

## الإلتصاق الصناعي بال عقار بين القانون المدني والفقہ الإسلامي (دراسة مقارنة)

زعيتر سمية  
جامعة قسنطينة 1 -

### الملخص:

تهدف الدراسة في هذه المقالة إلى محاولة تأصيل الفرق الجوهرية لحالات الإلتصاق الصناعي بالعقار بين ما أورده المشرع الجزائري في نصوص القانون المدني وبين ما جاء به الفقہ الإسلامي على اختلاف مذاهبه، حيث تقع المقارنة على ثلاثة أنواع من حالات الإلتصاق الناشئ بفعل الإنسان فقد يقيم شخص منشآت أو غراس على أرضه بمواد مملوكة لغيره، وقد يقيم شخص منشآت أو غراسا بمواده ولكن على أرض غيره، كما قد يقيم شخص منشآت أو غراسا بمواد الغير وعلى أرض الغير، وباعتبار أننا دولة تنتهج نهج المذهب المالكي، فقد اتفق فقهاء هذا المذهب مع ما ورد في القانون المدني الجزائري بالنسبة للحالة الثانية والثالثة، أما ما ورد عن الحالة الأولى فقد اختلفوا معه في ذلك، واتفق معه فقهاء المذهب الحنفي.

### Résumé

L'objectif de l'étude dans cet article est d'essayer d'enraciner la différence substantielle des cas d'accession industrielle à l'immobilier entre ce que dit le législateur algérien dans les articles du code civil et entre ce qu'amène la religion islamique dans ses différentes doctrines.

La comparaison eux effet sur trois types de cas d'accession créée par l'être humain , dont quelqu'un peut faire des constructions ou plantations sur sa propriété (terrain) avec des moyens appartenant à une autre personne, comme il peut faire des constructions ou plantations avec ses moyens mais sur une propriété d'une autre personne, et il peut faire des constructions ou plantations avec des moyens appartenant aux autres et sur leurs propriétés.

Considérant que nous somme un pays qui suit la doctrine Mâlikite ; les principes de cette doctrine se sont reflétés sur ce qui était dit dans le code civil algérien par rapport au deuxième et au troisième cas ; alors que c'est les principes de la doctrine Hanafite qui se sont reflétés sur ce qui était dit dans le code civil algérien par rapport au premier cas.

### مقدمة:

يعتبر الإلتصاق (accession) أحد الأسباب المكسبة للملكية، و هو من المواضيع الهامة جدا في تنظيم الملكية العقارية والتي لقيت اهتماما مزدوجا من طرف فقهاء ومشرع القانون من جهة وفقهاء الشريعة الإسلامية من جهة أخرى.

وبالنسبة للمشرع الجزائري فقد نظم للإلتصاق أحكاما عامة موزعة على أربعة عشر مادة في القانون المدني الصادر بالأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، من المادة 778 إلى المادة 791، حيث خص الإلتصاق الطبيعي بالمواد من 778 إلى 781، ثم خصص المواد من 782 إلى 790 للإلتصاق الصناعي بصوره الثلاثة، لينتهي الأحكام بالمادة 791 مخصصا فيها بعض ما يسترشد به القاضي في تطبيقه لقواعد الإلتصاق بالمنقول.

هذا على المستوى القانوني، أما بالنسبة لفقهاء الشريعة الإسلامية فهم لم يطلقوا على الإلتصاق اسما معيناً ولم يضعوا له تعريفا خاصا به لكنهم عالجوا كل المشاكل الناتجة عنه بنوعيه الطبيعي والصناعي مركزين على إيجاد أدق الحلول العملية له والتي تتناسب مع مصلحة الفرد والمجتمع معا.

لكن، ونظرا لكثرة المنازعات والإشكاليات الناتجة عن الإلتصاق الصناعي بالعقار، فقد ركزنا عليه في دراستنا محاولين البحث في إشكالية مدى مطابقة حالاته في الفقہ الإسلامي مع ما ورد في القانون المدني الجزائري، وبتابع المنهج المقارن سنتعرض لدراستنا وفق الخطة التالية:

**المبحث الأول: الإلتصاق الصناعي بالعقار وحالاته في القانون المدني**

**الجزائري**

المطلب الأول: مفهوم الإلتصاق الصناعي بالعقار.

المطلب الثاني: حالات الإلتصاق الصناعي بالعقار في القانون المدني

الجزائري.

**المبحث الثاني: حالات الإلتصاق الصناعي بالعقار في الفقہ الإسلامي**

**ومقارنتها بحالاته في القانون المدني.**

المطلب الأول: حالات الإلتصاق الصناعي بالعقار في الفقہ الإسلامي.

المطلب الثاني: مدى مطابقة حالات الإلتصاق الصناعي بالعقار في الفقہ

الإسلامي مع حالاته في القانون المدني.

**المبحث الأول: الإلتصاق الصناعي بالعقار وحالاته في القانون المدني**

**الجزائري.**

قد يقيم مالك الأرض منشآت أو يزرع أغراسا على أرضه بمواد مملوكة لغيره، و قد يقيم شخص منشآت أو يزرع أغراسا بمواده ولكن على أرض غيره، كما قد يقيم شخص منشآت أو يزرع أغراسا على أرض الغير وبمواد الغير، وتلك هي حالات الإلتصاق الصناعي بالعقار والتي سنتطرق إليها في المطلب الثاني من هذا المبحث بعدما نحدد مفهومه في المطلب الأول.

### **المطلب الأول: مفهوم الإلتصاق الصناعي بالعقار**

يتحدد مفهوم الإلتصاق الصناعي بالعقار من خلال تعريفه وتبيان الشروط اللازمة لتحقيقه.

### **الفرع الأول: تعريف الإلتصاق الصناعي بالعقار**

بالرجوع إلى نصوص القانون المدني المنظمة لأحكام الإلتصاق يتضح أن المشرع الجزائي لم يعط تعريفا للإلتصاق الصناعي بالعقار وإنما تطرق مباشرة إلى حالاته وأحكامه والآثار المترتبة عنه، لكننا إذا استندنا إلى نصوص الفقه القانوني والشرعي، نجد أن معظم الفقهاء يجمعون على أن الإلتصاق الصناعي بالعقار هو واقعة مادية يقوم بمقتضاها مالك الأرض بإقامة محدثات على أرضه بمواد مملوكة للغير أو أن أجنبيا أحدث محدثات على أرض غيره بمواد مملوكة له أو للغير بحيث لا يمكن فصل المحدثات عن الأرض دون تلف أحدهما أو كلاهما ودون أن يكون هناك اتفاق سابق على مصير هذه المحدثات<sup>(1)</sup>.

### **الفرع الثاني: شروط الإلتصاق الصناعي بالعقار**

لاعتبار واقعة البناء أو الغراس التصاقا صناعيا بالأرض يجب توفر الشروط التالية:

**أولاً:** أن تكون المحدثات<sup>(2)</sup> من البناء أو الغراس متميزة عن الشيء الأصلي أي جديدة ودائمة: ويقصد بالمحدثات الجديدة تلك التي لم تكن موجودة ثم اتصلت بالأرض على النحو الذي يجعلها عقارا بالطبيعة ولا أهمية لتلك المحدثات التي تدخل في إطار الإصلاحات أو التحسينات أو أعمال الحفظ كالترميم واستصلاح الأراضي، ويقصد بالدائمة تلك التي يتعذر نزاعها دون تلف، فالخيام الصغيرة والأكشاك والصناديق ونحوها التي يقيمها أصحابها على

(1) انظر: جمال الحاج ياسين . الإلتصاق الصناعي - دراسة مقارنة - منشورات الحلبي الحقوقية . الطبعة الأولى . بيروت - لبنان . 2011 . ص. 30.

(2) يقصد بالمحدثات في هذا البحث كل ما يحدثه الإنسان بفعله من بناء أو غراس .

أراضي الغير دون أن يقصد إبقاؤها على الدوام لا تطبق عليها أحكام الإلتصاق الصناعي بالعمارة.

**ثانياً:** أن يتحد الشيئان الملتصقان اتحاداً مادياً يصعب معه الفصل بينهما دون تلف: فإذا خصص صاحب الأرض منقولات مملوكة للغير لخدمة عقاره فهذا لا يعتبر إلتصاقاً، لأن المنقول لم يندمج في الأرض اندماجاً يصعب معه الفصل بينهما دون تلف، بل أصبح عقاراً بالتخصيص وفي أي لحظة يطالب به ملاكته الأصلي فإنه يعود إليه مباشرة وبالتالي لا مجال لتطبيق أحكام الإلتصاق في هذه الحالة إلا إذا اندمجت تلك المنقولات وأصبحت عقاراً بالطبيعة فحينئذ نطبق أحكام الإلتصاق<sup>(1)</sup>، كما أن الكنز المدفون بالأرض لا يعتبر ملتصقاً بها لأن فصله عنها لا يلحق أي ضرر بكليهما ويتملك صاحب الأرض ذلك الكنز بحكم القانون لا بسبب الإلتصاق.

**ثالثاً:** أن يكون الشيئان مملوكين لمالكين مختلفين: ومفاد هذا الشرط ألا تكون المحدثات والأرض لنفس المالك لحظة الإندماج لأن وحدة المالك للشيئين المندمجين لا يطرح إشكالاً في ملكية الشيء الجديد الناتج، وحتى نكون أمام واقعة الإلتصاق الصناعي بالأرض يجب أن تؤول ملكية المحدثات المقامة على الأرض لشخص آخر غير مالك الأرض.

**رابعاً:** عدم وجود اتفاق مخالف لأحكام الإلتصاق بين المالكين: تعد أحكام الإلتصاق ذات طبيعة مكملة لأنها لا تتعلق بالنظام العام، وبالتالي يجوز للأفراد الإتفاق على مخالفتها، ومتى وجد اتفاق صريح أو ضمني بين صاحب المواد وصاحب الأرض يبين كيفية البناء أو الغرس فإن قواعد ذلك الإتفاق هي التي تسري ولا مجال لإعمال قواعد الإلتصاق<sup>(2)</sup>.

**خامساً:** عدم وجود نص خاص بشأن المحدثات المقامة على الأرض: يستبعد تطبيق أحكام الإلتصاق عند وجود نصوص خاصة بشأن بعض الحالات من المنشآت أو الغراس المقامة فوق أرض الغير كأن يبني المشتري في العمارة المشفوع أو يغرس أشجاراً قبل الإعلان عن رغبته في الشفعة وفي هذه الحالة

(1) انظر: محمد وحيد الدين سوار. شرح القانون المدني الأردني. الحقوق العينية الأصلية - ج 2 - أسباب كسب الملكية دار الثقافة للنشر والتوزيع. عمان - الأردن. 2001. ص. 85.  
(2) انظر: آسيا جرور. المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري. رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص كلية الحقوق. جامعة بن عكنون. الجزائر. 2003. ص. 25.

نطبق نص المادة 805 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: "إذا بنى المشتري في العقار المشفوع أو غرس أشجارا قبل الإعلان بالرغبة في الشفعة، كان الشفيع ملزما تبعا لما يختاره المشتري أن يدفع له إما المبلغ الذي أنفقه أو مقدار ما زاد في قيمة العقار بسبب البناء أو الغراس"<sup>(1)</sup>

### **المطلب الثاني: حالات الإلتصاق الصناعي بالعقار في القانون المدني الجزائري**

سبق وأن بينا أن الإلتصاق الصناعي بالعقار يحدث بفعل الإنسان وتدخله وبمقتضى ذلك يتحد مذقول بعقار اتحادا يتعذر معه فصلهما دون تلف وبهذا يصبح المنقول عقارا بالطبيعة كإقامة أبنية أو غراس أو غير ذلك من المحدثات.

وفي هذا الصدد لا تخرج إشكالية الإلتصاق الصناعي بالعقار عن ثلاث حالات. الفرع الأول: إقامة صاحب الأرض منشآت أو غراس على أرضه بمواد مملوكة لغيره

وردت هذه الحالة في نص المادة 783 من ق.م.ج بقولها: "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 بالإسترداد خلال سنة من اليوم الذي علم فيه مالك المواد أنها اندمجت في هذه المنشآت. إذا تملك صاحب الأرض المواد، كان عليه أن يدفع قيمتها مع التعويض عن الضرر الحاصل إذا اقتضى الحال ذلك. وفي حالة استرداد المواد من صاحبها، فإن نزعها يكون على نفقة مالك الأرض."

من خلال هذا النص يمكن أن نفرق بين فرضين:

**الفرض الأول:** إذا كان من الممكن نزع المواد التي أقيمت بها المحدثات دون أن يترتب على النزع إلحاق ضرر جسيم بالمنشآت، فإن صاحب الأرض لا يملكها بحكم الإلتصاق بل تظل ملكا لصاحبها الأصلي الذي يحق له استردادها برفعه لدعوى قضائية خلال سنة من يوم علمه باندماجها في الأرض، ويكون النزع على نفقة صاحب الأرض.

(1). انظر: آسيا جرور. المرجع السابق. ص. 24.

**الفرض الثاني:** إذا كان النزاع من شأنه أن يلحق ضرراً جسيماً بالمحدثات المقامة، أو إذا علم صاحب المواد باندماج مواده في الأرض ولكنه لم يبادر باستردادها خلال سنة من يوم علمه بذلك، في هذه الحالة يمتلك صاحب الأرض ما أقيم على أرضه بحكم الإلتصاق مقابل تعويض بقيمة المواد يقدمه لصاحبها بالإضافة إلى تعويضه عن الضرر الذي قد يصيبه عند الإقتضاء.

**الفرع الثاني: إقامة شخص منشآت أو غراس بمواده على أرض غيره**  
تعتبر هذه الحالة الأكثر وقوعاً في الحياة العملية وقد ميز المشرع الجزائري فيها بين فرضين أيضاً:

**الفرض الأول:** إذا كان الباني أو الغارس سيء النية: وقد وردت هذه الحالة في المادة 784 من ق.م.ج.<sup>(1)</sup> حيث يعتبر سيء النية ذلك الشخص الذي يعلم بأنه يبني أو يغرس على أرض غيره دون رضاء صاحبها، وفي ذلك فرق القانون بين مرحلتين:

**المرحلة الأولى:** قبل انقضاء سنة من يوم علم صاحب الأرض باندماج مواد في أرضه: في هذه المرحلة يخير صاحب الأرض بين أمرين، فإما أن يطلب إزالة المحدثات على نفقة من أقامها برفع دعوى قضائية يطالب فيها بالإزالة ولا يجوز للقاضي أن يرفض له طلبه حتى ولو كان الضرر الذي سيشأ من جراء ذلك جسيماً لأن إقامة محدثات على أرضه يعتبر تعد على حقه في ملكيته لها، كما له أن يعود على الباني أو الغارس سيء النية بما قد يصيب أرضه من ضرر.

وبالتالي لا مجال لإعمال قواعد الإلتصاق في هذه الحالة لأن إزالة المحدثات يحول دون تملكها من طرف صاحب الأرض.  
وإما أن يعلن إرادته في استبقائها، وفي هذه الحالة يملكها بالإلتصاق بعد أن يدفع لصاحبها أقل القيمتين، أي قيمة الأنقاض ( وهي المواد بعد الهدم) منقوصاً

(1) تنص المادة 784 من ق.م.ج على ما يلي: " إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضاء صاحبها فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك . أو أن يطلب استبقائها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها.  
ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضرراً، إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقائها طبقاً لأحكام الفقرة السابقة. "

منها مصروفات الهدم، أو مقدار ما اغتني به صاحب الأرض بسبب ما أقيم عليها<sup>(1)</sup>.

وفي نفس المرحلة يجوز لمن أقام المحدثات أن يطلب نزعها ما لم يلحق ذلك ضرراً بالأرض، دون أن ينتظر انقضاء المدة المحددة قانوناً ( سنة من يوم علم صاحب الأرض بإقامة منشآت على أرضه ) وبالتالي هو يجبر مالك الأرض منذ البداية على تحديد موقفه بقبول النزاع أو إبداء الرغبة في الإستبقاء مع دفع أقل القيمتين على النحو الذي سبق توضيحه<sup>(2)</sup>

**المرحلة الثانية:** بعد انقضاء سنة من يوم علم صاحب الأرض باندماج مواد في أرضه: ولم يحدد موقفه بين إزالة المحدثات المقامة أو إبداء الرغبة في استبقائها، كما لم يطلب الباني أو الغارس الذي أقامها نزعها ما لم يلحق ذلك ضرراً بالأرض، في هذه الحالة يجبر صاحب الأرض على تملكها بالإلتصاق مع دفع أقل القيمتين لصاحب المواد على النحو المبين أعلاه.

**الفرض الثاني:** إذا كان الباني أو الغارس حسن النية: أورد المشرع هذه الحالة في المادة 785<sup>(3)</sup> من ق.م.ج حيث أولى للباني أو الغارس حسن النية رعاية خاصة، كما عامله معاملة أفضل من الباني أو الغارس سيء النية وذلك كما يلي:

**أولاً:** لا يجوز لمالك الأرض أن يطلب الإزالة على عكس ما هو مقرر على الشخص سيء النية، بل يجب عليه أن يتملك المحدثات بمجرد إقامتها على الأرض إعمالاً بقاعدة الفرع يتبع الأصل، وبما أن الأرض هي الأصل وكل ما يلحق بها يعتبر فرعاً فإن الملكية تؤول لصاحب الأرض بحكم الإلتصاق.

(1) انظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري . الوسيط في شرح القانون المدني - أسباب كسب الملكية - الجزء 9 . منشورات الحلبي الحقوقية بيروت . لبنان . طبعة جديدة . 2009 . ص. 280

(2) انظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري . المرجع السابق . ص . 283 .

(3) تنص المادة 785 من ق.م.ج على ما يلي: " 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 مبلغاً يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها .  
غير أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حداً من الأهمية وكان تسديدها مرهقاً لصاحب الأرض ،  
جاز له أن يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل."

**ثانياً:** من حق الاباني أو الغارس حسن الذية أن يطلب إزالة المحدثات التي أقامها إذا كان ذلك لا يلحق ضرراً بالأرض مع تعويض صاحب الأرض عما عسى أن يلحقها من ضرر إن اقتضى الأمر ذلك.

**ثالثاً:** قيمة التعويض الذي يدفعه صاحب الأرض في حالة استبقاء المحدثات على أرضه تقدر على أساس أفضل بالنسبة لمقيمها، فصاحب الأرض ملزم بدفع قيمة المواد وأجرة العمل، أو مقدار ما زاد في قيمة الأرض بسبب البناء أو الغراس المقام، إلا إذا بلغت المحدثات حداً من الأهمية يجعل تسديدها مرهقا لصاحب الأرض خاصة وأنه لا يجوز له طلب إزالتها نظراً لحسن نية صاحبها، في هذا المقام منحه المشرع الحق في طلب تمليك الأرض لصاحب المحدثات مقابل تعويض لذلك.

**رابعاً:** بموجب المادة 786<sup>(1)</sup> من ق.م.ج فإن الاباني أو الغارس يستفيد من كل التفضيل المذكور أعلاه رغم علمه بأن الأرض غير مملوكة له إذا أثبت أنه أقام المنشآت بترخيص من صاحب الأرض كأن يثبت أنه منتدفع رخص له مالك الرقبة بالبناء على أرضه<sup>(2)</sup>، أو مستأجر رخص له المؤجر بإقامة محدثات على العين المؤجرة<sup>(3)</sup>.

#### **الفرع الثالث: إقامة شخص لبناء أو غراس بمواد الغير وعلى أرض الغير**

هذه الحالة من الإلتصاق الصناعي بالعقار نادرة الوقوع في حياتنا العملية وقد ورد حكمها في المادة 790 من ق.م.ج بقولها: "إذا أقام أجنبي منشآت بمواد مملوكة لغيره، فليس لمالك المواد أن يطلب استردادها وإنما يكون له أن يرجع بالتعويض على الأجنبي، كما له أن يرجع على مالك الأرض بما لا يزيد على ما هو باق في ذمته من قيمة المنشآت."

(1). تنص المادة 786 من ق.م.ج على ما يلي: "إذا أقام أجنبي منشآت بمواد من عنده بعد الترخيص له من مالك الأرض فلا يجوز لمالك الأرض أن يطلب إزالة المنشآت إذا لم يوجد اتفاق في شأنها، ويجب عليه أن يدفع للغير، إذا لم يطلب هذا الأخير نزاعها، إحدى القيمتين المنصوص عليهما في الفقرة الأولى من المادة 785."

(2). أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري. المرجع السابق. ص. 294.

(3). أنظر: جمال خليل النشار. الإلتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية في الفقہ الإسلامي والقانون المدني. دار الجامعة الجديدة للنشر. دون طبعة. الإسكندرية. 2001. ص. 309 وما بعدها.

باستقرارنا لما ورد في نص المادة أعلاه يتضح لنا أن الحالة المبينة في مضمونه تجمع بين ثلاث أشخاص وهم: مالك الأرض، ومالك المواد، والبناني أو الغارس، مما يستدعي منا تحديد علاقة كل طرف بالآخر وذلك كما يلي:

**أولاً:** علاقة مالك الأرض بمقيم المنشآت: تأخذ هذه العلاقة حكم الفرع الثاني من هذا المطلب حيث بينا فيه حالة إقامة شخص لمحدثات بمواده ولكن على أرض غيره، وقد رأينا بالتفصيل كيف يختلف الحكم بين كون البناني أو الغارس سيء النية وبين كونه حسن النية.

**ثانياً:** علاقة مالك المواد بمقيم المنشآت: نعلم أن المواد المستعملة في البناء أو الغراس هي عبارة عن منقولات ومتى حازها مستعملها بسبب صحيح وحسن نية فإنه يملكها استناداً لفا عدة " الحيازة في المنقول سند الملكية " وإذا تحقق ذلك فإن صاحب المواد لا يستطيع أن يرجع على مقيم المنشآت بشيء لأن هذا الأخير قد أقام المحدثات بمواد مملوكة له.

أما إذا اختل شرط من شروط الحيازة أو تخلف، مع الأخذ بعين الاعتبار أن البناء أو الغراس قد أقيم على أرض الغير، فإننا نميز بين أمرين، إما يجبر البناني أو الغارس على إزالة المحدثات إذا كان سيء النية، أو يختار هو ذلك إذا كان حسن النية، وفي هذه الحالة لن يتم التملك بحكم الإلتصاق، كما يكون لصاحب المواد الحق في استرداد مواده والرجوع على البناني أو الغارس بالتعويض عن الضرر الذي قد يلحق به عند الإقتضاء، وإما يملك صاحب الأرض المحدثات المقامة بحكم الإلتصاق وما يبقى لصاحب المواد إلا أن يرجع على البناني أو الغارس بالتعويض جراء فقده لملكيته<sup>(1)</sup>.

**ثالثاً:** علاقة مالك المواد بمالك الأرض: حماية لمالك المواد فقد منحه المشرع الجزائري الحق في رفع دعوى مباشرة تجاه صاحب الأرض يطالبه فيها بوفاء ما هو مستحق في ذمته للبناني، ويتبين ذلك من العبارة الأخيرة الواردة في نص المادة 790 من ق.م.ج بقولها: " كما له ( أي صاحب المواد ) أن يرجع على مالك الأرض بما لا يزيد على ما هو باق في ذمته من قيمة تلك المنشآت ". وبالتالي إذا تملك صاحب الأرض البناء، فإنه سيسدد للبناني أو الغارس تعويضاً محددًا قانوناً مهما كانت نيته، فإذا دفعه كله أو جزء منه دون علمه بعدم ملكيته للمواد، فقد برئت ذمته بمقدار ما دفع، أما إذا أنذر من طرف صاحب المواد

(1). أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري . المرجع السابق . ص . 261 .

بحقه في التعويض فإن صاحب الأرض يلزم في هذه الحالة باستبقاء التعويض أو ما تبقى منه ليستوفي صاحب المواد حقه منه، وإلا رفع عليه هذا الأخير دعوى مباشرة في حالة دفع التعويض لمقيم المنشآت رغم الإنذار الموجه إليه.

### **المبحث الثاني: حالات الإلتصاق الصناعي بالعقار في الفقہ الإسلامي ومقارنتها بحالاته في القانون المدني الجزائري**

سبق وأشرنا إلى أن الفقہ الإسلامي لم يعالج موضوع الإلتصاق كسبب مستقل من أسباب كسب الملكية، ولكن أحكامه كانت شاملة بالدراسة لمختلف الحالات الجزئية له، حيث سنتطرق إلى بيانها في المطلب الأول، ثم نحدد مدى مطابقتها لما ورد في القانون المدني الجزائري في المطلب الثاني.

#### **المطلب الأول: حالات الإلتصاق الصناعي بالعقار في الفقہ الإسلامي**

قد يقيم صاحب الأرض منشآت أو غراس على أرضه بمواد مملوكة لغيره، وقد يقيم شخص منشآت أو غراس بمواده ولكن على أرض غيره، كما قد يقيم شخص منشآت أو غراس بمواد الغير وعلى أرض الغير، وتلك هي الحالات التي أورد فيها الفقہ الإسلامي أحكاما خاصة بها والتي سنناقشها في ثلاث فروع على الترتيب.

#### **الفرع الأول: إقامة صاحب الأرض منشآت أو غراس على أرضه بمواد مملوكة لغيره**

انقسم الفقہ الإسلامي بخصوص هذه الحالة إلى اتجاهين:

**الاتجاه الأول:** يمثل الحنفية، حيث يرون أنه من بنى أو غرس أو زرع في أرضه بأدوات غيره فإنه يعد غاصبا<sup>(1)</sup> لهذه الأدوات فتصير ملكا له على أن يضمن قيمتها لصاحبها أو مثلها إن كان لها مثيل، وليس لما لك الأدوات أن يطلب نقض البناء أو قلع الغراس لاسترداد أدواته<sup>(2)</sup>، وقد استدلت أنصار هذا الاتجاه بقوله صلى الله عليه وسلم: "على اليد ما أخذت حتى ترد"<sup>(3)</sup>، فهذا

(1). الغصب عند الحنفية يعني: "أخذ مال متقوم محترم بغير إذن المالك على وجه يزيل يده، حتى كان استخدام العبد وحمل الدابة غصبا دون الجلوس على البساط"، أنظر في ذلك: جمال الدين محمد بن مكرم الأنصاري . لسان العرب - الجزء 2 - الدار المصرية للتأليف والترجمة . دون طبعة . ص. 140 .

(2). انظر: علاء الدين ابن بكر بن مسعود الكاساني . بدائع الصائغ في ترتيب الشرائع - الجزء 9 - مطبعة الإمام بالقلعة . القاهرة . دون طبعة . ص . 4403 .

(3). رواه الترميذي . الجزء 3 . ص . 566 .

الحديث يؤكد على أن صاحب الأرض ملزم بأن يرد ما أخذه من أدوات الغير التي أدمجها في أرضه، لأن أخذ مال الغير يعد معصية. كما استدلوا أيضا بقوله صلى الله عليه وسلم: " لا ضرر ولا ضرار"، وهذا الحديث يفيد أن التيسير أمر مطلوب في الشريعة الإسلامية<sup>(1)</sup>، فلو قمنا بنقض البناء لرد الأدوات لصاحبها فإن الضرر الذي سيلحق بالأرض من جراء الهدم أكبر بكثير من المنفعة التي ستعود على صاحب الأدوات، لذلك يستحسن الإبقاء على المحدثات مقابل تعويض يقدمه مالك الأرض لصاحب الأدوات.

**الإتجاه الثاني:** يمثل كل من المالكية والشافعية والحنابلة حيث:

**بالنسبة للمالكية:** فرقوا بين الزرع والغرس، حيث أوجبوا على الغارس في أرضه أشجارا لغيره أن يردها إلى أصحابها، أما الزرع فلا يقلعه وإنما يكون عليه مثله، فقد جاء في المدونة الكبرى: " (قلت) لو غصبت<sup>(2)</sup> من رجل واديا من النخل صغارا، أو شجرا صغارا، فقلعتها وغرستها في أرضي فكبرت فأتى ربها، (قال) يأخذها، (قلت) يأخذها بعدما صارت كبارا، (قال) نعم، (قلت) أرايت النخلة الصغيرة إذا اغتصبتها فصارت نخلة كبيرة، لما قلت يأخذها ربها، (قال) ألا ترى إذا غصب دابة صغيرة فكبرت عنده إن ربها يأخذها فكذلك النخلة"<sup>(3)</sup>

**بالنسبة للشافعية:** جاء في المجموع: " وإن غصب<sup>(4)</sup> عينا فاستحالت عنده بأن كان بيضا فصار فرخا أو كان حبا فصار زرا ففلمغصوب منه أن يرجع به لأنه عين ماله فإن نقصت قيمته بالإستحالة رجع بأرش النقص لأنه حدث في يده ".

كذلك الذي يبني بأدوات الغير أو يدخل في بنائه أشياء مملوكة للغير فإنه يكلف بهدم البناء مهما كان حجمه بالإضافة إلى دفع قيمة الأشياء التالفة من تلك المستولى عليها، اللهم إذا ترتب على الهدم تلف نفس أو تلف لمال الغير<sup>(5)</sup>.

(1). انظر: علاء الدين ابن بكر بن مسعود الكاساني . المرجع السابق . ص . 4416 .

(2). الغصب عند المالكية يعني: " أخذ مال، أي الإستلاء عليه قهرا على واضح يده عليه تعديا أي ظلما حرابة"، أنظر في ذلك: محمد عرفة الدسوقي . حاشية الدسوقي على الشرح الكبير . الجزء 3 . دار إحياء الكتب العربية . لبنان . ص . 443 .

(3). أنظر: الإمام مالك بن أنس. المدونة الكبرى . الجزء 4 . دار الفكر . بيروت . 1398 هـ - 1978 م . ص . 188 .

(4). الغصب عند الشافعية يعني: " الإستلاء على حق الغير عدوانا " .

(5). أنظر: جمال خليل النشار . المرجع السابق . ص . 208 .

**بالنسبة للحنابلة:** جاء في المغني والشرح الكبير: " من غصب<sup>(1)</sup> حبا فزرعه فصار زرعاً أو نوى فصار شجراً، فهو للمغصوب منه لأنه عين ماله نما " . وقد استدلت أنصار الإتجاه الثاني بقوله صلى الله عليه وسلم: " من وجد متاعه فهو أحق به"<sup>(2)</sup> وكذلك قوله صلى الله عليه وسلم: " من أخذ عصاً أخيه فليردها"<sup>(3)</sup> ، و هذان الحديثان يدلان على تحريم أخذ مال الغير دون رضاه، ومن أخذه وجب عليه رده.

### الفرع الثاني: إقامة شخص منشآت أو غراس بمواده على أرض غيره

انقسم الفقہ الإسلامي بخصوص هذه الحالة أيضاً اتجاهين حيث فرق الإتجاه الأول بين سيء النية وحسن النية، في حين لم يعتد الإتجاه الثاني بالنية أصلاً.

#### الإتجاه الأول: يمثله كلا من الحنفية والمالكية حيث :

**بالنسبة للحنفية:** فإنه إذا كان الباني أو الغارس سيء النية، أي يعلم أنه يقيم محدثات على أرض غيره دون رضاه صاحبها، كان لهذا الأخير أن يكلفه بقلع محدثاته على نفقته، وإن كان ذلك سيلحق ضرراً بالأرض، كان لصاحب الأرض أن يملك ما أقيم عليها مقابل تعويض يدفعه لصاحب الأدوات مقداره قيمة الأدوات مقلوغة، فقد جاء في الهداية<sup>(4)</sup> : " ومن غصب أرضاً فغرس فيها أو بنى فيها قيل اقلع البناء والغرس، وردها لقوله صلى الله عليه وسلم: (ليس لعرق ظالم حق )، فإن كانت الأرض تنقص بقلع ذلك فللمالك أن يضمن له قيمة البناء وقيمة الغرس مقلوغة، لأن فيه ضرر لهما ودفع الضرر عنهما " أما إذا كان الباني أو الغارس حسن النية، وقد بنى ظنه بصحة بنائه أو غراسه على أسباب معقولة، كمن يشتري أرضاً من الغاصب مع جهله بالغصب، في هذه الحالة إذا كانت قيمة البناء أو الغراس أزيد من الأرض، كان للباني أو الغارس أن يملك الأرض بدفع قيمتها، وإن كانت المحدثات أقل قيمة من

(1). الغصب عند الحنابلة يعني : " الإستلاء على مال الغير بغير حق "، أنظر في ذلك : الإمامين موفق الدين وشمس الدين ابني قدامة المغني، ويليه الشرح الكبير على متن المقنع في فقہ الإمام أحمد بن حنبل . المجلد 5 . الجزء 1 . دار الفكر . بيروت . الطبعة الخامسة 1401 هـ - 1981 م . ص . 374 .

(2). رواه أحمد في مسنده . الجزء 2 . ص . 347 .

(3). رواه أحمد في مسنده . الجزء 4 . ص . 221 .

(4). أنظر : ابن الحسن علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الرشداني المرغيناني . الهداية شرح بداية المبتدئ . الجزء 4 . مطبعة مصطفى الحلبي . الطبعة الأخيرة . ص . 17 .

الأرض فصاحبها مجبر على قلعها، وبالتالي في هذه الحالة الأخيرة لم يفرق الحنفية بين سيء النية وحسن النية، فاعتدادهم بالنية إذن جاء في حالة واحدة فقط وذلك متى كانت المحدثات أزيد قيمة من الأرض.

**بالنسبة للمالكية:** فإنه إذا كان الباني أو الغارس حسن النية، فإن غرس أو بنى وقام عليه المستحق، قيل للمالك أعطه قيمته قائماً منفرداً عن الأرض، فإن أبى المالك فللغارس أو الباني دفع قيمة الأرض بغير غرس أو بناء، فإن أبى فشريكان بالقيمة هذا بقيمة أرضه وذلك بقيمة محدثاته.<sup>(1)</sup>

أما إذا كان الباني أو الغارس سيء النية، أي تصرف في ملك غيره لنفسه، وهو يعلم بذلك فللمالك أن يأمر الغاصب بقطع محدثاته وتسوية الأرض مقابل تعويض يدفعه له يقدر بقيمة بنائه منقوصاً، ويسقط من تلك القيمة مصروفات الهدم والتسوية.<sup>(2)</sup>

**الإتجاه الثاني:** يمثله كل من الشافعية والحنابلة، حيث يرون أنه لا فرق بين حسن النية وسيء النية، فكل فعل غير محترم في مال الغير لا رجوع لفاعله. فقد جاء في المغني والشرح الكبير: "إن أراد صاحب الأرض أخذ الشجر والبناء بغير عوض لم يكن له ذلك، لأنه عين مال الغاصب، فلم يملك صاحب الأرض أخذه كما لو وضع فيها أثاثاً أو حيواناً، وإن طلب أخذه بقيمته وأبى مالكة إلا القلع فله القلع لأنه ملكه فملك نقله، ولا يجبر على أخذ القيمة لأنها معاوضة فلم يجبر عليها، وإن أنفق على تعويضه عنه بالقيمة أو غيرها جاز لأن الحق لهما، فجاز ما اتفقا عليه"<sup>(3)</sup>.

فكما نلاحظ فإن أنصار هذا الإتجاه لم يفرقوا بين الباني أو الغارس حسن النية وسيء النية بل جعلوا الحكم واحداً في الحالتين.

(1). انظر: محمد عرفة الدسوقي . المرجع السابق . ص . 446 .

(2). انظر: الإمام مالك بن أنس . المرجع السابق . ص . 190 .

(3). انظر: الإمامين موفق الدين وشمس الدين ابني قدامة المغني، ويليه الشرح الكبير على متن المقنع في فقه الإمام أحمد بن حنبل . المرجع السابق . ص . 380 .

### الفرع الثالث: إقامة شخص لبناء أو غراس بمواد الغير وعلى أرض

#### الغير

إن إقامة محدثات على أرض الغير وبأدوات مملوكة للغير يذشى علاقة ثلاثية بين ثلاث أطراف يتمثلون في: مالك الأرض، ومالك الأدوات، والبناني أو الغارس.

**أولاً:** علاقة مالك الأرض بالبناني أو الغارس: سبق التفصيل في هذه الحالة وقد رأينا أن الرأي الغالب هو أن يكلف البناني أو الغارس بقلع بنائه أو أغراسه. **ثانياً:** علاقة صاحب المواد بصاحب الأرض: لصاحب الأرض أن يأمر البناني أو الغارس بقلع محدثاته وفي هذه الحالة تتعدد مسؤولية البناني أو الغارس بحيث يكلف تجاه صاحب الأرض بجبر ما لحق بالأرض من نقص نتيجة القلع أولاً، ثم يكلف بتعويض صاحب الأدوات عما تلف من أدواته نتيجة القلع كذلك، أما إذا تملك صاحب الأرض البناء أو الغراس فإنه يلتزم بدفع القيمة لمقيم المحدثات، وهذا الأخير يلتزم بتعويض مالك الأدوات عن فقده لأدواته<sup>(1)</sup>.

**ثالثاً:** علاقة صاحب الأدوات بالبناني أو الغارس: انقسم الفقہ في تحديد هذه العلاقة إلى اتجاهين كما يلي:

**الاتجاه الأول:** يمثله كلا من الحنفية والمالكية، حيث يرون أنه إذا غير الغاصب من الشيء المغصوب بفعله فإنه يملكه على أن يضمن لصاحبه قيمته<sup>(2)</sup>، وقد استدلوا في ذلك بقوله صلى الله عليه وسلم: " الزرع للزارع وإن كان غاصبا "

**الاتجاه الثاني:** يمثله كلا من الشافعية والحنابلة، حيث يرون بأنه مهما غير الغاصب من الشيء المغصوب فإنه يبقى على ملك صاحبه حيث يلتزم الغاصب برده إليه، وإن نقصت قيمته رجع عليه بأرش النقص.

وقد استدل أنصار هذا الاتجاه بقوله صلى الله عليه وسلم: " لا يحل لأحد منكم من مال أخيه شيء إلا بطيب نفس منه " ، فالقول بأن الشيء المغصوب يكون ملكاً للغاصب يؤدي إلى تشجيع الغير على الاعتداء على أموال الناس<sup>(3)</sup>.

(1). انظر: جمال خليل النشار ز المرجع السابق . ص . 482 .

(2). انظر: ابو الحسن علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الرشداني المرغيناني . المرجع السابق . ص 15 .

(3). انظر : جمال خليل النشار . المرجع السابق . ص . 488 .

## المطلب الثاني: مدى مطابقة حالات الإلتصاق الصناعي بالعقار في الفقه الإسلامي بما ورد في القانون المدني الجزائري.

بعدها تطرقنا إلى ثلاث حالات للإلتصاق الصناعي بالعقار كما أوردها المشرع الجزائري في القانون المدني، ورأينا كذلك ثلاث حالات له كما عالجهما الفقه الإسلامي، سنحاول في هذا المطلب عقد مقارنة بين الدراستين للتوصل إلى مدى مطابقة كل حالة في القانون المدني بما يقابلها في الفقه الإسلامي.

**الفرع الأول: حالة إقامة صاحب الأرض منشآت أو غراس على أرضه بمواد مملوكة لغيره**

اعتبر المشرع الجزائري بمقتضى الأحكام المنظمة للإلتصاق في القانون المدني أن صاحب الأرض الذي يبني أو يغرس فوق أرضه بمواد مملوكة لغيره، يمتلك ما أقامه من محدثات بحكم الإلتصاق إذا لم يكن ممكنا نزع هذه المواد دون إلحاق ضرر بالأرض أو إذا انقضت سنة من يوم علم صاحب المواد باندماج في الأرض ولم يطالب باستردادها، وفي كلتا الحالتين يدفع تعويضا بقيمة المواد لصاحبها.

أما الفقه الإسلامي فقد تزعم لهذه الحالة اتجاهين، حيث مثل الفقهاء الحنفيون الإتجاه الأول وقد قضوا بأن الزرع أو الغرس أو البناء يكون لصاحب الأرض على أن يلتزم بأداء القيمة أو المثل فيما له مثيل، فالحنفية جعلوا من واقعة التصاق أدوات أو مواد الغير بأرض الباني أو الغراس سببا من أسباب كسب الملكية بالنسبة لصاحب الأرض، كما مثل المالكيون والشافعيون والحنابلة الإتجاه الثاني وقد رأوا بأن الزرع يكون لصاحب الحب والغرس يقلع ليرد لصاحبه، كذلك البناء يهدم لترد الأدوات إلى صاحبها مهما كانت قيمة البناء أو الأرض بالنسبة للأدوات، مع الإشتراط في الهدم أن تبقى المواد على حالتها الأولى وإلا انتقلنا من الرد إلى القيمة، وعليه فإن أصحاب هذا الإتجاه لم يجعلوا من واقعة الإلتصاق سببا من أسباب كسب الملكية<sup>(1)</sup>.

وعموما يمكن القول بأن قوا عد القانون المدني الجزائري تتفق مع فقهاء المذهب الحنفي لأنهم يجعلون من الإلتصاق سببا من أسباب اكتساب الملكية، في حين تختلف مع فقهاء المذهب المالكي فيما يخص حالة إقامة صاحب الأرض لمحدثات على أرضه بمواد مملوكة لغيره.

(1) . جمال خليل النشار . المرجع السابق . ص . 218 .

### الفرع الثاني: حالة إقامة شخص منشآت أو غراس بمواده على أرض غيره

ميز المشرع الجزائري في هذه الحالة بين أن يكون الباني أو الغراس سيء النية وبين أن يكون حسن النية، فإن كان سيء النية فعلى صاحب الأرض أن يختار بين أن يطلب الإزالة وإرجاع الأرض إلى حالتها الأولى، أو الإبقاء على المحدثات وتملكها بالإلتصاق مقابل دفع أقل القيمتين (كما سبق توضيحه)، وإن كان حسن النية فلا يمكن لصاحب الأرض إجباره على هدم البناء أو قلع الغراس، وإنما يلزم بتملكها بالإلتصاق مقابل الخيار بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو ما زاد في قيمة الأرض بسبب تلك المحدثات.

أما الفقہ الإسلامي وبالتركيز على ما جاء به فقهاء المذهب المالكي نجدهم أيضا يميزون بين أن يكون الباني أو الغراس سيء النية وبين أن يكون حسن النية، فإن كان سيء النية كان لصاحب الأرض الخيار في أن يأمر الغاصب بإزالة المحدثات، أو أنه يملكها بالإلتصاق جبرا عن صاحب المواد لأنه سيء النية مقابل تعويضه عن أدواته، أما إذا كان حسن النية فلا يزيل المحدثات وإنما يخير صاحب الأرض بين أن يملك البناء أو الغراس مقابل التعويض عن ذلك، فإن أبى كان لصاحب البناء أو الغراس أن يملك الأرض بدفع قيمتها لصاحبها، فإن أبى كانت الأرض وما عليها من محدثات شركة بينهما.

وفي جميع الأحوال، نجد أن فقهاء المذهب المالكي يتفقون مع قواعده القانون المدني الجزائري فيما يخص اكتساب المحدثات المقامة بالإلتصاق في حالة إقامة شخص لبناء أو غراس بمواده ولكن على أرض مملوكة لغيره.

### الفرع الثالث: إقامة شخص لبناء أو غراس بمواد الغير وعلى أرض الغير

إن هذه الحالة تنشئ علاقة ثلاثية بين الأطراف المتمثلة في: مالك الأرض، ومالك المواد، والباني أو الغراس، وذلك على مستوى القانون المدني أو على مستوى الفقہ الإسلامي حيث تحدد:

**العلاقة بين صاحب الأرض والباني أو الغراس:** نسند هذه العلاقة إلى المقارنة الواردة في الفرع الثاني من هذا المطلب لأنها تحكم نفس حالة الباني أو الغراس بمواده على أرض غيره.

**العلاقة بين صاحب الأرض وصاحب المواد:** لا تتفق هذه الحالة كما جاءت في القانون المدني مع ما جاء به الفقہ الإسلامي لأن هذا الأخير يعطي لصاحب الأرض الحق في طلب إزالة المحدثات مع تحمل الباني أو الغراس مسؤولية

تجاه كل الأطراف فلا اكتساب للملكية بالإلتصاق في هذه الحالة، في حين يمتلك صاحب الأرض المحدثات بالإلتصاق في القانون المدني وإن عوض الباني أو الغارس بقيمتها برئت ذمته، وإن أنذره صاحب المواد بحقه فيها، قبل أن يعرض أو يستكمل ما تبقى من التعويض لمقيم المحدثات عليه أن يفي ما تبقى من التعويض لصاحب المواد وإلا رفع عليه هذا الأخير دعوى مباشرة.

**العلاقة بين صاحب المواد والباني أو الغارس:** بما أن فقهاء المذهب المالكي يرون أن الغاصب الذي يغير في الشيء المغصوب يصبح ملكه فلا رجوع لصاحب المواد على الباني أو الغارس بشيء لأن المواد أصبحت ملكه وهذه الحالة تتفق مع ما جاء به القانون المدني الجزائري عندما جعل من الباني أو الغارس يملك المواد المستعملة بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية وفي هذه الحالة تبقى العلاقة قائمة بين صاحب الأرض والباني أو الغارس فقط.

#### الخاتمة:

بعدما تعرضنا لموضوع الإلتصاق الصناعي بالعقار مركزين على إبراز أهم حالاته في القانون المدني الجزائري من جهة، وكيفية معالجة الفقه الإسلامي لها من جهة أخرى تبين لنا أن وجود أدنى حالة من حالات الإلتصاق الصناعي بالعقار قد يسبب كسب الملكية لأحد الأطراف.

وحتى الشريعة الإسلامية، وبالرغم من عدم تنظيمها للإلتصاق الصناعي بالعقار كموضوع مسمى ومستقل، ولم تدرجه تحت باب معين، كما هو الحال بالنسبة للمشرع الجزائري الذي نظم الإلتصاق بالعقار في القسم الثالث من الفصل الثاني من الباب الأول من الكتاب الثالث من القانون المدني الجزائري، إلا أنها وضعت الحلول العملية العادلة لجميع حالاته، وبالمقارنة بين الجانبين القانوني والشرعي لحالات الإلتصاق الصناعي بالعقار وجدنا أن الأحكام والقواعد بينهما وإن طرأت عليها بعض الاختلافات البسيطة إلا أنها تتطابق في عدة جوانب، وإن دل هذا على شيء إنما يدل على أن الشريعة الإسلامية قد فصلت القول في كل المسائل المتعلقة بحياة الفرد والمجتمع.

## المراجع:

### الكتب

- 1) أبو الحسن علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الرشداني المرغيناني . الهداية شرح بداية المبتدئ . الجزء 4 . مطبعة مصطفى الحلبي . الطبعة الأخيرة .
- 2) الإمام مالك بن أنس . المدونة الكبرى . الجزء 4 . دار الفكر . بيروت . 1398هـ - 1978م .
- 3) الإمامان موفق الدين وشمس الدين ابني قدامة المغني، ويلييه الشرح الكبير على متن المقنع في فقه الإمام أحمد بن حنبل . المجلد 5 . الجزء 1 . دار الفكر . بيروت . الطبعة الخامسة 1401 هـ - 1981 م .
- 4) ابن منظور جمال الحاج ياسين . الإلتصاق الصناعي - دراسة مقارنة - منشورات الحلبي الحقوقية . الطبعة الأولى . بيروت - لبنان . 2011 .
- 5) جمال الدين محمد بن مكرم الأنصاري . لسان العرب - الجزء 2 - الدار المصرية للتأليف والترجمة . دون طبعة .
- 6) جمال خليل النشار . الإلتصاق كسب من أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي والقانون المدني . دار الجامعة الجديدة للنشر . دون طبعة . الإسكندرية . 2001 .
- 7) عبد الرزاق أحمد السنهوري . الوسيط في شرح القانون المدني - أسباب كسب الملكية - الجزء 9 . منشورات الحلبي الحقوقية . بيروت لبنان . طبعة جديدة . 2009 .
- 8) علاء الدين أبو بكر بن مسعود الكاساني . بدائع الضائع في ترتيب الشرائع - الجزء 9 - مطبعة الإمام بالقاهرة . القاهرة . دون طبعة .
- 9) محمد عرفة الدسوقي . حاشية الدسوقي على الشرح الكبير . الجزء 3 . دار إحياء الكتب العربية . لبنان .
- 10) محمد وحيد الدين سوار . شرح القانون المدني الأردني . الحقوق العينية الأصلية - ج 2 - أسباب كسب الملكية دار الثقافة للنشر والتوزيع . عمان - الأردن . 2001 .

### البحوث والرسائل:

الإلصاق الصناعي بالعقار بين القانون المدني والفقہ الإسلامي (دراسة مقارنة).....زعيتر سميمة

---

11) آسيا جرور . المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري .  
رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص كلية الحقوق . جامعة  
بن عكنون . الجزائر . 2003 .