

كسب الملكية عن طريق الحيازة - دراسة مقارنة

د. أحمد محمد أحمد الزين^(*)

بسم الله الرحمن الرحيم

مقدمة

تعتبر مسائل الحيازة من المسائل القانونية التي لها أهمية قصوى؛ بسبب انتشارها في الآونة الأخيرة، وانتشار الدعاوى المتعلقة بها مع ارتفاع أسعار الأراضي وسعي الإنسان وراء كسبها وحيازتها، وصارت تعنى كثيراً للأفراد والجماعات. من أجل ذلك؛ واستشعاراً بخطورة النتائج المترتبة عليه فقد أفردت الأنظمة القانونية المختلفة النصوص القانونية لمعالجة ظاهرة الحيازة وما ينجم عنها من مشكلات قانونية واجتماعية؛ فقد يؤدي النزاع إلى نوع من الإخلال بالأمن والطمأنينة العامة؛ وربما يتطور الأمر حولها إلى أكثر من ذلك فيأخذ شكلاً من أشكال العنف.

فعمدَ البحث إلى تناول موضوع الحيازة وأركانها وشروطها، وآثارها والدعاوى المترتبة عليها بالدراسة وصولاً لأهدافٍ قصدها، نظراً لأهمية الموضوع. وعلى هدى ذلك؛ وتحقيقاً لأهداف البحث بالمنهج المقارن، فيتعرض الباحث للقوانين السابقة التي تحكم الحيازة ويقارنها بالقوانين الموجودة من جانب، ثم يُنمِّمُ المقارنة مع القوانين الأخرى حتى تتضح الفروق واستخلاص أهم النتائج من جانبٍ آخر.

وفي ضوء مشكلة البحث ودراسة فروضه يتم تناول الدراسة في ثلاثة مباحث وخاتمة، وجاء في المبحث الأول: تناول ماهية الحيازة، فتم التعرض لتعريفها، وبيان أركانها وخصائصها، وفي المبحث الثاني: جاء تناول آثار الحيازة التي تؤدي إلى كسب

(*) أستاذ مساعد بقسم القانون، كلية الآداب والعلوم التطبيقية - جامعة ظفار، وكلية القانون - جامعة شندي.

الملكية، وفي المبحث الثالث جاء تناول دعاوى الحيازة الثلاثة، وفي الخاتمة يتم استعراض النتائج والتوصيات.

المبحث الأول

ماهية الحيازة

أولاً: تعريف الحيازة في اللغة.

جاء تعريفُ الحيازة في اللغة بأنه: الحوز والجمع، وكل من ضم شيئاً إلى نفسه فقد حازه وجمعه^(١)، وورد في تعريفها: الحوز والضم وكل من ضم شيئاً إلى نفسه من مالٍ أو غير ذلك فقد حازه حوزاً، وحازه إليه واحتازه من الحوز للأرض بأن يتخذها رجلاً، ويبين حدودها فيستحقها فلا يكون لأحدٍ حقٌ معه فذلك الحوز^(٢).

ويتضح مما تقدم: أن الحيازة وردت بمعنى الضم والجمع. أي: بمعنى الاستيلاء، والحيازة في الأرض تعني الاستيلاء عليها فلا يكون حقٌ لأحدٍ غير حائزها، والمعنى الذي نحن بصدده هو الاستيلاء والسيطرة المادية عليها، واستحقاقها له دون غيره.

ثانياً: تعريف الحيازة في القانون:

١- في القانون السوداني:

ورد تعريف الحيازة في الفقرة الأولى من المادة [٦٣١] من قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م والتي نصت على أن "الحيازة سلطة فعلية يباشرها الحائز بنفسه أو بواسطة غيره على شيء مادي بحيث تكون في مظهرها الخارجي، وفي قصد الحائز مزاولة للملكية، أو لحقٍ عيني آخر"^(٣).

وجاء في تعريف الحيازة: "أنها سلطة فعلية يباشرها الحائز بنفسه، والسلطة الفعلية تعني: أنها ليست إلا وضعاً مادياً يظهر الحائز بمظهر المالك"^(٤).

فالحيازة بهذا المعنى ليست إلا وضعاً مادياً متمثلاً في السيطرة الفعلية، أو عنصراً معنوياً متمثلاً في قصد الحائز لمزاوله للملكية وتظهره بمظهر المالك.

هذا وقد عرفت المادة [٧٦١] من القانون المدني السوداني لسنة ١٩٧١م: "أنها حال واقعية تنشأ عن سيطرة شخص على شيء أو على حق سيطرة فعلية بصفته مالكاً للشيء أو صاحب الحق عليه".

على أن هذا التعريف لا يختلف كثيراً عن التعريف الذي سبق إيرادُهُ - قبل قليل - في المادة [١/٦٣١] التي تمت الإشارة إليها، فتقوم الحيازة فيهما على عنصرين : ماديّ هو السيطرة الفعلية، ومعنويّ وهو نية الملك التي يمكن الوصول إليها من ظاهر حال ذلك الحائز يعرفه أصحابُ الشَّأن.

٢- في القانون المصري :

جاء تعريف الحيازة في المادة [٣٩٨] من القانون المدني المصري التي نصّت على : "أنَّها وضع مادي يسيطر الشخص به سيطرةً فعليةً على شيءٍ يجوز التَّعامل فيه، أو يستعمل بالفعل حقاً من الحقوق".

وجاء في تعريفها : "أنَّها وضعٌ ماديٌّ ينجم عن سيطرة شخصٍ سيطرةً فعليةً على حقٍّ، سواء كان الشخص صاحب الحق أم لم يكن، والسيطرة الفعلية على الحق تكون باستعماله عن طريق أعمال ماديةٍ يقتضيها مضمون ذلك الحق" (٥).

والتعريف الذي أورده المشرع المصري لا يختلف عمّا أورده المشرع السوداني في شيء؛ لا تتساقفهما مع طبيعة الحيازة التي تعني سيطرةً أو سلطةً فعليةً على شيء ماديّ، وتكون باستعماله عن طريق أعمال مادية، وهي مجموعة الأفعال التي يقوم بها المالك في العادة في استعمال حق الملكية، ويتصرف فيه تصرف المالك فيشيده أو يؤجره أو يقطن فيه، وثمّت عنصرٌ آخر وهو قصد التصرف، أو استعمال الحق.

على أن تعريف الحيازة قد ورد في إحدى السابقات القضائية السودانية في توافق تامٍّ مع القانون حيث ورد في تعريفها : "الحيازة حالٌ واقعيةٌ تنشأ عن سيطرة شخصٍ على شيء أو حقٍ سيطرةً فعليةً بوصفه مالكاً له، أو صاحب الحق عليه" (٦).

وعلى كلِّ فإن الحيازة تعني: السيطرة المادية، فالحائزُ يحرز الشيء في يده إحراراً مادياً، ويقوم فيه بالأعمال المادية ما يقوم به المالك عادةً في ملكه، فإذا كانت منزلاً سكنه، وإذا كانت أرضاً زراعية زرعها وانتفع بها، كما أنه يتصرف فيه بتصرفات الملاك عادةً، من بيع وهبة ورهن، وغيرها، ويَجِبُ أن يصحّب هذه الأعمال المادية نية التملك من الحائز.

ثالثاً : أركان الحيازة :

يمكن القول إن الحيازة تتكون من ركنين أساسيين؛ لا بد من توفرهما؛ لِنْتَجِ آثارها؛ وتؤدي إلى اكتساب الملكية، وهما: الركن المادي، والركن المعنوي.

أ- الركن المادي :

إن الركن المادي يعني السيطرة الفعلية أو السيطرة المادية على العقار، فهو يقوم بها ابتداءً دون أن تتحول له من شخصٍ غيره. أي: بغير أن يستمدّها من أحدٍ. وتتحقق هذه السيطرة بأن يحرز الحائز العقار إحراراً مادياً، ويباشر فيه الأعمال التي يقوم بها المالك في العادة، فإذا كان الشيء عقاراً قام بالسكن فيها أو بتأجيرها، وأمّا إذا كانت أرضاً زراعية، فله أن يقوم بالزراعة عليها أو بتأجيرها لمن يزرعها سواءً له أم لغيره كانت الزراعة، وهذا الأمر يتطلب القيام بعملٍ إيجابي يتمثل في السيطرة الفعلية من الحائز، أو من نائبه كوكيل أو غيره، فلا تكفي السيطرة غير الفعلية كصكوك الملكية، أو أي وسيلةٍ أخرى^(٧).

ويمكن أن تنتقل السيطرة المادية من الغير، وهذه الحال متى لم يكن الشخص مسيطراً ابتداءً، ثم انتقلت إليه السيطرة المادية من الغير "الخلف الخاص" عن طريق البيع مثلاً، وقد قرر المشرع انتقالها إلى الخلف العام بذات الصفة السابقة التي كانت لدى سلفه، ومن هذا فإذا كانت حيازة السلف عرضية أو كانت مشوبة بعيب فإنها تتحول بذات الصفات إلى الخلف العام، وعلى الرغم من ذلك فإن المشرع قد أجاز للخلف العام أن يتمسك بحسن النية إذا استطاع إثباتها، بمعنى أن يثبت أنه لم يكن يعلم بأن حيازة سلفه كانت معيبة بالاعتداء على الغير، وإن استطاع إثبات حسن نيته فإنه يتفيد من آثارها التي قررها المشرع في اكتساب الملكية^(٨).

