



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة غرداية + جامعة عمار ثليجي الأغواط



كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

الالتصاق كآلية لاكتساب الملكية العقارية في القانون الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي

مسار: الحقوق، تخصص: قانون عقاري

إشراف الدكتور: شول بن شهرة

إعداد الطالب:

المشرف المساعد: أ/ طاهر حاج قويدر

بلقاسم رمة

لجنة المناقشة

الرتبة	الاسم واللقب	الصفة
د/	لشقر مبروك	رئيسا
د/	شول بن شهرة	مشرفا ومقررا
أ/	حمودين داود	مناقشا

السنة الجامعية: 2014 / 2015 م

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

﴿وَالْأَرْضَ مَدَدْنَا هَا وَالْقَيْنَا فِيهَا مِرَاسِي

وَأَنْبَتْنَا فِيهَا مِنْ كُلِّ شَيْءٍ مَّوْزُونٍ﴾

صَدَقَ اللّٰهُ الْعَظِيمُ

سورة الحجر 19 آية

إهداء

الحمد لله الذي هدانا لهذا و ما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله، الذي شرح لي صدري
و يسر لي أمري عدد كلماته وعدد النجوم.

إلى خير البرية و منجي الناس وسيد الأولين والآخريين محمد رسول الله رب العالمين.
إلى أعظم امرأة وأعزها إلى قلبي إلى منبع العطف و الحنان و رمز العطاء و الإحسان ،
إلى أعلى الناس.

أمي - حفظها الله- وأطال في عمرها.

إلى الذي علمني أن العلم صلاح و الحياة كفاح، إلى من أفنى حياته في العمل لأجل
سعادتي، إلى من ثابر ليوفر لي جو العلم و التعلم،

أبي حفظه الله - وأطال في عمره

إلى كل أفراد عائلتي كبيرها وصغيرها.

وإلى كل الأصدقاء

وإلى من آمن بربه واعتز بإسلامه

إلى كل هؤلاء أهدي عملي هذا.

شكر وعرفان

بداية الحمد الكثير والشكر الجزيل لله سبحانه وتعالى على توفيقه لي في إنجاز هذا العمل مصداقا لقوله تعالى: ﴿لئن شكرتم لأزيدنكم﴾ فالحمد لك ربنا على ما وهبتنا.

أتقدم بعد ذلك بالشكر الكبير إلى من حالمني الحظ لأحظى بإشرافهما إلى الدكتور: شول بن شهرة، وإلى الأستاذ: طاهر حاج قويدر اللذان كانا سنداً لي في كل مرحلة من مراحل بحثي هذا وبما قدّماه لي من توجيهات قيمة ونصائح مفيدة كانت دعماً ساقني إلى نور النجاح. وإلى الأساتذة: غازي خديجة وإلى كل أساتذة جامعة غرداية خصوصاً أساتذة كلية الحقوق فرع القانون العقاري وإلى كل من ساعدني في إنجاز هذا البحث من قريب أو بعيد. لكل هؤلاء أسمى عبارات الشكر والتقدير

قائمة المختصرات

الجريدة الرسمية الجزائرية: ج.ر -

الصفحة: ص -

الطبعة: ط -

الجزء: ج -

بدون طبعة: د.ط -

بجون سنة نشر: د.س -

بدون بلد: د.ب -

- page : p
- Opus Citatum (ouvrage précédemment cité) : op , cit
- C.c.f: code civil français.

الملخص

الالتصاق كآلية من لاكتساب الملكية العقارية في القانون الجزائري ، يعالج مجموعة من الإشكالات العقارية تتعلق بالزيادات التي تحصل على الأرض سواء بفعل الطبيعة أو بتدخل الإنسان، ولأهميته يدخل في القانون المدني الجزائري تحت باب أسباب كسب الملكية ، وهو بشكليته الطبيعي و الصناعي يكسب صاحبه سند ملكية وحجية أمام الغير، ويحمي الملكية العقارية من اعتداء الغير بالنسبة للأفراد، والأموال العمومية من اعتداء الأفراد بالنسبة للدولة، و أثره كبير في حماية البيئة و الساهمة في التنمية المستدامة.

Résumé:

L'accession mécanisme de l'acquisition de biens immobiliers dans la loi algérienne, traite avec un groupe de problèmes immobiliers est l'augmentations qui obtiennent sur le terrain, soit par la nature ou l'intervention humaine ; car importance était engage dans la loi civile algérienne sous la porte des raisons pour acquérir la propriété, l'accession naturelle et industrielle gagne son propriétaire appropriation et le soutien autorité en face des autres, et protège la propriété prive de non-agression pour les particuliers, et la propriété public de l'agression de propriétaires privées, et un grand impact sur la protection de l'environnement et du développement durable .

مقدمة

مقدمة:

تعد الملكية من أهم اهتمامات الإنسان، حيث نشأت فكرة الملكية منذ نشأة الفرد و المجتمع و تطورت بتطورهما وانتقلت تلك المنظومة إلى مراحل سابقة على القانون، و لأن حب التملك غريزة إنسانية نشأت معه منذ الأزل فهو يسعى إلى تملك كل ما هو غال ونفيس وزيادة ثروته من كل أنواع المملوكات من منقولات و عقارات .

وباعتبار أن الأرض أصل كل شيء وهي قاعدة تقام عليها فعليها يعيش للإنسان وعليها يتربى وعليها يبني بيته و عليها يقيم حضارته وفيها ملاذ الأخر وفيها يدفن ومنها يحشر ومن هنا تظهر قيمة الأرض لدى الإنسان والملكية العقارية من أكبر اهتمامات الإنسان ولعها جزء مما يسعى لاكتسابها بكل الطرق والوسائل وذلك لإشباع رغباته الشخصية وربما حتى النفسية منها وما الملكية العقارية إلا جزء من باقي الأموال الأخرى من منقولات و عقارات، وهي منذ قدم التاريخ رمز للقوة والمكانة المرموقة داخل المجتمع ووسيلة للتفاخر والتباهي بين الملاك والأثرياء، الملوك والأمراء، الرؤساء والحكام هذا على مستوى الطبقة الراقية في المجتمع، وغيرهم من أصحاب المكانة السياسية أو العسكرية أو الاجتماعية وحتى الدينية منها، وهذا لا يختلف عنه الحال في باقي طبقات المجتمع فلو نزلنا إلى طبقات أدنى منه نجد أن المعايير لا تختلف كثيراً ولكن قبل التطرق للملكية العقارية وجب علينا التطرق إلى بعض العناصر أخرى التي لها علاقة بموضوعنا سالف الذكر، فوجب علينا التطرق للأرض التي هي الأصل في ذلك والقاعدة الأساسية له، حيث أن دورها بالنسبة للإنسان يبلغ من الأهمية بمكان حيث أنها تعرف على سطح الكوكب التي نعيش عليه بخلاف المياه ، وما تحويه من عناصر ومكونات أخرى وما يقوم عليها من أشجار ونباتات و جبال أو ما يعرف في علم الجغرافيا بالتضاريس، أما عن دور الأرض وأهميتها فذلك يفتح باباً آخر على اعتبار أنه علم قائم بذاته، فمنذ الأزل والأرض هي مصدر الخيرات ومنع لكل ما يشبع حاجيات الإنسان وذلك أن جل الثروات سواء الباطنية أو السطحية هي من

الأرض والمثال على ذلك في الوقت المعاصر البترول أو ما يعرف بالذهب الأسود ، وكذا الغاز وباقي المعادن من الحديد وصولا إلى اليورانيوم والمعادن النفيسة بكل أنواعها والتي تعتبر المحرك الأساس لكل العالم من معاملات تجارية، ونشاط صناعي واقتصادي ومن جانب آخر هي أيضا لب الصراعات والحروب وتضارب المصالح، من مناطق عبور وامتدادات ومناطق النفوذ والمضايق والمعابر البحرية، والحركات الاستعمارية خير دليل على ذلك .

وبالنسبة للجزائر تكتسب الملكية بطرق شتى حددها القانون المدني الجزائري، حيث ذكرها في الفصل الثاني من الباب الأول تحت عنوان حق الملكية من الكتاب الثالث بعنوان الحقوق العينة الأصلية.

ولم تأتي مادة خاصة منه تعدد طرق اكتساب الملكية وإنما جاءت على التوالي المواد 773 إلى 843 وهي الاستيلاء، التركة، الوصية، الالتصاق بالعمارة، عقد الملكية، الشفعة والحيازة، والتي تناولت الأحكام المتعلقة بذلك وكذا التمييز بين مختلف أنواع الملكيات الأخرى وفصل الملكية التابعة للدولة أي الأملاك الوطنية العامة و الخاصة وتبين حدود كل نوع والقوانين المنظمة له.

- إشكالية الموضوع

الإشكال المطروح في هذه الدراسة هو: ما مفهوم الالتصاق؟ وكيف يمكن للالتصاق أن يكون سببا لاكتساب الملكية العقارية حسب التشريع الجزائري؟

- الأسئلة الفرعية

هذه الإشكالية تتفرع إلى أسئلة فرعية أخرى

- ما هي أنواع الالتصاق؟
- ما هي أشكال الالتصاق؟
- ما هي أهم الإشكالات الواقعية التي يفرزها؟

- أهمية الموضوع

تطرقنا لموضوع الالتصاق بال عقار نظرا لأهميته الكبيرة كآلية من آليات اكتساب الملكية العقارية في

التشريع الجزائري واعتمدنا في دراستنا على القانون المدني الجزائري بنسبة كبيرة.

وتكمن أهمية الموضوع في تسليط الضوء على هذه الآلية من آليات كسب الملكية وما تثيره من

إشكالات ، وأيضاً ما تقدمه من حلول لها و المساهمة في المنازعات العقارية التي تثقل كاهل الدولة والمواطنين

على حد سواء وخاصة في المناطق التي تميزها تضاريس وظروف بيئية ومناخية خاصة، والمناطق التي تتشكل من

أتربة متنقلة منقولة من أماكن أخرى إلى مناطق جديدة وبالتالي تداخل الملكيات فيما بينها، حيث أن الالتصاق

يتطرق لحالات خاصة من معالجة حالات الالتصاق والشروط الواجب توفرها لتطبيق اكتساب الملكية عن

طريق الالتصاق، مع التطرق وإيضاح بعض المفاهيم والمصطلحات المذكورة في القانون المدني الجزائري

والتعريفات التي منحها لها المشرع، وكذا تعريف العامة بهذه الآلية في كسب الملكية والتي يجهلها الكثير لنقص

ثقافة القانون العقاري سواء بالنسبة للدولة بشكل عام و للأفراد بشكل خاص، فالنسبة للدولة الجزائرية التي

تعتبر حديثة الاستقلال والإرث الكارثي التي ورثته عن الاستعمار الفرنسي الذي حاول طمس كل ملامح

الشخصية الجزائرية بكل مقوماتها من طمس المقومات الدينية، والتقاليد وأكبر اهتمامه كان الاستيلاء على

جميع الأراضي الجزائرية وضمها لدولة فرنسا وخدمة مصالحها على حساب الجزائريين الذين جردوا من

ملكياتهم بكل الوسائل القمعية من قوانين جائرة، وبالنظر لمساحة الجزائر الهائل وامتدادها على رقعة كبيرة،

والنظم السياسية المتبعة من السلطات والمناهج المتبعة التي ألفت بظلالها على الوضعية الحالية للعقار في الجزائر،

وكل المخططات المنتهجة للنمو وتطوير القطاع العقاري لم تحقق الأهداف المرجوة منها ابتداء من انتهاج

النظام الاشتراكي بعيد الاستقلال الذي يقيد الملكية الخاصة وينادي بالملكية الجماعية على حسابها، ومن ثم

إلغاؤه وما خلفه من تداخلات وإشكالات وتأثيرها الكبير على العقار.

ومع مطلع التسعينات والتوجه إلى النظام الرأسمالي الذي يشيد ويغلب الملكية الخاصة، وتماشيا مع ذلك التغيير حاول المشرع الجزائري مسايرة ذلك، من خلال التشريعات والنصوص القانونية المنظمة لعملية تسوية وضعية العقار وتنظيم وكذا حماية الثروة العقارية والتسيير الحكيم للحقبة العقارية.

- أهداف الموضوع

نهدف من خلال تطرقنا لموضوع الالتصاق بالعقار التطرق لبعض المفاهيم الخاصة بهذه العملية كالطمي ورواسبه وطرح النهر وأكله والمنشآت المقامة على أراضي الغير وغيرها من المفاهيم التي سوف نتناولها في بحثنا وذلك كله من أجل المساهمة في الوصول إلى الأهداف والنتائج المرجوة .

- أسباب اختيار الموضوع

لقد اخترنا لأسباب موضوعية وأسباب ذاتية فأما عن الأولى فتناول موضوع الالتصاق كآلية لاكتساب الملكية العقارية في القانون الجزائري في بحثنا هذا جاء سعيا منا إلى التطرق وتبسيط الضوء على هذه الآلية والطريقة لاكتساب الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري بمعرفة أنواعه وشروطه وكذا القرائن القانونية له ، وكذلك لأهمية الموضوع من الناحية الفردية والجماعية، والتطرق للقانون المدني باعتباره المرجع القانوني للالتصاق العقاري كآلية لاكتساب الملكية العقارية .

أما عن الأسباب الذاتية يعود لاهتمامنا الشخصي بقضايا العقار، ومحاولة منا التطرق لهذه الثروة ذات القيمة الكبيرة اقتصاديا وسياسيا وسعيا لإثراء المكتبة الوطنية ببحوث في المجال العقاري وتوفير معلومات ولو ضئيلة للمهتمين بهذا الميدان .

وقد توصلنا من خلال بحثنا التوصل على بعض الإجابات المبدئية للأسئلة السالفة الذكر بحيث يعرف الالتصاق بأنه واقعة مادية خالصة، وهي تلك الزيادة التي تحدث إما بفعل الطبيعة دون تدخل الإنسان فيسمى

التصاق طبيعي أو تحدث بفعل الإنسان فيسمى التصاق صناعي، أما الشروط الواجب توفرها بالنسبة للتصاق الطبيعي أن تكون الزيادة تدريجية غير محسوسة لحالة الطمي، وهي الحالة الوحيدة التي يمتلك فيها الملاك من الأفراد ملكية الزيادة الحاصلة بفعل التصاق أما في حالات طرح النهر واكله أو الالتصاق بفعل البحر و المياه الراكدة فتؤول ملكيتها للدولة وتدرج ضمن الأملاك الوطنية الطبيعية بقوة القانون .

أما عن التصاق الصناعي فيجب أن يتحقق شرط اختلاف الملاك بين المالك الأصلي ومقيم المنشآت والتعامل مع الأجنبي بمعايير النية ودورها في ذلك، واستنادا إلى قاعدة الفرع يتبع الأصل واعتبار ملكية الأرض الأصلية هي الأصل والزيادة الواقعة هي الفرع

- المنهج المستخدم

وقد استخدمنا في بحثنا هذا المنهج التحليلي لكونه الأمثل لمثل هذا النوع من البحوث، ذلك أننا اعتمدنا على تحليل المواد و النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع.

- نطاق الدراسة

تتعلق هذه الدراسة بموضوع التصاق في الجزائر كإطار مكاني للموضوع مع التطرق حتما إلى بعض التجارب المقارنة والتي تأثر المشرع الجزائري في تطرقه للموضوع بها، أما الإطار التاريخي فيتعلق بالمرحلة التي صدرت فيها جملة التشريعات المرتبطة بموضوع التصاق منذ الاستقلال و إلى غاية يومنا هذا.

ومن خلال ما سبق التمهيد به نتطرق في موضوعنا على الأحكام الخاصة بالتصاق الطبيعي وما يحتويه هذا الفصل من أنواعه والشروط الواجب توافرها لإعمال قواعد التصاق الطبيعي لكسب الملكية العقارية والنتائج المترتبة عن ذلك ومن جانب آخر التطرق لظاهرة البناء على أرض الغير أو ما يعرف اصطلاحا

الالتصاق الصناعي وما يتعلق بهذا الموضوع من أشكاله، والشروط الواجب توفرها والأحكام القانونية والنصوص المتعلقة بها في القانون المدني .

- صعوبات البحث

في خلال إنجاز بحثنا هذا اعترضنا صعوبات حمة منها قلة الدراسات المتخصصة في الموضوع، وكذا نقص المراجع والكتب المتخصصة في هذا المجال ونقص المعلومات، ورجال القانون المختصين في مجال العقار بصفة عامة وحول موضوع الالتصاق بصفة خاصة، أما في الميدان وعلى مستوى الإدارات والهيئات العمومية فقد عانينا من شح المعلومات وعدم التعاون، ومن جهة أخرى قلة مدة وعدم كفاية الوقت لاستكمال والإمام بكافة جوانب هذا الموضوع

- خطة البحث

من أجل الإجابة على إشكالية الدراسة الرئيسية وجملة الأسئلة الفرعية نقسم هذا البحث إلى فصلين اثنين نتناول في الفصل الأول الالتصاق الطبيعي بالعقار و سنقسمه إلى مبحثين يتعلق الأول بم مفهوم الالتصاق الطبيعي بالعقار، ثم نتطرق في المبحث الثاني إلى أشكال الالتصاق الطبيعي بالعقار، ثم نتناول في الفصل الثاني الالتصاق الصناعي بالعقار، ونقسمه بدوره إلى مبحثين يتعلق الأول منهما بمفهوم الالتصاق الصناعي، و نتطرق في المبحث الثاني إلى أشكال الالتصاق الصناعي بالعقار.

الفصل الأول

الالتصاق الطبيعي بالعقار

الفصل الأول: الاتصاق الطبيعي بال عقار

منذ قدم التاريخ إلى يومنا هذا كانت الأرض مصدر الخيرات و منبع الحياة، وأساس الصراعات حول المضايق والمعابر ومناطق النفوذ، وبما أن الملكية من الحقوق العينية الأصلية¹، وهي أوسع الحقوق والأرض أو العقار هي مصبها بصفة أكبر.

وعلى اعتبار أن حق الملكية من الحقوق العينية الأصلية فتختلف طرق اكتسابها، فهناك طرق اكتساب ناشئة عن التصرفات القانونية وطرق ناشئة عن الواقعة المادية .

وفيما يخص اكتساب الملكية عن طريق التصرفات القانونية ، فهي اتجاه الإرادة إلى إحداث أثر قانوني مثل العقد، أما اكتساب الملكية عن طريق الواقعة المادية بالقيام بتعديل في الأوضاع يرتب عليه القانون اكتساب الملكية، وسواء كان ذلك بتصرف أو واقعة فإن الأثر القانوني هو المهم وهو كسب الملكية.

1- الحق العيني هو قدرة أو ميزة أو سلطة مباشرة يقرها القانون لصاحب الحق على شيء محدد بذاته(معين)، بحيث يستطيع الشخص أن يمارس سلطته على شيء محدد ذلك الشيء باستعماله واستغلاله والتصرف فيه أو إحدى هذه المزايا دون أية وساطة . و عناصر الحق العيني ثلاث وهي :
— الشخص صاحب الحق.

— الشيء موضوع الحق: ويجب أن يكون شيئاً مادياً معيناً بذاته أي مفرزاً، ولا يكفي أن يكون محمداً بنوعه أو بصفته أو بمقداره، فإذا باع وكيل سيارات إحداها الموجودة في المستودع دون إفرازها، فلا ينشأ للمشتري حق عيني على السيارة، ولكن حق شخصي يلتزم بموجبه البائع بإفراز السيارة المتفق عليها، فإذا أفرزها البائع ثبت للمشتري عليها الحق العيني أو حق الملكية .

— السلطة مضمون الحق: وتختلف هذه السلطة باختلاف أنواع الحقوق العينية، ففي حق الملكية هي سلطة تامة، وتقل وتتفاوت في الحقوق العينية الأخرى

ويتوجب أن تكون السلطة التي يقرها الحق العيني سلطة قانونية، أي يقرها القانون ويحميها، وليست مجرد سلطة واقعية، فتختلف بذلك عن سلطة السارق التي هي مجرد سلطة واقعية على الشيء المسروق، دون أن يكون مالكا له ولا صاحب حق عيني عليه، لعدم اعتراف القانون بها، ومثلها سلطة مغتصب الأرض . انظر رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة، الأزاريطة، 2004، ص7 وما يليها.

ويعتبر الالتصاق واقعة مادية خالصة بحيث ينقل الملكية من مالك سابق إلى مالك جديد كما سيأتي ذكره لاحقاً. حيث نتطرق في المبحث الأول إلى مفهوم الالتصاق الطبيعي بال عقار، ثم نتطرق في المبحث الثاني إلى أشكال الالتصاق الطبيعي بال عقار.

المبحث الأول: مفهوم الالتصاق الطبيعي بال عقار

نتطرق في هذا المبحث إلى الإطار المفاهيمي لفكرة الالتصاق الطبيعي بال عقار *accession naturelle* حيث نتناول في المطلب الأول تعريف هذا الأخير، بينما نخصص المطلب الثاني للشروط التي أقرها القانون لهذه الحالة.

المطلب الأول: تعريف الالتصاق الطبيعي بال عقار

قبل التطرق لتعريف الالتصاق الطبيعي بال عقار كسبب لاكتساب الملكية، وجب التطرق إلى تطور فكرة الملكية عبر التاريخ عموماً وفي الجزائر على وجه الخصوص (الفرع الأول). ثم نتناول مجموع التعريفات التي أقرها الفقه والتشريع لهذا المصطلح (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التطور التاريخي لفكرة الملكية

سوف نقسم هذا الفرع إلى مجالين أولهما عام نساير فيه تطور فكرة الملكية عبر العصور أما الثاني فنخصصه لظهور هذه الفكرة وتطورها في الجزائر عبر مرحلة الحكم العثماني فالفرنسي إلى يومنا هذا.

أولاً- تطور فكرة الملكية عبر التاريخ

مند فجر التاريخ برزت فكرة التملك مصاحبة لترعة البشر إلى إشباع حاجياتهم فكانت تارة عقارا واخرى منقولا، إلا أن فكرة الملكية المطلقة كانت للعقار¹، فكانت الملكية الجماعية هي السائدة و ذلك لاعتبار أن الفرد جزء من الجماعة و حيث لا يستأثر أحد بها عن الآخرين، إذ تضمن لهم العيش في استقرار واستمرار.

