

المحاضرة الثامنة

الالتصاق : وهو سبب من اسباب كسب الملكية يكون بمقتضاه لصاحب الشيء ان يتمكن ما اتصل به اتصالا يتعذر معه فصله منه دون تلف .

انواع الالتصاق :

اولا : الالتصاق بفعل الطبيعة

ثانيا : الالتصاق بفعل الانسان

ثالثا : الالتصاق بفعل المنقول

سنتناول فقط الالتصاق بفعل الانسان باعتباره اهم الانواع اعلاه :

الالتصاق بفعل الانسان او ما يسمى بالالتصاق الصناعي

يعد من اهم حالات الالتصاق من الناحية العملية ويتحقق بالبناء او الغراس او بإقامه منشآت اخرى على سطح الارض او بداخلها بمواد غير مملوكة لمالك الارض .

وهناك ثلاث فرضيات بهذا النوع من الالتصاق وهي كالاتي :

1- المنشآت او الغراس التي يقيمها صاحب الارض بمواد مملوكة لغيره :

في هذا الفرض ان صاحب الارض يكون قد بنى او غرس او اقام منشآت اخرى بارضه ولكن بمواد مملوكة لغيره ، ففي هذه الحالة يكون الحكم القانوني هو ان لصاحب المواد طلب نزعها او استردادها اذا لم يكن في ذلك ضرر جسيم يلحق صاحب الارض ويكون النزع على نفقه صاحب الارض سواء كان حسن النية ام سيئها .

اما اذا كان نزع المواد يلحق ضرر في الارض فصاحب الارض يمتلك المواد وعليه ان يدفع قيمتها مع التعويض طبقا لقواعد المسؤولية التقصيرية وعلة الحكم هذا هو منع اثرء صاحب الارض بدون سبب على حساب صاحب المواد .

2- المنشآت او الغراس التي يقيمها صاحب المواد في ارض غيره :

في هذا الفرض يقيم شخص منشآت او غراس بمواد من عنده ولكن في ارض غيره وهنا يكون الحكم القانوني كما يلي :

أ- اذا كان الباني او الغارس حسن النية : فان معاملة الباني او الغارس تكون اكثر تسامحا فاذا كانت قيمة البناء او الغراس اكثر من قيمة الارض هنا يمتلك الباني او الغارس الارض بعد دفع ثمن مثلها ، اما اذا كانت قيمة الارض هي الاكثر فان صاحب الارض يمتلك المواد بعد دفع قيمتها ، اما اذا تساوت القيمتان هنا تكون الغلبة لصاحب الارض باعتبارها الاصل في هذا الفرض وعلى صاحب الارض دفع قيمته الى الباني او الغارس .

ب- اذا كان الباني او الغارس سيئ النية : اي يعلم انه يتعدى على حق الغير هنا لصاحب الارض ان يطلب قلع البناء او الغراس على نفقه الباني او الغارس واذا كان القلع يحدث ضررا جسيما بالأرض فان لصاحب الارض ان يمتلك البناء بقيمته مستحق القلع .

3- المنشآت او الغراس التي يقيمها شخص على ارض غيره بمواد مملوكة لشخص ثالث :

وهذا الفرض يتحقق بإقامة شخص بناء او غراس على ارض غيره بمواد غيره فنكون هنا امام حالتين :

أ- علاقة صاحب الارض بالباني او الغارس : وفي هذه الحالة نطبق الحكم القانوني للحالة الثانية فنفرق بين الباني والغارس حسن النية او سيئ النية ، فاذا كان الباني او الغارس حسن النية فان معاملة الباني او الغارس تكون اكثر تسامحا فاذا كانت قيمة البناء او الغراس اكثر من قيمة الارض هنا يمتلك الباني او الغارس الارض بعد دفع ثمن مثلها ، اما اذا كانت قيمة الارض هي الاكثر فان صاحب الارض يمتلك المواد بعد دفع قيمتها ، اما اذا تساوت القيمتان هنا تكون الغلبة لصاحب الارض باعتبارها الاصل في هذا الفرض وعلى صاحب الارض دفع قيمته الى الباني او الغارس .

اما اذا كان الباني او الغارس سيئ النية اي يعلم انه يتعدى على حق الغير هنا لصاحب الارض ان يطلب قلع البناء او الغراس على نفقه الباني او الغارس واذا كان القلع يحدث ضررا جسيما بالأرض فان لصاحب الارض ان يملك البناء بقيمته مستحق القلع .

ب- علاقة صاحب المواد بصاحب الارض : هنا لا يجوز لصاحب المواد ان يطالب باستردادها لانها اصبحت جزء من الارض وفقدت صفتها كمنقولات وبذلك ليس على صاحب المواد سوا ان يعود على الباني او الغارس بقيمتها مع المطالبة بالتعويض .

وفي حالة نزع المواد يكون لصاحبها المطالبة بالتعويض من الباني او الغارس بقدر ما نقص من قيمتها بسبب الاستعمال او القلع ، كما يكون لصاحب الارض ان يطالب بالتعويض اذا كان نزع المواد الحق ضررا بالأرض .