

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم القانون الخاص

الموضوع

حماية حيازة العقار في الجزائر في ظل الأحكام التشريعية والممارسة القضائية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص
تخصص القانون الخاص الشامل

إشراف الأستاذ:

إعداد الطالبتين :

حمادي زوبير

- علاوي شريفة

- عباس صبرينة

أعضاء لجنة المناقشة

- الأستاذ: موهوبي محفوظ رئيسا.
- الأستاذ: حمادي زوبير مشرفا.
- الأستاذة: ماتسة لامية ممتحنة.

السنة الجامعية

2013 / 2012

كلمة الشكر

نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدنا في انجاز هذا العمل المتواضع، ونخص بالذكر الأستاذ المشرف حمادي زويير الذي كان مرشدا لنا طيلة هذا العمل المتواضع من خلال ما قدمه لنا من توجيهات ونصائح، والذي لم يبخل علينا بالمعلومات القيمة لإثراء هذا البحث، وإلى كل عمال المكتبة بجامعة بجاية وإلى من قام بتقديم يد العون لنا سواء من قريب أو من بعيد.

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى كل عائلتي، وخاصة بالذكر أبي رحمه الله وسكنه فسيح جنانه، وإلى أمي أطال الله في عمرها، وإلى كل إخوتي ومنهم: أختي زهية التي ساندتني وشجعتني طوال مشواري الدراسي وأخوأي: حميد ومومن اللذان قدما لي يد العون لإنجاز هذه المذكرة، وصديقاتي: حارة، حكيمه، عديلة، عيدة، فهيمة... وكل من ساعدني من قريب أو من بعيد، وخاصة زميلتي وشريكتي في العمل صبرينة.

لعلووي شريفة

أهدي هذا العمل الذي يعتبر ثمرة جهدنا وتعبنا آمليين أن نساهم به في إثراء ميدان البحث العلمي إلى الوالدين أطال الله في عمرهما اللذان شجعاني وسانداني في مشواري الدراسي، وإلى كل إخوتي: مبروك، سهيلة، فهيمة، نادية، حسيبة، كهيبة، أنيسة ومسينيسا، وكل أصدقائي وبالخصوص زميلتي وشريكتي في هذا العمل شريفة.

عباس صبرينة

قائمة المختصرات

1 - باللغة العربية

- ق م ج : القانون المدني الجزائري.
- ق إ م إ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- ق ع ج : قانون العقوبات الجزائري.
- ق إ ج : قانون الإجراءات الجزائية.
- ج ر ج : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
- ص : صفحة.
- ص.ص : من الصفحة إلى الصفحة.
- د.س.ن : دون سنة نشر.
- د.ب.ن : دون بلد النشر.

2- باللغة الفرنسية

P: page.

مقدمة

نظرا لما للعقار من أهمية كبيرة ، وذلك لاعتبارات تاريخية، سياسية، اجتماعية واقتصادية، إذ قام المستعمر في فترة الاستعمار بتجريد الجزائريين من أراضيهم وأموالهم، إلا أن هذا الوضع لم يستمر بعد الاستقلال بل قامت السلطات الجزائرية باسترجاع أراضيها وحيازتها واستغلالها⁽¹⁾.

فلما كان العقار ذو وظيفة اجتماعية ومن عناصر الثروة القومية، كان لازما على المشرع الجزائري أن يوفر له الحماية القانونية من كل اعتداء يتعرض له الحائز، ومكافحة الحيازة غير الشرعية، ومن ثمة وضع المشرع أحكاما خاصة بالعقار لما له من قيمة اقتصادية هامة، ونضرا لأهمية الحيازة في العقار والتي أصبحت تصل لدرجة تفوق فيها حق الملكية لكونها أداة لاستغلال الحقوق والأشياء، وأيضا لما ترتبه من نتائج عملية حيث تعد وسيلة لكسب الملكية وطريق سهلا لإثباتها، لهذا أورد لها المشرع فصلا خاصا بها في الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم⁽²⁾ تحت عنوان طرق اكتساب الملكية مبرزا الأحكام العامة للحيازة. إضافة إلى صدور قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري⁽³⁾، والذي أتى بمفاهيم جديدة وغير من النظام العقاري الجزائري، بعدها صدر قانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي تعرض لأحكام حماية الحيازة وقواعدها الخاصة بكل جهة قضائية⁽⁴⁾.

والغاية من إصدار هذه القوانين هو حماية حيازة العقار من كل اعتداء، عن طريق إثبات الحقوق العينية العقارية، ومنع الحيازة غير الشرعية التي من شأنها تعميم الفوضى وخلق منازعات عقارية، ولأجل حل هذه الأخيرة يقوم القضاء بتكريس جل هذه القوانين ويظهر ذلك في معظم اجتهاداته القضائية التي يسعى من ورائها إلى تطبيق القانون تطبيقا سليما، وهذا من أجل الحفاظ على النظام العام والمنفعة العامة.

ومن هذا المنطلق يتبادر إلى أذهاننا الإشكالية التالية: ما مدى فعالية الآليات التي وفرها كلا من القانون والقضاء الجزائريين لحماية حيازة العقار؟

- 1 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هوم، الجزائر 2008، ص.22.
- 2 - أمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج. ر. ج. ج. عدد 78 بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم بالقانون 10/05 بتاريخ 20 جوان 2005، ج. ر. ج. ج. عدد 44 بتاريخ 26 جوان 2005.
- 3 - قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري معدل ومتمم بالأمر 26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج. ر. ج. ج. عدد 55 لسنة 1995.
- 4 - قانون رقم 09/08 المؤرخ في 26 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر. ج. ج. عدد 21 بتاريخ 12 فيفري 2008 .

وللإجابة على هذه الإشكالية علينا التعرض في المرحلة الأولى إلى حيازة العقار محل الحماية القانونية (الفصل الأول)، ثم ننتقل في المرحلة الثانية إلى آليات حماية حيازة العقار (الفصل الثاني).

الفصل الأول

حيازة العقار محل الحماية القانونية

يقتضي البحث عن حيازة العقار محل الحماية القانونية الوقوف عند مفهوم هذه الحيازة أولاً، وذلك من خلال التطرق للقواعد العامة التي تنظم الحيازة والتي تناولها المشرع الجزائري في ق. م. ج ضمن المواد 808 إلى 816 فهي أحكام موضوعية في غاية الأهمية تستحق الدراسة والتحليل، وذلك بتعريف الحيازة وتبيان طبيعتها القانونية، وكذا التطرق إلى أركانها ومحلها من حيث الحقوق والأموال وتبيان شروط صحتها (المبحث الأول)، وبيان آثارها ثانياً من حيث طريقة كسبها، انتقالها بين الخلف والسلف وكذا التطرق لزوالها (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم الحيابة العقارية

إنّ مفهوم الحيابة لن يتأتى إلاّ ببيان تعريفها والوقوف عند تحديد طبيعتها القانونية (المطلب الأول)، ومن ثمّ تحديد عناصرها (المطلب الثاني)، غير أن مفهوم الحيابة لن يكتمل إلاّ بعد تحديد شروطها ومجالها (المطلب الثالث).

المطلب الأول

تعريف الحيابة العقارية وطبيعتها القانونية

يعد تعريف الحيابة مسألة في غاية الأهمية، إذ أنّ التعريف سيمكننا من التمييز بينها وبين المفاهيم المشابهة لها كالملكية مثلاً. ومن ثم اقتضى الأمر وضع تعريف للحيابة (الفرع الأول).
غير أنه إذا كان لتعريف الحيابة أهمية فإن تحديد الطبيعة القانونية دور أهم، إذ بموجبها يتسنى لنا تحديد القواعد القانونية الواجبة التطبيق. ومن ثم لابد من تحديد طبيعتها القانونية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف الحيابة العقارية

يعد تعريف الحيابة مسألة في غاية الأهمية، إذ أنّ تعريف الحيابة سيمكننا من التفريق بينها وبين الملكية، إذ يقتضي الأمر أن لا نعرف الشيء بالشيء ذاته، وإنما يحتاج التعريف إلى الإعلام بالشيء والتدليل عليه ليسهل فهمه. ولما كان الأمر كذلك سنحاول أن نتعرض إلى تعريف الحيابة لغة (أولاً) ثم تعريفها اصطلاحاً (ثانياً).

أولاً- تعريف الحيابة العقارية لغة

الحيابة مأخوذة من فعل حاز، يحوز وحيابة الشيء، بمعنى جمعه وملكه وضمه إلى نفسه. وحاز العقار ملكه، واحتاز الشيء احتيازاً جمعه وضمه إلى نفسه، ويقال حازه إليه: ضمه وامتلكه⁽⁵⁾.

ثانياً- تعريف الحيابة العقارية اصطلاحاً

لقد اجتهد الفقهاء في وضع تعريفات للحيابة فنجد تعريفاً لها في الفقه الإسلامي، وكما تعرض إليها أيضاً الفقه القانوني.

5 - أحمد بن فارس بن زكرياء، معجم مقاييس اللغة، الجزء الثالث، الطبعة الثالثة، مصر، 1981، ص. ص. 117-

1- تعريف الحيازة العقارية في الفقه الإسلامي:

لقد عالج جمهور الفقهاء المسلمين موضوع الحيازة، أو وضع اليد، وقد اتفقوا جميعا على استخدام لفظ (اليد) للدلالة على مال الغير، سواء كان بحق أم لا، فاليد عندهم تعني الحيازة، وواضع اليد على الشيء هو الحائز الذي يدعي ملكيته.

ففقهاء المذهب الشافعي والحنفي استخدموا لفظ اليد، أما الحيازة فتعني الاستيلاء على المال الذي لا مالك له. أما لدى فقهاء المالكية، فاستخدموا لفظ الحيازة، فعرفها أحدهم على أنها: "الحيازة هي وضع اليد على الشيء والاستيلاء عليه والتصرف فيه بواحد من الأمور التصرف" السكن، الغرس، الزرع...⁽⁶⁾.

وهكذا نجد أن الحيازة في الفقه الإسلامي هي وضع اليد على الشيء وتصرف فيه كالمالك في ملكه، سواء صدرت هذه التصرفات من الحائز نفسه أو ممن يمثله كوكيله، أو نائبه⁽⁷⁾.

2- تعريف الحيازة العقارية في الفقه القانوني:

اجتهد معظم الفقهاء في وضع تعريفات متعددة للحيازة، والتي تعني في اصطلاح القانون: " أنها سلطة فعلية أو واقعية يباشرها الحائز على شيء بحيث تكون في مظهرها وفي قصد الحائز مزاولة لحق الملكية، أو لحق عيني آخر، هذه السلطة الفعلية قد تكون مستندة إلى حق يعترف به القانون وذلك حيث يكون الحائز مالكا للشيء، أو لصاحب حق عيني آخر عليه، وقد لا تكون مستندة إلى حق"⁽⁸⁾.

ومن الاجتهادات الغربية نجد الفقه الفرنسي الذي عرف الحيازة على أنها: "الحيازة هي الاستئثار بالشيء أو حق، يمارسها شخص يظهر وكأنه المالك الفعلي"⁽⁹⁾.

وكما عرفت على أنها " هي واقعة مادية تربط شيء معين بشخص معين بواسطتها يتمكن هذا الشخص من السيطرة على هذا الشيء بنفسه أو بواسطة غيره، من أجل الانتفاع به، واستغلاله سواء استند في ذلك إلى حق له عليه أم لا "⁽¹⁰⁾.

6 - عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الإسلامي، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003، ص. 16.

7 -، تملك العقار بوضع اليد، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1992، ص. 31.

8 - عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية، بيروت، د. س. ن، ص. 498.

9 - MICHEL de Juglar , et autre, **cours de droit civil**, tome 1, éditions Montchrestien, Paris, treizième édition, 1997, p. 63.

10 - ALEX Weil, **droit civil, les bien**, édition Dalloz, Paris, deuxième édition, 1974, p. 317.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فإنه لم يتطرق إلى تعريف الحيازة، ولم يذكر خصائصها ضمن التشريعات سواء في القانون المدني أو في التشريعات العقارية وترك هذه المهمة للفقهاء والقضاء، لكن كان من الأجدر عليه أن يتناول تعريفا لها وذلك من أجل ضبط فكرة الحيازة وتحديدها بدقة.

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية للحيازة العقارية

عرفت الطبيعة القانونية للحيازة اختلافا بينا وجدالا محموما بين الفقهاء، فمنهم من يرى أن الحيازة حق لما يتوفر فيها من صفات الحق (أولاً) ومنهم من يرى أن الحيازة واقعة مادية تحدث آثارا قانونية (ثانياً).

أولاً - الحيازة حق

نظرا لما للحيازة من أهمية كبيرة، فقد اعتبرها بعض الفقهاء على أنها حق مثل باقي الحقوق التي خولها القانون، ثم نتطرق إلى تقييمها.

1- محتوى النظرية:

يرى أصحاب هذا الإتجاه أن الحيازة حق لأنها تتمثل فيها كل صفات الحق، فيوجد حق الحيازة كما يوجد حق الانتفاع وحق الارتفاق، وهذا الحق له كل صفات الحق المطلق ويحتج به على الكافة، فللحائز حق السيطرة على العقار أو الحق المحوز، وليس لأحد أن يجبر الحائز على التخلي عن حيازته كرها إلا إذا قضي ضده في دعوى الملكية⁽¹¹⁾.

حتى وإن اتفق أصحاب هذا الرأي على اعتبار الحيازة حق لكن نجد أنهم اختلفوا في نوعه فهناك من اعتبره حق عيني متفرع عن حق الملكية لأن القانون يحمي الحيازة ويسمح للحائز استرداد حيازته متى سلبت منه كما يسمح القانون أيضا بانتقال الحيازة بين الورثة، وبما أن المالك الحقيقي يمكن له استرداد ملكيته للشيء المحاز، فالحيازة تضعف في النهاية أمام الحق بالتالي فهي حق عيني عرضي (ضعيف)⁽¹²⁾.

11 - عدلي أمير خالد، المراكز القانونية في منازعات الحيازة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000، ص. 21.

12 - محمد علي الأمين، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، دار المقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1993، ص. 45.

أما البعض الآخر فيرى أن الحيازة ليست بحق عيني ولا شخصي إنما حق ذو طبيعة خاصة تتعلق بالحماية التي شرعت ضمانا لحق الحائز ضد الاعتداءات المحتملة على الحيازة، أو ضمانا لاستقرار الأفراد والمراكز القانونية التي تطلبته المصلحة العامة والأمن العام⁽¹³⁾.

2- نقد النظرية:

كان هذا الرأي محل نقد شديد على أساس أن القائلين به خالفوا الصواب إذ لا يمكن القول أن الحيازة حق لأن الحقوق التي تصلح أن تكون محل للتعامل هي الحقوق المالية أو التي تقوم بالمال وتقبل الانتقال من شخص لآخر. فالحيازة وإن جاز انتقالها فهي لا تقوم بالمال، يضاف إلى ذلك أنهم قسموا الحق إلى حق عيني وشخصي، والحيازة ليست بحق عيني أصلي، فأساس هذا الحق هو حق الملكية المتفرع منه سائر الحقوق الأخرى، وهي ليست أحد هذه الفروع، كما أنها ليست بحق عيني تبقي لأن هذه الحقوق واردة على سبيل الحصر، بل هي سبب مستقل من أسباب كسب الملكية، كما أنها ليست بحق شخصي، وذلك لتحررها من أي التزام أو دين.

ثانيا - الحيازة واقعة مادية

نظرا للانتقادات الموجهة للنظرية السابقة، ظهر فريق آخر من الفقهاء ينادون بأن الحيازة واقعة مادية. ولما كان الامر كذلك سنحاول في مرحلة أولى أن نبين مضمون هذه النظرية، وتقييمها في مرحلة ثانية.

1- محتوى النظرية:

يرى جانب من الفقه أن الحيازة ليست حق، وإنما هي سبب لاكتساب الحق، وكيفها على أنها واقعة مادية بسيطة يحميها القانون بشروط، وقد تحدث آثارا قانونية متى تحولت إلى واقعة قانونية.

2- نقد النظرية:

إن أنصار هذا الاتجاه كيفوا الحيازة على أنها حالة واقعية أو وضع مادي يتفق بذلك مع مكانة الحيازة ودورها في كل من القانون المدني والتشريعات الأخرى. إلا أن أنصار هذا الاتجاه قد خالفوا الصواب عندما اعتبروا أن كل من يمارس الأعمال المادية على الشيء محل الحيازة يعتبر حائز، في حين نجد حيازة المستأجر هي حيازة عرضية بالرغم من ممارسة الأعمال المادية.

وهناك رأي آخر يقول بأن الحيازة منشئة للملكية وليست ناقلة وهذا ما يمكن استنباطه من عدم حلول الحائز الجديد محل السابق في الحقوق والالتزامات، هذا ما يجعل أيضا أن المالك الجديد ليس خلف للمالك السابق، وأن الملكية السابقة تسقط تلقائيا لعدم جواز تراحم ملكيتين على شيء واحد.

