

تاريخ القبول: 2018/09/19

تاريخ الإرسال: 2018/09/15

دعوى استرداد الحيازة

(وفقا لمقتضيات القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية

(الجزائريين)

**Possession restitution action in algerian civil law
and civil procedure law**

Guettal Djamal

د. قتال جمال

djamaltam03@gmail.com

Tamanrasset University Center

المركز الجامعي لتامنغست

الملخص

تطرقنا من خلال هذه الأسطر إلى دراسة دعوى استرداد الحيازة، والتي تعتبر من قبيل الدعاوى التي سطرها المشرع للحائز الذي تمّ الاعتداء على حيازته، باللجوء إلى القضاء لصدّ هذا الاعتداء واسترجاع حيازته.

وتعدّ هذه الدعوى من الدعاوى التي يرفعها الحائز الذي فقد حيازته على العقار أو الحق العيني العقاري بالكامل أي أنّ محلّ الحيازة قد خرج من يد حائزه وانتقل إلى المدعى عليه، على أن تكون الحيازة مستوفية لجميع شروطها وموجباتها القانونية حتى يمكن سماع دعوى استرداد الحيازة.

Abstract:

This paper tackles the action of possession restitution, which is considered by the legislator as one of actions given to the possessor who bear the aggression, by the recourse to the justice in order to stop it and reconstitute his possession.

This lawsuit is one, among others, taken by the possessor who lost its real estate or the entire real property right, so the object of the possession is out of the hands of his possessor and shifted to the defendant possession, provided that the possession is legal and lawful so that the claim of restitution can be heard.

Key words: Possession; real estate; action

مقدمة

تعد الحيازة من أهمّ المواضيع التي تناولتها القوانين لما لها من آثار في كسب الملكية، ولذلك قرّر لها المشرع حماية قانونية من مختلف صور التعدي التي تتعرض لها فتعمل على عرقلة انتفاع الحائز من محلّ الحيازة، وذلك بإقرار حقّ الحائز باللجوء إلى القضاء بغرض الدفاع عن حيازته عن طريق استعماله لدعاوى الحيازة التي قررها المشرع للحائز، والمتمثلة في دعوى استرداد الحيازة، ودعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة، هذه الدعاوى نضمها المشرع ضمن القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويتمثل الهدف الأساسي لدعاوى الحيازة الثلاثة في حماية الحيازة أو وضع اليد المادي بغض النظر عن السبب الذي دعا إلى وضع اليد أي أن المشرع قد قرر الحماية للحائز أو واضع اليد دون النظر إلى كونه صاحب حق قانوني على العقار أو الحق العيني العقاري، ويرجع ذلك إلى اعتبار أن المشرع هدف بذلك إلى حماية الصالح العام (الأمن العام) للمجتمع بالدرجة الأولى، وإلى حماية الحائز في حد ذاته بالدرجة الثانية.

وعلى اعتبار أنّ دعوى استرداد الحيازة هي دعوى خولها القانون للحائز الذي له الحيازة المادية أو وضع اليد الهادي، ونظراً لأنّ هذه الدعوى تختلف من حيث شروطها ومفهومها عن دعاوى الحيازة الأخرى (منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة)، فإنّ التساؤل المطروح يتمثل في التالي: فيما تتمثل هذه الدعوى ومفهومها وما هي شروطها وما الفرق بينها وبين دعاوى الحيازة الأخرى؟

وكان بيان الإجابة على هذا التساؤل من خلال إدراجنا لمبحثين عالجتنا في الأول ماهية دعوى استرداد الحيازة، أمّا في الثاني تمّ التطرق إلى شروط ممارسة دعوى استرداد الحيازة.

المبحث الأول: ماهية دعوى استرداد الحيازة

تعد دعوى استرداد الحيازة من بين الدعاوى الثلاثة التي يحقّ لحائز العقار أو الحق العيني العقار استعمالها في حماية حيازته، إذا تمّ الاعتداء عليها بسلبها

منه، وقد كرس المشرع الجزائري تنظيم هذا النوع من الدعاوى ضمن القانون المدني بموجب المواد 817،818،819 وقانون الإجراءات المدنية والإدارية ضمن المواد 2/524، 525.

