المحاضرة : الإلتصاق كسبب من أسباب الملكية العقارية

يُعد حق الملكية من الحقوق العينية الأصلية التي تمنح صاحبها سلطة كاملة على الشيء، وقد حدد المشرع الجزائري طرق اكتساب هذه الملكية على سبيل الحصر. ومن بين هذه الطرق ما يُعرف بـ "الالتصاق وهو واقعة مادية تتمثل في اندماج شيئين مملوكين لشخصين مختلفين بحيث يتعذر فصلهما دون تلف، فيتملك صاحب الشيء الأصلي الشيء التابع بقوة القانون.

وقد نظم المشرع الجزائري أحكام الالتصاق بالعقار في المواد من 778 إلى 789 من القانون المدني، معتبراً إياه تطبيقاً لقاعدة "الفرع يتبع الأصل". وينقسم الالتصاق بالعقار إلى نوعين: التصاق طبيعي بفعل الطبيعة، والتصاق اصطناعي بفعل الإنسان.

أولا: الالتصاق الطبيعي

هو الالتصاق الذي يحدث بفعل الظواهر الطبيعية دون تدخل من الإنسان، حيث يترتب عليه زيادة في مساحة العقار أو الحاق طمي به. وقد تناول المشرع حالاته مثل

نصت المادة 778 على أن: " الأرض التي تتكون من طمي يجلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة تكون ملكا للمالكين المجاورين."

ثانيا: شروط الاتصاق الطبيعي

– يجب أن يكون التراكم تدريجيا وغير محسوس. أما إذا انقطع جزء كبير من الأرض بفعل حادث مفاجئ وانتقل إلى أرض أخرى، فيجوز لصاحبه استرداده خلال سنة.

– تكون ملكا للدولة الأرض التي ينكشف عنها البحر وفقا للمادة 779 من القانون المدني.

الأراضي التي ينحسر عنها الماء (مثل مياه البحر أو البحيرات) لا تصبح ملكا للملاك المجاورين، بل تظل ملكا للدولة، وهو ما يفرق بينها وبين طمي الأنهار.

– تعتبر الأراضي التي يحولها النهر من مكانها او ينكشف عنها والجزر التي تتكون في مجراه تكون ملكيتها خاضعة للقوانين الخاصة بها.

ثالثا: الالتصاق الاصطناعي

هو الالتصاق الذي يتم بفعل تدخل الإنسان، كالبناء أو الغرس بمواد مملوكة لغير صاحب الأرض. وقد وضع المشرع قرينة قانونية في المادة 782 من القانون المدني، مفادها أن كل ما يوجد على الأرض من بناء أو غرس يعتبر من عمل صاحب الأرض وعلى نفقته، ما لم يثبت العكس.

وتتفرع حالات الالتصاق الاصطناعي إلى ثلاث صور رئيسية:

1- البناء بمواد مملوكة للغير على أرض المالك

إذا أقام صاحب الأرض بناء أو غراسا بمواد ليست له يتملك صاحب الأرض المواد بالالتصاق، لأن الأرض هي "الأصل" والمواد هي "الفرع"

الالتزام: يجب عليه دفع قيمة المواد لصاحبها، مع إمكانية التعويض إذا كان هناك خطأ.

2- البناء بمواد المالك على أرض الغير

هذه الحالة هي الأكثر شيوعا، وتعتمد على "حسن" أو "سوء" نية الباني

أ- **حالة سوء النية** (المادة 784): إذا كان الباني يعلم أن الأرض ليست له، فلصاحب الأرض الحق في مطالبته بالإزالة (الهدم) على نفقة الباني، أو الاستبقاء مع دفع قيمة المواد مستحقة الإزالة أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في قيمة الأرض.

ب-**حالة حسن النية** (المادة 785): إذا كان الباني يعتقد بجهل مشروع أن الأرض له، فلا يجوز لصاحب الأرض طلب الإزالة. بل يجب عليه دفع إما قيمة المواد وأجرة العمل، أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض.

3- البناء بمواد الغير على أرض الغير

إذا قام شخص (باني) بالبناء على أرض شخص آخر بمواد مملوكة لشخص ثالث:

أ- علاقة صاحب المواد بالباني: يطالبه بالتعويض وقيمة المواد.

ب- علاقة صاحب المواد بصاحب الأرض: لا يجوز له مطالبة صاحب الأرض مباشرة إلا بقدر ما تبقى في ذمة صاحب الأرض تجاه الباني من قيمة البناء.