

مقدمة :

تعتبر الملكية العقارية من أهم المواضيع التي تطرق لها المشرع الجزائري وأعقدها على الإطلاق ويظهر ذلك من خلال تعدد القوانين وتعديلها من فجر الاستقلال إلى يومنا هذا كما أن المشرع لم يغفل على حماية هذا الحق لاعتبارها من الحقوق العينية الشخصية لذي فصل في نطاق هذه الملكية ووسائل حمايتها وكذا القيود التي ترد عليها كما انه جرم التعدي عليها .

غير أن هذه الملكية لا تكتسب من عدم حيث لا بد من أسباب شرعية نص عليها القانون مثل الإستلاء ، الحيازة ، الميراث وبعض العقود مثل الهبة والوصية والشفعة والتقادم المكسب ونخص بالذكر الالتصاق وهو موضوع دراستنا ، والتي سنحاول أن نعالج فيه هذا الموضوع ، معتمدين على النصوص القانونية والآراء الفقهية التي نظمتها .

كما تطرقت التشريعات الغربية وبعض التشريعات العربية وكذا المشرع الفرنسي والمشرع الجزائري وهو التشريع الذي يولينا أكثر اهتمام وسنركز في بحثنا على نقطتين أساسيتين نضعهما في الإشكالية التالية :

* ما هي الضوابط القانونية التي أوردها المشرع الجزائري من أجل ضبط انتقال الملكية العقارية عن طريق الالتصاق ؟

وان لإقامة هذه الإشكالية إنبثقت منها التسؤلات الفرعية التالية:

- ما مفهوم الالتصاق وماهي حالاته؟
- ماهو موضعه القانوني بالنسبة للمشرع الجزائري ؟
- ماهي أنواع الالتصاق؟
- ماهي أحكامه؟

وللإجابة على هذه الإشكالية قسمنا دراستنا هاته إلى فصلين بحيث يتضمن الفصل الأول ، ماهية الالتصاق بحسب المشرع الجزائري والفصل الثاني أنواع الالتصاق والأحكام التي تسري عليه .

وسنسلک في هذه الدراسة المنهج التحليلي الذي يتماشى مع تحليل مضمون كل النصوص القانونية والآراء الفقهية التي تصب في الموضوع ولقد اخترنا هذا الموضوع دون سواه من المواضيع الأخرى لما له من أهمية بالغة من الناحية الاقتصادية والقانونية .

وتبرز أهمية الدراسة من الناحية من الناحية الاقتصادية قد ينفق الشخص أموال طائلة ويبدل جهد ويضيع وقت من اجل إقامة منشآت جديدة على ارض لم يكن يعلم أنها لغيره أو أنها ليست له أي حسن نية أو سيء النية أي انه كان يعلم وقت إنشاء المحدثات أن هاته الأرض ليست له كما أن هناك أراض ملك لأشخاص قد يحدث فيضان و تنتقل الغراس من ارض إلى ارض أو يتحول ، مجرى النهر فيسلك طريق على أراض الملاک المجاورين ،فتتزع من أصحابها وتعوض لهم بالمثل أو تعويض مادي .

وكذا الذي يشتري ارض على الشيوخ أو لم يسجلها في السجل العقاري ويقوم بهذه النفقات الباهظة وضياع الوقت وفي الأخير يقوم الخلاف مع مالک الأرض الأصلي.

أما من الناحية القانونية وهي أن موضوع الالتصاق لم يلق اهتمام كبير من طرف شراح القانون والباحثين بخلاف كسب الملكية بالطرق الأخرى علما أن مشكل البناء على ارض الغير أو بمواد الغير أصبح موضوع الساعة وكذا التعدي على الأراضى التابعة للأملاك الوطنية.

بالرغم من أن المشرع نظم هذه النصوص في القانون المدني إلا انه مازال هناك عدة مشاكل كثيرة الوقوع في الحياة العملية .

وهو ما يدفع الباحث إلى محاولة إيجاد حلول قانونية لهذه المشاكل لتحقيق العدالة وحفظ الأمن .

وبذلك سنقسم هذه الدراسة إلى فصلين نخصص الفصل الأول لماهية الالتصاق ويتضمن
مبحثين، مبحث أول مفهوم الالتصاق ومبحث ثان حول التكييف القانوني للالتصاق
وشروطه أما الفصل الثاني سنعرض من خلاله أنواع الالتصاق ويتضمن هو الآخر مبحثين
الأول يتعلق بالالتصاق الطبيعي والثاني الالتصاق الصناعي .

نظم المشرع الجزائري من خلال المواد 778 إلى المادة 791¹ من القانون المدني موضوع الالتصاق حيث يعتبر من أهم المحاور التي تنظم حق الملكية العقارية باعتباره احد أسباب اكتسابها ، إلا أن هذا لم يقتصر على المشرع الجزائري لكن ما ذهب إليه المشرع المصري وغيره من التقنيات العربية إلى إطلاق اسم الاتصال بدل الالتصاق وهو شيء واحد وكل هذه المواد والتشريعات التي وردت في موضوع الالتصاق سواء كان عقار أو منقول هو من اجل حماية الملكية الخاصة للأشخاص لا غير

لأن هناك بعض التصرفات من بعض الأشخاص تؤدي إلى انتهاك واعتداء على حرمة هذه الملكية حيث تشكل الحماية الجنائية للملكية العقارية ركيزة أو وسيلة أكيدة للمحافظة على الأملاك العقارية من كل اعتداء وقد بين المشرع الجزائري هذا في المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري² .

إلا أن هناك بعض التصرفات ناتجة عن اعتداء على حق ملكية الغير أو عقار الغير كمنع الإثراء بلا سبب فكل الأملاك الخاصة تخضع لأحكام القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه وانطوت تحت أحكام المادة 674 من القانون المدني الجزائري على أساس قد تكون إما ملكية تامة أو مجزئة ، ملكية مشتركة أو ملكية مشاعة³ وهذا ما سنحاول تفصيله في هذا الفصل والتي نبلورها في نقطتين أساسيتين الأولى في مفهوم الالتصاق والثانية التكييف القانوني للالتصاق وشروطه.

¹ المادة 778 و 791 من الأم ر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المتضمن القانون المدني الجزائري.

² الفاضل خما ر ، الجرائم الواقعة على العقار ، الطبعة الرابعة ، دار هومة للتوزيع والنشر ، سنة 2010 ، ص 46 .

³ حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، طبعة منقحة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة للتوزيع والنشر ، الجزائر ، 2013 ، ص 22.

المبحث الأول: مفهوم الالتصاق

أحيانا نجد أن هناك شيئين مملوكين لشخصين مختلفين، قد اندمجا ماديا بحيث يصعب الفصل بينهم دون إحداث تلف، إما أن يكون هذا الاندماج طبيعيا أي بفعل الطبيعة أو بفعل الإنسان وهذه الصورة ليست جديدة، إنما يرجع تاريخها إلى العهد الروماني، حيث أنهم توصلوا إلى حل هذا الإشكال بابتكارهم واقعة الالتصاق، بعد هذا العرض الموجز سنحاول دراسة الالتصاق من خلال تعريفه والتعرف على الحالات القانونية التي تحكمه في التقنين المدني الجزائري والقوانين العقارية الأخرى.

قمنا بتقسيمنا هذا المبحث إلى مطلبين بحيث خصصنا الأول لتعريف الالتصاق والثاني حالات الالتصاق وهذا ما سنحاول تفصيله في هذا المبحث .

المطلب الأول : تعريف الالتصاق

إن كلمة الالتصاق كلمة عربية شائعة معروفة لدى العام والخاص لا تثير أي جدل وإنما الالتصاق كسبب ملكية عقارية هذا هو المبهم هنا يطرح السؤال ما معنى الالتصاق في القانون العقاري ؟

وأهم شيء يجب التطرق له أن الالتصاق جانب من الفقه أي ينطوي تحت حق الملكية كما أن هناك جانب آخر يجعله سبب من أسباب الملكية وهذا ما ذهب إليه التشريع والفقه الجزائري .

كما نشير إلى أن جميع الفقهاء لم يختلفوا في تعريفاتهم للالتصاق وأن تعريف الالتصاق لم يكن موضوع جدل بينهم أبدا بل جميعهم تناولوا العناصر التي يجب أن ترد في الالتصاق وهذا ما سنحاول توضيحه من خلال جمع التعريفات التي تحتوي عليه المراجع التي بحوزتنا .

عرف الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري الالتصاق على أنه: (الالتصاق هو اندماج أو اتحاد شيئين متميزين أحدهما عن الآخر ومملوكين لمالكين مختلفين دون اتفاق بينهما على هذا الاندماج)¹ .

يرى بعض الفقهاء الالتصاق على أنه اتحاد شيئين اتحادا ماديا إما بفعل الطبيعة أو بفعل الإنسان بحيث لا يمكن فصل أحدهما عن الآخر دون تلف وهنا قد خصصوا الالتصاق الطبيعي والالتصاق الصناعي فبإمتلاك صاحب الشيء الأصلي لشيء الفرعي من جراء الاتحاد الواقع بينهم باسم الالتصاق .

فالالتصاق واقعة قانونية خالصة لأن الإتحاد بين شيئين واقعة مادية يرتب القانون عليها أثرا وهو اكتساب مالك الشيء الأصلي ملكية الشيء الفرعي² .

كما ذهب المشرع الفرنسي والمشرع الجزائري وفقهاء آخرين على أن الالتصاق هو اتحاد أو اندماج بين شيئين سواء كان ذلك بفعل الطبيعة أو بفعل الإنسان بحيث لا يمكن الفصل بينهما دون حدوث تلف في أحدهما .

وبين المشرع الفرنسي الشيء المقصود به في الالتصاق هو العقار أو المنقول على حد سواء ، يعطي الحق لمالكه في كل ما يحتويه هذا الشيء وهو ما يلحق به سواء طبيعيا أو اصطناعيا وهذا ما يطلق عليه بحق الإلحاق .

وتنص المادة 782 من القانون المدني الجزائري على أن الالتصاق هو (كل ما على الأرض أو ما تحتها من أغراس أو بناء أو منشآت أخرى تعتبر من عمل صاحب الأرض وإقامتها على نفقته يكون مملوكا له غير انه يجوز أن تقام البينة على أن أجنبيا أقام

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء 09 ، أسباب كسب الملكية دار احياء التراث العربي ، بيروت لبنان ، 1952 ، ص 245.

² محمد المنجي ، موضوعة الدعوى العملية ، دعوى ثبوت الملكية ، مراحل الدعوى الطبعة الثالثة منشأة المعارف الإسكندرية مصر سنة 1999 ص 257 .

المنشآت على نفقته كما يجوز أن تقام البيئة على أن صاحب الأرض خول أجنبية ملكية المنشآت التي كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشأة وفي تملكها) ¹ .

وقد بين المشرع من خلال هذه المادة مفهوم الالتصاق بعرض أنواع منها الالتصاق الطبيعي والالتصاق الصناعي .

وكما تطرق فقهاء الشريعة الإسلامية إلى هذا النوع من الالتصاق لكن لم يعنوا له اهتماما كما أنهم لم يخصصوا له بابا خاصا به إلا أنهم ادمجوه في باب الغصب .

وهناك جانب آخر من الفقهاء عرفوه على انه (التمدد أو الزيادة التي يتلقاها الشيء عن طريق شيء يلحق به فيتحول المالك بموجبها من مالك الشيء الأصل إلى مالك الشيء اللاحق به) .

وهناك من يرى أن عملية الالتصاق اندماج أو اتحاد شيئين متميزين ومملوكين لشخصين مختلفين دون اتفاق بينهما ، يترتب على هذا أن يصبح مالك الرقبة يملك الشيء الذي اندمج فيه وتعذر فصله عنه.

غير أن الدكتور رمضان أبو السعود يعرف الالتصاق على انه اتحاد يحدث بين شيئين مملوكين لمالكين مختلفين دون الاتفاق بينهما على هذا الاتحاد ، ومعنى الاتحاد أي الاندماج بمعنى هذين الشيئين أصبحا شيئا واحدا بحيث يتعذر فصلهما دون تلف فإذا لم يوجد اتفاق سابق بين مالكين الشيئين على من يمتلك الشيء بعد الاتحاد فقد يظن أن القاعدة العادلة هي في وجوب إمتلاك المالكين للشيء بعد الاتحاد ملكية شائعة وبرغم عدالة هذا الحل فإن المشرع نزولا على إعتبارات اقتصادية عالية الحل.

قاعدة أخرى تحقق أيضا فكرة العدل وهذه القاعدة هي إسناد ملكية هذا الشيء لمالك الأصل على أن يعرض مال الشئ التتابع ² .

¹ المادة 782 من قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل للأمر 58/75 المؤرخ في 26/03/1975

والمضمن القانون المدني

² ابو السعود رمضان الوجيز في شرح الحقوق العينية الأصلية لأحكام الحقوق العينية الأصلية ومصادرها ص 1927 دار المعلومات الجامعية ص 2025

أما بالنسبة للدكتور رضاء عبد الحلیم عبد المجید عبد البارئ فقد عرفه علی انه (اندماج شئیین متمیزین عن بعضهما ومملوکیین لشخصین مختلفین دون اتفاق بینهما وبطریقة لا یمکن فصلهما إلا بتلف)¹ .

وهناك مجموعة من الفقهاء یرون بأنه واقعة مادیة مكسبة للملكیة وتكون باندماج أو اتحاد شئیین متمیزین لمالکین مختلفین دون اتفاق مع تعذر فصلهما دون تلف احدهما أو كلاهما.

كما عرف بأنه الاتصال وهي التسمية التي أطلقتها بعض القوانين علی الالتصاق علی انه اندماج شئیین متمیزین احدهما عن الآخر غیر مملوکیین لشخص واحد اندمجا مادیا بحيث لا یمکن فصل احدهما عن الآخر دون تلف.

ويعرف كذلك بأنه اندماج بین شئیین اندمجا مادیا سواء بفعل طبیعة أو بفعل الإنسان بشكل یؤدي إلى اكتساب مالک الشيء الأصلي ملكیة الشيء الذي التصق به إذا استحال فصلهما .

(حيث وجدنا في بعض المراجع سیما منها اللبنانیة والأردنیة مصطلح الإلحاق حيث ورد في مواد القانون المدني لكل منهما بحسب التعریف العام ، فهي تلك الطریقة التي یكتسب بها مالک العقار ملكیة جمیع ما یتصل به او ما یتحد به بصورة طبیعية لادخل للإنسان فیها كاکتساب الطمي أي التراب الذي یجتمع علی التوالی علی الأرض المجاورة)² لمجرى الماء واما بصورة صناعیة بفعل الإنسان.