على أنه لا يشترط التسليم الفعلي للعقار؛ فيكتفي بمجرد التمكن من التسليم، فتسليم مفاتيح المنزل كافٍ، وتسليم المستندات للخلف العام كافٍ أيضاً^(٩).

على أن الحيازة يمكن أن تزول إذا تخلّى الحائز عن السيطرة الفعلية، بيد أنها لا تزول إذا حال دون مباشرة السيطرة الفعلية مانعٍ وقتي مثل الفيضانات، على أنها يمكن أن تنقضي إذا سلبت، بحيث بدأت حيازة جديدة دون أن يسترد الحائز حيازته

لمدة عام من تاريخ علمه بنشوء حيازةٍ جديدةٍ، كما أن الحيازة يمكن أن تزول بفقد مكتسبهما، أو أحدهما^(١٠).

١/ السيطرة المادية على الشيوع :

يباشر الحائز على الشيوع السيطرة المادية مع غيره وليست قاصرة عليه، بشرط ألا يحول ذلك دون أن يقوم الحائزون الآخرون بالأعمال المادية للحيازة وهي على هذا النحو تحمي حيازة الشريكين كما تحمي حيازة أحدهما، كذلك لا يتم اكتساب الملكية بالتقادم أو الحوز إلا شائعاً^(١١).

على أن هذا لا يمنع أحد الشركاء على الشيوع من تغيير صفة الشيوع، إذا كان عمله دالاً على حيازة الحق لنفسه بوضوحٍ وعندها فالحق كله له بالتقادم إذا توافرت أركانه وشروطه، ولم يناع فيه.

وبما أن الشريك على الشيوع يجوز نيابة عن بقية الشركاء فلا يمكنه أن يكسب بوضع اليد ملكية الأرض من غير أن يكون واضحاً من تصرفاته ما إذا كانت صادرة منه بصفته شريكاً أو مالكاً مستقلاً، فإذا تبين أنه تجاوز حقه واستغل الأرض باعتباره مالكاً بمفرده كانفراده بالتصرف وجحوده حق أي شريك بأي عمل من شأنه أن يقطع بنيته في التملك بوضوحٍ غير مبهمٍ، فإنه يملك الأرض بوضع اليد^(١٢).

ومما لا ريب فيه أنه يحق للوارث أن يملك بوضع اليد نصيب من ورثوا معه فكما يحق لأحد الملاك على الشيوع أن يملك بوضع اليد نصيب الملاك بالشيوع شريطة أن تتوافر لدى الوارث الحائز أو المالك على الشيوع الشروط المنصوص عليها في القانون. أي: أن تكون الحيازة ظاهرةً وهادئةً ومستمرةً عشر سنوات وتكون بنية التملك في مواجهة الملاك الآخرين^(١٣).

٢/ الحيابة بواسطة الغير :

ويشترط أن يمارس الحائز السيطرة المادية بنفسه، ويمكن أن يمارسها نيابةً عنه شخص آخر باعتباره هو الحائز الأصلي، فيعتبر هو الحائز، فيباشرها بواسطة عماله أو أتباعه، أو وكيله^(١٤).

وإذا كان الحائز محجوراً عليه، أو قاصراً فإنَّ وليه أو وصيه، أو من يباشر السيطرة المادية نيابة عنه يكون هو من يباشرُ الحيابة^(١٥).

بيد أن الشخص الذي يباشر الحيابة لحساب غيره، يظل مباشراً لها بهذه الصفة؛ إذ لا يستطيع تغيير الأساس الذي تقوم عليه؛ وذلك إلا إذا تغيرت صفته بفعل منه يدل على أنه أصبح يباشر السيطرة المادية لحساب نفسه، أو لحساب غيره، وهذا ما ذهب إليه المادة [٦٣٤] من قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م.

ونخلص من ذلك إلى: أنه بتحقيق السيطرة المادية لشخص على عقار فإن السيطرة المادية تظل قائمة ما دام العقار في حيازته بوضع يده عليه، فإذا انقطعت فإنه يظل محتفظاً بالسيطرة على العقار إذا كان في وسعه العودة إليه، ولا تنتهي إلا إذا أصبح عاجزاً عنه، أو انتفى القصد بالقيام بعمل من المباحات تسامحاً.

ب/ العنصر المعنوي :

لكي تأخذ الحيابة شكلها القانوني فلا بد من تحقق العنصر المعنوي بجانب العنصر المادي وهو السيطرة الفعلية على العقار، ويُقصدُ به القصد من الحائز في استعمال العقار لحساب نفسه؛ فيجب عليه أن يتصرف في العقار تصرف المالك من استعمال واستغلال، فالقصد النية في استعمال الحائز للعقار لحساب نفسه^(١٦).

على أنه يجب أن يتوافر عنصر القصد عند الحائز شخصياً، ولا يتحقق عنصر القصد عند غيره في حال الحيابة عن طريق النيابة؛ لأنه أمرٌ شخصي فلا يصح أن يكون موجوداً عند أحدٍ غيره خلافه؛ إلا في حال منعدم التمييز؛ إذ إن إرادته تكون معدومة، وليس من المتصور توافر عنصر القصد عنده، ومن ثم فإنه يجوز أن يتوافر القصد عند من ينوب عنه وهذا أمر تقتضيه الضرورة^(١٧).

إن القيام بأعمال المباحات التي تعرف بالرخص، وهي الأعمال التي يجيز القانون للكافة القيام بها فبالإمكان القيام بها أو عدم القيام، ولا يكسب القيام بها حقاً مهما طال الزمن^(١٨).

أما عن أعمال التسامح فيمكن القول في هذه الحال : إن القيام بعمل مادي يكون بترخيص من صاحب الحق وبتسامح منه، فهنا تكون الحيازة افتقدت للعنصر المعنوي؛ لأن صاحب الحق لا يعتبرها اعتداء بل يعتبرها على سبيل التسامح. على أن درجة القرابة إذا كانت وطيدة فهي تنهض قرينة على ثبوت الحيازة على سبيل التسامح التي تمنع كسب الملكية بوضع اليد^(١٩).

١ / الحيازة العرضية:

الحيازة العرضية لا يعتد بها؛ فلا يجوز الحق لحساب نفسه، بل لحساب غيره وهنا ينتفي عنصر القصد الذي يتوافر لدى الغير الذي يستعمل الحق باسمه، على أنها يمكن أن تتحول إلى حيازة يعتد بها القانون متى تكون بفعل من الحائز وظاهره المادي معارض لحق المالك ونيته تملك الحق لنفسه.

وتطبيقاً لذلك فقد جاء في سابقة آدم محمد آدم وآخر ضد عدلان عبد الملك حسن " يشترط لاكتساب حق الملكية أو الانتفاع أن تتغير صفة الحيازة من عرضية إلى أصلية بأن تصدر من الحائز أقوال أو تصرفات عدائية معارضة للمالك"^(٢٠).

٢ / عيوب الحيازة:

تنص المادة [٦٣٥] من قانون المعاملات المدنية ١٩٨٦م على أنه: " إذا اقترنت الحيازة بإكراه، أو حصلت خفية أو كان فيها لبس فلا يكون لها أثر قبل من وقع عليه الإكراه، أو أخفيت عنه، أو التبس عليه إلا من الوقت الذي تزول فيه العيوب.

والحيازة التي تصلح أساساً لتملك العقار بالتقادم، وإن كانت تقتضي القيام بأعمال مادية ظاهرة في معارضة حق المالك على نحو لا يحمل على محمل التسامح، ولا يحتمل الخفاء أو اللبس في قصد التملك بها، كما تقتضي من الحائز الاستمرار في استعمال الشيء بحسب طبيعته، وبقدر الحاجة إلى استعماله، إلا أنه لا

يشترط أن يعلم المالك بما علم يقيناً، إنما يكفي أن تكون في الظهور بحيث يستطيع العلم بها، ولا يجب على الحائز أن يستعمل الحاز في كل الأوقات دون انقطاع، وإنما يكفي أن يستعمله كما يستعمله المالك في العادة وعلى فترات متقاربة منتظمة" (٢١).

فيجب أن تكون الحيابة ظاهرة، فالمخفية لا تكسب حقاً طال أمرها، على أن العبرة بالخفاء هو توافره بالنسبة لصاحب الحق المعتدى عليه، حتى لو كان ذلك غير متوافر لدى غيره، على أنها تُعدُّ معيبةً بعبء الخفاء، حتى تظهر ويكون باستطاعة صاحب الحق العلم بها والمعيار في ذلك شخصي (٢٢).

إن الإكراه يعتبر عيباً من عيوب الحيابة، بحيث يعتبر متحققاً إذا قام الحائز بإحداث رهبة قائمة على أساس معقول تصيب صاحب الحق في نفسه، أو ماله أو عرضه بالنسبة له شخصياً أو لقرابته، على أن الإكراه الذي يعتد به هو الذي يُصاحبها ابتداءً، بحيث لا يجوز أن يعتد به شخص آخر غير صاحب الحق (٢٣).

