انتقال الحيازة وزوالها

اولا :انتقال الحيازة :تنتقل الحيازة عن طريق الاستخلاف الى الخلف العام والى الخلف الخاص.

1- انتقال الحيازة الى الخلف العام (الورثة ) تنتقل الحيازة الى الخلف العام بصفاتها وتنتقل بحكم القانون بدون اتفاق او اشتراط التسليم ، حيازة الخلف استمرار لحيازة السلف ولا تعتبر حيازة جديدة ، فاذا كانت حيازة السلف حيازة عرضية تنتقل بنفس الصفة للخلف العام مالم تتغير الى حيازة قانونية ، واذا كانت حيازة السلف معيبة بعيب الاكراه او الغموض او الخفاء فانها تنتقل الى الخلف العام معيبة حتى يزول العيب. كذلك اذا كانت حيازة الخلف بسوء نية تنتقل الى الخلف العام بنفس الصفة مالم يثبت الخلف انه كان في حيازته حسن النية فيستقاد من ترتب الاثر القانوني على ذلك واكتساب الملكية بالتقادم القصير.

2- انتقال الحيازة الى الخلف الخاص كمشتري مثلاً ، فحيازة الخلف الخاص حيازة جديدة مستقلة عن حيازة سلفه وتثبت لها صفتها الخاصة التي قد تتماثل صفات حيازة السلف وقد تختلف عنها .فقد تكون حيازة السلف عرضية وحيازة الخلف حيازة قانونية كما لو اشترى الشيء محل الحيازة من يضع يده عليه بوصفه مستاجر او مستعير.

ولا تنتقل حيازة السلف الى الخلف الخاص الا بوجود اتفاق بينه وبين سلفه وسيطرة الخلف على الشيء سيطرة فعلية ،اي باستطاعة الخلف القيام بالاعمال المادية على الشيء محل الحيازة بدون عائق ويتحقق ذلك بالتسلبم المادي للشيء او التسليم الحكمي كمال لواستمر السلف واضع اليد ولكن لحساب الخلف ،كأن يبيع الحائز الشيء ويتفق مع المشتري في الوقت نفسه ان يستاجره منه وقد يكون التسليم رمزي كتسليم سندات شحن البضاعة وهي على السفينة في عرض البحر .

ونصت على ذلك صراحة المادة 952 مدني مصري "تنتقل الحيازة الى غيره اذا اتفقا على ذلك وكان في استطاعة من انتقلت اليه الحيازة ان يسيطر على الحق الوارد عليه الحيازة ولو لم يكن هناك تسلم مادي للشيء موضوع الحق " ولا يوجد نص مما ثل في القانون العراقي .ولكن الحكم لا يختلف لان مفهوم الخلف الخاص يتضمن اتفاق بين السلف والخلف نصت المادة 142/2 "نتقال الحقوق والالتزامات الى الخلف الخاص في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء" .اما التسليم فهو شرط للحيازة التي لا تقوم بدون العنصر المادي والسيطرة الفعلية على الشيء .

ويجوز للخلف الخاص ضم حيازة السلف نصت المادة 1149 /1 مدني عراقي "ويجوز للخلف عاماً كان او خاصاً ان يضم الى خيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون من اثر "تقابلها المادة 955 مدني مصري" ويجوز للخلف الخاص ان يضم الى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون في الحيازة من اثر ".وللخلف الخاص في القانون المصري والخلف العام والخاص في القانون العراقي ضم مدة حيازته الى مدة حيازة سلفه اذا اراد ان يحتج بالحيازة في مواجهة الغير الذي يدعي حقاً على الشيء محل الحيازة ، من المقرر ان المشتري باعتباره خلفا خاصا للبائع ان يضم الى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من اثر ومنها التملك بالتقادم المكسب ، فالخلف الخاص الذي هو حسن النية وله سبب صحيح مثلاً عقد بيع صادر من غير مالكه يستطيع ان يضم حيازة سلفه الذي يحوز هو الاخر بحسن نية وسبب صحيح لاكتساب الملكية بالتقادم القصير ، وكذلك اذا كان كل من السلف و الخلف الخاص سيء النية ضم حيازة السلف لا كتساب الملكية بالتقادم الطويل ونرى ان النص المصري ادق من النص العراقي فالخلف العام امتداد لحيازة السلف وليس حيازة جديدة ومن ثمة لا يمكن ان نتصور ان شخص يضم حيازة نفسه لحيازة نفسه .