المطلب الأول: مفهوم دعوى استرداد الحيازة

إن مفهوم دعوى استرداد الحيازة يتراوح التطرق إليه بين أمرين أساسيين من خلالهما يتضح موضوع الدعوى في حد ذاتها، حيث سيكون التطرق في العنصر الأول إلى إعطاء تعريفاً للفقهاء لدعوى استرداد الحيازة، من جهة و إلى طبيعتها القانونية فيما إذا كان هذا النوع من الدعاوى تعتبر من الدعاوى العينية أم أنّها من دعاوى المسؤولية، أما العنصر الثاني فقد خصصناه لتبيان المميزات أو الخصائص التي تتميز بها دعوى استرداد الحيازة عن باقي دعاوى الحيازة الأخرى

الفرع الأول: تعريفها وطبيعتها القانونية

إن الحديث عن تعريف دعوى استرداد الحيازة يجرنا إلى الحديث عن سببها من جهة و إلى هدفها أو فحواها، و مفهوم ذلك أن يكون التعريف يرتكز على شخص الحائز رافع الدعوى يرتكز على هدفها الذي يصبوا إليه في إعادة وضع يد الحائز أما عن الطبيعة القانونية لدعوى استرداد الحيازة فسيكون الحديث عن ما إذا كان هذا النوع من الدعاوى يعتبر من الدعاوى العينية التي تهدف إلى حماية الحيازة في حد ذاتها أم أنّها من دعاوى المسؤولية (الشخصية) التي تقتضي درء الاعتداء و إقرار مسؤولية المعتدي

أولاً: تعريف دعوى استرداد الحيازة

تعرف دعوى استرداد الحيازة بأنّها الدعوى التي يرفعها الحائز للمقار أو للحق العيني العقاري ضدّ الغير من أجل استرداد الحيازة التي سلبها منه⁽¹⁾، كما تعرف بأنّها دعوى ترمي إلى إعادة وضع يد الحائز الذي سلبت حيازته من العقار⁽²⁾، وهناك من عرفها بقصدها وهدفها بقوله: "إنّ دعوى استرداد الحيازة يقصد منها حماية الحيازة ومنع الأفراد من اقتضاء الحقوق بأنفسهم دون البت في النزاع حول أساس الحق"⁽³⁾، كما تعرف بأنّها: هي الدعوى التي يلجأ إليها الحائز الذي

سلبت حيازته بفعل اعتداء ايجابي يحرمه من الانتفاع بها، ويكون من شأن ذلك الإخلال بالأمن العام⁽⁴⁾.

وعلى ذلك فدعوى استرداد الحيازة يرفعها كل من كان قصده استرجاع الحيازة التي كانت بيده وتم سلبها عن طريق التعدي أو الإكراه، فإن لم يكن هناك تعدي أو إكراه فلا محل لدعوى استرداد الحيازة⁽⁵⁾، وهو ما تضمنته المادة 525 ق إ م⁽⁶⁾، بقولها "يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصب منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه، وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني".

ومن هذا المنطلق يتبين أنّ دعوى استرداد الحيازة هي دعوى موضوعية تتخذ صورة دعوى الإلزام، حيث يدعي فيها المدعي الاعتداء على الحيازة، ويطلب الحكم بجزء هذا الاعتداء، وهو جزء عيني يتمثل في إعادة الشيء إلى أصله، وذلك بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري إلى حائزه⁽⁷⁾.

ثانياً: الطبيعة القانونية لدعوى استرداد الحيازة

اختلف الفقه في تحديد الطبيعة القانونية لدعوى استرداد الحيازة، هل هي من الدعاوى العينية أم أنّها من دعاوى المسؤولية، وضعت من أجل درء عمل غير مشروع تمثل في انتزاع الحيازة من الحائز.

فالنظر إلى القانون والفقه والقضاء الفرنسي يجد أنّ دعوى استرداد الحيازة تكيف على أنّها دعوى شخصية من دعاوى المسؤولية، وضعت كجزاء على عمل غير مشروع، هو انتزاع الحيازة، وليس دعوى عينية الغرض منها حماية الحيازة في ذاتها⁽⁸⁾.