نخلص مما تقدم إلى أن الالتصاق هو اتحاد شئیین متمیزین أحدهما عن الآخر ومملوکیین لشخصین مختلفین دون أن یكون هناك اتفاق بینهما علی هذا الاندماج ویترتب علیه أن یصبح مالک احد الشئیین مالکا لشيء الذي اندمج فیهِ ویتعذر فصله وقد یكون الإندماج بفعل طبیعة ویطلق علیه الالتصاق الطبیعی ، أو بفعل الإنسان وهو الالتصاق

¹ رضا عبد الحلیم عبد البارئ الوجیز فی الملكیة والحقوق العینیة الشعبیة جامعة بنها مركز التعلیم المفتوح کلیة الحقوق الریاض ص 209.

² رضا عبد الحلیم عبد البارئ المرجع السابق ص 151.

الصناعي وأيضاً يعرف انه الأرض التي تتكون من طمي النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة أو يأتي بها السيل فتكون مملوكة لمنفعة الملاك الذين التصقت بأراضيهم¹.

¹ احمد عبد العزيز العميرة نوازل العقار دراسة فقهية اصلية لأهم قضايا العقار الطبعة الأولى ،دار الميمان للتوزيع والنشر الرياض ، المملكة العربية السعودية سنة 201 ص79.

المطلب الثاني : حالات الالتصاق

من خلال نصوص المواد من 778 الى 791 من القانون المدني الجزائري¹ نجد أن الالتصاق قد يقع على عقار أو على منقول إلا أن المشرع الجزائري تناوله تحت عنوان الالتصاق بالعقار.

وعادة ما يحدث هذا النوع من الالتصاق إما بفعل الطبيعة أو بفعل الإنسان وعادة ما يقع بفعل المياه أي دون تدخل الإنسان ، وفي نصوص قانون التوجيه العقاري فالملكية العقارية ليست الا سلطة مباشرة لصاحب العقار ، يستعملها ويستغلها ويتصرف فيها ضمن أو في ما يخوله له القانون والنظام المعمول به ومن بين هذه التصرفات نقل الملكية العقارية من شخص إلى آخر .

وقبل أن ندرس الالتصاق بالعقار لابد من معرفة أنواع العقارات من خلال كل هذا فإن دراستنا تنصب على نوعين من العقارات وهما:

الفرع الأول : العقار بحسب طبيعته :-

ونقصد بالعقار بحسب طبيعته هي تلك الملكية العقارية التي ترصد الشيء الثابت المستقر في مكانه والغير قابل للانتقال من مكان إلى مكان آخر دون تلف.

وعرفه المشرع الجزائري كذلك في نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري على انه (كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدى ذلك من شيء فهو منقول) ونأخذ من مفهوم هذه الفقرة أن الأشياء تقسم إلى عقار ومنقول فالعقار يقصد به كالأرض والمباني وما غير ذلك فهو منقول مثل الملابس والنقود إلا أن القانون جعل بعض المنقولات عقارات سندرس ذلك في أوامه .

بالنسبة لعلماء الشريعة الإسلامية باستثناء الملكية فإنهم يرون إن العقار ما لا يمكن نقله أو تحويله من مكان إلى مكان آخر فيقتصر العقار على الأرض فقط .في وقت أن ما دون ذلك

¹ المادة 791-778 من قانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المعدل للأمر ر 58/75 المؤرخ في 1975/03/26 والمتضمن القانون المدني.

فهو منقول فالمنقول في اعتقادهم هو ما أمكن نقله وتحويله من مكان إلى مكان آخر كالنقود والملابس وتختلف هذه النظرة الأخيرة في الفقه الإسلامي عن نظرة القانون إلى العقار أو المنقول¹.

إلا ان المالكية يرون أن العقار هو ما له أصل ثابت بحيث لا يمكن نقله وتحويله من مكان إلى مكان آخر مع بقاء هيئته وشكله. فيشتمل الأرض والمباني ، أما المنقول فهو يحسب رأيهم كل ما أمكن نقله أو تحويله من مكان إلى مكان آخر مع بقاءه على شكله كالنقود والملابس والمعدات والأدوات... الخ .

وهذه تعتبر نفس النظرة التي يراها القانون المدني الجزائري إلا أن المالكية يرون بأنه يرد على الأموال أما التشريع المدني الجزائري ذهب إلى أنه يرد على الأشياء .

الفرع الثاني:- العقار بالتخصيص :

بعد أن تعرضنا للعقار بطبيعته وعرفنا معناه أتت الفقرة الثانية من نفس المادة 683 على أن العقار بالتخصيص من حيث طبيعته المادية يمكن نقله من مكان إلى مكان آخر وفي نظر القانون أن العقار بالتخصيص هي تلك المنقولات التي رصدت لخدمة العقار أو استغلاله ، والهدف من وجود هذا النوع من العقارات هو المحافظة على الوحدة الاقتصادية التي تنشأ بين العقار والمنقول .

فالمنقولات المخصصة لخدمة العقارات يترتب عليه حسن استغلال والمحافظة على العقار في حد ذاته وعلى قيمته ومن هذا المنطلق فان كل مساس بقيمة ما أُرصد لخدمة العقار فهو مساس بالعقار في حد ذاته وندخل في المساس بمصلحة صاحب العقار .

فان المفهوم العام للعقارات بالتخصيص يهدف إلى المحافظة على العقار وإدماج هذا المنقول في خدمة العقار وحسن استعماله وهذا من اجل الرفع من قيمة العقار . لكي يؤدي المصلحة المرصود إليها على أكمل وجه وبذلك تكون مصلحة المالك واستفادته من نتائج هذا العقار .

¹ احمد عبد العزيز العميرة نوازل العقار مرجع سابق ،ص67-68-69

وكذلك حماية الدائنين المالك الذين لهم حق الضمان العام على أموال مدينهم فمثلا إذا جرى حجز على عقار يشتمل على معدات أو أدوات زراعية ولم نطبق نظرية العقار بالتخصيص لواجب إجراء حجزين .الأول التنفيذ على العقار والحجز الثاني هو الحجز على المنقول أي على الأدوات الزراعية ولكل نوع من هذه الحجز شروط وأحكام متباينة وتوقع مثل تلك الحجز المختلفة سيؤدي بلا شك إلى فصل الأدوات الزراعية من العقار وإلحاق الضرر في النهاية بضمان الدائن¹ .

ويكون المنقول بطبيعته عقارا بالتخصيص لابد من توافر بعض الشروط والتي سنحاول تلخيصها فيما يلي

1- وجود منقول بطبيعته ومنقول بطبيعته

من هنا نلاحظ أن لابد لكي يكون عقار بتخصيص أن يكون عقارا بمعنى الخاص للعقار أي عقار ثابت لا يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف ووجود منقول بمعناه الخاص أي انه يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف بحيث ان يكون هذا المنقول مرصود لخدمة هذا العقار أي لا يمكن ان يؤدي العقار عمله دون وجود هذا المنقول .

ولا يهم بعد ذلك نوع العقار بطبيعته أو المنقول بطبيعته فسواء كان المنقول حيوانا أم حجرا أو كان العقار مبني او ارضا أو نباتا فان الشرط الأول يعد متوفر

2- ان يكون مالك العقار والمنقول شخصا واحدا

وهذا الشرط مفهومه عكس مفهوم الالتصاق الذي يكون شيئين متميزين مملوكين لشخصين مختلفين - إلا أن العقار بالتخصيص أي المنقول بطبيعته المرصود لخدمة العقار لابد وشرط ان يكون الإثنين مملوكين لشخص واحد ،وهذا ما نصت عليه المادة 683 من القانون المدني الجزائري ،ويفسر هذا النص أن مثلا مستأجرا أرض زراعية إذا وضع آلات أو مواشي لخدمة الأرض أو زراعتها لا تعتبر هذه المنقولات عقارات بالتخصيص لأنه ليس مالك الرقبة هو نفسه مالك المنقول ،هذا لكي لا يكون مخالفا لنظرية العقار

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، مرجع سابق ، ص 266، 267.

بالتخصيص ، فالمشرع لم يجعل المنقول تابعاً للعقار إلا ليمنع فصل المنقول عن العقار الذي يرصد لخدمته ، بغير إرادة مالك العقار فيشمل بيع العقار أو رهنه أو الحجز عليه ، المنقولات التي خصصت لخدمته أو استغلاله تعد عقارات بالتخصيص.

3- ان يرصد المنقول لخدمة العقار من طرف مالكة

وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني الجزائري ومفهومها أن يكون المنقول قد خصص من طرف مالكة لخدمة العقار أو لفائدته ولتسهيل الانتفاع به ومثال ذلك أن مالك العقار يضع بعض المواشي أو المعدات أو المضخات لخدمة الأرض ، كل هذه المعدات تعتبر عقارات بالتخصيص لأنها خصصت لخدمة هذه الأرض ولا يمكن تصور أن يخصص شخص ما معدات دون وجود الأرض التي ترصد هذه المعدات لخدمتها فان وجود الأرض أولى من وجود المعدات¹.

ومنعا لما يترتب على بقاء هذه المنقولات على طبيعتها من اجل عدم تعطيل منفعة العقار أو استغلاله استغلالاً مادياً فالتخصيص يفترض وجود منقول بطبيعته ، أما إذا رصد منقول لخدمة عقار بالتخصيص أو منقول بحسب المآل فلا يعتبر عقار بالتخصيص 1 وفكرة العقار بالتخصيص هي فكرة قد أتت بفرض القانون عن طريق الافتراض أو الحيلة القانونية تؤدي إلى شمول أحكام العقار على المنقولات التي أعدت لخدمته و استغلاله لتأمين الاستمرار بخدمته أو باستغلاله .

ولا يمكن ان نصف منقول لخدمة منقول عقار بالتخصيص لأنه انشأ أو اعد من اجل خدمة المنقول فمثال ذلك الأدوات الميكانيكية التي تصلح للسيارات والشاحنات هي في حد ذاتها منقول بطبيعتها والسيارة أو الشاحنة منقول بطبيعته وهذه الأدوات المنقولة أرصدت لخدمة السيارات والشاحنات أي منقولات هي الأخرى والزيوت و الشحوم ومن بنود التي ترد في التخصيص المرصود لخدمة العقار أن لا يكون هذا التخصيص عرضاً منقطعاً أو لمدة معينة أي لا بد أن يكون التخصيص دائماً بمعنى أن التخصيص ينتهي مع انقطاع رصد المنقول عن

¹ المادة 683 من قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل للأمر 58/75 المؤرخ في 26/03/1975 والمتضمن القانون المدني

خدمة العقار أو استغلاله ، فمثلا كبيع المنقول فهنا المنقول انفصل عن العقار وبهذا نكون امام انتهاء التخصيص ومثال ذلك إذا رهن العقار الأصلي شمل الرهن العقار بالتخصيص فإن الرهن يقع على العقار بذاته وما يشمله . وكل ما رصد له وكذلك بالنسبة للحجز على العقار الأصلي فان إجراءات الحجز على العقار الأصلي تسري نفسها عن المنقول بالنسبة للعقار بالتخصيص .

من هنا نستنتج أن ملكية العقار والمنقول لشخص واحد يستوي فيه ان تكون الملكية تامة . أو ملكية على الشيوع أو ملكية معلقة على شرط فاسخ ، ويتبين الفرق بين العقار والعقار بالتخصيص فيما يلي :

أ- إن المنقول الذي يرصد لخدمة العقار واستغلاله، فيصبح عقارا بالتخصيص لا يفقد ذاتيته بل يظل محتفظا بها، وذلك على خلاف المنقول الذي يندمج في العقار فيصبح جزء منه وعقارات بطبيعته حيث يفقد الاندماج ذاتيته وبناء على ذلك فان الحقوق التي كانت للغير على المنقول الذي أصبح عقارا بطبيعته تسقط لفقدان هذا المنقول لذاتيته¹.

واندماج العقار بالمنقول من خصائص الالتصاق في العقار بالتخصيص ، ويسعى المشرع إلى تنظيم وتفريق بين المنقول الذي خصص لخدمة المنقول والمنقول الذي خصص لخدمة العقار أي منهما نستطيع أن نطلق عليه عبارة العقار بالتخصيص .

- ولكن بالنسبة للعقارات بالتخصيص ، فهي تظل محتفظة بذاتيتها ولذلك فحقوق الغير عليها تظل قائمة ، وعلى ذلك فان بائع المنقول الذي لم يستوف ثمنه يظل محتفظا بإمتيازه عليه رغم رصده لخدمة العقار واكتسابه وصف العقار بالتخصيص .

ب- بما أن لا يمكن للمنقول أن يكتسب صفة العقار بالتخصيص إلا إذا كان تابع للعقار ، وإذا أخذناه من الناحية الثانية وفصلناه عن العقار ، فيصبح منقول بطبيعته ، ولهذا إذا تصرف المالك في هذا العقار بالتخصيص ، أي المنقول ، مثل أن يشتمل الرهن ثم قام الراهن بفصلها وبيعها للمشتري فان كان الشاري حسن النية فانه يملك العقار بالتخصيص

¹ محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري ، التأم بنات العينية الطبعة 1 ، درا هومة للتوزيع والنشر الجزائر ، 2008-2009 ص224 .

الذي أصبح منقولاً أما إذا بيع العقار بالتخصيص ولم يتم تسليمه إلى المشتري فإنه يظل مرهوناً مع العقار ، حتى ولو كان المشتري حسن النية كما يمكن للدائن ان يعارض في تسليم العقار بالتخصيص للمشتري أم العقار يبقى عقاراً بطبيعته ولا تسري عليه أحكام العقار بالتخصيص ولا يستقل بذاته بحكم طبيعته كالبناء يعتبر عقاراً دائماً سواء وقع التصرف فيه مع الأرض أو مستقل عنها .

ج- ان المنقول لا يكون له وصف العقار بالتخصيص إلا إذا تم وضعه في العقار بواسطة المالك نفسه بشرط إتحاد مالك المنقول والعقار¹.

أما إذا اندمج منقول في عقار فيصبح عقاراً بطبيعته، سواء تم هذا الاندماج بواسطة مالك العقار ذاته أو شخص آخر كالمستأجر، وسواء كان المنقول مملوكاً لصاحب العقار أو لغيره ولما كان هناك عقار بالتخصيص والقول بان التخصيص لا يقع إلا على عقار، بناء على نص المادة 940 من القانون المدني الجزائري² ، والمقصود بالعقار بطبيعته كل مساحة من الأرض تعتبر عقاراً بطبيعته، وهذا لثباتها واستقرارها في مكانها فإذا انقل الشيء منه كبعض الأتربة أو الصخور تغيرت الأرض كلها، وكذلك مشتملات الأرض التي فوق سطحها وما في باطنها، كالمعادن وتعتبر متصلاً بها اتصالاً ثابتاً ومستقراً، فإنه لا يعتبر الكنز الموجود في باطن الأرض عقاراً لأنه يمكن نقله من مكان إلى مكان آخر دون تلف غير أن المباني والأشجار والعمارات والنباتات المغروسة في الأرض، عقاراً بطبيعتها لأنها ثابتة في حيزها، إلا أن الثمار والأشجار والنباتات يعتبر عقاراً بطبيعتها مادامت متصلة بها لأن كل ما اتصل بالأرض يعتبر عقاراً بطبيعته، برغم من أنها يمكن نقلها من مكان إلى مكان آخر دون تلف، وسواء هذه الأشجار والنباتات غرسها صاحب الأرض أو شخص آخر .

