

مصير الأكشاك والمحلات علي أرض الغير: مادة 929 مدني

نتعرض لموضوع من موضوعات الالتصاق وهو مصير الأكشاك والمحلات علي أرض الغير التي قام بإنشائها شخص علي أرض لا يملكها مما يطرح تساؤلا هاما من يملك هذا الكشك أو المحل المقام علي الأرض صاحب الكشك والمحل أم صاحب الأرض وهل هناك أي تعويض من أحدهما للأخر ، تولت المادة 929 مدني بيان حكم ذلك.

الأكشاك علي أرض الغير

مكتب عمار للمحاماة
الزقازيق ٢٩ ش النقراشي -
شوارب الخشب - برج المنار -
الدور الخامس
٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



مكتب عمار
Since 1997

**مصير الأكشاك والمحلات
علي أرض الغير (مادة ٩٢٩ مدني)**



azizavocate.com

تنص المادة 929 مدني علي

المنشآت الصغيرة كالأكشاك والحوانيت والمأوي التي تقام علي أرض الغير دون أن يكون مقصودا بقاءها على الدوام، تكون ملكا لمن

الأكشاك والمحلات علي أرض الغير في الأعمال التحضيرية

1- بعد أن قررت المادة 1357 قرينة في صالح مالك الأرض هي أنه مالك لما فوقها وما تحتها، أصبح عبء الإثبات على من يدعى ملكية بناء أو غراس أو منشآت أخرى هو غير صاحب المنشآت، فلا تخلو الحال من أحد فروض ثلاثة:

- إما أن يكون صاحب الأرض هو الباني بأدوات غيره
- وإما أن يكون صاحب الأدوات هو الباني في أرض غيره
- وإما أن يكون الباني قد بنى في أرض غيره وبأدوات غيره.

ففي الحالة الأولى

يجوز لصاحب الأدوات أن يطلب نزعها إذا لم يكن في ذلك ضرر يلحق الأرض، ويطلب نزعها في مدة سنة من اليوم الذي يعلم فيه باندماج الأدوات بالمنشآت، ويكون النزع على نفقة صاحب الأرض سواء كان سيئ النية أو حسن النية.

فإن لم يطلب صاحب الأدوات نزعها في خلال هذه السنة، أو طلب ولكن كان في نزعها ضرر يلحق بالأرض، تملك صاحب الأرض الأدوات بالالتصاق، ودفع تعويضاً لصاحب الأدوات يزيد إذا كان صاحب الأرض سيئ النية.

وهذا الحكم يختلف عن حكم التقنين بالأرض أو لا يلحق، ففي الحالتين يتمسك صاحب الأرض بالمواد ويدفع قيمتها إن كان له محل ولا يجوز لصاحب المواد أن يطلب نزعها في أي حال، وواضح أن حكم المشروع وجه العدالة في أظهر.

ومفروض فيما تقدم أن صاحب الأرض بنى بأدوات بناء، أما إذا كان قد أدخل في بنائه تماثيل أو أثراً ثميناً أو نحو ذلك مما لا يعتبر من أدوات البناء، فلا يملكه بالالتصاق مطلقاً،

بل يجب نزعه في أي وقت يطلب صاحب التمثال أو الأثر فيه ذلك، ولو بعد السنة، بل ولو أحدث النزع ضرراً جسيماً للبناء.

وفي الحالة الثانية

إذا كان صاحب الأدوات هو الباني في أرض غيره، يجب التفريق بين ما

إذا كان سيئ النية أو حسن النية . فإذا كان سيئ النية، أى يعلم أن الأرض ليست مملوكة له، وبنى دون رضا صاحب الأرض، كان لهذا، إذا أثبت ذلك أن يطلب الإزالة على نفقة الباني وإعادة الشئ إلى أصله مع التعويض إن كان له محل، وذلك فى ميعاد سنة من اليوم الذى يعلم فيه بإقامة المنشآت

فإذا مضت السنة، أو إذا لم يختر الإزالة، تملك المنشآت بالالتصاق، ودفع أقل القيمتين قيمة البناء مستحقاً للإزالة أو ما زاد فى ثمن الأرض بسبب البناء. فإذا لم يدفع أقل القيمتين كان للباني أن يلزمه بالدفع

إلا إذا اختار نزع الأدوات المملوكة له، مادام ذلك لا يلحق بالأرض ضرراً (مادة 1359 من المشروع وهى توافق مادة 65 فقرة 1، 2 من التقنين الأهلى إلا فى تفصيلات أهمها ميعاد السنة وجواز مطالبة الباني بنزع الأدوات إذا لم يلحق بالأرض ضرر من ذلك).

