

جدوى الحيازة في كسب الحقوق العينية ما بين حق الملكية والحقوق الأخرى

الدكتور/ صالح ناصر العتيبي^(*)

ملخص:

جرت العادة عند شرح أحكام الحيازة أن يتم التركيز عليها كأحد أسباب كسب حق الملكية وأحياناً مع الإشارة إلى تطبيقها على الحقوق العينية الأخرى وإلى عدم جدواها في غير حق الملكية. وقد أظهر البحث أن الحيازة تطبق فقط على ستة أنواع من الحقوق العينية الثمانية باستبعاد حقي الرهن الرسمي والامتياز. وأجرى البحث مقارنة بين حق الملكية من جهة وباقي الحقوق العينية القابلة للحيازة، وهي حقوق: الانتفاع والاستعمال والسكنى والارتفاع والرهن الحيازي من جهة أخرى، وتبين عدم وجود اختلاف بينها فيما يتعلق بشروط الحيازة وأثارها؛ مما ترتب عليه تفضيل الحائز لحق الملكية على باقي الحقوق العينية؛ لما يحققه له من مزايا وسلطات أكبر للانتفاع بالشيء محل الحق. وقد انتهى البحث إلى اقتراح بأن يتم التخفيف من شروط الحيازة فيما يتعلق باكتساب الحقوق العينية خلاف حق الملكية.

المقدمة

تنص المادة ٩٠٥ من القانون المدني الكويتي على أن: «الحيازة هي سيطرة شخص، بنفسه أو بواسطة غيره، على شيء مادي، ظاهراً عليه بمظهر المالك أو صاحب حق عيني آخر، بأن يباشر عليه الأعمال التي يباشرها عادة صاحب الحق». ومن هذا التعريف يتبين تعلق الحيازة - كنظام قانوني - بالحقوق العينية الواردة في القانون المدني على سبيل الحصر، وعددها ثمانية، وتنقسم إلى: حقوق عينية أصلية، وأخرى تبعية، ويبرز من بينها حق الملكية كحق متميز؛ حيث تثبت للمالك جميع السلطات التي يمنحها القانون لصاحب حق عيني للانتفاع بالشيء محل الحق، أما باقي الحقوق العينية فتختص بسلطات معينة تعد جزءاً مقتطعاً من سلطات المالك .

وللمالك أن يقيد من نطاق تلك السلطات، ويستعيدها بعد انقضاء مدة الحق الذي رتبته على الشيء المملوك له؛ فهي حقوق مؤقتة، وتسقط عند عدم استخدامها مدة خمس

(*) أستاذ مشارك - قسم القانون الخاص - كلية القانون الكويتية العالمية - دولة الكويت.

عشرة سنة؛ ولهذا فحق الملكية هو الحق الذي تتفرع منه باقي الحقوق العينية، وهو حق دائم، ولا يسقط بعدم الاستعمال.

وتشترك جميع الحقوق العينية في معنى واحد، هو أن كل حق منها إذا حلل كُشف عن سلطة يعطيها القانون لشخص معين على شيء معين، وهناك أحكام مشتركة بينها، ومن ذلك «الحيازة»، وقد وضع القانون أحكامها عند تنظيمه لحق الملكية، ف جاء في نص التعريف المذكور للحيازة عبارة «ظاهراً عليه بمظهر المالك أو صاحب حق عيني آخر»، ولم يضع القانون أية أحكام أخرى للحيازة عند تنظيمه لباقي الحقوق العينية، بل اكتفى بالإحالة إلى أحكام الحيازة في حق الملكية. وليس ذلك بغريب؛ فمصطلح الحيازة كان خاصاً بحق الملكية، أما الحقوق العينية الأخرى فقد كانت تسمى «شبه الحيازة»، ثم وحد المصطلح.

وعلى الرغم من تنظيم القانون للحيازة ضمن أسباب كسب الحق العيني فإنه رتب عليها آثاراً أخرى غير كسب الحق، كما قرر حمايتها لذاتها حتى وإن لم يستند الحائز في حيازته إلى حق معين.

ولما كانت الحيازة تجد مجالها الرئيسي في حق الملكية، فإن دورها ظل محدوداً في الحقوق العينية الأخرى، بل إنها لا توجد في حق الرهن الرسمي وحق الامتياز، وهما من الحقوق العينية؛ لعدم وجود سيطرة مادية على الشيء محل الحق الذي هو أساس الحيازة.

إن الدور المحدود للحيازة في غير حق الملكية دعا بعض الفقه إلى القول بعدم وجود جدوى الحيازة في تلك الحقوق؛ وهو ما أدى إلى عدم اهتمامهم بدراستها. وفي هذا البحث سنبين إذا لم يكن بالفعل من جدوى من وراء الحيازة في غير حق الملكية، وأسباب ذلك والحلول المناسبة له.

المبحث الأول

تأثير نوع الحق العيني المحازفي تحديد شروط الحيازة

تمهيد:

تتميز الحقوق العينية عن الحقوق الشخصية بأنها وردت في القانون المدني حصراً؛ ومن ثم لا يجوز للأشخاص الاتفاق على إنشاء حقوق عينية أخرى، وهي ثمانية أنواع، خمسة أصلية، هي: حق الملكية، وحق الانتفاع، وحق الاستعمال، وحق السكنى وحق الارتفاق . وثلاثة تبعية، هي: حق الرهن الرسمي، وحق الرهن الحيازي، وحق الامتياز.

إن وصف الحقوق العينية بالأصلية يرجع إلى وجودها المستقل عن أي حق آخر تتبعه، وإلى أنها تعطي صاحبها سلطات مقصودة لذاتها، لا لضمان حق آخر^(١). وهي حقوق قائمة بذاتها لا تحتاج في قيامها إلى حق آخر تستند إليه^(٢). وتعطي هذه الحقوق لصاحبها سلطة قانونية مباشرة على شيء معين للحصول على منافع الشيء دون حاجة إلى تدخل من شخص آخر^(٣). وعلى خلاف ذلك نجد أن الحقوق العينية التبعية لا تقصد لذاتها، وإنما لضمان الوفاء بالحقوق الشخصية وإن كان محلها شيء معين.

إن الحصول على منافع الشيء المادي محل الحق العيني يكون من خلال ثلاث سلطات، هي: سلطة استعمال الشيء، وسلطة استغلاله، وسلطة التصرف فيه. وتتفاوت هذه السلطات في وجودها، وفي مداها بحسب نوع الحق العيني. وسنبحث ذلك في حق الملكية في المطلب الأول، ثم في الحقوق العينية الأخرى في المطلب الثاني. أما في المطلب الثالث فنبحث فيه كيفية تمييز نوع الحق العيني من خلال شروط الحيازة.

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي، إصدار إدارة الفتوى، والتشريع، الطبعة الرابعة، سنة ٢٠٠٤، ص ٥٥٧.

(٢) عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، جزء ٨، منشأة المعارف بالإسكندرية، سنة ٢٠٠٤، ص ١٩٥.

(٣) حسام الدين الأهواني: أسباب كسب الملكية في القانون المدني الكويتي، منشورات ذات السلاسل، الطبعة الأولى ١٩٨٧، ص ٦٣٩.

المطلب الأول

اتساع نطاق سلطات صاحب حق الملكية وعدم تأقيتها

اهتم القانون المدني الكويتي بحق الملكية اهتماماً فاق اهتمامه بالحقوق العينية الأصلية الأخرى؛ ويرجع ذلك إلى أنه أقوى تلك الحقوق وأوسعها نطاقاً. فعلى الرغم من وجود خمسة أنواع للحقوق العينية الأصلية فإنه يمكن إرجاعها جميعاً إلى حق واحد، هو حق الملكية، وما الحقوق الأخرى من انتفاع واستعمال وسكنى وارتفاق إلا حقوق متفرعة عن حق الملكية لا تخول صاحبها إلا جزءاً مما يخوله حق الملكية للمالك من منافع، فحق الملكية حق جامع لكل الحقوق العينية الأصلية، وحتى الحقوق العينية التبعية - من رهن رسمي ورهن حيازي وامتياز - ما هي إلا حقوق متفرعة عن حق الملكية، وبمقتضاه يمنح مالك الشيء من تقرر له حق من الحقوق العينية التبعية أولوية في استيفاء دينه من القيمة المالية للشيء من خلال سلطتي التقدم والتتبع للشيء محل الحق، أينما وجد.

ومن ثمّ تظهر أهمية حق الملكية في أنه تجسيد للحق العيني على اختلاف أنواعه، وتعد قواعده القانونية الشريعة العامة لمختلف الحقوق؛ وبناءً على ذلك كثيراً ما نجد القانون - عند تنظيمه للحقوق العينية - يحيل إلى الأحكام التي أوردها عند تنظيمه لحق الملكية ما دامت لا تتنافر مع الطبيعة الخاصة لكل حق منها^(٤).

وللمالك أن يستخدم سلطاته الثلاث للإفادة مما يحققه الشيء من منافع ومزايا دون حاجة إلى تدخل شخص معين، وتكون هذه السلطات على النحو الآتي:

أولاً - سلطة المالك في استعمال الشيء:

تعد سلطة الاستعمال أضيق السلطات نطاقاً، وبموجبها يكون للمالك الحصول على منافع الشيء وفقاً لما تسمح به طبيعته، دون الحصول على الثمار، مع الإبقاء على جوهر الشيء؛ أي مادته. فإن كان الشيء منزلاً فله أن يسكنه، وإن كان سيارة كان له قيادتها، وللمالك استعمال الشيء حتى في غير ما أعد له هذا الشيء أو فيما يتعارض مع طبيعته، ولو أدى ذلك إلى هلاك الشيء؛ ذلك أنه غير ملزم تجاه أحد بالمحافظة عليه ورده إليه^(٥).

(٤) إبراهيم أبو الليل: الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية، مجلس النشر العلمي بجامعة الكويت، طبعة ٢٠٠٩، ص ٣٤.

(٥) عبدالمنعم البدرابي: الحقوق العينية الأصلية، دار الكتاب العربي بمصر، طبعة ١٩٥٦، ص ٢٥.

ثانياً - سلطة المالك في استغلال الشيء:

إن استغلال الشيء أوسع نطاقاً من استعماله؛ فهو يشمل استعمال الشيء على النحو المتقدم ذكره، كما يشمل أيضاً، الأعمال اللازمة للإفادة منه باستغلاله بطريق مباشر أو غير مباشر عن طريق التعامل مع الغير بالقيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار هذا الشيء. ويقصد بالثمار ما يتم أخذه من الشيء في مواعيد دورية، دون أن يترتب على أخذه الانتقاص من أصل الشيء، ومثاله: أجره المنزل وزراعة الأرض، وهاتان الخاصيتان: الدورية وعدم الانتقاص من أصل الشيء، هما ما يميز الثمار من المنتجات التي لا تتوافر فيها تلك الخاصيتان، كالمعادن التي تستخرج من المنجم^(٦).