¹ ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للتوزيع والنشر الجزائر ، 2012 ص 49 و 51.

² محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري ، التأمينات العينية الطبعة 1 ، دار هومة للتوزيع والنشر الجزائر ، 2008-2009 ص 224 .

ومن مميزات وخصائص العقار .

العقار يختلف على كثير من الأشياء وخاصة المنقول من مميزاته وخصائصه فالأحكام التي تسري على العقار لا يمكن إسقاطها عن المنقول أو أشياء أخرى فملكية أي شيء يعتبر مالك بمجرد الحياة . باستثناء العقار فله طرق أخرى تختلف عن تلك التي تسري على المنقول ومنها .

1- قد يترتب على العقار حق من الحقوق كحق الارتفاق وحق الرهن وحق التخصيص التي لا يمكن أن نجدها في المنقول .

2- من بين إجراءات تنظيم العقار التسجيل والشهر والقيود لأن العقار يعتبر قطعة من حيز ثابت ولا يمكن نقله لأن بطاقته التعريفية تكون معروفة بالنسبة لأي عقار آخر وبذلك سريان قواعد التسجيل والقيود والشهر تسري على العقار دون غيره .

بخلاف المنقول الذي تطبق عليه قواعد الحياة فملكية الشيء المنقول تكون عند حياته وذلك لعدم ثباته واستقراره ، باستثناء بعض المنقولات تأخذ محل العقار وذلك لضخامة حجمها وثباتها وانضباط موقعها كالسفن والطائرات حتى في إجراءاتها فإنها تأخذ نفس إجراءات العقارات من شهر وقيود وتسجيل .

3- الحياة في العقارات لا تعتبر ملكية الا إذا استوفت المدة القانونية سواء كانت قصيرة المدى أو طويلة المدى بينما المنقول يكفي حياته لاستفاء ملكيته غير أن يمكن تملك العقار عن طريق الشفعة بخلاف المنقول لا يملك بالشفعة .

4- كانت الأعمال التجارية تقتصر على المنقولات فقط بخلاف العقارات فإنها لا تدخل في الأعمال التجارية . والمفهوم بالأعمال التجارية أي تقتضي السرعة في تداول المال من المشتري والبائع غير أن إجراءاتها بسيطة جدا وتكاد تتعدم بمجرد تسليم الشيء المبيع واستفاء حقه ، غير ان الفقه التجاري يدخل الأعمال التي تتعلق بالعقار ضمن الأعمال التجارية وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري في المادة 2 من القانون التجاري من الأمر

27/96 والمادة 4 في المرسوم التشريعي 03/93 الصادر في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري¹.

5- بالنسبة لإجراءات الحجز المتعلقة بالعقارات وردت في قانون الإجراءات المدنية وأسندت الاختصاص المحلي للمحكمة التي يوجد بدائرتها العقار ، وهذا راجع لثباته وتعيين موقعه وعدم القدرة على انتقاله .

أما المنقول فليس له مقر ثابت فيتعذر أن تكون للمحكمة المختصة في شأنه المحكمة التي يوجد في دائرتها المنقول ولم يبق إلا أن تكون المحكمة التي يوجد في دائرتها موطن المدعي عليه².

6- كل قانون يجب تطبيقه بالنسبة للقانون الدولي الخاص فيما يتعلق بالعقارات فهو قانون واحد ، لا يتغير لأنه مرتبط بالموقع بخلاف المنقول فإن القانون الواجب تطبيقه هو قانون الجهة أو المنطقة التي يقع فيها المنقول .

7- بالنسبة لتكملة الثمن في الغبن في بيع العقار لا تكون إلا في بيع العقارات وإذا كان هذا المبيع منقولاً فلا يعتد بالغبن حتى ولو كان فاحشاً.

8- من هنا نستطيع أن نفرق بين العقار والمنقول على أساس طبيعته وهو ثبات الشيء واستقراره أو عدم ثباته واستقراره فالأشياء الثابتة تعتبر عقارات والأشياء القابلة للانتقال تعتبر منقولات وهذا ما نصت عليه المادة 683 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري³.

غير أن الفقرة الثانية من المادة المذكورة أعلاه أوردت استثناء على هذه القاعدة فالشيء يعتبر عقاراً بحسب طبيعته أي على أساس كونه ثابتاً لا يمكن نقله دون تلف وهو ما يطلق عليه العقار بالطبيعة¹.

¹ المادة 2 من القانون التجاري من الأمر 27/96 والمادة 4 في المرسوم التشريعي 03/93 الصادر في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري .

² رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباريء الوجيز في الملكية والحقوق العينية، التبعية، مرجع سابق 155-158.

³ المادة 683 من القانون المدني الجزائري ، مرجع سابق.

أما بالنسبة للاستثناء فهو ان الشيء يعتبر عقارا بحسب تخصيصه إذا كان منقولا بطبيعته يتخصص بخدمة العقار أو استغلاله فهذه المنقولات أصلا واعتبرها المشرع عقارات حكما .

أشكال الالتصاق بالعقار

من أشكال الالتصاق بالعقار هناك شكلين سنتناولهما بالتفصيل الالتصاق الطبيعي والالتصاق الصناعي .

1- الالتصاق الطبيعي :

كما جاء في تعريف ان هذا الالتصاق يحدث دون تدخل الإنسان أي بفعل الطبيعة ولذلك سمي طبيعي ومن بين هذه الأشياء الطبيعية

أ- طمي النهر : والمقصود بتمي النهر هو ذلك الطين الذي يجلبه النهر إلى الأراضي اليابسة المجاورة له ويلتصق بها فإن كانت هاته الأرض ملك لأحد الخواص فانه يمتلك هذا الالتصاق اما إذا كانت الأراضي المجاورة لا يمتلكها احد فهي ترجع ملكيتها للدولة .

أما إذا كان الطمي من جراء البحر أو البحيرات فان ملكية هذا الالتصاق تؤول للدولة مباشرة لأن البحيرات والبحر يعتبر من الأملاك الوطنية العامة وكلها تدخل تحت هذا النوع من الأملاك التي نظمها المشرع وحفظها من الإعتداء بنصوص قانونية .

¹ المادة 828 من قانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المعدل للأمر ر 58/75 المؤرخ في 1975/03/26 والمتضمن القانون المدني.

ب : الأرض التي تكشف عنها المياه

هذا النوع من الأراضي تكون مملوك ملكية خاصة لدولة ، ويكون الحق للملاك المجاورين أخذها ببديل أو من غير بدل ، عن طريق الدولة بعقد تنازل أو بيع

ج- حوض النهر :

قد يأخذ النهر مجرى جديد ويغير مسلكه ويكشف عن ارض ويغطي أخرى ومن هنا نقول إذا اتخذ النهر مجرى جديد تاركاً مجراه القديم كان لأصحاب العقارات المجاورة حق اخذ المجرى القديم ببديل المثل كل واحد في الجزء الذي يكون أمام ارضه¹.

2- الالتصاق الصناعي :

وهذا النوع هو عكس النوع الأول أي لا يكون بفعل الطبيعة ولكن هنا تدخل يد الإنسان فيه فيحوّله عن طبيعته ويصبح مصطنعاً ، وهذا يكون إما بالبناء أو الغراس أو احد الأشخاص يقوم بمنشآت بمواد غير مملوكة لصاحب الأرض .

أ- حكم ما انشأه مالك على أرضه بمواد مملوكة لغيره

نعتبر الحالة الوحيدة التي يفقد فيها مالك الرقبة حقه في الخيار فهنا الخيار لصاحب المواد إما بنزعها إن لم يحدث ذلك ضرراً بالأرض على نفقة صاحبها أو تملكها مع دفع قيمة المواد لصاحبها مع التعويض في حال حدوث ضرر جسيم في الأرض.

ب- حكم ما انشأه صاحب مواد على ارض غيره

قبل أن نتطرق لهذا النوع يجب ان نفرق بين كون هذه المنشآت وجدت على ارض الغير بحسن نية أم بسوء نية .

¹ انظر رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد البارئ، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية، مرجع سابق، ص 155-

- إذا كان حسن نية

دائماً نفترض حسن النية وفي هذه الحالة يكون الخيار لمالك الرقبة إما ان يمتلك المباني التي زادت على أرضه إذا كانت قيمة الأرض تفوق قيمة المباني أما إذا كانت قيمة المباني تفوق قيمة الأرض فيمكن لصاحب الأرض التنازل على أرضه لصاحب المواد و إمتلاكها بعقد بيع.

- إذا كان سيء النية

فهنا الأمر يختلف الخيار لمالك الرقبة ، وله الحق ، أن يطلب نزعها على نفقة من أحدثها وإذا راء بأن النزع يحدث ضرر بالأرض فله الخيار كذلك ان يمتلكها بقيمة مستحقة النزع.

حكم ماانشائه شخص على أرض غيره بمواد شخص آخر

علاقة صاحب الأرض والباني ويكون لصاحب الأرض طلب قلع المواد أو تملكها بقيمتها مستحقة القلع إذا كان الباني سيء النية أما إذا كان حسن النية فالأقل يتبع الأكثر¹.

أما علاقة صاحب المواد بامن أقام المنشآت فليس له إلا أن يطالب بالتعويض لا لإسترداد لأن المواد فقدت صفتها .

- أما عن علاقة صاحب المواد مع صاحب الأرض ففي الحقيقة ليست هناك علاقة، غير أن على صاحب الأرض أن يضمن لصاحب المواد حقه من الباني في حال تملك صاحب الأرض لهذه المباني إن علما صاحب الأرض بأن المواد ليست مملوكة للباني.

- الالتصاق بالمنقول

هذا النوع من الالتصاق ليس محل دراستنا غير أننا سنخرج عليه بشيء من التفصيل حتى يتبين لنا الفرق بين الالتصاق بالعقار والالتصاق بالمنقول .

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء 09 ، مرجع سابق ، ص261-264.

إذا التصق شيئين منقولين لمالكين مختلفين بحيث لا يمكن فصلهما عن بعض دون تلف أو نفقة باهظة فنقول ان هذا الالتصاق قضاء وقدر ونرجع تملكه للمنقول ، أكثر قيمة من الآخر .

وهذا ما نصت عليه المادة 683 من القانون المدني الجزائري¹ عرف المنقول على انه كل ما ليس عقارا بطبيعته أو عقار بتخصيص فهو منقول وقد يكون إما بطبيعته وإما بحسب المآل أو يكون معنويا ونقصد بالمنقول بطبيعته هو كل شيء يمكن تحركه أو نقله من مكان إلى آخر دون تلف.

غير أننا نشير الى أن المشرع أعطى بعض المنقولات حكم العقارات في بعض التصرفات في الإجراءات مثل الشهر والقيود والتسجيل من بين هاته المنقولات السفن والطائرات .

كما تعتبر من بين المنقولات المياه الكهرباء الغاز وغيرها من الطاقات التي يمكن إحرازها في أنابيب وأسلاك ثابتة على الأرض أو على البناء فتعتبر من المنقول وتأخذ حكمه أيضا طبقا للمادة 350 من قانون العقوبات الجزائري التي اعتبرتها منقولات وتدخل في باب سرقة النقود وتطبق على من يختلسها أحكام من يختلس منقول غير مملوك له² .

- ونقصد بالمنقول بحسب المآل هو كل ما كان على طبيعته عقار ولكنه سيأخذ في المستقبل حكم المنقول لما سيؤول إليه كأنقاض البناء لأنها ستصبح منقولا ، والثمار في الأشجار بعد انفصالها عنها بالنسبة للمنقول المعنوي ، ويقصد به الأشياء المعنوية مثل التأليف والأفكار والمخترعات طبقا للمادة 683 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري بقوله .

كل ما عدا العقار فهو منقول، فالأشياء المعنوية تكتسب صفة المنقول وكذا نصت المادة 687 من القانون المدني الجزائري تنظم قوانين خاصة على الحقوق التي ترد على الأشياء

¹ المادة 683 من قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل للأمر 58/75 المؤرخ في 26/03/1975 والمتضمن القانون المدني .

² القانون رقم 01/09 المؤرخ في 25/02/2009 المتضمن قانون العقوبات الجزائري .

غير مادية ، ومعنى ذلك ان التأليف والابتكار والاختراعات الصناعية والتقنية تخضع لقوانين خاصة بها.

- شروط تملك المنقول بالالتصاق :

الالتصاق في المنقول يتم وفق شروط معينة

- ان يحدث الالتصاق بين منقولين بحيث لا يمكن فصلهما إلا بتلف جسيم أو نفقة باهضة.

- أن لا يحدث اتفاق بين مالكين المنقولين.

- أن يكون الالتصاق بفعل القدر أي قضاء وقدر.

وكل هذه الشروط نص عليها المشرع في القانون المدني الجزائري في نص المادة 791 من نفس القانون¹.

¹ المادة 683-687-791 من قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل للأمر 58/75 المؤرخ في 26/03/1975 والمتضمن القانون المدني .

المبحث الثاني : التكييف القانوني للاتصاق وشروطه

بعد كل ما تطرقنا إليه في المبحث الأول من تعريف مفهوم الاتصاق ومن حيث طبيعته القانونية وأراء الفقهاء والمشرعين في مختلف البلدان العربية وغيرها ، سنتعرف على التكييف القانوني للاتصاق في المطلب الأول وشروطه في المطلب الثاني

المطلب الأول :التكييف القانون للاتصاق

الاتصاق هو اتحاد شيئين معا بحيث يصبح شيء واحد لمالك واحد إنما في القانون هي واقعة قانونية قائمة بذاتها لأن بمجرد ما يحدث الاتصاق أو الإتحاد يصير لدينا شيء أصلي وآخر فرعي ، وملكية هذا الأخير تندمج في ملكية الشيء الأصلي (ويصبح مالك الشيء الأصلي مالكا للشيء الفرعي ولإثبات ملكية الشيء الفرعي يكفي استظهار سند ملكية الشيء الأصلي لأن ملكية الشيء الفرعي أصبحت مندمجة تحت ملكية الشيء الأصلي)¹

غير انه وبمجرد انتقال ملكية الشيء الفرعي لا تنتقل معه الأعباء التي كانت مثقلة بها الشيء الفرعي أو توابعه و لواحقه من حقوق كالإرتفاق بينما العكس يقع على الشيء الفرعي ما هو مثقل به الشيء الأصلي .

