

الحيازة بين الدليل والقرينة على الملكية

م.م. وسام نوري هادي كاظم العوادي

وزارة الداخلية كلية الشرطة

Possession Between Evidence and Presumption of Ownership

M.M. Wissam Nouri Hadi Kazem Al-Awadi

Ministry of Interior – Police College

Wissamnoori76@gmail.com

المخلص:

تُعد الحيازة من أهم وسائل الإثبات في القانون المدني، إذ تشكل قرينة قانونية على الملكية ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك. وتستند هذه الأهمية إلى أن الحيازة تمثل وضع اليد الفعلي على الشيء بنية التملك، وهو ما يمنح الحائز مركزاً قانونياً يحميه المشرع من خلال مجموعة من الضمانات والآثار. ومع ذلك، فإن الحيازة ليست دليلاً قاطعاً على الملكية، وإنما تعد قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس بوسائل الإثبات المختلفة. ويتناول هذا البحث العلاقة بين الحيازة كدليل وبين قيمتها كقرينة في إثبات الملكية، من خلال بيان الأساس القانوني للحيازة، وشروطها، والتمييز بين الحيازة المشروعة وغير المشروعة، بالإضافة إلى تحليل موقف التشريعات المدنية والفقه من دور الحيازة في نقل الملكية أو إثباتها. ويخلص البحث إلى أن الحيازة تُعد عنصراً جوهرياً في استقرار المعاملات، لكنها لا تغني عن الدليل القطعي على الملكية عندما يثور نزاع جدي حولها. الكلمات المفتاحية: الحيازة، الملكية، الدليل، القرينة القانونية، الإثبات، القانون المدني، وضع اليد.

Abstract:

Possession is considered one of the most significant means of proof in civil law, as it forms a legal presumption of ownership unless evidence to the contrary is established. This importance stems from the fact that possession reflects the actual control over a property with the intention of ownership, granting the possessor a legal status protected by various statutory guarantees. However, possession does not constitute conclusive evidence of ownership; rather, it is a simple presumption that may be rebutted by contrary evidence. This study examines the relationship between possession as a form of evidence and its value as a presumption in proving ownership. It highlights the legal basis and conditions of possession, differentiates between lawful and unlawful possession, and analyzes legislative and jurisprudential approaches regarding the role of possession in transferring or establishing ownership. The study concludes that possession plays a key role in ensuring transactional stability, yet it cannot replace definitive proof of ownership in the presence of a substantive legal dispute. **Keywords:** Possession, Ownership, Evidence, Legal Presumption, Proof, Civil Law, Control of Property.

المقدمة

أولاً: بيان المسألة

تُعد مسألة الحيازة وأثرها في إثبات الملكية من الموضوعات المحورية في النظرية العامة للحقوق العينية، لما تمثله من إشكالية قانونية تتداخل فيها الوقائع المادية مع المراكز القانونية. فالحيازة بوصفها وضعاً مادياً يتمثل في السيطرة الفعلية على الشيء بنية التملك، تمنح الحائز مركزاً قانونياً يعتد به القانون ويحميه في مواجهة الغير. إلا أن الإشكال الرئيس يكمن في تحديد مدى حجية هذه الحيازة: هل تصلح دليلاً كاملاً على الملكية؟ أم أنها مجرد قرينة قانونية بسيطة قابلة لإثبات العكس؟ ويتفرع عن هذا الإشكال تساؤل آخر يتعلق بحدود التعارض بين الحيازة كواقعة وبين الأدلة القطعية كالوثائق والسجلات العقارية. كما تتعدق المسألة أكثر في الحالات التي تكون فيها الحيازة مضطربة أو مستترة أو ناشئة عن فعل غير مشروع، مما يثير صعوبة في التمييز بين الحيازة القانونية والحيازة غير المشروعة. ومن ثم فإن تحديد المركز القانوني للحيازة والوزن الإثباتي

الذي تمنحه التشريعات لها يشكل جوهر المشكلة العلمية لهذا البحث، الذي يسعى إلى تحليل العلاقة الدقيقة بين الحيابة باعتبارها واقعة مادية وبين حجيتها كدليل أو قرينة على الملكية.