إن العيب الثالث هو: عيب اللبس باشتباه أمرها فيما يتعلق بعنصرها المعنوي، ويتوافر إذا احتملت أكثر من معنى، أو كان الحائز يحوز لحساب نفسه، ولمعنى آخر، وهو أن الحائز يحوز حوزاً مشتركاً فيحوز لحساب نفسه ولحساب آخر (٢٤).

وتوكيداً لما سبق فقد ورد في سابقة عثمان إبراهيم ضد بجيت يوسف حاج أحمد بأن عيوب الحيابة: الخفاء والإكراه والغموض (٢٥).

على أن كل تلك العيوب يمكن أن تزول، فعيب الغموض يمكن أن يزول بزوال اللبس، والخفاء إذا ظهرت الحيابة، وعيب الإكراه ينقضي بزوال الإكراه.

٣/ الحيابة بحسن النية :

إن حسن النية يقتضي ألا يعتقد الحائز أن حيازته اعتداءً على حق الغير، فإذا اشترى شخص عقاراً من آخر وكان يعتقد أنه المالك، فإن حيازته تعتبر بحسن نية، على أن الحائز في بعض الحالات قد لا يعلم أنه يعتدي على حق الغير، فربما يعلم أن العقار الذي يحوزه ليس له، وذلك في حال حوز شخص عقاراً معتقداً أنه غير مملوك لأحد، فهذا الحائز يجهل أنه يعتدي على حق الغير، ولكن في ذات الوقت يعلم أن

العقار ليس له، فيعتبر حسن النية باشتراك عدم ارتكاز عمله على خطأ جسيم نتج عنه، إذا كان في استطاعته أن يعلم بحقيقة الأمر^(٢٦).

٤/ سوء النية :

إن الحائز يعتبر سيء النية إذا كان يعلم عند حيازته للعقار أنه يعتدي على حق الغير، فمن اشترى عقاراً من شخص وهو يعلم أن البائع لا يملكه فيعتبر سيء النية؛ لأنه يعلم أنه يعتدي على حق مالك العقار الأصلي.

والحال الثانية: إن كان لا يعلم أن حيازته هي اعتداء على حق الغير، فكان ينبغي عليه أن يعلم؛ لأن حيازته كانت ناتجة عن خطأ جسيم باعتدائه على حق هذا الغير فإذا كان الحائز في البداية حسن النية، ثم علم بعد ذلك بأن العقار مملوك لغيره، فإنه يصبح سيء النية في العلم^(٢٧).

على أن هنالك قرينةً لصالح الحائز بأنه حسن النية، وعلى صاحب الحق إثبات سوء نيته. أي: إثبات علم الحائز بأنه يعتدي على حق الغير بحيازته، وبما أن هذه المسألة مادية فعلى صاحب الحق إثباتها بجميع الوسائل بما في ذلك القرائن والبيانات^(٢٨).

المبحث الثاني

آثار الحيابة في كسب الملكية

أولاً : النظام المكسب للملكية.

تنصُّ المادة [٦٤٩] من قانون المعاملات المدنيَّة لسنة ١٩٨٤م على أنه: "من حاز بحسن نية، وبسبب صحيح منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً على منقول باعتباره ملكاً له دون انقطاع لمدة عشر سنوات، فلا تسمع عليه عند الإنكار دعوى الملك، أو دعوى الحق العيني من شخص ليس بذى عذرٍ شرعيّ".

الحيابة تُؤدِّي إمَّا إلى اكتساب الحق بالتقادم، أو سقوط الحق بالتقادم، وعلى الرغم من أن المشرِّع السوداني قد أورد عنواناً للمادة [٦٤٩] وأسماه "التقادم المكسب للملكية"، إلا أنه لم يجعل الحيابة سبباً مكسباً للحق بل جعلها سبباً مسقطاً للحق، وهذا ما أورده المادة [٦٤٩] التي تمت الإشارة إليها.

على أن قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م أتى بحكم مغاير للقانون السابق الذي كان ينظر للحيابة باعتبارها سبباً مكسباً للملكية حيث إن المادة [٣] من قانون التقادم والمكسب المسقط للملكية لسنة ١٩٢٨م يشترط لاكتساب الملكية بوضع اليد أن يكون الشخص حائزاً للأرض حيازةً هادئةً، وعلنية لمدة عشر سنوات على أن تحسب المدة قبل تاريخ رفع الدعوى للمطالبة بهذا الحق مباشرة، والحائز يصبح مالكاً ويمكنه تغيير السجل باسمه.

الجدير بالذكر أن هذا الأمر من أبرز العيوب التي تميز بها قانون المعاملات المدنيَّة لسنة ١٩٨٤م، وحول ذلك الأمر يقول البروفيسور محمد الشيخ عمر : "إنَّ التَّقادم باعتباره سبباً مكسباً للملكية قد أخذ به القانون السوداني إلى ما قبل قانون المعاملات المدنيَّة لسنة ١٩٨٤م، ومن ثم فإنه وفقاً لقانون التَّقادم المكسب للملكية والتَّقادم المسقط لسنة ١٩٢٨م، فإن حيازة الأرض المسجلة للأفراد تعتبر سبباً مكسباً للملكية إذا ما تحقق بشأنها ما نصَّ عليه ذلك القانون من شروط، وبالتالي فإنها تؤدي إلى تغيير سجل ملكيتها بحيث يصبح الحائز مالكاً لها إلا أن الأمر لم يعد كذلك بعد صدور قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م الذي ألغى قانون التَّقادم

المكسب لسنة ١٩٢٨م، وهذا يعني أن القانون السوداني قد أصبح وفقاً لقانون ١٩٨٤م ينظر إلى الحيازة باعتبارها سبباً مسقطاً للحق. أي: تسقط دعوى الاستحقاق لاسترداد الحيازة وفقاً له مَن مضت على حيازته عشر سنوات أو أكثر^(٢٩).

١/ حسن النية.

لقد اشترط قانون المعاملات المدنية ١٩٨٤م الحالي حسن النية كسب للحيازة ويعد هذا من عيوبه؛ لأنه لم يشترطه القانون السابق لسنة ١٩٢٨م، وهذا الأمر لا يتوافق مع المنطق؛ لأن الحيازة التي يعتد بها القانون هي الهادئة والمستمرة الحالية من عيوب الإكراه والخفاء التي يقصد بها التباس الأمر بالنسبة للغير.

على أنه يشترط لتوفر أركان الحيازة سيطرة الشخص على الشيء أو الحق سيطرة فعلية بصفته مالكاً ليس على سبيل الرخصة أو التسامح ومؤداه وجوب أن تكون حيازته معادية للمالك الأصلي؛ إذ إن في ذلك تأكيداً للعناصر المادية للحيازة وهي: الهدوء والظهور والاستمرار ذلك؛ لأنه ليس من المستساغ عقلاً أن يكون غرض المشرع من اعتبار وضع اليد لمدة عشر سنوات على أرض الغير سبباً مستقلاً من أسباب كسب الملكية بالشروط المذكورة المعروفة، ويتطلب انتفاء سوء النية من جانب واضع اليد؛ لأن جوهر السبب من أسباب كسب الملكية هو الاعتداء على ملك الغير وحيازة الأرض باعتبار أن الحائز مالك فعلي؛ إذ إن الافتراض دائماً أن الحائز يجوز شيئاً أو حقاً غير مملوك له؛ إذ لو كان مملوكاً له لما كان هناك موجب لوضع اليد؛ إذ للمالك سلطة مطلقة فيما يملك، ومفاد ذلك كله: أنه يجوز للشخص سواء كان حسن النية أم سيئها أن يغير من حيازته للأرض غير المملوكة له فتتقلب الحيازة العرضية إلى أصلية، ومن ذلك الوقت يستطيع الحائز أن يكسب الملكية بالتقادم متى توفرت شروطه، وأن سوء النية لدى الحائز لا يحول دون اكتساب الأرض بوضع اليد لمدة عشر سنوات^(٣٠).

٢/ السبب الصحيح.

لقد اشترط قانون المعاملات المدنية ١٩٨٤م السبب الصحيح للحيازة المكتسبة للملكية، وتستمر الحيازة مستوفاة للشروط التي تم الحديث عنها لمدة عشر سنوات.

على أن السبب الصحيح هو كل تصرف قانوني يستند إليه الحائز في حيازته، وقد يكون التصرف ناقلاً للملكية: كالبيع، والهبة، وقد يكون التصرف منشئاً لحقٍ عينيٍّ مثل: حق الانتفاع، أو الارتفاق، على أنه يخرج من نطاق السبب الصحيح التصرفات التي ليس من شأنها نقلُ حقٍّ عينيٍّ أو إنشائه: كالإيجار والوكالة والوديعة وغيرها^(٣١).

ويذهب البعض للقول: بأن التصرف القانوني في معنى السبب الصحيح ليس بالضرورة أن يكون صادراً من المالك فيكفي فيه أن يصدر من شخص ليس مالكاً للشيء أو صاحباً للحق الذي يراد كسبه بالتقادم، ويجب أن يكون مسجلاً طبقاً للقانون؛ لأن بيع ملك الغير يصلح أن يكون سبباً صحيحاً لكسب ملكية العقار، ولا يغير من ذلك أن يكون البائع فيه غاصباً أو مستنداً في تصرفه إلى عقد قابل للإبطال أو باطل أو معدوم؛ لأن سند البائع ليس ركناً أو شرطاً لاعتبار التصرف سبباً صحيحاً للتملك بالتقادم، بل يكفي أن يكون التصرف ذاته صادراً من غير مالك، ومن ثم فإن الحكم بإبطال سند المالك أو بطلانه أو انعدامه لا يستتبع أي أثر على سند الحائز ولا ينال من صلاحيته لأن يكون سبباً صحيحاً لذلك التملك؛ لأن الخلف الخاص يستطيع أن يتمسك بحيازته وحده، وأن يسقط حيازة سلفه^(٣٢).