فمثلا في الاتصاق الطبيعي ويحدث فيضان وتنتقل مغروسات من ارض إلى ارض أخرى مجاورة لها ، فلا يمكن تصور بأنها ملكية جديدة وإنما نرى بأنها ارض مغروسة لأن هذه المغروسات أصبحت جزء من الأرض وتعتبر زيادة في الأرض .

هناك من الفقهاء من يرى أن الاتصاق يجب ان يخضع تحت نطاق حق الملكية أما بالنسبة للتشريع الجزائري فيرونه انه مجرد طريق للوصول لاكتساب الملكية .

وهناك البعض الآخر يرون انه ما يمتد في الملكية طبيعيا يتولد الشيء منه كالثمار أو مما يجعله لخدمة الأرض كالعقار بالتخصيص وفي هذه الحالة لا تتفق وفرضية الاتصاق أي لا يكون الشيء الفرعي مملوكا له بل مملوك لغيره .

¹ رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباريء، مرجع سابق، ص 153.

وكما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 779 من القانون المدني ، أن لمن التصق به أي فرع مالك آخر وأنه لا مالك له فهو ملك للدولة وان هذا التملك ليس بموجب إمتداد للأصل بل هو نتيجة اتحاد واندماج ولهذا لا بد من سند جديد لمن يملكها بالالتصاق .

ولذلك نعتبر ان الالتصاق مصدرا حقيقيا وسببا رئيسيا لكسب الملكية ، اعتمادا على الفرضيتين المذكورتين في التشريع الجزائري .

الفرضية الأولى :

بالرجوع إلى نص المادة 676 وعملا بقاعدة الفرع يتبع الأصل فإذا ما تولد شيء جديد على شيء أصلي فان ملكية الشيء الجديد تندمج في ملكية الشيء الأصلي ونرى بأن أصحاب هذا الرأي اخلطوا في كون ان الالتصاق سند لكسب الملكية وما بين من كونها سببا من أسباب كسب الملكية .

ومتى كان البناء والغراس مملوكا لصاحب الأرض لا يمكن تطبيق قواعد الالتصاق لهذا ما نصت عليه المادة 782 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري¹.

وعليه من أقيمت المنشآت على أرض هان يقيم الحجة على ان الأرض ملك له وبثبوت ملكية الأرض دليل على ملكية ما عليها .

الفرضية الثانية :

يكون للالتصاق سند الملكية إذا أقام صاحب الأرض أشياء جديدة على أرضه غير ناتجة عن الشيء الأصلي ويكفي سند ملكية الأرض ، ما إذا أقام الأشياء على أرضه شخص آخر فان الالتصاق يعتبر سببا من أسباب كسب الملكية

¹ المادة 676-782 من قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل للأمر 58/75 المؤرخ في 26/03/1975 والمتضمن القانون المدني.

المطلب الثاني: شروط أعمال قواعد الالتصاق

للالتصاق شروط معينة لابد من أن تتوفر وتتعلق هذه الشروط واحدة بمحل الالتصاق ، والأخرى بالواقعة في حد ذاتها وهذا ما سنحاول تفصيله في هذين الفرعين اعتمادا على نصوص القانون المدني الجزائري .

الفرع الأول : الشروط المتعلقة بمحل الالتصاق

والمقصود بالمحل هنا هو الشيء المحدث أي الجديد على الأرض حتى ادى إلى عملية الالتصاق ، أي الأشياء بما فيها غراس وبنائات أو منقولات بحيث لا يقع ضررا عن تدهمها ، كما لا يمكن ان تكون مخالفة للنظام العام والآداب العامة ويخرج جسم الإنسان منها.

وتحديد الأشياء التي تدخل في مفهوم هذه المادة بصفتها آلات ميكانيكية أو أشياء تتطلب حراستها عناية خاصة مسألة قانونية يخضع قاضي الموضوع فيها لرقابة محكمة النقض ، وبالتالي يجب تحديد الشيء تحديدا دقيقا وان يصف الشيء الذي كان محل هذه الواقعة أي واقعة الالتصاق وصفا دقيقا¹.

وبيان ما إذا كان يعد آلة ميكانيكية بناء أو غراس أو سيارة.... الخ .

وتتقسم الأشياء من حيث ثباتها إلى عقارات ومنقولات وعرفت المنقول على انه الشيء الذي يمكن نقله من محل إلى آخر².

وعرفت العقار أي من غير المنقول على انه (ما لا يمكن نقله من محل إلى آخر)

كما اقر اصحاب هذا التقسيم بوجود عقارات بالتخصيص كما انهم اعتبروا العقار كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف ما عدا ذلك فهو منقول ، واعتبروا العقار بالتخصيص ، المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا في خدمة العقار أو

¹ الدكتور فواز صالح ، النظرية العامة للالتزامات ، مصادر الإلتزام ، الجزء الأول المصادر الإدارية ، كلية الحقوق ، جامعة دمشق ، سنة 1998 ، ص 237-238-239.

² محمد وحيد الدين سوار ، شرح القانون المدني الأردني ، الحقوق العينية الأصلية ، الأشياء والأموال ، ص 29.

استغلاله ، كما قاموا بتقسيم العقارات إلى عقارات بطبيعتها ، وعقارات بالتخصيص والحقوق العينية العقارية¹.

كما يجب ان يتوفر في الشيء محل الالتصاق شرطين أساسيين .

أولا : اختلاف الشئيين بحيث يمكن التمييز بينهم

ونقصد بالتمايز أي لا لوجود لأي علاقة سابقة بينهم ، كأن يكون احدهما نتيجة آخر كالثمار نتيجة الأشجار ، أو من لواحقه ، أي تكون مستقلة عن الشيء الأصلي فإذا أمتلك صاحب الشيء الأصلي بالضرورة أن يتبعه الشيء الفرعي أي سند الملكية الشيء الأصلي يمتد إلى ملكية الشيء الفرعي .

كل هذا لا ينطبق مع قواعد الالتصاق ، وهذا ما أكدته المادة 676 من القانون المدني الجزائري (لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك)².

ونخلص إلى ان من المفروض على المشرع الجزائري ان يوضح الفرق بين الشيء الأصلي والشيء الفرعي لأنه اخذ بمعيار صفة مالك الشيء الملصق به على ان له الأصل بصفته يمكنه تملك المباني .

ثانيا : - أن يتحد الشئيان اتحادا ماديا بحيث يصعب الفصل بينهما دون تلف :

ان الأصل في عدم إمكانية الفصل بين شئيين ملتصقين دون إتلافهما وإعادتهما إلى الحالة التي كانوا عليها قبل الالتصاق يعتبر سبب وجودها كما هو الحال إذا بناء شخص على ارض غيره بمواده من المفروض أن يطلب كل ذي مالك ملكه ويفصله عن ماسواه .وما يمكن أن نشير إليه لصفة الشيء الملصق إن الكنوز المعثور عليها في باطن ارض مملوكة لصاحبها تعتبر من لواحقها بشرط أن لا يكون لها مالك أو قيمة آثار تاريخية ، وهذا ما

¹ محمد وحيد الدين سوار ، مرجع سابق ، ص 29.

² المادة 676 من قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل للأمر 58/75 المؤرخ في 26/03/1975 والمتضمن القانون المدني.

نصت عليه المادة 57 من قانون الأملاك الوطنية على أنه يعتبر كنز كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة تم اكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة ولا يمكن لأحد ان يثبت ملكيته عليها¹.

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بتبعية الأشياء الملتصقة

أولا : الشئان مملوكان لشخصان مختلفان :

فأين نرى ان الإشكال ان كان الشئان مملوكان لشخص واحد وهنا نكون قد خرجنا من قاعدة الالتصاق ، ويصبح الفرع ملكه كما ان الأصل ملك له وهذا ما أكدته المادة 781 من القانون المدني الجزائري (كل ما على الأرض من غراس أو بناء أو منشآت يعتبر من عمل صاحب الأرض وإقامة على نفقته يكون مملوكا له)².

هناك من يرى ان يوجد أراضي لمالك لها وبالتالي يقوم بإنشاء منشآت عليها باعتقاده يمكن اكتسابها عن طريق الالتصاق ويصبح مالك الأصل هو مالك الفرع لكن هذا التصور بعيد في بلادنا لأن كل الأراضي التي لا مالك لها ترجع أيلولتها للدولة .

ومعنى الشئان مملوكان لمالكان مختلفان أي أن ملكية الأصل أو حق الرقبة والتي هي الأرض تكون بعقد رسمي مشهر وهو عقد الملكية العقارية أو الدفتر العقاري ، حتى نستطيع أن نلحق الفرع بالأصل ويستطيع أن يمتلك مالك الرقبة أو الشيء الأصلي للملكية الشيء الفرعي .

ولا يمكن أن نتكلم عن الالتصاق في ظل الاتفاق .

فإذا ما اتفق شخص ملك الأرض مع شخص آخر لإقامة منشآت على أرضه فلا يمكننا العمل بقواعد الالتصاق ونخرج من عقد الملكية عن طريق الالتصاق وندخل في عقد المقاولة لأن الإتفاق على البناء يكون مع المقاول وبمواد من عنده ومن هنا نستخلص إلى ان الالتصاق حلا اخيرا بين مالكين لمشكلة الملكية لمن تؤول .

¹ المادة 75 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

² المادة 781 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق

خلاصة الفصل الأول :

من خلال ما تطرقنا إليه في هذا الفصل نخلص إلى ان الالتصاق هو واقعة مادية ملموسة كما انها واقعة قانونية قد ترتب اثر وهو اكتساب ملكية جديدة على الملكية الأصلية وأننا لا يمكن ان نقول عن شيء ملتصق بشيء آخر إلا إذا كان هذين الشيئان ملتصقان ومملوكان لمالكان مختلفان وهذا الالتصاق يكون ماديا بحيث يتعذر علينا فصلهما وإعادتهما للحالة التي كان عليها قبل الالتصاق دون تلف ولكي يتم هذا الالتصاق لابد من ان يكون طبيعيا أي بفعل الطبيعة أو بتدخل الإنسان وكذلك نعرفنا على شروط الالتصاق وهي اختلاف الشيئين وتميز بينهما. واتحادهما اتحادا ماديا بحيث يصعب فصلهما دون تلف وان يكون هذين الشيئين مملوكين لمالكين مختلفين والهدف الأسمى الذي يبقى الالتصاق على حاله ان لا يكون هناك اتفاق مسبق بينهم بحيث ان لا يتحول من التصاق إلى عقد مقاوله .

وكذلك من قواعد الالتصاق لابد من توافر بعض الشروط التي من بينها شروط تتعلق بالمحل وأخرى بتابعية الأشياء الملتصقة .

إلا أن في الأخير هذه العملية أي عملية الالتصاق تعتبر سبب من أسباب لكسب الملكية ،وقد تقع على عقار كما إنها تقع على منقول كما رأينا في بحثنا هذا.

بعد دراستنا في الفصل الأول لتعريف ومفهوم الالتصاق وطبيعته القانونية وشروط أعمال به سنتطرق في الفصل الثاني إلى أنواع الالتصاق وهذا هو المهم في بحثنا .

فهناك نوعان من الالتصاق قد يكون التصاق طبيعي أي ولا دخل للإنسان فيه كما انه قد يكون اصطناعي أي بفعل الإنسان وهذا ما قسمنا عليه هذا الفصل .

المبحث الأول : الالتصاق الطبيعي :

هو الالتصاق الذي يكون بفعل الطبيعة ولا دخل للإنسان فيه ومما جرت العادة ان هذا النوع من الالتصاق قد يكون بفعل المياه سواء كانت مياه انهار او البحار او المياه الراكدة.

ويتبين من النصوص القانونية ان الالتصاق الطبيعي يكون بفعل مياه البحر او بفعل مياه الراكدة في البحيرات والبرك وليس في هذه الحالة مجال للتملك بالالتصاق وقد يكون بفعل مياه النهر عن طريق تراكم الطمي ، فالأرض التي تتكون من هذا الطمي تكون ملكا لصاحب الأرض المجاورة وفي هذه الحالة وحدها يكون الالتصاق سببا لكسب الملكية ، اذ يمتلك صاحب الأرض المجاورة الأرض التي تكونت من طمي بسبب الالتصاق¹.

وهذا ما اتفقت عليه جميع القوانين العربية وغيرها ومنهم المشرع الجزائري الذي عرف المادة 776 من القانون المدني قد تؤدي مياه النهر الى زيادة في رقعة الأرض او الى تحويلها عن موقعها وهو بتراكم الطمي كما قد يؤدي الى الكشف عن ارض جديدة لم تكن ظاهرة كونها كانت مغطاة بهاته المياه او تحويلها عن مكانها دفعة واحدة وهذا ما يسمى بالطرح².

¹ عبد الرزق احمد السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء التاسع ، اسباب كسب الملكية دار إحياء التراث العربي ، بيروت لبنان صفحة 252 .

² المادة 776 من قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل للأمر 58/75 المؤرخ في 26/03/1975 والمتضمن القانون المدني .

المطلب الأول: طمي النهر وطرح النهر :

مما لاشك فيه ان هناك فرق شاسع بين طمي النهر وطرح النهر ولا بد ان نخوض بشيء من التفصيل في هذين المعنيين .

اولا : طمي النهر :

الأرض التي تتكون من طمي يجلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة تكون ملكا للملاك المجاورين نستخلص من هذا النص انه يشترط في تراكم الطمي بفعل مياه النهر ويكون الطمي قد جلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة وبجانب ارض مجاورة .متدرجا في خلال مدة طويلة¹ وكما نصت المادة 778 من القانون المدني الجزائري على ان الأرض التي تتكون من طمي جلبه النهر بطريقة غير محسوسة² بحيث نستخلص من التعريفين بأن لكي نطلق عليه طمي لابد من ان يجلبه النهر ويقع على ارض مجاورة ويكون بطريقة تدريجية غير محسوسة أي ان لا يكون دفعة واحدة اي ان العامل الزمني مهم في عملية تراكم الطمي كما انه لا يمكن تصورنا ان يكون هناك فاصل بين الطمي والأرض المجاورة ومياه النهر .

غير ان فقهاء الشريعة الإسلامية لم يتطرقوا الى عنصر الإلتصاق الطبيعي عن طريق الطمي لأن الإلتصاق الطبيعي في تصورهم ظاهر طبيعية لا دخل للإنسان فيها بحيث ان عملية الإلتصاق بفعل الإنسان اطلقوا عليها اسم الغصب وما لا دخل للإنسان فيه لا يمكن ان نسميه بهذه التسمية .