ولا تظهر أهمية التفرقة بين الثمار والمنتجات إلا إذا قرر المالك، سلطة استغلال الشيء لشخص آخر^(٧).

أما المالك فيكون له الحصول على كل منافع الشيء - ثماراً كانت أو منتجات - بالطريقة التي يراها، وليس لأحد حق التدخل في كيفية استعماله أو استغلاله للشيء.

ثالثاً - سلطة المالك في التصرف في الشيء:

سلطة التصرف من أوسع السلطات نطاقاً، وتنقسم إلى تصرف مادي، وتصرف قانوني. في التصرف المادي يكون للمالك أن يتصرف في مادة الشيء، سواء باستهلاكه أو بإتلافه أو بالتغيير فيه دون حاجة إلى موافقة شخص آخر، وهذا ما يميز حق الملكية عن باقي الحقوق العينية؛ فصاحب تلك الحقوق ليس له ذلك دون موافقة المالك، وهو مطالب بأن يحافظ على مادة الشيء حتى يستردها المالك سليمة؛ ولذلك لا تثبت سلطة التصرف المادي إلا للمالك.

أما التصرف القانوني فيقصد به قيام المالك بالأعمال القانونية التي تؤدي إلى زوال حقه في الملكية، كأن يبيعه أو يهبه للغير، فلا تعود له ملكية الشيء إلا بسبب جديد من أسباب كسب الملكية. كما له - دون أن يفقد حق الملكية - أن يتصرف في الشيء جزئياً؛ وهو ما يؤدي إلى الانتقاص، مؤقتاً، من سلطاته على الشيء؛ كأن يرتب عليه للغير

(٦) محمد شكري سرور: موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني الكويتي، مطبوعات جامعة الكويت، الطبعة الثانية ١٩٩٨، ص ٤.

(٧) منصور مصطفى منصور: حق الملكية في القانون المدني المصري، مكتبة عبد الله وهبة، مصر سنة ١٩٦٥، ص ٢٨.

حقّ من الحقوق العينية الأخرى، وهو بذلك لا ينقل الملكية للغير بل يستبقها لنفسه؛ ومن ثمّ إذا نقل للغير سلطته في الاستعمال - مثلاً - فإنه بذلك يستبقي لنفسه سلطتي الانتفاع والتصرف، أو إذا نقل للغير سلطته في الانتفاع بالشئ فهذا يعني أنها تشمل ضمناً سلطة الاستعمال؛ ومن ثم لا يتبقى له سوى سلطة التصرف، وتسمى ملكيته في هذه الحالة بملكية الرقبة التي لا تثبت إلا للمالك، وهو وحده الذي يستطيع نقل ملكية الرقبة للغير؛ وعندئذ تنتهي صفته كمالك ويكسبها من تُصرف إليه.

المطلب الثاني

محدودية نطاق سلطات أصحاب الحقوق العينية الأخرى وتأقيتها

تمهيد:

تقدم أن حق الملكية هو الأصل وأن الحقوق العينية الأخرى متفرعة منه؛ ومن ثم تختص هذه الحقوق ببعض السلطات المقررة للمالك، وتتفاوت فيما بينها في هذا الأمر. ونبحث في هذا المطلب سلطات أصحاب كل من حقوق الانتفاع والاستعمال والسكنى في الفرع الأول، ثم نبحث في سلطات صاحب حق الارتفاق في الفرع الثاني. أما الرهن الحيازي، فهو الحق الوحيد من بين الحقوق العينية التبعية، الذي ترد عليه الحيازة^(٨)؛ ومن ثم نخصص له الفرع الثالث.

الفرع الأول

سلطات أصحاب حقوق الانتفاع والاستعمال والسكنى

أولاً - سلطات صاحب حق الانتفاع:

حق الانتفاع حق عيني مقرر لشخص على مال مملوك للغير يخوله استعماله واستغلاله لمدة معينة بحيث ينتهي حتماً بوفاء المنتفع. ويتبين من ذلك أن حق الانتفاع يقتطع من حق الملكية سلطتين من سلطات المالك، هما: سلطة الاستعمال، وسلطة الاستغلال، فلا يبقى للمالك سوى سلطة التصرف في ملكية الرقبة، ويكون ذلك على النحو الآتي:

(٨) لا تشمل الحيازة حق الرهن الرسمي وحق الامتياز، فهما بطبيعتهما لا تستلزمان حيازة الدائن للشئ المحمل بالحق. فحق الامتياز ينشأ بناءً على نص في القانون، والرهن الرسمي لا ينشأ إلا إذا كان بورقة رسمية موثقة وفقاً للقانون. انظر: عبدالرزاق السنهوري: الوسيط في القانون المدني، جزء ٩، مرجع سابق، ص ٧٦٩. مقروءة مع هامش رقم ٢.

١- سلطة المنتفع في استعمال الشيء:

للمنتفع الحق في استعمال الشيء، فهو قد حل محل المالك في سلطة الاستعمال بموجب حق الانتفاع؛ ومن ثم له أن يستعمل الشيء استعمالاً شخصياً في كل ما يمكن أن يستعمل فيه بحسب طبيعته، فإذا كان منزلاً - على سبيل المثال - فله أن يسكنه، وإذا كان سيارة فله أن يقودها، وهو يتقيد بالقيود القانونية التي يتقيد بها المالك عند استعمال الشيء. ولكن سلطة المنتفع في استعمال الشيء تتقيد بقيود إضافية لا يتقيد بها المالك؛ لأن المنتفع يستعمل شيئاً مملوكاً لغيره؛ ومن ثم هو ملتزم بالمحافظة عليه ورده إلى المالك عند انتهاء حق الانتفاع؛ ولهذا يجب عليه أن يستعمل الشيء بحسب ما أعد له، ولا يجوز له أن يغير من تخصيص استعماله وأوجه هذا الاستعمال أو ما أعد له، فلو تقرر له انتفاع في مزرعة - مثلاً - ما جاز له تحويلها إلى مخزن، فإذا استعمل المنتفع الشيء في غير ما أعد له أو استعمله استعمالاً غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء، كان للمالك أن يعترض على ذلك.

٢- سلطة المنتفع في استغلال الشيء:

استغلال الشيء يكون - كما سبقت الإشارة إليه - بالحصول على ثماره. وهذا ما يميز حق الانتفاع عن حقي الاستعمال والسكنى، ويكتسب المنتفع الثمار دون المنتجات التي تكون للمالك.

وللمنتفع الحصول على الثمار بجميع أنواعها، سواء أكانت طبيعية أم مستحدثة أم مدنية؛ فله - مثلاً - أن يأخذ ألبان الماشية وصوفها ومحصول الأرض الزراعية، وله تأجير العقار على الغير وأخذ الأجرة لنفسه.

ويكون للمنتفع القيام بجميع أعمال الإدارة لاستغلال الشيء، بشرط ألا يغير من طبيعته وفيما أعد له.

وللمنتفع كذلك الحق في مباشرة الدعاوى المتعلقة بحقه^(٩)، وله أن يتصرف في حق الانتفاع بجميع أنواع التصرفات القانونية ماعدا التصرف في ملكية الرقبة التي تبقى للمالك؛ ومن ثم له النزول عن حق الانتفاع للغير، معاوضة أو تبرعاً؛ فيجوز له أن يبيعه، وأن يهبه أو غير ذلك من التصرفات غير الناقلة للملكية، ما لم يقيد المالك حقه في ذلك. ويستثنى من التصرف الوصية؛ إذ إنها تصرف قانوني مضاف إلى ما بعد الموت،

(٩) عبد المنعم البدرابي: المرجع السابق، ص ٢٦٧.

وحق الانتفاع ينتهي حتماً بموت المنتفع حتى وإن لم تنته مدته^(١٠)، كما أن الشيء إذا كان عقاراً فإن المنتفع لا يستطيع أن يرتب عليه حق ارتفاق لمصلحة عقار آخر؛ إذ إن ذلك لا يكون إلا للمالك^(١١).

ثانياً - سلطات صاحبي حق الاستعمال وحق السكنى:

حق الاستعمال يشبه في طبيعته حق الانتفاع، لكنه أضيق منه نطاقاً؛ إذ إن سلطة صاحبه تقتصر على الاستعمال دون الاستغلال. أما حق السكنى فيتحدد بنوع معين من الاستعمال، هو السكن؛ ومن ثم فمحل حق الاستعمال قد يكون عقاراً أو منقولاً، أما محل حق السكنى فهو عقار وتحديداً منزل للسكنى.

ويقصر نطاق كل من حق الاستعمال وحق السكنى على مقدار ما يحتاج إليه صاحب الحق هو وأسرته لخاصة أنفسهم، وذلك دون إخلال بما يقرره السند المنشئ للحق؛ فقد يحدد السند أن يكون الاستعمال على نحو خاص، وقد يمنع بعض صور الاستعمال. ونظراً إلى اقتصر حق الاستعمال وحق السكنى على صاحب الحق وأسرته، فالأصل أنه لا يجوز النزول عنهما للغير؛ لأن الاستعمال أو السكنى يختلف من شخص إلى آخر، ولكن نظراً إلى أن عدم جواز النزول عن هذا الحق مقرر لمصلحة المالك، فللمالك أن يسمح به، ولكن يلزم -عندئذ- أن يكون ذلك بناء على موافقة صريحة منه، أو وجود مبرر قوي؛ كأن يصبح المنزل صغيراً على أسرة صاحب الحق؛ مما يجبره على تأجيرها واستئجار منزل آخر بدلاً منه^(١٢).

وفيما عدا ما تقدم ذكره تسري أحكام حق الانتفاع على كل من حق الاستعمال والسكنى متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هذين الحقين^(١٣).

(١٠) وفقاً للمادة ٩٥٢ من القانون المدني الكويتي.

(١١) عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، جزء ٩، المرجع السابق، ص ١٢٢٦، وفي هذا الشأن قضت محكمة التمييز بما يلي: "وكان الواقع في الدعوى حسبما حصله الحكم المطعون فيه أن الطاعنة ليست مالكة للعقار المرتفق، وإنما مملوك لإدارة أملاك الدولة، ولها فقط حق الانتفاع به، ومن ثم لا يكون لها الحق في المطالبة بإنشاء حق مرور في العقار المرتفق به، وأن عدم اعتراض الجهة المالكة على طلبات الطاعنة وكونها غير مختصمة في الدعوى، لا يعطي الطاعنة الحق في المطالبة به" الطعان رقما ١٢٢٦، ٢٠٠٨/١٢١٠، تجاري، مجلة القضاء والقانون، عدد يونيو ٢٠١٣، السنة ٣٨، الجزء الثاني، ص ٢١١.

