



جامعة مولود معمري - تيزي وزو -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق - نظام ل.م.و



اكتساب الملكية العقارية عن طريق

الإلتصاق

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص : قانون خاص وداخلي

تحت إشراف الأستاذة:

حمليل نوارة

من إعراف الطالبتين:

واده نادية

طلاش مسعودة

لجنة المناقشة:

- أمازوز لطيفة، أستاذة محاضرة "أ"، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... رئيسا
- حمليل نوارة، أستاذة محاضرة "ب"، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو... مشرفا ومقررا
- قنيف غنيمية، أستاذة مساعدة "أ"، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2015/ 09/30

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي:

إلى من قال فيهما الرحمان و بالولدين إحسانا "أمي و أبي"

جدتاي باية و ذهبية أطل الله في عمرهما

إلى روح جدي الطاهرة

إلى إخوتي سهام و زوجها أكلي، سيلية، أحمد، لمين، رياض.

إلى كل أعمامي و زوجاتهم و أولادهم.

إلى عمتي نصيرة ، سهيلة و زوجها و أولادها.

إلى كل خالاتي و أزواجهن و أولادهن.

إلى خالي و زوجته و أولاده .

إلى كل الصديقات خاصة فريزة ، كايسة، كلوديا، نوار، تسعديت

رشيدة، حنان، غنيم، شابحة، ديهية، سمية، تسعديت،

حسينة، فروجة، كاتية ، ججيقة و ليندة.

إلى كل من مد لي يد العون و شجعني خاصة يونس و كادير.

إلى كل زملائي و أساتذتي بجامعة مولود معمر.

إلى كل من يدافع عن الحق في كل مكان.

نادية

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى
قرة عيني أمي و أبي الحبيب أطال الله في عمرهما و
أعاني على برهما.

أخواتي إيمان ، نور الهدى ، مروة .
إلى كل أعمامي و عماتي.

إلى كل العائلة خاصة جداتي و جدي أطال الله في عمرهم
إلى روح جدي الطاهرة بلقاسم
إلى خالي عبد القادر ، فؤاد، محمد، موسى، إلى زوجاتهم
وأولادهم.

خالتي فريدة و زوجها وأولادها، خالتي مهدية و
زوجها، أسأل الله تعالى أن يرزقها الذرية الصالحة.
إلى خديجة و إبتها الكتكوتة ملاك.
إلى كل صديقاتي خاصة ذهبية، صافية، فضيلة، ياسمين.

مسعودة

شكر وعرقان

بعون الله تعالى و توفيقه تم إنجاز هذا العمل ، فنحمده تعالى
أن يسر لنا سبل إتمامه و أعاننا على ذلك .

شكرنا الجزيل و تقديرنا و احترامنا إلى أستاذتنا الفاضلة
"حمليل نواره" وذلك لإشرافها على هذا العمل، حيث كانت
العين الدؤوبة لحسن إنجازهِ وإتمامهِ، نسأل الله القدير أن
يجازيها خيرا و خير الجزاء .

ولا يسعنا إلا عميق شكرنا و امتناننا إلى اللجنة
المناقشة على تقييمها لعملنا هذا.

قائمة أهم المختصرات :

ج رجريدة رسمية

صصفحة

ص.صمن صفحة إلى صفحة

د ت ندون تاريخ النشر

ق إ م إقانون الاجراءات المدنية والإدارية

مقدمة:

تحتل الحقوق العينية مكانة هامة في الدراسات القانونية خاصة منها الحقوق العينية الأصلية، و هي التي تنشأ مستقلة بذاتها لتلبية رغبات مشروعة للأشخاص، فالنفس البشرية طواعة لتملك و الإستئثار بالأشياء و التفرد بها عن الغير، و هذا ما أدى إلى حب الإكثار و الزيادة فيها مهما تراكمت، لذا يبرز حق الملكية كأول و أهم هذه الحقوق لتنظيم تلك الرغبات.

يمنح هذا الأخير لصاحبه سلطات متكاملة على محل الحق عقارا كان أو منقولاً، إذ يتمتع المالك بسلطة إستعمال الشيء و إستغلاله و التصرف فيه لذلك فهو حق مانع جامع يخص المالك وحده حيث يمنع غيره من مشاركته في أي من السلطات الثلاثة ، كما أنه حق مؤبد و دائم فلا يسقط أبداً بمجرد عدم استعمال الحق لفترة زمنية طالت أم قصرت .

يعتبر حق الملكية واسع النطاق لذلك خصص له المشرع الجزائري ضمن التقنين المدني حيزاً واسعاً من خلال تنظيمه في عدة مواد، و ذلك من المواد من 674 إلى المادة 881 من التقنين المدني⁽¹⁾.

يستند حق الملكية إلى أسباب تفرسه و هذا ما يسمى بطرق اكتساب الملكية التي قد تكون ناشئة عن تصرف قانوني أو واقعة مادية، ذكر المشرع الجزائري طرق سبعة لاكتساب الملكية و ذلك في الفصل الثاني من الباب الأول المعنون ب **حق الملكية** من الكتاب الثالث بعنوان **الحقوق العينية** و ذلك من المادة 773 إلى المادة 843 و هي : الاستيلاء و التركة، الوصية، الالتصاق بالعقار ، عقد الملكية، الشفعة، الحيازة.

من بين الوقائع المادية التي من خلالها نكتسب الملكية العقارية نجد الالتصاق العقاري الذي يعتبر موضوع هذا البحث.

(1) - أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر

1975، (معدل و متمم) .

تناول المشرع الجزائري الالتصاق العقاري من خلال أربعة عشرة مادة و هذا من المادة 778 إلى المادة 791 من التقنين المدني فنص على الالتصاق بالعقار في ثلاثة عشر مادة، وأفرد للالتصاق بالمنقول مادة واحدة.

استهل المشرع الجزائري بالالتصاق الطبيعي بالعقار ثم انتقل إلى الالتصاق الصناعي بالعقار، وضمن قرينة قانونية بسيطة مفادها أن كل ما على الأرض أو تحتها من بناء أو أغراس أو منشآت لصاحب الأرض طبقا لقاعدة الفرع يتبع الأصل ، ولكن لاعتبارات تتعلق باستقرار المعاملات، وترجيح مصلحة أولى بالرعاية على أخرى، ولاعتبارات اقتصادية فقد رتب المشرع لمثل هذه الوقائع استثناءات، وبما أن الالتصاق يحدث بين عقارين، أو عقار و منقول لمالكين مختلفين، فإن طلب ملكيته أدى إلى ظهور العديد من الخلافات نجم عنها في غالب الأحيان نزاعات كثيرة ومعقدة مما دفعنا إلى الاهتمام بهذا الموضوع و البحث فيه من خلال الإشكالية التالية :

ما هي آليات اكتساب الملكية العقارية بالالتصاق في القانون المدني الجزائري ؟

للإجابة على هذا الإشكالية، نساير ترتيب التقنين المدني لمواد الالتصاق العقاري، وذلك بتخصيص الفصل الأول لدراسة ماهية الالتصاق، وتخصيص الفصل الثاني لدراسة وسائل اكتساب الملكية العقارية.

الفصل الأول

ماهية الالتصاق

يقع الالتصاق كثيرا في الحياة العملية، وهذا يحدث باتحاد شيئين منفصلان ومتميزان بعضهما عن البعض، مملوكان لشخصان مختلفان، فقد يندمج مالان مملوكان لشخصين مختلفين حيث يتعذر الفصل بين المالكين دون تلف، فإذا كان الشيئان مملوكين لشخص واحد فإن المالك يمتلكهما سواء كان الاندماج بفعل الطبيعة أو بفعله، أما إذا كان الشيئان المنسجمين مملوكين لشخصين مختلفين فلا تثور مشكلة إن إتفاق المالكان ، لأن بنود هذا الاتفاق هي التي تسري في هذه الحالة، ولا تثور أيضا مشكلة حتى إن لم يوجد إتفاق سابق بين المالكين عند إمكانية فصل الشيئين المندمجين دون تلف حيث يعود كل من الشيئين إلى مالكة الأصلي.

تتعدد أنواع الالتصاق و هذا بالنظر إلى الشيئين المندمجين فنجد الالتصاق العقاري الذي يكون إما التصاق صناعي بفعل الإنسان أي التصاق عقار بعقار، و التصاق طبيعي لا دخل للإنسان فيه، أما الالتصاق بالمنقول فيتم بإتحاد منقولين.

سنتناول مفهوم الالتصاق و تكييف الملكية الناشئة عنه (المبحث الأول) ،أما شروط و أنواع الالتصاق سنتناولها في(المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم الالتصاق و تكييف الملكية الناشئة عنه

يمتد نطاق حق الملكية إلى كل ما يعد من عناصر الشيء الجوهريّة فإن كانت أرضاً فيشمل حق الملكية ما يعلو الأرض و العمق، كما يمتد نطاق حق الملكية لثمار الشيء

و ملحقاته، ولكن قد يتحد فيه شيء آخر بصفة تبعية سواء تحقق هذا الاتحاد بفعل الطبيعة، أو بفعل الإنسان وطبقاً لقاعدة أن الفرع يتبع الأصل، فإن ملكية الشيء الفرعي يكون لمالك الشيء الذي التصق به، على أن يعوض مالك الأصل مالك الفرع كل ما كان الفرع مملوكاً لمالك آخر غير مالك الأصل.

عليه سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، يخصص تعريف الالتصاق وتمييزه عما يشابهه من مفاهيم في (المطلب الأول)، و يخصص التكييف القانوني للملكية الناشئة عنه في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تعريف الالتصاق وتمييزه عن ما يشابهه

وضع المشرع الجزائري نصوص خاصة بتعداد الأسباب التي يقع بها تملك العقار، بحيث تكتسب الملكية ابتداءً ويكون هذا بالاستيلاء، وإما أن تكتسب انتقالاً من مالك سابق، بين الأحياء، ويتمثل ذلك في الالتصاق، العقد، الشفعة والحيازة أو قد يكون بسبب الوفاة وذلك بالميراث والوصية.

مادام أن سبب الالتصاق هو ما يهمننا في هذه الدراسة، فلا بد من تعرف الالتصاق في (الفرع الأول)، و تمييزه عما يشابهه من المفاهيم في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف الالتصاق

لم يعالج الفقه الالتصاق كسبب مستقل من أسباب كسب الملكية، حيث جاءت أحكامه متفرقة في مواضيع مختلفة في جوانبه، وبالتالي سنباحول تعريف الالتصاق من خلال موقف القانون ثم نتعرض إلى موقف الفقه .

أولا : تعريف الالتصاق في القانون

لم يعرف الالتصاق أي من التشريعات ما عدا المشرع الفرنسي، فورد في المادة 546 من التقنين المدني الفرنسي مالك الشيء سواء كان عقارا أو منقولا يعطيه الحق في كل ما يحتويه الشيء وما يلحق به سواء طبيعيا أو اصطناعيا وهذا ما يسمى بحق الإلحاق⁽¹⁾.

يعتبر الالتصاق طريقا لاكتساب الملكية العقارية، وهذا باتحاد شيء مملوك لشخص معين بشيء مملوك لشخص آخر بصفة تبعية، وطبقا لقاعدة الفرع يتبع الأصل فيملك مالك الشيء الأصلي منهما ملكية الشيء الفرعي⁽²⁾.

تعود قاعدة التملك بالالتصاق إلى العهد الروماني، وهي مؤسسة على أنه في حالة الاتحاد بين شيئين اتحادا يتعذر معه الفصل بينهما دون تلف، وطالما أنه لا يوجد اتفاق يحسم

(1) - تنص المادة 546 من التقنين المدني الفرنسي :

www.legifrance.gouv.fr consulté le 25-08-2015

نقلا عن الموقع :

« La propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce Qu'elle produit et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle droit d'accession. »

(2) - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2000، ص 37.

مشكلة الملكية الناجمة عن هذا الاتحاد سيكون من الطبيعي جعل الملكية لأحد المالكين دون الآخر وإيثار مالك الشيء الأصلي بهذه الملكية⁽¹⁾.

نزولا على اعتبارات اقتصادية رخص المشرع قاعدة أخرى تحقق أيضا فكرة العدل فأسند ملكية هذا الشيء لمالك الأصل على أن يعرض مالك الشيء التابع⁽²⁾.

ورد تعريف الالتصاق⁽³⁾ في موسوعة دالوز على أنه: التمدد أو الزيادة التي يتلقاها الشئان عن طريق شيء يلحق به فيصبح المالك بموجبها من مالك للملكية الأصلية إلى مالك للملكية اللاحقة بها بموجب امتلاكه للأصل.

ثانيا: موقف الفقه

نجد أن الفقه لم يعرف الالتصاق بهذه التسمية كسبب من أسباب كسب الملكية، إلا أنه وضع الحلول العملية العادلة لمسائل التصاق أموال الناس ببعضها، سواء تم ذلك بفعل الطبيعة أم بفعل الإنسان، حيث راعت هذه الحلول مصلحة الطرفين، وحرصت على رفع الضرر عن كاهل كل منهما. إذ عالجت المشاكل الحاصلة بين مالك الشيء الأصلي وبين مالك الشيء التابع، إنطلاقا من عدة مبادئ:

المبدأ الأول: عدم أكل أموال الناس بالباطل.

المبدأ الثاني: احترام مال كل من المالكين و الحرص على عدم إتلافه.

(1) - كيرة حسن ، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، الطبعة الرابعة، منشأة المعارف الإسكندرية ،مصر، 1995 ص. 395.

(2) - أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها و مصادرها، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، مصر 2007، ص. 158.

(3) - الالتصاق: التسمية التي اختارها المشرع الجزائري في المادة 778 من التقنين المدني الجزائري مثله مثل المشرع المصري في المادة 918، السوري في المادة 879 ، الكويتي في المادة 880 ، الليبي في المادة 922 ، في حين أطلقت عليه بعض التقنينات العربية الأخرى تسمية الاتصال، التقنين الأردني في المادة 1131 ، التقنين الإماراتي في المادة 1262 ، و هناك من أطلق عليه تسمية الإلحاق، التقنين اللبناني في المادة 206 ، و يقابله في التقنين المدني الفرنسي لفظ Accession و هذا في المادة 546.

المبدأ الثالث: وجوب إزالة الضرر وفقا لقاعدة "لا ضرر و لا ضرار"⁽¹⁾.

الفرع الثاني

تمييز الالتصاق عما يشابهه

ترجع أسباب كسب الملكية إلى القانون الروماني، غير أن الفقه الحديث غير من مفهومها على نحو صارت معه أوسع مدلولاً، فالقانون المدني الجزائري الحالي قد ذكر أسباب كسب الملكية، فتنقل الملكية العقارية والحقوق العينية الأصلية بين الأحياء ب: الالتصاق - الاستيلاء - العقد - الشفعة - الحيازة، أما بسبب الوفاة فتنقل بالتركة والوصية.

أولاً: الالتصاق و الاستيلاء

يعرف الاستيلاء على أنه وضع الشخص يده ابتداءً على شيء غير مملوك لأحد وقت الاستيلاء بنية تملكه، وطالما كان محل الاستيلاء هو الشيء الذي لا يكون مملوكاً لأحد، فيعد الاستيلاء حالياً سبباً نادراً من أسباب كسب الملكية⁽²⁾.

نص المشرع الجزائري عليه في المادة 773 من التقنين المدني: "تعتبر ملكاً من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك ..."، والمواد 48 و 51 من قانون الأملاك الوطنية المادة 48 من قانون رقم 90-30⁽³⁾: "الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقاً للمادة 773 من القانون المدني".

(1)- النشار جمال خليل، الالتصاق كسب من أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي و القانون المدني، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، مصر، 2001، ص. ص. 4-5.

(2)- أبو السعود رمضان ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، مرجع سابق ، ص.126.

(3)- قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج رعد 52 صادر في 2 ديسمبر 1990 (معدل و متمم).

المادة 51 من نفس القانون: "... إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الهيئات القضائية المختصة بحكم يصح بانعدام الوارث...".

يعد الاستيلاء واقعة مختلطة، حيث اختلط فيها عنصر مادي بعنصر إرادي فالعنصر المادي هنا هو الحيازة المادية على الشيء، اختلطت بإرادة المستولي في أن يمتلك في الحال الشيء المستولى عليه، كما أن الاستيلاء عبارة عن سلطة لشخص على شيء لا مالك له يكسب ملكيته له بمجرد استيلائه عليه فهو ينشئ ملكية لم تكن موجودة.

أما الالتصاق فيعتبر اتحاد شيئين مملوك لشخص معين بشيء مملوك لشخص آخر بصفة تبعية، وطبقا لقاعدة الفرع يتبع الأصل، فيمتلك مالك الشيء الأصلي منهما ملكية الشيء الفرعي، وهذا الاتحاد المادي ليس إلا واقعة مادية، ويعتبر الالتصاق سببا ناقلا للملكية لا منشأ لها، فالالتصاق يواجهه مالك سابق، كان يملك الأدوات أو المواد التي التصقت بالأرض⁽¹⁾.

ثانيا: الالتصاق والعقد

تنص المادة 792 من التقنين المدني الجزائري: "تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف طبقا للمادة 164...".

ينشأ العقد التزاما بنقل الملكية على عاتق المدين به، وهذا الالتزام من شأنه أن ينقل الملكية من تلقاء نفسه بحكم القانون متى كان محل الالتزام شيء معين بالذات يملكه الملتزم لكن إذا كان هذا المحل عقار فإن الملكية طبقا للمادة 793 من التقنين المدني: "لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا تم إشهار العقد وفقا للإجراءات التي تنص عليها القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري، بالإضافة إلى الكتابة الرسمية".

بالرجوع إلى قانون الشهر العقاري، الأمر رقم 75-74 نجد المادتان 15 و16 من هذا الأمر تنصان على التوالي: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له

(1) - النشار جمال خليل، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. ص. 44 - 46.

بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة صاحب الحقوق العينية".
 "إن العقود الإدارية والاتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أي أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"⁽¹⁾.

يعد العقد سببا لكسب الملكية فيما بين الأحياء، وهو في ذات الوقت يعد تصرفا قانونيا خالصا، صادر من جانبين يترتب عليه أثرا قانونيا، كما أنه ينقل الملكية مع استخلاف أي استخلاف المالك الجديد للمالك القديم أما الالتصاق فيعتبر واقعة مادية، ينقل الملكية دون استخلاف لأن المالك الجديد فيهما لا يخلف المالك السابق فهو لا يتقيد بالديون التي كانت على المالك القديم⁽²⁾.

نشير في الأخير إلى أن جميع السندات التوثيقية المتعلقة بالملكية العقارية لا تنتج آثارها، ولا يمكن الاحتجاج بها ما لم يكن لها أصل ثابت بمصلحة الحفظ العقاري، حيث أن إجراءات الإشهار العقاري تعتبر من النظام العام، وأن تسري شرعية العقود التوثيقية ابتداءً من يوم إشهارها في المحافظة العقاري .

ثالثا: الالتصاق والشفعة

يراد بالشفعة لغة: الضم أو الزيادة، فقد سميت شفعة لأن الشفيع يضم ما يملكه بهذا الحق إلى ملكه فيزيد، ويراد بها اصطلاحا: حق تملك العقار المبيع ولو جبرا على المشتري بما قام عليه من ثمن والنفقات.

أقرها المشرع الجزائري في المادة 794 من التقنين المدني: "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية"

(1) - أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 صادر في 18 ديسمبر 1975.

(2) - أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص. 185.

تعتبر مصدر من مصادر الحقوق العينية العقارية، ولذلك فهي تصلح سببا لاكتساب الملكية، كما أنها واقعة مركبة حيث تتكون من واقعة مادية وعمل قانوني، حيث اقترن في الشفعة، الشيوخ أو أي ارتباط آخر يقوم بين العقار المشفوع فيه والعقار المشفوع به وهذه واقعة مادية، وإعلان الشفيع رغبته في الأخذ بالشفعة وهذا تصرف قانوني⁽¹⁾.

أما الالتصاق فهو اتحاد يحدث بين شيئين مملوكين لشخصين مختلفين دون اتفاق بينهما على هذا الاندماج، حيث يصعب فصل أحدهما عن الآخر دون تلف، ويترتب عليه أن يمتلك مالك الأصل الشيء الذي التصق به، فهو واقعة مادية أدت إلى عملية التصاق ببعضه ويكفي أن تكون الأرض التي تقام عليها المنشآت مشهورة حتى تنتقل إليها ملكية أي منشأة تقام عليها⁽²⁾، تعتبر الشفعة رخصة ترد فقط على العقارات دون المنقولات، بموجبها يحل الشفيع محل المشتري في تملك العقار⁽³⁾.