أمّا في القانون والفقه المصري فيرى أنّها تتراوح بين أن تكون دعوى وضعت لعمل غير مشروع هو انتزاع الحيازة فهي إذا دعوى من دعاوى المسؤولية، ويظهر ذلك في استرداد حيازة الحائز العرضي وكذلك الحيازة القائمة على عمل من أعمال التسامح أو على ترخيص إداري لمجرد السيطرة المادية على العقار، ويعتبر

هذا أقرب إلى أن يكون جزءاً على عمل غير مشروع، وبين أن تكون دعوى وضعت لحماية الحياة فهي دعوى عينية⁽⁹⁾.

ويظهر ذلك في حالة ما إذا كان سلب الحياة بغير القوة فلا ترد، إلا إذا دامت سنة كاملة فهذا يعتبر حماية للحياة المستقرة التي دامت مدة كافية، فالدعوى هنا أقرب إلى أن تكون دعوى من دعاوى الحياة تحمي الحياة المستقرة من أن تكون جزءاً على المسؤولية⁽¹⁰⁾، ولا ترد الحياة إذا انتزعت بغير قوة ولو لم تدم سنة وكانت له حياة أحق بالتفضيل⁽¹¹⁾ من حياة المدعي، فهذا معناه أننا نفاضل بين حياة وحياة ونحامي الحياة الأحق بالتفضيل، فالدعوى على هذا النحو أقرب إلى أن تكون دعوى من دعاوى الحياة تحمي الحياة الأحق بالتفضيل من أن تكون جزءاً على المسؤولية⁽¹²⁾.

وهو الأمر الذي اخذ به المشرع الجزائري، من خلال استقراء نصوص القانون المدني و قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تقتضي أن تكرس الحماية للحياة في حد ذاتها كما أنها تمارس على العقار محل الحماية، و ما يفسر ذلك، الهدف الذي استقر عليه المشرع الجزائري في انه يحمي الحائز في حيازته باستردادها 817 ق م و يحمي الحياة إذا توفرت شروطها 524/ 525 ق م ا و المادة 2/818 ق م ويحمي الحياة الأحق بالتفضيل المادة 818 ق م بذلك فدعوى استرداد الحياة تكون أقرب إلى الدعاوى العينية لأنها تحمي الحائز في حيازته في حد ذاتها وكونها تنصب على العقار

كما انه اقر بأنها دعوى مسؤولية ذلك أنها تكون للحائز العرضي الذي لا يحوز لحساب نفسه بل لحساب غيره المادة 2/817 ق م، و تكفي فيها السيطرة المادية 525 ق م ا

الفرع الثاني: خصائص دعوى استرداد الحياة

إن الدارس لدعاوى الحياة الثلاث يتوجب حتى يكون هناك فهم لكل دعوى أن تجرى مقارنة بينها و إلا لما كان هناك داعٍ لذكر الخصائص في هذا الموضوع بالتحديد فما الفائدة من قولنا أنها تتميز ببُسر إجراءاتها وعدم تعقيدها أو ما الفائدة من قولنا أن

انتزاع حيازة العقار كلّه أو بعضه ذلك انه إذا تم الاعتداء بالتعرض مثلا دون نزع الحيازة فهنا نكون أمام دعوى أخرى لا دعوى استرداد الحيازة و هي دعوى منع التعرض

تتميز دعوى استرداد الحيازة عن باقي الدعاوى الأخرى (دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة) بالميزات والخصائص الآتية:
أولاً: أنّها تتميز بئسر إجراءاتها وعدم تعقيدها، ذلك أنّ المشرع لم يشترط في رفع دعوى استرداد الحيازة مدة معينة لاستمرار حيازة الحائز، بعكس الدعويين الآخرين الذين يشترط فيهما المشرع ضرورة مرور مدة السنة على الحيازة حتى يمكن قبول رفعهما وممارستها⁽¹³⁾.