13 - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: أسباب كسب الملكية، المجلد الثاني، الجزء التاسع، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص.785.

أما عن موقف المشرع الجزائري فهو غير صريح، ولكن يمكننا أن نستنتج ضمناً من الآثار القانونية المترتبة على الحيازة، وأنه يأخذ بالرأي القائل أن الحيازة هي واقعة مادية، وكذا نجد قوانين الإشهار التي نظمتها من بين الأسباب المنشئة للملكية⁽¹⁴⁾.

المطلب الثاني

مناصر الحيازة العقارية

يتضح لنا من كل المفاهيم التي تطرقنا إليها سواء في الفقهاء الإسلامي والقانوني، أن للحيازة عنصرين تقوم عليهما وهما: العنصر المادي (الفرع الأول)، والعنصر المعنوي (الفرع الثاني).

الفرع الأول

العنصر المادي

يتمثل العنصر المادي في السيطرة المادية على الشيء محل الحيازة، وذلك باستغلاله والانتفاع به، وتحقق هذه السيطرة بأن يقوم هذا الشخص بالأعمال المادية التي يباشرها عادة من كان مالكا للشيء، فإذا كان دارا دخلها أو أسكن فيها غيره وإذا كانت أرض فلاحية تكون حيازتها بزراعتها وجني ثمارها⁽¹⁵⁾.

أما إذا كان العقار مبني فيكون بالحصول على مفاتيحه والسكن فيه أو ممارسة نشاط مهني أو حرفي فيه... الخ⁽¹⁶⁾.

وتباشر هذه الأعمال المادية من طرف الحائز نفسه (أولاً)، أو بواسطة الغير (ثانياً)، أو عن طريق الشيوخ (ثالثاً).

أولاً- مباشرة الأعمال المادية من الحائز نفسه:

تكون السيطرة المادية ابتداء إذا ما سيطر الحائز بنفسه سيطرة مادية على الشيء دون أن تنتقل إليه من حائز سابق، ومعناه أي عمل يصدر عن الحائز وحده⁽¹⁷⁾.

14 - تواتي زهية، ططشاك ربيعة، قالي سعيدة، أوحداد صونية، الحيازة وحمايتها القانونية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ليسانس، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2002، ص.6.

15 - رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001، ص.372.

16 - بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هوم، الجزائر، 2004، ص.96.

17 - بخوش ياسمينه وعزوز خمسة، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم، مذكرة الماستير، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012، ص.11.

ثانيا- مباشرة الأعمال المادية بواسطة الغير:

تتم هذه السيطرة بواسطة شخص آخر متى كان هذا الوسيط يباشر الحيازة باسم الحائز ويلزم بالخضوع لتوجيهاته، وهذا ما نصت عليه المادة 810 ق. م. ج " تصح الحيازة بالوساطة، متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلا به اتصالا يلزمه الائتثار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة " (18).

ما يمكن ملاحظته، أن السيطرة المادية بالوساطة تتوفر فيها العنصر المادي فقط، دون العنصر المعنوي، لأن الركن المعنوي يجب أن يتحقق في الحائز نفسه.

وعلى ذلك يجوز للشخص مباشرة الأعمال المادية للحيازة بواسطة خدمه، أو أتباعه أي تجمعهم بالحائز علاقة التابع بالمتبوع (19).

وإذا كان الشخص ناقص الأهلية، فإن مباشرة الأعمال المادية تتم عن طريق نائبه القانوني، وهذا ما نصت عليه أحكام المادة 809 ق. م. ج والتي تنص: "يجوز لغير المميز أن يكسب الحيازة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية" (20).

وإذا كان الحائز شخصا معنويا فيباشر باسمه السيطرة المادية المديرون، أو الأشخاص الذين يفوضون في ذلك.

ثالثا- مباشرة الأعمال المادية على الشيوع:

الحيازة على الشيوع هي حيازة يشترك فيها الغير مع الحائز، وتتحقق بقيام شخصين أو أكثر بحيازة شيء معين سواء كان عقار أو منقولا، بحيث يجوز لكل واحد منهم أن يقوم بجميع الأعمال المادية التي تعبر عن حيازة الشيء أو تدخل في مضمون الحق بشرط أن لا يحول قيامه بهذه الأعمال دون قيام الشركاء على الشيوع بما يحق لهم القيام به من أعمال تعبر هي الأخرى عن حيازتهم، وأن الحائز على سبيل الشيوع يجتمع في حيازته الركنان المادي والمعنوي للحيازة (21) وهذا ما يمكنه من اثباتها بسهولة، وكما أن المشرع أقام قرينة مفادها أن توفر الركن

18 - أمر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني معدل ومتمم، مرجع سابق.

19 - جاء في قرار المحكمة العليا بأن من المقرر قانونا (تصح الحيازة بالوساطة...الحيازة):أنظر قرار المحكمة العليا، العرفة العقارية، الصادر بتاريخ 26/04/2000، رقم 196053، المجلة القضائية، العدد الأول، 2001، ص.239.

20 - أمر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني معدل ومتمم، مرجع سابق.

21 - محمد المنجي، موسوعة الدعاوى العلمية، دعوى ثبوت الملكية، الطبعة الثالثة، منشأة المعارف، مصر، 1993، ص. ص. 408-410.

المادي قرينة على توفر الركن المعنوي، كما أن إثبات الحيازة بما أنها واقعة مادية يكون بكافة طرق الإثبات من بينة وشهادة الشهود. وهذا ما أيدته أحكام الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا⁽²²⁾.

الفرد الثاني

العنصر المعنوي

يتمثل العنصر المعنوي في حيازة العقار بقصد الاحتفاظ به واستعماله حسب ما هو معد له بطبيعته كمالك أو كصاحب حق عيني، أي أنه عبارة عن نية الحائز في اكتساب ملكية الشيء محل الحيازة والتصرف فيه تصرف المالك في ملكه من أجل قيام حيازة قانونية صحيحة⁽²³⁾.

وأهمية هذا العنصر تظهر في إمكانية التمييز بين الحائز القانوني والحائز العرضي، فهذا الأخير يمارس سلطته المادية على الشيء دون قصده بتملك الشيء، أو يدعي أنه صاحب حق عليه كالمستأجر⁽²⁴⁾.

خلافا للعنصر المادي الذي يجوز فيه الإنابة، نجد أن العنصر المعنوي لا يمكن فيه ذلك إلا في بعض الحالات التي أجازها القانون مثل الصبي غير المميز والمجنون والمعتوه فيمكن لكل واحد منهم أن يكتسب الحيازة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية كالوصي، الولي والمقدم لأن نية التملك لا يمكن أن تصدر من غير المميز⁽²⁵⁾.

فتحكم العنصر المعنوي نظريتين أساسيتين وهما: النظرية الشخصية (أولا) ثم النظرية المادية (ثانيا)، ونبين موقف المشرع الجزائري منهما (ثالثا).

22 - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، القرار رقم 201544 بتاريخ 2000/11/22، قضية (ز. أ)

ضد (ز. ب)، مجلة المحكمة العليا، الجزء الثاني، 2004، ص. 283.

23 - أحمد محمد شوقي عبد الرحمان، الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنه)، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص. 258.

24 - بناي ديهية وشلغوم سهيلة، اكتساب الملكية بالحيازة في ضوء التشريع الجزائري، مذكرة الماستر، كلية الحقوق جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012، ص. 13.

25 - أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، الجزء الثالث عشر، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2004، ص. 529.

أولاً- النظرية الشخصية

موقف هذه النظرية هو أنه لا يكفي لقيام الحيازة القانونية توافر العنصر المادي فقط بل يجب أن يقرن بالعنصر المعنوي، وعليه فإن هذا العنصر الأخير لا يتوافر في حيازة المستأجر والمستعير والمودع لديه. وتشتترط هذه النظرية لتحقيق العنصر المعنوي أن يكون الحائز قاصدا لأن يستعمل الحق لحساب نفسه مهما كانت صفة الحائز حسن أو سيء النية ومهما كانت طبيعة الحق المحاز، وبهذا يكون العنصر الأساسي للحيازة الحقيقية هي الإرادة الشخصية للحائز⁽²⁶⁾.

ثانياً- النظرية المادية

موقف هذه النظرية هو أن العنصر المعنوي مستقل عن العنصر المادي، لأن السيطرة المادية هي الحيازة بذاتها. وإذا كانت هناك إرادة أو نية في التملك أو قصد في الحيازة، فهي تكون إلا في الأعمال المادية التي يقوم بها الحائز لتحقيق سيطرته⁽²⁷⁾، وحيثما وجد سلطان مادي لشخص على شيء معين فإنه يجب الاعتراف بالحيازة، ويجب أن تكون الأعمال التي يقوم بها الحائز أن تكون أعمالاً إرادية قصيدة.

ثالثاً- موقف المشرع الجزائري من النظريتين

نجد أنه أخذ بالنظرية الشخصية كقاعدة عامة والنظرية المادية كاستثناء فمد الحيازة إلى الحقوق الشخصية ولم يقصرها على الحقوق العينية، كما قصرتها النظرية الشخصية، وأخذ ذلك بأهم تطبيق للسيطرة المادية عندما حمى حيازة المستأجر بدعاوى الحيازة وهذا وفقاً أحكام المادة 487 ق.م.ج فحيازة المستأجر لا تتوفر إلا على الركن المادي فقط.

بالعودة إلى أحكام القانون المدني، نجد أن المشرع الجزائري نص في المادة 822 على أنه "إذا تنازع أشخاص متعددون في حيازة حق واحد، أعتبر بصفة مؤقتة أن حائزه هو من كانت له الحيازة المادية، إلا إذا كان قد اكتسب هذه الحيازة عن طريق التدليس"⁽²⁸⁾.

ويتضح من خلال هذا النص أن المشرع الجزائري افترض وجود الركن المعنوي للحيازة بمجرد توافر الركن المادي لها.

26 - قدرى عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف، مصر، 2003، ص.36.

27 - علي عوض حسن، الدفع بالسقوط والتقدم في المواد المدنية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، د.س.ن.ص.139.

28 - أمر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني معدل ومتمم، مرجع سابق.

المطلب الثالث

شروط الحيازة العقارية ومجالها

بما أن الحيازة تمثل مظهر الحق، فمن الواجب أن تتوفر على مجموعة من الشروط لكي تكون حيازة قانونية (الفرع الأول)، فالحيازة ترد على الأشياء التي تصلح أن تكون محلا للحقوق المالية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

شروط الحيازة العقارية

تكون الحيازة صحيحة إذا كانت خالية من العيوب، ولكي تنتج آثارها القانونية لا بد من توفر مجموعة من الشروط وهي: الهدوء (أولا)، والإستمرار (ثانيا)، والوضوح (ثالثا)، وأخيرا العلانية (رابعا).

أولا- أن تكون الحيازة هادئة:

يشترط أن تكون الحيازة هادئة، أي أن لا يكون الحائز قد استعمل الإكراه للحصول على الحيازة بمعنى تكون الحيازة هادئة إذا تحصل عليها الحائز من دون استخدام القوة أو التهديد ضد المالك الحائز السابق⁽²⁹⁾.

فإذا استعمل الحائز هذه الوسائل (القوة، التهديد) وبقي محتفظا بهذه الصفة، كانت الحيازة معيبة بعيب الإكراه ولا تنتج آثارها القانونية⁽³⁰⁾.

ويستوي في ذلك أن يكون الإكراه قد استخدم ضد المالك الحقيقي أو ضد الحائز السابق، كما يستوي الأمر كذلك لو تم استعمال القوة أو التهديد من طرف الحائز شخصا أو أحد أعوانه.

وقد يكون الإكراه مادي أو معنوي، فنقصد بالإكراه المادي كل استخدام للقوة أو العنف من أجل الحصول على حيازة الشيء والاستمرار في ممارسة تلك الأعمال للانتفاع بالحيازة. أما الإكراه المعنوي يتمثل في استخدام وسائل التهديد ضد الحائز السابق في نفسه أو ماله بحيث تبعث في نفس الحائز رهبة تدفعه إلى ترك الحيازة.

29 - الغوثي بن ملح، النظام القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص.230.
30 - بلعباس سميرة وآخرون، دعاوى الحيازة، مذكرة نيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2006، ص.422.

وبهذا يكون الإكراه المعيب للحيافة هو الإكراه المستمر لاستبعاد الحيافة ويكون دون انقطاع. أما إذا دفع الحائز التعدي الذي وقع على حيافته وانقطع التهديد بذلك تكون حيافة الحائز غير معيبة بالإكراه، وتكون صالحة لإنتاج آثارها القانونية.

عيب الإكراه يتميز بأنه نسبي ولا يحتج به إلا الشخص الذي وقع عليه الإكراه. وكما أنه مؤقت فلا يكون للحيافة أي أثر قبل من وقع عليه الإكراه⁽³¹⁾.

ثانيا - أن تكون الحيافة مستمرة:

ونعني باستمرار الحيافة أن تستمر الأفعال المكونة للسيطرة المادية لها، ويشترط أن يستعمل الحائز الشيء محل الحيافة بالسيطرة عليه في أوقات متقاربة ومنظمة. فحيافة الأراضي الزراعية يكون بزراعتها والمنازل بالسكن فيها. وشرط الاستمرار يستلزم أن لا يتخلل الحيافة فترات انقطاع لأن بالانقطاع يفقد الحائز حق الحيافة كما يشترط لحماية الحيافة أن تستمر سنة على الأقل⁽³²⁾.

لكن هناك حالة استثنائية أين يتوقف الحائز عن استعمال الشيء وذلك بفعل القوة القاهرة كالفيضان أو الزلزال أو احتلال عسكري... ، وهذا لا يعد انقطاعا عن استعمال الحيافة وهذا وفقا لما نص عليه المشرع الجزائري في نص أحكام المادة 816 ق. م. ج وهي كالتالي: " لا تزول الحيافة إذا حال مانع وقتي دون مباشرة الحائز للسيطرة الفعلية على الحق..."⁽³³⁾.

ثالثا - أن تكون الحيافة واضحة:

الوضوح يعني أن الحيافة لايشوبها عيب الغموض أو اللبس. ويصيب هذا العيب الركن المعنوي للحيافة، إلا أن في بعض الحالات تتوفر لدى الحائز الحيافة المادية وبالرغم من ذلك تكون الحيافة غامضة. فعيب الغموض يصيب الركن المعنوي للحيافة أو عنصر القصد فيها، فلا يعرف ما إذا كان الحائز يحوز لحساب نفسه، أو يحوز لحساب غيره أو يحوز للاثنتين معا⁽³⁴⁾.

ويعتبر عيب اللبس أو الغموض عيبا مؤقتا ونسبي، فهو عيب مؤقت إذ يمكن أن تصبح الحيافة واضحة إذا زال اللبس. أما إذا كان العيب نسبيا فلا يكون له أثر إلا قبل من التبس عليه أمر الحيافة من حيث عنصر القصد.

31 - محمد أحمد العابدين، التقادم المكسب والمسقط في القانون، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2002، ص.175.
32 - مدحت محمد الحسيني، الحماية الجنائية والمدنية للحيافة، الطبعة الثالثة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1993، ص. 17.

33 - أمر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني معدل ومتمم، مرجع سابق.

34 - حسين كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، منشأة المعارف، مصر، 1995، ص.175.

أما من كان يعرف نية الحائز جيدا، بحيث لم يصبه لبس في أمر الحيازة، فلا يستطيع التمسك بالعيب ليحول دون ترتيب الحيازة لآثارها⁽³⁵⁾.

رابعا- أن تكون الحيازة ظاهرة:

معنى ذلك أن تكون الحيازة غير خفية بحيث يباشرها الحائز علانية، و يمكن أن يراه عامة الناس ولاسيما المجاورين للعقار ويشاهدون الحائز في استغلاله أو استعماله للعقار محل الحيازة فيما هو مخصص له⁽³⁶⁾.

وعيب الخفاء يتصور وقوعه بالنسبة للمنقولات، أما العقارات فلا يتصور إخفاء حيازته إلا نادرا ومثال ذلك: اقتطاع الجار لأجزاء صغيرة من عقار جاره تدريجيا وضمها لعقاره. ويعتبر عيب الخفاء عيب نسبي، فلا يكون له أثر إلا اتجاه من أخفيت عنه الحيازة.

قد يزول عيب الخفاء عن الحيازة، إذا ظهرت هذه الأخيرة وكان بإمكان واستطاعة صاحب الحق أن يعلم بها، فإذا أصبحت علنية كانت منتجة لآثارها من هذا الوقت فقط .

الفرع الثاني

مجال الحيازة العقارية

تعتبر الحيازة المظهر الخارجي لوجود حق عيني، فهي ترد على الأموال (الفرع الأول)، كما ترد أيضا على الحقوق (الفرع الثاني).

أولا- محل الحيازة العقارية من حيث الأموال:

محل الحيازة من حيث الأموال تنقسم إلى قسمين: هناك أموال قابلة للحيازة وأموال لا تقبل أن تكون محلا للحيازة.