هذا وقد عرفت الفقرة الثالثة من المادة [٦٤٩] من قانون المعاملات المدنية

السبب الصحيح بأنه :

- ١- الاستيلاء على الأرض الموات.
- ٢- انتقال الملك بالإرث أو الوصية.
- ٣- الهبة بين الإحياء بعوض أو بغير عوض.

٤- البيع الرسمي أو العرفي.

بيد أن المشرع السوداني في القوانين السابقة ١٩٢٨م، والقانون المدني لسنة ١٩٧١م لم يورد السبب الصحيح ولا التعريفات التي أتى بها المشرع السوداني في قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م.

على أننا يجب أن نتوقف عند السند الأول الذي لم يتم النص عليه في القوانين السابقة ولا في كل القوانين الأخرى بما فيها القانون المصري.

إن الإحياء المقصود به في اللغة: جعل الشيء حياً، والحياة ضد الموت، حي حياة فهو حي، والجمع: أحياء، وأحييته: جعلته حياً، يقال: أحيها من الحياة كأنها كانت ميتة فأحيها^(٣٣).

وإحياء الأرض الموت: إعدادها مع أنه لم يسبق تعميمها وتثبيتها وجعلها صالحة للانتفاع بها في السكن والزراعة ونحو ذلك^(٣٤).

على أن السبب الصحيح الذي يقصده القانون وأشارت إليه المادة [٦٤٩] والتي تمت الإشارة إليها، هو أن يقوم شخصٌ باستصلاح الأرض الميتة التي لا يملكها أحدٌ والتي لم يسبق تعميمها فيتم إحيائها بالزراعة، والبناء، وغير ذلك.

أما ما أشارت إليه المادة المشار إليها بانتقال الملك بالإرث أو الوصية، فهذا الأمر عديم الجدوى ولا فائدة منه؛ لأن الأرض إذا كانت مسجلة باسم المتوفى فلا حاجة للحياة، أما إذا كانت غير مسجلة فيمكن انتقالها أيضاً عن طريق الإرث؛ إذ إن هذا الأمر من اختصاص المحاكم الشرعية أثناء نظر التركة^(٣٥).

أما عن الهبة والبيع فإن هذه التصرفات ناقلة للملكية بدون حياة وإقحامها في السبب الصحيح لا طائل منه ولا يؤدي إلا إلى مزيد من الإرباك، ويرى الباحث حذف الفقرة الثالثة من المادة [٦٤٩] حول السبب الصحيح والذي لا داعي لوجوده ويؤدي إلى مزيد من التعقيد وتضارب الأحكام حول تفسير المحاكم للسبب الصحيح.

٣/ مدة التقادم.

مدة التقادم التي نص عليها القانون هي عشر سنوات بالنسبة للعقار والمنقول على السواء بيد أن هذا الأمر قد جاء خلافاً لما نص عليه المشرع السوداني في القانون المدني لسنة ١٩٧١م في المادة [٧٨٠] والتي جعلت مدة التقادم بالنسبة للعقار عشر سنوات وللمنقول خمس سنوات.

إن عدم التفريق بين مدة التقادم بالنسبة للعقار والمنقول من أكبر عيوب هذا القانون؛ لأن العقار يفترض فيه الاستدامة؛ ولذلك فإن مدة تقادمه تكون أكبر، أما بالنسبة للمنقول فيرد عليه الاستهلاك والتلف^(٣٦)؛ ولذلك فإن مدة التقادم بالنسبة له تكون خمس سنوات؛ لذلك فإن الباحث يرى تعديل القانون في هذا الصدد لإنقاص مدة التقادم بالنسبة للمنقول لتكون خمس سنوات.

على أن مدة التقادم والتي حددها القانون بعشر سنوات بجانب استيفاء الشروط الأخرى يجب أن تحسب من قبل تاريخ رفع دعوى المطالبة بهذا الحق مباشرة^(٣٧).

على أنه يجب ألا تنقطع مدة التقادم خلال هذه الفترة، هذا وقد نصت الفقرة الأولى من المادة [٦٤٠] من قانون المعاملات المدنية على الآتي:

١- تنقطع مدة التقادم المانع من سماع الدعوى إذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية بأيّة طريقة أخرى.

٢- لا تنقطع مدة التقادم فلا تعتبر الحيابة قد زالت إذا وردت على عقار واستردها الحائز خلال سنة أو رفع الدعوى باستردادها في هذا الميعاد.

٣- لا تزول الحيابة إذا حال دون مباشرة السيطرة الفعلية على الحق مانع وقتي. على هذا إذا زالت الحيابة قبل اكتمال المدة المحددة فإن المدة تنقطع؛ لأنها تقتضي سيطرة الحائز خلال المدة المحددة وعدم مطالبة المالك بحقه، أما إذا تخلى الحائز عن حيازته اختياراً فإن التقادم ينقطع، وإذا استرد الحائز حيازته مرة أخرى فإنه يبدأ حيازة جديدة، ويبدأ حساب مدة جديدة للتقادم.

إن الحائز إذا كان قد فقد حيازته بغير إرادته، فله أن يسترد الحيابة بدعوى خلال سنة من وقت فقدته للحيابة، فإذا استردها فعلاً خلال تلك السنة أو رفع دعوى وتم

الحكم له في الدعوى، فإنَّ المدة لا تنقطع ولا تعتبر الحيازة قد زالت، بل تعتبر مستمرة للحائز، وبذلك لا يقطع التقادم.

فقد جاء في سابقة ورثة الحاج مديني ضد ورثة عبد الماجد محمد كرم الله : "لقد استقر قضاء المحكمة العليا على أن قانون المعاملات المدنية في المادة [٦٤٩] منه يقضي بسقوط حق المالك في المطالبة بالحيازة من الحائز الذي دامت حيازته دون انقطاع لمدة عشر سنوات وبحسن نية وبسبب صحيح وهي في الوقت نفسه تقضي باكتساب الملكية العقارية للحائز للعقار إذا دامت حيازته كمالك دون انقطاع"^(٣٨).
إن انقطاع حيازة الحائز سواءً بفعل المالك أم من ينوب عنه خلال مدة التقادم تلغي أثر الحيازة السابقة لذلك، ولم يحدد القانون أو السوابق مدة محددة للانقطاع^(٣٩).

إن الاضطرار إلى الانتفاع الموسمي بالأرض طبقاً لإمكانات الانتفاع المحليّة كالزراعة فقط في موسم الأمطار أو بعد الفيضان لا تعد انقطاعاً لها على أن فترتها لا تنطبق في حالات اختفاء الأرض في الهدم، واختفاء الأرض تحت الماء لأيّة مدة تقطع فترتها السابقة حتى وإن كانت كافية لاكتساب الحق بالتقادم، وتعتبر الأرض التي تظهر بعد الهدم أو الغمر أرضاً جديدة^(٤٠).

بيد أن الشكاوي والتظلمات الإدارية لا تقطع الحيازة؛ لأنها ليست إجراءات قضائية وفقاً لقواعد التقادم المكسب والمسقط للملكية ومهما طالت مدتها أو قصرت فهي لا أثر لها، ولكن التقادم ينقطع بالدعوى التي تقام أمام القضاء. أي : يطالب المالك الحائز بملكية العين، وإذا انتهت الدعوى بشطبها فيعتبر انقطاع التقادم كأن لم يكن وأن يكون التقادم سارياً منذ البداية^(٤١).

هنالك قرينة قانونية على قيام الحيازة في الفترة ما بين بداية التقادم ونهايته، وهي قرينة قابلة لإثبات العكس، فيكفي الحائز أن يثبت أنه يحوز العقار الآن، وأنه قد حازها شخصياً أو بواسطة الغير قبل عشر أعوام، عندئذٍ يقيم القانون قرينة قانونية على استمرار الحيازة في الفترة ما بين الزمنين أي أنها قد بقيت مستمرة طوال مدة العشر سنوات بفعل هذه القرينة، فإن الحائز قد أثبت أنه بقي حائزاً طوال مدة

التقادم التي حددها القانون على أنّ القرينة قابلة لإثبات العكس؛ إذ يحق للمالك أن يدحض هذه القرينة بأن يثبت أن الحيابة لم تستمر طوال هذه الفترة بأن تخلى عنها الحائز، أو تم نزعها منه، أو أن الحيابة قد استمرت وشابها عيبٌ من عيوبها بحيث أصبحت لا تكسب الملكية بالتقادم^(٤٢).

٤- ضم المدة في حالة تعاقب الحائزين :

قد يحدث أن يتعاقب على الحيابة أشخاصٌ متعددون، فيعقب المشتري البائع، ويعقب الوارث المورث، وفي هذه الحال يمكن ضم حيابة السلف إلى حيابة الخلف حتى تكون المدة عشر سنوات فتؤدي إلى التملك بالتقادم^(٤٣).