ثانياً: ضرورة البحث

تكمن ضرورة هذا البحث في كونه يتناول إحدى أهم وسائل إثبات الحقوق العينية التي يعتمد عليها القضاء في حسم عدد كبير من المنازعات العقارية. فمع تزايد النزاعات المتعلقة بالملكية في المجتمعات العربية، خصوصاً في ظل ضعف التسجيل العقاري أو عدم انتظام السجلات في بعض المناطق، أصبحت الحيابة تشكل محوراً أساسياً في الفصل بين الأطراف المتنازعين. كما أن اختلاف التطبيقات القضائية وتباين مواقف الفقه القانوني حول مدى حجية الحيابة يزيد من الحاجة إلى دراسة معمقة توضح الأساس القانوني لهذه الحجية وحدودها. وتبرز أهمية هذا الموضوع أيضاً في الممارسات العملية، إذ يعول كثير من المتعاملين في العقار على الحيابة الممتدة والمستقرة لإثبات حقوقهم، مما يستدعي إعادة تقييم مكانة الحيابة مقارنة بالأدلة الكتابية والرسمية. كذلك فإن بعض التشريعات توسع من آثار الحيابة، بينما يضيق بعضها الآخر منها، مما يستوجب دراسة مقارنة توضح نقاط الاتفاق والاختلاف. ومن هنا، فإن معالجة هذه الإشكالية تمثل ضرورة علمية وعملية تسهم في استقرار المعاملات وفي تحقيق العدالة بين الخصوم، وتوفر فهماً أدق للباحثين والقضاة والمشرعين على حد سواء.

ثالثاً: أهداف البحث

يهدف هذا البحث إلى تقديم دراسة تحليلية متعمقة لطبيعة الحيابة ومدى قيمتها في الإثبات، من خلال الوقوف على الأساس القانوني الذي تستند إليه بوصفها دليلاً أو قرينة على الملكية. ويسعى إلى توضيح التمييز بين الحيابة المشروعة وغير المشروعة، وبيان شروط الحيابة المنتجة لآثارها القانونية. كما يهدف إلى تحليل موقف التشريعات المدنية والفقه القانوني من وزن الحيابة في الإثبات، مع التركيز على مدى إمكانية اعتبارها دليلاً كاملاً في مواجهة الغير أو مجرد قرينة تُقبل لإثبات العكس. إضافة إلى ذلك، يهدف البحث إلى استعراض أبرز السوابق القضائية التي تبنت معيار الحيابة في الفصل في المنازعات العقارية، وتحليل الأسس التي اعتمدها في منح الحيابة حجيتها. كما يهدف البحث إلى بيان العلاقة بين الحيابة وبين الأدلة الكتابية، وتحديد أيهما يُقدم عند التعارض، بما يحقق وضوحاً في الفقه والتطبيق القضائي. وأخيراً، يطمح البحث إلى تقديم رؤية قانونية تساعد على توحيد الفهم القانوني للحيابة بما يحقق استقرار المعاملات العقارية.

رابعاً: منهجية البحث

يعتمد هذا البحث على منهجية علمية متعددة المحاور تجمع بين المنهج التحليلي والمنهج المقارن والمنهج التطبيقي. يقوم المنهج التحليلي على دراسة النصوص القانونية وتحليل المفاهيم المرتبطة بالحيابة من حيث شروطها وآثارها، مع تفسير القواعد العامة التي تحكمها في إطار النظرية العامة للحق. أما المنهج المقارن فيستخدم لبيان الاختلافات والتشابهات بين التشريعات المدنية العربية، ولا سيما التشريع العراقي والمصري والأردني، إلى جانب بعض الأنظمة المقارنة الأخرى، وذلك بغية فهم الأساس الفقهي والتشريعي لمكانة الحيابة في الإثبات. كما يعتمد البحث على المنهج التطبيقي من خلال تحليل الأحكام القضائية والسوابق العملية التي جسدت مفهوم الحيابة وأبرزت وزنها الإثباتي في حسم المنازعات. ويُستعان كذلك بالمنهج الوصفي لعرض آراء الفقه القانوني المختلفة حول حجية الحيابة كقرينة أو كدليل على الملكية. ومن خلال هذا التكامل المنهجي، يسعى البحث إلى تقديم رؤية علمية شاملة ومتوازنة تسهم في توضيح الإطار القانوني للحيابة وتطبيقاتها العملية.