وقد تطورت الملكية مع تطور الإنسان و مع مرور العصور ظهرت ملكية القبيلة للأرض حيث أن ملكية الفرد من ملكية القبيلة ودون اللجوء إلى معرفتها إذ أنها ضمن نطاق الرقعة الجغرافية للقبيلة . في مصر قديما كانت الأرض ملكا للإله و البشر مستخلفون فيها فقط وبما أن الفرعون هو الإله فكل الأرض ملكه وباقي الرعية هم العبيد ، فكانوا يعملون و يدفعون الضرائب و ليس لهم من الأرض سوى الاستغلال أما ملكية الرقبة فهي للفرعون، واستمرت هذه الحالة زمنا طويلا ، ومع تطور الإنسان وتغير النظم الفرعونية صار هناك تقسيم للملكية بين الفرعون والكهنة والمحاربون لأنهم يعتبرون الأعلى درجة في الهرم فكانت كل أراضي مصر مقسمة بين هؤلاء. وما لعامة الناس سوى الاستغلال وعليهم دفع الضرائب، واستمر الأمر على هذا الحال زمنا²، ومع تطور الفرد أصبح يبحث عما يضمن استمرار تلك الملكية , ومع ظهور

1- العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل إلى مكان آخر بدون تلف وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 ق م بأنه (كل شيء مستقر بجيز وتابت فيه ولا يمكن له نقله دون تلف فهو عقار كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول) فالعقار إذن هو الشيء الثابت غير قابل من نقله من مكانه إلى مكان آخر دون تلف وهذا خلافا للمنقول لذا نجد أن المشرع الجزائري ميز بين المنقول والعقار في الباب الخاص بالاختصاص القضائي ارجع ولاية النظر للقضايا المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية العقارية إلى محكمة موطن العقار لان هذا الأخير يتميز بموقع ثابت. انظر قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

2- السيد عبد الله محمد، الاتصاق و الحيازة كسببين من أسباب كسب الملكية، البدر اوي للتوزيع، د.س، د.ط. ص 06.

البلدان و الحدود و النظم السياسية¹ التي تعايشت مع تلك البلدان و كذا تطور المجتمع والدول وأنظمة الحكم أصبح تغليب فكرة الجماعة تارة و فكرة الفرد تارة أخرى.

ولقداسة الملكية² عند الإنسان ومكانتها الراقية تسعى كل دولة لضمان هذا الحق و حلته بكل وسائل الحماية وبكل أنواعه سواء كان منقولاً أو عقاراً أو منفعة، ولكن اهتمامنا من هذا هو العقار الذي يعتبر ثروة غير زائلة، ودائمة بدوام الأرض.

وحق الملكية من الحقوق الأساسية المكفولة للفرد ، فكل شخص له ملكية عقارية تكون له سلطة مباشرة على هذا الحق العيني وهذه الأخيرة تنقسم إلى أصلية وتبعية ، وتعتبر الحقوق العينية الأصلية الحقوق التي لا تستند في وجودها إلى حقوق أخرى كحق الملكية .

ثانياً: تطور فكرة الملكية في الجزائر

اكتسبت الجزائر في عصر الدولة العثمانية نوعاً من الخصوصية بحكم استقلاليتها في تسيير شؤونها الداخلية و التي تأرجحت بين القوة و الضعف وغلبة الحكم الإسلامي عامة و المذهب الحنفي في معاملاتها والذي كان كثير الانتشار في المدن الحضرية وذات أغلبية تركية في أصولها ، أما المذهب المالكي فكان السائد

1- كان ذلك انطلاقاً من القرن 16 م في أوروبا حيث بدأت فكرة الدولة بالتبلور لتتسع في ما بعد مع ظهور الدساتير .

2- تعريف حق الملكية: يحق هو حق عيني على شيء معين يخول صاحبه دون غيره بصورة مطلقة استعمال هذا الشيء واستغلاله والتصرف فيه وذلك في حدود القانون والنظام دون تعسف . انظر رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص22 .

عناصر حق الملكية: متاح على الرابط منتدى <http://talaba9anon.blogspot.com>، 2015/05/01، 20:58

- حق الاستعمال : وهو حق استخدام الشيء في الوجه المعد له ، والذي يتفق مع طبيعته ، كركوب السيارة أو ارتداء الألبسة أو سكنى الدار .
- حق الاستغلال : وهو حق يخول صاحبه الإنتفاع بغلة وثمار الشيء كزراعة الأرض والتمتع بخيراتها وإيجار الدار والسيارة والانتفاع بأجرها .
- حق التصرف: أي حق إجراء سائر التصرفات على الشيء سواء كانت هذه التصرفات مادية، كتغيير شكل ومعالم هذه الملكية، أو قانونية وذلك كبيعها أو رهنها أو هبتها .

لدى السكان ذوي الأصول العربية ، قد قسمت الأراضي إلى أربعة تقسيمات للأراضي : البايك ، الحبوس الملك و العرش.

أما في العصر الاستعماري فكان مصدر كل القوانين كان فرنسيا فقد تم ولطبيعة الاستعمار الفرنسي

إصدار عدة أوامر و قوانين و مراسيم ابتداء من الأمر 1844/10/01¹ حتى آخر مرسوم قبيل الاستقلال المرسوم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21.²

وأما بعد الاستقلال فكانت الملكية تحت تأثير و تبعية التوجهات الإيديولوجية والسياسية للبلاد و حالة الفوضى بعد الاستقلال فالقاسم المشترك لكل محاولات الدولة الجزائرية الفتية آنذاك هو الظرفية ونقص الشعور الشامل والإطار القانوني المنظم للعملية، وبحكم انتهاج الجزائر النظام الاشتراكي بدأت عملية تأميم الأراضي للثورة الزراعية. بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971³

فسعى المشرع الجزائري في كل مرة التدخل لتنظيم وحماية الملكية العقارية خاصة وتميز ذلك

بالتذبذب والظرفية أحيانا و ذلك نظرا للتوجهات السياسية والاقتصادية و لم يتجلى تكريس الملكية الخاصة إلا في مطلع الثمانينات بسن المرسوم 253/83 الصادر في 21 ماي 1983⁴، المتعلق باستحداث إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة وبعدها جاء دستور 1989 المؤرخ في 1989/02/23 الذي كرس الملكية الخاصة للأفراد وما تليها من تشريعات لتنظيم العقار في الجزائر وخاصة الحفاظ على العقار من أعمال

1- استولت السلطات الاستعمارية الفرنسية على أراضي الجزائريين بشق الطرق والوسائل المادية والقانونية، ومن بين النصوص الصادرة في هذا الشأن أمر 1844/10/01 ثم أمر 1846/07/02، حيث تم رفع كل اعتراض على أموال الحبوس، وإخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الفرنسية. كما اعتبر النص الثاني الأراضي الغير مملوكة لأشخاص معينين بدون مالك، ومنه توول ملكيتها للدولة الفرنسية. وكان الغرض من هذين الأمرين الاستيلاء على أراضي الحبوس وأراضي المواطنين الذين لا يملكون حينها عقد الملكية.

2- سماعين شامة، النظام القانون الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003، د.ط.ص 12.

3- سماعين شامة، مرجع سابق، ص 15

4- المرسوم التنفيذي رقم 253/83 المؤرخ في 21 ماي 1983، المتعلق باستحداث إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، ج.ر.1983، العدد 21، الصادرة بتاريخ 03 جوان 1983.

النهب و التملك غير القانوني من طرف الأفراد بكل الطرق ومن جانب آخر حماية الثرة العقارية من التملك اللاعقلاني و غير الشرعي.

وقد تناول المشرع الجزائري حق الملكية في القانون المدني¹ من خلال نص المادة 674 حيث نصت: " حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة " ، و المادة 27 من القانون رقم 25/90 المؤرخ 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري² حيث نصت: " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من استعمال الأموال وفقا لطبيعتها أو غرضها " .

الفرع الثاني: التعريف التشريعي و الفقهي

إن اكتساب الملكية يعد من المجالات الأصلية للقانون المدني، وقد أولته التشريعات أهمية بالغة غير إن الفقه كان له دور أساسي في بلورة هذه الفكرة من خلال إسهامات مجموعة كبيرة من الفقهاء عبر عدة مراحل ومنه يمكن أن نتطرق للتعريفات التشريعية للاتصاق الطبيعي ثم نخلص إلى التعريفات الفقهية لفكرة الاتصاق بالعقار.

لم يرد تعريف معين للاتصاق فقد أكتفت التشريعات بدراسته من الناحية الواقعة القانونية

لغة: الاتصاق: اسم الجمع: إلتصاقات مصدر إلتصق إلتصاق الأوراق: صيرها ملتصقة، إلتزاقها.

الإلتصاق بالأهل: التعلق بهم والإلتحام بهم الإلتصاق (في الهندسة) : التحام الجسم الصلب بجسم آخر.

1- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المعدل و المتمم المتضمن القانون المدني، ج.ر. 1975 الصادرة في 18 نوفمبر 1975 العدد 78

2- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر. 1990 العدد 49، الصادرة ب 18 نوفمبر 1990،

معدل و متمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر. 1995، العدد 55 الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995 .

و ذاتي الالتصاق: له سطح لزج لا يحتاج لأيّة مادّة أخرى لاصقة كالغراء ليلتصق بسطح آخر. ¹ بالفرنسية
² accession

أما عن التكييف القانوني للملكية الناشئة عن هذه العملية فهناك إتجاهين :

فالإتجاه الأول يرى أن ويعتبر الملكية الناشئة عن الإلتصاق ليست ملكية جديدة ، وإنما هي امتداد و تكريس للملكية الأصلية .

أما الإتجاه الثاني فيعتبر أن الملكية الناشئة عن الإلتصاق هي ملكية جديدة قائمة بذاتها مستقلة عن الملكية الأصلية .

حيث يرى أنصار الرأي الأول بأن تنتقل ملكية الشيء كالمواد والادوات لمالك الأرض وإذا ملك

الشيء مالك جديد وإنما يكون ذلك بإتئقال الملكية من المالك القديم إلى المالك الجديد ، لا ب إنقضاء الملكية وقيام ملكية جديدة مكانها ففي حالة البناء أو الغرس في أرض الغير لا نكون بصدد شيئين وإنما شيء واحد والناتج عبارة عن أرض مزروعة و ذلك على أساس ان الأرض بما لديها من جاذبية التهمت المواد التي لم تعد قانوناً موجودة ³ .

والإنقلاذ الموجه لهذا الإتجاه هو التالي : إذ لا يمكن تقبل فكرة أن الأرض وما يقام عليها من بناء و غراس

شيء واحد ، لأنه حتى في الإلتصاق الطبيعي يمكن معرفة التغييرات التي طرات على الأرض و بالتالي معرفة الزيادة الواقعة على الأرض .

1- الموقع الإلكتروني المعاني، متاح في الرابط - <http://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar> 2015/04/27 23:18

2-Action d'accéder à un état, à une situation, à la propriété. Extension du droit de propriété par suite du rattachement d'une chose accessoire à la chose principale ; les choses mêmes sur lesquelles ce droit est exercé. <http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/accession/423> ,10/04/2015 , 10 :20.

3- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المنفردة عن الملكية، ج9، منشورات الحلبي الحقوقية، 2000، ط3، بيروت، لبنان، ص256 .

أولا: التعريف التشريعي للالتصاق الطبيعي

بداية وجب الإشارة إلى أن التشريعات لم تتطرق إلى تعريف محدد للالتصاق و إنما إلى الناحية القانونية منه، و لكن متفقون على المعنى العام، فمنهم من يصطلح عليه الإلحاق وهي تسمية تقنين الملكية اللبناني، إن منهجية التشريع في تعريف الالتصاق جاءت في شكل تعريف عام للالتصاق بنوعيه ثم يتم التطرق لتعريف كل نوع على حدا مع تحديد شروطه وأشكاله، ومنه سوف نعتمد هذه المنهجية حيث نحدد التعريف الالتصاق على وجه عام ثم نتطرق إلى تعريف النوع الأول وهو الالتصاق الطبيعي الذي هو عنوان فصلنا هذا بينما يؤجل تعريف الالتصاق الصناعي للفصل الثاني.

لقد تطرقت بعض الدول في تشريعاتها للالتصاق بوجه عام، وخصصت له مواد ضمن قانونها المدني وتوافقت في تحديد أحوال الالتصاق أو أنواعه، فمثلا المشرع المصري يرى انه لثبوت حالة الالتصاق وجب توفر ثلاث شروط أساسية هي: اندماج أو إتحاد شيئين متميزين أحدهما عن الآخر، ومملوكين للمالكين مختلفين دون اتفاق بينهما على هذا الاندماج، حيث يتعذر الفصل بينهما دون تلف يلحق بأحدهما أو كليهما، ويجب أن يكون الشيئين مملوكين للمالكين مختلفين فلو أقام مثلا شخص بماله بناء في أرضه لم يملك البناء بالالتصاق وإنما يملكه من الأصل.¹ وقد جاء في المادة 921 ان "الأراضي التي يجوها النهر من مكانها أو ينكشف عنها، والجزائر التي تتكون في مجراه، تكون ملكيتها خاضعة لأحكام القوانين الخاصة بها".

بينما يعرفه المشرع التونسي في الفصل 27 بأنه "كل ما أضيف إلى عقار أو منقول واتصل به كان ملكا

لصاحب الأصل بطريق الالتصاق. والالتصاق يكون طبيعيا أو بفعل الإنسان."

1- انظر المواد من 918 الى 922 من القانون المدني المصري .

ونجد التقنين الفرنسي قد خصه بإحدى وثلاثين مادة¹ وهو أكبر عدد من المواد بين القوانين الجزائرية والمصرية أما الشريعة الإسلامية والفقهاء المسلمون القدماء فلم يتطرقوا للإلتصاق في كسب الملكية وجاءت أحكامه متفرقة ولم يوضع له تعريف خاص به وإنما أدرج تحت "باب الغصب" وهذا إعمالاً للقاعدة الفقهية (لا ضرر ولا ضرار) وتعامل الشريعة الإسلامية مع الغاصب واضح وحاسم خاصة في حالة الاعتداء على أملاك الغير العقارية لقوله ﷺ في الحديث الوارد في الصحيحين: «من غصب شبراً من أراضي المسلمين طوق به يوم القيامة بسبعة أراضين»². أما حديثاً فإن جانب من الفقه الإسلامي أخذ بالالتصاق كسبب من أسباب اكتساب الملكية ومنه رأي الدكتور وهبة الزحيلي «وأما الالتصاق بسبب سيل أو فيضان أو كئبان رمل بسبب ريح شديدة، فلا مانع منه شرعاً؛ لأنه زيادة سماوية، تدخل تحت مبدأ "التولد من المملوك»³.

ثانياً: التعريف الفقهي للالتصاق

الالتصاق accession⁴ هو إتحاد عقار بعقار آخر للمالكين مختلفين فيصبحان شيئاً واحداً وهذا انطلاقاً من مبدأ الجزء يتبع الكل⁵ حيث أن الجزء يصير من حق مالك الكل، ولذلك فإن هناك الالتصاق الطبيعي بالعقار الذي بدأ به المشرع الجزائري من المادة 781 ثم في المادة 782 ويعده قرينة بسيطة هو أن كل ما على الأرض أو تحتها من بناء أو أغراس أو منشآت ملك لصاحب الأرض ثم خصص المواد من 783 إلى 790 للالتصاق الصناعي بالعقار بصوره الثلاث وجاءت المادة 788 كاستثناء من قاعدة الفرع يتبع الأصل بحيث

1- المواد من 547 إلى 577 من القانون المدني الفرنسي.

2- حديث صحيح رواه مسلم في صحيحه تحت رقم 1610 باب تحريم الظلم وغصب الأرض وغيرها .

3- وهبة الزحيلي. الفقه الإسلامي وأدلته، ج 6، دار الفكر، دمشق، ط 4، ص 361.

4 -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", Article 546 du code civil fr Créé par Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804 .

5 - Annie Chamoulaud-Trapiers, Droit des biens, Éditions Bréal, 2007 p 104

جعل صاحب المنقول هو الذي يملك العقار و ذلك بشروط و بما أن الاتصاق يحدث بين عقارين أو بين عقار و منقول للمالكين مختلفين فهذا يؤدي إلى ظهور شكل جديد من الملكية¹. والاتصاق أيضا هو اندماج² أو اتحاد بين شيئين مختلفين و متميزين أحدهما عن الآخر ، إتحادا ماديا أما ملكيتهما فتكون للمالكين مختلفين دون اتفاق مسبق بينهما ، بحيث أنه يصعب الفصل بين الشيئين المتصقين و يتعذر فصل أحدهما عن الآخر ، وحيث ان مالك الشيء الأصلي يملك الشيء الفرعي بقوة القانون أو بحكم القاضي .و بما أن الاتصاق واقعة مادية يثبت عليها القانون أثرا معيناً وهو اكتساب مالك الشيء الأصلي الشيء الفرعي . كما يعرف جانب من الفقه الاتصاق بأنه اتحاد شيئين اتحادا ماديا إما بفعل الطبيعة أو بفعل الإنسان بحيث لا يمكن فصل أحدهما عن الآخر دون تلف، فيتملك صاحب الشيء الأصلي الشيء الفرعي بسبب هذا الاتحاد الذي يسمى اصطلاحا بالاتصاق.

و بما أن الاتصاق هو ذلك الاتحاد بين شيئين، فهو واقعة مادية يترتب القانون عليها أثرا معيناً، هو إكساب مالك الشيء الأصلي ملكية الشيء الفرعي³.

وقاعدة التملك أو اكتساب الملكية بالاتصاق أساسها انه في حالة إتحاد الشيئين إتحادا يتعذر الفصل بينهما وتفرقتهما دون عطب أو تلف يلحق جراء عملية الفصل⁴ ، ولا يوجد اتفاق لحسم مشكلة الملكية الناتجة عن هذا الإتحاد وأن هذا الاندماج يجب من ورائه إسناد الملكية لأحد المالكين دون الآخر أي لطرف على حساب الطرف الآخر ومن البديهي أن يكون مالك الأصل ، وذلك إعمالا لقاعدة الفرع يتبع الأصل ، شريطة أن

1- رمضان أبو السعود، الوجيز في شرح الحقوق العينية الأصلية، أحكام الحقوق العينية الأصلية ومصادرها، الدار الجامعية للطباعة والنشر، د.ب، 2004 ، د.ط، ص158.

2- انظر تعريف الدكتور رمضان أبو السعود نقلا عن: آسيا جرور ، المباني المقامة في أرض الغير في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون 2003-2004 ، ص12.

3- محمد المنجي ، موسوعة الدعاوى العملية، دعوى ثبوت الملكية، مراحل الدعوى من تحرير الصحيفة إلى الطعن بالنقض ، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1999. ط3، ص257 .

4- عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ص248.

يحصل مالك الشيء الفرعي على تعويض مقابل فقدته ملكيته وذلك نتيجة الإتحاد أو الاندماج حيث أن الشئيين أصبحتا أصبحتا شيئاً واحداً واندجما اندماجاً يصعب و يتعذر فيه التمييز بين الأصل و الفرع وهذا يشبه الملكية على الشيوع ومعناها أن هناك عدة ملاك في شيء واحد دون تحديد و معرفة ملكية كل واحد على حدى، أي كل بالنسبة إلى قيمة الشيء الذي كان يملكه مفرزاً.¹ ولكن لاعتبارات اقتصادية أقر المشرع قاعدة أخرى تحقق فكرة العدالة وتحل هذا الإشكال فمنح ملكية هذا الشيء إلى مالك الأصل مقابل تعويض يقدم لمالك الشيء التابع، حيث أن المشرع الجزائري في القانون المدني ذكر الاتصاق² الطبيعي بالعقار، بمعنى ذلك الإتحاد الذي يحدث بفعل المياه، بين الزيادة التي تحدث وتتكون عن طريق مياه النهر، فقد تحدث الزيادة نتيجة تراكم وترسب الطمي، أو عن طريق طرح النهر وأكله، وفرق بين زيادة التي تحدث بفعل مياه البحر والبحيرات والبرك والمستنقعات. وهذه الأحكام مستنبطة في أغلبها من التشريع الفرنسي³ ذلك لما يربط التشريعين بحكم الرابطة الاستعمارية .

فأقر المشرع الجزائري أن الزيادة التي تحدث عن طريق تراكم الطمي، الذي يجلبه النهر أثناء جريانه، إلى الأراضي المجاورة له، فإن هذه الزيادة تؤول ملكيتها لملاك هذه الأراضي، وهذا بمقتضى أحكام الاتصاق كسب من أسباب كسب الملكية العقارية، وتمثل الحالة الوحيدة التي يكتسب فيها أصحاب الأراضي المجاورة

1- جمال خليل النشار، الاتصاق كسب من أسباب الملكية في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2001، د.ط، ص 116.

2- أطلق القانون المدني الجزائري مصطلح الإلتصاق في نص المادة 788 مجارياً في ذلك التقنينات العربية مثل : المادة 918 مصري . وهناك من التقنينات العربية من أسمته الإلحاق مثل :المادة 206 ملكية عقارية لبناني . وأما التشريع الفرنسي فيقابلها لفظ accession المادة 56 القانون المدني فرنسي .

3 - Les atterrissements et accroissements qui se forment successivement et imperceptiblement aux fonds riverains d'un cours d'eau s'appellent "alluvion".
L'alluvion profite au propriétaire riverain, qu'il s'agisse d'un cours d'eau domanial ou non ; à la charge, dans le premier cas, de laisser le marchepied ou chemin de halage, conformément aux règlements. Article 556,c.c.f.

الزيادة المتصلة بأرضهم بموجب الالتصاق¹. و بالمقابل فإنّ الزيادة المتكونة بفعل طرح النهر، أو مياه البحر أو البحيرات و البرك فملكيتها تكون للدولة.

لقد تناول المشرع الجزائري أحكام الالتصاق بالعقار بفعل الطبيعة في القانون المدني، و ذلك في المواد من 778 إلى 781، كما تطرق له في بعض المراسم والقوانين، فنجد المرسوم التنفيذي رقم 247/12² المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها، ويضبط كميّات ذلك، والقانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية وكذا القانون رقم 17/83 المتضمن قانون المياه وغيرها.

والالتصاق الطبيعي بالعقار يكون بفعل المياه، و هو عندما يلتصق الطمي³ بالأرض هذا الأخير يجلبه النهر معه، كذلك الأراضي التي ينكشف عنها البحر أو البرك، والبحيرات وكذا الأراضي التي حوّلتها النهر عن موقعها.

فجعل الزيادة التي تحدث بفعل مياه النهر عن طريق تراكم الطمي إلى الأراضي المجاورة، فنكون هذه الزيادة ملكاً لأصحاب هذه الأراضي و ذلك بسبب الالتصاق، ويتملك فيها أصحاب الأراضي المجاورة الأراضي التي تكونت من الطمي بسبب الالتصاق⁴.

الالتصاق الطبيعي بالعقار كحالة من حالات الالتصاق الذي يعتبر آلية من آليات الملكية العقارية⁵ هو ذلك الذي يحدث دون تدخل من طرف الإنسان، بل هو التصاق مرده إلى الطبيعة، فهو يحدث بفعل الطبيعة ويتحقق الالتصاق الطبيعي بالعقار نتيجة تراكم وترسب وتجمع الطمي، الذي يجلبه النهر أثناء جريانه

1- حسين كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، 1998 منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، د.ط، ص 399.

2- المرسوم التنفيذي رقم 247/12 يحدد شروط وكميّات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر. 2012 عدد 69 الصادرة في 19 ديسمبر 2012.

3 - Annie Chamoulaud-Trapiers , op.cit , p 105

4- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 248.

5 - جمال خليل النشار، مرجع سابق، ص 115.