أما الالتصاق يكون في حالتين: الحالة الأولى وهي التصاق منقول بعقار، وهذا الالتصاق إما أن يكون التصاقا طبيعيا بفعل المياه أو التصاقا صناعيا بفعل الإنسان، أما الحالة الثانية تخص التصاق منقول بمنقول.

يؤدي الالتصاق إلى كسب الملكية دون حاجة إلى إبداء الرغبة في التملك بخلاف الشفعة حيث أنه لا بد فيها من إبداء الرغبة في الأخذ بها حسب المادة 799 من التقنين المدني الجزائري⁽⁴⁾، وكذلك ما يميز الالتصاق عن الشفعة هو أن الالتصاق ينقل الملكية دون

(1) - العبيدي علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، الطبعة الرابعة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان 2005، ص. 166.

(2) - النشار جمال خليل ، الالتصاق كسب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. 56.

(3) - مروان صارة، قوداشي ديهية، الشفعة سبب لكسب الملكية في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون خاص داخلي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2013، ص. 22.

(4) - أنظر المادة 799 من التقنين المدني الجزائري التي تنص على ما يلي: "على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع و المشتري....."

استخلاف أما الشفعة ينقل الملكية مع الاستخلاف بمعنى استخلاف المالك الجديد للمالك القديم.

إلا أن كلاهما يعتبر من أسباب نقل الملكية بين الأحياء⁽¹⁾.

رابعاً: الالتصاق والحيازة

نص المشرع الجزائري على الحيازة من المواد 808 إلى 834 من التقنين المدني الجزائري، وهي وضع اليد على عقار مع مرور مدة التقادم المكسب للملكية فيؤدي إلى امتلاك واضع اليد له، ووضع اليد هنا واقعة يترتب عليها القانون أثر وهو كسب الملكية العقارية طبقاً للمادة 827 من التقنين المدني الجزائري⁽²⁾.

تتحقق الحيازة بتوافر عنصرها المادي والمعنوي حيث يجب أن يكون للشخص السيطرة المادية على الشيء وأن يحوزه لحسابه⁽³⁾.

نجد أن الالتصاق والحيازة سببان ناقلان للملكية، لا منشآن لها، فالالتصاق يواجه مالكا سابقا كان يملك الأدوات التي التصقت بالأرض فهنا لا ينشئ ملكية جديدة، أيضا نفس الشيء بالنسبة للحيازة، فهو لا ينشئ ملكية جديدة وذلك لأن الملكية تتميز بأنها دائمة و مؤبدة

كما أن الالتصاق والحيازة يشتهان في أنهما ينقلان الملكية دون استخلاف، وذلك لأن المالك الجديد فيهما لا يخلف المالك السابق⁽⁴⁾.

(1) - النشار جمال خليل ، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. ص. 45-46.

(2) - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2006، ص. 229.

(3) - زواوي فريدة، الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن خدة يوسف، جامعة الجزائر، 1987، ص. 21.

(4) - النشار جمال خليل ، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. ص. 46 - 47.

خامسا: الالتصاق والتركة

يراد بالميراث أو التركة طريقة من طرق انتقال الأموال من شخص متوفي إلى شخص حي آخر أو أكثر⁽¹⁾.

تنتقل إلى الوارث بطريق الميراث جميع حقوق التركة، وهي الحقوق المالية التي كانت للمورث، سواء كانت حقوقا عينية أو شخصية، ويستثنى من ذلك الحقوق العينية المتفرعة عن الملكية والتي تنقضي بالموت.

نظم المشرع الجزائري الميراث في تقنين الأسرة من المادة 184 إلى المادة 201⁽²⁾ والتي لم يحدد فيها كيفية انتقال الملكية العقارية، الأمر الذي يستدعي الرجوع إلى القواعد القانونية التي تنظم الشهر العقاري، حيث نجد أن المشرع الجزائري قد اشترط على كل وارث شهر حقه كلما أراد التصرف، وذلك باستصدار شهادة موثقة تثبت انتقال هذا الحق ثم شهره في مجموعة البطاقات العقارية، و تعرف هذه الشهادة بالشهادة التوثيقية ما بعد الوفاة، هذا ما نصت عليه المادتين 39 و62 فقرة 3 من المرسوم رقم 63-76⁽³⁾.

يتميز الميراث عن الالتصاق هو أنه يقع على مجموعة من الأموال بينما الالتصاق يقع على مال معين⁽⁴⁾.

كما أن الميراث هو سبب لكسب الملكية بسبب الوفاة، أما الالتصاق فهو يكسب الملكية انتقالا بين الأحياء، أيضا كما قلنا أن الالتصاق ينقل الملكية دون استخلاف، أما الميراث ينقل

(1) - محمدي سليمان، كسب الملكية بسبب الوفاة، الميراث والوصية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن خدة يوسف، كلية الجزائر، 1988، ص. 7.

(2) - قانون رقم 84-11، مؤرخ في 9 جوان 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر عدد 24 صادر بتاريخ 12 جوان 1984 (معدل ومتمم).

(3) - مرسوم رقم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 صادر في 13 أفريل 1976.

(4) - محمدي سليمان، كسب الملكية بسبب الوفاة، الميراث والوصية، مرجع سابق، ص. 8.

الملكية باستخلاف أي استخلاف المالك الجديد للمالك القديم، يتفق الالتصاق مع التركة من حيث أن كلاهما واقعة مادية⁽¹⁾.

سادسا: الالتصاق والوصية

تعرف الوصية على أنها تمليك مضاف إلى ما بعد الموت، بطريق التبرع⁽²⁾، فهي تصرف بإرادة منفردة، حيث لا يلزم لانعقادها توافر إرادتين بل تكفي إرادة الموصي فقط لإنشائها⁽³⁾.

عرف المشرع الجزائري الوصية في المادة 184 من قانون الأسرة بما يلي: "الوصية تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع".

الوصية وإن كانت صادرة من جانب واحد إلا أنها تعد تصرفا قانونيا يترتب عليه انتقال الشيء الموصى به إلى الموصى له بعد وفاة الموصي، أما الالتصاق فهو واقعة مادية و يكون باتحاد شيئين متميزين أحدهما أكثر أهمية من الآخر اتحادا ماديا بمقتضاه يكتسب صاحب الشيء الأصلي ملكية الشيء الفرعي، والاتحاد المادي ليس إلا واقعة مادية.

تعتبر الوصية كسبب من أسباب كسب الملكية بسبب الوفاة، أما الالتصاق يعتبر من أسباب كسب الملكية بين الأحياء والذي يميز الالتصاق عن الوصية هو أن الالتصاق ينقل الملكية دون استخلاف أما الوصية تنقل الملكية مع الاستخلاف أي استخلاف المالك الجديد للمالك القديم⁽⁴⁾.

(1)-جمال خليل النشار، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. ص. 45-47.

(1)- محمد سليمان، كسب الملكية بسبب الوفاة، الميراث و الوصية، مرجع سابق، ص. 116.

(3)-عبد البارئ رضا عبد الحليم عبد المجيد، الوجيز في الملكية و الحقوق العينية التبعية، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية مصر، د ت ن، ص. 14.

(4)-النشار جمال خليل، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. ص. 45 - 47.

المطلب الثاني

التكييف القانوني للملكية الناشئة عن الالتصاق

يعتبر الالتصاق واقعة مادية، و يكون بهذا سببا لكسب الملكية، فإذا كان لا خلاف على أثر الالتصاق في جعل مالك الشيء الأصلي مالكا للشيء الفرعي الملتصق به، فالخلاف يكمن حول تأصيل هذا الأثر وتكييفه.

إذ يذهب بعض الفقهاء إلى أن مالك الشيء الأصلي يصبح مالك للشيء الفرعي، فليس معنى ذلك أنه يكتسب ملكية جديدة على هذا الشيء الفرعي (الفرع الأول)، والبعض الآخر يرى أنه سببا لكسب الملكية، (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الالتصاق لا يعد سببا جديدا لكسب الملكية

يتفق أنصار الاتجاه الأول في أن الالتصاق لا يعد سببا جديدا لكسب الملكية لكنهم يختلفون في السبب الذي ترد إليه الملكية، فمنهم من يرده امتداد ملكية الأصل إلى الفرع باعتباره المدى الطبيعي لحق الملكية و منهم من يقول أن أساس تملك صاحب الأرض الفرع هو الاستيلاء .

أولا : يذهب إلى القول بأن السبب الذي ترد إليه الملكية، هو امتداد ملكية الأصل إلى الفرع باعتبار أن هذا الأخير يدخل في المدى الطبيعي لحق الملكية، والملكية تمتد إلى ما يكون قد لحق العين من زيادات⁽¹⁾. إن سلطة المالك لا تقتصر على الشيء فحسب، بل تمتد كذلك

(1) - شحاته شفيق، شرح القانون المدني الجديد في الأموال، الجزء الأول، المطبعة العالمية، مصر، 1951، ص. 222.

إلى ملحقاته، ومن هذه الملحقات ما يلتصق به، وبذلك لا يكون الالتصاق سببا لكسب الملكية وإنما هو مجرد سبب لتعديل محل حق الملكية بتوسيعه أو مده أو زيادته⁽¹⁾.

ففي حالة اندماج منقول بعقار أو بمنقول لا يصح القول بأن مالك الأصل قد اكتسب ملكية جديدة وإلا فقدتها مالك الفرع، وذلك لأن الشيء التابع يكون قد هلك هلاكاً قانونياً ولم يعد له وجود، حتى نكون بصدد شيء تابع لشيء أصلي ففي حالة البناء أو الغراس في أرض الغير لا نكون بصدد شئيين وإنما نكون بصدد شيء واحد وهو أرض مزروعة أو مبنية، ويكون ذلك على أساس أن الأرض بما لديها من جاذبية تكون قد التهمت المواد التي لم يعد لها وجود قانوني.

نكون بصدد شيء واحد زادت قيمته دون أن تتغير ذاتيته ولا يتصور إعمال قاعدة الفرع يتبع الأصل إلا إذا كنا بصدد شيء جديد نشأ عن اتحاد عدة عناصر أما في حالة الغراس أو البناء في الأرض فإننا نكون أمام ظاهرة طبيعية أدت إلى نمو الشيء وزيادته وهو الأرض الأرض، فالالتصاق بناءً على هذا الرأي لا يؤدي إلى إنشاء ملكية جديدة، بل يجعلها تمتد إلى ما يكون قد لحق العين من زيادات كالثمار والمنتجات⁽²⁾.

انتقد هذا الاتجاه من عدم وضوحه، وذلك لأنه يصعب قبول فكرة أن الأرض والبناء أو الغراس أصبحا شيئاً واحداً وبالتالي يصعب التمييز بين الأصل والفرع، وذلك لأنه حتى في مجال الالتصاق الطبيعي يمكن تحديد الزيادات التي طرأت على الأرض.

يبدو أن أنصار هذا الاتجاه يخلطون بين الالتصاق والمصرفات التي ينفقها الحائز على العين لتحسينها، فهذه المصرفات ما عدا الناقصة يمكن أن ينطبق عليها ما قاله أنصار هذا الاتجاه على أساس أن المواد التي يستخدمها الحائز تندمج في الشيء الأصلي اندماجاً كلياً بحيث لا يمكن أن تعتبر ملكية جديدة مستقلة عن الشيء الأصلي.

أما في حالة الالتصاق فإن الاندماج لا يؤدي إلى الخلط بين الأشياء خلطاً يؤدي إلى ذهاب معالم الأشياء، في الرغم من وجود شيء متميز إلا أن مكوناته لا تفقد ذاتيتها.

(1) - كيرة حسن، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص. 396.

(2) - البدرابي عبد المنعم، القانون الروماني، الجزء الأول، مطبعة جامعة فؤاد الأول، بغداد، 1949، ص. 40.

فالبناء الذي يقام على أرض الغير، لا يعد صفة للأرض المقام عليها، وإنما هو شيء يمكن تمييزه عن الأرض، فيمكن هدم البناء دون الأرض.

و أيضا التعويض الذي يدفعه مالك الأرض المقام عليها للبناء للباني حسن النية يدل على أن الالتصاق يحدث سببا جديدا لكسب الملكية.

كما تجدر الإشارة أن ملكية الثمار والمنتجات والملحقات ليست ملكية جديدة، بل هي امتداد للملكية الأصلية والتي تولدت عن هذه الأشياء، فيمتد حق المالك من الشيء إلى ثماره ومنتجاته وملحقاته⁽¹⁾.

إن أنصار هذا الرأي الأول يعالجون الالتصاق تحت نطاق حق الملكية وهذا يتعارض مع ما فعله المشرع الجزائري حيث عالج الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية ولم يعالجه في القسم الخاص بنطاق حق الملكية.

ثانيا: يرى البعض الآخر أن فكرة الالتصاق لا يحدث سببا جديدا لاكتساب الملكية على أن أساس تملك صاحب الأرض لما يندمج فيها من غراس أو مباني يكون بالاستيلاء، فالأدوات التي شيد بها البناء قد فقدت ذاتيتها وأصبحت شيئا آخر تولد عنه البناء الذي اندمجت فيه هذه المواد⁽²⁾، ومنذ هذه اللحظة فإن ملكية المواد تكون قد زالت عن صاحبها وأصبح البناء لا مالك له فتملكه صاحب الأرض بالاستيلاء العيني وبالتالي هناك عمليتين مختلفتين تتمان في نفس اللحظة فقد المواد لذاتيتها الأولى المعروفة بانقضاء ملكية صاحبها عنها فالأسمنت مثلا لم يعد اسمنتا وإنما أصبح جزءا من البناء والطوب كذلك والحديد .

ملكية صاحب الأرض للبناء والذي نشأ عن طريق الاستيلاء، وهذا الاستيلاء تم عن طريق الشيء الذي نستخدمه وهو الأرض ولم يتم عن طريق الشخص ولهذا سمي بالاستيلاء العيني، وبالتالي فلا يوجد هناك انتقال للملكية حيث إن الحق الذي اكتسبه صاحب الأرض ليس هو الحق الذي فقده صاحب المواد.

(1)- البدرابي عبد المنعم، القانون الروماني، مرجع سابق، ص.41.

(2)- الأهوا ني حسام الدين ، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية، دار أبو المجد، مصر، 1993، ص. ص. 15.

يصعب تقبل فكرة الاستيلاء العيني، فالباني لم يمتلك ملكيته للمواد التي استخدمها في البناء حتى يملكها صاحب الأرض بالاستيلاء، بل إن هدفه من البناء هو تحقيق مصلحة له وإلا ما كان له أن يتعب نفسه ليستولي غيره على ما أقامه.

إذا كانت المواد قد فقدت ذاتيتها فإن ذلك نتيجة لطبيعة الغرض الذي استخدمت فيه ، ولا يترتب على ذلك فقد صاحبها لملكيتها لمجرد تغيير ذاتيتها، وفقد المواد لذاتيتها لا يكفي لتأصيل اكتساب الملكية بناء على الاستيلاء فاكتساب الملكية بالاستيلاء المعني هو مجاز أكثر من حقيقة قانونية، فهي تقوم على أساس أن الأرض تكون مواد البناء منذ اتصالها بالأرض اتصال قرار، وهذا مجاز يحين عدم اللجوء إليه خاصة أنه من الممكن اللجوء إلى التأصيل العلمي الذي سيكون أقرب إلى الواقع⁽¹⁾.

الفرع الثاني

الالتصاق يعد سببا جديدا لكسب الملكية

يسبب الالتصاق ملكية جدية مستقلة عن ملكية الشيء الأصلي، اكتسبت بموجب سبب مستقل قائم بذاته هو الالتصاق⁽²⁾.

ذهب جمهور الفقه المصري إلى أن الالتصاق يعد سببا مستقلا لكسب الملكية، لكن ينبغي التفرقة هنا بين فرضين الهدف منهما معرفة حقيقة الالتصاق كسبب للملكية.

• الفرض الأول: أن يكون الشيء الجديد ناتجا عن الشيء الأصلي

إذا كان الشيء الجديد ناتجا عن الشيء الأصلي كالثمار التي تنتج من الأرض ففي هذه الحالة نجد أن صاحب الأرض يمتلك الثمار، حيث أن ملكية الشيء تشمل أجزاءه وثماره ومنتجاته وملحقاته، وأساس تملك صاحب الأرض للثمار إعمالا لقاعدة الفرع يتبع الأصل.

(1) - الأهواني حسام الدين ، الحقوق العينية ، مرجع سابق، ص 15.

(2) - السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الطبعة الثالثة، الجزء التاسع منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص. 246.

يلاحظ في هذا الفرض أنه يمكن أن يقال أن الالتصاق هنا يعد سندا للملكية، وليس سببا مستقلا لكسب الملكية، وفي هذا ردا على أنصار الاتجاه الأول، الذين خلطوا بين الالتصاق كسند للملكية، والالتصاق كسبب مستقل للملكية.

الالتصاق كسند للملكية، يشمل الثمار وما في حكمها، والبناء والغراس الذي يقيمه مالك الأرض على أرضه يعد مالكا له، فالملكية تشمل سطح الأرض فقط، بل إن ملكية السطح لا تفيد المالك لأنها لا تسمح له بالبناء فوق الأرض أو تحتها، وذلك لأن البناء يفترض حتما يمتد فوق السطح أو تحته، ولهذا فإن موضوع الملكية يشمل سطح الأرض وما فوقها، وما تحتها على النحو الذي يمكن لصاحبها من البناء عليها⁽¹⁾.

إذا أقيمت منشآت فوق الأرض أو تحتها، فالمفروض أنها مملوكة لصاحب الأرض وأنه هو الذي أقامها على نفقته، ولا يجوز في خصومة بينه وبين شخص آخر يدعي ملكية هذه المنشآت أن يطالب بإقامة الدليل على ذلك، كذلك إذا رفع شخص دعوى استحقاق على الحائز لأرض أقيم فيها منشآت، وقدم الدليل على ملكيته للأرض، فهذا الدليل وحده يكفي لافتراض أنه يملك المنشآت أيضا دون أن يطالب بإقامة دليل غير الدليل الذي قدمه على ملكيته للأرض⁽²⁾.

نصت المادة 782 من التقنين المدني: "كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامه على نفقته يكون مملوكا له".

هذه المادة تتكون من شقين وهما:

- الشق الأول: هو أن المنشآت من عمل صاحب الأرض.
- الشق الثاني: هو أنه أقامها على نفقته وهذه القرينة تقبل إثبات العكس⁽³⁾.

يجوز له أن يثبت ملكيته للمنشآت أي كانت قيمتها بجميع الطرق ويدخل فيها البينة والقرائن، إذا كانت الواقعة التي يدعيها سببا لكسب هذه الملكية واقعة مادية لا تصرفا قانونيا كأن يدعي أنه هو الذي أقام المنشآت على نفقته، أما إذا ادعى أن سبب كسبب ملكيته

(1)- النشار جمال خليل ، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. 74.

(2)- السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 261.

(3)- النشار جمال خليل ، الالتصاق كسبب من أسباب الملكية، مرجع سابق، ص. 75.

للمنشآت هو تصرف قانوني، كأن يدعي أن هناك اتفاقا بينه وبين صاحب الأرض يخوله ملكية المنشآت أو يخوله الحق في إقامة المنشآت وتملكها، فلا يجوز له أن يثبت هذا التصرف القانوني إلا وفقا للقواعد المقررة في إثبات التصرفات القانونية، أي الإثبات يكون بالكتابة أو ما يقوم مقامها.

يلاحظ أنه إذا تملك الأجنبي المنشآت المقامة في الأرض بموجب اتفاق بينه وبين صاحب الأرض، فإنه لا يكون هناك مجال لإعمال حكم الالتصاق كسبب لكسب الملكية وتبقى ملكية الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها، ولا يحق لصاحب الأرض أن يطالب بملكية المنشآت عن طريق الالتصاق.

خولت المادة السالفة الذكر في فقرتها الثانية أن يقيم الأجنبي الدليل على أنه هو الذي أقام المنشآت على نفقته، دون سابق اتفاق مع صاحب الأرض، لكن هنا يقوم الالتصاق سببا لكسب الملكية، ومتى أقام الأجنبي الدليل على أنه هو الذي أقام المنشآت على نفقته، فإن صاحب الأرض يمتلك المنشآت بالالتصاق، في مقابل دفع تعويض للأجنبي⁽¹⁾.

