

## الدرس الرابع: الحيابة ودعاوى حمايتها

### أهداف الدرس:

التعرف على مفهوم الحيابة وأهم عناصرها  
إدراك أهم دعاوى الحيابة وأهم شروط كل دعوى  
إشكالية الدرس: ما أهم الآليات القانونية المرصودة لحماية الحيابة؟

### مقدمة:

تنقسم الدعاوى العينية العقارية إلى مجموعتين دعاوى الملكية ودعاوى الحيابة، هذه الأخيرة التي تعني ابتداء أنها السيطرة المادية على حق عيني عقاري مع نية التملك، وقد رعاها المشرع الجزائري على غرار عديد التشريعات بحماية خاصة تعكس أهميتها وأول الأهمية حماية الظاهر إلى غاية إثبات العكس، فما مفهوم الحيابة وما عناصرها وما أهم الآليات القانونية الكفيلة بحمايتها ضمن أحكام القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية؟

### أولا: تعريف الحيابة

نظم المشرع الجزائري الحيابة ضمن أحكام القانون المدني من المواد: 808 إلى 843 وهي في المعنى العام تعني السيطرة المادية للشخص على الحق العيني مع ظهور في ذلك مالكا أي وجود نية التملك للعقار محل الحيابة، فإن كان مسيطرا على العقار دون أن يكون ناويا للتملك فإن هذا الحائز يصير حائزا عرضيا كما المستأجر الذي يسيطر فعليا على الشقة محل الإيجار دون أن يحوز على نية تملك هذا العقار، وهو ما جاء في أحكام المادة: 487 من القانون المدني، وغني عن البيان القول بأن ليست كل حيابة تؤدي إلى تملك العقار فلا تملك عن طريق الحيابة في ملك الدولة أو أراضي العرش، مهما يكن من أمر فوجب و لأجل أن يتوسل بالحيابة للملكية توافر شروط وأحكام ومنها أحكام المادة: 827 من القانون المدني، وقبل ذلك ما عناصر الحيابة؟؟

### ثانيا: عناصر الحيابة

**01/ العنصر المادي في الحيابة:** يقصد بالعنصر المادي هو الفعل والسيطرة المادية للشخص على الحق العيني فإن كان حقلا سيطر عليه بفعل الزراعة والغرس وإن كان سكنا سيطر عليه بالسكن دخولا وخروجا واستقبالا، وهكذا بحيث يظهر للعامة بأنه مالك للعقار

**02/ العنصر المعنوي في الحيازة:** يقصد بهذا العنصر نية الحائز والمسيطر الفعلي عل الحق العيني في تملك العقار فإن لم تكن له هذه النية كان حائز عرضيا، وبالرغم من ذلك فقد ممكنه المشرع الجزائري بموجب المادة: 487 من ممارسة دعاوى الحيازة نظرا لأخذ المشرع الجزائري بالنظرية

### **ثالثا: دعاوى الحيازة الكفيلة بحمايتها**

طلما توافرت الحيازة على شروط كونها هادئة، مستمرة، غير منقطعة، دون لبس، واستمرت سنة على الأقل حظيت بالحماية القانونية عن طريق مجموعة من الدعاوى تتمثل أساسا في دعوى منع استرداد الحيازة بموجب المادة: 525 م إ ودعوى منع التعرض بموجب المادة: 526 ودعوى وقف الأعمال الجديدة بموجب المادة: 524 من ق إ م إ، وذلك خلال سنة من التعرض وإلا تم عدم قبولها.

ينبغي أن ننتبه إلى أن المشرع قد وضح جيدا بموجب المادة: 529 م إ، بأنه لا يجوز لمن سلك دعوى الملكية أن يسلك دعاوى الحيازة في حال أن خسر دعوى الملكية، أما عن المدعى عليه المالك المرفوعة ضده دعوى حيازة فإنه بحسب المادة: 530 م إ لا يجوز له الدفع بملكيته للعقار محل النزاع إلا بعد انتهاء دعوى الحيازة المرفوعة ضده، بحيث له فيما بعد وبعد أن يستكمل التنفيذ للحكم الصادر ضده، أن يلجأ لرفع دعوى الملكية كأن تكون دعوى إخلاء من العقار محل النزاع، فما تفصيل دعاوى الحيازة؟

### **01/ دعوى منع التعرض:**

هي دعوى الحيازة العادية ومحلها حماية الحيازة من التعرض أكان تعرضا ماديا كأن يكون بوضع المعوقات المادية التي تحول دون الانتفاع بالعقار، أو تعرضا قانونيا في صورة اعدار مثلا مضمونه بالخروج من العقار أو بعدم الحرث للعقار..وهي دعوى موضوعية لا تصلح أن تكون محلا لدعوى استعجاليه بحيث لا موجب للقاضي للفصل فيها إلا عن طريق الخبرة والتحقيق، وهي الدعوى التي نص عليها المشرع الجزائري ضمن المادة: 820 من ق / م بقوله: " من حاز عقار واستمر حائزا له لمدة سنة ووقع له تعرض في حيازته، جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض."

### **02/ دعوى وقف الأعمال الجديدة:**

هي دعوى تتميز عن دعوى منع التعرض بأنها تواجه تعرضا محتملا، لذلك فهي دعوى وقائية مناطها الاستعجال، وقد نصا عليها المادة: 821 من ق / م بحيث جاء فيها بأنه: يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة، وخشي لأسباب معقولة التعرض له، من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر للقاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط ألا تكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر."

وينبغي الإشارة في صدد المادة: 821 أن المشرع قد أجاز للسيد القاضي أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون في حالة صدور الحكم بالوقف ضمانا لإصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقف، إذا تبين بحكم نهائي أن الاعتراض على استمرار الأعمال كان على غير أساس، وتكون في حالة الحكم باستمرار الأعمال ضمانا لإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها للتعويض عن الضرر الذي يصيب الحائز إذا حصل على حكم نهائي في مصلحته." لذلك ما على السيد المتقاضي مدعيا أو مدعى عليه إلا أن يطلب من السيد القاضي كفالة لضمان الوقف أو لضمان استمرار الأعمال. وهذا حفظا لحقوق كل طرف.

### 03/ دعوى استرداد الحيابة

تختلف دعوى استرداد الحيابة عن دعوى منع التعرض من حيث طبيعتها وموضوعها وشروط قبولها، بحيث هي قائمة على الغضب والإكراه لذلك يجوز للمغتصبة حيازته أن يرفع دعوى استرداد للحيابة حتى وإن لم تمض على حيازته السنة المشروطة في باقي الدعاوى.

#### في المحصلة:

الحيابة هي سيطرة مادية بنية التملك حاماها المشرع الجزائري، حماية للظاهر وحماية للنظام العام متى توافرت شروطها وموجباتها ومن ذلك أن تكون مستمرة غير منقطعة هادئة ودون لبس، للحائز أن يمارس متى توافرت في حيازته هذه الشروط دعاوى الحيابة المختلفة ومنها دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة ودعوى استرداد الحيابة، كما يمكن أن تكون الحيابة وسيلة للتملك بموجب أحكام المادة: 827 من القانون المدني متى استمر الشخص مسيطرا على الحق العيني العقاري مدة: 10 أو 15 سنة منتويا التملك وكانت حيازته بشروطها السابقة وفي غير الملك العام أو أراضي العرش.