أو نتيجة تحويل مياه النهر للأجزاء من الأرض المجاورة من مكائها، أو انكشافه عنها، وهذا ما يطلق عليه بطرح النهر، كذلك يحدث الالتصاق الطبيعي بانكشاف مياه البحر أو البحيرات، أو البرك عن الأرض إضافة إلى تحول النهر من مجراه القديم إلى مجرى جديد. فالزيادة التي تحدث بفعل مياه النهر، قد تكون نتيجة تراكم الطمي الذي يجلبه النهر إلى الأراضي¹ المجاورة، وبالتالي تصبح هذه الزيادة ملكاً لأصحاب هذه الأراضي المجاورة ويعد الالتصاق هذا هو السبب المكسب للملكية، والتي تؤول فيها ملكية الأراضي التي تكونت وذلك بفعل الطمي، وبسبب الالتصاق لأصحاب الأراضي المجاورة تنص المادة 778² من القانون المدني الجزائري: "الأرض التي تتكون من طمي يجلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة تكون ملكاً للمالكين المجاورين". وقد يحدث أن يأكل النهر أرضاً، فيطرحها بشاطئه وقد تلتصق بأراضي مملوكة للأفراد، ولكنهم لا يمتلكون هذه الأراضي، ذلك أن القانون قد خصّ الأراضي التي يحوّها النهر من مكائها، بقواعد وأحكام قانونية خاصة بها، هذا ما نصّ عليه المشرّع الجزائري في المادة 781 من القانون المدني الجزائري "الأراضي التي يحوّها النهر من مكائها أو ينكشف عنها و الجزر التي تتكون في مجراه تكون ملكيتها خاضعة للقوانين الخاصة بها". وتؤول هذه الزيادة لملكية الدولة، كذلك هو الشأن بالنسبة للزيادة التي تكون بفعل مياه البحر والبحيرات والبرك، تعد أيضاً ملكية عامة للدولة ومقتضى المادة 779 من القانون المدني الجزائري نجد أن المشرع الجزائري تطرق إلى هذه الحالة حيث تنص المادة على ما يلي:

"تكون ملكاً للدولة الأرض التي ينكشف عنها البحر".

لا يجوز التعدي على أرض البحر، و الأرض التي تستخلص بكيفية صناعية من مياه البحر تكون ملكاً للدولة" وعليه نستخلص من خلال نص هذه المادة، إن انكشاف مياه البحر أو البحيرات و البرك ، لا ينتج عنه ولا يؤدي رغم التصاقها بأرض مجاورة أخرى، مملوكة للمجاورين إلى أن يمتلكوها بحكم الالتصاق.

1- آسيا جرور، مرجع سابق، ص 14.

وأكثر من ذلك فإن المشرع الجزائري، من خلال نص المادة 779 من القانون المدني الجزائري أضاف حكماً آخر يخص الالتصاق الطبيعي بالعقار، ومفاده أن الأرض التي تتكون وتحدث بفعل انكشاف طبيعي لمياه البحر أو عن طريق استخلاصها بكيفية صناعية، فإن ملكيتها تؤول للدولة و تدرج ضمن أملاكها العامة بالرغم من أن الاستخلاص من فعل الإنسان.¹

ويتبين من هذه النصوص أن الالتصاق الطبيعي بفعل المياه قد يكون بفعل مياه البحر أو بفعل المياه الراكدة في البحيرات والبرك وليس في هذه الحالة مجال للملك بالالتصاق وقد يكون بفعل مياه النهر عن طريق تراكم الطمي فالأرض التي تتكون من هذا الطمي تكون ملكاً لصاحب الأرض المجاورة، وفي هذه الحالة وحدها يكون الالتصاق آلية لاكتساب الملكية²، إذ يملك صاحب الأرض المجاورة الأرض التي تكونت من طمي بسبب الالتصاق، وقد يحول النهر الأرض من مكانها إلى مكان آخر أو ينكشف عنها أو يكون جزراً في مجراه وهذا ما يسمى بطرح النهر، فهذه الأراضي جميعاً تخضع لقوانين خاصة ولا تسري عليها أحكام الالتصاق.

الفرع الثالث: نتائج اكتساب الملكية بالالتصاق الطبيعي

ذكر المشرع الجزائري الالتصاق في أربع عشر مادة من المادة 778 إلى 791 ونص على الالتصاق بالعقار في ثلاث عشر مادة أما الالتصاق بالمنقول مادة واحدة والذي يهمننا من هذا هو الالتصاق بالعقار باعتباره آلية من آليات كسب الملكية العقارية³، ويتميز عن غيره من الأسباب الأخرى التي حددتها القوانين.

1- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الملكية والحقوق المتفرعة عنها أسباب الملكية، دار الجامعة الجديدة الأزاريطة، الإسكندرية مصر، 2007، ص 473.

2- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 252.

3- جمال خليل النشار، مرجع سابق، ص 115.

والالتصاق بالعقار هو إتحاد عقار بعقار آخر للمالكين مختلفين فيصبحان شيئاً واحداً ، لذلك فإن هناك الالتصاق الطبيعي بالعقار الذي بدأ به المشرع الجزائري من المادة 781 ثم في المادة 782 قرينة بسيطة هو أن كل ما على الأرض أو تحتها من بناء أو أغراس أو منشآت ملك لصاحب الأرض ثم خصص المواد من 783 إلى 790 للالتصاق الصناعي بالعقار بصوره الثلاث و أورد المادة 788 كاستثناء من قاعدة الفرع يتبع الأصل بحيث جعل صاحب المنقول هو الذي يملك العقار وذلك بشروط وبما أن الالتصاق يحدث بين عقارين أو بين عقار و منقول للمالكين مختلفين فهذا يؤدي إلى ظهور العديد من الخلافات والمنازعات وهذا ما جعل العديد من الدول تولي أهمية كبيرة بالالتصاق.

و يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يأخذ بالتقسيم الفقهي لاكتساب الملكية عن طريق التصرفات القانونية والواقعة المادية بل أخذ بالتقسيم عن طريق الأسباب المنشئة و الأسباب الناقلة فبدأ بالاستيلاء حيث لا يكون للملكية مالك سابق تنتقل منه ثم الأسباب الأخرى التي تعتبر مكتسبة للملكية انتقالاً من مالك سابق سواء كانت نتيجة الوفاة عن طريق الميراث والوصية ، و فيما بين الأحياء عن طريق عقد الملكية والشفعة والحيازة ويأتي بعد ذلك الالتصاق والذي هو موضوع بحثنا ، وهو كآلية من آليات اكتساب الملكية العقارية و الذي جاء ذكره في القسم الثالث وفي الترتيب الرابع لطرق اكتساب الملكية.

والالتصاق كآلية من آليات كسب الملكية في العقار ، إذا ثبت أن الاراضي التي يستولى عليها ويكتسبها المالك المجاور بهذه الطريقة تصبح تابعة لأرضه وجزءاً لا يتجزأ من أرضه فانه يترتب على ذلك جملة من النتائج هي

1- في أثناء وضع اليد، وكانت الزيادة حدثت في أواخر المدة، أي لو كانت المدة التي حدثت فيها هذه الزيادة لا تكفي لاكتسابها بالتقادم¹، فان صاحب الارض الاصلية، في الطريق لتملكها فعلاً بهذا السبب، فإنه يملك

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

معها الزيادة التي حدثت مثل شخص يجوز عقار لمدة 14 سنة، وخلال السنة الأخيرة التصق الطمي بهذا العقار، فإن الحائز هذا يكتسب العقار الاصيلي زائد الطمي الذي التصق بالعقار دون انتظار مدة تقادم جديدة بالنسبة للأجزاء الملتصقة .

2- الأرض التي تم بيعها تحت شرط واقف، وقبل تحقق الشرط حدثت الزيادة فان هذه الأخيرة تكون للمشتري، و ليس للبائع أن يطلب زيادة الثمن مقابل هذه الزيادة التي حدثت.

3- أما في حالة الرهن إذا ما كانت الأرض الأصلية مثقلة برهن، سواء كان رهنا رسميا أو حيازيًا فإن الرهن يمتد إلى الزيادة المحدثة نتيجة تراكم الطمي، وهي تعتبر ضمانا إضافيا لصالح الدائن المرهن.

4- الأرض التي تم التصرف فيها بعملية البيع تحت شرط فاسخ، وقبل تحقق الشرط حدثت الزيادة ، فإن الأرض عند تحقق الشرط الفاسخ، تعود إلى البائع بالزيادة التي التصقت بها، و ليس للمشتري أن يطلب منه أي مقابل، حتى ولو كانت الزيادة لم تظهر وقت البيع، أما إذا كانت موجودة وقت البيع، و لكنها لم تذكر في العقد فلا تُلحق بالأرض المباعة، إذا كان هو قصد المتعاقدين، إذا كان مقرر على الأرض الأصلية حق ارتفاق أو حق انتفاع ثم زادت الأرض بالالتصاق فإن حق الارتفاق والانتفاع يمتد إلى هذه الزيادة¹. و بناء على ما تقدم فإن الزيادة التي تحدث بفعل مياه النهر، التي تكونت نتيجة تراكم الطمي الذي يجلبه النهر إلى الأراضي المجاورة، فتكون هذه الزيادة ملكا لأصحاب هذه الأراضي، و سبب التملك هو الإلتصاق **وفقا للمادة 778 من القانون المدني الجزائري** ، وهذه الحالة الوحيدة التي يمتلك فيها أصحاب الأراضي المجاورة للأراضي التي تكونت من الطمي بسبب الإلتصاق .

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

المطلب الثاني: شروط الإلتصاق الطبيعي بالعقار

حيث أننا سوف نتطرق في هذا المطلب إلى الشروط القانونية التي ذكرها المشرع في القانون المدني الجزائري للحصول على الملكية العقارية عن طريق الإلتصاق .

تنص المادة 778 من القانون المدني الجزائري على : "الأرض التي تتكون من مجلبه النهر بطريقة تدرجية غير محسوسة تكون ملكا للمالكين المجاورين " .

فإننا نستنتج من المادة أن الحالة الوحيدة التي يمتلك فيها المالك المجاور لضفة النهر الأراضي المتصقة بملكيته فلا بد من توافر شروط لتحقيق ذلك وهي :

الفرع الأول : التدرج في تكوين الارض بفعل الطمي و بطريقة غير محسوسة

يجب أن يترسب الطمي المحمول في مياه النهر رويدا رويدا، بطريقة تدرجية غير محسوسة، بحيث لا يمكن الفصل بين الأرض الأصلية، و الأرض التي تكونت نتيجة تراكم الطمي، ويستغرق ذلك زمنا طويلا، حيث أن الأرض تكونت نتيجة ترسب الطمي، على الضفة تدرجيا عند اصطدامها به،¹ فيجب حدوث هذا في زمن طويل، وهنا يتجلى الاختلاف بين طمي النهر و طرح النهر، إذ أن طرح النهر يكشف عن الأرض فجأة، وبالتالي لا يتم في هذه الحالة أعمال أحكام الإلتصاق، ولا تكتسب ملكية هذه الأرض بالالتصاق، لأنه يطبق على هذا النوع من الأراضي القواعد الخاصة بها،² فتعد ملكا خاصا للدولة هذا ما نصت عليه المادة 781 من القانون المدني الجزائري: "الأراضي التي يحولها النهر من مكافها أو ينكشف عنها و الجزر التي تتكون في مجراه تكون ملكيتها خاضعة للقوانين الخاصة بها."

1-أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني أسباب كسب الملكية، ج12، المكتب الجامعي الحديث الأزاريطة، الإسكندرية، مصر، 2004، ط1، ص 313.

2- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 250.

وبناء على ما سبق، فإنه إذا ما حدثت هذه الزيادة بطريقة غير محسوسة و تدريجية، فإنه لا عبء بعد ذلك، بظهور الأرض فجأة، أو بطريقة تدريجية ذلك أن التدرج شرط في تكوين الأرض، وليس في ظهورها. وإذا تم حدوث تكوين الأرض بطريقة تدريجية غير محسوسة ، ففي هذه الحالة تطبق أحكام المادة 778 من القانون المدني الجزائري: "الأرض التي تتكون من طمي يجلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة تكون ملكا للمالكين المجاورين." والمشرع الجزائري قد أخذ عن القانون المدني المصري ذلك حيث نجد تطابقا في المواد والتي جاء في المادة 918 منه "الأرض التي تتكون من طمي يجلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة تكون ملكا للملاك المجاورين".

كما قد تحدث الزيادة فجأة ، نتيجة تراكم الطمي بزمّن طويل¹ ، إلا أنه يكون مغطى بالماء تتعذر رأيته، إلا أنه مع زيادة تراكم الطمي عبر الزمن، فإن ذلك يؤدي إلى ظهور وتكون أرض جديدة من هذا الطمي، وتؤول ملكيتها للملاك المجاورين، و يكون سبب اكتسابها لهذه الأرض هو الالتصاق . إن القول أن شرط التدرج ضروري، لتملك الأرض المتكونة من الطمي، إلا أن هذا الأخير إذا تكون من المصارف، و ذلك بعدم تطهيرها لمدة معتبرة من الزمن، إلا أنه لا يمكن لملاك الأراضي المجاورة، الاحتجاج بالالتصاق كآلية لاكتساب الملكية العقارية، إنما تعمل أحكام القواعد العامة في ملكيتها²

الفرع الثاني: ظهور الأراضي المتكونة فوق مستوى المياه

حيث أن ظهور الأرض الجديدة، يفوق ارتفاعها أعلى منسوب مجرى النهر أثناء فيضانه العادي، بغض النظر إلى وقت الفيضان غير العادي، أما إذا كانت دون ذلك فإنها تصبح تابعة لمجرى النهر. أما خلال حدوث فيضانات غير عادية، وأدت المياه إلى تغطية الأرض المتكونة بفعل الطمي، فإن هذا لا يحول دون امتلاك الملاك المجاورين لها. وتكمن أهمية هذا الشرط، أن مالك الأرض المجاورة يمتلك الأرض

1- عبد الرزاق السنهوري ، نفس المرجع، ص252 .

2- أنور طلبة ، مرجع سابق ، ص314.

المتكونة نتيجة الطمي، ذلك استنادا لأحكام الالتصاق، و بالمقابل فإن الدولة تقوم بإجراء نزع الملكية للمنفعة العامة، و تعويض أصحاب هذه الأرض إذا ما أرادت تطهير مجرى النهر و نزع الأراضي المتكونة بالطمي.¹

ولا تراعي الدولة قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة ، ولا تعوض أصحاب الأراضي المجاورة في حالة إذا لم تظهر الأرض، فوق منسوب المياه، فإن ملكيتها لا تؤول إلى الملاك المجاورين.²

الفرع الثالث : عدم وجود حاجز بين الارض المتكونة و الارض الأصلية

حيث أنه إذا لم تكن الأرض ملتصقة بالزيادة و مجاورة لها كأن يفصل بينهما طريق عام أو جسر، أو أن المياه تجري بين الأرض المتكونة من الطمي و الأرض المجاورة لها، ويشترط ذلك وإذا لم يتحقق هذا الشرط فإن أراضي الطمي تكون ملكا للدولة لا تطبق عليها أحكام الإلتصاق.

ومن الشروط المذكورة سابقا اشتراط ظهور طمي النهر ، فوق أعلى منسوب لمجرى النهر، وذلك في حالة الفيضان العادي، إضافة إلى التصاقه واندماجه بأرض المالك على ضفة النهر، وأن يكون التصاق ه ذا الطمي بصورة تدريجية غير محسوسة ، دون أن يتدخل في تكوينه سبب آخر غير الطبيعة مع الإشارة إلى أن تواجد صخور طبيعية، وحواجز موضوعة من أجل حماية ضفة النهر هنا لا تعد هذه الصخور والحواجز حاجزا وفاصلا، وإنما تعتبر امتدادا للملكية صاحب الأرض المجاورة للنهر، و بالتالي تحقق الالتصاق كآلية لإكتساب الملكية العقارية .

1- جمال خليل النشار، مرجع سابق ص120 .

2- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، ج.ر. 1991 المؤرخة في 08 ماي 1991، عدد 21.

الفرع الرابع: أن تكون الزيادة التي حدثت بفعل الطمي طبيعية

ومقتضى هذا الشرط أن تكون الزيادة ناتجة عن فعل المياه، دون أن يكون ليد الإنسان دخل فيها،¹ فإن قام هذا الأخير بالتخلل، بإضافة الأحجار والأخشاب لتراكم الطمي، فإن عمله هذا يشكل تعديا على مجرى النهر، ولا يكون له الحق في امتلاك هذه الزيادة، ذلك أن مجرى النهر يدخل ضمن الأملاك العامة للدولة فيحرم من ملكية الأرض المتشكلة بالطمي.²

هذا ما نص عليه الدستور الجزائري في المادة 17³ منه:

"الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية وتشمل باطن الأرض والمن اجم و المقالع والموارد الطبيعية للطاقة والثروات المعدنية الطبيعية والحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والمياه والغابات كما تشمل النقل بالسكك الحديدية والنقل البحري والجوي و البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية وأملاك أخرى محددة في القانون."

وكذلك ما نصت عليه المادة 15 من القانون 30/90⁴ المتضمن لقانون الأملاك الوطنية بقولها : «تشمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية خصوصا على ما يأتي :

– شواطئ البحر.

– قعر البحر الاقليمي وباطنه.

– المياه البحرية الداخلية.

1- عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق،ص251.

2- المرسوم التنفيذي رقم 247/12 يحدد شروط و كيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ،ج.ر.2012 الصادرة في 19 ديسمبر 2012، عدد 69.

3- المادة 17 من دستور 1989 المؤرخ في 23 فيفري 1989 ج.ر. 1989، الصادرة في 01 مارس 1989 عدد 09.

4- المادة 15 القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالأملاك الوطنية، ج.ر. 1990، العدد 49 الصادرة في اول ديسمبر 1990 ، المعدل و المتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ج.ر. 2008 ، الصادرة في 03 اوت 2008 ، عدد 44.

- طرح البحر ومحاسره.

- مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة وكذلك الجزر التي تتكون داخل رقاق المجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى، أو المجالات الموجودة ضمن حدودها كما يعرفها قانون المياه.

- الجوي الإقليمي.

- الثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها والمحروقات السائلة منها والغازية والثروات المعدنية الطاقوية والحديدية والمعادن الأخرى أو المنتجات المستخرجة من المناجم والمحاجر والثروات البحرية وكذلك الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني في سطحه أو في جوفه القاري والمناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو سلطتها القضائية."

وكل ما يشكل تعد على مجرى النهر يعتبر تعد على الأملاك الوطنية ، و الذي يعد جريمة يعاقب عليها القانون، طبقا للمادة 136 من نفس القانون، أي قانون 30/90¹ المتضمن قانون الأملاك الوطنية ينص على ما يلي:

"يعاقب على كل أنواع المساس بالاملاك الوطنية كما يحددها القانون طبقا لقانون العقوبات."

لكن ومن ناحية أخرى هناك استثناء ، فإذا حصل الإنسان على رخصة مسبقة تسمح له بوضع هذه الحجارة والأخشاب المساعدة في ترسب و تراكم الطمي، ففي هذه الحالة تكون هذه الزيادة ملك له.

ومع توافر الشروط السالفة الذكر فإن الأراضي المتكونة من الطمي يمتلكها الملاك المجاورين لها،

استنادا للالتصاق كآلية لاكتساب الملكية العقارية وبقوة القانون، وهذا من تاريخ التصاق الطمي بأرضهم،²

1- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالأملاك الوطنية، ج.ر 1990 ، الصادرة في 01 ديسمبر 1990 ، العدد 49 ، المعدل و المتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، ج.ر 2008 ، عدد 44 ، الصادرة في 03 أوت 2008 .

2- السيد عبد الله محمد ،مرجع سابق ،ص25.

ولا حاجة لإبداء الرغبة في تملك أراضي الطمي، ولا يمكن للدولة أن تتزع ملكية الزيادة التي أحدثتها النهر من أيدي الملاك المجاورين، إذا ما أرادت تطهير مجرى النهر، إلا إذا اتبعت إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة. و الزيادة التي حدثت يمتلكها كل الملاك المجاورين كل يمتلك الجزء المقابل لأرضه، ولا يلزمه دفع مقابل للدولة، بالرغم من أن هذه الأراضي كانت تابعة لأملاك الدولة على اعتبار أنها تشكلت من طمي النهر وبفعل الالتصاق آلت ملكيتها للمالك المجاورين، دون دفع أي مقابل وتعتبر هذه الحالة استثنائية في الالتصاق ذلك أن مالك الأصل يمتلك الشيء التابع دون تعويض¹، ومثال ذلك ما قضت به محكمة النقض 02 تطبيقاً لأحكام القانون 84 لسنة 1982 - (بأن القول بأنه إذا صدر قرار من من وزير المالية بتوزيع طرح النهر مخالفاً لنصوص القانون رقم 84 لسنة 1982 وجب على المحاكم عدم الاعتداء به لمخالفته نص المادة 09 من الدستور التي تقضي بان لا يتزع من احد ملكه الا للمنفعة العامة وبشروط تعويضه عنه تعويضاً عادلاً، هذا القول مردود بان الاطيان التي يطغى عليها البحر تزول ملكيتها قانوناً بمجرد اكل البحر، وبان الاطيان طرح البحر لا تعتبر مملوكة لمن اكل البحر من اطيانهم إلا بعد توزيعها عليهم من الدولة التي تعتبر المالكة قانوناً لأحكام الطرح بمجرد ظهورها وعلى ذلك لا يكون قرار وزير المالية بالتوزيع متضمناً نزع الملكية). (قضاء مدني 1953/12/16 مجموعة المكتب الفني لاحكام النقض في 25 عام جزء أول ص 303 رقم 22)² ومما سبق فإنه إذا تحقق في الطمي الشروط التي سبق الإشارة إليها، وأرادت الدولة تطهير مجرى النهر وإزالة ما تراكم من طمي فيجب عليها إتباع إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة للقيام بذلك، مع تعويض عادل لصاحب الأرض. وبالمقابل من حق الدولة، إزالة تراكم الطمي على ضفة النهر في حالة عدم توافر الشروط السالف بيانها، ويسقط حق المالك المجاور في الاعتراض في أن له الحق في تملك الأرض الجديدة، المتكونة من الطمي.

1- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 258.

2- السيد عبد الله احمد، مرجع سابق، ص 59.

وإذا كانت الأرض الجديدة المتكونة من طمي النهر ملكا لملاك مختلفين فإن كل واحد منهم يمتلك الجزء المقابل لأرضه أيا كانت مساحته ، وهو الجزء الواقع بين خطين عموديين مقامين في نهايتي كل أرض جهة النهر.¹

أما المالك المجاور للأرض المتكونة من طمي النهر يمتلك هذه الأرض دون دفع أي مقابل للدولة، لأنها بعد الإلتصاق أصبحت ملكا خاصا للمالك المجاور، وبهذا يكون الإلتصاق قد نقل الشيء من الملك العام للدولة إلى الملك الخاص للمالك المجاور لضفة النهر دون دفع أي مقابل، وهي الحالة الوحيدة التي يكتسب فيها صاحب الأصل الشيء التابع دون دفع أي تعويض ودون مقابل.²

1 - عبد المنعم فرج الصدة ، الحقوق العينية الأصلية دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري ، دار النهضة العربية للطباعة و النشر ، بيروت ، لبنان ، د.س، د.ط ، ص307.

2- عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 254 .

المبحث الثاني: أشكال الالتصاق الطبيعي بالعمارة

نظم المشرع الجزائري حالات الالتصاق الطبيعي في القانون المدني من المادة 778 إلى المادة 781، والالتصاق الطبيعي بالعمارة قد يكون بفعل مياه البحر أو البحيرات، أو البرك بانكشافها عن أجزاء الأرض وفي هذه الحالة لا مجال للعقل بالالتصاق، كما قد يكون بفعل مياه النهر وذلك بطريق تراكم الطمي، الذي يجلبه النهر تدريجياً إلى الأراضي المجاورة له، كما قد يحول النهر الأرض عن مكانها القديم إلى مكان آخر، أو ينكشف عنها أو يكون جزراً في مجراه، وكسب الملكية لا يكون إلا في حالة واحدة من هذه الحالات، وهي تلك المتعلقة بطمي النهر، وستتطرق لهذه الحالات بالتفصيل الآت بيانه وذلك في مطلبين حيث سنتناول في الفصل الأول للالتصاق بفعل النهر (طمي النهر وطرحة وأكله)، أما في المطلب الثاني فسوف نتطرق إلى الأراضي التي ينكشف عنها البحر أو البحيرات والبرك

المطلب الأول: الالتصاق بفعل النهر

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى الالتصاق بفعل النهر من خلال طمي النهر في الفرع الأول، و طرح النهر في الفرع الثاني .

الفرع الأول: طمي النهر (alluvion)

تنص المادة 778¹ من القانون المدني الجزائري على: "الأرض التي تتكون من طمي يجلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة تكون ملكاً للمالكين المجاورين" وهي تطابق المادة 918 من القانون المدني المصري السالفة الذكر.

ومما سبق ذكره في المادتين السالفتين نستشف بأنه يقصد ب طمي النهر انه ذلك الطين الذي يجلبه النهر، ويلصقه بشاطئه وذلك بطريقة تدريجية غير محسوسة، وتؤول ملكيته لملاك الأراضي المجاورة لضفته

1- سعد نبيل ابراهيم، الحقوق العينية الأصلية أحكامها و مصادرها، دار الجامعة الجديدة للنشر، د.ب، 2006، ص 256 .

فالطمي إذن هو تلك الأتربة التي تتسبب وتتجمع على التوالي،¹ دون أن يستلقت النظر، على الاراضي المجاورة لجرى النهر، ويكون ملكا لمالك تلك الأرض وهذا ما أقره المشرع الجزائري.

وتملك الأرض التي تتشكل نتيجة طمي النهر، مرده مجاورة الأرض لضفة النهر، هذه المجاورة التي يمكن أن يترتب عنها نقصان، وتقلص في مساحة الأرض لصاحب الأرض المجاورة لضفة النهر، فيكون عليه غرم هذه المجاورة في هذه الحالة، أما في حالة الزيادة في مساحة أرضه بتراكم الطمي، يكون له الغنم.

ويرى السنهوري في هذا الجانب، أن الأرض المتكونة من الطمي كانت قبل أن تلتصق بضفة النهر طميا من أملاك الدولة العامة، فأصبحت بالالتصاق ملكا خاصا لمالك الأرض المجاورة ولا يلزم هذا المالك بدفع تعويض للدولة، وعلى ذلك يكون الالتصاق قد نقل الشيء من الملك العام للدولة إلى الملك الخاص لصاحب الأرض المجاورة، إلا أن هناك مذهب معارض للقول بأن الطمي الذي يتملكه المجاورون بسبب الالتصاق يتم بقوة القانون دون إبداء أي رغبة أو إعمال لأي إجراء، ومنهم ليلي زروقي والتي ترى أن

الالتصاق الذي نص عليه القانون المدني الجزائري في المواد 788 وما يليها من أسباب كسب الملكية سواء تعلق بتغيير الحدود أو إنشاء حقوق عينية لفائدة الخواص أو إلى ادراج أملاك خاصة في الأملاك الوطنية وسواء نتج عن فعل الإنسان أو بفعل الطبيعة، فإن المشرع هنا قد حسم الأمر مستندة في ذلك على المادة 15² من الأمر 74/75 والمرسوم 63/76 وتستدل³ كذلك بقرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا الذي جاء في حيثياته ما يلي

:" إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية، ومن الثابت قانونا أن الدفتر

العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية "

1- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص252.

2- الأمر 74/75 رقم المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر 1975 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975. العدد 92.

3- ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر 2003، د.ط، ص 25.

وما نستنتجه من ذلك حسب رأي الأستاذة انه لا يمكن الإدعاء بالملكية عن طريق الإلتصاق إلا إذا تم شهر العقد أو الحكم المثبت لها .

الفرع الثاني: طرح النهر وأكله (avulsion)

في الفرع الأول رأينا طمي النهر ، ولكن قد يقوم النهر بتحويل جزء من الأرض من مكانه الأصلي إلى مكان اخر، في أوقات فيضانه الشديد، مما يؤدي إلى أن يكشف أرضا ، كانت جزءا من مجراه إلى أن يغطي أرضا أخرى، وقد يحدث أن يتراكم الطمي فيشكل جزيرة في مجرى النهر تحيط بها المياه من جميع الجهات كما قد تتكون هذه الجزيرة بأن يقذف النهر أرضا من مكانها إلى وسطه ، فتعلوا عن منسوب مياه النهر . فعملية تحويل الأرض من مكانها إلى مكان آخر يسمى بطرح النهر ، أما عملية ظهور أرض جديدة أو إختفاؤها يسمى بأكل النهر¹ وهذه الحالة لم يتطرق لها المشرع الجزائري.

الطرح هو تلك الأراضي التي ينتزعها النهر ، وينقلها من جهة إلى أخرى او يكون منها جزرا ، وغالبا ما يحدث نتيجة حدوث الفيضان وشدة تيار المياه في النهر، بأن يجرف هذا التيار قطعة مملوكة لأحد الأفراد ويقذف بها في النهر، إما لتتحلل و تذوب في مياهه ، وإما لتستقر على الشاطئ ملتصقة بأرض مجاورة. ويكمن الفرق بين طمي النهر وطرح النهر، بأن الأول يتمثل في الزيادة الناتجة عن ترسب الطين بطريقة تدريجية غير محسوسة، والتي تضاف إلى الأرض المجاورة للضفة، فيمتلك المالك المجاور للنهر هذه الزيادة . أما الثاني فيتمثل في تلك الأراضي التي ينتزعها النهر ويحولها من جهة إلى أخرى، مشكلا ب ذلك ما يعرف بالجزر ويكون للأفراد حق تملك تلك الأراضي الجديدة التي إلتصقت بأرضهم ، إلا أن المشرع الجزائري جعل من هذه الأراضي ملكا خاصا بالدولة وأي شخص يدعي ملكيته لهذه الأراضي ، أن يثبت بأنها آلت ملكيتها له بألية من آليات كسب الملكية العقارية.

1 - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ،ص255.

هذا ما أكدته المشرع الجزائري في المادة 781 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على: "الأراضي التي يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها والجزر التي تتكون في مجراه تكون ملكيتها خاضعة لقوانين خاصة بها"¹. ونجد ذلك في القانون المدني المصري في المادة 921 .

ويتبين من نص المادة أن الأراضي المتشكلة من طرح النهر وأكله، تخضع ملكيتها لأحكام القوانين الخاصة بها .

وبالرجوع إلى القانون 30/90 المتعلق بالأموال الوطنية نجده قد نص في المادة 15 منه على أن مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة، كذلك الجزر التي تتكون داخل رفاق المجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى والمجالات الموجودة ضمن حدودها، كما يعرفها القانون المتضمن قانون المياه، تعد أملاكاً عمومية للدولة كذلك نجد المادة 02 من القانون 17/83 المؤرخ في 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه، المعدل والمتمم بالأمر رقم 13/96، المؤرخ في 15 جوان 1996، وهذا الأخير معدل ومتمم بالقانون 12/05² اعتبرت مجاري المياه والبحيرات، والبرك والسباخ والشطوط وكذلك الأراضي والنباتات الموجودة ضمن حدودها من الأملاك العامة للدولة، كما أضفت نفس المادة أن الطمي والرواسب تعتبر كذلك من الأملاك الوطنية العامة في الحدود المنصوص عليها في المادة 03.

أما المادة 05 من نفس القانون، نصت على انه عندما يغير واد مجراه ويكون مجرى جديد، يصبح هذا الأخير وحدوده المبيق في المادة 04 جزء من الملكية العامة للدولة.

1- تقابل المادة 921 من القانون المصري : مادة 921: "الأراضي التي يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها والجزائر التي تتكون في مجراه ، تكون ملكيتها خاضعة لأحكام القوانين الخاصة بها".

2 - المادة 02 من القانون 17/83 المؤرخ في 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه المعدل و المتمم بالأمر 13/96 المؤرخ في 15 جوان 1996 و المعدل بالقانون 12/05 المؤرخ في 04 اوت 2005 ، ج.ر. 2005 الصادرة في 04 ديسمبر 2005 ، العدد 60 .

كما نجد المرسوم التنفيذي رقم 247/12¹ نص في مادته 16 بالتحديد على أنه تعد المجاري والسواقي، والوديان والظمي والرواسب المرتبطة بها والأراضي والنباتات الموجودة في حدودها، جزء لا يتجزأ من الأملاك العامة الطبيعية، بمقتضى القانون رقم 17/83 والقانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية ومنه نلاحظ أن قانون الأملاك الوطنية والمرسوم المنفذ له وقا نون المياه أضافوا صيغة المال العام على طرح النهر وأكله، أما عن تنظيم طرح النهر، وأكله وكيفية توزيع الطرح فتتص المادة 20 من المرسوم التنفيذي المشار إليه أعلاه في هذا الصدد، على أنه: "ينتمي طمي مجاري السواقي و الوديان إلى الأملاك العامة عندما تكون داخل حدود المجاري و التي حددها القانون و تم ضبطها حسب الإجراء المبين في المادة 109 اعلاه".

كما نصت المادة 21 من نفس المرسوم على أنه: " يكون الطمي والرواسب الموجودة خارج الأملاك العامة المائية الطبيعية ملكا للملاك المجاورين ، طبقا للمادة 778 من القانون المدني".
وتنص المادة 11 من القانون رقم 100 لسنة 1964 " يكون طرح النهر من الملاك الخاصة للدولة، وتتولى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي حصر مقدار طرح النهر وأكله في كل سنة، وذلك بعد عمل المساحة بالإشتراك مع الجهات الإدارية المختصة²."

ولنتمكن من معرفة ما يندرج و يدخل ضمن مفهوم الأملاك العمومية للدولة وما لا يدخل ضمنها، فإنه من الواجب التعرف على حدود الأملاك العمومية للدولة ، وللكيفية التي يتم بها ضبطها و هذا لا يتسنى لنا إلا بعد تحديد مفهوم تعيين الحدود و الهدف من العملية .

وتنص في هذا الصدد المادة 29 من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية على أن : "تعيين

الحدود هو معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية، وتبين هذه العملية بالنسبة

1- المرسوم التنفيذي رقم 247/12 يحدد شروط و كفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق.

2- عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق، ص 257 .

لشواطئ البحر من جهة الأرض وبالنسبة لضفاف الأنهار حين تبلغ امواج المياه المتدفقة أعلى مستواها ،حدود المساحات التي يغطيها المد والجزر أو مجاري المياه أو البحيرات، ولهذه العملية طابع تصريحي ولا تتم إلا بمراعات حقوق الغير بعد إستشارته لزوما لدى القيام بإجراء المعاينة ويبلغ عقد تعيين الحدود للمذكورين، وينشر طبقا للتشريع المعمول به ."

أما عن كفيات ضبط هذه الحدود، والجهة المختصة بهذه العملية فقد حددتها المادة 22 من المرسوم 247/12 ، وبنصها على ما يلي: "يضبط الوالي المختص إقليميا بقرار حدود مجرى السواقي والوديان كما هي مبينة في المادة 03 من قانون المياه و المادة 29 من القانون 30/90 بعد معاينة أعلى مستوى تبلغه المياه أن تصل حد 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 وادعاءاتهم وتجمع أداء المصالح العمومية المعنية الأخرى الموجودة في الولاية .

ويتخذ الوالي قرار ضبط الحدود بناء على الملف في حالة إنعدام إعتراضات معتبرة ثم يبلغ كل مجاور معني، وإذا حصل اعتراض معتبر و تعذر التراضي، تضبط الحدود بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالري والوزير المكلف بالمالية و الوزير المعني أو الوزراء المعنيون .

ينشر قرار ضبط الحدود الذي يبلغ للمجاورين ، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما ."

والمادة 105: "يمكن أن تجرد أراضي طروح البحر ومحاسره التي تستعاد من البحر و تعزل عن حركة الأمواج في اطار القوانين و التنظيمات المعمول بها، من صفتها العامة بغية استعمالها في أغراض اقتصادية أو اجتماعية على الخصوص ."

ولعل ما يلفت الإنتباه، من خلال هاتين المادتين هو أن المادة 29 من قانون 130/90¹ تكلمت في فقرتها الأخيرة عن عقد تعيين الحدود (act de delimitation) في حين تكلمت الفقرة الأخيرة من المادة 22 من المرسوم رقم 247/12، عن قرار ضبط الحدود (arrete de delimitation) ومنه فإن القصد هنا هو قرار ضبط الحدود، وليس المقصود هو العقد لأن ترجمة لفظ (act) في المادة، تعني محرر وليس عقد، والمحرر هو عبارة عن قرار صادر عن الجهة الادارية المختصة بتعيين وضبط حدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية².

أما فيما يخص كيفية توزيع الطرح، فإن المشرع الجزائري لم يغيض الطرف و لم يهمل وضعية أصحاب الأراضي ، التي غمرها النهر عندما حول مجراه، وكذلك مصير الأراضي التي انكشف عنها، فالمشرع في المرسوم التنفيذي 247/12 نص في مادته 19 تحديدا علي أنه إذا تركت السواقي والوديان مجاريها، وحفرت مجاري جديدة هذه الأخيرة تضبط حدودها حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 17، وكذلك شأن المجاري القديمة إذا لم تنضب منها المياه كلية .

وتطبق على المجاري القديمة الناضبة الأحكام المنصوص عليها في المادة 06 من القانون 17/83 المتضمن قانون المياه المعدل والمتمم بالقانون 12/05، والنصوص المتخذة لتطبيقه، وكذلك الأحكام الواردة في المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 247/12 و بالرجوع إلى أحكام المادة 06³ من قانون المياه نجدها تنص على أنه: " يمكن توزيع مجرى الوادي قديم بعد احتمال إصلاحه كمعاوضة لملاك الأراضي التي يغطيها المجرى الجديد وذلك في حدود قيمة الأرض التي أخذت من كل واحد منهم " .

1- القانون رقم 30/90، المتضمن الأملاك الوطنية، مرجع سابق.

2- ميسون زهوني، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون، القانون العقاري، جامعة قسنطينة، 2006/2007.

3- القانون رقم 12/05، المتضمن قانون المياه، مرجع سابق.

وبذلك يتبين من خلال إستقراء الفقرة الأولى من هذه المادة، أن المشرع الجزائري منح إمكانية التعويض العيني، وذلك بتوزيع طرح النهر على أصحاب الأراضي التي فقدوها بأكل النهر، وهذا يكون كل بالنسبة التي فقدوها، أي أن يمتلكوا قطعة أرض مساوية للأكل و مما يطرحه النهر.

أما بالنسبة للفقرة الثانية من نفس المادة فقد نص المشرع الجزائري على انه إذا لم تنحرف المياه كلية عن مجراها السابق، أو إذا كانت الأحكام المنصوص عليها في الفقرة الأولى غير قابلة للتطبيق، يستفيد أصحاب الأراضي التي يخترقها الجرى الجديد الذي كونه النهر من تعويض يحسب كما هو معمول به في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية .

وبالتالي فإن الفقرة الأخيرة من المادة 06 السابقة الذكر، تناولت حالة تعذر وعدم إمكانية تطبيق نظام التعويض العيني¹، يتم اللجوء الى التعويض التنفيذي، يكون حسابه وتقديره وفقا لما هو متبع في إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة، إلا إن التعويض محدد بشروط و هي :

1 -عدم إنحراف المياه كلية عن مجراها السابق .

2 -عدم إمكانية التعويض بمقابل .

3 -أن يتم التعويض كما هو الشأن بالنسبة لإجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة .

وعليه فإنه من خلال نص المادة 06 من قانون المياه سالف الذكر، نلاحظ أن المشرع الجزائري إخذ وتبنى كلا النظامين بمعنى نظام التعويض العيني ونظام التعويض النقدي، وجعل الأصل هو التعويض العيني، متى أمكن ذلك والإستثناء هو التعويض النقدي، متماشيا مع القواعد العامة في التعويض عكس المشرع المصري الذي تبني نظام التعويض العيني سنة 1957 ثم ألغاه وتبنى نظام التعويض النقدي سنة 1964². حيث يعوض أصحاب أكل النهر تعويضا نقديا، بما يعادل خمسين مثلا من الضريبة العقارية المفروضة على الحياض الواقع بها

1- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق،ص257 .

2- السيد عبد الله احمد، مرجع سابق،ص16 .

اكل النهر وقت حدوثه و إذالم تكن هذه الحياض قد ربطت عليها ضريبة وقت صدور الأكل أو إذا تعذر تعيين الحوض الواقع فيه الأكل كان تعويض الأكل على أساس متوسط الضريبة المفروضة وقت الأكل على حياض الجزر المجاورة¹.

وتجدر الإشارة إلى نقطة مهمة هو أن الإلتصاق الذي يحدث بفعل النهر و يحدث تغييرا في الوحدة العقارية يستوجب شهره في البطاقة العقارية الأصلية، مع إحداث بطاقة عقارية جديدة ، تخص الوحدة العقارية الجديدة التي حدثت بفعل الإلتصاق، هذا ما نصت عليه المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 إذ نصت المادة على ما يلي: "كل تغيير لحدود وحدة عقارية يكون موضوع إحداث بطاقة مطابقة، وذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة ، ومؤشر على البطاقة الأصلية و الجديدة بعبارة كمرجع فيما بينها"².

يتضح من خلال النصين المذكورين أعلاه، أن الإلتصاق الذي يحدث تغييرا في الوحدة العقارية لا ينتج أثر ولا يكسب صاحب العقار الملتصق بتملكه الشيء الملتصق، إلا إذا تم شهر هذا التغيير في السجل العقاري (البطاقة العقارية الأصلية وإحداث بطاقة عقارية جديدة تخص الوحدة العقارية الجديدة).

وعليه وبناء على الطرح السابق بيانه لعل النتيجة التي يمكن استخلاصها أن الإلتصاق بفعل مباح النهر قد يكون طميا يجلبه النهر بطريقة تدريجية وغير محسوسة، فالأرض التي تتكون من الطمي تكون ملكا للملاك المجاورين وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 778 من القانون المدني الجزائري.

1- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص259.

2- المرسوم التنفيذي رقم63/76، المؤرخ في 25مارس1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر1976، الصادرة في 13أفريل 1976، العدد 30.

وأخيرا نستنتج مما سبق أن الألتصاق الذي يكتون عن طريق أرض يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها أو جزر تتكون في مجراها، وهذا ما يسمى بطرح النهر والذي تسري عليه أحكام وقوانين خاصة بها وتكون ملكيتها للدولة¹.

المطلب الثاني: الالتصاق بفعل البحر و المياه الراكدة

طبقا للمادة 779 من القانون المدني الجزائري "تكون ملكا للدولة الأرض التي ينكشف عنها البحر.

- لا يجوز التعدي على أرض البحر، والأرض التي تستخلص بكيفية صناعية من مياه البحر تكون ملكا للدولة"

من خلال نص المادة سالفه الذكر في الفقرة الأولى منها أن المشرع الجزائري، قد منع الأفراد من تملك الأراضي التي ينكشف عنها البحر وإنما هي ملك للدولة وهنا تثار إشكالية في حالة المد والجزر حيث أنه عند المد تمتد مياه البحر إلى الشاطئ والأراضي المجاورة للبحر وعند الجزر تنكشف المياه عن تلك الأراضي سواء كان ملاكها حوفا أو كانت ملكا للدولة وهنا نحن امام حالتين والذي سيأتي بيانهما فيما يأتي :

الفرع الأول : إنكشاف البحر

تنص المادة 15 من القانون 30/90² المتعلق بالأملاك الوطنية: " تشمل الأملاك الوطنية العمومية

الطبيعية خصوصا على ما يأتي:

-شواطئ البحر:..... وإذا حدث وأن انكشف البحر عن الأرض فإن الدولة تملك هذه الزيادة التي حدثت بفعل إنكشاف البحر بصفتها المجاورة له، وليس للمالك المجاور للشاطئ أن يدعي تملك هذه الزيادة التي حدثت بفعل إنكشاف البحر ".
 التي حدثت بفعل إنكشاف البحر "

1- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 284 .

2- القانون رقم 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق.

وعليه نستشف من نص المادة السالفة الذكر ، أنه اذا كانت الأراضي التي ينكشف عنها البحر جديدة لم يمتلكها أحد من قبل فتؤول ملكيتها للدولة، ذلك أن هذه الأراضي تدرج ضمن أملاك الدولة الخاصة، وتكون لها حرية التصرف فيها بإعتبار أن شاطئ البحر من الأملاك العمومية التابعة للدولة، ومنه شواطئ البحر تعد ملكية عامة لها، ذلك ونظرا لأهمية هذا الموضوع، فإن المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 247/12¹ أورد تعريفات لبعض المصطلحات، فنص في المادة 11" على أن الشاطئ هو جزء من الساحل الذي تغطيه أعلى مياه البحر تارة ويكشفه المنخفضها تارة أخرى".

ونص المادة 12 "على ان تعني طروح البحر ومحاصره المذكورين في المادة 15 من قانون الأملاك الوطنية على ما يأتي :

– أولاً: المحاسر: هي القطع الأرضية التي يتركها البحر مكشوفة لدى إنحساره ولم تبق الأمواج تغمرها في أعلى مستواها.

– ثانياً: طروح البحر: هي قطع الرض التي تتكون من الطمي الذي يأتي به البحر إلى الساحل، ويظهر فوق أعلى مستوى تبلغه الأمواج، وتنتمي طروح البحر ومحاسره إلى الاملاك العامة البحرية".

