

النزاعات المتعلقة بالالتصاق الصناعي بالعقار

DISPUTES RELATING TO ACCESS TO THE INDUSTRIAL BUILDING

بن شيخ كريمة

كلية الحقوق جامعة باجي مختار عنابة (الجزائر)، karima.bencheikh@univ-annaba.org

تاريخ الاستلام: 2023/08/01 تاريخ القبول: 2023/03/15 تاريخ النشر: 2023/06/18

ملخص :

يهدف موضوع هذا المقال إلى توضيح أهم المنازعات القضائية التي تطرح نتيجة الالتصاق بالعقار , هذا الأخير الذي يعد طريق من طرق إكتساب الملكية الناشئة عن واقعة مادية خصه المشرع الجزائري في المواد من 778 إلى 791 بالقسم الثالث من الفصل الثاني من الكتاب الثالث للقانون المدني , و خصص المشرع المواد من 783 إلى 790 للالتصاق الصناعي بالعقار و الذي مفاده أن يتحد منقول بعقار يتعذر الفصل بينهما دون تلف و يترتب على ذلك خلق مراكز قانونية تتعلق بملكية المنشآت و ملكية الأرض و الحق في التعويض, هذه المراكز التي تتطلب تسوية نزاعاتها قضائيا . و النتائج المتوصل إليها تتمثل في اكتساب صاحب الأرض ملكية ما يقام عليها من منشآت و إجباره قضاء في حالات معينة على التنازل على جزء صغير من أرضه للباني مقابل تعويض عادل و تملك الباني المنشآت طوال مدة الانتفاع .

كلمات مفتاحية: الالتصاق , مالك الأرض , صاحب المنشآت , التعويضات .

Abstract:

This article explains the important legal disputes raised because of the accession to the building , the latter is considered one of the modes of acquisition of the property resulting from a material fact specified by the Algerian legislator in articles 778 to 791 in section 3- second chapter-book 3 of civil code and has devoted articles 783 to 790 to the industrial accession of the building , which means that a movable property unites with building their separation is impossible without damage. This leads to the creation of legal poles these poles require their disputes judicially.

The results obtained are the land owner who acquires ownership of the installations built on it and obliges him to cede part of the encroachment in return for fair compensation and the facilities for the duration of the usufruct .

KEY WORDS: Accession ; The owner of the land ; The owner of the structure ; Compensation

اكتساب الملكية قد ينشأ عن تصرف قانوني أو عن واقعة مادية , و يعد الالتصاق من طرق اكتساب الملكية الناشئة عن واقعة مادية و المشرع الجزائري لم يفرد نص خاص يحدد من خلاله طرق اكتساب الملكية و إنما عرضها على التوالي في المواد من 773 إلى 843 من القانون المدني و هي : الاستلاء , التركة , الوصية , الالتصاق بالعقار¹ , عقد الملكية , الشفعة , الحيازة . فالالتصاق كطريق من طرق اكتساب الملكية يأتي في الترتيب الرابع و قد خص المشرع الجزائري الالتصاق في المواد من 778 إلى 791 من القانون المدني و خصص المواد من 783 إلى 790 للالتصاق الصناعي بالعقار و الذي مفاده أن يتحد منقول بعقار يتعذر الفصل بينهما دون تلف و يشمل ثلاث حالات

- فقد يقيم صاحب الأرض منشآت بمواد مملوكة لغيره
 - و قد يقيم شخص في أرض غيره منشآت بمواد مملوكة له
 - و قد يقيم شخص أجنبي في أرض غيره بمواد مملوكة لشخص ثالث
- و هذه الحالات ينتج عنها عدة منازعات تتعلق بملكية صاحب الأرض و المنشآت المتصلة و بحق مالك المنقول في التعويض و بعبء الإثبات وهنا تتجلى أهمية الموضوع في الآثار المترتبة عنه والتوفيق بين التعارض القائم بين المالك الأصلي ومالك الشيء التابع نظرا لاستفحال ظاهرة البناء على أرض الغير أو بمواد الغير، وعلى ضوء الأهمية التي يكتسبها تمت صياغة الإشكالية الرئيسية كمايلي:

ما مدى فعالية الأحكام الواردة في القانون المدني لحل المنازعات المتعلقة بالالتصاق الصناعي بالعقار؟

وللإجابة على الإشكالية المطروحة حاولنا التركيز على النصوص القانونية الأمر الذي جعلنا نعتمد المنهج التحليلي الوصفي لتحليل محتوى المواد القانونية وتبيان مدى نجاعتها وتطبيقها في الميدان، ولاننا نهدف إلى إخراج الموضوع من طابعه النظري إلى كفاءات تطبيقه حاولنا انتهاج الخطة التالية:

القسم الأول : المنشآت المقامة من مالك الأرض بمواد مملوكة للغير

القسم الثاني : المنشآت المقامة من مالك المواد بأرض مملوكة للغير

القسم الثالث : المنشآت المقامة من أجنبي

2. المنشآت المقامة من مالك الأرض بمواد مملوكة للغير

لتطبيق قواعد الالتصاق على المنشآت المقامة على أرض الغير لابد من شروط نذكرها في الآتي :

¹ النص الفرنسي ذكر الالتصاق فقط دون ذكر العقار و هو الأسلم و الأصح لأن الالتصاق لا يشمل العقار فقط بل يمتد أيضا للمنقول .

