقلها إليه وكل

المطلب الرابع: عيب الغموض أو اللبس: وينصب على عنصر القصد وحده إذا إشتبه أمر الحيازة فيما يتعلق به وذلك إذا إحتملت معنيين في آن واحد وهذا بمعنى أن يكون الحائز يحوز لحساب نفسه خاصة ومعنى أن يحوز لحساب غيره أو لحساب نفسه وغيره معاً . ويظهر ذلك خاصة بعد الوفاة فتبقى حيازة أحد الورثة أو من كان يقيم مع الميت لنفسه مشوبة بحيازته لباقي الورثة وكذلك في حالة الحيازة الشائعة التي تحتل معنى أن الشريك يحوز لحسابه الخاص كما تحتل أنه يحوز لحساب نفسه ولحساب غيره من الشركاء في الشيوخ فتكون الحيازة في هذه الحالة مشوبة بعيب الغموض أو اللبس ومن ثمة لا تنتج آثارها .

وعيب الغموض أو اللبس عيب نسبي لا يكون له أثر إلا تجاه من إلتبس عليه الأمر .

إلا أن الحيازة الغامضة يمكن الإحتجاج بها على غير الورثة وغير الشركاء .

ويزول عيب الغموض بإنتفاء اللبس من وقت إنتفائه طبقاً للمادة 808/2 ق م مثل أن يعمد الحائز الذي يشوب حيازته الغموض إلى التصرف في العين تصرفاً مفرزاً يظهر بجلاء وفي غير لبس أو غموض أنه يحوز العين لحساب نفسه خاصة وأنه أصبح واضحاً أنه لا يحوزها لحساب غيره أو لحساب نفسه وغيره معاً .

كما يزول الغموض في اللبس إذا إستقل حائز العين الشائعة بحيازتها فلا يشاركه فيها أحد غيره من الشركاء وإذا حاول شريك أن يفعل منعه من ذلك .

لكن يجب أن تصدر من الحائز أعمال ظاهرة صريحة في أنه إنما يحوز لحساب نفسه خاصة وتتعارض هذه الأعمال مع أية حيازة أخرى يمكن أن تخالط حيازته .

المبحث الرابع

إكتساب الحيازة وزوالها

ينقسم هذا المبحث إلى مطلبين على النحو التالي:

المطلب الأول: إكتساب الحيازة

من حائزه دون أن تستمر حيازته الجديدة سنة كاملة وذلك إذا حال مانع وقتي دون مباشرة الحائز للسيطرة الفعلية على الحق كل ذلك طبقاً للمادة 816/1 ق م وذلك كفيضان غمر الأرض لمدة مؤقتة ولا تلبث أن تعود لحائزها السيطرة المادية عليها عند انحسار الفيضان .

ثالثاً : زوال الحيازة بفقدان عنصرها المعنوي وحده / مثل أن يتفق البائع مع المشتري على أن يستبقى العقار المبيع عنده لحساب المشتري مع فقده للعنصر المعنوي فلم يعد يحوز المبيع لحساب نفسه بل لحساب المشتري وتتقلب حيازته إلى حيازة عرضية.

المبحث الخامس

أنواع دعاوى الحيازة وحمايتها

تنقسم دعاوى الحيازة إلى ثلاثة هي:

المطلب الأول : دعوى إسترداد الحيازة

تكون شروطها طبقاً للإستثناء الوارد بالمادة 524 ق إ م وإطبقاً للمادة 525 ق إ م والمواد 817 إلى 819 ق م كل ذلك على النحو التالي :

أولاً : ضرورة رفع الدعوى خلال سنة من الإعتداء :

(أ) يبدأ سريان السنة في حالتين هما ما يلي:

1- من وقت إنتزاع الحيازة من الحائز إذا كان هذا الإنتزاع بالقوة أو بالإغتصاب علانية .

2- من وقت أن يعلم الحائز بإنتزاع الحيازة منه إذا كان إنتزاع الحيازة قد وقع خفية دون أن يعلم به الحائز وقت وقوعه .

(ب) ان مدة السنة هي مدة سقوط لا مدة تقادم : فيترتب على ذلك أنها تسري على غير كاملي الأهلية من قاصر ومحجور عليه وعلى الغائبين وهي لا توقف ولا تنقطع .