• الفرض الثاني: أن يكون الشيء الجديد غير ناتج عن الشيء الأصلي

في حالة كون الشيء الجديد غير ناتج عن الأصل، كالبناء فهو شيء متميز عن الأرض أما إذا كان صاحب الأرض هو الذي أقامه فإننا نكون بصدد الالتصاق كسند للملكية، أما إذا كان الشيء الجديد غير مملوك لصاحب الأرض واندمج فيها بحيث يصعب الفصل بينهما، فإن مالك الأصل يمتلك ما اتصل بملكه عن طريق الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية.

نلاحظ أن الحكم واحد في الحالتين أي في حالة الثمار، وما في حكمها، وفي حالة البناء المقام على أرض الغير، حيث إن مالك الأصل هو الذي يمتلك الشيء التابع، ولكن يختلف أساس التملك في الحالتين.

- الحالة الأولى: نجد أن أساس تملك الشيء التابع هو امتداد حق الملكية.

(1)-السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص. ص. 262-263.

- الحالة الثانية: نجد أن أساس التملك ليس هو الامتداد الطبيعي لحق الملكية و إنما يكون هو الالتصاق كسبب جديد لكسب الملكية.

تختلف تأصيل تملك مالك الشيء للثمار عن تأصيل تملك مالك الشيء لما يضيفه الغير إلى ملكه من غراس أو بناء، وإذا كان الالتصاق وتملك مالك الشيء الأصلي للثمار يقومان على قاعدة الفرع يتبع الأصل، فليس معنى ذلك التوحيد بينهما من ناحية كسب ملكية جديدة من عدمه، حيث أن هذه القاعدة قد تؤدي إلى امتداد نفس الملكية إلى الشيء التابع، أو قد تؤدي إلى كسب ملكية جديدة.

نظرا لتعدد وظائف الالتصاق على هذا النحو يتبين لنا إختلاف شروط الالتصاق في حالتين، ففي الحالة الأولى وهي اعتباره سندا للملكية يشترط أن تكون الثمار ملكا لمالك الأرض كذلك البناء الذي أقامه ينبغي أن يكون بأدوات من عنده وعلى نفقته، أما الالتصاق كسبب جديد من أسباب كسب الملكية فإنه يشترط فيه شروط كثيرة⁽¹⁾.

المبحث الثاني

شروط وأنواع الالتصاق

يؤدي الالتصاق كواقعة مادية إلى كسب الملكية العقارية، إذ أن الإندماج بين الشيئين نتج عنه شيئا جديدا لا بد من إسناد ملكيته لأحد المالكين ، مقابل تعويض الآخر.

لكي يتحقق الإلتصاق يجب توافر مجموعة من شروط الملكية (المطلب الأول)، مهما كان نوع الالتصاق (المطلب الثاني).

(1) - النشار جمال خليل ، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. ص. 78-79.

المطلب الأول

شروط الالتصاق

الشيء الأصلي الذي يحصل الالتصاق به قد يكون عقارا أو منقولا، و لكي يحدث ذلك يشترط توافر عدة شروط ألا و هي : أن يوجد شيئان ماديان متميزان أحدهما عن الآخر (الفرع الأول)، مع اختلاف مالكيهما (الفرع الثاني)، دون اتفاق سابق بينهما (الفرع الثالث)، وأن يكون اتحاد الشئيين اتحادا يصعب الفصل بينهما دون تلف (الفرع الرابع).

الفرع الأول

وجود شيئان ماديان متميزان أحدهما عن الآخر

الحائز الذي يقوم بالإصلاحات أو التحسينات في ملك غيره لا تعد شيئا متميز عن الشيء الذي يجري فيه الإصلاح أو التحسين، و بالتالي لا تسري عليه أحكام الالتصاق إذ تطبق القواعد الخاصة بالمصرفوات⁽¹⁾، المنصوص عليها في المادة 839 من التقنين المدني والتي تنص: "على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يدفع إلى الحائز جميع ما نفقه من المصرفوات اللازمة.

وفيما يرجع إلى المصرفوات النافعة تطبق المادتان 784 و 785 من التقنين المدني.

وإذا كانت المصرفوات كمالية فليس للحائز أن يطلب بشيء منها غير أنه يجوز له أن يزيل ما أحدثه من المنشآت بشرط أن يرد الشيء بحالته الأولى إلا إذا اختار المالك أن يستبقها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم".

(1) - قاسم محمد حسن، موجز الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية الإسكندرية، مصر، 2006، ص.219.

تميز هذه المادة بين المصروفات الضرورية والكمالية، والنافعة، فبالنسبة للأولى ينبغي على المالك ردها إلى الحائز، والثانية هو مخير بين المطالبة بنزعها أو دفع قيمتها مستحقة الإزالة، وبالنسبة للمصروفات النافعة فإن المادة السابقة أحالت أحكامها إلى الالتصاق حيث تفرق المادتان 784، 785 من التقنين المدني بين الحائز حسن النية والحائز سيء النية، كذلك لا يوجد التصاق إذا كان أحد الشئيين متولد عن الآخر أو جزء منه، كالثمار سواء كانت ثمار طبيعية⁽¹⁾ أو مستحدثة⁽²⁾ أو مدنية⁽³⁾، ليست متميزة عن الشيء مستقلة عنه بل هي متولدة منه ولذلك لا تسري عليها أحكام الالتصاق بل تسري عليها أحكام الثمار، ولثمار المنتجات، إذ منتجات الشيء جزء منه، وليست شيء مستقلا عنه⁽⁴⁾.

كذلك تملك صاحب الأرض للرمال والأحجار الموجودة بها لا يكون عن طريق الالتصاق، ومصدر تملك صاحب الأرض للثمار والمنتجات هو إعمال لقاعدة الفرع يتبع الأصل⁽⁵⁾.

إضافة إلى الأشغال والبناءات التي يقوم بها الغير في العقار المملوك لغيره باتفاق الطرفين لا يمكن اعتبارها التصاقا بمفهوم القانون المدني. ولا يمكن أن تكيف إلا على أساس عقد مقاوله يسري عليه أحكامها، أو الاتفاق المبرم بين الطرفين⁽⁶⁾.

قد يقال بأن الشيء الأصلي هو أكبر الشيء قيمة لكن لن يتحقق بالنسبة للبناء في أرض الغير، فالأرض هنا تعد هي الأصل و البناء هو التابع وقد يفوق البناء في قيمة الأرض

(1) ثمار طبيعية: كالكأ العشب الذي ينبت في الأرض دون تدخل الإنسان.

(2) ثمار صناعية أو مستحدثة: كالحاصلات الزراعية أو ناتج مجهود الإنسان.

(3) ثمار مدنية: كأجرة الأرض وأرباح الأسهم والفوائد الربوية، والثمار تعد ملكا لصاحب الشيء ما لم يكن هناك اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.

(4) - السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص. 244.

(5) - النشار جمال خليل، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. 59.

(6) - رحايمية عمادالدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص. 144.

ومع ذلك هو تابع لها، فالعبرة إذن ليست بالأكبر قيمة بل يرجع في تحديد ذلك إلى طبيعة الشيئين⁽¹⁾.

الفرع الثاني

وجود شيئين مملوكين لمالكين مختلفين

يعد هذا الشرط منطقيا على أساس أن مالك العقار لا يحتاج إلى طريق آخر لاكتسابه مرة ثانية، فإذا بنى مثلا في ملكه بأمواله الخاصة وتحت نفقته فإن ذلك البناء يصبح ملكه مباشرة ودون تطبيق أحكام الالتصاق⁽²⁾، وهذا ما نصت عليه المادة 782 من التقنين المدني الجزائري: "كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامه على نفقته ويكون مملوكا له".

أي سلطة المالك لا تقتصر على الشيئين فحسب بل تمتد كذلك إلى ملحقاته، فيجب أن يكون الشيء الفرعي الملتصق به غير مملوك له في الأصل بل يكون مملوك لشخص آخر، إذ يحتاج تملكه له إذن إلى سند جديد، وهذا السند هو الالتصاق، فكأن تملكه له ليس بحكم امتداد ملكيته الأصلية إليه، وإنما نتيجة اتحاده والتصاقه بملكه الأصلي مع كونه فرعيا بالنسبة إليه وفضلا عن ذلك فالشيء الفرعي الملتصق إذا كان مملوكا لشخص آخر وهذا هو الغالب، فإن هذه الملكية إذا أصبحت لمالك الشيء الأصلي من بعد، فمعنى ذلك انتقالها إليه من مالكها الأصلي عن طريق الالتصاق⁽³⁾.

(1) - النشار جمال خليل ، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. 59.

(2) - رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص. 144.

(3) - كيرة حسن، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص. 396.

الفرع الثالث

وجود اتحاد قد تم دون اتفاق بين المالكين

تنص المادة 2/782 من التقنين المدني الجزائري: "... غير أنه يجوز أن تقام البيئة على أن أجنبيا أقام المنشآت على نفقته كما يجوز أن تقام البيئة على أن صاحب الأرض قد خول أجنبيا ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت وفي تملكها".

إذا وجد اتفاق بين ذوي الشأن على تنظيم هذه الملكية وتحديد المالك، كان الإتفاق هو الواجب التطبيق ، أي نطبق أحكام العقد كمصدر للملكية، دون الرجوع إلى قواعد الالتصاق⁽¹⁾. فلو اتفق المؤجر مع المستأجر على إقامة بناء في أرض المؤجر، فإن هذا الاتفاق هو الذي يسري وتستبعد قواعد الالتصاق، طيلة مدة الإنجاز على أن يهدمه بعد انقضاء مدة الإيجار وقد يتفقا على خلاف ذلك بأن يمتلك المؤجر البناء بعد انتهاء مدة الإيجار، فإن تملك المؤجر البناء المقام من طرف المستأجر يكون بحكم الاتفاق لا بحكم الالتصاق.

تطبيقا لذلك فإذا وجد اتفاق بين مالك الأرض ومن أقام المنشآت فيجب إعمال أحكام هذا الاتفاق واستبعاد تطبيق الالتصاق وعليه تنص المادة 786 من التقنين المدني: " إذا أقام أجنبي منشآت بمواد من عنده بعد ترخيص له من مالك الأرض فلا يجوز لمالك الأرض أن يطلب إزالة المنشآت إذا لم يوجد اتفاق إحدى القيمتين المنصوص عليهما في الفقرة من المادة 785"، والاتفاق قد يكون ضمنيا أو صريحا.

الاتفاق الضمني الذي يحدد مصير الملكية، يتضح في حالة اتفاق الشخص مع الحائك على خياطة الثوب، حيث أن الحائك يخلط بالقماش مواد أخرى حتى يقدمه للعميل بالصورة المطلوبة، ولكن يستفاد دائما أن هناك اتفاقا ضمنيا بين العميل والحائك على ملكية الأول

(1) - عبد البارئ رضا عبد الحليم عبد المجيد ، الوجيز في الملكية و الحقوق العينية التبعية ، مرجع سابق، ص.152.

للثوب مقابل أجر يدفعه إلى الحائك.

وجود الاتفاق بين المالكين يمنع من تطبيق أحكام الالتصاق⁽¹⁾، أيضا إذا أخذ الصانع من رب العمل المادة التي يستخدمها وأدمج فيها مواد أخرى من عنده فتحولتا إلى شيء واحد، ملك رب العمل هذا الشيء بعقد المقاولة لا بالالتصاق، لسبق وجود اتفاق بين المالكين⁽²⁾.

إستنادا لذلك قضت المحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 13-12-1989 بأن: "... من المقرر قانونا أنه إذا قام أجنبي منشآت بمواد من عنده بعد الترخيص له من مالك الأرض، فلا يجوز لمالك الأرض أن يطلب إزالة المنشآت ويجب أن يدفع للغير إما قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت ومن ثم فإن القضاء يخالف هذا المبدأ، ولما كان من الثابت في قضية الحال- أن المطعون ضده طلب توسيع محله من الطاعن وبترخيص من المالكين الآخرين، فإن قضاة الموضوع الذين حكموا بملكية الجدران دون مراعاة أحكام المادة 786 من التقنين المدني يكونوا قد خالفوا القانون"⁽³⁾.

الفرع الرابع

إتحاد الشئان اتحادا يصعب الفصل بينهما دون تلف

إذا كان الاندماج لا يحول دون فصل أحدهما دون تلف فإن أحكام الالتصاق لا تسري حيث يحتفظ كل مالك بحقه على منقوله، فإذا خصص صاحب الأرض منقولا مملوكا للغير لخدمة عقاره فإن هذا لا يعتبر التصاقا، لأن المنقول لم يندمج في الأرض اندماجا يصعب الفصل معه، بل أصبح عقارا بالتخصيص⁽⁴⁾، وهذا لا يتحقق بالنسبة للكنز مثلا لعدم التصاقه

(1)- النشار جمال خليل، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، المرجع نفسه، ص. ص. 65 - 90.

(2)- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص. 244.

(3)- قرار رقم 56099، صادر عن المحكمة العليا، مجلة قضائية، عدد 02 سنة 1993، ص. 18.

(4)- النشار جمال خليل، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. 91.

بالأرض⁽¹⁾، فيتملك صاحب الأرض الكنز المدفون في ملكيته الخاصة لكن إذا اكتشف في أحد توابع الأملاك الوطنية فالدولة هي التي تتملك الكنز حسب المادة 58 من القانون رقم 90 - 30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على أن: "الدولة هي مالكة الكنز الذي يكتشف في أحد توابع الأملاك الوطنية.

وتمتد ملكية الدولة كذلك إلى جميع الأشياء المنقولة أو العقارية بحكم غرضها والتي بمقتضى التشريع المعمول به طابع المنفعة الوطنية من الجانب التاريخي أو الفني أو الأثري سواء :

- اكتشف خلال الحفريات أو عثر عليها مصادفة مهما تكن طبيعة العقار القانونية التي اكتشفت فيه.

- أو اكتشفت أثناء الحفريات أو صدفة من المياه الإقليمية الوطنية.

غير أن الأعباء التي تترتب على المحافظة على الأملاك المعينة في عين المكان والمعروضة على مالك العقار تخول له الحق في التعويض وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به".

إن فـصاحب الأرض يـتملك الكنز⁽²⁾، بحكم أن ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها⁽³⁾.

نص المشرع الجزائري على ذلك في المادة 783 من التقنين المدني: "يكون ملكا خالصا لصاحب الأرض، ما يحدثه فيها من أغراس أو بناء أو منشآت أخرى يقيمها بمواد مملوكة لغيره إذا لم يكن ممكنا نزع هذه المواد دون أن يلحق المنشآت ضرر جسيم".

إذا توفرت هذه الشروط تحققت واقعة الالتصاق كطريق من طرق اكتساب الملكية.

(1) - قاسم محمد حسن، موجز الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص. 220.

(2) - الكنز، عرفته المادة 57 من قانون الأملاك الوطنية على أنه: "يعتبر كنزا كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة تم اكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة و لا يمكن لأحد أن يثبت عليها ملكيته".

(3) - كيرة حسن، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص. 430.

هناك من الفقهاء من يضيف شرطا خامسا و هو أن يكون الشئان أحدهما أكبر أهمية من الآخر، أي شيء أصلي و شيء تابع.

يترتب عن الاندماج أن يصبح مالك الشيء الأصلي مالك للشيء التابع الذي اندمج فيه مع تعويض يقدم لهذا الأخير⁽¹⁾.

المطلب الثاني

أنواع الالتصاق

يتحقق الالتصاق كسبب جديد لكسب الملكية بتوافر شروطه المذكورة سابقا، و لقد اختلف الفقهاء في تعداد أنواعه وانقسموا في هذا الشأن إلى إتجاهين، حيث يرى الإتجاه الأول أن الالتصاق ثلاثة أنواع، التصاق عقار بعقار (الفرع الأول)، التصاق منقول بعقار (الفرع الثاني)، التصاق منقول بمنقول (الفرع الثالث).

بينما يرى الإتجاه الثاني أن الالتصاق نوعان : التصاق بفعل الطبيعة والالتصاق فعل الإنسان أو التصاق صناعي، لكن كلا التقسيمين لا يختلفان في المدلول والمعنى.

الفرع الأول

التصاق عقار بعقار

يكون التصاق عقار بعقار بفعل الطبيعة، أي أن عملية الالتصاق تتم دون تدخل من الإنسان، كما في حالة زيادة مساحة الأرض المجاورة لمجاري المياه عن طريق تراكم الطمي الذي يلتصق بهذه الأرض، كما لو نقل السيل أرضا بما عليها إلى أرض الغير، فقد يحدث في أوقات الفيضانات الشديدة أن يحول النهر أرضا مملوكة للأفراد، فنكون أمام التصاق عقار بعقار⁽²⁾.

تطرق المشرع الجزائري إلى حالة الالتصاق الطبيعي في المواد من 778 إلى 781 من التقنين المدني.

(1)- منصور محمد حسن، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها و مصادرها، دار الجامعية، مصر، 2000، ص. 170.

(2)- النشار جمال خليل ، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. ص. 81 - 83.

يكون الالتصاق الطبيعي بفعل المياه إما بفعل مياه النهر⁽¹⁾ وإما بفعل مياه البحر .

أولا - الالتصاق الطبيعي بفعل مياه النهر:

يتحقق هذا الالتصاق الطبيعي بصورتين :صورة طمي النهر، و صورة طرح النهر وأكله

1- طمي النهر :

نص المشرع الجزائري عليه في المادة 778 من التقنين المدني : "الأرض التي تتكون

من طمي يجلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة تكون ملكا للمالكين المجاورين".

اكتساب ملكية الأرض التي تتكون نتيجة طمي النهر مرجعه هو مجاورة الأرض ساحل النهر، هذه المجاورة التي قد تؤدي إلى نقصان مساحة أرض المالك المجاور لشاطئ النهر نتيجة جريان المياه فيكون عليه غرم هذه المجاورة وإذا كان عليه الغرم هنا فيجب أن يكون له الغرم في حالة زيادة مساحة أرضه عن طريق تراكم طمي النهر⁽²⁾.

2 - طرح النهر وأكله:

يتملك المالك بحكم الالتصاق الزيادة التي جاورت أرضه بفعل ترسيب الطمي، ولكن قد يحدث في بعض الأحيان ونتيجة لشدة تيار المياه في النهر أن تقطع المياه بقوة اندفاعها قطعة من الأرض مملوكة لبعض الأشخاص وتلقى بها على حافة المجرى في مكان آخر، أو في وسط المجرى فتكون جزرا وتسمى الأرض التي يجرفها النهر بأكل النهر، وتسمى الأرض التي تكونت مما ألقى به النهر على حافته أو في شكل جزر بطرح النهر.

لا تكون أراضي طرح النهر ملكا لملاك الأراضي المجاورة بالالتصاق حيث أن التملك بالالتصاق قاصر على الأراضي التي تتكون بفعل ترتيب الطمي أما أراضي الطرح فهي ليست كذلك، وإنما تعد هذه الأراضي مملوكة للدولة، ولذلك قضى بأن وضع اليد على أراضي طرح

(1)- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص. 250.

(2)- النشار جمال خليل ، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. 117 - 118.

النهر التي استقرت وأصبحت ثابتة لا يكسب الملكية بالتقادم لأنه وضع يد على الأموال العامة⁽¹⁾.

وفي شأن طرح النهر، تقضي المادة 781 من تقنين المدني: "الأراضي التي يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها والجزر التي تتكون في مجراه تكون ملكيتها خاضعة للقوانين الخاصة بها".

ثانيا/ الأراضي التي ينكشف عنها البحر أو البحيرات والبرك:

إذا انكشفت مياه البحر أو مياه البحيرات والبرك عن أرض، فالأصل أن هذه الأرض تعتبر مملوكة للدولة، ما لم تكن في أصلها مملوكة لفرد من الأفراد وضعت عليها مياه البحر أو غمرتها مياه بحيرة أو بركة فإنها تظل على ملكه ولا تعتبر ملكا للدولة إذا انحسرت عنها هذه المياه لأن غمرها بها لم يزل عنه ملكيته لها، وظاهر من ذلك أن الأراضي التي ينكشف عنها البحر أو البحيرات والبرك لا تخضع لحكم الالتصاق وإنما هي تظل على ملك أصحابها الأصليين إن كانت مملوكة أصلا للأفراد وإلا اعتبرت ملكا للدولة⁽²⁾.

نص التقنين المدني الجزائري على هذه الأحكام في المادة 779 من التقنين المدني:

"تكون ملكا للدولة الأرض التي ينكشف عنها البحر".

لا يجوز التعدي على أرض البحر، فالأرض التي تستخلص بكيفية صناعية من مياه البحر تكون ملكا للدولة، وتنص المادة 780 من التقنين المدني الجزائري: "إن مالكي الأراضي الملاصقة للمياه الراكدة كمياه البحيرات والبرك لا يملكون الأراضي التي تنكشف عنها هذه المياه لا تزول ملكيتهم عن الأراضي التي طغت عليها المياه".