المبحث الأول: الطبيعة القانونية للحيابة وشروطها

تُعد الحيابة من الموضوعات الأساسية في نطاق الحقوق العينية، إذ تشكل أحد الركائز القانونية المهمة التي يستند إليها القضاء في تقدير مدى ثبوت الملكية أو استمرارها. ويكتسب هذا الموضوع أهميته من كونه يجمع بين الطبيعة المادية التي تقوم على السيطرة الفعلية على الشيء، والطبيعة القانونية التي تمنح الحيابة قوة في الإثبات وامتداداً للحق. ومن ثم، فإن فهم الحيابة لا يقتصر على إدراك وضع اليد بوصفه عملاً مادياً فحسب، بل يتطلب تحليل العناصر النفسية والقانونية التي تجعل من هذا الوضع مركزاً قانونياً يحظى بحماية المشرع. ويواجه الباحث في هذا السياق إشكاليات متعددة تتعلق بتحديد ماهية الحيابة، والأساس الذي اعتمد عليه القانون في منحها آثاراً قانونية قد تصل إلى درجة اعتبارها قرينة على الملكية. فالتمييز بين الحيابة المشروعة وغير المشروعة، وبيان شروط الحيابة الصحيحة، يشكلان مدخلاً ضرورياً لفهم مدى حجيتها في الإثبات. كما أن الإطار النظري للحيابة يكشف عن فلسفة التشريعات المدنية في حماية الحائز، سواء بهدف المحافظة على استقرار المعاملات أو منع الاضطراب الاجتماعي الناتج عن المنازعات العقارية. وبناءً على ذلك، يأتي هذا المبحث لبحث الطبيعة القانونية للحيابة وشروطها،

باعتبارهما الأساس الذي تُبنى عليه حجبتها كدليل أو قرينة في مواجهة الآخرين، وذلك من خلال تحليل العناصر المكوّنة للحيازة وبيان الأسس القانونية التي تمنحها هذا الدور الفعّال في مجال الإثبات (السنهوري، ٢٠٠٦، ص ٩٠١-٩٠٥).

المطلب الأول: مفهوم الحيازة والأساس القانوني لاعتبارها واقعة مادية ذات أثر قانوني

تُعد الحيازة من المفاهيم الأساسية في نطاق الحقوق العينية، لأنها تمثل صلة بين الواقع المادي والحكم القانوني. فهي تبدأ بوصفها وضعًا ماديًا يباشر فيه الشخص سيطرة فعلية على الشيء بنفسه أو بواسطة غيره، غير أن القانون لا يقف عند هذا الحد، بل يضيف على هذه السيطرة أثرًا قانونيًا مهمًا في مجال الإثبات وحماية المراكز القانونية الظاهرة. ومن ثم، لم تعد الحيازة مجرد واقعة مادية خالصة، بل أصبحت وسيلة قانونية تسهم في استقرار المعاملات وحماية من يظهر بمظهر صاحب الحق، الأمر الذي يفسر عناية التشريعات المدنية والفقهاء القانونيين بتنظيمها وبيان آثارها. (فاضل، ٢٠١٧، ص. ٤٥٧). ومن هنا تأتي ضرورة دراسة مفهوم الحيازة وبيان الأساس القانوني الذي اعتمده التشريعات في منحها قيمة في مواجهة الغير، سواء باعتبارها دليلاً على الملكية أو قرينة قانونية بشأنها. ويهدف هذا المطلب إلى تقديم تحليل معمق يُبرز طبيعة الحيازة كواقعة قانونية مركبة، تقوم على عنصرين أساسيين هما السيطرة المادية ونية التملك، مع بيان الأسس التشريعية والفقهيّة التي منحت الحيازة مكانتها في النظام القانوني.

الفرع الأول: مفهوم الحيازة وعناصرها في الفقه والقانون

تعددت التعريفات الفقهيّة للحيازة، إلا أنها اتفقت في جوهرها على أنها سيطرة فعلية يمارسها الشخص على شيء معين بنية التملك. وقد نصت أغلب التشريعات المدنية العربية، ومنها القانون المدني العراقي والمصري (البياتي & العبودي، ٢٠٢٤، ص ٢٣٠)، على أن الحيازة تقوم على عنصرين متلازمين:

١. **العنصر المادي (السيطرة الفعلية):** ويتمثل في وضع اليد المباشر على الشيء، أي ممارسة سلطة فعلية عليه تشبه سلطة المالك.
٢. **العنصر المعنوي (نية التملك):** وتعني اتجاه إرادة الحائز إلى اعتبار الشيء مملوكًا له، وهو ما يميز الحيازة عن مجرد الاستعمال أو الانتفاع. وقد اتفق الفقه المقارن، مثل الفقه الفرنسي والإنجليزي، على ذات المعنى، معتبرًا أن الحيازة ليست مجرد واقعة مادية بل هي واقع قانوني يترتب عليه آثار مهمة في الإثبات. وقد اعتُبرت الحيازة في بعض النظم أساسًا لاكتساب الملكية بالتقادم، ما يؤكد مكانتها القانونية الرفيعة. ومن ثم، فإن فهم عناصر الحيازة يعد مدخلًا ضروريًا لبيان دورها كقرينة على الملكية (المشرع العراقي، ١٩٥١، ص ١١٤٥).