ثانياً زوال الحيازة :لا تقوم الحيازة الا بتوفر عنصريها المادي والمعنوي ، فتزول الحيازة بفقد العنصرين المادي والمعنوي او بفقد العنصر المادي بارادة الحائز نفسه او بسبب خارج عن ارادته تنص المادة 956 مدني مصري "تزول الحيازة اذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية على الحق اذا فقد هذه السيطرة باية طريقة اخرى "ولا يوجد نص مما ثل في القانون العراقي ولكن الحكم في القانون العراقي لايختلف يفهم من مفهوم المخالفة لتعريف الحيازة في المادة (1145) مدني عراقي سالفة الذكر .

1- زوال الحيازة بارادة الحائز نفسه: اذا تخلى الحائز عن حيازته باختياره وبصورة طوعية بعنصريها المادي والمعنوي ،كما لو تصرف الحائز في الشيء محل الحيازة كأن يبيعه او يهبه ويسلمه الى المتصرف اليه ، او ان يتخلى عن الشيء بنية تركه كالمنقولات المتروكة التي يتخلى اصحابها عنها التي لا نفع له بها .

2- وتزول الحيازة بسبب خارج عن ارادة الحائز: اذا فقد الحائز الحيازة بدون اختياره اي بزوال العنصر المادي للحيازة وهو السيطرة المادية للشيء حتى لو بقي محتفظاً بالعنصر المعنوي نية التملك فالنية وحدها لا تكفي ،كما لو انتزعت منه الحيازة بالسرقة او الغصب فيكون السارق او الغاصب هو الحائز للشيء ، لكن للحائز ان يسترد الحيازة بدعاوى الحيازة اذا استردها خلال سنة من تاريخ فقدها ، اما اذا لم يستردها ومضت المدة المقررة لرفع دعوى الاسترداد فانه يعتبر فقد حيازته من يوم اعتصابها لانه كما ذكرنا العبرة بالحيازة الحالية او المادية ،اما الفقد المؤقت للحيازة كفيضان يغمر الارض او بسبب احتلال العدو لا يؤدي الى زوال الحيازة .وتنص المادة 1150 /2 مدني عراقي بصدد دعوى استرداد الحيازة "واذا لم يكن من انتزعت منه الحيازة قد انقضت على حيازته سنة من وقت انتزاعها فلا يحوز ان يسترد الحيازة الا من شخص لا يستند الى حيازةافضل والحيازة الفضلى هي الحيازة التي تقوم على سند قانوني واذا ابرز كل من الطرفين سندا قانونيا فضل صاحب السند الاثدم تاريخاً سواء تلقيا العقار من شخص واحد او من اشخاص مختلفة واذا كان احدهما تلقى العقار عن الاخر فضل صاحب السند المتاخر تاريخاً واذا تعادلت السندات ولم يكن لدى اي منهما سند فضل من كان اسبق في الحيازة فاذا اتويا في ذلك حكم لهما بالاشتاك في الحيازة ".

دعاوى الحيازة

رغم ان الحائز ليس هو المالك او صاحب حق فان القانون يحمي الحيازة سواء كان الحائز حسن النية او سيء النية وهذه الدعاوى ثلاثة دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الاعمال الجديدةوهي دعاوى قاصرة على حيازة العقار ولا تشمل حيازة المنقول وترفع امام محكمة البداءة موقع العقار .