(١٢) عبد المنعم البدرابي: المرجع السابق، ص ٢٩٠.

(١٣) المذكرة الإيضاحية للقانون المدني، المرجع السابق، ص ٧٢٤.

الفرع الثاني

سلطات صاحب حق الارتفاق

لم يتبق لنا من الحقوق العينية الأصلية سوى حق الارتفاق، وقد أثرتنا دراسته بشكل مستقل لخصوصيته، فهو يتقرر لصاحب الحق بوصفه مالكا لعقار على عقار آخر؛ وهو ما يحد من منفعة هذا الأخير؛ أي أن حق الارتفاق يستلزم وجود مالكين، أما باقي الحقوق العينية الأصلية فلا يوجد سوى مالك واحد.

وتعرف المادة ٩٥٨ من القانون المدني حق الارتفاق بأنه تكليف على عقار لمنفعة عقار آخر مملوك لغير مالك العقار الأول. وفي توضيح ذلك نبين أنه إذا كان حق الارتفاق هو أحد الحقوق العينية الأصلية المتفرعة من حق الملكية كحقوق الانتفاع والاستعمال والسكنى، فإنه متميز عنها من حيث مضمونه، فهو متغير؛ لأن الفائدة المترتبة عليه متغيرة ومتنوعة بحسب طبيعة العقار الخادم أو المخدم، وبحسب الغرض من الارتفاق. فالارتفاقات تختلف فيما بينها من حيث موضوعها؛ فهناك ارتفاق بالمجرى وارتفاق بالمرور وارتفاق بالمطل، وغير ذلك من أنواع الارتفاقات المختلفة، ولهذا ذكرت المادة ٩٥٨ المشار إليها تعريف الارتفاق في صيغة عامة لم تبين فيها موضوع الارتفاق.

وهنا يظهر الفارق بين حق الارتفاق والحقوق العينية الأصلية الأخرى؛ فإذا كان الارتفاق فيه عمومية فإن الحقوق الأخرى يمكن تعريفها عن طريق بيان السلطة التي قررها القانون لصاحب أي منها. فمثلاً يكون تعريف حق الملكية عن طريق سلطات صاحب هذا الحق من استعمال واستغلال وتصرف. أما في الارتفاق فهو تكليف لعقار على عقار آخر يملكه شخص آخر غير مالك العقار الأول دون أن يبين القانون ماهية هذا التكليف؛ لأنه متغير بحسب مضمون حق الارتفاق^(١٤). ومع ذلك فإن ما يجمع حق الارتفاق - على الرغم من اختلاف أنواعه - هو أنه يعطي صاحب الحق سلطة مباشرة على العقار المرتفق به دون حاجة إلى تدخل من مالك هذا العقار، وكل ما هو مطلوب من هذا الأخير هو الامتناع عن أي عمل يؤدي إلى الانتقاص من استعمال الارتفاق أو جعله أكثر مشقة^(١٥).

أما عن السلطات التي يستخدمها صاحب حق الارتفاق فهي تتسع من جهة لتشمل كل سلطات المالك من استعمال واستغلال وتصرف، وتضييق من جهة أخرى من حيث إن هذه السلطات مرتبطة بالعقار المخدم وليس بشخص صاحب حق الارتفاق؛

(١٤) المذكرة الإيضاحية للقانون المدني، المرجع السابق، ص ٧٢٥.

(١٥) عبد المنعم البدرابي: المرجع السابق، ٣٠٥.

ومن ثم لا يمكن فصلها عنه بحيث لا يتصور قيام حق الارتفاق مستقلاً عن العقار المخدوم، ولذلك كان الارتفاق من توابع هذا العقار^(١٦).

ولكن هذا لا يعني أن الفائدة المقررة للعقار المخدوم لا يستفيد منها مالك هذا العقار، وإنما المقصود أن هذه الفائدة لا ينظر فيها إلى شخص المالك، وإنما هي مقررة له بصفته مالكا للعقار؛ ومن ثم يستوي أن يكون المالك شخصاً معيناً أو سواه.

الفرع الثالث

سلطات صاحب حق الرهن الحيازي

يعدّ حق الرهن الحيازي الحق الوحيد من بين الحقوق العينية التبعية، يمكن كسبه بالحيازة؛ نظراً لقبليته للحيازة المادية، في حين لا يتحقق ذلك في حقي الرهن الرسمي والامتياز.

والرهن الحيازي هو عقد رضائي ينعقد بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول دون حاجة إلى تسليم الشيء المرهون الذي يعد التزاماً على الراهن؛ أي أنه من آثار العقد. وغالباً ما يكون الشيء المرهون مملوكاً للمدين يقدمه كتأمين عيني لقرض حصل عليه أو تأميناً لأي التزام آخر عليه. وقد يكون الراهن شخصاً غير المدين، فيكون كفيلاً عينياً يرهن مالا له ضماناً للالتزام ليس عليه، وإنما على شخص آخر يعد مديناً للغير.

وإذا كان عقد الرهن الحيازي حقاً عينياً تبعياً؛ بمعنى أن وجوده مرتبط بالدين الذي يضمنه؛ ومن ثم فهو ينقضي بانقضاء الدين، فإنه ينشئ التزاماً على المدين المرتهن أو الكفيل العيني بأن يسلم للدائن المرتهن شيئاً، سواء أكان منقولاً أم عقاراً؛ أي ينقل حيازة هذا الشيء له أو لشخص عدل يتفق عليه المتعاقدان. وهناك سببان لانتقال الحيازة للدائن المرتهن، الأول؛ ليتمكن الدائن المرتهن من حبس الشيء المرهون إلى حين استيفاء دينه. والسبب الثاني؛ لشهر الرهن بالنسبة إلى الغير، بحيث يعلم الغير به مادامت حيازة الشيء قد انتقلت من الراهن إلى المرتهن؛ أي أنه لم يعد من أموال الراهن الحرة الخالية من حقوق للغير عليها، وبذلك يعلم الغير بوجود الرهن الحيازي وبحق الدائن المرتهن في التقدم على غيره من الدائنين في استيفاء حقه^(١٧).

وهنا تظهر أهمية ملكية الشيء المرهون بوصفها مسألة مهمة في هذا الشأن؛ ذلك

(١٦) عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء ٩، المرجع السابق ص ١٣٥٥.

(١٧) عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، جزء ١٠، المرجع السابق، ص ٦٦٦.

أنه إذا كان حق الرهن الحيازي ينشأ تلقائياً بقوة القانون بمجرد إبرام عقد الرهن فإن ذلك يتوقف على ملكية الشيء المرهون للراهن، فإذا لم يكن الراهن مالكا له، فلا ينشأ حق الرهن الحيازي إلا بإقرار الرهن من المالك الحقيقي، الذي يصبح في هذه الحالة كفيلاً عينياً، أو بانتقال ملكية الشيء المرهون إلى الراهن^(١٨).

وإذا نشأ الحق العيني للدائن المرتهن بناء على تصرف قانوني من مالك الشيء فإن الدائن المرتهن تكون له سلطات على الشيء المرهون، منها حبس هذا الشيء، الذي يمثل ضماناً قوياً لاستيفاء حقه؛ إذ يغنيه عن تتبع الشيء المرهون، ويقيه من تبعات هذا التتبع، التي تملئها قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائزة. ويكون للدائن المرتهن سلطناً الاستعمال والاستغلال دون سلطة التصرف التي تثبت للمالك، ولكن انتفاعه بالشيء المرهون، سواء باستعماله أو باستغلاله يكون بمقابل، فما يحصل عليه من صافي الربح بعد خصم المصروفات يتم خصمه من الدين، وليس له أن يغير من طريقة استغلال الشيء المرهون إلا برضا المالك، ويجب عليه أن يبادر بإخطاره عن كل أمر يقتضي تدخله.

المطلب الثالث

تمييز نوع الحق العيني من خلال شروط الحيازة

إن جوهر الحيازة يتمثل في وجود سيطرة فعلية يباشرها الحائز على الشيء المادي الذي يحوزه، وهذه السيطرة يجب أن تتركها حواس الناس؛ بحيث تظهره أمامهم أنه صاحب الحق.

فاعتداد القانون بالحيازة وحمايتها وترتيب آثارها يرجع إلى ما تنطوي عليه من احتمال أن الحائز هو صاحب الحق؛ بصرف النظر عن مدى مطابقتها ذلك للحقيقة؛ إذ إن الحيازة مظهر للحق ودليله.

ولكي يتحقق هذا الاحتمال يتعين أن يتطابق مظهر الحائز مع مظهر صاحب الحق، بأن يباشر على الشيء الذي يحوزه الأعمال التي يباشرها عادة صاحب الحق، وذلك من خلال السلطات التي يقررها القانون لصاحب الحق وفقاً لنوع الحق المحوز وطبيعة الشيء الذي يرد عليه^(١٩).

(١٨) إبراهيم أبو الليل: الحقوق العينية التبعية، مجلس النشر العلمي بجامعة الكويت طبعة ٢٠١٠، ص ٣٨١؛ وانظر لاحقاً في المبحث الثاني: كيف تغير الحيازة من أحكام الرهن الحيازي في هذه المسألة.

(١٩) إبراهيم أبو الليل: حق الملكية، المرجع السابق، ص ٦٠١.

وتقوم الحيابة على ركنين: مادي ومعنوي. الركن المادي يتحقق من خلال مباشرة الحائز أعمالاً مادية من استعمال واستغلال وتصرف مادي بالشئ وفقاً لطبيعته، ويجب أن تكون هذه الأعمال المادية من الكفاية ما تظهر الحائز أمام الناس كصاحب لهذا الحق. أو - كما يقول بعض الفقه^(٢٠) - أن يباشر الحائز من الأعمال المادية ما يدخل في مضمون سلطات صاحب الحق العيني الذي يحوزه، وذلك وفقاً لطبيعة هذا الحق. فعلى سبيل المثال تكون الأعمال المادية بالنسبة لحيابة حق الملكية هي القيام بأي عمل يقرره القانون للمالك، سواء باستعمال الشئ أو باستغلاله والانتفاع به دون أن يقيد أحد من الغير، أو بالتصرف فيه تصرفاً مادياً لا قانونياً، فالمعول عليه في تحقق السيطرة هو الأعمال المادية. أما التصرفات القانونية، كالبيع أو التأجير، فلا تكفي بذاتها لتحقيق الركن المادي للحيابة؛ لأن مباشرة هذه التصرفات لا تدل بذاتها على سيطرة يقوم بها شخص على شئ معين؛ إذ إنه يمكن أن يقوم بها من لا يسيطر على الشئ^(٢١).