1- الأموال القابلة للحيازة العقارية:

يشترط فيها أن يكون الشيء محل الحيازة قابلا لأن يرد عليه حق عيني، ويكون مما يجوز كسبه بالتقادم، وعلى هذا فحيازة الأموال العقارية التي يجوز التعامل فيها جائزة سواء كان الحائز مغتصبا أو كان صاحب حق عيني على الشيء⁽³⁷⁾.

35 - رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة، الطبعة الثانية، المركز القومي للإصدارات القانونية، د. ب. ن 2005، ص. 181.

36 - محمد الدين السوار، شرح القانون المدني: الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الثانية، مطبعة دار الحياة، دمشق، 1977، ص. 219.

37- محمدي زواوي فريدة، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص. 8.

فالحياة ترد على العقارات بجميع أنواعها، سواء كانت عقارات طبيعتها أو عقارات بالتخصيص، وكما نجدها ترد على الحصة المفردة، وكذا على الحصة الشائعة.

فالحياة في حالة الشيوخ هي حياة يشترك فيها أكثر من شخص، وكل منهم يحوز الحق شائعا مع سائر الشركاء، ويكون لكل منهم القيام بالأعمال اللازمة بشرط أن لا يعرقل ذلك بقية شركائه في القيام بمثل تلك الأعمال (38).

2- الأموال غير قابلة للحياة العقارية:

الأموال غير القابلة للحياة فهي عديدة، وذلك يرجع إلى خروجها من دائرة التعامل سواء بحكم طبيعتها أو بحكم القانون. فالأشياء الخارجة عن التعامل بحكم طبيعتها، هي التي لا يستطيع أن يستأثر بها أحد مثل الهواء، الماء واستعمالها يكون مباح لكافة الناس. أما الأشياء التي تخرج عن دائرة التعامل بحكم القانون، فهي أشياء لا يجوز حيازتها وهي: الأموال العامة للدولة، الأموال الخاصة التابعة للدولة والأموال الوقفية.

أ- الأموال العامة للدولة:

الأموال العامة هي مجموع العقارات مهما اختلفت طبيعتها القانونية، التي تشكل الحافظة العقارية الوطنية، وتكون تحت تسيير وتصرف الدولة بما أنها تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة، حيث لا يمكن التنازل عنها، أو التصرف فيها بأي تصرف قانوني، أو توقيع الحجز عليها بصفة مباشرة أو غير مباشرة (39)، والعقارات العامة تشمل الطرق، الشوارع، السكك الحديدية، الأنهار والشواطئ...

والتي لا تنتقل ملكيتها للخواص بالحياة ما دامت مخصصة للمنفعة العامة، ولكن يمكن للحائز أن يحصل على ترخيص في استعمال ذلك المال، وبهذا تحميه دعوى الحياة ضد الغير وليس ضد الإدارة المرخصة. وهذا ما أيدته المحكمة العليا في أحد اجتهاداتها القضائية (40).

وكما لا يجوز حياة المال العام، فهي غير قابلة للتملك. وفي هذا الصدد نصت المادة 689 من ق. م. ج على أنه: "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم..." (41).

38 - عبد الحكيم فودة، أحكام دعاوى حماية الحياة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 1996، ص. 11.

39 - موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق بوردوا، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2009، ص. 13.

40 - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 196049، بتاريخ 26 أبريل 2000، قضية (د. ب) ضد

(د. ع)، مجلة الحكمة العليا، الجزء الثاني، 2004، ص. 289.

41 - أمر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني معدل ومتمم، مرجع سابق.

وكذا نجد أحكام المادة 4 من قانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية والتي تنص: " الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف والتقادم ولا الحجز وتخضع لإدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها وفقا لهذا القانون وأحكام التشريع المعمول به". نستنتج من هذه المادة أن الأموال العامة التابعة للدولة غير قابلة للتصرف والحجز والتقادم.

ب- الأملاك الخاصة التابعة للدولة

الدومين الخاص وهو الإطار الرئيسي لتنظيم وتأطير الأملاك الخاصة للدولة. ووفقا لأحكام المادة 17 من قانون 90/30 التي تنص على: " تشمل الأملاك الوطنية الخاصة، التابعة للدولة، الولاية والبلدية مايلي: ...العقارات والمنقولات المختلفة الأنواع المضافة في الأملاك الوطنية العمومية، الحقوق والقيم المنقولة اقتنتها، أو حققتها الدولة، أو الجماعات المحلية في إطار القانون، الأملاك والحقوق الناتجة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة، الولاية والبلدية والتي استولت عليها وشغلت دون حق ومن غير سند، واستردادها بالطرق القانونية".

نستخلص من المادة أن الأملاك العقارية الخاصة تشمل عقارات مختلفة وقد تكون أملاك في ذمة الدولة، الولاية أو البلدية. وتسيير هذه الأملاك من طرف الدولة بواسطة هيئاتها المتخصصة، والتي تقوم بجرد مختلف هذه الأملاك وإحصائها، وتنظيم كيفيات التنازل عنها⁽⁴²⁾.

لا يجوز حيازة الأموال الخاصة بالدولة أو كسب أي حق عيني عليها بالتقادم وهي أموال غير مخصصة للنفع العام، إذ تعتبر ملكية مدنية كملكية الأفراد ويكون التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة، وأسباب كسبها هي نفس أسباب كسب الملكية الخاصة للأفراد.

وعليه فإن الحق في التصرف ليس معناه أبدا تخويل الحق في الخضوع إلى الحيازة وترتيب جميع آثارها. وهذا ما جاء متماشيا مع أحكام الاجتهاد القضائي لكل من المحكمة العليا ومجلس الدولة⁽⁴³⁾. وكذا نجد أراضي العرش أصبحت ضمن أملاك الدولة الخاصة لذا لا يجوز حيازتها.

ج- الأملاك الوقفية

هي أملاك محبوسة عن التملك من أصحابها من أجل صرف منفعتها في وجه البر كالمساجد والمستشفيات و كافة العقارات المخصصة للعبادة أو التعليم. ولا تكسب الأملاك الوقفية بالتقادم المكسب، أو المسقط، ولا بالتنازل عنها مهما كانت صفة المتنازل له .

42 - قانون رقم 90/30، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ر. ج. ج، عدد 52، لسنة 1990.

43 - مجلس الدولة، الغرفة الإدارية، قرار رقم 1194633، بتاريخ 24 ابريل 2000، مجلة مجلس الدولة، 2000.

إن الأساس القانوني لتنظيم الأملاك الوقفية يرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية، وتستند إدارة واستغلال الأملاك الوقفية إلى مديريات الشؤون الدينية على المستوى الولائي، كونها هي المخولة قانونا بإبرام عقود إيجارها مع الغير بغرض استثمارها، والقاعدة العامة في إيجار الأملاك الوقفية هو المزداد العلني، حتى يعطى الحق لجميع الأفراد. وعملية المزايدة تكون تحت إشراف مدير الشؤون الدينية والأوقاف⁽⁴⁴⁾.

ثانيا- محل الحيازة العقارية من حيث الحقوق

هناك حقوق يمكن أن ترد عليها الحيازة وحقوق أخرى لا تصلح أن تكون محلا للحيازة. فالحقوق التي يجوز حيازتها هي الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية والحقوق العينية التبعية، لأن هذه الحقوق تمنح لصاحبها حق الاستعمال والاستغلال وحق التصرف، أو أي حق من الحقوق المتفرعة عن حق الملكية على شيء مادي معين، مع القصد إلى استعمال هذا الحق كما في حقوق الانتفاع والاستعمال، وهذا ما يعرف بحيازة الحقوق⁽⁴⁵⁾. أما الحقوق التي لا تخضع للحيازة أي لا يجوز حيازتها هي الحقوق الشخصية والحقوق المعنوية.

فالحق الشخصي يترتب في ذمة المدين به وهذه الذمة شيء معنوي لا يمكن حيازته. فمثلا المستأجر والمستعير ليس لأي واحد منهما حق عيني في العين المؤجرة أو الشيء المعار، بل لديهما حق شخصي، وهذا الأخير لا يجوز أن يكون محلا للحيازة⁽⁴⁶⁾.

وكذا نجد الحق المعنوي الذي لا يمكن أن يكون محلا للحيازة، لأن هذه الأخيرة لا ترد إلا على الأشياء المادية التي تكون محلا للحقوق العينية، فلا يصح أن ترد على الحقوق المعنوية والتي هي أشياء غير مادية كحق الفنان في مبتكراته والمؤلف في مؤلفاته العلمية.

المبحث الثاني

آثار الحيازة العقارية

بما أن الحيازة واقعة قانونية يترتب عليها آثار عديدة من بينها: اكتساب الحيازة (المطلب الأول)، إنتقال الحيازة (المطلب الثاني) وزوال الحيازة (المطلب الثالث).

44 - خالد رامول، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هوم، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص. 127.

45 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 787.

46 - رمضان جمال كامل، مرجع سابق، ص. 34.

المطلب الأول

اكتساب الحيازة العقارية

إن الأثر الأول الناتج عند ممارسة السيطرة الفعلية والمادية على الشيء محل الحيازة هو اكتسابها، إذ نجد الحائز في هذه الحالة قد يكون حسن النية (الفرع الأول)، وقد يكون سيئها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

اكتساب الحيازة العقارية بحسن النية

بالعودة إلى نص المادة 824 ق. م. ج. التي تنص على: "يفرض حسن النية لمن يحوز حقا وهو يجهل أنه يعتدي على حق الغير، إلا إذا كان الجهل ناشئا عن خطأ جسيم".

نستنتج من النص أن الحائز لحق الملكية أو لحق عيني آخر يعتقد أن حيازته لم يكن فيها اعتداء على حق الغير يعتبر حسن النية⁽⁴⁷⁾، ويقصد بحسن النية في القانون جهل الحائز أنه يعتدي بحيازته على حق الغير ويعتقد هو في نفسه أنه تلقى الحق من صاحبه⁽⁴⁸⁾.

وموقف المشرع الجزائري من مسألة حسن النية، أنه يأخذ بمعيار شخصي ذاتي حيث ينظر إلى مدى ما يقوم في نفس الحائز من اعتقاد فيما يتعلق بالشخص الذي يتعامل معه.

وقد ربط المشرع هذا المعيار بمعيار آخر موضوعي، يتمثل في جعل الحائز سيء النية إذا نتج جهله لاعتداء على حق الغير ناتج عن خطأ جسيم.

بهذا يتعين علينا التطرق لمسألة إثبات حسن النية (أولا)، ثم اكتساب الملكية للحائز حسن النية (ثانيا)

أولا- إثبات حسن النية

أما فيما يخص مسألة حسن النية في الحيازة، فهذه الأخيرة مفترضة على الدوام ولا يقع على الحائز عبء إثبات حسن نيته ما لم يوجد نص قانوني يجيز ذلك، وعبء الإثبات ينتقل على الخصم الذي يدعي سوء نية الحائز، ويكون ذلك بكل طرق الإثبات لأن الأمر يتعلق بإثبات الوقائع وقاضي الموضوع هو من يقدر الأدلة.

ثانيا- اكتساب الحائز حسن النية للملكية

حتى يتمكن الحائز من اكتساب الملكية فلا بد أن تقترن حيازته بفترة زمنية حددها القانون، وهي عشر سنوات، بالإضافة إلى السند الصحيح الذي يقصد به التصرف القانوني الذي يصدر من غير

47 - فتحي حسن مصطفى، الملكية بوضع اليد في ضوء الفقه وأحكام النقض حتى عام 1989، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص. 56.

48 - حسن كيره، مرجع سابق، ص. 499.

صاحب حق، ويكون من شأنه نقل الحق وكأنه صادر من صاحبه. وهذا تماما ما جاءت به المادة 828 ق. م. ج التي تنص على مايلي: " إذا وقعت الحيازة على عقار أو حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في نفس الوقت على سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات ⁽⁴⁹⁾، وهذا ما أبدته المحكمة العليا في أحد اجتهاداتها القضائية⁽⁵⁰⁾ وهو ما يتماشى مع ما ورد في القانون وهذه المدة المقررة تتيح للمالك الحقيقي الوقت الكافي للاعتراض على حيازة الحائز واسترداد العقار منه، وذلك معناه أن التقادم يحتج به المالك الذي لم يطلب بحقه خلال المدة المطلوبة ويعد كافيا لتفضيل الحائز من بعده، وتعتبر مدة التقادم من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على تعديلها سواء بإبطالها أو بتقصيرها ⁽⁵¹⁾.

الفصل الثاني

اكتساب الحيازة العقارية بسوء نية

ويعتبر الحائز سيء النية إذا حاز حقا وهو يعلم أنه بحيازته يعتدي على حق الغير، كالحيازة عن طريق الغصب أو السرقة، ويعد الحائز سيء النية في حالتين :

الحالة الأولى: إذا ثبت أن الحائز كان يعلم وهو يحوز الحق الذي يستعمله، أن حيازته لهذا الحق هي اعتداء على حق الغير.

الحالة الثانية: إذا ثبت أن الحائز كان يجب عليه أن يعلم بأن حيازته هي اعتداء على حق الغير ومع ذلك حاز الشيء فجعله في هذه الحالة ناشيء عن خطأ جسيم وهذا ما يرتكبه الشخص المهمل قليل العناية، ومثاله : من حاز على جزء من أرض مجاورة لأرضه كان من السهل عليه أن يعلم أن هذا الجزء من الأرض ملك لجاره وليس ملكا له، ففي هذه الحالة يكون الحائز سيء النية لأنه أعتدي على حق جاره عن طريق جهله. وبهذا سنتطرق إلى إثبات سوء النية (أولا)، ثم اكتساب الحائز سيء النية للملكية (ثانيا).

أولا - إثبات سوء النية

أما فيما يخص مسألة إثبات سوء نية الحائز، فمن يدعي أن الحائز سيء النية في حيازته يقع عليه عبء الإثبات، ويستعمل في ذلك كافة طرق الإثبات منها القرائن القانونية: كأن يعلم الحائز أن

49 - أمر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني معدل ومتمم، مرجع سابق.

50 - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 201978، بتاريخ 26 جويلية 2000، قضية (ح. س) ضد (ح. ت)، نقلا عن جمال سايس وسعيد مقدّم، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، 2009، ص. 253.

51 - أولاد العيد الطاهر، التقادم المكسب في العقار في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص. 50.

المورث الذي نقل إليه الحيازة قد أثبتت سوء نيته، فيفترض قانونا أن الوارث هو أيضا مثل مورثه سيء النية يعلم بأن العين غير مملوكة لمورثه.

ثانيا - اكتساب الحائز سيء النية للملكية

إذا كان الحائز سيئ النية فإنه لا يتملك بالتقادم لا العقار ولا المنقول إلا بمقتضى التقادم الطويل وهو خمسة عشرة سنة، وهذا ما هو منصوص عليه في المادة 827 ق. م. ج التي تنص علي مايلي: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به، صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له لمدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع " (52).

المطلب الثاني

انتقال الحيازة العقارية

كما تكتسب الحيازة ابتداء، فإنها تكتسب انتقالا من حائز إلى آخر، فهي في الانتقال مثل باقي الحقوق التي تتحقق بالاستخلاف وتنتقل من شخص إلى آخر.

ولقد نصت المواد من 811 إلى 814 ق. م. ج على أحكام انتقال الحيازة إلى كل من الخلف العام (الفرع الأول)، والخلف الخاص (الفرع الثاني).

الفرع الأول

انتقال الحيازة العقارية إلى الخلف العام

يقصد بالخلف العام: هو من يخلف السلف سواء في ذمته كاملة كالوارث أو في جزء منها كالموصي له، وقد نصت المادة 814 ق. م. ج على ما يلي: " تنتقل الحيازة إلى الخلف العام بجميع صفاتها، غير أنه إذا كان السلف سيء النية و اثبت الخلف أنه كان في حيازته حسن النية، جاز له أن يتمسك بحسن نيته ... " (53).

نستخلص من هذه المادة أن الحيازة تنتقل إلى الخلف العام بحكم القانون فبعد وفاة الحائز أي السلف تنتقل الحيازة إلى خلفه، ولما كانت الملكية تنتقل إلى الخلف العام بالوفاة ، فان الحيازة تتبعها في هذا الانتقال .

والحيازة في هذا الصدد تنتقل إلى الخلف العام بجميع صفاتها، سواء كانت عرضية، أو أصلية، أو مشوبة بعيب من العيوب، أو غير مشوبة، أو كانت بحسن أو سوء النية. وهذا ما أقره القضاء في العديد

52 - أمر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني معدل ومتمم، مرجع سابق.

53 - المرجع نفسه .

من القرارات⁽⁵⁴⁾. ومنه إذا كانت حيازة المورث عرضية فتنتقل بهذه الصفة إلى الوارث، فيصبح حائزا عرضيا يحوز لحساب غيره. وأيضا إذا كانت حيازة السلف معيبة بخفاء، أو كانت مشوبة بإكراه أو غموض أو لبس، فإنها تظل كذلك عند انتقالها إلى الخلف، فلا تكون سليمة إلا إذا أصبحت يده ظاهرة أو انقطع الإكراه أو زال اللبس، هذا مع مراعاة أن حيازة الخلف لن تعد قانونية إلا من تاريخ زوال العيب الذي شاب الحيازة.