الغاية من دعاوى الحيازة حماية وضع اليد من اي اعتداء دون اعتدااد باساس وضع اليد او مشروعيته فقد لا يوجد للحائز سبب قانوني يجيز له وضع اليد على العقار فقد يستند وضع اليد الى الفصب وهو سبب غير مشروع ، مع ذلك يسبغ القانون حمايته لمجرد كونه حائزاً ، فالحيازة المجردة هي السبب في دعاوى الحيازة عندما يقع اعتداء عليها .اما دعوى الملكية فتنصرف الى القضاء بالملكية مباشرة وقد تكون دعوى استحقاق للعقار اذا وجد في حيازة المدعى عليه ، وقد تكون دعوى تثبيت الملكية عندما يكون العقار بيد المدعي ويجب على الاخير اثبات ملكية العقار حتى لو كان حائز له .

*قرار محكمة استئناف بغداد الرصافة الاتحادية جاء فيه "ان المدعية اقامة دعواها بمنع المعارضة رغم ان دعوى منع المعارضة هي من دعاوى حماية الملكية ويستلزم القانون من يتقدم بها ان يكون مالكا للعقار موضوع طلب منع المعارضة وحيث ان المدعية ليست مالكة للعقار المذكور فلا يحق لها اقامة هذه الدعوى حيث انها مستاجرة لذلك العقار والمستاجر يعد حائز قانوني لمنفعة الماجور وان القانون رسم الطريق للحائز في كيفية الدفاع عن حيازته او استردادها وفق دعاوى الحيازة المنصوص عليها في المادة 11 من قانون المرافعات المدنية وضمن شروط واحكام المادة اقرها في المادة 1150 مدني لذا كان على المدعية باعتبارها حائزة للعقار موضوع الدعوى اتباع الطق القانونية في اقامة الدعوى استرداد الحيازة عند انتزاع الحيازة منها وفق الشروط المشار اليها في الوزاد اعلاه وحيث ان المدعية لم تسلك ذلك الطريق لذا تكون دعواها واجبة الرد شكلا ".ويتبين من هذا القرار ان هناك فرق بين الدعاوى التي تحمي الحيازة ومنها دعوى منع التعرض عن الدعاوى الخاصة بالملكية .*

اولاً دعوى استرداد الحيازة :نصت الفقرة الاولى من المادة 1149 مدني عراقي على انه "لحائز العقار اذا انتزعت منه الحيازة ان يطلب من محكمة البداءة خلال سنة من تاريخ الانتزاع ردها اليه فاذا كان انتزاع الحيازة خفية بدا سريان المدة من وقت ان ينكشف ذلك ويجوز ايضاً ان يسترد الحيازة من كان حائزاً بالنيابة "تطابقها المادة 958 مدني مصري

يتبين من هذا النص ان دعوى استرداد الحيازة هي الدعوى التي يرفعها حائز العقار الذي انتزعت منه حيازته طالبا رد العقار اليه واعادة وضع يده ،وهي دعوى موضوعية يتناول القاضي بحث اصل الحيازة وصفاتها القانونية ،فان توفر فيها شرط الاستعجال جاز لقاضي الامور المستعجلة اتخاذ اجراءات مستعجلة لحين الحكم بموضوع الدعوى.

وترقع الدعوى من الحائز القانوني نفسه او من ينوب عنه في الحيازة (الحائز العرضي )خلال سنة من تاريخ انتزاع الحيازة واذا كان الانتزاع خفية من تاريخ ان ينكشف ذلك .فهذه الدعوى لاعلاقة لها بالملكية لذا يجوز ان يرفعها الحائز العرضي كالمستاجر مثلاً .