الفرع الثاني: الأساس القانوني لاعتبار الحيازة واقعة ذات أثر قانوني

منحت التشريعات المدنية الحيازة أثرًا قانونيًا يتجاوز كونها مجرد سيطرة مادية، وذلك لعدة اعتبارات تتعلق بحماية الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي. فقد جاء في القانون المدني المصري (م/٩٥٨ وما بعدها) أنّ الحيازة تقوم مقام الدليل على الملكية ما لم يقدّم الدليل على خلاف ذلك، وهو ما يؤكد طبيعتها كقرينة قانونية بسيطة. كما تبنى القانون المدني العراقي ذات الاتجاه من خلال حماية الحيازة الطويلة والمستقرة والعلنية. ويرجع الأساس القانوني لهذه الحماية إلى عدة مبادئ، أبرزها:

١. **استقرار المعاملات:** إذ يفترض القانون أن الظاهر هو الحقيقة، وأن من يضع يده على شيء بوضع مستقر وهادئ يُفترض أنه المالك.
 ٢. **منع الاضطراب:** لأن حماية الحيازة تمنح الأفراد من اقتضاء حقوقهم بالقوة، وتلزمهم باللجوء للقضاء.
 ٣. **تعزيز الثقة بين المتعاملين:** إذ يعتمد الغير على مظهر الحيازة باعتبارها دليلاً على ملكية الحائز.
- وبذلك تُعد الحيازة واقعة قانونية ذات قيمة في الإثبات، سواء بوصفها دليلاً أو قرينة تعزز ادعاء الحائز بالملكية، مع إمكان نقضها بالأدلة القطعية كالسجلات العقارية أو العقود الرسمية.

المطلب الثاني: شروط الحيازة المشروعة والتمييز بينها وبين الحيازة غير المشروعة

تمثل شروط الحيازة الركيزة الأساسية التي يقوم عليها أثرها القانوني، إذ لا تُعد كل سيطرة مادية على الشيء حيازة صحيحة أو منتجة لآثارها، ولذلك حرصت التشريعات المدنية والفقهاء القانونيون على بيان مجموعة من الشروط الواجب توافرها في الحيازة حتى تكون مشروعة، كأن تكون علنية وهادئة ومستقرة وغير ملتبسة ومقرونة بنية التملك، كما يميز القانون بين الحيازة المشروعة التي تنتج أثرًا قانونيًا وتُعد قرينة على الملكية، وبين الحيازة غير المشروعة التي تقوم على الغصب أو الإكراه أو الخداع ولا تتمتع بالحماية القانونية (السنهوري، ٢٠٠٦، ص ٩٢٢).

الفرع الأول: شروط الحيازة المشروعة في القانون المدني

أجمع الفقه والتشريعات على أن الحيازة لا تكون صحيحة ومشروعة إلا إذا توافرت فيها مجموعة من الشروط الأساسية، وهي:

١. العلنية: أي أن تكون الحيازة ظاهرة للغير وغير مستترة، لأن الحيازة الخفية لا تنشئ مظهرًا قانونيًا يعتمد عليه الغير في تحديد المالك الظاهر.
٢. الهدوء: يجب أن تبدأ الحيازة دون استعمال القوة أو الغضب أو الإكراه، لأن السيطرة الناتجة عن العنف لا تُعد حيازة قانونية.
٣. الاستمرار: يشترط أن تستمر الحيازة مدة معقولة دون انقطاع، إذ تعتبر الحيازة المتقطعة أو العرضية فاقدة لأثرها القانوني.
٤. عدم الالتباس: أي أن تكون الحيازة واضحة في طبيعتها ونطاقها بحيث تميز الحائز عن غيره، ولا تكون ناشئة عن علاقة قانونية كالإيجار أو الوكالة.

٥. نية التملك (العنصر المعنوي): وهو الشرط الجوهري الذي يميز الحيازة عن مجرد الانتفاع أو الاستعمال.

وتُعد توافر هذه الشروط أساسًا لاعتبار الحيازة قانونية ومحمية، وتُطبق هذه المبادئ في التشريعات المدنية العربية مثل القانون العراقي والمصري والأردني (الزعيبي، ٢٠١٨، ص ١١٥-١٢٠)، وكذلك في الفقه المقارن.