من خلال هذه المواد يضح أن المشرع حسم الأمر، واعتبر أن طرح البحر ومحاسره هي أملاك وطنية عمومية. وحتى يتسنى لنا التمييز بين الأملاك الوطنية البحرية العامة وأملاك الأشخاص العادية، يجب ضبط حدود

الأملاك الوطنية، ولقد حددت المادة 08 من المرسوم 247/12 كفاءات ووسائل ضبط حدود الأملاك الوطنية البحرية حيث تقدر حدود البحر وتعاين من جهة الأرض، ابتداء من حد الشاطئ الذي تبلغه الأمواج في اعلى مستوى لها في خلال السنة و الظروف الجوية العادية ، وتعد مساحة الشاطئ التي تغطيه الأمواج على

1- المرسوم التنفيذي 247/12 ، يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، مرجع سابق.

هذا النحو جزء لا يتجزأ من الأملاك العامة البحرية، وبثبت الوالي المختص إقليمياً بقرار هذا الحد بعد إجراء معاينة علنية .

ويكون إجراء المعاينة علناً إما بمبادرة إدارة الشؤون البحرية أو إدارة الأملاك الوطنية أو بمبادرة مشتركة بينهما، وتقوم بهذا الإجراء الصالح التقنية المختصة عندما تصل الأمواج إلى مستواها الأعلى ويترتب على ذلك إعداد محضر معاينة¹.

ويسجل الجعاورون العموميون أو الخواص ، بعد إن يخبروا بإجراء المعاينة ملاحظاتهم وحقوقهم وادعاءاتهم خلال هذا الإجراء كما تجمع آراء المصالح أو الإدارات المطلوبة قانوناً. بعد إنتهاء إجراء المعاينة وعندما لا تكون هناك اعتراضات معتبرة يضبط الوالي بقرار الحدود البرية للأملاك العامة البحرية وفي الحالة العكسية وإنعدام التراضي تضبط الحدود بقرار وزاري مشترك بين الوزير المعني أو ال وزراء المعنيين والوزير المكلف بالمالية، ويعد قرار ضبط الحدود القانوني تصريحيًا وهو يتبث ان المساحات التي غطتها الأمواج في أعلى مستواها قد ادرجت فعلاً 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 الاراضي المكشوفة قانوناً بعد العملية في الأملاك الخاصة بالدولة

الفرع الثاني : طغيان البحر

وهي الحالة التي يطغى فيها البحر على أرض كانت مملوكة لأحد الأفراد تم انحسر عنها فإن صاحب هذه الأرض لا تسقط ملكيته لها ، ويكون من حقه إعادة حدود ملكيته التي طغى البحر عليها، مستعملاً كافة الوسائل ويسترد فقط المساحة التي كان مالكةا قبل أن يطغى عليها البحر ولا يعتبر متعدياً على أملاك الدولة

1- اعتبرت الأستاذة ليلي زروقي أن القرار الصادر قرار كاشف للحدود الطبيعية كالشواطئ و الامتداد القاري ، أسيا جرور، مرجع

لأن ملكيته لهذه الأرض قائمة من قبل ويقوم فقط بإزالة الماء عنها ولا يحق له التعدي على شاطئ البحر لأنه ملك للدولة.²

وتنص المادة 780 من القانون المدني الجزائري: "إن مالكي الأراضي الملاصقة للمياه الراكدة كمياه البحيرات والبرك لا يملكون الأراضي التي تنكشف عنها هذه المياه ولا تزول ملكيتهم عن الأراضي التي طغت عليها المياه"¹

نستشف من خلال نص المادة أن البحيرات والبرك والمستنقعات مثل البحر تدخل ضمن الأملاك العمومية التابعة للدولة، وبالتالي لا يمكن التصرف ولا تملكها بالتقادم ولا الحجز عليها بذلك ، وباعتبار أن البحيرات والبرك والمستنقعات من الأملاك العمومية للدولة ، فإن ما ينكشف عنها من أراضي هذه الأخيرة تعتبر ملكية خاصة للدولة ولا تكون مملوكة للملاك المجاورين للأراضي التي تنكشف عنها مجاري المياه الراكدة، إلا في حالة ما إذا كانت هذه البرك والمستنقعات مملوكة للأفراد ملكية خاصة ، وأن الأراضي التي تنكشف عنها تكون مملوكة لهم ولا تسقط ملكيتهم عما يعيده الماء من أراضيهم.

إلا ان المشرع الجزائري إعتبر بأن الأراضي التي طغى عليها البحر تم إنكشاف عنها سواء طبيعيا أو استخلصت بكيفية اصطناعية ملكية عامة للدولة في جميع الحالات، وهذا ما نصت عليه المادة صراحة " تكون ملكا للدولة الأرض التي ينكشف عنها البحر".

أما الفقرة الثانية من نفس المادة التي تنص على أنه لا يجوز التعدي على أرض البحر التي تستخلص بكيفية صناعية من مياه البحر تكون ملكا للدولة وبهذه الفقرة يكون المشرع قد حسم الأمر نهائيا واعتبر حتى ما يحدثه الإنسان بفعله يجعل مياه البحر تنحسر عن جزء من الأراضي، إعتبرها من الاملاك العمومية الوطنية.

1- تقابل هذه المادة 920 من القانون المصري والتي تنص "ملاك الأراضي الملاصقة للمياه الراكدة كمياه البحيرات و البرك لا يملكون ما تنكشف عنه هذه المياه من أراضي ولا تزول عنهم ملكية ما تظغى عليه هذه المياه".

وهذا ما أكدته المادة 08 من قانون الأملاك الوطنية التي نصت على أن الأراضي المعزولة إصطناعيا عن تأثير الأمواج تشكل أملاك وطنية عمومية إصطناعية. ونلاحظ من خلال إستقراء المادة 779¹ من القانون المدني الجزائري أن المشرع أعطى حماية كبيرة للأملاك العمومية على حساب الملكية الخاصة ، عملا بمبدأ أسبقية المصلحة العامة عن المصلحة الخاصة .

أما بالنسبة للمياه الراكدة تنص المادة 780² من القانون المدني الجزائري على ما يلي " ان مالكي الاراضي الملاصقة للمياه الراكدة كمياه البحيرات والبرك لا يملكون الأراضي التي تنكشف عنها هذه المياه لا تول ملكيتهم من الأراضي التي طغت عليها المياه "

ويتضح من خلال هذا النص أن البحيرات والبرك والمستنقعات تعد من الأملاك الوطنية العمومية وكذلك بالرجوع إلى المادة 15 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، إلا أنه يحدث أحيانا وأن تنكشف المياه عن أجزاء من البحيرة أو البرك أو المستنقع وأحيانا أخرى مياه البرك والمستنقعات تغمر أراضي الملاك الملاصقين وهذا ما سوف نتناوله فيما يلي :

الفرع الثالث:المياه الراكدة

إن البحيرات والبرك تشكل جزءا من الأملاك الوطنية العمومية فلا يجوز التصرف فيها ولا تملكها بالتقادم³، فلا يستطيع الأشخاص المجاورون للبرك والبحيرات أن يملكوا هذه الأجزاء من الأراضي التي إنكشفت عنها مياه البرك والبحيرات لأن ملكيتها ثابتة للدولة إذ تعتبر من الأملاك العامة المائية الطبيعية كما إصطلح عليها المرسوم التنفيذي 247/12 حيث تنص المادة 16 منه على انه " يعد مجرى السواقي والوديان والبحيرات والمستنقعات والسباخ والغواط والطمي والرواسب المرتبطة بها والأراضي والنباتات الموجودة

1- تقابل المادة 919 من القانون المدني المصري.

2- تقابل المادة 920 ، نفس المرجع.

3- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق،ص252 .

في حدودها جزء لا يتجزأ من الأملاك العامة المائية الطبيعية بمقتضى التشريع المعمول به في هذا المجال ... " وهذا ما أكدته المادة 02 من قانون المياه .¹

فالمشروع قد اعتبر الأراضي الموجودة في حدود مجرى السواقي والوديان والبحيرات والمستنقعات جزء لا يتجزأ من الأملاك العامة المائية الطبيعية .

ويمكن أن نعطي تعريفات بسيطة للبحيرات والبرك وتكون كما يأتي :

أولاً: البحيرات: إن المشروع لم يعطها تعريفا قانونيا، أما تعريفها فقها فهي كمية من المياه المتراكمة في أرض منخفضة أين تنحجر فيها، إما عن طريق تراكم طبيعي للمياه أو حاجز أو طريق عمومي أو كتلة صخرية وتخضع البحيرات لنفس العملية الإدارية في تعيين الحدود .

ثانياً: البرك: كذلك المشروع لم يفرد لها بتعريف قانوني ، غير أنها من الناحية القانونية لتعريف البحيرات وتخضع تماما لنفس القواعد القانونية والعملية الإدارية لتعيين الحدود للضفتين والعمق.

وباعتبار ان البحيرات والبرك تشكل جزءا من الأملاك الوطنية العمومية فلا يجوز التصرف فيها ولا تملكها بلتقديم فلا يستطيع الأشخاص المجاورين لها أن يملكوا هذه الأجزاء من الأراضي التي انكشفت عنها مياه البرك والبحيرات، لأن ملكيتها ثابتة للدولة وتعتبر من الأملاك العامة المائية الطبيعية.

حيث تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 247/12 السالف الذكر، وما أكدته المادة 02 من قانون المياه . فالمشروع قد اعتبر أن الأراضي الموجودة في حدود مجرى السواقي والوديان والبحيرات والمستنقعات والسبخ.... جزءا لا يتجزأ من الاملاك العامة المائية الطبيعية .

1- القانون رقم 12/05، المؤرخ في 04 ديسمبر 2005، متعلق بالمياه، ج.ر. 2005، صادرة بتاريخ 04 ديسمبر 2005 . العدد 60.

وللتمييز بين الأملاك الوطنية العمومية وملكية الأفراد المجاورين والملاصقين للبرك والبحيرات وجب علينا معرفة كيفية حصرها وتحديدها. إذ تنص المادة **04** من قانون المياه على أنه تحدد حدود مجاري المياه الرئيسية والسباخ والبحيرات الطبيعية والإصطناعية عن طريق التنظيم بعد تحقيق إداري مع مراعات حقوق الغير المحتملة .

فمن خلال المادة **16** من المرسوم التنفيذي **247/12** تناولنا المياه السطحية، والمرسوم قد حدد كيفية حصر أملاك البحيرات والبرك حيث يضبط الوالي المختص إقليميا بقرار حدود مجرى السواقي والوديان، كما هي مبينة في المادة **03** من القانون **17/83** والمادة **29** من القانون **130/90**¹ بعد معاينة أعلى مستوى تبلغه المياه المتدفقة تدفقا قويا دون أن تصل إلى حد الفيضان خلال السنة في الظروف الجوية العادية .

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه نجده قد حدد كيفية حصر أملاك البحيرات والبرك حيث يضبط الوالي المختص إقليميا أو الولاية المختصون إقليميا حدود الأملاك العامة المائية التي تتكون من البرك والبحيرات والمستنقعات والسباخ على اساس أعلى مستوى تبلغه المياه والتي يمكن أن يضاف إليها القطع الأرضية المجاورة التي يقدر عمقها حسب خاصيات الجهة المعنية وتبعاً لحقوق الغير ، وتضبط حدود ذلك بعد القيام بتحقيق إداري تبادر به المصالح التقنية المختصة بمجال الري وإدارة أملاك الدولة ، وتجمع خلال هذا التحقيق الإداري آراء المصالح العمومية المعنية الموجودة في الولاية ، وما يرد من ملاحظات الغير ويضبط الوالي أو الولاية بقرار حدود الأملاك العامة المائية الطبيعية لكل بحيرة أو مستنقع أو سبخة على أساس الملف التقني .

وتعد القطع الأرضية، والنباتات الموجودة داخل الحدود، التي تضبط على هذا النحو جزء لا يتجزأ من الأملاك العامة وإذا كشف ضبط حدود الاملاك العامة المادية وجود صعوبات تقنية معقدة أمكن أن يستعان بلجنة من الخبراء تحت إشراف الوزير المكلف بالري لضبط المقاييس والثوابت التي تساعد على إتخاذ القرار

1- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالأملاك الوطنية، ج.ر.1990 ، الصادرة في 01 ديسمبر 1990 ، العدد 49 ، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ج.ر.2008 ، الصادرة في 03 أوت 2008 ، العدد 44.

المناسب ويمكن الطعن في قرارات ضبط الحدود الصادرة عن الوالي أو الولاية حسب الحالة أمام المحاكم الإدارية إعمالاً لقاعدة المادة السابعة من قانون الإجراءات المدنية.¹

وخلاصة ما يمكن قوله أن المشرع أبقى على الأراضي التي تنكشف عنها مياه البرك والبحيرات من أملاك الدولة العامة عكس المشرع المصري الذي جعل الأراضي المنكشفة مملوكة للدولة ملكية خاصة ، وعلى هذا فإن الملاك المجاورين لمجاري راكمة لا يتملكون ما تنكشف عنه هذه المجاري ، اللهم إلا إذا كانت البركة أو المستنقع مملوكة لأحد الأفراد ملكية خاصة فإنه يتملك ما تنكشف عنه البركة والمستنقع ولا يفقد المالك ملكية ما يغيره الماء من أرضه².

الفرع الرابع: طغيان المياه الراكمة

إن المشرع في المادة 780 من القانون المدني الجزائري "إن مالكي الأراضي الملاصقة للمياه الراكمة كميّاه البحيرات والبرك لا يملكون للأراضي التي تنكشف منها هذه المياه لا تزول ملكيتهم عن الأراضي التي طغت عليها المياه "

وهو الطغيان الذي يحدث في هذه الحالة هو وصول المياه على أعلى درجاتها وازدياد منسوبها بحيث يصل إلى الأراضي المجاورة أو التي على الضفتين و المشرع الجزائري من خلال نص المادة 780 من القانون المدني الجزائري أكد على أن أصحاب الأراضي المجاورة لا تزول ملكيتهم ، وبذلك يكون قد عكس ما نص عليه في المادة 779 المتعلقة بالأراضي التي ينكشف عنها البحر ، حيث لم يميز بين ما إذا كانت الأرض ملكاً للدولة أو للخواص بإسترجاع أراضيهم التي غمرتها المياه الراكمة فلا يفقد مالكيها ملكيته فتعود هذه الأراضي إلى ملكها السابق في حالتها قبل طغيان المياه، وإذا قلنا بأن طغيان مياه البحيرات والبرك على الأراضي المجاورة

1- المادة 801 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج.ر. 2008 ، المؤرخة في 23 أفريل 2008 ، عدد 21.

2 - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 252.

لا يؤدي إلى سقوط ملكية هذه الأراضي فإن الملاك يعملون على إعادة الحدود لهذه الأراضي¹، ويستردوا فقط المساحة التي كانوا يملكونها قبل طغيان الراكدة ، ولهم في ذلك استعمال كافة الأماكن لإعادة حدود أراضيهم ولا يعتبرون معتدين في ذلك لأن ملكيتهم لا زالت قائمة .

والمشروع الجزائري قد وضع قيود لحماية الأملاك العمومية من تصرفات الأفراد الذين يستعملونها بصفة سيئة، وفي هذه الحالة صحيح أن المياه التابعة للبحيرات والبرك وطغت على أراضي تابعة للخواص فلا يفقدون الملكية لن أجل استعادتها بإستعمال الوسائل المساعدة على ذلك فلا يمكن لهم أن يتعدوا حدودهم على الأملاك التابعة للدولة².

1 - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق، ص255.

2- ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية، دار هومة ، الجزائر، 2009، ط12، ص100 .

الفصل الثاني

الالتصاق الصناعي بالعقار

الفصل الثاني: الالتصاق الصناعي بالعقار

بعدما رأينا في الفصل الأول أن الالتصاق الطبيعي بالعقار يحدث بفعل الطبيعة دون تدخل الإنسان فيحدث زيادة في مساحة الأرض ويكسب مالكةا الجزء المتصق بها . أما في الالتصاق الصناعي بالعقار على عكسه تماما حيث يحدث بفعل الإنسان دون تدخل الطبيعة بإتخاذ منقولا بعقار اتحادا يتعذر معه الفصل بينهما دون تلف، فمثلا في قانون الملكية العقارية اللبناني يصطلح عليه الإلحاق أي ألحق المنقول بالعقار إما بالبناء أو بإجراء أعمال إنشائية فوق سطح الأرض أو بداخلها¹.

من خلال ما تقدم سنتطرق في هذا الفصل إلى مفهوم الالتصاق الصناعي بالعقار في المبحث الأول، ثم نتناول في المبحث الثاني أشكال الالتصاق الصناعي بالعقار.

1- جمال خليل النشار، مرجع سابق، ص 177.

المبحث الأول مفهوم الالتصاق الصناعي بالعقار (Accession Artificielle)

الالتصاق الصناعي بالعقار هو أنه في حالة إقامة بناء أو غراس أو منشآت أخرى بمواد مملوكة لأجنبي عن ملكية الأرض¹ فيمتلك صاحب الأرض كل ما يقام عليها بمواد الغير استنادا للالتصاق كسبب مكسب للملكية، عملا بقاعدة الفرع يتبع الأصل²، وباعتبار أن الأرض هي الأصل دائما أما ما يقام عليها يعتبر فرعا تابعا لها، وهذا هو المشهور لكن رغم هناك حالة حيث يتملك من أقام المنشآت الأرض مقابل تعويض عادل.³

المطلب الأول: تعريف الالتصاق الصناعي بالعقار و القرينة القانونية للملكية بالالتصاق

الصناعي بالعقار

حيث أننا سوف نتطرق في هذا المطلب إلى المفهوم التشريعي للالتصاق الصناعي بالعقار في الفرع الأول ونبين القرينة القانونية التي أقرها القانون لاكتساب الملكية بالالتصاق الصناعي للعقار وهو ما سنتناوله كالاتي:

الفرع الأول: تعريف الالتصاق الصناعي بالعقار

الالتصاق الصناعي بالعقار ينتج بفعل الإنسان، فهو ذلك الاندماج الذي يحصل بما يقوم بتشبيده من مباني وزرع وغراس على أرض بمواد لا يملكها مالك الأرض.⁴

ينتج عن الالتصاق الصناعي أن يندمج ويتحد المنقول في العقار اتحادا يتعذر معه فصل هذا المنقول عن العقار دون تلف فيكون هذا المنقول عقارا بطبيعته بسبب هذا الاندماج.

1- جورج شدرأوي ، حق الملكية العقارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس لبنان، 2006، د.ط، ص 146.

2 - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق 260.

3 - حسن كيرة ، مرجع سابق، ص 404.

4 - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق، ص 262.

ويحدث الالتصاق الصناعي بالعقار نتيجة ما يقام من بناء أو غراس أو المنشآت الأخرى فهي الفرع حتى ولو كانت أكثر قيمة من الأرض على اعتبار أن هذه الأخيرة لو لا وجودها لما وجدت هذه المباني أو الغراس أو المنشآت الأخرى.

وبناء على هذا فإن مالك الأصل أي الأرض يمتلك الفرع، بمعنى المباني والغرس والمنشآت الأخرى التي تقام على هذه الأرض، وذلك بمقتضى الالتصاق وإعمال الالتصاق كآلية لكسب الملكية العقارية، لا بد أن تكون الأرض مملوكة لشخص والمنقولات المندمجة والمتحدة به ملك لشخص آخر. ذلك أنه لا يثور أي إشكال عندما تكون الأرض والمنقولات المتحدة بها مملوكة لنفس الشخص فهنا لا مجال لأعمال الالتصاق بما أن الأرض ملك له أو المباني أو الغراس أقامها بمواد مملوكة له.¹

تنص المادة 782² من القانون المدني الجزائري على أنه: "كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامه على نفقته ويكون مملوكا له.

غير انه يجوز ان تقام البينة على ان اجنبيا أقام المنشآت على نفقته كما يجوز ان تقام البينة على ان صاحب الأرض قد خول اجنبيا ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت وفي تملكها "

والمستشف من نص المادة أنه لا يوجد إشكال في تعيين المالك، حول ما يقام من مباني أو زرع أو منشآت³ أخرى على الأرض أو في جوفها تكون مملوكة منذ المبدأ للمالك الأرض، لأنه أقامها على نفقته وذلك يرجع إلى أن مالك الأرض ومالك المواد واحد وقد تصرف في ملكيته في حدود ما حقوقه التي ضمنها له

1- حسن كبيرة، مرجع سابق، ص406.

2- تقابل المادة 922 من القانون المدني المصري، والمادة 886 من التقنين المدني السوري.

3- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص260.

القانون وبذلك يكون المشروع قد أقام قرينة قانونية على تملك صاحب الأرض لما ألتصق بأرضه، وبالتالي يستبعد إعمال أحكام الالتصاق ومن ثمة يكلف بإثبات ملكيته لها.

الفرع الثاني: القرينة القانونية للملكية بالالتصاق الصناعي بال عقار

من خلال المادة السالفة الذكر تبين أن المشرع الجزائري وضع قرينة قانونية للتملك حيث أنه لا يمتلك صاحب المباني أو الزرع أو المنشآت الأخرى بحكم الالتصاق فهي تعتبر امتداد لملكته للأرض وهي الأصل، أما ما يقام عليها أو في جوفها فيعتبر فرعاً حتى ولو كانت قيمتها أكثر من الأرض حيث أنه لا يمكن ولا يتصور قيامه بدون الأرض.

لكن هذه تنص الفقرة الثانية من المادة 782 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "... غير أنه يجوز أن تقام البيئة على أن أجنبياً أقام المنشآت على نفقته كما يجوز أن تقام البيئة على أن صاحب الأرض قد خول أجنبياً ملكيته منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت وفي تملكها".

فمفاد ذلك أن هذه القرينة قرينة قانونية بسيطة ، و أنها قابلة لإثبات عكسها حيث يجوز دحضها إذا اثبت المدعي أنه أقام هذه المنشآت على نفقته ، أن صاحب الأرض قد خوله ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت ، وفي تملكها وعلى اعتبار أن الأرض هي الأصل فإن مالكتها تنقرر له ملكيته المنشآت التي أقيمت عليها ، حتى ولو كانت بأموال الغير استناداً إلى أحكام الالتصاق¹.

حيث يقع عبء إثبات عكس القرينة² التي ثبتها المشرع في الفقرة الأولى من المادة 782 من القانون المدني الجزائري على من يدعي خلافها طبقاً للقواعد العامة من عبء الإثبات ، فإذا افلح في إثبات بأن مالك الأرض ليس هو مالك المنشآت ثور بذلك مشكلة الالتصاق، وبذلك لجأ المشرع إلى اعتبار أن مالك الأرض

1- عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص266.

2- السيد عبد الله احمد، مرجع سابق، ص19.

يكتسب بمقتضى الالتصاق ملكية ما يقام على أرضه ، طبقاً للمبدأ المعمول به أن مالك الأصل يمتلك بآلية الالتصاق ملكية الفرع ، بمعنى يمتلك كل ما يقام على أرضه من منشآت مقابل تعويض وفقاً للأحكام التي أوردها المشرع في هذا الخصوص.

إذن فمشكلة الالتصاق لا تتور إلا في حالة ما إذا كان مالك الأرض ليس هو مالك الأبنية أو الأغراس أو المنشآت الأخرى المقامة على الأرض.

