

أثار اعتبار المنقول عقارا بالتصنيص إن الهدف الأساسي من وراء ذلك يكمن في تقوية الرابطة بين العقار والمنقول الذي رصد لخدمته أو الذي ألحق به وبالتالي فإن المنقولات تبقى تابعة للعقار في أي تصرف قانوني كالبيع أو القسمة بحيث إذا فصلت هذه المنقولات عن العقار يصعب بل مستحيل استثمار العقار فيما هو معد له . وبناء على ذلك فإنه يترب على اعتبار المنقول عقارا بالتصنيص عدة آثار قانونية تظهر خاصة عند تفويت العقار أو كان هذا الأخير موضوعا لتحملات معينة. وفي حالة بيع العقار بطبيعته فإن البيع يشمل أيضا العقار بالتصنيص الملحق به أو الموجه لخدمة هذا لخدمته إلا إذا اتفق الأطراف على استثناء هذا النوع الأخير أو وجد مقتضى قانوني يضع استثناء معينا من قبيل الفصل 518 من قانون الالتزامات والعقود الذي يؤكد على أن بيع البناء لا يشمل الأشياء غير التابعة التي يمكن إزالتها بدون ضرر ولا مواد البناء المتجمعة لإجراء الإصلاحات وإن كان هذا الفصل الاخير في حقيقة الأمر وكما سبقت الإشارة إلى ذلك أصبح بدون موضوع بعد صدور مدونة الحقوق العينية لأن مقتضياته كانت تسري فقط على العقار غير المحفظ والذي كانت تحكمه نظرية التبعية وليس نظرية التصنيص التي كانت تطبق فقط على العقار المحفوظ . والفصل 517 الذي يؤكد على أن البيع لا يشمل التمار المعقودة ولا المحصولات المتعلقة بالأغصان والجذور ولا النباتات المغروسة في الأوعية ولا تلك المعدة لقلعها وإعادة غرسها ولا الأشجار اليابسة التي لا ينتفع بها الا خشبها . أما إذا انتقل العقار عن طريق الهبة والوصية فإن العقارات بالتصنيص المرتبطة به تنتقل ما لم يتم استثناؤها صراحة في العقد المنشئ للهبة والصدقة. وفي حالة إلقاء حجز عقاري على العقار فإن المنقولات التي تعتبر عقارا بالتصنيص تكون مبدئيا موضوعا للحجز العقاري وإجراءاته في تبعية كاملة للعقار بالطبيعة. وفي حالة الرهن فإن العقار بالتصنيص يدخل ضمن دائرة الضمانات التي تضمن أداء الدين إلى جانب العقار بطبيعته إلا إذا استثنى في عقد الرهن . وفي حالة القسمة أيضا فإن الشريك على الشياع الذي آل إليه جزء معين من العقار تؤول إليه بالتبعية المنقولات الموجهة لخدمة العقار إلا إذا تم الاتفاق في عقد القسمة على خلاف ذلك . إن الآثار السابقة الذكر تظل قائمة مادام المنقول تابعا للعقار أو مدمجا فيه لكن إذا زالت عن المنقول صفة العقار بالتصنيص خاصة بالنسبة للمنقولات غير المدمجة أو الملحقة في العقار فإنه يسترجع طبيعته الخاصة كمنقول خاص من حيث الأحكام التي تسري عليه . وهكذا إذن يمكن للملك أن يغير في المنقول صفة العقار بالتصنيص بفصله عن العقار وأن يقوم مالك العقار المعمل ببيع السياره التي كانت موجهة لخدمة المعمل بشكل مستقل لفائدة شخص اخر أو أن يقوم رب المعلم بتخصيص السيارة التي كانت موجهة لخدمة هذا المعلم لقضاء حاجاته الشخصية والعائلية وأن يقوم الفلاح ببيع الدواب التي كانت موجهة لخدمة العقار بشكل معزول عن العقار لفائدة محل للزيارة ففي مثل هذه الأحوال يسترجع المنقول كيانه العادي ويصبح خاضعا في تنظيم مقتضياته لأحكام المنقولات. فإذا تم فصله عن العقار المعد لخدمته سيرجع كيانه الأصلي وفصله هدا يتم بصورة صريحة أو ضمنية . يتم بشكل صريح عندما يخصص المنقول لغرض اخر لأن يغير الملك استعمالات السيارات فتصبح مسخرة لأغراضه الشخصية بعدما كانت خاصة بالفندق . ويتم الفصل بشكل ضمني لأن يهب الملك المنقول أو يبيعه مستقلا عن العقار أو أن يبيع العقار ويحتفظ بالمنقول المخصص لمنفعة العقار ومن تم إذن فإن المنقولات تسترجع طبيعتها الأصلية كمنقول وتفقد الصفة العقارية . وإذا كانت نظرية التصنيص هذه وجهت إليها مجموعة من الانتقادات من قبل أنها تنزع عن المنقول كيانه العادي ووضعيته الطبيعية مع العلم أنه شيء مستقر في جيشه فإنه يبدو أن خلاها ما يشوب نظرية التصنيص ذلك أن المنقول رغم اعتباره عقارا بالتصنيص فإنه يبقى خاضعا لحكم المنقول في السرقة متلا وبالتالي فمن أخذه خلسة يعتبر سارقا وليس غاصبا بل ولا تسري عليها أحكام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المنظمة بمقتضى القانون رقم 7 . 81 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت كما أن هذه المنقولات لا تخضع لقواعد الإشهار حين يتعلق الأمر بعقارات محفظة . فأعتقد أن بلورة نظرية التصنيص من شأنها أن تشكل حماية إضافية للدائن في إطار علاقة المديونية خاصة حين يلجأ الدائن إلى بعض الالالي التحفيظية للحفاظ على دينه كالحجوز العقارية بصفة عامة أو عندما يتخد الدائن رهنا عقاريا حفاظا على دينه قد يتحول بيده إلى حجز عقاري يفضي إلى بيع العقار بالمزاد العلني أما فيما يتعلق بالاتفاقات التعاقدية الرامية إلى تفويت العقار فيمكن الاتفاق على استثناء المنقولات من هذا التفويت أضف إلى ذلك أن نظرية العقار بالتصنيص تبقى قائمة بالنسبة للمنقولات الملحة او المدمجة بالعقار والتي تظل خاضعة بصفة عامة لأحكام العقار. ولهذا السبب وجدنا فقهاء المالكية يؤكدون أن العقار يتبعه عند بيعه كل ما كان تابتا فيه عند العقد وملحقا به بشكل دائم أو متوقفا عليه خلافا للمنقولات غير المتباينة فيه فهي لا تتبعه إذا كانت غير تابعة فيه بل ولو كانت مهيأة للتركيب إلا إذا وقع التصرير عند إبرام العقد بأنها تعتبر تابعة للعقار. وعليه يمكن القول ان المادة السابعة من مدونة لا تعكس البتة توجهات الفقه الاسلامي خاصة المالكي وإنما مأخوذة عن

ظهير 2 يونيو 1915 المنسوخ الذي اقتبس بدوره نظرية التخصيص عن القانون المدني الفرنسي لهدا سبق لبعض الفقه ان نادى بضرورة تبني نظرية التبعية من قبل المشرع المغربي.