فالعبرة في الحيابة تكون بالأعمال المادية لا بمجرد تصرف قانوني قد يطابق الحقيقة أو لا يطابقها^(٢٢).

ومع ذلك فالأعمال المادية لحق الملكية قد تختلط مع الأعمال المادية لحق الانتفاع؛ مما يقتضي التمييز بينهما لمعرفة ما إذا كان الحائز يحوز حق ملكية أم حق انتفاع، فكلما الحقين تتحقق فيهما الأعمال المادية من استعمال الشئ في وجوه الاستعمال المختلفة التي تسمح بها طبيعته وفي استغلاله للانتفاع به. فإذا كان الشئ - على سبيل المثال - منزلاً فكل من المالك والمنتفع يستطيع أن يسكنه أو يرممه وأن يجري عليه تعديلات معينة؛ ومن ثم هناك تشابه في الأعمال المادية بين حقي الملكية والانتفاع، وهنا تأتي مرونة نص المادة ٩٠٥ المذكورة؛ إذ لم يرد فيها مصطلح الأعمال المادية، وإنما ورد لفظ الأعمال دون تقييده بوصف معين؛ ما سمح بالاعتداد بالتصرفات القانونية إلى جانب الأعمال المادية

(٢٠) محمد شكري سرور: المرجع السابق، ص ١٤٦.

(٢١) منصور مصطفى منصور: المرجع السابق، ص ٣٧٣، وحسام الدين الأهواني، حيث يقول في مؤلفه السابق في ص ٣٤٠: "ولكن إذا كانت الأعمال المادية البحتة تكفي بمفردها لتوافر الركن المادي، فإن التصرف القانوني لا يصلح بذاته للدلالة على السيطرة الفعلية، وإنما يمكن بإضافة التصرف القانوني إلى الأعمال المادية استخلاص الركن المادي، فالتصرف القانوني يعتبر عنصراً تكميلياً وليس أصيلاً في تكوين الركن المادي، وهو بهذا يلعب دوراً ترجيحياً إذا توافرت الأعمال المادية بالقدر نفسه لأكثر من شخص عند التنازع في الحيابة".

(٢٢) محمد أحمد عابدين: التقدّم المكسب والمسقط في القانون، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، طبعة ٢٠٠٢، ص ١٦٩.

البحث؛ ومن ثم فإن لفظ الأعمال يمكن أن ينصرف إلى العمل المادي والعمل القانوني؛ أي: التصرف القانوني على حد سواء؛ وبذلك يمكن تحديد نوع الحق المحوز أهو كان حق ملكية أم حق عيني آخر. فمثلاً: إذا كان الحائز قد قام ببيع جزء من الشيء فإن حيازته تكون لحق ملكية؛ لأن هذا التصرف القانوني الناقل للملكية لا يقوم به سوى المالك.

وإذا قام الحائز باستغلال الشيء عن طريق تأجيله للغير فهذا الحق المحاز إما أن يكون حق ملكية وإما أن يكون حق انتفاع وليس أياً من حق استعمال أو سكنى أو ارتفاق أو رهن حيازي؛ إذ ليس لصاحب هذه الحقوق الأخيرة استغلال الشيء بتأجيله للغير والاستفادة منه لنفسه.

وإذا كانت حيازة غالبية الحقوق العينية تستوجب وجود إحراز للشيء؛ أي : سيطرة مادية عليه، فإن ما يميز حق الارتفاق أنه لا يلزم فيه أن يكون الشيء المحوز تحت يد الحائز؛ ذلك أن حق الارتفاق قيد استثنائي يحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر مع بقاء العقار المرتفق به في يد مالكة، والأعمال التي تدخل في مضمون هذا الحق تعتبر في الأصل - أي لولا وجود حق الارتفاق - تعدياً على ملكية العقار المرتفق به. ولهذا يتحقق الركن المادي لحيازة حق الارتفاق بقيام الحائز بأعمال تتضمن تعدياً على ملكية عقار مملوك لغيره، ومن شأنها أن تعود بالفائدة على عقاره، كأن يمر الحائز لحق ارتفاق في أرض جاره، أو أن يفتح مطلقاً عليه بأقل من المسافة القانونية^(٢٣). ولذلك من السهولة تمييز حيازة حق الارتفاق عن باقي الحقوق العينية من خلال الركن المادي للحيازة.

أما إذا لم تكف الأعمال المادية أو التصرفات القانونية التي قام بها الحائز في إطار الركن المادي لتحديد نوع الحق العيني المحوز فإنه يمكن تحديده من خلال الركن المعنوي. ويقصد بالركن المعنوي انصراف نية الحائز عند قيامه بالأعمال التي تكون الركن المادي في الحيازة إلى أنه يقوم بها لحساب نفسه لا لحساب غيره، وهو ما عبرت عنه المادة ٩٠٥ المذكورة بعبارة «ظاهراً عليه بمظهر المالك أو صاحب حق عيني آخر» وتذهب غالبية الفقه^(٢٤) إلى أن نية الحائز تؤدي وظيفة مهمة في تحديد نوع الحق المحوز عندما لا تكون الأعمال التي يقوم بها الحائز كافية لتحديد نوعه، وخصوصاً إذا

(٢٢) إسماعيل غانم: الحقوق العينية الأصلية، الجزء الثاني، موجز في أسباب كسب الحقوق العينية الأصلية، مكتبة عبد الله وهبة، ص ٥٨.

(٢٤) منصور مصطفى: المرجع السابق، ص ٣٧٦؛ حسام الدين الأهواني: المرجع السابق، ص ٣٥١، إبراهيم أبو الليل: حق الملكية، المرجع السابق، ص ٦١٢، جابر محجوب وسامي الدريعي وخالد الهندياني. الطبعة الثالثة، سنة ٢٠١٢، ص ٤٠٩.

كانت هذه الأعمال مشتركة بين عدة حقوق عينية؛ فزراعة الأرض - مثلاً - قد يقوم بها الحائز بصفته مالكاً، أو كصاحب حق انتفاع أو استعمال ومن ثم تأتي نية الحائز لتبين نوع الحق العيني الذي قصده الحائز من وراء حيازته؛ فإذا أفصحت أعمال الحائز عن أنه يحوز الأرض بقصد تملكها فإنه يكون حائزاً لحق ملكية، وإن أفصحت عن نيته في أنه يحوزها للانتفاع بها يكون حائزاً لحق انتفاع ولا تتحقق بالنسبة له حيازة ملكية، فالملكية تكون لغيره، أما هو فيكون حائزاً عرضياً لحق الملكية، وهي حيازة لا تصلح لكسب حق الملكية؛ إذ إنها حيازة غير قانونية.

والركن المعنوي، خلافاً للركن المادي، يجب توافره لدى الحائز شخصياً، ولا يبحث عنه لدى غيره^(٢٥).

وتعرّف الركن المعنوي للحيازة ليس مسألة نفسية بحتة يبحث عنها في مشيئة الحائز ورغبته، إذ من المؤكد أنه في هذه الحالة سيقدر ما يحقق مصلحته، ومن ثم يؤدي ذلك إلى نتائج غير مقبولة؛ حيث سيقدر حيازته لحق ملكية كونه أفضل الحقوق العينية. وإنما يستخلص الركن المعنوي من خلال الركن المادي؛ أي الأعمال التي قام بها الحائز وظهر بها أمام الناس كصاحب حق عيني معين^(٢٦).

(٢٥) ما عدا ناقص الأهلية ومعدومها؛ حيث يكسب الحيازة عن طريق من ينوب عنه قانوناً وفقاً للمادة ٩٠٩ من القانون المدني.

(٢٦) ولهذا السبب نجد في الفقه من ينكر وجود ركن معنوي مستقل للحيازة، انظر في ذلك: حسين الرشيدى: ماهية العنصر المعنوي في الحيازة ومدى أهميته، بحث منشور في مجلة المحامي الصادرة عن جمعية المحامين الكويتية، السنة ٣٥، العدد الثاني، يونيو ٢٠١١، ص ٧٥.

المبحث الثاني

اختلاف آثار الحيازة باختلاف نوع الحق العيني

تمهيد :

يحمي القانون الحيازة بصرف النظر عما إذا كانت تستند إلى حق أم لا، فيرتب عليها آثاراً، بعضها لا يشترط فيه سوى وجود الحيازة بذاتها، أي دون حاجة لاستمرارها فترة من الزمن، وهو ما نبينه في المطلب الأول. وهناك آثار أخرى للحيازة الممتدة زمنياً نخصص لها المطلب الثاني.

المطلب الأول

اختلاف آثار الحيازة لذاتها باختلاف نوع الحق العيني

تمهيد:

يرتب القانون على مجرد الحيازة - أي: دون حاجة إلى أن تمتد فترة من الزمن - آثاراً معينة تعرف بالآثار الفورية للحيازة. فالحيازة بذاتها قرينة قانونية على وجود الحق للحائز، وللحائز استرداد الحيازة إذا فقدها بدعوى خاصة تسمى دعوى استرداد الحيازة، كما أنها تعد سبباً لكسب الحائز ملكية ثمار الشيء محل الحيازة، ولكن أقوى أثر للحيازة في ذاتها، هي قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز في كسب الحق العيني عليه.

وستتناول هذه الآثار في أربعة فروع لنرى فيما إذا كان هناك اختلاف لآثار الحيازة بحسب نوع الحق العيني المحوز من عدمه.

الفرع الأول

الحيازة قرينة قانونية على وجود الحق العيني

في مجال الإثبات نصت المادة ٩٢٣ من القانون المدني على قرينة قانونية إلى جانب الحائز إذا أثبت حيازته، مفادها أنه هو صاحب الحق العيني على الشيء المحوز أياً كان نوعه. ويستند ذلك إلى نظرية الظاهر، فما دام الحائز قد ظهر أمام الناس كصاحب حق عيني لمباشرته السيطرة المادية على الشيء، فإن القانون يفترض أن ذلك مطابق للحقيقة أخذاً بالوضع المألوف والغالب وقوعه.

