

المقدمة

الحياسة تعتبر واحدة من أهم طرق اكتساب الملكية العقارية عن طريق الواقعة المادية، فهي تعكس السيطرة الفعلية على الشيء مع نية التملك.

• الهدف من دراسة الحياسة:

1. معرفة الفرق بين الحياسة والملكية.

2. فهم الشروط القانونية لاكتساب الحياسة وآثارها.

3. دراسة الحماية القانونية للحائزين.

4. تحليل الإشكالات العملية التي تواجه الحياسة العقارية.

الحياسة تمثل حلقة وصل بين الواقع المادي للسيطرة على العقار وبين حقوق الملكية القانونية.

الفصل الأول: تعريف الحياسة

الحياسة هي:

السيطرة الفعلية على شيء معين مع نية التملك، سواء كان عقارًا أو منقولًا، بحيث يعامل القانون الحائز كمالك للغرض القانوني من حماية حقوقه.

مقارنة بين الحياسة والملكية:

الملكية	الحياسة	الخاصية
الحق القانوني الكامل في الشيء	السيطرة الفعلية مع نية التملك	التعريف
حق قانوني أصلي	واقعة مادية	الطبيعة
أصل الملكية قائم بذاته	قد تؤدي إلى الملكية بالتقادم	اكتساب الملكية
مطلقة (مع استثناءات)	محدودة حسب نية الحائز	الحماية القانونية

مثال عملي:

- شخص يزرع أرضاً مهجورة ويعتني بها لسنوات، يعتبر حائزاً على الأرض.
- إذا توفرت الشروط القانونية للحيازة الطويلة الأمد، يكتسب ملكيتها رسمياً.

الفصل الثاني: عناصر الحيازة

لكي تكون الحيازة قانونية وذات أثر، يجب توفر عنصرين أساسيين:

1.العنصر المادي

- السيطرة الفعلية على الشيء :استخدام، حماية، الاستفادة من عوائده، الاستيلاء عليه.
- يشمل السيطرة المباشرة أو من خلال وكلاء قانونيين.

مثال:

- استغلال شقة للإيجار، أو زراعة أرض، أو إدارة محل تجاري.

2.العنصر المعنوي (نية التملك)

- نية الحائز بأن يكون المالك الفعلي للشيء.
- يختلف عن مجرد الانتفاع المؤقت مثل المستأجر.

ملاحظات مهمة:

- غياب أي من العنصرين يجعل الحيازة غير قانونية أو عديمة الأثر القانوني.
- الحيازة المادية بدون نية التملك تُسمى حيازة فعلية بسيطة ولا تؤدي إلى اكتساب الملكية.

الفصل الثالث: أنواع الحياسة

يمكن تقسيم الحياسة وفق عدة معايير:

أ. وفق النية

1. الحياسة بحسن نية:

- الحائز يعتقد أن الشيء ملكه أو أنه يحق له التصرف فيه.
- حماية قانونية قوية، وقد تؤدي لاكتساب الملكية بعد مدة أقل (مثلاً 10 سنوات).

2. الحياسة بسوء نية:

- الحائز يعلم أن الشيء ليس ملكه.
- حماية قانونية أقل، واكتساب الملكية يحتاج مدة أطول (30 سنة غالباً).

ب. وفق طريقة الاستيلاء

1. الحياسة سلمية: بدون نزاع أو عنف.
2. الحياسة عدوانية: بالاستيلاء على العقار بالقوة أو الغصب.

ج. وفق المدة

1. حياسة قصيرة الأمد: لا تنتج آثار ملكية.
2. حياسة طويلة الأمد (تقادم): تؤدي إلى اكتساب الملكية إذا استمرت لفترة قانونية (30 سنة للغير مؤمن، 10 سنوات للحسن نية غالباً).

د. وفق نوع الحق

1. حياسة بسيطة: السيطرة على الشيء بدون نية التملك (مثلاً المستأجر أو الوكيل).
2. حياسة مملوكة: السيطرة مع نية التملك، وهي الحياسة التي قد تؤدي إلى الملكية.

الفصل الرابع: آثار الحياسة القانونية

1. حماية الحائز

- القانون يمنع الغصب أو الإضرار بالحائز.
- الحياسة بحسن نية تمنح حماية أقوى من الحياسة بسوء نية.

2. اكتساب الملكية بالتقادم

- الحياسة المستمرة والدائمة تؤدي إلى التقادم المكتسب:
 - 10 سنوات إذا كانت الحياسة بحسن نية.
 - 30 سنة إذا كانت الحياسة بسوء نية أو عدوانية.

3. استحقاق العوائد

- الحائز بحسن نية يمكنه جني الثمار أو الإيجارات الناتجة عن الشيء المحاز.
- الحياسة بسوء نية تمنع أحياناً الاستفادة القانونية من العوائد.

4. حق الدعوى القانونية

- يحق للحائز إقامة دعاوى لاسترجاع الشيء أو منع الغاصب من الاستيلاء عليه.

الفصل الخامس: العلاقة بين الحياسة والملكية

- الحياسة هي واقع مادي مؤقت أو دائم.
- الملكية هي حق قانوني دائم ومستمر.
- العلاقة: الحياسة قد تتحول إلى ملكية قانونية إذا توافرت شروط التقادم.
- الملكية الأصلية لا تحتاج حياسة، لكنها تحمي من أي اعتداء على العقار.

الفصل السادس: الحماية القانونية للحائز

أ. القواعد العامة

- المواد 307 وما يليها في القانون المدني الجزائري.
- حماية الحائز ضد الغصب أو الاعتداء على العقار.

ب. حسب نية الحيازة

1. حسن النية: حماية أقوى، اكتساب الملكية أسرع.
2. سوء النية: حماية محدودة، اكتساب الملكية بعد مدة أطول.

ج. الإجراءات القضائية

- رفع دعوى استعادة العقار.
- منع الغاصب من استخدام الشيء.
- إثبات الحيازة المستمرة أمام القضاء.

الفصل السابع: الإشكالات العملية

1. الحيازة دون توثيق: النزاعات على العقار صعبة الإثبات.
2. انقطاع الحيازة: أي توقف في السيطرة يمنع اكتساب الملكية بالتقادم.
3. تداخل الحيازة مع ملكية الغير: يترتب عليه نزاعات قضائية.
4. حيازة عدوانية: قد يؤدي إلى الغصب وفقدان الحماية القانونية.

الفصل الثامن: أمثلة عملية مفصلة

1. حيازة سلمية بحسن نية:

- شخص يزرع أرضًا مهجورة يعتقد أنها ملكه → قد يكتسب الملكية بعد 10 سنوات.

2. حيازة عدوانية بسوء نية:

- شخص يستولي بالقوة على شقة الغير → لا يحميه القانون إلا بعد 30 سنة وبشروط صارمة.

3. حياسة عقار موروث:

- الوريث الذي يسكن ويعتني بالعقار → يكتسب الملكية بمجرد إثبات السيطرة والنية.

الخاتمة

الحياسة في القانون الجزائري هي وسيلة مهمة لاكتساب الملكية العقارية عن طريق الواقعة المادية.

- لفهمها يجب التركيز على:

1. عناصر الحياسة: السيطرة المادية + نية التملك.
2. أنواع الحياسة: حسن/سوء نية، سلمية/عدوانية، قصيرة/طويلة الأمد.
3. آثار الحياسة: حماية قانونية، استحقاق العوائد، اكتساب الملكية.
4. العلاقة بالملكية وطرق التقادم المكتسب.