وإذا كان السلف حسن النية في حيازته، فتنتقل إلى خلفه مقترنة بحسن النية، ونفس الأمر بالنسبة لسوء النية، فهذا الوصف الأخير ينتقل إلى الخلف العام إلى حين إثبات حسن النية.

والاستثناء من القاعدة السابقة يظهر من خلال المادة 814 من ق. م. ج والتي جاء فيها ما يلي: "غير أنه إذا كان السلف سيء النية واثبت الخلف أنه كان في حيازته حسن النية جاز له أن يتمسك بحسن نيته".

ويعتبر جواز تمسك الخلف العام بحسن نيته مظهر لنوع من استقلال حيازته عن حيازة سلفه، إذ يستطيع أن يثبت الخلف حسن نيته، أو أنه لا يعلم بأن حيازة سلفه كانت بسوء نية، أو منطقية على اعتداء على حق الغير⁽⁵⁵⁾. ولما كانت حيازة الخلف العام استمرار لحيازة السلف، فإن الأصل أن مدة حيازة المورث تضاف إلى مدة حيازة الوارث، فلو كانت مدة حيازة المورث أقل من سنة وانتقلت إلى الوارث، فيكفي أن تستكمل حيازته مدة سنة حتى تستطيع أن تحمي حيازته بدعوى الحيازة.

الفرع الثاني

انتقال الحيازة العقارية إلى الخلف الخاص

يقصد بالخلف الخاص: الحائز الذي قامت بينه وبين الحائز السابق علاقة قانونية أدت إلى انتقال الحيازة مثل علاقة البائع بالمشتري، فالحيازة في مثل هذه الحالة تنتقل بالعقد أو بالاتفاق، ولكن بشرط أن تتوافر لدى الخلف الخاص قدرة السيطرة على الشيء. وهذا ما جاء في المادة 811 من ق. م. ج التي تنص على أنه: "تنتقل الحيازة من الحائز إلى غيره إذا اتفقا على ذلك وكان في استطاعة من انتقلت إليه الحيازة أن يسيطر على الحق ولو دون تسليم مادي للشيء موضوع هذا الحق".

يستخلص من خلال هذا النص أن انتقال الحيازة للخلف الخاص يكون بناء على اتفاق بينه وبين سلفه فيشترط لهذا الانتقال أن يتوفر لدى الخلف السيطرة على العين موضوع الحيازة أي أن يكون في

54 - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 30087، المؤرخ في 14 سبتمبر 2005، قضية (ب. ع) ضد (ورثة فريق ب)، نقلا عن جمال سايس وسعيد مقدّم، مرجع سابق، ص. 76.

55 - محمد علي الأمين، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، دار مقارنة، منشورات حلبى الحقوقية، لبنان، 1993، ص. 79.

استطاعته مباشرة الأعمال المادية التي تكون العنصر المادي للحائز دون أي عائق. وإذا كان الأصل أن تتحقق هذه السيطرة المادية على الحق بتسلم العين ماديا إلا أنه يجوز أن تتحقق السيطرة دون حدوث تسليم مادي، فالنص هنا يجيز أن تنتقل الحيازة دون اشتراط للتسليم الفعلي، مما يفهم أنه يجوز أن تنتقل الحيازة عن طريق التسليم الحكمي (أولاً)، أو التسليم الرمزي (ثانياً) وهما صورتان للتسليم الغير الفعلي للشيء⁽⁵⁶⁾.

أولاً- انتقال الحيازة العقارية بالتسليم الحكمي:

تنص المادة 812 ق.م.ج على مايلي: "يجوز نقل الحيازة دون تسليم مادي، إذا استمر الحائز واضعاً يده لحساب من يخلفه في الحيازة أو استمر الخلف واضعاً يده ولكن لحساب نفسه" إذ يجوز التسليم بمجرد تراضي المتعاقدين إذا كان المبيع لدى المشتري قبل البيع لسبب من الأسباب، فتنتقل حيازته بالتسليم الحكمي إلى المشتري. والتسليم الحكمي يتحقق في أمرين:

1- يبيع الحائز العقار الذي في ملكه ثم يتفق مع المشتري على أن يظل العقار المباع في حيازته بصفته مستأجر أو مستعيراً، وتعتبر حيازته عرضية لأنه يحوز لحساب المالك الجديد ويعبر عن هذا الانتقال بالانتقال المعنوي⁽⁵⁷⁾.

2- في هذه الحالة يستمر الخلف حائزاً لحساب نفسه ومثالها: أن يكون الشيء في حيازة الحائز بصفة عرضية كالمستأجر فيقوم هذا الأخير بشراء العين من المؤجر فيستمر واضعاً يده عليها بصفته مالكا له حيازة أصلية بعد أن كان مستأجراً ذو حيازة عرضية.

ثانياً- انتقال الحيازة العقارية بالتسليم الرمزي:

هو الذي يتم عن طريق تسليم الخلف ما يرمز إلى الشيء محل الحيازة ويمكنه من السيطرة على حيازته مادياً، ويتم هذا التسليم بحسب طبيعة الشيء المراد نقل حيازته.

التسليم الرمزي لا يماثل التسليم الفعلي في قوته بل هو أدنى منه وإذا تعارض التسليم الفعلي مع التسليم الرمزي كان الأول هو المعتبر.

ثالثاً- ضم مدة حيازة السلف إلى مدة حيازة الخلف الخاص:

تعتبر حيازة الخلف الخاص حيازة جديدة مستقلة عن حيازة السلف، وتتميز بصفاتها الخاصة التي تختلف عن الصفات التي كانت عليها، لكن بالرجوع إلى المادة 814 من ق.م.ج نجدها تنص على مايلي: "منه تنص "...و يجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه ليبلغ التقادم"⁽⁵⁸⁾.

56 - أمر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني معدل ومتمم، مرجع سابق.

57 - محمد علي الأمين، مرجع سابق، ص. 81.

نفهم من هذا النص أنه يمكن للخلف الخاص الانتفاع بمزايا حياة سلفه، فيستطيع ضم مدة حياة سلفه إلى مدة حياته لكسب الملكية بالتقادم ولاستكمال المدة المطلوبة في رفع دعوى الحياة. وعلى العموم فإنه يشترط ليتمكن الحائز من ضم مدة حياة سلفه إلى حياته ما يلي:

1- أن تكون حياة السلف صالحة لكسب الملكية بالتقادم، فإذا كانت حياة السلف عرضية أو معيبة وحياة الخلف قانونية فلا يمكن ضم مدة حياة سلفه لمدة حياته.

2- يجب أن تكون حياة الخلف منصبة على ذات الحق الذي حازه السلف من قبله أو على حق أدنى منه، لذلك لا يستطيع الخلف الخاص ضم مدة حياته إذا كان هذا الأخير حائزاً قبله للعين كصاحب حق انتفاع وليس كصاحب حق ملكية ولكن العكس جائز⁽⁵⁹⁾.

3- إذا كان الخلف الخاص يتمسك بالتقادم القصير ولا يستطيع ضم حياة سلفه إلى حياته إلا إذا كانت حياة السلف مستندة إلى سند صحيح مع توفر حسن النية.

المطلب الثالث

زوال الحيازة العقارية

تقوم الحياة على ركنيها المادي والمعنوي، لكن قد يحدث وأن تزول وذلك بفقد العنصر المادي (الفرع الأول)، أو بفقد العنصر المعنوي (الفرع الثاني)، وكما قد تزول بفقد العنصرين معا (الفرع الثالث).

الفرع الأول

زوال الحياة العقارية بفقد عنصرها المادي

تزول الحياة إذا فقد الحائز السيطرة المادية على الحق الذي يستعمله، حتى ولو ظل محتفظاً بالعنصر المعنوي وإذا فقد الحائز السيطرة الفعلية على الحياة فإن الحياة لا تجدي شيئاً رغم احتفاظ الحائز بالعنصر المعنوي المتمثل في نية استعمال الحق، ويحدث ذلك بسبب سيطرة الغير عليه وبذلك تقوم حياة جديدة معارضة لحياة الحائز ولا صلة لها به، وهذا يكون في حالة غصب الحياة بالسرقة أو الإكراه.

إلا أنه بالعودة إلى نص المادة 816 من ق. م. ج والتي تنص على أنه: " لا تزول الحياة إذا حال مانع وقتي دون مباشرة الحائز للسيطرة الفعلية على الحق". إلا أن هذه المادة أوردت استثناء وهو حتى ولو زال العنصر المادي، فإن الحائز لا يزال محتفظاً بالعنصر المعنوي للحياة، فإذا وجد العنصر

58 - محمد علي الأمين، مرجع سابق، ص. 81.

59 - عبد المنعم البدراوي، الحقوق العينية الأصلية: الملكية والحقوق المتفرعة عنها وأسباب كسبها، الطبعة الثانية المطبعة العربية الحديثة، د. ب. ن، 1973، ص. 566.

المعنوي وحال مانع وقتي دون مباشرة الحائز للسيطرة الفعلية على الحق فإنه بإمكانه استرجاع سيطرته من جديد إذا زال المانع وهذا خلافا للمبدأ القائل بزوال الحيازة إذا زال عنصرها المادي⁽⁶⁰⁾.

الفصل الثاني

زوال الحيازة العقارية بفقد عنصرها المعنوي

يتحقق ذلك إذا فقد الحائز عنصر القصد في أن يحوز الشيء لحساب نفسه فيفقد بذلك العنصر المعنوي للحيازة مع استبقائه للسيطرة المادية على الشيء. وإذا كان يستبقيه نيابة عن من انتقل إليه الشيء فيتحول بذلك الحائز الأصلي إلى حائز عرضي أو على سبيل الرخصة أو التنازل. ومثاله: إقرار الحائز بحق المالك وتحوله إلى مستعير⁽⁶¹⁾.

الفصل الثالث

زوال الحيازة العقارية بفقد العنصرين معا

تزول الحيازة إذا تخلى الحائز عنها بإرادته المنفردة، وذلك بفقد الحائز للسيطرة المادية

على الشيء محل الحيازة كذا نية التصرف فيه كمالك، ويتم ذلك بوسيلتين:

- **الوسيلة الأولى:** عندما يتصرف الحائز في الشيء ويقوم بتسليمه إلى المتصرف إليه الذي يخلفه في الحيازة، أو أن يعترف الحائز للمالك بحقه ثم يقوم بتسليمه الشيء إما اختياريا ويتحقق ذلك سواء بالبيع أو بالهبة أو بمقتضى حكم قضائي وذلك إذا قضي ضد الحائز في دعوى الملكية.

- **الوسيلة الثانية:** تكون عندما يتخلى الحائز عن الشيء محل الحيازة وذلك بنية تركه⁽⁶²⁾.

60 - عبد المنعم فرج الصدة، مرجع سابق، ص. 552.

61 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 902.

62 - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص. 413.

الفصل الثاني

آليات حماية الحيازة العقارية

حرص المشرع الجزائري بصفة عامة على حماية الحيازة، ويرجع سبب حرصه إلى أن الحائز في الغالب هو صاحب حق، لذا وجب حمايته. أما في الحالة العكسية أين لا يكون فيها الحائز صاحب حق فتقتضي هنا الحالة ضرورة المحافظة على الوضع الظاهر وذلك لحماية الأمن والنظام العام في المجتمع. وبهذا جعل المشرع الحيازة تخضع لنوعين من الحماية: حماية إدارية وتتمثل في شهادة الحيازة (المبحث الأول)، أما النوع الثاني يتمثل في الحماية القضائية والتي تنقسم بدورها إلى حماية مدنية وجنائية (المبحث الثاني).

المبحث الأول

شمادة الحيازة كآلية إدارية لحماية الحيازة العقارية

نظرا للاستغلال الغير المشروع للأراضي المتواجدة في المناطق غير الممسوحة، أدى إلى ظهور عدة مشاكل وهذا ما دفع بالمشروع الجزائري إلى إيجاد حل لمشكلة إثبات الملكية العقارية بصفة انتقالية، وذلك عن طريق تسليم الإدارة لشهادة الحيازة للمالك الظاهر.

سنتطرق في هذا المبحث للطبيعة القانونية لشهادة الحيازة وذلك ببيان مفهومها أولا (المطلب الأول) ثم بيان آثارها ثانيا (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم شمادة الحيازة

لقد نص المشرع الجزائري في نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على إمكانية حصول كل شخص على سند حيازي⁽⁶³⁾، وهذا ما سنتطرق إليه في تعريف شهادة الحيازة (الفرع الأول)، وكما يخضع تسليم شهادة الحيازة لشروط والشكليات المنصوص عليها قانونا وهذا في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المقصود بشمادة الحيازة

تعرف شهادة الحيازة على أنها: وثيقة إدارية أو محرر رسمي معترف به يقتصر فيه دور محرره على استقبال تصريحات الحائزين بشأن توافر الحيازة بأركانها وشروطها، ويحرر بشأنه سند حيازي يكرس حقوقا لحامله، دون المساس بحق الملكية، والذي يخضع أيضا لإجراءات الشهر والتسجيل⁽⁶⁴⁾.

وما يمكن استخلاصه مما تقدم أن السند الحيازي (شهادة الحيازة) لا يرقى إلى سند الملكية ولكن يمكن أن يكون سندا قويا لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب. وللحصول على شهادة الحيازة لا بد من توفر مجموعة من الشروط.

63 - المادة 39 من قانون رقم 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري معدل ومتمم،

مرجع سابق.

64 - عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص.133.

الفرع الثاني

شروط شهادة الحيازة

نص المشرع الجزائري على مجموعة من الشروط لا بد من توفرها لطلب شهادة الحيازة وهي: شروط موضوعية (أولا)، وأخرى شكلية (ثانيا).

أولا-الشروط الموضوعية:

نصت عليها المادة 39/1 من قانون التوجيه العقاري على شروط موضوعية لطلب شهادة الحيازة وهي:

- 1- أن تكون الحيازة هادئة، مستمرة وواضحة.
- 2- أن تستمر هذه الحيازة سنة على الأقل .
- 3- أن تنصب حيازة الطلب على عقار خاص، أي عقار غير تابع للأملك العمومية الخاصة والعامّة.
- 4- أن لا يكون للعقار محل الطلب عقد رسمي.

ثانيا - الشروط الشكلية لطلب شهادة الحيازة

تتمثل الشروط الشكلية لطلب شهادة الحيازة في: تحرير طلب شهادة الحيازة، بالإضافة إلى الإجراءات التي ينبغي على رئيس البلدية القيام بها .

1- طلب شهادة الحيازة:

يتم طلب شهادة الحيازة بتقديم عريضة كتابية من الحائز يبين فيها جميع البيانات المتعلقة بطبيعة العقار محل الحيازة وهوية الحائز أو الحائزين والحقوق والأعباء التي قد وقعت على العقار، إضافة إلى ذلك يجب أن يتضمن طلب الحيازة تصريح شرفي يقدمه طالب الحيازة ويتضمن تعيين العقار، هوية صاحب أو أصحاب العريضة، التوقيع، شاهدان يثبتان أن الحيازة بحسن النية، هذا بالنسبة للإجراء الفردي المنصوص عليه في المادة 6 من المرسوم التنفيذي المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة⁽⁶⁵⁾.

أما فيما يخص الإجراء الجماعي الذي يخص برامج التحديث الريفي أو إعادة التجميع العقاري، فيقوم الوالي المختص إقليميا بإصدار قرار الشروع في الإجراء الجماعي وفيه يحدد المجال الترابي المخصص للعملية ويتم إيداعه في البلدية المتواجد فيها العقار، وينشر مستخلص من القرار في البلدية والساحات العمومية لمدة شهرين وكذا نشره بإحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية، وبعد مرور المدة المحددة يمكن تقديم طلب فردي لاستخراج شهادة الحيازة.

65 - المادة 6 من مرسوم التنفيذي رقم 254/91 بتاريخ 27 جويلية 1991، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج ر ج ج، عدد 36، 1991.

2- الإجراءات التي يقوم بها رئيس البلدية:

يقوم رئيس البلدية بفتح سجلا خاص ويرقمه، يوقع عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا، ويجب عليه تسجيل تاريخ إيداع العرائض ويسلم إلى صاحب العريضة وصل الإيداع، بعدها يكون تحقيق في الحيازة وذلك بتحقق من أن العقار ليس ملكا خاصا ويقوم رئيس البلدية بعد 15 يوم من تاريخ الإيداع بنشر مستخلص العريضة بمقر البلدية والساحات العمومية لمدة شهرين، وكما ينشر في جريدة وطنية. خلال هذه المدة يمكن تقديم اعتراضات على شهادة الحيازة وبعدها يتم التحقق من أن العقار ليس ملكا للدولة، وذلك بإخطار رئيس مصلحة الأملاك بالولاية خلال 15 يوم من تاريخ الإيداع، ويكون إلزاما عليه بإطلاع رئيس البلدية بالوضعية القانونية للعقار في أجل شهرين من إخطاره.