ولكن هذه القرينة بسيطة؛ إذ إنه يمكن إثبات عكسها؛ فإذا قام نزاع بين شخصين

حول حق عيني معين، وكان أحدهما حائزاً للشيء، فُضِّل الحائز واعتبر هو صاحب الحق دون أن يطلب منه إقامة الدليل على ذلك اكتفاء بحيازته، وعلى من ينازعه في الحق إقامة الدليل على أنه هو صاحب الحق، وإذا لم يستطع ظلت القرينة قائمة باعتبار الحائز صاحب الحق^(٢٧).

ونرى قوة هذه القرينة إذا كان الحق المحوز حق ملكية؛ لعدم وجود شخص آخر يلجأ إليه خصم الحائز في إثبات حقه على الرغم من وجود الحيازة، ونقصد بذلك المالك الذي يلعب دوراً مرجحاً في إثبات وجود الحق العيني على الشيء المملوك له خلاف حق الملكية، وتلك القرينة تقل أهميتها في إثبات الحقوق العينية المنفردة عن حق الملكية؛ حيث يتم الرجوع إلى مالك الشيء لإثبات وجود تلك الحقوق؛ ومن ثم يسهل نفي قرينة الحيازة^(٢٨).

الفرع الثاني

مدى شمول دعوى استرداد الحيازة لأنواع الحقوق العينية

وفقاً للمادتين ٩٢٤، ٩٢٥، من القانون المدني يكون لحائز العقار الذي سلبت منه الحيازة بطريقة فيها اعتداء على هذه الحيازة - سواء أكان ذلك باستخدام القوة أم بغير قوة، علناً أم خفية - أن يرفع دعوى لاسترداد حيازته ممن اعتدى عليها، بشرط أن يرفع الدعوى خلال ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ سلبها علناً، أو من وقت انكشاف السلب إن كان خفية.

ولقبول دعوى استرداد الحيازة دون اشتراط مرور فترة زمنية معينة على فقدها، يجب أن يكون هذا الاسترداد من شخص لا يستند إلى حيازة أحق بالتفضيل من حيازته. والحيازة الأحق بالتفضيل هي تلك التي تقوم على سند قانوني، كعقد بيع؛ فإذا لم يكن مع أي من الحائزين سند، أو تعادلت سنداتهم، كانت الحيازة الأحق بالتفضيل هي الأسبق في التاريخ.

(٢٧) إبراهيم أبو الليل: حق الملكية، المرجع السابق ص ٦٦١..

(٢٨) وفي هذا الشأن قضت محكمة التمييز برفض دعوى رفعها شخص له حق انتفاع في شاليه على شخص آخر له حق انتفاع على الشاليه المجاور له لتعديه عليه باقتطاع جزء من أرضه وضمها إلى شاليهه، واستندت المحكمة في ذلك إلى أنه ليس بمالك للأرض موضوع النزاع - طعن بالتمييز رقم ٢٠١/٢٧٦ مدني، جلسة ٢٠٢١/١/٢٠٢، مجلة القضاء والقانون، السنة ٣٠، الجزء الأول، عدد يونيو ٢٠٠٥، ص ٣٦٤.

ولا يطبق شرط الحيازة الأحق بالتفضيل إذا كان فقد الحيازة قد تم بالقوة. وتقبل دعوى استرداد حيازة العقار حتى لو كان من سلب الحيازة حسن النية معتقداً أن له حقاً على العقار؛ إذ كان يجب عليه اللجوء إلى الطرق القانونية^(٢٩).

ولا تختلف دعوى استرداد الحيازة بحسب نوع الحق العيني المحوز، باستثناء حق الارتفاق^(٣٠)؛ فهي لا تنطبق عليه لعدم وجود إحراز مادي للحائز على العقار المرتفق به؛ فحقه يقتصر على القيام ببعض الأعمال على هذا العقار، والتي تمثل تعدياً، سواء أكانت أعمالاً إيجابية كحق المرور، أم أعمالاً سلبية يمتنع بها صاحب العقار المرتفق به من استعمال عقاره على نحو معين كحق المطل؛ ومن ثم فلا يستفيد الحائز لحق الارتفاق من دعوى استرداد الحيازة^(٣١). وسنرى لاحقاً أن له الاستفادة من دعويين آخرين، هما: دعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة. ولكن دعوى استرداد الحيازة تختلف عن هاتين الدعويين؛ من حيث إنه لا يشترط لرفعها أن يكون الحائز حائزاً لحيازة قانونية؛ أي حائزاً لحساب نفسه؛ ومن ثم يجوز للحائز العرضي، وهو الحائز لحساب غيره، أن يرفع دعوى استرداد الحيازة، ويطلب باسترداد حيازة حق ملكية، في الوقت الذي يكون فيه مجرد صاحب حق انتفاع أو استعمال أو سكني، أو يكون دائناً مرتهنناً رهناً حيازياً، أو حتى من يباشر السيطرة المادية على الشيء على سبيل التسامح من صاحب الحق. وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٩٢٤ على الرغم من أن حيازته عرضية^(٣٢).

- (٢٩) إبراهيم أبو الليل: حق الملكية، المرجع السابق، ص ٦٥٣.
- (٣٠) قد يظن أن دعوى استرداد حيازة حق الرهن الحيازي لها أيضاً أحكام مختلفة، ولكن ذلك غير صحيح، فلا يجب أن نخلط بين دعوى حيازة حق الرهن الحيازي ودعوى حق الرهن الحيازي ذاته، فالأولى دعوى مؤقتة لا تفصل في أصل الحق وإنما تحمي الحيازة لذاتها بصرف النظر عما إذا كانت تستند إلى حق من عدمه، وهي قاصرة على العقار فقط ولا تشمل المنقول. أما دعوى استرداد الشيء المرهون إذا خرج من يد الدائن المرتهن دون إرادته المنصوص عليها في المادة ١٠٤٣، وإن أحالت المادة المذكورة إلى تطبيق أحكام الحيازة عليها، فليست دعوى وقتية وإنما هي دعوى موضوعية تفصل في أصل الحق وتعيد الحق لصاحبه، وتطبق على كل من العقار والمنقول. راجع ذلك في المذكرة الإيضاحية للقانون المدني، ص ٧٦٩.
- (٣١) عبد المنعم البدرأوي: المرجع السابق، ص ٥١٣.
- (٣٢) المذكرة الإيضاحية للقانون المدني: المرجع السابق، ص ٧٠٢.

الفرع الثالث

اقتصار كسب ملكية ثمار الشيء ومنفعته على الحائز لحقوق

الملكية والانتفاع والارتفاق

تتعلق مسألة كسب ملكية الثمار في الحالة التي يثبت فيها أن الحائز ليس هو صاحب الحق العيني على الشيء المحوز، ولم تؤد الحيازة إلى كسبه للحق الذي يحوزه، وحينئذ يسترد صاحب الحق الشيء من الحائز، وكان من المفروض أن يسترد معه الثمار؛ إذ إن استحقاق الأصل، وهو الشيء المحوز، يستوجب استحقاق الفرع معه، الذي هو ثمار قبضها الحائز خلال فترة الحيازة. ولكن لما كان في إلزام الحائز حسن النية برد الثمار إلى المالك إرهاباً للحائز؛ إذ غالباً ما يكون قد استهلكها أو رتب أموره المعيشية على أن هذه الثمار ملك له، وخصوصاً إذا كان قد بذل جهداً ومالاً في وجودها، فإن القانون رجح مصلحة الحائز حسن النية على مصلحة صاحب الحق؛ فأعفى الأول من رد الثمار التي قبضها للثاني، سواء أكان الشيء المحوز عقاراً أم منقولاً.

وتملك الحائز حسن النية للثمار يعد سبباً مستقلاً لاكتساب الملكية يختلف عن قاعدة الحيازة في المنقول سند الحق، على ما سنرى لاحقاً، فهذه الأخيرة تؤدي إلى اكتساب ملكية الشيء الأصلي، أما قاعدة تملك الثمار فتقتصر على الثمار باعتبارها شيئاً تابعاً؛ ومن ثم فالحائز يملك الثمار دون الأصل^(٣٣).

وتبعية الثمار للحق العيني المحوز تعني أن الحائز ليس له حق في تملك الثمار إلا إذا كان حائزاً لحق ملكية أو حق انتفاع؛ ومن ثم فقاعدة تملك الثمار لا تسري على من كان حائزاً لحق عيني آخر غير الملكية والانتفاع؛ إذ إن تلك الحقوق لا تخول صاحب الحق الحقيقي قبض الثمار، وهي من باب أولى لا تخول حائزها ذلك، ونعني بهذه الحقوق حقوق الاستعمال والسكنى والرهن الحيازي؛ وبناء عليه، تكون ثمار الشيء للمالك أو لمن لديه حق انتفاع فقط، وهو ما أكدته المذكرة الإيضاحية للقانون المدني بقولها: «... وهذا الحكم يعتبر استثناء من القاعدة العامة التي تقضي بأن تكون الثمار للمالك أو من له حق في الانتفاع بالشيء»^(٣٤). كما يمكن تأسيس ذلك أيضاً على شرط حسن النية الذي يقصد به أن الحائز وقت قبضه للثمار يعتقد أن له الحق في قبضها والاحتفاظ بها لنفسه، وكما هو

(٣٣) عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، جزء ٩، المرجع السابق، ص ١١٧٤؛ حسام الدين الأهواني: المرجع السابق، ص ٥٠٥.

(٣٤) المذكرة الإيضاحية للقانون المدني المرجع السابق، ص ٧٠٦.

معلوم - وفقاً للقانون - ليس لغير المالك والمنتفع الحق في الثمار. وما يسري على الثمار يسري على المنفعة التي يحصل عليها الحائز من وراء حيازته لحقي الملكية والانتفاع قبل أن يفقد الحيازة؛ ومن ثم لا يلتزم بدفع مقابل لانتفاعه. أما في حق الارتفاق فليس هناك ثمار يتم قبضها، ولكن لا يسأل من كان حائزاً لحق ارتفاق وفقده عن منفعة الشيء التي حصل عليها قبل فقده للحيازة مادام حسن النية وقت استعماله لهذا الحق؛ ومن ثم ليس لملك العقار المرتفق به أن يطالبه بمقابل انتفاعه من حيازة حق الارتفاق إذا زال .

الفرع الرابع

الحيازة في المنقول سند الحائزاً كان نوع الحق العيني عليه

إن من أخطر الآثار التي تترتب على الحيازة لذاتها؛ أي دون اشتراط امتدادها زمنياً، صلاحيتها في كسب الحق العيني على المنقول؛ على الرغم من أن الحائز قد تلقى الحق من شخص ليس هو صاحب الحق؛ ومن ثم ليس له أن يتصرف فيه للغير. فالحائز يستند إلى مجرد الحيازة، لدفع دعوى صاحب الحق الحقيقي للمطالبة بالمنقول؛ ومن ثم فالحيازة تحول دون استرداد الشيء منه. ولا يبقى أمام صاحب الحق الحقيقي الذي فقد حقه إلا أن يرجع على من تعامل مع الحائز على أنه صاحب الحق على الشيء عليه بالتعويض طبقاً للقواعد العامة^(٣٥).