وإن كان الباني حسن النية

بأن كان يعتقد أن الأرض مملوكة له، وهذا مفروض إلا إذا قام الدليل على العكس، أو كان قد حصل على ترخيص من مالك الأرض ولم يحصل إتفاق على مصير المنشآت، كما هو حال المستأجر

(انظر م 793 فقرة أولى من المشروع)،

فلا يجوز لصاحب الأرض طلب الإزالة، ويتملك المواد بالالتصاق، ويخير بين دفع قيمة المواد وأجرة العمل، أو دفع ما زاد فى قيمة الأرض بسبب البناء. وإذا كانت قيمة المنشآت قد بلغت حداً من الجسامة لا يستطيع معه أن يؤدى ما هو مستحق عنها فإن له أن يطلب تملك الأرض للباني فى نظير تعويض عادل.

هذا كله إلا إذا طلب الباني نزع الأدوات، ولم يكن نزعها يلحق بالأرض ضرراً جسيماً (مادة 1360 - 1361 من المشروع، وتختلفان مع المادة 65 فقرة 3 من التقنين الأهلى فى أن المشروع عرض لفرض ما إذا كان الباني يعلم أن الأرض مملوكة لغيره

ولكن أقام المنشآت بترخيص من صاحب الأرض، وكذلك أعطى المشروع للباني حق المطالبة بنزع الأدوات وأعطى لصاحب الحق فى تملك الأرض للباني فى نظير تعويض عادل، وهذان حقان سكت عنهما الحالى).

وفى الفروض المتقدمة

إذا تملك صاحب الأرض الأدوات بالالتصاق وجب عليه أن يدفع التعويض للباني وفقاً للأحكام المتقدمة الذكر. ويجوز للقاضي بناء على طلب صاحب الأرض، أن يقرر ما يراه مناسباً للوفاء بهذا التعويض، وله أن يقضى بأن يكون الوفاء على أقساط دورية بشرط تقديم الضمانات اللازمة، ولصاحب الأرض أن يتحلل من تقديم الضمان،

إذا هو وفى مالا توازى فوائده بالسعر القانونى قيمة هذه الأقساط (مادة 1362 من المشروع وهى تحليل لمادة 1434، فيرجع إلى المذكرة الإيضاحية بشأن هذه المادة).

وفى الحالة الثالثة

إذا كان الباني قد بنى فى أرض غيره وبأدوات غيره، يرجع صاحب الأدوات على الباني بالتعويض من أجل الأدوات، ويرجع الباني على صاحب الأرض بالتعويض وفقاً للأحكام السابقة، ويكون لصاحب الأدوات على صاحب الأرض دعوى مباشرة مقدماً فى ذمة صاحب الأرض للباني

(مادة 1365 من المشروع وتوافق مادة 66 من التقنين الأهلى مع غموض فى عبارة هذا التقنين).

5- ولا تنطبق الأحكام المتقدمة على الأكشاك والحوانيت والمأوى التى تقام على أرض الغير ولم يكن مقصوداً بقاؤها على الدوام. فهذه لا تملك بالالتصاق بل تبقى ملكاً لمن أقامها، ويكلف هذا إذ كان معتدياً بالإزالة والتعويض

(م 1364 من المشروع وهى مأخوذة من المادة 677 من التقنين السويسري)

استثناء من الأحكام المتقدمة

إذ جار الباني بحسن نية على أرض الجار، وكان يبنى فى أرضه فجاوزها إلى جزء صغير ملاصق له من أرض جاره، وبنى بناءً ضخمًا لو طبقت عليه الأحكام المتقدمة لأصبح جزءاً من هذا البناء الضخم ملكاً للجار، فإن للباني أن يجبر الجار على أن ينزل له عن ملكية الجزء المشغول بالبناء فى نظير تعويض عادل

ويلاحظ فى تطبيق هذا الحكم شرطان أولهما أن الباني إنما يبنى أصلاً فى أرضه وقد جاوزها إلى جزء صغير ملاصق. والثانى أن هذه المجاورة من الباني قد وقعت بحسن نية. وقد جرى القضاء المصرى على هذا

المبدأ دون أن يستند إلى نص، فقن المشروع (م 1363) هذا القضاء العادل، ودعمه بالنص الذي ينقضه

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء 6 - ص 329 وما بعدها)

قد ورد هذا النص في المادة 1364 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد. ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم 1001 في المشروع النهائي ثم وافق عليه مجلس النواب تحت رقم 998 ، فمجلس الشيوخ تحت رقم 929

(مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 327-328)

هذه المادة تقابل من مواد نصوص القوانين العربية ، المادة 891 من التقنين المدني السوري ، المادة 934 من التقنين المدني الليبي ، المادة 1122 من التقنين المدني العراقي ، المادة 218 من قانون الملكية العقارية اللبناني.