٥- دعاوى الإرث :

لقد نصت المادة [٦٥٠] من قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٣م على أنّه "لا تسمع دعوى الإرث مع التمكن وعدم العذر الشرعي على من وضع يده على عقارٍ متصرفٍ فيه تصرف المالك بلا منازعة أو انقطاع لمدة ثلاثة وثلاثين عاماً".

إن هذا النص يتحدث عن الدعوى التي يقيمها الوارث ضد الآخرين المشتركين في الإرث فيما يتعلق بالعقار الذي تملكه المورث، فإذا طلب الورثة إعلاماً شرعياً ولم يدخلوا المدعي، فإنّه لا تسمع دعواه بإدخال وارث بعد مضي ثلاث وثلاثين سنة، وهذا الأمر ليس له علاقة بموضوع الحيابة، وهذا النص يتطابق مع نص المادة [٩٨] من الجدول الثالث الملحق لقانون الإجراءات المدنية ١٩٨٣م، ويرى الباحث: أنه نصٌ يجب حذفه؛ فهو نص إجرائي مكرّر في هذا القانون، ولا معنى له بعد وجود نفس النص الذي أشرنا إليه في المادة [٩٨].

المبحث الثالث

دعاوى الحيازة

تلتقي دعاوى الحيازة في كونها شرعت لحماية الحائز، فيكفي أن يثبت المدعي حيازته للعقار، فمتى أثبت ذلك فيحق له استردادها بدعوى استرداد الحيازة، ويحق له أيضاً أن يدفع بتعرض الغير له بموجب دعوى منع التعرض، وإذا كان التعدي متمثلاً في البدء بأعمال لم تتم فللحائز الحق في إيقافها بموجب دعوى : وقف الأعمال الجديدة، ويحق للحائز أن يسلك أية هذه الطرق لحماية حيازته.

على أنه يحق للمدعي في عريضة دعواه أن يجمع بين دعوى منع التعرض وبين دعوى استرداد الحيازة، بشرط أن يوضح الأساس الذي تقوم كلتاهما عليه.

إن دعاوى الحيازة قد شرعت لحمايتها في ذاتها، بصرف النظر ما إذا كان الحائز يملك العقار الذي يسيطر عليه أو لا يملكه، فحائز الأرض يجب أن تحميه الدعاوى المقررة للحيازة، ولا يطلب منه للسير فيها أكثر من إثبات حيازته للأرض بالشروط المقررة لذلك، وعلى الوجه الذي سبق أن بينا؛ إذ ليس مطلوباً منه إثبات ملكيته لأرض؛ لأنها لها دعوى أخرى، وتتميز دعوى الملكية بإجراءات مطولة وغير يسيرة، وبطرق إثبات أكثر صعوبة من وسائل إثبات الحيازة، فمتى ما استطاع الحائز إثبات حيازته بغض النظر عن ملكيته، فإن القانون يحميه عن طريق دعاوى الحيازة فيستطيع استرداد ملكيته، إذا تم نزعها منه، أما إذا تعرضت لتهديد أو اعتداء ولم تنزع منه فإنه يستطيع أن يدفع عنها الاعتداء والتهديد بدعوى منع التعرض، أما إذا كانت على وشك أن تتعرض لذلك من جراء أعمال بدأت ولم تتم فإنه يستطيع إقامة دعوى وقف الأعمال الجديدة حتى يتمكن من وقفها.

إن دعوى استرداد الحيازة التي يرفعها من سلبت حيازته غصباً في مواجهة المغتصب وذلك بغرض رد الحيازة، أما دعوى منع التعرض فهي التي يقصد بها منع التعرض الذي وقع للحائز، وأما دعوى وقف الأعمال الجديدة فهي ما يقيمها الحائز لأسباب معقولة يخشى التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته فهو يقيم الدعوى لوقفها طالما أنها لم تتم^(٤٤).

أولاً : دعوى استرداد الحيازة.

هذه الدعوى قُدرت لمصلحة الحائز؛ إذ يجب عليه إثبات أنه كان حائزاً للعقار وأن حيازته كانت هادئة ومستمرة.

على أنه فيها يكون أصيلاً عن نفسه، كما يحق للشخص الحائز لحساب غيره وهو الحائز العرضي أن يقيمها ويطلب استرداد الحيازة، ويجوز له على سبيل السماح إقامة الدعوى، فليس من الضروري أن تمضي على حيازة هذا الحائز مدة معينة، كما أنه لا يشترط أن يكون حسن النية.

لقد وضع المشرع السوداني القواعد التي تحكم دعوى استرداد الحيازة في المادة [٦٤٣] من قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م وتنص على أن " للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة العقار المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية ".

إن دعوى استرداد الحيازة تقام ضد الشخص الذي انتزعها من الحائز بالقوة أو الغصب ويستوي في ذلك أن يكون قد تم علناً أو خفياً؛ لأن الشرط الواجب تحققه هو أن يكون الفعل الصادر من المدعى عليه عدوانياً، وبكفي فقط أن يكون هنالك تعدٍ إيجابي على حيازة الحائز، وهذا الفعل من شأنه أن يؤدي إلى الإخلال بالأمن والسلام العام، فالمدعى عليه يكون بفعله هذا قد أخذ القانون بيده دون اللجوء للقضاء، وهذا هو حجر الزاوية التي تقوم عليه دعوى استرداد الحيازة، وليس بالضرورة أن يكون العمل العدواني منطوياً على القوة والعنف بل يكفي أن يستولي المدعى عليه على العقار غصباً، أو خفية دون علم الحائز بحيث يصبح عائقاً أمام الحائز لا يستطيع تجاوزه إلا باللجوء للعنف^(٤٥).

ويجب أن تتوافر حيازة مادية حالية وقت حدوث الاعتداء، وبكفي فيها أن تكون حيازة هادئة وظاهرة، ويلزم أن تكون للمدعي حيازة مادية وقت الاعتداء، ويجب أن تتوافر سيطرته على العقار، وبكفي أن يكون باسطاً سيطرته عليه، أما إذا فقد هذه السيطرة قبل غصب الحيازة، فلا تتحقق له حيازة حالية، وبذلك يفتقد لسبب من أسباب رفع الدعوى^(٤٦).

إن دعوى استرداد الحيازة تقام عندما يحرم الحائز حرماناً كاملاً من الانتفاع بالعين بالقوة ولكن لا يلزم أن يكون ذلك بالإكراه المادي فيكفي أن يكون رغم إرادة الحائز، أو نتاجاً لغش أو تدليس، وكل عمل غير مشروع يعد إكراهاً؛ إذ إن من شأنه الإخلال بالنظام العام والأمن؛ إذ إن وسيلة من يدعي حقاً على العقار فإن سبيله لاسترداد حقه اللجوء للقضاء وبغيره يعتبر متعدياً، ويجب رد العقار إلى حائزه، ثم يلجأ من يدعي حقاً عليه للمطالبة به قضائياً فليس لإنسان أن يأخذ حقه بيده، وتستوي الخفية مع الإكراه، فمن يستولي على حق بطريق الخفية يكون مغتصباً وللحائز أن يسترد العقار منه.

وقد يقوم الغصب على الغش والخديعة والتحايل، فإن كانت الحيازة لم تفقد بالقوة أو الإكراه، وتم تركها طواعية بدون غش أو تحايل، فإن استردادها لا يكون عن طريق دعوى استرداد الحيازة وإنما يكون عن طريق دعوى الحق^(٤٧).

١/ المدة التي ترفع خلالها دعوى استرداد الحيازة :

تنص الفقرة الثانية من المادة [٦٤١] من قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م على أن " لحائز العقار إذا فقد الحيازة أن يطلب خلال السنة التالية لفقدائها ردها إليه، فإذا فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت اكتشافه".

وفي ذلك يتضح أن مدة رفع دعوى استرداد الحيازة سنة كاملة من تاريخ نزعها إذا كان غصباً؛ لأن المدعي في هذه الحال يعلم تاريخ نزعها؛ لأنها تتم علانية أما إذا كان فقدتها قد تم خفية فتبدأ السنة من تاريخ علم المدعي بنزعها، فإذا لم يتم رفع الدعوى خلال الفترة فإنه لا يحق له رفعها بعد ذلك؛ لسقوط حقه في رفعها.

وإذا كانت حيازة المدعي قد دامت مدة لا تقل عن سنة، وتم انتزاعها منه عنفاً فإنه يقوم برفع دعوى استردادها، ويحكم له القاضي بردها.

أما إذا كانت حيازة المدعي لم تدم سنة، ونُزعت منه بالقوة، فيحق له رفع دعوى استردادها بالرغم من أنها لم تدم سنة، ويقوم هذا المبدأ؛ لأنها نزعت بالقوة^(٤٨).

أما الحال الثالثة وهي كونُ حيازة المدعي لم تدم سنة ولم تنزع منه بالقوة ولكن القانون قد منحه حق رفع دعوى استرداد الحيازة؛ لأن من انتزع منه الحق لا يستند إلى حيازة أحق بالتفضيل^(٤٩).