ثانياً : الشروط الواجب توفرها في المدعي بطلب إسترداد الحيازة :

1- يكفي في هذه الدعوى أن يثبت المدعي أن له الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني دون إشتراط الركن المعنوي .

2- عدم إشتراط توفر الحيازة بركانها المعنوي وشروطها القانونية من هدوء وعلنية وإستمرار بدون إنقطاع أو ليس .

3- عدم إشتراط إستمرار الحيازة لمدة سنة على الأقل : إذ يكفي يوم واحد لوضع اليد الهادئ والعلني لحمايته .

4- عدم إشتراط رفع الدعوى من الحائز بنفسه أو بواسطة غيره : فيجوز للحائز العرضي أن يطالب بإسترداد الحيازة كما يجوز لمن قامت حيازته على عمل من أعمال التسامح من المالك أو على ترخيص من الجهة الإدارية في الإنتفاع بعقار داخل في الأملاك العامة ولو أن حيازته للملك العام يمكن أن تزول في أي وقت لمجرد التراجع عن الترخيص طبقاً للقانون .

5- كما لا تشترط حسن النية لرفع دعوى إسترداد الحيازة بل للحائز رفعها حتى ولو كان سيء النية .

ثالثاً : الشروط الواجب توفرها في المدعي عليه في دعوى إسترداد الحيازة :

1- أن يقوم المدعي عليه باغتصاب حيازة المدعي .

2- أن ينتهي الاغتصاب إلى إنتزاع الحيازة من الحائز

3- لذلك يكون المدعي عليه هو من يأخذ حقه المزعوم بيده دون أن يلجأ للقضاء .

4- أن يقع الاغتصاب للعقار ذاته الذي هو في حيازة الحائز دون أن يقع في عقار المدعي عليه والذي لا تكفي فيه دعوى إسترداد الحيازة بل لا بد من رفع دعوى منع التعرض أو دعوى وقف الأعمال الجديدة طبقاً للمادتين 820 و 821 ق م .

5- لا يشترط أن يكون المدعي عليه سيء النية لأن العبرة بتعمد أخذ حقه بيده بدل اللجوء للقضاء فيكون ملزماً بأن يرد الحيازة إلى الحائز ثم ينتظر بعد ذلك حكم القضاء لمن له الحق في الحيازة أو في الملكية .

6- لا يجوز للمدعي رفع دعوى إسترداد الحيازة لإلزام المدعي عليه بتنفيذ العقد أو مراعاة شروطه كمطالبة المستأجر بالعين

المؤجرة بعد إنتهاء مدة العقد .

7- طبقاً للمادة 817 ق م يجوز أن يسترد الحيازة من كان حائزاً بالنيابة عن غيره .

8- طبقاً للمادة 819 ق م للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى إسترداد الحيازة على من إنتقلت إليه حيازة الشيء المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية ويمكن أن يكون المدعي عليه خلفاً عاماً كالوارث أو خلفاً خاصاً كالمشتري .

9- طبقاً للمادة 834/2 ق م ان التقادم لا ينقطع بفقد الحيازة إذا إستردها الحائز خلال سنة أو رفع دعوى بإستردادها في هذا الميعاد .

10- يمكن الحكم بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل الإعتداء كهدم البناء الجديد أو إعادة بناء ما هدم ويمكن الحكم بالتعويض أو بالغرامة التهديدية .

رابعاً : حالات دعوى إسترداد الحيازة :

1- حيازة المدعي قد دامت مدة لا تقل عن سنة فيكون من حق الحائز رفع دعاوى منع التعرض ووقف الأعمال الجديدة إلا أنه فضل رفع دعوى إسترداد الحيازة لأن حيازته للعقار قد إنتزعت منه ولا يمكن إعادتها إليه إلا عن طريق دعوى إسترداد الحيازة .

2- إذا كانت حيازة المدعي لم تتم سنة كاملة إلا أنها إنتزعت من المدعي بالقوة فيكون للحائز في جميع الأحوال أن يستردها خلال السنة التالية من التعدي طبقاً للمدة 525 ق إ م والمادة 818/2 ق م بإعتبار أن للحائز في جميع الأحوال إذا فقد حيازته بالقوة أن يستردها خلال السنة التالية لفقدائها .