(1) وجود منشآت دائمة بمعنى تضاف إلى ملك المالك

(2) أن يكون من أقام المنشآت غير مالك للأرض¹

(3) أن تقام المنشآت لحساب من أقامها

(4) عدم وجود إتفاق مخالف لقواعد الالتصاق²

(5) عدم وجود أحكام قانونية خاصة³

فإضافة إلى هذه الشروط فإن حالة إقامة المالك لمنشآت على أرضه بمواد مملوكة لغيره وردت في المادة 783 من

القانون المدني بقولها " 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 و لكن لم ترفع الدعوى

بالاسترداد 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 .و في حالة استرداد المواد من

صاحبها فإن نزعها يكون على نفقة مالك الأرض "

يتبين من النص أن صاحب الأرض إذا بنى في أرضه منشآت بمواد مملوكة لغيره , فالغالب أن يكون مالك الأرض

مالكا لهذه المواد بمقتضى قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز و لكن تثار مشكلة الالتصاق إذا تخلفت حسن نية الحائز

للمواد أو تخلف لديه السبب الصحيح⁴ عندئذ تثبت ملكية المواد لغير مالك الأرض .فإذا تحقق فرض بناء مالك الأرض

للمنشآت بمواد مملوكة لغيره فإنه يملك المنشآت بحكم الالتصاق و منه وجب التفرقة بين حالتين:

2. 1. نزع المواد و الأدوات دون ترتيب ضرر جسيم بالمنشآت :

ففي هذه الحالة لا يملك مالك الأرض هذه المنشآت بحكم الالتصاق , بل تظل ملك صاحبها الأصلي , فيكون

له حق استردادها عن طريق نزعها طالما أنه بالإمكان نزعها بغير تلف و لكن بشرط أن يرفع الدعوى بالاسترداد خلال سنة

¹ كمنفعة و المالك الذي تزول ملكيته بأثر رجعي بسبب إبطال أو فسخ سند الملكية و بائع الأرض قبل إستيفاء إجراءات شهر عقد البيع

² المادة 675 فقرة 3 من القانون المدني, الجريدة الرسمية, عدد 78 صادر بتاريخ 1975/09/26

³ المادة 504 من القانون المدني الخاصة بالإيجار

⁴ السبب الصحيح عرفته المادة 828 فقرة 3 من القانون المدني

من يوم علمه بإدماجها و إلا أصبحت ملك لصاحب الأرض بحكم الالتصاق , و هذا العلم يعد واقعة مادية يجوز لصاحب الأرض إثباتها بكافة الطرق , كما يلاحظ أن نفقات نزع هذه المواد تكون على صاحب الأرض سواء كان حسن النية أو سيئها و يلتزم بتعويض مالك الأدوات و المواد إن كان لهذا التعويض مقتضى .

2 . نزع المواد و الأدوات التي ترتب ضرر جسيم بالمنشآت

ففي هذه الحالة لا يجوز لمالك المواد استردادها بل يتملكها صاحب الأرض بحكم الالتصاق و يكون ملزما بالتعويض نحو صاحب هذه الأدوات بأن يدفع له قيمتها و القيمة تقدر وقت انتقال ملكية الأدوات لصاحب الأرض . كما يلتزم بتعويض صاحب الأدوات عما أصابه من أضرار بسبب عدم استرداده للأدوات و المواد .

3 . المنشآت المقامة من مالك المواد بأرض مملوكة للغير

هذه الحالة هي الصورة العكسية لما ذكر بالمحور الأول و هي الوضع الأكثر وقوعا في الحياة العملية لأننا كثيرا ما نجد أجنبيا يبني بأدواته في أرض غيره و يستوي في ذلك أن يكون الباني حائزا بنية التملك أو حائزا عرضيا أو أن تكون هناك علاقة تعاقدية بين صاحب الأرض و الباني أو أن تكون هذه العلاقة غير موجودة¹

و المشرع عند تنظيمه لأحكام الالتصاق جعل الأرض دائما هي الأصل يكتسب صاحبها البناء أو المنشآت باعتبارها الفرع مقابل تعويض الباني و لكي تتضح الدراسة نتناول :

أولا : البناء في أرض الغير مع التمييز بين حالتي سوء النية و حسنهما

ثانيا : نطاق تطبيق أحكام الالتصاق في حالة البناء على أرض الغير

ثالثا : أداء التعويضات لصاحب المنشآت

3 . 1 البناء في أرض الغير مع التمييز بين حالتي سوء النية و حسنهما :

حالة سوء النية : تعرضت المادة 784 من القانون المدني لحالة إقامة منشآت بسوء نية على أرض الغير فقضت بأنه " 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 . و يجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إذا كان ذلك لا يلحق بالأرض أضرار , إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقائها طبقا لأحكام الفقرة السابقة "

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري , الوسيط في شرح القانون المدني الجديد , الجزء التاسع , المجلد الأول , أسباب كسب الملكية , الطبعة الثالثة , منشورات الحلبي الحقوقية بيروت لبنان 2000 , (ص 274)

يتضح من النص أنه إذا وضع شخص يده على أرض مملوكة لغيره و أقام فيها المنشآت بمواد من عنده و رفع مالك الأرض دعوى استحقاق بعد ذلك و استرد الأرض , تطرح حينها مسألة المنشآت و مسألة عبء إثبات العلم و فرق القانون بين مرحلتين :

المرحلة الأولى : السنة التي تبدأ من يوم بإقامة علم المالك المنشآت

فعبء إثبات العلم هنا يقع على صاحب المنشآت بجميع طرق الإثبات لأن العلم واقعة مادية و خلال هذه السنة يقوم صاحب الأرض بالخيار بين أمرين :

(1) أن يطلب إزالة المنشآت على نفقة من أقامها , و ما يلاحظ من خلال نص المادة 784 أنه لم يرد فيها ذكر رفع الدعوى و الراجع هو رفع الدعوى لتأكيد جدية الطلب , و تكون نفقات الإزالة على صاحب المنشآت إذ يلزم بإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل إقامة المنشآت .

و إذا ترتب على الهدم إصابة الأرض بأضرار فإن من حق صاحب الأرض أن يطلب التعويض.

(2) إعلان صاحب الأرض رغبته في استبقاء المنشآت فينبغي عليه دفع قيمتها بالطريقة التي حددتها المادة 784 من القانون المدني و هو أقل القيمتين , قيمة المنشآت

مستحقة الإزالة كما لو كانت أنقاضا منقوص منها مصروفات الهدم أو قيمة ما زاد في ثمن الأرض بسبب المنشآت. و صاحب الأرض هو الذي يملك الخيار بين دفع أقل القيمتين و هذا التزام لصاحب الأرض يكون مصدره القانون لا الإثراء بلا سبب و تكون مدة تقادم هذا الالتزام خمس عشرة سنة , كما هو الحال في الالتزامات الناشئة عن القانون لا عشر سنوات و هي مدة تقادم الالتزامات الناشئة عن الإثراء بلا سبب .¹

و في خلال السنة أيضا يجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها طبقا للمادة 784 فقرة 2 من القانون المدني إذا كان ذلك لا يلحق بالأرض ضررا

المرحلة الثانية : عند انقضاء السنة

إذا انقضت السنة دون أن يختار صاحب الأرض الإزالة أو يعلن إرادته في الاستبقاء و دون أن يطلب صاحب المنشآت نزعها فإن المنشآت تبقى في الأرض و يملكها صاحب الأرض بالالتصاق و يجبر على دفع أقل القيمتين . و ما يلاحظ على الفقرة الثانية من المادة 784 من القانون المدني أنها لم تحدد ميعادا لصاحب المنشآت كما حددت الفقرة

¹ عبد الرزاق السهوري , مرجع سبق ذكره , (ص 281).

الأولى لصاحب الأرض في طلب الإزالة¹ فيجوز لصاحب المنشآت أن يطلب نزعها حتى بعد انقضاء السنة إذا كان ذلك لا يلحق ضررا بالأرض .

حالة حسن النية : و قد عرضت المادة 785 من القانون المدني حالة إقامة المنشآت بحسن نية على أرض الغير ففضت " إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة 784 يعتقد بحسن النية أن له الحق في إقامتها فليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة و إنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد و أجرة 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 و كان تسديدها مرهقا لصاحب الأرض جاز له أن يطلب تمليك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل "

و قد عامل المشرع مقيم المنشآت بحسن نية معاملة أفضل من مقيم المنشآت بسوء نية سواء من حيث الحق في طلب الإزالة أو من حيث التعويض و في هذه الحالة لابد أن نحدد أمرين:

1) موقف صاحب الأرض

أن مالك الأرض يمتلك المنشآت بمجرد اندماجها بالأرض عملا بقاعدة الفرع يتبع الأصل و من تم تقول الملكية إلى صاحب الأرض بحكم الالتصاق غير أنه و نظرا لحسن نية من أقام المنشآت فإن المشرع أعطى لصاحب الأرض الحق في تملك المنشآت و ليس طلب إزالتها على عكس ما هو مقرر في حالة إقامة منشآت بسوء نية و الحق في طلب الإزالة يثبت لمالك المنشآت و في هذا خروجا عن الأصل العام إلا أنه مقيد بألا يترتب عليه ضرر جسيم يلحق بالأرض تأسيسا على نظرية التعسف في استعمال الحق .

2) موقف صاحب الأدوات

إذا تملك صاحب الأرض المنشآت فإنه يترتب على ذلك حقوق لصاحب المنشآت تتمثل في قيمة المواد و أجرة العمل , و لصاحب الأرض أن يختار إما أن يدفع قيمة المواد و أجرة العمل و هذه هي القيمة التي افتقر بها مالك المنشآت , أو أن يدفع مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب المنشآت و هذه هي القيمة التي اغتنى بها صاحب الأرض . و في هذا الخيار الذي منحه المشرع لمالك الأرض تفضيل لمقيم المنشآت حسن النية على سيئ النية² كما أن صاحب المنشآت أولاه القانون رعاية خاصة : **أولها :** أجاز له بدلا من تقاضي أقل القيمتين أن يطلب نزع المنشآت من الأرض إذا رأى مصلحة في ذلك و لكنه يلتزم في هذه الحالة بإعادة الأرض إلى أصلها أو تعويض صاحب الأرض عما أصاب الأرض من

¹ عبد الرزاق السهوري , نفس المرجع , (ص 283).

² هذا التفضيل لا يجوز أن يصل إلى حد سلب الخيار من صاحب الأرض في دفع أقل القيمتين و إرغامه على دفع قيمة المواد و أجرة العمل و في هذا الصدد قض محكمة النقض الفرنسية في قرارها الصادر بتاريخ 1990/10/24 فصلا في قرار محكمة الاستئناف التي خرقت مقتضيات المادة 555 من القانون المدني الفرنسي و التي تقابلها المادة 785 من القانون المدني الجزائري و الذي قضى بأن يدفع مالك الأرض لصاحب المنشآت الحسن النية ثمن المواد و أجرة العمل أين قررت محكمة النقض بأن محكمة الاستئناف قد سلبت من المالك حرية الخيار في أن يدفع مبلغا يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب المنشآت أو أن يدفع قيمة المواد و أجرة العمل .

ضرر بسبب نزع المنشآت . ثانيا : هو ما نصت عليه المادة 785 فقرة 2 من القانون المدني , فقد يحدث أن تكون قيمة المنشآت المقامة بحسن نية باهضة و لا تتناسب مع قيمة الأرض المقام عليها و يكون تعويضها مرهقا فهنا منح المشرع لصاحب الأرض الحق في أن يطلب تملك أرضه لمن أقام المنشآت على أن يدفع له تعويضا عادلا عن الأرض يقدره الخبير عند الاقتضاء .¹ و يبقى تقدير حسن النية من سوء النية لمحكمة الموضوع دون رقابة المحكمة العليا

3. 2. نطاق تطبيق أحكام الالتصاق في حالة إقامة منشآت على أرض الغير

إن قواعد الالتصاق تحتاج إلى تحديد نطاق تطبيقها من حيث الأشخاص و من حيث المنشآت .

1) من حيث الأشخاص

أ) الأشخاص الذين تسري بينهم أحكام الالتصاق

إن عبارة الشخص الواردة بنص المادتين 784 و 785 من القانون المدني جاءت عامة و يسمح بالتوسع في تطبيقها إلى حين يوجد نص في القانون يمنع تطبيق أحكام الالتصاق و من ثم فإن هاتين المادتين تنطبقان على البناء الذي يقيمه الشخص بترخيص من صاحب

الأرض فحسب المادة 786 من القانون المدني يمتلك صاحب الأرض المنشآت بالالتصاق و يدفع تعويضا للباقي بأقل القيمتين , قيمة زيادة ثمن الأرض بسبب البناء أو قيمة المواد مع أجر العمل و يجوز لمقيم المنشآت أن يطلب نزعها من الأرض على أن يعيد الأرض إلى أصلها أو يعرض صاحبها عن الضرر الذي يصيبها جراء نزع البناء بشرط أن لا يكون الضرر الذي يصيب الأرض ضررا جسيما و كذلك البناء الذي يقيمه المنتفع في الأرض المنتفع بها لكن المشرع الجزائري هنا خرج عن القاعدة العامة بنص المادة 5 من الأمر 26/95 المعدل للقانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري أين جعل التعويض يشمل قيمة المنشآت أثناء التنازل و ليس ما أنفق على إقامتها , كما قيد التعويض بأن يكون نقديا و يتم تحديده باتفاق الطرفين و إذا لم يتم الاتفاق بينهما يتم اللجوء إلى القضاء , كذلك بناء المالك الذي زالت ملكيته بأثر رجعي و يتحقق ذلك إذا تحقق الشرط الفاسخ أو في حالة فسخ العقد أو في حالة بطلان العقد²

¹ جاء في قرار عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا صادر بتاريخ 1983/04/27 تحت رقم 26244 أن الدعوى التي أدت إلى القرار المطعون فيه كانت تهدف أساسا إلى إيقاف تنفيذ قرار صادر في نفس النزاع و احتياطيا إلى تعيين خبير لتقييم الأبنية المشيدة على المساحة غير المباعة و أن المحكمة إستجابة للطلب الاحتياطي عينت خبير الذي قدر قيمة تلك الأبنية و قضاة الموضوع بتبنيهم اقتراح من الخبير يناقض ما انتهى إليه بخبرته و بتخصيصهم المطعون ضدها تلقائيا بملكية المساحة غير المباعة دون مراعاة اختيار المالكين يكونوا قد انتهكوا أحكام المادة 785 من القانون المدني عارضين قرارهم للبطلان لفقدان الأساس القانوني . المجلة القضائية لسنة 1993 , وزارة العدل

² يجب التفرقة بين البطلان و الفسخ و الملكية المعلقة على شرط فاسخ كون أن سبب البطلان يتوفر منذ إبرام العقد في حين أن سبب الفسخ و الشرط الفاسخ لا يتوفر لحظة إبرام العقد لكنه لاحق له

و التعويض يكون حسب المادة 785 من القانون المدني إذا كان حسن النية و حسب المادة 784 مدني إذا كان سيئ النية , كذلك بائع الأرض قبل استيفاء لإجراءات الشهر و العكس بناء المشتري في الأرض المبيعة قبل إجراءات الشهر

ب) الأشخاص الذين لا تسري بينهم أحكام الالتصاق

إن الأشخاص الذين لا تطبق عليهم أحكام الالتصاق هم :

الشريك المشتاع إذا بنى في الأرض الشائعة فتسري عليه أحكام الشيوخ و الفضولي أو الوكيل إذا بنى في أرض رب العمل فتسري عليه أحكام الفضالة المادة 157 من القانون المدني و أحكام الوكالة المادتين 582 و 575 من القانون المدني و المستأجر إذا بنى بالعين المؤجرة المادة 504 من القانون المدني و المشتري إذا بنى بالعقار المشفوع فيه المادة 805 من القانون المدني.

و المحتكر في الأرض المحكرة القانون 07/01 المعدل و المتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف.¹

2) من حيث المنشآت

أ) حالة تعدي الباني بحسن نية على جزء صغير من الأرض الملاصقة له المشرع الجزائري وضع نص المادة 788 من القانون المدني لمعالجة هذه الوضعية فنصت " إذا كان مالك الأرض وهو يقيم بناء بها قد تعدى بحسن نية على جزء من الأرض الملاصقة جاز للمحكمة إذا رأت محلا لذلك أن تجبر صاحب الأرض على أن يتنازل لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء مقابل تعويض عادل " و لتطبيق هذا النص لا بد من توفر شرطان :

1 أن يقيم الباني البناء أصلا على أرضه و لكنه يجاوزها إلى جزء صغير ملاصق من أرض الجار دون قصد .

2 كما يشترط لتطبيق نص المادة أعلاه أن يكون التعدي قد وقع من الباني بحسن نية² فإذا توفر الشرطان فيجوز للمحكمة أن تقضي بتمليك الجزء المعتدى عليه للباني مقابل تعويض عادل بناء على طلب الباني أو مالك الأرض , كما يجوز للمحكمة أن ترفض ذلك لأن حكم القاضي يقوم على التوفيق بين مصلحة الباني في عدم هدم البناء و مصلحة صاحب الأرض في التعويض المستحق له من الأضرار التي قد تصيبه من فقدان ملكية جزء من أرضه .

¹ المشرع الجزائري اقتصر عقد الحكر على الأراضي الوقفية دون أن يحدد أحكام الاستغلال و كيفية معالجة المنازعات و بالرجوع للمادة 26 مكرر من القانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 المعدل و المتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف إذا اتفق المحتكر مع سلطة الوقف على منح الأرض للبناء دون الغرس و قام المحتكر بالغرس كان سئ النية و كذلك العكس , أنا إذا تم الاتفاق على البناء و الغرس فيتم تطبيق المادة 786 من القانون المدني و تخير سلطة إدارة الوقف بين دفع قيمة المواد و أجره العمل أو قيمة ما زاد في قيمة الأرض بسبب تلك المنشآت , و إذا وجد اتفاق بين الطرفين فالواجب الأخذ به لعدم تعلق أحكام الالتصاق بالنظام العام .

² بمعنى أن الباني يعتقد بأن الجزء المعتدى عليه يدخل في ملكه , أما إذا كان سئ النية كأن يكون نهبه الجار إلى هذا التعدي فإنه يجب تطبيق أحكام الالتصاق المتعلقة بسوء نية الباني , فيكون للجار الحق في الهدم أو قيمة ما زاد في ثمن الأرض بسبب البناء .

ب) حالة المنشآت الصغيرة المقامة على أرض الغير لا على سبيل الدوام

إذا كان مالك الأدوات قد أقام منشآت صغيرة و قصد بإقامتها التأقيت و ليس الدوام فإن أحكام الالتصاق لا تسري على هذه المنشآت و هذا ما نصت عليه المادة 789 من القانون المدني " المنشآت الصغيرة كالأكشاك و الحوانيت و المأوى التي تقام على أرض الغير من دون أن يكون مقصودا بقاءها على الدوام تكون ملكا لمن أقامها " فالمرجع الجزائري استثنى بنص المادة السابقة المنشآت الصغيرة فلم يطبق عليها أحكام الالتصاق سواء كان مقيمها حسن النية أو كان سيئ النية و لكن ليس معنى بقاء المنشآت على ملك صاحبها أن يظل اعتداؤه قائما على ملك صاحب الأرض و إنما يحق للمالك الأرض الحق في طلب إزالة المنشآت و كذلك لصاحب المنشآت الحق في إزالتها حتى و لو كان سيئ النية بشرط أن يعيد الأرض إلى حالتها الطبيعية التي كانت عليها قبل إقامة المنشآت مع تعويض صاحب الأرض إذا أصابه ضرر , و إذا وجود اتفاق بينهما فإن بنوده هي التي تسري .

3 . 3 أداء التعويضات لصاحب المنشآت

إن التعويض المستحق للباقي يختلف حسب ما إذا كان حسن النية أو سيئ النية , فإذا كان الباقي حسن النية التزم صاحب الأرض بدفع أقل القيمتين , قيمة المواد مع أجرة العمل أو قيمة ما زاد في ثمن الأرض بسبب المنشآت هذا ما لم يختار صاحب الأرض نزعها و إعادة الأرض إلى ما كانت عليه .

و إذا لم يستطع صاحب الأرض أن يدفع التعويض نظرا لعجزه , فإنه يجوز له تملك الأرض لصاحب المنشآت إذا بلغت حدا من الجسامة تجعل التعويض المستحق عنها مرهقا لصاحب الأرض فيختار تملكها لصاحب المنشآت نظير تعويض عادل عن الأرض يكون الملتزم به في هذه الحالة هو صاحب المنشآت نحو صاحب الأرض .

و إذا كان من أقام المنشآت سيئ النية جاز لصاحب الأرض أن يطلب إزالتها و له أن يطلب بقاءها ليمتلكها بالالتصاق على أن يدفع التعويض لصاحب المنشآت , و يقدر التعويض بأقل القيمتين , قيمة البناء مستحق الإزالة أو قيمة ما زاد في ثمن الأرض بسبب البناء . و الأساس القانوني الذي يستند إليه التعويض لا يكون الإثراء بلا سبب و إنما يكون مصدره القانون¹

كما أن المادة 787 من القانون المدني نصت على أنه " تطبق أحكام المادة 841 في أداء التعويض المنصوص عليه في المواد 784 , 785 , 786 " .

و المادة 841 مدني التي نصت على أنه " يجوز للقاضي بناء على طلب المالك أن يختار ما يراه مناسبا للوفاء بالمصاريف المنصوص عليها في المادتين 839 و 840 و له أيضا أن يقدر بأن يكون الوفاء على أقساط دورية بشرط تقديم الضمانات اللازمة و للمالك أن يتحلل من هذا الالتزام إذ سبق مبلغا يساوي قيمة الأقساط " .

¹ إذا كان مصدر الالتزام بالتعويض هو القانون و ليس مبدأ الإثراء بلا سبب فإن مدة التقادم تختلف بين المصدرين .

فيتضح من نص المادة أنه يجب للاستفادة من التيسيرات التي بينها النص أن يكون ذلك بناء على طلب المدين بالتعويض , سواء كان صاحب الأرض أو صاحب المنشآت بحسب الأحوال فلا يجوز للقاضي أن يقضي بالتيسيرات المنصوص عليها في المادة السالفة الذكر من تلقاء نفسه عند الفصل في النزاع حول الملكية , و على هذا يجب على المدين بالتعويض أن يقدم المبررات التي تبيح له الاستفادة من التيسيرات .

و للقاضي أن يقرر ما يراه مناسباً للوفاء , فله أن يقسط التعويض فيكون الوفاء به على أقساط دورية في مواعيد يحددها القاضي .

و في كلتا الحالتين سواء قسط القاضي التعويض أو منح المدين أجلاً للوفاء به , وجب على المدين بالتعويض أن يقدم الضمانات اللازمة للوفاء به في مواعيده الدورية أو عند حلول الأجل الذي حدده القاضي , فيقدم رهناً أو كفالة عينية أو شخصية , أما إذا لم يستطع المدين إيجاد هذه الضمانات و أراد أن يتخلص من هذا الالتزام فعليه أن يفي بالتعويض فوراً و بالكامل . و من ضمانات الوفاء بالتعويض التي أقرها القانون ما ورد بنص المادة 200 من القانون المدني التي تنص على أن " لكل من التزم بأداء شيء أن يتمتع عن الوفاء به مادام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام ترتب عليه و له علاقة سببية و ارتباط بالتزام المدين , أو ما دام الدائن لم يقيم بتقديم تأمين كاف للوفاء بالتزامه هذا " و هي حق الحبس فأجاز لصاحب المنشآت أن يحبسها عن صاحب الأرض و عن دائنيه و عن أي شخص آخر تنتقل إليه من صاحب الأرض ملكية المنشآت , أو أي حق عيني عليها و ذلك حتى يستوفي التعويض المستحق له.

و ينتهي الحق في الحبس إذا قدم صاحب الأرض تأميناً كافياً للوفاء بالتعويض أو قضى بأن يكون الوفاء بالتعويض على أقساط دورية بشرط أن يقدم صاحب الأرض الضمانات اللازمة . و ليس لصاحب المنشآت حق الامتياز عليها فإن الامتياز لا يثبت إلا بنص و النص غير موجود و مجرد الحق في الحبس لا يثبت امتياز عليه وهو ما نصت عليه المادة 201 من القانون المدني بقولها " مجرد الحق في حبس الشيء لا يثبت حق امتياز عليه "

4. المنشآت المقامة من أجنبي

نصت المادة 790 من القانون المدني على أنه " إذا أقام أجنبي منشآت بمواد مملوكة لغيره فليس لمالك المواد أن يطلب استردادها و إنما 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 "

تتضمن هذه المادة الصورة الثالثة من صور الالتصاق الصناعي بالعقار و هي صورة ناذرة الوقوع في الحياة العملية , فقل ما نجد شخصا يستولي على مواد الغير ثم يبنى بها على أرض الغير¹ و لتبيان هذه الحالة لا بد من معرفة العلاقة الثنائية بين كل الأطراف الثلاثة على حدى (الأجنبي , مالك المواد , و مالك الأرض) و إسقاط أحكام المواد من 782 إلى 790 من القانون المدني حسب الحالة و ذلك على النحو التالي :

4 . 1 علاقة الأجنبي بمالك الأرض :

لم تتطرق المادة 790 من القانون المدني لحكم العلاقة بين الأجنبي و مالك الأرض مما يستلزم الرجوع إلى نصوص المواد 784 إلى 787 قانون مدني , فالمادة 784 مدني أوردت الحكم الخاص بالأجنبي سيئ النية فيما أوردت المادتين 785, 786 الأحكام الخاصة بالأجنبي حسن النية , في حين أن المادة 787 أقرت طرق أداء التعويض و بذلك فإن صاحب الأرض عند إثباته لسوء نية الأجنبي الباني يملك الحق في رفع دعوى يلتمس فيها إلزامه بإزالة هذه المنشآت على نفقته أو يطلب فيها إبقاءها مقابل دفعه تعويض للأجنبي يساوي قيمة المنشآت بعد الهدم أو مقدار ما زاد في قيمة الأرض و يجب أن ترفع الدعوى خلال سنة من العلم بإقامة المنشآت , و يكون أساس هذا التعويض هو نص المادة 784 من القانون المدني و يستبعد بذلك أساس الإثراء بلا سبب .

كما أن الفقرة الثانية من المادة 784 قانون مدني أجازت للأجنبي طلب نزع المنشآت قبل مرور أجل السنة بشرط أن لا يكون ذلك ضارا بالأرض و أن يوافق عليه صاحب الأرض , أما إذا كان الأجنبي حسن النية وفقا لأحكام المادتين 785 و 786 من القانون المدني² فلا يكون لصاحب الأرض الحق في طلب إزالة المنشآت بل للأجنبي طلب إزالة المنشآت أو استبقائها مع تلقيه لتعويض عنها يعادل إحدى القيمتين , قيمة المواد و أجره العمل أو مبلغ يعادل ما زاد في قيمة الأرض بعد إنجاز المنشآت و يبقى الحق في الخيار بين التعويضين لمالك الأرض .

و الفقرة الثانية من المادة 785 استدركت حالة إرهاب صاحب الأرض بالتعويض و أجازت طلب تملك الأرض للأجنبي في مقابل تعويض عادل.³

4 . 2 علاقة الأجنبي بمالك المواد

تعد المواد التي استعملها الأجنبي أموال منقولة , بذلك فإن ملكيتها تخضع للقاعدة العامة (الحيازة في المنقول سند الملكية) و عليه فإن الأجنبي إذا كان حائزا لهذه المواد فإنه يكون مالكاها و بالتالي يكون قد بنى في أرض غيره بمواد مملوكة

¹ لا مقابل لهذه المادة في القانون المدني الفرنسي .

² إذا اعتقد أنه صاحب الأرض و هي الحالة التي أوردت حكمها المادة 785 من القانون المدني , و إذا أقام الأجنبي المنشآت بعد ترخيص من صاحب الأرض و هي الحالة التي أوردت حكمها المادة 786 من القانون المدني

³ هذا التعويض مصدره القانون و ليس الإثراء بلا سبب لأن أحكام هذا الأخير تقتضي تملك صاحب الأرض للمنشآت و ليس العكس .

له و هي الحالة التي تنطبق عليها أحكام المادة 784 من القانون المدني . و يتم الفصل فيها حسب حسن أو سوء نية الباني كما تم تبيانه .

أما إذا كانت المواد ملكا لغير الباني و استعملها هذا الأخير في البناء رغم علمه بعدم تملكه لها فإن هذه المواد قد يملكها صاحب الأرض بالالتصاق و قد تتم إزالتها بطلب من الباني أو صاحب الأرض بحسب الحالة .

فإذا تملك صاحب الأرض المنشآت بحكم التصاقها بالأرض كما لو اختار استبقائها و لم يطلب إزالتها في أجل سنة من العلم و ذلك في حالة سوء نية الباني أو أن هذا الأخير لم يطلب إزالتها خلال سنة من إنشائها إذا كان حسن النية فإن هذا التملك يفقد صاحب المواد ملكيته لها و يكون بذلك صاحب حق في التعويض عنها يلتزم به الأجنبي الذي تسبب بفعله في انتقال ملكية المواد من صاحبها الأصلي إلى صاحب الأرض إعمالا لأحكام الالتصاق , كما أن لصاحب المواد طلب التعويض عما يكون قد أصابه من ضرر نتيجة فقدان ملكية هذه المواد .

أما إذا تم نزع هذه المواد فإن من حق صاحب المواد طلب استردادها ما دامت محتفظة بصلاحياتها إضافة إلى إمكانية طلبه للتعويض عما يكون قد لحقها من ضرر أو تلف جزئي , و في حالة تلف المواد بسبب الإزالة فيمكن لصاحب المواد طلب التعويض عن قيمتها في مواجهة الأجنبي إضافة إلى إمكانية طلبه التعويض عما أصابه من ضرر أو فاته من كسب و ما لحقه من خسارة جراء فقدان ملكية هذه المواد .

4 . 3 علاقة مالك المواد بمالك الأرض

لا توجد في الأصل علاقة مباشرة بين صاحب المواد و صاحب الأرض , ذلك أن تملك صاحب الأرض للمواد بسبب الالتصاق يوقع على عاتقه التزاما بتعويض الباني الذي أقام المنشآت , فإن كان هذا الباني حسن النية فإن قيمة التعويض تقدر حسب قواعد الإثراء بلا سبب و يدفع صاحب الأرض للباني قيمة المواد مضافا إليها قيمة أجره العمل (مقدار افتقار الباني) أو يدفع ما يساوي ما زاد في قيمة الأرض نتيجة تلك المنشآت (مقدار الإثراء) .

أما إذا كان الباني سيئ النية فإن صاحب الأرض يلتزم بدفع قيمتها في حالة الهدم أو مقدار يساوي ما زاد في قيمة الأرض جراء إقامة المنشآت , أما صاحب المواد فإن حقه ينحصر في مطالبة الباني الأجنبي بتعويضه عن فقد ملكية المواد التي تملكها صاحب الأرض بسبب الالتصاق , إضافة إلى تعويضه عما يكون قد لحقه من ضرر بسبب فقد هذه الملكية و لا يمكنه في أي حال طلب استرداد المواد رغم كونه صاحبها وهو الحكم الذي أقرته المادة 790 من القانون المدني¹ و بذلك فإن صاحب الأرض إذا تملك المنشآت يكون مدنيا للأجنبي و هذا الأخير يكون مدنيا لصاحب المواد و إعمالا بأحكام المادة 189 من القانون المدني يجوز لصاحب المواد أن يرفع دعوى غير مباشرة ضد صاحب الأرض و يدخل الأجنبي في الخصام قصد إلزام صاحب الأرض بأداء ما في ذمته تجاه الأجنبي حتى يتمكن هو من استيفاء حقه .

¹ نصت المادة 790 من القانون المدني على أنه " 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 " .

لكن نظرا لما تنطوي عليه الدعوى غير المباشرة من خطورة مزاحمة باقي الدائنين لصاحب المواد مما قد يفوت عليه فرصة استيفاء حقه كاملا فقد أوردت المادة 790 مدني في شقها الثاني حكما يمكن بمقتضاه لمالك المواد استيفاء ما بقي في ذمة الأجنبي مستحقا له مباشرة و ذلك بواسطة دعوى مباشرة .

على أن التزام صاحب الأرض في مواجهة صاحب المواد متعلق بمدى علمه بوجود هذا الأخير فإذا لم يعلم صاحب الأرض بوجود صاحب المواد و دفع ما عليه من تعويض للأجنبي برئت ذمته بمقدار ما دفع , أما إذا سعى صاحب المواد لإنذار صاحب الأرض بأن له الحق في التعويض قبل الأجنبي فإن صاحب الأرض عليه واجب عدم دفع التعويض المستحق في ذمته إلى الأجنبي ذلك أن إعداره من طرف صاحب المواد يجعله عالما بوجوده , فإذا دفع للأجنبي التعويض فإنه يعتبر قد تم بسوء نية و لا يسري إبراء ذمة صاحب الأرض على صاحب المواد و يكون لهذا الأخير الحق في مطالبة صاحب الأرض بما كان عليه من تعويض للأجنبي عند تاريخ إعداره و ذلك عن طريق دعوى مباشرة استنادا إلى نص المادة 790 من القانون المدني .

و يتبين مما سبق أن صاحب المواد يملك طريقين قصد استيفاء حقه , فإما يلجأ إلى الدعوى غير المباشرة إذا توافرت شروطها , و إما يرفع دعوى مباشرة ضد صاحب الأرض استنادا للمادة 790 من القانون المدني و له الخيار بين الدعويتين إذ أن تقرير حقه في رفع الدعوى مباشرة على صاحب الأرض لا يسقط حقه في الدعوى غير المباشرة لأن هذه الأخيرة ليست دعوى احتياطية . فلا يشترط لصاحب المواد إلا أن يكون له حق موجود و هو الحال كونه دائن للأجنبي بقيمة التعويض عن المواد التي استعملها في إقامة المنشآت في أرض غيره , و نتيجة لذلك فإن كانت ملكية المواد المتنازع عليها بين صاحبها المفترض و الباني أو غيره فذلك يجعل هذا الشرط غير موجود مما يعرض دعواه غير المباشرة للرفض, على أن هذا الدين لا يشترط فيه أن يكون مستحق الأداء أو معلوم المقدار كما أن انقضاء هذه الدعوى بثبوت حق الأجنبي في مواجهة صاحب الأرض لا ينقل أحقية هذا التعويض إلى صاحب المواد بل يبقى الأجنبي محتفظا بحقه و تبقى العلاقة بين صاحب الأرض و الأجنبي هي العلاقة الأصلية يجوز تعديلها و الوفاء بها و ذلك كأصل عام .

لكن كما سبقت الإشارة إليه فإن نص المادة 790 من القانون المدني في شقها الثاني بقولها " كما له (صاحب المواد) أن يرجع على مالك الأرض بما لا يزيد على ما هو باق في ذمته من قيمة تلك المنشآت " تجعل التزاما في مواجهة صاحب الأرض بعدم الوفاء بالتعويض عند علمه بعدم امتلاك الأجنبي للمواد التي أقام بها المنشآت و يعد وفاؤه بعد ذلك مصحوبا بنية سيئة و لا يسري هذا الوفاء في مواجهة صاحب المواد .

أما الدعوى المباشرة التي يرفعها مالك المواد على صاحب الأرض قصد استيفاء حقه مباشرة من هذا الأخير إن كان يدفع التعويض إلى الأجنبي عن حسن نية فهي تستند إلى نص المادة 790 من القانون المدني و بذلك فإن هذه الدعوى هي حماية خاصة للدائن قصد استيفاء حقه من مدين مدينه¹

5 . خاتمة:

لقد استعرضنا من خلال هذا المقال أهم النزاعات المتعلقة بالالتصاق الصناعي بالعقار التي يترتب عليها مراكز قانونية تتمثل في اكتساب صاحب الأرض ملكية ما يقام عليها من منشآت, و إجبار صاحب الأرض قضاء على التنازل على جزء صغير من ملكه للباني مقابل تعويض عادل , و في حالة وجود ترخيص تملك الباني المنشآت طوال مدة الانتفاع ثم تؤول الملكية لصاحب الأرض و كذا مصير المنشآت و التعويضات الناتجة عنها و طرق تقييمها كل تلك المراكز القانونية ناتجة عن الالتصاق هذا الموضوع الذي لم يحضى بالدراسة من قبل أساتذة و مؤلفين جزائريين و نظرا لندرة الدراسات الجزائرية و تطبيقها ميدانيا لتفعيل النصوص القانونية التي تضمنها القانون المدني الجزائري نأمل أن نكون قد وفينا الموضوع حقه في هذه المقال ، باقتراح إعادة صياغة الأحكام الواردة في القانون المدني للتماشي والتشريعات العقارية والعمرانية الحديثة وكذا الحالات التي فرضها الواقع ولم يقننها المشرع للتسهيل على القاضي حل النزاع المطروح عليه و سن أحكام صارمة للحد من ظاهرة التعدي على ملك الغير وتمديد الأجل الممنوح لتقرير مصير المنشآت.

6. قائمة المراجع:

- 1- جمال خليل النشار , الالتصاق كسب من أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي و القانون المدني , طبعة 2001 , دار الجامعة الجديدة للنشر , الاسكندرية , 2001
- 2- جمال خليل النشار , النية و أثرها في البناء في ملك الغير , طبعة 1999 , دار الجامعة الجديدة للنشر
- 3- رمضان أبو السعود , الوجيز في الحقوق العينية الأصلية , أحكامها و مصادرها طبعة 2001 , دار المطبوعات الجامعية , الإسكندرية , 2001
- 4- عبد الرزاق أحمد السنهوري , الوسيط في شرح القانون المدني , أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية , الجزء التاسع , المجلد الأول , الطبعة الثالثة الجديدة , منشورات الحلبي الحقوقية , بيروت لبنان , 2000 .
- 5- نبيل إبراهيم سعد , الحقوق العينية الأصلية , أحكامها و مصادرها , طبعة 2001 , نشأة المعارف الإسكندرية , 2001 .

¹ ما يشترط في هذه الدعوى هو ما يشترط في باقي الدعاوى من توافر الصفة و المصلحة

Dalloz- encyclopedie juridique (repertoire de droit civil) emmanuel
verge- georges ripert- susanne dalligny- tome 1.

- المجلة القضائية العدد الثاني لسنة 1993

- مجلة المحكمة العليا العدد الأول لسنة 2016

القوانين

1- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 78 لسنة 1975.

2- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1991 المعدل و المتمم بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 الجريدة الرسمية العدد 22 لسنة 2001.

3- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990، المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/12/1995 الجريدة الرسمية العدد 55 لسنة 1995.