

جامعة مولود معمري - تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

## اكتساب الملكية عن طريق الالتصاق في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص  
تخصص : القانون العقاري

إشراف الأستاذ:  
زفان نبيل

من إعداد الطالبتين:  
مالك فاطمة زهرة  
سوفي صارة

لجنة المناقشة:

- أ/أيت ساحد كاهنة، أستاذة محاضرة(ب)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسا
- أ/ زفان نبيل، أستاذ مساعد (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....مشرفا ومقررا
- أ/دعموش فاطمة الزهراء، أستاذة مساعدة(أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2016/10/05

# كلمة شكر

نشكر الله سبحانه وتعالى الذي أمدنا بالقوة والصبر طيلة إعدادنا لهذه  
المذكرة.

ونرفع أخلص آيات شكرنا وامتناننا إلى الأستاذ "نبيل زقان"

تحية محبة وعرافان بالجميل

جزاه الله خيرا

كما نتقدم بالشكر لأعضاء لجنة المناقشة لتكرمهم بقراءة هذه المذكرة وإبداء

ملاحظاتهم فيها أثناء المناقشة

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى كل من مد لنا يد العون وساعدنا في انجاز

هذا العمل المتواضع.

# إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى روحكما الطاهرة التي سكنت فؤادي، أنتما دائما معي  
حتى إن غبتما، جدي وأختي رحمكما الله وأسكنكما فسيح جناته  
إلى أصل وجودي وسر نجاحي إلى من حملتني في أحشائها كما تحمل الملائكة  
عرش الرحمن وغمرتني بجناحها وإلى التي جعلت الجنة تحت أقدامها، إلى من بكت  
معني لكل فراق وسالت دموعها على كل لقاء، وعلى كلماتها تسلفت العالم دون  
عناء... أمني الغالية

إلى من وقف معني في أحلى أوقات حياتي ورباني على معاني التقوى والصبر  
والإيمان، أبي العزيز حفظهما الله وأطال في عمرهما  
إلى إخوتي "عمر" و"أمين" حفظهما الله  
إلى جميع أساتذتي الأفاضل الذين أخذوا بيدي خلال المسار الجامعي...  
إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي المتواضعة...

فاطمة زهرة

# إهداء

أهدي هذا العمل إلى معلمي ومثلي الأعلى في الحياة، والدي الحبيب  
من غرست في نفسي مخافة الله في السر والعلن، وحببت إلى قلبي العلم والفضيلة  
والإيمان، واجتهدت في تربيتي، أمي الغالية  
إلى أخواتي الغاليات: وسيلة، مايسة، وغانية  
إلى جدتي الغالية أطال الله في عمرها ورزقها سعادة الدنيا والآخرة...  
إلى جميع أفراد عائلتي الكريمة صغيرا وكبيرا...  
إلى جميع أساتذتي الأفاضل الذين أخذوا بيدي خلال المسار الجامعي...  
إلى جميع الأصدقاء والأحبة حيثما كانوا  
إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي المتواضعة...

صارة

## قائمة أهم المختصرات

- د.س.ن.: دون سنة النشر.  
د.ط.: دون طبعة.  
د.د.ن.: دون دار النشر.  
ط.: طبعة.  
ص.: صفحة.  
ج.ر.: جريدة رسمية.  
ت.م.ج.: التقنين المدني الجزائري.  
ق.أ.ج.: قانون الأسرة الجزائري.

# مقدمة

يرتبط الإنسان بالأرض ارتباطاً وثيقاً، إذ لا يتصور فصل أحدهما عن الآخر، فعليه سيره ومنها أكله وفيها استقراره، وما البحث عن قطعة من هذه الأرض من طرف الأفراد إلا لتوفير ضرورات الحياة ووسائل العيش الكاملة، خاصة منذ أن أدرك قيمة العقار كثروة نفيسة ومصدر للرزق لا مثيل له، ولما كان العقار الثروة الأساسية فقد نص عليه المشرع الجزائري في المادة 683 ت.م.ج بأنه: **كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول...**<sup>(1)</sup>

وبما أن الإنسان طواق للتملك، فحق الملكية لا ينشأ له من تلقاء نفسه، أي أن الشخص لا يصبح مالكا دون أن يكون هناك سببا يكسبه الملكية.

هذا ما جعل الحقوق العينية تكتسب مكانة هامة في الدراسات القانونية، خاصة منها الحقوق العينية الأصلية التي أوردها المشرع الجزائري في الكتاب الثالث من التقنين المدني في المواد 674 إلى 881 ت.م.ج، فبالنسبة للمشرع الجزائري قد ذكر أسباب كسب الملكية وحصرها وفق الترتيب التالي:

الاستيلاء والتركة، الوصية، الالتصاق بالعقار، عقد الملكية، الشفعة، الحيازة، وهي الأسباب المتصور أن يمتلك الشخص بمقتضاها ملكية معترف بها قانوناً، ومن بين الطرق التي أوردها المشرع الجزائري والمؤدية لكسب الملكية العقارية نجد الالتصاق الذي يعتبر موضوع بحثنا وهو اندماج شيآن مملوكان لشخصين مختلفين إما عن طريق الطبيعة أو بفعل الإنسان، بحيث يتعذر الفصل بينهما دون إحداث تلف في إحداهما والتي تعد من بين إحدى الوقائع المادية حيث تناول المشرع الجزائري الالتصاق العقاري في المواد 778 إلى 791 فبإدائه كان بالالتصاق الطبيعي بالعقار، ثم انتقل الى الالتصاق الصناعي بذكره في ثلاثة عشر (13) مادة أما فيما يخص الالتصاق بالمنقول فخصت له مادة واحدة فقط، كما أنه أورد الالتصاق في المادتين 25 و 31 من المرسوم 63/76 وبما أن الالتصاق يحدث بين عقارين أو بين عقار ومنقول لمالكين مختلفين فبالتالي يعتبر من الأسباب المنشأة للملكية أي أن الملكية التي يكتسبها المالك الأصلي هي ملكية جديدة مستقلة تماماً عن الملكية القديمة

<sup>1</sup>- الامر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني معدل ومتمم، ج.ر. عدد 78 لسنة 1978 الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975

وبكونه كثير الوقوع في الحياة العملية ورغم ما يترتب عليه من منازعات شتى، ونظرا للأهمية البالغة سواء كانت اقتصادية، اقتصادية أو اجتماعية أو قانونية أعطى لها حماية خاصة لتمكين الأفراد من التصرف في ممتلكاتهم، مما حفزنا الى الاهتمام بهذا الموضوع والبحث فيه من خلال الإشكالية التالية:

### **كيف نظم المشرع الجزائري أحكام الالتصاق باعتباره واقعة مادية مكسبة للملكية؟**

للإجابة عن هذه الإشكالية، ارتأينا تقسيم بحثنا الى فصلين، نتطرق في الفصل الأول الى أحكام الالتصاق كسبب من أسباب اكتساب الملكية، أما الفصل الثاني فخصصناه لبيان أنواع الالتصاق، وكل فصل قسمناه بدوره الى مبحثين.

الفصل الأول

أحكام الالتصاق

يعد موضوع الالتصاق وسيلة من الوسائل التي تؤدي إلى اكتساب الملكية، حيث أن تلاحم شيئين مملوكين لمالكين مختلفين، وتعذر الفصل بينهما سواءً قد تم ذلك بفعل الطبيعة أو تدخل الإنسان وفرض ذلك الأمر، فإذا لم تؤدي عملية الفصل إلى إحداث أي تلف فكلا الشئيين يُرجع إلى مالكة الأصلي، كما أنه قد يستفرد أحد المالكين بالشيء نظرًا لاتفاق مسبق قد تم بين المالكين، يكون إما بتعويض مادي أو تبادل أرض بأرض لها نفس القيمة أو قد يكون تنازل عنها له فقط، غير أنه لا تسري الرياح دائما بما تشتهي السفن فإذا تم الالتصاق بين شيئين وتعذر الفصل بينهما، فإنه يتمسك كل واحد منهما بحقه فيرتب نزاعات، بحيث يرى كل طرف أن له الحق في التملك وللتطرق أكثر لموضوع الالتصاق نحدد مفهومه وشروطه (المبحث الأول) وتمييزه عن غيره من المفاهيم المشابهة له وطبيعته القانونية (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### مفهوم الالتصاق

نظم المشرع الجزائري الالتصاق بنصوص خاصة في القسم الثالث من الفصل الثاني من الباب الأول من التقنين المدني تحت عنوان: طرق اكتساب الملكية، وخصص له المواد من 778 إلى 791 منه.

وللوقوف أكثر على موضوع الالتصاق، علينا تحديد تعريفه أولاً (المطلب الأول)، ثم تمييزه ثانياً (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### تعريف الالتصاق

تبعاً لتطور الأزمنة لم يتغير حق الملكية، فمن تملك أرضاً مثلاً له الحق في أن يأخذ ما يعلو سطحها كالثمار إذا تم زرعها، أو ما يوجد في باطنها لكن لظروف خارجة عن المألوف قد يتم اندماج عقارين أو ملكيتين عقاريتين إما طبيعياً أو صناعياً، وهذا ما يُسمى بالالتصاق.

ولابد من التطرق إلى تعريف الالتصاق في كل من الفقه (الفرع الأول) والقانون (الفرع الثاني).

## الفرع الأوّل

### من حيث الفقه

بالرجوع للفقه نجد أن هناك العديد من التعاريف التي أعطيت للالتصاق، ونذكر من بينها: «الالتصاق هو اندماج أو اتحاد شيئين متميزين أحدهما عن الآخر ومملوكين لمالكين مختلفين دون الاتفاق بينهما على هذا الاندماج»<sup>(1)</sup>.

وعرّفه البعض الآخر على أنه: «يُقصد بالاتصال كسب من أسباب كسب الملكية اندماج شيئين أو أكثر اندماجًا يتعذر معه الفصل بينهما دون تلف»<sup>(2)</sup>.

ويعرفه آخرون بأنه: «اندماج شيئين متميزين أحدهما عن الآخر، مملوكين لشخصين مختلفين على نحو يتعذر معه الفصل بينهما دون تلف ودون أن يوجد اتفاق على هذا الاندماج، ويترتب على هذا الاندماج أن يمتلك مالك أحد الشيين الشيء الآخر بقوة القانون أو بحكم القاضي»<sup>(3)</sup>.

ويُعتبر «الالتصاق طريقًا لاكتساب الملكية العقارية عندما يتحد شيء مملوك لشخص معين بشيء مملوك لشخص آخر بصفة تبعية، وطبقًا لقاعدة الفرع يتبع الأصل فإن ملكية الشيء الفرعي تكون لمالك الشيء الذي التصق به»<sup>(4)</sup>.

أما حسب منظور فقهاء الشريعة الإسلامية فلم يتم تعريف الالتصاق بهذه التسمية كسب من أسباب كسب الملكية، غير أنهم تطرقوا إلى حلول عملية عادلة فيما يخص مسائل التصاق أموال الناس ببعضها، سواءً كان ذلك بفعل الطبيعة أم بفعل الإنسان، كون

1- الشواربي عبد الحميد، الحقوق العينية الأصلية، "الفقه، القضاء، صيغ العقود والدعاوى"، الكتاب الثامن، دار المعارف، الإسكندرية، مصر، د.س.ن، ص 771.

2- عبيدات يوسف محمد، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، ط1، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 2011، ص124.

3- علي هادي لعبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، "الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية، حق الملكية، الحقوق المنفردة عن حق الملكية"، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011، ص84.

4- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2000، ص37.

الحلول الموضوعية قد راعت مصلحة الطرفين وسعت لحماية كل منهما، حيث عالجت المشاكل المترتبة بين مالك الشيء الأصلي وبين مالك الشيء التابع وذلك بإتباع جملة من المبادئ وهي عدم أكل أموال الناس بالباطل، واحترام مال المالكين والحرص على عدم إتلافه، وأخيرا أعمال قاعدة "لا ضرر ولا ضرار" بمعنى وجوب إزالة الضرر<sup>(1)</sup>.

حيث أنهم لم يُخصّصوا إطاراً للالتصاق أو باباً خاصاً به بل أدخلوه في باب الغصب.

## الفرع الثاني

### من حيث القانون

#### أولاً-التشريعات العربية

وقد اختلفت التسميات التي أخذت بها التشريعات العربية المختلفة، فالمشعر المصري مثله مثل المشعر الجزائري أخذ بمصطلح الالتصاق في المواد 918 إلى 931 تقنين مدني مصري، وكذلك التقنين المدني الكويتي في المادة 880 منه، والتقنين المدني الليبي في المادة 992 منه، كما أن هناك من التقنينات المدنية العربية التي ورد فيها بدل الالتصاق تسمية الاتصال، وهو يؤدي تقريبا المعنى نفسه، من ذلك في المادة 1131 تقنين مدني أردني، والمادة 1262 تقنين مدني إماراتي، في حين أن المشعر اللبناني انفرد بتسمية الإلحاق وذلك في المادة 206 من قانون الملكية العقارية اللبناني، هذا الاختلاف في التسمية راجع إلى الاختلاف في الزاوية التي ينظر منها كل فريق لواقعة الالتصاق، حيث أن من أخذوا بتسمية الالتصاق والاتصال ينظرون إلى الواقعة المادية المنشئة للتغيرات في الأوضاع القائمة، أما الذين أخذوا بتسمية الإلحاق فقد تطلعوا إلى الأثر المترتب بعد تمام واقعة الالتصاق.

1- النشار جمال خليل، الالتصاق كسب من أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2011، ص ص 4-5.

## ثانيا-التشريعات الأجنبية

المشعر الفرنسي أورد تعريفاً له في المادة 546 من التقنين المدني الفرنسي<sup>(1)</sup> التي جاء فيها ما يلي: « مالك الشيء سواء كان عقاراً أو منقولاً يعطيه الحق في كل ما يحتويه الشيء وما يلحق به سواءً طبيعياً أو اصطناعياً وهذا ما يسمى بحق الإلحاق».

## ثالثاً- التشريع الجزائري

اختار المشعر الجزائري تسمية الالتصاق وأوردها في ت.م.ج في القسم الثالث منه، في المواد من 778 إلى 791 تحت عنوان "الالتصاق بالعقار".

إلا أن المشعر الجزائري اكتفى بالنص على الالتصاق دون إعطاء تعريف له.

من خلال ما سبق يمكن تعريف الالتصاق على أنه اندماج شيئين لمالكين مختلفين دون الموافقة المسبقة بينهما على حالة الفصل بينهما دون إلحاق أي ضرر.

## المطلب الثاني

## تميز الالتصاق عن غيره من المفاهيم المشابهة له

أورد المشعر الجزائري الأسباب المؤدية لكسب الملكية في ت.م.ج، بحيث يتم نقل الملكية العقارية والحقوق العينية الأصلية فيما بين الأحياء: بالاستيلاء أو الالتصاق أو العقد أو الشفعة أو الحيازة.

ويتم بالهبة حسب ق.أ.ج، كما أنها تنتقل بسبب الوفاة عن طريق التركة والوصية.

سننظر للتمييز بين كل من الالتصاق والاستيلاء (الفرع الأول) والالتصاق والعقد (الفرع الثاني)، والالتصاق والشفعة (الفرع الثالث) والالتصاق والحيازة (الفرع الرابع) والالتصاق والهبة (الفرع الخامس) وأخيراً الالتصاق والميراث والوصية (الفرع السادس).

<sup>1</sup> - L'article 546 de la loi du 17/01/1804, promulguée le 06/02/1804, portant code civil français, stipule que: « 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 ».

## الفرع الأول

### الالتصاق والاستيلاء

يقصد بالاستيلاء حيازة الشيء الذي لا مالك له بنية تملكه، فهو طريقة منشئة أصلية، تكتسب بها ملكية الشيء ابتداء أي ينشأ حق الملكية على الشيء<sup>(1)</sup>، فهو منشئ للملكية وليس ناقلا لها<sup>(2)</sup>.

يعد الاستيلاء واقعة مختلطة، يندمج فيه العنصر المادي بالعنصر الإرادي، في حين نجد أن الالتصاق يواجه مالكا سابقا، كان يملك الأدوات او المواد التي التصقت بالأراضي سواء كان عقارا أو منقولاً<sup>(3)</sup>.

وقد نص أن المشرع الجزائري في المادة 773 من ت.م.ج على أنه: «يُعتبر ملك من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون على غير وارث أو الذين تُهمل تركتهم».

نلاحظ من خلال هذه المادة أنه كل ملك شاغر، إذا لم يكن مملوكا لأشخاص القانون العام أو القانون الخاص يعتبر ملكا من أملاك الدولة على خلاف الالتصاق الذي نجد فيه أن الأراضي المتكونة من طمي النهر تصبح ملكا لمالك الأراضي المجاورة لها، ويكون بذلك الالتصاق قد نقل الشيء من الملك العام للدولة إلى الملك الخاص لصاحب الأراضي المجاورة<sup>(4)</sup>.

## الفرع الثاني

### الالتصاق والعقد

عرف ت.م.ج العقد في المادة 54 كالتالي: «العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما».

1- محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 129.

2- قصي سلمان، مرجع سابق، ص 74.

3- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص ص 44-46.

4- السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 244.

فالعقد يعتبر تصرف قانوني صادر من جانبين<sup>(1)</sup> في حين أن الالتصاق يتم دون اتفاق المالكين على الدمج، كما أن العقد ينقل الملكية مع الاستخلاف، أي استخلاف المالك الجديد للمالك القديم، في حين الالتصاق باعتباره واقعة مادية فهو ينقل الملكية دون استخلاف، لأن المالك الجديد فيها لا يقوم بخلف المالك السابق، فهو لا يتقيد بالديون التي كانت عليه<sup>(2)</sup> والمادة 792 من ت.م.ج أشارت إلى انه: «تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف طبقاً للمادة 164...».

تختلف إجراءات نقل الملكية في العقد تختلف بحسب ما إذا كان عقارا أو منقولاً، فالمنقول ينتقل بمجرد إتمام العقد في قالب رسمي، أما العقار فالمادة 793 أقرت على أنه لا تنتقل ملكيته سواء فيما بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري<sup>(3)</sup>.

## الفرع الثالث

### الالتصاق والشفعة

**الشفعة لغة:** لفظ مأخوذ من الشفع وهو الضم<sup>(4)</sup> ومن هنا أخذت الشفعة معناها القانوني لكون صاحبها يشفع ماله بها فيضم مالا غيره.

**أما اصطلاحاً:** وهو حق تملك العقار المبيع من مشتريه بما قام عليه من الثمن والمؤن رضي أم أبي<sup>(5)</sup>.

1- السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص6.

2- أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص185.

3- تنص المادة 793 ت.م.ج على أنه: «لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، وإن إذا روعيت الإجراءات التي تنص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار».

4- السيد سابق، فقه السنة، الطبعة 21، مجلد 3، دار الفتح العربي، مصر، 1999، ص152.

5- لطرف عبد الوهاب، الشفعة في القانون المدني الجزائري، بحث مقدم لنيل درجة الماجستير في القانون المدني، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة بن عكنون، الجزائر، ص21.

ولقد تم ذكر الشفعة من المادة 794 إلى 807 من ت.م.ج فقد نص عليها المشرع في المادة 794 من ت.م.ج «الشفعة رخصة تجيز الحول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالي»، فتعرف الشفعة على أنها واقعة مركبة نظرا للتصرف الإرادي من جانب الشفيع بإعلان رغبته في الأخذ بها وهذا ما أكدته المادة 799 ت.م.ج التي تنص على ما يلي: «على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري...».

وأیضا لكونها تتألف من وقائع مادية وتصرف قانوني<sup>(1)</sup>.

في حين يعتبر الالتصاق اتحاد شيئين يتميز أحدهما عن الآخر ومملوكين لمالكين مختلفين دون اتفاق بينهما على هذا الاندماج<sup>(2)</sup>، وبالتالي يؤدي الالتصاق إلى كسب الملكية دون حاجة إلى إبداء الرغبة بالتملك فهو واقعة مادية أدت إلى عملية التصاق مالين ببعض على أن تكون الأرض التي تقام عليها المنشآت مشهورة حتى تنتقل إليها الملكية أي منشأة تقام عليها<sup>(3)</sup>.

ونجد أن الالتصاق يرد على حالتين: حالة التصاق منقول بعقار، إما التصاقا طبيعيا أو التصاقا صناعيا، وحالة التصاق منقول بمنقول على خلاف الشفعة التي ترد على العقارات دون المنقولات بموجبها يحل الشفيع محل المشتري في تملك العقار<sup>(4)</sup>.

والالتصاق لا يخلف المالك السابق في ملكيته لا خلافة عامة ولا خلافة خاصة<sup>(5)</sup> عكس الشفعة التي تقوم بنقل الملكية مع الخلافة أي استخلاف المالك الجديد للمالك القديم<sup>(6)</sup>.

1- دغيش أحمد، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، د.س.ن، ص ص 55-56.

2- قصي سلمان، مرجع سابق، ص 79.

3- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 56.

4- مروان صارة - قوادشي بيهية، الشفعة، كسب الملكية في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، تخصص القانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2013، ص 22.

5- السنهوري عبد الزراق، مرجع سابق، ص 9.

6- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص ص 46-47.

## الفرع الرابع

### الالتصاق والحيازة

نص المشرع الجزائري على الحيازة في المواد من 808 إلى 843 من ت.م.ج، ويمكن تعريف الحيازة بأنها: وضع مادي يسيطر به الحائز بنفسه أو بواسطة غيره سيطرة فعلية على عقار مملوك له أو لغيره تظهره بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني على هذا العقار أو الحق<sup>(1)</sup>.

وتقوم الحيازة باعتبارها سببا من أسباب كسب الملكية على عنصرين أو ركنين هما العنصر المادي والعنصر المعنوي<sup>(2)</sup>، و بالتالي فهو وضع اليد على مال معين بقصد تملكه<sup>3</sup> على خلاف الإلتصاق الذي نجد فيه ان مالك الشيء الاصلي ليس له نية تملك الشيء التابع

فالحيازة والالتصاق كل منهما يقوم بنقل الملكية دون استخلاف، فالمالك الجديد لا يخلف المالك السابق في ملكيته، لا خلافة عامة وخلافة خاصة، فإذا ملك الشيء مالك جديد، فإن ذلك يكون بانتقال الملكية من المالك القديم إلى المالك الجديد لا بانقضاء الملكية<sup>4</sup>.

## الفرع الخامس

### الالتصاق والهبة

جاء في المادة 202 فقرة 1 من ق.أ.ج: «الهبة تملك بلا عوض» والهبة هي عقد ما بين الحياء فلا بد من وجود إيجاب وقبول<sup>5</sup> وهذا ما أكدت عليه المادة 206 من القانون

<sup>1</sup>- بواليت ليندة -لهوم حوية، حيازة العقار وسيلة لاكتساب الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون خاص داخلي، جامعة مولود معمري، تيزي وزون 2013، ص15.

<sup>2</sup>- السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، صص 8-9.

<sup>3</sup>-قصي سليمان، مرجع سابق، ص102

<sup>4</sup>بواليت ليندة -لهوم حوية، مرجع سابق، ص13

<sup>5</sup>حمدي كمال، المواريث والهبة والوصية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1987، ص ص 147ء148

نفسه. «تتعقد الهبة بالإيجاب والقبول، ويتم الحيابة ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات»<sup>1</sup>.

وإذا اختل أحد القيود السابقة بطلت الهبة»

وتختلف عن الالتصاق في كونه يتم بعدم وجود اتفاق بين المالكين، وتعتبر الهبة من العقود التبرعية فالنزام الواهب لا يجب أن يقابله عوض فهي افتقار من جانب الواهب وإثراء من جانب الموهوب له<sup>(2)</sup>.

أما فيما يخص الالتصاق نجد انه عند ما يصبح مالك الشيء الأصلي هو مالك الشيء التابع يجب تعويض هذا الأخير عن فقدان ملكيته حتى لا يكون هناك إثراء على حسابه دون سبب<sup>(3)</sup>.

## الفرع السادس

### الميراث والوصية

الميراث هو انتقال الملكية من الميت إلى ورثته الأحياء سواء كان المتروك مالا عقارا أو منقولا، أو حقا من الحقوق الشرعية القابلة للانتقال بطريق الميراث<sup>(4)</sup>.

لم يعرف المشرع الجزائري التركة إنما نص على الحقوق المتعلقة بها في ق.أ.ج في المواد 126 إلى 183، كما أقرت المادتين 39 و62 فقرة 3 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري<sup>(5)</sup>، على أنه يجب على كل وارث إذا أراد التصرف

<sup>1</sup> القانون رقم 84-11، المؤرخ في 9 يونيو 1984، يتضمن قانون الأسرة الجزائري، المعدل والمتمم، ج.ر. عدد 24 لسنة 1984 الصادر بتاريخ 12 يونيو 1984

<sup>2</sup> كمال حمدي، مرجع سابق، ص 148.

<sup>3</sup> النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 63.

<sup>4</sup> بن شويخ الرشيد، الوصية والميراث في قانون الأسرة الجزائري، دراسة مقارنة لبعض التشريعات العربية، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 74.

<sup>5</sup> مرسوم رقم 63-76، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر. عدد 30 صادرة في 13 أبريل 1976.

استصدار الشهادة التوثيقية التي تقدم بعد الوفاة لإثبات انتقال الحق ليتم شهره في المحافظة العقارية.

أما الوصية فعرّفها المشرع الجزائري في المادة 184 من ق.أ.ج: «الوصية تمليك مضاف ما بعد الموت بطريق التبرع»<sup>(1)</sup>، فينطبق فعل الموصى على ما يوصى به من مال أو تصرف<sup>(2)</sup>.

من خلال هذين التعريفين نجد أن كلا من الميراث والوصية يتميزان عن الالتصاق في أن الميراث يقع على مجموعة من الأموال في حين أن الالتصاق يسري على مال معين<sup>(3)</sup>. أما الوصية كونها تصدر من جانب واحد وتعد أيضا من التصرفات الصادرة بعد الموت<sup>(4)</sup>، فتعتبر تصرفا قانونيا ينجم عنه انتقال الشيء الموصى به إلى الشيء الموصى له.

في حين أن الالتصاق الاتحاد الواقع بين الشئيين المتميزين، هو الذي يكسب صاحب ملكية الشيء الأصلي ملكية الشيء الفرعي هذا التلاحم المادي يعد واقعة مادية. فالميراث والوصية يعدان من أسباب كسب الملكية عن طريق الوفاة ويعتبران من أسباب الخلافة في الملكية<sup>(5)</sup> أي استخلاف المالك الجديد للمالك القديم عكس الالتصاق الذي يُعتبر من الأسباب الناقلة للملكية بين الأحياء دون استخلاف<sup>(6)</sup>.

1- القانون رقم 84-11، المؤرخ في 9 يونيو 1984، يتضمن قانون الأسرة الجزائري، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 24 لسنة 1984 الصادر بتاريخ 12 يونيو 1984

2- حمدي كمال، مرجع سابق، ص 212.

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

4- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات الهبة، الوصية، الوقف، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 8-45.

5- السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 8.

6- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص ص 46-47.

## المبحث الثاني

### شروط إعمال قواعد الالتصاق و طبيعته القانونية

عبر مختلف العصور القديمة وبالأخص القانون الروماني الذي وضع أسباب تسمح للشخص باكتساب الملكية وبما أن الإنسان بطبعه يسعى دائماً لتملك الأشياء سواء كانت عقارات أو منقولات، وبتطور العصور تغير مفهومها على نحو يحمل مدلولاً أعمق وأوضح وأوسع، لذلك تنوعت أسباب كسب الملكية من بينها الالتصاق، الذي يحصل بفعل الطبيعة أو بفعل الإنسان. والالتصاق لكي يعد سبباً من أسباب كسب الملكية لابد من توفر مجموعة من الشروط (المطلب الأول) والتطرق لطبيعته القانونية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### شروط الالتصاق

يشترط في الالتصاق باعتباره واقعة مادية تؤدي إلى كسب الملكية مجموعة من الشروط نختصرها فيما يلي: أن يكون الشئيين مختلفين يمكن التمييز بينهما ومملوكين لشخصين مختلفين (الفرع الأول)، ألا يكون الالتصاق قد تم باتفاق أو ترخيص مسبق (الفرع الثاني)، أن يتحد الشئان على نحو يتعذر معه الفصل بينهما دون إحداث تلف (الفرع الثالث)، أن يوجد شئيين أحدهما أكبر أهمية من الآخر الأول يعد أصلي والآخر تابعاً له (الفرع الرابع).

## الفرع الأول

أن يكون الشيئين مختلفين يمكن التمييز بينهما ومملوكين لشخصين مختلفين

**أولاً: أن يكون الشيئين مختلفين يمكن التمييز بينهما:**

أن يوجد شيئان ماديان متميزان ولا يهم إن كان عقاريين أو منقولين<sup>(1)</sup>، ويقصد بوجوب التمييز بين الشيئين الملتصقين عدم تولد أحدهما عن الآخر، فإذا كان الحال على ذلك فتصبح أحد الأشياء الملتصقة من ثمار الشيء الثاني أو من لواحقه، كأن يكون من لوازم اكتمال الشيء أو لخدمته، وهذا ما أكدته نص المادة 676 ت.م.ج «**لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك**»

**ثانياً: أن يكون الشيئين مملوكين لشخصين مختلفين:**

لا يعد الالتصاق سبباً من أسباب كسب الملكية كون الشيئان مملوكين لنفس المالك، فالإلتصاق العقار بفعل الإنسان مثلاً نجد فيها أن مواد البناء أو الغراس مملوكة للشخص والأرض الذي يحدث عليها البناء أو الغراس أو أي محدثات أخرى تكون مملوكة للشخص آخر<sup>(2)</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 1/782 ت.م.ج<sup>(3)</sup>، وأيضاً لو أقام مالك بناء في أرضه وبماله الخاص تكون الملكية كاملة فلا يكون هناك داع ليعتبر التصاقاً<sup>(4)</sup> وفي حالة أخرى الأرض التي تتكون من طمي النهر فالطمي كما يقال لا يعتبر ملك أحد فهو قبل أن يملكه المالك المجاور بالالتصاق كان ملكاً عاماً للدولة ثم تحول إلى ملك خاص واكتسبه المالك

<sup>1</sup> - محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية والحقوق المشتقة من حق الملكية ودراسة موازنة بالمدونات العربية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2001، ص 10.

<sup>2</sup> - قصي سلمان، الحقوق العينية، دراسة مقارنة في الملكية وأسباب كسبها والحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية، الطبعة الأولى، العراق، 2011، ص 80 و 81.

<sup>3</sup> - تنص المادة 1/782 ت.م.ج على ما يلي: **كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامه على نفقته ويكون مملوكاً له.**

<sup>4</sup> - رحايمية عماد الدين، 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.

المجاور بالالتصاق، غير أنه لو كان الطمي غير مملوك لأحد فهنا المالك المجاور يمتلكه بالاستيلاء لا بالالتصاق<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### أن لا يكون الالتصاق قد تم باتفاق أو ترخيص مسبق

إذا حدث اتحاد بناءً على اتفاق سابق بين المالكين، فإن قواعد الالتصاق المنصوص عليها لا تسري بينهما<sup>(2)</sup>، فالمقاول الذي ينفذ محتوى عقد المقاولة على أن يبني بمواد من عنده فإن ملكية رب العمل للشيء مصدرها عقد المقاولة ذاته وليس الالتصاق<sup>(3)</sup> إذا اتفق صاحب الأرض وصاحب المنشآت على أن تكون هذه المنشآت ملكاً لملكها أي مقيمها أو ملكاً لصاحب الأرض أو ملكاً شائعاً بينهما فإن قواعد الاتفاق هي التي تسري بينهما<sup>(4)</sup>.

وهو ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 786 ت.م.ج: «إذا أقام أجنبي منشآت 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 نزعها، إحدى القيمتين المنصوص عليهما في الفقرة الأولى من المادة 785»، كما قضت المحكمة العليا استناداً لقرارها الصادر بتاريخ 13-12-1989 بأن: «...من المقرر قانوناً أنه إذا أقام 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 مبلغاً يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفاً للقانون».

1- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الطبعة الثالثة الجديد، المجلد الأول (9)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص 244.

2- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 64.

3- قصي سلمان، مرجع سابق، ص 81.

4- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 65.

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 ق.م يكونوا قد خالفوا القانون

ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه»<sup>(1)</sup>.

وقد يكون الاتفاق صريحاً أو ضمناً، والاتفاق الضمني يتبين لنا في حالة ما إذا اشترى شخص أرضاً وتسلمها وبني عليها فإن هذا البناء يعد ملكاً له، رغم أنه يبني على أرض مملوكة لغيره، حيث لا يجوز للبائع أن يدعي ملكيته لهذا البناء عن طريق الالتصاق، لأن تسليم البائع الأرض للمشتري دليل على موافقته على انتفاع المشتري بهذه الأرض بكافة صور الانتفاع بما فيها البناء<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثالث

أن يتحد الشيطان على نحو يتعذر معه الفصل بينهما دون تلف

أقر المشرع الجزائري على وجوب اتحاد الشيطان على نحو يتعذر معه الفصل بينهما دون تلف في المادة 783 ت.م.ج التي تنص على: «يكون ملكاً خالصاً لصاحب الأرض، ما يحدثه فيها من أغراس أو بناء أو منشآت أخرى يقيمها بمواد مملوكة لغيره إذا لم يكن ممكناً نزع هذه المواد دون أن يلحق المنشآت ضرر جسيم...».

فالكنز المدفون في الأرض مثلاً لا يعتبر التصاقاً لكونه لا يترتب عند فصله أي تلف أي عند استخراج الكنز من الأرض لا ينجم عنه أي ضرر<sup>(3)</sup>.

فالكنز طبقاً للمادة 57 من قانون الأملاك الوطنية<sup>(4)</sup>: «يعتبر كنزاً كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة تم اكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة ولا يمكن لأحد أن يثبت عليها ملكيته».

1- قرار رقم 560099، صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 13/12/1989، المجلة القضائية، عدد 02، الصادر سنة 1993، ص 18.

2- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 66.

3- قصي سلمان، مرجع سابق، ص 80.

4- قانون رقم 90-30، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، عدد 52، صادر في 02

ديسمبر 1990.

وبالتالي فصاحب الأرض يمتلك الكنز المدفون في ملكيته الخاصة بحكم أن ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها<sup>(1)</sup>، لكن إذا تبين أن الأرض تعد من الأملاك الوطنية فتصبح الدولة هي مالكة الكنز، وهذا حسب المادة 58 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية التي أكدت على أن: «الدولة هي مالكة الكنز الذي يكتشف في أحد توابع الأملاك الوطنية».

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

- اكتشف خلال الحفريات أو عشر 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 المعنية في عين المكان والمعروضة على مالك العقار تخول له الحق في التعويض وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به».

الشيء نفسه نجده فيما يخص المنقولات المعدة خصيصا لخدمة العقار أي ما يسمى بالعقار بالتخصيص، حيث لا يستحيل فيها الفصل، لأن العقارات بالتخصيص لا تسري عليها أحكام الالتصاق إلا إذا كانت المواد التي خصصها المالك لخدمة العقار اتحدت في الأرض وأصبحت عقارا بالطبيعة ففي هذه الحالة تطبق قواعد الالتصاق لكن شريطة اختلاف مالك المواد عن مالك الأرض، بحيث عندما يصعب التفرقة أو الفصل بين شيئين ويتعذر وجود

<sup>1</sup> - كيرة حسن، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، منشآت المعارف، الإسكندرية، 1991، ص130.

اتفاق بين المالكين على الاتحاد، فإنه من المفروض أن كل مالك يقوم بالمطالبة بفصل ملكه عن الآخر لكن هذا الفصل قد ينجم عنه نتائج غير مرغوب فيها<sup>(1)</sup>.

### الفرع الرابع

أن يوجد شيئين أحدهما أكبر أهمية من الآخر فالأول يعد أصلي والآخر تابعاً له

يترتب على هذا الاندماج اعتبار شيئين أحدهما أصلي والآخر تابع له<sup>(2)</sup>. والسؤال الذي يتبادر إلى أذهاننا والذي يطرح نفسه: ما هو المعيار الذي تلجأ إليه المحكمة لاعتبار أحد الشيئين الأصلي والآخر تبعية؟، كيف ميّز القانون بين الشيء الأصلي والشيء التابع؟

لفك شفرة هذا السؤال أو للإجابة عن السؤال المطروح: نميّز بين حالتين:

#### أولاً: حالة التصاق منقول بعقار:

في هذه الحالة يلتصق فيها شيء منقول بأرض فهنا يُعتبر العقار هو الشيء الأصلي حتى لو كان أقل قيمة من المنقول الذي التصق بها<sup>(3)</sup>.

إما أن يكون التصاق المنقول بالعقار طبيعياً، أي دون تدخل يد الإنسان كما هو شأن التصاق الطمي بالأرض بفعل المياه، وإما أن يكون التصاقاً بفعل الإنسان كما في حالة إقامة المنشآت على الأرض<sup>(4)</sup>.

#### ثانياً: حالة التصاق منقول بمنقول:

تعد هذه الحالة صورة نادرة بحيث ترك القانون الأمر فيها للمحكمة، إذا استطاع القاضي أن يُفرق الشيء الأصلي عن الشيء التابع ولم تقم قواعد العدالة أو الظروف المحيطة بالمالكين

1- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 63.

2- قصي سلمان، مرجع سابق، ص 80.

3- الشواربي عبد الحميد، مرجع سابق، ص 772.

4- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعية للطباعة والنشر، مصر، 2006، ص 175.

خاصة فيما يتعلق بسوء النية كان مالك الشيء الأصلي هو مالك الشيء التابع، وعند عدم استطاعة التمييز بين الأصل والتابع يكون الشيء مملوكا للمالكين معا على الشيوع<sup>(1)</sup>.

والأساس أن مالك الشيء الأصلي هو الذي يملك الشيء التابع والسبب في ذلك واقعة مادية هي واقعة الالتصاق وتبعاً لذلك لا يجوز الخلط.

فملكية الثمار لا تتولد عن ملكية جديدة بل هي ملكية متفرعة عن ملكية الشيء الذي تولدت منه الثمار فيمتد حق الملكية من الشيء إلى ثماره.

أما الملكية بسبب الالتصاق فتعتبر ملكية جديدة مُستقلة عن ملكية الشيء الأصلي، فالمالك بالالتصاق يكون قد اكتسب ملكية جديدة بسبب جديد.

أما مالك الثمار يكون قد ملكها بموجب ملكيته الأصلية وهذه الأخيرة هي التي جعلته مالكا للثمار إذ امتدت من الشيء إلى الثمار التي نتجت عنه<sup>(2)</sup>.

## المطلب الثاني

### الطبيعة القانونية للالتصاق

لقد اختلف الفقهاء حول مسألة التكييف القانوني للملكية الناشئة عن الالتصاق، مما أدى إلى انبثاق اتجاهين، كل منهما بين لنا المهد الذي سلكه من أجل تدعيم نظره من الموضوع واعتبارها صحيحة، فذهب اتجاه من الفقهاء إلى اعتبار أن الملكية الناتجة عن الالتصاق ملكية أصلية وليست مستقلة (الفرع الأول) والبعض الآخر يرى أن الملكية الناتجة عن الالتصاق ملكية جديدة ومستقلة عن ملكية الشيء الأصلي (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 246.

<sup>2</sup> - الشواربي عبد الحميد، مرجع سابق، ص 773.

## الفرع الأول

### الملكية الناتجة عن الالتصاق ملكية أصلية وليست مستقلة

يتفق أنصار هذا الاتجاه الأول على أن الالتصاق ليس بسبب جديد لكسب الملكية، بل اختلفوا في السبب الذي ترد عليه الملكية، فانقسموا إلى رأيين، فالبعض يرى أنه يكمن في امتداد الأصل إلى الفرع، فعلى سبيل المثال، فعندما تصل إلى حالة اندماج أو اتحاد منقول بعقار أو منقول بمنقول واعتباراً لذلك فمن غير الصحيح القول بأن مالك الأصل قد اكتسب ملكية جديدة والتي فقدها مالك الفرع لكون الشيء التابع قد هلك هلاكاً قانونياً<sup>(1)</sup>، فمثلاً البناء أو الغرس على قطعة أرضية مملوكة للغير، من الناحية الدقيقة لا تكون ضمن شيئين وإنما ضمن شيء واحد وهو الأرض التي تم زراعتها والمقام عليها البناء على أساس أننا نكون أمام ظاهرة طبيعية لما للأرض من جاذبية مكون بصدد وجود شيء واحد زادت قيمته دون أن تتغير ذاتيته، فمن غير المتصور أن تؤسس قاعدة الفرع تابع للأصل إلا إذا تم هناك اندماج بين عدة عناصر حولت إلى شيء جديد.

فهذا الإتجاه لم يبين لنا أحكام الالتصاق ضمن أسباب كسب الملكية بل أوردتها ضمن ملكية الملحقات<sup>(2)</sup> أي لا تنشئ ملكية جديدة بل تكون ممتدة لشيء سواء كان ذلك بالزيادة كالثمار أو المنتجات<sup>(3)</sup> كأرض تم زراعتها، فالمنتج الثابت سواء كانت خضراوات أو فواكه تعد زيادات ناتجة من تلك الأرض.

وعليه تعرض هذا الاتجاه للنقد بحيث اعتبر من الصعب أن تقبل امتداد فكرة البناء أو الغرس ليصبح شيئاً واحداً كون التطورات الفيزيولوجية التي قد تطرأ على الأرض يمكن تحديد زياداتها هذا من جهة، من جهة أخرى هناك خلط بين الالتصاق والمصرفات التي ينفقها الحائز على العين لتحسينها، فهذه المصرفات يمكن أن تطبق عليها ما قاله أنصار

1- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 67.

2- كيرة حسن، مرجع سابق، ص 396.

3- البدرابي عبد المنعم، القانون الروماني، الجزء الأول، مطبعة فؤاد الأول، بغداد، 1994، ص 40.

هذا الاتجاه ما عدا النافعة منها، على أساس أن المواد التي يستخدمها الحائز تندمج في الشيء الأصلي اندماجا كليا بحيث لا تعتبر ملكية جديدة مستقلة عن الشيء الأصلي، أما بخصوص ما يتعلق بالالتصاق، فإن الاندماج لا يؤدي الى الخلط بين الأشياء خلطا يؤدي إلى زهاب معالم الأشياء، فبالرغم من وجود شيء متميز إلا أن مكوناته لا تفقد ذاتيتها. فإذا لاحظنا البناء الذي يتم تشييده على أرض الغير المعدة لذلك لا يعد صفة للأرض المقام عليها، وإنما هو شيء يمكن تمييزه عن الأرض، وذلك يتم بهدم البناء دون المساس بالأرض، وكما أن الالتصاق واقعة مادية يتم من خلالها اكتساب ملكية أحد الشئيين لمالك الشيء الآخر بمجرد اتحادهما ليكون شيئا واحدا، فيتعذر الفصل فيما بينهما دون تلف، مع العلم أن ليس هناك اتفاق مسبق بين أصحاب الملكيتين أو الشئيين المندمجين بناء على ذلك يمكن القول إن الشيء يكون لكليهما على الشيوع كل بحسب قيمة الشيء الذي كان يملكه مفرزا<sup>(1)</sup>.

غير أنه من الناحية الاقتصادية يعد هذا الحل غير مناسب، هذا ما أدى بأن يفرض القانون نفسه في بعض الحالات، ويسند ملكية الشيء كاملا بعد الاندماج لأحد المالكين على أن يعرض مالك الشيء التابع عن فقد ملكيته وفيما يخص الحالات الاستثنائية التي تحتم على الفصل فيما بين الشئيين ولو أدى الفصل إلى إتلاف أحدهما فيختار مالك الشيء الأصلي جعله مالكا للشيء التابع كون هذا الأخير هو المندمج في الأصل وليس العكس، وهذا ما يؤدي إلى اعتبار هذا الرأي أكثر صوابا.

فيما يخص المنقولات، فإنه يجوز للقاضي أن يشرك الشيء بين المالكين إذا التمسنا بأن الالتصاق واقعة مادية تؤدي إلى إحداث زيادات لا غير ذلك، لاستفرد أحدهما به، وبما أنه قد تم جعله مشتركا بينهما على الشيوع، فيؤدي إلى ملكية جديدة تعتبر سببا مستقلا من أسباب كسب الملكية، وفيما يخص التعويض فهنا على مالك الأرض المقام عليها البناء دفع

<sup>1</sup> - السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 245.

تعويض ملائم له شريطة كونه حسن النية<sup>(1)</sup>، عكس ذلك حالة ما إذا كانت قيمة المباني كبيرة بحيث ترهق صاحب الأرض، فالباني يدفع ثمنها ليستبقي عليها البناء مع التزامه بنقل ملكيتها للباني ويستلزم ذلك تسجيل الأرض باسم الباني نتيجة الالتصاق وهذا دليل على إحداث الالتصاق لسبب جديد للملكية.

ونشير أنه لا يجوز الخلط بين تملك المالك للثمار المتولدة من الشيء وبين تملكه للشيء التابع بسبب الالتصاق<sup>(2)</sup> على هذا الأساس، سنبين مدى إمكانية إلحاق كل من الثمار و المنتجات و الملحقات بالالتصاق

### أولاً: الثمار:

هي ما ينتج من الشيء دون إنقاص من أصله ويكون ذلك بشكل دوري، بحيث تمتاز بتجددها حسب الأوقات، فيمكن أن تكون في أوقات متقاربة أو متباعدة، وحينها لا يضر بأصل الشيء ولا يعيبه على المدى الطويل وللثمار أنواع وهي كالآتي:

1. الثمار الطبيعية: تتمثل في كل من العشب والكلأ... إلخ الذي ينبت في الأرض

طبيعياً دون أي تدخل من عمل الإنسان.

2. الثمار الصناعية أو المستحدثة: وهو كل مجهود بذله الإنسان وقد نتج بفضل

طبقة لحرصه على ذلك والتي تتمثل في الحقائق والمحاصيل الزراعية أو

الفلاحة... إلخ.

3. الثمار المدنية: أي كل ما ينتج عنه الشيء عند ما يتم استغلاله بأحد الأعمال

القانونية ونذكر منها على سبيل المثال: كأجرة الأرض وأرباح الأسهم... إلخ<sup>(3)</sup>.

الأصل أن الثمار كلها تعد ملكاً لصاحب الشيء، ما لم يثبت خلاف ذلك كوجود اتفاق

أو نص يقضي بغير ذلك.

1- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 69.

2- السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 246.

3- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 70.

**ثانياً: المنتجات:**

هي كل استخراج يتم من غلة متجددة كما هو الحال فيما يتعلق بالمعادن التي تتدرج من المناجم والأحجار التي تخرج من المحاجر والتي تؤدي إلى الإنقاص من أصل الشيء كونها غير دورية وتخرج في أوقات غير منتظمة على خلاف الثمار، وعلى سبيل المثال فإنه في حالة قيام المالك بإيجار أرضه فهنا يملك المستأجر الثمار. وأيضاً إذا قام المالك بالترخيص للغير باستخراج الرمال أو الأحجار من أرضه ففي هذه الحالة يمتلك الغير المنتجات وعلى هذا الأساس لا أهمية لتفرقة بين الثمار والمنتجات بالنسبة للمالك فهو يملكها معاً.

**ثالثاً: الملحقات:**

تتمثل الملحقات في حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص والمخازن وما إلى غير ذلك، فهي كل ما اعد بصفة دائمة لاستعمال الشيء طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء<sup>(1)</sup> أي مالك الشيء بطبيعة الحال يعد مالكا لملاحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يقضي غير ذلك فأهمية الملحقات تظهر عندما تتم عملية نقل الملكية للغير بالبيع أو بترتيب رهن عليها. بناءً على ذلك فإن البيع والرهن يرد على الشيء وملحقاته وبالتالي نلاحظ أنّ ملكية المنتجات والملحقات والثمار لا تعد ملكية جديدة وإنما هي امتداد للملكية الأصلية<sup>(2)</sup> فإذا أخذنا على سبيل المثال ملكية الثمار فهي ليست بملكية جديدة بل تعد ملكية متفرعة عن كل ملكية الشيء التي تولدت منه الثمار، مما يؤدي بأن يمتد حق المالك من الشيء إلى ثماره، هذا ما يؤدي إلى وجود اختلاف بين الالتصاق وملكية الثمار والمنتجات والملحقات.

فالالتصاق يكون بوجود شئيين مملوكين لشخصيين مختلفين أي هناك تعدد للملاك تم فيما بين ملكيتهم اندماج مما يستحيل معه الفصل بينهما دون حدوث أي ضرر مما أدى إلى تملك أحدهما للشيء، بحيث لو لا واقعة الاتحاد لما كانت هناك ملكية جديدة، خلافاً للثمار

1- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص ص 70-71.

2- السنهوري عيد الرزاق، مرجع سابق، ص 246.

أو المنتجات أو ما يلحق بهما من ملكية يكون غير قادر على الاستغناء عنه في بادئ الأمر كونه كان مستغلا استغلالا بحيث تم جمع فيه كل خصائص حق الملكية.

ونصل إلى القول أنّ الملكية المكتسبة بسبب الالتصاق تعد ملكية جديدة مستقلة عن ملكية الشيء الأصلي بموجب سبب مستقل قائم بذاته هو الالتصاق الذي يشكل اندماج بين الشئيين فيعد المالك بالالتصاق قد كسب ملكية جديدة بسبب جديد<sup>(1)</sup>، أمّا إذا أخذنا مثلا مالك الثمار فلم يملكها بسبب جديد بل كائن له بموجب ملكيته الأصلية وهذا ما جعله أصلاً أن يكون مالكا للثمار إذ عدت امتداد من الشيء وتولدت منه، فأصبحت له وحق له التصرف فيها كونها ملكه وحقه الشرعي.

بما أنّ أنصار الرأي الأول قد عالجوا الالتصاق تحت نطاق حق الملكية، هذا ما جعله يتعارض مع المشرع الجزائري والمشرع المصري اللذان اعتبرا الالتصاق كسب من أسباب كسب الملكية، في حين أن البعض الآخر من أنصار فكرة الالتصاق أنه لا يحدث سببا جديدا لاكتساب الملكية.

إن أساس تملك صاحب الأرض لما يندمج فيها من غراس أو مباني هو الاستيلاء، فالأدوات التي شيد بها البناء قد فقدت ذاتيتها وأصبحت شيئا آخر تولد عنه البناء الذي اندمجت فيه هذه المواد<sup>(2)</sup>.

وبالتالي فلا يوجد هناك انتقال للملكية حيث أن الحق الذي اكتسبه صاحب الأرض ليس هو الحق الذي فقده صاحب المواد.

