

المحاضرة الرابعة / اسباب كسب الملكية

العام الدراسي 2023

يمكن تقسيم اسباب كسب الملكية الى اسباب تؤدي الى اكتساب الملكية ابتداء بفعل الانسان وحده دون ان يكون هناك مالك سابق وهذا يكون بالاستيلاء ، او تكتسب الملكية انتقالاً من مالك سابق ويكون بين الاحياء بالعقد والالتصاق والشفعة والحيازة وقد يكون انتقال الملكية بسبب الوفاة ويتم ذلك بالوصية والميراث ، و سوف نقوم بعرض هذا الاسباب التي لم ندرسها سابقاً وهي (الاستيلاء - الالتصاق - الشفعة - الحيازة) وكما يلي :

أولاً : الاستيلاء (كسب الملكية ابتداءً او احراز المباحات) : ويقصد به وضع شخص يده على شي لا مالك له بنية تملكه أي هو واقعة مادية تختلط بإرادة التملك .

شروط الاستيلاء :

1- الاحراز : ويعني وضع الشيء في موضع حصين وهو على نوعين حقيقي وحكمي والحقيقي يكون بوضع اليد اما الحكمي فيكون بتهينة سبب الاحراز مثال ذلك وضع اناء تحت المطر .

2- ان يكون الشيء منقولاً مباحاً : أي ان يكون الاستيلاء على منقول لا مالك له والمنقولات التي كانت مملوكة ثم تخرى عنها أصحابها أي أصبحت بغير مالك .

3- ان يكون الاحراز بقصد التملك : وعلى ذلك ليس للصغير او المجنون ان يملك بالاحراز وذلك لانعدام القصد لديه وبما ان الاستيلاء واقعة مادية تختلط بالإرادة فهذا يعني انها لا تتطلب الاهلية وانما قدرا من الوعي والتمييز .

*** الكنز :** هو كل ما يوجد في باطن الأرض مما اودعه الانسان نقوداً او حلياً ذهبية أو سبائك وهو لا يعد جزء من الأرض التي دفن بها ، ويشترط لاعتبار الشيء كنزاً يمكن كسبه بالاستيلاء عليه لا بد من توافر الشروط التالية :

1- ان يكون هذا الشيء من المنقولات فالمباني والاعمدة والقبور التي تكون مدفونة لا تعتبر من الكنوز

2- يجب ان يكون المنقول مدفوناً او مخبوء ، اما المنقول الظاهر فلا يعتبر من الكنز، وانما قد يطبق عليه احكام اللقطة .

3- يجب الا يعرف له مالك .

وتعود ملكية الكنز المدفون أو المخبوء بحسب الفروض الآتية :

1- يكون لمالك العقار الذي وجد فيه الكنز وذلك بقوة القانون ، ما لم يوجد من يثبت أو يقيم الدليل بأن الكنز المدفون أو المخبوء يعود إليه ، ومالك العقار الذي يكون له الكنز هو المالك وقت العثور على

الكنز ، يترتب على ذلك أن صاحب حق الانتفاع ، أو المستأجر ، إذا عثر كل منهم على كنز ، لا يكون له وإنما لصاحب الرقبة ، لأنه لا يعتبر ثماراً حتى يملكها هؤلاء ، كما لا يعتبر من منتجات الشيء فهو شيء مستقل عن العقار .

2- الكنز الذي يعثر عليه في أراضي موقوفة وقفاً صحيحاً فهو لجهة الوقف ، فإنه يكون ملكاً خاصاً للواقف ولورثته .

3- الكنز الذي يعثر عليه في الأراضي الاميرية فهو مملوك للدولة .

● **الاثار القديمة :** اذا كانت من المنقولات فإنها لا تعتبر كنزاً واذا كانت من العقارات فان ملكية الأرض لا تكسب صاحبها حق التصرف في الاثار التي توجد فيها كما انها لا تخضع لأحكام الاستيلاء ، بل تخضع لأحكام القوانين الخاصة بها .

ثانيا : الالتصاق : هو سبب من أسباب كسب الملكية يكون بمقتضاها لصاحب الشيء ان يملك ما اتصل به اتصالا يتعذر معه فصله منه دون تلف .

شروط الالتصاق :

1- ان يوجد هناك شيان ماديان متميزان احدهما اكثر من الآخر بحيث يمكن اعتبار احدهما أصلاً والآخر تابعاً .

2- ان يتحد الشينان مادياً بحيث يتعذر فصلهما عن بعضهما دون تلف .