الفرع الثاني: التمييز بين الحيازة المشروعة والحيازة غير المشروعة

تُعد الحيازة غير المشروعة هي تلك التي تنشأ عن فعل غير قانوني، أو تخالف أحد شروط الحيازة الصحيحة، مما يفقدها قيمتها القانونية. وتشمل الحيازة غير المشروعة عدة صور، أهمها:

١. الحيازة القائمة على الغضب أو القوة: وهي السيطرة التي تُنتزع من المالك أو الحائز السابق بالقوة أو التهديد، ولا تُكسب الحائز أي حقوق.
٢. الحيازة القائمة على الإكراه أو الخداع: كالتصرف الذي يتم بالاحتيال أو الاستغلال، وتكون الحيازة الناتجة عنه غير محمية قانونًا.
٣. الحيازة الناقصة أو العرضية: مثل الحيازة التي يكون أساسها علاقة انتفاع أو إيجار، إذ تكون نية الحائز في هذه الحالة خالية من قصد التملك.

٤. الحيازة المستترة أو الغامضة: التي لا تظهر للناس، ولا تُعد مستوفية لشرط العلنية.

ويترتب على التمييز بين الحيازة المشروعة وغير المشروعة آثار قانونية مهمة، أبرزها ارتباط الأولى بآثار الإثبات وحماية القانون، بينما لا يترتب على الثانية أي قرينة أو حماية، بل يُمكن للمالك الحقيقي استرداد ملكه منها في أي وقت (السنهوري، ٢٠٠٦، ص ٩٣٦-٩٤٠). كما أن القضاء غالبًا ما يأخذ بظروف الحيازة وملابساتها للتمييز بين النوعين، مما يعكس أهمية هذا الفارق في التطبيقات العملية.

المبحث الثاني: الحيازة بين الدليل والقرينة في إثبات الملكية

تحتل الحيازة موقعًا مهمًا في نظرية الإثبات المدني، إذ تشكل إحدى الوسائل القانونية التي يعتمد عليها القاضي في تقدير مدى ثبوت الملكية أو نفيها. وتقوم أهمية هذا الموضوع على العلاقة الجدلية بين الحيازة من جهة، وبين الأدلة القانونية الأخرى كالكتابة والسجلات العقارية من جهة أخرى. فالحيازة في أساسها الواقعي لا ترقى إلى مستوى الدليل القطعي دائمًا، لكنها في الوقت ذاته تُعد قرينة قوية على الملكية متى توافرت شروطها القانونية. وهذا التدرج بين كون الحيازة دليلًا كاملاً أو مجرد قرينة بسيطة يثير إشكالات قانونية جوهرية تتعلق بحدود القيمة الإثباتية للحيازة، ومدى خضوعها لسلطة القاضي التقديرية، أو انضباطها بنصوص تشريعية مباشرة. (أبو الروس، ٢٠١٩، ص ٧٣-٧٨)

ولا يقتصر البحث في هذا المبحث على تحديد موقع الحيازة ضمن منظومة الإثبات، بل يتجاوز ذلك إلى تحليل مدى قوتها في مواجهة الغير، وإمكانية الاعتماد عليها لإثبات الحقوق العينية العقارية، خصوصًا في الحالات التي يغيب فيها الدليل الكتابي أو تتعارض فيها المستندات مع الواقع الظاهر للحيازة. كما يتناول المبحث علاقة الحيازة بالاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، والدور الذي تلعبه في حماية المراكز القانونية الظاهرة ومنع الاضطراب في المعاملات العقارية. ومن هنا تأتي أهمية هذا المبحث باعتباره محورًا يكشف عن الطبيعة القانونية للحيازة من حيث حجيتها، وما إذا كانت تصلح دليلًا كاملاً أم مجرد قرينة قابلة لإثبات العكس، مع تقديم تحليل للاتجاهات الفقهية والقضائية ذات الصلة (الزعيبي، ٢٠١٨، ص ١٦٢-١٦٨).