والقول بفكرة الاستيلاء هو أن الباني هدفه من البناء تحقيق مصلحة له وإلا فما كان له أن يتعب نفسه ليستولي غيره على ما أقامه، وفقدان المواد لذاتيتها ناتج عن طبيعة الغرض الذي استخدمت فيه ولا ينتج عن ذلك فقد صاحبها لملكيتها وعليه فإن اكتساب الملكية بالاستيلاء هو مجاز كونه حقيقة قانونية فهي تقوم على أساس أن الأرض تحوز مواد البناء

1- السنهوري عيد الرزاق، مرجع سابق، ص246.

2- الأهواني حسام الدين، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية، دار أبو المجد، مصر، 1993، ص15.

منذ اتصالها بالأرض<sup>(1)</sup>، وهذا مجاز بحيث يستحسن عدم اللجوء إليه خاصة أنه من الممكن اللجوء إلى التأصيل العلمي الذي سيكون أقرب إلى الواقع<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

الملكية الناتجة عن الالتصاق ملكية جديدة ومستقلة عن ملكية الشيء الأصلي ذهب أنصار هذا الاتجاه واعتبار أن الالتصاق تعد سببا مستقلا لكسب الملكية لكن ينبغي التفرقة بين فرضين، الهدف الأساسي منهما هو العلم بحقيقة الالتصاق كسبب للملكية.

ضمن منظور الفرض الأول لكي يصبح الالتصاق سبب لكسب ملكية جديدة، فلا بد أن تكون المواد المستعملة غير مملوكة لصاحب الأرض، بحيث إذا كان الشيء الأصلي ينبثق عنه شيء جديد، فعلى سبيل المثال نشير إلى الأرض التي يتم من خلالها إنتاج للثمار، فمن الطبيعي أن مالك تلك القطعة الأرضية هو الذي يمتلك الثمار وذلك إعمالا لقاعدة الفرع يتبع الأصل<sup>(3)</sup> طبقا للمادة 676 ت.م.ج «**لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته و ملحقاته، ما لم يوجد نص او اتفاق يخالف ذلك**».

والمقصود من اعتبار الالتصاق سند للملكية، أن المالك لا يكلف بإقامة دليل على أن المنشآت التي أقامها مملوكة له، فإذا رفع شخص دعوى استحقاق على الحائز لأرض أقيم فيها المنشآت، وقام المدعى عليه بإقامة دليل على ملكيته للأرض، فإن هذا يقيد ملكيته للمنشآت ولا يطالب بإقامة دليل غير الذي قدمه على ملكيته للأرض<sup>(4)</sup>.

الشيء نفسه بالنسبة للمالك الذي يقيم بناء على أرضه، فلا يستلزم عليه تسجيل البناء لأن في الأصل الأرض مسجلة باسمه وأي بناء يقوم به لصالحه ولنفسه يكون ضمن توابع

1- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص72.

2- الأهواني حسام الدين، مرجع سابق، ص15.

3- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص74.

4- السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص261.

أرضه وبالتالي فالمنشآت المقامة تكون ملكا لمن يملك الأرض، وبما أن الالتصاق اعتبر سندا للملكية، إلا أنه لا نقيس أحكام هذا الفرض على غيره من الفروض الأخرى التي اعتبرت الالتصاق أنه ليس سبباً مستقلاً لكسب الملكية، وهذا بمثابة رد على أصحاب الاتجاه الأول والذين قاموا بالخطأ بين الالتصاق كسند للملكية والالتصاق كسبب للملكية.

نشير إلى أن كل ما هو موجود على سطح الأرض أو تحتها يعد من أعمال صاحب الأرض قام بها وعلى نفقته وهذا ما أشارت إليه المادة 782 فقرة أولى من ت.م.ج، **كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحبها و أقامه على نفقته و يكون مملوكا له...** مما يؤدي بنا إلى أن نميز بين شقين:

**الشق الأول:** يظهر أن المنشآت تكون من عمل صاحب الأرض.

**الشق الثاني:** يتمثل في إقامة المنشآت على نفقته وهي قرينة تقبل إثبات العكس<sup>(1)</sup>.

من هنا يتبين أن تملك الأرض تشمل ما تحتها وما فوقها، فإذا ثبت انفصال ملكية السطح عن العمق زالت القرينة كون الغرض الذي أقيمت عليه القرينة قد ثبت عدم صحته وعليه فلا محل لإعمال الالتصاق كسند للملكية.

فإذا كان هناك اتفاق أو نص يلزم بانفصال ملكية السطح عن العمق فلا يؤخذ بقواعد الالتصاق على سبيل المثال إذا قام الخصم وادعى ملكية المنشآت دون الأرض مع تقديمه دليل على وجود اتفاق قد تم بينه وبين صاحب الأرض، ما يستدعي أن له كامل الحق في إقامة المنشآت وتملكها، وكذلك تملك أجنبي لمنشآت مقامة في أرض بموجب اتفاق بينه وبين صاحب الأرض<sup>(2)</sup> كما يحدث في ملكية الطبقات وفي بيع حق التعلية أي عندما يقوم مالك الأرض بالسماح لمجموعة من الأشخاص بتشييد بناء على أرضه مما ينجر عنه أن تملكهم للبناء واحتفاظهم به، وبطبيعة الحال تملك الأرض شريطة أن يثبتوا أن هناك اتفاقا

<sup>1</sup> - النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 75.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص ص 76-77.

سابقا قد تم بينهم<sup>(1)</sup>، كما أنه إذا لم يوجد نص يبين انفصال ملكية السطح عما فوّه أو تحته فإن من يدعي تملكه للمنشآت يقع عليه إثبات التصرف القانوني الذي أدى إلى الانفصال ويكون ذلك تبعا للقواعد العامة لإثبات التصرفات القانونية سواء بالكتابة أو ما يقوم مقامها، وعليه إذا تبين حدوث انفصال فيما يتعلق بما هو موجود على سطح الأرض أو تحتها فلا محل لإعمال الالتصاق الذي بطبيعة الحال يقوم على تجميع عناصر الملكية وإذا ادعى الخصم ملكيته للمنشآت المقامة على أرض الغير فيقع عليه عبء الإثبات، ويكون ذلك بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة والقرائن، إذا كانت الواقعة التي يدعيها سببا لكسب الملكية واقعة مادية لا تصرفا قانونيا<sup>(2)</sup>.

أما الفرضية الثانية والتي في جعبتها تبين أن الشيء الجديد لا صلة له بالشيء الأصلي، فلا بد أن يكون الشيء الجديد ليس قائم على تواجد الأصل فإذا أخذنا بمثال البناء فهو شيء مختلف عن الأرض، فإذا كان البناء المقام مشيد من قبل صاحب تلك القطعة الأرضية، نكون بصدد الالتصاق كسند للملكية كما سبق ذكره أعلاه، في حين إن كان الشيء الجديد غير مملوك لمالك تلك القطعة الأرضية وتم الاندماج فيما بينهما على نحو يستحيل التفرقة بينهما، هذا ما يجعل المالك الأصلي يملك ما ألحق بملكه عن طريق الالتصاق، مما يجعله كسبب من أسباب كسب الملكية، من هنا يتبين أنّ الحكم واحد في كلتا الحالتين، أي فيما يخص حالة الثمار وحكمها، وفي ما يتعلق بحالة البناء المقام على أرض الغير وهو أن مالك الأصل هو الذي بمقدوره أن يملك الشيء التابع، إلا أن هذا يجعلهما لا يختلفان لكن الاختلاف يظهر في أساس التملك<sup>3</sup>.

1- السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 263.

2- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 77.

3- المرجع نفسه، ص 88.

ففيما يخص الحالة الأولى نجد أن أساس التملك الشيء التابع راجع لامتداد حق الملكية، أما بخصوص الحالة الثانية يكون باعتبار الالتصاق كسب جديد لكسب الملكية، وليس باعتباره امتداد طبيعي لحق الملكية.

من خلال العرض السابق يتبين لنا الرد على أنصار الاتجاه الأول القائلين إن الالتصاق لا يعد سببا جديدا للملكية فيتضح لنا تعدد وضائق الالتصاق كما يلي:

- الالتصاق كسند للملكية

- الالتصاق كسب جديد للملكية

فكثرة وظائف الاتصال على هذا النحو يظهر لنا من خلال اختلاف شروط الالتصاق في كلتا الحالتين.

فتبعا للحالة الأولى: يجب أن يكون البناء المشيد المقام من قبل مالك القطعة الأرضية مبني بأدواته وعلى حسابه، كما أنه شرط ضروري أن تكون الثمار ملكا لمالك الأرض، هذا ما يجعله يعتبره سندا للملكية.

في حين أنه يجب توفر شروط كثيرة لكي يعد الالتصاق كسب جديد من أسباب كسب الملكية وهذا بالنسبة للحالة الثانية<sup>(1)</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أنه توجد حالة أخرى تتمثل في التصاق منقول بمنقول وتناولها كالتالي:

إذا حدث أن التصق منقولان لمالكين مختلفين في نحولا يمكن الفصل بينهما دون تلف ولم يكن هناك اتفاق بين المالكين، فإن المحكمة تنتظر في الأمر مسترشدة بقواعد العدالة مع مراعاة الضرر الذي حدث وحالة الطرفين وحسن نية كل منهما<sup>(2)</sup>.

1- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 79.

2- وحيد الدين سوار محمد، مرجع سابق، ص 121.

إن حالة التصاق المنقول قليلة الحدوث في الواقع العملي والمهم فيه أن تتوفر شروط الالتصاق وإذا توفرت فالسلطة التقديرية تعود للقاضي:  
وتتمثل في أربعة شروط وهي:

- أ- أن يتم الالتصاق بين منقول ومنقول
  - ب- أن يكون المنقولين مملوكين لمالكين مختلفين
  - ج- أن يندمج المنقولان أحدهما في الآخر حيث لا يمكن فصل أحدهما عن الآخر دون تلف يصيب أحدهما أو كلاهما
  - د- أن لا يكون هناك اتفاق سابق بين المالكين المختلفين في شأن مصير المنقولين بعد الالتصاق وهو شرط جوهري<sup>(1)</sup>.
- والالتصاق بمنقول يتحقق في ثلاث صور:

- 1- **الضم:** وفيها ينضم منقول إلى منقول ويكون بالإمكان تميز أحدهما عن الآخر مثال ذلك وضع صورة في إطار ووضع قطعة من الماس في خاتم من ذهب.
- 2- **المزج:** يختلط فيها المنقولات في نحو لا يمكن تميز أحدهما عن الآخر مثال عن ذلك اختلاط سائلين ببعضهما.

- 1- **التحويل:** حالة إذا اختلط منقولين إلى وجود شيء جديد مغاير لكل منهما كتحويل خشب إلى أثاث<sup>(2)</sup>.

### • أحكام التصاق منقول بمنقول:

القاضي يحكم مسترشدا بقواعد العدالة، قد يحدث أن يختلط منقولان يختلفان في القيمة فقواعد العدالة تقضي بأنه صاحب الشيء الأكبر قيمة هو الذي يملك الشيء الأقل قيمة شرط أن يدفع لصاحبه قيمة ذلك، مثلا امتزاج السمن بالعسل، فصاحب السمن هو مالك الشيء الأكبر قيمة. وأيضا وجب على القاضي مراعاة القدرة المادية لحالة الطرفين،

1- الشواربي عبد الحميد، مرجع سابق، ص 833-834.

2- سعد نبيل إبراهيم، مرجع سابق، ص 279.

فمن له القدرة على تعويض الطرف الآخر هو الذي يمتلك المنقولين بالالتصاق مقابل التعويض المستحق، ووجب عليه أيضا مراعاة حسن نية كل من الطرفين فمن كان منهما حسن النية وقادر على تعويض الآخر، تملك المنقولين بالالتصاق مقابل تعويض مستحق. وقد يجعل القاضي المنقولين ملكا للمالك سيئ النية الذي تعمد خلط أحدهما بالآخر إذا كان من شأن هذا الخلط أن ينقص من قيمتهما، ويوجب عليه تعويض المالك حسن النية عن منقلبه بقيمته كاملة قبل أن تنتقص بالخلط، والقاضي يرى أن العدالة تقضي بتملك صاحب الشيء غير الأصلي الشيء الأصلي، نظرا لسوء نية صاحب هذا الشيء الأخير<sup>(1)</sup>. وفي حالة عدم الاتفاق بين الملاك لتحديد من يملك الشيء الناتج ووفقا لقواعد العدالة القاضي هنا قد يحكم بالملكية لأحد الملاك مع مراعاة الضرر وحالة الطرفين وحسن نية كل منهما كما قد يظل الشيء مملوكا على الشيوع أو قد يأمر ببيعه وتوزيع الثمن على الملاك طبقا لنصيب وظروف كل منهما<sup>(2)</sup>.

1- الشواربي عبد الحميد، مرجع سابق، ص 835-836.

2- منصور محمد حسين، مرجع سابق، ص 513.

## الفصل الثاني

# أنواع الالتصاق المكسب للملكية العقارية

إن الالتصاق يعد من المصادر التي تنشأ الملكية وهذا ما جعل بالمشرع الجزائري يولي اهتماما بها حيث نظم أحكام الالتصاق بالعقار من المواد 778 إلى 790 من ت.م.ج، يلاحظ أنه ميز بين الالتصاق الطبيعي بالعقار والذي يحدث بفعل القوة الطبيعية ولا صلة للإنسان بها، بحيث أنه يمكن أن تحدث الزيادة بفعل مياه البحر والتي قد تكون ناتجة إما بتراكم عن طمي النهر أو بحسب طرح النهر. (المبحث الأول) والالتصاق الصناعي بالعقار الذي بطبيعته يحدث بفعل الإنسان إما بالمنشآت أو الغراس التي يقيمها صاحب الأرض بمواد مملوكة لغيره أو بالمنشآت أو الغراس التي يقيمها صاحب المواد في أرض غيره أو المنشآت أو الغراس التي يقيمها شخص على أرض غيره بمواد مملوكة لشخص ثالث وإجراءات نقل الملكية المتعلقة بالبناء الملتصق وهذا ما سيتم ذكره (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### الالتصاق الطبيعي بالعقار

نظم المشرع الجزائري الالتصاق بالعقار في المواد من 778 إلى 781 من ت.م.ج ويتجلى الالتصاق الطبيعي في صور عديدة منها الطمي الذي يجلبه النهر تدريجيا فيلتصق بالأراضي المجاورة له ومنها الأراضي التي يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها والجزر التي تتكون من مجراه وهو ما يسمى بطرح النهر (المطلب الأول) والأراضي التي تنكشف عنها مياه البحر أو البحيرات أو البرك (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### الالتصاق بفعل مياه النهر

لكي يعد طمي النهر سبب من أسباب كسب الملكية عن طريق الالتصاق لابد من مراعاة عدة شروط فإذا توفرت فإن الزيادة الناتجة عن الطمي تكون ملكا لمالك الأرض المجاورة وتمتد إليها كافة الحقوق المقررة على تلك الأراضي<sup>(1)</sup> (الفرع الأول) كما قد يحدث الالتصاق أيضا عن طريق طرح النهر وأكله (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### الالتصاق بفعل طمي النهر

يجلب النهر على مر الزمن الطمي ويترسب على حافة الأرض الملاصقة لمجرى النهر بصفة تدريجية غير محسوسة مما يترتب عنها زيادة طبيعية.

#### أولا-تعريف طمي النهر:

تنص المادة 113 من قانون التوجيه العقاري على أنه: "يكون الطمي والرواسب الموجودة خارج الأملاك العامة المائية، الطبيعية ملكا للملاك المجاورين، طبقا لأحكام المادة 778 من القانون

1- سعد نبيل إبراهيم، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 206.

المدني"<sup>(1)</sup> كما نص المشرع الجزائري في المادة 778 من ت.م.ج على أن: الأرض التي تتكون من طمي يجلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة تكون ملكا للمالكين المجاورين". فالطمي إذن يأتي به النهر أو السيل إلى أرض أحد فتلتصق بالأراضي المجاورة له مما يجعله ملكا لصاحب تلك الأرض<sup>(2)</sup> هذا ما يجعله يخضع لحكم الأرض الأصلية التي التصق بها<sup>(3)</sup>.

ثانيا- الشروط المؤدية لاكتساب أراضي تكونت من طمي النهر بالالتصاق.

لتملك الأرض التي تكونت نتيجة طمي النهر لأبد من توافر شروط وهي على النحو الآتي:

1- حدوث الزيادة في الأرض المجاورة لمجرى النهر بطريقة تدريجية غير

محسوسة: هي الطمي الذي يجلب النهر ويترسب على مر الزمن عاما بعد عام على حافة الأرض الملاصقة لمجرى النهر دون تدخل من جانب الإنسان<sup>(4)</sup> هذا ما يجعل طمي النهر يتميز عن طرح النهر.

وعليه فالأرض التي تتكون من طمي يجلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة تكون ملكا للملاك المجاورين<sup>(5)</sup>.

والزيادة التي تحدث بطريقة تدريجية غير محسوسة، لا عبء لها بظهور الأرض فجأة كون التدرج شرط في تكوين الأرض، لا في ظهورها. وبالرجوع إلى ت.م.ج وحسب المادة 781 التي تنص على أنه: "الأراضي التي يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها والجزر التي تتكون من مجراه تكون ملكيتها خاضعة للقوانين الخاصة بها" فحدوث فيضان جارف أدى إلى

1- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 1 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، معدل ومتمم،

ج.ر، عدد 49، بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر، عدد 55 الصادر في 25 سبتمبر 1995.

2- محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 252

3- جمال مصطفى محمد، نظام الملكية، منشأة توزيع المعارف الإسكندرية، مصر، د.س.ن، ص 332.

4- سعد نبيل إبراهيم، مرجع سابق، ص 256

5- أنور طلبية، المطول في شرح القانون المدني، الجزء الثاني عشر، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث الإسكندرية، 2004، ص 313، والخطيب مهدي كامل، إثبات الملكية العقارية، ط1، د.د.ن، د.س.ن، ص 127

ظهور الأرض فجأة فملكية هذه الأراضي تكون من الأملاك الخاصة للدولة وتسري عليها أحكام القوانين الخاصة بها.<sup>(1)</sup>

2- **اتصال الطمي بالأرض المجاورة:** فيجب أن تلتصق الزيادة بالملك الخاص وإلا

فلا يكون لمالك الأرض المجاورة فإذا كان الماء يجري بين الزيادة وأرض المالك فلا التصاق<sup>(2)</sup> أو إذا كان مفصولاً عنها بطريق عام<sup>(3)</sup>.

كما أن وجود صخور طبيعية أو حواجز وضعت لحماية الشواطئ مثلاً، لا تعد فاصلاً بل هي امتداد للأرض الجار وبالتالي لا يعد مانعاً من تحقق الالتصاق<sup>(4)</sup>.

3- **تكون الطمي طبيعياً:** لا بد أن تكون الزيادة بطريقة طبيعية تلقائية دون تدخل

الإنسان فإذا قام المالك المجاور بالعمل على ترسيب الطمي بوضع في مجرى النهر أخشاباً أو أحجاراً للمساعدة على عملية الترسيب بجانب أرضه فإن ذلك يعد اعتداءً على مجرى النهر، مما يجعله لا يمتلك الزيادة التي حدثت بفعله<sup>(5)</sup> لأن ذلك يعتبر اعتداءً على مجرى النهر المعد من الأملاك العامة<sup>(6)</sup> إعمالاً للمادة 17 من الدستور 1976 التي تنص على أنه: " 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 " وتطبيقاً للمادة 136 من القانون نفسه فإنه: "يعاقب على كل أنواع المساس بالأملاك الوطنية كما

1- السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص ص 252-253.

2- خيال محمود، الحقوق العينية الأصلية د ط، كلية حقوق بنى سويف، د د ن، القاهرة، 1992، ص 189.

3- سوار محمد وحيد الدين، الحقوق العينية الأصلية، ط3، مطبعة الداودي، دمشق، 1980، ص 483.

4- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 121.

5- قاسم محمد حسن، موجز الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 225.

6- خيال محمود، مرجع سابق، ص 158.

يحددها هذا القانون طبقاً لقانون العقوبات " لكن إذا قام بوضعها بترخيص من الجهة الحكومية المختصة وذلك حماية للأرض فإن تلك الزيادة تكون له<sup>(1)</sup>.

وإذا توافرت هذه الشروط فإن الزيادة الناشئة عن الطمي تكون ملكاً لمالك الأرض المجاور وتمتد إليها كافة الحقوق التي كانت مقررة على الأرض الأصلية كالانتفاع والارتفاق<sup>(2)</sup>.

رغم أن هذه الأرض قبل تكونها كانت طمياً في مجرى النهر، فهي من أملاك الدولة وبمجرد حدوث الالتصاق عدت من الأملاك الخاصة للمالك المجاور دون دفع أي مقابل<sup>(3)</sup>. والدولة يحق لها إزالة الطمي قبل تكوينه إذا أرادت القيام بأعمال التطهير لتوسيع مجرى النهر وملاك الأراضي المجاورة لا يمكن لهم الاعتراض على ذلك، أما إذا تم تكوين الطمي على النحو المذكور، فإنه يصبح ملكاً لمالك الأرض والدولة لا تستطيع إزالته إلا بإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في حين إذا كان الملاك مختلفين وكانت تلك الزيادة التي تكونت من الطمي ملاصقة لأراضيهم، فإن كل واحد منهم يمتلك الجزء المقابل لملكيته أيًا كانت مساحته<sup>(4)</sup>.

### ثالثاً- النتائج الناجمة عن اكتساب ملكية الأراضي التي تكونت من طمي النهر:

إذا تأكد أن الأراضي التي استولى عليها المالك عن طريق الالتصاق أصبحت تابعة للأرض وجزءاً منها، فإنه يرتب جملة من النتائج أهمها:

1. إذا كانت الأرض الأصلية مثقلة برهن أو امتياز أو حق ارتفاق أو حق انتفاع أو بتكليف عيني آخر وبالتالي فإن الرهن يمتد إلى الزيادة الحادثة بفعل تراكم الطمي<sup>(5)</sup>.

1- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 123.

2- سعد نبيل إبراهيم، مرجع سابق، ص 25.

3- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص ص 122-123.

4- الصده عبد المنعم فرج الحقوق العينية الأصلية، دراسة القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية، بيروت، 1978، ص 307.

5- أبو سعود رمضان، مرجع سابق، ص 160.

2. إذا كان صاحب الأرض الأصلية في طريق تملكها بالتقادم أي لو كانت لمدة 14 سنة الأخيرة ثم تملكها لهذا السبب التصق الطمي بهذا العقار فإن الحائز هنا يكتسب العقار الأصلي إضافة إلى الطمي الذي التصق بالعقار دون انتظار مدة تقادم جديد بالنسبة للأجزاء الملتصقة<sup>(1)</sup>.
3. إذا بيعت الأرض تحت شرط واقف وقبل تحقق الشرط حدثت الزيادة فهنا تكون للمشتري وليس للبائع أن يطلب زيادة الثمن<sup>(2)</sup>.
4. إذا بيعت الأرض تحت شرط فاسخ وقبل تحقق الشرط حدثت الزيادة، فالأرض عند تحقق الشرط الفاسخ تعود إلى البائع بالزيادة التي التصقت بها وليس للمشتري طلب أي مقابل حتى وإن لم تظهر الزيادة وقت البيع، في حين إذا كانت موجودة وقت البيع ولم تذكر في العقد فلا تلتحق بالأرض المبيعة إذا كان ذلك هو قصد المتعاقدين<sup>(3)</sup>.
5. تمتد الزيادة في الأرض التي تكونت بفعل تراكم الطمي، كافة الحقوق التي كانت مقررة على الأرض الأصلية كالانتفاع والارتفاق<sup>(4)</sup>.

## الفرع الثاني

### الالتصاق عن طريق طرح النهر وأكله

طرح النهر يحدث دفعة واحدة نتيجة اقتطاع مياه النهر لجزء من الأرض بقوة اندفاعها وإلقاءها في مكان آخر وهذا يعد زيادة طبيعية.

---

1- لعروسي أمينة، الالتصاق كسب من أسباب كسب الملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2013، ص 15.

2- أبو سعود رمضان، مرجع سابق، ص 160.

3- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 124.

4- الجمال مصطفى محمد، مرجع سابق، ص 333.

**أولاً-تعريف طرح النهر وأكله:**

الطرح هي تلك الأراضي التي ينتزعها النهر وينقلها من جهة إلى أخرى أو يكون منها جزراً<sup>(1)</sup>.

كما أن أراضي طرح النهر لا تكون ملكاً لملاك الأراضي المجاورة بالالتصاق، كون التملك بالالتصاق قاصر على الأراضي التي تتكون بفعل ترسيب الطمي، عكس أراضي الطرح فهي ليست كذلك وإنما تعد هذه الأراضي مملوكة للدولة وعليه فإن وضع اليد على أراضي طرح النهر التي استقرت وأصبحت ثابتة، لا تكتسب الملكية بالتقادم كونها تعد بمثابة وضع اليد على الأموال العامة<sup>(2)</sup>.

أي أن أراضي طرح النهر تعتبر من الأملاك الخاصة للدولة ولذلك فمالك الأرض التي التصق بها طرح النهر لا يكون مالكا للطرح طبقاً لفكرة تبعية الفرع للأصل وإنما الملكية تكون للدولة<sup>(3)</sup>.

وبالتالي يتبين أن أراضي طرح النهر في القانون الجزائري ليست ملكاً لملاك الأراضي بحكم الالتصاق، فتلك الأراضي تعد مملوكة للدولة ملكية خاصة وفقاً لأحكام القوانين الخاصة بها طبقاً للمادة 781 من ت.م.ج التي تنص على ما يلي: *"الأراضي التي يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها والجزر التي تتكون من مجاورة تكون ملكيتها خاضعة للقوانين الخاصة بها"*

وحسب المادة الخامسة من القانون رقم 83-17 المتضمن قانون المياه، فإنه بمجرد أن يغير واد مجراه ويصبح مجرى جديداً فيكون هذا الأخير جزءاً من الملكية العامة للمياه وحسب نص المادة 15 من قانون الأملاك الوطنية فإنه: *"تشمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية خصوصاً على ما يلي:*

1- يكن زهري، الملكية والحقوق العينية الأصلية، الطبعة الثانية، منشورات المكتبة العصرية، صيدا، بيروت، د س ن، ص42.

2- أبو سعود رمضان، مرجع سابق، ص 161.

3- الجمال مصطفى محمد، مرجع سابق، ص 334.

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

ثانيا- كيفية تنظيم وتوزيع طرح النهر و تأكله:

تمت عملية تنظيم طرح النهر وأكله حسب نص المادة 113 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454<sup>(1)</sup> الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك على أنه: "يكون الطمي والرواسب الموجودة خارج الأملاك العامة المائية الطبيعية ملكا للملاك المجاورين" كما أن المادة 109 من المرسوم نفسه نصت على أنه: " يضبط الوالي المختص إقليميا بقدر حدود مجرى السواقي والوديان" وذلك كما هو مشار إليه في المادة 29 من قانون 30-90 المتعلق بالأملاك الوطنية والتي مفادها أنه: " 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 وإدعاءاته وتجميع آراء المصالح العمومية المعاينة الأخرى الموجودة في الولاية ويتخذ الوالي قرار ضبط الحدود بناء على الملف في حالة انعدام اعتراضات معتبرة ثم يبلغ لكل مجاور معنى 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 "

على هذا الأساس نجد أنه يتم حصر مقدار طرح النهر وأكله كل سنة<sup>(2)</sup> بواسطة مصالح مختصة، أما فيما يخص توزيع الطرح فالمشروع الجزائري توجه إلى أصحاب الأراضي التي يغمرها النهر عند تحويل مجراه وكذا فيما يتعلق بالأراضي المنكشفة عنها بحيث بالرجوع إلى نص المادة 6 من قانون المياه التي تنص على أنه " يمكن توزيع مجرى

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

2- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 129.

الوادي القديم بعد احتمال إصلاحه كمعاوضة لملاك الأراضي التي يغطيها المجرى الجديد وذلك في حدود قيمة الأرض التي فقدها أو أخذت منهم..."

على هذا الأساس فقد منح المشرع الجزائري إمكانية التعويض العيني وذلك بتوزيع طرح النهر على أصحاب أكل النهر مقابل ما فقده أي بنسب متساوية<sup>(1)</sup>.

غير أنه إذا استحال تطبيق نظام التعويض العيني، فإنه يتم اللجوء إلى التعويض النقدي وهذا ما أشارت إلى الفقرة الثانية من المادة 6 من قانون المياه والتي مفادها أنه: "... أما إذا لم تتحرف 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 نزع الملكية للمنفعة العامة".

من خلال المادة أعلاه نستخلص أنه لكي يتم تطبيق هذا الإجراء المتعلق بطرح النهر لا بد من توافر شروط وهي:

- يجب ألا تتحرف المياه كلية من مجراها السابق

- تعذر التعويض بمقابل

- وأخيرا يكون التعويض وفق إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

يتبين بأن المشرع الجزائري أخذ بكلا النظامين إذ أخذ بالتعويض العيني كأصل وبالتعويض النقدي كاستثناء، هذا القانون قام بعملية تنظيم لحصر طرح النهر وأكله وكذا التعويض عن أكل النهر.

1- بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 233.

## المطلب الثاني

### الالتصاق بفعل مياه البحر

إن الأراضي التي يكشف عنها البحر أو البحيرات أو البرك تعد ملكا للدولة وهذا ما أورده المشرع الجزائري في ت.م.ج بحيث سنتطرق في هذا المطلب إلى التصاق الأراضي التي ينكشف عنها البحر (الفرع الأول) وإلى الالتصاق بفعل المياه الراكدة (الفرع الثاني)

### الفرع الأول

#### الأراضي التي يكشف عنها البحر

إن ملاك الأراضي المجاورة للبحر لا يملكون عن طريق الالتصاق الأراضي الملاصقة لأراضيهم، ففي الأصل هذه الأراضي هي ملك للدولة وذلك حسب الفقرة الأولى من المادة 779 من ت.م.ج التي تنص على أنه: **تكون ملكا للدولة الأرض التي ينكشف عنها البحر...**

مما يتضح لنا أن المشرع الجزائري بين أن شواطئ البحر تعتبر من الأملاك العامة للدولة<sup>(1)</sup> وعلى هذا الأساس فإنها غير قابلة للتصرف أو التقادم<sup>(2)</sup> وبالتالي لا يمكن لأصحاب الأملاك المجاورة تملكها بالالتصاق وهذا ما أشارت إليه المادة 689 ت.م.ج<sup>(3)</sup> كما أضافت الفقرة الثانية من نفس المادة بأنه... " لا يجوز التعدي على أرض البحر...". وعليه وبما أن الدولة هي المالك المجاور للبحر، فإذا حدث وأن انكشف البحر عن شواطئها فإنها تصبح مالكة للأرض من دون منازع<sup>(4)</sup> لكن إذا طغت مياه البحر على الأراضي المجاورة، فإن أصحابها لا يفقدون ملكيتهم فيعملوا على إعادة حدود أراضيهم التي

1- السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 201.

2- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 106

3- أنظر المادة 689 التي تنص على أنه: **لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688 تحدد شروط إدارتها وعند الاقتضاء شروط عدم التصرف فيها**

4- لعروسي أمينة، مرجع سابق، ص 26.

طغت عليها مياه البحر<sup>(1)</sup> وهذا استثناء كونه لا يعد تعدي على أرض البحر ويجوز لهم العمل على إعادة حدود أراضيهم التي طغى عليها البحر بمختلف الوسائل<sup>(2)</sup> كون ملكيتهم قائمة مع العلم أنه إذا وجدت أرض جديدة لم ينكشف البحر عنها أو لم يتم تملكها من قبل أحد سابقا، فإن هذه الأراضي تعتبر ملكية خاصة للدولة<sup>(3)</sup> جاز لها التصرف فيها كبيعها للأفراد مثلا<sup>(4)</sup> وعلى العموم فإن المشرع الجزائري قد أولى اهتماما كبيرا وحماية للأمالك العمومية على الملكية الخاصة، بحيث قام بضبط حدود الأملاك الوطنية البحرية للتمييز بين الأملاك الوطنية البحرية العامة وأملاك الأشخاص الطبيعيين حسب المادة 100 من القانون العقاري التي تنص على أنه : "عملا بالمواد من 27 إلى 29 من قانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه تضبط حدود الأملاك العامة البحرية الطبيعية حسب الشروط والأشكال والإجراءات المبينة أدناه:

تقدر حدود البحر وتعاين من جهة الأرض ابتداء من حد الشاطئ الذي تبلغه الأمواج في أعلى مستواها خلال السنة وفي الظروف الجوية العادية وتعد مساحة الشاطئ التي تغطيها الأمواج على هذا النحو جزءا لا يتجزأ من الأملاك العامة البحرية الطبيعية ويثبت الوالي المختص إقليميا بقرار هذا الحد بعد إجراء معاينة علنية ويكون إجراء المعاينة علنا إما بمبادرة إدارة الشؤون البحرية أو إدارة الأملاك الوطنية أو بمبادرة مشتركة بينهما، وتقوم بهذا الإجراء المصالح التقنية المختصة عندما تصل الأمواج إلى مستواها الأعلى، ويترتب على ذلك إعداد محضر معاينة ويسجل المجاورون العموميون أو الخواص بعد أن يخبروا بإجراء المعاينة ملاحظاتهم وحقوقهم وادعاءاتهم خلال هذا الإجراء، كما تجمع آراء المصالح أو الإدارات المطلوبة قانونا وبعد انتهاء إجراء المعاينة ومع انعدام الاعتراضات المعتبرة يضبط الوالي بقرار الحدود البرية للأملاك العامة البحرية، وفي الحالة العكسية وانعدام التراضي تضبط الحدود بقرار وزاري مشترك بين الوزير المعني أو الوزراء المعنيين والوزير المكلف بالمالية" إضافة إلى المادة 101 من نفس القانون التي تنص على أنه: "يعد قرار ضبط الحدود القانوني تصريحا

1- خيال محمود، مرجع سابق، ص 160.

2- أبو سعود رمضان، مرجع سابق، ص 162.

3- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 156.

4- قصي سليمان، مرجع سابق، ص 81.