في حالة الاحتجاج على صفة الحائز من طرف ملاك الخواص أو مصالح الأملاك الوطنية، يدعو رئيس البلدية الأطراف المعنية إلى التقاضي من أجل الفصل في النزاع⁽⁶⁶⁾. أما في الحالة العادية يقوم رئيس البلدية بإعداد محضر خلال 8 أيام من انقضاء الآجال ويعد شهادة الحيازة بدون تأجيل وذلك بعد التحقق من توفر الشروط الموضوعية والشكلية.

شهادة الحيازة إسمية لا يجوز بيعها، وإذا توفي صاحب الشهادة تكون أمام ورثته مهلة سنة تسري ابتداء من يوم الوفاة لطلب تسليم شهادة حيازة جديدة باسمهم⁽⁶⁷⁾.

المطلب الثاني

آثار شهادة الحيازة

اشتترط المادة 39 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، إشهار شهادة الحيازة في المحافظة العقارية لكي ترتب آثارها. بالإضافة نجد المادة 43 من نفس القانون تنص على أن شهادة الحيازة لا تغير الوضعية القانونية للعقار أي لا يترتب عنها الاعتراف بالملكية باستثناء (التحويل المجاني أو بمقابل مالي) الذي يعني نقل الملكية بمقابل (سواء نقدا، عينا) وكما يحق للحصول على شهادة الحيازة أن يتصرف فيها تصرف المالك الحقيقي⁽⁶⁸⁾.

وهذا ما سنتطرق إليه بتقسيمنا لهذا المطلب إلى نقطتين: حيث نبين آثار شهادة الحيازة بالنسبة للحائز في (الفرع الأول)، ونتطرق إلى المنازعات الناشئة عنها في (الفرع الثاني).

66 - سماعيل شامه، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري: دراسة وصفية و تحليلية، دار هومه، الجزائر 2002، ص.ص. 59-62.

67 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص.ص. 95-96.

68 - المادتان 39 و 43 من قانون رقم 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري معدل ومتمم، مرجع سابق.

الفرع الأول

آثار شهادة الحيازة بالنسبة للحائز

ترتب شهادة الحيازة آثار عديدة بالنسبة لحائز العقار وهي:

- أن الحائز يصبح واضع يد بسند ويجوز له في هذه الحالة إثارة مدة التقادم المكسب وهذا ما نصت عليه أحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها⁽⁶⁹⁾ وكما نجد المادة 47 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على: أن الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيازة تصفى في إطار عملية المسح. غير أن التعليم العامة لوزارة المالية والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري بينت سندات الملكية المعترف بها قانونا دون الإشارة إلى السند الحيازة وأكدت على ضرورة التحقيق في كل السندات وفي مدى توفر شروط ومدة الحيازة المكسبة للملكية بالتقادم. وهذه الاحتياطات ضرورية لأنها تمكن الحائز من الحصول على شهادة الحيازة وذلك في مدة سنة، وعدم احترام هذه الشروط يؤدي إلى عقوبة جزائية جنحية لمن يستعمل طرق احتيالية للحصول على شهادة الحيازة بغير وجه حق طبقا للمادة 46 من قانون التوجيه العقاري⁽⁷⁰⁾.

- ويمكن للحائز الحصول على رخصة البناء أو للتجزئة في العقار موضوع شهادة الحيازة.

- وكما يمكن للحائز توقيع رهن عقاري صحيح لفائدة هيئات القرض لضمان القروض الممنوحة له للبناء أو الإستثمار في العقار⁽⁷¹⁾.

الفرع الثاني

آثار شهادة الحيازة بالنسبة للغير

تمنح شهادة الحيازة للحائز حق الاستعمال والاستغلال وبعض التصرفات التي لا يعترف بها إلا للمالك ماعدا البيع، الهبة والإرث أي التصرفات الناقلة للملكية، فهي آثار خطيرة إذ بظهور المالك الحقيقي وحصوله على إلغاء شهادة الحيازة يكون ملزما بالتصرفات التي قام بها الحائز في حدود صلاحياته، وتتمثل الطعون التي يمكن للغير أن يرفعها فيما يلي:

- دعوى جزائية تكون بناء على شكوى يرفعها المالك الحقيقي أو رئيس البلدية أو مدير أملاك الدولة ضد المناور الذي استعمل طرق احتيالية للحصول على شهادة الحيازة، وإذا تمت إدانته يفقد كل حقوقه.

69 - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، مرجع سابق.

70 - المادتان 46 و 47 من قانون رقم 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري معدل ومتمم، مرجع سابق.

71 - زروقي ليلي وحلمي باشا عمر، المنازعات العقارية، الطبعة الثانية عشرة، دار هوم، الجزائر، 2010، ص. 78-79.

- كما نجد حالة الطعن في مشروعية شهادة الحيازة عن طريق تجاوز السلطة ممن له مصلحة ويظهر ذلك عند خرق ممثلي الهيئات العمومية للقانون إذا كان المالك الحقيقي يملك سند مشهر وبذلك يرفع المالك دعوى الإلغاء أمام الغرفة الإدارية لدى المجلس القضائي الكائن بدائرة اختصاصه العقار المعني ويمكنه مطالبة رئيس البلدية بالتعويض عن الأضرار اللاحقة به، وكما يمكن له رفع دعوى ضد المحافظ العقاري وبذلك تلزم الدولة بالتعويض إذا ثبت خطأ المحافظ العقاري وهذا طبقا للمادتين 23 و 24 من الأمر 74/75 المتعلق بمسح الأراضي وإنشاء السجل العقاري⁽⁷²⁾.

وهناك طعون يختص بها القضاء العادي وتكون في حالة حصول الحائز على شهادة الحيازة التي تخول له حق استغلال عقاره في حدود صلاحيته ثم يقوم الغير بالاعتداء على حيازته. وكذا بإمكان الحائز أن يرفع دعوى لاكتساب الملكية بالتقادم إذا توفرت لديه المدة المطلوبة قبل حلول المسح بالمنطقة التي يقيم فيها⁽⁷³⁾، غير أنه في الممارسة القضائية ثبت أن الكثير ممن لهم شهادة الحيازة ولا يمارسون الحيازة يسعون بذلك إلى طرد الحائز الفعلي الذي لم يبادر إلى تكريس حيازته قانونيا، وهذا ما جاء متماشيا مع إحدى اجتهادات المحكمة العليا التي اعتبرت هذه الشهادة في حكم السند المعدم ولم تعترف إلا بالحائز الفعلي كما أنها تعترف بالحيازة وترتب عليها آثار حتى إذا لم يتم إثبات توفر سند حيازي.

المبحث الثاني

الآليات القضائية لحماية الحيازة العقارية

بما أن حيازة العقار في الجزائر تعد كسبب من أسباب كسب الملكية، فلا بد لها من حماية تضمن للأشخاص عدم التعرض لحيازتهم، وهذا حفاظا على الاستقرار في المجتمع. ومن أجل هذا أقر المشرع الجزائري حماية قضائية لحيازة العقار تتمثل في شقين: الشق الأول يتمثل في الحماية المدنية لحيازة العقار (المطلب الأول). أما الشق الثاني من الحماية القضائية فيتمثل في الحماية الجنائية للحيازة (المطلب الثاني)، وهذا ما سنبينه كالتالي:

المطلب الأول

الحماية المدنية للحيازة العقارية

نظرا للاعتداءات المتعددة التي تتعرض لها حيازة العقار، اقتضى ذلك ضرورة تدخل القاضي المدني في بعض هذه الحالات من أجل الفصل في النزاع وإرجاع الحقوق لأصحابها (الفرع الأول)، وذلك

72 - المادتان 23، 24 من الأمر رقم 74/75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد ومسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج. ر. ج. ج عدد 92 بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

73 - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هوم، الجزائر، 2002، ص. 150.

بعد رفع المعتدي عليه لدعوى الحيازة (الفرع الثالث)، إلا أن هذا الأخير يجب عليه مراعاة قاعدة هامة عند رفعه لهذه الدعوى وهي قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

حالات تدخل القاضي المدني لحماية الحيازة العقارية

يتدخل القاضي المدني في حالة الاعتداءات التي يتعرض لها الحائز عند ممارسته لحقه، وذلك من أجل حماية حيازة العقار وذلك في حالتين: حالة الغصب بالقوة لحيازة العقار (أولاً)، وحالة الغصب بالتحايل لحيازة العقار (ثانياً).

أولاً - حالة الغصب بالقوة لحيازة العقار:

نعني بالغصب: حصول المعتدي على حيازة العقار بالقوة أو بالتهديد وحرمان الحائز من الانتفاع بالحيازة، ويستوي أن تكون أعمال الغصب من قوة وتهديد قد استعملت ضد المالك الحقيقي، أو ضد حائز سابق غير مالك لانتزاع حيازته، كما يستوي أيضاً أن يكون المغتصب قد استعمل القوة أو التهديد بنفسه أو بواسطة أعوانه⁽⁷⁴⁾، ويشترط لتحقيق غصب حيازة العقار أن يكون العقار في يد الحائز، وأن يصدر من الغاصب عمل عدواني ينتهي بنزع حيازة العقار من حائزه.

ثانياً - حالة الغصب بالتحايل لحيازة العقار:

يقصد بالحيلة تصرف بالقول أو بالفعل يتوصل به المحتال إلى ما يهدف إليه وهو الحصول على حيازة عقار غيره بحيث لا يدرك الغير ذلك إلا بشيء من الذكاء والفتنة، فالمحتال هنا يتخذ وسيلة صحيحة في الظاهر لسلب حيازة عقار الغير ظلماً.

وقد يستخدم المحتال كافة الطرق الاحتيالية ويستند إلى واقعة كاذبة حتى ينطبق حكم القانون على حالة ما كان ينطبق عليها من قبل، وهو مع ذلك يعلم بانعدام الحق في تصرفه، ولقد ازدحمت المحاكم بكثير من القضايا من هذا النوع، ومنها على سبيل المثال: قيام أحد الأشخاص ببيع عقار لا يملكه لشخص آخر يتواطأ معه ثم بطرق التحايل الملتوية يتمكنان من الحصول على الحكم من القضاء بصحة ونفاذ عقد البيع استناداً على مستندات مزورة أو شهادة شهود كاذبين⁽⁷⁵⁾.

74 - عدلي أمير خالد، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1993 ص.ص. 24-25.

75 -، مرجع سابق، ص.ص. 35-36.

الفرع الثاني

القاعدة القانونية التي تحكم دعوى الحيازة العقارية

نجد أن هناك ارتباط قائم بين الملكية والحيازة لكون هذه الأخيرة تعد سببا من أسباب كسب الملكية والأصل في القانون هو الجمع بين الدعويين إذا وجد بينهم ارتباط عملا بمبدأ الاقتصاد في الإجراءات ويعتبر تقرير عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية استثناء من الأصل بالرغم من أنها تشكل قاعدة هامة من قواعد حماية الحيازة ومن أقدمها والتي لا بد للقاضي والخصوم مراعاتها عند مباشرة النزاع والنظر فيه، وهذا ما سنتطرق إليه عند ذكر مضمون القاعدة (أولا)، وبيان آثارها (ثانيا).

أولا- قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة العقارية ودعوى الحق

يقصد بهذه القاعدة عدم جواز قيام دعوى الحيازة ودعوى الملكية في وقت واحد أمام محكمة واحدة، أي لا يجوز الجمع بين الدعويين في نفس الطلب القضائي ولا التحقيق فيها في نفس الخصومة ولا الفصل فيهما في نفس الحكم، وكما لا يجوز رفع دعوى الحيازة بعد الفصل النهائي في دعوى الملكية، لأن حماية أصل الحق تغني عن حماية الحيازة⁽⁷⁶⁾.

ثانيا- آثار قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة العقارية ودعوى الحق:

يمكن حصر نتائج قاعدة عدم الجمع بين الدعويين في قسمين: القسم الأول يتعلق بآثارها بالنسبة للخصوم ، أما القسم الثاني فيتعلق بآثارها بالنسبة للقاضي.

1- آثار القاعدة بالنسبة للخصوم:

ترتب قاعدة عدم الجمع بين الدعويين آثار على الخصوم سواء على المدعي ، أو على المدعى عليه .

أ- القاعدة تلزم المدعى:

تنص المادة 529 ق. إ. م. إ على ما يلي: " لا تقبل دعوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية"⁽⁷⁷⁾، ونستخلص من هذا النص أنه لا يجوز أن يجمع المدعى في دعوى الحيازة بينها وبين المطالبة بالحق وإلا سقط ادعائه بالحيازة، أو للمدعى الخيار بين رفع دعوى الحيازة أو دعوى الملكية، ومن مصلحته أن يرفع دعوى الحيازة لأنها الطريق السهل الذي منحه له المشرع، بينما المطالبة بالملكية

76 - رمضان جمال كامل، مرجع سابق، ص. 188.

77 - قانون رقم 09/08، مؤرخ في 26 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

يعد اعترافا من الحائز بحيازة غيره وهو طريق صعب و شاق بإجراءاته الطويلة والمعقدة وكما يعد تنازلا ضمنيا عن حقه في دعوى الحيازة. ولتطبيق مبدأ المنع بالنسبة للمدعى لابد من توفر شرطين هما:

- أن تكون الدعوى التي رفعها المدعي هي دعوى الملكية فعلا، لأنه برفعه لهذه الدعوى يعني أنه تنازل عن تمسكه بالحيازة.

- أن يقع التعدي على الحيازة قبل رفع دعوى الملكية، لأنه إذا لم يرفع المدعى دعوى الحيازة رغم حصول التعدي ولجأ إلى رفع دعوى الملكية، يعتبر الحائز متنازلا عن التمسك بالحيازة ويعترف بذلك بحيازة خصمه. ومن أمثلة الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية: عندما يرفع المدعى دعوى الحيازة ثم يرفع دعوى الملكية، عندما يرفع المدعى دعوى الحيازة، عندما يرفع المدعى دعوى الحيازة و يستند فيها لأصل الحق .

في هذه الحالات تسقط بذلك دعوى الحيازة ويجب على المحكمة الفصل في دعوى الملكية (78) . ولكن هذا ليس في كل الحالات إذ هناك استثنائيين عن هذا المبدأ وهما:

- إذا وقع اعتداء على الحيازة بعد رفع دعوى الملكية، لا يمكن افتراض أن الحائز قد تنازل عن دعوى الحيازة قبل وجودها.

- إذا كان الحائز في دعوى الملكية مدعيا عليه، هذا لا يعني أنه تنازل عن حقه في دعوى الحيازة لأنه في هذه الحالة نحرّم الحائز من الحماية القانونية للحيازة بمجرد ادعاء الغير حقا على العقار الذي يحوزه.

أ- القاعدة تلزم المدعى عليه:

يلتزم المدعى عليه بعدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية⁽⁷⁹⁾ وهذا ما جاءت به المادة 530 ق. إ. م. إ. والتي تنص على ما يلي: " لا يجوز للمدعى عليه في دعوى الحيازة أن يطالب بالملكية إلا بعد الفصل نهائيا في دعوى الحيازة فإذا خسرها فلا يجوز له أن يطالب بالملكية إلا بعد استكمال تنفيذ الأحكام الصادرة ضده" وآثار التزام المدعى عليه بالقاعدة عدم الجمع بين الدعويين تظهر فيما يلي:

- عدم جواز الدفع بالحيازة بالاستناد إلى الحق، أي لا يجوز للمدعى عليه في الحيازة أن يتمسك بالدفع المستمدة من أصل الحق مثلا: كأن يدفع المدعى عليه في دعوى الحيازة بأنه المالك الحقيقي للعقار.

78 - سنية أحمد يوسف، حماية الحيازة بين النيابة العامة والقضاء المستعجل، دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية، 2001، ص.29.

79 - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 644829 بتاريخ 10 مارس 2011، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول 2011، ص.145.

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

2- آثار قاعدة عدم الجمع بين الدعويين بالنسبة للقاضي:

بالعودة إلى المادة 526 ق.إ.م.إ التي تنص على: "إذا أنكرت الحيازة أو أنكر التعرض لها فإن التحقيق الذي يؤمر به في هذا الخصوص لا يجوز أن يمس أصل الحق" كما تنص المادة 527 من ذات القانون على ما يلي: "لا يجوز للمحكمة المطروح عليها دعوى الحيازة أن تفصل في الملكية"⁽⁸⁰⁾ ويفهم من هذين النصين أنه يمنع على القاضي الفاصل في موضوع الحيازة التعرض لموضوع الملكية وهذا ما أيدته المحكمة العليا في أحد قراراتها وعليه التقيد بقاعدة عدم الجمع بين الدعويين⁽⁸¹⁾ والتي تنتج آثار ويتقيد بها القاضي ويظهر ذلك في حالتين:

الحالة الأولى: مرحلة التحقيق والإثبات في الدعوى

حيث لا يجوز أن يمس التحقيق الذي يؤمر به القاضي بأصل الحق ومثال ذلك: لا يجوز للقاضي أن يسمع الشهود بشأن عناصر الملكية أو ندب خبير، وكما يمتنع على القاضي المعروض عليه دعوى الحيازة أن يبحث في موضوع الملكية حيث لا يجوز عند إثبات الحيازة التعرض للحق.