3- ان لا يكون الشينان مملوكين عن التصاقهما لنفس المالك .

التكييف القانوني للالتصاق : اختلف الفقهاء في التكييف القانوني للالتصاق فذهب رأي الى انه لا يعد سبباً لكسب ملكية جديدة وانما واقعة مادية تؤدي الى الحاق الشيء الذي التصق باعتباره من الملحقات او التوابع ، ويرى البعض الآخر انه سبب مستقل لكسب الملكية فمالك الشيء لا يملك الشيء الآخر الذي التصق به باعتباره من ملحقاته بل بواقعة الالتصاق لان الشيء الذي التصق لم يكن مملوكاً من قبل لمالك الشيء الأصلي .

أنواع الالتصاق : **أولاً : الالتصاق بالعقار بفعل الطبيعة :** ويحدث ذلك دون تدخل من الانسان وانما بفعل المياه ويمكن ان يتحقق بثلاث حالات :

1- طمي النهر : ويترتب عليه ثلاث أحكام : **أ-** اذا جاء النهر بطمي على ارض احد فهو يملكه ، فالطمي الذي تتركه مياه الفيضان بعد انسحابها يكون طبقة على الأرض فيصبح جزء منها ويكون ملكاً لصاحبها وسبب ذلك

هو الالتصاق الطبيعي ، أما اذا كون الطمي ولو بصورة تدريجية ارضاً جديدة كانت هذه الأرض ملك الدولة ولو كانت متصلة بأرض الغير فأنها لا تكون ملك لصاحب هذه الأرض ولكن له حق تملكها ببديل المثل .

ب- اما اذا كانت الارض الجديدة يفصلها عن املاكهم طريق عام فليس لهم هذا الحق ويشترط في الأرض الجديدة ان تظهر فوق أعلى منسوب لمجرى النهر وقت فيضانه العادي .

ج- أما الأراضي التي تظهر تحت هذا المنسوب فتعتبر جزء من مجرى النهر الذي يعتبر من الأموال العامة التي لا يجوز للأفراد تملكها بأي سبب على انه اذا غطى النهر قسماً من ارض احد ثم انحسر عنها فان ذلك القسم يبقى لصاحبه لان ملكيته لم تزل عنه ، وقد يترتب على جريان النهر ان يأكل الماء قسماً من الأرض التي هي في جهة معينة من النهر ويحدث زيادة في ارض أخرى فالزيادة الحاصلة في تلك الجهة هي ملك للدولة ولا يكون لمن تأكلت أراضيهم المطالبة بتلك الزيادة او بتعويض عما فقده .

2- الأرض التي تنكشف عنها المياه : تكون مملوكة للدولة ملكية خالصة ويكون للملاك المجاورين حق اخذها ببديل المثل .

3- حوض النهر : اذا اتخذ النهر مجرى جديداً تاركاً المجرى القديم كان لأصحاب العقارات المجاورة حق اخذ المجرى القديم ببديل المثل بشرط جفاف المياه تماماً في المجرى القديم .

ثانياً : الالتصاق بفعل الانسان (الالتصاق الصناعي) : هذا النوع من الالتصاق يحدث بفعل الانسان وهناك ثلاث فرضيات لهذا النوع من الالتصاق :

1- المنشآت والغراس التي يقيمها صاحب الأرض بمواد مملوكة لغيره : هنا صاحب الأرض يقوم ببناء او غراس على ارضه بمواد غيره فيكون لصاحب المواد الحق بالمطالبة بنزعها واستردادها اذا لم يكن في ذلك ضرر جسيم للأرض ويكون ذلك على نفقة صاحب الأرض سواء كان حسن او سيئ النية ، اما اذا كان نزع المواد يلحق ضرر بالأرض هنا على صاحب الأرض ان يدفع قيمة المواد لصاحبها مع تعويضه طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية وعله هذا الحكم لمنع الاتراء بدون سبب على حساب صاحب المواد .

2- المنشآت والغراس التي يقيمها صاحب المواد في ارض غيره : هنا نفرق بين حالتين :

الأولى : اذا كان صاحب المواد وهو الباني او الغراس حسن النية فيكون الحكم هنا بحسب قيمة البناء والغراس فاذا كانت قيمتهم اعلى من الأرض فصاحب المواد الباني او الغراس يملك الأرض بعد دفع قيمتها لصاحبها ، اما اذا كانت قيمة الأرض اكبر من البناء والغراس فهنا صاحب الأرض يملك هذه المباني