(1) -أبو السعود رمضان، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص. 161.

(2) - كيرة حسن، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص. 403.

الفرع الثاني

التصاق منقول بعقار

قد يكون الالتصاق صناعيا بفعل الإنسان، مثل إقامة أغراس أو منشآت على سطح الأرض أو في جوفها ويسمى التصاق منقول بعقار⁽¹⁾.

ذلك لأن الالتصاق يفترض اندماج شيء تابع في شيء أصلي، وهذا يستلزم التحرك من الشيء التابع إلى الشيء الأصلي، معنى هذا أن الشيء المتحرك لا بد أن يكون منقولا دائما حتى يتحقق الاندماج، وبالتالي فإن الشيء الأصلي قد يكون عقارا أو منقولا، أما الشيء التابع فيكون منقولا دائما، ففي حالة البناء أو الغراس نجد أنهما منقولان بحسب الأصل، بالنسبة للبناء فهو عبارة عن أدوات معينة كلها تتصف بصفة المنقول ثم اندمجت في الأرض، فأصبحت عقارا نتيجة اتصالها بالأرض أما قبل الاتصال فإننا نكون بصدد منقولات اتصلت بالأرض فاكتسبت الصفة العقارية نتيجة هذا الاتصال.

أما الغراس فهو عبارة عن شتلات أو بدور هي في ذاتها منقولات، ولكنها حينما اتصلت بالأرض، والتصقت بها اكتسبت صفة العقار أما قبل ذلك فهي لا تتصف بهذه الصفة⁽²⁾.

نص المشرع الجزائري في المادة 783 من التقنين المدني: "يكون ملكا خالصا لصاحب الأرض، ما يحدثه فيها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى بقيمتها بمواد مملوكة لغيره، إذا لم يكن ممكنا تتبع هذه المواد دون أن يلحق المنشآت ضرر جسيم أو كان ممكنا نزعها ولكن لم ترفع الدعوى بالاسترداد خلال سنة من اليوم الذي علم فيه مالك المواد أنها أدمجت في هذه المنشآت".

إذا تملك صاحب الأرض المواد كان عليه أن يدفع قيمتها مع التعويض عن الضرر الحاصل إذا اقتضى الحال ذلك.

(1) - السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص. 248.

(2) - النشار خليل جمال ، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. 82-83.

وفي حالة استرداد المواد من صاحبها، فإن نزعها يكون على نفقة مالك الأرض".

الفرع الثالث

التصاق منقول بمنقول

تقضي المادة 791 من التقنين المدني: "إذا التصق منقولان لمالكين مختلفين بحيث لا يمكن فصلهما دون تلف قضت المحكمة إن لم يكن هناك اتفاق بين المالكين مسترشدة بقواعد العدالة ومراعية في ذلك الضرر الذي حدث وحالة الطرفين⁽¹⁾ وحسن نية كل منهما". تملك صاحب المنقول لمنقول آخر التصق به بناء على أحكام الالتصاق أمر نادر الحدوث من الناحية العملية ذلك أن قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية تحول في الكثير من الحالات دون إعمال أحكام الالتصاق⁽²⁾، فيتحقق الالتصاق بالمنقول عند اندماج منقولين مملوكين لشخصين مختلفين بحيث لا يمكن فصلهما دون تلف، وبذلك إن حدث الالتصاق فلن يخرج عن الصور الآتية:

أولاً : صور التصاق منقول بمنقول

1/صورة الصنع : في هذه الصورة يتحد المنقولان في شيء واحد و لكن يمكن التمييز

بينهما، كوضع صورة في إطار أو قطعة من ألماس في خاتم من ذهب.

2/صورة المزج أو الخلط: فيختلط المنقولان بحيث لا يمكن التمييز بينهما كذلك امتزاج سائلين ببعضهما أو خلط غلال مملوكة لشخص بغلال مملوكة لآخر⁽³⁾.

3/صورة التحويل: تتمثل إنتاج شيء جديد مختلف عن العناصر الداخلة في تكوينه كخلط الماء بالسكر،الدقيق،السمن و بعض الإضافات الأخرى لتكوين الحلويات و غيرها،لتحول الأشياء إلى منتج جديد،يستحيل إعادة الأمر إلى سابق عهده قبل التحويل⁽⁴⁾.

(1) - حالة الطرفين: المقصود بذلك مثلا القدرة المالية أو الصحية.

(2) - قاسم محمد حسن،الحقوق العينية الأصلية،مرجع سابق،ص.221.

(3) -أبو السعود رمضان، الحقوق العينية ، مرجع سابق، ص. 183.

(4) -عبد البارئ رضا عبد الحليم عبد المجيد ، الوجيز في الملكية و الحقوق العينية التبعية، مرجع سابق، ص. 154.

ثانيا : شروط إلتصاق منقول بمنقول

لكي يتحقق الالتصاق في الصور السابقة لابد من توافر عدة شروط:

- الشرط الأول: أن يتم الالتصاق بين منقول ومنقول

كل ما ليس بعقار فهو منقول، والمنقول هو الذي ينقل من مكان إلى آخر دون تلف، ولا يقتصر المنقول على الأشياء المادية، بل يشمل الأشياء المعنوية التي ليس لها من وجود مادي، ومن ثم لا يتصور وجود حيز ثابت ومستقر لها والتطبيق العملي لهذا نجده في قوة العامل التي تقوم بتحويل الأخشاب إلى كراسي، أو بتحويل الأخشاب إلى قطع فنية.

- الشرط الثاني: أن يكون المنقولان مملوكين لشخصين مختلفين

فلا محل لإعمال أحكام الالتصاق إذا اتحد المالك.

- الشرط الثالث: اندماج المنقولان مع عدم القدرة على فصل أحدهما عن الآخر دون تلف

أن يحدث اندماج بين المنقولين بحيث لا يمكن فصلهما دون تلف فإذا كان الاندماج لا يحول دون فصل أحدهما دون تلف فإن أحكام الالتصاق لا تسري، حيث يحتفظ كل مالك بحقه على منقلبه، فالمشكلة لا تنثور إلا لتحديد مالك الشيء الجديد الناتج عن اندماج المنقولين، وهذا لا يكون إلا إذا اندمجا اندماجا يصعب الفصل بينهما دون تلف⁽¹⁾

- الشرط الرابع: أن لا يكون هناك اتفاق سابق بين المالكين المختلفين في شأن مصير

المنقولين بعد الالتصاق

حيث أنه إذا وجد اتفاق سابق فإنه يكون واجب التطبيق لا أحكام الالتصاق⁽²⁾.

ثالثا: أحكام التصاق المنقول بالمنقول

يتبين مما تقدم أنه في هذا النوع من الالتصاق نكون بصدد منقولات مملوكة لأشخاص مختلفة، ولذلك قد يمتلك أحد ملاك المنقولات للمنقول الآخر بمقتضى قاعدة الحيازة، فلا محل

(1)-النشار جمال خليل ، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. ص. 89-91.

(2)- سعد نبيل إبراهيم ، الحقوق العينية الأصلية، المرجع السابق، ص. 279.

عندئذ لإثارة الالتصاق وما يقضى إليه من أحكام ولكن قد لا يتوفر تطبيق حكم قاعدة الحياة فيظل المنقولان مملوكين لشخصين مختلفين، مما يقتضي الفصل في هذه المشكلة بوضع أحكام لهذا الالتصاق ولما كانت فروض التصاق المنقول بالمنقول قليلة الحدوث في العمل فلم يلجأ المشرع بوضع قواعد تفصيلية لحكم هذا الالتصاق، وإنما ترك الأمر للسلطة التقديرية للقاضي يفصل في الأمر مسترشداً بقواعد العدالة، ومراعياً في ذلك الضرر الذي حدث وحالة الطرفين وحسن نية كل منهما، فمثل هذه الأمور تعد موجبات عامة يسترشد بها القاضي في قضائه⁽¹⁾.

فقواعد العدالة تقتضي أن يمتلك صاحب المنقول الأكبر قيمة، ويحكم عليه بتعويض المالك الآخر⁽²⁾.

وقد تقضي ببيع الشيء الجديد بالمزاد وقسمة ثمنه بين المالكين، وقد تقضي بالملكية خالصة للمالك الذي تسبب في الالتصاق بسوء نية إذا ما ترتب عليه التصاق المنقولين إن قلت قيمتها ومع إلزامه بتعويض الآخر طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية، وفي مثل هذه الحلول يكون الالتصاق مصدراً للملكية⁽³⁾.

على القاضي عند استرشاده بقواعد العدالة عليه أن يراعي حالة الطرفين، فقد تكون حالة أحدهما لا تسمح بأداء تعويض إذا قرر القاضي تملكه للشيء مقابل تعويض، ففي هذه الحالة يمكن للقاضي أن يملك الشيء الآخر وإما أن يقضي ببيع الشيء وتوزيع ثمنه عليهما أو جعله ملكاً شائعاً⁽⁴⁾، قد يقضي القاضي في مشكلة الالتصاق مراعي الضرر الذي حدث، فالمالك الذي يصيب أكبر ضرر من جراء فقده لمنقلبه، هو المالك الذي يملك الشيء الآخر مقابل تعويض مالك الأخير.

كما يجب على القاضي أن يراعي كذلك حسن نية كل من المالكين، فمن كان حسن النية منهما وقادراً على تعويض المالك الآخر، فهو الذي يملك المنقول الآخر بالالتصاق على أن يعرض مالكة، وقد يكون أحد المالكين سيء النية فيحكم القاضي بتملك هذا المالك

(1) - أبو السعود رمضان، الحقوق العينية، مرجع سابق، ص. 184.

(2) - قاسم محمد حسن، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص. 222.

(3) - الجمال مصطفى محمد، نظام الملكية، مرجع سابق، ص. 331.

(4) - قاسم محمد حسن، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص. 222 - 223.

للمنفول الآخر، إذا كان من شأن الاندماج تقليل أهمية وقيمة الشئيين، وقد يرفض القاضي تملك الشئ التابع لمالك الشئ الأصلي إذا كان الأخير سيء النية⁽¹⁾.

(1) -أبو السعود رمضان، الحقوق العينية الأصلية ، مرجع سابق، ص. 184.

الفصل الثاني

وسائل اكتساب الملكية العقارية بالالتصاق

نظم المشرع الجزائري أحكام الالتصاق بالعقار من المادة 778 إلى 790 من التقنين المدني، ففرق بين الالتصاق الطبيعي بالعقار والالتصاق الصناعي بالعقار ويلاحظ أنه ميز في الأول بين الزيادة التي تحدث بفعل مياه النهر فيقسمها إلى جزئين جزء يحدث نتيجة تراكم الطمي والآخر يحدث نتيجة طرح النهر.

فرق أيضا بين الزيادة التي تحدث بفعل تراكم طمي النهر والزيادة التي تحدث نتيجة فعل مياه البحر عن طريق البرك والبحيرات والمستنقعات فالالتصاق الطبيعي بالعقار يحدث بفعل الطبيعة دون تدخل من الإنسان (المبحث الأول)، عكس الالتصاق الصناعي بالعقار الذي يحدث بفعل الإنسان.

يحدث الالتصاق الصناعي نتيجة إقامة أبنية أو أغراس أو منشآت على سطح الأرض أو في جوفها، ونقصد بالمنشآت الأخرى عدا البناء أو الغراس أن تقام في الأرض مضخات أو آلات بحيث تلتصق بالأرض كالبناء والغراس، سواء كانت هذه المنشآت فوق الأرض أو تحتها كالأنفاق، سواء قام شخص بالبناء على أرضه بأدوات الغير، أو قام شخص بالبناء أو الغراس في أرض الغير وسواء كانت المواد التي استخدمها ملكا له أم لغيره، أو ، يترتب على ذلك أن يكتسب صاحب الأرض ملكية المنقول الذي التصق بأرضه مع عدم إغفال حق مالك المنقول في التعويض، (المبحث الثاني).

المبحث الأول

الالتصاق الطبيعي بالعقار

تناول المشرع الجزائري حالات الالتصاق الطبيعي بالعقار في المواد 778 إلى 781 من التقنين المدني الجزائري.

تحدث الزيادة بفعل مياه النهر، إما نتيجة تراكم الطمي الذي يجلبه النهر إلى الأراضي المجاورة، فتكون هذه الزيادة ملكا لأصحاب هذه الأراضي، وسبب التملك هنا هو الالتصاق فهي الحالة الوحيدة التي يتملك فيها أصحاب الأراضي المجاورة الأراضي التي تكونت من الطمي بفعل مياه النهر (المطلب الأول).

كما قد تحدث نتيجة طرح النهر، و هذا في حالة الفيضانات الشديدة كأن يأكل النهر أرضا فيطرحها بشاطئه، ويكون التصاق هنا بأراضي مملوكة للأفراد، بحيث تخضع ملكيتها لأحكام القوانين الخاصة بها، وقد جعل القانون هذه الزيادة ملكا للدولة، نفس الشيء بالنسبة للزيادة التي تحدث بفعل مياه البحر والبحيرات والبرك (المطلب الثاني).

المطلب الأول

بفعل مياه النهر

لكي يكون طمي النهر سبب في الالتصاق يجب توفر شروط، وذلك لأن مجاورة الأرض لضفة النهر قد يترتب عنها نقصان، فيكون لصاحب الأرض المجاورة لضفة النهر غرم هذه المجاورة، أما في حالة الزيادة في مساحة أرضه بتراكم الطمي يكون له الغنم (الفرع الأول) ⁽¹⁾.

كما يكون الالتصاق بفعل طمي النهر قد يكون أيضا بسبب طرح النهر وأكله (الفرع الثاني).

(1) - النشار جمال خليل ، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص.118.

الفرع الأول

طمي النهر

يعتبر الطمي الذي يجلبه النهر و يلصقه بشاطئه بطريقة تدريجية غير محسوسة، ملكا لأصحاب الأراضي المجاورة لشاطئه، ولكن يشترط أن تكون الأرض قد تكونت من طمي النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة، وأن ترتفع فوق منسوب المياه، بحيث تكون هذه الزيادة طبيعية و مجاورة للأرض وملتصقة بها.

أولاً: تعريف طمي النهر

الطمي هو التراب الذي يأتي به النهر أو السيل فيجتمع مع الأرض المجاورة، ويكسب مالك الأرض ملكية الطمي بعدما كان مملوكا للدولة دون أن يلتزم بدفع تعويض لها⁽¹⁾.

نص المشرع الجزائري في المادة 778 من التقنين المدني على أن : "الأرض التي تتكون من طمي يجلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة تكون ملكا للملاك المجاورين".
يتملك مالك الأرض التي التصق بها طمي النهر هذا الطمي بمجرد واقعة التصاقه بالأرض، بحيث يخضع لحكم الأرض الأصلية التي التصق بها⁽²⁾.

ثانياً: شروط اكتساب ملكية الأراضي التي تكونت من طمي النهر

يشترط لتملك الأرض التي تتكون من طمي النهر عدة شروط هي:

(1) - العبيدي علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، الطبعة الثامنة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان 2011، ص. ص. 122-123.

(2) - الجمال مصطفى محمد ، نظام الملكية، مرجع سابق، ص. 332.

(أ) يجب أن يتكون الطمي طبيعياً:

معناه أن تحدث الزيادة بدون فعل الإنسان، أما إذا كان الطمي نتيجة وضع أخشاب وأحجار، فإن ذلك يعتبر اعتداءً على مجرى النهر، الذي يعتبر من الأملاك العامة⁽¹⁾، تطبيقاً للمادة 17 من دستور 1996⁽²⁾، والمادة 15 من القانون 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

كل تعدي على مجرى النهر يعتبر تعد على الأملاك الوطنية، الذي يعد جريمة معاقب عليها القانون كما تنص المادة 136 من نفس القانون على أنه: "يعاقب على كل أنواع المساس بالأملاك الوطنية كما يحددها هذا القانون طبقاً لقانون العقوبات".

لكن إذا قام الإنسان بوضع الأحجار والأخشاب بترخيص من الجهة الحكومية المختصة، لحماية أرضه من تغلغل المياه فيها، فساعد ذلك على تراكم الطمي، فإن هذه الزيادة تكون له⁽³⁾.

إذا توفرت الشروط السالفة الذكر فإن الملاك المجاورين يملكون الأرض التي تكونت من طمي النهر، ويتم ذلك بحكم الالتصاق وبقوة القانون من تاريخ التصاق الطمي دون حاجة إلى إبداء الرغبة في التملك، ولا تستطيع الدولة بعد ذلك أن تتنازعهم فيها.

أما إذا أرادت الحكومة أن تقوم بأعمال التطهير لتوسيع مجرى النهر، واقتضى ذلك إزالة الطمي الذي يتراكم على الجانبين، يحق لها أن تزيل الطمي قبل أن يكتمل تكوينه ولا يستطيع مالك الأرض المجاورة أن يعترض على ذلك أما إذا تم تكوين الطمي على النحو المذكور فإنه يصبح ملكاً لمالك الأرض فلا تستطيع الدولة بعد ذلك أن تزيله إلا بإتباع إجراءات نزع الملكية

(1) -خيال محمود، الحقوق العينية الأصلية، دون دار النشر، مصر، 1992، ص. 158.

(2) - مرسوم رئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 8 سبتمبر 1996، يتضمن المصادقة على دستور 1996، ج ر عدد 76 صادر في 8 ديسمبر 1996، (معدل و متمم). حيث تنص المادة 17 منه: "الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية وتشمل باطن الأرض والمناجم والمقالع والمواد الطبيعية للطاقة والثروات المعدنية الطبيعية والحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والمياه والغابات كما تشمل النقل بالسكك الحديدية والنقل البحري... وأملاك أخرى محددة في القانون".

(3) -النشارجمال خليل، الالتصاق كسب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. 122.

الفصل الثاني: وسائل اكتساب الملكية العقارية بالالتصاق

من أجل المنفعة العامة وإذا كانت الزيادة التي تكونت من الطمي ملاصقة لأرضي ملاك مختلفين فإن كل واحد منهم يمتلك الجزء المقابل لأرضه أيا كانت مساحته⁽¹⁾.

فالمالك المجاور للأرض التي تكونت من الطمي يمتلك هذه الأرض دون دفع أي مقابل للدولة، رغم أن هذه الأرض قبل أن تتكون كانت طميا في مجرى النهر، فهي من أملاك الدولة، إلا أنها بعد الالتصاق أصبحت ملكا خاصا للمالك المجاور، فيكون الالتصاق قد نقل الشيء من الملك العام للدولة إلى الملك الخاص للمالك المجاور دون دفع أي مقابل⁽²⁾.

ب) يجب أن يتكون الطمي تدريجيا:

لابد أن تتكون الأرض أو الزيادة بطريقة غير محسوسة على مر الزمن فيترسب الطمي المحمول في المياه رويدا رويدا، ويستغرق زمتا طويلا لأن النهر يحمل من التربة فيترسب على الشاطئ تدريجيا عند ارتطامها به وهذا الشرط يميز طمي النهر عن طرح النهر⁽³⁾.

فإذا حول النهر فجأة، بفعل قوة الفيضان أرضا من مكانها إلى مكان آخر، فهذا لا يعتبر تراكم الطمي التدريجي غير المحسوس وإنما هو طرح النهر، ولا تكون الأرض المنتزعة ملكا للملاك المجاورين بطريقة الالتصاق، وإنما تكون من الأملاك الخاصة للدولة وتسري عليها أحكام القوانين الخاصة⁽⁴⁾ كما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 781 من التقنين: "الأراضي التي يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها والجزر التي تتكون من مجراه تكون ملكيتها خاضعة للقوانين الخاصة بها."

(1) - الصده عبد المنعم فرج، الحقوق العينية الأصلية، دراسة القانون اللبناني و القانون المصري، دار النهضة العربية، بيروت 1978، ص. 307.

(2) -النشار جمال خليل، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. 122 - 123.

(3) -عروسي أمينة، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس المدية، 2013، ص. 15.

(4) - السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص. 252 - 253.

الفصل الثاني: وسائل اكتساب الملكية العقارية بالالتصاق

إذا وقعت الزيادة بطريقة تدريجية غير محسوسة على النحو السابق فإنه لا عبء بعد ذلك بظهور الأرض فجأة، لأن التدرج شرط في تكوين الأرض لا في ظهورها⁽¹⁾.

ج) أن تكون الزيادة حدثت نتيجة تراكم الطمي مجاورة للأراضي وملتصقة بها:

حتى يكتسب الملاك المجاورين للنهر ملكية الأرض التي تكونت بفعل الطمي يجب أن تتصل هذه الزيادة بأراضيهم دون فاصل، ذلك أن سبب التملك هو الالتصاق⁽²⁾.