شرح أحكام انشاء كشك أو محل بأرض الغير

1- نص المادة 929 مدني استثناء آخر من أحكام الإلتصاق اقتبس من المادة 677 مدني سويسري، فإن الأصل أن المنشآت كبيرة كانت أو صغيرة متى اندمجت في الأرض تملكها الأرض بالالتصاق ولكن القانون استثنى في هذا الفرض المنشآت الصغيرة التي تقام مؤقتاً على أن أرض الغير، دون أن يقصد بقاؤها فيها على الدوام،

وذلك كالأكشاك الخشبية والدكاكين الصغيرة والعشش والاستراحات المؤقتة وأكشاك الاستحمام التي لها أساس ثابت في الأرض وغير ذلك من المأوى. فهذه ليس فحسب منشآت صغيرة، بل هي أيضاً منشآت مؤقتة لم يقمها صاحبها على أرض الغير على سبيل الدوام، وكان مقتضى تطبيق أحكام الإلتصاق أن صاحب الأرض يملكها بالالتصاق على أن يدفع تعويضاً لأصحابها يختلف باختلاف الأحوال.

ولكن استثناء من أحكام الإلتصاق، ونظراً لصغر قيمة هذه المنشآت وبالأخص لأنها مؤقتة لم يقصد به من إقامتها أن تبقى على سبيل الدوام، فقد قضت المادة 929 مدني بأن صاحب الأرض لا يملكها بالالتصاق بل تبقى ملكاً لمن أقامها. ويستوى في ذلك أن يكون من أقام هذه المنشآت حسن النية يعتقد أن له الحق في إقامتها في أرض

الغير. أو كان سيئ النية يعلم أن الأرض مملوكة للغير ولا حق له فى إقامة المنشآت عليها.

ويترتب على ذلك أن صاحب هذه المنشآت يستطيع نزعها من الأرض حتى لو كان سيئ النية، بشرط أن يعيد الأرض إلى أصلها وأن يعرض صاحب الأرض عما عسى أن يكون قد أصابه من الضرر. ويترتب على ذلك أيضا أن صاحب الأرض يستطيع أن يطلب إزالتها حتى لو كان صاحبها حسن النية، مادام لم يتفق معه على إقامتها، أو لم يحدد الإتفاق مصير المنشآت.

وتبقى المنشآت قائمة على الأرض ومملوكة لمن أقامها، حتى ينزعها هذا الأخير أو يطلب إزالتها صاحب الأرض، وذلك ما لم يتفق صاحب الأرض وصاحب المنشآت على أمر آخر

كأن يتفقا على أن تبقى المنشآت فى الأرض لمدة معينة فى نظير أجره عن الأرض يدفعها صاحب المنشآت أو يتفقا على تمليك صاحب الأرض للمنشآت أو صاحب المنشآت للأرض فى نظير أجره عن الأرض يدفعها صاحب المنشآت، أو أن يتفقا على تملك الأرض للمنشآت أو صاحب المنشآت للأرض فى نظير مبلغ معين، أو يتفقا على أى أمر آخر

الوسيط - 9 - للدكتور السنهورى - المرجع السابق - ص 319 وما بعدها

2- يتضح من نص المادة 929 مدنى أن المنشآت المذكورة فيه والتي تتميز بأنها تقام ودون قصد بقائها على الدوام لا تسرى عليها أحكام الإلتصاق، بل تبقى ملكاً لمن أقامها دون تفرقة بين إذا كان حسن النية أو سيئ النية، وعلى ذلك يكون لصاحبها أن ينزعها ولو أراد مالك الأرض استبقاءها، كما يكون لمالك الأرض أن يطالب بإزالتها مع التعويض إن كان له محل

حق الملكية - للدكتور منصور مصطفى منصور - ص 299

المنشآت الصغيرة التى تقام بأرض الغير لا على سبيل الدوام :

لقد استثنى المشرع من أحكام الإلتصاق المنشآت الصغيرة كالأكشاك والحوانيت والمأوى التى تقام على أرض الغير دون أن يكون مقصودا بقاؤها على الدوام. فقد نصت المادة 929 مدنى على أن "المنشآت الصغيرة كالأكشاك والحوانيت والمأوى التى تقام على أرض الغير دون أن يكون مقصودا بقاؤها على الدوام ، تكون ملكا لمن أقامها".

