

الالتصاق الصناعي المكسب للكية العقار،

دراسة مقارنة

أ.م. د. ثامر جاسم محمد حديد

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي / الدائرة القانونية

Email: thamrjasmaldlymy@gmail.com

المقدمة

أولاً- أهمية البحث:

تكمن أهمية البحث في أنه قد ينفق الشخص من الأموال والجهد والوقت الشيء الكثير لإقامة بناء أو غراساً على أرض، ثم يفاجأ بأن هذه الأرض لم تكن ملكاً له، أو أنه كان قاصداً إقامة هذه المحدثات على أرض الغير، أمّا لأنه سيء النية ابتداءً أي أنه كان يعلم وقت إقامته المحدثات بأن لا حق له بذلك، ومع ذلك قام بالتعدي على أرض الغير. والعكس صحيح قد تكون الأرض للمالك؛ لكنه استعمل معدات أو مواد إنشاء عائدة للغير. ويظهر الخلاف هنا بين الأطراف، فهناك التصاق صناعي لا يمكن فصله، وهنا يكون هذا الالتصاق سبباً من أسباب كسب الملكية.

ثانياً- مشكلة البحث:

تكمن مشكلة البحث في أن الالتصاق الصناعي بالعقار في تحديد العلاقة بين مالك

الأرض، ومالك المواد التي استخدمت في البناء، أو الغراس، أو أي منشآت أخرى أقيمت على الأرض، فهل يمتلك مالك الأرض في هذا النوع من الالتصاق ما أقيم عليها من منشآت، بعد أن يدفع تعويض مالي لمالك المواد المستخدمة في بناء هذه المنشآت؟

ثالثاً- أهداف البحث:

- ١- بيان مفهوم الالتصاق الصناعي، من خلال تعريف الالتصاق الصناعي، وتوضيح شروط الالتصاق الصناعي.
- ٢- الوقوف التكييف القانوني للالتصاق الصناعي، من خلال بيان على الملكية الناشئة عن الالتصاق كامتداد للملكية الأصلية، والملكية الناشئة عن الالتصاق ملكية جديدة ومستقلة عن ملكية الشيء الأصلي.

رابعاً- منهجية البحث:

سوف نتّبع في هذا البحث المنهجين التاليين:

أ- **المنهج التحليلي الوصفي**، وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية، والأحكام القضائية، وآراء الفقهاء، للوصول إلى النتائج والمقترحات المرجوة.

ب- **المنهج المقارن**، وذلك من خلال مقارنة القوانين العراقية المختصة بما فيها القانون المدني العراقي، والقوانين المدنية العربية والأجنبية لما تطلب الأمر.

خامساً- هيكلية البحث:

يتكوّن البحث من مقدّمة ومبحثين، تناولنا في المبحث الأول مفهوم الالتصاق الصناعي، وضّحنا فيه تعريف الالتصاق الصناعي في مطلب أول، وشروط الالتصاق الصناعي في مطلب ثاني، وبيّنا في المبحث الثاني التكييف القانوني للالتصاق الصناعي، تطرّقنا فيه إلى أنّ لالتصاق لا يعتبر سبباً جديداً لكسب الملكية في مطلب أول، والالتصاق سبب مستقل لكسب الملكية في مطلب ثاني، وختمنا بحثنا هذا بمجموعة من النتائج والتوصيات.

المبحث الأول

مفهوم الالتصاق الصناعي

الالتصاق بشكل عام، هو اندماج أو اتحاد شيئين متميزين أحدهما عن الآخر ومملوكين لمالكين مختلفين دون أن يكون هناك اتفاق بينهما على هذا الاندماج، ويترتب عليه أن يصبح مالك أحد الشيئين مالكاً للشيء الذي أندمج فيه وتعذر فصله^(١)، وبهذا التعريف نلاحظ أنّ الالتصاق يُعدّ واقعة مادية مكسبة للملكية، ويكون باندماج أو اتحاد شيئين متميزين لمالكين مختلفين لم يتفقا عليه مع تعذر فصل الشيئين دون تلف أيهما أو كلاهما^(٢).

والالتصاق (مصطلح) أطلقته القوانين المدنية اندماج شيئين متميزين أحدهما عن الآخر، غير مملوكين لشخص واحد، واندماجاً مادياً معاً على نحو لا يمكن فصل أحدهما عن الآخر بغير تلف^(٣).

(١) د. أحمد شوقي عبد الرحمن، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية والحقوق المتفرعة عنه، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٤م، ص ١٨٠.

(٢) د. نعمان محمد خليل، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٩٧م، ص ٢٨٥.

(٣) د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية الأصلية، ج ٢، (أسباب كسب

وجدير بالذكر أنّ هذه القوانين قد حددت نوعين من الالتصاق^(٤): الأول الالتصاق طبيعي، والثاني الالتصاق صناعي من فعل الإنسان، والذي يهَمُّنا في هذا البحث هو الالتصاق الصناعي، وبذلك سوف نقسّم هذا المبحث إلى مطلبين، خصصنا المطلب الأول لتعريف الالتصاق الصناعي، وبينا في المطلب الثاني شروط الالتصاق الصناعي.

المطلب الأول

تعريف الالتصاق الصناعي وصوره

الالتصاق الصناعي هو مبدأ قانوني يقرّر أنّ ملكية العقار تنتقل إلى مالك الشيء المتّصل به، إذا كان هذا الاتصال يؤدّي إلى اندماج غير قابل للانفصال، أي عدم إمكانية فصلهما دون إحداث ضرر، عندما يقوم شخص بإضافة مواد بناء على أرض شخص آخر أو مغروسات.

وسوف نتناول هذا المطلب في فرعين، خصصنا الفرع الأول لتعريف الالتصاق الصناعي، وبينا في الفرع الثاني صور الالتصاق الصناعي.

الفرع الأول

تعريف الالتصاق الصناعي

أولاً- تعريف الالتصاق الصناعي في اللغة العربية:

الالتصاق، وفعله لصق، بقولهم لصق الشيء بغيره، أي لزق وعلق به، فليس بينهما هناك فجوة، ومثاله، لصق الطين بجذائه، ولصق الإعلانات، ومادة لاصقة، ولصقت به التهمة، أي ثبتت عليه^(٥)، والنصق الصبيّ بأمه، أي التحم بها، وتعلّق بها تعلّقاً شديداً، أو لزق بها^(٦).

(٥) د. جمال عبد كاظم الحاج ياسين، الالتصاق الصناعي، دراسة مقارنة، ط١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١١م، ص ٣٠.
(٦) د. أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، ج٣، عالم الكتب، القاهرة، ٢٠٠٨م، ص ٢١١.

الملكية)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠١م، ص ٨٤.
(٤) المحامي عبد الجواد السرميني و د. عبد السلام الترماني، القانون المدني الحقوق العينية، ج ١، في الحقوق العينية الأصلية، ط٢، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، دمشق، ١٩٦٩م، ص ٦٦١.

ثانياً- تعريف الالتصاق الصناعي في فقه القانون:

عرّف فقه القانون الالتصاق الصناعي عدّة تعريفات وان اختلفت في الصيغة، إلا أنّها اتفقت في المعنى، فقد عرّفه الفقه بأنّه اتحاد منقول بعقار اتحاداً يتعدّر معه الفصل بينهما دون تلف، بحيث يطلق على المنقول بعد الاتحاد عقاراً بطبيعته^(٧).

وعرّفوه كذلك بقولهم: "يسمى الالتصاق التصاقاً بفعل الإنسان أو صناعياً، إذا كان أثراً لعمل الإنسان، وهذا الأثر قد يكون بناءً؛ كما قد يكون غراساً أو منشآت أخرى"^(٨).

وعرّفه آخرون بأنّه: "الاتصال الذي يحصل بفعل الإنسان، الذي يتم به التصاق مواد

منقولة من غراس، أو بناء، أو بذار بعقار ليس مملوكاً لمالك تلك المواد"^(٩).

كذلك عرّف الالتصاق الصناعي بأنّه: "اتحاد شيئين متميّزين أحدهما عن الآخر، ومملوكين لمالكين مختلفين، يتعدّر الفصل بينهما دون تلف يلحق بأحدهما أو كليهما"^(١٠).
وعرّفه البعض بأنّه: "اندماج أو اتحاد شيئين متميّزين أحدهما على الآخر، ومملوكين لمالكين مختلفين، دون اتفاق بينهما على هذا الاندماج"^(١١).

ثالثاً- تعريف الالتصاق في التشريعات:

(٩) د. محمود جلال حمزه ، التبسيط في شرح القانون المدني الأردني، ج ٥، الحقوق العينية، الكتاب الأول، الحقوق العينية الأصلية، ط ١، دار ومكتبة الحامد للنشر، عمّان، ١٩٩٨م، ص ١٥٧.

(١٠) د. هادي عزيز علي، مدونة القضاء المدني العراقي، كتاب البناء والغراس على أرض الغير، (الالتصاق بفعل الإنسان)، بغداد، دون دار نشر، ٢٠١٥م، ص ٦٩.

(١١) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٩، أسباب كسب الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، دون تاريخ نشر، ص ١٤٤.

(٧) د. إبراهيم أنيس وآخرون، المعجم الوسيط، ج ٢، ط ٢، مجمع اللغة العربيّة، ١٣٩٢هـ - ١٩٧٢م، ص ٨٢٥.

(٨) د. محمد طه البشير و د. غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية، القسم الأول، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بغداد، ١٩٨٢م، ص ١٧٠.

لم يعرف القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ الالتصاق؛ لكنه أفرد له أحكام في المواد (١١١٧ إلى ١١٢٤)، فقد ذكر في المادة (١١١٧) على أنه: "كل ما على الأرض أو تحتها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض إقامة على نفقته، ويكون ملكاً له ما لم يقدّم الدليل على خلاف ذلك" (١٢).

وسمّاه المشرّع اللبناني بمصطلح (اللاحق) في نص المادة (٢١٥) من قانون الملكية العقارية رقم (٣٣٣٩) لسنة ١٩٣٠ بقولها: "إنّ صاحب الأرض، إذا بنى عليها شخص آخر أبنية أو غرس فيه أغراساً بمواد أو أغراس تخص صاحب الأرض، يصبح باللاحق مالكاً لهذه الأبنية أو الأغراس ضمن شروط معينة".

وسمّاه المشرّع الفرنسي بـ(حق الانضمام) وعرفه في المادة (٥٤٦) من القانون

المدني الفرنسي رقم (٢٨٧) لسنة ٢٠١٨ بقولها: "مالك الشيء سواء كان عقاراً أو منقولاً يعطيه الحق في كل ما يحتويه الشيء وما يلحق به سواء طبيعياً أو اصطناعياً وهذا ما يسمّى بـ(حق الانضمام)".

رابعاً- تعريف الالتصاق الصناعي في القضاء:

لم يعرف القضاء العراقي الالتصاق الصناعي؛ لكن ذكره في قراراته، فقت قضت محكمة التمييز العراقية في قرار لها على أنه: "تقلع المغروسات المقامة على أرض الوقف مع علم الغارس بأن الأرض موقوفة، إلا إذا كان القلع مضرّاً بالأرض، فلدائرة الأوقاف أن تطلب تملك المحدثات بقيمتها مستحقة القلع" (١٣).

وعرف القضاء المصري الالتصاق الصناعي في أحكام متعددة فقد جاء في حكم لمحكمة النقض المصرية بأنه: "واقعة يرتب

(١٢) تمييز، رقم القرار (١٠٧)، بتاريخ ٢٢ / ١ / ١٩٧٠، نقلاً عن: جمال عبد كاظم الحاج ياسين، رسالة ماجستير بعنوان (أحكام الزعم بسبب شرعي في الالتصاق الصناعي، دراسة مقارنة)، كلية القانون، جامعة بابل، ٢٠٠٥م، ص ٦٣.

(١٣) وبنفس الاتجاه جاء المشرّع المصري بمصطلح الالتصاق أسوة بالمشروع العراقي في المواد (٩٢٢) إلى (٩٣٠) من القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٩.

القانون عليها مركزاً قانونياً هو اكتساب صاحب الأرض ملكية ما يقام عليها من مبانٍ وغراس ما لم يتفق على خلاف ذلك^(١٤).

بعد أن عزّفنا الالتصاق الصناعي في اللغة العربية وفقه القانون والتشريعات والقضاء يمكن لنا أن نعرّفه بأنّه: "واقعة مادية يقوم بمقتضاها مالك الأرض بإقامة محدثات على أرضه بمواد مملوكة للغير، أو أن أجنبياً 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".

الفرع الثاني

صور الالتصاق الصناعي

هناك ثلاث صور للالتصاق الصناعي بالعقار، وهذه الصور، إما إقامة مالك الأرض محدثات على أرضه بمواد مملوكة للغير، وإما

إقامة شخص محدثات على أرض الغير بمواد مملوكة له، أو إقامة شخص محدثات على أرض الغير بمواد مملوكة للغير. وسوف نتناول هذه الصور على التوالي:

أولاً- إقامة مالك الأرض محدثات على أرضه بمواد مملوكة للغير:

تفترض هذه الصورة أن مالك الأرض قد عمل محدثات كأن يكون قد بنى أو غرس أو أقام منشآت في أرضه بمواد مملوكة لغيره، فإذا تحقّق ذلك كان لمالك المواد طلب نزعها أو استردادها إذا لم يكن في ذلك ضرر جسيم يلحق صاحب الأرض، ويكون النزع على نفقة مالك الأرض سواء كان حسن النية أم سيئها، أمّا إذا كان نزع المواد يصيب مالك الأرض ضرر جسيم منه، فإنّه يمتلك هذه المواد بالالتصاق، وعليه أن يدفع قيمتها لمالكها مع تعويضه، طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية^(١٥).

(١٥) وهذا ما نصّت عليه المادة (١١١٨) من القانون المدني العراقي بقولها: "يكون ملكاً لصاحب الأرض فيها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى يقيمها بمواد مملوكة لغيره، إذا لم يكن قلعها دون أن يلحق ساحل الأرض ضرر جسيم، وعليه أن يدفع قيمتها مع التعويض إن كان له وجه، أمّا إذا أمكن قلعها بلا جسيم وأراد صاحبها

(١٤) الطعن رقم (٤٧٥) لسنة (٥١ ق)، جلسة ٢٧ / ٥ / ١٩٨٢، (س٣٣)، ص ٥٩٣. د. السيد خلف محمد، قضاء محكمة النقض في خمسين عاماً، ط١، منشأة المعارف، الاسكندرية، ١٩٨٩م، ص ٢٨٣.

وحول ذلك قضت محكمة التمييز العراقية في قرار لها على أنه: "تقلع الأبنية المشيدة على أرض الغير تجاوزاً وليس لصاحب الأرض تملكها مستحقة القلع ما دام قلعها لا يضر بأرضه؛ كما ليس لصاحب البناء طلب تملك الأرض التي تجاوز عليها"^(١٦).

وهذا الحكم بأن يدفع مالك الأرض هو منعه من الإثراء دون سبب على حساب صاحب المواد، وهذه المواد قد تكون مواد بناء كالأحجار والأخشاب والحديد وما نحوه، أو استعمل بذور أو شجيرات تغرس في الأرض بحيث تدخل في تكوين العقار وطبيعته^(١٧).

بقي أن نعرف أن المشرع في القانون العراقي والقوانين المقارنة لم يميز بين كون مالك الأرض الذي أقام محدثات بأشياء مملوكة لغيره، حسن النية أم سيئها، والسبب كما يرى بعض الفقهاء أن مالك الأرض هو من يملك الشيء الأصلي، وهذه الصورة تسمح له تملك مواد الغير، ولو كان سيئ النية على اعتبار استولى على شيء تبعية وهو المواد المنقولة التي عمل بها مالك الأرض المحدثات^(١٨).

ثانياً- إقامة شخص محدثات على أرض الغير بمواد مملوكة له:

وهذه الصورة تفترض أن شخصاً يقيم منشآت أو غراساً بمواد من عنده في أرض غيره فيفرق في الحكم بين ما إذا كان الباني أو الغارس حسن النية أو سيئ النية، وهذا ما نصت عليه المادة (١١٩) من القانون المدني العراقي بقولها: "إذا أحدث شخص بناءً أو أغراساً أو منشآت أخرى بمواد من عنده على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضاء صاحبها، كان لهذا أن يطلب قلع المحدثات

استردادها، فله ذلك وعلى صاحب الأرض نفقة القلع". وبنفس الاتجاه ما نصت عليه المادة (٩٢٣) من القانون المدني المصري.

^(١٦) رقم القرار (٢م/٥٥٨) عقار ١٩٧٤ في ١٩٧٥/٢/٢٣، نقلاً عن: د. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٢٣م، ص ١٢٨.

^(١٧) د. محمد طه البشير و د. غني حسون طه، الحقوق العينية، ج ١، الالتصاق بالعقار بفعل الإنسان، المكتبة القانونية، القاهرة، ٢٠١٧م، ص ١٦٩ وما بعدها.

^(١٨) د. جمال الحاج ياسين، الالتصاق الصناعي، دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص ١٦٣.

أو الغراس بقيمة قائماً لا بقيمة مستحقاً للقلع^(٢١).

أمّا إذا كان الباني أو الغارس سيء النية، أي أنّه كان يعلم بأنّه يقيم البناء أو الغراس على أرض غير مملوكة له دون رضا صاحبها كان لصاحب الأرض أ، يطلب قلع هذه المنشآت على نفقة من أحدثها، فإذا كان القلع مضرّاً بالأرض فلصاحب الأرض أن يمتلك المنشآت بقيمتها مستحقّة القلع^(٢٢).

وجدير بالذكر أنّ الفقهاء قد حاولوا إيجاد حلول مناسبة لهذه الوضعية، فاقترحوا حليّين يختلف الأول عن الثاني:

الأول - إذا كانت المباني مملوكة على الشيوع بين الباني وصاحب الأرض كلاً بنسبة قيمة الشيء الي كان يملكه قبل عملية الاندماج في الأرض، وهذا الحل يهدف إلى الإبقاء على البناء في الأرض وعدم هدمه بما يحقّق

على نفقة من أحدثها، فإذا كان القلع مضرّاً بالأرض، فله أن يمتلك المحدثات بقيمتها مستحقّة للقلع^(١٩).

وحول هذه المادّة أعلاه قضت محكمة التمييز الاتحادية العراقية في قرار لها على أنّ: "المادّة (١١١٩) هي المنطبقة على وقائع الدعوى ويستحق المميّز قيمة المحدثات مستحقّة القلع،..."^(٢٠).

فإذا كان الباني أو الغارس حسن النية، فإنّ معاملة الباني أو الغراس أكثر تسامحاً، فإذا كانت قيمة البناء أو الغارس، أكثر من قيمة الأرض فللباني أو الغارس أن يمتلك الأرض بثمن مثلها، أمّا إذا كانت قيمة الأرض هي الأكثر، فيكون لصاحب الأرض أن يمتلك البناء

(٢١) د. صلاح الدين ناهي، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، ج ١، شركة الطبع والنشر الأهلية، بغداد، ١٩٦١م، ص ٢٧٤.