الحالة الثانية: مرحلة الفصل النهائي في الدعوى

حيث لا يجوز للقاضي أن يجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الحق في الحكم الذي يصدره، ويجب على القاضي أن لا يسند حكمه على أساس ثبوت الحق أو نفيه، وعند إغفال القاضي لهذه القاعدة فيترتب على ذلك بطلان الحكم الصادر منه وهو بطلان يتعلق بالنظام العام، وعلى جهة الاستئناف والنقض أن تحكم به من تلقاء نفسها.

80 - قانون رقم 09/08، مؤرخ في 26 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

81 - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 200565 بتاريخ 05 أكتوبر 2000، مجلة الاجتهاد القضائي، الجزء الثاني، عدد خاص، 2004، ص 311.

الفرع الثالث

دعوى الحيازة العقارية

إن الحماية التي خص بها المشرع الحيازة مرتبطة بنوع العدوان الذي تتعرض له، الأمر الذي يجعل دعاوي الحيازة متعددة ومستقلة عن بعضها البعض في شروطها مع اشتراكها في الأحكام العامة ، وسوف نتطرق في هذا الفرع إلى دعوى استرداد الحيازة(أولا)، دعوى وقف الأعمال الجديدة (ثانيا) وأخيرا دعوى منع التعرض(ثالثا).

أولا- دعوى استرداد الحيازة:

لقد تناول المشرع الجزائري أحكام دعوى استرداد الحيازة في القانون المدني من المواد 817-819 وكذا في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد 524-525، لذا سنحاول التعرض إلى تعريفها ثم بيان شروطها وأخيرا التطرق إلى آثارها.

1- تعريف دعوى استرداد الحيازة:

هي الدعوى التي يرفعها كل حائز لعقار أو لحق عيني عقاري ضد الغير الذي قام بانتزاع الحيازة منه وسلبها بالقوة أو بالغصب طالبا فيها بردها⁽⁸²⁾.

2- شروط دعوى استرداد الحيازة:

يمكن حصر الشروط التي يجب توافرها لقبول دعوى استرداد الحيازة أمام القضاء في : حيازة المدعي للعقار، سلب الحيازة، استمرار الحيازة مدة سنة، رفع الدعوى خلال السنة التالية لفقد الحيازة، توافر عنصر الاستعجال.

أ- حيازة المدعي للعقار:

يجب أن يكون المدعي في دعوى استرداد الحيازة حائزا للعقار حيازة مادية وحالية، بأن تكون يده متصلة بالعقار اتصالا فعليا تجعله تحت تصرفه المباشر وبالتالي يتعين أن تكون الحيازة ثابتة لرافع الدعوى وقت حصول الاعتداء، لذلك نجد أنه يكفي توافر الحيازة المادية والقانونية لرفع هذه الدعوى وهذا ما أيدته المحكمة العليا في أحد قراراتها⁽⁸³⁾.

82 - مدحت محمد الحسني، مرجع سابق، ص. 105.

83 - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، القرار رقم 205945 الصادر بتاريخ 31 جانفي 2001، مجلة الإجتهد القضائي 2004، عدد خاص، الجزء الثاني، ص.294.

ب- سلب الحيازة:

يشترط لقبول دعوى استرداد الحيازة أن تكون الحيازة قد سلبت من الحائز بطريق غير مشروع، فيتعين أن تكون الحيازة سلبت ماديا وبصفة كاملة، إذ أن دعوى الحيازة شرعت لحماية الحائز من أعمال الغصب، ولذا فإنها تفترض أن الحائز كانت له حيازة مادية حالية للعقار وقت سلبها وأن العمل غير المشروع قد وقع في العقار الذي هو في حيازته⁽⁸⁴⁾.

ج- استمرار الحيازة مدة سنة على الأقل:

تختلف المدة باختلاف حالات سلب الحيازة، فإذا وقع السلب بالقوة استطاع المدعى طلب استرداد الحيازة ولو كانت حيازته المادية لم تستمر على العقار مدة سنة سابقة على سلبها، وإذا وقع سلب الحيازة بغير قوة فليس للمدعى طلب استرداد الحيازة إلا إذا كان حائزا لمدة سنة على الأقل وقت فقدانها وكانت حيازته أحق بالفضل من حيازة خصمه.

د- رفع الدعوى خلال السنة التالية لفقد الحيازة:

يشترط لقبول دعوى الحيازة أن ترفع خلال سنة من تاريخ فقد الحيازة إذا كان فقد الحيازة وقع علانية، إذ يكون الحائز عالما في هذه الحالة بوقت سلب الحيازة منه، أما إذا كان فقد الحيازة وقع خفية دون أن يعلم به الحائز وقت وقوعه فإن السنة التي يجب أن ترفع في خلالها دعوى الاسترداد تسري من وقت ظهور الخفاء.

هـ- الاستعجال:

يعتبر عنصر الاستعجال شرط لاختصاص القضاء المستعجل بنظر هذه الدعوى فمتى توافرت شروط دعوى استرداد الحيازة وكان الاعتداء يستدعي اتخاذ إجراء وقتي بشأنه وكان يخشى على مصالح الحائز من فوات الوقت فله أن يلجأ إلى القاضي الاستعجال ليرد إليه حيازته كإجراء وقتي لحين اللجوء إلى محكمة الموضوع⁽⁸⁵⁾.

3- آثار دعوى استرداد الحيازة :

ينجم عن رفع دعوى استرداد الحيازة آثار عديدة سواء بالنسبة للخصوم، وبالنسبة للقاضي.

أ- آثارها بالنسبة للخصوم:

إن حجية الحكم المستعجل تلزم الأطراف، فلا يجوز لهما رفع دعوى ثانية بنفس الطلبات أمام القضاء الموضوعي .

84 - رمضان جمال كامل، مرجع سابق، ص.218.

85 - رمضان جمال كامل، مرجع سابق، ص.224.

ب- آثارها بالنسبة للقاضي:

إن الحكم المستعجل لا حجية له أمام محكمة الموضوع وفقا لقاعدة عدم المساس بأصل الحق، لذلك فهو لا يقيد القاضي الموضوعي المعروض عليه دعوى أصل الحق ولا يحوز أمامه حجية الشيء المقضي فيه.

ثانيا- دعوى وقف الأعمال الجديدة

لقد تناول المشرع الجزائري أحكام دعوى وقف الأعمال الجديدة في المادة 821 من ق. م. ج لذا سنحاول التطرق إلى تعريفها، ثم بيان شروطها وأخيرا آثار رفعها.

1- تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة:

تعرف على أنها: الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير الذي شرع في عمل لو تم لأصبح تعرضا للحيازة وذلك لطلب منعه من إتمام ذلك العمل.

2- شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة:

يشترط القانون مجموعة من الشروط لدعوى وقف الأعمال الجديدة من أجل قبولها أمام الجهات القضائية وهي: حيازة المدعي للعقار، استمرار الحيازة لمدة سنة، شروع الغير في أعمال تهدد حيازته، عدم اتمام العمل الجديد، رفع الدعوى خلال السنة التالية من بدء الأعمال، الاستعجال .

أ- حيازة المدعي للعقار:

يجب أن يكون المدعي حائزا للعقار المطلوب حمايته حيازة قانونية وقت حصول التعرض الذي يجعل حيازته مهددة بخطر داهم إذا لم يتم وقفه⁽⁸⁶⁾.

ب- استمرار الحيازة لمدة سنة:

يشترط لقبول هذه الدعوى أن تكون حيازة الحائز للعقار قد استمرت سنة كاملة على الأقل، والحائز في حساب السنة أن يضم إلى حيازته مدة حيازة سلفه سواء كان خلفا عاما أو خلفا خاصا.

ج- شروع الغير في القيام بأعمال تهدد حيازة الحائز:

إن هذه الدعوى لا يقصد بها منع التعرض الحاصل بالفعل وإنما الهدف منها هو الوقاية من حصولها مستقبلا، لأن سبيل وقوع التعرض الفعلي هي دعوى منع التعرض.

86 - مصطفى مجدي هرجه، الحيازة داخل وخارج دائرة التجريم، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1991، ص.305.

د - عدم إتمام العمل الجديد:

إذا ثبت أن العمل المتضرر منه قد تم فعلا وانقلب تعرضا فليس للمتضرر رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، بل عليه رفع دعوى منع التعرض. ويكون الفعل تعرضا في جزء منه وشروعا في تعرض بالنسبة للشق الذي مازال في مرحلة الشروع، ويترتب على ذلك أن الأعمال التي ترفع بصدها دعوى وقف العمال الجديدة إنما يفترض ارتكابها في عقار آخر خلافا لعقار المدعى.

هـ - رفع الدعوى خلال سنة من بدء الأعمال:

يشترط لقبول دعوى وقف الأعمال الجديدة أن ترفع خلال السنة من بدء الأعمال المطلوب وقفها، وإذا تمت ستصبح تعرضا، وإذا كانت الأعمال متعاقبة ومتراطة وصادرة من شخص واحد تعتبر وكأنها عمل واحد وبالتالي فحساب المدة يبدأ من يوم البدء في الفعل الأول، أما إذا كانت الأعمال متباعدة وصادرة من عدة أشخاص ففي هذه الحالة كل عمل يعتبر اعتداء بذاته من يوم البدء في الفعل الذي أنشأ هذه الدعوى.

و - شرط الاستعجال:

إن عنصر الاستعجال شرط في دعوى وقف الأعمال الجديدة، وهو شرط كذلك لاختصاص القضاء المستعجل، فإذا تبين لقاضي الأمور المستعجلة افتقار الدعوى لهذا العنصر فيتعين عليه الحكم بعدم اختصاصه بنظرها⁽⁸⁷⁾.

3- آثار دعوى وقف الأعمال الجديدة:

لدعوى وقف الأعمال الجديدة آثارا سواء على المتخاصمين ، أو على القاضي.

أ-آثارها بالنسبة للخصوم:

يجب على الطرف المدعي دفع كفالة تضمن للطرف الآخر جبر الضرر الناشئ من جراء صدور الحكم سواء بوقف أو استمرار الأعمال. يمكن لأحد الطرفين اللجوء إلى قاضي الموضوع لإثبات الحق في الحيازة.

ب-آثارها بالنسبة للقاضي:

يمكن للقاضي في دعوى وقف الأعمال الجديدة أن يأمر بتهديم الأعمال بل له فقط أن يمنع استمرار الأعمال أو يأذن باستمرارها، وهذا الحل جاءت به المادة 821 ق. م. ج والتي تنص على: "... وللقاضي أن يمنع استمرار الأعمال أو أن يأذن في استمرارها. وفي كلتا الحالتين، يجوز للقاضي أن يأمر

بتقديم كفالة مناسبة تكون في حالة صدور الحكم بالوقف ضمانا لإصلاح الضرر الناشئ عن هذا الوقف..⁽⁸⁸⁾.

ثالثا- دعوى منع التعرض

لقد نظم المشرع الجزائري دعوى منع التعرض ضمن أحكام المادة 820 ق. م. ج، كما أشار إليها في مضمون المادة 524 ق. إ. م. إ، ولبحث هذه الدعوى سنتعرض لتعريفها، ثم شروطها، وأخيرا آثارها.

1- تعريف دعوى منع التعرض:

هي تلك الدعوى التي يرفعها حائز العقار ضد الغير الذي عرض له في حيازته طالبا فيها منع التعرض سواء كان هذا الأخير مادي أو قانوني⁽⁸⁹⁾.

2- شروط قبول دعوى منع التعرض:

يشترط القانون مجموعة من الشروط من أجل قبول دعوى منع التعرض أمام القضاء وهي: حيازة المدعي للعقار، وقوع التعرض للمدعي في حيازته، استمرار الحيازة مدة سنة، رفع الدعوى خلال سنة من التعرض.

أ- حيازة المدعي للعقار:

يشترط لرفع دعوى منع التعرض أن يكون المدعي حائزا للعقار حيازة قانونية، لذلك يجب على المدعي عند رفعه لهذه الدعوى أن يثبت أن حيازته للعقار حيازة صحيحة متوفرة على ركنيها المادي والمعنوي، ومستوفية لجميع شروطها. فإذا أثبت المدعي كل هذا تكون له الصفة في رفع الدعوى.

ب- وقوع التعرض للحائز في حيازته للعقار:

وهذا التعرض قد يكون مادي أو قانوني والتعرض المادي ناتج مباشرة من التصرفات المادية الواقعة على عقار المشتكي ومثال ذلك: المرور على عقار الغير بادعاء حق الارتفاق، وأما التعرض القانوني فهو ناتج عن إجراء قانوني ومثاله: الإنذار المحرر من طرف المحضر القضائي والمتضمن منع أشغال البناء على العقار⁽⁹⁰⁾.

88 - أمر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني معدل ومتمم، مرجع سابق.

89 - رأفت عصام القمص، شرح دعوى منع التعرض، الطبعة الثانية، دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية بالمينا،

مصر، د. س. ن، ص. ص. 9-37.

90 - محمد إبراهيمي، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص. 51.

ج- استمرار الحيازة مدة سنة:

يجب أن تستمر حيازة المدعي سنة كاملة بدون انقطاع قبل وقوع التعرض لها لكي يتمكن من رفع دعوى منع التعرض بالرجوع إلى أحكام المادة 820 ق. م. ج التي تنص على مايلي: "...من حاز عقارا واستمر حائزاً له لمدة سنة كاملة..." (91)

د- رفع الدعوى خلال سنة:

يجب أن ترفع دعوى منع التعرض خلال سنة من وقوع الاعتداء، فإذا مضت سنة كاملة على علمه بالتعرض ولم يرفع دعواه يسقط حقه في ذلك وإذا حدث التعرض خفية يبدأ حساب مدة السنة من يوم كشف الحائز للتعرض، وفي حالة تباعد أعمال التعرض وصدورها من عدة أشخاص فكل فعل من هذه الأفعال يعد تعرضاً قائماً بذاته، وعليه ترفع دعوى منع التعرض ضد كل شخص قام بذلك العمل ومدة السنة كذلك يبدأ حسابها في هذه الحالة بالنسبة لكل دعوى من تاريخ حدوث التعرض المنشأ لهذه الدعوى.

3- آثار دعوى منع التعرض:

ينجم عن رفع دعوى مع التعرض عدة آثار سواء على الخصوم ، أو على القاضي .

أ- بالنسبة للخصوم:

الحكم الصادر في الدعوى يلزم الخصوم، ولا يجوز لهما رفع دعوى ثانية بذات الطلبات بهدف الحصول على حكم ثاني معدل للحكم الأول.

ب - بالنسبة للقاضي:

الحكم في دعوى منع التعرض يقيد القاضي الموضوعي، لأنه إذا عرضت عليه الدعوى مرة ثانية يتعين عليه أن يقضي بعدم جواز النظر في الدعوى لسبق الفصل فيها.

المطلب الثاني

الحماية الجنائية للحيازة العقارية

سنتطرق في هذا المطلب إلى الحماية الجنائية للحيازة وذلك في نقطتين هما: حالات تدخل النيابة العامة (الفرع الأول)، دور النيابة العامة في حماية حيازة العقار (الفرع الثاني).

91 - أمر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني معدل ومتمم، مرجع سابق.

الفرع الأول

حالات تدخل النيابة العامة لحماية الحيابة العقارية

تتدخل النيابة العامة من أجل حماية الحيابة العقار سواء تعلق الأمر بالتعدي على الملكية العقارية (أولاً)، أو في حالة اقتحام حرمة منزل (ثانياً)، وهذا كله من أجل رعاية المصلحة العامة للمجتمع والحفاظ على النظام العام فيها.

أولاً- حالة التعدي على الملكية العقارية

أورد المشرع الجزائري جريمة التعدي على الملكية العقارية في القسم الخامس من الفصل الثالث المتعلق بالجرائم ضد الأموال في المادة 386 من قانون العقوبات التي تنص على: " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات، وبغرامة من 2000 إلى 20000 دج كل من انتزع عقار مملوك للغير وذلك خلسة أو بطريق التدليس . وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلاً بالتهديد أو بالعنف أو بطريق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 10000 دج إلى 30000 دج".

وبهذا نجد أن لهذه الجريمة أركان تقوم عليها، الركن الأول يتمثل في الركن المادي الذي يتحقق بقيام المجرم بانتزاع عقار مملوك للغير خلسة أو بطريق التدليس فتنتقل حيابة العقار المعتدي إلى من قام بفعل الانتزاع ، والركن الثاني هو الركن المعنوي ويتمثل في توافر القصد الجنائي العام أي أنه يجب توافر عنصري العلم والإدراك بأن الفعل المقدم عليه مجرم قانوناً، وعلى الرغم من ذلك تتوجه إرادة المجرم على الإقدام عليه.