أما الحال الرابعة والأخيرة فإن حيازة المدعي لم تدم سنة كاملة ولم تنزع منه بالقوة ولكن الذي انتزعتها منه يستند إلى ما هو أحق بالتفضيل، ففيها لا يستطيع المدعي أن يقيم دعوى استردادها وإن أقامها فإن المحكمة لا تقضي له بالاسترداد ما دامت الحيازة لم تنزع منه بالقوة بل كانت خلصة وأحق بالتفضيل؛ لأنها تستند على سند قانوني.

ثانياً : دعوى منع التعرض :

هذه الدعوى هي التي تحمي الحيازة الأصلية في ذاتها، وليس العرضية، ويجب على المدعي فيها إثبات أنه كان حائزاً للعقار حيازة خالية من العيوب. أي: بمعنى أن تكون هادئة ومستمرة وعلنية، ويجب عليه أيضاً أن يثبت أن حيازته أصلية وليست عرضية. أي: أنه يجوز لحساب نفسه وليس لحساب غيره؛ ولذلك فإن الدعوى لا تقوم من النائب الذي يجوز لحساب غيره كما هو الحال في دعوى الاسترداد، وعليه فلا يجوز رفع الدعوى ممن لم يكن حائزاً للحق لحساب نفسه.

على أن المدعي يجب أن يرفع دعواه ضد الشخص الذي تعرض لحيازته والتعرض يكون قائماً على أساس مادي، هذا وقد نصت المادة [٦٤٤] على دعوى منع التعرض ونصت على أن " للحائز إذا استمرت حيازته سنة كاملة ثم وقع تعرض في حيازته أن يرفع خلال السنة التالية دعوى بمنع هذا التعرض".

ومؤدى نص هذه المادة: أن لحائز العقار إقامة دعوى منع التعرض في كل صور التعرض للحيازة، وهي دعوى موضوعية يتعرض فيها القاضي لبحث الحيازة ليستنتج إذا كانت بنية التملك أم كانت عرضية أو على سبيل التسامح؛ لأنه في تلك الحالات تنتفي نية التملك، بمعنى أنه لا بد أن تكون الحيازة أصلية. أي: بنية التملك فلا تكفي الحيازة العرضية لرفع دعوى منع التعرض، ومن ثم فلا تقبل الدعوى إذا أقامها حائز لم تنصرف نيته إلى تملك العقار أو صاحب حق الانتفاع، أو صاحب حق

الارتفاق أو المستأجر فحيازة هؤلاء تعتبر عارضة ينوبون فيها عن المالك، ولكن هؤلاء يعتبرون حائزين أصليين للحق الذي قرر لهم على العقار، فالمستأجر يعتبر حائزاً لحق الانتفاع بالعقار، ومن ثم يجوز له رفع دعوى ضد من يتعرض له فيه^(٥٠).
ومما تجدر الإشارة إليه أنه يجب توفر نية التملك. أي: أن تكون حيازة المدعي متعدية يقصد منها الحائز كسب ملكية العقار، فإن لم تكن متعدية فإن نية التملك تصبح غير متوافرة؛ فضلاً عن ذلك فإن العنصر المعنوي للحيازة لا يتوافر إلا بتوافر العنصر المادي المتمثل في السيطرة الفعلية.

على أنه يعتبر تعدياً مما يجيز معه إقامة دعوى منع التعرض كل عمل مادي يكون بطريق مباشر أو غير مباشر ادعاء يعارض به المدعي عليه حيازة المدعي.

على أنه يكفي أن يعارض المدعي عليه في حيازة المدعي، فلا يشترط أن يكون التعرض قد ألحق بعض الضرر بالمدعي، أما إذا كان العمل قد ألحق ضرراً بالمدعي دون أن يكون معارضة من قبل المدعي عليه، وفي هذه الحال لا يكون هنالك أساس قائم على دعوى منع التعرض، والحل في تلك المعضلة: أن يقوم المدعي برفع دعوى تعويض قائمة على أساس المسؤولية التقصيرية^(٥١).

١ / المدة التي ترفع فيها الدعوى :

يجب أن تقام دعوى منع التعرض خلال سنة من تاريخ التعدي، وإذا كان التعدي أعمالاً مستمرة ومتعاقبة فإن المدة تحسب من تاريخ أول عمل قام به المعتدي^(٥٢).

نخلص من كل ذلك إلى: أنه إذا توافرت شروط دعوى منع التعرض كما سلف القول فإنه يجب الحكم للحائز برد حيازته ومنع التعرض له في تلك الحيازة، وقد يقضي الحكم بإزالة بعض الأعمال التي تمت، مثل: هدم مبان، أو تشييد مبنى قد هدم.

ثالثاً: دعوى وقف الأعمال الجديدة :

تتطلب دعوى وقف الأعمال الجديدة توافر الحيابة القانونية الهادئة والعلنية وأن تستمر تلك الحيابة لمدة سنة وأن ترد الحيابة على عقار مما يكسب بالتقادم. إن دعوى وقف الأعمال الجديدة موضوعية في المقام الأول يبحث فيها القاضي ويتحرى عن أصل الحيابة وصفتها القانونية من توافر العنصر المعنوي؛ بأنها كانت بغرض التملك وأنها هادئة وعلنية ومستمرة لمدة عام، وأن الحكم الصادر فيها يحسم النزاع بالنسبة للحيابة.

هذا وقد قرر المشرع الدعوى لمصلحة الحائز في المادة [٦٤٥] من قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م والتي نصت على ما يلي:

١- لحائز العقار إذا استمرت حيازته سنة كاملة وخشي لأسباب مقبولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته، أن يرفع دعوى بوقف الأعمال طالما أنها لم تتم ولم ينقض عام على البدء فيها.

٢- للمحكمة أن تحكم بعدم استمرار الأعمال أو أن تأذن في استمرارها ولها في الحالين أن تأمر بتقديم تأمين كافٍ يكون في حال الحكم بوقف الأعمال ضماناً لإصلاح الضرر الناجم من هذا الوقف متى تبين بحكم نهائي أن الاعتراض على استمرارها كان على غير أساس، ويكون في حال الحكم باستمرار الأعمال ضماناً لإزالتها كلها أو بعضها إصلاحاً للضرر الذي يصيب الحائز إذا حصل على حكم نهائي لمصلحته.

ومفاد النص: أنه يشترط في العمل المطلوب أن يكون قد بدأ تنفيذه، ولم يتم، ويبدأ الحق في إقامة الدعوى عند ما يبدأ المدعى عليه في الأعمال كالبناء مثلاً.

على أنه يجب أن ترفع تلك الدعوى خلال سنة من تاريخ بدء الأعمال المراد وقفها؛ حتى لو استمر المدعى عليه في العمل لفترة مؤقتة، أمّا إذا فات الموعد بأن انقضت السنة، وسقط حق المدعي في رفع الدعوى، غير أنه يمكن له في هذه الحال أن يلجأ لدعوى منع التعرض إذا كانت الأعمال قد وصلت حدّاً يتوفر معه التعرض وفي هذا الوقت يجب على الحائز رفع دعوى منع التعرض خلال سنة من هذا الوقت

بحيث إذا انقضت السنة سقط حق الحائز أيضاً في رفع الدعوى وفي الحال له أيضاً يقوم برفع دعوى الحق بطلب الإزالة أو التعويض إن توافر الضرر بالحائز^(٥٣).

ونخلص من ذلك إلى: أن هذه الدعوى تختلف عن دعوى منع التعرض حيث إن سبب دعوى وقف الأعمال الجديدة هو أن العمل قد بدأ ولم يتم؛ فقد يكون شروعاً في العمل، أما إذا وقع العمل وتم فيكون تعرضاً، ومدة الدعوى فيما يتعلق بوقف الأعمال الجديدة سنة من تاريخ الشروع في العمل، أما في دعوى التعرض فيكون تمام السنة بتمام العمل، وعلى ذلك فإن فأتت المدة المقررة لدعوى وقف الأعمال الجديدة فيمكن للمدعي أن يقيم دعوى لمنع التعرض.

الخاتمة

أحمد الله -تعالى - الذي أعانني على إنجاز هذا البحث، وأقول في آخره : إنه قد بدا لي بعدَ دراسته جَمْعٌ من النتائج والتوصيات، ألخّص أهمها على سبيل الإجمال الآتي :

أولاً: النتائج.

١. إن قانون المعاملات المدنيّة ١٩٨٤م لم يجعل من الحيابة سبباً مكسباً لحقّ الملكية، بمعنى أنها إذا توافرت أركانها وشروطها، فلا تكسبها، بل اعتبرها القانون سبباً مسقطاً للحق. أي: تسقط دعوى المالك ضد الحائز التي استمرت حيازته لمدة عشر سنوات، وهذا مخالفٌ لما كان في القانونين السابقين ١٩٢٨-١٩٧١م وهو المعمول به في القانون المصري.

٢. نص قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م على مدة التقادم بالنسبة للعقار والمنقول، وجعلها سواءً عشر سنوات.

٣. لقد اشترط قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م حسن النية كسبب للحيابة، وهذا الأمر لا يتوافق مع المنطق؛ لأنّ ما يعتدُّ به منها هي الحيابة الهادئة المستمرة الخالية من عيوب الإكراه والخفاء المقصود به التباس الأمر بالنسبة للغير.

٤. هنالك قلةٌ بل ندرةٌ في الدراسات والبحوث والمراجع السودانية المتعلقة بالقانون المدني على وجه العموم، والمتعلّقة بموضوع الحيابة خاصّة.