فإذا لم يتحقق هذا الجوار والتلاصق، كأن يوجد فاصلاً بين الأرض والزيادة التي حدثت نتيجة وجود طريق عام أو جسر للنهر أو كانت المياه لا تزال تجري بين الأرض وبين الجزء الذي زاد، فلا يتحقق الالتصاق ولا يكتسب مالك الأرض ملكية طمي النهر⁽³⁾.

لا يمنع من تحقق الالتصاق وجود صخور طبيعية أو حواجز وضعت لحماية الشاطئ فمثل هذه الصخور أو الحواجز لا تعد فاصلاً، بل هي امتداد لأرض الجار.

ثالثاً: النتائج المترتبة عن اكتساب ملكية الأراضي التي تكونت من طمي النهر

إذا تملك المالك المجاور للأرض المتصلة للنهر عن طريق الالتصاق وأصبحت جزء لا يتجزأ من الأرض الأصلية فإنه يترتب عليها جملة من النتائج هي:

1. إذا كانت الأرض الأصلية مثقلة برهن فإن الرهن يمتد إلى الزيادة التي حدثت بفعل تراكم الطمي سواء كان الرهن رسمي أو حيازي، وبذلك تعتبر الزيادة ضمناً إضافياً لصالح الدائن المرتهن.

2. إذا كان صاحب الأرض الأصلية في طريق تملكها بالتقادم، وتملكها فعلاً بهذا السبب فإنه يملك معها الزيادة التي حدثت أثناء وضع اليد ولو كانت هذه الزيادة حدثت في أواخر المدة، أي لو كانت لمدة 14 سنة الأخيرة التصق الطمي بهذا العقار فإن الحائز

(1) -الشار جمال خليل ، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. ص. 118 - 119.

(2) - قاسم محمد حسن ، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص. 225.

(3) - أبو السعود رمضان ، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، مرجع سابق، ص. 159.

هنا يكتسب العقار الأصلي زائد الطمي الذي التصق بالعقار دون انتظار مدة تقادم جديدة بالنسبة للأجزاء الملتصقة⁽¹⁾.

3. إذا بيعت الأرض تحت شرط واقف، وقبل تحقق الشرط حدثت الزيادة فإنها تكون للمشتري وليس للبائع أن يطلب زيادة الثمن في مقابل هذه الزيادة.

4. إذا بيعت الأرض تحت شرط فاسخ، وقبل تحقق الشرط حدثت الزيادة فإن الأرض عند تحقق الشرط الفاسخ تعود إلى البائع بالزيادة التي التصقت بها وليس للمشتري أن يطلب منه أي مقابل، حتى ولو كانت الزيادة لم تظهر وقت البيع، أما إذا كانت موجودة وقت البيع ولكنها لم تذكر في العقد، فلا تلحق بالأرض المبيعة إذا كان ذلك هو قصد المتعاقدين.

5. إذا كان مقرر على الأرض الأصلية حق ارتفاق أو حق انتفاع ثم زادت الأرض بالالتصاق، فإن هذا الحق يمتد إلى هذه الزيادة⁽²⁾.

الفرع الثاني

طرح النهر وأكله

قد يتحول النهر بفعل عوامل طبيعية عن مجراه الأساسي ، ويأخذ مجرى آخر، و لقد نص المشرع الجزائري على أن هذه الزيادة التي تضاف إلى هذه الأراضي تكون ملكا للدولة ملكية خاصة ، وعلى من يدعي خلاف ذلك أن يثبت إنتقال ملكيتها إليه بأي سبب من أسباب كسب الملكية .

(1) - عروسي أمينة، الالتصاق كسب من أسباب كسب الملكية العقارية، مرجع سابق، ص. 18 - 19.

(2) - النشار جمال خليل ، الالتصاق كسب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص.124.

أولاً: تعريف طرح النهر وأكله

هو ظهور أرض جديدة فجأة في مكان لم تكن فيه، ويقابل طرح النهر أكل النهر، وهو اختفاء أرض من المكان الذي كانت فيه من قبل⁽¹⁾.

يحدث في بعض الأحيان نتيجة لشدة تيار المياه في النهر أن يجرف هذا التيار بقوة اندفاعه قطعة من الأرض مملوكة لبعض الأشخاص ويلقي بها إما في النهر فتكون جزراً وإما في مكان آخر لتلتصق بأرض مجاورة وتسمى الأرض التي يجرفها النهر بأكل النهر، وتسمى الأرض التي تكونت بفعل ذلك بطرح النهر⁽²⁾.

نصت المادة 781 من التقنين المدني الجزائري: "الأراضي التي يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها والجزر التي تتكون من مجراه تكون ملكيتها خاضعة للقوانين الخاصة بها.

يتبين من خلال هذه المادة أن أراضي طرح النهر في القانون الجزائري لا تكون ملكاً لملاك الأراضي بحكم الالتصاق، فهذه الأراضي تعد مملوكة للدولة ملكية خاصة وفقاً لأحكام القوانين الخاصة بها. و بالرجوع إلى نص المادة 15 من قانون الأملاك الوطنية تشمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية خصوصاً على ما يلي:

- مجاري المياه ورقاق المجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها".

وكذلك نص المادة الثانية من القانون رقم 83 - 17 المتضمن قانون المياه⁽³⁾ : "اعتبرت أن مجاري المياه والبحيرات والبرك والسباخ والشطوط وكذلك الأراضي والنباتات الموجودة ضمن

(1) - خيال محمود، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص. 159.

(2) - قاسم محمد حسن، موجز الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص. 226.

(3) - قانون رقم 83 - 17 مؤرخ في 16 جويلية 1983 يتضمن قانون المياه، ج ر عدد 30 صادر في 19 جويلية 1983 (معدل و متمم).

حدودها من الأملاك العامة للدولة، وأضافت نفس المادة أن الطمي والرواسب تعتبر كذلك من الأملاك الوطنية العامة في الحدود المنصوص عليها في نص المادة الثانية.

و كذلك من خلال المادة الخامسة من نفس القانون فإنه عندما يغير واد مجراه ويكون مجرى جديدا يصبح هذا الأخير جزء من الملكية العامة للمياه.

ثانيا: تنظيم طرح النهرو أكله و كيفية توزيع الطرح

1) تنظيم طرح النهر

أشارت إليه المادة 112 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 454⁽¹⁾ على أنه: "ينتمي طمي مجاري السواقي والوديان والرواسب إلى الأملاك العامة عندما نكون داخل حدود المجاري التي حددها القانون ويتم ضبطها حسب الإجراء المبين في المادة 109.

كذلك نص المادة 113 من نفس المرسوم على أنه: " يكون الطمي و الرواسب الموجودة خارج الأملاك العامة المائية الطبيعية ملكا للملاك المجاورين." حتى نعرف ما يدخل ضمن مفهوم الأملاك العامة يجب معرفة حدود الأملاك وكيف يتم ضبطها.

لقد نصت المادة 29 من قانون 30-90 على مايلي: "تعين الحدود هو معاينة السلطة المختصة للحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية و تبين هذه العملية بالنسبة لشواطئ البحر من جهة الأرض و بالنسبة لضفاف الأنهار حين تبلغ الأمواج أو المياه المتدفقة أعلى مستواها حدود المساحات التي يغطيها المد و الجزر أو مجاري المياه أو البحيرات . و لهذه العملية طابع تصريحي.

و لا يتم إلا بمراعاة حقوق الغير بعد إستشارته لزوما لدى القيام بإجراء المعاينة و يبلغ عقد التعيين الحدود للمجاورين و ينشر طبق للتشريع المعمول به".

(1) - مرسوم تنفيذي رقم 91 - 454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج ر عدد 60 صادر في 24 نوفمبر 1991 .

لقد حددت المادة 109 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 كيفيات ضبط هذه الحدود والجهة المختصة بذلك حيث نصت بقولها "يضبط الوالي المختص إقليميا بقدر حدود مجرى السواقي والوديان" كما هي مبينة في المادة 03 من قانون المياه و المادة 29 من قانون 90-30: " بعد معاينة أعلى مستوى تبلغه المياه المتدفقة تدفقا قويا دون أن تصل إلى الفيضان خلال السنة في الظروف الجوية العادية، وتجري المعاينة خلال تحقيق إداري تقوم به المصالح المختصة في مجال الري وإدارة أملاك الدولة وتسجل أثناء ذلك ملاحظات الغير و إدعاءاته، وتجمع آراء المصالح العمومية المعنية الأخرى الموجودة في الولاية، ويتخذ الوالي قرار ضبط الحدود بناء على الملف في حالة انعدام اعتراضات معتبرة، ثم يبلغ لكل مجاور معني، وإذا حصل اعتراض معتبر وتعذر التراضي تضبط الحدود بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالري والوزير المكلف بالمالية والوزير المعني أو الوزراء المعنيين. ينشر قرار ضبط الحدود، الذي يبلغ المجاورين، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما".

2) توزيع الطرح

تطرق المشرع الجزائري إلى وضعية أصحاب الأراضي التي يغمرها النهر عندما يحول مجراه، وكذلك الأراضي التي انكشف عنها من خلال المادة 111 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 154 التي تنص على مايلي: "إذا تركت السواقي والوديان مجاريها وحفرت مجاري جديدة فإن هذه الأخيرة تضبط حدودها حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 109، وكذلك الشأن المجاري القديمة إذ لم تنصب منها المياه كلية".

المجاري القديمة تطبق عليها أحكام المادة 6 من قانون المياه و النصوص المتخذة لتطبيقه و كذلك أحكام المادة 110 فقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 91-454. و بالرجوع إلى نص المادة 6 من قانون المياه التي تنص على أنه: "يمكن توزيع مجرى الوادي القديم بعد احتمال إصلاحه كمعاوضة لملاك الأراضي التي يغطيها المجرى الجديد وذلك في حدود قيمة الأرض التي فقدها أو أخذت منهم...".

أعطى المشرع الجزائري من خلال هذه المادة 6 من قانون المياه إمكانية التعويض العيني وذلك بتوزيع طرح النهر على أصحاب أكل النهر بنسبة ما فقده. أي الحق في تملك قطعة أرض مساوية للأكل مما يطرحه النهر⁽¹⁾، أما الفقرة الثانية من المادة 6 من قانون المياه التي تنص على أن: "... أما إذا لم تنحرف المياه كلية عن مجراها السابق، وإذا كانت الفقرة السابقة غير قابلة للتطبيق من خلال كيفية التعويض وتوزيعه فإنه يستفيد ملاك الأرض التي يخرقها المجرى الجديد من تعويض بحسب كما هو الشأن في مجال نزاع الملكية للمنفعة العامة".

يتضح من خلال هذه الفقرة أنه إذا لم يكن هناك إمكانية لتطبيق نظام التعويض العيني يتم اللجوء إلى التعويض النقدي، وتقدير التعويض يكون حسب الإجراءات التي تطبقها الدولة خلال نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، ولكن تطبيق هذا الإجراء المتعلق بطرح النهر يستوجب الشروط التالية :

- عدم إنحراف المياه كلية عن مجراها السابق.
- عدم إمكانية التعويض بمقابل.
- يتم التعويض وفق إجراءات نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة⁽²⁾.

يتضح من خلال نص المادة 6 من قانون المياه أن المشرع الجزائري أخذ بكل من النظامي التعويض العيني والنقدي، فأخذ بالتعويض العيني كأصل، أما التعويض النقدي كاستثناء تماشيا مع القاعدة العامة.

فالالتصاق الذي يقع بفعل النهر يحدث تغيير في الوحدة العقارية الأمر الذي يستوجب شهره في البطاقة العقارية الأصلية، مع إحداث بطاقة عقارية جديدة، تخص الوحدة العقارية التي حدثت بفعل الالتصاق⁽³⁾، وهذا ما أكدته المادة 25 من المرسوم رقم 63-76⁽⁴⁾، والتي

(1) - عروسي أمينة، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. 22.

(2) - عروسي أمينة، المرجع نفسه، ص. 23.

(3) - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص. 233.

(4) - مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 2 مارس 1976 يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 صادر في 13 أبريل 1976.

تنص على: "كل تغيير لحدود وحدة عقارية يكون موضوع إحداث بطاقة مطابقة وذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة ومؤشر على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها".

كذلك أضافت المادة 31 من نفس المرسوم أعلاه بأن: "كل تعديل فيما تحتوي عليه القطعة سيكون موضوع إعداد بطاقات خاصة مطابقة وذلك بعد ترقيم القطع الجديدة ويؤشر على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها".

يلاحظ من خلال المادتين 25 و 31 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 أن الالتصاق الذي يحدث تغييرا في حدود الوحدة العقارية لا ينتج أي أثر و لا يكسب صاحب العقار الملتصق به ملكية الشيء الملتصق، إلا إذا تم شهر هذا التغيير في السجل العقاري⁽¹⁾.

المطلب الثاني

بفعل مياه البحر

تطرق المشرع الجزائري إلى الالتصاق بفعل مياه البحر في المادة 779 من التقنين المدني الجزائري التي تنص على مايلي: "تكون ملكا للدولة الأرض التي تنكشف عنها البحر ولا يجوز التعدي على أرض البحر، والأرض التي تستخلص بكيفية صناعية من مياه البحر تكون ملكا للدولة".

لذا سنتناول الأرض التي ينكشف عنها البحر في (الفرع الأول)، كما نصت المادة 780 من نفس القانون على أن: "مالكي الأراضي الملاصقة للمياه الراكدة، كمياه البحيرات والبرك لا يملكون الأراضي التي طغت عليها المياه"، وسنتناول الالتصاق بفعل المياه الراكدة في (الفرع الثاني).

(1) - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص. 234.

الفرع الأول

الأرض التي ينكشف عنها البحر

الأراضي التي ينكشف عنها البحر يؤدي الأمر إلى التصاقها بأراضي أخرى تعود ملكيتها إلى الدولة و لا يستطيع أصحاب الأراضي المجاورين تملكها بالالتصاق ، لذا تعتبر الأرض التي تنكشف عنها مياه البحر أو البحيرات ملكا للدولة ملكية خاصة، وهذا يعني أنها تخرج عن نطاق الأموال العامة، وبالتالي يجوز للدولة التصرف بها للأفراد بالبيع أو غيره⁽¹⁾.

لذا هناك حالتين في هذا الأمر إذا كانت الأرض التي انكشف عليها البحر ليست ملكا لأحد، و حالة الأرض التي انكشف عنها البحر ملك لأحد الأفراد.

أولاً: الأراضي التي انكشف عليها البحر ليست ملكا لأحد

تنص المادة 779 من التقنين المدني على أنه: "تكون ملكا للدولة الأرض التي ينكشف عنها البحر..."

يتضح لنا أن الأراضي التي ينكشف عنها البحر قد تكون أرضا جديدة لم يسبق أن إنكشف عنها، وبالتالي لم يسبق تملكها لأحد⁽²⁾.

فحسب نص المادة 15 من القانون رقم 90 - 30 المتعلق بالأموال الوطنية فإن الأرض التي ينكشف عنها البحر تكون ملكا للدولة لأن شواطئ البحر تعتبر من الأملاك الوطنية العامة والدولة هي المالك المجاور للبحر، فإذا انكشف البحر عن الأرض فإن الدولة هي المجاورة للبحر فتمتلك الأرض⁽³⁾.

(1) - قصي سلمان، الحقوق العينية، الجزء الأول، منشورات جامعة جيهان الخاصة، أربيل، إقليم كردستان، العراق، 2011، ص.81.

(2) - النشارجمال خليل ، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. 156.

(3) - عروسي أمينة، الالتصاق كسبب من أسباب الملكية العقارية، مرجع سابق، ص. 26.

نظرا لأهمية هذا الموضوع فإن المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 91-454 أورد تعريفات لبعض المصطلحات فنص في المادة 103 منه على أن: "الشاطئ هو جزء الساحل الذي تغطيه أعلى مياه البحر تارة، ويكشفه أخفضها تارة أخرى".

ونص في المادة 104 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 على أن تعريف طروح البحر و محاسره المذكورة في المادة 15 من قانون الأملاك الوطنية، ما يلي:

- "المحاسر: هي القطع الأرضية التي يتركها البحر مكشوفة لدى انحساره ولم تبقى الأمواج تغمرها في أعلى مستواها.
- طرح البحر: هي قطع الأرض التي تتكون من الطمي الذي يأتي به البحر إلى الساحل ويظهر فوق أعلى مستوى تبلغه الأمواج وينتمي طرح البحر ومحاسره إلى الأملاك العامة البحرية".

يتضح من خلال المادتين أن المشرع الجزائري حسم الأمر واعتبر أن طرح البحر ومحاسره هي أملاك وطنية عمومية. وللتمييز بين الأملاك الوطنية البحرية العامة و أملاك الأشخاص العادية يجب ضبط حدود الأملاك الوطنية البحرية و ذلك حسب ما نصت عليه المادة 100 و 106 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذين حددا كيفيات و وسائل ضبط حدود الأملاك الوطنية البحرية .

ثانيا: الأرض التي انكشف عنها البحر ملك لأحد الأفراد

لم يفرق المشرع الجزائري في نص المادة 779 من التقنين المدني بين الأرض التي طغى عليها البحر ملك للأفراد أو ملك للدولة، وأعطاهما حكما واحدا في حالة انحسار المياه البحرية، واعتبرها أملاك وطنية.

يتضح من خلال المادة السالفة الذكر أن المشرع الجزائري أوضح أن الأراضي التي طغى عليها البحر ثم انكشف عنها سواء كان بسبب طبيعي أي ظواهر طبيعية دون تدخل الإنسان أو استخلصت بكيفية صناعية هي أملاك طبيعية عامة، وبذلك تطبق عليها القاعدة

الفصل الثاني: وسائل اكتساب الملكية العقارية بالالتصاق

الثلاثية أي أنها غير قابلة للتصرف أو الحجز أو التقادم، وهذا ما أكدت عليها نص المادة 779 من التقنين المدني الجزائري "تكون ملكا للدولة الأرض التي ينكشف عنها البحر".

أما الفقرة الثانية منها جاء فيها بأنه "...لا يجوز التعدي على أرض البحر، الأرض التي تستخلص بكيفية صناعية من مياه البحر تكون ملكا للدولة". فالأراضي التي تستخلص بكيفية صناعية من مياه البحر، أو الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج تعتبر من الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية⁽¹⁾، بذلك يكون المشرع الجزائري قد حسم الأمر نهائيا واعتبر حتى ما يحدثه الإنسان بفعله، أي جعل المياه البحرية تنحصر عن جزء من الأراضي التابعة له، اعتبرها من الأملاك العمومية الوطنية.

هذا ما تؤكدته المادة 16 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص: "تشكل أملاك وطنية عمومية اصطناعية خصوصا ما يأتي: الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج". يلاحظ من خلال نص المادة 779 أن المشرع الجزائري أعطى حماية كبيرة للأملاك العمومية على حساب الملكية الخاصة.

الفرع الثاني

بفعل المياه الراكدة

تناول المشرع الجزائري الالتصاق بفعل المياه الراكدة في المادة 780 من التقنين المدني الجزائري، والتي تنص على ما يلي: "أن مالكي الأراضي الملاصقة للمياه الراكدة كمياه البحيرات والبرك لا يملكون الأراضي التي طغت عليها المياه".

(1)- طلبه ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الخاصة، دار هومة للطباعة و التوزيع، الجزائر، 2010. ص

طبقا لنص هذه المادة يتضح أن البحيرات والبرك، والمستنقعات، هي من أملاك الدولة العامة، فلا يجوز التصرف فيها، ولا تملكها بالتقادم طبقا المادة 689 من التقنين المدني الجزائري.

أولا: حالة انكشاف المياه الراكدة

تعتبر البحيرات والبرك من الأملاك الوطنية الطبيعية، وهي موارد مائية سطحية جاءت في المواد 2. 3. 4 من القانون رقم 83 - 17 المتضمن قانون المياه، فهذه الأخيرة، هي موارد جد حساسة للتلوث، وموجهة عادة للاستهلاك البشري نادرا ما تكون قابلة للاستهلاك على حالتها البدائية إلا بعد معالجتها وفقا لتقنيات صناعية مثل التعقيم.

"يمكن إعطاء تعريف بسيط للبحيرات و البرك كما يلي :

- البحيرات: لم يعرفها المشرع وإنما قام الفقه بذلك حيث عرفها على أنها كمية من المياه المتراكمة في أرض منخفضة أين تتحجر فيها، إما عن طريق تراكم طبيعي للمياه أو حاجز أو طريق عمومي أو كتلة صخرية.