وهو يثبت أن المساحات التي غطتها الأمواج في أعلى مستواها قد أدرجت فعلا في الأملاك العامة بسبب الظواهر الطبيعية. وعندما يبين إجراء المعاينة أن المساحات التي كانت من قبل مشمولة في الأملاك العامة البحرية أصبحت لا تغطيها الأمواج في أعلى مستواها تدمج الأراضي المكشوفة قانونا بعد العملية في الأملاك الخاصة بالدولة"

كما نص المرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذي حدد وسائل ضبط حدود الأملاك الوطنية البحرية في المادة 106 على أنه: " إذا اعترضت صعوبات تقنية معقدة عملية ضبط حدود الملاك العامة البحرية، تؤلف لجنة استشارية من الخبراء، تحت اشراف الوزير المكلف بالبحرية التجارية، تتولى ضبط المقاييس والثوابت التي تساعد الوالي على اتخاذ القرار المناسب".

## الفرع الثاني

### الالتصاق بفعل المياه الراكدة

إن البحيرات والمستنقعات والبرك لا يجوز المساس بها كونها تعتبر من أملاك الدولة العامة وهي مياه راكدة، وقد تطرق المشرع الجزائري في المادة 780 من ت.م.ج للالتصاق بفعل المياه الراكدة والتي أقر فيها ما يلي: " أن ما لكي الأراضي الملاصقة للمياه الراكدة كمياه البحيرات والبرك لا يملكون الأراضي التي طغت عليها المياه"

فملاك الأراضي المجاورة لمجاري المياه الراكدة لا يملكون ما تتكشف عنه من أرض فهي إذن من الأملاك الخاصة للدولة، كالأراضي التي ينكشف عنها البحر فيما قدمنا أعلاه وأيضا نجد أن المياه الراكدة إذا ما انكشفت عن أرض، كانت المياه قد طغت عليها من قبل ترجع الأرض لأصحابها<sup>(1)</sup>.

فالبركة أو المستنقع المملوك للأحد الأفراد ملكية خاصة لا تفقد المالك ملكية ما يغيره الماء في أرضه وبذلك يمتلك ما تتكشف عنه البركة أو المستنقع<sup>(2)</sup>.

1- الشواربي عبد الحميد، ص ص 776-777.

2- فرج توفيق حسن، الحقوق العينية الأصلية، د.ط، الدار الجامعية، الإسكندرية، د.س.ن، ص 420.

حكم المياه الراكدة إذن مثيل لحكم مياه البحر<sup>(1)</sup> فإذا كان الالتصاق بفعل المياه الراكدة كالمستقعات والبرك قد حدث فيها الانكشاف على أرض طغت عليها المياه من قبل، ترجع لصاحبها في حين إذا انكشفت على أرض لم تكن مملوكة للأحد فإنها تؤول للدولة، و عليه فالالتصاق الذي يقع بفعل النهر يحدث تغيير في الوحدة العقارية، مما يتوجب شهره في البطاقة العقارية الأصلية زيادة على ذلك إحداث بطاقة عقارية جديدة التي نجمت عن الالتصاق وعليه إذا لم يتم الشهر ولو كان هناك تعديل أو تغيير في السجل العقاري فلا يكسب صاحب العقار ملكية الشيء الملتصق.<sup>(2)</sup>

---

1- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 157.

2- السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 253.

## المبحث الثاني

### الالتصاق الصناعي بالعقار

يعرف الالتصاق الصناعي بأنه اتحاد منقول بعقار اتحادا يتعذر معه الفصل بينهما دون تلف، بحيث يطلق على المنقول بعد اتحاد العقار بطبيعته<sup>(1)</sup> وقد نظم المشرع الجزائري الالتصاق الصناعي في المواد 782 إلى 790 من ت.م.ج محددًا صور الالتصاق الصناعي (المطلب الأول) وإجراءات نقل ملكية العقار الملتصق (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول

##### صور الالتصاق الصناعي بالعقار

تتمثل حالة الالتصاق الصناعي بالعقار في ثلاث صور المنشآت أو الغراس التي يقيمها صاحب الأرض بمواد مملوكة لغيره (الفرع الأول) المنشآت أو الغراس التي يقيمها صاحب المواد في أرض غيره (الفرع الثاني) والمنشآت أو الغراس التي يقيمها شخص على أرض غيره بمواد مملوكة لشخص ثالث (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول

##### المنشآت أو الغراس التي يقيمها صاحب الأرض بمواد مملوكة لغيره

تنص المادة 783 من ت.م.ج على أنه: " 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 أدمجت في هذه المنشآت.

إذا تملك صاحب الأرض المواد، كان عليه أن يدفع قيمتها مع التعويض عن الضرر الحاصل إذا

اقتضى الحال ذلك وفي حالة استيراد المواد من صاحبها فإن نزعها يكون على نفقة مالك الأرض "

1- الحكيم عبد المجيد، الموجز في شرح القانون المدني، الجزء الأول مصادر الالتزام، الطبعة الخامسة، مطبعة القديم، بغداد، 1977، ص22.

ويطبق حكم المادة أعلاه بالرغم من حسن نية أو سوء نية مالك الأرض<sup>(1)</sup> في هذه الحالة هناك إمكانيتين الأولى تتمثل في نزع المواد دون ضرر جسيم ومن أمثلة ذلك الأبواب والشبابيك التي تلتصق بالبناء<sup>(2)</sup> وهذا الوضع أوجب على صاحب المواد طلب قلعها ويكون ذلك على نفقة صاحب الأرض، كما عليه دفع قيمتها مع التعويض إذا اقتضى الأمر ذلك. و بالرجوع للمادة 787 ت.م.ج نصت على أنه: **تطبق أحكام المادة 841 في أداء التعويض المنصوص عليه في المواد 784، 785، 786** و عليه من خلال المادة 841 فيجوز للقاضي منع المالك أن يختار ما يراه مناسباً لتعويضه حتى وإن كان على أقساط دورية لكن بشرط تقديم الضمانات اللازمة<sup>(3)</sup> وعلى مالك المواد رفع دعوى استرداد خلال سنة من يوم عمله بإدماج المنشآت وهذه المدة مدة سقوط لا مدة تقادم<sup>(4)</sup>.

فإذا رفع صاحب الأدوات دعوى الاسترداد في هذا الميعاد، كان له أن يسترجع الأدوات كونها بقيت على ملكه، وصاحب الأرض ملزم بنفقة نزع الأدوات، كما أنه مجبر على تعويض صاحب الأدوات إذا كان لهذا التعويض محل في حالة لم يرفع صاحب الأدوات دعوى الاسترداد، خلال تلك السنة لا يستطيع استردادها بعد ذلك فيمتلكها مالك الأرض بالالتصاق وهذا الأخير يتوجب عليه دفع قيمة الأدوات لصاحبها وأن تدفع تعويض له<sup>(5)</sup>.

أما الثانية تتمثل في عدم إمكانية نزعها كونها تسبب ضرراً جسيماً، مثال ذلك الطوب والإسمنت، الرمال فإنه يملكها بالالتصاق بمجرد اندماجها لأنها تصبح عقارا

1- لعبيدي علي هادي، مرجع سابق، ص124.

2- منصور محمد حسين، مرجع سابق، ص493.

3- أنظر المادة 841 ت.م.ج التي تنص على أنه: "يجوز للقاضي بناء على طلب المالك أن يختار ما يراه مناسباً للوفاء بالمصاريف المنصوص عليها في المادتين 839 و840 وله أيضاً أن يقدر بأن يكون الوفاء على أقساط دورية بشرط تقدم الضمانات اللازمة وللمالك أن يتحلل من هذا الالتزام إذا سبق مبلغاً ساوياً قيمة الأقساط"

4- نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص260.

5- الشواربي عبد الحميد، مرجع سابق، ص792.

بطبيعتها<sup>(1)</sup> إعمالاً لقاعدة "درء المفسد أولى من جلب المنافع"<sup>(2)</sup> ويترتب على تملكها بالالتصاق التزامه بالتعويض ودفع قيمتها وتقدر القيمة وقت انتقال الملكية لصاحب الأرض أي وقت إدماجها في الأرض واتحادها بها. ويشترط تعويض صاحب الأدوات عما أصابه من أضرار بسبب عدم استرداده لها أو بسبب التأخير الذي أصابه في استبدال غيرها أو ارتفاع أسعار المواد الجديدة ولا يشترط لاستحقاق التعويض أن يكون صاحب الأرض قد أدمج الأدوات في الأرض بطريقة الغش أو التدليس بل يكفي أن يكون خطأ من جانبه ولم يصل إلى حد الغش أو التدليس<sup>(3)</sup>.

وصاحب الأرض يتوجب عليه أن يلتزم بتعويض صاحب المواد عن الأضرار التي لحقت به طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية، هذا ما يجعل صاحب الأرض يمتلك المواد والأدوات نهائياً فلا يجوز لمالك المواد والأدوات استردادها إذا هدم البناء حتى ولو كان لم يقبض التعويض المستحق له بعد.

## الفرع الثاني

المنشآت أو الغراس التي يقيمها صاحب المواد في أرض غيره.

سننتظر في هذا الفرع لحالتي سوء وحسن نية صاحب المواد إضافة إلى نطاق تطبيق قواعد الالتصاق على المنشآت المقامة على أرض الغير.

**أولاً- حالتي سوء وحسن النية:**

نص المشرع على هذه الحالة في المادتين 784 و 785 من ت.م.ج حيث فرق فيه ما

بين الباني سيء النية والباني حسن النية.

1- محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 494

2- محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 92

3- محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 994.

## أ- حالة البناء أو إقامة منشآت في أرض الغير بسوء نية:

تتحقق حالة سوء النية إذا أقام الباني المنشآت في أرض الغير وهو على علم بأنه على يتعدى على حق الغير، وليس له الحق في إقامة البناء أو الغراس فيها وعلى من يدعي النية إثباتها<sup>(1)</sup> والمادة 784 تطرقت لحالة الباني سيئ النية حيث قضت بأنه: " إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضاء 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 قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم 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 ضرراً إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقائها طبقاً لأحكام الفقرة السابقة "

المشرع أعطى في هذه الحالة لصاحب الأرض الخيار بين أمرين:

1- طلب الإزالة: نظراً لسوء نية من أقام المنشآت فإن المشرع منح لصاحب الأرض حق

إزالتها على نفقة من أقامها، كونه يعتبر تعدياً على ملكه وهذا التعدي ناتج عن سوء نيته<sup>(2)</sup>.

وطلب الإزالة يتم خلال سنة من يوم علمه بإقامة المنشآت فإذا مضت مدة السنة، ولم

يتقدم بطلب الإزالة سقط حقه فيها وتملك المنشآت بالالتصاق بالإضافة إلى ذلك فإن

صاحب الأرض له الحق في طلب التعويض إذا أصابه ضرر بسبب إقامة المنشآت أو عند

إزالتها وطلب التعويض يكون في نفس المدة<sup>(3)</sup>.

2- استبقاء المنشآت: إذا أراد صاحب الأرض بقاء المنشآت في أرضه فله إعلان ذلك

خلال سنة وعند ذلك يتملكها بالالتصاق وعليه دفع تعويض مقابل ذلك لصاحب المنشآت

أقل القيمتين:

• قيمة المنشآت مستحقة الإزالة أي قيمتها قبل الالتصاق

1- مسعد نبيل إبراهيم، مرجع سابق، ص 262.

2- كيرة حسن، مرجع سابق، ص 411.

3- نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص ص 264-265.

• قيمة ما زاد في ثمن الأرض نتيجة إقامة هذه المنشآت والخيار متروك هنا لصاحب الأرض<sup>(1)</sup>.

وتجدر الإشارة أن مصدر الالتزام بالتعويض هو الإثراء بلا سبب على حساب مقيم المنشآت بمواد مملوكة له، والالتزام الواقع على واقعة الإثراء يتحدد بأقل القيمتين قيمة الافتقار وقيمة الإثراء<sup>(2)</sup>.

وبالرجوع إلى الفقرة الثانية من المادة 784 نجد أنها أجازت لمن أقام المنشآت طلب نزعها شرط أن لا يلحق أضرار بالأرض إلا إذا أراد صاحب الأرض أن يستبقها<sup>(3)</sup> فصاحب المنشآت يستطيع أن يبادر بطلب نزع المنشآت ويخير صاحب الأرض على قبول نزعها أو على استبقائها مع دفع أقل القيمتين شرط أن لا يلحق أي ضرر بالأرض. أما إذا انقضت السنة ولم يخير صاحب الأرض الإزالة ولم يعبر عن رغبته بإبقاء المنشآت ولم يطلب صاحب المنشآت نزعها، فإذا كان النزع لا يلحق أي ضرر فإن المنشآت تبقى في الأرض ويتملكها صاحب الأرض بالالتصاق الذي يجبر على استبقائها لانقضاء مدة سنة التي كان بإمكانه طلب الإزالة خلالها كما يجبر على يدفع أقل القيمتين كما درسنا سابقاً<sup>(4)</sup>.

#### ب- حالة البناء أو إقامة المنشآت في أرض الغير بحسن نية:

تتحقق حالة البناء أو إقامة المنشآت في أرض الغير بحسن نية إذا كان مقيم المنشآت يجهل ما فعله لكن دون سبب شرعي كما لو اشترى الأرض بعقد ثم اتضح فيما بعد أنه باطل أو أنه اعتقد أن المالك خوله بإقامة المنشآت<sup>(5)</sup>.

1- الشواربي عبد الحميد، مرجع سابق، ص 797.

2- الجمال مصطفى محمد، مرجع سابق، ص 341.

3- الفقرة الثانية من المادة 784 من ت.م.ج تنص على أنه: «ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضرراً إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقائها طبقاً لأحكام الفقرة السابقة».

4- الشواربي عبد الحميد، مرجع سابق، ص 799-800.

5- لعبيدي علي الهادي، مرجع سابق، ص 126-127.

والمادة 785 من ت.م.ج نصت على حالة الباني حسن النية كالاتي «إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة 784 يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها فليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها غير أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حدا من الأهمية وكان تسديدها مرهقا لصاحب الأرض، جاز له أن يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل»، وباعتبار مقيم المنشآت حسن النية فله حق طلب نزع المنشآت إذا أراد ذلك بشرط أن لا ينتج عن هذا النزع ضررا جسيما بالأرض وإذا لم يطلب النزع فيتملكها صاحب الأرض بالالتصاق وهذا الأخير يلتزم بدفع إحدى القيمتين التاليتين: قيمة المواد وقيمة أجرة العمل أي قيمة الافتقار أو قيمة ما زاد في ثمن الأرض نتيجة إقامة المنشآت، وهي قمة الإثراء وصاحب الأرض يختار القيمة التي يدفعها وهو عادة ما يختار أقل القيمتين<sup>(1)</sup>. وتجدر الإشارة أنه إذا بلغت المنشآت المقامة على أرض المالك قد بلغت حدا من الجسامة أو الأهمية وترهق صاحب الأرض على تأدية ما هو مستحق عنها فإن المشرع أعطى حق تملك الأرض لمن أقام المنشآت وذلك مقابل تعويض عادل، فالقاضي له السلطة التقديرية في الموازنة بين مصالح الطرفين وبين قيمة الأرض وقيمة المنشآت والقدرة المالية لكل من مالك الأرض ومالك المنشآت<sup>(2)</sup>.

**ثانيا- شروط تطبيق قواعد الالتصاق على المنشآت المقامة على أرض الغير:**

يشترط لتطبيق قواعد الالتصاق على المنشآت المقامة على أرض الغير ما يلي:

1- كيرة حسن، مرجع سابق، ص414.

2- منصور محمد حسين، مرجع سابق، ص503.

## 1- أن يكون من أقام المنشآت غير مالك للأرض:

أ- إذا بنى المنتفع في الأرض المنتفع بها: يجب التمييز هنا التمييز بين حالتين:

• أن يكون المنتفع قد حصل على إذن أو ترخيص من مالك الرقبة ويعتبر هنا حسن النية<sup>(1)</sup> وتسري عليه أحكام المواد 785 و 786 من ت.م.ج ومالك الرقبة يمتلك البناء بالالتصاق ويدفع بذلك للمنتفع أدنى القيمتين، قيمة المواد وأجرة العمل وقيمة زيادة ثمن الأرض بسبب البناء، والمنتفع إذا اختار ذلك له طلب نزع البناء من الأرض شرط إرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها<sup>(2)</sup>.

• بناء المنتفع في أرض مالك الرقبة دون الحصول على ترخيص منه ويأخذ شكل الباني سيء النية، وتطبق عليه أحكام المادة 784 من ت.م.ج وهنا مالك الرقبة يجوز له طلب الإزالة أو الاستبقاء على أن يدفع للمنتفع أدنى القيمتين<sup>(3)</sup>

## ب- المالك الباني في أرضه ثم تزول ملكيته بأمر رجعي:

إذا أقام المالك بناء في أرضه ثم زالت ملكيته بأثر رجعي نتيجة إبطال أو فسخ سند ملكيته فإنه يعتبر كأنه لم يكن مالكا أصلا بل يعتبر بانيا في ملك غيره وتطبق عليه أحكام الالتصاق باعتباره بانيا في أرض الغير بحسن نية ما لم يكن الفسخ راجع إلى تقصير منه<sup>(4)</sup> أي أنه إذا تحقق الشرط الفاسخ بخطأ منه يعد سيء النية وإذا لم يتحقق بخطأ منه يعتبر حسن النية<sup>(5)</sup>.