ثانياً: مقارنة بدعاوى الحيازة الأخرى، فإنّ دعوى استرداد الحيازة يُلجأ إليها إذا تم انتزاع حيازة العقار أو الحق العيني كلّه أو بعضه⁽¹⁴⁾، أي أنّ العقار أو الحق العيني العقاري قد خرج من حيازة الحائز تماما ودخل في حيازة الغير، بينما في الدعويين الآخرين فإنّ العقار لازال في حيازة حائزه، ولم يخرج وإنّما تمّ الاعتداء عليه دون سلبه.

ثالثاً: من أهمّ المميزات التي تتميز بها دعوى استرداد الحيازة عن الدعويين الآخرين، هو وحتى تقبل دعوى استرداد الحيازة، يجب أن يكون قد تمّ سلب الحيازة باستعمال العنف وهو مضمون نص المادة 525 ق إ م إ، والمادة 2/818 ق م⁽¹⁵⁾، إلا أنّ هذه الخاصية تميل لأن تكون شرطا أكثر من أن تكون خاصية أو ميزة.

المطلب الثاني: الخصوم في دعوى استرداد الحيازة

يتضح من خلال نصوص القانون (المادة 525 ق إ م إ، والمواد 817، 2/818، 819 ق م) أنّ أطراف دعوى استرداد الحيازة هما الحائز للعقار المغصوب، وغاصب الحيازة من الحائز.

الفرع الأول: المدعي

من خلال هذا الفرع سنقوم بتبيان مفهوم صاحب الحق في رفع دعوى استرداد الحيازة، والواضح أن صاحب الحق يقصد به الحائز، لكن الناظر إلى النصوص

القانونية يجد أن صاحب الحق في رفع دعوى استرداد الحيازة يتنوع على حسب نوع الحيازة التي يمارسها بين أن يكون حائزا أصليا لحساب نفسه و بين أن يكون حازا عرضيا لحساب غيره

01- الحائز الأصلي (الحائز لحساب نفسه): المدعي في هذه الدعوى هو الحائز للعقار، الذي يثبت أنه وقت انتزاع الحيازة منه كان حائزا للعقار؛ حيازة مادية وحالية، ومؤدى الحيازة المادية أن تكون يد الحائز متصلة بالعقار اتصالا فعليا يجعل العقار تحت تصرفه المباشر، أما مؤدى الحيازة الحالية هو أن يكون ذلك الاتصال قائما في حال وقوع الغصب، وأن تكون الحيازة خالية من العيوب أي حيازة مستمرة علنية هادئة غير غامضة⁽¹⁶⁾.

02/ الحائز العرضي: ليس من الضروري أن يكون الحائز في دعوى استرداد الحيازة حائزا أصيلا، أي حائزا لحساب نفسه إذ يجوز أن للحائز العرضي الذي يحوز لحساب غيره أن يكون مدعيا في دعوى استرداد الحيازة، ويطالب باسترداد حيازته⁽¹⁷⁾، ذلك أن الحيازة العرضية تعطي لصاحبها حقّ الدفاع عنها في حال اغتصابها منه، لأنّ القانون لا يقتضي أكثر من أن تكون للمدعي حيازة فعلية على العقار المغصوب، ولأنّ الهدف من دعوى استرداد الحيازة يتمثل في حماية الحيازة المادية من حيث هي سيطرة فعلية على العقار، من دون النظر إلى كون الحائز يحوز حقاً أو ملكا له لحساب نفسه أو يحوزه لحساب غيره، وهو الأمر الذي صرح به المشرع الجزائري ضمن المادة 2/817 بقوله: "ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة من غيره"، ذلك أنّ دعوى استرداد الحيازة تقوم على ردّ الاعتداء غير المشروع دون النظر إلى وضع اليد في ذاته، ولذلك لا يشترط فيها لانية التملك عند وضع اليد ولا وضع اليد لمدة سنة سابقة لفعل الغصب⁽¹⁸⁾.

الفرع الثاني: المدعى عليه

المدعى عليه في دعوى استرداد الحيازة هو الشخص الذي انتزع الحيازة من الحائز بالقوة أو بالغصب علنا أو خفية، ويجب أن يكون هذا العمل عملا ايجابيا قد

وقع في العقار ذاته الذي يحوزه الحائز، وأن يؤدي إلى قطع الصلة بين الحائز والعقار أو الحق العيني العقاري⁽¹⁹⁾.