والهدف من وراء هذه القاعدة التي نصت عليها المادة ٩٣٧ من القانون المدني على الرغم من مخالفتها لأحكام الفقه الإسلامي - هو مراعاة الاعتبارات العملية، وهو ما أكدته المذكرة الإيضاحية للقانون المدني بقولها: «وقد رؤي أن القواعد التي قال بها فقهاء الشريعة، وخاصة المالكية، في شأن حيازة المنقول لا تناسب متطلبات التعامل في مجتمعنا الحالي؛ حيث تكثر المعاملات وتتم بسرعة لا تحتمل التوقف للحصول على الدليل الذي يمكن الاستناد إليه إذا ما ثارت المنازعة حول صاحب الحق على المنقول، فلو تطلبنا من كل من يتعامل في شأن المنقول، كمن يشتريه أو يرتبته، أن يتحقق أولاً من أن المتصرف هو المالك لترتب على ذلك شل حركة التعامل؛ ولهذا أخذ المشروع بأحكام حيازة المنقول في القوانين الوضعية الحديثة»^(٣٦).

(٣٥) انظر الطعينين بالتميز رقمي ٣٣٦، ٢٠٠٦/٣٢٣، تجاري، جلسة ٢٠٠٧/٣/٦، ويتعلق بحيازة مقطورات لا يشترط تسجيلها لدى إدارة المرور؛ حيث طبقت عليها قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، والحكم منشور في مجلة القضاء والقانون، السنة ٣٥، الجزء الأول، عدد أبريل ٢٠١١، ص ٢٠٣.

(٣٦) المذكرة الإيضاحية للقانون المدني: المرجع السابق، ص ٧١٣.

ولقاعدة الحيابة في المنقول سند الحائز ثلاثة شروط، هي: الشرط الأول حيابة منقول، والشرط الثاني أن تكون الحيابة بناء على سبب صحيح، والشرط الثالث أن يكون الحائز حسن النية، وهذه الشروط تضيق من نطاق تطبيق قاعدة الحيابة في المنقول سند الحائز حتى لا تكون مدخلاً لإقرار اغتصاب الحقوق.

وإذا كان الشرط الأول يقصرها على المنقول دون العقار، فيعني ذلك استبعاد حق الارتفاق لوروده على العقار دون المنقول.

ويذهب بعض الفقه^(٣٧) إلى سريان تلك القاعدة على حقوق الامتياز القائمة على فكرة الرهن الضمني، كما في المادتين ٢/١٠٧٦ و ٢/١٠٧٧ من القانون المدني بخصوص امتياز المؤجر على ما يوجد في العين المؤجرة من منقولات، وامتياز صاحب الفندق على أمتعة النزيل؛ فحق الامتياز يسري على هذه المنقولات حتى لو لم تكن مملوكة للمستأجر أو النزيل بشرط عدم علم المؤجر أو صاحب الفندق بأنها مملوكة للغير؛ أي تحقق شرط حسن النية. أما السبب الصحيح فهو عقد الرهن الضمني الذي وقع على منقول للغير.

ومع ذلك يمكن الرد على هذا الرأي بالقول: إنه لا يمكن تطبيق قاعدة الحيابة في المنقول سند الحائز إلا إذا كنا بصدد حيابة قانونية، وهذا غير متوافر في حق الامتياز؛ إذ إنه يتقرر بناء على نص في القانون بصرف النظر عن الحيابة، كما أن المنقولات الموجودة في العين المؤجرة هي في حيابة المستأجر وليس المؤجر^(٣٨).

وبناء على ذلك؛ فالحقوق العينية التي تسري عليها قاعدة الحيابة في المنقول سند الحائز هي على النحو الآتي: حق الملكية؛ فمن يحز المنقول بقصد تملكه يكتسب ملكيته، ومن يحزه بقصد ممارسة حق انتفاع أو حق استعمال أو حق سكنى فإنه يكتسب هذا الحق عليه. وفي مجال الحقوق العينية التبعية تقتصر القاعدة المذكورة على حق الرهن الحيازي إذا ورد على منقول، وهو ما أكدته صراحة المادة ١٠٥١ من القانون المدني، ونصها: «الأحكام المتعلقة بالآثار التي تترتب على حيابة المنقولات المادية والسندات التي لحاملها تسري على رهن المنقول». ولا يهم الشخص الذي تلقى منه الحائز الشيء المرهون؛ إذ إن كل ما يشترط ألا يكون هو صاحب الحق في التصرف في المنقول، وأن يجهل الحائز ذلك، أي يكون حسن النية، وأن يكون التصرف بناء على سبب صحيح، وهو

(٣٧) عبد المنعم البدرابي: المرجع السابق، ص ٥٩٢؛ إسماعيل غانم: أسباب كسب الحقوق العينية الأصلية، المرجع السابق، ص ٩٥.

(٣٨) حسام الدين الأهواني: المرجع السابق، ص ٤٨٢.

تصرف قانوني من شأنه نقل الحق العيني، ولكنه صدر من غير صاحب الحق^(٣٩). ومن جهة أخرى فإن بعض أحكام الرهن الحيازي تتداخل مع قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز، في الحالة التي لا يكون فيها للراهن الحق في أن يتصرف في الشيء المرهون ومع ذلك يرهنه فينشأ حق الرهن، وعلى الرغم من أن الراهن لا يستطيع أن يرتبه. وهو لا يترتب بعقد الرهن؛ لأن العقد صادر عمّن لا يملك الحق في رهنه، بل بناء على قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز^(٤٠). وبالإضافة إلى الأثر المكسب للحق في حيازة المنقول نصت المادة ٢/٩٣٧ من القانون المدني على أنه إذا كان حسن النية والسبب الصحيح قد توافر لدى الحائز في اعتبار الشيء خالياً من التكاليف والقيود العينية، التي قد يكون المنقول مثقلاً بها، فإنه يكتسب الحق بالحيازة خالصاً منها، وهذا ما يعرف بالأثر المسقط للحيازة في المنقولات. والأمثلة عديدة في كتب الفقه على حق الملكية، ولكن نادراً ما نجد مثلاً يتعلق بالحقوق العينية الأخرى، ومثالها من يؤجر آلة لا يملكها على شخصين في الوقت نفسه؛ فمن يتسلمها منهما أولاً ويحوزها حيازة قانونية يكتسب عليها حق استعمال، وهذه حيازة مكسبة للحق، ولا يؤثر فيها مطالبة المستأجر الثاني، وهذا أثر مسقط للحيازة بسقوط حق المستأجر الثاني، في استعمال الآلة.

المطلب الثاني

اختلاف آثار الحيازة الممتدة زمنياً باختلاف نوع الحق العيني

تمهيد :

يرتب القانون على الحيازة الممتدة لفترة زمنية معينة آثاراً أقوى مما يرتبه على الحيازة التي لا يشترط فيها استمرارها زمنياً؛ إذ إن دلالتها أقوى على وجود الحق، ويهدف للمحافظة على الأوضاع الظاهرة التي استمرت فترة من الزمن واستقرت أمام الناس بأن الحائز هو صاحب الحق، وقد يكونون تعاملوا معه على هذا الأساس.

ويستقطب العقار جانباً كبيراً من هذه الآثار؛ نظراً لكبر قيمته ولبقائه فترة أطول من المنقولات. وتتناول في هذا المطلب دعاوى حيازة العقار الثلاث التي يتطلب لها مرور ثلاث سنوات على الحيازة في الفرع الأول. ثم نتناول التقادم المثبت للحق العيني التي تطبق على كل من العقار والمنقول في الفرع الثاني.

(٣٩) المذكرة الإيضاحية للقانون المدني، ص ٧١٤.

(٤٠) عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر، ص ٦٩٩.

الفرع الأول

اختلاف دعاوى حيازة العقار باختلاف نوع الحق العيني

أعطى القانون لحائز العقار ثلاث دعاوى لحماية حيازته^(٤١). وقد تطرقنا سابقاً لدعوى استرداد الحيازة التي لا يشترط فيها مرور أية فترة زمنية على الحيازة، وفي هذا الفرع نتناولها في الحالة التي يشترط فيها القانون مرور فترة زمنية على الحيازة، وهي الحالة التي تكون فيها حيازة من قام بسلب الحيازة أحق بالتفضيل من حيازة من سلبت منه؛ حيث يشترط القانون مرور ثلاث سنوات على الحيازة قبل أن تسلب؛ انطلاقاً من أن مرور مدة زمنية معينة على الحيازة لها أفضلية على حيازة المعتدي في جميع الأحوال؛ أي حتى لو كان لدى من سلب الحيازة سند قانوني أو كانت حيازته أسبق في التاريخ.

كما أعطى القانون لحائز العقار دعوى أخرى لمنع التعرض الذي يصدر عن الغير يتضمن معارضة لحيازته، ويترتب عليه حرمانه من التمتع بالعقار على الرغم من احتفاظه به، سواء أكان هذا التعرض مادياً كدخول الأرض المحوزة والرعي فيها، أم قانونياً كإصدار الحائز بصفته مستأجراً ومطالبته بالأجرة^(٤٢)، ويشترط لهذه الدعوى أن تكون الحيازة مستمرة لمدة ثلاث سنوات قبل وقوع التعرض^(٤٣).

كما أعطى القانون لحائز العقار دعوى ثالثة لوقف الأعمال الجديدة التي يشرع الغير في القيام بها، ويكون من شأن إقامتها تهديد حيازته والاعتداء عليها، وهذه الدعوى لا تواجه تعرضاً وقع بالفعل، وإنما تواجه التهديد بالتعرض؛ أي أنها تكون تعرضاً لو أنها تمت بالفعل^(٤٤). ومن أمثلتها أن يشرع الجار بإقامة مبنى في أرضه لو تم بالفعل لسد النور والهواء على جاره الذي له حق مطل.

(٤١) والسبب في أن الحماية التي توفرها دعاوى الحيازة تقتصر على حيازة العقار دون حيازة المنقول أنه يكفي استناد حائز المنقول إلى قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز؛ إذ تمنحه الحماية الكافية، وتجعله في غير حاجة إلى دعاوى الحيازة. انظر ذلك في مؤلف: د. إبراهيم أبو الليل: حق الملكية، المرجع السابق، ص ٦٥٢.