(٢٢) د. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية، دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص ١٢٦.

(١٩) وبنفس الاتجاه المادّة (٩٢٤) من القانون المدني المصري.

(٢٠) تمييز، رقم القرار (٢٩٢٥)، الهيئة الاستئنافية عقّار، ٢٠٠٧. ٢٨ / ٢ / ٢٠٠٧. نقلاً عن: د. هادي عزيز علي، مدوّنة القضاء المدني العراقي، مرجع سابق، ص ٧٩.

أرض أحد، فليس لمالك المواد أن يطلب استردادها، وإنما له أن يرجع بالتعويض على المحدث؛ كما أن له أن يرجع على صاحب الأرض بما لا يزيد عما باقي في ذمته للمحدث من قيمة تلك المحدثات^(٢٥).

يتضح من هذا النص أن هذه الصورة من الالتصاق الصناعي ما هي إلا مزيج للصورتين اللتين ذكرناهما سابقاً؛ إذ تجمع بين ثلاث أشخاص وهم (مالك الأرض، ومالك المواد، والغارس أو الباني^(٢٦)).

المصلحة الاقتصادية للمجتمع، ويحول دون إرهاب صاحب الأرض بالتعويض الذي قد لا يستطيع دفعه إلى مقيم المنشآت^(٢٣).

الثاني- يرى أصحاب هذا الرأي بإلزام الباني بهدم ما بناه، فهذا الحل يتميز، يتميز بتفضيل، حماية الملكية الخاصة؛ إذ اعتبروا البناء على أرض الغير اعتداء على حق ملكية صاحب الأرض، وهو ما يحرمه من تحديد طريقة استعمال أرضه واستغلالها بالكيفية التي يراها مناسبة وهذه الحماية للمصلحة الخاصة تنطوي بدورها على حماية المصلحة الاقتصادية للمجتمع^(٢٤).

ثالثاً- إقامة شخص محدثات على أرض الغير بمواد مملوكة للغير:

نصت المادة (١١٢٢) إذا شخص غراساً أو منشآت أخرى بمواد مملوكة لغيره على

المطلب الثاني

شروط الالتصاق الصناعي

^(٢٥) بنفس الاتجاه انظر: المادة (٩٣٠) من القانون المدني المصري.

^(٢٦) د. سمية زعيتر، بحث بعنوان (الالتصاق الصناعي بالعقار بين القانون المدني والفقه الإسلامي)، منشور في مجلة الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الجزائر، العدد الرابع، ٢٠١٣م، ص ٨٣ وما بعدها.

^(٢٣) د. جمال خليل النشار، الالتصاق كسب من أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، ٢٠٠١م، ص ٢٢٠.

^(٢٤) د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص ٩٤ وما بعدها.

المحدثات بناءً جديداً كغرفة أو طابق إضافي جديد^(٢٧).

هذا يجب أن تكون المنقولات المتحدة بالأرض من المواد المستخدمة حقيقيةً وعرفاً في البناء كالطابوق والإسمنت والحجر والأخشاب وغيرها، أمّا إذا اتصل بالأرض شيء غير هذا كتمثال، أو كنز مثلاً فلا تطبق عليه أحكام الالتصاق^(٢٨).

وجدير بالذكر فإنّ أعمال التحسينات، كالطّلاء، والتغليف، وصّب الأرضيات، والترميمات، أو الأعمال التي تفيد الأرض، كأعمال الري لا تعدّ بناءً جديداً مستقلاً، ومن ثمّ لا تخضع لأحكام الالتصاق وإنّما تطبق بخصوصها القواعد القانونية الخاصة

لاحظنا فيما تقدّم إنّ الالتصاق الصناعي هو أن يقيم شخص بناءً أو غراساً، أو منشآت أخرى على أرضه بمواد مملوكة للغير أو يقيم شخص على أرض الغير مستحدثات بمواد مملوكة له أو لغيره، ولتطبيق أحكام الالتصاق على واقعة إقامة المحدثات يشترط القانون جملة من الشروط إذا لم تكتمل فإن نصوصاً أخرى في القانون سوف تحكم الواقعة.

وسوف نتناول هذه الشروط تتمثل بأن يكون ما اتصل بالأرض بناءً أو غراساً أو منشآت أخرى، وأن لا يمكن فصل المحدثات عن الأرض دون تلف، ويجب أن تكون المواد التي استخدمت في إقامة المحدثات لشخص غير مالك الأرض وقد أقام المحدثات لحساب نفسه، وعدم وجود نص خاص ينظم حكم الواقعة، وعدم وجود اتفاق على مصير المحدثات.

أولاً- أن يكون ما اتصل بالأرض بناءً أو غراساً أو منشآت أخرى:

يقصد بالبناء وفق أحكام الالتصاق الصناعي المحدثات التي تعتبر انشاءً جديداً إذا ما كانت متصلة بالأرض على نحو يجعلها عقاراً بطبيعته، ولا أهمية لما بعد ذلك سواء كانت هذه المحدثات مستقلة بذاتها، كبناء يقام على أرض فضاء، أم تكون إضافةً لمحدثات جديدة إلى منشآت قائمة، ما دامت هذه

(٢٧) د. محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني، دار النهضة العربية، بيروت، ٢٠٠٠م، ص ٦٣.

(٢٨) د. نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ٢٠٠٦م، ص ٣٧.

بعض القوانين نصّت على واقعة البذار في باب الالتصاق، إلاّ أنّها عالجتها بطريقة مختلفة عن البناء والغراس^(٣٢).

كذلك لا يعتبر التصاقاً إذا كان أحد الشئيين متولداً عن الآخر أو جزءاً منه، فالثمار والحاصلات والمنتجات لا تكتسب ملكيتها عن طريق الالتصاق؛ لأنّها غير مستقلة عن الشيء الأصلي وهي الأشجار فهي للحائز^(٣٣).

ومنهم من ينسب أصل القاعدة إلى قاعدة (الغنم بالغرم) ذلك أنّ الحائز حسن النية إنّما

بالمصرفات^(٣٩)، والتي نصّت عليها الفقرة الأولى من المادة (١١٦٧) من القانون المدني العراقي^(٣٠).

المصرفات النافعة هي مصرفات ينفقها الحائز لا للمحافظة على الشيء ولا لإنقاذه من الهلاك بل لتحسينه، وزيادة قيمته والإكثار من طرق الانتفاع به، وهذه المصرفات تزيد من قيمة العقار وتحسن من الانتفاع به، فهي أقرب ما يكون إلى المحدثات التي يقيمها الشخص في أرض غيره^(٣١).

أمّا الغراس، فيجب التمييز بين الفسائل والأشجار الدائمة، وبين البذار الموسمية، فإنّ

(٣٩) د. جميل الشرقاوي، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني اليمني، ج ١، حق الملكية، ط ١، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٨م، ص ٣٢٠.

(٣٠) نصت الفقرة الأولى من المادة (١١٦٧) من القانون المدني العراقي على أنّه: "على المالك الذي رد إليه ملكه أن يؤدي إلى الحائز جميع ما انفق من المصرفات الاضطرارية، والمصرفات الاضطرارية هي المصرفات غير الاعتيادية التي يضطر الشخص إلى انفاقها لحفظ العين من الهلاك".

(٣١) د. عبد المنعم فرج الصّدة، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والمصري، دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٨٢م، ص ٧٢١.

(٣٢) نصت المادة (١١٢٤) من القانون المدني العراقي على أنّه: "إذا بذر اجنبي في ارض الغير بدون إذنه ونبت البذر، كان لمالك الارض الخيار في أن يملك البذر بمثله، أو أن يترك الأرض بيد الأججنبي حتى الحصاد بأجر المثل".

(٣٣) نصت المادة (١١٦٥) من القانون المدني العراقي على أنّه: "يملك الحائز حسن النية ما قبضه من الزوائد وما استوفاه من المنافع مدة حيازته".

أنفق على الأرض والشجر معاً طيلة حيازته وعليه فإنه يملك الثمار^(٣٤).

ثانياً – أن لا يمكن فصل المحدثات عن الأرض دون تلف:

وهذا الشرط يفترض أنه لكي يكون هناك التصاق يجب أن تتحد المهمات والأدوات بالأرض اتحاداً يتعذر معه الفصل بغير تلف، كبناء دار أو فندق أو غرس بستان من النخيل، فاذا ما وضعت المواد والمهمات فوق الأرض، وأعدت للبناء فقط فلا يكون هناك التصاق، ويمكن رفعها^(٣٥).

كذلك المنقول الذي يخصص لخدمة العقار، فإن كان مملوكاً لغير المالك، فإنه لا يعد التصاقاً، ذلك إن اتحاد المنقول يجب أن

يكون اتحاداً مادياً بالعقار بحيث لا يمكن الفصل بينهما دون تلف^(٣٦).

وبنفس الحال بالنسبة للمنشآت الصغيرة والأكشاك والحوانيت والمآوى التي لم يقصد من بنائها الدوام فإن ملكيتها تعود للباني، وليس لمالك الأرض التمسك بأحكام الالتصاق لتملكها سواء كان الباني حسن النية أم سيئ النية، وإنّ هناك من القوانين ما نصّت على حكم هذا النوع من الانشاءات^(٣٧).

إلاّ إن القانون المدني العراقي لم يورد نصاً لحكمها وأعتقد إنّ تطبيق القواعد العامة لا يختلف عما نصّت عليه تلك القوانين؛ إذ تبقى هذه المنشآت ملكاً لبانيها ولا يستطيع مالك الأرض طلب تملكها عن طريق الالتصاق.

وقد قضت محكمة النقض المصرية بأنّه: "لا مجال لأعمال الالتصاق إلاّ على

(٣٤) المحامي ياسين غانم، الحيازة وأحكامها في التشريع السوري والتشريعات العربية، دراسة مقارنة، ط٣، دون دار نشر، دمشق، ٢٠٠٠م، ص ٣٠٢.

(٣٥) د. محمود السيد عبد المعطي خيال، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني القطري، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٥م، ص ١٦١.

(٣٦) د. جابر محبوب علي وآخرون، حق الملكية في القانون الكويتي، دراسة مقارنة، ط٢، مكتبة جامعة الكويت، الكويت، ٢٠٠٦م، ص ٢٢١.

(٣٧) د. رمضان ابو السعود، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية، مكتبة عبد الله وهبة، القاهرة، ١٩٥٦م، ص ٦٢.

المحدثات التي يقصد بإنشائها بقاؤها على وجه الدوام سواء كانت بناءً أم غراساً^(٣٨).

ثالثاً- أن تكون المواد التي استخدمت في إقامة المحدثات لشخص غير مالك الأرض وقد أقام المحدثات لحساب نفسه:

لانطباق أحكام الالتصاق على المستحدثات المقامة على أرض ما، لابد من أن تكون المواد والمهمات المستخدمة في إقامتها تعود ملكيتها لشخص آخر غير مالك الأرض، فلو أقام شخص محدثات على أرضه بمواد مملوكة له، فإن ملكية هذه المحدثات تعتبر ملكاً لصاحب الأرض ليس على أساس أحكام الالتصاق وإنما يتملكها على أساس القرينة القانونية التي شرعت لمصلحته بأن كل ما على الأرض من محدثات تعد من عمل صاحب الأرض وأنه قد أقامها على نفقته^(٣٩).

هذا ومن مفهوم المخالفة فإن أحكام الالتصاق تنثر إذا كانت ملكية المواد المستخدمة في إقامة هذه المحدثات وملكيتها الأرض لشخصين مختلفين، على أن لا يكون هناك اتفاق سابق على مصير هذه المحدثات أو أن نصاً خاصاً في القانون يحكمها غير نصوص الالتصاق، وإذا ما بنى مالك الأرض بمواد مملوكة لغيره، أو بنى شخص في أرض غيره بمواد مملوكة له أو لغيره، فيجب أن يكون قد أقام هذه المحدثات لحساب نفسه، فالوكيل الذي يقيم محدثات على أرض الموكل لا يعتبر قد بنى أو غرس على أرض الغير حتى لو تجاوز حدود وكالته وكانت الظروف يغلب معها الظن بأن الموكل ما كان إلا ليوافق على إقامة المحدثات فإن تصرفات الوكيل ينصرف أثرها إلى نمة الموكل حتى لو كان في ذلك مجاوزة لحدود الوكالة^(٤٠).

وعليها يقاس تصرفات مدير الأعمال الذي يقيم المحدثات استناداً إلى عقد الإدارة،

(٣٨) الطعن رقم (١٢) لسنة (٢٨) ق، جلسة ٢ / ٥ / ١٩٦٣. نقلاً عن: أشار إليه السيد خلف محمد، قضاء محكمة النقض في خمسين عاماً، مرجع سابق، ص ٢١٤.

(٣٩) انظر: المادة من (١١١٧) من القانون المدني العراقي، والمادة (٩٢٢) من القانون المدني المصري.

(٤٠) د. رمضان ابو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠١م، ص ٢٢٧.

فإن تصرفاته تقاس على تصرفات الوكيل، فإنّ المدير لا يعتبر قد بنى أو غرس على أرض الغير، وتطبق أحكام الوكالة على مثل هكذا محدثات لا أحكام الالتصاق^(٤١).

أما المحدثات التي يقيمها الفضولي على أرض الغير، فإنّ الحكم في القانون المدني المصري يختلف عن حكم القانون المدني العراقي؛ إذ لا يعتبر المشرّع المصري الفضولي قد بنى على أرض الغير بموجب أحكام الفضالة، فلو أقام الفضولي محدثات في أرض رب العمل، وتحققت شروط الفضالة، فإنّ الفضولي لا يعتبر قد بنى أو غرس على أرض الغير وتطبيق أحكام الفضالة بدلاً من أحكام الالتصاق، التي تقضي بالزام رب العمل بأن يرد للفضولي النفقات التي أنفقها في عملية إقامة المحدثات وكذلك فوائد تلك النفقات من يوم صرفها وكذلك تعويض الفضولي الأضرار التي قد تصيبه من جراء عمله، شريطة أن يكون قد بذل عناية الرجل المعتاد في إقامته للمحدثات، وإن لم تتحقق النتيجة المرجوة، وليس لرب العمل

طلب إزالة المحدثات وإنّ عليه تنفيذ كافة التعهدات التي عقدها الفضولي، وأن يعرضه عن كافة الأضرار التي لحقته بسبب ذلك^(٤٢).

ويرى جانب من الفقه ضرورة التأكد من توافر صفة العجالة في المحدثات، فلا يكفي لاستبعاد أحكام الالتصاق أن يعتقد المحدث تحقق فائدة بالبناء لمالك الأرض، ويقرر أصحاب هذا الاتجاه أنّ إنشاء بناء جديد لا يعتبر شأنًا عاجلاً يدخل في نطاق الفضالة^(٤٣).
أما القانون المدني العراقي فيعتبر تصرفات الفضولي موقوفة على إجازة المالك،

^(٤٢) نصت المادة (١٩٥) من القانون المدني المصري على أنه: "يعتبر الفضولي نائباً عن رب العمل، متى كان قد بذل في إدارته عناية الشخص العادي، ولو لم تتحقق النتيجة المرجوة، وفي هذه الحالة يكون رب العمل ملزماً بأن ينفذ التعهدات التي عقدها الفضولي لحسابه، وإن يعرض عن التعهدات التي التزم بها، وإن يرد إليه النفقات الضرورية والنافعة التي سوغتها الظروف مضافاً إليها فوائد من يوم دفعها، وأنّ يعرضه عن الضرر الذي لحقه بسبب قيامه بالعمل، ولا يستحق الفضولي أجراً على عمله إلا أن يكون من أعمال مهنته".

^(٤٣) د. حسام الدين الأهواني، أسباب كسب الملكية في القانون الكويتي، منشورات ذات السلاسل، الكويت، ١٩٩٣م، ص ٩٧.

^(٤١) انظر: نص المادتين (٩٢٧-٩٤٣) من القانون المدني العراقي التي تعالج أحكام الوكالة.

في الحكم عندما لا توجد هناك نصوص خاصة تنظم العلاقة بين المحدث ومالك الأرض^(٤٦).
فقد نظمت القوانين المدنية أحكاماً خاصة لبناء المستأجر على الأرض المؤجرة^(٤٧)، وكذلك

وعليه فإذا لم يجز صاحب الأرض تصرفات الفضولي بإقامة المحدثات فإنني أعتقد بأن الفضولي سيعامل كمن بنى على أرض الغير بسوء نية^(٤٨).

رابعاً - عدم وجود نص خاص ينظم حكم الواقعة:

تطبق أحكام الالتصاق على أية محدثات تقام على أرض الغير أو بمواد الغير وتعتبر بمثابة القواعد العامة، إلا إذا وجد نص خاص ينظم العلاقة بين المحدث وصاحب الأرض، فيعتبر حكم ذلك النص حكماً خاصاً يعطل العمل بالقاعدة العامة^(٤٩)، وعلى خلاف الرأي المتقدم فإن من الفقهاء من يصف قواعد الالتصاق بأنها أحكام احتياطية، أي يلجأ إليها

(٤٦) د. منصور مصطفى منصور، بحث بعنوان (تحليل أثر قسمة الأموال الشائعة وحماية كل شريك من تصرفات غيره)، منشور في مجلة العلوم القضائية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، المجلد السادس، العدد الأول، ١٩٦٤م، ص ٢٢٩.

(٤٧) نصت المادة (٧٧٤) من القانون المدني العراقي على أنه: "إذا انقضت الإجارة وكان المستأجر قد بنى في المأجور أو غرس فيه اشجاراً أو قام بتحسينات أخرى مما يزيد قيمته وكان ذلك على الرغم من معارضة المؤجر أو دون علمه ألزم المستأجر بهدم البناء وقلع الاشجار وإزالة التحسينات، فإذا كان ذلك يضر بالمأجور جاز للمؤجر أن يمتلك ما استحدثه المستأجر بقيمة مستحقاً للقلع أما إذا أحدث المستأجر شيئاً من ذلك دون علمه ألزم الم، ويلاحظ أن المشرع المصري في المادة (٥٩٢) من القانون المدني لم يجوز للمؤجر تلك المحدثات بقيمتها مستحقة القلع مثلما فعل المشرع العراقي وفي ما عدا ذلك فقد تشابهت باقي الأحكام بين القانونين العراقي والمصري فيما يخص البناء على الأرض المؤجرة".

(٤٨) نصت الفقرة الأولى من المادة (١٣٥) من القانون المدني العراقي على أنه: "من تصرف في ملك غيره بدون اذن انعقد تصرفه موقوفاً على اجازة المالك".

(٤٩) د. أنور العمروسي، الملكية واسباب كسبها في القانون المدني، شركة ناس للطباعة، القاهرة، ٢٠٠٤م، ص ٦٦٥

خامساً - عدم وجود اتفاق على مصير**المحدثات:**

إنّ أحكام الالتصاق ليست من النظام العام^(٥٠)، فيمكن الاتفاق على ما يخالفها، فاذا ما أتفق المحدث مع صاحب الأرض على مصير هذه المحدثات فإنّ أحكام الالتصاق تتعطل ويصار إلى أحكام الاتفاق، فقد يتفق المحدث مع صاحب الأرض على أن تبقى الملكية فيما بينهما؛ إذ تبقى ملكية الأرض لصاحب الأرض وملكية المحدثات لمن أقامها، أو قد يتفق صاحب الأرض مع من أقام المحدثات على أن تكون الملكية شائعة بعد إنجاز العمل، وفي كلا الفرضين تحترم إرادة كل من المتعاقدين ولا يعمل بأحكام الالتصاق^(٥١).

كذلك الحال إذا بنى صاحب الأرض بناءً أو غرس غراساً على أرضه بمواد يملكها ثم باع

بناء المشتري في الأرض المشفوعة^(٤٨)، فقد وجد مشرعو هذه القوانين إنّ هذه الحالات من البناء على أرض الغير تستدعي الوقوف عندها لغرض إحاطتها ببعض التفاصيل التي تقتضيها هذه الحالات التي تميزها عن حالات البناء الخاضعة لأحكام الالتصاق، وتشارك جميع هذه الأحكام في حكم مشترك هو عدم تملك الأرض لمن أقام المحدثات وإن كان حسن النية^(٤٩).

^(٤٨) نصت المادة (١١٤٣) من القانون المدني العراقي على أنه: "١- إذا بنى المشتري في العقار المشفوع أو غرس أشجاراً فيه قبل أن يبلغ بالرغبة في الأخذ بالشفعة، كان الشفيع ملزماً بأن يدفع للمشتري مقدار ما زاد في قيمة العقار بسبب البناء أو الغرس. ٢- أما إذا حصل البناء أو الغراس بعد تبليغ الرغبة في الأخذ بالشفعة، = كان للشفيع أن يطلب القلع، وإذا كان القلع مضرّاً بالعقار، كان له أن يستبقي البناء، أو الغراس بقيمتها مستحقّي القلع". وبنفس الاتجاه المادة (٩٤٦) من القانون المدني المصري، انظر: د. نبيل إبراهيم سعد، الشفعة علماً وعملاً، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٧م، ص ١٤٦.

^(٤٩) د. السيد محمد السيد عمران، الملكية في القانون المصري، أحكامها بوجه عام، قيودها، صورها، الحقوق

المتفرعة عنها وأسباب كسبها، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٣م، ص ٢٠٩.

^(٥٠) د. نعمان محمد خليل، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص ٢٨٧.

^(٥١) جمال عبد الكاظم الحاج ياسين، رسالة ماجستير بعنوان (أحكام الزعم بسبب شرعي في الالتصاق الصناعي)، مرجع سابق، ٢٠٠٥م، ص ٤.

المحدثات دون الأرض كان له ذلك وأحتفظ بالأرض، ولا يستطيع أي من صاحب الأرض، أو مشتري المحدثات الاحتجاج بقواعد الاتصاق لاحقاً، وهذا الفرض جائز وفقاً للقواعد العامة في الاتصاق، إلا أنّ القواعد القانونية الخاصة كقانون التسجيل العقاري لا تجوز بيع المحدثات دون الأرض؛ إذ تعتبر الأرض والبناء وحدة عقارية واحدة لا يجوز التصرف بأحدهما بيعاً دون الآخر^(٥٢).

انقسم فقهاء القانون المدني على فريقين في تكييف الاتصاق، رأى الفريق الأول أن الملكية الناشئة عن الاتصاق هي امتداد للملكية الأصلية لا إنها ملكية جديدة مستقلة، أمّا الفريق الثاني فكان على خلاف ذلك فهو يرى أنّ الملكية الناشئة عن الاتصاق ملكية جديدة ومستقلة عن ملكية الشيء الأصلي وسنتناول رأي كل فريق من الفريقين في مطلبين على التوالي:

المطلب الأول

الاتصاق لا يعتبر سبباً جديداً لكسب

الملكية

يرى أنصار هذه الرأي أن الملكية الناشئة عن الاتصاق ليست ملكية مستقلة وجديدة وإنّما هي امتداد للملكية الأصلية، ولكنهم يختلفون في أساس هذه الملكية، فجانبا منهم يرى إنّ أساس الملكية الناشئة عن الاتصاق في إطار المدى، أو النطاق الطبيعي لحق الملكية، بينما يرى آخرون بأنّ أساس الملكية هو الاستيلاء العيني، وسنقد لكل رأي بنداً للبحث.

وسوف نتناول هذا المطلب في فرعين، خصصنا الفرع الأول للنطاق الطبيعي أساس للملكية الناشئة عن الاتصاق الصناعي، وبينا في الفرع الثاني الاستيلاء العيني باعتباره الأساس للملكية الناشئة عن الاتصاق.

المبحث الثاني

التكييف القانوني للاتصاق الصناعي

تمهيد وتقسيم:

^(٥٢) نصت المادة (٧٩) من قانون التسجيل العقاري في العراق رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ على أنّه: "١- يعتبر وحدة عقارية لغرض التسجيل وفق هذا القانون كل عقار قائم بحدود وموقع ومساحة معينة وتكون ملكيته، أو حقوقه العينية الأصلية الأخرى لشخص واحد أو أشخاص على الشيوع دون أن يكون لجزء منه أو عليه من = حقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها. ٢- تعتبر الأرض والمغروسات والمحدثات ذات الطابق الواحد وحدة عقارية أن كانتا تعودان لنفس الأشخاص ويجري التصرف بهما معا".

الفرع الأول

النطاق الطبيعي أساس للملكية الناشئة

عن الالتصاق الصناعي

يرى أنصار هذا الرأي بأن السبب الذي ترد إليه الملكية هو امتداد ملكية الأصل أي الأرض إلى الفرع، وهو كل ما يحدث عليها من بناء، أو غراس، أو منشآت أخرى باعتبار أن هذه المحدثات تدخل في المدى الطبيعي لحق الملكية، بحيث يمتد نطاق الملكية إلى ما قد لحق العين من زيادات، ويعتقد هؤلاء أيضاً بأن المنقول الذي أتحد بالعقار قد هلك هلاكاً قانونياً ولم يعد له وجود وأصبح مجرد شيء فالحق بالشيء الأصلي، ويضيفون بأنه في حالة البناء أو الغراس على أرض الغير بمواد مملوكة للمحدث فإنه لا يوجد شيان (الأرض ومواد البناء) بل شيء واحد وهو أرض مبنية أو أرض مزروعة، فالأرض تكون قد التهمت المواد فلم يعد لها وجود قانوني^(٥٣).

ولا يمكن في هذه الحالة إعمال قاعدة الفرع يتبع الأصل، بل إن ملكية الأرض تمتد إلى ما لحق بها، ففي حالة البناء أو الغراس على الأرض لا يوجد إلا ظاهرة طبيعية تتمثل في نمو الأرض مع احتفاظها بذاتيتها، فلا يوجد هناك اكتساب جديد للملكية وإنما اتساع للملكية، فمالك الأرض قد أثرى ولم يكتسب ملكية جديدة، وواقعة الالتصاق تجعل ملكية الأصل تمتد لتشمل ما لحق بها من زيادات كالثمار والمنتجات، ولذلك نرى أن أنصار هذا الرأي عندما يتطرقون إلى شرح أحكام المحدثات على أرض الغير إنما يتناولونها ضمن نطاق حق الملكية ولم يتناولوها ضمن أسباب كسب الملكية^(٥٤).

هذا وانتقد هذا الاتجاه من بعض الفقه فهم يرون أن فكرة الأرض تلتهم ما بني أو غرس عليها لا يمكن تصورها من الناحية العملية، فالواقع يخالف النظرية، فالبناء والغراس حقائق موجودة فعلاً على الأرض، وأما قولهم

(٥٣) د. طلبة وهبة خطّاب، النظام القانوني للشفعة في التقنين المدني المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٥م، ص ٤٩ وما بعدها.

(٥٤) د. جمال عبد الكاظم الحاج ياسين، الالتصاق الصناعي دراسة مقارنة، ط ١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١١م، ص ٥٠ وما بعدها.

فيجوز للمالك أن يرتب على ملكه حق انتفاع للغير، فيملك المنتفع الثمار حين جنيها، وقد نص القانون على تملك الحائز حسن النية للثمار حين جنيها^(٥٦).

أما المنتجات، فهي كل ما يخرج منه الشيء من غله متجددة؛ كما هو الأمر في المناجم والمحاجر، وهي ما يترتب على استغلالها الانتقاص من أصل الشيء كالمعادن، وهي غير دورية مثل الثمار، بل تخرج من الشيء في أوقات غير منتظمة^(٥٧).

وأخيراً الملحقات، فهي كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال الشيء طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء، وعرف الجهة وقصد المتعاقدين، كحقوق الارتفاق، والعقارات بالتخصيص وما إلى

بأن مالك الأرض تمتد ملكيته إلى البناء والغراس باعتبارها من ملحقات الشيء كالثمار، فهذا قول رد عليه أيضاً، ذلك إن البناء والغراس لا يمكن اعتبارهما من الثمار مطلقاً، فالثمار، هي ما ينتج من الشيء بشكل دوري دون أن ينقص من أصله، فالثمار إذاً تمتاز بكونها متجددة عادة في أوقات متقاربة أو متباعدة وفصلها لا يمس أصل الشيء ولا ينتقص منه على المدى الطويل، والثمار على ثلاثة أنواع، ثمار طبيعية، كالكلأ والعشب، وثمار صناعية مستحدثة، كالحاصلات الزراعية، وثمار مدنية، كإيراد الأرض وأرباح الأسهم، وكل ما ينتج من استغلال الشيء بإحدى الأعمال المعترف بها في القانون^(٥٥).

فالثمار هنا تعد ملكاً لصاحب الشيء ما لم يكن هناك اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك،

(٥٦) د. عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام حق الملكية، مؤسسة البستاني للطباعة، القاهرة، ١٩٩٢م، ص ٢٨.

(٥٧) د. محمود جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، ط ٣، مطابع دار الشعب، القاهرة، ١٩٧٩م، ص ٢٠٤.

(٥٥) Brisset Saint-Macherni; Thèse de doctorat intitulée (Adhésion immobilière industrielle), Université de Bordeaux, Paris, 1929, Page. 265. =

= نقلاً عن: د. حسام الدين الأهواني، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية، مكتبة القانون المقارن، بغداد، ٢٠٠٥م، ص ١٥.

ذلك، فمن يملك الشيء يملك ملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يقضي بغير ذلك^(٥٨).

ونرى أن ملكية الثمار والمنتجات والملحقات ليست ملكية جديدة، بل امتداد للملكية الأصلية للشيء الذي تولدت عنه هذه الأشياء؛ إذ تمتد ملكية مالك الشيء الأصلي إلى منتجاته وملحقاته وثماره، إلا أننا نرى بخلاف ذلك في موضوع الالتصاق، فهناك شيئان متميزان مملوكان لشخصين مختلفين ابتداءً، حصل بينهما اندماج أدى إلى استحالة الفصل بينهما دون تلف، ولم يكن أحد الشئيين ثماراً، أو منتجات، أو من ملحقات الشيء الآخر، بل إن ملكيته مستقلة استقلالاً تاماً عن ملكية الشيء الآخر، وإن واقعة الاندماج هذه هي سبب الملكية الجديدة التي سماها المشرع بالالتصاق.

الفرع الثاني

الاستيلاء العيني باعتباره الأساس

للملكية الناشئة عن الالتصاق

الاستيلاء عرفته الفقرة الأولى من المادة

(١٠٩٨) من القانون المدني العراقي على أنه:

كل من أحرز بقصد التملك منقولاً مباحاً لا مالك له ملكه^(٥٩). الاستيلاء العيني، هو وضع شخص يده على شيء لا مالك له بنية تملكه^(٦٠).

فالمواد التي يتم بها البناء تفقد ذاتيتها منذ التصاقها بالأرض فتصبح بناءً، فالإسمنت لا يعد اسمنتاً، وما دامت قد بنيت على أرض الغير فإن ملكية صاحب المواد يفقدها ويصبح البناء نوعاً آخر من المال غير المملوك لأحد، وتملك المال الذي لا مالك له يتم عن طريق الاستيلاء، وعليه تكون ملكية البناء لمالك الأرض، ويضيف هذا الرأي بأن هناك عمليتين تتمان في لحظة واحدة الأولى انقضاء ملكية صاحب المواد وذلك لفقدتها ذاتيتها بوصفها مواد بعد أن أصبحت بناءً أو غراساً، أما العملية الثانية فهي ملكية صاحب الأرض للبناء، أو الغراس عن طريق الاستيلاء، وسموه استيلاءً

^(٥٩) بنفس الاتجاه ما نصت عليه المادة (٨٧٠) من القانون المدني المصري.

^(٦٠) د. محمد طه البشير و د. غني حسون طه، الحقوق العينية، ج١، الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية، ط٤، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، ٢٠١٠م، ص ١٥٨

^(٥٨) د. سمير تناعو، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الاسكندرية، ١٩٨٦م، ص ١٦٥.

عينيّاً كونه لم يتم عن طريق شخص مالك الأرض، وإنّما عن طريق الأرض ذاتها، فلا يوجد هناك انتقال للملكية، فالحق الذي اكتسبه صاحب الأرض ليس هو الحق الذي فقده صاحب المواد، وفي هذا الرأي فإنّ قاعدة الفرع يتبع الأصل تلعب دوراً تكميلياً لفكرة تملك المال المباح، فالصفة التابعة والطارئة هي التي تجعل من الممكن تحقق الاستيلاء العيني ويمكن بعد ذلك لمالك الأرض من تملك المباني^(٦١).

ولم أجد في الفقه العربي من تبني أو ناقش هذه النظرية إلاّ الدكتور حسام الدين الأهواني في إشارة منه إلى الفقه الفرنسي، وإنّ السبب في إثارة هذا النقاش؛ كما يراه الدكتور الأهواني من قبل الفقه في فرنسا يعود إلى كون المشرّع قد عالج أحكام الالتصاق في الفصل الخاص بنطاق حق الملكية بخلاف المشرّع العراقي والمصري، الذي عالجه في الباب الخاص بأسباب كسب الملكية، ولا يمكن بأيّ حال من الأحوال القبول بفكرة الاستيلاء العيني، كونها فكرة غير واقعية، فهو مجاز من حيث إنّ

فكرة الأرض قد حازت المواد عند التصاقها بها فكرة غير حقيقية؛ كما إنّ فكرة المواد تفقد صفتها بوصفها مواد بعد أن أصبحت بناءً وصارت مالاً مباحاً لا مالك له؛ هي فكرة غير مقبولة، فالمواد تبقى لصاحبها مهما تبدل شكلها، وأخيراً فإنّ النظرية القائلة بأنّ الملكية الناشئة عن الالتصاق هي امتداد للملكية الأصلية محل نقد، فنلاحظ إنّ أغلب التشريعات قد أجازت لمالك المحدثات تملك الأرض إذا ما كان حسن النية بشروط، عليه فإنّ فكرة الامتداد هذه لا تصح تفسيراً ناجعاً للملكية الناشئة عن الالتصاق^(٦٢).

المطلب الثاني

الالتصاق سبب مستقل لكسب الملكية

ذهب غالبية الفقه المدني إلى أن الالتصاق يعد سبباً من أسباب كسب

^(٦٢) انظر: نص المادة (١١٢٠) من المدني العراقي، والمادة (١٢٧٠) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥. والمادة (١١٤١) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦.

^(٦١) د. حسام الدين الأهواني، أسباب كسب الملكية في القانون الكويتي، مرجع سابق، ص ٢٩.

الملكيّة^(٦٣)، إلا أن جانباً منه فرق بين فرضين ليحددوا حقيقة الالتصاق^(٦٤).

الفرض الأول - إذا كان الشيء الجديد ناتجاً عن الشيء الأصلي.

الفرض الثاني - أن يكون الشيء الجديد غير ناتج عن الشيء الأصلي.

وسوف نتناول هذين الفرضين في فرعين على التوالي:

الفرع الأول

إذا كان الشيء الجديد ناتجاً عن الشيء الأصلي

إذا كان الشيء الجديد ناتجاً عن الشيء الأصلي كالثمار التي تنتج من الأرض، ففي هذا الفرض يتملك صاحب الأرض الثمار استناداً إلى نص الفقرة الأولى من المادة (١٠٤٩) المدني العراقي، التي تحدد النطاق الطبيعي لحق الملكيّة؛ إذ نصّت على إنّ: "مالك الشيء يملك

كل ما في حكم العرف من عناصره الجوهرية بحيث لا يملك فصله عنه دون أن يهلك أو يتلف أو يتغير"^(٦٥).

وهناك رأي في الفقه المصري يؤكد بأنّه في حالة المنتجات نكون أمام الالتصاق باعتباره سنداً للملكيّة، وليس سبباً مستقلاً لكسب الملكيّة، وذهب إلى أنّ أنصار النظرية الأولى والقائلين بأنّ الملكيّة الناشئة عن الالتصاق ما هي إلا امتداد طبيعي لحق الملكيّة قد خلطوا بين الالتصاق بوصفه سنداً للملكيّة، والالتصاق بوصفه سبباً للملكيّة، فالالتصاق بوصفه سنداً للملكيّة يشمل الثمار، وما في حكمها وكذلك البناء والغراس الذي يقيمه مالك الأرض على أرضه، فكل ذلك يعدّ ملكاً لصاحب الأرض طبقاً لنص الفقرة الثانية من المادة (٨٠٣) من القانون المدني المصري التي نصّت على أنّه: "ملكية الارض تشمل ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد بالتمتع بها علواً أم عمقاً"^(٦٦).

(٦٣) د. توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، مؤسسة الثقافة الجامعية، الاسكندرية، ٢٠٠٧م، ص ١٢١.

(٦٤) د. جمال خليل النشار، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكيّة في الفقه الإسلامي والقانون المدني، مرجع سابق، ص ٧٣.

(٦٥) بنفس الاتجاه ما نصّت عليه الفقرة الأولى من المادّة (٨٠٣) من القانون المدني المصري.

(٦٦) بنفس الاتجاه ما نصّت عليه الفقرة الثانية من المادّة (١٠٤٩) من القانون المدني العراقي، و الفقرة الثانية من المادّة (٧٦٩) من القانون المدني السوري رقم

وبذلك فالملكية لا تشمل سطح الأرض فقط، بل إنّ ملكية السطح لا تفيد المالك؛ لأنها لا تسمح له بالبناء فوق سطح الأرض، أو تحتها؛ لأن البناء، يفترض حجماً يمتد فوق السطح وتحتة، ولهذا فإنّ الملكية تشمل سطح الأرض، وما فوقها وما تحتها بالشكل الذي يحقق لصاحب الأرض إقامة البناء أو الغراس^(٦٧).

وجدير بالذكر إنّ أغلب التشريعات قرينة قانونية تعتبر أنّ كلّ ما على الأرض، أو تحتها من بناء، أو غراس، أو محدثات أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض، وإنّه قد أقامها على نفقته، وفي هذا المقام إذا ما كانت المواد التي أقام بها صاحب الأرض المحدثات تعود له، ولم تفقد القرينة التي أقامها المشرّع، فإنّ مالك الأرض لم يملك المحدثات على أساس أنّ

هناك سبباً لكسب ملكية جديدة؛ لأن الأدوات التي بنى بها، أو الغراس الذي غرسه، كانت مملوكة له، إنّما هي على أساس إنّ الالتصاق هنا هو سند للملكية، ويكون الالتصاق سبباً لكسب ملكية جديدة، إذا كانت الأدوات غير مملوكة لصاحب الأرض^(٦٨).

والالتصاق باعتباره سنداً للملكية يقوم أساساً على مبدأ ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها، فإذا ما انفصلت ملكية الأرض عما فوقها أو تحتها فلا مجال لأعمال الالتصاق باعتباره سنداً للملكية^(٦٩).

الفرع الثاني

أن يكون الشيء الجديد غير ناتج عن

الشيء الأصلي

وهذا هو الفرض الثاني بأن يكون الشيء الجديد غير ناتج عن الشيء الأصلي، فإذا كان الشيء الجديد غير ناشئ من الأصل ،

(٨٤) لسنة ١٩٤٩، و الفقرة الثانية من المادّة (١٠١٩) من القانون المدني الأردني.

(٦٧) د. سماح عبد الفتّاح عطية عفيفي، بحث بعنوان (أحكام ملكية أسطح العمارات، دراسة مقارنة)، منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، ج ١، العدد الثاني، السنة (٥٨)، يوليو/ ٢٠١٦، ص ٥٢٧ وما بعدها.

(٦٨) د. سعيد الكريم مبارك، شرح القانون المدني العراقي، الحقوق العينية الأصلية، ط ١، دار الحرية للطباعة، بغداد، ١٩٧٣م، ص ١٤٠.

(٦٩) د. سعيد الكريم مبارك، شرح القانون المدني العراقي، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص ١٤٠.

كالبناء أو الغراس فهو شيء متميز عن الأرض،
فهنا نميّز بين أمرين^(٧٠):

الأول- إذا كان صاحب الأرض هو الذي أقامه، فأنّنا نكون بصدد الالتصاق بوصفه سند ملكيّة.

الثاني- إذا كان البناء أو الغراس الجديد ليس من عمل صاحب الأرض واندماج بالأرض اندماجاً يصعب الفصل بينهما، فإنّ مالك الأرض قد يملك ما اتصل بها عن طريق الالتصاق باعتباره سبباً من أسباب كسب الملكيّة.

ومع إنّ الحكم واحد في الحالين، أيّ أنّه في حالة الثمار والملحقات، وما في حكمها، وفي حالة البناء والغراس المقامة على أرض الغير؛ حيث إنّ الأصل في الحكم هو أنّ مالك الأرض هو الذي يملك ما اتصل بها، ولكن أساس التملك يختلف فيما بين الحالين^(٧١).

فبالنسبة للفرض الثاني نجد إنّ أساس التملك ليس الامتداد الطبيعي لحق الملكيّة، وإنّما الالتصاق بوصفه سبباً جديداً لكسب الملكيّة، ومما يؤكد ذلك، أنّ أغلب التشريعات عالجت مشكلة الالتصاق ضمن أسباب كسب الملكيّة ولم تعالجه في الفصل الخاص بنطاق حق الملكيّة كما فعل المشرّع الفرنسي الذي بسببه أثّرت مشكلة تكييف الملكيّة الناشئة عن الالتصاق^(٧٢).

وتأصيل تملك الثمار لمالك الأرض يختلف عن تأصيل تملكه لما يضيفه الغير إلى ملكه من غراس أو بناء، وإذا كان الالتصاق وتملك مالك الشيء الأصلي للثمار يقومان على قاعدة الفرع يتبع الأصل، فإنّ ذلك لا يؤدي إلى كسب ملكيّة جديدة دائماً؛ إذ أنّ القاعدة تؤدي إلى امتداد الملكيّة نفسها إلى الشيء التابع، أو قد تؤدي إلى كسب ملكيّة جديدة، وقد قضت

(٧٠) د. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، مرجع سابق، ص ٣٠١.

(٧١) محمد جمال زعين و ورود خالد محمد، بحث بعنوان (قراءة جديدة لسوء النية وأثرها في البناء على أرض الغير، دراسة مقارنة بين القانونين العراقي والجزائري)، منشور في مجلة القانون والمجتمع، تصدر

عن مخبر القانون والمجتمع، جامعة أدرار، الجزائر، المجلد الخامس، العدد الثاني، ١/ ديسمبر/ ٢٠١٧، ص ٥٤ وما بعدها.

(٧٢) د. محمد لبيب شنب، موجز في الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٧٤م، ص ٥٤.

محكمة النقض المصرية في حكمٍ لها على أن: "أحكام الالتصاق بالعقار التي أوردها المشرع في القانون المدني بالفصل الثاني، من الباب الأول للكتاب الثالث، المنظم لأسباب كسب الملكية، فأعتبره سبباً مستقلاً قائماً بذاته من الأسباب القانونية لكسب الملكية" (٧٣).

ويرى جانب من الفقه في العراق أن الالتصاق سبب مستقل لكسب الملكية، فمالك الشيء لا يملك الشيء الآخر الذي التصق به باعتباره من ملحقاته بل بواقعة الالتصاق؛ لأن الشيء الذي التصق لم يكن مملوكاً من قبل مالك الشيء الأصلي (٧٤).

والرأي الراجح بأن الالتصاق يعتبر سبباً من أسباب كسب الملكية إذا ما كانت المواد المتصلة بالأرض من المواد المملوكة للغير ومما يعتبر من المواد التي لا ينتجها الشيء كالثمار والملحقات، وذلك إن هذه المواد تبقى مملوكة

لصاحبها وله نزعها إذا ما كان حسن النية ولم يكن النزع ضاراً بالأرض وفق القانون المدني المصري، فضلاً عن أن لصاحب المواد تملك الأرض إذا ما كانت قيمة المحدثات أكثر من قيمة الأرض وكان ذا زعم بسبب شرعي (٧٥).

وبذلك يكون الالتصاق سبباً مكسباً لملكية الأرض من قبل صاحب المواد وفق القانون المدني العراقي (٧٦)، وبناءً على ذلك فالأرجحية للرأي الثاني باعتبار الالتصاق سبباً من أسباب كسب الملكية.

الخاتمة:

بعد الانتهاء من هذا الجهد المتواضع توصلنا إلى مجموعة من النتائج والتوصيات أهمها:

(٧٥) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٤، (العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، دار إحياء التراث، بيروت، دون تاريخ نشر، ص ٢٦٨.

(٧٦) علي عبد الخضر عباس و د. غني ريسان جادر الساعدي، بحث بعنوان (حل التزام في أسباب كسب الملكية المتحدة اعتباراً، دراسة مقارنة)، منشور في مجلة دارسات البصرة، العدد (٥٦)، السنة (١٩)، كانون الأول/ ٢٠٢٤، ص ١١١.

(٧٣) الطعن رقم (٢٥٤) لسنة (٥٠) ق، جلسة ١/٢٨/١٩٨٩، س ٣٢، ص ٣٦٧. نقلاً عن: د. السيد خلف محمد، قضاء محكمة النقض في خمسين عاماً، مرجع سابق، ص ٢٢٤.

(٧٤) د. محمد طه البشير و د. غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص ١٦٥.

أولاً- النتائج:

الصناعي، والتي تشبه ما جاء به المشرع المصري، والمشرع السوري، والمشرع الأردني، وبذلك من الضروري استحداث أحكام جديدة تتناول الالتصاق الصناعي، خاصة بعد التغييرات التي امتدت كثيراً على الأراضي والعقارات والتجاوزات على أملاك الغير بقصد أو بغير قصد في جميع الأراضي العراقية، بعد عام ٢٠٠٣.

١- الالتصاق الصناعي هو مبدأ قانوني يقرّر أنّ ملكيّة العقار تنتقل إلى مالك الشيء المتّصل به، إذا كان هذا الاتصال يؤدي إلى اندماج غير قابل للانفصال، أي عدم إمكانية فصلهما دون إحداث ضرر.

٢- إنّ الالتصاق الصناعي هو أن يقيم شخص بناءً أو غراساً، أو منشآت أخرى على أرضه بمواد مملوكة للغير أو يقيم شخص على أرض الغير مستحدثات بمواد مملوكة له أو لغيره.

٣- الالتصاق باعتباره سنداً للملكيّة يقوم أساساً على مبدأ ملكيّة الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها، فإذا ما انفصلت ملكيّة الأرض عما فوقها أو تحتها فلا مجال لأعمال الالتصاق باعتباره سنداً للملكيّة.

ثانياً- التوصيات:

١- نقترح على المشرع العراقي بإضافة مادة جديدة تضاف إلى مواد الالتصاق بفعل الإنسان، تبين ما إذا كان الذي عمل المستحدثان أو المغروسات سواء كان المالك أو الغير، ما إذا كان حسن النية أو سيئها، لكي يتم تقدير التعويض إذا وقع على هذا الأساس، وإثبات ذلك بالقرائن.

٢- نرى أنّ المشرع العراقي قد بقي على الأحكام التقليدية التي تناولت الالتصاق

المصادر:

أولاً- كتب اللغة العربية:

- ١- د. إبراهيم أنيس وآخرون، المعجم الوسيط، ج٢، ط٢، مجّع اللغة العربيّة، ١٣٩٢هـ - ١٩٧٢م.
- ٢- د. أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربيّة المعاصرة، ج٣، عالم الكتب، القاهرة، ٢٠٠٨م.

ثانياً- الكتب القانونية

- ١- د. أحمد شوقي عبد الرحمن، الحقوق العينية الاصلية، حق الملكية والحقوق المنقرعة عنه، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٤م.
- ٢- د. السيد خلف محمد ، قضاء محكمة النقض في خمسين عاما، ط١، منشأة المعارف، الاسكندرية، ١٩٨٩م.
- ٣- د. السيد محمد السيد عمران، الملكية في القانون المصري، أحكامها بوجه عام، قيودها، صورها، الحقوق المنقرعة عنها وأسباب كسبها، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٣م.
- ٤- د. أنور العمروسي، الملكية واسباب كسبها في القانون المدني، شركة ناس للطباعة، القاهرة، ٢٠٠٤م.
- ٥- د. توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، مؤسسة الثقافة الجامعية، الاسكندرية، ٢٠٠٧م.
- ٦- د. جابر محجوب علي وآخرون، حق الملكية في القانون الكويتي، دراسة مقارنة، ط٢، مكتبة جامعة الكويت، الكويت، ٢٠٠٦م.
- ٧- د. جمال خليل النشار، الالتصاق كسب من أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، ٢٠٠١م.
- ٨- د. جمال عبد الكاظم الحاج ياسين، الالتصاق الصناعي دراسة مقارنة، ط١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١١م.
- ٩- د. جميل الشرقاوي، الحقوق العينية الاصلية في القانون المدني اليمني، ج١، حق الملكية، ط١، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٨م.

- ١٠- د. حسام الدين الأهواني، أسباب كسب الملكية في القانون الكويتي، منشورات ذات السلاسل، الكويت، ١٩٩٣م.
- ١١- د. حسام الدين الأهواني، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية، مكتبة القانون المقارن، بغداد، ٢٠٠٥م.
- ١٢- د. رمضان ابو السعود، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية، مكتبة عبد الله وهبة، القاهرة، ١٩٥٦م.
- ١٣- د. رمضان ابو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠١م.
- ١٤- د. سعيد الكريم مبارك، شرح القانون المدني العراقي، الحقوق العينية الأصلية، ط ١، دار الحرية للطباعة، بغداد، ١٩٧٣م.
- ١٥- د. سمير تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الاسكندرية، ١٩٨٦م.
- ١٦- د. صلاح الدين ناهي، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، ج ١، شركة الطبع والنشر الأهلية، بغداد، ١٩٦١م.
- ١٧- د. طلبة وهبة خطاب، النظام القانوني للشفعة في التقنين المدني المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٥م.
- ١٨- المحامي عبد الجواد السرميني و د. عبد السلام الترماني، القانون المدني الحقوق العينية، ج ١، في الحقوق العينية الأصلية، ط ٢، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، دمشق، ١٩٦٩م.
- ١٩- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٩، أسباب كسب الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، دون تاريخ نشر.
- ٢٠- د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٤، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، دار إحياء التراث، بيروت، دون تاريخ نشر.
- ٢١- د. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والمصري، دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٨٢م.
- ٢٢- د. عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام حق الملكية، مؤسسة البستاني للطباعة، القاهرة، ١٩٩٢م.

- ٢٣- د. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمّان، ٢٠٢٣م.
- ٢٤- د. محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني، دار النهضة العربية، بيروت، ٢٠٠٠م.
- ٢٥- د. محمد طه البشير و د. غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية، القسم الأول، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بغداد، ١٩٨٢م.
- ٢٦- د. محمد طه البشير و د. غني حسون طه، الحقوق العينية، ج ١، الالتصاق بالعقار بفعل الإنسان، المكتبة القانونية، القاهرة، ٢٠١٧م.
- ٢٧- د. محمد طه البشير و د. غني حسون طه، الحقوق العينية، ج ١، الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية، ط ٤، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، ٢٠١٠م.
- ٢٨- د. محمد لبيب شنب، موجز في الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٧٤م.
- ٢٩- د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية الأصلية، ج ٢، (أسباب كسب الملكية)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمّان، ٢٠٠١م.
- ٣٠- د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية الأصلية، ج ٢، أسباب كسب الملكية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمّان، ٢٠٠١م.
- ٣١- د. محمود السيد عبد المعطي خيال، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني القطري، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٥م.
- ٣٢- د. محمود جلال حمزه، التبسيط في شرح القانون المدني الأردني، ج ٥، الحقوق العينية، الكتاب الأول، الحقوق العينية الأصلية، ط ١، دار ومكتبة الحامد للنشر، عمّان، ١٩٩٨م.
- ٣٣- د. محمود جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، ط ٣، مطابع دار الشعب، القاهرة، ١٩٧٩م.
- ٣٤- د. نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ٢٠٠٦م.
- ٣٥- د. نبيل ابراهيم سعد، الشفعة علماً وعملاً، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٧م.
- ٣٦- د. نعمان محمد خليل، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٩٧م.

- ٣٧- د. هادي عزيز علي، مدونة القضاء المدني العراقي، كتاب البناء والغراس على أرض الغير، (الالتصاق بفعل الإنسان)، بغداد، دون دار نشر، ٢٠١٥م.
- ٣٨- المحامي ياسين غانم، الحياة وأحكامها في التشريع السوري والتشريعات العربية، دراسة مقارنة، ط٣، دون دار نشر، دمشق، ٢٠٠٠م.

ثالثاً- الرسائل العلمية:

- ٣٩- جمال عبد كاظم الحاج ياسين، رسالة ماجستير بعنوان (أحكام الزعم بسبب شرعي في الالتصاق الصناعي، دراسة مقارنة)، كلية القانون، جامعة بابل، ٢٠٠٥م

رابعاً- الدوريات والمجلات العلمية:

- ٤٠- د. سماح عبد الفتاح عطية عفيفي، بحث بعنوان (أحكام ملكية أسطح العمارات، دراسة مقارنة)، منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، ج١، العدد الثاني، السنة (٥٨)، يوليو/ ٢٠١٦.
- ٤١- د. سميرة زيتير، بحث بعنوان (الالتصاق الصناعي بالعقار بين القانون المدني والفقه الإسلامي)، منشور في مجلة الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الجزائر، العدد الرابع، ٢٠١٣م.
- ٤٢- علي عبد الخضر عباس و د. غني ريسان جادر الساعدي، بحث بعنوان (حل التزام في أسباب كسب الملكية المتحدة اعتباراً، دراسة مقارنة)، منشور في مجلة دارسات البصرة، العدد (٥٦)، السنة (١٩)، كانون الأول/ ٢٠٢٤.
- ٤٣- محمد جمال زعين و ورود خالد محمد، بحث بعنوان (قراءة جديدة لسوء النية وأثرها في البناء على أرض الغير، دراسة مقارنة بين القانونين العراقي والجزائري)، منشور في مجلة القانون والمجتمع، تصدر عن مخبر القانون والمجتمع، جامعة أدرار، الجزائر، المجلد الخامس، العدد الثاني، ١/ ديسمبر/ ٢٠١٧.
- ٤٤- د. منصور مصطفى منصور، بحث بعنوان (تحليل أثر قسمة الأموال الشائعة وحماية كل شريك من تصرفات غيره)، منشور في مجلة العلوم القضائية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، المجلد السادس، العدد الأول، ١٩٦٤م.

خامساً- التشريعات والقوانين:

- ٤٥- قانون الملكية العقارية رقم (٣٣٣٩) لسنة ١٩٣٠ م.
- ٤٦- القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ م.
- ٤٧- القانون المدني السوري رقم (٨٤) لسنة ١٩٤٩ م.
- ٤٨- القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ م.
- ٤٩- قانون التسجيل العقاري في العراق رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ م.
- ٥٠- القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ م.
- ٥١- المعاملات المدنية الإماراتي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ م.
- ٥٢- القانون المدني الفرنسي رقم (٢٨٧) لسنة ٢٠١٨ م.

سادساً- المراجع الأجنبية:

- 53- Brisset Saint-Macherni; Thèse de doctorat intitulée (Adhésion immobilière industrielle), Université de Bordeaux, Paris, 1929.

The concept of adhesion involves a landowner constructing structures or planting crops on his own land using materials owned by others, and vice versa, where the owner of the materials for the structures constructs or plants crops on someone else's land using materials from others. These cases are called artificial adhesion.

By referring to Iraqi Civil Law No. (40) of 1951 and comparative civil laws regulating the provisions of adhesion, it becomes clear that the legislator has regulated the cases of adhesion, its provisions, and its effects, as we will examine in this research.

Keywords: Industrial adhesion, acquisition of ownership, compensation, facilities, plants.

الملخص:

الالتصاق بشكل عام هو أحد أسباب كسب الملكية، سواء كان طبيعياً أو صناعياً، وهو اتصال شئين وامتزاجهما بفعل الطبيعة أو بفعل الإنسان، وهذا الامتزاج بطريقة أو أخرى يجعل من المستحيل فصلهما عن بعض دون تلف.

وفكرة الالتصاق أن يقيم مالك الأرض منشآت أو يزرع مغروسات على أرضه بمواد مملوكة لغيره، والعكس صحيح أن يقوم مالك مواد المنشآت أو يزرع أغراساً على أرض الغير وبمواد الغير. وهذه الحالات تسمى حالات الالتصاق الصناعي.

وبالرجوع إلى القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١، والقوانين المدنية المقارنة المنظمة لأحكام الالتصاق، يتضح أن المشرع قد نظم حالات الالتصاق وأحكامه، وآثاره، وهذا ما سوف نراه في هذا البحث.

الكلمات المفتاحية: الالتصاق الصناعي، كسب الملكية، التعويض، المنشآت، الغراس.

Abstract

Adhesion, in general, is one of the reasons for acquiring ownership, whether natural or artificial. It is the connection and mixing of two things by nature or by human action. This mixing, in one way or another, makes it impossible to separate them from each other without damage.