٥. إن إيراد السبب الصحيح في الفقرة الثانية من المادة [٦٤٩] من قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م باعتبار انتقال الملك بالإرث، أو الوصية منعدم الجدوى؛ لأنّ الموروث من الأرض إمّا مسجّلٌ وإما غير مسجّلٍ، ولا صلة في انتقالها مسجّلة بالحيابة؛ لأنّها لم تسجلها بالانتقال بالإرث.

٦. إنّ اعتبار السبب الصحيح في الفقرة الأولى من المادة [٦٤٩] من قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م هو إحياء الأرض الموات أمرٌ يتعارض مع

- نصّ المادة [٦٥١] من ذات القانون والتي تقرّر أنه لا يجوز تملك الأموال العامة أو كسب أي حق عيني عليها بمرور الزمن.
٧. إن قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م أسقط حق الوارث في رفع دعوى الإرث بعد ثلاثة وثلاثين عاماً.
٨. إنّ الحيازة تعتبر سبباً مسقطاً لحق المالك ضد الحائز الذي استمرت حيازته لمدة عشر سنوات، وعليه فلا يترتب تغيير السجل عليها، فالأثر القانوني أن يظل الحائز حائزاً، ويظل السجل كما هو على اسم المالك.
٩. هناك تعارض في نص المادة [٦٣٤] والتي تنص على الآتي :
- أ- ليس لمن يجوز لغيره التّغيير بنفسه لنفسه في صفة حيازته.
- ب- يجوز أن تتغير الصفة بفعل الغير أو بفعل الحائز، ويعتبر معارضة لحق المالك، ولا تبدأ الحيازة بصفتها الجديدة إلا من وقته.
١٠. إن التعارض يكمن في أن الفقرة الأولى من المادة المشار إليها لا تبيح لمن يحوز لحساب غيره أن يغير صفة حيازته، ويجوز لنفسه، وهذا الأمر يتعارض مع نصّ الفقرة الثانية من ذات المادة التي أباحته، وقررت حكماً مغايراً، ولم تمنع الحائز لحساب غيره من أن يغير صفته، ويحوز لحسابه.
١١. لقد كثرت في الآونة الأخيرة دعاوى الحيازة، والدليل على ذلك كثرة القضايا حول المسألة، وقد أشرنا إلى عدد كبير منها في البحث، والسبب في ذلك جهل المواطنين بالقواعد المتعلقة بالحيازة.
١٢. إن مدة التقادم التي تُكسب الملكية عن طريق الحيازة هي عشر سنوات على أنّه يجب أن تكتمل هذه الفترة قبل رفع الدعوى.

ثانياً: التوصيات.

يجب إجراء تعديل في مضمون المادة [٦٤٩]، والنص صراحة بأن الحيازة إذا توافرت أركانها فإنها تعد سبباً مكسباً لحق الملكية.

إنقاص فترة التقادم بالنسبة للمنقول لمدة خمس سنوات بدلاً من عشر سنوات؛ لأنَّه ليس كالعقار فهو قابل للتلف والاستهلاك.

حذف عبارة "حسن النية" كشرط للحيازة فهذا الأمر لم يتم العمل به في القوانين السابقة ولا في قوانين الدول الأخرى؛ لأن الحيازة إذا توافرت شروطها وكانت خالية من العيوب، فيجب أن تؤدي إلى إكساب الملكية.

تشجيع البحث العلمي فيما يتعلق بالقانون المدني على وجه العموم وموضوع الحيازة على وجه الخصوص؛ لأنَّه الوسيلة الأمثل للنهضة بالبلاد.

حذف الإرث والوصية باعتبارهما من آحاد أسباب السبب الصحيح؛ لأنه بغير جدوى؛ لأن الإرث يعد كافياً لكسب الملكية بغير حاجة للحيازة.

إجراء تعديل في نص المادة [٦٥١] بإيراد الحيازة واستثنائها بالنسبة لتملك الأموال العامة، أو حذف إحياء الأرض الموات كواحد من الأسباب

حذف المادة [٦٥٠]؛ لأن هذا الأمر قد نص عليه في المادة [٩٨] من الجدول الثاني الملحق بقانون الإجراءات المدنية لسنة ١٩٨٣م بنفس العبارات ونفس السند؛ فلا معنى لتكرار النص في أكثر من قانون، ويعد قانون الإجراءات المدنية القانون المنظم للإجراءات المتعلقة بمسائل الأحوال الشخصية وفقاً لنص المادة [٣] من ذات القانون.

وضع نص يقضي بأن تصبح الحيازة سبباً لكسب الملكية مع تعديل السجل إذا توافرت شروطها: "تعديل سجل العقار في حال توافر شروط وأركان الحيازة".

إجراء تعديل في نص المادة [٦٣٤] من قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م بإزالة التعارض في الفقرة الأولى مع الثانية حيث مفاد الفقرة الأولى: أنه ليس لمن يجوز لحساب غيره أن يغير ذلك، ويجوز لنفسه، ونص الفقرة الثانية يجاوز هذا الأمر،

والتعديل هو: أن يكون التغيير بموافقة الغير الذي يحوز النائب لصالحه، وليس بجواز ذلك من النائب من تلقاء نفسه.

نشر الثقافة القانونية المتعلقة بالحيابة ونشر الوعي الديني حتى يقلل ذلك من محاولة البعض الاعتداء على حقوق الآخرين تعمداً أو جهلاً؛ ليسهم ذلك في إنقاص الكم الهائل من دعاوى الحيابة أمام المحاكم، من خلال الندوات والمحاضرات العامة والتوعية عبر أجهزة الإعلام والصحف.

يجب توضيح مدة التقادم بالنص عليها في المادة ٦٤٩ من قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤ بإضافة العبارة الآتية: " لمدة عشر سنوات قبل رفع الدعوي".
والحمد لله رب العالمين

فهرس المصادر والمراجع

أولاً : مراجع اللغة:

١- أبو الفضل جمال الدين محمد بن منظور : لسان العرب - بيروت - لبنان.

ثانياً : مراجع القانون:

١- أنور طلبه : التقادم - القاهرة ٢٠٠٤م.

٢- المذكرة التفسيرية لمشروع القانون المدني ١٩٧١م - وزارة العدل - الجزء الثاني - القاهرة ١٩٧١م.

٣- د. عبد الرزاق السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني - الجزء التاسع - دار إحياء التراث العربي - بيروت - لبنان ١٩٨٦م

٤- سيد سابق : فقه السنة - الجزء الثالث - دار الكتب العربية ١٩٧٧م.

٥- أ. د. محمد الشيخ عمر : الملكية - الخرطوم ٢٠٠٠م.

٦- د. مصطفى محمد الجمال : نظام الملكية - دار منشأة المعارف بالإسكندرية - بدون تاريخ.

ثالثاً : البحوث:

١- د. محمد الشيخ عمر : قانون المعاملات المدنية ١٩٨٤م - ماله وما عليه

- بحث مجلة الأحكام القضائية ١٩٩٧م.

رابعاً : القوانين:

٢- قانون التقادم المسقط والمكسب لسنة ١٩٢٨م.

٣- القانون المدني لسنة ١٩٧١م.

٤- قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م.

خامساً : السوابق القضائية :

أ/ السوابق القضائية السودانية :

- ١- مجلة الأحكام القضائية السودانية ١٩٧٣م - ص ١١٨ .
- ٢- مجلة الأحكام القضائية السودانية ١٩٨٢م - ص ٢٨٩ .
- ٣- مجلة الأحكام القضائية السودانية ١٩٧٦م - ص ٤٨٤ .
- ٤- مجلة الأحكام القضائية ١٩٧٣م - ص ١٠٤ .
- ٥- مجلة الأحكام القضائية ١٩٧٧م - ص ٥٥١ .
- ٦- مجلة الأحكام القضائية ١٩٧٦م - ص ١٧٨ .
- ٧- مجلة الأحكام القضائية ١٩٧٣م - ص ٥٢٨ .
- ٨- مجلة الأحكام القضائية ١٩٨٧م - ص ٢١٠ .
- ٩- مجلة الأحكام القضائية ١٩٩٦م - ص ٩٣ .
- ١٠- مجلة الأحكام القضائية ١٩٧٦م - ص ١٦٣ .

ب/ قضاء محكمة النقض المصرية :

- ١- نقض ١٩٧٣/٢/٨ م طعن ٣٨٧ س ٣٧ ق.
- ٢- نقض ١٩٧٨/١١/١٦ م طعن ٩٢٧ س ٥٤ ق.
- ٣- نقض ٢٠٠١/١١/٢٥ م طعن ٦٢١٠ - ٦٢٢٢ س ٧٠ ق.
- ٤- طعن ٧٠ - ١٩٤٧/٦/٥ م س ١٦ ق.
- ٥- نقض ١٩٦٤/١/٩ م طعن ٥٨ س ٢٩ ق.
- ٦- نقض ٢٠٠٣/٦/٢٤ م طعن ٧٥ س ٧١ ق.