1- منصور محمد حسين، مرجع سابق، ص 484.

2- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 274.

3- الشواربي عبد الحميد، مرجع سابق، ص 808.

4- سعد نبيل إبراهيم، مرجع سابق، ص 273.

5- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 278.

**ج- الباني المشتري في الأرض بعقد غير مشهر:**

الأصل أن الملكية لا تنتقل إلى المشتري إلا بعد الشهر وإلا عد بانيا في ملك البائع، لكن المشتري له بمقتضى عقد البيع غير المشهر تسلم الأرض المبيعة والانتفاع بها بالرغم من عدم انتقال الملكية إليه<sup>(1)</sup>. فبناء المشتري في الأرض المبيعة قبل الشهر يعامل معاملة الباني حسن النية<sup>(2)</sup>.

**د- المنشآت التي يقيمها البائع قبل تسجيل وإشهار عقد البيع:**

يعتبر البائع سيء النية إذا أقام المنشآت قبل تسجيل وإشهار عقد البيع وتطبق عليه أحكام المادة 784 فبالرغم من أن الأرض لا تزال ملكا له، إلا أنه ملزم بتسليمها بالحالة التي كانت عليها وقت البيع<sup>(3)</sup>. وطالما أنه أخل بالتزامه فإن المشتري له خياران إما طلب إزالة البناء أو استبقائه مع دفع أقل القيمتين<sup>(4)</sup>.

وعلى خلاف ما سبق، فإنه لا نطبق قواعد الالتصاق على:

**- الشريك على الشيوخ:** تعتبر إقامة المنشآت على الأرض الشائعة من قبل الإدارة غير المعتادة و التي يلزم القيام بها موافقة أغلبية الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع فإذا انفرد احد الشركاء بالقيام بهذه الأعمال فقد تجاوز سلطاته و يتوقف الأمر على موقف باقي الشركاء من هذه المنشآت فإذا وافقت الأغلبية، يلتزم كل شريك بالدفع بقدر حصته أما إذا لم توافق الأغلبية المطلوبة، وجب على الشريك إزالة ما أقامه على أساس انه بنى أو غرس في ملك غيره بسوء نية<sup>(5)</sup>.

1- الجمال مصطفى محمد، مرجع سابق، ص 349.

2- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 304.

3- منصور محمد حسين، مرجع سابق، ص 485.

4- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 301.

5- سعد نبيل إبراهيم، مرجع سابق، ص 272.

إذا تمت القسمة قبل اتخاذ الشركاء موقف من المنشآت ووقع الجزء من الأرض بالمنشآت في نصيب شريك آخر، فهذا الأخير طلب إزالة المنشآت كما انه يختار استبقائها أي دفع اقل القيمتين وفقا لقاعدة الإثراء بلا سبب (1)

### - بناء المشتري في العقار المشفوع فيه:

يقوم المشتري بعد تسلمه العقار المشفوع من البائع بإحداث غراس أو إنجاز فيه فتحكم للشفيع بالشفعة فيأخذ الأرض المبني عليها أو المغروس فيها. والمادة 805 من ت.م.ج نصت على هذه الحالة بأنه " إذا بنى المشتري في العقار المشفوع أو غراس فيه أشجار قبل الإعلان بالرغبة في الشفعة كان الشفيع ملزما تبعا لما يختاره المشتري أن يدفع له إما المبلغ الذي أنفقه أو مقدار ما زاد في قيمة العقار بسبب البناء والغراس.

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 " من خلال نص المادة فإنه نميز بين حالتين:

1- حالة إذا بنى المشتري أو غرس قبل إعلانه بالرغبة في الشفعة فهنا يعتبر مثل الحائز حسن النية.

2- حالة ما إذا بنى أو غرس بعد إعلانه الرغبة في الشفعة ويعتبر هنا حائز سيء النية(2).

### - أن تقام المنشآت لحساب من أقامها:

قواعد الالتصاق لا تطبق في الحالات التي يقوم فيها الشخص بالبناء لحساب المالك كالفضولي أو الوكيل.

2- الفضولي: كون الفضولي يعمل لحساب رب العمل فلا يعتبر في هذه الحالة بانيا في

أرض الغير ولا تسري أحكام الالتصاق عليه بل تسري أحكام الفضالة(3) ويلتزم رب

1- كيرة حسن، مرجع سابق، ص 458.

2- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 338.

3- السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 314-315.

العمل أن يرد للفضولي النفقات الضرورية والنافعة الناتجة عن الظروف مع فوائدها من يوم دفعها دون أن يكون له طلب الإزالة<sup>(1)</sup>.

3- الوكيل: إذا أقام الوكيل البناء على أرض الموكل تطبق أحكام الوكالة لا الالتصاق على أساس أنه يعمل لحساب غيره أي الموكل له ملزم بتنفيذ الوكالة دون تجاوز حدوده المرسومة<sup>(2)</sup>.

#### - عدم وجود اتفاق مخالف لقواعد الالتصاق:

قواعد الالتصاق ليست من النظام العام وبالتبعية فهي لا تطبق إلا إذا لم يوجد اتفاق يخالفها وبالتالي يجوز الاتفاق على مخالفة أحكامها.

تنص المادة 786 من ت.م.ج على أنه " إذا أقام أجنبي منشآت 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 نزعها، إحدى القيمتين المنصوص عليهما في الفقرة الأولى من المادة 785" وعليه فإنه إذا وجد اتفاق بين مقيم المنشآت وصاحب الأرض بشأنها فإنه يحكم هذه العلاقة الاتفاق بينهما لا قواعد الالتصاق<sup>(3)</sup> وإذا لم يوجد اتفاق فإن صاحب الأرض يختار إما إزالة ما أقيم على أرضه أو امتدادها مقابل تعويض الباني بما أنفق أو زاد من قيمة الأرض<sup>(4)</sup>.

#### - حالة عدم وجود أحكام قانونية خاصة:

من أمثلة الحالات التي وضع القانون لها قواعد خاصة:

#### 1- البناء الذي يحدثه المستأجر في العين المؤجرة:

نميز بين حالتين:

- 1- الجمال مصطفى محمد، مرجع سابق، ص 346.
- 2- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص 319.
- 3- الجمال مصطفى محمد، مرجع سابق، ص 348.
- 4- منصور محمد حسين، مرجع سابق، ص 488.

• حالة ما إذا أحدث المستأجر البناء أو الغراس بعلم المؤجر ودون معارضته: فهنا على المستأجر أن يبين أنه على علم بذلك وعلى المؤجر أن يبين المعارضة أي أنه على علم بها ولم يعارض فيها والمستأجر هنا يأخذ وضع حسن النية وبما أن المؤجر كان موافقا فإن المنشآت تبقى قائمة ولا يجوز له طلب إزالتها وعليه أن يرد للمستأجر أقل القيمتين بعد نهاية الإيجار<sup>(1)</sup>

• حالة ما إذا أحدث المستأجر البناء أو الغراس دون علم المؤجر أو رغم معارضته: حسب هذه الحالة فإن المؤجر يكون غير موافق على ما استحدثه المستأجر في العين المؤجرة، فيكون المستأجر هنا سيء النية والمؤجر ليس مخير على استبقاء البناء بل يكون مخيرا بين طلب إزالته أو استبقائه، فإذا طلب الإزالة فإنه على المستأجر نزع ما استحدثه وإعادة العين المؤجرة إلى ما كانت عليه وتعويضه إذا ما أصابها أي ضرر، لكن لا يقوم بإزالتها إلا بعد انتهاء مدة الإيجار إذا كانت لا ترتب أي ضرر<sup>(2)</sup>.

## 2-بناء المحتكر أو غراسه في الأرض المحتكرة:

يعامل القانون المحتكر معاملة الحائر سيء النية كونه يعلم أن الأرض مملوكة لغيره والمحتكر منح لصاحب الأرض الحق في طلب الإزالة وإعادة الأرض إلى أصلها وهنا تتفق أحكامه مع أحكام الالتصاق غير أنه يوجد فرق بينهما يكمن في أن صاحب الأرض لا يجوز له طلب الإزالة أي في ميعاد سنة أما في الحكر فيجوز له طلب الإزالة في أي وقت أراد ذلك.

• المنشآت التي تستثنى من أحكام الالتصاق: تتمثل المنشآت التي تستثنى من أحكام الالتصاق في البناء الذي يقيمه مالك الأرض بحسن النية على جزء من أرض الملاصقة والمنشآت الصغيرة المؤقتة المقامة على أرض الغير

1- الشواربي عبد الحميد، مرجع سابق، ص818.

2- النشار جمال خليل، مرجع سابق، ص324.

الاستثناء الأول: تعدي الباني بحسن نية على جزء صغير من الأرض الملاصقة له أقرت المادة 788 على أنه: " إذا كان مالك الأرض وهو يقيم بناء بها قد تعدى بحسن نية على جزء من الأرض الملاصقة جاز للمحكمة إذا رأت محلا لذلك أن تجبر صاحب الأرض الملاصقة على أن يتنازل لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء مقابل تعويض عادل" من خلال النص أن المالك بنى على أرضه فتجاوز حدود ملكه إلى جزء صغير من الأرض الملاصقة لأرضه دون أن ينتبه لذلك لعدم ظهور الحدود بين الجيران<sup>(1)</sup>.  
والمحكمة يجوز لها إجبار مالك الأرض على أن يتنازل على جزء من ملكيته<sup>(2)</sup> وذلك بتوفر شرطين:

أ- أن يكون الباني إنما بنى أصلا في أرضه وقد جاوزها إلى جزء صغير من الأرض مملوك للجار الملاصق

ب- أن تكون هذه المجاوزة من الباني قد وقعت بحسن نية<sup>(3)</sup> إن تمليك مالك الأرض لجزء من البناء المقام على أرضه شرط أن يكون الباني حسن النية ويكون ذلك مقابل تعويض عادل أما إذا كان الباني سيء النية فإنه يحق لصاحب الأرض طلب الإزالة<sup>(4)</sup>.

- الاستثناء الثاني: المنشآت الصغيرة المؤقتة المقامة على أرض الغير:

الأصل أنه متى اندمجت المنشآت في الأرض سواء صغيرة أو كبيرة يملكها صاحبها بالالتصاق، شرط أن تصبح عقار بالطبيعة، لكن المشرع استثنى المنشآت الصغيرة ولم يطبق عليها أحكام الالتصاق<sup>(5)</sup>.

1- الشواربي عبد الحميد، مرجع سابق، ص 823.

2- سوار الدين محمد وحيد، مرجع سابق، ص 106.

3- الشواربي عبد الحميد، مرجع سابق، ص 825.

4- سوار الدين محمد وحيد، مرجع سابق، ص 108.

5- عروسي أمينة، مرجع سابق، ص 46.

فالأكشاك والحوانيت والمأوي التي تقام على أرض الغير، دون قصد بقائها على الدوام لا تمتلك بالالتصاق، بل تبقى ملكا لمن أقامها وهذا ما نصت عليه المادة 789 من ت.م.ج على أنه: " المنشآت الصغيرة كالأكشاك والحوانيت والمأوي التي تقام على أرض الغير من دون أن يكون مقصودا بقاءها على الدوام تكون ملكا لمن أقامها "

ولا فرق بين ما إذا كان الباني حسن النية أو سيء النية، شرط إعادة الأرض إلى ما كانت عليه ويعوض صاحبها إذا حدث هناك ضرر، كما لصاحب الأرض طلب إزالتها حتى لو كان صاحبها حسن النية مع التعويض إذا ألزم ذلك<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث

المنشآت أو الغراس التي يقيمها شخص على أرض غيره بمواد مملوكة لشخص ثالث

تنص المادة 790 من ت.م.ج على أنه: "إذا أقام أجنبي منشآت بمواد مملوكة لغيره فليس لمالك المواد أن يطلب استردادها وإنما يكون له أن يرجع بالتعويض على هذا الأجنبي كما له أن يرجع على مالك الأرض بما لا يزيد على ما هو باق في نمته من قيمة تلك المنشآت"

من خلال النص تستخلص ثلاث علاقات قانونية علاقة صاحب الأرض بمن أقام المنشآت وعلاقة من أقام المنشآت بمالك المواد وعلاقة صاحب المواد لمالك الأرض.

#### أولاً- علاقة صاحب الأرض بمن أقام المنشآت:

تطبق أحكام الالتصاق الخاصة بالبناء أو الغراس في أرض الغير والتي تختلف بحسب ما إذا كان من أقام المنشآت سيء النية أو حسن النية<sup>(2)</sup> فإذا كان الباني حسن النية فإن مالك الأرض لا يطلب إزالة المنشآت، وإنما يمتلكها بالالتصاق إذا لم يطلب صاحبها نزاعها ويقوم تعويضه بأقل القيمتين

1- سعد نبيل إبراهيم، مرجع سابق ص 275.

2- المرجع نفسه، ص 278.

أما إذا كان سيء النية كان لصاحب الأرض طلب الإزالة على نفقة من أقامها وإعادة الأرض إلى ما كان عليه مع التعويض، وإذا لم يطلب الإزالة تملك المنشآت بالالتصاق مع التزامه بدفع أقل القيمتين<sup>(1)</sup>.

### ثانياً - علاقة من أقام المنشآت بمالك المواد:

يستطيع صاحب المواد أن يطلب نزعها واستردادها بعينها فإن تعذر ذلك مادياً أو قانونياً بسبب تعلق حق صاحب الأرض بها وطلب استبقائها فإنها تكون قد استهلكت من قبل الباني الذي يلتزم بتعويض صاحب الأرض و يتمثل هذا التعويض في أن يعيد له مثلها إن كانت مثلية أما إذا كانت قيمة فيلتزم بدفع أعلى قيمة لها في الفترة الممتدة من يوم الاستيلاء عليها إلى يوم طلبها من قبل صاحبها<sup>(2)</sup>.

ويكون له أيضاً دعوى مباشرة على صاحب الأرض في حدود ما يكون باقياً في ذمته من قيمة المنشآت لمن أقامها<sup>(3)</sup>.

### ثالثاً - علاقة صاحب المواد بمالك الأرض:

الأصل أنه لا وجود لعلاقة مباشرة بين صاحب المواد وصاحب الأرض، فصاحب المواد لا يملك سوى الرجوع عن طريق الدعوى غير المباشرة على صاحب الأرض مستعملاً حق المدين الذي هو مقيم المنشآت في المطالبة بالتعويض المستحق، لكن المشرع حماية لصاحب المواد من خطر مزاحمة دائني مقيم المنشآت له، جعل لصاحب المواد دعوى مباشرة قبل صاحب الأرض وذلك في حدود الباني في ذمة صاحب الأرض لمقيم المنشآت ومن مصلحة مالك المواد الإسراع بإنذار صاحب الأرض بعدم الوفاء المستحق في ذمته لمقيم المنشآت.

1- منصور محمد حسين، مرجع سابق، ص 509.

2- الشواربي عبد الحميد، مرجع سابق، ص 835.

3- الجمال مصطفى محمد، مرجع سابق ص 350.

## المطلب الثاني

### إجراءات نقل الملكية الناتجة عن الالتصاق

اشترط المشرع الجزائري لانتقال الملكية العقارية شهر السند المثبت لها في المحافظة العقارية<sup>(1)</sup>، فبالنسبة للعقار الملتصق فإن الأحكام المتعلقة به تختلف بحسب طالب شهر تلك الحقوق، على هذا الأساس فإننا سنتناول شهر الملكية بناء على طلب صاحب الأرض التي أقيم عليها البناء الملتصق بأرضه (الفرع الأول) شهر الملكية بناء على طلب الباني الذي أقام البناء على ملك الغير (الفرع الثاني)

### الفرع الأول

#### شهر الملكية بناءً على طلب صاحب الأرض

يتوجب علينا التفريق في هذه الحالة بين ما إذا كان صاحب الأرض لديه سند رسمي مشهر يثبت ملكيته للأرض وإذا لم يكن له أي سند يثبت ملكيته للأرض.

**أولاً- صاحب الأرض المالك لقطعة الأرضية بموجب سند رسمي مشهر في المحافظة العقارية:**

يلزم لانتقال الملكية إجراء الشهر والذي يعد إجبارياً ولا يتم إلا بإتمام جميع الإجراءات المنصوص عليها قانوناً<sup>(2)</sup> هذا ما أكدت عليه المادة 793 من ت.م.ج : «**لا تنقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار**». وبذلك تكون ملكية صاحب الأرض مثبتة.

يحدث الالتصاق تغييراً في الوحدة العقارية، مما يوجب على صاحب الأرض أن يقوم بشهر البناء الملتصق وبهذا يتعين ذكره في البطاقة العقارية ضمن الجدول المخصص لذلك مع إحداث بطاقة عقارية جديدة تخص الوحدة العقارية الجديدة التي نتجت عن التغيير في

<sup>1</sup>- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، ط1، دار هومه، الجزائر، 2006، ص 53.