3- إذا كانت حيازة المدعي لم تدم سنة كاملة قبل فقدائها ولم تنتزع منه بالقوة ولكن المدعي عليه لا يستند إلى حيازة أحق بالتفضيل .

والحيازة الأحق بالتفضيل هي الحيازة القائمة على سند قانوني فإذا لم يكن لدى أي من الحائزين سند أو تعادلت سنداهما كانت الحيازة الأحق هي الأسبق في التاريخ طبقاً للمادة 818/1 ق م .

ولا يجوز الإلتجاء لدعوى منع التعرض لتنفيذ عقد يربط ما بين المدعي والمدعى عليه لأن ذلك يمس بأصل الحق .

ويمكن رفع دعوى منع التعرض على المعارض نفسه أو على الغير الذي يعمل بأمر من المعارض الأصلي .

ويحل محل المعارض خلفه العام أي ورثته . كما يمكن رفع الدعوى على الغير الذي إنتقلت إليه العين حتى ولو كان حسن النية إلا أنه لا يطالب بالتعويض عن الضرر الذي أصابه إلا إذا أثبت أنه سيء النية .

ثالثا : أن ترفع الدعوى خلال سنة من التعرض على النحو التالي :

1- إذا كان التعرض أعمالا متعاقبة ومستقلة عن بعضها البعض فإن مدة السنة تسري من وقت أول عمل من هذه الأعمال والذي يظهر فيه التعرض بوضوح .

2- إذا كانت أعمال التعرض المتعاقبة مستقلة بعضها عن بعض فيعد كل تعرض قائما بذاته وبالتالي لا بد من تعدد الدعاوى بتعدد هذه الأعمال .

3- إذا كان التعرض مبنيا على تصرف قانوني سرت السنة من وقت وقوع التصرف الذي أعتبر تعرضا .

رابعا : الحكم في دعوى منع التعرض :

يتم ذلك من جهة بإثبات بقاء المدعي في حيازته القانونية ومن جهة ثانية بمنع المدعى عليه من التعرض له في حيازته كما يمكن الحكم من جهة أخرى بإزالة البناء أو إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل تاريخ التعرض ويتم ذلك حتى وإن كان هناك ما يدعو إلى الإعتقاد بأن المدعى عليه سيفوز في دعوى الملكية أو دعوى موضوع الحق .

أما إذا ادعى المدعى عليه في دعوى فرعية أنه هو الحائز للعقار وقدم أدلة على ذلك فإن لم تتعارض حيازة المدعي مع المدعى عليه حكم لكل واحد منهما بإستبقائه في حيازته وعدم تعرض الخصم الآخر له في حيازته .

أما إذا تعارضت الحيازتان فإن القاضي يفاضل بينهما ويقضي لمن كانت حيازته

التعرض :

ترفع الدعوى ضد المدعى عليه نفسه الذي صدر منه التعرض كما قد ترفع ضد الغير ولو كان حسن النية .

ويتمثل التعرض فيما يلي :

1- أما أن يكون تعرضا ماديا كالرعي في أرض المدعي أو إقامة حائط في أرض المدعى عليه فيسد به مطلا لجاره أو يمنع النور والهواء والمرور إلى أرض المدعي .

2- أو أن يكون تعرضا قائما على تصرف قانوني بطريق مباشر أو غير مباشر يتمثل في إدعاء يعارض به المدعى عليه حيازة المدعي كأن ينذر المدعى عليه المستأجر بدفع الأجرة له هو لا للمؤجر الأصلي أو أن ينذره بعدم البناء كما يمكن أن يكون التعرض برفع دعوى أمام القضاء أو تنفيذ حكم ضد المدعي دون أن يكون طرفا فيه .

3- التعرض الناتج عن أشغال عامة أو عن أشغال خاصة رخصت بها جهة الإدارة لأن الرخص الإدارية تحفظ حقوق الأفراد فيما إذا أصابهم ضرر من جراء هذه الأعمال المرخص بها .