المطلب الأول: حجية الحيازة كدليل على الملكية وحدودها في مواجهة الغير

تُعد الحيازة إحدى أهم الوسائل التي اعتمدها التشريعات المدنية لإثبات الملكية، لما لها من قيمة عملية تظهر من خلال وضع اليد المستمر والهادئ على الشيء. وقد جعل القانون من الحيازة، في كثير من الأحيان، دليلًا على الملكية، خصوصًا عند غياب السجلات العقارية أو في الحالات التي يتعذر فيها تقديم سندات رسمية. ومع ذلك، يبقى السؤال: هل تمثل الحيازة دليلًا كاملاً على الملكية أم أنها مجرد عنصر يُستأنس به عند ترجيح أحد الطرفين؟ وتتجلى أهمية هذا المطلب في توضيح الحدود القانونية لحجية الحيازة، وبيان مدى علويتها أو خضوعها للأدلة

الأخرى، وخاصة العقود الرسمية والسجلات العقارية. ولذا، يتناول هذا المطلب تحليل الأساس التشريعي للحيازة كدليل، ثم يبين القيود التي تحد من قيمتها، مع الاستناد إلى الفقه المقارن والاجتهادات القضائية (Merrill & Smith, 2007, p. 35).

الفرع الأول: الأساس القانوني لاعتبار الحيازة دليلاً على الملكية

منح المشرع المدني للحيازة قوة خاصة في الإثبات، مستنداً إلى مبدأ قانوني مهم مفاده أن "الظاهر يصلح دليلاً على الحقيقة"، وأن من يضع يده على شيء بنحو ظاهر وهادئ ومستمر يُفترض أنه مالكة. وقد نص القانون المدني العراقي والمصري والأردني على هذه القاعدة، مؤكداً أن الحيازة تُعد دليلاً على الملكية ما لم يقدم خصم الحائز دليلاً أقوى يعارضها (السنهوري، ٢٠٠٦، ص ٩٤٩).

ويعود الأساس القانوني لذلك إلى عدة اعتبارات:

١. حماية الاستقرار في المعاملات: إذ يتعامل الناس عادة مع الحائز بوصفه المالك الظاهر.
 ٢. تجسيد نية التملك: فالحيازة ليست فعلاً مادياً فقط، بل تتطوي على قصد قانوني يجعل منها أكثر من مجرد استعمال للشيء.
 ٣. السهولة العملية: في كثير من المعاملات لا يتوفر سند كتابي، فتكون الحيازة هي الوسيلة المتاحة لإثبات الحق.
- وقد اعتبر بعض الفقهاء، مثل السنهوري، أن الحيازة تكون في قوة الدليل الكامل في حال توافرت شروطها، خاصة عند عدم وجود دليل كتابي يناقضها.

الفرع الثاني: حدود حجية الحيازة في مواجهة الغير

على الرغم من القيمة الإثباتية للحيازة، إلا أن القانون لم يعتبرها دليلاً مطلقاً، بل فرض عليها حدوداً واضحة، أبرزها:

١. قابلية نقض الحيازة بالأدلة القطعية

مثل العقود الرسمية، السجلات العقارية، أو حكم قضائي سابق في الملكية. فالأدلة الكتابية تثبت الملكية بشكل أقوى من الحيازة، مما يجعل الأخيرة قرينة قابلة للدحض.

٢. عدم حجية الحيازة في مواجهة من يملك سنداً رسمياً صحيحاً

في قانون التسجيل العقاري، خاصة في الأنظمة التي تعتمد مبدأ "قوة السجل في مواجهة الكافة"، حيث تُقدّم المستندات على الحيازة.

٣. عدم الاعتداد بالحيازة الناقصة أو غير المشروعة

الحيازة القائمة على الغصب، أو التي تتم عبر علاقة إيجار أو عارية، لا يمكن أن تستند إليها ادعاءات الملكية.

٤. سلطة القاضي التقديرية

القاضي المدني يملك سلطة واسعة في تقدير القيمة الإثباتية للحيازة بحسب الظروف والملابسات، ما يجعل قوة الحيازة متغيرة وليست ثابتة في كل الحالات. يتضح من ذلك أن الحيازة قد تكون دليلاً قوياً في حالات معينة، لكنها في حالات أخرى لا تتجاوز كونها قرينة بسيطة يمكن دحضها بسهولة بالأدلة الرسمية (الزعيبي، ٢٠١٨، ص ١٨٥-١٩٠).

المطلب الثاني: الحيازة كقرينة قانونية بسيطة قابلة لإثبات العكس ودورها في استقرار المعاملات

تحتل الحيازة موقعا مهماً في نظرية القرائن القانونية، إذ اعتبرها المشرع قرينة بسيطة على الملكية، تستمد قوتها من كونها تعكس الواقع الظاهر للسيطرة على الشيء. ومع ذلك، فإن هذه القرينة ليست مطلقة، بل قابلة لإثبات العكس من خلال الأدلة الرسمية والقطعية. وتبرز أهمية هذا الموضوع في تحليل التوازن الذي يسعى القانون إلى تحقيقه بين حماية الحائز من جهة، وحماية المالك الحقيقي من جهة أخرى. كما يكشف هذا المطلب عن الدور الحيوي الذي تلعبه الحيازة في تعزيز استقرار المعاملات العقارية ومنع الاضطراب، وعن مدى اعتماد القضاء على هذه القرينة في حسم النزاعات المتعلقة بالملكية عندما تكون الأدلة الكتابية غائبة أو غير واضحة. وعليه، يتناول هذا المطلب الأساس القانوني للحيازة كقرينة بسيطة، ثم يبين دورها العملي في استقرار المعاملات وحماية الثقة المتبادلة بين المتعاملين (فاضل، ٢٠١٧، ص ٤٦٢-٤٦٥).