كما لا يشترط أن يكون المدعى عليه الذي سلب حيازة الحائز سيء النية، إذ من الممكن أن يكون حسن النية أي يعتقد أن العقار الذي تمّ الاعتداء عليه مملوكا له، وأنه يضع يده على عقاره من دون أن يكون له علم بأن ذلك العقار في حيازة غيره، كما أنه قد يكون المدعى عليه خلفا خاصا كالوارث أو عاما كالمشتري للشخص الذي انتزع الحيازة، وحتى يكون كذلك أي مدعياً عليه يجب أن تنتقل إليه الحيازة المغتصبة، وفي هذا لا عبرة بحسن نيته كأن لا يكون يعلم أن سلفه قد اغتصب الحيازة التي انتقلت إليه⁽²⁰⁾.

حيث ينصّ المشرع الجزائري ضمن المادة 819 ق م: "لحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة الشيء المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية".

المبحث الثاني: شروط ممارسة دعوى استرداد الحيازة

إضافةً إلى الشروط العامة لرفع الدعوى وفقا لما تضمنه نص المادة 13 ق م، فقد نظّم المشرع دعوى استرداد الحيازة ونظّم شروطها وإجراءاتها بمقتضى النصوص القانونية سواء في القانون المدني أو في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ من خلالها نستشف شروط دعوى استرداد الحيازة والتي قسمناها إلى قسمين:

المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالحيازة في ذاتها

ليس لكل حائز الحق في رفع دعوى استرداد الحيازة، ذلك أن المشرع و إن كرس هذا الحق لحائز العقار أو الحق العيني العقاري إلا أنه أناط ممارسة هذا الحق بتوفر شروط في الحق المراد حمايته في حد ذاته جاء بها ضمن النص القانوني ذلك أنه لا يمكن حماية الحيازة إلا إذا توفرت في الحيازة شروط محددة على النحو التالي:

الفرع الأول: وجود حيازة مادية أو وضع اليد

ويقصد به أن يكون للمدعي رافع الدعوى حيازة ثابتة وقت حصول الاعتداء عليها⁽²¹⁾، حالية صحيحة أي تكون توافرت فيها شروط صحة الحيازة⁽²²⁾، بمعنى أن تكون يد الحائز متصلة بال عقار اتصالا فعليا، مؤداها أن يكون العقار تحت تصرفه المباشر، ذلك أن العبرة في هذا الصدد بالحيازة الفعلية وليست مجرد تصرف قانوني قد يطابق أو لا يطابق الحقيقة، ويترتب على ذلك أن الحيازة الرمزية كحيازة مفتاح العقار لا تكفي لأنها ليست بذاتها دليلا قطعيا على الحيازة⁽²³⁾، كما لا يشترط أن تتوفر لديه نية التملك، إذ يكفي وضع اليد المادي⁽²⁴⁾ وقت فقدها، لأنها تقوم قانونا على رد الاعتداء غير المشروع من دون النظر إلى صفة واضع اليد، ولا يشترط وضعها لمدة سنة سابقة على التعرض، بل يجوز رفعها ممن ينوب عن غيره في الحيازة⁽²⁵⁾.

وهو الأمر الذي صرح به المشرع الجزائري ضمن المادة 525 ق إ م إ بقوله: "يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصب منه الحيازة... وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني"، وفي هذا الصدد قضت محكمة النقض المصرية في قرار لها بأن: (دعوى استرداد الحيازة تقوم على رد الاعتداء غير المشروع، دون نظر إلى صفة واضع اليد، فلا يشترط توافر نية التملك عند واضع اليد ولا وضع يده سنة سابقة على التعرض، ويصح رفعها ممن ينوب عن غير في الحيازة، ويكفي لقبولها أن يكون لرافعها حيازة مادية حالة تجعل يده متصلة اتصالا فعليا قائما في حالة وقوع الغصب)⁽²⁶⁾.