كما جاء بمذكرة المشروع التمهيدي أن

“ولا تنطبق الأحكام المتقدمة على الأكشاك والحوانيت والمأوى التي تقام على أرض الغير ولم يكن مقصودا بقاءها على الدوام. فهذه لا تملك بالالتصاق بل تبقى ملكا لمن أقامها ، ويكلف هذا إذا كان معتديا بالإزالة وبالتعويض (م1364 من المشروع وهى مأخوذة من المادة677 من التقنين السويسري)

(مجموعة الأعمال التحضيرية جـ6 مه332)

مفاد ذلك أن

الأصل فى المنشآت كبيرة كانت أو صغيرة متى اندمجت فى الأرض تملكها صاحب الأرض بالالتصاق على التفضيل الذى قدمناه. ولكن القانون استثنى فى هذا الفرض المنشآت الصغيرة التى تقام مؤقتا على أرض الغير ، دون أن يقصد بقاءها فيها على الدوام

وذلك كالأكشاك الخشبية و الدكاكين الصغيرة والعشش والاستراحات المؤقتة وأكشاك الاستحمام التى لها أساس ثابت فى الأرض وغير ذلك من والمأوى. فهذه ليست فحسب منشآت صغيرة

بل هى أيضا منشآت مؤقتة لم يقمها صاحبها على أرض الغير على سبيل الدوام. وكان مقتضى تطبيق أحكام الالتصاق أن صاحب الأرض يملكها بالالتصاق ، على أن يدفع تعويضا لأصحابها يختلف باختلاف الأحوال. ولكن استثناء من أحكام الالتصاق

ونظرا لصغر قيمة هذه المنشآت وبالأخص لأنها منشآت مؤقتة لم يقصد من إقامتها أن تبقى على سبيل الدوام ، قضت المادة929 مدنى سالفه الذكر بأن صاحب الأرض لا يملكها بالالتصاق ، بل تبقى ملكا لمن أقامها. ويستوى فى ذلك أن يكون من أقام هذه المنشآت حسن النية يعتقد أن له الحق فى إقامتها فى أرض الغير

أو كان سيء النية يعلم أن الأرض مملوكة للغير وألا حق له فى إقامة المنشآت عليها (السنهورى مه306 وما بعدها) ويكون لصاحب هذه المنشآت إزالتها بشرط أن يعيد الأرض إلى ما كانت عليه مع تعويض مالك الأرض أن كان هناك ضرر

واستخلاص القصد من سلطة قاضى الموضوع. ولمالك الأرض أن يطلب إزالة المنشأة على نفقة من أقامها فيدفع بذلك الاعتداء الواقع على ملكه ، وله أيضا أن يتفق وصاحب المنشأة على ما يتبع بشأنها ، فإن

اتفقا على أجرة معينة كانت هذه الأجرة عن الأرض الفضاء فيحكم العقد نصوص القانون المدني دون نصوص قانون إيجار الأماكن

حتى لو تم الإيجار قبل التعديل الذي أدخل على القانون الأخير والذي أخضع إيجار الأماكن الخالية للقانون المدني

(أنور طلبه ص 379)

أى أن هذه المنشآت تبقى قائمة على الأرض ومملوكة لمن أقامها ، حتى ينزعها هذا الأخير أو يطلب إزالتها صاحب الأرض. وذلك ما لم يتفق صاحب الأرض وصاحب المنشآت على أمر آخر

كأن يتفقا على أن تبقى المنشآت فى الأرض لمدة معينة فى نظير أجرة عن الأرض يدفعها صاحب المنشآت ، أو يتفقا على تملك صاحب الأرض للمنشآت أو صاحب المنشآت للأرض فى نظير مبلغ نعين ، أو يتفقا على أى أمر آخر.

اقامة المنشآت علي أرض الغير بأدوات مملوكة للبانى

تنص المادة 930 مدني علي

إذا أقام أجنبي منشآت بمواد مملوكة لغيره، فليس لمالك المواد أن يطلب استردادها. وإنما يكون له أن يرجع بالتعويض على هذا الأجنبي، كما له أن يرجع على مالك الأرض بما لا يزيد على ما هو باق في ذمته من قيمة تلك المنشآت.

ورد هذا النص فى المادة 1365 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدني الجديد. ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم 1002 فى المشروع النهائى. ثم وافق عليه مجلس النواب تحت رقم 999 ، فمجلس الشيوخ تحت رقم 930 .

(مجموعة الأعمال 6 ص 329 - ص 333)

هذه المادة تقابل من مواد نصوص القوانين العربية ، المادة 891 من التقنين المدني السوري ، المادة 934 من التقنين المدني الليبى ، المادة 1122 من التقنين المدني العراقى ، المادة 218 من قانون الملكية العقارية اللبناى.