التراب والرواسب المجروفة التي تتجمع بطريقة تدريجية غير محسوسة على ارض مجاورة لأحد الأودية والأنهار تصبح ملكا لمالك هذه الأرض بشرط ان يبقى طريقا بالضفة على نحوها تقتضيه القوانين³.

¹ عبد الرزق السنهوري اسباب كسب الملكية العقارية مرجع سابق ص252.

² المادة778 من قانون المدني الجزائري مرجع سابق.

³ مجلة الحقوق العينية ،منشورات المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية ،طبعة 2004، صفحة 9.

ونطلق عن عملية تراكم الطمي بانها عملية التصاق قانونية بحسب نص المادة 778 من القانون المدني الجزائري وذلك بتوفر شروط معينة¹.

1- عنصر التدرج مفترض أي ان الأرض التي تكشف عنها المياه لاتكون فجأة وانما تأخذ وقت طويل ومدة زمنية معينة حتى يتكون هذا الطمي ويلتصق بالأرض المجاورة .

فقد يتراكم الطمي الطمي على مدى السنين بطريقة تدريجية غير محسوسة ولكنه يكون مغطى بالماء غير ظاهر ثم يزيد تراكم الطمي فتظهر الأرض المتكونة منه فجأة فوق الماء وتصبح مملوكة للملاك المجاورين بطريق الإلتصاق².

وكذلك في نفس الطرح يجب ان تكون الأرض التي أظهرها الطمي بطريقة غير محسوسة بفترات زمنية متفاوتة والمعيار في ذلك هو ان التراكم يجب ان يستغرق مدة طويلة للتكون وهو يجمل ذرات التراب على شاطئ النهر .اذن فهنا نستبعد أن تظهر الأرض فجأة فالتدرج شرط اساسي .ومن هنا يجب أن نستثني ما هو متكون من جراء عدم تطهير مصارف المياه وعدم توافر عنصر المفاجأة الا انها تخضع للقواعد العامة³.

2- علو الأرض عن منسوب المياه

يجب ان تعلوا الأرض المتكونة من الطمي على منسوب المياه في اشد وقت من أوقات فيضان النهر .

ومن هنا يجب الأخذ بحالة النهر العادية ولايمكن ان نتصور إلا نادرا ان يكون الطمي كذلك في حالة الفيضانات غير العادية⁴ ومما يستلزم على الجهات المختصة بتطهير المياه اللجوء الى نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وهذا مساس بالملكية الخاصة للأفراد المجاورين

¹ المادة 778 من قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل للأمر 58/75 المؤرخ في 26/03/1975 والمتضمن القانون المدني.

² المادة 778 من قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل للأمر 58/75 المؤرخ في 26/03/1975 والمتضمن القانون المدني.

³ عبد الرزق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني مرجع سابق ص253.

⁴ عبد المنعم بدرابي ، حق الملكية بوجه عام واسباب كسبها ، الجهاز المركزي للكتب الجامعية والمدرسية والوسائل التعليمية القاهرة 1978 ص48.

مقابل تعويض عادل ومنصف طبقا لنص المادة 677 من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة¹.

3- التصاق الأرض بمياه النهر :

كما يجب كذلك ان تكون الأرض المتكونة من الطمي قد تكونت ملاصقة لضفة النهر فإذا حال بينها وبين ضفة النهر جسر مجرى عام ، وكانت المياه ما تزال تجري بينها وبين ضفة النهر ، فإنها لا تخضع لأحكام الإلتصاق².

وهذا الشرط حتى لا تكون هناك فجوة بين الطمي الذي التصق بالأراضي المجاورة لنهر ومياه النهر واما انعدم الإلتصاق ، كما ان لايمكن ان تكون حواجز بين الطمي والأرض الأصلية مثل الصخور الموضوعه لحماية الشواطىء والممرات والجسور ... الخ .

4- الزيادة الطبيعية :

والمقصود بالزيادة تكون طبيعية أي انها تكون بفعل الطبيعة ولا دخل ليد الإنسان فيها .مثل ان يحوز هذا الطمي بواسطة سدود مفتعلة للترسب هذا الطمي والتصاقه بأرضه بمرور الوقت وهذه الحالة تستدعي تدخل الجهات المعنية بحماية الاملاك وطنية من التعدي عليها .لأنها ملك للدولة .حسب المادة 15 منة قانون الاملاك الوطنية الطبيعية التي تتحدث عن مجاري المياه .

يعاقب القانون كل ن تعدى على المياه فعلا طبقا للمادة 136 من قانون الاملاك الوطنية التي تحيل على قانون العقوبات يعاقب كل مساس بالاملاك الوطنية التي يحددها هذا القانون طبقا لقانون العقوبات³.

¹القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة

²عبد الرزق السنهوري مرجع سابق ص254.

³المادة 136 من القانون 30/90 المتضمن قانون الاملاك الوطنية.

ثانيا : طرح النهر وأكله

حركة النهر حركة طبيعية قد يتخذ الماء مجراه القديم أي المعتاد وقد يأخذ مجرى جديد تاركا المجرى القديم ، هذه الحركة التي يقوم بها النهر نسميها طرح واكل النهر ، أي انه ينقص من اراضي على حساب اراضي اخرى .

اولا : مفهوم طرح واكل النهر

الأراضي التي يحولها النهر من مكانها او ينكشف عنها والجزائر التي تتكون في مجراه ، تكون ملكيتها خاضعة لأحكام القوانين الخاصة بها .

ونستخلص من هذا النص ان النهر في أوقات فيضانه الشديدة قد يحول جزء من الأرض عن مكانه الى مكان آخر في نفس الضفة او الضفة المقابلة وقد يكشف النهر عن ارض كانت جزء من مجراه ، ويغمر ارضا اخرى فتتحول مجرى له وهذه العمليات جميعا ، تحويل الأرض من مكانها والإنكشاف عنها وتكوين الجزر وظهور ارض جديدة يسمى بطرح النهر واخفاء ارض عن المكان الذي كانت فيه من قبل وهذا ما يسمى بأكل النهر ¹ .

وتنص كذلك المادة 781 من القانون المدني الجزائري ان الأراضي التي يحولها النهر عن مكانها او ينكشف عنها التي تتكون من مجراه تكون ملكيتها خاضعة للقوانين الخاصة بها ² .

كما نستنتج ان هذه الظاهرة أي طرح النهر تكون دفعة واحدة بخلاف ما درسناه في طمي النهر الذي من شروطه التدرج وعدم المحسوسية مما يؤدي هيجان النهر الى انتزاع ارض وطرح اخرى وهذا ما نصت عليه المادة 02 من الأمر 17/83 المتضمن قانون المياه ³ .

¹ عبد الرزق السنهوري مرجع سابق ص 255 .

² المادة 781 من قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل للأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 والمتضمن القانون المدني.

³ الأمر 17/83 المؤرخ في 16/07/1983 المتضمن قانون المياه المعدل والمتمم بالأمر رقم 13/96 المؤرخ في 15/06/1996 .

ثانيا : أحكام طرح واكل النهر

كما نص المشرع الفرنسي على الطرح في المادة 559 مدني واعطى حكما خاصا وهذا ما يقودنا إلى التطرق إلى أحكام طرح النهر واكله¹ .

كما تطرق المشرع الجزائري انه لا يمكن تملك الأراضي الملتصقة عن الطرح اعملا لقواعد الالتصاق اذ ان الطمي هو الوسيلة الوحيدة لذلك وهذا يكون ضمن الأملاك الوطنية العامة وهذا ما اكدت عليه المادة 113 من قانون 454/91² .

التي نصت على ان ما ينطبق على أحكام المادة 778 أي يكون طميا كل الرواسب المتواجد خارج الأملاك العامة المائية وهذا ضمن الحدود التي وضعت بموجب قانون الأملاك الوطنية والذي ترجع تحديدها إلى السلطات المختصة بذلك ، وهذا ما نصت عليه المادة 109 من نفس المرسوم ،والذي يقوم الوالي بدوره بفتح تحقيق اداري لتسجيل كل الاعتراضات التي يتقدم بها الملاك المجاورين عند السلطات المختصة ، ثم يصدر قرار بعد الضبط النهائي إلى الملاك المجاورين والقرار يصدر مشترك من طرف الوزير المكلف بالري والمكلف بالمالية .

كما يمكن توزيع مجرى النهر القديم كتعويض لملاك الأراضي التي فقدوها من جراء أكل النهر في حدود قيمتها.

أما إذا لم تتجرف اراضيهم بانحراف كلي للمجرى القديم كونه لم يتكون مجرى جديد أي الإنحراف الكلي للمجرى القديم فانهم يعوضون بقيمة مالية وفقا لقواعد التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة اذن فالأصل في القانون الجزائري التعويض عينا .

وغير ذلك فيكون التعويض نقدا وهذا ما جاء في القانون المدني المصري الذي يرى ان الأصل هو التعويض النقدي .

¹ عبد المنعم البدرابي ، مرجع سابق ، ص48.

² المواد من المرسوم رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط ادارة الأملاك الوطنية العامة التابعة للدولة وتسييرها.

صدر رئيس الجمهورية المصرية قرار بإنشاء صندوق طرح النهر واكله تحت رقم 1884 لسنة 1958 ومنح هيئته الشخصية الإعتبارية وعلى هذا وضع المشرع المصري آليات تختلف عن البلدان العربية بضبطها وعلى خلاف الأراضي التي التصقت بالملك المجاورين فانها تستتجر لهم بالنسبة لواضعي اليد عليها ،وخص بذلك صغار الفلاحين ذوي الأولوية وإذا ما مر حولين واستقر النهر على حالته جاز بيعه كذلك لصغار المزارعين الذين لا يملكون ارضا اوان اراضيهم ذو مساحة صغيرة ،كما تخول لهيئة الصندوق نزع ملكية العقارات التي يكون عليها آلات رافعة مملوكة للأفراد لكي تروى ارضي طرح النهر المبيعة لصغار المزارعين .

غير ان المشرع الجزائري لم يتطرق إلى حالة مرور المجاري الجديدة لنهر على اراضي الغير ،ومن خلال ذلك تكون بضبط الحدود تصبح ملكا لدولة .

حيث في الشريعة الإسلامية جعلت مجرى السقي بمعيار ارتفاعه في ارض الغير فإذا ارتفع بقسط معين صار عليه ان يترك للملاك الأراضي الجاورة للسقي منه وهذا راي الأمام مالك وقول ابي حنيفة على خلاف ذلك اذ حسبه كان عليه لزاما ترك غيره الإستفادة منه بما لا تضره واتفاقا على انه لا يمكن ان يحده بمعنى ليس له ان يضع سدا يمنع جريان المجرى الجديد للآخرين ،اذن ما نستخلصه ان الشريعة الإسلامية رجحت مصلحة الأفراد مع عدم المساس بالمصلحة العامة¹.

¹ حسام الدين الأهواني ، مرجع سابق ،ص123.

المطلب الثاني: الأراضي التي تكشف عنها مياه البحر والمياه الراكدة

نصت المادة 779 من القانون المدني الجزائري على ان تكون ملكا للدولة الأراضي التي يكشف عنها البحر ولا يجوز التعدي على ارض البحر والأرض التي ستخلص بكيفية صناعية من مياه البحر تكون ملكا للدولة ونصت المادة 780 من نفس القانون على الأراضي التي تتغير بفعل المياه الراكدة¹ ولهذا سنقسم هذا المطلب إلى فرعين.

الفرع الأول: الأراضي التي يكشف عنها البحر

نصت المادة 100 من المرسوم 454/91 على ان الأملاك العامة البحرية الطبيعية على كفيات ضبط الحدود ،وذلك من اجل التفرقة بين ما ينتمي للأملاك الوطنية البحرية وما هو ملك للأفراد بخلاف ما ذكرناه سابقا الفرق فقط هنا هو تدخل ادارة الشؤون البحرية بدلا من ادارة المياه بالاشتراك مع مصالح أملاك الدولة.

وعلى سلطات ادارة الشؤون البحرية إصدار قرار مشترك مع الوزير المكلف بالمالية ،وهذا يقرر على ان المساحات التي غطتها الأمواج في اعلى مستواها قد ادرجت فعلا في الأملاك العامة البحرية الطبيعية فتصير ملكا خاصا بالدولة فما هو الا قرار كاشف للمال العام كالشواطىء والإمتداد القاري².

أما بالنسبة للأراضي التي يكشف عنها البحر وهي ملك للأفراد وهذا ما اكدته المادة 779 من القانون المدني الجزائري والتي من خلالها لم يفرق المشرع بين الحالتين لايحوز التعدي على ارض البحر التي تستخلص بكيفية صناعية من مياه البحر تكون ملكا للدولة .

¹ المادة 779 - 780 من قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل للأمر 58/75 المؤرخ في 26/03/1975 والمتضمن القانون المدني.

² المادة 100 من المرسوم رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط ادارة الأملاك الوطنية العامة التابعة للدولة وتسييرها.

حتى لو عادت وانحسرت عنه المياه فلا تعود له الملكية ، ويمكن القول انه إذا طغت المياه على جزء من الأرض ثم عادت وانحسرت عنه فانها تعود إلى أصحابها لأن ملكيته لاتزول عنه .

وهذا ما يمكن استنتاجه من هذا ان المشرع الجزائري اتجه إلى حماية الأملاك الوطنية العامة على حساب الملكية الخاصة .

الفرع الثاني : الأراضي المتكونة بفعل المياه الراكدة

(لا يمكن تملك مياه البرك والبحيرات والمياه الراكدة الا ما كان مملوكا لافراد من قبل)
بنص المادة 780 من القانون المدني الجزائري¹.

فإذا كانت قد تكونت من أول مرة من جراء المياه الراكدة فهي مملوكة للدولة وذلك يتم آلية صدور مقرر من المصالح المعنية بالولاية وكذا الوزارة المعنية إذا اقتضى الأمر .

أما إذا ما صعب الأمر في ضبط الحدود فانه يمكن الإستعانة بلجنة استشارية من الخبراء تحت اشراف الوزير المكلف بالري لضبط المقاييس والثوابت التي تساعد الوالي على اتخاذ القرار المناسب ولقد نصت المادة 116 على إمكانية الطعن في قرارات ضبط الحدود الصادرة عن الوالي².

وفي حالة طغيان الماء على اراضي كانت مملوكة للغير فان الملاك الذين يملكونها من قبل لهم الحق في استردادها دون التعدي على ما زاد مما كان لهم من قبل .

¹ المادة 780 من قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل للأمر ر 58/75 المؤرخ في 26/03/1975 والمتضمن القانون المدني.