الهوامش

- (١) أبو الفضل جمال الدين محمد بن منظور : لسان العرب - بيروت لبنان - مادة (ح.و. ز) ص ١٦٢ .
- (٢) المرجع السابق ص ٣٤٢ .
- (٣) أ.د محمد الشيخ عمر، الملكية، الخرطوم ٢٠٠ - ١٦١ .
- (٤) المرجع نفسه ٣٤٢ .
- (٥) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ٧/٧٨٤ - دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان ١٩٨٦ .
- (٦) الحاج أحمد محمد ضد عبد الجبار - م ع/ ط م / ١٩٨ / ٧٣ - مجلة الأحكام القضائية - ١٩٧٣م - ١١٨ .
- (٧) د. عبد الرزاق السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني - ج ٩ - ص ٧٨٩ - دار إحياء التراث العربي - بيروت لبنان - ١٩٨٦م .
- (٨) المادة [٦٣٩] من قانون المعاملات المدنية ١٩٨٤م " تنتقل الحيازة إلى الخلف العام بصفاتها على أنه إذا كان سيء النية وأثبت الخلف إنه كان في حيازته بحسن النية جاز له أن يتمسك بحسن نيته .
- (٩) سابقة عريفي محمد علي نايل ضد ورثة علي عبد الله نايل : مجلة الأحكام القضائية ١٩٨٢م - ص ٢٨٩ - والتي أكدت أن حيازة الابن على الشيوخ تشوبها عيب الغموض واللبس؛ لأنه يفترض فيها أن الشريك يقصد الحيازة الشائعة مع غيره لا خالصة له .
- (١٠) المادة [٦٤٠] من قانون المعاملات لسنة ١٩٨٤م .
- (١١) سابقة عوض إبراهيم إدريس ضد فاطمة جبر الله سعيد : مجلة الأحكام القضائية ١٩٢٧م : ٥٥ وقررت أن طلب حق التقادم المكتسب بوضع اليد بين الشركاء على الشيوخ يحتاج إلى إثبات الحيازة ونية إبعاد الآخرين بطريقة مستمرة ووضوح، فإذا أثبت ذلك فليس هنالك ما يمنع من منح هذا الحق .
- (١٢) عمر حسن حويج ضد العطا محمد الهدى : مجلة الأحكام القضائية ١٩٧٦م - ٤٨٤ - ٤٨٥ .
- (١٣) محمد عبد الله أبكر ضد ورثة النويري عبد الكافي وآخرين - مجلة الأحكام القضائية ١٩٧٦م ١٧٨ .
- (١٤) المادة [٦٣٢] من قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م والتي تنص على " تكون الحيازة بالوساطة متى كان الوسيط يباشر السيطرة على الشيء لحساب الغير .
- (١٥) المادة [٦٣٢] من قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م والتي تنص على " يجوز لعدم الأهلية أو ناقصها أن يكسب الحيازة عن ينوب عنه قانوناً" .
- (١٦) أ.د. محمد الشيخ عمر : الملكية - الخرطوم ٢٠٠٠م ص ١٦٣ - ١٦٤ .
- (١٧) د. عبد الرزاق السنهوري : مرجع سابق - ص ٨٢٤ .

- (١٨) د. مصطفى محمد الجمال : نظام الملكية - دار منشأة المعارف بالإسكندرية - ص ٢٦٦.
- (١٩) وروثة عبد القادر محمد زين ضد محمد زين عثمان : مجلة الأحكام القضائية ١٩٨١م - ص ١٨٥. وقد جاء في سابقة قرشي سليمان ضد عبد الله الطاهر وآخرين : مجلة الأحكام القضائية ١٩٧٨م ص ٢٢٧ والتي قررت : أن درجة الصلة تقوي القرينة بأن الحياة تسمعُ به، وقد جاء أيضاً في سابقة مريم عبد الخير ضد الزاكي عبد الخير - مجلة الأحكام القضائية ١٩٧٧م : ٢٦٩. والتي أكدت أن الحياة على سبيل التسامح لا تكسب الملكية بوضع اليد مهما طالّت المدة.
- (٢٠) مجلة الأحكام القضائية : ١٩٧٦م - ص ٢٥٨.
- (٢١) نقض مصري : ١٩٧٣/٢/٨م طعن ٣٨٧ س ٣٧ ف ١١/١٦/١٩٧٨م طعن ٩٢٧ س ٥٤ ق.
- (٢٢) التقادم : أنور طلبه : القاهرة ٢٠٠٤م ص ٢٦١.
- (٢٣) أ.د. محمد الشيخ عمر : مرجع سابق - ص ١٦٨.
- (٢٤) المذكرة التفسيرية لمشروع القانون المدني لسنة ١٩٧١م وزارة العدل - ٩٧٤/٢ - القاهرة ١٩٧١م.
- (٢٥) مجلة الأحكام القضائية : ١٩٧٣م - ص ١٠٠٤.
- (٢٦) المذكرة التفسيرية لمشروع القانون المدني لسنة ١٩٧١م - وزارة العدل - ٩٧٤/٢ - القاهرة ١٩٧١م.
- (٢٧) المادة [٦٣٨] من قانون المعاملات المدنية ١٩٨٤م.
- (٢٨) د. عبد الرزاق السنهوري : مرجع سابق : ٦٨٩.
- (٢٩) أ.د محمد الشيخ قانون المعاملات المدنية ١٩٨٤م ما له وما عليه - مجلة الأحكام القضائية ١٩٩٧م ٢١٥.
- (٣٠) سابقة عثمان إبراهيم ضد بخيته يوسف : مجلة الأحكام القضائية ١٩٧٣م - ص ١٠٤.
- (٣١) د. مصطفى محمد الجمال : نظام الملكية - دار منشأة المعارف بالإسكندرية - ص ٣١٧.
- (٣٢) نقض ٢٥/١١/٢٠٠١م طعن ٦٢١٠ - ٦٢٢٣ س ٧٠ ق.
- (٣٣) ابن منظور : لسان العرب - مرجع سابق - مادّة (ح.ي.ي) ص ٢٩٥.
- (٣٤) سيد سابق : فقه السنة - ٣/١٦٨ - دار الكتب العربية - ١٩٧٧م.
- (٣٥) انظر : المادة ١١١ من الجدول الثالث الملحق بقانون الإجراءات المدنية لسنة ١٩٨٣ : "يجب أن تصدر المحكمة قرارات في الورثة والتركّة وجميع الدعاوي المتعلقة بما مما يكون الفصل فيها علي وجه قضائي من اختصاصها. مثل: الهبات والصدقات والمهور...".
- وانظر أيضاً: المادة ١٣٣ من ذات القانون : "يجوز للمحكمة بناء علي طلب الورثة أن بعضهم أو أي جهة رسمية أن تجري أثناء نظر التركّة أو بعد صدور الإعلام تقسيم الأراضي الزراعية أو منازل السكن...".
- (٣٦) الاستهلاك : هو نقص في قيمة الشيء إما بالاستعمال أو التداول، أما التلف فهو هلاك أو فساد الشيء كلياً أو جزئياً، وإمّا بفعل الإنسان، وإمّا بمرور الزمن وبفعل القدر، بحسب رأي الباحث.
- (٣٧) سابقة عوض إبراهيم إدريس وآخرين ضد فاطمة جبر الله : مجلة الأحكام القضائية ١٩٧٧م ٥٥١.

- (٣٨) مجلة الأحكام القضائية ١٩٩٦م - ص ٩٣.
- (٣٩) سابقة ورثة حسين بحيث ضد ورثة حسن علي الأمين : مجلة الأحكام القضائية - ١٩٧٦م - ص ١٦٣.
- (٤٠) سابقة ملاك الساقية (٨٨) أوربي وآخرين ضد حمودة أوربي: مجلة الأحكام القضائية ١٩٧٧م - ص ٥٢٨.
- (٤١) سابقة ملاك الساقية / روى ضد ورثة محمد خير وآخرين : مجلة الأحكام القضائية - ١٩٨٧م - ص ٢١٠.
- (٤٢) د. عبد الرزاق السنهوري : المرجع السابق - ص ١٠٢٢.
- (٤٣) أ.د. محمد الشيخ عمر، الملكية، مرجع سابق ص ١٨٠، ١٨١.
- (٤٤) أ.د. محمد الشيخ عمر، الملكية، مرجع سابق ص ١٨٨، ١٩٢.
- (٤٥) د. عبد الرزاق السنهوري : مرجع سابق - ص ٩١٦.
- (٤٦) طعن : ٧٠ : ١٩٤٧/٦/٥ - س ١٦ ق.
- (٤٧) نقض مصري: ١٩٦٤/١/٩م طعن ٥٨ س ٢٩ ق.
- (٤٨) الفقرة الثانية من المادة [٦٤٢] من قانون المعاملات المدنية ١٩٨٤م - والتي تنص على أنه "إذا كان فقد الحيابة بالقوة فللحائز في جميع الأحوال أن يسترد خلال السنة التالية حيازته من المعتدي".
- (٤٩) المادة [٦٤١] من قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م.
- (٥٠) نقض ٢٠٠٣/٦/٢٤ م طعن ٧٥ س ٧١ ق.
- (٥١) د. عبد الرزاق السنهوري : مرجع سابق - ص ٩٣٦.
- (٥٢) المادة ٦٤٤ من قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م "لحائز العقار إذا استمرت حيازته سنة كاملة، ثم وقع له تعرض في حيازته أن يرفع خلال السنة التالية دعوى بمنع هذا التعرض".
- (٥٣) أنور طلبية : مرجع سابق - ص ٤٢٧.