شرح المادة 930 مدنى اقامة المحل بأدوات مملوكة للبانى

1- تتضمن المادة 930 مدنى صور الإلتصاق الصناعى، وفيها يقيم البانى منشآت فى أرض غيره بمواد مملوكة لشخص ثالث. فيكون أمامنا أشخاص ثلاثة:

- صاحب المواد التى أقام بها البانى المنشآت
- والبانى الذى أقام المنشآت
- وصاحب الأرض التى أقيمت فيها المنشآت

وعلىنا إذن أن تحدد علاقة صاحب المواد بالبانى، وعلاقة صاحب المواد بصاحب الأرض، وعلاقة البانى بصاحب الأرض:

فبالنسبة لعلاقة صاحب المواد بالبانى

فمن الجائز أن يكون البانى قد تملكها بالحيازة بحسن نية وبسبب صحيح، فإذا أقام بها منشآت فى أرض غيره، فلا رجوع لصاحب المواد السابق عليه بشئ.

إما إذا كان البانى غير مالك للمواد وأقام بها منشآت فى أرض غيره وهو سيئ النية فأجبر على نزعها من الأرض، أو بنى وهو حسن النية واختار هو أن ينزعها من الأرض. ففى الحالتين مادامت المواد قد نزعت من الأرض ولم يملكها صاحب الأرض بالالتصاق

فإنه يبدو أن صاحب المواد يستطيع استردادها من البانى مادامت قد احتفظت بذاتيتها لأن صاحب الأرض لم يملكها بالالتصاق ولم تنتقل ملكيتها إلى البانى بسبب من أسباب انتقال المالك فبقيت على ملك صاحبها، ويكون أيضاً لهذا الأخير أن يرجع على البانى بالتعويض إن قد أصابه ضرر.

وإذا كان صاحب الأرض قد تملك المواد بالالتصاق، فإن لصاحب المواد أن يرجع على البانى بالتعويض لأنه قد تسبب فى أن تضيع عليه ملكية مواده. فيرجع بقيمة هذه المواد وقت إقامة المنشآت بها، وبالتعويض عما قد يكون أصابه من ضرر بسبب فقدته لملكية المواد.

وأما بالنسبة لعلاقة صاحب المواد بصاحب الأرض

إذا تملك صاحب الأرض المواد بالالتصاق، فإن **ملكية** هذه المواد

تنتقل من صاحبها إلى صاحب الأرض بسبب من أسباب كسب الملكية هو هذا الإلتصاق بالذات وليس صاحب الأرض فى الأصل مسئولاً نحو صاحب المواد،

وإنما هو مسئول نحو الباني بالتعويض. ولما كان صاحب الأرض مديناً للباني، وكان الباني مديناً بدوره لصاحب المواد، فإنه يجوز لصاحب المواد أن يرجع على صاحب الأرض بالدعوى غير المباشرة.

ولكن القانون أعطى لصاحب المواد فوق ذلك دعوى مباشرة على صاحب الأرض، نصت عليها الفقرة الأخيرة من المادة 930 من القانون المدنى ، ذلك أن الباني إذا كان قد بنى وهو سيئ النية ولم يطلب صاحب الأرض الإزالة، فعلى صاحب الأرض أن يدفع للباني أدنى القيمتين:

- قيمة المنشآت مستحقة الإزالة
- قيمة ما زاد فى الأرض بسبب المنشآت.

وإذا كان الباني قد بنى وهو حسن النية ولم يطلب نزع المنشآت من الأرض، فعلى صاحب الأرض أن يدفع للباني أدنى القيمتين: قيمة المواد مع أجر العمل، وقيمة ما زاد فى الأرض بسبب المنشآت. ونرى من ذلك أن صاحب الأرض - فى الحالتين - إذا تملك المنشآت بالالتصاق،

عليه أن يدفع تعويضاً للباني بمقدار حدده القانون، وعلى صاحب الأرض أن يدفع هذا التعويض للباني. فإذا دفعه كله أو بعضه دون أن يعلم بحق صاحب المواد قبل الباني فقد برئت ذمته من هذا التعويض بمقدار ما دفع.

أما إذا أندر صاحب المواد صاحب الأرض بما له من حق التعويض فى ذمة الباني، فإنه يجب على صاحب الأرض أن يستبقى فى يده التعويض المستحق للباني قبله أو الباقي فى هذا التعويض، ويكون لصاحب المواد الحق فى الرجوع على صاحب الأرض بدعوى مباشرة بالتعويض المستحق له قبل الباني فى حدود التعويض المستحق للباني قبل صاحب الأرض أو هو باق فى ذمته من هذا التعويض

فإذا دفع صاحب الأرض للباني التعويض المستحق له بالرغم من الإنذار الموجه إليه من صاحب المواد، لم يسر هذا الدفع فى حق صاحب المواد، وكان لهذا الأخير أن يرجع على صاحب الأرض للباني وقت الإنذار. ولصاحب الأرض أن يرجع على الباني بما أجبر على دفعه لصاحب المواد.