وهذا الطرح لا يتحقق إلا إذا أقيم دليل على اختلاف المالكين، خلافاً لما هو مقرر في القرينة القانونية التي وضعها المشرع، الأصل أن يكون مالك الأرض هو مالك المنشآت ، فيثبت الشخص الذي يدعي ملكية المنشآت المقامة على الأرض بكافة الطرق ، بما فيها البيئة والقرائن إذا انصب الإثبات على محض واقعة مادية ، هي واقعة البناء أما إذا ادعى بأن مالك الأرض قد خوله ملكية المنشآت ، أو الحق في إقامتها وتملكها بمقتضى تصرف قانوني فإن عليه إثبات هذا التصرف ، طبقاً للقواعد العامة في إثبات التصرفات القانونية.¹ وبناءً على ما سبق فإن المشكلة الالتصاق لا تخرج عن علاقة قائمة بين أشخاص باختلاف وضعياتهم القانونية وتعالج ضمن ثلاثة فروض:

*الفرض الأول: أن يكون مالك الأرض هو من أقام المنشآت أو الغراس في أرضه بمواد مملوكة للغير.

*الفرض الثاني: أن يقيم شخص بمواد مملوكة له المنشآت في أرض الغير.

*الفرض الثالث: أن يقيم شخص منشآت بمواد لا يملكها وفي أرض الغير.²

وسوف نتطرق لهذه الحالات كل واحدة منها على حدى حسب ما تناولها المشرع الجزائري في القانون

المدني، وقد تناولها في المواد من المادة 783 إلى المادة 790.

1- نبيل براهيم سعد ، الحقوق العينية الأصلية أحكامها مصادرها ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية، مصر ، 2006، د.ط، ص 259

2 - رمضان أبو السعود ، مرجع سابق ، ص 209 .

المطلب الثاني: شروط الالتصاق الصناعي بالعقار

حيث أننا سوف نتطرق في هذا المطلب إلى الشروط التي وضعها المشرع الجزائري لتكريس وتطبيق قواعد الالتصاق على المنشآت التي يقيمها شخص على أرض الغير والمتمثلة فيما يأتي ذكره.

الفرع الأول: وجود منشآت دائمة

لتطبيق أحكام الالتصاق يجب أن نكون بصدد إقامة منشآت¹ جديدة تضاف إلى ملك المالك، لها كيان متميز وتقوم بذاتها ويمكن نزعها إذا أراد ذلك ، ويستوي في ذلك أن تكون هذه المنشآت جديدة ومنفصلة عن منشآت كانت قائمة من قبل، أو أنها أضيفت لهذه الأخيرة كتكملة لبناء قائم ومثال ذلك: بناء طابق جديد فوق المنزل أو إضافة جناح له .

أما أعمال الحفظ والصيانة أو الإصلاحات والتحسينات، كالترميم وتقوية الأساسات أو استصلاح الأراضي فإنها لا تخضع لقواعد الالتصاق، بل تطبق عليها قواعد خاصة بالمصروفات المادة 839 من القانون المدني الجزائري التي جاءت تحت باب استرداد المصروفات، وعلى المالك الذي يرد إليه ملكه أن يدفع إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات اللازمة.

وفيما يخص المصروفات النافعة تطبق المادتين 784 و 785.

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

-إن الخيام الصغيرة أو الأكشاك وغيرها التي يقيمها أصحابها على أراضي الغير، فإن مالك الأرض لا يملك هذه المنشآت الصغيرة، حيث أنها ليست دائمة بل هي مؤقتة ويستطيع نزعها وتبقى ملكيتها لمن أقامها، بغض النظر

1- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص281.

عن حسن النية أو سوء نية ، على أن يعيد الأرض إلى الحالة التي كانت عليها ، ويكون لصاحب الأرض الحق في المطالبة بالتعويض إذا أصابه ضرر من جرائها . تنص المادة 784 من القانون المدني الجزائري "إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا 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 استبقاءها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد من ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها .

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

الفرع الثاني: أن يكون من أقام المنشآت غير مالك للأرض

يقتضي تطبيق قواعد التملك الالتصاق الصناعي أن يكون هناك اختلاف بين الملاك ، أي أن الشخص الذي أقام المنشآت غير مالك الأرض،¹ و على هذا تسري تلك القواعد على الحائز العرضي أو الحائز للأرض بنية التملك سواء كان حسن النية أو سيئها، ومن ثم تطبق أحكام وقواعد الالتصاق في الفروض التالية: **الفرض الأول:** إذا أقام المنتفع بعد الحصول على موافقة مالك الرق ببناء على أرض المنتفع بها يكون في هذه الحالة حسن النية، وعوامل على هذا الأساس، أما إذا أقام البناء بغير هذه الموافقة، فإنه يعتبر سيء النية ذلك أن حق الإنتفاع يخول لصاحبه الانتفاع بالشئ بمجالاته فقط، وهذا ما أيده الحكم الأتي ذكره في الموضوع

قرار رقم 26/244 المؤرخ في 1983/04/27 ، م.ق 1987، ص12.²

1- عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق، ص262 .

2- أسيا حرور ، مرجع سابق ، ص 42.

من المقرر قانوناً أن من أقام منشآت على أرض مملوكة للغير وهو يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها فلصاحب الأرض الخيار بين أن يدفع قيمة المواد و أجره العمل أو مبلغاً يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت.

ولما كان من الثابت - في قضية الحال - أن الطاعن أقام المنشآت المتنازع عليها بحسن نية وفي مراحل مختلفة من حيث الأسعار فإن قضاة الموضوع بمصادقتهم على تقرير الخبير والحكم على المطعون ضده بدفعه للطاعن المصاريف التي صرفها على الفيلة محل النزاع واعتماداً على التقييم الإجمالي الذي قدره الخبير دون مراعاة ما تفرضه المادة 785 من القانون المدني، فضلاً على أنهم أجابوا على دفع الطاعن بتعيين خبير آخر بجمل مفككة و متناقضة، فإنهم بقضائهم كما فعلوا خالفوا القانون وشابوا قراراتهم بالقصور في التسبيب.¹

إن كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء يعد من عمل صاحبها و يكون مملوكاً له ما لم تقام البينة على أن أجنبياً أقام المنشآت على نفقته.

الفرض الثاني: إن المالك الذي يبني في أرضه، ثم يتول ملكيته لها بأثر رجعي بسبب إبطال أو فسخ سند الملكية فإنه يعتبر حسن النية، ما لم يتضح انه كان على دراية بسبب الإبطال أو الفسخ فيعد حينئذ سيء النية.²

الفرض الثالث : البائع الذي يقيم المنشآت في الأرض المبيعة قبل استيفاء إجراءات شهر عقد البيع يعد سيء النية وتطبق عليه أحكام الالتصاق لأن ليس له الحق في إقامة هذه المنشآت حتى ولو أن الأرض لاتزال ملكاً له وقت البناء لأنه يقع على عاتقه الالتزام بتسليم الأرض المبيعة بالحالة التي كانت عليها وقت البيع.³ وليس له الحق في إقامتها

1- ليلي زروقي، المنازعات العقارية، ص 55 .

2- محمد حسين منصور ، مرجع سابق ، ص 398 .

3- محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية الأشياء والأموال، حق الملكية و الحقوق المتفرعة عنه، أسباب كسب

الحقوق العينية، مطبعة دار الحياة، دمشق ، 1976 ، ط 02 ، ص 90.

الفرع الثالث: أن تقام المنشآت لحساب من أقامها

يجب أن يكون الشخص الذي أقام المنشآت قد أقامها لحسابه الشخصي ومفاد ذلك أن قواعد التملك بالالتصاق لا تطبق في الحالات التي يقيم فيها الشخص البناء لحساب المالك.

- فإذا أقام الفضولي بناء في أرض رب عمله فهنا لا تطبق أحكام الالتصاق يوجب تطبيق أحكام الفضالة إذا توفرت شروطها ومعناه أنه وجب على رب العمل أن يلتزم برد النفقات والتعويضات¹ وان ينفذ التعهدات التي عقدها، وهذا ما نصت عليه المادة 150 من القانون المدني الجزائري "الفضالة هي أن يتولى شخص عن قصد القيام بالشأن لحساب شخص آخر، دون أن يكون ملزما بذلك"

تنص المادة 151 من القانون المدني الجزائري "تتحقق الفضالة ول كان الفضولي، أثناء توليه شأنًا لنفسه، قد تولى شأن غيره لما بين الأمرين من الارتباط لا يمكن معه القيام بأحدهما منفصلا من الآخر"

-والمادة 152 من القانون المدني الجزائري "تسري قواعد الوكالة إذا أجاز رب العمل ما قام به الفضولي"

-والمادة 153 من القانون المدني الجزائري "وجب على الفضولي أن يمضي في العمل الذي بدأه إلى أن

يتمكن رب العمل من مباشرته بنفسه كما يجب عليه أن يخطر بتدخله رب العمل متى استطاع ذلك " وتطبق نفس الأحكام بالنسبة للوكيل الذي يقيم بناء في أرض الموكل ، فإنه في هذه الحالة لا يعمل لحسابه الشخصي، بل لحساب الموكل حتى وإن تجاوز حدود سلطته ، وهنا يتم أعمال أحكام الوكالة وليس قواعد الالتصاق .

1- محمد حسين منصور، مرجع سابق ، ص 487 .

الفرع الرابع: عدم وجود اتفاق مخالف لقواعد الالتصاق.

بما أن قواعد الالتصاق ذات طبيعة مكتملة حيث أنها لا تتعلق بالنظام العام يجوز للأفراد الاتفاق على ما يخالفها، فإذا وجد اتفاق بين من أقام المنشآت وصاحب الأرض فيما يخص المنشآت المقامة وجب تطبيق أحكام هذا الاتفاق واستبعاد قواعد الالتصاق.¹

وبالرجوع للمواد 784 و785 و786 من القانون المدني الجزائري فقد صنف الباني من الغير بالنسبة لصاحب الأرض ومن أقام المنشآت، والنص الفرنسي أورد مصطلح " tiers " ومعناها الغير وبذلك فصفت الغير لازمة لتطبيق هذه المواد ويجعل علاقة التزام بين الأطراف.

وقد نصت المادة 786 من القانون المدني الجزائري: " 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، و يجب عليه أن يدفع للغير إذا لم يطلب هذا الأخير نزاعاً إحدى القيمتين المنصوص عليهما في الفقرة الأولى من المادة 785 مدني"

من خلال المادة سالفة الذكر نستشف انه بغض النظر عن طبيعة هذا الاتفاق، إذا كان الاتفاق صريحاً، أو ضمناً فالقانون يميز إقامة الدليل على أن مالك الأرض قد حول أجنبياً ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو حوله الحق بإقامة هذه المنشآت وتملكها وعند وجود اتفاق يخالف هذه القرينة المتمثلة في أن صاحب الأرض يملك ما عليها من بناء أو غرس، أو منشآت أخرى فإنه لا يجوز التحدي بقواعد الالتصاق لأن هذه القرينة بسيطة قابلة لإثبات عكسها، وفي حالة ما إذا وجد هناك اتفاق بين المالك والغير بأن إذن له إقامة منشآت بأرضه طبقت بنود هذا الاتفاق.²

1 عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 264 .

2- اسيا جرور، مرجع سابق، ص25.

وإذا لم يوجد هذا الاتفاق، فلا يكون من حق مالك الأرض الذي أذن بإقامة منشآت على أرضه ، أن يطلب بإزالتها، بل يكون له الخيار إما بأن يمتلك هذه المنشآت مقابل تعويض الغير بما أفق أو زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت ، أو أن يملك الأرض للغير الذي أذن له بإقامة هذه المنشآت على أرضه ، كذلك مقابل تعويض عادل وهو ثمن المثل للأرض.¹

ومثالنا عن ذلك، أن يرخص مالك الرقبة لصاحب حق الإنتفاع، البناء على الأرض أو الغراس فيها، أو ترخيص المالك الغير للمستعير بنفس الشيء، فهنا تطبق أحكام الالتصاق بحسن نية، إذا لم يوجد اتفاق بين الأطراف على ما يخالف ذلك.²

الفرع الخامس: عدم وجود أحكام قانونية خاصة

حيث أن المشرع عمد إلى وضع قواعد خاصة تسري في شأن بعض حالات إقامة المنشآت على أرض الغير، فتطبق أحكام هذه القواعد وتستبعد أحكام الالتصاق، ومن أمثلة هذه الحالات التي خصت بقواعد خاصة في القانون تجد هنا مثلاً أحكام الإيجار وهو ما سنتطرق له فأولاً نتناول تعريفه

- **عقد الإيجار** : عرفت المادة **558** من القانون المدني الجزائري عقد الإيجار بأنه عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم.

ونتناول حالات الإيجار فيما يلي:

1 - محمد حسين منصور ، مرجع سابق ، ص 403 .

2 - J-P.Delmas-Saint-Hilaire."De l'application de l'article 555 du code civil dans les rapports des personnes qu'un lien d'obligation",Revue trimestrielle de droit civil ; Sirey 1959.Tome 57.p437.

حيث أن المشرع الجزائري أورد في هذه الحالة نصا خاصا يجب تطبيقه دون حالات الالتصاق وهي

المادة 504 من القانون المدني الجزائري حيث أنه تطرقت للحالات التي ذكرها.

-إذا أحدث المستأجر في العين المؤجرة بناء أو غراس ، أو غير ذلك من التحسينات العادية مما يزيد من قيمة العقار بناء على علم المؤجر ، ودون معارضته يعد موافقا على إقامة هذه المنشآت موافقة ضمنية على الأقل، لأنه علم بإقامة المنشآت ولم يعترض على ذلك، ومن ثم يكون المستأجر في وضع الحائز حسن النية، قد قضى النص في الفقرة الأولى منه بأن يستبقي المؤجر البناء لأنه كان موافقا على إحداثه فلا يجوز له طلب إزالته، شرط الإثبات.

وعلى ذلك فإنه على المؤجر أن يلتزم برد ما أنفقه المستأجر في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار عند انتهاء مدة الإيجار ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.¹

يجوز في أحكام الالتصاق أن يطلب صاحب الأرض تملك الأرض لصاحب المنشآت مقابل تعويض عادل، إذا كان التزامه بتعويض صاحب المنشآت فيما إذا اختار استبقاءها التزاما مرهقا له، أما المؤجر فلا يجوز له تملك العين المؤجرة للمستأجر إلا باتفاق مسبق بين الطرفين.

حيث أن المادة 492 من القانون المدني الجزائري "... وإذا أحدث المستأجر بإذن المؤجر تغييرات في العين المؤجرة زادت في قيمتها، وجب على المؤجر عند انتهاء الإيجار أن يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة ما لم يوجد اتفاق بخلاف ذلك."

وهنا تختلف أحكام الإيجار عن أحكام الالتصاق، فأحكام الالتصاق تقضي بأن يرد صاحب الأرض أدنى القيمتين لقيمة المنشآت مستحقة الإزالة أو ما زاد في قيمة الأرض، فقيمة المنشآت مستحقة الإزالة في أحكام الالتصاق يقابلها في أحكام الإيجار ما أنفقه المستأجر، وواضح أن قيمة ما أنفقه المستأجر أكبر من قيمة

1- وحي منصور النجار ، مرجع سابق ، ص 92 .

المنشآت مستحقة الإزالة، وبهذا يكون المشرع قد عامل المستأجر معاملة أفضل من معاملته للحائز سيء النية في أحكام الالتصاق، أما إذا اختار المؤجر الاحتفاظ بهذه التحسينات في مقابل رد إحدى القيمتين المتقدم ذكرها فهذا راجع للسلطة التقديرية للقاضي في أن ينظر إلى أجل للوفاء به. وهذا ما أشارت إليه المادة 504 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على ما يلي:

"إذا أحدث المستأجر في العين المؤجرة بناء أو غراس أو غير ذلك من التحسينات العادية مما يزيد من قيمة العقار، فعلى المؤجر أن يرد له ع ند انقضاء عقد الإيجار ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بخلاف ذلك

– فإذا كانت تلك التحسينات قد استحدث دون علم المؤجر أو رغم معارضته كان له أن يطلب من المستأجر إزالتها وله أن يطلب فوق ذلك تعويضا عن الضرر الذي أصاب العقار من هذه الإزالة إن اقتضى الحال ذلك.

فإذا اختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات على أن يرد إحدى القيمتين المتقدم ذكرها جاز للمحكمة أن تمنحه أجلا للوفاء بها.¹

– أما إذا استحدث المستأجر تلك التحسينات دون موافقة المؤجر وعلمه أو رغم معارضته كان له الحق أن يطالب المستأجر بإزالتها وبرد العقار على الحالة التي كان عليها مع ذلك يطالبه بالتعويض عن الضرر الذي يصيب العقار من جراء الإزالة إذا اقتضى الأمر ذلك ومن ثم يكون المستأجر في وضع الحائز سيء النية. وإذا ما قرر المؤجر الاحتفاظ بتلك التحسينات وجب عليه رد القيمتين السابقتين، ودفع مقابل ما أنفق المستأجر وما زاد في قيمة العقار من جراء تلك التحسينات والأعمال التي قام بها.

هذا عن علاقة الالتصاق الصناعي بالعقار وعلاقته بأحكام الإيجار والحديث في هذا يطول .

1- أسيا جرور ، مرجع سابق ، ص 97 .

المبحث الثاني: أشكال الالتصاق الصناعي بال عقار

وتطرق المشرع الجزائري إلى أشكال الالتصاق الصناعي إلا إن قواعده لا تطبق إلا إذا أقيم دليل على أن البناء أو الغراس والمنشآت الأخرى قد أقيمت بمواد ليست مملوكة لصاحب الأرض ويتحقق ذلك في حالات ثلاث والتي سوف نتطرق لها حسب المطالب الآتية :

المطلب الأول: أن يقيم صاحب الأرض المنشآت بمواد مملوكة لغيره.

المطلب الثاني: أن يقيم صاحب المواد المنشآت في أرض مملوكة لغيره.

المطلب الثالث: أن يقيم شخص منشآت على أرض مملوكة لغيره بمواد مملوكة لشخص ثالث.

المطلب الأول: المنشآت التي يقيمها صاحب الأرض بمواد مملوكة لغيره

تنص المادة 783¹ من القانون المدني الجزائري : "يكون ملكا خالصا لصاحب الأرض ما يحدثه

من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يقيمها بمواد مملوكة لغيره إذا لم يكن ممكنا نزع هذه المواد دون أن

يلحق المنشآت ضرر جسيم أو كان ممكنا نزعها ولكن لم ترفع الدعوى بالاسترداد خلال سنة من اليوم

الذي علم فيه مالك المواد أنها اندمجت في هذه المنشآت.²

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

الحال ذلك.

1-تقابل المادة 923 من القانون المدني المصري، مرجع سابق.

2-الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بموجب القانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر، العدد 78.

- وفي حالة استرداد المواد من صاحبها فإن نزعها يكون على نفقة مالك الأرض. " وهذه المادة تطابق وتقابل المادة 923 من القانون المدني المصري.¹ نستشف من نص المادة السالفة الذكر أن صاحب الأرض إذا قام ببلو منشآت على أرضه بمواد مملوكة للغير فالغالب أن يكون صاحب الأرض مالك لهذه المواد بمقتضى قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، وبمقتضى ذلك يمتلك صاحب الأرض المنشآت المقامة بمواد الغير على اعتبار أنه مالك الأرض والمواد معا وبالتالي ففي هذه الحالة لا تتور مشكلة الالتصاق، بالمقابل تتور المشكلة إذا كان مالك الأرض ليس هو مالك المواد وبالتالي تخلف شروط قاعدة الحيازة "الحيازة في المنقول سند الحائز"² وفي هذه الحالة تثبت ملكية المواد لغير مالك الأرض، غير أن هذا الفرض نادر الوقوع فيقتضي هذا الفرض أن ما يستعمل من مواد الغير في إقامة المنشآت على أرض صاحبه، كالأخشاب والأحجار والأنابيب أو في الغراس كالبنود والشجيرات الصغيرة المغروسة بالأرض.³

أما في حالة ما إذا أقام مالك الأرض بدمج تمثال ، مثلا في أرضه ويكون مملوكا لغيره، فإن هذا التمثال يبقى على ملكية صاحبه ويكون له الحق في استرداده وفي أي وقت يشاء ، ولو بعد انقضاء السنة المنصوص عليها بالمادة السابقة الذكر حتى ولو ألحق نزع هذا المنقول ضرر جسيما بالأرض أو البناء، هذا ما لم يكن صاحب الأرض قد تملك المنقول طبقا لقاعد الحيازة أو التقادم الطويل المدة.

وإذا تبين أن المنشآت المقامة في أرض مالكها ، أقيمت بمواد مملوكة لغيره فإن مالك الأرض يكتسب هذه المنشآت استثناء بأحكام الالتصاق .

1- القانون المدني المصري ، المادة 923 تنص " يكون ملكا خاصا لصاحب الأرض ما يحدثه فيها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى يقيمها بمواد مملوكة لغيره ، اذا لم يكن ممكنا نزع المواد دون أن يلحق هذه المنشآت ضرر جسيم ، أو كان ممكنا نزعها ولكن لم ترفع الدعوى باستردادها خلال سنة من اليوم الذى يعلم فيه مالك المواد أنها اندمجت في هذه المنشآت.

2- فاذا تملك صاحب الأرض المواد ، كان عليه أن يدفع قيمتها مع التعويض ان كان له وجه. اما اذا استرد المواد صاحبها فان نزعها يكون على نفقة صاحب الأرض."

2 - حسن كيرة ، مرجع سابق ، ص 406 .

3 - جورج شدرأوي ، مرجع سابق ، ص 148 .

ومن ناحية أخرى يجب التفرقة بين حالتين:

الفرع الأول: إمكانية نزع المواد بدون ضرر جسيم

وذلك أنه في حالة ما إذا كان من الممكن نزع المواد والأدوات التي أقيمت بها هذه المنشآت دون

إلحاق الضرر بها فإن مالك الأرض لا يمتلك هذه المواد الأدوات بحكم الالتصاق بمجرد إدماجها بالأرض

حيث أنه متى كان من الممكن نزعها دون ضرر أو تلف فإنها تكون ملكاً لصاحبها الأصلي ويكون له الحق في

استردادها بترعاها من الأرض ويكون ذلك عن طريق رفع دعوى استرداد خلال سنة من اليوم الذي يعلم فيه

صاحب المواد أنها قد دمجت في المنشآت.

وهذا العلم يعد واقعة مادية يجوز لصاحب الأرض إثباتها بكافة الطرق وتعد مدة السنة لا تقادم لا يرد عليها

الوقف والانقطاع.

وتجدر الملاحظة أن نفقات نزع هذه المواد تكون على صاحب الأرض بغض النظر إذا كان حسن النية أو سئ

النية كذلك يلتزم صاحب الأرض بتعويض مالك الأدوات والمواد إذا كان الحال يقتضي ذلك

أما إذا انقضت مدة السنة دون رفع دعوى الاسترداد فإن صاحب المواد لا يستطيع استردادها فيملك مالك

الأرض المواد والمنشآت بحكم الالتصاق.¹

الفرع الثاني: عدم إمكانية نزع المواد دون ضرر جسيم.

بمعنى أن يكون من شأن نزع المواد إلحاق ضرر جسيم بالمنشآت فحينئذ لا يمكن لصاحبها استردادها، ويملكها

صاحب الأرض بحكم الالتصاق ولا يفقد ملكيته لهذه المواد فيما بعد إلا لسبب من أسباب نقل الملكية من

جديد.

1 - محمد حسين منصور ، مرجع سابق ، ص 407 .

فإذا تهدم البناء مثلا، لا يستطيع صاحب المواد المطالبة بمواد فقد تملكها قبل ذلك مالك الأرض استنادا لأحكام الالتصاق على أن يلتزم بتعويض صاحب هذه الأدوات ويدفع له قيمتها.¹ وقيمة هذه المواد تقدر وقت انتقال ملكيتها لصاحب الأرض بمعنى وقت إدماجها في الأرض وإتحادها بها، كما يقع عليه إلتزام بتعويض صاحب الأدوات في حالة ما إذا لحقه ضرر بسبب عدم استرداده للأدوات والمواد، ولا يشترط أن يكون مالك الأرض قد أدمج هذه الأدوات عن طريق الغش والتدليس .

مع العلم بأن هذا التعويض قد يزيد، وهذا في حالة ما إذا كان صاحب الأرض سيء النية أي أنه على علم أن هذه الأدوات والمواد ملك لغيره.² ويقوم بدفع قيمة الأدوات والتعويض معا .

المطلب الثاني: إقامة صاحب المواد لمنشآت على أرض مملوكة للغير

في هذا المطلب سوف نتطرق إلى الحالة التي يبني أو يقيم فيها منشآت أو يغرس صاحب المواد والمنشآت في أرض ليست ملكا له وإنما لغيره. وتعد هذه الحالة الأكثر مصادفة من الناحية العملية وفقا للقاعدة العامة، يمتلك صاحب الأرض المنشآت المقامة على أرضه، طبقا لأحكام الالتصاق، هذا ما لم تتم إزالتها وفقا للأحكام الخاصة بالإزالة في مقابل تعويض بدفع لصاحب المنشآت، وهذا التعويض يختلف بحسب ما إذا كان صاحب المواد حسن النية أو سيء النية.³

لكن عبارات النصوص القانونية جاءت عامة تشمل كل شخص يقيم منشآت في أرض الغير، ويستوي

في ذلك أن يكون الباني حائزا بنية التملك أو حائزا عرضيا، أو أن تكون هناك علاقة تعاقدية بين صاحب الأرض والباني أو عدم وجودها.⁴

1 - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 270.

2- محمد لبيب شنب، مرجع سابق، ص 167 .

3 - رمضان ابو السعود، مرجع سابق، ص 213.

4- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 274 .

وقد فرق المشرع الجزائري بين ما إذا كان الباني أو الغارس أو مقيم المنشآت، سيء النية بحيث كان يعلم وقت إقامتها أن الأرض مملوكة لغيره، وليس له الحق في البناء أو الغراس،¹ أو كان على حسن نية، يعتقد أنه مالك الأرض، وأن له الحق في البناء أو الغراس أو إقامة المنشآت عليها، فمن كان حسن النية وقت إقامة البناء أو الغراس يعد كذلك حتى ولو علم بعده أنه يتعدى ملك غيره.

من المقرر قانوناً، أن كل من نال عن حسن نية من عمل الغير أو عن شيء له منفعة ليس لها ما يبررها، يلزم بتعويض من وقع الإثراء على حسابه بقدر ما استفاد من العمل أو الشيء.

ومن المقرر أيضاً أنه إذا أقام الأجنبي منشآت بمواد من عنده بعد الترخيص له من مالك الأرض فلا يجوز لهذا الأخير أن يطلب إزالة المنشآت إذا لم يوجد اتفاق بشأنها، إنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغاً يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت.

والأصل أن حسن النية مفترض وعلى من يدعي إثبات العكس. تنص المادة 824 من القانون المدني

الجزائري "يفترض حسن النية لمن يجوز حقا وهو مجهل أنه يتعدى على حق غيره إلا إذا كان هذا الجهل

ناشئا عن خطأ جسيم، وإذا كان الحائز شخصا معنويا فالعبرة بنية من يمثله، ويفترض حسن النية دائما حتى يقوم الدليل على العكس".

وعليه سوف نتعرض لهاتين الحالتين فيما يلي:

الفرع الأول: حالة سوء النية

المقصود بسوء النية فهو علم الباني أو المقيم المنشآت بأنه يقيمها على أرض الغير² دون رضا صاحبها وبعبارة أخرى إذا لم يتوافر حسن النية فإن الباني يعد سيئ النية وهذا المعيار الشخصي³ يمكن أن يضاف إليه

1 - عبد الرزاق السنهوري، نفس المرجع، ص 276 .

2- جمال خليل النشار، مرجع سابق، ص 265 .

3- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 283 .

معيار موضوعي مفاده أن سوء النية يكون متوافراً حتى ولو كان الباني يعتقد أن له الحق في إقامة البناء إذا كان اعتقاده هذا قد نشأ مع العلم بالاعتداء على حق الغير خطأ الجهل الناشئ خطأً جسيماً.

وقد اعتمد المشرع الجزائري في تعريف سوء النية على معيار شخصي ويمكن أن يضاف إليه معيار موضوعي مفاده أن يأخذ حكم سوء النية الجهل الناشئ عن خطأ جسيماً، فيعتبر في حكم سيء النية مثال المشتري من غير المالك إذا كان قد أهمل مطالبة البائع بالسند الذي يثبت ملكية هذا الأخير أو أهمل فحص هذا السند. وتنص الفقرة الأولى من المادة 784 على أنه "إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا 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 يطلب استبقائها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها".

والملاحظ من خلال تحليل المادة سالفة الذكر أن المشرع الجزائري قد تأثر بما ورد في نص المادة 555 من القانون المدني الفرنسي التي تجيز لصاحب الأرض في حالة الباني سيء النية أن يطلب إزالة المنشآت فإن استبقاها وجب عليه أن يدفع قيمة الأدوات وأجرة العمل أو قيمة ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت، ويظهر نوع من المساواة بين الباني¹ حسن النية والباني سيء النية فيما إذا اختار صاحب الأرض استبقاء البناء ولم يختار دفع قيمة المنشآت مستحقة الهدم في القانون الجزائري، لأنه أعطى له الخيار في الحالتين بين دفع قيمة المواد وأجرة العمل أو ما زاد في ثمن الأرض وهي مساواة غير عادلة، ومن جهة أخرى فقد أخذ عن المشرع المصري في حكم دفع المنشآت مستحقة الهدم من المادة 924 من القانون المدني المصري والتي تنص على ما يلي:

1- أسيا جرور ، مرجع سابق، ص32، عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص291 .

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

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

المستشف من خلال هذا أن المشرع الجزائري قد جمع بين ما ورد في المادة 555 من القانون المدني الفرنسي و المادة 924 من القانون المدني المصري و أورد نص المادة 784 من القانون المدني الجزائري الذي لم تأتي واضحة في مضمونها .

ويرى في هذا الاتجاه الأستاذ علي علي¹ سليمان في كتابه ضرورة إعادة النظر في القانون المدني الجزائري إلى هذه المادة حيث جاء و تكرر كلمة قيمتها خطأً يؤدي إلى اللبس، ثم إن التعبير بقيمتها في حالة الهدم غير واضح ولا يؤدي المعنى الذي قصد إليه المشرع، فقد أراد المشرع ألا يلزم مالك الأرض إذا أراد استبقاء المنشآت بدفع أجره العمل التي صرفت لإقامتها، و منحه الخيار بين أن يستبقئها دون دفع قيمة العمل الذي تم في إقامتها أي أن يستبقئها كمواد وكما لو كانت أنقاضا وبين أن يدفع قيمة ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت.

نظرا لسوء نية الباني، يوفر ويضمن المشرع الحماية على صاحب الأرض لأنه هو المعتدى عليه، و من مظاهر تلك الحماية أنه منحه الحق في طلب إزالة المنشآت التي أقامها الباني سيء النية، أو استبقئها مقابل دفع قيمة البناء مستحق الإزالة، أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب البناء. أما الباني سيء النية فقد

1- علي علي سليمان، ضرورة إعادة النظر في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، د.ط، ص 180.

تشدد المشرع في معاملته، فبالرغم من أنه منحه في الفقرة الثانية من المادة 784 من القانون المدني الجزائري

الحق في طلب الهدم، و لكنه ربط ذلك برغبة صاحب الأرض في استبقاء المنشآت.

ولتطبيق أحكام المادة السالفة الذكر لابد من توفر شرطين هما:

الشرط الأول: أن يقيم صاحب المواد والأدوات المنشآت على أرض غير مملوكة له.¹

الشرط الثاني: أنه كان يعلم أن ليس له الحق في إقامة هذه المنشآت لتخلف رضا صاحب الأرض وإذنه. أما

إذا كان يعتقد في هذا الوقت أنه يبني في ملكه فلا ينطبق هذا الحكم عليه.

كذلك بالنسبة إذا كان على علم أنه يبني في ملك غيره معتقد أن له الحق في إقامة هذه المنشآت.²

وإذا تبين أن من أقام المنشآت في أرض غيره سيء النية وتم إثبات ذلك فإنه يكون أمام صاحب الأرض الخيار

بين أن يطلب إزالة هذه المنشآت أو الإبقاء عليها.

أولاً: أن يطلب صاحب الأرض إزالة المنشآت وإعادة الأرض إلى حالتها وذلك على نفقة من أقامها كما

يكون لصاحب الأرض إضافة إلى الإزالة أن يطلب التعويض عما أصابه من ضرر نتيجة إقامة هذه المنشآت

وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية إن كان له مقتضى، لكن المشرع اشترط في هذه الحالة أن يتم طلب الإزالة في

خلال سنة من اليوم ، الذي يعلن فيه مالك الأرض بالبناء أو الغراس على أرضه وهذا حتى لا يظل مصير

المنشآت³ معلقاً وقت طويلاً، وإذا انقضت هذه المدة دون أن يطلب مالك الأرض بإزالة المنشآت فإنه يعتبر

موقفاً وقابلاً على استبقائها وبناءاً على ذلك يتم دفع التعويض المقرر في حالة استبقاء المنشآت وبذلك يتم

تملكها بالالتصاق.

1 - مصطفى الجمال ، مرجع سابق ، ص 632 .

2 - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 285 .

3- حسن كيرة ، مرجع سابق ، ص 414 .

ثانياً: لمالك الأرض طلب استبقاء البناء أو الغراس بدلاً من إزالتها وفي هذه الحالة يتملكها بحكم الالتصاق كآلية لكسب الملكية.

فإن طلب ذلك أو انقضت مدة السنة المحددة لطلب الإزالة دون أن يقوم بطلبها فإنه يمتلك البناء والغراس ويلتزم صاحب الأرض بتعويض مالك المنشآت.

وقد حدد المشرع التعويض بقيمة المواد والغراس المستحقة الإزالة أو قيمة ما زاد من قيمة الأرض وثمنها نتيجة إقامة هذه المنشآت وهذا حسب اختيار مالك الأرض الذي يختار بطبيعة الحال أقل القيمتين وهي في الغالب تكون القيمة الأولى.¹

ويلاحظ في هذا الصدد أن مصدر التزام التعويض الذي يقع على عاتق صاحب الأرض وهو الإثراء بجون سبب على حساب من أقام المباني أو الغراس بمواد مملوكة له، غير أن المقابل الذي يدفعه صاحب الأرض يختلف عما تقضي به قواعد الإثراء بلا سبب ذلك أن الالتزام المترتب عن واقعت الإثراء بدون سبب يتحدد بأقل القيمتين، قيمة ما اغتنى به وقيمة ما افتقر به صاحب المنشآت.²

وطبقاً لقواعد الإثراء بلا سبب، فإن قيمة ما افتقر به صاحب المنشآت، تتمثل في قيمة المواد والأدوات المستخدمة في إقامة المباني والغراس أو المنشآت، وكذا أجره العمل الذي حقق إقامتها، بالمقابل فإن القيمة التي يلتزم صاحب الأرض بدفع مقابل ليس هو الإثراء بلا سبب. وإنما هو بناء على نص قانوني وعلى هذا يتقدم التزام صاحب الأرض بدفع المقابل بـ 15 سنة وليس ثلاث سنوات. كما هو الحال بالنسبة للإثراء بلا سبب.³

1- محمد حسين قاسم ، مرجع سابق ، ص 412 .

2- عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 288 .

3- حسين كيرة ، مرجع سابق ، ص 412 .

ويقضي القانون بأنه يحق إقام المنشآت أن يطلب نزعها إذا كان من شأن هذا الترع أن لا يلحق ضرر بالأرض حسب المادة 784 "ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إذا كان ذلك لا يلحق بأرض ضرر إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقائها طبقاً لأحكام الفقرة السابقة".

ويكون لصاحب المنشآت خلال السنة المشار إليها، ألا ينتظر صاحب الأرض حتى يستعمل خياره بل يبادر أولاً بطلب نزع المنشآت، مادام هذا الطلب في خلال هذه السنة . وبناء على ذلك يجد صاحب الأرض نفسه مجبراً على استعمال خياره المتقدم، أو أن يقوم بالموافقة على طلب صاحب المنشآت هذا ويشترط أن لا يلحق هذا الترع ضرراً بالأرض، وقد يعترض صاحب المنشآت على ذلك بأن من حق صاحب الأرض أن يستفيد من مدة السنة للخيار بين إزالة المنشآت أو استبقائها فهو غير مجبر على الاختيار قبله، هذا الاعتراض غير مقبول. ذلك أن المشرع في الفقرة الثانية لم يحدد لصاحب المنشآت مدة يطلب فيها الترع ، كما هو الحال في الفقرة الأولى، فإذا طلب صاحب المنشآت خلال هذه السنة من مالك الأرض نزع المنشآت فإن هذا الأخير لا يكون بمقدوره رفض طلبه بحجة أن مدة السنة المقررة في الفقرة الأولى من المادة 784 من القانون المدني الجزائري "... فلصاحب الأرض أن يطلب من أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقته... ".

إنما هي مدة مقررة لمصلحته وأنه غير مجبر على استعمال خياره قبل ذلك. أما في حالة ما إذا انقضت مدة السنة المشار إليها ، من غير أن يستعمل صاحب الأرض خياره ، وفي المقابل صاحب المنشآت لم يطلب نزعها ، فالحكم هو تملك صاحب الأرض المنشآت بمقتضى الالتصاق، ولا يكون له الحق أن يطلب في إزالتها بعد ذلك ويلتزم بأن يدفع قيمة المنشآت على أساس أقل قيمتين على نحو سلف ذكره.¹

1- محمد حسين منصور ، مرجع سابق ، ص 417 .

وتجدر الإشارة إلى أن الفقرة الثانية من المادة 2/784 "ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا يلحق بأرض ضررا إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقائها طبقاً لأحكام الفقرة السابقة." لم تضع معاداً تميز فيه لصاحب المنشآت طلب إزالتها، كما فعلت في الفقرة الأولى بخصوص الميعاد الذي يجب فيه على مالك الأرض استعمال خياره بين الاستبقاء والإزالة.

وبذلك يمكن لصاحب المنشآت أن يطلب إزالتها حتى بعد فوات الميعاد المقرر، إذا لم يترتب على هذا الترع إلحاق ضرر بالأرض، وفي هذه الحالة يكون لمالك الأرض الخيار بين قبول الإزالة والاستبقاء مع دفع أقل القيمتين.¹

أما إذا لم يطلب صاحب المنشآت نزعها ، بعد انقضاء السنة وطالب صاحب الأرض بدفع التعويض فإن هذا الأخير يكون مجبراً على دفعه لصاحب المنشآت.

الفرع الثاني: حالة حسن النية

المقصود بحسن النية في القانون المدني الجزائري في الاعتقاد الباني أو مقيم المنشآت بأن له الحق في² إقامتها ولا يلزم توافر مثل هذا الاعتقاد، اعتقاده بأنه يملك الأرض ومن تم يعتبر حسن النية من يبني في أرض يعتقد بأنه مالكة، كذلك من يبني في أرض اشتراها بعقد باطل ، دون أن يعلم سبب بطلان العقد . كذلك يعتبر حسن النية من حاز الأرض بنية تملكها وأعتقد بأن المدة القانونية المكسبة للحق قد مضت.

وتنص المادة 824 من القانون المدني الجزائري " يفترض حسن النية لمن يجوز حقا وهو مجهل أنه

يتعدى على حق الغير إلا إذا كان هذا الجهل ناشئا عن خطأ جسيم".

1- زهدي يكن ، الملكية و الحقوق العينية الأصلية علما و عملا ، منشورات المكتبة العصرية ، صيدا ، بيروت د.س، د.ط ، ص 102 .

2- عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 284.

وإثبات النية أمر مفروض وعلى من يريد إدعاء العكس أن يثبت ذلك بإقامة الدليل على دعواه وهو ما نصت عليه المادة 824 من القانون المدني الجزائري: "ويفترض حسن النية دائما حتى يقوم الدليل على العكس".

وتقضي المادة 785 من القانون المدني الجزائري¹: "إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة 784 يعتقد بحسن النية 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 نزاعها، 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".

وعليه يمكن أن نستنتج من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري يعامل صاحب المنشآت حسن النية معاملة أفضل من التي يعامل بها سيء النية ، ويكون صاحب المنشآت حسن النية، إذا أقام هذه المنشآت معتقدا أنه يقيمها في أرض هو يملكها أو أن صاحب المنشآت على علم أن الأرض ليس ملك له بل لغيره²، ولكنه يعتقد أن له الحق في إقامة منشآت عليها ويفترض توافر حسن النية وقت إقامة هذه المنشآت، ويكون صاحب المنشآت حسن قد استند إلى سبب شرعي ويعتقد أن له الحق فيما أقامه من المنشآت، وبعدها يتضح عدم صحة هذا السبب، كأن يشتري الأرض بعقد ثم يتبين فيما بعد بطلان العقد وعدم صحته أو كان يظن أن مالك الأرض قد حوله إقامة منشآت، وإدعاء مالك الأرض سوء نية صاحب المنشآت يستوجب ويستلزم منه إثبات ذلك، فهنا عبء الإثبات يقع على مالك الأرض.

1- الامر 58/75 مرجع سابق.

2- عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 287.

وقد قلنا فيما سبق أن المشرع قد عامل مقيم المنشآت بحسن نية، معاملة أفضل من مقيم المنشآت بسوء النية، ولعل أهم مظاهر هذه الأفضلية تتجلى سواء من حيث الحق في طلب إزالة المنشآت أو البناء أو الغراس خلافا للأصل العام من أن المالك يجبر الغير أو من أقام المنشآت على إزالة ما أقامه على أرضه دون وجه حق على العكس من ذلك فقد خول المشرع لصاحب المنشآت أو الباني الحق في نزع المنشآت شرط أن لا تلحق ضررا جسيما بالأرض، أو من حيث التعويض الذي يدفعه صاحب الأرض في حالة ما إذا تملك المنشآت المقامة على أرضه. و راعى المشرع جانب حسن النية لمقيم المنشآت في النقاط الأتي بيانها:

1- يجوز لمن أقام المنشآت أن يطالب بترعها متى كانت الإزالة لا تلحق ضررا بالأرض.

2- ليس من حق صاحب الأرض أن يطلب إزالة المنشآت المقامة كما هو الحال بالنسبة في حالة سوء النية.

3- إذا ما تم الاستبقاء على المنشآت التي أقامها صاحبها حسن النية فإن صاحب الأرض يلتزم إما بدفع قيمة المواد أو أجره العمل أو يدفع ما زاد من قيمة الأرض بسبب المنشآت المقامة عليها.¹

4- بمقتضى المادة 785 من القانون المدني الجزائري فإن صاحب المنشآت يستفيد من هذه الأفضلية، حتى علمه أن الأرض مملوكة لغيره، وذلك متى أثبت أنه يعتقد أن له الحق في إقامة المنشآت في أرض غيره، فمثلا يثبت أن مالك أو صاحب الأرض قد خوله إقامتها بأرضه، أو أنه مستأجر رخص له المؤجر في إقامته المنشآت على الأرض المؤجرة، وعليه فإنه لا يشترط لاستفادة صاحب المنشآت من حكم المادة 785 من القانون المدني الجزائري أن يكون حائزا قانونيا للأرض المقام عليها المنشآت وإنما يمكن أن يكون حائزا عرضيا إذا كان يعتقد أن له الحق في إقامة المنشآت على الأرض. ومنه فإن هذه الحالة تستوجب ضرورة تحديد موقفين:

الأمر الأول: موقف صاحب الأرض

1- أسيا حرور، مرجع سابق، ص43.

الأمر الثاني: موقف صاحب المواد

فبالنسبة للأمر الأول وهو موقف صاحب الأرض: على اعتبار أن الأرض هي الأصل فإن مالك الأرض يمتلك المنشآت التي التصقت بأرضه بحكم الالتصاق إعمال لقاعدة الفرع يتبع الأصل، ولقد أعطى المشرع لصاحب الأرض الحق في امتلاك المنشآت لا أن يطالب بإزالتها وهذا نظرا لحسن نية من أقام هذه المنشآت عكس ما هو الحال بالنسبة لسيء النية لأن من أقام المنشآت بحسن نية راعى مصلحة مالك الأرض. وخروجا عن الأصل العام، فإن الحق في طلب الإزالة تقرر لمالك المنشآت دون صاحب الأرض لهدف رعاه المشرع هو حرصه على احترام حسن نية من أقام المنشآت، إلا أن هذا الحق مقيد بشرط أن لا يكون من شأن هذه الإزالة إلحاق ضرر جسيم بالأرض، وإلا كان تعسفا في استعمال حقه.

أما بالنسبة للأمر الثاني: موقف صاحب المواد.

إن المشرع الجزائري في حالة حسن النية لصاحب المنشآت، ألزم صاحب الأرض بتعويضه بأن يدفع له إحدى القيمتين، إما أن يقوم بدفع قيمة المواد وأجرة العمل، وهي القيمة التي تتمثل في افتقار صاحب المنشآت و إما يقوم بدفع مبلغ يساوي ما زاد من قيمة و ثمن الأرض بعد إقامة المنشآت .

ونظرا للرعاية الخاصة التي أولاها المشرع الجزائري لمقيم المنشآت أو بتعويض صاحب الأرض عما سيصيب أرضه من ضرر و تنص المادة **785** من القانون المدني الجزائري: "...غير أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حدا من الأهمية و كان تسليدها مرهقا لصاحب الأرض، جاز له أن يطلب تمليك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل".

نستشف نص المادة أنه قد يحدث، أن تبلغ المنشآت المقامة على أرض الغير حدا من الجساماة والأهمية يرهق صاحب الأرض، بأن تكون قيمة المنشآت مكلفة جدا، وبلغت حدا من الأهمية وفوق طاقة المالك ولا

تتناسب مع قيمة الأرض المقام عليها لذلك قد منح المشرع لمالك الأرض الحق في أن يطلب تمليك أرضه لمن أقام المنشآت مقابل تعويض عادل.