ثانياً - اقتحام حرمة منزل:

تنص المادة 295 ق. ع على ما يلي : "كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم حرمة منزل مواطن يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 1000 إلى 10000 دج وإذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو العنف تكون العقوبة بالحبس من خمس سنوات على الأقل إلى عشر سنوات على الأكثر وبغرامة من 5000 إلى 20000 دج" (92).

نجد أنه بالرغم من أن هذه المادة لم ترد ضمن القسم الذي يحمي الأملاك العقارية، إلا أن المشرع قصد من نص التجريم حماية الحريات الفردية من خلال معاقبة الاعتداء على الحرمة الموجودة بالمنزل

92 - أمر رقم 156/66، المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، يتضمن قانون العقوبات

ج. ر عدد 49 بتاريخ 11 جوان 1966، معدل بالقانون رقم 06/23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، ج. ر عدد

84 بتاريخ 24 ديسمبر 2006.

غير أننا سنتناولها ضمن الجرائم الواقعة على العقار لارتباط حرمة المنزل بالعقار على أساس أن المشرع اكتفى بحيابة المنزل دون اشتراط الملكية، وعليه فإن هذه الجريمة تقوم على ركنين الأول مادي ويتحقق بتوافر عنصرين وهما الدخول إلى المنزل، واستعمال وسائل احتيالية، والثاني معنوي يتمثل في القصد الجنائي العام.

1- الدخول إلى المنزل:

تنص المادة 355 ق .ع علي ما يلي: " يعد منزلا كل مبنى أو دار أو غرفة أو خيمة أو كشك ولو متنقل متى كان معدا للسكن، وإن لم يكن مسكونا وقتذاك وكافة توابعه مثل الأحواش وحظائر الدواجن ومخازن الغلال والإسطبلات والمباني التي توجد بداخلها مهما كان استعمالها حتى ولو كانت محاطة بسياج خاص داخل السياج أو السور العمومي " .

بذلك فإن مفهوم المنزل يتحدد بمعناه الواسع الذي يشمل كل لواحقه التي ليست في متناول العامة كالسطح والفناء والحديقة... هذا ولا يشترط أن يكون المنزل مسكونا، بل يكفي أن يكون معدا للسكن سواء كان قد شغل فعلا أو اعد لذلك الغرض ويحوزه المجني عليه. ويقصد بالشخص الذي يعتدي على هذه الحيازة كل شخص لا يكون صاحب الحيازة الفعلية للعقار حتى ولو كان مالكا له، ويستوي في هذه الحالة أن يكون الدخول من الباب أو من النافذة أو بطريق التسلق أو الكسر أو استعمال مفاتيح مصطنعة.

2- استعمال الوسائل الاحتياطية:

ولكي يتحقق الدخول على النحو المتقدم فإنه يقتضي أن يكون دخول غير مشروع والذي يتم رغم إرادة الحائز أو يقع على وجه غير قانوني، كما يكون الدخول غير مشروع حتى ولو لم يعارض فيه حائز المنزل إذا كان الدخول مقترنا بسوء نية بحيث لو علمه الحائز لما أجازه وهو ما جسده قرار المحكمة العليا الصادر تحت رقم 409 بتاريخ 24 جوان 1986، إذ جاء فيه " أن دخول المدعي إلى مسكن الشاكية بدون رضاها، وبعدها أخبرها بكونه مرسلا من قبل أمها، فهذا يشكل الفعل المادي لجنحة انتهاك حرمة منزل بعنصره وهما: الدخول إلى المنزل والعنف الناجم عن كون المتهم دخل المنزل رغما عن الشاكية وعن احتجاجها " ⁽⁹³⁾. والملاحظ أن المشرع لم يشترط وقوع الجريمة على كل الملك، وبذلك فإن الركن المادي يتحقق في هذه الجريمة بمجرد دخول جزء منه ما دامت قد توافرت حقيقة الدخول.

أما الركن الثاني فهو الركن المعنوي للجريمة، وما دام المشرع لم يشترط قصدا جنائيا خاصا فإنه يكفي لقيام الجريمة توافر عنصري العلم بأن الفعل المقدم عليه مجرم قانونا، مع توجه إرادة المجرم لإتيان ذلك الفعل طبقا للقصد العام⁽⁹⁴⁾.

الفرع الثاني

دور النيابة العامة عند حماية الحيابة العقارية

تعتبر النيابة العامة الهيئة الإجرائية المنوط بها الدعوى العمومية في تحريكها ورفعها ومباشرتها أمام القضاء نيابة عن المجتمع، لذا سوف نتطرق إلى متابعة النيابة العامة للجريمة إذا قامت الدلائل على وجودها (أولا)، أما إذا رأت أنه لا محل للسير في الدعوى لعدم وجود اكتمال أركان الجريمة، ففي هذه الحالة تكون ملزمة بعدم تحريك الدعوى العمومية فتصدر قررا بحفظ الأوراق (ثانيا).

أولا- متابعة الجريمة العقارية

تباشر النيابة العامة الدعوى العمومية المتعلقة بحماية الحيابة، باتخاذ جميع إجراءات الدعوى ابتداء من أول إجراء إلى حين استصدار حكم نهائي فيها⁽⁹⁵⁾ بما في ذلك رفعها إلى القاضي الجزائي لتقديم الطلبات أمام قاضي التحقيق، لطعن في أوامره، تكليف المتهم بالحضور أمام المحكمة المرافعة في الدعوى، إبداء الطلبات والد فوع، تقديم الطعون في الأحكام الصادرة فيها ومتابعتها أمام الجهات المختصة لحين الفصل فيها بحكم نهائي غير قابل للطعن.

ثانيا- حفظ أوراق الجريمة العقارية

عندما تعرض الأوراق على النيابة العامة سواء عن طريق شكوى تقدم مباشرة أمام وكيل الجمهورية، أو بعد إجراء التحقيقات سواء بنفسها أو بواسطة رجال الضبطية القضائية ويجد أنها لا تتطوي على جريمة فيكون ملزم بإصدار أمر بالحفظ وهو: قرار تصدره النيابة العامة بوصفها سلطة اتهام بعدم تحريك الدعوى العمومية سواء أمام قاضي التحقيق، أو أمام قاضي الحكم إذا ما رأت أنه لا محل للسير فيها ومن الأمثلة على ذلك:

- في جريمة التعدي على الملكية العقارية، إذا تخلف ركن انتزاع العقار أو ركن ثبوت الحيابة لشخص آخر، أو ركن اقتران الانتزاع بالخلصة أو التدليس أو انعدام الحكم القاضي بالإخلاء الذي استوفي جميع

94 - جيلالي بغدادي، الإجتهد القضائي في المواد الجزائية، الجزء الأول، الديوان الوطني للأشغال التربوية، د. ب. ن، 2002، ص. ص. 90-91.

95 - بن وارث محمد، مذكرات في القانون الجزائي الجزائري، القسم الخاص، دار هوم، الجزائر، 2004، ص. 26.

إجراءات التبليغ والتنفيذ، أو عدم عودة المحكوم عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منه، فعلى النيابة العامة حفظ أوراق القضية.

- أما فيما يخص جريمة اقتحام حرمة منزل، إذا تخلف ركن الدخول أو الاقتحام، أو ركن ثبوت الحيازة لشخص آخر وجب على النيابة العامة حفظ الأوراق ما لم يثبت توافر أركان جريمة أخرى.

بحيث تنص المادة 175 من ق. إ. ج على مايلي: "المتهم الذي صدر بالنسبة إليه أمر من قاضي التحقيق بالألا وجه للمتابعة لايجوز متابعته من أجل الواقعة نفسها ما لم تطرأ أدلة جديدة"⁽⁹⁶⁾.

96 - أمر رقم 155/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق 8 يونيو 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم بالقانون رقم 22/06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، ج. ر عدد 84 بتاريخ 24 ديسمبر 2006.

خاتمة

من خلال دارستنا لموضوع الحيازة استطعنا أن نستخلص بأن القانون قد حدد لها نطاقا معينا من خلال محلها وأركانها، إلا أن المشرع لم يورد تعريفا للحيازة في القانون المدني وهذا يعتبر نقص في القانون، بالتالي كان من الأجدر عليه أن يتفادى هذا النقص بأن يورد تعريفا للحيازة.

فنجد أن الحيازة العقارية من حيث محلها ترد على الأشياء المادية وحدها، وتكون هذه الأخيرة مما يجوز التعامل فيه، فتؤدي الحيازة إلى إكتساب العقار بالتقادم المكسب بغض النظر عن كون الحائز مالكا أو لا، وذلك متى توافرت الشروط المقررة للحيازة واستغرقت المدة اللازمة، وتختلف هذه المدة حسب ما إذا كان الحائز سيء أو حسن النية، ففي الحالة الأولى يكتسب ملكية العقار بمرور خمسة عشرة سنة، أما في الحالة الثانية يتملك العقار إذا دامت حيازته عشرة سنوات وكان لديه سند صحيح.

ومن أجل تفعيل كسب الملكية بالتقادم، أجاز المشرع انتقال الحيازة عن طريق الاستخلاف أي من السلف إلى الخلف وسواء كان عاما أو خاصا، وبذلك يمكن ضم مدة الحيازة السابقة إلى مدة الحيازة اللاحقة وذلك لتحقيق شروط مدة التقادم المكسب للملكية وتحقيق شرط الميعاد بالنسبة لرفع دعاوى الحيازة، وإذا قامت حيازة قانونية رتبت بذلك جميع آثارها. غير أنه يمكن أن تزول ويتعطل مسارها إذا فقدت أحد أركانها (المادي، المعنوي أو الاثنين معا).

إن المكانة التي منحها المشرع للحيازة لكي تكون سببا من أسباب كسب الملكية، بالرغم من أنها مجرد واقعة مادية يسيطر فيها الشخص سيطرة فعلية على الشيء محل الحيازة، فيظهر فيه بمظهر صاحب الحق، جعلها تحظى بالحماية لأن ذلك سيساهم في حماية الحيازة، وكذا في الحفاظ على الأمن والنظام العام في المجتمع.

لذا حاول المشرع الجزائري تكريس حماية فعالة للحيازة من مختلف النواحي، ومن بينها الناحية المدنية أين يتدخل القاضي المدني لحماية حيازة العقار لدرء الخطر عليها في حالة التعرض لها أو سلبها بالقوة، وذلك عن طريق دعاوى الحيازة الثلاثة المتمثلة في: دعوى استرداد الحيازة، دعوى وقف الأعمال الجديدة، دعوى منع التعرض.

أما من الناحية الجزائية والتي تمر أولا عبر النيابة العامة بوصفها ممثلة للمجتمع في الحفاظ على أمنه وسلامته وهذا وفقا للحدود التي رسمها لها المشرع في قانون العقوبات وقانون الإجراءات الجزائية والتي كرسها الاجتهاد القضائي في العديد من القرارات، فمتى قامت الدلائل الكافية على جدية الاتهام في الجرائم المتعلقة بالحيازة وجب على النيابة العامة التدخل لوقف الاعتداء وحماية تلك الحيازة لحين فصل القضاء الجزائي فيها وتقرير العقاب على المعتدي.

أما من الناحية الإدارية، فنجد أن المشرع الجزائري في ظل قانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية⁽⁹⁷⁾، قد فعل خيرا عندما أسند مهمة تحرير وتسليم شهادة الحيازة إلى الجهة الإدارية المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي. وقد أدى صدور قانون رقم 07-02 إلى تحقيق حماية أفضل لكل من الحائز إذا توافرت فيه شروط الحيازة، والمالك إذا تم التعدي على ملكيته وذلك بالاعتماد على التحقيق العقاري، وهذا ما خفف من ظاهرة التعدي على ملك الغير. إلا أن وجود نصوص قانونية مبعثرة في عدة تقنينات ولد تناقضا في تطبيقها، فحبذا لو أن المشرع الجزائري يقوم بتجميع النصوص الخاصة بالحيازة وتقويمها بما يتماشى مع تبني الجزائر لنظام الشهر العيني في العقارات بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بما يتماشى مع هذا النظام .

وفي الختام نقول أنه بالرغم من قصور القوانين التي تعالج موضوع حيازة العقار إلا أن القضاء يحاول جاهدا إيجاد حلول لها في معظم إجتهاداته القضائية وهذا ما يحقق التكامل بين الأحكام التشريعية والممارسة القضائية في الجزائر.

97 - قانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15 بتاريخ 28 فيفري 2007.

الملاحق

قائمة المراجع

أولا: باللغة العربية

1- القاموس

1- أحمد بن فارس بن زكرياء، معجم مقاييس اللغة، الجزء الثالث، الطبعة الثالثة، مصر، 1880.

2- الكتب

1- أحمد محمد شوقي عبد الرحمان، الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية والحقوق العينية

المتفرعة عنها)، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003.

2- ابراهيمي محمد، الوجيز في الاجراءات المدنية، الجزء الاول، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات

الجامعية، الجزائر، 2008.

3- الغوثي بن ملح، النظام القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.

4- أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، الجزء الثالث عشر، المكتب الجامعي الحديث، مصر،

2004

5- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار

هومه، الجزائر، 2004.

6- بن وارث محمد، مذكرات في القانون الجزائري، القسم الخاص، دار هومه، الجزائر، 2004.

7- جيلالي بغدادي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية، الجزء الأول، الديوان الوطني للأشغال،

د. ب. ن، 2002.

8- حسين كبره، الموجز في أحكام القانون المدني، منشأة المعارف، مصر، 1995.

9- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة

العليا، دار هومه، 2002.

10- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر،

2008.

11- رأفت عصام القمص، شرح دعوى منع التعرض، الطبعة الثانية، دار الألفى لتوزيع الكتب القانونية

بالمينا، مصر، د س ن.

- 12- رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 13- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001.
- 14- رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحياة، الطبعة الثانية، المركز القومي للإصدارات القانونية مصر، 2005.
- 15- زروقي ليلي وحدي باشا عمر، النزاعات العقارية، الطبعة الثانية عشر، دار هومه، الجزائر، 2010.
- 16- سايس جمال، مقدم سعيد، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، كليك للنشر، الجزائر، 2009.
- 17- سماعيل شامه، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري: دراسة وصفية وتحليلية، دار هومه الجزائر، 2002.
- 18- سينه أحمد يوسف، حماية الحياة بين النيابة العامة والقضاء المستعجل، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2001.
- 19- عبد الحكيم فوده، أحكام دعاوى الحياة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 1996.
- 20- عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: أسباب كسب الملكية المجلد الثاني، الجزء التاسع، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 21- عبد المنعم البدرابي، الحقوق العينية الأصلية: الملكية والحقوق المتفرعة عنها وأسباب كسبها، الطبعة الثانية، المطبعة العربية الحديثة، د. ب. ن، 1973.
- 22- عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري دار النهضة العربية، بيروت، د. س. ن.
- 23- عدلي أمير خالد، تملك العقار بوضع اليد، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1992.
- 24-، الحماية المدنية والجناحية لوضع اليد على العقار، منشأة المعارف الإسكندرية، 1992.

- 25-..... ، المراكز القانونية في منازعات الحيازة، دار المطبوعات الجامعية، مصر
2000.
- 26-.....، اكتساب الملكية العقارية في الفقه الإسلامي، دار المطبوعات الجامعية
الإسكندرية، 2003.
- 27- علي عوض حسن، الدفع بالسقوط والتقدم في المواد المدنية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية
د س ن.
- 28- فتحي حسن مصطفى، الملكية بوضع اليد في ضوء الفقه وأحكام النقض حتى عام 1989، منشأة
المعارف، الإسكندرية، د س ن.
- 29- قدري عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري والمقارن
منشأة المعارف، مصر، 2003.
- 30- محمد أحمد العابدين، التقدم المكسب والمسقط في القانون، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية 2002.
- 31- محمد الدين السوار، شرح القانون المدني: الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الثانية، مطبعة دار
الحياة، دمشق، 1977.
- 32- محمد المنجي، موسوعة دعاوى العلمية: دعوى ثبوت الملكية، الطبعة الثالثة، منشأة المعارف
مصر، 1993.
- 33- محمد علي الأمين، التقدم المكسب للملكية في القانون اللبناني، دراسة مقارنة، منشورات حلبي
الحقوقية، لبنان، 1993.
- 34- محمدي زواوي فريدة، الحيازة و التقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 35- مدحت محمد الحسيني، الحماية الجنائية و المدنية للحيازة، الطبعة الثالثة، دار المطبوعات
الجامعية، الإسكندرية، 1993.
- 36- مصطفى مجدي هرجه، الحيازة داخل وخارج دائرة التجريم، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية
1991.
- 37-.....، التنظيم القانوني الجديد لمنازعات الحيازة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، د س ن.