أما علاقة الباني بصاحب الأرض

فالباني إذا كان سيئ النية، كان لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة وإعادة الأرض إلى أصلها مع التعويض. وعندما يزيل الباني المواد من الأرض يجوز أن يستردها صاحبها منه. وإذا لم يطلب صاحب الأرض الإزالة تملك المنشآت بالالتصاق، وجب عليه أن يدفع للباني أدنى القيمتين:

- قيمة المنشآت مستحقة الإزالة
- وقيمة ما زاد في الأرض يرجع بدعوى المنشآت

وفى حدود هذا التعويض يستطيع ما يستحقه من التعويض قبل الباني.

وإن كان الباني حسن النية، كان له أن ينزع المواد من الأرض مع إعادة الأرض إلى أصلها. وعندما ينزع الباني المواد من الأرض، يجوز هنا أيضاً يستردها صاحبها منه. وإذا لم ينزع الباني المواد من الأرض، تملك صاحب الأرض المنشآت بالالتصاق، على أن يرفع للباني أدنى القيمتين:

- قيمة المواد من أجر العمل
- وقيمة ما زاد في الأرض بسبب المنشآت.

وهنا أيضاً يستطيع صاحب المواد أن يرجع في حدود هذا التعويض بدعوى مباشرة على صاحب الأرض لتقاضى ما يستحقه من التعويض قبل الباني.

ويلاحظ أخيراً أنه إذا كان التزام صاحب الأرض بتعويض الباني مرهقاً له، كان له أن يملك الأرض للباني في نظير تعويض عادل طبقاً للقواعد المقررة في هذا الشأن

الوسيط - 9 - للدكتور السنهورى - المرجع السابق - ص 321 وما بعدها

2- إذا أقام شخص منشآت على أرض مملوكة لشخص آخر بمواد مملوكة لشخص ثالث، فيثور البحث عن حكم علاقات ثلاث:

1. علاقة صاحب الأرض بمن أقام عليها المنشآت
2. وعلاقة من أقام المنشآت بصاحب المواد
3. وعلاقة صاحب المواد بمالك الأرض.

وفى العلاقة بين صاحب الأرض ومن أقام المنشآت تنطبق الأحكام السابقة بيانها بخصوص البناء أو الغراس فى أرض الغير، وهى تختلف بحسب ما

إذا كان من أقام المنشآت سيئ النية أو حسن النية.

أما بالنسبة لعلاقة صاحب المواد بصاحب الأرض أولاً وبمن أقام المنشآت ثانياً. فمن نص المادة 930 مدنى يتضح أن صاحب المواد ليس له أن يطلب نزعها لاستردادها،

وإنما يقتصر حقه على طلب التعويض ممن أقام المنشآت فهو ليس دائماً لصاحب الأرض. ويكون له طبقاً للقواعد العامة أن يرجع على صاحب الأرض بطريق الدعوى غير المباشرة يطالبه بما يلتزم به هذا الأخير لمن أقام المنشآت (م 235 مدنى)،

وله بالإضافة إلى ذلك بنص المادة 930 مدنى دعوى مباشرة ضد صاحب الأرض يطالبه فيها بما لا يزيد عما بقى فى ذمته من التعويض الذى يلتزم به لمن أقام المنشآت وإذا أزيلت المنشآت بناء على طلب صاحب الأرض فى حالة سوء نية من أقامها، أو بناء على طلب من أقامها فى حالة حسن النية، كان لمالك المواد يستردها بوصفه مالكةا إذ أن الإلتصاق لم يتحقق

حق الملكية - للدكتور منصور مصطفى منصور - ص 302، 303

الفرض الثالث: إقامة شخص منشآت بمواد ليست مملوكة فى أرض الغير

رأينا أن المادة 930 مدنى قد نصت على أنه "إذا أقام أجنبى منشآت بمواد مملوكة لغيره، فليس لمالك المواد أن يطالب استردادها وإنما يكون له أن يرجع بالتعويض على هذا الأجنبى، كما له أن يرجع على مالك الأرض بما ر يزيد على ما هو باق فى ذمته من قيمة تلك المنشآت".

فهذا النص يفترض أن شخصا أقام منشآت بمواد مملوكة لغيره فى أرض مملوكة لشخص آخر فيكون أمامنا ثلاثة أشخاص هم البانى الذى أقام المنشآت، صاحب المواد التى أقام بها البانى المنشآت، صاحب الأرض التى أقيمت فيها المنشآت. وفيما يلى بيان علاقة كل منهم بالآخر.

أولا : علاقة البانى بصاحب الأرض

سبق أن تناولنا علاقة البانى بصاحب الأرض وعرفنا أن البانى إما أن يكون سيئ النية أو حسن النية فإن كان سيئ النية، كان لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة وإعادة الأرض إلى أصلها مع التعويض. وعندما يزيل البانى المواد من الأرض، يجوز كما قدمنا أن يستردها صاحبها منه.

وإذا لم يطلب صاحب الأرض الإزالة ، تملك المنشآت بالالتصاق ، ووجب عليه أن يدفع للبانى أدنى القيمتين ، قيمة المنشآت مستحقة الإزالة وقيمة ما زاد فى الأرض بسبب المنشآت.

وفى حدود هذا التعويض يستطيع صاحب المواد أن يرجع بدعوى مباشرة على صاحب الأرض لتقاضى ما يستحقه من التعويض قبل البانى. وإن كان البانى حسن النية ، كان له أن ينزع المواد من الأرض مع إعادة الأرض إلى أصلها وعندما ينزع البانى المواد من الأرض ، يجوز هنا أيضا كما قدمنا أن يستردها صاحبها منه. وإذا لم ينزع البانى المواد من الأرض ،

تملك صاحب الأرض المنشآت بالالتصاق ، على أن يدفع للبانى أدنى القيمتين ، قيمة المواد مع أجر العمل وقيمة ما زاد فى الأرض بسبب المنشآت. وهنا أيضا يستطيع صاحب المواد أن يرجع فى حدود هذا التعويض بدعوى مباشرة على صاحب الأرض ،

لتقاضى ما يستحقه من التعويض قبل البانى. ويلاحظ أخيرا أنه إذا كان التزم صاحب الأرض بتعويض البانى على النحو سالف الذكر مرهقا له ، كان له أن يملك الأرض للبانى فى نظير تعويض عادل طبقا للقواعد المقررة فى هذا الشأن (السنهورى ص310 وما بعدها).

ثانيا : علاقة البانى بصاحب المواد

إذا كان صاحب الأرض قد تملك المواد بالالتصاق ، فإن لصاحب المواد أن يرجع على البانى بالتعويض لأنه قد تسبب فى أن تضيع عليه ملكية مواده. فيرجع بقيمة هذه المواد وقت إقامة المنشآت بها

و بالتعويض عما قد يكون أصابه من ضرر بسبب فقدة لملكية المواد. أما إذا كان البانى سيء النية وأجبره صاحب الأرض على نزع المنشآت من الأرض. أو حتى كان حسن النية واختار هو نزع المنشآت من الأرض ففى الحاليتين

مادامت المواد قد نزعت من الأرض ولم يملكها صاحب الأرض بالالتصاق ، فإنه يبدو أن صاحب المواد يستطيع استردادها من البانى مادامت قد احتفظت بذاتيتها ، لأن صاحب الأرض لا يملكها بالالتصاق ولم تنتقل ملكيتها إلى البانى بسبب من أسباب انتقال الملك فبقيت على ملك صاحبها ، ويكون أيضا لهذا الأخير أن يرجع على البانى بالتعويض إن كان قد أصابه ضرر

السنهورى ص 309

شفيق شحاته ص 253

محمد على عرفه فقرة 64

إسماعيل غانم ص 64

عبد المنعم الصدة فقرة 270

ثالثا : علاقة صاحب الأرض بصاحب المواد

إذا تملك صاحب الأرض المواد بالالتصاق ، فإن ملكية هذه المواد تنتقل من صاحبها إلى صاحب الأرض بسبب من أسباب كسب الملكية هو هذا الالتصاق بالذات. وليس صاحب الأرض فى الأصل مسئولا نحو صاحب المواد ، وإنما هو مسئول نحو البانى بالتعويض الذى فصلناه فيما تقدم.

ولما كان صاحب الأرض مدينا للبانى ، وكان البانى مدينا بدوره لصاحب المواد على الوجه الذى أسلفناه ، فإنه يجوز لصاحب المواد أن يرجع على صاحب الأرض بالدعوى غير المباشرة باعتباره دائنا لدائنه. ولكن القانون أعطى لصاحب المواد فوق ذلك دعوى مباشرة على صاحب الأرض ، إذ تقول العبارة الأخيرة من المادة 930 مدنى كما رأينا

“كما له (صاحب المواد) أن يرجع على مالك الأرض بما لا يزيد على ما هو باق فى ذمته من قيمة هذه المنشآت”. ذلك أن البانى إذا كان قد بنى وهو سيئ النية ولم يطلب صاحب الأرض الإزالة ، فعلى صاحب الأرض أن يدفع للبانى أدنى القيمتين ، قيمة المنشآت مستحقة الإزالة ، وقيمة ما زاد فى الأرض بسبب المنشآت. وإذا كان البانى قد بنى وهو حسن النية .

ولم يطلب نزع المنشآت من الأرض ، فعلى صاحب الأرض أن يدفع للبانى أدنى القيمتين ، قيمة المواد مع أجر العمل وقيمة ما زاد فى الأرض بسبب المنشآت. ونرى من ذلك صاحب الأرض ، فى الحالتين ، إذا تملك المنشآت بالالتصاق ،

عليه أن يدفع تعويضا للبانى بمقدار حدده القانون على النحو سالف الذكر ، وعلى صاحب الأرض أن يدفع هذا التعويض للبانى ، فإذا دفعه كله أو بعضه دون أن يعلم بحق صاحب المواد قبل البانى ، فقد برئت ذمته من هذا التعويض بمقدار ما دفع.

أما إذا أنذر صاحب المواد صاحب الأرض بما له من حق التعويض فى ذمة

البانى على النحو الذى قدمناه ، فإنه يجب على صاحب الأرض أن يستبقى فى يده التعويض المستحق للبانى قبله أو الباقي من هذا التعويض. ويكون لصاحب المواد الحق فى الرجوع على صاحب الأرض بدعوى مباشرة ، بالتعويض المستحق له قبل البانى فى حدود التعويض المستحق للبانى قبل صاحب الأرض أو ما هو باق فى ذمته من هذا التعويض.

فإذا دفع صاحب الأرض للبانى التعويض المستحق له بالرغم من الإنذار الموجه إليه من صاحب المواد ، لم يسر هذا الدفع فى حق صاحب المواد وكان لهذا الأخير أن يرجع على صاحب الأرض بما هو مستحق له فى حدود الباقي فى ذمة صاحب الأرض للبانى وقت الإنذار. ولصاحب الأرض أن يرجع على البانى بما أجبر على دفعه لصاحب المواد على النحو المتقدم الذكر

(السنهورى ص 310)

مفاد ذلك أنه إذا بنى شخص أو غرس أشجارا فى أرض ليست مملوكة له وبأدوات ليست مملوكة له أيضا ولم تنزع هذه الأشياء وفقا لأحكام الالتصاق على نحو ما سلف ، فإن مالك الأرض يملكها بالالتصاق ويكون البانى هو المسئول أصلا عن تعويض صاحب الأدوات ولكن يجوز للأخير الرجوع على مالك الأرض عن طريق الدعوى غير المباشرة باسم مدينه وهو البانى

كما يكون لصاحب الأدوات الرجوع على مالك الأرض أيضا بدعوى مباشرة بما لا يزيد على ما هو باق فى ذمته من قيمة الأدوات ، ويكون الرجوع بأقل القيمتين قيمة المنشآت مستحقة الإزالة أو قيمة ما زاد بسبب المنشآت فى الأرض وذلك إذا كان البانى سىء النية

أما أن كان حسن النية فيكون الرجوع على مالك الأرض بقيمة المواد وقت البناء مضافا إليها أجر العمل أو بقيمة ما زاد فى الأرض بسبب المنشآت "م924 و925 و927" ويجب على صاحب الأدوات أن ينذر مالك الأرض بعدم الوفاء للبانى إذ أن الوفاء السابق على الإنذار يبرئ ذمة مالك الأرض ما لم يثبت صاحب الأدوات وجود تواطؤ بين مالك الأرض والبانى للأضرار به ، أما الوفاء الذى يتم بعد الإنذار فلا يعتد به

(أنور طلبه ص 381)

وقد جاء بمذكرة المشروع التمهيدي أنه "وفى الحالة الثالثة إذا كان البانى قد بنى فى أرض غيره وبأدوات غيره ، يرجع صاحب الأدوات على البانى بالتعويض من أجل الأدوات ، ويرجع البانى على صاحب الأرض

بالتعويض وفقا للأحكام السابقة ، ويكون لصاحب الأدوات على صاحب الأرض دعوى مباشرة بقدر ما فى ذمة صاحب الأرض للبنانى

مادة 1365 من المشروع وتوافق مادة66 من التقنين الأهلى مع غموض فى عبارة هذا التقنين، مجموعة الأعمال التحضيرية ج 6 ص 331 وما بعدها)

مكتب عمار للمحاماة
الزقازيق ٢٩ ش النقراشى -
شوارب الخشب - برج المنار -
الدور الخامس
٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



Since 1997

**مصير الأكشاك والمحلات
علي أرض الغير (مادة ٩٢٩ مدني)**



azizavocate.com

ختاما: سردنا فى البحث شرح المادة 929 من ا قانون المدنى المصرى مع بيان أهم قواعد التصاق المبني أو الكشك أو المحل بأرض مملوكة للبنانى ، كما تعرفنا على مصير هذه المباني والأكشاك فى القانون .