

## الإلتصاق قرينة إثبات للملكية العقارية

ز عيتر سمية  
كلية الحقوق  
جامعة قسنطينة 1

### ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى إبراز الدور المزدوج لقرينة الإلتصاق في إثباتها ملكية صاحب الأرض لكل ما هو مقيم عليها من جهة، وإثباتها لإقامته لها على نفقته من جهة أخرى، فقرينة الإلتصاق وسيلة ناجعة لحماية حق ملكية الأرض، والمحافظة على استقرار الأوضاع القانونية للعقارات، حيث بواسطتها أبقى المشرع الجزائري مالك الأرض من إثبات ملكيته للبناءات والمنشآت والمغروسات المقامة على أرضه بمجرد إثباته لملكية الأرض، وتحميل كل من يدعي عكس هذه القرينة والمنصوص عليها بموجب المادة 782 من القانون المدني الجزائري - عبء الإثبات - بكل الطرق القانونية الممكنة.

الكلمات المفتاحية: قرينة، الإلتصاق، إثبات، ملكية.

### مقدمة:

يعتبر الإلتصاق (accession) أحد الأسباب المكسبة للملكية، وهو من المواضيع الهامة جدا في تنظيم الملكية العقارية والتي لقيت اهتماما مزدوجا من طرف مشرعي القانون من جهة وفقهاء القانون من جهة أخرى.

وبالنسبة للمشرع الجزائري فقد وزع أحكام الإلتصاق على أربعة عشر مادة في القانون المدني الصادر بالأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم، من المادة 778 إلى المادة 791، وقد خصص المادة 782 لتوضيح قرينة قانونية بسيطة مفادها أن كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامه على نفقته ويكون مملوكا له.

### Abstract:

This study seeks to highlight the double role of the 'Accession Proof' to prove the land owner's property of all that is constructed on his land, on the one hand; and to prove that the land owner has constructed them at his expense, on the other hand. The 'Accession Proof' is, thus, an efficient tool to protect the right of the land property and the stability of the legal situation of the immobile property. Through the 'Accession Proof', the Algerian legislator has exempted the land owner from proving the property of the buildings, the constructions and the plants on his land as far as he proves the property of the land. The Algerian legislator, as well, has called those who disagree on the proof- that is established according to the article 782 of the Algerian civil law - to use all possible legal ways to confirm their claims.

**Keywords Interests :** Presumption, Accession, Proof, Property.

ولأن القرينة القانونية هي أهم وسائل الإثبات غير المباشر كون المشرع يعتمد عليها لتحقيق مصلحتين، مصلحة قضائية لأنها تسمح بإقامة الدليل أمام القضاء، ومصلحة اجتماعية لأنها تحافظ على حقوق الأشخاص من الضياع، ارتأينا أن نحور إشكالية هذه الدراسة للبحث في التساؤل التالي: ما مدى نجاعة تطبيق قرينة الالتصاق في حل المنازعات الناشئة بين الأطراف حول الأملاك العقارية المقامة على الأرض؟

وباتباع المنهج التحليلي الوصفي قسمنا دراستنا إلى مطلبين:

### **المطلب الأول: نجاعة تطبيق قرينة الالتصاق**

الفرع الأول: الالتصاق وسيلة لإثبات الملكية العقارية.

الفرع الثاني: الالتصاق يعني صاحب الأرض من الإثبات.

### **المطلب الثاني: إبطال قرينة الالتصاق.**

الفرع الأول: إثبات وجود تصرف قانوني.

الفرع الثاني: إثبات وجود تصرف مادي.

### **المطلب الأول: تطبيق قرينة الالتصاق**

يمثل الالتصاق قرينة على الملكية وسيلة ناجعة لحل النزاعات التي تنشأ بين الأطراف إذ يعفى المالك من إثبات ملكيته لكل ما يوجد فوق أو تحت الأرض بمجرد إثبات ملكيته للأرض، ويتحمل الخصم عبء الإثبات، يقول Gilles Goubeaux في هذا المجال " يظهر الالتصاق بصفة بسيطة جدا كتجمع تحت عبارة مشتركة لمجموعة الحلول المعطاة من القانون لتسوية نزاعات الملكية باعتماد موسع لإجراء تقني هو قاعدة " الفرع يتبع الأصل " [1]، فقرينة الالتصاق هي وسيلة لإثبات الأشياء المترابطة ببعضها البعض (فرع أول) كما أنها وسيلة إعفاء مالك الأرض من الإثبات ( فرع ثاني).

### **الفرع الأول: الالتصاق وسيلة لإثبات الملكية العقارية**

بالرجوع إلى نصوص القانون المدني الجزائري نجد أن المشرع قد حصر وسائل الإثبات في خمس أنواع وهي الإثبات بالكتابة والشهود والقرائن والإقرار واليمين، وقد عرف القرينة القانونية في المادة 337 من ق م ج بأنها " تعني من تقرر لمصلحته عن أية طريقة أخرى من طرق الإثبات"، حيث تعتبر القرائن أدلة إثبات غير مباشرة تقوم على أساس استنتاج أو استنباط واقعة مجهولة عن طريق واقعة معلومة، وقد يتولى المشرع مهمة ذلك أو يترك تقديرها للقاضي، ولعل تعريفها القانوني هو الذي جعل بعض الفقهاء يعتبرونها من أدلة الإثبات غير المباشرة [2]، لأن الإثبات لا ينصب على الواقعة المتنازع فيها كواقعة البناء أو الغراس، وإنما ينصب الإثبات على الواقعة المتصلة بها كواقعة ملكية الأرض إذ يكفي أن يثبت المالك ملكيته للأرض حتى يعتبر مالكا لكل ما يوجد فوقها أو تحتها، وبالتالي وضعت القرينة لمثل هذه الأحوال التي تكون من الصعوبة على المدعي إثباتها بحيث لا يستطيع إقامة الدليل أمام القضاء على صحة ما يدعي، فتدخل المشرع وأقر الالتصاق قرينة على ملكية صاحب الأرض لكل ما يقام على أرضه [3]، كوسيلة إثبات يلجأ إليها المدعي لإثبات ملكيته، لكل ما يوجد فوق أرضه أو تحتها بهدف حماية حق الملكية بمجرد تقديم المالك لمستندات ملكيته، إذ أن الالتصاق يعد من القرائن البسيطة التي تثبت ملكية مالك الأرض للبناءات والمنشآت أو المغروسات المقامة عليها بمجرد إثبات ملكيته للأرض، ما لم يقع إبطالها من طرف الغير بإثبات وجود واقعة قانونية أو تصرف قانوني [4]، ويتحكم إليها القاضي أمام حل النزاعات الناشئة بين الأطراف بسبب استغلال الشينين المرتبطين الملتحمين ماديا ببعضهما [5]، التي يترتب عنها نشأة حقين متنافسين للملكية: حق مالك الأرض وحق مقيم المنشآت التي اندمجت بالأرض، وأن العدل يقتضي وجوب امتلاك المالكين للشينين بعد اتحادهما ملكية شائعة، غير أنه لاعتبارات اقتصادية وضع المشرع حلا آخر يحقق العدل، يتمثل في إسناد هذا الشيء لمالك الأصل على أن يعرض مالك الشيء التابع [6]، تطبيقا لقاعدة "الفرع يتبع الأصل"، وذلك بأن جعل البناءات أو المغروسات أو المنشآت تابعة للأرض بإقرار قرينة ملكيتها لصاحب الأرض.

انطلاقاً مما سبق بيانه، تعتبر القرينة المنصوص عليها في نص المادة 782 من القانون المدني الجزائري بمثابة الحل العام الذي وضعه المشرع في صورة تحقق الإلتصاق الصناعي، ليكتسب مالك الأرض كل ما يوجد فوقها، وذلك لعدة اعتبارات منها:

\* **أولاً:** أن المحدثات تستمد سند وجودها من الأرض التي تحملها، وبالرجوع إلى القاعدة العامة في نص المادة 675 من القانون المدني الجزائري يتضح أن مالك الأرض هو صاحب حق استعمال العلو والعمق<sup>[7]</sup>.

\* **ثانياً:** لأن ممارسة حق الملكية على البناءات تفترض في نفس الوقت ممارسة حق الملكية على الأرض، وأمام تعدد المالكين فإن مالك الأصل يمكن أن يعرقل ممارسة حق الملكية باستعمال آخر يكون متعارض مع المحافظة على البناءات<sup>[8]</sup>.

\* **ثالثاً:** لأن قرار الهدم وإن كان يمثل المخرج الوحيد لاسترجاع صاحب المواد لمواده وصاحب الأرض لأرضه، إلا أنه لا يخدم المصلحة الاقتصادية، كما أن مالك الأرض هو أكثر الأشخاص الذين يمكنهم أن يقدموا الاستعمال الأمثل لأرضهم لأن حق الملكية هو حق دائم<sup>[9]</sup>.

وبذلك يكون الإلتصاق قرينة على ملكية مالك الأرض للبناءات أو المنشآت أو المغروسات الموجودة على أرضه، أي وسيلة من وسائل الإثبات يتمسك بها المالك حسب نص المادة 782 سالف الذكر، ويعمد إليها القاضي لحل النزاعات، رغم أن بعض الفقهاء لا يعتبرون القرينة القانونية دليلاً من أدلة الإثبات بالمعنى الفني الدقيق، وإنما هي طريقة من طرق الإغفاء من الإثبات، شأنها شأن الإقرار واليمين بحيث يعفى من تقرر لمصلحته من النهوض بعبء الإثبات وفقاً لما تمليه القواعد العامة في الإثبات.

بمعنى، الإلتصاق يعطي ملكية المحدثات لمالك الأرض، وبالتالي هو وسيلة إثبات للملكية، بناءً على أن قرينة ملكية الأشياء المرتبطة ببعضها تعفي المالك من إثبات ملكيته لكل ما يوجد فوق أو تحت أرضه<sup>[10]</sup>، وعليه يتحمل الخصم عبء الإثبات.

#### الفرع الثاني: الإلتصاق يعفي من الإثبات

يعرف التشريع القرينة القانونية بأنها تعني من تقرر لمصلحته عن أية طريقة أخرى من طرق الإثبات، لذلك ذهب أغلب الفقه إلى اعتبار أن القرينة القانونية تعفي المتمسك بها من الإثبات، أي أنها توقع عبء الإثبات على عاتق الطرف الآخر في الخصومة<sup>[11]</sup>، والإلتصاق كقرينة يعفي مالك الأرض من الإثبات، ومثال ذلك إذا رفع شخص دعوى استحقاق على الحائز للأرض المقام فيها منشآت أو بناءات، وقدم الدليل على ملكيته للأرض، فهذا الدليل وحده يكفي للافتراض أنه يملك المنشآت أيضاً، دون احتياجه لإقامته دليل آخر غير الدليل الذي قدمه على ملكيته للأرض<sup>[12]</sup>، فالقرائن ليست وسائل إثبات وإنما هي استثناءات لمبدأ تحمل عبء الإثبات، إذ أن المبدأ أن يتحمل المدعي عبء الإثبات، لكن عندما يتمسك المدعي بقرينة ما كالإلتصاق، فإنه يعفى من إثبات ملكية البناءات أو المنشآت المتنازع في شأنها بمجرد إثبات ملكيته للأرض (تقديم سندات الملكية).

وبالتالي، فإن دور القرينة كما سبق بيانه لا يعفي من الإثبات في حقيقة الأمر، وإنما هي بالنسبة للمكلف بالإثبات تنقل محل الإثبات من الواقعة الأصلية المتنازع في شأنها كواقعة البناء أو الغراس إلى واقعة أخرى متصلة بها وهي واقعة ملكية الأرض<sup>[13]</sup>، التي يجب على المالك إثباتها طبقاً للقواعد العامة في الإثبات<sup>[14]</sup>، وعندما يقوم المالك بإثباتها تقوم قرينة الإلتصاق وتعفيه بالتالي من الإثبات ويتحمل الخصم الذي يدعي عكسها عبء الإثبات، إذ أن القرائن القانونية بصفة عامة تصلح للإغفاء من إثبات أية واقعة مادية أو أي تصرف قانوني مهما كانت قيمته، لذلك يرى الفقه أنها تعد من الأدلة ذات القوة المطلقة في الإثبات<sup>[15]</sup>، أي أنها تتمتع بحجية مطلقة قادرة مبدئياً على إثبات كل أمر ولا تخضع لتقدير القاضي، فبمجرد ثبوت قيام الواقعة أساس القرينة يلتزم بها الخصوم والقاضي على حد سواء، الذي يجب عليه أن يأخذ بحكمها ويتحكم إليها وإلا كان حكمه قابلاً للنقض، ومن هذا المنطلق تكون القرينة بصفة عامة وقرينة الإلتصاق بصفة خاصة، وسيلة ناجعة للتخفيف من عبء الإثبات من ناحية، ونقله من محل الواقعة المتنازع عليها إلى محل آخر، ومن المدعي إلى الخصم، ووسيلة إثبات يعتمد عليها القاضي على المستوى التطبيقي لحل النزاعات، التي تنشأ بين الأطراف بسبب استغلال الشبنيين المرتبطين مادياً<sup>[16]</sup>