- البرك: من الناحية القانونية تخضع لنفس تعريف البحيرات وتخضع تماما لنفس القواعد القانونية والعملية الإدارية لتعيين الحدود للضفتين والعمق"⁽¹⁾.

فحسب نص المادة 108 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 454 "يعد مجرى السواقي والوديان والبحيرات و المستنقعات، والسباخ والغوط والظمي والرواسب ... من الأملاك العامة المائية الطبيعية". و هذا ما أكد عليه نص المادة 02 من القانون رقم 83 - 17 المتضمن قانون المياه.

للتفرقة بين الأملاك الوطنية العمومية و أملاك الأفراد المجاورين و الملاصقين للبرك و البحيرات يجب حصرها و تحديدها.

(1) - نقلا عن عروسي أمينة، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية، مرجع سابق، ص. 29.

من خلال المادة 4 من قانون رقم 83 - 17 المتضمن قانون المياه التي تنص على أنه: "تحدد حدود مجاري المياه الرئيسية و السباخ و البحيرات الطبيعية و الإصطناعية عن طريق التنظيم بعد تحقيق إداري مع مراعاة حقوق الغير المحتملة."

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 91 - 454، نجد أنه تناول كيفية حصر البحيرات والبرك في المواد 109 السالفة الذكر والمادة 114 فقرة 5 منه تنص: "يضبط الوالي المختص إقليميا الأملاك العامة المائية التي تتكون من البحيرات... بعد معاينة أعلى مستوى تبلغه المياه التي يمكن أن تضاف إليها القطع الأرضية المجاورة التي يقدر عمقها حسب خاصيات الجهة المعنية و تبعا لحقوق الغير."

تضبط حدود ذلك بعد القيام بتحقيق إداري تقوم به المصالح التقنية المختصة في مجال الري وإدارة أملاك الدولة."

تعد القطع الأرضية و النباتات الموجودة داخل الحدود التي تضبط على هذا النحو، جزء لا يتجزء من الأملاك العامة."

حسب نص المادة 115 من المرسوم التنفيذي 91 - 454 يتضح أنه إذا كشف ضبط حدود الأملاك العامة المائية وجود صعوبات تقنية معقدة، أمكن أن يستعان بلجنة استشارية من الخبراء تحت إشراف الوزير المكلف بالري لضبط المقاييس والثوابت التي تساعد الوالي على اتخاذ القرار المناسب.

يمكن أن يطعن في قرار ضبط الحدود الصادرة عن الوالي أو الولاية حسب الحالة أمام المحاكم الإدارية طبقا للمادة 108 من ق إ م إ⁽¹⁾. التي تنص: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوي إلغاء القرارات الإدارية...."

(1) - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر عدد 21 صادر في

23 أفريل 2008.

إن الملاك المجاورين للمجاري الراكدة لا يمتلكون ما ينكشف عن هذه المجاري إلا إذا كانت البرك أو المستنقعات مملوكة لأحد الأفراد ملكية خاصة، فإنه يمتلك ما تنكشف عنه البرك أو المستنقعات (1).

ثانيا: طغيان المياه الراكدة

يحدث الطغيان عندما يصل منسوب المياه إلى أعلى درجاته، بحيث يغمر الأراضي المجاورة أو التي على الضفتين، فالمشرع الجزائري في المادة 780 من التقنين المدني الجزائري قد أكد على أن أصحاب الأراضي المجاورة لا تزول ملكيتهم.

أعطت المادة 780 من التقنين المدني الجزائري إمكانية للخوارج باسترجاع أراضيهم التي غمرتها المياه الراكدة ، فلا يفقد مالكا لملكيتها لها، فتعود هذه الأرض إلى مالكا السابق بحالتها قبل طغيان المياه الراكدة و إذا جزمنا بأن طغيان مياه البحيرات و البرك على الأراضي المجاورة لا يؤدي إلى سقوط ملكية هذه الأرض فإن الملاك يعملون على إعادة هذه الأرض، و يستردوا فقط المساحة التي كانوا يملكونها قبل طغيان المياه الراكدة و لهم في ذلك استعمال كافة الإمكانيات لإعادة حدود أراضيهم و لا يعتبرون متعددين في ذلك لأن ملكيتهم مازالت قائمة. (2)

المبحث الثاني

الالتصاق الصناعي بالعقار

تناول المشرع الجزائري هذه الحالة من المادة 782 إلى المادة 790 من التقنين المدني الجزائري، ولكنه ميز بين إقامة صاحب الأرض منشآت بمواد مملوكة لغيره، (المطلب الأول) وبين إقامة الباني منشآت بمواد من عنده على أرض الغير، (المطلب الثاني)، و بين إقامة أجنبي للمنشآت بمواد غير مملوكة له، (المطلب الثالث)، و لكن قبل التطرق إلى هذه الحالات ينبغي تحديد الشروط العامة بينهم.

(1)-السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص. 251.

(2)-زروقي ليلي، حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص. 100.

يلزم لتطبيق قواعد الالتصاق على المنشآت المقامة على أرض الغير عدة شروط وهي:

يجب أن تكون المنشآت دائمة أي مبنية على سبيل بقائها على وجه الدوام، و أن يكون غير مالك الأرض هو مقيم المنشآت عليها و لحسابه، مع عدم وجود اتفاق سابق بين صاحب الأرض والبانى بشأن هذه المنشآت، فإن وجد الاتفاق فهو الذي يطبق، على هذا الأساس فإن قواعد الالتصاق ليس من النظام العام، وعدم وجود أحكام قانونية خاصة بشأن المنشآت المقامة في أرض الغير⁽¹⁾.

ضمن المشرع قرينة قانونية بسيطة مفادها أن كل ما على الأرض أو تحتها من بناء أو أغراس أو منشآت لصاحب الأرض طبقا لقاعدة الأصل يتبع الفرع، ولكن لاعتبارات تتعلق باستقرار المعاملات، فقد رتب المشرع لمثل هذه الوقائع استثناء على القاعدة المذكورة سابقا.

وهذا ما نصت عليه المادة 782 من التقنين المدني الجزائري: "كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض و أقامه على نفقته و يكون مملوكا له.

غير أنه يجوز أن تقام البينة على أن أجنبيا أقام المنشآت على نفقته، كما يجوز أن تقام البينة على أن صاحب الأرض قد خول أجنبيا ملكية المنشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت أو تملكها".

المطلب الأول

المنشآت التي يقيمها صاحب الأرض بمواد مملوكة للغير

يكون الباني أو الغارس في هذه الحالة مالكا للأرض التي بنى عليها أو غرس فيها، أو أقام عليها أي منشآت أخرى، ولكن الأدوات التي استخدمها في البناء أو الشتلات التي استعملها في الغراس، تكون ملكا لشخص آخر، سنتناول حالة نزع المواد دون أن يلحق

(1) - قاسم محمد حسن، موجز الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص. 245-252 .

المنشآت ضرر جسيم (الفرع الأول)، وسنتناول نزع المواد مع ترتب ضرر جسيم يلحق بالمنشآت في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

نزع المواد دون أن يلحق المنشآت ضرر جسيم

تناول المشرع الجزائري هذه الحالة في المادة 783 من التقنين المدني بنصها: "يكون ملكا خالصا لصاحب الأرض ما يحدثه فيها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يقيمها بمواد مملوكة لغيره إذا لم يكن ممكنا نزع هذه المواد دون أن يلحق المنشآت ضرر جسيم أو كان ممكنا نزعها ولكن لم ترفع الدعوى بالاسترداد خلال سنة من اليوم الذي علم فيه مالك المواد أنها اندمجت في هذه المنشآت.

وإذا تملك صاحب الأرض المواد كان عليه أن يدفع قيمتها مع التعويض على الضرر الحاصل إذا اقتضى الحال ذلك.

وفي حالة استرداد المواد من صاحبها فإن نزعها يكون على نفقة مالك الأرض".

يمكن نزع الأدوات دون أن يلحق المنشآت ضرر جسيم، كأن تكون الأدوات أبوابا وضعها صاحب الأرض في البناء أو أدوات صحية ألصقها به، فإن هذه الأدوات وأمثالها يمكن نزعها من البناء دون أن يلحق هذا النزع ضررا جسيماً⁽¹⁾.

في هذه الحالة لا يملك صاحب الأرض هذه المواد والأدوات بحكم الالتصاق بمجرد إدماجها بالأرض، فطالما أنه بالإمكان نزعها بغير تلف، أو ضرر فإنها تكون على ملك صاحبها الأصلي، فيحق له استردادها وذلك عن طريق نزعها من الأرض ولكن يشترط أن ترفع دعوى الاسترداد خلال سنة من اليوم الذي يعلم فيه صاحب المواد أنها قد اندمجت في

(1) - السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص. 271.

المنشآت، و هذا العلم يعد واقعة مادية يجوز لصاحب الأرض إثباتها بكافة الطرق، مع الملاحظة أن مدة سنة تعد مدة سقوط لا تقادم⁽¹⁾.

إذا رفع صاحب الأدوات دعوى الاسترداد في هذا الميعاد، كان له أن يسترد الأدوات فقد بقيت على ملكه، ويلزم صاحب الأرض بنفقة نزع الأدوات، ويلتزم أيضا بتعويض صاحب الأدوات إن كان لهذا التعويض محل⁽²⁾، ويستوي في كل ذلك أن يكون صاحب الأرض سيء النية أو حسن النية، لأنه لم يملك الأدوات بالحيازة، لعدم توافر السند الصحيح⁽³⁾.

أما إذا انقضت السنة ولم يرفع صاحب الأدوات دعوى الاسترداد فإنه لا يستطيع استردادها بعد ذلك، ويتملكها صاحب الأرض بالالتصاق، في حالة تملك صاحب الأرض هذه المواد فإنه يلتزم بدفع تعويض، وفي حالة استرداد صاحب المواد فإن نزعها يكون على حساب صاحب الأرض⁽⁴⁾.

والتعويض يتمثل في أمرين:

-دفع قيمة المواد التي أخذها.

-دفع تعويض لصاحب الأدوات عما أصابه من ضرر بسبب حرمانه من الأدوات المملوكة له.

أولاً: أن يدفع قيمة المواد التي أخذها

تنص المادة 787 من التقنين المدني على أنه: "تطبق أحكام المادة 841 في أداء

التعويض المنصوص عليه في المواد 784 و 785 و 786".

(1) -أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص. ص. 164-165.

(2) -السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص. 271.

(3) - السند الصحيح: عرفته المادة 3/828 من التقنين المدني أنه: "سند يصدر عن شخص لا يكون مالكا لشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم ويجب إشهار السند".

(4) - أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص. 165.

يجوز أن يكون التعويض عينا بأن يأتي صاحب الأرض بمواد مماثلة أو بديلة تقوم مقام المواد التي أخذها، ويمكن للمحكمة أن تجعل التعويض المستحق لصاحب الأدوات على أقساط دورية، بشرط أن يقدم صاحب الأرض الضمان اللازم لذلك.

ثانياً: أن يدفع لصاحب الأدوات تعويضاً عما أصابه من ضرر بسبب حرمانه من هذه الأدوات التي كانت مملوكة له

فحق صاحب الأدوات في التعويض حق مقرر له سواء كان قد استرد الأدوات أم تملكها صاحب الأرض مقابل دفع قيمتها، فالتعويض يكون لجبر صاحب المواد من ضرر حرمانه من الانتفاع بمواده، أو فوات فرصة استعمالها في مشاريع أخرى قد تكون مربحة، مما يترتب عليه من خسارة مادية له، فالضرر الذي يصيب مالك الأدوات قد يتمثل في ارتفاع أسعار المواد التي استولى عليها صاحب الأرض، فلكي يحصل صاحب المواد على مواد بديلة فإن هذا يكلفه زيادة في ثمنها عما كانت موجودة قبل أخذها.

الفرع الثاني

نزع المواد يترتب ضرراً جسيماً يلحق بالمنشآت

يمكن أن يسبب نزع المواد في إلحاق ضرر جسيم بالمنشآت، كما لو كانت هذه المواد أحجار استعملت في إقامة البناء، ففي هذه الحالة لا يجوز لمالك المواد استردادها بل يملكها صاحب الأرض بحكم الالتصاق ولا يفقد ملكيته لهذه المواد بعد ذلك إلا بسبب من أسباب كسب الملكية من جديد، فإذا تهدم البناء مثلاً: فلا يستطيع صاحب المواد المطالبة بمواده فقد تملكها صاحب الأرض من قبل بحكم الالتصاق⁽¹⁾.

بما أن صاحب الأرض يملك الأدوات بالالتصاق على النحو المذكور، فإنه يكون ملتزماً بالتعويض نحو صاحب هذه الأدوات، فعليه أولاً أن يدفع له قيمتها، والقيمة تقدر وقت

(1) - أبو السعود رمضان ، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، مرجع سابق، ص. 165.

انتقال ملكية الأدوات لصاحب الأرض أي عند إدماجها في الأرض واتحادها بها⁽¹⁾ وصيورتها عقارا بطبيعته، فوق ذلك أن يدفع لصاحب الأدوات تعويضا عما أصابه من ضرر بسبب عدم استرداده للأدوات التي كانت مملوكة له⁽²⁾.

فيلتزم صاحب الأرض كذلك بتعويض صاحب الأدوات عما أصابه من أضرار بسبب عدم استرداده للأدوات والمواد التي كانت له، ويلاحظ أنه لا يشترط لاستحقاق التعويض أن يكون صاحب الأرض قد أدمج الأدوات في الأرض بطريق الغش أو التدليس⁽³⁾.

واضح ما يلتزم به صاحب الأرض لصاحب الأدوات من دفع قيمة الأدوات والتعويض ليس تطبيقا لمبدأ الإثراء بلا سبب، فإن هذا المبدأ يقضي بأن يدفع صاحب الأرض أقل القيمتين، قيمة ما أثرى به وقيمة ما افنقر به صاحب الأدوات، ومن ثم يكون التزام صاحب الأرض بدفع قيمة الأدوات التزاما مصدره القانون لا مبدأ الإثراء بلا سبب، وتكون مدة تقادمه خمس عشرة سنة، أما التزامه بدفع التعويض فمصدره العمل غير المشروع، ويتقادم بخمسة عشر سنة وفقا للقواعد المقررة في تقادم الالتزامات التصيرية⁽⁴⁾.

يلاحظ فيما تقدم أن ما أدمجه صاحب الأرض في أرضه هو من أدوات البناء، فإذا كان ما أدمجه هو تمثال أو أثر ثمين أو نحوه، فتكون خارج دائرة الالتصاق، بحيث يكون لصاحبه أن يسترده في أي وقت ولو بعد انقضاء مدة السنة ولو كان يترتب على نزعها ضرر جسيم بالأرض أو المبنى⁽⁵⁾.

(1) - عروسي أمينة، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية، مرجع سابق، ص. 37.

(2) - السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مرجع سابق، ص. 270.

(3) - أبو السعود رمضان، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، مرجع سابق، ص. 165.

(4) - السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص. 271.

(5) -الجمال مصطفى محمد ، نظام الملكية، مرجع سابق، ص. 338.

المطلب الثاني

إقامة صاحب المواد المنشآت في أرض مملوكة لغيره

نعالج في هذا الفرض حالة تختلف عن الحالة السابقة، فهذه الحالة هي الغالبة في حالات الالتصاق، والقاعدة في هذا الشأن أن صاحب الأرض يمتلك المنشآت بالالتصاق، إذا لم تتم إزالتها، على أن يعرض صاحب المنشآت⁽¹⁾.

سنتناول أحكام الالتصاق المتعلقة بهذه الحالة مع التمييز بين سوء النية و حسنها (الفرع الأول)، و نطاق تطبيق هذه الأحكام (الفرع الثاني).

الفرع الأول

حكم الالتصاق في حالة البناء أو الغراس على أرض الغير مع

التمييز بين سوء النية و حسنها

يجب التفريق في هذا الصدد بين حالة حسن نية من يقيم المنشآت وحالة سوء نيته، و العبرة في تقدير حسن أو سوء النية بوقت إقامة المنشآت على الأرض، بحيث لا يهم ما يحدث من تغيير بعد ذلك على هذه النية.

أولاً: حكم الالتصاق في حالة البناء أو إقامة المنشآت على أرض الغير مع سوء النية:

نصت المادة 784 من التقنين المدني الجزائري على أنه: "إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضاه صاحبها، فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك، أو أن يطلب استبقائها مقابل دفع

(1) - أبو السعود رمضان ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، مرجع سابق، ص. 166.

الفصل الثاني: وسائل اكتساب الملكية العقارية بالالتصاق

قيمتها أو قيمتها في حالة العدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها.

ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضرر إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقائها طبقاً لأحكام الفقرة السابقة".

إذا بنى شخص بمواد مملوكة له، منشآت في أرض بعلم أنها غير مملوكة له، ودون أن يأذن له مالك الأرض، فإن صاحب الأرض يكون له الخيار بين أمرين:

الأمر الأول: أن يطلب إزالة المنشآت، وإعادة الأرض إلى حالتها، وذلك على نفقة من أقام المنشآت، كما يكون لصاحب الأرض أيضاً أن يطلب التعويض عما أصابه من ضرر نتيجة إقامة هذه المنشآت، ويجب على مالك الأرض أن يطلب إزالة المنشآت خلال سنة من اليوم الذي يعلم فيه بإقامتها.

الأمر الثاني: إذا لم يطلب صاحب الأرض إزالة المنشآت خلال السنة، فله طلب استبقائها، وعند ذلك يتملك المنشآت أو الغراس بالالتصاق⁽¹⁾.

هذا التملك لا يكون بدون مقابل، برغم سوء نية مالك المواد، فإذا تملكها صاحب الأرض فإنه ينبغي عليه أن يدفع قيمتها بالطريقة التي حددها القانون، والتعويض يكون بأقل القيمتين. قيمة المنشآت المستحقة الإزالة أي يدفع قيمتها ولو كانت أنقاصاً منقوصاً منها مصروفات الهدم، أو قيمة ما زاد في ثمن الأرض بسبب البناء أو الغراس، وصاحب الأرض هو الذي يملك الخيار بين دفع أقل القيمتين.

الغالب أن تكون قيمة المواد المستحقة الإزالة، أقل من قيمة ما زاد في ثمن الأرض بسبب البناء أو الغراس، لذلك فإن الغالب أن يختار مالك الأرض القيمة الأولى.

العبرة في تقدير القيمة هو بوقت الاستحقاق، على أن يقوم خبير بتقديرها فيقدر ثمن المثل للأرض خالية من المنشآت، ثم يقدر ثمن المثل للعقار بعد إقامة المنشآت والفرق ما بين القيمتين هو ما زاد في ثمن الأرض بسبب إقامة المنشآت وفي مجال التعويض الذي يدفعه

(1) -قاسم محمد حسن، موجز الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص.ص. 235-236.

صاحب الأرض فإنه ينبغي أن يخضع من هذا التعويض قيمة الثمار التي حصل عليها مالك الأدوات عن المنشآت التي أقامها.

يحق لصاحب المنشآت أن يطلب نزعها ويشترط أن لا يترتب على نزعها ضرر بالأرض، وعليه فإذا ترتب ضرر يعرض صاحب الأرض عن ذلك.

على هذا فصاحب الأرض لا يكتسب ملكية هذه المنشآت إلا إذا طلب استبقاءها في خلال سنة من يوم علمه بإقامتها، فطالما أن خيار الهدم مازال قائماً فإنه لا يتملك المنشآت ويتأجل اكتساب الملكية إلى حين زوال الخيار⁽¹⁾.

ثانياً: حكم الالتصاق في حالة البناء أو إقامة المنشآت على أرض الغير مع حسن النية:

تنص المادة 785 من التقنين المدني الجزائري: "إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة 784 يعتقد بحسن نية أنه له الحق في إقامتها فليس لصاحب الأرض، أن يطلب الإزالة، وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغاً يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها.

غير أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حداً من الأهمية، وكان تسديدها مرهقاً لصاحب الأرض، جاز له أن يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل".

يعامل الباني حسن النية معاملة أفضل من الباني سيء النية، سواء من حيث الحق في طلب الإزالة أو من حيث التعويض الذي يلتزم به صاحب الأرض إذا تملك المنشآت المقامة على أرضه.

تتحقق حسن النية حكماً لو كان الباني قد حصل على ترخيص من مالك الأرض بالبناء ولكن لم يتفقا على مصير المنشآت بعد الانتفاع، أو كان الباني يعتقد أنه تملك الأرض بالميراث أو الوصية أو بالعقد ثم تبين بعد إقامة البناء أنه غير وارث وأن الوصي رجع في

(1) - النشار جمال خليل ، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. ص. 238-244.