الفرع الثاني: أن يتوفر عنصر الهدوء والعلنية في الحيازة

هما عنصران يتوجب توفرهما على الحيازة المراد حمايتها و هو الشرط الذي يقضي أن لا تكون الحيازة متنازعا فيها قبل رفع دعوى استرداد الحيازة، و أن لا تكون تلك الحيازة غير واضحة أو تكون خفياً و الشرطان متلازمان في وجودهما في الحيازة

أولاً: عنصر الهدوء: المقصود بالهدوء في هذا الصدد أن يكون الحائز قد وضع يده على العقار أو الحق العيني العقاري من دون عنف أو إكراه، أي أن لا يكون غاصبا ومستندا في حيازته إلى سبب غير مشروع، كالذي ينتزع الأرض بالقهر أو بالسلطان أو كالدخول إلى الدار بالقوة وبالإكراه سواء كان إكراها ماديا أو معنويا(27).

ثانياً: عنصر العلنية: أي يجب أن تكون حيازة المدعي علنية غير خفية، يباشرها الحائز على مشهد من الناس أو المالك أو صاحب الحق؛ فإذا أخفيت الحيازة بحيث لا يشعر المالك أو صاحب الحق بأنّ حقه في حيازة غيره كانت الحيازة مشوبة بعيب الخفاء أو عدم العلانية، ومن ثمّ لا تكون صالحة لأن تكون محلا للحماية القانونية بدعاوى الحيازة، ويتحقق عنصر الخفاء إذا تمّ إخفاء الحيازة على صاحب الحق الذي يحوزه الحائز وليس بالضروري أن تكون خافية على جميع الناس حتى تكون مشوبة بعيب الخفاء(28).

المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بدعوى استرداد الحيازة

هي شروط متعلقة بسلامة و صحة إجراءات دعوى استرداد الحيازة أمام الجهة القضائية، ذلك إن لم تتوفر إحدى الشروط التي سيأتي بيانها في الدعوى يترتب عدم قبولها، و إن كانت هذه الشروط تتراوح بين كل أنواع دعاوى الحيازة باستثناء الشرط الثاني الذي هو خاص بدعوى استرداد الحيازة دون باقي الدعاوى الأخرى، و تتمثل هذه الشروط في التالي:

الفرع الأول: أن ترفع دعوى استرداد الحيازة خلال سنة من التعرض

نصّ المشرع الجزائري على هذا الشرط ضمن المادة 524 ق م ق الفقرة الثانية منها بقوله: (ولا تقبل دعاوى الحيازة، ومن بينها دعوى استردادها، إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض)، كما نصّ على ذلك ضمن المادة 817 ق م (يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدانها ردّها إليه، فإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت انكشاف ذلك)، وأشار في الفقرة الثانية من المادة 818 ق م إلى أنه: (للحائز في جميع الأحوال إذا فقد حيازته بالقوة أن يستردها خلال السنة التالية لفقدانها).

من خلال هذه النصوص يتبين أنّ القاعدة في رفع دعوى استرداد الحيازة هي أن يقيم المدعي دعواه لاسترداد حيازته للعقار أو الحق العيني العقاري خلال السنة، وتحسب من تاريخ سلب الحيازة، ومدة السنة هي مدة سقوط لا مدة تقادم، فإذا رفعت الدعوى بعد مرور أكثر من سنة، فيقضي فيها بعدم القبول لرفعها بعد الميعاد أمام القضاء⁽²⁹⁾، وينتج عن ذلك استقرار الحيازة لمنزعتها، ويصبح بذلك هو الحائز ويتوجب حماية حيازته⁽³⁰⁾، هذا فيما إذا كان سلب الحيازة قد وقع علانية، وكان الحائز على علم بسلب حيازته ووقت سلبها منه، أمّا إذا وقع فقد الحيازة خفية ومن دون أن يعلم الحائز بوقت وقوعه، فإنّ مدة السنة التي يتوجب رفع خلالها دعوى استرداد الحيازة تسري من وقت أن ينكشف الخفاء ويوزل، أي من الوقت الذي يعلم فيه الحائز بفقد حيازته⁽³¹⁾، وهو الأمر الذي نصّ عليه المشرع ضمن المادة 817 ق م بقوله: (يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدها ردها إليه، فإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت انكشاف ذلك).