3- المذكرات الجامعية

أ- رسالة ومذكرات الماجستير

- 1 - أولاد العيد الطاهر، التقادم المكسب في العقار في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.
- 2- قادري نادية، النطاق القانوني للحيابة في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.
- 3- موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق بودواو، جامعة أحمد بوقره، بومرداس، 2009.

ب- مذكرات الماستير

- 1- بخوش يسمينه وعزوز خمسة، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم، مذكرة الماستير، كلية الحقوق جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012.
- 2- بناي ديهية وشلغوم سهيلة، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في ضوء التشريع الجزائري مذكرة الماستير، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012.

ج- مذكرة ليسانس

- 1- تواتي زهية، ططشاك ريحة، قالي سعيدة، أوحداد صونية، الحيابة وحمايتها القانونية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ليسانس، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2002.

د- مذكرة القضاة

- 1- بلعباس سميرة وآخرون، دعاوى الحيابة، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2006.

4- النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية

- 1- قانون رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ر. ج. ج عدد 52 لسنة 1990.
- 2- قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، معدل ومتمم

بالأمر 26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج. ر. ج. ج عدد 55 لسنة 1995.

3- قانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية

وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج. ر. ج. ج عدد 15 بتاريخ 28 فيفري 2007.

4- قانون رقم 09/08 المؤرخ في 26 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ج. ر. ج. ج عدد 21 بتاريخ 21 أبريل 2008.

5- أمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج. ر. ج. ج عدد 78

بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم بالقانون 10/05 بتاريخ 20 جوان 2005، ج. ر. ج. ج،

عدد 44 بتاريخ 26 جوان 2005.

6- أمر رقم 155/66 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، يتضمن قانون

الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم بالقانون رقم 22/06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، ج. ر. ج. ر 84

بتاريخ 24 ديسمبر 2006.

7- أمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، يتضمن قانون

العقوبات، ج. ر. ج. ر عدد 49 بتاريخ 11 جوان 1966، المعدل بالقانون رقم 23/06 بتاريخ 20 ديسمبر

2006، ج. ر. ج. ر عدد 84 بتاريخ 24 ديسمبر 2006.

ب- النص التنظيمي

1- مرسوم تنفيذي رقم 254/91 مؤرخ في 27 جويلية 1991، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة

وتسليمها، ج. ر. ج. ج عدد 36 لسنة 1991.

5- الاجتهادات القضائية

أ- اجتهادات المحكمة العليا

1- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 196053 الصادر بتاريخ 26 أبريل 2000، المجلة

القضائية، العدد الأول، 2000، ص. ص. 239 - 241.

2- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 205945 الصادر بتاريخ 31 جانفي

2001، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص، الجزء الثاني، ص. ص. 294 - 297.

3- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 200565 الصادر بتاريخ 5 أكتوبر 2005

مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ص. ص. 311 - 314.

4- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 644829 الصادر بتاريخ 10 مارس 2011

مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2011، ص. ص. 145 - 147.

ب-اجتهاد مجلس الدولة

1- مجلس الدولة، الغرفة الإدارية، قرار رقم 1194633، بتاريخ 24 أبريل 2000، مجلة مجلس

الدولة، 2000.

ثانيا: باللغة الفرنسية

1- Alex Weil, Droit civil, **les biens**, 2^{ème} édition, Dalloz, Pari, 1974.

2 - de Juglar Michel, et autres, **Cours de droit civil**, tome 1, 13^{ème} édition, Montchrestien, Paris, 1997.

الفهرس

ص 1	مقدمة
ص 3	الفصل الأول: حيازة العقار محل الحماية القانونية
ص 4	المبحث الأول: مفهوم الحيازة العقارية
ص 4	المطلب الأول: تعريف الحيازة العقارية وطبيعتها القانونية
ص 4	الفرع الأول: تعريف الحيازة العقارية
ص 4	أولاً: تعريف الحيازة العقارية لغة
ص 4	ثانياً: تعريف الحيازة العقارية اصطلاحاً
ص 5	1- تعريف الحيازة العقارية في الفقه الإسلامي
ص 5	2- تعريف الحيازة العقارية في الفقه القانوني
ص 6	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للحيازة العقارية
ص 6	أولاً: الحيازة حق
ص 6	1- محتوى النظرية
ص 7	2- نقد النظرية
ص 7	ثانياً: الحيازة واقعة مادية
ص 7	1- محتوى النظرية
ص 7	2- نقد النظرية
ص 8	المطلب الثاني: عناصر الحيازة العقارية
ص 8	الفرع الأول: العنصر المادي
ص 8	أولاً: مباشرة الأعمال المادية من الحائز نفسه
ص 9	ثانياً: مباشرة الأعمال المادية بواسطة الغير
ص 9	ثالثاً: مباشرة الأعمال المادية على الشيوع
ص 10	الفرع الثاني: العنصر المعنوي
ص 11	أولاً: النظرية الشخصية

ص 11	ثانيا: النظرية المادية
ص 11	ثالثا: موقف المشرع الجزائري من النظريتين
ص 12	المطلب الثالث: شروط الحيازة العقارية ومجالها
ص 12	الفرع الأول: شروط الحيازة العقارية
ص 12	أولا: أن تكون الحيازة هادئة
ص 13	ثانيا: أن تكون الحيازة مستمرة
ص 13	ثالثا: أن تكون الحيازة واضحة
ص 14	رابعا: أن تكون الحيازة ظاهرة
ص 14	الفرع الثاني: مجال الحيازة العقارية
ص 14	أولا: محل الحيازة العقارية من حيث الأموال
ص 14	1- الأموال القابلة للحيازة العقارية
ص 15	2- الأموال غير قابلة للحيازة العقارية
ص 15	أ- الأموال العامة للدولة
ص 16	ب- الأملاك الخاصة التابعة للدولة
ص 16	ج- الأملاك الوقفية
ص 17	ثانيا: محل الحيازة العقارية من حيث الحقوق
ص 17	المبحث الثاني: آثار الحيازة العقارية
ص 17	المطلب الأول: اكتساب الحيازة العقارية
ص 18	الفرع الأول: اكتساب الحيازة العقارية بحسن نية
ص 18	أولا: اثبات حسن النية
ص 18	ثانيا: اكتساب الحائز حسن النية للملكية
ص 19	الفرع الثاني: اكتساب الحيازة بسوء النية
ص 19	أولا: اثبات سوء النية
ص 20	ثانيا: اكتساب الحائز سيء النية للملكية
ص 20	المطلب الثاني: انتقال الحيازة العقارية
ص 20	الفرع الأول: انتقال الحيازة العقارية إلى الخلف العام
ص 21	الفرع الثاني: انتقال الحيازة العقارية إلى الخلف الخاص
ص 22	أولا: انتقال الحيازة العقارية بالتسليم الحكمي
ص 22	ثانيا: انتقال الحيازة العقارية بالتسليم الرمزي

ص 22	ثالثا: ضم مدة حيازة السلف إلى مدة حيازة الخلف الخاص
ص 23	المطلب الثالث: زوال الحيازة العقارية
ص 23	الفرع الأول: زوال الحيازة العقارية بفقد عنصرها المادي
ص 24	الفرع الثاني: زوال الحيازة العقارية بفقد عنصرها المعنوي
ص 24	الفرع الثالث: زوال الحيازة العقارية بفقد العنصرين معا
ص 25	الفصل الثاني: آليات حماية الحيازة العقارية
ص 26	المبحث الأول: شهادة الحيازة كآلية إدارية لحماية الحيازة العقارية
ص 26	المطلب الأول: مفهوم شهادة الحيازة
ص 26	الفرع الأول: المقصود بشهادة الحيازة
ص 26	الفرع الثاني: شروط شهادة الحيازة
ص 27	أولا: الشروط الموضوعية لطلب شهادة الحيازة
ص 27	ثانيا: الشروط الشكلية لطلب شهادة الحيازة
ص 27	1- طلب شهادة الحيازة
ص 27	2- الإجراءات التي يقوم بها رئيس البلدية
ص 28	المطلب الثاني: آثار شهادة الحيازة
ص 28	الفرع الأول: آثار شهادة الحيازة بالنسبة للحائز
ص 29	الفرع الثاني: آثار شهادة الحيازة بالنسبة للغير
ص 30	المبحث الثاني: الآليات القضائية لحماية الحيازة العقارية
ص 30	المطلب الأول: الحماية المدنية للحيازة العقارية
ص 31	الفرع الأول: حالات تدخل القاضي المدني لحماية الحيازة العقارية
ص 31	أولا: حالة الغصب بالقوة لحيازة العقار
ص 31	ثانيا: حالة الغصب بالتحايل لحيازة العقار
ص 31	الفرع الثاني: القاعدة القانونية التي تحكم دعاوى الحيازة العقارية
ص 32	أولا: قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة العقارية ودعوى الحق
ص 32	ثانيا: آثار قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة العقارية ودعوى الحق
ص 32	1- آثار القاعدة بالنسبة للخصوم
ص 32	أ- القاعدة تلزم المدعي

ب- القاعدة تلزم المدعى عليه	ص 33
2- آثار قاعدة عدم الجمع بين الدعويين بالنسبة للقاضي	ص 34
الفرع الثالث: دعاوى الحيازة العقارية	ص 34
أولاً: دعوى استرداد الحيازة	ص 35
1- تعريف دعوى استرداد الحيازة	ص 35
2- شروط دعوى استرداد الحيازة	ص 35
أ- حيازة المدعي للعقار	ص 35
ب- سلب الحيازة	ص 35
ج- استمرار الحيازة مدة سنة على الأقل	ص 36
د- رفع الدعوى خلال السنة التالية لفقد الحيازة	ص 36
هـ- الاستعجال	ص 36
3- آثار دعوى استرداد الحيازة	ص 36
أ- آثارها بالنسبة للخصوم	ص 36
ب- آثارها بالنسبة للقاضي	ص 36
ثانياً: دعوى وقف الأعمال الجديدة	ص 37
1- تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة	ص 37
2- شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة	ص 37
أ- حيازة المدعي للعقار	ص 37
ب- استمرار الحيازة لمدة سنة	ص 37
ج- شروع الغير في القيام بأعمال تهدد حيازة الحائز	ص 37
د- عدم إتمام العمل الجديد	ص 37
هـ- رفع الدعوى خلال السنة من بدء الأعمال	ص 38
و- شرط الاستعجال	ص 38
3- آثار دعوى وقف الأعمال الجديدة	ص 38
أ- آثارها بالنسبة للخصوم	ص 38
ب- آثارها بالنسبة للقاضي	ص 38
ثالثاً - دعوى منع التعرض	ص 39
1- تعريف دعوى منع التعرض	ص 39
2- شروط قبول دعوى منع التعرض	ص 39

أ- حيازة المدعي للعقار	ص 39
ب- وقوع التعرض للحائز في حيازته للعقار	ص 39
ج- استمرار الحيازة مدة سنة	ص 40
د- رفع الدعوى خلال سنة	ص 40
3- آثار دعوى منع التعرض	ص 40
أ- بالنسبة للخصوم	ص 40
ب- بالنسبة للقاضي	ص 40
المطلب الثاني: الحماية الجنائية للحيازة العقارية	ص 40
الفرع الأول: حالات تدخل النيابة العامة لحماية الحيازة العقارية	ص 41
أولاً: حالة التعدي على الملكية العقارية	ص 41
ثانياً: اقتحام حرمة منزل	ص 41
1- الدخول إلى المنزل	ص 42
2- استعمال الوسائل الاحتيالية	ص 42
الفرع الثاني: دور النيابة العامة عند حماية الحيازة العقارية	ص 43
أولاً: متابعة الجريمة العقارية	ص 43
ثانياً: حفظ أوراق الجريمة العقارية	ص 43
خاتمة	ص 45
الملاحق	ص 47
قائمة المراجع	ص 48
الفهرس	ص 53

ملحقیات

نموذج محضر التبليغ لاسترداد الحيازة

بعد الديباجة

و أعلنته بالتالي

حيث أن الطالب يضع يده علي العقار الكائن بجهة.....وحدوده.....و ذلك منذ مدة طويلة(يشترط أن تزيد على سنة - و يلاحظ انه يجوز للمدعي إقامة هذه الدعوي إذا كانت حيازته قد دامت علي الأقل سنة و ذلك في احدي حالتين الأولى إذا كان الحائز يسترد العين من شخص لا يستند إلى أحق بالتفضيل و ذلك عملا بنص المادة 818 من القانون المدني وثانيهما إذا كان الحائز قد فقد الحيازة بالقوة.ففي كلا الحالتين لا يشترط أن تستمر حيازته للعين سنة كاملة بل يجوز له إقامة الدعوي أيا كانت فترة حيازته)- وذلك بصفة هادئة وظاهرة ومستمرة.

وحيث انه وبتاريخ.../.../20.... تعرض المعلن إليه للطالب في حيازته للعين و ذلك بأن.....

(يذكر نوع التعرض)

و حيث أنه و لما كانت هذه الدعوي قد أقيمت خلال سنة من وقوع التعرض و كان في هذا التعرض الحاصل من المعلن إليه ما يشكل خطرا وضررا بحق الطالب يتمثل في حرمانه من العين التي يحوزها بحيث لا يجدي في درئه إجراءات التقاضي المادية. ومن ثم فإنه يقيم هذه الدعوي استنادا إلى نص المواد.....من القانون المدني و المادة.....من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بطلب استرداد حيازته للعين المشار إليها.

لذلك

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت للمعلن إليه بصورة من هذا و كلفته بالحضور أمام محكمة.....(قاضي الأمور المستعجلة الكائنة ب.....بجلستها المدنية التي ستعقد علنا يومابتداء من الساعة الثامنة صباحا لسماعه الحكم بصفة مستعجلة برد حيازة العين المبينة المعالم و الحدود بصدر هذه الصحيفة للطالب و إلزامه بالمصروفات و مقابل أتعاب المحامي. و شمول الحكم بالنفاد المعجل و بغير كفالة.

نموذج محضر التبليغ لوقف الأعمال الجديدة

إنه في يوم.....

بناء على طلب (أ)

ومهنته.....وجنسيته.....ومقيم.....وموطنه المختار
مكتب الأستاذ.....المحامي الكائن بشارع.....

أنا.....محضر المحكمة قد انتقلت في التاريخ المذكور أعلاه إلى محل إقامة (ب)
ومهنته.....وجنسيته.....ومقيم.....مخاطبا مع.....

وأعلنته بالتالي

حيث أن الطالب واضع يده بصيغة ظاهرة وهادئة وغير منقطعة من تاريخ.....(يجب أن لا
تقل المدة عن سنة) علي العقار الآتي بيانه.....

وحيث أنه ابتداء من تاريخ.....(يجب ألا تكون قد مضت سنة) شرع
المعلن له في إقامة.....(مباني - حواجز - أشجار - نوافذ - فتحات)

وحيث أن الأعمال توشك أن تكون تعرضا للطالب في حيازته ويحق له طلب إيقافها.

لذلك

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت للمعلن إليه بصورة من هذا و كلفته بالحضور أمام
المحكمة.....الكائنة ب.....بجلستها التي
ستتعد علينا يوم.....ابتداء من الساعة الثامنة صباحا لسماع الحكم بإلزامه
بإيقاف الأعمال الجديدة الموضحة بصدر هذه العريضة وإزالتها بمصروفاته و مقابل أتعاب المحاماة و
بحكم مشمول بالنفاذ المعجل من حفظ حقوق الطالب الأخرى.

نموذج محضر التبليغ لمنع التعرض

إنه في يوم.....

بناء على طلب السيد ومهنته..... وجنسيته.....

ومقيم..... وموطنه المختار مكتب الأستاذ (يذكر عنوان المكتب)

أنا..... محضر محكمة..... قد انتقلت في التاريخ المذكور إلى محل إقامة:

1- السيد..... ومهنته..... وجنسيته..... ومقيم..... مخاطبا

مع.....

وأعلنه بالتالي

حيث أن الطالب يستعيده على العقار الكائن وحدوده..... مع

وضع يد ظاهر وهادئ ومستمر وذلك لمدة تقرب من..... (يشترط أن

تكون حيازة المدعي قد استمرت سنة بدون انقطاع قبل حصول التعرض)

وحيث أن المدعي عليه قد تعرض للطالب في حيازته للعقار المشار إليه وذلك في .../.../20..

بأن..... (يذكر نوع التعرض) كما هو ثابت بالمحضر الإداري رقم..... وحيث أن هذا العمل

من المدعي عليه يعتبر تعرضا للطالب في حيازته لذلك العقار فإنه يحق للطالب عملا بنص المادة 820

من القانون المدني إقامة هذه الدعوي.

لذلك

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت للمعلن إليه بصورة من هذا و كلفته بالحضور أمام محكمة.....

الكائنة ب..... وذلك بجلستها التي ستعقد ابتداء من الساعة الثامنة صباحا يوم.....

الموافق .../.../20.. ليسمع الحكم بعدم تعرضه للطالب في انتفاعه بالعقار المبين بهذه العريضة مع

إلزامه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحامي وبحكم مشمول بالنفاذ المعجل وبدون كفالة.