وصيته أو أن العقد باطل⁽¹⁾، وعلى هذا لم يخول لصاحب الأرض أن يطلب إزالة البناء أو الغراس خلافا للأصل العام من أن المالك يجبر الغير على إزالة ما أقامه في أرضه من منشآت دون وجه حق، وعلى العكس من ذلك فقد خول المشرع الباني الحق في طلب إزالة المنشآت التي أقامها على نفقته⁽²⁾.

لقد جاء هذا النص في عبارات عامة بحيث تشمل كل شخص يقيم منشآت في أرض غيره بمواد من عنده، وهو يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها، كما لو قام الباني بمنشآت بعد حصوله على رخصة من صاحب الأرض، أو أنه مستأجر رخص له المؤجر في أن يقيم منشآت في الأرض المؤجرة دون أن يتفق معه على مصير المنشآت⁽³⁾.

أما ما تنص عليه الفقرة الثانية، حيث إذا كانت المنشآت قد بلغت حدا من الأهمية وكان تسديدها مرهقا، فله أن يطلب تملك الأرض لصاحب المنشآت، على أن يدفع هذا له تعويضا عادلا على الأرض يقدره الخبير عند الاقتضاء ويجوز للقاضي أن يجعل أداء هذا التعويض على أقساط دورية بشرط تقديم الضمانات اللازمة بناءً على طلب صاحب المنشآت⁽⁴⁾، وهذا ما نصت عليه المادة 841 من التقنين المدني الجزائري⁽⁵⁾.

إذا كان الباني حسن النية أو سيء النية توجب على صاحب الأرض أن يدفع له أقل القيمتين، قيمة المواد وأجرة العمل، أو قيمة ما زاد في ثمن الأراضي بسبب المنشآت وهذا إذا لم يختار صاحب المنشآت نزع البناء من الأرض أما إذا كان التعويض المستحق مرهقا لصاحب الأرض جاز له أن يطلب تملك الأرض لصاحب المنشآت نظير تعويض عاد⁽⁶⁾.

(1) - طلبية أنور، الوسيط في القانون المدني، مرجع سابق، ص. 286.

(2) - الجمال مصطفى محمد، نظام الملكية، مرجع سابق، ص. 342.

(3) - السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص. 286-287.

(4) - عروسي أمينة، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية، مرجع سابق، ص. 40.

(5) - تنص المادة 841 من التقنين المدني على: "يجوز للقاضي بناء على طلب المالك أن يختار ما يراه مناسبا للوفاء بالمصاريف المنصوص عليها في المادتين 839 و840 وله أيضا أن يقدر بأن يكون الوفاء على أقساط دورية بشرط تقديم الضمانات اللازمة، وللمالك أن يتحلل من هذا الالتزام إذا سبق مبلغا يساوي قيمة هذه الأقساط".

(6) - السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص. 304.

الفرع الثاني

نطاق تطبيق أحكام الالتصاق في حالة إقامة منشآت في أرض الغير

لمعرفة سريان تطبيق أحكام الالتصاق في حالة إقامة منشآت أو أغراس على أرض مملوكة للغير، لابد من معرفة الأشخاص الذين تسري بينهم أحكام الالتصاق لأنه توجد حالات مشابهة لأحكام الالتصاق قد يفهم منها تطبيق أحكام الالتصاق عليها ولكن لهذه الحالات حكم خاص نعرفه من خلال الأشخاص الذين لا تسري بينهم أحكام الالتصاق:

أولاً: الأشخاص الذين تسري بينهم أحكام الالتصاق:

إن القانون المدني الجزائري في المادتين 784 و 785، يفيد العموم حيث لم يبين هؤلاء الأشخاص بدقة، من خلال عبارة "إذا أقام شخص ... أو" إذا كان من أقام ...".

بهذا يمكن إعمال قواعد الالتصاق على كل من أقام المنشآت بترخيص من المالك المنتفع، المالك الذي زالت ملكيته بأثر رجعي، المنشآت التي يقيمها البائع قبل تسجيل وإشهار عقد البيع، بناء المشتري في الأرض المبيعة قبل استيفاء إجراءات الشهر.

أ. من أقام المنشآت بترخيص من المالك:

تنص المادة 786 من التقنين المدني الجزائري "إذا أقام أجنبي المنشآت بمواد من عنده بعد الترخيص له من مالك الأرض، فلا يجوز لمالك الأرض أن يطلب إزالة المنشآت إذا لم يوجد اتفاق في شأنها، ويجب عليه أن يدفع للغير إذا لم يطلب هذا الأخير نزاعها احدي القيمتين المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 785".

يتبين أن الباني غير حائز للأرض بنية تملكها، إذا حصل على ترخيص من صاحب الأرض في إقامة البناء، فهذا إقرار منه بأن الأرض ليست ملكه، ولكنه بالترخيص الذي حصل

عليه من صاحب الأرض يكون له الحق في إقامة المنشآت⁽¹⁾، وإذا وجد بينهما اتفاق ، فإنه يتعين إعمال هذا الاتفاق لأن قواعد الالتصاق ليست متعلقة بالنظام العام، أما إن لم يوجد اتفاق كان الباني حسن النية فإن أحكام النص السابق هي التي تطبق⁽²⁾.

ب. بناء المنتفع في الأرض محل حق الانتفاع:

المنتفع الذي يبني في الأرض التي ينتفع بها يعد بانيا في أرض الغير، وبالتالي تطبق عليه أحكام الالتصاق لذا يجب أن نميز بين حالتين:

- **الحالة الأولى:** أن يكون المنتفع قد حصل على ترخيص من مالك الرقبة في البناء ففي هذه الحالة يكون المنتفع حسن النية، فيتملك صاحب الرقبة البناء بالالتصاق وعليه أن يدفع للمنتفع أدنى القيمتين⁽³⁾.

تسري عليه أحكام المادتين 785 و 786 من التقنين المدني الجزائري.

- **الحالة الثانية:** ألا يكون المنتفع قد حصل على ترخيص من مالك الرقبة في البناء فالمنتفع هنا يعتبر سيء النية لأنه لا يستطيع أن يتمسك بحقه كمنتفع في البناء على الأرض المنتفع بها وتسري عليه أحكام المادة 784 من القانون المدني.

ج. بناء المالك الذي زالت ملكيته بأثر رجعي:

إذا بني المالك في أرضه ثم زالت ملكيته بأثر رجعي بسبب بطلان سند ملكيته أو فسخه، ففي مثل هذه الحالات إذا كان المالك قد أقام منشآت قبل إبطال سند ملكيته أو فسخه فإنه بمقتضى الأثر الرجعي للإبطال أو الفسخ فإنه يعتبر كأنه لم يكن مالكا أصلا وكأنه قد بنى في ملك الغير، فتسري بشأنه أحكام الالتصاق ويعامل معاملة الباني حسن النية، إلا إذا كان يعلم سبب الإبطال أو الفسخ ففي هذه الحالة الأخيرة يعامل معاملة الباني

(1) -السنهوري عبد الرزاق أحمد ،الوسيط في شرح القانون المدني ، مرجع سابق، ص. 292.

(2) - طلبية أنور، الوسيط في القانون المدني، مرجع سابق، ص. 291.

(3) -السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص. 295.

سيء النية ويعامل الباني ذات المعاملة إذا كان قد بنى بعد أن رفعت عليه دعوى البطلان أو الفسخ.

أما في حالة ملكية الباني المتعلقة على شرط فاسخ فإنه يترتب على تحقق الشرط زوال ملكيته واعتبارها كأن لم تكن نتيجة للأثر الرجعي لتحقيق الشرط ويعتبر الباني قبل تحقق الشرط بانياً في أرض الغير، وتطبق عليه أحكام الالتصاق⁽¹⁾.

د. المنشآت التي يقيمها البائع قبل تسجيل وإشهار عقد البيع:

في حالة بيع شخص لشخص آخر أرضاً لكن إجراءات البيع لم تتم، أي تسجيل العقد وإشهاره إذ أن الملكية لم تنتقل بعد ولم يسلم الأرض إلى المشتري، فقبل شهر عقد البيع يبقى البائع مالكا للأرض، لأن الملكية لا تنتقل منه إلى المشتري إلا بالشهر فالقضاء جرى على أن يطبق على مثل هذا البائع أحكام الباني في ملك غيره بسوء نية، فتطبق عليه أحكام الالتصاق الوارد في المادة 784 من التقنين المدني⁽²⁾.

هـ. بناء المشتري في الأرض المباعة قبل استيفاء إجراءات الشهر:

إذا أحدث المشتري بناءً على الأرض المباعة له يصبح بهذا البناء مالكا له ملكية مصدرها واقعة البناء، ومن ثم يقوم به سبب الشفعة بوصفه مالكا للبناء، للمشتري الذي بنى في الأرض قبل الشهر الحق في أن يشفع في الأرض المجاورة إذا بيعت قبل الشهر، ولكنه يشفع بالبناء الذي أقامه لا بالأرض التي اشتراها إذ هو لا يملكها إلا بالشهر، أما البناء الذي أقامه المشتري فإنه يملكه منذ إقامته⁽³⁾.

ثانياً: الأشخاص الذين لا تسري بينهم أحكام الالتصاق:

من الأشخاص الذين لا تطبق عليهم أحكام الالتصاق: الشريك المشاع إذا بنى في الأرض الشائعة، المشتري الذي بنى في العقار المشفوع فيه، وكذلك المستأجر الذي يقوم

(1) -النشار جمال خليل، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. 275-277.

(2) - عروسي أمينة، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية، مرجع سابق، ص. 44.

(3) -النشار جمال خليل، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. 302.

الفصل الثاني: وسائل اكتساب الملكية العقارية بالالتصاق

بالبناء في العين المؤجرة ، بناء المحتكر في أرض المحتكرة ، وأخيرا نتعرض لحالة الفضولي أو الوكيل الذي يبني في أرض رب العمل.

أ. بناء الشريك المشاع في الملكية الشائعة:

لشريك المشاع حق الملكية يرد على شيء شائع كله، ففي حالة بناء أحد الشركاء على جزء مفرز من الأرض الشائعة قبل قسمتها، فإن أحكام الالتصاق هنا لا تسري، ويجب استبعاد هذه الحالة من نطاق تطبيقها، وأحكام الشيوخ هي التي تسري، إذ تعتبر إقامة الشريك بناء في جزء مفرز من الأرض الشائعة عملا من أعمال الإدارة غير المعتادة⁽¹⁾.
لتطبيق أحكام هذه الأخيرة في المال الشائع يقتضي موافقة الشركاء أصحاب ثلاثة أرباع الأرض الشائعة ويدخل فيهم الشريك الباني نفسه، أو على الأقل إقرار هذه الأغلبية الخاصة لعمل الشريك⁽²⁾.

ب. بناء المشتري في العقار المشفوع فيه:

قد يبني المشتري في العقار المشفوع فيه، أو يخرس فيه أشجارا وذلك بعد أن يتسلمه من البائع ثم يحكم للشفيع بالشفعة فيأخذ الأرض المبني عليها أو المغروس فيها، فصلت في هذه الحالة المادة 805 من التقنين المدني⁽³⁾، و يتضح من خلال هذا النص أن المشرع جاء بأحكام مغايرة للأحكام العامة الخاصة بالالتصاق وميز بين حالتين:

الحالة الأولى : إذا بنى المشتري أو غرس قبل إعلان الرغبة في الشفعة ففي هذه الحالة اعتبره المشرع الجزائري مثل الحائز حسن النية.

(1) - تعني بأعمال الإدارة غير المعتادة أعمال من شأنها إدخال تعديلات أساسية في الغرض الذي أعد له هذا الشيء لتحسين الانتفاع به كتحويل مطعم إلى مقهى أو بناء في أرض زراعية.

(2) - السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص. 311.

(3) - تنص المادة 805 من التقنين المدني: " إذا بنى المشتري في العقار المشفوع أو غرس فيه أشجار قبل الإعلان بالرغبة في الشفعة كان الشفيع ملزما تبعا لما يختاره للمشتري أن يدفع له إما المبلغ الذي أنفقه أو مقدار ما زاد في قيمة العقار بسبب البناء أو الغراس.

أما إذا حصل البناء أو الغراس بعد الإعلان بالرغبة في الشفعة كان للشفيع أن يطلب الإزالة وإذا اختار أن يستبقى البناء أو الغراس فلا يلزم إلا بدفع قيمة أدوات البناء وأجرة العمل أو نفقات الغراس".

الحالة الثانية: إذا بنى المشتري أو غرس بعد إعلان الرغبة في الشفعة ففي هذه الحالة، يجوز للشفيع أن يطلب نزع البناء أو الغراس من الأرض لأنه يعتبر حائزا سيء النية وأن يعيد العقار إلى أصله مع التعويض إن كان له مقتضي وهذا الحكم يتفق مع الأحكام العامة للالتصاق في حالة سوء نية الحائز⁽¹⁾، طبقا للمادة 784 من التقنين المدني الجزائري.

ج . بناء المستأجر في العين المؤجرة :

نفرق بين حالة إقامة المستأجر المنشآت بعلم المؤجر ودون معارضته و بين حالة ما إذا أقيمت بدون علمه و معارضته.

1- المستأجر أوجد البناء أو الغراس بعلم المؤجر ودون معارضته:

يكون المستأجر في وضع الحائز حسن النية، ولكن هذا الأخير في أحكام الالتصاق يجوز له إذا أراد نزع المنشآت مع إعادة العين إلى أصلها، أما المستأجر فلا يجوز له نزع المنشآت إذا أراد المؤجر استبقائها، وكذلك يجوز في أحكام الالتصاق أن يطلب صاحب الأرض تملك الأرض لصاحب المنشآت في نظير تعويض عادل إذا كان التزامه بتعويض صاحب المنشآت فيما إذا استبقاها التزاما مرهقا له، أما المؤجر فلا يجوز له تملك العين المؤجرة للمستأجر إلا باتفاق خاص⁽²⁾.

2- بناء المستأجر دون علم المؤجر أو رغم معارضته:

يعتبر المستأجر في وضع الحائز سيء النية، وحينها المؤجر لا يجبر على استبقاء البناء أو الغراس بل النص يقضي على تخييره بين الإزالة والاستبقاء⁽³⁾، وهنا تختلف هذه الأحكام عن أحكام الالتصاق، فهذه الأخيرة تقضي بأن يرد صاحب الأرض أدنى القيمتين.

(1)- النشار جمال خليل ، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. ص. 340 - 341.

(2)- السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني ،مرجع السابق، ص. 310.

(3)-النشار جمال خليل ، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، مرجع السابق، ص. 324.

الفصل الثاني: وسائل اكتساب الملكية العقارية بالالتصاق

قيمة المنشآت مستحقة الإزالة أو ما زاد في قيمة الأرض، فقيمة المنشآت مستحقة الإزالة في أحكام الالتصاق يقابلها ما أنفقه المستأجر في أحكام الإيجار، ولما كان الغالب أن يكون ما أنفقه المستأجر أكبر من قيمة المنشآت مستحقة الإزالة فإن القانون يكون قد عامل المستأجر معاملة أفضل من معاملته للحائز سيء النية في أحكام الالتصاق⁽¹⁾.

د . بناء المحتكر أو غراسه في الأرض المحكرة:

تختلف أحكام الحكر مع أحكام الالتصاق خاصة في ميعاد إزالة المنشآت⁽²⁾،

ففي أحكام الالتصاق في حالة الحائز سيئ النية لا يجوز لصاحب الأرض طلب الإزالة إلا في ميعاد سنه من اليوم الذي يعلم فيه بإقامة المنشآت، أما في الحكر فلم ينص القانون على ميعاد محدد، فللمحتكر طلب الإزالة في أي وقت.

هـ . البناء الذي يقيمه الفضولي أو الوكيل :

قد يقوم فضولي بالبناء في أرض رب العمل ويكون هذا البناء أمرا عاجلا فنتحقق شروط الفضالة وفي هذه الحالة لا يعتبر الفضولي بانيا في أرض الغير ولا تسرى أحكام الالتصاق بل يجب استبعاد هذا الغرض أصلا من النطاق تطبيق أحكام الالتصاق و تطبق أحكام الفضالة⁽³⁾.

يجب على رب العمل أن يرد للفضولي النفقات التي صرفها في البناء وأن ينفذ التعهدات التي عقدها الفضولي لحسابه وأن يعرض عن التعهدات التي التزم بها أثناء قيامه بالبناء وأن يعرضه عن الضرر الذي ألحقه بسبب قيامه بهذا العمل⁽⁴⁾.

(1)-السنهوري عبد الرزاق أحمد ،الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص. 310 - 311.

(2)- عروسي أمينة، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية، مرجع سابق، ص. 45.

(3)-السنهوري عبد الرزاق أحمد ،الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص. 314 - 315.

(4)- النشار جمال خليل ، الالتصاق كسبب من أسباب الملكية، مرجع السابق، ص. 317.

ثالثا : المنشآت التي تستثني من أحكام الالتصاق

سنتناول في هذه النقطة حالتين وهما:

الحالة الأولى : تعدي الباني بحسن نية على جزء صغير من الأرض الملاصقة له

نصت على هذه الحالة المادة 788 من التقنين المدني: " إذا كان مالك الأرض وهو يقيم بناء قد تعدى بحسن نية على جزء من الأرض الملاصقة جاز للمحكمة إن رأت محلا لذلك أن تجبر صاحب الأرض الملاصقة على أن يتنازل لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء مقابل تعويض عادل ."

يجوز للمحكمة أن تجبر مالك الأرض على أن يتنازل عن الجزء المشغول بالبناء لجاره إذا توفرت الشروط التالية:

- أن يقيم الباني البناء أصلا على أرضه ولكنه يجاوزها إلى جزء صغير ملاصق من أرض الجار .

- أن يقع هذا التعدي من الباني بحسن النية.

يتملك الباني حسن النية على جزء من الأرض المجاورة نظير تعويض عادل، أما إذا كان سيء النية فيكون للجار طلب إزالة البناء الذي يشغل أرضه بأدنى القيمتين قيمة ستحق الهدم أو قيمة ما زاد في أرضه بسبب البناء⁽¹⁾.

الحالة الثانية : المنشآت الصغيرة المؤقتة المقامة على أرض الغير

يشترط لسريان أحكام الالتصاق أن تكون المنشآت التي أقامها صاحب الأدوات على سبيل الدوام فإن كان مالك الأدوات قد أقام منشآت صغيرة على سبيل التأقيت فإن أحكام الالتصاق لا تسري على هذه المنشآت وهذا ما نصت عليه المادة 789 من التقنين المدني " المنشآت الصغيرة كالأكشاك والحوانيت والمأوى التي تقام على أرض الغير من دون أن يكون مقصودا بقاءها على الدوام تكون ملكا لمن أقامها".

(1) - طلبية أنور، الوسيط في القانون المدني، مرجع سابق، ص. ص. 292 - 293.

إن الأكشاك والحوانيت والمأوى ليست منشآت صغيرة فحسب بل هي منشآت مؤقتة لم يقصد صاحبها أن تبقى على سبيل الدوام، و الأصل أنه متى اندمجت المنشآت في الأرض سواء كانت هذه المنشآت صغيرة أم كبيرة يملكها صاحبها الأرض بالالتصاق شرط أن تصبح عقارا بالطبيعة ولكن المشرع الجزائري استثنى بنص المادة السابقة الذكر المنشآت الصغيرة فلم يطبق عليها أحكام الالتصاق⁽¹⁾.

المطلب الثالث

إقامة أجنبي للمنشآت أو أغراس بمواد غير مملوكة له

المنشآت أو الأغراس التي يقيمها الأجنبي بمواد غير مملوكة له هي حالة نادرة الوقوع في الحياة العملية، فهي ليست إلا مزجا بين الحالتين السابقتين.

نص المشرع الجزائري على هذه الحالة في المادة 790 من التقنين المدني الجزائري: " إذا أقام أجنبي منشآت بمواد مملوكة لغيره فليس لمالك المواد أن يطلب إستردادها و إنما يكون له أن يرجع بالتعويض على هذا الأجنبي كما له أن يرجع على مالك الأرض بما لا يزيد على ما هو باق في ذمته من قيمة تلك المنشآت " .

يتضح من خلال المادة وجود ثلاثة علاقات قانونية ينبغي الفصل فيها،(الفرع الأول) و كذلك هناك إجراءات الشهر للبناء الملتصق(الفرع الثاني).