الفرع الثاني: أن يكون هناك سلب تام للحيازة

يُشترط لرفع دعوى استرداد الحيازة أن تكون الحيازة قد سلبت من الحائز بطريق غير مشروع، وأن تكون قد سلبت بالكامل، ذلك أنّ دعوى استرداد الحيازة شرعت لحماية الحائز من أعمال الغصب، ولذا فهي تفترض أنّ الحائز كانت له حيازة مادية حالية للعقار الذي هو في حيازته، وأنّ العقار أو الحق العيني العقاري قد خرج من حيازته بالكامل، والمقصود بهذا هو أن يتم إخراج محلّ الحيازة من حيازة حائزه وإدخاله في حيازة الغير، ذلك أنّ الاعتداء على الحيازة بصورة متقطعة ولفترات مؤقتة يعدّ تعرضاً للحيازة وليس سلباً لها، يبرر رفع دعوى منع التعرض لا دعوى استرداد الحيازة؛ ويستوي أن يكون سلب الحيازة وقع بالقوة أو بالخدعة أو الخفية، وتعتبر الحيازة قد سلبت بالقوة ولو لم يحدث اعتداء أو تعدّ على شخص الحائز أو غيره⁽³²⁾.

الفرع الثالث: أن يكون سلب الحيابة عن طريق القوة (التعدي أو الإكراه)

المراد بالقوة المستعملة لسلب الحيابة هي كلّ فعل يترتب عليه فقدان سيطرة الحائز على العقار، ولا فرق في ذلك بين القوة المادية أو القوة المعنوية ولا يقتصر استعمال القوة على الإيذاء أو التعدي بالضرب، بل يكفي أن تمتد يد الغاصب إلى العقار ذاته، حتى ولو لم يقع عدوان على واضع اليد، ويعدل استعمال القوة الغش والتدليس والخداع وغير ذلك من أعمال التهديد والوعيد، وإذا نزعت الحيابة عن يد صاحبها نفاذاً لحكم قضائي لم يكن طرفاً فيه جاز له أن يرفع دعوى استرداد الحيابة للوصول إلى إعادة وضع يده على العقار أو الحق العيني العقاري الذي اغتصب منه⁽³³⁾.

الخاتمة

تعد دعوى استرداد الحيابة من الدعاوى التي كرسها المشرع لصالح الحائز الذي تمّ الاعتداء على حيازته على العقار أو الحق العيني العقاري، وهذا في حال ما إذا كان هذا الاعتداء قد تمّ بواسطة سلب حيابة الحائز، حيث يكون هذا الشرط هو العنصر الذي به يمكن التفرقة بين دعوى استرداد الحيابة ودعوى الحيابة الأخرى، إضافة إلى الشروط الأخرى التي يتوجب توفرها في هذه الدعوى.

وقد تطرقت من خلال هذه الورقة البحثية إلى مفهوم دعوى استرداد الحيابة، وشروطها، سواء تلك المتعلقة بالحيابة في حدّ ذاتها أو المتعلقة بشروط الدعوى، وبيننا أنّ دعوى استرداد الحيابة تختلف عن الدعاوى الأخرى من حيث إنّ الحيابة يجب أن تكون في يد الحائز، وأن يكون الاعتداء قد سلب الحيابة بالكامل حتى يمكن للحائز المدعي رفع دعوى استرداد الحيابة.

الهوامش والمراجع المعتمدة

- (1) محمد ألقدوري، حيابة العقار كدليل على الملك وسبب فيه في ضوء الفقه المالكي والقضاء المغربي، ط02، دار الأمان، الرباط، المغرب، 2009، ص 164.