والعبرة عند تنازع اشخاض متعددون على الحيازة بالحيازة الفضلى وقد وضعت الفقرة الثانية المادة ة 1150 مدني عراقي معايير للحيازة الافضل "واذا لم يكن من انتزعت منه الحيازة قد انقضت على حيازته سنة من وقت انتزاعها فلا يحوز ان يسترد الحيازة الا من شخص لا يستند الى حيازةافضل والحيازة الفضلى هي الحيازة التي تقوم على سند قانوني واذا ابرز كل من الطرفين سندا قانونيا فضل صاحب السند الاقدم تاريخاً سواء تلقيا العقار من شخص واحد او من اشخاص مختلفة ، واذا كان احدهما تلقى العقار عن الاخر فضل صاحب السند المتاخر تاريخاً ،واذا تعادلت السندات ولم يكن لدى اي منهما سند فضل من كان اسبق في الحيازة ، فاذا استويا في ذلك حكم لهما بالاشتراك في الحيازة "فيؤخذ بالحيازة الافضل حسب وجود سند للحائز ام لا وحسب اذا كان السند اسبق تاريخا واذا تساوت الحيازات من حيث القوة اعبير كل منهما شركاء في الشيء محل الحيازة .

ثانيا دعوى منع التعرض : نصت المادة 1154 مدني عرقي على انه "من حاز عقاراً واستمر حائزاً سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له خلال سنة من وقوع التعرض ان يرقع الدعوى بمنع هذا التعرض امام محكمة البداءة " تطابقها المادة 961 مدني مصري .

ويتبين من هذا النص ان الحائز للعقار اللجوء لدعوى منع التعرض في كل صور التعرض للحيازة سواء التعرض المادي او القانوني وهي دعوى موضوعية يتناول القاضي فيها بحث اصل الحيازة وصفاتها القانونية ليستخلص ما اذا توفر العنصر المعنوي اي بنية التملك ام كانت عرضية او على سبيل التسامح مما تنتفي معه نية التملك ويشترط لقبول دعوى منع التعرض توفر الحيازة القانونية للمدعي بعنصريها المادي والمعنوي لذا لا يستطيع الحائز العرضي رفع دعوى منع التعرض.

وان يقع تعرض للحائز سواء كان مادي او قانوني باي عمل مادي يحرم الحائز الانتفاع منها كليا او جزئياً كسلب الحيازة اوالبناء في العقار او زراعة الارض او حرثها او حفر مسقي او قطع اشجار او فتح نافذة غير قانونية اما التعرض القانوني فيكون بادعاء حق يتعارض مع حيازة الحائز .

ويشترط ان تكون حيازة الحائز للعقار قد استمرت لمدة سنة كاملة قبل حصول التعرض ، وان ترفع دعوى منع التعرض خلال سنة من تاريخ التعرض .

ثالثاًدعوى وقف الاعمال الجديدة :نصت المادة 1155 مدني عراقي من حاز عقارا واستمر حائزاً له سنة كاملة وخشي لاسباب معقولة التعرض له من جراء اعمال جديدة تهدد حيازته كان له ان يدعي امام محكمة البداءو طالباً وقف الاعمال بشرط الا تكون قد تمت والا يكون قد قد انقضى عام على البدء بها "

يرفع دعوى الاعمال الجديدة الحائز الذي يخشى التعرض له من اعمال جديدة تهدد حيازته ويطلب فيها وقف هذه الاعمال ويراد بالاعمال الجديدة الاعمال المادية التي لو تمت لكانت تعرض للحيازة وهي مجرد شروع في التعرض ولم تصل حد التعرض ، كما لو بدأ في بناء حائط لو تم بناءه لسد النور على نافذة الجار وتقدير ان الاعمال المادية اعمال تهدد الحيازة ام لا مسالة موضوعية يعود تقديرها لقاضي الموضوع حسب ظروف ووقائع القضية .

ولا بد ان يكون الحائز وضع يده لمدة سنة كاملة وان تكون الحيازة قانونية وغير معيبةوان ترفع قبل تمام الاعمال الجديدة. وعلى كل حال قبل سنة على البدء فيها.