² المادة 116 من المرسوم رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط ادارة الأملاك الوطنية العامة التابعة للدولة وتسييرها .

المبحث الثاني : الالتصاق الصناعي

من المفهوم بكلمة الالتصاق الصناعي انه عكس كلمة الطبيعي الذي يتكون بفعل الطبيعة ولا دخل للإنسان فيه أما الالتصاق الصناعي ذلك الالتصاق الذي يكون بفعل الإنسان فعلا محضا وخاصة ما يزيد من مساحة الأرض أو ما ينشأ على هذه الأرض من زيادة قد تكون هذه الزيادة من طرف مالك الأرض وقد تكون من طرف انسان آخر لا يملكها .

المطلب الأول : تعريف الالتصاق الصناعي

يقصد بالالتصاق الصناعي التصاق غراس أو بناء أو منشآت اخرى بالأرض بفعل الإنسان ، والأصل حسب القرينة التي وضعها المشرع حسب المادة 782 من القانون المدني ، ان هذه المنشآت تعتبر من عمل صاحب الأرض ، اقامها على نفقته وتكون مملوكة له .

إلا ان هذه القرينة قابلة لإثبات العكس ، إذ يجوز ان تقام البيئة من طرف أجنبي على أن هذه المنشآت مملوكة له ، أو اقامها على نفقته ، وهنا لجأ المشرع إلى وضع قاعدة عامة تتمثل في إلحاق ملكية الشيء التابع بملكية الشيء الأصلي ، ويعتبر الشيء الأصلي دائما هو الأرض ، أي ان مالك الأرض تؤول إليه ملكية ما التصق بها من منشآت ، مع مراعاة الشروط والإستثناءات التي نص عليها القانون المدني في المادة 783 وما يليها¹ .

ويعتبر الالتصاق طريق لاكتساب الملكية العقارية ، عندما يتحد شيء مملوك لشخص معين بشيء مملوك لشخص آخر بصفة تبعية ، وطبقا لقاعدة الأصل يتبع الفرع فإن ملكية الشيء الفرعي تكون لمالك الشيء الذي التصق به على ان يعوض مالك الأصل مالك الفرع طبقا للمادة 788 من القانون المدني² .

¹ ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة ، وفقا لأحكام التشريع الجزائري دار هومة للتوزيع والنشر الجزائر طبعة 2010 ص50.

² حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، طبعة منقحة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة للتوزيع والنشر ، الجزائر ، 2013 ، ص59.

ويعرف الالتصاق الصناعي بالعقار يتحقق إذا اقيم على الأرض بناء أو غراس أو منشآت
اخرى بمواد مملوكة لأجنبي¹

وكذلك يوضح من هذا التعريف ان الالتصاق الصناعي هو إقامة بنايات أو غراس على
ارض الغير بمواد قد تكون لمن اقام هذه المنشآت وقد تكون لشخص ثالث .

والالتصاق الصناعي هو ما يحدث بفعل الإنسان من محدثات ومنشآت لم تكن موجودة
على الأرض من قبل أو انها احدثها صاحب الأرض بمواد ليست ملك له أو انه اقامها
شخص ثاني قد يكون المواد مملوكة له وقد تكون مملوكة لشخص آخر .

ويعرف كذلك الالتصاق الصناعي على انه اتحاد منقول بعقار اتحادا يتعذر الفصل بينهما
دون تلف بحيث يكون هذا المنقول بعد الاندماج عقارا بطبيعته .

وعرف الفقه العراقي <يسمى الالتصاق بفعل الإنسان أو صناعيا إذا كان أثرا لعمل
الإنسان ، وهذا الأثر قد يكون بناءا كما قد يكون غراسا أو منشآت أخرى >>²

والراجع ان كل ما التصق بالأرض من بناء أو غراس أو منشآت يعتبر من عمل صاحب
الأرض ، لأن من المعروف ان كل ما اقيم منشآت على ارض غيره فانه يلزم بإزالتها وذلك
حفاظا على استقرار المعاملات بين شريئ المجتمع ، وغالبا ما أن المحدث يستند إلى
اسباب شرعية لإقامة هذه المحدثات على عقار غيره ، معتقدا انه يمتلك هذه الأرض وانه له
الحق في إقامة ما يشاء من المنشآت على هاته الأرض أو انه يمتلك هاته الأرض مع
صعوبة إثبات ملكيتها .

كما أننا لا نستطيع ان نعطي تعريف جامع مانع للالتصاق إلا إذا أجرينا تحليلا قانونيا لهذا
المصطلح ، فلو أننا سلمنا بأن الالتصاق الصناعي هو اتحاد منقول بعقار اتحادا يتعذر
معه الفصل بينهما دون تلف ، بحيث يطلق على المنقول ، عقارا بطبيعته ، فأغلب القوانين
العربية تناولت الالتصاق على انه (إذا احدث شخص بناء أو غراسا أو منشآت أخرى فمواد

1 رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباريء، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية، مرجع سابق، ص 158.

2 حأم د مصطفى ، الملكية واشباهها في القانون المدني العراقي ، الجزء الأول شركة التجارة والصناعة المحدودة ، بغداد ،
ص17 سنة 1953.

البناء وكذلك الأشجار قبل اندماجها لا يمكن وصفها عقارا ولكي تكتسب صفة العقار يجب أن تصبح بناء أو غراسا¹.

ونلاحظ من خلال هذا التعريف أن أصل الشيء قد يكون منقولاً لكنه بمجرد التصاقه بالأرض يصبح عقارا بطبيعته ، وهذا ما اتفقت عليه اغلب التشريعات العربية .

وعرفه شراح القانون الأردني (بأنه الإتصال الذي يحصل بفعل الإنسان الذي يتم به التصاق مواد منقولة من غراس أو بناء أو بذور بعقار ليس مملوكا لمالك تلك المواد)² .

ومن خلال هذا التعريف الذي اعتبر البذر في الأرض التصاق غير ان هذا متفق عليه في القانون الأردني بخلاف التشريعات الأخرى حيث سنرى الفرق في شروط الالتصاق .

وبالنسبة للبناء لغة هو المبنى والجمع ابنية ، وأصل البناء فيما لايبنى كالحجر والطين ونحوه وهو ما يشيد لأمانة الإنسان والحيوان ولوضع الأشياء وسمي بناء من حيث كونه لازما وضعا لايزول من مكانه إلى غيره ، وبالنسبة لفقهاء وشراح القانون فاعتبروا أن البناء هو كل إنشاء مهما كانت طبيعته سواء كان ذلك تشبيدا أم حفرا أم ردما أم زراعة³ .

إذا احدث شخص بأرض غيره وبدون رضاه بناءات ومغروسات ومنشآت مستعملا لذلك مواد خاصة به فالمالك مخير بين إبقاء تلك الأشياء بأرضه وبين إلزام محدثها بإزالتها .

فان طلب صاحب الأرض إزالة الأشياء تكون مصاريف إزالتها على محدثها ولاحق له في أي تعويض على انه يضمن لصاحب الأرض ما قد يلحقه من ضرر .

وان طلب صاحب الأرض إبقاء تلك الأشياء يلزمه ترجيع ثمن المواد وأجرة اليد العاملة بدون نفقات لما قد يحصل من الزيادة في قيمة الرقبة بسبب تلك الإحداثاات .

¹ محمد وحيد الدين سوار ، مرجع سابق ، ص88.

² محمود جلال حمزة ، البسيط في شرح القانون المدني الأردني ، الجزء الخامس الحقوق العينية الأصلية ، الكتاب الأول ، طبعة الأولى دار ومكتبة الحامد للنشر عما ن 1998 ص157.

³ جمال الدين بن مكرم بن منظور ، لسان العرب ، المجلد الأول ، دار صادر للطباعة والنشر ، بيروت سنة 1965 ص72 .

وإذا كانت البناءات والمغروسات والمنشآت محدثة من طرف شخص وضعت يده عن الأرض وكان حائزاً بشبهة فلا يحق للمالك أن يطلب إزالة ما ذكر وإنما له الخيار بين ترجيح ثمن المواد واجرة اليد العاملة وبين دفع مبلغ يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب تلك الإحداثيات¹.

أما مصطلح المنشآت الأخرى الوارد في نصوص الالتصاق الصناعي فهو كل ما يقام في الأرض عدا البناء والغراس من مضخات وآلات بحيث تلتصق بالأرض كالتصاق البناء والغراس وتصبح عقارا بطبيعته بحيث يمكن نزع هذه المنشآت من الأرض وإعادة الأرض إلى ما كانت عليه ، وسواء كانت هذه المنشآت فوق الأرض كالمصاعد الكهربائية أو تحتها كالمواسير والأنفاق².

ويذهب الفقه في مصر من اجل سريان أحكام الالتصاق يشترط أن تكون المنشآت قابلة للنزع³.

يعرف كذلك بأنه هو الذي يحدث بفعل الإنسان وتدخله ، بمقتضاه يتحد منقول بعقار اتحادا يتعذر معه الفصل دون تلف ، وبهذا الإتحاد يصبح المنقول عقارا بطبيعته مثل إقامة أبنية أو غراس أو منشآت⁴ ومن هذا المنطلق نلاحظ أن القانون يخول لمالك الأرض ان يحدث ما يشاء على ارضه شريطة ان تكون المواد مملوكة له .

أما إذا كانت المواد لشخص آخر والبناء أو المحدثات على ارضه وكان هذا الشخص سيء النية فإن لمالك الأرض الحق في طلب إزالة هذه المنشآت ولذى قلنا بأن هذه المواد تكون قابلة للإزالة أما إذا كان حسن النية فإن لمالك الأرض ان يمتلك هذه المنشآت أو ما زاد في ارضه ودفع ثمنها لصاحب المواد .

¹ مجلة الحقوق العينية منشورات المطبعة الرسمية الجمهورية التونسية طبعة 2004 ص10

² حسام الدين الأهواني ، مرجع سابق ، ص70 .

³ عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص263.

⁴ آسيا جرور ، مذكرة نيل شهادة الماستير ، فرع عقود ومسؤولية جامعة بن عكنون السنة الجامعية 2003/2004

كما يعد الالتصاق الصناعي من أهم صور الالتصاق ولذلك نصت جميع القوانين على انه يعتبر سببا من أسباب كسب الملكية على غرار ان كل ما على الأرض أو تحتها تعتبر من أملاك صاحب الأرض من مباني ومنشآت وغراس ، كما ان هذه القرينة يمكن إثبات عكسها . بإقامة دليل على ان من اقام المحدثات هو غير مالك الأرض ، ومن يدعي خلاف ذلك يقع عليه عبء الإثبات.

وعلى ضوء هذا فان من يدعي من الغير ملكية المحدثات إقامة الدليل على ذلك وله ان يثبت ما يدعيه ، فالواقعة التي يدعيها أما ان تكون واقعة مادية أو تصرفا قانونيا ، فإذا كان ما يدعيه واقعة مادية أي انه هو من بنا على هذه الأرض بمواد يملكها فله ان يثبت ذلك بجميع طرق الإثبات¹ .

ويجوز بالاتفاق تملك ما فوق السطح أو ما تحته مستقلا عن السطح نفسه ولا يعتبر هذا الإتفاق مخالفا للنظام العام وماحتى الحكر ، وحتى التعلّي الاضروب مختلفة من ملكية ما فوق السطح ، يلاحظ انه إذا تملك الأجنبي المنشآت المقامة في الأرض بموجب اتفاق بينه وبين صاحب الأرض فإنه لا يكون هناك مجال لأعمال حكم الالتصاق ، كسبب لكسب الملكية ، وتبقى ملكية الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها كما يقول النص ولا يحق لصاحب الأرض ان يطالب بملكية المنشآت عن طريق الالتصاق على خلاف الإتفاق الذي تم بينه وبين صاحب المنشآت² .

وإذا كان من الممكن نزع المواد التي أقيمت بها المنشآت دون يترتب على هذا النزع الحاق ضرر جسيم بالمنشآت ، عندئذ لا يملك مالك الأرض هذه المنشآت بحكم الالتصاق بل تظل على ملك صاحبها الأصلي ، فيكون له حق استردادها من طريق نزعها³ .

ومن كل هذا نخلص إلى أن الالتصاق الصناعي هو واقعة مادية يقوم بمقتضاها مالك الأرض بأحداث منشآت على ارضه بمواد مملوكة لغيره أو انه يمكن لشخص ان يقيم منشآت

¹ عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مرجع سابق ، ص 263-264 .

² عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مرجع سابق ، ص 263 .

³ آسيا جرور ، مذكرة نيل شهادة الماجستير ، مرجع سابق ، ص 15 .

على ارض غيره بمواد مملوكة له والحالة الثالثة يمكن ان يقوم شخص ثالث بإنشاء منشآت على ارض غيره بمواد مملوكة لشخص ثالث .

ومن هنا نخلص ان للالتصاق الصناعي ثلاثة صور .

1- إقامة مالك الأرض محدثات على ارضه بمواد مملوكة لغيره.

2- إقامة شخص محدثات على ارض غيره بمواد مملوكة له .

3- إقامة شخص محدثات على ارض غيره بمواد مملوكة لغيره.

L'accession artificielle

Du au fait l'homme, il ya accession artificielle lorsqu'un fonds se trouve modifié par l'incorporation d'une chaos matérielle (plantation, construction, ouvrage).

-soit l'incorporation et due au fait du propriétaire du fonds avec ses matériaux ;

-Soit l'incorporation est due au fait du propriétaire du fonds avec les matériaux d'autrui ;

- Soit l'incorporation est due au fait d'un tiers avec ses matériaux ou avec ceux d'autrui ;

Dans chaque cas, le sole étant la chose principale, ce qui s'y incorpore suit le sort de cette chose principale.

الترجمة :

الالتصاق الصناعي :

نتيجة لفعل الإنسان ، يحدث الالتصاق الاصطناعي إذا وجد ملك غير باندماج شيء منقول (غراس ، بناء ، منشآت).

- إما الاندماج من طرف مالك الأرض مع مواد مملوكة له .

- إما الاندماج من طرف مالك الأرض بمواد مملوكة لغيره .

- إما الاندماج من طرف شخص بمواد مملوكة له أو لغيره .

في كل حالة من هذه الحالات الأرض هي الشيء الأصلي والشيء المندمج فيها ، تخضع لأحكام الشيء الأصلي¹.

المطلب الثاني : أحكامه

لقد وردت نصوص قانونية في التشريع الجزائري تبين أحكام هذا الالتصاق ومن بين هاته المواد 782 إلى 790 .