الفرع الأول

العلاقات المترتبة على إقامة اجنبي منشآت على أرض الغير

تفترض هذه الحالة الأخيرة أن الباني قد أقام بناؤه أو أغراسه في أرض الغير و بمواد مملوكة لشخص ثالث، أي شخص غير الباني و غير صاحب الأرض، فصارت لنا ثلاث علاقات قانونية و هي : علاقة صاحب الأرض بمقيم المنشآت،علاقة صاحب المواد بصاحب المنشآت علاقة صاحب المواد بصاحب الأرض.

(1) - عروسي أمينة، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية، مرجع سابق، ص. 46.

أولا :علاقة صاحب الأرض بمقيم المنشآت :

هذه العلاقة قدمناها كصورة ثانية في الالتصاق الصناعي، فالباني إما أن يكون حسن النية أو سيئ النية.

-إذا كان الباني سيئ النية، كان لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة و إعادة الأرض إلى أهلها مع التعويض، و عندما يزيل الباني المواد من الأرض يجوز أن يستردها صاحبها منه، و إذا لم يطلب صاحب الأرض الإزالة، تملك المنشآت بالالتصاق، ووجب عليه أن يدفع للباني أقل القيمتين، قيمة المنشآت مستحقة الإزالة و قيمة ما زاد في الأرض بسبب المنشآت.

في حدود هذا التعويض يستطيع صاحب المواد أن يرجع بدعوى غير مباشرة على صاحب الأرض التقاضي ما يستحقه من التعويض قبل الباني⁽¹⁾.

- أما إذا كان الباني حسن النية فإن مالك الأرض لا يستطيع طلب الإزالة و إنما يمتلكها بأقل القيمتين، قيمة المواد و أجره العمل أو قيمة ما زاد في ثمن الأرض، و إذا كان في إلتزام صاحب الأرض بتعويض الباني إرهابا له، كان له أن يملك الأرض للباني في نظير تعويض عادل، و هذا ما جاءت به المواد 785 و 786 من التقنين المدني الجزائري.

ثانيا : علاقة صاحب المواد بصاحب المنشآت :

في هذه العلاقة المواد التي استخدمها الباني في إقامة المنشآت تعد منقولا، و إذا توفر لدى الباني السبب الصحيح و حسن النية فإنه يمتلكها بمقتضى قاعدة الحيابة، فصاحب المواد لا يمكن أن يطلب استردادها حتى لو كان ممكنا نزعها دون أن يترتب على ذلك ضرر جسيم بالمنشآت، و مرجع ذلك هو تعلق حق شخص ثالث وهو صاحب الأرض بهذه المواد، و لكن يرفع هذا الحرمان إذا أزيلت المنشآت، إما بناء على طلب صاحب الأرض و إما بناء على طلب مقيمها، فيكون لصاحب المواد حينئذ استردادها، كما له حق الرجوع عليه بالتعويض إذا أصابه ضرر و في حالة ما إذا تملك صاحب الأرض المنشآت بحكم الالتصاق، فيكون

(1) - السنهوري عبد الرزاق أحمد، أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص. 421 - 422.

لصاحب المواد أن يرجع على مقيم المنشآت بالتعويض بسبب ما أصابه من ضرر، و أيضا يرجع بقيمة المواد وقت إقامة المنشآت (1).

ثالثا : علاقة صاحب المواد بصاحب الأرض :

الأصل أنه لا توجد علاقة مباشرة بين صاحب المواد و صاحب الأرض (2)، فإذا تملك صاحب الأرض المواد بالاتصاق، فهو مسؤول نحو الباني بالتعويض، ولما كان صاحب الأرض مدين للباني، و كان الباني مدين بدوره لصاحب المواد، فإنه يجوز لصاحب المواد أن يرجع على صاحب الأرض بدعوة غير مباشرة باعتباره دائئا لدائنه (3).

حماية لصاحب المواد من خطر مزاحمة دائن مقيم المنشآت منح له المشرع عند الرجوع على صاحب الأرض عن طريق الدعوة غير المباشرة، جعل لصاحب المواد دعوى غير مباشرة قبل صاحب الأرض و لكن في حدود الباقي في ذمة صاحب الأرض لمقيم المنشآت.

لذلك يكون من مصلحة مالك المواد المسارعة بإنذار صاحب الأرض بعدم الوفاء بالمستحق إلى صاحب المنشآت، و إذا خالف هذا الحكم برغم إنذاره، فعليه الوفاء مرة ثانية بالباقي في ذمته إلى صاحب المواد، أما إذا لم يقيم صاحب المواد بإنذار صاحب الأرض و قام هذا الأخير بالوفاء بما بقي في ذمته إلى صاحب المنشآت، فإنه يبرأ قبل صاحب المواد (4).

الفرع الثاني :

إجراءات الشهر للبناء الملتصق

تختلف أحكام انتقال الملكية العقارية عن طريق الاتصاق بحسب طالب الشهر لتلك الحقوق.

(1) - أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها و مصادرها، مرجع سابق، ص. 182 - 183.

(2) - كيرة حسن، الحقوق العينية الأصلية أحكامها و مصادرها، مرجع سابق، ص. 423.

(3) - السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص. 323.

(4) - أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية ، مرجع سابق، ص. 182.

نميز بين حالتين، شهر صاحب الأرض للبناء الملتصق بأرضه و مبادرة الباني إلى شهر البناء الذي أقامه على أرض الغير.

أولا : شهر صاحب الأرض للبناء الملتصق بأرضه

نميز بين فرضين، حالة ما إذا كان مالك الأرض يملك سندا رسميا ومشهرا يثبت ملكيته للأرض المقام عليها البناء، و حالة ما إذا لم يكن في حوزة صاحب الأرض أي سند يثبت ملكيته للأرض.

-صاحب الأرض يملك سندا رسميا ومشهرا يثبت ملكيته للأرض المقام عليها البناء :

إذا كان لصاحب الأرض سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية يثبت ملكيته للأرض، فإنه يمكن له أن يبادر إلى إجراءات الشهر للبناء الذي أقامه على ملكيته، و علاوة على ذلك يستفيد مالك الأرض من القرينة القانونية التي تقضي بأن مالك الأرض يملك ما فوقها و ما تحتها.

يجب على صاحب الأرض أن يقوم بشهر البناء الملتصق، لأن الالتصاق يحدث تغييرا في الوحدة العقارية، الأمر الذي يستوجب ذكره في البطاقة العقارية ضمن الجدول المخصص لذلك مع إحداث بطاقة عقارية جديدة تخص الوحدة العقارية الجديدة التي نتجت عن التغيير في حدود الوحدة العقارية القديمة التي وقع عليها الالتصاق

-صاحب الأرض لا يملك سندا يثبت ملكيته : تنص المادة 324 مكرر من التقنين

المدني الجزائري : "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية...في شكل رسمي..."، و عليه إذا لم يكن في حوزته سند رسمي يثبت ملكيته للأرض المقامة عليها البناء فإنه لا يستطيع القيام بالشهر للبناء الملتصق ذلك لان ملكيته للأرض في حد ذاتها غير ثابتة (1).

(1) - جرورو آسيا، المباني المقامة على أرض الغير في القانون المدني الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستير في الحقوق عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن خدة يوسف، جامعة الجزائر، 1987 ، ص.ص.52-53.

ثانيا: شهر الباني للبناء الذي أقامه على أرض الغير

نميز بين عنصرين، صاحب الأرض لا يملك الأرض و إما أن يكون الباني قد كسب ملكية الأرض بالحيازة.

-صاحب البناء لا يملك الأرض المقام عليها البناء : إذا كانت الأرض المقام عليها البناء غير مملوكة قانونا لصاحبها، فلا يمكن للباني أن يشهر البناء الذي أقامه على أساس أن المادة 88 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، لا تجيز القيام بإجراء الشهر في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق (1).

- كسب الباني ملكية الأرض بالحيازة إذا توفرت شروطها : إذا استوفى صاحب المنشآت شروط الحيازة، فإنه يملك الأرض و البناء المقام عليها، فالباني في أحكام الالتصاق هو مجرد حائز و غير مالك للأرض، و بالتالي إذا توفرت فيه شروط الحيازة فإنه يبادر إلى شهر ملكيته للأرض و البناء المقام عليها(2).

(1)- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص.149.

(2)- جرورو آسيا، المباني المقامة على أرض الغير في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص.53.

خاتمة:

وجد الالتصاق كسب من أسباب الملكية ليحل النزاع بين مالك الشيء الأصلي و مالك الشيء التابع، و هذا لتعذر الفصل بين الشيئين المملوكين لشخصين مختلفين دون تلف، فبترتب على هذا الاتحاد امتلاك مالك الشيء الأصلي الشيء التابع على أن يعرضه لفقدته لملكه، من خلال ما تقدم يتبين أنه لا يوجد خلاف حول تعريف الالتصاق، فالخلاف ثار حول تكييف الملكية الناشئة عنه، إذ يذهب بعض الفقهاء إلى القول أنه لا يكسب ملكية جديدة على هذا الشيء الفرعي، و البعض الآخر يرى أنه سببا لكسب الملكية وهو ما صرح به المشرع الجزائري في التقنين المدني حيث عالج الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية.

ضمن المشرع قرينة بسيطة مفادها أن كل ما على الأرض أو تحتها من منشآت و أغراس ملكا لصاحب الأرض، فالالتصاق هنا يعد سندا للملكية وبذلك لا يكلف صاحب الأرض بإقامة الدليل على أن هذه المنشآت التي أقامها مملوكة له ولا يكلف بإستقاء إجراءات الشهر متى كانت الأرض مشهورة حيث أن الملكية تشمل ما يتبع الأرض و بالتالي تكون المنشآت ملكا لمن يملك الأرض، كما أجاز للأجنبي أن يقيم الدليل على أنه هو الذي أقام هذه المنشآت على نفقته، فإذا نجح في ذلك تملك صاحب الأرض المنشآت بالالتصاق مقابل تعويض يدفع لصاحبها.

استهل المشرع الجزائري بالالتصاق الطبيعي بالعقار، حيث جعل الزيادة التي تكون في حالة تراكم الطمي الذي يجلبه النهر هي الحالة الوحيدة التي يملك فيها أصحاب هذه الأرض الزيادة بالالتصاق، أما الزيادة التي تكون بسبب طرح النهر أو نتيجة مياه البحر فتكون ملكا للدولة.

ثم تطرق إلى الالتصاق الصناعي بالعقار حيث نص على ثلاث حالات و هي :

- أن يكون صاحب الأرض هو الباني بأدوات و مواد غيره.
- أن يكون صاحب المواد هو الباني في أرض غيره.

- أن يكون الباني قد بنى في أرض غيره و بمواد مملوكة لغيره.

أعطى لصاحب الأرض حق اكتساب ما يقام عليها من مباني و أغراس في بعض الحالات نظير تعويض عادل ، فهذا الأخير يرجع تقديره إلى النية، فإذا كان الباني سيء النية فإن القانون تشدد في معاملته ومنح لصاحب الأرض الحق في طلب إزالة المنشآت وأعطاه الخيار إن استبقاها بين أن يدفع قيمة المنشآت مستحقة الإزالة أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب إقامة المنشآت.

أما إذا كان حسن النية فالقانون يعامله معاملة متميزة عن سيء النية، فيحق لصاحب البناء أن يطلب نزعها من الأرض، و لكن لا يحق لصاحب الأرض أن يطلب إزالة المنشآت التي أقامها الباني حسن النية .

استثناء على قواعد الالتصاق أجاز القاضي إجبار الجار الملاصق على التنازل على جزء صغير من أرضه مقابل تعويض عادل ،كما نص على أن المنشآت الصغيرة كالأكشاك و الحوانيت و المأوى المقامة على أرض الغير تكون ملكا لمن أقامها.

لم يوفق المشرع الجزائري في ترتيبه لمواد الالتصاق الصناعي، كان أولى أن يجعل ترتيب المادة 790 مباشرة بعد المادة 787 وتكون تحت رقم 788 لينتهي من صور الالتصاق الصناعي بالعقار، ثم تأتي بعد ذلك المادتين 788 و789 على التوالي تحت رقم 789 و 790 لأنهما استثناء من تطبيق قواعد الالتصاق الصناعي بالعقار .

أمام قصور و عجز أحكام الشريعة العامة في تنظيم أحكام الالتصاق استعان المشرع بقوانين خاصة التي جاءت متفرعة حيث يصعب الإمام بها.

قائمة المراجع

أولا : الكتب

- 1-أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها و مصادرها ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية، مصر،2007.
- 2-الأهواني حسام الدين ،الحقوق العينية الأصلية،أسباب كسب الملكية ، دار أبو المجد مصر، 1993.
- 3-البدراوي عبد المنعم ،القانون الروماني،الجزء الأول، مطبعة جامعة فؤاد الأول بغداد 1994.
- 4-بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 5-الجمال مصطفى محمد ، نظام الملكية، منشأة توزيع المعارف الإسكندرية، مصر، د ن.
- 6-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ،الجزائر،2000.
- 7-حمدي باشا عمر حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ،الجزائر،2004.
- 8-خيال محمود، الحقوق العينية الأصلية، دون دار النشر، مصر،1992.
- 9-زروقي ليلى- حمدي باشا عمر ،المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2007.
- 10-سعد نبيل إبراهيم، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها و مصادرها ، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، مصر، 2006.

11-السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني ،أسباب كسب الملكية الطبعة الثالثة، الجزء التاسع ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان 2000.

12- شحاتة شفيق ، شرح القانون المدني الجديد في الاموال ،الجزء الأول، المطبعة العالمية، مصر، 1951.

13-الصدده عبد المنعم فرج، الحقوق العينية الأصلية، دراسة القانون اللبناني و القانون المصري، دار النهضة العربية، بيروت، 1978.

14-طلبة أنور، الوسيط في القانون المدني ، الجزء الخامس، دون دار النشر، مصر، د ت ن .

15- طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الخاصة ، دار هومة للطباعة و التوزيع ، الجزائر، 2010 .

16-عبد البارئ رضا عبد الحليم عبد المجيد ، الوجيز في الملكية و الحقوق العينية التبعية ، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، مصر، د ت ن.

17-العبيدي علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية-الحقوق العينية التبعية، الطبعة الرابعة، دار الثقافة للنشر و التوزيع عمان،2005.

18-العبيدي علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية، الطبعة الثامنة دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2011.

19-غني حسون طه- محمد طه البشير،الحقوق العينية الأصلية-الحقوق العينية التبعية،الجزء الأول، دون دار النشر، العراق ، د ت ن.

20-قاسم محمد حسن، موجز الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية الإسكندرية، مصر،2006.

21-قصي سلمان، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، منشورات جامعة جيهان الخاصة
أربيل كردستان ، العراق، 2011.

22-كيرة حسن، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها و مصادرها ، الطبعة الرابعة ، منشأة
المعارف الإسكندرية، مصر، 1995.

23-منصور محمد حسن، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها و مصادرها ، دار الجامعية
مصر، 2000.

24-النشار جمال خليل ،الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي و
القانون المدني، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية ،مصر، 2001 .

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية -

1-رحايمية عماد الدين، الوسائل القانون لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع
الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، عقود ومسؤولية
، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو
. 2014 .

2- جرورو آسيا، المباني المقامة على أرض الغير في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل
شهادة الماجستير في الحقوق، عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن خدة
يوسف، جامعة الجزائر، 2004.

3 -زواوي فريدة ، الحيابة كسبب من أسباب كسب الملكية في القانون المدني الجزائري
مذكرة لنيل شهادة الماجستير، عقود و مسؤولية ، كلية الحقوق بن
خدة يوسف، جامعة الجزائر، 1987.

4- عروسي أمينة، لالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، قانون عقاري، كلية الحقوق ، جامعة الدكتور يحي فارس المدية،2013 .

5- محمدي سليمان كسب الملكية بسبب الوفاة ،الميراث و الوصية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن خدة يوسف جامعة الجزائر ، 1988.

6- مروان صارة، قوداني ديهية، الشفعة سبب لكسب الملكية في القانون المدني الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق و العلوم السياسية ، القانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، 2013 .

7- أورحمون نورة ،إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية ،كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، 2012.

ثالثا:النصوص القانونية :

أ- الدستور: مرسوم رئاسي رقم 96- 438 مؤرخ في 7 سبتمبر 1996، يتضمن المصادقة على دستور 1996، ج ر عدد 76 صادر في 8 ديسمبر 1996 (معدل و متم).

ب_النصوص التشريعية :

1- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن قانون مدني ، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975 (معدل و متم) .

- 2- أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 صادر في 18 نوفمبر 1975.
- 3- قانون رقم 83-17 مؤرخ في 16 جويلية 1983، يتضمن قانون المياه ، ج ر عدد 30 صادر في 19 جويلية 1983.
- 4- قانون رقم 84-11، مؤرخ في 9 جوان 1984، يتضمن قانون الأسرة ، ج ر عدد 24 صادر بتاريخ 12 جوان 1984 (معدل و متمم).
- 5- قانون 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52 صادر في 02 ديسمبر 1990 (معدل و متمم).
- 6- قانون 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج ر عدد 21 صادر في 08 ماي 1991.
- 7- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر عدد 21 صادر في 23 أبريل 2008 .

ج- النصوص التنظيمية :

- 1- مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 صادر في 13 أبريل 1976.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يظبط كفايات ذلك، ج ر عدد 60 صادر في 24 نوفمبر 1991.

رابعا- الإجتهاد القضائي :

- 1- قرار رقم 56099، صادر عن المحكمة العليا، مجلة قضائية، عدد 02، سنة 1993.

خامسا - المواقع الإلكترونية :

1-www.startimes.com/f.aspx?T=16501600.pdf consulté le 01-03-2015.

2-www.legifrance.gouv.fr consulté le 25-08-2015.

	:
01	مقدمة:
03	:
04	المبحث الأول: مفهوم الالتصاق و تكيف الملكية الناشئة عنه
04	المطلب الأول: تعريف الالتصاق وتمييزه عن ما يشابهه
05	الفرع الأول: تعريف الالتصاق
07	الفرع الثاني: تمييز الالتصاق عما يشابهه
14	المطلب الثاني: التكيف القانوني للملكية الناشئة عن الالتصاق
14	الفرع الأول: الالتصاق لا يعد سببا جديدا لكسب الملكية
17	الفرع الثاني: الالتصاق يعد سببا جديدا لكسب الملكية
20	المبحث الثاني : شروط وأنواع الالتصاق
21	المطلب الأول :شروط الالتصاق
21	الفرع الأول: وجود شيئان ماديان متميزان أحدهما عن الآخر
23	الفرع الثاني: وجود شيئان مملوكين لمالكين مختلفين
24	الفرع الثالث: وجود اتحاد قد تم دون اتفاق بين المالكين

25	الفرع الرابع : اتحاد الشيطان اتحادا يصعب الفصل بينهما دون تلف
27	المطلب الثاني: أنواع الالتصاق
27	الفرع الأول: التصاق عقار بعقار
30	الفرع الثاني: التصاق منقول بعقار
31	الفرع الثالث: التصاق منقول بمنقول
35	:
36	المبحث الأول: الالتصاق الطبيعي بالعقار
36	المطلب الأول: بفعل مياه النهر
37	الفرع الأول: طمي النهر
41	الفرع الثاني: طرح النهر وأكله
46	المطلب الثاني: بفعل مياه البحر
47	الفرع الأول: الأراضي التي ينكشف عنها البحر
49	الفرع الثاني: بفعل المياه الراكدة
52	المبحث الثاني: الالتصاق الصناعي بالعقار
53	المطلب الأول: المنشآت التي يقيمها صاحب الأرض بمواد مملوك للغير

54	الفرع الأول: نزع المواد دون أن يلحق المنشآت ضرر جسيم
56	الفرع الثاني: نزع المواد يترب ضرر جسيم يلحق بالمنشآت
58	المطلب الثاني: إقامة صاحب المواد المنشآت في أرض مملوكة لغيره
58	الفرع الأول: حكم الالتصاق في حالة البناء أو الغراس على أرض الغير مع التمييز بين سوء النية وحسنها
62	الفرع الثاني : نطاق تطبيق أحكام الالتصاق في حالة إقامة منشآت في أرض الغير
69	المطلب الثالث : إقامة أجنبي للمنشآت أو أغراس بمواد غير مملوكة له
69	الفرع الاول : العلاقات المترتبة على اقامة اجنبي منشآت على أرض الغير
71	الفرع الثاني : إجراءات الشهر للبناء الملتصق
74	خاتمة:
76	قائمة المراجع:
81	الفهرس: