

الالتصاق بال عقار كطريق لاكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري.

Adhesion to real estate as a way to acquire real estate ownership in Algerian legislation.

أوكيد نبيل*

جامعة مولود معمري تيزي وزو - الجزائر

nabiloukid3@gmail.com

تاريخ النشر: 2020/12/31

تاريخ القبول: 2020 /09/ 16

تاريخ الارسال: 2020 /09/ 11

ملخص:

يعد موضوع الإلتصاق وسيلة من الوسائل التي تؤدي إلى إكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، فيتم ذلك بمجرد تلاحم شيئين مملوكين لمالكين مختلفين وتعذر الفصل بينهما، وسواءً قد تم ذلك بفعل الإلتصاق الطبيعي، أو الإلتصاق الصناعي، فإذا لم تؤدي عملية الفصل إلى إحداث أي تلف فكل الشيين يُرجع إلى مالكة الأصلي، كما أنه قد يستفيد أحد المالكين بالشيء نظراً لإتفاق مسبق بينهما، ويكون ذلك إما بتعويض مادي أو بتبادل أرض بأرض أخرى لها نفس القيمة، كما أنه قد يحدث التنازل عنها لصالحه مباشرة، غير أنه إذا تم الإلتصاق بين شيئين وتعذر الفصل بينهما، فإنه قد يتمسك كل واحد منهما بحقه فيرتب ذلك نزاعات، فيرى بذلك كل طرف أن له الحق في التملك، ولكن بما أن الإلتصاق يحدث بين عقارين أو بين عقار ومنقول لمالكين مختلفين، فالملكية التي يكتسبها المالك الأصلي هي ملكية جديدة مستقلة تماما عن الملكية القديمة.

كلمات مفتاحية: العقار . الملكية . الإلتصاق الطبيعي. الإلتصاق الصناعي. الحق العيني.

Abstract:

The subject of adhesion is one of the means that lead to the acquisition of real estate ownership in the Algerian legislation, and this is done once two things belonging to different owners are joined together and it is not possible to separate them, and whether this was done by natural adhesion, or industrial adhesion, if the separation process did not lead to any damage, then both The two things are due to its original owner, and one of the owners may benefit from the thing due to a prior agreement between them, This is either by material compensation or by exchanging land for another land of the same value, and assignment of it may happen in his direct interest, but if there is adhesion between two things and it is not possible to separate them, then each of them may adhere to his right and this will lead to disputes, so each party sees that He has the right to own, but since the attachment occurs between two properties or between a property and a movable property of different owners, the property acquired by the original owner is a new property completely independent of the old property.

Keywords: Real Estate. Property. Natural Adhésion. Industrial Adhésion. Right in kind.

*المؤلف المرسل

مقدمة:

إعترفت جل التشريعات والدراسات العالمية بحق الملكية العقارية واتفقت على حمايته، وبما أن الإنسان طواق للتملك فحق الملكية لا ينشأ له من تلقاء نفسه، أي أن الشخص لا يصبح مالكا دون أن يكون هناك سببا يكسبه الملكية، هذا ما جعل الحقوق العينية تكتسب مكانة هامة في الدراسات القانونية، خاصة منها الحقوق العينية الأصلية. فالمشرع ذكر أسباب كسب الملكية وحصرها وفق الترتيب التالي: الاستيلاء والتركة، الوصية، والالتصاق بالعقار، وهي الأسباب المتصور أن يمتلك الشخص بمقتضاها ملكية معترف بها قانونا.

من بين هذه الطرق نجد الالتصاق وهو: " إندماج أو اتحاد شيئين متميزين أحدهما عن الآخر ومملوكين لمالكين مختلفين دون الإتفاق بينهما على هذا الإندماج ويترتب على هذا الإندماج أن يمتلك مالك أحد الشيئين الشيء الآخر بقوة القانون أو بحكم القاضي"¹. كما يُعتبر الالتصاق طريقة لاكتساب الملكية العقارية عندما يتحد شيء مملوك لشخص بشيء مملوك لشخص آخر بفعل الالتصاق الطبيعي للعقار أو بفعل الالتصاق الصناعي للعقار²، ويتعذر الفصل بينهما دون إحداث تلف في إحداها والتي تعد من بين إحدى الوقائع المادية. ويعتبر الالتصاق أحد الأسباب المكسبة للملكية العقارية، وهو من المواضيع الهامة جدا في تنظيمها إذ لقيت إهتماما مزدوجا من طرف مشرعي القانون من جهة، وفقهاء القانون من جهة أخرى، ولأن القرينة القانونية هي أهم وسائل الإثبات غير المباشر لكون المشرع يعتمد عليها لتحقيق مصلحتين، مصلحة قضائية لأنها تسمح بإقامة الدليل أمام القضاء، ومصلحة إجتماعية لأنها تحافظ على حقوق الأشخاص من الضياع، وذلك هو ما يصبو إليه الالتصاق بإنشائه لملكية عقارية جديدة فور الالتصاق بالملكية الأصلية، وهو ما يثير حتما إشكالا من الناحية القانونية حول قيمة هذه الملكية العقارية الجديدة التي أنشئت بموجب الالتصاق بالملكية الأصلية للمالك من الناحية القانونية، وما هو التكييف القانوني لها. من أجل ذلك تناولنا هذا الموضوع على أهميته من زاوية التنظيم القانوني له، وإنطلاقا من هذه الفكرة يمكن طرح الإشكالية التالية: **كيف نظم المشرع الجزائري أحكام الالتصاق المكسب للملكية العقارية؟.**

للإجابة على موضوع الإشكالية المطروحة أعلاه إرتأينا إلى تقسيم موضوع البحث تقسيما ثنائيا إلى مبحثين رئيسيين، إذ سيتم التعرض إلى الطابع المميز للالتصاق في مجال الملكية العقارية(المبحث الأول)، على أن يتم التطرق إلى الآثار القانونية المترتبة عن الالتصاق(المبحث الثاني).

المبحث الأول: الطابع المميز للالتصاق في مجال الملكية العقارية.

تناول المشرع الجزائري الالتصاق بالعقار في المواد 778 إلى 791 من القانون المدني الجزائري³، بداية بالالتصاق الطبيعي، ثم إنتقل إلى الالتصاق الصناعي وذكره في 13 مادة، كما أنه أورد الالتصاق في المادتين 25 و 31 من المرسوم رقم 63/76⁴، وبما أن الالتصاق يحدث بين عقارين أو بين عقار ومنقول

لمالكين مختلفين فبالنالي يعتبر من الأسباب المنشأة للملكية، ويتجلى الإلتصاق بالعمار في صور عديدة منها الإلتصاق الطبيعي بالعمار (المطلب الأول)، والإلتصاق الصناعي بالعمار (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الإلتصاق الطبيعي بالعمار.

يعد موضوع الإلتصاق وسيلة من الوسائل التي تؤدي إلى إكتساب الملكية العقارية، ويتجلى الإلتصاق الطبيعي بالعمار في صور عديدة منها الإلتصاق بفعل مياه النهر (الفرع الأول)، بالإضافة إلى نوع آخر من الإلتصاق الطبيعي بالعمار والذي يكون بفعل مياه البحر والمياه الراكدة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإلتصاق بفعل مياه النهر.

يتجلى الإلتصاق الطبيعي بالعمار بفعل مياه النهر في ذلك الطمي الذي يجلبه النهر تدريجيا فيلتصق بالأراضي المجاورة له (أولا)، كما قد يحدث الإلتصاق الطبيعي للعمار بفعل مياه النهر عن طريق طرح النهر وأكله (ثانيا)، وهو ما سيتم توضيحه كآآتي:

أولا: الإلتصاق بفعل طمي النهر.

أ - تعريف طمي النهر: " هو ذلك الطين الذي يجلبه النهر إلى اليابسة بطريقة تدريجية بحيث لا يمكن التنبه له كونه يقع بطريقة تدريجية ودون أن يلفت النظر، فيكون بطميه أراض جديدة تجاور أراض مملوكة لأشخاص آخرين"⁵.

يجلب النهر على مر الزمن الطمي ويترسب على حافة الأرض الملاصقة لمجرى النهر بصفة تدريجية غير محسوسة مما يترتب عنها زيادة طبيعية، ولكي يعد طمي النهر سبب من أسباب كسب الملكية العقارية عن طريق الإلتصاق، كان لابد من مراعاة عدة شروط فإذا توفرت فإن الزيادة الناتجة عن الطمي تكون ملكا للمالك الأرض المجاورة وتمتد إليها كافة الحقوق العينية المقررة على تلك الأرض⁶.

ب - شروط إكتساب أراضي تكونت من طمي النهر بالإلتصاق:

- حدوث الزيادة في الأرض المجاورة للنهر بطريقة تدريجية غير محسوسة: هي الطمي الذي يجلبه النهر ويترسب على مر الزمن عاما بعد عام على حافة الأرض الملاصقة لمجرى النهر دون تدخل من جانب الإنسان، وعليه فالأرض التي تتكون من طمي يجلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة تكون ملكا للملاك المجاورين⁷، وهذه الزيادة التي تحدث بطريقة تدريجية غير محسوسة لا علاقة لها بظهور الأرض فجأة لكون التدرج شرط في تكوين الأرض لا في ظهورها، وهو ما أكدته أحكام المادة 781 من القانون المدني الجزائري⁸.

- إتصال الطمي بالأرض المجاورة: فيجب أن تلتصق الزيادة بالملك الخاص وإلا فلا يكون للمالك الأرض المجاورة حق التملك، فإذا كان الماء يجري بين الزيادة وأرض المالك أو إذا كان مفصولا عنها بطريق عام فلا التصاق في هذه الحالة⁹.

- **تكون الطمي طبيعياً:** لا بد أن تكون الزيادة بطريقة طبيعية تلقائية دون تدخل الإنسان فإذا قام المالك المجاور بالعمل على ترسيب الطمي بوضع في مجرى النهر أخشاباً أو أحجاراً للمساعدة على عملية الترسيب بجانب أرضه ذلك يعد اعتداءً فإن على مجرى النهر، مما يجعله لا يمتلك الزيادة التي حدثت بفعله، لأن ذلك يعتبر إعتداءً على مجرى النهر المعد من الأملاك العامة¹⁰، لكن إذا قام بوضعها بترخيص من الجهة الحكومية المختصة وذلك حماية للأرض فإن تلك الزيادة تكون له¹¹.

ج - النتائج الناجمة عن إكتساب ملكية الأراضي التي تكونت من طمي النهر:

إذا كانت الأرض الأصلية مثقلة برهن أو امتياز أو حق ارتفاق أو حق انتفاع أو بتكليف عيني آخر فإنه يمتد إلى الزيادة الحادثة بفعل تراكم الطمي.

إذا بيعت الأرض تحت شرط واقف وقبل تحقق الشرط حدثت الزيادة فتكون ملك للمشتري وليس للبائع أن يطلب زيادة الثمن¹².

إذا بيعت الأرض تحت شرط فاسخ وقبل تحقق الشرط حدثت الزيادة، فالأرض تعود إلى البائع بالزيادة التي التصقت بها وليس للمشتري طلب أي مقابل.

ثانياً: الإلتصاق بفعل طرح النهر وأكله.

أ - **تعريف طرح النهر وأكله:** " الطرح هي تلك الأراضي التي ينتزعها النهر وينقلها من جهة إلى أخرى أو يكون منها جزراً"¹³. كما أن أراضي طرح النهر لا تكون ملكاً لملاك الأراضي المجاورة بالالتصاق، كون التملك بالالتصاق قاصر على الأراضي التي تتكون بفعل ترسيب الطمي، عكس أراضي الطرح فهي ليست كذلك وإنما تعد هذه الأراضي مملوكة للدولة وعليه فإن وضع اليد على أراضي الطرح، لا يكسب الملكية بالتقادم¹⁴.

ب - كيفية تنظيم الملكية الناشئة عن طرح النهر وأكله:

تمت عملية تنظيم طرح النهر وأكله حسب نص المادة 113 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454¹⁵ والتي تنص على: " يكون الطمي والرواسب الموجودة خارج الأملاك العامة المائية الطبيعية ملكاً للملاك المجاورين طبقاً لأحكام المادة 778 من القانون المدني". كما نصت المادة 109 من المرسوم نفسه على أنه: " يضبط الوالي المختص إقليمياً بقرار حدود مجرى السواقي والوديان".

يتم حصر مقدار طرح النهر وأكله كل سنة بواسطة مصالح مختصة، أما فيما يخص توزيع الطرح فالمشروع الجزائري توجه إلى أصحاب الأراضي التي يغمرها النهر عند تحويل مجراه، وكذا فيما يتعلق بالأراضي المنكشفة عنها، على هذا الأساس فقد منح المشروع الجزائري إمكانية التعويض العيني وذلك بتوزيع طرح النهر على أصحاب أكل النهر مقابل ما فقده أي بنسب متساوية، غير أنه إذا استحال تطبيق نظام التعويض العيني، فإنه يتم اللجوء إلى التعويض النقدي¹⁶.

الفرع الثاني: الإلتصاق بفعل مياه البحر والمياه الراكدة.

إن الأراضي التي ينكشف عنها البحر أو البحيرات والبرك تعد ملكا للدولة، وهذا ما أورده المشرع الجزائري في أحكام القانون المدني الجزائري، وبذلك يكون الإلتصاق الطبيعي للعقار في هذه الحالة وفقا لصورتين كالآتي: بفعل الأراضي التي ينكشف عنها البحر (أولا)، أو بفعل المياه الراكدة (ثانيا).

أولا: بفعل الأراضي التي ينكشف عنها البحر.

إن ملك الأراضي المجاورة للبحر لا يمتلكون عن طريق الالتصاق الأراضي الملاصقة لأراضيهم، ففي الأصل هذه الأراضي هي ملك للدولة وهذا حسب نص المادة 1/779 من القانون المدني والتي تنص على: " تكون ملكا للدولة الأرض التي ينكشف عنها البحر".

يتضح لنا أن المشرع الجزائري بين أن شواطئ البحر تعتبر من الأملاك العامة للدولة، وبالتالي لا يمكن لأصحاب الأملاك المجاورة تملكها بالالتصاق وهو ما أكدته أحكام نص المادة 689 من القانون المدني¹⁷، وعليه وبما أن الدولة هي المالك المجاور للبحر، فإذا حدث وأن انكشف البحر عن شواطئها فإنها تصبح مالكة للأرض من دون منازع¹⁸، ولقد نصت المادة 100 من المرسوم 19454/91¹⁹ تحت عنوان الأملاك العامة البحرية الطبيعية على كفاءات ضبط الحدود البحرية، إذ يجب ضبط الحدود لكي نفرق بين ما ينتمي إلى الأملاك البحرية العامة، وأملاك الأفراد، غير أنه في هذه الحالة تكون إدارة الشؤون البحرية طرفا وليست إدارة المياه بالاشتراك مع إدارة أملاك الدولة، وبعدها يصدر الوالي مقرر ضبط الحدود وعند الاعتراض عليه يرفع إلى الوزير المعني فيصدر قرارا مشتركا مع وزير المالية، وهذا القرار يعبر على أن المساحات التي غطتها الأمواج في أعلى مستواها قد أدرجت فعلا في الأملاك العامة البحرية الطبيعية فتصير أملاك خاصة بالدولة²⁰.

إضافة إلى نص المادة 101 من نفس المرسوم أعلاه والتي تنص على ما يلي: " يعد قرار ضبط الحدود القانوني تصريحا وهو يثبت أن المساحات التي غطتها الأمواج في أعلى مستواها قد أدرجت فعلا في الأملاك العامة بسبب الظواهر الطبيعية.

عندما يبين إجراء المعاينة أن المساحات التي كانت من قبل مشمولة في الأملاك العامة البحرية أصبحت لا تغطيها الأمواج في أعلى مستواها تدمج الأراضي المكشوفة قانونا بعد العملية في الأملاك الخاصة بالدولة".

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

ثانيا: بفعل المياه الراكدة.

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

فملاك الأراضي المجاورة لمجاري المياه الراكدة لا يملكون ما تتكشف عنه من أرض، فهي إذن من الأملاك الخاصة للدولة كالأراضي التي ينكشف عنها البحر، ونجد أن المياه الراكدة إذا ما انكشفت عن أرض وكانت المياه قد طغت عليها من قبل ترجع الأرض لأصحابها²¹، فالبركة أو المستنقع المملوك لأحد الأفراد ملكية خاصة لا تفقد المالك ملكية ما يغيره الماء في أرضه وبذلك يمتلك ما تتكشف عنه البركة أو المستنقع²².
حكم المياه الراكدة إذن مثيل لحكم مياه البحر، فإذا كان الالتصاق بفعل المياه الراكدة كالمستنقعات والبرك قد حدث فيها الانكشاف على أرض طغت عليها المياه من قبل فإنها ترجع لصاحبها، في حين إذا انكشفت على أرض لم تكن مملوكة لأحد فإنها تؤول للدولة، وعليه فالالتصاق الذي يقع يحدث تغيير في الوحدة العقارية، مما يتوجب شهره في البطاقة العقارية الأصلية، زيادة على ذلك يجب إستحداث بطاقة عقارية جديدة التي نجمت عن الالتصاق وعليه إذا لم يتم الشهر ولو كان هناك تعديل أو تغيير في السجل العقاري فلا يكسب صاحب العقار ملكية الشيء الملتصق²³.

المطلب الثاني: الإلتصاق الصناعي بالعقار.

يكون الإلتصاق الصناعي على ثلاث صور وهي: المنشآت أو الغراس التي يقيمها صاحب الأرض بمواد مملوكة لغيره (الفرع الأول)، المنشآت أو الغراس التي يقيمها صاحب المواد في أرض غيره (الفرع الثاني)، والمنشآت أو الغراس التي يقيمها شخص على أرض غيره بمواد مملوكة للغير (الفرع الثالث).

الفرع الأول: المنشآت أو الغراس التي يقيمها صاحب الأرض بمواد مملوكة لغيره.

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

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

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

يطبق حكم المادة أعلاه بالرغم من حسن نية أو سوء نية مالك الأرض بناء على حالتين:

الحالة الأولى: تتمثل في نزع المواد دون ضرر جسيم ومن أمثلة ذلك الأبواب والشبابيك التي تلتصق بالبناء وهذا الوضع أوجب على صاحب المواد طلب قلعها ويكون ذلك على نفقة صاحب الأرض، كما عليه دفع قيمتها مع التعويض إذا اقتضى الأمر ذلك²⁴.

بالرجوع للمادة 787 من ت.م.ج والتي نصت على: " تطبق أحكام المادة 841 في أداء التعويض المنصوص عليه في المواد 784، 785، 786"، وعليه ومن خلال المادة 841 من القانون المدني²⁵، فإنه يجوز للقاضي أن يختار ما يراه مناسباً للتعويض حتى وإن كان على أقساط دورية لكن بشرط تقديم الضمانات اللازمة وعلى مالك المواد رفع دعوى استرداد خلال سنة من يوم علمه بإدماج المنشآت وهذه المدة هي مدة سقوط لا مدة تقادم²⁶.

فإذا رفع صاحب الأدوات دعوى الاسترداد في هذا الميعاد، كان له أن يسترجع الأدوات كونها بقيت على ملكه، وصاحب الأرض ملزم بنفقة نزع الأدوات، كما أنه مجبر على تعويض صاحب الأدوات إذا كان لهذا التعويض محل، أما في حالة عدم رفع صاحب الأدوات دعوى الاسترداد خلال تلك السنة لا يستطيع استردادها بعد ذلك فيمتلكها مالك الأرض بالالتصاق وهذا الأخير يتوجب عليه دفع قيمة الأدوات لصاحبها وأن تدفع تعويض له إذا اقتضى الحال ذلك²⁷.

الحالة الثانية: تتمثل في عدم إمكانية نزعها كونها تسبب ضرراً جسيماً، ومثال ذلك الإسمنت والرمال فإنه يتملكها بالالتصاق بمجرد اندماجها لأنها تصبح عقاراً بطبيعتها إعمالاً بقاعدة "درء المفسد أولى من جلب المنافع"²⁸، ويترتب على تملكها بالالتصاق التزامه بالتعويض ودفع قيمتها وتقدير القيمة وقت انتقال الملكية لصاحب الأرض أي وقت إدماجها في الأرض واتحادها بها، ويشترط تعويض صاحب الأدوات عما أصابه من أضرار بسبب عدم استرداده لها أو بسبب التأخير الذي أصابه في استبدال غيرها أو ارتفاع أسعار المواد الجديدة، ولا يشترط لاستحقاق التعويض أن يكون صاحب الأرض قد أدمج الأدوات في الأرض بطريقة الغش أو التدليس، بل يكفي أن يكون خطأ من جانبه ولم يصل إلى حد الغش أو التدليس، بينما صاحب الأرض يتوجب عليه أن يلتزم بتعويض صاحب المواد عن الأضرار التي لحقت به طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية، وهذا ما يجعل صاحب الأرض يملك المواد والأدوات نهائياً فلا يمكن لمالك المواد والأدوات استردادها إذا هدم البناء حتى ولو كان لم يقبض التعويض المستحق له بعد²⁹.

الفرع الثاني: المنشآت أو الغراس التي يقيمها صاحب المواد في أرض غيره.

سنتطرق في هذا الفرع لحالتي سوء النية (أولاً)، وحسن نية صاحب المواد (ثانياً)، على النحو التالي:

أولاً: حالة سوء نية صاحب المواد.

تتحقق حالة سوء النية إذا أقام الباني المنشآت في أرض الغير وهو على علم بأنه يتعدى على حق الغير وليس له الحق في إقامة البناء أو الغراس فيها وعلى من يدعي النية إلا إثباتها³⁰، والمادة 784 من القانون المدني الجزائري تطرقت لحالة الباني سيئ النية³¹.

المشرع أعطى في هذه الحالة لصاحب الأرض الخيار بين أمرين:

أ - طلب الإزالة: نظرا لسوء نية من أقام المنشآت فإن المشرع منح لصاحب الأرض حق طلب إزالتها على نفقة من أقامها، لكونه يعتبر تعديا على ملكه وهذا التعدي ناتج عن سوء نية، وطلب الإزالة يتم خلال سنة من يوم علمه بإقامة المنشآت فإذا مضت مدة السنة، ولم يتقدم بطلب الإزالة سقط حقه فيها وتملك المنشآت بالالتصاق بالإضافة إلى ذلك فإن صاحب الأرض له الحق في طلب التعويض إذا أصابه ضرر بسبب إقامة المنشآت أو عند إزالتها وطلب التعويض يكون في نفس المدة³².

ب - إستبقاء المنشآت: إذا أراد صاحب الأرض بقاء المنشآت في أرضه فله إعلان ذلك خلال سنة وعند ذلك يتملكها بالالتصاق وعليه دفع تعويض مقابل ذلك لصاحب المنشآت³³، وبالرجوع إلى المادة 2/784 نجد أنها أجازت لمن أقام المنشآت طلب نزعها شرط أن لا يلحق أي ضرر بالأرض³⁴.

ثانيا: حالة حسن نية صاحب المواد.

نصت المادة 785 من القانون المدني على الباني حسن النية كالاتي: " إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة 784 يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها فليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها.

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

تتحقق حالة البناء أو إقامة المنشآت في أرض الغير بحسن نية إذا كان مقيم المنشآت يجهل بأن فعله يعد تعديا على ملكية صاحب الأرض، أو أنه اعتقد أن المالك خوله بإقامة تلك المنشآت³⁵، وباعتبار مقيم المنشآت حسن النية فله حق طلب نزع المنشآت إذا أراد ذلك بشرط أن لا ينتج عن هذا النزع ضررا جسيما بالأرض، وإذا لم يطلب النزع فيتملكها صاحب الأرض بالالتصاق وهذا الأخير يلتزم بدفع إحدى القيمتين التاليتين: قيمة المواد وقيمة أجرة العمل، وتجدر الإشارة أنه إذا بلغت المنشآت المقامة على أرض المالك حدا من الجسامه وترهق صاحب الأرض على تأدية ما هو مستحق عنها، فإن المشرع الجزائري أعطى حق تملك الأرض لمن أقام المنشآت وذلك مقابل تعويض عادل، وللقاضى السلطة التقديرية في الموازنة بين مصالح الطرفين وبين قيمة الأرض وقيمة المنشآت والقدرة المالية لكل من مالك الأرض ومالك المنشآت³⁶.

الفرع الثالث: المنشآت أو الغراس التي يقيمها شخص على أرض غيره بمواد مملوكة للغير.

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

من خلال نص المادة أعلاه نستخلص ثلاثة علاقات قانونية وهو ما سيتم توضيحه كالاتي:

أولاً: علاقة صاحب الأرض بمن أقام المنشآت.

إذا كان الباني حسن النية فإن مالك الأرض لا يطلب إزالة المنشآت، وإنما يمتلكها بالالتصاق إذا لم يطلب صاحبها نزعها ويقوم بتعويضه بأقل القيمتين، أما إذا كان سيء النية كان لصاحب الأرض طلب الإزالة على نفقة من أقامها وإعادة الأرض إلى ما كانت عليه مع التعويض³⁷.

ثانياً: علاقة من أقام المنشآت بمالك المواد.

يستطيع صاحب المواد أن يطلب نزعها واستردادها، فإن تعذر ذلك مادياً أو قانونياً بسبب تعلق حق صاحب الأرض بها فإنها تكون قد استهلكت من قبل الباني الذي يلتزم بتعويض صاحب الأرض، ويتمثل هذا التعويض في أن يعيد له مثلها إن كانت مثلية أما إذا كانت قيمة فيلتزم بدفع أعلى قيمة لها في الفترة الممتدة من يوم الاستيلاء عليها إلى يوم طلبها من قبل صاحبها³⁸.

ثالثاً: علاقة صاحب المواد بمالك الأرض.

الحالة الوحيدة التي لا توجد فيها علاقة بين صاحب المواد وصاحب الأرض هي حالة تملك صاحب الأرض للمواد عن طريق الالتصاق، ولذا لا يحق لصاحب المواد استردادها، ولكن له حق الرجوع على من أقام المنشآت بالتعويض، إلا أن هناك استثناء وهو أن يكون مالك الأرض مديناً لصاحب المنشآت، وصاحب المنشآت مديناً بدوره لصاحب المواد، ففي هذه الحالة يجوز لصاحب المواد بالرجوع على صاحب الأرض بدعوى غير مباشرة باعتباره دائناً لدائنيه، إلا أن القانون أعطى دعوى مباشرة لصاحب المواد على صاحب الأرض من أجل المنفعة التي قدمها صاحب المواد كون أن مواده هي سبب تعويضه الذي يوجد في ذمة صاحب الأرض لصاحب المنشآت³⁹، وهو ذلك حسب المادة 790 من القانون المدني الجزائري⁴⁰.

المبحث الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن الإلتصاق.

يعتبر موضوع الإلتصاق أحد الأسباب المكسبة للملكية العقارية، وهو من المواضيع الهامة جداً في تنظيم الملكية العقارية والتي لقيت إهتماماً مزدوجاً من طرف مشرعي القانون من جهة، وفقهاء القانون من جهة أخرى، إذ أن تلاحم شيئين مملوكين لمالكين مختلفين وتعذر الفصل بينهما سواءً قد تم ذلك بفعل الطبيعة أو بتدخل الإنسان، فإذا لم تؤدي عملية الفصل إلى إحداث أي تلف فكلا الشيين يُرجع إلى مالكة الأصلي، كما أنه قد يستفرد أحد المالكين بالشيء نظراً لإتفاق مسبق قد تم بين المالكين، يكون إما بتعويض مادي أو تبادل أرض بأرض لها نفس القيمة، أو قد يكون تنازل عنها له فقط، غير أنه لا تسري الرياح دائماً بما تشتهي السفن فإذا تم الإلتصاق بين شيئين وتعذر الفصل بينهما، فإنه يتمسك كل واحد منهما بحقه فيرتب نزاعات متعلقة بالملكية العقارية، إذ يرى بذلك كل طرف أن له الحق في التملك، وبما أن الإلتصاق يثير جدلاً في ما يخص الملكية العقارية الجديدة الناشئة عن الإلتصاق، فإن المشرع الجزائري اعتبر الإلتصاق قرينة على إثبات الملكية العقارية، لذلك وجب البحث في مدى حجية الإلتصاق كقرينة على إثبات الملكية العقارية (المطلب الأول)، وإجراءات نقل الملكية العقارية الناتجة عن الإلتصاق (المطلب الثاني).

المطلب الأول: حجية الإلتصاق كقرينة على إثبات الملكية العقارية.

يعتبر الإلتصاق قرينة على الملكية العقارية ووسيلة ناجعة لحل النزاعات التي تنشأ بين الأطراف، إذ يعفى المالك من إثبات ملكيته لكل ما يوجد فوق أو تحت الأرض بمجرد إثبات ملكيته للأرض الأصلية، ويتحمل الخصم عبئ إثبات إدعاء العكس، وفي هذا الصدد يقول Gilles Goubeaux: " يظهر الإلتصاق بصفة بسيطة جدا كتجمع تحت عبارة مشتركة لمجموعة الحلول المعطاة من القانون لتسوية نزاعات الملكية بإعتماد موسع لإجراء تقني عملا بقاعدة: " الفرع يتبع الأصل"⁴¹، فقرينة الإلتصاق هي وسيلة لإثبات الملكية العقارية(الفرع الأول)، كما أنها وسيلة تعفي صاحب الأرض من إثبات الملكية العقارية(الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإلتصاق وسيلة لإثبات الملكية العقارية.

بالرجوع إلى نصوص القانون المدني الجزائري نجد أن المشرع قد حصر وسائل الإثبات في خمس أنواع وهي: الإثبات بالكتابة، الشهود، القرائن، الإقرار، واليمين، ولقد نصت المادة 337 من القانون المدني على أن: " القرينة القانونية تعني من تقررت لمصلحته عن أية طريقة أخرى من طرق الإثبات..."، إذ تعتبر القرائن أدلة إثبات غير مباشرة تقوم على أساس إستنتاج أو إستنباط واقعة مجهولة عن طريق واقعة معلومة، وقد يتولى المشرع مهمة ذلك أو يترك تقديرها للقاضي.

ولعل تعريفها القانوني هو الذي جعل بعض الفقهاء يعتبرونها من أدلة الإثبات غير المباشرة⁴²، لأن الإثبات لا ينصب على الواقعة المتنازع فيها كواقعة البناء أو الغراس، وإنما ينصب على الواقعة المتصلة بها كواقعة ملكية الأرض، إذ يكفي أن يثبت المالك ملكيته للأرض حتى يعتبر مالكا لكل ما يوجد فوقها أو تحتها، وبالتالي وضعت القرينة لمثل هذه الأحوال التي تكون من الصعوبة على المدعي إثباتها بحيث لا يستطيع إقامة الدليل أمام القضاء على صحة ما يدعي، فتدخل المشرع وأقر الإلتصاق قرينة على ملكية صاحب الأرض لكل ما يقام على أرضه⁴³، كوسيلة إثبات يلجأ إليها المدعي لإثبات ملكيته، لكل ما يوجد فوق أرضه أو تحتها بهدف حماية حق الملكية بمجرد تقديم المالك لمستندات ملكيته، إذ أن الإلتصاق يعد من القرائن البسيطة التي تثبت ملكية مالك الأرض للبناءات والمنشآت أو المغروسات المقامة عليها بمجرد إثبات ملكيته للأرض، ما لم يقع إبطالها من طرف الغير بإثبات وجود واقعة قانونية أو تصرف قانوني⁴⁴، ويتحكم إليها القاضي أمام حل النزاعات الناشئة بين الأطراف بسبب إستغلال الشيين المرتبطين الملتحمين ماديا ببعضهما، والتي يترتب عنها نشأة حقين متنافسين للملكية: حق مالك الأرض وحق مقيم المنشآت التي إندمجت بالأرض، وأن العدل يقتضي وجوب إمتلاك المالكين للشيين بعد إتحادهما(ملكية شائعة)، غير أنه لإعتبارات إقتصادية وضع المشرع حلا آخر يحقق العدل، يتمثل في إسناد هذا الشيء لمالك الأصل على أن يعرض مالك الشيء التابع تطبيقا لقاعدة "الفرع يتبع الأصل"، وذلك بأن جعل البناءات أو المغروسات أو المنشآت تابعة للأرض بإقرار قرينة ملكيتها لصاحب الأرض.

إنطلاقاً مما سبق بيانه تعتبر القرينة المنصوص عليها في نص المادة 337 من القانون المدني الجزائري بمثابة الحل العام الذي وضعه المشرع في صورة تحقق الإلتصاق، ليكتسب مالك الأرض كل ما يوجد فوقها وذلك لعدة اعتبارات منها:

أولاً: أن المحدثات تستمد سند وجودها من الأرض التي تحملها.

بالرجوع إلى القاعدة العامة في نص يتضح أن مالك الأرض هو صاحب حق إستعمال العلو والعمق.

ثانياً: لأن ممارسة حق الملكية على البناءات تفترض في نفس الوقت ممارسة حق الملكية على

الأرض.

أمام تعدد المالكين فإن مالك الأصل يمكن أن يعرقل ممارسة حق الملكية بإستعمال آخر يكون متعارض مع المحافظة على البناءات.

ثالثاً: لأن قرار الهدم وإن كان يمثل المخرج الوحيد لاسترجاع صاحب المواد لمواده وصاحب الأرض

لأرضه.

إلا أنه لا يخدم المصلحة الإقتصادية، كما أن مالك الأرض هو أكثر الأشخاص الذين يمكنهم أن

يقدموا الإستعمال الأمتثل لأرضهم لأن حق الملكية هو حق دائم⁴⁵.

بذلك يكون الإلتصاق قرينة على ملكية مالك الأرض للبناءات أو المنشآت أو المغروسات الموجودة

على أرضه، يتمسك بها المالك، ويعمد إليها القاضي لحل النزاعات، رغم أن بعض الفقهاء لا يعتبرون القرينة

القانونية دليلاً من أدلة الإثبات بالمعنى الفني الدقيق، وإنما هي طريقة من طرق الإعفاء من الإثبات، شأنها

شأن الإقرار واليمين، إذ يعفى من تقررت لمصلحته من النهوض بعبء الإثبات وفقاً لما تمليه القواعد العامة في

الإثبات، بمعنى الإلتصاق يعطي ملكية المحدثات لمالك الأرض، وبالتالي هو وسيلة إثبات للملكية، بناءً على

أن قرينة ملكية الأشياء المرتبطة ببعضها تعفي المالك من إثبات ملكيته لكل ما يوجد فوق أو تحت أرضه،

وعليه يتحمل الخصم عبء الإثبات⁴⁶.

الفرع الثاني: الإلتصاق وسيلة تعفي صاحب الأرض من إثبات الملكية العقارية.

ذهب أغلب الفقه إلى إعتبار أن القرينة القانونية تعفي المتمسك بها من الإثبات، أي أنها توقع عبء

الإثبات على عاتق الطرف الآخر في الخصومة، والإلتصاق كقرينة يعفي مالك الأرض من الإثبات، مثال ذلك:

إذا رفع شخص دعوى إستحقاق على الحائز للأرض المقام فيها منشآت أو بناءات، وقدم الدليل على ملكيته

للأرض، فهذا الدليل وحده يكفي للإفتراض على أنه يملك المنشآت أيضاً، دون إحتياجه لإقامة دليل آخر غير

الدليل الذي قدمه على ملكيته للأرض⁴⁷، فالقرائن ليست وسائل إثبات وإنما هي إستثناءات لمبدأ تحمل عبء

الإثبات، إذ أن المبدأ هو أن يتحمل المدعي عبء الإثبات، لكن عندما يتمسك المدعي بقرينة ما كالإلتصاق،

فإنه يعفي من إثبات ملكية البناءات أو المنشآت المتنازع في شأنها بمجرد إثبات ملكيته للأرض بتقديمه لسندات

الملكية.

بالتالي فإن دور القرينة كما سبق بيانه لا يعفي من الإثبات في حقيقة الأمر، وإنما هي بالنسبة للمكلف بالإثبات تنقل محل الإثبات من الواقعة الأصلية المتنازع في شأنها كواقعة البناء أو الغراس إلى واقعة أخرى متصلة بها وهي واقعة ملكية الأرض⁴⁸، التي يجب على المالك إثباتها طبقاً للقواعد العامة في الإثبات، وعندما يقوم المالك بإثباتها تقوم قرينة الالتصاق وتعيه بالتالي من الإثبات ويتحمل الخصم الذي يدعي عكسها عبئ الإثبات، إذ أن القرائن القانونية بصفة عامة تصلح للإعفاء من إثبات أية واقعة مادية أو أي تصرف قانوني مهما كانت قيمته، لذلك يرى الفقه أنها تعد من الأدلة ذات القوة المطلقة في الإثبات⁴⁹، أي أنها تتمتع بحجية مطلقة قادرة مبدئياً على إثبات كل أمر ولا تخضع لتقدير القاضي، فبمجرد ثبوت قيام الواقعة أساس القرينة يلتزم بها الخصوم والقاضي على حد سواء، الذي يجب عليه أن يأخذ بحكمها ويتحكم إليها وإلا كان حكمه قابلاً للنقض، ومن هذا المنطلق تكون القرينة بصفة عامة وقرينة الالتصاق بصفة خاصة وسيلة ناجعة للتخفيف من عبئ الإثبات من ناحية، بنقله من محل الواقعة المتنازع عليها إلى محل آخر، ومن المدعي إلى الخصم، ووسيلة إثبات يعتمد عليها القاضي على المستوى التطبيقي لحل النزاعات، التي تنشأ بين الأطراف بسبب إستغلال الشئيين المرتبطين مادياً، ومن ناحية أخرى في البناءات الملتحمة بالأرض أو البناءات المقامة فوق أرض مشتركة برضا أصحابها.

غير أن قرينة الالتصاق رغم أهميتها التطبيقية تبقى قرينة بسيطة، إذ يمكن إبطالها لكن هذا الإبطال لا ينقص من قيمتها كوسيلة إثبات، وكطريقة من طرق الإعفاء منه، ولا يبرر محدوديتها بل أن قابليتها للإبطال هو من خاصياتها الجوهرية كقرينة بسيطة، ودراسة القرائن القانونية بصفة عامة تستوجب تصنيفها إلى صنفين: قرائن قاطعة: وهي التي لا يمكن إبطالها، وقرائن بسيطة: وهي التي يمكن إبطالها.

في غياب معيار واضح تبقى التفرقة خاضعة في القانون الجزائري إلى الإعتداد بكل صورة من صور القرائن القانونية بصفة مستقلة بذاتها لحسم طبيعتها، وبما أن الالتصاق هو قرينة بسيطة، فهي تقبل الإبطال فعلى الخصم الذي يحتج عليه بقرينة قانونية أن ينقض دلالتها ويثبت عكسها.

المطلب الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية الناتجة عن الالتصاق.

تعتبر عملية الشهر العقاري وسيلة لإعلام الجمهور بالملك الحقيقيين للعقارات والتصرفات المختلفة الواقعة عليها، و ذلك لضمان الإستقرار في المعاملات العقارية، وقد عرف هذا النظام تطوراً عبر العصور متأثراً بزيادة إهتمام الإنسان بالعقار من أجل ضمان حماية التعاملات العقارية.

تكمن أهمية الشهر العقاري في تأمين قيد الحقوق العينية العقارية وكل ما يتعلق بها أو يجري عليها من تصرفات، مما يتيح لكل ذي مصلحة الإطلاع على الحقوق العينية وما يتقلها من أعباء، من أجل ذلك إشتراط المشرع الجزائري لإنتقال الملكية العقارية شهر السند المثبت لها في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً⁵⁰، فبالنسبة للعقار الملتصق فإن الأحكام المتعلقة به تختلف بحسب طالب شهر تلك الحقوق، فقد يكون

طلب شهر الملكية بناءً على طلب صاحب الأرض (الفرع الأول)، أو بناءً على طلب الباني في ملك الغير (الفرع الثاني).

الفرع الأول: شهر الملكية بناءً على طلب صاحب الأرض.

يتوجب علينا التفريق في هذه الحالة بين ما إذا كان صاحب الأرض لديه سند رسمي مشهر يثبت ملكيته للأرض (أولاً)، وإذا لم يكن له أي سند مشهر يثبت ملكيته للأرض (ثانياً) كالاتي:

أولاً: صاحب الأرض مالك للقطعة الأرضية بموجب سند رسمي مشهر.

يستوجب لإنتقال الملكية العقارية القيام بإجراء الشهر العقاري في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً فجعل المشرع الجزائري بذلك شهر التصرفات القانونية الواقعة على العقارات أمراً إلزامياً حتى تنتج آثارها سواء بين المتعاقدين أو تجاه الغير، ولم يكتف المشرع الجزائري بإلزام الشهر العقاري للأطراف فقط، بل ألزم الموثقين والسلطات الإدارية شهر جميع العقود و القرارات القضائية المحررة من قبلهم ضمن آجال قانونية محددة.

هذا الإجراء يعد إجباري ولا يتم إلا بإتمام جميع الإجراءات المنصوص عليها قانوناً، وهذا ما أكدت عليه المادة 793 من القانون المدني: " لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"، وبذلك تكون ملكية صاحب الأرض مثبتة.

يسبب الإلتصاق تغييراً في الوحدة العقارية، مما يوجب على صاحب الأرض أن يقوم بشهر البناء الملصق وبهذا يتعين ذكره في البطاقة العقارية ضمن الجدول المخصص لذلك مع إحداث بطاقة عقارية جديدة تخص الوحدة العقارية الجديدة التي نتجت عن التغيير في حدود الوحدة العقارية القديمة الذي وقع عن طريق الإلتصاق⁵¹، وهذا ما أكدته المادة 25 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي تنص: " كل تغيير لحدود وحدة عقارية يكون موضوع إعداد بطاقات مطابقة وذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة ويؤشر على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينهما"، والمادة 31 من نفس المرسوم التي نصت على: " كل تعديل فيما تحتوي عليه قطعة يكون موضوع إعداد بطاقات خاصة، وذلك بعد ترقيم القطع الجديدة، ويؤشر على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها".

ينجم عن كل تغيير في حدود الوحدة العقارية، بعد عملية ترقيم الوحدات الجديدة تأسيس بطاقات موافقة لها، وعليه فإجراء الشهر شرط لنشأة الحق، فبدونه لا تثبت ملكية البناء الملصق⁵².

ثانياً: صاحب الأرض لا يملك سند رسمي مشهر.

تعرف أيضاً بقاعدة الأثر الإضافي أو الشهر المسبق، إذ يهدف المشرع الجزائري من وراء إقرار هذه القاعدة إلى ضمان إستمرارية سلسلة نقل الملكية العقارية وبالتالي ضمان حقوق المالك الجديد.

إن عدم وجود سند رسمي مشهر أمام المحافظة العقارية لا يعطي الحق لصاحب الأرض في إثبات ملكيته للعقار، وعملاً بقاعدة الرسمية التي تلزم بتحرير جميع العقود الواردة على العقارات في عقد رسمي تحت

طائفة البطلان، وهذا ما أكدته المادة 1/324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري بنصها على ما يلي: " زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار، وحقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد كما يجب تحت طائلة البطلان، إثبات العقود المؤسسة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي. وتودع الأموال الناتجة عن هذه العمليات لدى الضابط العمومي المحرر للعقد"، فإن لم يحز صاحب الأرض على سند رسمي مشهر يثبت ملكيته للأرض المقام عليها البناء، فعليه أن يقوم بعملية شهر البناء الملتنق، وبذلك فإن واقعة الإلتصاق لا تحدث أثرا في التغيير الذي تحدثه في حدود الوحدة العقارية إلا إذا تم شهر البناء الملتنق⁵³.

الفرع الثاني: شهر الملكية بناءً على طلب الباني في ملك الغير.

يستوجب علينا في هذه الحالة التمييز بين حالة صاحب العقار الذي لا يملك الأرض المقام عليها البناء (أولاً)، وبين صاحب العقار الذي يملكها عن طريق التقادم المكسب (ثانياً) كالتالي:

أولاً: صاحب العقار الذي لا يملك الأرض المقام عليها البناء.

لا يمكن القيام بإجراء الشهر أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً في حالة عدم وجود إشهار مسبق وهذا ما أكدته أحكام نص المادة 88 من المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري بنصها على: " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه.

والمتصرف أو صاحب الحق الأخير يعني الشخص الذي يكون حقه قد تم تحويله أو تعديله أو تثبيته أو ترتيب حقوق عليه أو إنقضائه بموجب الإجراء الذي طلب الإشهار من أجله.

فإنه ابتداءً من الإشهار المعطى للعقد أو للقرار القضائي أو للشهادة الموثقة المثبتة الحق لصاحبه الجديد، لا يمكن القيام بأي إجراء من قبل الشخص الرئيسي أو ضد صاحب السابق لهذا الحق دون الإخلال بإشهار الطلبات القضائية الرامية إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حق عيني عقاري". وعليه فإن الباني لا يستطيع شهر البناء الذي أقامه إذا كانت الأرض المشيد عليها البناء غير مملوكة قانوناً لصاحبها⁵⁴.

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

أسس المشرع الجزائري إجراء قانوني يمكن الحائز من إثبات ملكيته وشهرها في البطاقات العقارية، وذلك إذا توافرت الشروط القانونية للحيازة التي تؤدي إلى إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق التقادم المكسب حسب أحكام المواد من 827 إلى 834 من القانون المدني الجزائري، لكن يبقى حق الملكية وكل حق عيني عقاري لا وجود له إلا من تاريخ شهره في مجموعة البطاقات العقارية، وهذا ما أورده المادة 15 من

الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁵⁵، والتي تنص على: " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم اشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية...".

الخاتمة :

نخلص من هذه الدراسة التي قمنا بها إلى أن موضوع الإلتصاق يعد وسيلة من وسائل إكتساب الملكية العقارية في القانون الجزائري، فيعتبر واقعة يرتب القانون عليها مركزا قانونيا، ويؤدي إندماج أحد الشئيين في الآخر إلى أن يصبح كلاهما شيئا واحدا يتعذر الفصل بينهما دون تلف، ويترتب على ذلك إسناد ملكية الشيء الأصلي كاملا بعد الإندماج لأحد المالكين، مع تعويض المالك الآخر جراء فقده لملكه، وبما أن إنتقال الملكية العقارية يعتبر إنتقال سلطة الشيء من شخص لآخر ويكون هذا الإنتقال بعدة طرق من بينها الإلتصاق الذي يمكن شخص من إكتساب ملكية عقار لم يكن في حوزته.

كما رأينا أن المشرع قد أعطى لصاحب الأرض حق إكتساب المباني والمنشآت التي تقام عليها، وذلك مقابل تعويض عادل مع الموازنة بين قيمة الأرض وقيمة المنشآت والقدرة المالية لكل واحد منهما، ويختلف التعويض المستحق بحسب سوء نية أو حسن نية الباني، كما أن العقار الملصق تسري عليه إجراءات الشهر العقاري، فيجب أن يتم تسجيله وشهره لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وذلك من أجل إستكمال إجراءات إنتقال الملكية العقارية.