(٤٢) إبراهيم أبو الليل: حق الملكية، المرجع السابق، ص ٦٥٥.

(٤٣) انظر طعن بالتمييز رقم ٥٦٠ / ٢٠٠٤ مدني، جلسة ٢٠٠٥/٤/١١؛ حيث قضت المحكمة لحائز عقار ضد شخص لديه حكم نهائي بإخلاء المالك الأصلي من الأرض وتسليمها له، وقد استند الحائز إلى أن ذلك يعد تعرضاً لحيازته التي استمرت سبع سنوات، وأنه ليس طرفاً في حكم الإخلاء المذكور. والحكم منشور في مجلة القضاء والقانون، السنة ٣٣ الجزء الثاني، عدد أغسطس ٢٠٠٧، ص ٢٤٠.

(٤٤) إبراهيم أبو الليل: حق الملكية، المرجع السابق، ص ٦٥٧.

وكسابقتها يشترط لدعوى وقف الأعمال الجديدة استمرار الحيازة لمدة ثلاث سنوات - على الأقل - قبل الشروع في الأعمال الجديدة، وأن تقام الدعوى خلال السنوات الثلاث التالية لبدء الشروع في هذه الأعمال مادامت لم تتم بالفعل^(٤٥).

وفي شأن نوع الحق محل الحيازة فإن الدعاوى الثلاث تطبق على جميع الحقوق القابلة للحيازة ماعدا حق الارتفاق بالنسبة لدعوى استرداد الحيازة^(٤٦).

كما أن المدعي في كل من دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة يجب أن تكون حيازته حيازة قانونية لا حيازة عرضية؛ أي أنه يحوز لحساب نفسه لا لحساب غيره، فلا يجوز إذا وقع تعرض على حق الملكية، أن يدفعه بدعوى منع التعرض ممن لم يكن حائزاً لحق الملكية لحساب نفسه. وعلى ذلك لا يجوز لصاحب حق الانتفاع أو حق استعمال أو حق سكنى أو حق ارتفاق أو المرتهن رهناً حيازياً أن يرفع دعوى منع تعرض أو دعوى وقف الأعمال الجديدة؛ لأن الحائز لأي من هذه الحقوق هو حائز عرضي بالنسبة لحق الملكية؛ ومن ثم هو يحوز هذا الحق لحساب غيره وهو المالك. ولكن للحائز لأي من هذه الحقوق رفع الدعويين المذكورتين إذا وقع التعرض أو الشروع فيه على الحق الذي يحوزه لحسابه حيازة قانونية؛ أي التعرض أو الشروع فيه الذي يقع على حقوق الانتفاع أو الاستعمال أو السكنى أو الارتفاق أو الرهن الحيازي.

الفرع الثاني

اختلاف أحكام التقادم المثبت للحق باختلاف

نوع الحق العيني

تقدم أن القانون المدني يعتبر الحيازة في ذاتها؛ أي غير الممتدة زمنياً، قرينة على الحق العيني، ولكنها قرينة بسيطة تقبل إثبات العكس^(٤٧). أما في التقادم المثبت للحق فقد عدَّ الحيازة الممتدة لخمس عشرة سنة دليلاً قاطعاً على الحق العيني لا يجوز إثبات عكسه، ويحكم للحائز بأنه صاحب الحق منذ بدء الحيازة بصرف النظر عن مدى مطابقتها ذلك للحقيقة.

وهذا الأثر الخطير للحيازة المتجاوز لخطورة قاعدة الحيازة في المنقول سند

(٤٥) هذا الشرط مطلوب في دعاوى الحيازة الثلاث.

(٤٦) راجع ما سبق في الفرع الثاني من المطلب الأول من المبحث الثاني.

(٤٧) راجع ما سبق في الفرع الأول من المطلب الأول من المبحث الثاني.

الحائز من حيث شموله للعقار بقيمته الكبيرة، بالإضافة إلى المنقول وشموله لجميع أنواع الحقوق العينية القابلة للحيازة بما فيها حق الارتفاق - لا يشترط فيه وجود سبب صحيح لدى الحائز ولا حسن نيته؛ فكل ما هو مطلوب إثبات حيازة الحق العيني لمدة خمس عشرة سنة على الأقل. وحتى لا تكون الحيازة في هذه الحالة وسيلة لاغتصاب الحقوق تطلب القانون من الحائز أن ينكر حق الغير ويدعي الحق لنفسه، ولا يلزم ببيان سبب حقه؛ إذ إن الحائز - وفقاً للتقادم المثبت - لا يحوز لكسب الحق، بل لأنه صاحب الحق بالفعل، وتحقق لديه، قبل الحيازة أو مع بدئها، سبب من أسباب كسب الحق، فالحيازة الممتدة أقوى دليل على وجود الحق؛ ومن ثم لا حاجة لمطالبته بتقديم دليل آخر؛ إذ إنه لا ينقصه سوى سند الحق، وهو ما يقدمه له نظام التقادم المثبت للحق. ولا يقبل من خصم الحائز تقديم الدليل على أنه هو صاحب الحق؛ فالمادة ٩٣٥ من القانون المدني تقيم قرينة قانونية قاطعة لمصلحة الحائز بأنه صاحب الحق، ولا يمكن دحضها إلا بإقرار الحائز دون حلف اليمين أنه ليس صاحب الحق^(٤٨).

ويعد حق الملكية مجالاً خصباً للتقادم المثبت للحق، وخصوصاً إذا كان محل الحيازة عقاراً. أما في المنقولات فلا يلجأ إليها إلا إذا لم تتحقق شروط قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز؛ إما لعدم وجود السبب الصحيح، وإما لسوء نية الحائز إذا امتدت حيازته لخمس عشرة سنة، وهي مدة طويلة بالنسبة للمنقولات؛ إذ غالباً ما تستهلك أو تبلى أو تقل قيمتها مع مرور الزمن؛ ومن ثم يندر وقوعها.

أما بالنسبة لحقوق الانتفاع والاستعمال والسكنى فيصعب تصور وقوعها من الناحية العملية؛ ذلك أنه إذا حاز الشخص عقاراً أو منقولاً مدة خمس عشرة سنة فمن البديهي بعد هذه المدة الطويلة عدم وقوفه عند حد القول؛ إنه حائز لحق انتفاع أو استعمال أو سكنى فحسب، مادام الباب أمامه مفتوحاً للقول إنه حائز لحق ملكية؛ فهو غير مطالب بإثبات وجود سبب صحيح لحيازته ولا حسن نيته^(٤٩). ويضرب بعض الفقه^(٥٠) مثلاً أقرب للوقوع، وهو أن يؤجر صاحب حق الانتفاع حقه للغير فيغير المستأجر صفة حيازته من حيازة عرضية إلى حيازة أصلية لحق انتفاع^(٥١)، ويستمر على هذا النحو مدة

(٤٨) حسام الدين الأهواني: المرجع السابق، ص ٥٤٠.

(٤٩) عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، المرجع السابق، ص ١٢٠٧.

(٥٠) عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، المرجع السابق، ص ١٢٠٧.

(٥١) مع مراعاة المادة ٩١٠ من القانون المدني.

خمس عشرة سنة، فيثبت له حق انتفاع بالحياسة. ونضيف إلى ذلك أن من شروط التقادم المثبت للحق في القانون الكويتي أن يقوم الحائز بإنكار حق الغير وادعاء الحق لنفسه، وقد يجد الحائز حرجاً أو مانعاً قانونياً لادعائه بملكية الشيء؛ إذ يرى أن مصلحته في الادعاء بحق عيني آخر^(٥٢).

ويختلف الأمر بالنسبة لحياسة حق ارتفاق حيث تكثر تطبيقاته بين الجيران لتعلقه أولاً بالعقار، وعادة ما يبقى هذا الحق لفترات طويلة وليس فيه سيطرة على شيء، وإنما هو أعمال تمثل تعدياً على عقار مجاور لعقار الحائز. فإذا حاز شخص على عقار جاره حق ارتفاق كحق مطل أو حق مرور واستمر حائزاً له مدة خمس عشرة سنة^(٥٣)، فإن الحائز لحق الارتفاق يثبت له هذا الحق، ولعدم وجود أجل معين ينتهي به حق الارتفاق يستمر ما لم يتحقق سبب من أسباب انتهائه.

وأخيراً، فإن الرهن الحيازي يخضع أيضاً للتقادم المثبت للحق، سواء ورد على منقول أم عقار. ونرى مرور خمس عشرة سنة على الحياسة شرطاً لكسب حق رهن حيازي تعدد مدة طويلة جداً، وهو ما وجد إلا لضمان تنفيذ التزام معين، والالتزامات تنتهي بتنفيذها؛ ومن ثم ينتهي معها الرهن الحيازي، كما تنتهي بالتقادم المسقط عند عدم تنفيذها بمرور خمس عشرة سنة إن لم يكن لمدة أقل؛ وهو ما يعني تضاول فائدة الحياسة في كسب حق الرهن الحيازي وفقاً لقاعدة التقادم المثبت للحق بمضي المدة.

(٥٢) ففي أملاك الدولة الخاصة نجد أن الدولة تقرر للمواطنين حق انتفاع كالشاليهات المطلة على البحر والمزارع والقسائم الصناعية وتحصل بين المواطنين أنفسهم نزاعات بشأن حياسة حق الانتفاع بها، وهم وإن كانوا لا يستطيعون التمسك بالحياسة تجاه الدولة وفقاً للمادة ٩٠٦ من القانون المدني التي لا تعتد بحياسة الغير لأموال الدولة فإنهم يتمسكون بالحياسة في غير حق الملكية بعضهم تجاه بعض في حالة تجاوزهم للأرض المخصصة لهم؛ يراجع في هذا الشأن: طعن رقم ٢٨١ لسنة ٢٠٠٥ مدني، ٢٠٠٧/١/٢٩، منشور في أنظمة صلاح الجاسم، وانظر أيضاً: طعن بالتميز رقم ٢٧٦ لسنة ٢٠٠١، جلسة ٢٠٠٢/١/٢١، سابق الإشارة إليه، ولمزيد من التفصيل في شأن حياسة أراضي الدولة انظر: جابر محبوب علي وفايز عبد الله الكندري، في مؤلفهما: اكتساب الملكية بوضع اليد في العلاقة بين الدولة والأفراد، مجلس النشر العلمي بجامعة الكويت سنة ٢٠٠٥.