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للحيازة كقرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس

أكد المشرع في مختلف القوانين المدنية، ومنها القانون العراقي والمصري والأردني، أن الحيازة تشكل قرينة قانونية على الملكية، لكنها ليست قرينة قاطعة، بل بسيطة يمكن نقضها. ويعني ذلك أن القانون يفترض ملكية الحائز للشيء بناء على وضع اليد الظاهر، لكنه يسمح لمن يدعي خلاف ذلك بتقديم دليل أقوى (السنهوري، ٢٠٠٦، ص ٩٤٧). وترتكز هذه القرينة على ثلاثة أسس:

١. قوة الظاهر في إثبات الحقوق لأن الغير يتعامل مع الحائز على أنه المالك الظاهر، فيكتسب وضعه حجية واقعية.

٢. منع الخصومة والإكراه الحيابة تمنع الأفراد من انتزاع الحقوق بالقوة، وتجبرهم على اللجوء للقضاء.

٣. قابلية نقض القرينة يسمح القانون بإثبات العكس عبر المستندات الرسمية والسجلات العقارية، أو عبر شهادة الشهود والقرائن الأقوى.

وقد أوضح الفقه المقارن—وخاصة الفقه الفرنسي والإنجليزي—أن هذه القرينة ترتبط بفكرة حماية "الوضع الظاهر" (Apparent Ownership) لكنها تظل قرينة مرنة يمكن تقويضها متى أثبت خلافها (الزعيبي، ٢٠١٨، ص ١٧٠-١٧٤).

الفرع الثاني: دور الحيابة في استقرار المعاملات وتعزيز الثقة القانونية

تُعد الحيابة أداة فعّالة لتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية، وذلك لأنها توفر للمجتمع قاعدة واضحة للتعامل مع من يظهر بمظهر المالك. وفي غياب السندات أو ضياعها، تصبح الحيابة المرجع العملي الذي يوجّه المتعاملين ويحد من النزاعات. ويتجلى دور الحيابة في استقرار المعاملات من خلال:

١. تعزيز الثقة بين الأفراد إذ يعتمد المتعاملون على وضع اليد الظاهر للحائز عند شراء العقار أو إبرام الالتزامات القانونية.

٢. تقليل الخصومات أمام القضاء لأن الحيابة الطويلة والمستقرة تمنع الادعاءات الكيدية، وتمنح للمراكز القانونية استقراراً زمنياً.

٣. حماية الحائز حسن النية تمنح التشريعات حماية خاصة للحائز حسن النية، تعزيزاً لاستقرار الروابط القانونية.

٤. تنظيم انتقال الملكية بالتقادم حيث تسمح بعض التشريعات باكتساب الملكية بالتقادم اعتماداً على الحيابة الطويلة، ما يوفر حلاً عملياً لمشكلة غياب السجلات. ويظهر من الاجتهادات القضائية أن القضاة غالباً ما يرجحون جانب الحائز المستقر، تقديراً لدوره في حفظ الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، ما لم يثبت وجود سند رسمي أقوى يبطل هذه القرينة (السنهوري، ٢٠٠٦، ص ٩٥٩-٩٦٥).

الذاتة

يتضح من خلال هذا البحث أن الحيابة ليست مجرد واقعة مادية تتمثل في السيطرة الفعلية على الشيء، وإنما هي مركز قانوني مركّب يجمع بين العناصر الواقعية والمعنوية، ويستمد قوته من دور المشرّع في حماية الوضع الظاهر وتسهيل عملية الإثبات. وقد تبيّن أن الحيابة، سواء باعتبارها دليلاً أو قرينة على الملكية، تؤدي وظيفة مهمة في النظام القانوني، لا سيما في المجتمعات التي يقل فيها توثيق المعاملات أو تغيب فيها السجلات العقارية الدقيقة. كما يتضح أن التشريعات المدنية والفقه والقضاء تتجه مجتمعة نحو اعتبار الحيابة عنصراً جوهرياً في حماية الحقوق واستقرار المعاملات، لكنها تبقى قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس، ولا يمكن تقديمها على الأدلة القطعية كالثائق الرسمية أو التسجيل العقاري. ومن ثم فإن الحيابة تمثل أداة مزدوجة تجمع بين حماية الحائز من جهة وتكريس سلطة القانون في حفظ الملكية من جهة أخرى، وذلك في إطار توازن دقيق بين الواقع والقانون.