ومن خلال نص المادة فإن المشرع اشترط لتطبيقه أن يكون من شأن دفع التعويض إرهاب مالك الأرض. واصطلاح المشرع عن هذا بعبارة الإرهاب، وذلك على أن لا يكون أداء التعويض مستحيلا، ومعيار الإرهاب يرجع للسلطة التقديرية للقاضي، هذا الأخير لا يلتزم في تقدير التعويض بالقواعد العامة وإنما يراعي أن يكون التعويض عادلا بحسب ظروف الحال.

المطلب الثالث: إقامة المنشآت في أرض الغير بمواد مملوكة لشخص ثالث

وتعتبر من الحالات نادرة الوقوع في الحياة العملية، لأنه نادرا ما نجد شخصا يستولي على أدوات الغير ثم يبني بها على أرض الغير، وعلى هذا نلاحظ أن المشروع الجزائري لم يولي هذه الحالة اهتماما كبيرا، ومن ناحية أخرى ففي هذه الحالة يكون الاعتداء مزدوج على مالك المواد، ومالك الأرض.

تنص المادة 790 من القانون المدني الجزائري "إذا أقام أجنبي منشآت بمواد مملوكة لغيره فليس

لمالك المواد أن يطلب استردادها وعندما يكون له أن يرجع بالتعويض على هذا الأجنبي كما له أن يرجع على مالك الأرض بما لا يزيد على ما هو باق في ذمته من قيمة تلك المنشآت"³.

نستشف من خلال المادة الفرض الخاص، بقيام شخص بإقامة المنشآت في أرض الغير بمواد وأدوات مملوكة لشخص ثالث، بمعنى أن هناك ثلاثة أطراف تقوم بينهم علاقة قانونية، تستوجب الفصل فيها، والتي سوف نتناولها في الفروع التالية:

الفرع الأول: علاقة صاحب الأرض بمن أقام المنشآت.

الفرع الثاني: علاقة من أقام المنشآت بمالك المواد.

الفرع الثالث: علاقة صاحب المواد بمالك الأرض.

والتي يأتي تفصيلها فيما يلي :

الفرع الأول: علاقة صاحب الأرض بمن أقام المنشآت

نلاحظ أن نص المادة 790 من القانون المدني الجزائري لم يتطرق إلى بيان حكم العلاقة الموجودة بين مالك الأرض وصاحب المواد ، فهذه العلاقة تخضع للأحكام السابق بيانها ، والخاصة بإقامة المنشآت في ملك الغير، وهذه الحالة تختلف في حكمها حسب حسن وسوء نية مقيم المنشآت، فإذا كان سيئ النية، كان من حق صاحب الأرض ، طلب إزالة البناء أو الغراس خلال سنة من تاريخ علمه ، وإعادة الأرض إلى حالتها الأصلية، وفي حالة إذا لم يطلب الإزالة، فإنه يمتلك المنشآت بحكم الالتصاق مع التزامه بدفع أقل القيمتين، أي قيمة المنشآت مستحقة الإزالة، أو قيمة ما زاد من ثمن الأرض بسبب المنشآت¹.

أما إذا كان مقيم المنشآت حسن النية، فإن في هذه الحالة له الحق في أن يطالب بتملك هذه المنشآت وأما إذا قام بترعها فلصاحبها الحق في استردادها، فإذا لم يترعها فإن صاحب الأرض ، يستطيع أن يكتسبها بالالتصاق مقابل أن يلتزم بدفع أقل القيمتين لمقيم المنشآت، أي قيمة المواد وأجرة العمل، أو قيمة ما زاد من ثمن الأرض بسبب المنشآت².

أما إذا كان التعويض فيه إرهاب لصاحب الأرض نظرا لارتفاع قيمة تلك المنشآت، كان له أن يملك الأرض للباقي، في مقابل تعويض عادل³.

1- محمد حسين قاسم، مرجع سابق، ص 255.
2- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 230.
3 - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 232.

الفرع الثاني: علاقة من أقام المنشآت بمالك المواد

من خلال نص المادة 790 من القانون المدني الجزائري إذا تملك صاحب الأرض المواد بحكم

الالتصاق، وانتقال ملكية هذه المواد من صاحبها إلى ملكية صاحب الأرض ، بسبب الالتصاق ، فصاحب الأرض يقدم تعويضا عادلا وهو الالتزام الوحيد عليه.

وبالنظر للعلاقة، فإذا كان صاحب الأرض مدين لمقيم المنشآت ، وكان هذا الأخير مدينا بدوره

لصاحب المواد، فإنه يجوز لصاحب المواد أن يرجع على صاحب الأرض بدعوى غير مباشرة، كونه دائما لدائنه.

ولكن القانون منح صاحب المواد دعوى مباشرة على صاحب الأرض هذا ما نص عليه المشروع الجزائري في

نص المادة 790 من القانون المدني "... كما له أن يرجع على مالك الأرض بما لا يزيد على ما هو باق في

ذمته من قيمة تلك المنشآت " . فإذا بنا الباني وهو سيء النية ولما يطالبه صاحب الأرض بالإزالة، فعلى هذا

الخير أن يدفع أدنى القيمتين، قيمة المنشآت مستحقة الإزالة وقيمة ما زاد من قيمته بسبب المنشآت¹.

أما في حالة ما إذا أقام المنشآت وهو حسن النية ، ولم يقم بمطالبته بنوع المنشآت من الأرض، فهنا

يلتزم مالك الأرض في دفع تعويض للباني ويتمثل في أدنى القيمتين، قيمة المواد مع أجره العمل وقيمة ما زاد من

قيمة الأرض بسبب إقامة هذه المنشآت ، وفي كلتا الحالتين فإن صاحب الأرض إذا تملك المنشآت المقامة

بالالتصاق تعويض على حسب القانون.

فإذا قام مالك الأرض بدفعه كاملا أو بعضه دون علمه بحق صاحب المواد، فقد تحلل من هذا التعويض

أما إذا أُنذر صاحب المواد صاحب الأرض، بما له من حق التعويض في ذمة مقيم المنشآت، ويحق لصاحب المواد

الرجوع بالدعوى المباشرة على صاحب الأرض.

1 - محمد حسين قاسم، مرجع سابق، ص 252.

فإذا دفع صاحب الأرض ، لمقيم المنشآت التعويض المستحق له ، بالرغم من الإنذار الموجه إليه من صاحب المواد، لم يسر هذا في حق صاحب المواد وكان لهذا الأخير أن يرجع على صاحب الأرض بما هو مدين به صاحب الأرض لمقيم المواد وقت الإنذار، ولصاحب الأرض أن يرجع بما دفعه لصاحب المواد. ويبرر منح القانون لصاحب المواد هذه الدعوى على صاحب الأرض ، أن المنفعة التي قدمها صاحب المواد بمواده كانت هي السبب في حق التعويض الذي وجد في ذمة صاحب الأرض لمقيم المنشآت¹.

الفرع الثالث: علاقة من أقام المنشآت بصاحب الأرض

هذه العلاقة واضحة في الصورة الثانية من صور الالتصاق الصناعي وفي هذه الحالة إما أن يكون مقيم المنشآت سيء النية أو حسنها، فإذا كان سيء النية فإنه يكون من حق صاحب الأرض أن يطلب الإزالة وإعادة الأرض إلى الحالة التي كانت عليها ، مع دفع تعويض ويجوز لصاحب المواد استرداد موده إذا قام الباني بإزالتها من الأرض.

أما إذا لم يطلب صاحب الأرض الإزالة تملك هذه المنشآت بالالتصاق مقابل دفع أدنى القيمتين لمقيم المنشآت، أي قيمة المنشآت مستحقة الإزالة ، وقيمة ما زاد في الأرض بسبب المنشآت المقامة، يكون لصاحب المواد أن يرجع بدعوى مباشرة على صاحب الأرض ليدفع له ما يستحقه من قبل مقيم البنايات .

أما إذا كان مقيم المنشآت حسن النية ، يكون له أن يتزع المواد من الأرض ، وأن يقوم بإعادتها إلى حالتها الأصلية أما إذا قام الباني بتزع المواد من الأرض فيجوز لصاحبها أن يقوم باستردادها².

أما إذا لم يتم مقيم المنشآت بتزع المواد، فإن صاحب الأرض يملكها بناء على أحكام الالتصاق في مقابل أن يدفع له أدنى القيمتين، أي قيمة المواد مع أجره العمل أو دفع قيمة ما زاد في الأرض، بسبب المنشآت التي أقامها، وفي هذه الحالة كذلك يكون لصاحب المواد أن يرجع على صاحب الأرض ليتقاضى ما يستحقه

1 - جمال خليل النشار، مرجع سابق، ص 312.

2 - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 320.

من تعويض من قبل مقيم المنشآت، أما إذا كان من شأن التعويض أن يشكل إرهاباً لصاحب الأرض، يكون له أن يقوم بطلب الأرض لمقيم المنشآت كتعويض له على ما أفتقر به¹.

1 - جمال خليل النشار، مرجع سابق، ص 314. أسيا جرور، مرجع سابق، ص 103.

الحفائفة

وكخاتمة لدراستنا لموضوع الالتصاق كآلية لاكتساب الملكية العقارية في القانون الجزائري تطرقنا إلى التطور التاريخي لفكرة الملكية، ثم تعريف الالتصاق بصفة عامة وإبراز النتائج المترتبة عن كسب الملكية بالالتصاق، الطبيعي بالعقار، وتناولنا حالة لاكتساب الأفراد المجاورين للنهر الملكية العقارية بفعل الطمي وهو تلك التربة التي يجلبها النهر في طريق جريانه، ومصير الأرض المتكونة من تلك العملية، حيث أن المشرع الجزائري نص عليها في القانون المدني 58/75، وتتعدد أشكال الالتصاق الطبيعي بالعقار بناء على تحليل مواد القانون المدني ابتداء من المادة 778 إلى المادة 791 فبعد الطمي نجد طرح النهر واكله والتي تعود ملكيتها للدولة حسب القانون 247/12 الذي ضمن الأملاك الوطنية العامة .

أما بخصوص الالتصاق الصناعي بالعقار فهو التغيير الذي يطرأ على الأرض من طريق تدخل الإنسان بإقامة بنايات ومنشآت أو أغراس، من طرف أجنبي غير المالك وهو عكس الالتصاق الطبيعي، ولأعماله كسب لاكتساب الملكية العقارية يجب التطرق للقريئة القانونية لذلك التصرف، والشروط الواجب توفرها بعدم وجود اتفاق مخالف لقواعد الالتصاق، والجوهر هو اختلاف الملكية بين أطراف علاقة إقامة المنشآت، وعدم وجود أحكام قانونية خاصة، وبخصوص أشكال الالتصاق الصناعي بالعقار، ففي حالة إقامة صاحب الأرض لمنشآت بمواد مملوكة للغير، حيث وضع المشرع احتمالين لهذه الحالة في الحالة الأولى إمكانية نزع المواد دون ضرر جسيم وأما في الحالة الثانية عدم إمكانية نزع المواد دون ضرر جسيم، ويلعب عنصر النية دوره في تحديد مصير المنشآت أو الغراس، وضمن المشرع حسن النية للأجنبي حتى يقام الدليل على خلاف ذلك

والحالة الأخيرة وهي نادرة الحدوث فهي إقامة أجنبي لمنشآت في أرض الغير بمواد مملوكة للغير وهي لا تخرج عن ثلاث فروض تتعلق بعلاقة صاحب المواد بمن أقام المنشآت وعلاقة من أقام المنشآت بمالك المواد وأخيرا علاقة الباني بصاحب الأرض.

وقد توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى جملة من النتائج تتمثل أهمها فيما يلي:

- أهمية الالتصاق بأشكاله في تسوية عقود الملكية العقارية.
- يمكن اعتبار أحكام الالتصاق كحل يمكن القضاء من الفصل في القضايا العقارية.
- الزيادة في الملكية العامة للدولة بضم أراضي جديدة.
- المساهمة في حماية البيئة والحفاظ على الثروة العقارية.
- منح الحماية القانونية لكل من صاحب الأرض ومقيم المنشآت، وتنظيم العلاقة بينهما حسب طبيعة الحال.

- عدم توفر النصوص القانونية الكافية، وعدم مسيرتها للتحويلات التي يشهدها القطاع

العقاري بصفة عامة.

- الغموض وعدم الوضوح الذي يميز المواد التي تنطبق للالتصاق العقاري.

- عدم التطرق لدور عمليات مسح الأراضي وعملية التحقيق العقاري وعلاقتها بالالتصاق، وبناء

على ذلك نضع مجموعة من الاقتراحات:

- توفير الجانب القانوني بزيادة المواد المتعلقة بال عقار عامة وبالالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية.

- تحين المواد والنصوص القانونية لتتماشى مع التحولات التي تتعلق بالالتصاق.

- توضيح مواد القانون المدني المتعلقة بالالتصاق، أو إضافتها إلى القانون العقاري.

- استحداث نصوص تتماشى مع الطبيعة الجغرافية للجزائر، كون الوديان هي التي تغلب على الجزائر دون الأنهار.

- التطرق للأراضي المشككة بفعل حركة الرمال، خاصة في الجنوب نظرا لطبيعة المناخ.

- إنشاء جهاز خاص بمتابعة قضايا الالتصاق، على مستوى كل بلدية.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المؤلفات:

I - الكتب:

أ - الكتب المتخصصة:

1 - السيد عبد الله محمد، الالتصاق والحيازة كسبين من أسباب كسب الملكية ، البدراوي للتوزيع ، د.س، د.ط.

2 - سماعيل شامة، النظام القانون الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية ، دار هومة، الجزائر، 2003.

3 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية، ج9، منشورات الحلبي الحقوقية ، ط3، بيروت، لبنان. 2000.

4 - جمال خليل النشار، الالتصاق كسب من أسباب الملكية في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2001.

5 - ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر، ط2، 2009.

6 - جورج شدرأوي ، حق الملكية العقارية، المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس لبنان، 2006.

7 - مصطفى الجمال، نظام الملكية ، الفتح للطباعة و النشر، ط2، 2000.

8 - نبيل براهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية أحكامها مصادرهما ، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر ، 2006.

9 - محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية الأشياء والأموال، حق الملكية والحقوق المتفرعة عنه، أسباب كسب الحقوق العينية، مطبعة دار الحياة، دمشق ، ط2، 1976 .

ب - الكتب العامة:

1 - وهبة الزحلي. الفقه الإسلامي وأدلته، ج6، دار الفكر ، دمشق ، ط4 ، ص361.

2 رمضان أبو السعود، الوجيز في شرح الحقوق العينية الأصلية، أحكام الحقوق العينية الأصلية ومصادرها، الدار الجامعية للطباعة والنشر، د.ب، 2004 .

3 محمد المنجي، موسوعة الدعاوى العملية، دعوى ثبوت الملكية، مراحل الدعوى من تحرير الصحيفة إلى

الطعن بالنقض، منشأة المعارف بالإسكندرية، ط3، 1999 .

- 4 حسين كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، 1998، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، د.ط.
- 5 محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الملكية والحقوق المتفرعة عنها أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة الأزاريطة، الإسكندرية مصر، 2007.
- 6 أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني أسباب كسب الملكية، ج12، المكتب الجامعي الحديث الأزاريطة، الإسكندرية، مصر، 2004، ط1، ص 313.
- 7 عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، د.س، د.ط.
- 8 - علي علي سليمان، ضرورة إعادة النظر في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
- 9 - زهدي يكن، الملكية و الحقوق العينية الأصلية علما و عملا، منشورات المكتبة العصرية، صيدا، بيروت د.س، د.ط.
- 10 سعد نبيل إبراهيم، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة للنشر، د.ب 2006.

II - الأطروحات والمذكرات:

- 1 - ميسون زهوني، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون، القانون العقاري، جامعة قسنطينة، 2007/2006.

III - النصوص القانونية والتنظيمية:

أولاً: الدستور

- 1 للمادة 17 من دستور 1989 المؤرخ في 23 فيفري 1989 ج.ر الصادرة في 01 مارس 1989 عدد 09.

ثانياً: الأوامر والقوانين

- 1 - الأمر رقم 85/75 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية الصادرة في 18 نوفمبر 1975 العدد 92.
- 2 - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني، ج.ر 1975 الصادرة في 18 نوفمبر 1975 العدد 78.

- 3 - الأمر 74/75 رقم المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر 1975 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975. العدد 92 .
- 4 - القانون 17/83 المؤرخ في 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه المعدل و المتمم بالأمر 13/96 المؤرخ في 15 جوان 1996 والمعدل بالقانون 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005، ج.ر. 2005 الصادرة في 04 ديسمبر 2005، العدد 60 .
- 5 - القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بترع الملكية من اجل المنفعة العامة ، ج.ر 1991 المؤرخة في 08 ماي 1991، عدد 21.
- 6 - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر. 1990 العدد 49، الصادرة ب 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر 1995، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995، العدد 55
- 7 - القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالأحكام الوطنية، ج.ر. 1990، الصادرة في 01 ديسمبر 1990، العدد 49، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ج.ر. 2008، الصادرة في 03 أوت 2008، العدد 44.
- 8 - القانون رقم 12/05، المؤرخ في 04 ديسمبر 2005، متعلق بالمياه، ج.ر 2005، صادرة بتاريخ 04 ديسمبر 2005 . العدد 60.
- 9 - القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج.ر 2008 ، المؤرخة في 23 أبريل 2008 ، عدد 21.

ثالثا: المراسيم.

- المراسيم التنفيذية

- 1 - المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر 1976، الصادرة في 13 أبريل 1976، العدد 30 .
- 2 - المرسوم التنفيذي رقم 247/12 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر. 2012 الصادرة في 19 ديسمبر 2012، عدد 69.
- 3 - المرسوم التنفيذي رقم 247/12 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر. 2012 عدد 69 الصادرة في 19 ديسمبر 2012.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 253/83 المؤرخ في 21 ماي 1983، المتعلق باستحداث إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، ج.ر.1983، العدد21، الصادرة بتاريخ03 جوان .1983.

IV - المراجع باللغة الأجنبية

1 - J-P.Delmas-Saint-Hilaire."De l'application de l'article 555 du code civil dans les rapports des personnes qu'unit un lien d'obligation",Revue trimestrielle de droit civil ; Sirey 1959.Tome 57.p437.

2- code civil fr Créé par Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804 .

3- Annie Chamoulaud–Trapiers, Droit des biens, Éditions Bréal, 2007 p 104

V -المواقع الإلكترونية

1- الموقع الإلكتروني المعاني، متاح في الرابط - <http://www.almaany.com/ar/dict/ar-> 23:18، 2015/04/27ar

2- <http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/accession/423> ,10/04/2015 , 10 :20.

فهرس الموضوعات

الصفحة	الموضوعات
	شكر وتقدير
	الإهداء
	الملخص
أ	المقدمة.....
الفصل الأول: الالتصاق الطبيعي بال عقار	
08	المبحث الأول: مفهوم الالتصاق الطبيعي بال عقار
08	المطلب الأول: تعريف الالتصاق الطبيعي بال عقار.....
08	الفرع الأول: التطور التاريخي لفكرة الملكية.....
08	أولاً- تطور فكرة الملكية عبر التاريخ
11	ثانياً: تطور فكرة الملكية في الجزائر.....
13	الفرع الثاني: التعريف التشريعي و الفقهي
14	أولاً: التعريف التشريعي للالتصاق الطبيعي
16	ثانياً: التعريف الفقهي للالتصاق
21	الفرع الثالث: نتائج إكتساب الملكية بالالتصاق الطبيعي.....
23	المطلب الثاني: شروط الإلتصاق الطبيعي بال عقار.....
24	الفرع الأول : التدرج في تكوين الارض بفعل الطمي و بطريقة غير محسوسة.....
25	الفرع الثاني: ظهور الأراضي المتكونة فوق مستوى المياه.....
26	الفرع الثالث : عدم وجود حاجز بين الارض المتكونة و الارض الأصلية

27	الفرع الرابع: أن تكون الزيادة التي حدثت بفعل الطمي طبيعية.....
31	المبحث الثاني: أشكال الإلتصاق الطبيعي بالعقار
31	المطلب الأول: الإلتصاق بفعل النهر
31	الفرع الأول: طمي النهر (alluvion).....
33	الفرع الثاني: طرح النهر وأكله (avulsion)
40	المطلب الثاني: الإلتصاق بفعل البحر و المياه الراكدة.....
40	الفرع الأول : إنكشاف البحر.....
41	أولاً: المحاسر.....
41	ثانياً: طروح البحر.....
42	الفرع الثاني : طغيان البحر
44	الفرع الثالث: المياه الراكدة
45	أولاً: البحيرات.....
45	ثانياً: البرك.....
47	الفرع الرابع: طغيان المياه الراكدة.....

الفصل الثاني: الإلتصاق الصناعي بالعقار

51	المبحث الأول مفهوم الإلتصاق الصناعي بالعقار (Accession Artificielle).....
51	المطلب الأول : تعريف الإلتصاق الصناعي بالعقار و القرينة القانونية للملكية بالإلتصاق الصناعي بالعقار

51	..... الفرع الأول: تعريف الالتصاق الصناعي بالعقار.....
53	..... الفرع الثاني: القرينة القانونية للملكية بالالتصاق الصناعي بالعقار.....
55	..... المطلب الثاني: شروط الالتصاق الصناعي بالعقار.....
55	..... الفرع الأول: وجود منشآت دائمة.....
57	..... الفرع الثاني: أن يكون من أقام المنشآت غير مالك للأرض.....
58	..... الفرع الثالث: أن تقام المنشآت لحساب من أقامها.....
59	..... الفرع الرابع: عدم وجود اتفاق مخالف لقواعد الالتصاق.....
60	..... الفرع الخامس: عدم وجود أحكام قانونية خاصة.....
63	..... المبحث الثاني: أشكال الالتصاق الصناعي بالعقار.....
63	..... المطلب الأول: المنشآت التي يقيمها صاحب الأرض بمواد مملوكة لغيره.....
65	..... الفرع الأول: إمكانية نزع المواد بدون ضرر جسيم.....
65	..... الفرع الثاني: عدم إمكانية نزع المواد دون ضرر جسيم.....
66	..... المطلب الثاني: إقامة صاحب المواد لمنشآت على أرض مملوكة للغير.....
67	..... الفرع الأول: حالة سوء النية.....
73	..... الفرع الثاني: حالة حسن النية.....
77	..... المطلب الثالث: إقامة المنشآت في أرض الغير بمواد مملوكة لشخص ثالث.....
78	..... الفرع الأول: علاقة صاحب الأرض بمن أقام المنشآت.....
79	..... الفرع الثاني: علاقة من أقام المنشآت بمالك المواد.....

80	الفرع الثالث: علاقة من أقام المنشآت بصاحب الأرض
84	الخاتمة.....
88	قائمة المصادر والمراجع.....
92	فهرس الموضوعات

: