الفرع الثاني

الالتصاق بالعقار بفعل الانسان

الالتصاق بالعقار بفعل الانسان او الالتصاق الصناعي يعتبر اهم حالات الالتصاق من الناحيه العمليه وهو يتحقق بالبناء او بالغراس او باقامه منشآت اخرى على سطح الارض او بداخلها في مواد غير مملوكه لمالك الارض والاصل هو ان كل ما على الارض او تحتها يعتبر من عمل صاحب الارض اقامه على نفقته ويكون مالك له ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك فمن يدعى خلاف هذا الاصل عليه اقامه الدليل على ما يدعى فاذا قام الدليل على ان صاحب الارض هو غير صاحب المنشات او الغراس فان هذه الحال لا يخلوا عن فرضيات ثلاث:

فاما ان يكون صاحب الارض قد اقام المنشات او الغراس بمواد مملوكه لغيره.

او ان صاحب المواد هو الذي اقامه المنشات او الغراس في ارض غيره. واما ان يكون شخص قد اقام المنشات والغرائز في ارض غيره وبمواد مملوكه لغيره ايضا كالاتي:

الفرض الاول

المنشات او الغراس التي يقيمها صاحب الارض بمواد مملوكه لغيره:

الفرض هنا ان صاحب الارض قد بنى او غرس او اقامه منشات اخرى في ارضه بمواد مملوكه لغيره فاذا تحقق ذلك كان لصاحب المواد طلب نزعها و استردادها اذا لم يكن في ذلك ضررا جسيما يلحق صاحب الارض ويكون النزع على نفقه صاحب الارض سواء كان حسن النيه ام سيئها اما اذا كان نزع المواد يصيب صاحب الارض اضرار جسيمه منه فانه يتملك هذه المواد بالالتصاق وعليه ان يدفع قيمتها لصاحبها مع تعويضه طبقا لقواعد المسؤوليه التقصيريه ان كان له مقتضى؛ عله الحكم الاخير واضحه وهي منع اثراء صاحب الارض بدون سبب على حساب صاحب المواد والمفروض فيما تقدم ان يكون صاحب الارض قد بنى بمواد بناء الاحجار و الاخشاب والحديد ونحو ذلك او استعمل البذور او الشجرات الصغيره التي تغرس في الارض وان تندمج هذه المواد بالارض بحيث تدخل في تكوين العقار بطبيعته اما اذا ادخل في بنائه تمثالا او اثرا ثمينا مثلا فانه لا يتملكه بالالتصاق بل يجب قلعه ولو احدث ذلك ضررا جسيما بالبناء

الفرض الثاني

المنشات او الغراس التي يقيمها صاحب المواد في ارض غيره

في هذا الفرض حيث يقيم شخص منشات او غراس بمواد من عنده في ارض غيره يجب التفرقه في الحكم بين ما اذا كان الباني او الغارس سيء او حسن النيه فاذا كان البناء او الغراس بسوء نيه اي بدون زعم سبب شرعي اي ان الباني او الغارس كان يعلم بانه يقيم البناء او الغراس على ارض غير مملوكه له دون رضا صاحبها كان لصاحب الارض ان يطلب قلع هذه المنشات على نفقه من احدثها فاذا كان القلع مضرا بالارض فلصاحب الارض ان يتملك المنشات بقيمتها مستحقة القلع فلا حرمه لعمل الغاصب ولهذا فان القانون يعامله دون تسامح اذ يلزمه بقلع بنائه او غراسه ولو كانت قيمتها اكثر من قيمه الارض.

اما اذا كان البناء او الغراس **بحسن نيه او بزعم سبب شرعي** فان معامله الباني او الغارس هي اكثر تسامحا فاذا كانت قيمه البناء او الغراس اكثر من قيمه الارض فللباني او الغارس ان يتملك الارض بثمن مثلها.

اما اذا كانت قيمه الارض هي الاكثر فيكون لصاحب الارض ان يتملك البناء او الغراس بقيمته قائما لا بقيمته مستحقا للقلع وهذا تطبيقا لقاعده الاقل يتبع الاكثر

اما اذا تساوت القيمتان فيكون الزمام بيت صاحب الارض لانها هي الاصل فيكون له الحق في تملك البناء او الغراس ام الباني او الغارس فليس له مثل هذا الحق

الفرض الثالث

المنشات او الغراس التي يقيمها شخص على ارض غيره بمواد مملوكه لشخص الثالث

هذا الفرض يصور حاله من يقيم انشاءات اوغراس في ارض غيره بمواد مملوكه لغيره فهو في هذه الحاله لا يملك للارض ولا المواد ولهذا فان هذه الحاله تتطلب الكلام في علاقات ثلاثه علاقه هي:

علاقة صاحب الارض بالباني او الغارس.

وعلاقه صاحب المواد بالباني او الغارس.

وعلاقه صاحب الارض بصاحب المواد.

ففي العلاقه بين صاحب الارض والباني او الغارس تطبق احكام الحاله السابقه بخصوص المنشات والغراس التي يقيمها الباني والغارس في ارض الغير سيكون لصاحب الارض طلب طلع المواد او تملكها بقيمتها مستحقة للقلع اذا كان الباني والغارس سيء النيه وكان القلع مضر بالارض.

اما اذا كان الباني او الغارس حسن النيه فقد راينا ان القاعده في القانون المدني العراقي هي ان الاقل يتبع الاكثر اما بالنسبه لي علاقه صاحب المواد بالباني او الغارس من ناحيه وبين صاحب الارض من ناحيه اخرى فقد تتحدد طبقا لما هو مقرر في الماده ١١٢٢ مدني عراقي ويفهم من نصوص هذه الماده انه لا يجوز لصاحب المواد ان يطالب استردادها لانها قد فقدت صفتها كمنقولات واصبحت من العقارات وانما له ان يرجع بالتعويض على الباني الذي اخذ هذه المواد غير المملوكه له فصاحب الارض ليس مدينا له ولكن يجوز لصاحب المواد ان يرجع على صاحب الارض طبقا للاحكام القواعد العامه بالدعوه غير المباشره باعتبار هو مديناً لمدينه الباني او الغارس.

كما ان له الرجوع على صاحب الارض بدعوى مباشره في حدود ما يكون للباني في ذمته من قيمه البناء او الغراس

وفي حاله نزع المواد يكون لصاحبها طلب التعويض من الباني او الغارس بقدر ما نقص من قيمتها بسبب الاستعمال والقلع اذا كان قد استردها بوصفه مالك لها او قيمتها التي يستوفيها من صاحب الارض اضافه الى تعويضه عما فاته من كسب في حاله عدم استردادها.

كما يكون لصاحب الارض طلب التعويض عما اصاب ارضه من ضرر بسبب نزع المواد اذا كان قد رضا بنزعها

الفرع الثالث

الالتصاق بالمنقول

كان للاتصاق بالمنقول اهميه كبيره في القانون الروماني كما خصص القانون المدني الفرنسي متاثرا بذلك بالقانون الروماني ثلاثه عشر ماده للالتصاق بالمنقول غير ان هذه الاهميه قد تضاءلت في الوقت الحاضر فقد جردت قاعده الحيازه في المنقول سند الملكيه في هذه الحاله من حالات الالتصاق من اي اهميه عمليه و جعلت منها مساله ثانويه.

ولهذا السبب فقد اثر القانون المدني العراقي تقرير هذا الواقع فلم يخصص لحاله الالتصاق بالمنقول سوى ماده واحده فقد قضت الماده ١١٢٥ من القانون المدني العراقي بانه((اذا لتصق منقولان لمالكين مختلفين بحيث لا يمكن فصلهم دون تلف او نفق فاحشة ولم يكن هناك اتفاق بين المالكين وكان الالتصاق قضاء وقدرا ملكه صاحب المنقول الاكثر قيمه المنقول الاخر بقيمته)) اذا يشترط لتملك المنقول بالالتصاق ما ياتي:

١. ان يكون التصاق المنقولين بحيث لايمكن فصلهما الا بتلف جسيم أونفقة باهضه.

والتلف: هو الضرر الذي يصيب الشيء فينقص من قيمته او يغير منفعته او يكون به خلل جسيما اما النفقة الباهضه: فيقصد بها ما يبلغ قيمه الشيء او يكاد بحيث يفضل صاحبه تركه لصاحب الشيء الاخر في مقابل قيمته.

٢. الا يكون بين المالكين اتفاق على التوحيد بين الشيئين او تحويلهما الى شيء اخر فاذا كان بينهم اتفاق بشان مصير المنقولين كان هذا الاتفاق هو الواجب الاتباع كما عليه الحال في عقد المقاوله _ الاستصناع_

٣. ان يقع الالتصاق قضاء وقدرا كان يمتزج سائلان اوكميتان من الحنطه كل منهما مملوك للشخص بفعل حادث او غلط.

اما اذا الصق مالك احد المنقولين منقوله بمنقول مملوك لشخص اخر فانه لا يتملكهما حتى ولو كانت قيمه منقوله اكثر من قيمه المنقول الثاني.

اذا توفرت هذه الشروط كان التصاق هو سبب لتملك صاحب الشيء الاكبر قيمه منهما للشيء الاخر هذا هو حكم الالتصاق بالمنقول في القانون العراقي.

اما القانون المدني المصري فلم يرد لالتصاق المنقول احكام خاصه وانما فوض الامر في حاله عدم وجود اتفاق بين المالكين للمحكمه لتقضي فيه مسترشدا بقواعد العداله، و مراعيا في ذلك مقدار الضرر الذي حدث، وحاله الطرفين، وحسن نيه كل منهما