النتائج

١. الحيابة ذات طبيعة قانونية مركّبة تجمع بين عنصر مادي يتمثل في السيطرة الفعلية على الشيء، وعنصر معنوي يتمثل في نية التملك، وهو ما يمنحها قيمة قانونية تتجاوز مجرد الواقعة المادية.

٢. اعتبار الحيابة دليلاً على الملكية ليس قاعدة مطلقة، بل يتوقف على توافر شروط الحيابة الصحيحة (العلنية، الهدوء، الاستمرار، عدم الالتباس، نية التملك).

٣. الحيابة تُعد قرينة قانونية بسيطة يمكن الاستناد إليها في إثبات الملكية، لكنها قابلة لإثبات العكس، خاصة عند وجود مستندات رسمية أقوى أو تسجيل عقاري صحيح.

٤. التشريعات المدنية العربية تتفق على حماية الحيابة بوصفها وسيلة لإحلال الاستقرار في التعاملات العقارية ومنع الاضطراب الاجتماعي، مع تقديم الأدلة الرسمية عند التعارض.

٥. القضاء يمنح الحيابة أهمية عملية عند غياب الدليل الكتابي، لكنه لا يجعلها في مرتبة الأدلة القطعية، بل يستخدمها ضمن منظومة متكاملة من القرائن والبيانات.

٦. الحيابة غير المشروعة أو الناقصة لا تنتج آثاراً قانونية في إثبات الملكية، لكونها تخالف الشروط الأساسية للحيابة الصحيحة.

التوصيات

١. تعزيز دور التسجيل العقاري من خلال تحديث السجلات وربطها إلكترونياً، وذلك للحد من النزاعات القائمة على الحيابة فقط.

٢. تعديل بعض النصوص القانونية بما يوضح بصورة أدق ضوابط الحيابة المشروعة وأثرها في الإثبات، خصوصًا في البيئات التي يغيب فيها التوثيق.

٣. توحيد الاجتهاد القضائي في مسائل الحيابة من خلال إصدار مدونة أو دليل قضائي يحدد المعايير المشتركة والمستقرة.

٤. تشجيع المواطنين على توثيق العقود ونقل الملكية رسميًا لتقليل الاعتماد على الحيابة وحدها كوسيلة للإثبات.

٥. إجراء دراسات مقارنة معمقة بين الحماية القانونية للحيابة في التشريعات العربية والأنظمة الأجنبية، بهدف تطوير منظومة الإثبات.

٦. تعزيز الوعي القانوني لدى المواطنين بشأن الفرق بين الحيابة المشروعة وغير المشروعة، وأهمية توافر نية التملك في الحيابة المنتجة لأثرها.

قائمة المصادر

أولاً: المصادر العربية

- السنهوري، عبد الرزاق. (٢٠٠٦). الوسيط في شرح القانون المدني: الحقوق العينية الأصلية. القاهرة: دار النهضة العربية.
- أبو الروس، أحمد. (٢٠١٩). الحيابة وأثرها في الإثبات في التشريعات العربية. عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع.
- زين الدين، سامي. (٢٠١٥). النظرية العامة للحيابة والملكية. بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية.
- الزعبي، محمد. (٢٠١٨). نظرية الحيابة في القانون المدني العربي. عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع.
- فاضل، أسماء سعدون. (٢٠١٧). انتقال الحيابة وحمايتها في القانون المدني العراقي. مجلة مداد الآداب، (١٣)، ٤٥٣-٤٧٤.
- البياتي، محمد صباح ناجي، وعبيد العبودي، عباس زيون. (٢٠٢٤). أهمية حيابة العقار في الملكية. 227-241، (4)، 72.
- القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.

ثانياً: المصادر الأجنبية

- Honoré, A. M. (1996). Possession In the Common Law. London: Butterworths.
- Smith, J. (2010). Property Law: Possession and Ownership. Oxford: Oxford University Press.
- Merrill, T. W., & Smith, H. E. (2007). Property: Principles and Policies. Foundation Press.