ويعتبر الالتصاق الصناعي طريق يؤدي إلى كسب الملكية عندما يندمج شيء أو منقول مملوك لشخص بشيء مملوك لشخص آخر بصفة تبعية ، وطبقا لقاعدة الفرع يتبع الأصل ، فإن ملكية الشيء الفرعي تكون لمالك الشيء الأصلي على أن يعوض مالك الأصل مالك الفرع .

وكما جاء في نص المادة 790 من القانون المدني الجزائري >>إذا اقام اجنبي منشآت بمواد مملوكة لغيره فليس لمالك المواد ان يطلب استردادها وإنما يكون له ان يرجع بالتعويض على هذا الأجنبي كما له ان يرجع على مالك الأرض بما لايزيد على ما هو باق في ذمته من قيمة تلك المنشآت² .

ومن هذا المنطلق نرى بأن هذه الصورة جمعت بين الحالتين الأخيرتين بعكس التقنين المصري الذي انفرد بكل حالة على حدى ونلاحظ بأن التقنين الجزائري منقول على التقنين الفرنسي بحيث ان النص الفرنسي السالف الذكر ، ذكر الحالة الأولى وهي قيام مالك ببناء على أرضه بمواد مملوكة له وادمج البناء على ارض الغير بمواد مملوكة للبانى أو للغير .

أما التقنين المصري لم يذكر الحالة الأولى لأنها لا يوجد فيها إشكال وهذا الشيء الأرجح وابقى على الحالات الأخرى ورد ان يقيم صاحب الأرض منشآت على ارضه بمواد مملوكة لغيره كما سنبين هاته الحالات بشيء من التفصيل <<.

¹ WWW.VIRTUALHOME.BE/SUR/JURI-ACCESSION.HTM.

² المادة 790 من قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل للأمر 58/75 المؤرخ في 26/03/1975 والمتضمن القانون المدني.

الصورة الأولى : إذا كان صاحب الأرض هو من أقام المنشآت على أرضه بمواد غيره

باتباع قاعدة الفرع يتبع الأصل فإن مالك الأرض يعتبر مالك ما فوقها وما تحتها من غراس وبناءات ومنشآت إلا إذا كان هذا الأخير قد بنا المنشآت بمواد مملوكة لغيره فهنا لابد لصاحب المواد من اثبات ملكية المنشآت بشتا طرق الإثبات ، وإذا اثبت هذا الأخير ذلك فان لصاحب الأرض يكون قد بنى بمواد غيره.

على صاحب الأرض إذا بنا بأدوات غيره يملك المنشآت التي بناها على التفصيل الذي سنذكره وعليه ان يعرض صاحب الأدوات من ملكية الأدوات التي فقدها ، على انه يجب التمييز في ذلك بين ما إذا كان صاحب الأرض حسن النية أو كان سيء النية ، ثم ان الذي يملكه صاحب الأرض بالالتصاق هي أدوات البناء ، أما غير ادوات البناء كتمثال يدمجه في البناء فانه لا يملكه بالالتصاق¹.

إذا احدث صاحب الأرض بناءات أو مغروسات أو منشآت بمواد على ملك غيره لزمته قيمتها وإذا نتج عن ذلك ضرر غرم قيمته ولا يجوز لصاحب المواد ان يرفعها من محل وضعها².

إذا كان من الممكن نزع المواد التي أقيمت بها المنشآت دون ان يترتب على هذا النزع إلحاق ضرر جسيم بالمنشآت ، عندئذ لا يملك مالك الأرض هذه المنشآت بحكم الالتصاق بل تظل على ملك صاحبها الأصلي فيكون له حق استردادها عن طريق نزعها.

وإذا كان من شأن نزع المواد إلحاق ضرر جسيم بالمنشآت وإذا علم مالك المواد أنها ادمجت في المنشآت ولكنه لم يبادر إلى رفع دعوى الإسترداد خلال سنة ، عندئذ لا يباح لمالكها استردادها ويملكها صاحب الأرض بحكم الالتصاق مقابل تعويض مالكها بقيمة المواد ، والتعويض عن الضرر ان اقتضى الحال لذلك وفي هذه الحالة يكون النزع على نفقة مالك الأرض³.

¹ عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 268

² مجلة الحقوق العينية ، مرجع سابق ص 10.

³ آسيا جرور ، مذكرة نيل شهادة الما جستير ، مرجع سابق ، ص 15 .

من خلال كل هذه النصوص نستنتج ان العبرة في إقامة المنشآت من طرف مالك الأرض بمواد مملوكة لغيره ليست بحسن نية أو سوء النية وإنما العبرة بنوعية المواد ما إذا كان يمكن نزع هذه المواد دون ان يلحق بها ضرر جسيم أم لا .

في حالة إمكانية نزعها فان ملكية المواد تعود لصاحبها كما ينبغي ملكية الأرض للمالك ولا يمكن ان يمتلك المواد عن طريق الالتصاق لأنه يعلم أن هاته المواد ليست مملوكة له وإنما ملك للغير مع رفع دعوى الإسترداد من طرف مالك المواد في اجل أقصاه سنة من تاريخ علمه وعملية النزع تكون على عاتق مالك الأرض .

وإذا ما انعدم فصل هذه المواد عن الأرض الملتصقة بها وعملية نزعها تؤدي إلى حدوث ضرر جسيم بها على صاحب الأرض ان يمتلكها مع دفع قيمتها أو قيمة ما زاد في أرضه والتعويض عن الضرر .

مع العلم انه إذا انقضت السنة فلا يستطيع صاحب المواد استردادها وعلى صاحب الأرض ان يمتلكها عن طريق الالتصاق ، كما يتبين لنا في هذه الحالة ان عملية الالتصاق متعلقة على شرط واقف وهو عملية رفع دعوى الإسترداد من طرف صاحب أو مالك المواد خلال سنة من تاريخ علمه.

الصورة الثانية : إقامة شخص محدثات على أرض الغير بمواد مملوكة له

وهذه الحالة الشائعة أو الأكثر انتشارا في المجتمع حيث كثيرا ما نجد من يبني فوق أرض غيره بمواد مملوكة له اعتبارا ان هذه الأرض ملك له أو انه يعلم أنها مملوكة للغير وهنا نرجع لحسب نية الباني ما إذا كان حسن النية أو سيء النية .

1- في حالة حسن النية

إذا كان من أقام المنشآت يعتقد بحسن النية أن له الحق في إقامتها فلا يكون لصاحب الأرض ان يطلب الإزالة وإنما يخير بين ان يدفع قيمة المواد واجرة العمل او ان يدفع مبلغا يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت ، ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها.

الا انه إذا كانت المنشآت قد بلغت حدا من الجسامة يرهق صاحب الأرض ان يؤدي ما هو مستحق عنها ، كان له ان يطلب تملك الأرض لمن اقام المنشآت نظير تعويض عادل¹

إذا كانت البناءات والمغروسات والمنشآت محدثة من طرف شخص رفعت يده عن الأرض وكان حائزا بشبهة فلا يحق للمالك ان يطلب ازالة ما ذكر وانما له الخيار من ترجيع ثمن المواد وأجرة اليد العاملة وبين دفع مبلغ يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب تلك الإحداثيات².

نستخلص من كل هذا انه إذا كان الباني بحسن نية ويعتقد أن الأرض التي بنا عليها يمتلكها مثل ان يكون هذا الشخص حائزا ثم رفع مالك الأرض الأصلي طلب استحقاق فلا يمكن لصاحب الأرض أو ملك الرقبة ان يزيل هذه المنشآت بل له الخيار بين الإبقاء عليها ودفع قيمة ما زاد على ارضه أو إذا كانت قيمة المحدثات اكبر بكثير من قيمة الأرض وأرهق هذا الأخير أي صاحب أو مالك الأرض ان يدفع ثمنها عليه ان يطلب بالتنازل على الأرض لصاحب المحدثات وفقا لقاعدة لا يضرار صاحب نية بنيته.

2- في حالة سوء النية :

في هذه الحالة تختلف هنا على الحالة الأولى :

إذا اقام شخص بمواد من عنده منشآت على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضا صاحب الأرض ، كان لهذا ان يطلب ازالة المنشآت على نفقة من اقامها مع التعويض ان كان له وجه ، وذلك في ميعاد سنة من اليوم الذي يعلم فيه بإقامة المنشآت ، أو ان يطلب استبقاء المنشآت مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة ، أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت .

ويجوز لمن اقام المنشآت ان يطلب نزعها اذا كان ذلك لا يلحق بالأرض ضررا ، الا إذا اختار صاحب الأرض ان يستبقي المنشآت³.

¹ عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 284.

² مجلة الحقوق العينية ، مرجع سابق ، ص 10.

³ عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 276.

فإذا اقترنت إقامة المنشآت بسوء النية فلصاحب الأرض طلب ازلتها على نفقة مقيمها أو استبقائها مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة أو قيمة ما زاد في ثمن الأرض¹.

ونصت المادة 784 من القانون المدني الجزائري على من بين ما يتبين بأن الباني سيء النية .

- أن يكون مقيم المنشأة يعلم انها على ارض مملوكة لغيره .

- وانه عدم وجود ترخيص من صاحب الأرض لإقامة هاته المنشآت أي انه يكون سيء النية كل من خالف هذين الشرطين ولم يعمل بمحتواهم في هذه الحالة كذلك يعتبر الخيار لصاحب الأرض فيما إذا انه يطالب بإزالة المنشآت واستبقائها مع دفع تعويض أو قيمة ما زاد في ارضه بسبب هاته المنشآت .

الصورة الثالثة : إقامة شخص محدثات على ارض الغير بمواد مملوكة للغير .

ويشترط في هذه الحالة وجود ثلاثة أشخاص تربط بينهما علاقة الالتصاق الأول الباني وثاني صاحب المواد والثالث مالك الرقبة .

(إذا أقام أجنبي منشآت بمواد مملوكة لغيره فليس لمالك المواد ان يطلب استردادها وانما يكون له ان يرجع بالتعويض على هذا الأجنبي كما له ان يرجع على مالك الأرض بما لايزيد على ما هو باق في ذمته من قيمة تلك المنشآت)².

ومن هذه النصوص نستنتج بان هناك علاقة قانونية بين هاته الأطراف الثلاثة ولتبيين ذلك لابد من معرفة علاقة كل طرف بالآخر .

¹ آسيا جرور ، مذكرة نيل شهادة الما جستير ، مرجع سابق، ص.15.

² آسيا جرور ، مذكرة نيل شهادة الما جستير ، مرجع سابق، ص.15.

أولاً : علاقة مالك الأرض بمن اقام المنشآت

كذلك في هذه الحالة نرجع الى ما إذا كان هذا الباني حين النية أم سيء النية ،ويختلف الأمر من حين لآخر وحكمها حكم الفرضية السابقة أي إذا كان حسن النية فلايجوز لصاحب الأرض ان يطلب ازلتها وانما يخير بين ان يدفع قيمة المواد واجرة اليد العاملة أو ان يدفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت ما إذا لم يطلب صاحب المنشآت نزعها .

أما إذا كان سيء النية فلصاحب الأرض ان يطلب ازالة المنشآت على نفقة من اقامها مع التعويض في خلال سنة من علمه بإقامة هذه المنشآت.

وبالرجوع إلى نص المادة 784 من القانون المدني الجزائري التي تبين كذلك سوء نية الباني الذي يبني على ارض غيره دون علمه وكونه يعلم ان هذه الأرض غير مملوكة له ¹.

ثانياً : علاقة مالك المواد بمالك المنشآت

في هذه الحالة نفرق بين ما إذا تملك الباني للمواد بالحيازة مثلاً وبحسن النية فان هذه المواد تعد منقولاً فانه يملكها بقواعد الحيازة وهنا يكون قد اقام هذه المنشآت بمواد مملوكة له لكنه في ارض غيره ، هنا لا يمكن لصاحب المواد ان يعود على الباني بشيء

وان لم يملك للمواد وبنا بها على ارض غيره فانه يعد سيء النية فهنا يجبر على ازلتها من الأرض ، ولايملكها صاحب الأرض بالالتصاق ويكون صاحب المواد الحق في لاستردادها من الباني وله الحق في الرجوع عليه بالتعويض إذا اصابه ضرر.

وإذا كان صاحب الأرض قد تملك المواد بالالتصاق ، فان لصاحب المواد ان يرجع على الباني بالتعويض لأنه قد تسبب في ان تضيع عليه ملكية مواده ، فيرجع بقيمة هذه المواد

¹ المادة 784 من قانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المعدل للأمر ر 58/75 المؤرخ في 1975/03/26 والمتضمن القانون المدني.

وقت إقامة المنشآت بها ، وبالتعويض عما قد يكون اصابه من ضرر بسبب فقده لملكية المواد¹ .

وفي هذه الحالة كذلك ، ان صاحب المواد له الحق بالرجوع على من اقام المنشآت بأرض الغير بتعويضه قيمة المواد في حالة تملكها واستردادها في حالة نزعها.

مع العلم ان هذا الأخير يكون سيء النية لكي تنتزع هاته المواد وتسترد إلى صاحبها وتبقى على حالها ويتم تملكها من طرف صاحب الأرض في كون ان من اقام المنشآت يكون حسن النية وحسن النية مفترض إلا إذا اثبت من يدعي ذلك بشتى طرق الإثبات .

ثالثا : علاقة مالك المواد بمالك الأرض

الحالة الوحيدة التي لاعلاقة بين صاحب المواد وصاحب الأرض .في حال تملك صاحب الأرض للمواد عن طريق الالتصاق ولذى لايقق لصاحب المواد استردادها ،ولكن له الحق ان يرجع على من اقام المنشآت بالتعويض .

الا ان هناك استثناء على ان يكون مالك الأرض مدينا لصاحب المنشآت وصاحب المنشآت مدينا كذلك لصاحب المواد ، في هذه الحالة يجوز لصاحب المواد بالرجوع على صاحب الأرض بدعوى غير مباشرة باعتباره دائنا لدائنيه.

إلا ان القانون اعطى دعوى مباشرة لصاحب المواد على صاحب الأرض من اجل المنفعة التي قدمها صاحب المواد كون ان مواده هي سبب تعويضه الذي يوجد في ذمة صاحب الأرض لصاحب المنشآت .

ونصت المادة 189 من القانون المدني الجزائري على انه(لكل دائن ولو لم يحل اجل دينه ان يستعمل باسم مدينه جميع حقوق هذا المدين إلا ما كان منه خاصا أو غير قابل للحجز ولايكون استعمال الدائن لحقوق مدينه مقبولا إلا إذا اثبت ان المدين أمسك عن استعمال هذه الحقوق ، وان هذا الإمساك من شأنه ان يسبب عسر أو ان يزيد فيه).

¹ عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص323.

وطبقا للفقرة الثانية من ذات المادة (لصاحب المواد الرجوع بدعوى مباشرة على صاحب الأرض إذا رأى انه يصعب عليه استفتاء حقوقه).