من ناحية أخرى، مثل البناءات الملتحمة بالأرض أو البناءات المقامة فوق أرض مشتركة برضا أصحابها.

غير أن قرينة الالتصاق رغم أهميتها التطبيقية تبقى قرينة بسيطة بصريح النص<sup>[17]</sup>، إذ يمكن إبطالها لكن هذا الإبطال لا ينقص من قيمتها كوسيلة إثبات، وكطريقة من طرق الإعفاء منه، ولا يبرر محدوديتها بل إن قابليتها للإبطال هو من خاصياتها الجوهرية كقرينة بسيطة.

ودراسة القرائن القانونية بصفة عامة تستوجب تصنيفها إلى صنفين: قرائن قاطعة وهي التي لا يمكن إبطالها وقرائن بسيطة وهي التي يمكن إبطالها، وبالرغم من أن نصوص القانون المدني لم تورد بصفة صريحة هذا التصنيف، إذ لم يحدد المشرع الجزائري معيارا صريحا لهذه التفرقة وكذلك المشرع المصري، لكن الفقه المصري أقر أن الأصل أن تكون القرينة القانونية غير قاطعة، لتقبل إثبات العكس<sup>[18]</sup>.

وفي غياب معيار واضح تبقى التفرقة خاضعة في القانون الجزائري إلى الإعتداد بكل صورة من صور القرائن القانونية بصفة مستقلة بذاتها لحسم طبيعتها، وبما أن الالتصاق هو قرينة بسيطة، فهي تقبل الإبطال، فعلى الخصم الذي يحتج عليه بقرينة قانونية أن ينقض دلالتها ويثبت عكسها، انطلاقا من مبدأ أساسي جوهره حق الدفاع ونقض الدليل بالدليل<sup>[19]</sup>، بيد أنها قرينة شاملة مما يجعل الوقوف على خاصياتها رهن التطرق إلى كيفية إبطالها وإبطال القرينتين المتفرقتين عنها وهما قرينة ملكية البناءات وقرينة النفقات بإثبات أن الخصم هو من أقام بالبناءات أو المنشآت أو المغروسات على نفقته الخاصة وأنه هو مالكةا، وهو ما سنتطرق إليه في المطلب الثاني.

#### المطلب الثاني: إبطال قرينة الالتصاق

تعتبر قرينة الالتصاق بسيطة استنادا لما نصت عليه الفقرة 2 من المادة 782 من القانون المدني الجزائري بقولها " غير أنه يجوز أن تقام البيئة على أن أجنبيا أقام المنشآت على نفقته، كما يجوز أن تقام البيئة على أن صاحب الأرض قد حول أجنبيا ملكية كانت قائمة من قبل أو حوله الحق في إقامة هذه المنشآت وفي تملكها "، كما تنفرج عنها قرينتان بسيطتان متكاملتان، وهما قرينة الملكية وقرينة النفقات. يمكن إبطال قرينة الملكية بإثبات أن شخصا آخر غير مالك الأرض هو صاحب المنشآت المقامة فوقها، فيجوز للخصم الذي يدعي ملكية المنشآت أن يثبت ملكيته بجميع وسائل الإثبات، هذا إذا ادعى اكتساب الملكية بواقعة قانونية، أما إذا ادعى اكتسابها بالتصرف القانوني، فلا يجوز أن يثبت ذلك إلا بالوسائل الكاملة أي بالكتابة أو الإقرار أو اليمين الحاسمة، كما يمكن إثبات عكس قرينة إقامة المالك للمنشآت على نفقته بجميع وسائل الإثبات لأن الأمر هنا يتعلق بواقعة قانونية مادية<sup>[20]</sup>، ويتحقق إبطال قرينة الالتصاق بإبطال واقعة البناء أو الغراس أي إبطال قرينة الملكية في مستوى أول (الفرع الأول)، ثم إبطال قرينة النفقات (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: إبطال قرينة الملكية

إن أحكام الالتصاق المنصوص عليها في القانون المدني لا تعد من قبيل الأحكام الأمرة لعدم اتصالها بفكرة النظام العام، وبما أن قرينة الملكية هي قرينة بسيطة بصريح النص، فإنه يجوز للخصم الذي يدعي عكسها بأن يقيم الدليل على أن مالك الأرض قد حوله ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو حوله الحق في إقامة هذه المنشآت وتملكها، إما بمقتضى تصرف قانوني (فقرة أولى)، أو بواقعة مادية (فقرة ثانية).

#### الفقرة الأولى: إثبات وجود تصرف قانوني

إن ممارسة الحق يقتضي الإثبات الذي يتمثل في إقامة الدليل لدى القاضي على وجود الحق، والمقصود في هذا الإطار هو إثبات الغير أن مالك الأرض قد حوله إقامة المحدثات وتملكها بموجب اتفاق بينهما، وفي هذا الصدد يجب أن يثبت هذا الاتفاق المبرم بين مالك الأرض والمحدث بالكتابة، فاشتراط الكتابة لإثبات ذلك قد يحقق مصلحة لأطراف التصرف وهذا ما دفع المشرع إلى اشتراط الكتابة لإثبات بعض التصرفات القانونية مهما كانت قيمتها، خاصة عندما يتعلق الأمر بإقامة منشآت أو بناءات أو أغراس، حيث تبقى الكتابة في هذه الفرضية شرط صحة وإثبات في نفس الوقت مهما كان موضوع الاتفاق مباشرا أو غير مباشر.

**أولاً - الاتفاق المباشر:** قد يتضمن موضوع الكتابة اتفاق مباشر يخول بمقتضاه مالك الأرض للمحدث الحق في إقامة محدثات وتملكها<sup>[21]</sup>، مثلما هو الحال في عقد المغارسة الذي يتكفل بموجبه المغارس بغراسة أشجار مثمرة مقابل حصوله على جزء شائع من الأرض والمغروسات<sup>[22]</sup>، فعقد المغارسة هو من العقود الناقلة للملكية وإن كان لا ينقلها إلا مشاعة، والمغارس في هذه الحالة هو المحدث الذي قام بالغرس، وبالتالي مكنه المشرع من الحصول على ملكية جزء من المغروسات والأرض، وعقد المغارسة هو من العقود الشكلية الذي يجب أن يحرر في شكل رسمي.

وقد يلتجأ المحدث "الخصم" لإبطال قرينة الملكية في حالات أخرى إلى إثبات أن المالك قد خوله الحق في إقامة البناءات أو المنشآت بصفة غير مباشرة، فيكون موضوع الكتابة هو اتفاق ضمني .

**ثانياً: الاتفاق الضمني:** قد يكون موضوع الكتابة عقد انتفاع أو عقد استغلال، ويتضمن بندا يقع فيه التنصيص على أنه عند نهاية العقد تعود البناءات المقامة فوق الأرض من طرف الشاغل إلى صاحب الأرض، وهو إقرار ضمني، بأن الشاغل هو الذي أقام المنشآت<sup>[23]</sup>، علما وأنه في صورة الحال لا يتعلق البحث عن قرينة ملكية البناءات أو المنشآت أو المغروسات، ذلك أن المادة 782 من ق م ج قد تكفلت بإقرارها صراحة لمالك الأرض وإنما يتمحور البحث حول مقيم المحدثات، فإن دعمت الكتابة ملكية صاحب الأرض للمنشآت وفي المقابل اعترف للمحدث بإقامته للمنشآت على نفقته، وهذا الاعتراف نزع عن مالك الأرض قرينة إقامته لها، ولكن إن كانت الكتابة هي إحدى الوسائل الكاملة التي نص عليها المشرع في الكتاب الثاني الخاص بالإلتزامات والعقود من ق م ج ، والتي يلجأ إليها الغير لإثبات وجود اتفاق (عقد) بينه وبين مالك الأرض الذي خوله الحق في إقامة البناءات فوق أرضه، وهذا الاتفاق هو بمثابة الترخيص في البناء الذي يمنحه مالك الأرض إلى المحدث بحيث يصبح الباني ليس غيرا في هذا الاتفاق، وذلك لأن إقامة البناءات أو المنشآت كانت محل اتفاق بين الطرفين، ويقع في هذه الحالة إقصاء أحكام الإلتصاق وتطبيق مقتضيات الاتفاق المبرم بين الطرفين، وذلك بالرجوع إلى طبيعة العقد الرابط بينهما (وكالة، انتفاع...) وهذا الترخيص للبناء قد يجد مصدره في العقد مثلما وقع بيانه كما قد يجد مصدره في القانون، ومثال ذلك ما نص عليه التشريع الفرنسي الذي منح ترخيصا قضائيا للمستأجر في المناطق الحضرية بالبناء طبقا لمقتضيات المواد 850 و 918 و 919 من القانون الحضري Code Rural<sup>[24]</sup>، ومن نتائج هذا الترخيص أنه لا يمنح القائم بالمحدثات ملكيتها سواء كان ذلك بصفة مطلقة أو وقتية، وكل ما هنالك أن مالك العقار بهذا التصرف يعتبر قد تخلى عن حقه في المطالبة بإزالة المنشآت، لكن تجدر الإشارة إلى أنه في الصورة التي لم يوجد فيها اتفاق بين مالك الأرض والمحدث يخول لهذا الأخير إقامة منشآت أو مغروسات أو بناءات على أرض المالك، فإن في هذه الحالة يقع إبطال قرينة المادة 782 من ق م ج بإثبات الخصم وجود واقعة قانونية اختيارية حدثت بإرادته، وهي واقعة البناء أو الغرس.

#### الفقرة الثانية: إثبات وجود واقعة مادية

إذا انصب الإثبات على محض واقعة مادية<sup>[25]</sup>، كواقعة البناء على أرض الغير أو التجاوز في البناء إلى أرض الغير، فإن الإثبات يكون بكافة الطرق بما فيها البينة والقرائن، لأن المبدأ الذي أقرته القانون المدني يعتبر إن المحدثات والمنشآت المقامة على أرض معينة تعد ملكا لصاحب الأرض ما لم يثبت خلاف ذلك، وهي قرينة بسيطة يمكن إبطالها بجميع وسائل الإثبات، كما يمكن إبطالها بإقرار المالك صراحة أن الخصم هو الذي أقامها عند القيام بدعوى في كف الشغب، أو عند رفعه لدعوى استحقاقية، يطلب فيها استحقاق المساحة المتنازع في شأنها، وإزالة المحدثات التي أقامها المحدث، والإقرار هو من وسائل الإثبات التي نص عليها الفصل الرابع من الباب السادس من كتاب العقود والإلتزامات من ق م ج، كما يمكن للخصم في حالات أخرى أن يعتمد إلى توجيه اليمين الحاسمة لإبطال قرينة إقامة البناءات، وإثبات أنه هو من أقامها بمفرده، ويقتضي الإلمام بإبطال قرينة الإلتصاق تبعا لإبطال واقعة البناء أو الغرس التي وقع التعرض إليها بإبطال قرينة النفقات.

#### الفرع الثاني: إبطال قرينة النفقات

عدد الباب السادس من الكتاب الثاني من القانون المدني الجزائري وسائل الإثبات كما يلي: الكتابة، الشهود، القرائن، الإقرار، اليمين " ، وقد ورد هذا التعداد على سبيل الحصر، وهو ما يعني إتباع المشرع مذهب الإثبات المقيد، الذي يلزم الأطراف بتقديم طرق معينة للإثبات ويلزم القاضي بعدم قبول غيرها، وبما أن الأمر يتعلق بواقعة قانونية وهي استعمال المالك مواد الغير للبناء فوق أرضه<sup>[26]</sup>، فإن إثباتها يتم مبدئياً بكل الوسائل<sup>[27]</sup>، أي وسائل الإثبات السابقة الذكر، وبما أن المشرع أورد بالمادة 782 من ق م ج صراحة إمكانية إبطال قرينة النفقات " ... غير أنه يجوز أن تقام البيئة على أن أجنبياً أقام المنشآت على نفقته..." فإن الخصم في هاته الحالة مطالب بإثبات أن مالك الأرض قد استعمل مواد الغير لإقامة بنايات على أرضه أو منشآت سواء بتقديم حجة مكتوبة أو الالتجاء إلى الشهادة وغيرها في حالات غيابها.

#### الفقرة الأولى: تقديم حجة مكتوبة

يجب على الخصم الذي يدعي عكس قرينة النفقات المنصوص عليها في المادة 782 من ق م ج أن يثبت أن المواد التي استعملها المالك لإقامة المنشآت على أرضه هي ملك له، سواء تحصل عليها بحسن نية أو بسوء نية، وذلك من خلال رفعه دعوى لاسترداد منقولاته، سواء كانت نباتات أو أشجار أو المواد التي استعملها المالك في البناء أو الإنشاء أو الغرس، مؤيداً موقفه بتقديم مثلاً وصل الخلاص أو الفواتير، غير أنه تجدر الإشارة إلى أنه في صورة التصاق المنقولات بالأرض واختلاف المالك، فإن مالك المنقولات لا يستطيع أن يستردها حتى وإن نجح في إثبات أنها بالفعل ملكا له، سواء بتقديم فواتير الخلاص، أو وصولات تثبت ملكيته، لأن المنقولات ما إن تندمج بالأرض حتى تصبح عقارا طبيعياً والعقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف<sup>[28]</sup>، وتنتقل ملكيتها بصفة فورية إلى مالك الأرض، على أن يؤدي لمالكها الأصلي قيمتها، ولو كان بالإمكان فصلها عن الأصل الذي التحمت به، وفي هذه المسألة يتفق القانون الجزائري مع القانون المصري في الإجازة لصاحب المواد برفع دعوى للمطالبة باستردادها خلال سنة من تاريخ علمه باندماجها في المنشآت التي أقامها صاحب الأرض، وذلك إن كان بالإمكان نزع المواد دون إلحاق ضرر جسيم بالمنشآت المذكورة. لكن قد يتعذر على الخصم أي مالك المواد أن يقدم في بعض الحالات حجج مكتوبة لأسباب مادية أو قوة قاهرة، وفي مثل هذه الحالات يلتجأ إلى الشهادة لإبطال قرينة النفقات، وإثبات ملكيته للمواد.

#### الفقرة الثانية: اعتماد البيئة بالشهادة

يمكن للخصم الذي تعذر عليه إبطال قرينة النفقات المبينة أعلاه بالاستدلال بحجة مكتوبة (تقديم فواتير مثلاً)، إما لأسباب مادية أو لقوة قاهرة كحشوب حريق، أن يلتجأ إلى شهادة بائع المواد سواء أكان فرداً أو مجموعة من الأفراد لإثبات ملكيته لها، والشهادة من بين وسائل الإثبات التي كرسها المشرع في الفصل الثاني من كتاب الإلتزامات والعقود من ق م ج. رغم أن إبطال قرينة الملكية والنفقات رتب عنها المشرع أضراراً هامان غلب فيهما مصلحة مالك الأرض على مقيم البناءات في إطار حماية حقه للملكية، وذلك بمنع الغير من مشاركته في البناء المقام فوق أرضه حتى وإن أثبت إقامته للمحدثات على نفقته الخاصة، وإقرار تملك مالك الأرض لكل ما يقام فوق أو تحت أرضه من جهة، والتعويض العادل للمحدث عن فقده لملكته من جهة أخرى، ومهما تميز إثبات الواقعة المادية (البناء، الغرس، النفقات...) بحرية مطلقة باعتبار أنه يحق للغير استعمال كل الوسائل القانونية لإبطال قرينة إقامة البناءات وتملكها من طرف صاحب الأرض، إلا أن مسألة تقدير مدى فاعلية وسائل الإثبات تبقى خاضعة للاجتهاد القضائي.

#### الخاتمة

بعدما تعرضنا لموضوع قرينة الإلتصاق في إثبات الملكية العقارية مركزين على إبراز الدور الفعال الذي تلعبه هذه القرينة في حماية الملكية العقارية بتوحيدها في يد شخص واحد، بالإضافة لما تقدمه للقاضي المحكم بها من مساعدة في فض النزاعات بين صاحب الأرض ومن أقام محدثات على الأرض، تبين لنا أن قرينة الإلتصاق هي قرينة بسيطة بحسب نص المادة 782 من القانون المدني

الجزائري، وقابليتها للإبطال من طرف من يدعي عكسها لا ينقص من قيمتها القانونية في الإثبات بل تبقى وسيلة ناجعة لذلك رغم عدم ايلانها الإهتمام المستحق بالدراسة والبحث من طرف فقهاء القانون .

## المراجع

- 1 - Gilles Goubeaux. La règle de l'accession en droit privé. Edition juridique LGDJ . Paris. France. 1969. p 304.
- 2- فرج توفيق حسن. قواعد الإثبات في المواد المدنية والتجارية . مؤسسة الثقافة الجامعية للإسكندرية. الطبعة الأولى. مصر. 1982. ص . 124.
- 3- المادة 782 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.
- 4- رمضان أبو السعود. الوجيز في الحقوق العينية الأصلية - مصادر وأحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني - منشورات الحلبي الحقوقية. الطبعة الأولى. بيروت. لبنان. 2002. ص 12.
- 5 - Gilles Goubeaux. op. cit. P.308.
- 6 - رمضان أبو السعود. المرجع السابق. ص. 124.
- 7- تنص المادة 2/675 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "وتشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا".
- 8 - Gilles Goubeaux. op. cit. P.305.
- 9- عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكية- الجزء الثامن- منشورات الحلبي الحقوقية. الطبعة الثالثة. بيروت. لبنان. 1998. ص. 534.
- 10- زكية الصافي. علاقات الجوار. أطروحة دكتوراه دولة في القانون الخاص. كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة المنار. تونس. ص. 189.
- 11- رمضان أبو السعود. أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية - النظرية العامة في الإثبات - الدار الجامعية للطباعة والنشر. الطبعة الثانية. بيروت. لبنان. 1996. ص. 209.
- 12- عبد الرزاق السنهوري. المرجع السابق. ص. 261.
- 13- رمضان أبو السعود. أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية . المرجع السابق. ص. 209.
- 14- رمضان أبو السعود . الوجيز في الحقوق العينية الأصلية. المرجع السابق. ص. 227.
- 15- عماد زعل عبد ربه الجعافرة. القرائن في القانون المدني - دراسة مقارنة - أطروحة لنيل درجة الماجستير في القانون. جامعة الأردن. 2001. ص. 121.
- 16 - Gilles Goubeaux. op. cit. P. 305.
- 17- الفقرة 2 من المادة 782 من ق.م.ج.
- 18- عبد الرزاق السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني - الإلتزام بوجه عام- الجزء الثاني- منشورات الحلبي الحقوقية. الطبعة الثالثة. بيروت. لبنان. 1998. ص. 607.
- 19- عماد زعل عبد ربه الجعافرة. المرجع السابق. ص. 90.
- 20- رمضان أبو السعود. الوجيز في الحقوق العينية الأصلية. ص. 139.
- 21 - رمضان أبو السعود. الوجيز في الحقوق العينية الأصلية. ص. 193.
- 22- سليمان ناصر. صيغة مثلى لإعمار الأراضي البور في البلدان العربية والإسلامية بحث مقدم إلى الملتقى العلمي الدولي التاسع حول - تحديات قطاع الزراعة في الدول العربية والإسلامية وسبل مواجهتها - جامعة قاصدي مرباح. ورقلة. الجزائر. 2011. ص. 2.
- 23- Louis Rozes. Propriété: " La présomption de l'article 553 sera détruite s'il est établie que le propriétaire de sol s'est engagé a reprendre a la fin du contra

les constructions qui y été élevées par l'occupant " . Juris-Classeur civil. art 553.555. 1963.

<sup>24</sup>-Code Rural annoté et Commenté par J-M GILARDEAU et J-P. MOREAU. Litec. note n°1690. 2003.

<sup>25</sup>- عبد الرزاق السنهوري. الجزء الثاني. المرجع السابق. ص 2. " الواقعة القانونية هي واقعة مادية يترتب القانون عليها أثرا وقد تكون طبيعة لا دخل لإرادة الإنسان فيها كالموت وقد تكون اختيارية حدثت بإرادة الإنسان كالبناء والغرس".

26- المادة 783 من القانون المدني الجزائري.

27- على خلاف إثبات التصرف القانوني الذي لا يتم مبدئيا إلا باعتماد على الكتابة كوسيلة رسمية.

28- المادة 683 من القانون المدني الجزائري