بعدما تعرضنا لموضوع قرينة الإلتصاق في إثبات الملكية العقارية مركزين في ذلك على إبراز الدور الفعال الذي تلعبه هذه القرينة في حماية الملكية العقارية بتوحيدها في يد شخص واحد، بالإضافة لما تقدمه للقاضي المحتكم بها من مساعدة في فض النزاعات بين صاحب الأرض ومن أقام محدثات على الأرض، تبين لنا أن قرينة الإلتصاق هي قرينة بسيطة بحسب نص المادة 287 من القانون المدني الجزائري، وقابليتها للإبطال من طرف من يدعي عكسها لا ينقص من قيمتها القانونية في الإثبات بل تبقى وسيلة ناجعة لذلك، وهذا رغم عدم إيلائها الإهتمام المستحق بالدراسة والبحث من طرف فقهاء القانون.

الهوامش:

¹ علي هادي لعبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، حق الملكية، الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011، ص84.

² حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص37.

³ أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر، عدد 78، صادر في 1975/09/30،

معدل ومتمم.

- ⁴ مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 30، صادر في 1976/04/13، معدل ومتمم بمرسوم تنفيذي رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ج ر، عدد 38، صادر في 1980/09/16، ومرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، ج ر، عدد 34، صادر في 1993/05/23.
- ⁵ جمال مصطفى محمد، نظام الملكية، منشأة توزيع المعارف، مصر، ص 332.
- ⁶ سعد نبيل إبراهيم، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2006، ص 206.
- ⁷ أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، الجزء الثاني عشر، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2004، ص 313.
- ⁸ تنص المادة 781 من أمر رقم 75-58 على: " الأراضي التي يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها والجزر التي تتكون من مجراه تكون ملكيتها خاضعة للقوانين الخاصة بها".
- ⁹ سوار محمد وحيد الدين، الحقوق العينية الأصلية، ط3، مطبعة الداودي، دمشق، 1980، ص 483.
- ¹⁰ قاسم محمد حسن، موجز الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 225.
- ¹¹ النشار جمال خليل، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديد، الإسكندرية، مصر، 2011، ص 123.
- ¹² أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص 160.
- ¹³ يكن زهري، الملكية والحقوق العينية الأصلية، الطبعة الثانية، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، 2006، ص 42.
- ¹⁴ أنظر نص المادة 66 من قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 52، صادر في 1990/12/02، معدل ومتمم بقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 44، صادر في 2008/08/03.
- ¹⁵ مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، ج ر، عدد 60، صادر في 1991/11/24.
- ¹⁶ كيرة حسن، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، منشآت المعارف، الإسكندرية، 1991، ص 130.
- ¹⁷ أنظر نص المادة 689 من أمر رقم 75-58 التي تنص على أنه: " لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688 تحدد شروط إدارتها وعند الاقتضاء شروط عدم التصرف فيها".
- ¹⁸ لعروسي أمينة، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، 2013، ص 26.
- ¹⁹ أنظر نص المادة 100 من مرسوم تنفيذي رقم 91-454، مرجع سابق.
- ²⁰ قصي سليمان، الحقوق العينية، دراسة مقارنة في الملكية وأسباب كسبها والحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية، العراق، 2011، ص 81.
- ²¹ الشواربي عبد الحميد، الحقوق العينية الأصلية، "الفقه، القضاء، صيغ العقود والدعاوى"، الكتاب الثامن، دار المعارف، الإسكندرية، 1999، ص ص 776-777.
- ²² فرح توفيق حسن، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية، الإسكندرية، ص 420.

- ²³ السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الطبعة الثالثة، المجلد الأول(9)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 253.
- ²⁴ محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعية للطباعة والنشر، مصر، 2006، ص493.
- ²⁵ أنظر المادة 841 من أمر رقم 75-58 التي تنص على أنه: " يجوز للقاضي بناء على طلب المالك أن يختار ما يراه مناسباً للوفاء بالمصاريف المنصوص عليها في المادتين 839 و840 وله أيضاً أن يقدر بأن يكون الوفاء على أقساط دورية بشرط تقدم الضمانات اللازمة وللمالك أن يتحلل من هذا الالتزام إذا سبق مبلغاً ساوياً قيمة الأقساط".
- ²⁶ نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص260.
- ²⁷ الشواربي عبد الحميد، مرجع سابق، ص792.
- ²⁸ محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية والحقوق المشتقة من حق الملكية، دراسة موازنة بالمدونات العربية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2001، ص92.
- ²⁹ محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 494.
- ³⁰ سوار محمد وحيد الدين، الحقوق العينية الأصلية، ط3، مطبعة الداودي، دمشق، 1980، ص262.
- ³¹ تنص المادة 784 من أمر رقم 75-58 على: " 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 استبقائها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها.
- ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضرراً إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقائها طبقاً لأحكام الفقرة السابقة".
- ³² كبيرة حسن، مرجع سابق، ص411.
- ³³ الشواربي عبد الحميد، مرجع سابق، ص797.
- ³⁴ تنص المادة 2/784 من أمر رقم 75-58 على: « ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضرراً إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقائها طبقاً لأحكام الفقرة السابقة".
- ³⁵ السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص284.
- ³⁶ محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص503.
- ³⁷ محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص509.
- ³⁸ الشواربي عبد الحميد، مرجع سابق، ص835.
- ³⁹ عزيزي عبد الباقي، الالتصاق كسب من أسباب كسب الملكية، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2014-2015، ص 53.
- ⁴⁰ أنظر نص المادة 790 من أمر رقم 75-58، مرجع سابق.
- ⁴¹ GillesGoubeaux, *La règle de l'accession en droit privé*, Edition juridique LGDJ, Paris, France, 1969, p 304.
- ⁴² فرج توفيق حسن، قواعد الإثبات في المواد المدنية والتجارية، مؤسسة الثقافة الجامعية للإسكندرية، مصر، 1982، ص 124.
- ⁴³ أنظر المادة 782 من أمر رقم 75-58، مرجع سابق.
- ⁴⁴ رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 112.

- ⁴⁵ السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 534.
- ⁴⁶ زكية الصافي، علاقات الجوار، أطروحة دكتوراه دولة في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المنار، تونس، ص 189.
- ⁴⁷ السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 261.
- ⁴⁸ رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 209.
- ⁴⁹ عماد زعل عبد ربه الجعافرة، القرائن في القانون المدني، دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الأردن، 2001، ص 121.
- ⁵⁰ حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 53.
- ⁵¹ صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، ص 109.
- ⁵² علوي عمار، الملكة والنظام العقاري في الجزائر، ط4، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 158.
- ⁵³ صداقي عمر، مرجع سابق، ص 109.
- ⁵⁴ الأهواني حسام الدين، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية، دار أبو المجد، مصر، 1993، ص 109.
- ⁵⁵ أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 92، صادر في 1975/11/18.