ويكفي أن يعارض المدعى عليه حق المدعي في الحيازة ليكون هناك تعرض واقع له دون اشتراط الضرر فإن تحقق الضرر دون إدعاء يعارض حيازة المدعي فلا يكون هناك محل لرفع دعوى منع التعرض وإنما يرفع المدعي دعوى تعويض .

ولا يهم إن كان المدعى عليه يستند في تعرضه إلى حق ثابت له فإنه يقضى عليه مع ذلك بمنع التعرض لأن دعوى منع التعرض تحمي الحيازة في ذاتها متى كانت ثابتة بصرف النظر عما إذا كان المعارض سيء النية أو حسن النية .

والأهم من ذلك لا يشترط أن تكون أعمال التعرض قد وقعت أساسا في العقار الذي يحوزه المدعي فقد تقع هذه الأعمال في عقار يحوزه المدعى عليه أو عقار يحوزه الغير .. ولا يهم أن تكون أعمال التعرض قد إقترنت بالعنف أو إرتكبت علنا .

وفي هذه الحالة تقبل دعوى إسترداد الحيازة ضد المدعى عليه لأنه قد نزع حيازة المدعي الأسبق في التاريخ ولأنه لا يستند إلى حيازة أحق بالتفضيل .

4- حيازة المدعي لم تدم سنة كاملة ولم تنتزع بالقوة ولكن المدعي عليه يستند إلى حيازة أحق بالتفضيل .

والحيازة الأحق بالتفضيل قد سبق توضيحها أعلاه لذلك لا يلزم المدعى عليه بإسترداد الحيازة في هذه الحالة رغم أن الحيازة قد إنتزعت من المدعي لكنها لم تنتزع بالقوة وكانت حيازة المدعى عليه أحق بالتفضيل ويحمل المدعى عليه عبء إثبات أن حيازته أحق بالتفضيل .

المطلب الثاني : دعوى منع التعرض طبقا للمادة 820 ق م والمادة 524 ق م ! :

أولا : المدعي في دعوى منع التعرض :

1- أن يكون حائزا حيازة قانونية بعنصرها المادي والمعنوي وخالية من العيوب .

2- أن تكون حيازته أصيلة لا حيازة عرضية .

3- أن لا تكون حيازته من أعمال التسامح أو بناء على ترخيص من جهة الإدارة إذا كان المدعى عليه هو المالك المتسامح أو جهة الإدارة المرخصة .

4- أن تستمر حيازته مدة سنة كاملة على الأقل طبقا للمادة 820 ق م .

5- لا يشترط أن يكون الحائز حسن النية بل يمكن أن يكون سيء النية .

6- يجب أن تكون الحيازة قائمة وقت وقوع التعرض وأن تكون قد دامت سنة كاملة على الأقل منذ بدأت إلى وقت وقوع التعرض ويفترض إستمرار الحيازة في الفترة ما بين

الزمنين ما لم يثبت المدعى عليه العكس كل ذلك طبقا للمادة 830 ق م .

7- للحائز أن يضم لحيازته مدة حيازة سلفه سواء كان المدعي خلفا عاما أو خلفا خاصا وذلك من أجل بلوغ السنة قبل تاريخ التعرض .

ثانيا : المدعى عليه في دعوى منع

أحق بالتفضيل .

فإذا تعادلت الحيازتان ولم يكن هناك وجه لتفضيل أحدهما على الأخرى جاز للقاضي أن يحكم ببقاء الحيازة مشتركة بين الخصمين .

فإن لم ير ذلك فإنه يلزم الطرفين برفع دعوى موضوع الحق أو الملكية ويعين أحدهما حارسا أو غيرهما كل ذلك طبقا للمادة 528 ق م إ ب باعتبارها أن المحكمة تعين حارسا إذا تعادلت الأدلة .

المطلب الثالث : دعوى وقف الأعمال الجديدة طبقا للمادة 524 ق م إ ب والمادة 821 ق م .

أولا : المدعي في دعوى وقف الأعمال الجديدة :

يجب أن تتوفر فيه نفس شروط المدعي في دعوى منع التعرض .

ثانيا : المدعى عليه في دعوى وقف الأعمال الجديدة :

1- أن يبدأ بأعمال لم تصل بعد إلى أن تكون تعرضا واقعا فعلا على حيازة المدعي .

2- أن تكون هناك من الأسباب المعقولة ما يدعو إلى الاعتقاد بأن هذه الأعمال لو تمت لكانت تعرضا كاملا لحيازة المدعي .

3- أن دعوى وقف الأعمال الجديدة تحمي الحيازة من تعرض محتمل الوقوع كالشروع في بناء حائط لو تم الإستمرار فيه إلى نهايته لسد النور والهواء على جاره أو سد عنه مطلا .

4- ويشترط في الأعمال الجديدة أن تكون قد بدأت لكنها لم تتم .

5- كما يشترط أن تكون هذه الأعمال الجديدة قد بدأها المدعى عليه في عقاره هو دون أن تبدأ في عقار المدعي أو الغير .

ثالثا : أن ترفع دعوى وقف الأعمال الجديدة خلال سنة من وقت البدء فيها وقبل الإنتهاء منها .

فلو إنتقضت سنة دون أن ترفع الدعوى فلا بد من إنتظار إنتهاء الأعمال الجديدة ويقع التعرض فعلا على حيازة المدعي ليرفع

دعوى منع التعرض خلال سنة من وقت وقوع التعرض أي من وقت اتمام الأعمال الجديدة وثبوت التعرض فعلا .

رابعاً : الحكم في دعوى وقف الأعمال الجديدة :

1- الحكم بوقف الأعمال الجديدة دون إزالتها وذلك إذا توفرت الأسباب المعقولة التي يخشى معها أن يكون التعرض . ويتم وقف الأعمال الجديدة مؤقتا إلى أن ترفع دعوى الملكية أو موضوع الحق ويفصل فيها .

2- يجوز للقاضي أن يأمر المدعي المحكوم لمصلحته بتقديم كفالة ضمانا للتعويض في حالة الحكم النهائي في دعوى الملكية أو موضوع الحق لصالح المحكوم عليه بوقف الأعمال الجديدة .

3- أما إذا رأى القاضي الحكم برفض دعوى وقف الأعمال الجديدة والإذن للمدعى عليه بالإستمرار فيها فإنه يجوز الحكم على المدعى عليه بكفالة ضمانا للمدعي الذي رفضت دعواه فإذا ما صدر حكم نهائي في دعوى الملكية أو موضوع الحق لصالح المدعي جاز الحكم بإزالة الأعمال كلها أو بعضها وتكون الكفالة ضمانا لهذه الإزالة .

المطلب الرابع : الفروق بين دعوى وقف الأعمال الجديدة ودعوى منع التعرض وهي :

1- في الأولى تبدأ الأعمال في عقار المدعى عليه فقط أما في الثانية فقد تكون في عقار المدعي أو المدعى عليه أو الغير .

2- في الأولى تبدأ الأعمال دون أن تتم ودون أن يقع تعرض فعلي أما في الثانية فتتم الأعمال ويقع تعرض فعلي .

3- في الأولى يحكم القاضي بوقف الأعمال الجديدة دون إزالتها أما في الثانية فيجوز القضاء بإزالتها .

المبحث السادس

إثبات الحيازة والتعرض لها

المطلب الأول : إثبات الحيازة بالبينة : باعتبار الحيازة والتعرض لها واقعتين ماديتين فإنه يمكن إثباتهما بكل طرق الإثبات

وبالتالي لا تشترط الكتابة بأي شكل من الأشكال لإثباتها مادامت لا تكون الكتابة إلا لإثبات التصرف القانوني طبقا للمادة 333 ق م وهو ما تؤكد عليه المادة 150 ق م إ ب باعتبار أنه يجوز الأمر بسماع الشهود حول الوقائع التي تكون بطبيعتها قابلة للإثبات بشهادة الشهود ويكون التحقيق فيها جائزا أو مفيدا للقضية كما أن المادة 526 ق م إ ب قد أجازت التحقيق إذا أنكرت الحيازة أو أنكر التعرض لها لكن بشرط أن لا يمس التحقيق أصل الحق .

المطلب الثاني : إثبات الحيازة بالسندات القانونية : يمكن إثبات الحيازة بالسندات القانونية وهو ما أجازته المادتان 818 و 828 ق م لكن بشرط أن يثبت التنازل عنها أو تسليمها في تاريخ معين فتكون الحيازة ثابتة في ذلك التاريخ دون حاجة لإثبات إستمرارها بعده وذلك باعتبار الحيازة تبقى محتفظة على الصفة التي كانت عليها وقت كسبها ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك طبقا للمادة 826 ق م كما يمكن إثبات التعرض بالسندات أو الوثائق الأخرى كالإنذار بالتعرض أو محضر تنفيذ حكم لم يكن المدعي طرفا فيه .

المطلب الثالث : إثبات الحيازة بالقرائن : يمكن إثبات الحيازة بالقرائن وهي القرائن القانونية والقضائية طبقا للمادتين 337 و 340 ق م على التوالي وتكون القرائن القانونية قابلة لإثبات العكس ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك أما القرائن القضائية فهي بطبيعتها قابلة لإثبات العكس وهي على النحو التالي :

أولا : القرائن القانونية :

من الأمثلة على القرائن القانونية هي ما يلي :
1- عند الشك يفترض أن مباشر الحيازة إنما يحوز لنفسه طبقا للمادة 810/2 ق م وهو ما ينطبق على الوسيط .

2- إذا كانت الحيازة استمرارا لحيازة سابقة إفترض أن هذا الإستمرار هو لحساب البادئ بها طبقا للمادة 810 ق م .

للسلطة التقديرية للقاضي بدون تحديد لها أو حصرها .

الخاتمة

تتلخص فيما يلي:

1- لابد من اللجوء إلى دعاوى الحيازة قبل اللجوء إلى إثبات الملكية خاصة عند إنعدام السند الرسمي.

2- تفضيل دعوى إسترداد الحيازة على غيرها خاصة عند نزاعها وعند وقوع ذلك على أراضي العرش وعند رفعها من طرف الحائز العرضي .

3- ضرورة اللجوء إلى دعوى وقف الأعمال الجديدة في بدايتها قبل اللجوء لدعوى منع التعرض في نهايتها.

4- ضرورة طلب إجراء التحقيق القضائي لإثبات الحيازة والتعرض لها ولو بصورة إحتياطية.

* محام بمنظمة سطيف

عضو مجلس المنظمة

يثبت دليل على خلاف ذلك طبقا للمادة 830 ق م .

ثانيا: القرائن القضائية:

طبقا للمادة 340 ق م يترك لتقدير القاضي إستباط كل قرينة لم يقررها القانون ولا يجوز الإثبات بهذه القرائن إلا في الأحوال التي يجيز فيها القانون الإثبات بالبينة كما هو جائز بالنسبة لإثبات الحيازة والتعرض لها على النحو المذكور أعلاه .

ومن الأمثلة على القرائن القضائية: إثبات تاريخ بدء الحيازة الأصلية أو تاريخ الإعتداء عليها :

1- إثبات غرس الأشجار وبيان عمرها .

2- البناء وطبيعته ونوعيته القديمة أو الحديثة .

3- الممر والمواد المستعملة فيه .

4- نوعية الأغراس الطبيعية لإثبات عدم زراعة الأرض ومدة ذلك .

5- جفاف الساقية لإثبات تاريخ قطعها .

وغیرها من القرائن القضائية التي تخضع

3- إذا تنازع أشخاص متعددون في حيازة حق واحد اعتبر بصفة مؤقتة أن حائزه هو من كانت له الحيازة المادية إلا إذا كانت قد اكتسبت هذه الحيازة عن طريق التدليس طبقا للمادة 822 ق م .

4- الحائز لحق يفترض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك طبقا للمادة 823 ق م .

5- يفترض حسن النية دائما حتى يقوم الدليل على العكس طبقا للمادة 824/3 ق م .

6- يفترض حسن النية لمن يحوز حقا وهو يجهل أنه يتعدى على الغير إلا إذا كان هذا الجهل ناشئا عن خطأ جسيم طبقا للمادة 824/1 ق م .

7- تبقى الحيازة محتفظة على الصفة التي كانت عليها وقت كسبها ما لم يقيم الدليل على خلاف ذلك طبقا للمادة 826 ق م .

8- إذا ثبت قيام الحيازة في وقت سابق معين وكانت قائمة في الحال فإن ذلك يكون قرينة على قيامها في المدة ما بين الزمنين ما لم