<sup>2</sup>- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 32.

حدود الوحدة العقارية القديمة الذي وقع عن طريق الالتصاق.<sup>(1)</sup> وهذا ما أكدته المادة 25 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي تنص: **كل تغيير لحدود وحدة عقارية يكون موضوع إعداد بطاقات مطابقة وذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة ويؤشر على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينهما** " والمادة 31 من نفس المرسوم نصت على أنه: **كل تعديل فيما تحتوي عليه قطعة يكون موضوع إعداد بطاقات خاصة، وذلك بعد ترقيم القطع الجديدة...**"

فنجم عن كل تغيير في حدود الوحدة العقارية، بعد عملة ترقيم الوحدات الجديدة تأسيس بطاقات موافقة لها.<sup>(2)</sup> وعليه فإجراء الشهر شرط لنشأة الحق، فبدونه لا تثبت ملكة البناء الملتصق.

### ثانيا - صاحب الأرض لا يملك سند رسمي مشهر في المحافظة العقارية:

إن عدم وجود سند رسمي مشهر أمام المحافظة العقارية لا يعطي الحق لصاحب الأرض إثبات ملكيته وعملا بالقاعدة الرسمية يجب تحرير جميع العقود الواردة على العقارات في عقد رسمي تحت طائلة البطلان وهذا ما أكدته الفقرة الأولى من المادة 324 مكرر 1 ت.م.ج. بنصها: **زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار، وحقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد كما يجب** "... فإن لم يحز صاحب الأرض على سند رسمي مشهر يثبت ملكيته للأرض المقام عليها البناء، فعليه أن يقوم بعملية شهر البناء الملتصق، فواقعة الالتصاق لا تحدث أثرا في التغيير الذي تحدثه في حدود الوحدة العقارية إلا إذا تم شهر البناء الملتصق<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، بحث لنيل درجة الماجستير في العقود والمسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارة، جامعة الجزائر، د.س.ن، ص 109.

<sup>2</sup> - علوي عمار، الملكة والنظام العقاري في الجزائر، ط4، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 158.

<sup>3</sup> - صداقي عمر، مرجع سابق، ص 109.

## الفرع الثاني

### شهر الملكية بناءً على طلب الباني في ملك الغير

وجب علينا في هذه الحالة التمييز بين حالة صاحب العقار الذي لا يملك الأرض المقام عليها البناء وبين صاحب العقار الذي يملكها عن طريق التقادم المكسب.

#### أولاً- صاحب العقار الذي لا يملك الأرض المقام عليها البناء:

لا يمكن القيام بإجراء الشهر أمام المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق وهذا ما أكدته المادة 88 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري وعليه فالباني لا يستطيع شهر البناء الذي أقامه إذا كانت الأرض المشيد عليها البناء غير مملوكة قانوناً لصاحبها.<sup>(1)</sup>

#### ثانياً- صاحب العقار يملك الأرض المقام عليها البناء عن طريق التقادم المكسب:

أسس المشرع إجراء قانوني يمكن الحائز من إثبات ملكيته وشهرها في البطاقات العقارية، وذلك إذا توافرت الشروط القانونية للحيازة التي تؤدي إلى اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق التقادم المكسب حسب أحكام المواد من 808 إلى 843 ت.م.ج.<sup>(2)</sup> فحق الملكية وكل حق عيني عقاري لا وجود له إلا من تاريخ شهره في مجموعة البطاقات العقارية وهذا ما أورده المادة 15 من الأمر رقم 75-74.<sup>(3)</sup>

<sup>1</sup>- رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 149.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص 150.

<sup>3</sup>- أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 صادر في 18 نوفمبر 1975

خاتمة

بهذه الدراسة التي قمنا بها عرضنا فيها موضوع الالتصاق كوسيلة من وسائل اكتساب الملكية العقارية في القانون الجزائري، فتعتبر واقعة يرتب القانون عليها مركزا قانونيا ويؤدي اندماج أحد الشئيين في الآخر الى أن يصبح كلاهما شيئا واحدا يتعذر الفصل بينهما دون تلف، ويترتب على ذلك اسناد ملكية الشيء الأصلي كاملا بعد الاندماج لأحد المالكين، مع تعويض المالك الآخر جزاء فقده لملكه من خلال موضوعنا عرضنا كل من تعريف الالتصاق، وتميزه عن المفاهيم المشابهة له والشروط المتعلقة به، وأيضا إلى الخلاف الذي ثار حول تكييف الملكية الناشئة عنه.

يتم الالتصاق الطبيعي بالعقار بفعل الطبيعة دون تدخل الإنسان والتي تكون إما عن طريق طمي النهر أو طرح النهر أو بفعل البحر، والمشرع الجزائري جعل الزيادة التي تكون في حالة تراكم الطمي الذي يجلبه النهر هي الحالة الوحيدة التي يمكن فيها التملك بالالتصاق، أما فيما يخص الزيادة التي تحصل بسبب طرح النهر أو مياه البحر فهي تعتبر من أملاك الدولة.

أما بخصوص الالتصاق الصناعي بالعقار فلقد تطرقنا الى ثلاث حالات وهي:

- المنشآت أو الغراس التي يقيمها صاحب الأرض بمواد مملوكة لغيره.
- المنشآت أو الغراس التي يقيمها صاحب المواد في أرض غيره.
- المنشآت أو الغراس التي يقيمها شخص على أرض غيره بمواد مملوكة لشخص ثالث.

كما رأينا أن المشرع أعطى لصاحب الأرض حق اكتساب المباني والمنشآت التي تقام عليها، وذلك مقابل تعويض عادل مع الموازنة بين قيمة الأرض وقيمة المنشآت والقدرة المالية لكل واحد منهما، ويختلف التعويض المستحق بحسب سوء نية أو حسن نية الباني.

يحدث الالتصاق بتملك صاحب المنقول لمنقول آخر التصق به بناء على أحكام الالتصاق وهو أمر نادر الحدوث من الناحية العملية، وفي هذه الحالة على القاضي إيجاد

حل مناسب إذا وجد نزاع بين طرفين شريطة أن يسترشد بقواعد العدالة مع مراعاة الضرر الذي لحق الطرفين مقابل تعويض مستحق.

كما أن العقار الملصق تسري عليه إجراءات الشهر، فيجب أن يتم تسجيله وشهره لدى المحافظة العقارية

يتضح لنا في الأخير أن المشرع الجزائري قصر في تنظيم أحكام الالتصاق كونه لم يوفق في ترتيب مواد الالتصاق الصناعي مع الإشارة إلى أنه من الواجب والضروري أن يقوم المشرع الجزائري بمراجعته لأحكام الالتصاق دون القيام بالتقليد كما هو الحال بالنسبة للشبه الموجود بين نصوص القانون المدني الجزائري ونصوص القانون المدني المصري.

# قائمة المراجع

### المراجع باللغة العربية:

#### أولاً- الكتب:

1. أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007.
2. أنور طالبة، المطول في شرح القانون المدني، الجزء الثاني عشر، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2004، والخطيب مهدي كامل، إثبات الملكية العقارية، ط1، د.د.ن، د.س.ن.
3. الأهواني حسام الدين، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية، دار أبو المجد، مصر، 1993.
4. البدرابي عبد المنعم، القانون الروماني، الجزء الأول، مطبعة فؤاد الأول، بغداد، 1994.
5. بن شويخ الرشيد، الوصية والميراث في قانون الأسرة الجزائري، دراسة مقارنة لبعض التشريعات العربية، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
6. جمال مصطفى محمد، نظام الملكية، منشأة توزيع المعارف الإسكندرية، مصر، د س،ن.
7. الحكيم عبد المجيد، الموجز في شرح القانون المدني، الجزء الأول مصادر الالتزام، الطبعة الخامسة، مطبعة القديم، بغداد، 1977.
8. حمدي باشا عمر، عقود التبرعات الهبة، الوصية، الوقف، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
9. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2000.
10. حمدي كمال، المواريث والهبة والوصية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1987.
11. خيال محمود، الحقوق العينية الأصلية، د ط، كلية حقوق بنى سويف، د د ن، جامعة القاهرة، 1992.

## قائمة المراجع

12. دغيش أحمد، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، د.س.ن.
13. سعد نبيل إبراهيم، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2006.
14. السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الطبعة الثالثة الجديد، المجلد الأول (9)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.
15. سوار محمد وحيد الدين، الحقوق العينية الأصلية، ط3، مطبعة الداودي، دمشق، 1979-1980.
16. السيد سابق، فقه السنة، الطبعة 21، مجلد 3، دار الفتح العربي، مصر، 1999.
17. الشواربي عبد الحميد، الحقوق العينية الأصلية، "الفقه، القضاء، صيغ العقود والدعاوى"، الكتاب الثامن، دار المعارف، الإسكندرية، د.س.ن.
18. الصده عبد المنعم فرج الحقوق العينية الأصلية، دراسة القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية، بيروت، 1978.
19. عبيدات يوسف محمد، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، ط1، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 2011.
20. علي هادي لعبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، "الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية، حق الملكية، الحقوق المنقرعة عن حق الملكية"، دراسة موازية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011.
21. فرج توفيق حسن، الحقوق العينية الأصلية، د.ط، الدار الجامعية، الإسكندرية، د.س.ن.
22. قاسم محمد حسن، موجز الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، الإسكندرية، مصر، 2006.
23. قصي سلمان، الحقوق العينية، دراسة مقارنة في الملكية وأسباب كسبها والحقوق العينية الأصلية المنقرعة عن الملكية"، الطبعة الأولى، العراق، 2011.

## قائمة المراجع

24. كيرة حسن، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، منشآت المعارف، الإسكندرية، 1991.
25. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة للطباعة والنشر، مصر، 2006.
26. محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية والحقوق المشتقة من حق الملكية ودراسة موازنة بالمدونات العربية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2001.
27. النشار جمال خليل، الالتصاق كسب من أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديد، الإسكندرية، مصر، 2011.
28. يكن زهري، الملكية والحقوق العينية الأصلية، الطبعة الثانية، منشورات المكتبة العصرية، صيدا، بيروت، د س ن.

### ثانيا - الرسائل والمذكرات الجامعية:

#### أ- الرسائل:

1. رحايمية عماد الدين، 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.

#### ب- المذكرات:

1. لطف عبد الوهاب، الشفعة في القانون المدني الجزائري، بحث مقدم لنيل درجة الماجستير في القانون المدني، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة بن عكنون، الجزائر، د.س.ن.
2. محمدي سليمان، كسب الملكية بسبب الوفاة، الميراث والوصية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص عقود ومسؤولية كلية الحقوق بن يوسف بن خدة، الجزائر، 1988.

## قائمة المراجع

3. بواليت ليندة - لهوم حوية، حيازة العقار وسيلة لاكتساب الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون خاص داخلي، جامعة مولود معمري، تيزي وزون 2013.

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

5. مروان صارة - قوادشي ديهية، الشفعة، كسب الملكية في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، تخصص القانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2013.

### ثالثا- النصوص القانونية

#### أ- النصوص التشريعية:

1. الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني معدل ومتمم، ج.ر. عدد 78 لسنة 1978 الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975

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

3. القانون رقم 84-11، المؤرخ في 9 يونيو 1984، يتضمن قانون الأسرة الجزائري، المعدل والمتمم، ج.ر. عدد 24 لسنة 1984 الصادر بتاريخ 12 يونيو 1984

4. قانون رقم 90-25 مؤرخ في 1 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، معدل ومتمم، ج ر، عدد 49 ، بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، ج ر، عدد 55 الصادر في 25 سبتمبر 1995.

5. قانون رقم 90-30، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر. عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990.

#### ب- النصوص التنظيمية

1. مرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر. عدد 30 الصادرة في 13 أبريل 1976.

## قائمة المراجع

---

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

### رابعاً - الاجتهادات القضائية

- قرار رقم 560099، صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 13/12/1989، المجلة القضائية، عدد 02 لسنة 1993.

### المراجع باللغة الفرنسية:

- Texte de loi du 17/01/1804, promulguée le 06/02/1804, portant code civil français.

# الفهرس

1..... مقدمة

## الفصل الأول

### أحكام الالتصاق

6.....المبحث الأول: مفهوم الالتصاق

6.....المطلب الأول: تعريف الالتصاق

7.....الفرع الأول: من حيث الفقه

8.....الفرع الثاني: من حيث القانون

8.....أولا-التشريعات العربية

9.....ثانيا-التشريعات الأجنبية

9.....ثالثا- التشريع الجزائري

9.....المطلب الثاني: تمييز الالتصاق عن غيره من المفاهيم المشابهة له

10.....الفرع الأول: الالتصاق والاستيلاء

10.....الفرع الثاني: الالتصاق والعقد

11.....الفرع الثالث: الالتصاق والشفعة

13.....الفرع الرابع: الالتصاق والحياسة

13.....الفرع الخامس: الالتصاق والهبة

14.....الفرع السادس: الميراث والوصية

16.....المبحث الثاني: شروط أعمال قواعد الالتصاق و طبيعته القانونية

الفرع الأول: أن يكون الشيئين مختلفين يمكن التمييز بينهما ومملوكين لشخصين

17.....مختلفين

17.....أولا: أن يكون الشيئين مختلفين يمكن التمييز بينهما:

17.....ثانيا: أن يكون الشيئين مملوكين لشخصين مختلفين:

- 18 ..... الفرع الثاني: أن لا يكون الالتصاق قد تم باتفاق أو ترخيص مسبق
- 19 ..... الفرع الثالث: أن يتحد الشيطان على نحو يتعذر معه الفصل بينهما دون تلف
- الفرع الرابع: أن يوجد شيئين أحدهما أكبر أهمية من الآخر فالأول يعد أصلي والآخر تابعاً له
- 21 ..... أولاً: حالة التصاق منقول بعقار
- 21 ..... ثانيًا: حالة التصاق منقول بمنقول
- 22 ..... المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للالتصاق
- 23 ..... الفرع الأول: الملكية الناتجة عن الالتصاق ملكية أصلية وليست مستقلة
- 25 ..... أولاً: الثمار
- 26 ..... -ثانيا: المنتجات
- 26 ..... ثالثا: الملحقات
- الفرع الثاني: الملكية الناتجة عن الالتصاق ملكية جديدة ومستقلة عن ملكية الشيء الأصلي
- 28 .....

## الفصل الثاني

### أنواع الالتصاق المكسب للملكية العقارية

- 36 ..... المبحث الأول: الالتصاق الطبيعي بالعقار
- 36 ..... المطلب الأول: الالتصاق بفعل مياه النهر
- 36 ..... الفرع الأول: الالتصاق بفعل طمي النهر
- 36 ..... أولاً-تعريف طمي النهر
- 37 ..... ثانيا-الشروط المؤدية لاكتساب أراضي تكونت من طمي النهر بالالتصاق
- 39 ..... ثالثا-النتائج الناجمة عن اكتساب ملكية الأراضي التي تكونت من طمي النهر: ..
- 40 ..... الفرع الثاني: الالتصاق عن طريق طرح النهر وأكله
- 41 ..... أولاً-تعريف طرح النهر وأكله
- 42 ..... ثانيا-كيفية تنظيم وتوزيع طرح النهر و تآكله
- 44 ..... المطلب الثاني: الالتصاق بفعل مياه البحر
- 44 ..... الفرع الأول: الأراضي التي يكشف عنها البحر

46	الفرع الثاني: الالتصاق بفعل المياه الراكدة.....
48	المبحث الثاني: الالتصاق الصناعي بالعقار.....
48	المطلب الأول: صور الالتصاق الصناعي بالعقار.....
48	الفرع الأول: المنشآت أو الغراس التي يقيمها صاحب الأرض بمواد مملوكة لغيره ...
50	الفرع الثاني: المنشآت أو الغراس التي يقيمها صاحب المواد في أرض غيره. ....
50	أولاً- حالتي سوء وحسن النية.....
53	ثانياً- شروط تطبيق قواعد الالتصاق على المنشآت المقامة على أرض الغير ....
	الفرع الثالث: المنشآت أو الغراس التي يقيمها شخص على أرض غيره بمواد مملوكة
60	لشخص ثالث.....
60	أولاً- علاقة صاحب الأرض بمن أقام المنشآت.....
61	ثانياً- علاقة من أقام المنشآت بمالك المواد.....
61	ثالثاً- علاقة صاحب المواد بمالك الأرض.....
62	المطلب الثاني: إجراءات نقل الملكية الناتجة عن الالتصاق.....
62	الفرع الأول: شهر الملكية بناءً على طلب صاحب الأرض.....
	أولاً- صاحب الأرض المالك لقطعة الأرضية بموجب سند رسمي مشهر في المحافظة
62	العقارية.....
63	ثانياً- صاحب الأرض لا يملك سند رسمي مشهر في المحافظة العقارية.....
64	الفرع الثاني: شهر الملكية بناءً على طلب الباني في ملك الغير.....
64	أولاً- صاحب العقار الذي لا يملك الأرض المقام عليها البناء.....
64	ثانياً- صاحب العقار يملك الأرض المقام عليها البناء عن طريق التقادم المكسب
65	خاتمة.....
68	قائمة المراجع.....
74	الفهرس.....