- (2) ياسين غانم، الحيابة وأحكامها في التشريع السوري والتشريعات العربية (دراسة مقارنة)، ط03، نوير للتضيد والطباعة، حمص، سوريا، 2000، ص170.
- (3) ياسين غانم، المرجع الأخير، ص 170.
- (4) نجيب شوقي، حماية الحيابة العقارية على ضوء مقتضيات المواد (166 إلى 170) من قانون المسطرة المدنية، مجلة القصر، العدد11، 2005، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، المغرب، ص118.
- (5) عبد العلي العبودي، الحيابة فقها وقضاء، ط01، المركز الثقافي العربي، الدار البيضاء، المغرب، 1996، ص148.
- (6) القانون رقم: 08-09 المؤرخ في: 18 صفر 1429هـ الموافق لـ: 25 فبراير 2008م المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- (7) رمضان جمال كمال، الحماية القانونية للحيابة، ط02، المركز القومي للإصدارات القانونية، مصر، 2004-2005 ص207.
- (8) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 09، المجلد الثاني، ط03 (أسباب كسب الملكية)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2011، ص924.
- (9) عدلي أمير خالد، المراكز القانونية في منازعات الحيابة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2000، ص 131.
- (10) عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص925.
- (11) المادة 818 من الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في: 20 رمضان 1395هـ الموافق لـ: 26 سبتمبر 1975م يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم: 07-05 المؤرخ في: 13 مايو 2007م.
- (12) عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص925.
- (13) محمد السعيد وادي، الحماية الجنائية للحيابة العقارية، ط02، دون ذكر بلد النشر ودار النشر، 2001، ص29.

(14) جواد الهروس، الحيابة والاستحقاق في الفقه المالكي والتشريع المغربي، رسالة دبلوم الدراسات العليا المعمقة في المعاملات في الفقه والقانون، ط01، 2009، ص188.

(15) المادة 525 ق إ م إ "يجوز رفع دعوى استرداد الحيابة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيابة بالتعدي أو الإكراه، وكان له وقت التعدي أو الإكراه الحيابة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني"
المادة 2/818 ق م "للحائز في جميع الأحوال إذا فقد حيازته بالقوة أن يستردها خلال السنة التالية لفقدها"

(16) عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص914.

(17) سليمان علي سليمان عمارة، (الحيابة في القانون المدني الأردني) رسالة ماجستير، كلية الدراسات الفقهية والقانونية، جامعة آل البيت، ص 56.

(18) عبد الناصر زياد علي هياجنه، (أحكام الحيابة كسب من أسباب كسب الملكية العقارية في القانون الأردني)، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية، 1998، ص ص 169، 170.

(19) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص ص 916، 917.

(20) انظر أكثر تفصيل، عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 916 وما يليها وانظر، قادي نادية، (النطاق القانوني للحيابة في القانون الجزائري)، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008، 2009، ص 197.

(21) أنور طلبه، الحيابة، دون ذكر رقم الطبعة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر، 2004، ص141.

(22) رمضان جمال كامل، مرجع سابق، ص210.

(23) عز الدين الدناصوري وحامد عكاز، الحيابة المدنية وحمايتها الجنائية (في ضوء الفقه والقضاء)، ط03، الفنية للتجليد/ الاسكندرية، مصر، ص137.

- (24) عدلي أمير خالد، الحماية المدنية والجنايئة لوضع اليد على العقار، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1992، ص 103.
- (25) منير عبد المعطي، الحماية المدنية والجنايئة للحيازة، (معلق عليها بأحدث أحكام النقض حتى سنة 2001)، ط 01، دار العربي للتوزيع، دون ذكر مدينة النشر وبلد النشر، 2002، ص 74.
- (26) نقلا عن محمد المنجي، الحيازة (دراسة تأصيلية للحيازة من الناحيتين المدنية والجنايئة)، ط 02، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1985، ص 213.
- (27) نجيب شوقي، المرجع السابق، ص 111.
- (28) عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص ص 848 - 850.
- (29) محمد المنجي، المرجع السابق، ص 217.
- (30) عدلي أمير خالد، الحماية المدنية والجنايئة لوضع اليد على العقار، مرجع سابق، ص 106.
- (31) رمضان جمال كامل، المرجع السابق، ص 226.
- (32) رمضان جمال كامل، المرجع السابق، ص ص 218، 219.
- (33) عز الدين الدناصوري وحامد عكاز، مرجع سابق، ص 144.