(٥٣) ومثال ذلك أن يترك الجار جاره في أن يفتح مطلاً عليه بأقل من المسافة القانونية تسامحاً منه، وغالباً يستمر هذا الأمر لفترات طويلة ولكن يحد من ذلك ما نصت عليه المادة ٩٠٧ من القانون المدني من أن الحياسة لا تقوم بعمل يتحملة الغير على سبيل التسامح، وهذا ما يحصل عادة بين الجيران في سبيل المحافظة على حسن الجوار. انظر في هذا الشأن: منصور مصطفى منصور: المرجع السابق، ص ٢٧٤؛ حيث يرى أنه على الرغم من عموم هذه المادة فإنه يرى أنها خاصة بحياسة حقوق الارتفاق.

الخاتمة

تعد الحيابة المظهر الخارجي للحق العيني، وفي حمايتها استقرار للتعاملات في المجتمع، وتمنع الأفراد من اللجوء إلى العنف وإقامة العدالة لأنفسهم. وإذا كان يستفيد منها من لم يكن صاحب حق، فتلك ضريبة التيسير على صاحب الحق في إثبات حقه؛ ذلك أن الحيابة وضع مريح بالنسبة لصاحب الحق؛ فيكفيه أن يثبت بدء الركن المادي للحيابة حتى يفترض القانون ركنها المعنوي واستمرارها، وافترض حسن نيته ووجود سبب صحيح لديه. وكل ذلك يمهد الطريق أمام الحائز لإثبات حقه، بل في كسب الحق العيني على المنقول أيضاً إذا عجز خصمه عن إثبات حقه، وأكثر من ذلك يثبت له الحق بمرور خمس عشرة سنة على الحيابة، ولا يقبل من خصمه إثبات عكس ذلك بشرط أن ينكر حق خصمه ويدعي الحق لنفسه. كما أنه يكسب ملكية ثمار الشيء التي قبضها إذا لم تؤد الحيابة إلى كسب الحق وكان حسن النية. وهذه الأهمية الكبيرة للحيابة لا تقتصر على حق الملكية الذي يعد أقوى الحقوق العينية من حيث تضمنه جميع السلطات التي يقرها القانون لصاحب حق عيني للانتفاع بالشيء وفي دوامها، فالحيابة تطبق أيضاً على الحقوق العينية الأخرى مادام الشيء محل الحق قابلاً للحيابة، ويشمل ذلك جميع الحقوق العينية الأصلية. أما الحقوق العينية التبعية فتقتصر الحيابة فيها على حق الرهن الحيازي، حتى إن مسماه مشتق من الحيابة، ولا تشمل الحيابة حق الرهن الرسمي ولا حق الامتياز.

وفي هذا البحث قارنا بين الحيابة في مختلف الحقوق العينية القابلة للحيابة، وتوصلنا إلى النتائج والتوصيات الآتية:-

١- عدم اختلاف شروط الحيابة باختلاف نوع الحق العيني مع مراعاة طبيعة كل حق عيني والتي تؤثر في ماهية تلك الشروط :

إن وحدة شروط قيام الحيابة بالنسبة لجميع الحقوق العينية أظهر أهمية معرفة سلطات كل صاحب حق عيني، وهي تختلف من حق إلى آخر؛ ذلك أن تمييز نوع الحق العيني المحوز يكون من خلال سلطات صاحب الحق، التي تظهر في صورة أعمال مادية وقانونية يباشرها الحائز على الشيء محل الحق، فأصبحت تلك الأعمال تقوم بدور في تمييز نوع الحق العيني، يضاف إلى دورها في إثبات قيام الحيابة، وهذه الأعمال تمثل الركن المادي في الحيابة، وهي أهم ركن فيها، وماعدا ذلك من شروط الحيابة يفترضها القانون في جانب الحائز وفقاً لما تقدم ذكره.

ولما كانت سلطات صاحب الحق العيني تتداخل في مختلف الحقوق العينية وجدت صعوبة في الاعتماد على الركن المادي وحده لمعرفة نوع الحق العيني المحوز في بعض الحالات، وعندئذ يتم اللجوء إلى الركن المعنوي، وهو نية الحائز من وراء الحيازة، أيقصد حيازة حق ملكية أم حيازة حق عيني آخر؟

٢- المساواة بين الحقوق العينية فيما يتعلق بآثار الحيازة مع مراعاة طبيعة كل حق عيني والتي تؤثر في تلك الآثار:

في تنظيمه لآثار الحيازة لم يميز القانون بينها بحسب نوع الحق العيني؛ ومن ثم ساوى في ذلك بين جميع الحقوق العينية القابلة للحيازة عند كسبها بالحيازة على الرغم من تفاوتها من حيث المزايا والسلطات التي يمنحها الحق العيني لصاحبه، ولاشك أن الحائز سيختار أفضلها، وهو حق الملكية، فلا يوجد سبب يجعله يختار الحق الأقل أهمية في حين أن الباب مفتوح أمامه للحصول على الحق الأكبر، حتى وإن كان الشيء محل الحيازة واحداً؛ فكونه مالكا له يجعل حقه دائماً ما بقي الشيء موجوداً، بخلاف باقي الحقوق العينية التي تتصف بالتأقبت، وحق الملكية يعطيه جميع السلطات التي يخولها القانون لصاحب حق عيني للحصول على منافع الشيء، بالإضافة إلى أن حق الملكية يجعله بمنأى عن تدخلات المالك، وهذا الأمر هو الذي جعل اللجوء إلى الحيازة منصباً على حق الملكية دون سواها من الحقوق العينية الأخرى، وأدى إلى اهتمام الفقه به دون سائر الحقوق العينية.

ومع ذلك قد يجد الحائز نفسه مجبراً على الادعاء بحق عيني خلاف حق الملكية في الحالة التي يشترط فيها القانون وجود سبب صحيح لحيازته وفقاً لقاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز عندما يتضمن سنده حقاً غير حق الملكية.

٣- عدم مراعاة القانون لطبيعة الحقوق العينية غير حق الملكية من حيث إنها حقوق مؤقتة:

تثير حيازة الحقوق العينية - عدا الملكية - مسألة مدة اكتساب الحق العيني بالحيازة؛ فتلك الحقوق مؤقتة بطبيعتها؛ ومن ثم لا بد من القول: إن مدة حقوق الانتفاع والاستعمال والسكنى المكتسبة بالحيازة هي مدة حياة صاحب الحق؛ وهو ما يعني انقضاء الحق بوفاته. كما تنتهي أيضاً بانتهاء المدة المتفق عليها، فهي حقوق بالضرورة مؤقتة، فإذا ما انتهت عادت هذه الحقوق المقتطعة من الملكية لصاحب الحق. أما حق

الارتفاق فيكون حقاً مرتبطاً بوجود العقار المخدم وليس بشخص صاحب حق الارتفاق. وبالنسبة إلى حق الرهن الحيازي فينقضي بانقضاء الدين الذي يضمن تنفيذه.

٤- توصية:

بناء على ما سبق فإننا نرى تقصير مدة التقادم المثبت للحق العيني لتصبح خمس سنوات لحقوق الانتفاع والاستعمال والسكنى والارتفاق والرهن الحيازي، والإبقاء على مدة التقادم الطويل، وهي خمس عشرة سنة لتطبق على حق الملكية فقط، وهذا الأمر يسهم في حل إشكالية أن عدم استخدام الحق العيني، خلاف حق الملكية، من قبل صاحبه لمدة خمس عشرة سنة يسقط هذا الحق؛ ومن ثم يرجع الشيء للمالك، فكيف يستقيم ذلك إذا كان هناك حائز للشيء للمدة نفسها؛ حيث يثبت له أيضاً حق عيني على الشيء بالحيازة لمدة خمس عشرة سنة، فأيهما يفضل: حق المالك بالتقادم المسقط للحق أم حق الحائز بالتقادم المثبت للحق؟

قائمة المراجع

- إبراهيم أبو الليل: الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية، مجلس النشر العلمي بجامعة الكويت، الطبعة ٢٠٠٩؛ الحقوق العينية التبعية، الناشر نفسه طبعة ٢٠١٠.
- إسماعيل غانم: الحقوق العينية الأصلية، الجزء الثاني، موجز في أسباب كسب الحقوق العينية الأصلية، مكتبة عبدالله وهبة سنة ١٩٦٥.
- جابر محجوب وسامي الدريعي وخالد الهندياني: حق الملكية في القانون الكويتي، طبعة ٢٠١٢.
- جابر محجوب وفايز الكندري: اكتساب الملكية بوضع اليد في العلاقة بين الدولة والأفراد، مجلس النشر العلمي بجامعة الكويت، طبعة ٢٠٠٥.
- حسام الدين الأهواني: أسباب كسب الملكية في القانون المدني الكويتي، منشورات ذات السلاسل، الطبعة الأولى ١٩٨٧.
- حسين الرشيدى: ماهية العنصر المعنوي في الحيازة ومدى أهميته، بحث منشور في مجلة المحامي الصادرة عن جمعية المحامين الكويتية، السنة ٣٥، العدد الثاني، يونيو ٢٠١١.
- محمد شكري سرور: موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني الكويتي، مطبوعات جامعة الكويت، الطبعة الثانية ١٩٩٨.
- محمد أحمد عابدين: التقادم المكسب والمسقط في القانون، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، طبعة ٢٠٠٢.
- منصور مصطفى منصور: حق الملكية في القانون المدني المصري، مكتبة عبدالله وهبة، مصر ١٩٦٥.
- عبد المنعم البدرابي: الحقوق العينية الأصلية، دار الكتاب العربي بمصر، طبعة ١٩٥٦.
- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، الأجزاء ٨، ٩، ١٠، منشأة المعارف بالإسكندرية، طبعة ٢٠٠٤.
- المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي، إدارة الفتوى والتشريع، الطبعة الرابعة ٢٠٠٤.
- أنظمة صلاح الجاسم www.saljas.com . ف

The feasibility of possession in gaining rights in rem Between the right of ownership and other rights

Dr. Saleh Nasser Al-Otaibi

Abstract:

When explaining the provisions of possession, the focus is usually on them as one of the reasons for acquiring the right of ownership, and sometimes with reference to their application to other rights in rem and to their futility in regards to the right of ownership. The research shows that possession is applied to only six types of the eight rights in rem, due to excluding the right to formal mortgage and lien. The research conducted a comparison between the right of ownership on the one hand and the rest of the possession rights in rem, which are: usufruct, use, housing, easement and possession. This comparison resulted in indicating that there are no differences between them with regard to the terms of tenure and their effects. This has also resulted in the holder's preference of the property right over the remaining rights in rem, because it achieves greater advantages and authority for him to benefit from the concerned right. The research concluded with a suggestion that the tenure conditions be mitigated in relation to the acquisition of rights in rem besides the right of ownership.