وكذلك المادة 790 التي نصت على ان (..... كما له لن يرجع على مالك الأرض بما لايزيد على ما هو باق في ذمته من قيمة تلك المنشآت).

من خلال نص المادتين السابقتين الذكر تبين ان المشرع الجزائري قد فرق بين الحالتين.

1- لوان صاحب المباني استوفى حقه من صاحب الأرض دون ان يعلم صاحب الأرض ان المواد غير مملوكة له في هذه الحالة لانذب على صاحب الأرض ويعتبر قد سدد ديونه ولا يمكن لصاحب المواد ان يعود على صاحب الأرض بشيء ، وذلك لعدم علمه بأنه هو صاحب المواد.

2- وفي حالة ان صاحب الأرض علم ان من اقام المنشآت ليس هو صاحب المواد واداء التعويض لصاحب المنشآت في هذه الحالة على ان يكون صاحب المواد قد قام بإنذار صاحب الأرض بعدم دفع التعويض لصاحب المنشآت حتى يستوفي هو حقه حينئذ متى خلف هذا الأخير ذلك لم تبرأ ذمته من الدين.

مع وجوب إثبات صاحب المواد لملكية هذه المواد لكي يستطيع استفتاء حقه.

وهنا المشرع الجزائري اعطى حماية لصاحب المواد لأستفتاء حقه في نص المادة 790 من القانون المدني الجزائري كما لا يمكن ان يسقط حقه في استعمال إحداها منذ استعمال الأولى على ان لا يكون ما يعيب إحدى الدعوتين مما تقدم وان ذكرناه¹.

وهذه تعتبر الحالات الثلاثة التي بموجبها يتم الالتصاق سواء مالك ارض بمواد مملوكة لغيره أو إقامة منشآت على ارض الغير بمواد مملوكة للبانى أو الحالة الثالثة وهي اقامة منشآت على أرض الغير بمواد الغير .

¹ المادة 720 من قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل للأمر ر 58/75 المؤرخ في 26/03/1975 والمتضمن القانون المدني.

خلاصة الفصل الثاني

من خلال ما تطرقنا اليه في هذا الفصل يتبين لنا ان الالتصاق نوعين الأول الالتصاق الطبيعي وهو كما عرفناه بأنه لادخل للانسان فيه أي ان هذا الالتصاق أو الاندماج يكون بفعل الطبيعة بحيث يتعذر علينا فصل الشيطان المتحدان ، وهذا الأخير نجده يقع بفعل المياه من خلال هيجان الأنهار والأودية والبحار ، ويترتب عليه تكديس الطمي والتصاقه بأراضي الغير هذا مما يجعله يكتسب ملكية هذا الطمي الملتصق بأرضه وهذا راجع للالتصاق الطبيعي لطي بالارض .

غير ان هذا الطمي إذا التصق بأرض جديدة وكانت غير مملوكة لأحد فمن المعروف في الجزائر ان الأراضي التي لاملك لها هي ملك للدولة ولو كانت متصلة بأرض الغير فانها لا يمكن تملكها الا ببديل المثل .

ويسقط هذا الحق إذا كان يفصل بين اراضيهم والأرض الجديدة طريق عام شريطة ان تظهر هذه الأرض الجديدة فوق اعلى منسوب لمجرى النهر وقت فيضانه ، أما الأرض التي تظهر تحت منسوب المياه فتعتبر جزء من مجرى النهر وهذا ما يعتبر من الأموال العامة .

مع العلم ان هذا الطمي إذا تكون من شواطئ وجزر البحر فهو كذلك ملك للدولة . والأرض التي تكشف عنها مياه البحر أو الأنهار فتكون مملوكة للدولة ملكية خاصة ، ويحق للملاك المجاورين اخذها ببديل المثل .

ويحق لدولة بيعها والتصرف فيها لأنها تدخل في ملكيتها الخاصة وإذا ما غير النهر مجرى جديدا بدل المجرى القديم يحق لاصحاب العقارات المجاورة اخذ المجرى القديم ببديل المثل وكل واحد يحسب الجزء الذي يكون أمام ارضه .

أما بالنسبة لنوع الثاني الالتصاق الصناعي يعتبر مخالف للنوع الأول من حيث تدخل الإنسان في الالتصاق لاتدخل الطبيعة والسبب الأول في الالتصاق الطبيعي هو المياه أما السبب الأول في الالتصاق الصناعي هو الإنسان .

ومن خلال ما تطرقنا اليه نجد ان هذا الإنسان إما ان ينشأ مباني على ارضه بمواد مملوكة لغيره أو أن انسان يقوم بمنشآت على ارض غيره بمواد مملوكة له والحالة الثالثة ان الشخص أو انسان يقيم محدثات أو منشآت على ارض غيره بمواد مملوكة لغيره ، ومن خلال هذه الحالات الثلاث التي فصلناها في المطلب الثاني نرى بأنها واقعة مادية تنشأ حق قانوني ومن ذلك تعرفنا على علاقة كل من صاحب الأرض وصاحب المنشآت وعلاقة صاحب المنشآت مع صاحب المواد وعلاقة صاحب المواد مع صاحب الأرض والموضع الذي افترضه المشرع لإستفاء كل واحد حقه القانوني

وقد يكون هذا الالتصاق الصناعي التصاق منقول بمنقول وبيننا شروط هذا الالتصاق .

-ان يكون المنقولين ملتصقين بحيث يتعذر الفصل بينهما الا بتلف جسيم او نفقة باهضة.

- أن لا يكون بين مالكين المنقولين اتفاق على الالتصاق بحيث يصبحان شيء واحد

وان يقع هذا الالتصاق قضاء وقدر.

خاتمة

بما أن الملكية من أهم الحقوق العينية التي تخصها القوانين في كل مرة بنصوص تنظمها متى استدعت الحاجة لذلك، ومن بين هذه القوانين القانون المدني الجزائري الذي اعتبر ان الالتصاق سبب من اسباب كسب الملكية.

وبما ان إنتقال الملكية يعتبر انتقال سلطة الشيء من شخص لآخر ويكون هذا الإنتقال بعدة طرق من بينها الإلتصاق الذي يمكن شخص من اكتساب ملكية عقار لم يكن في حوزته.

وبعد دراستنا لهذا الموضوع وبإلقاء نظرة عامة وشاملة على الالتصاق وما هيته وشروطه التي تستوجب توافرها للاخذ به ارتئينا في الفصل الثاني ان نبين انواع الالتصاق والتي هي نوعان ان لم تكن طبيعي فهو التصاق صناعي .

فالالتصاق الطبيعي وهو الذي يكون بفعل الطبيعة ولادخل للانسان فيه أي ان بمجرد تراكم الطمي على ارض مجاورة لنهر والتصق بأرض ملاك مجاورين فانهم يتمكنوا من اكتساب ملكية ما لتصق بأراضيهم شريطة ان هؤلاء الملاك المجاورين لايتحايلون بوضع حواجز خشبية مثلا لجمع الطمي وإلا كان هذا اختلاس .

أما بالنسبة للالتصاق الصناعي وهو الذي يكون فيه الإنسان من أقام بهذا الالتصاق أما ان يكون بناء أو غراس أو أي منشآت اخرى على ارض مملوكة لغيره أو بمواد غيره ، بحيث تندمج هذه المنشآت بالأرض فلا يمكن ازالتها دون احداث تلف .

مع مراعاة ما إذا كان من اقام هذه المحدثات حسن النية أم سيء النية.

وكثيرا ممن ينفقوا أموال ووقت وجهد لإقامة محدثات على ارض يعتقدون انها ملك لهم ثم يفاجؤو بملكيتها لغيرهم .

أو أنه يعلم بملكية الأرض لغيره ومن هنا يتبين حسن النية أو سيء النية وهنا نكون أمام عملية التعدي على ملك الغير .

أو انه كان يعتقد بان له الحق في إقامة هذه المنشآت وله اسباب شرعية كأن يكون حائزا
للارض مثلا ثم يظهر المالك الأصلي لهذه الأرض أو كأن يكون مشتري ولم يسجل عقد بيع
ولم يشهره وكأن يكون شريك على الشيوع ومن هنا يكون الخلاف بين المحدث وصاحب
الأرض.

ومن كل هذا يتبين لنا بأن موضوع الالتصاق موضوع شيق ولم نوفيه حقه في الشرح
بالقدر الكافي غير ان الدكتور عبد الرزاق احمد السنهوري متوسع جدا في هذا الموضوع
وجميع جوانبه واي تخيل يخطر على بالك .

ملاحظة خاصة :

كل القوانين والمراجع تتكلم عن الالتصاق الصناعي وكلمة الصناعي مشتقة من الصناعة
أي بالفرنسية (Industrielle) وهو ليس المقصود.

وانما في نظري ان نقول الإصطناعي وهي الكلمة الأصح والمقصود بها بالفرنسية
(Artificielle) أي المفتعل وهذا الالتصاق كما عرفناه هو بفعل الإنسان أي مفتعل
وليس مصنع.

لان كل مايصنع يكون مولود جديد لمادة خام.

والله أعلم

قائمة المصادر القانونية:

- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة.
- قانون رقم 01/09 المؤرخ في 25/02/2009 المتضمن قانون العقوبات الجزائري .
- قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل للأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 والمتضمن القانون المدني الجزائري .
- المرسوم رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط ادارة الاملاك الوطنية العامة التابعة للدولة وتسييرها .
- الامر 27/96 من المرسوم التشريعي 03/93 الصادر في 01/03/1993 المتعلق با النشاط العقاري .
- الامر 17/83 المؤرخ في 16/07/1983 المتضمن قانون المياه المعدل والمتمم بالأمر رقم 13/96 المؤرخ في 15/06/1996 .

قائمة المراجع القانونية:

- ابو السعود رمضان/الوجيز في شرح الحقوق العينية الاصلية/احكام الحقوق العينية الاصلية ومصادرها/دار المطبوعات الجامعية /طبعة 1997 .
- احمد بن عبد العزيز العميرة / نوازل العقار/دراسة فقهية اصلية لاهم قضايا العقار/الطبعة الاولى/دار الميمان للتوزيع والنشر الرياض/لسنة 2011.
- جمال الدين بن مكرم بن منظور/ لسان العرب/المجلد الاول/دار صادر للطباعة والنشر بيروت سنة 1965.
- حامد مصطفى/القانون المدني العراقي الجزء الأول شركة التجارة والصناعة المحدودة بغداد/سنة 1953.
- حسام الدين الالهواني /اسباب كسب الملكية في القانون المدني الكويتي /منشورات ذات السلاسل/الكويت سنة 1993.

- الفاضل خمار الجرائم الواقعة على العقاقير، الطبعة الرابعة، دار هومة للتوزيع والنشر، سنة 2010.
- محمد وحيد الدين سوار شرح القانون المدني الاردني الحقوق العينية الاصلية.
- رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد البارئ/الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية جامعة بنها مركز التعليم المفتوح/كلية الحقوق الرياض سنة 2009.
- فواز صالح/النظرية العامة للالتزامات/مصادر الالتزام/الجزء الاول المصادر الاردية كلية الحقوق/جامعة دمشق/سنة 1998.
- عبد الرزاق احمد السنهوري/الوسيط في شرح القانون المدني/الجزء التاسع /اسباب كسب الملكية دار احياء التراث العربي/بيروت لبنان.
- محمد المنجي/موسوعة الدعوى العلمية/دعوى ثبوت الملكية مراحل الدعوى/الطبعة الثالثة/منشأة المعارف الاسكندرية مصر/سنة 1999.
- عبد المنعم البدر اوي/حق الملكية/الملكية بوجه عام واسباب كسبها/الجهاز المركزي للكتاب الجامعية والمدرسية والوسائل التعليمية/القاهرة/سنة 1978.
- محمود جلال حمزة/التبسيط في شرح القانون المدني الاردني/الجزء الخامس/الحقوق العينية/الكتاب الاول/الحقوق العينية الاصلية/الطبعة الاولى/دار ومكتبة الحامد للنشر عمان سنة 1998.
- محمد صبري السعدي /الوضح في شرح القانون المدني الجزائري/التأمينات العينية /الطبعة الاولى/دار هومة للتوزيع و النشر/الجزائر/سنة 2008-2009 .
- ليلى طلبة/الملكية العقارية الخاصة/دار هومة للتوزيع و النشر/الجزائر/سنة 2010.
- حمدي باشا عمر/نقل الملكية العقارية /في ضوء اخر تعديلات واحداث الاحكام/دار هومة للتوزيع و النشر/الجزائر/سنة 2013.
- مجلة الحقوق العينية/منشورات المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية/طبعة 2004.
- اسيا جرورو/مدكرة نيل شهادة الماجستير في الحقوق/فرع عقود و مسؤولية/جامعة بن عكنون الجزائر/السنة الجمعية 2003 - 2004.
- www.virtualhome.be/jur/juri-accession-h.t.m
- بتاريخ 20/09/2015.

| الصفحة | الفهرس: |
|--------|---|
| 03 | مقدمة |
| 04 | الفصل الأول ماهية الالتصاق |
| 04 | المبحث الأول مفهوم الالتصاق |
| 09 | المطلب الأول تعريف الالتصاق |
| 09 | المطلب الثاني: حالات الالتصاق |
| 10 | الفرع الأول الالتصاق بالعقار العقار بحسب طبيعته |
| 22 | الفرع الثاني: الالتصاق المنقول العقار بالتخصيص |
| 22 | المبحث الثاني: التكييف القانوني للالتصاق و شروطه |
| 24 | المطلب الأول التكييف القانوني للالتصاق |
| 24 | المطلب الثاني: شروط إعمال قواعد الالتصاق |
| 26 | الفرع الاول : الشروط المتعلقة بتبعية الاشياء الملتصقة |
| 27 | خلاصة الفصل الاول |
| 28 | الفصل الثاني : انواع الالتصاق |
| 28 | المبحث الاول: الالتصاق الطبيعي كسبب لاكتساب الاملاك العقارية |
| 29 | المطلب الاول: طمي النهر و طرح النهر |
| 35 | المطلب الثاني: الاراضي التي تكشف عنها مياه البحر و المياه الراكدة |
| 35 | الفرع الاول: الاراضي التي يكشف عنها البحر |
| 36 | الفرع الثاني: الارضي المتكونة بفعل المياه الراكدة |
| 37 | المبحث الثاني: الالتصاق الصناعي |
| 37 | المطلب الاول : تعريفه |
| 44 | المطلب الثاني: احكامه |
| 52 | خلاصة الفصل الثاني |

| | |
|----|-------------------------|
| 54 | خاتمة |
| 56 | قائمة المصادر و المراجع |
| 58 | الفهرس |