ا؟بحث الثانى تقسيم الأشياء من حيث ثباتها يقسم القانون المدنى الأشياء إلى عقار ومنقول ، ولقد أخذ المشرع حيث نصت المادة بمعيار الثبات كفيصل للتفرقة بين العقار والمنقول . " كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف ، فهو عقار ، وكل ما عدا ذلك فهو منقول " . يتضح من هذا النص ، أن العقار بطبيعته هو كل شيء ثابت لا يمكن نقله دون تلف ، وقد يعتبر القانون بعض المنقولات عقارات بالتخصيص ؛ وهذا هو ما رصدا على خدمة هذا العقار أو الأول العقار وأنواعه ثم فى المطلب وندرس فى المطلب ٢٢٤" استغلاله ٢٢٤ انظر : د . حسين النورى ، مكتبة عين شمس ، ١٩٧٥ ، ص ٦١ . ١١٤ ا؟طلب الأول العقـــارات قد يكون العقار عقاراً بطبيعته ، بحيث لا يمكن عند نقله من مكانه الأصلى٢٢٦ . فإنه لا يعد عقاراً بطبيعته عربات النوم التى تقطر سيارات الركوب ، حيث يمكن الأرض كخيام البدو والجوالة والمصطفين والتى يمكن نقلها من مكانها دون أما تلف تعتبر من المنقولات لا من العقارات ، دون تلف فتعتبر عقاراً ، ولو كانت معدة لمدة قصيرة مثل المعارض٢٢٨ . ويمكن تقسيم العقارات بطبيعتها إلى ثلاثة أشياء : ٢٢٥ انظر : د. عبد الحميد محمد الجمال : النظرية العامة للقانون ، ١٩٨٧ ، ٣٨١ ص ٢٢٦ انظر : ا. د احمد شوقى عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ٢٢٧ انظر : ا. د نعمان محمد خليل جمعة ، مرجع سابق ، سعيد فهمى الصادق ، ٢٢٩ فإن ما يوجد فى باطنها يعد عقاراً كذلك ، حيث تعد المناجم والمحاجر عقارات بطبيعتها طالما أنها متصلة بالأرض اتصال قرار ، من المنقولات بمجرد فصله عنه حيث فهى لا ٢ المبانى إذا اتصلت بالارض اتصال قرار ، وهى تشمل دور السكن والمخازن والمصانع وأيضاً المنشآت الثابتة فوق الأرض أو تحتها كالخزانات والقناطر ويصرف النظر عن طول مدة هذا والجسور والانفاق والآبار وغيرها . الاستقرار ، كالمبانى التى تقام مدة المعرض ثم تزول بزواله ٢٣٢، ويعتبر من ٢٢٩ انظر : ا. مرجع سابق ، ص١٣٨ ؛ د. مصطفى أبو السعود ، مرجع سابق ، ص ٣٨١ ؛ ا. حسام الدين الأهوانى ، مرجع سابق ، ص ٣٣٨ . ٢٣٠ انظر : ا. ص ٧٥٤ ؛ ا. مرجع سابق ، مرجع سابق ، المبنى كافة الأجزاء المكونة له ولو كان فى الإمكان فصلها ، مثل الشبابيك والابواب والمصاعد يجوز نقلها من مكانها دون تلف ، فالاشجار والمزروعات المتصلة بالأرض والمحاصيل والثمار الموجودة على فروعها والمتصلة جذورها بالأرض أما إذا انفصلت عنها مثل الأشجار بعد قطعها ، تعتبر من العقارات والحاصلات والثمار بعد جنيها ، فقدت صفتها كعقار وأصبحت منقولاً ، بغض النظر عن الكيفية التى تم بها هذا الانفصال سواء كان بفعل الإنسان أو ٢٣٥ الطبيعة ، كما إذا سقطت بفعل الرياح أو الهواء أو الزلازل ولا تعد عقاراً النباتات التى توضع فى القصارى أو الأوعية حتى ولو طالما أنها ليست مثبته فى ٢٣٦ الأرض ولا يؤثر فى ذلك ، قصر مدة بقاء النباتات فى الأرض ، فهى عقار طال الزمن أو قصر ، فلا يهم بعد ذلك صغر النبات أو كبره ، أو الغرض من زراعته ، ٢٣٧ د احمد شوقى عبد الرحمن ، مرجع سابق ، : ا. ص٣٠١ ؛ مرجع سابق ، ص ٣٥٩ . ٢٣٦ انظر : ا. د عبد المنعم البدراوى ، مرجع سابق ، ا. ص٣٠١ . د احمد شوقى عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص. ١٣٩ ١١٧ العقارات بالتخصيص ثانياً : قد يكون الشيء منقولاً بطبيعته يرصده صاحبه لخدمة عقار مملوك له ، عندئذ يسمى هذا المنقول عقاراً بالتخصيص ، ولقد عرفت الفقرة الثانية من يضعه صاحبه فى عقار يملكه رصداً على خدمة هذا العقار واستغلاله . وبالتالى ، فإن العقار بالتخصيص هو فى الأصل منقول ، يعتبره القانون يخصصها مالكها لخدمة أرض زراعية أو لخدمة مصنعه٢٣٨ . يجب أن يكون المنقول والعقار مملوكين لشخص واحد ، وكذلك لا يكسب وصف العقار بالتخصيص المنقولات فإذا استأجر مالك فإن ذلك المحراث لا يكسب وصف ٢٤٠ العقار بالتخصيص لانتفاء شرط اتحاد المالك ٢٣٨ انظر : د. مصطفى محمد الجمال ؛ د. ص ٣٨١ . ٢٣٩ انظر : د. عبد الحميد محمد الجمال ، مرجع سابق ، ص ٣٨٢ . : ا. د حسام الأهوانى ، مرجع سابق ، ص ٣٤٤ ؛ د. ياسين محمد يحيى ، ص ٣٧٧ . ٢٤٠ انظر ١١٨ والحكمة من ذلك ، أن المشرع اراد باعتبار بعض المنقولات عقارات بالتخصيص أن تلحق هذه المنقولات بالعقارات عند التنفيذ على العقار أو التصرف فيه ، ولا يتأتى ذلك إلا إذا كان مالك العقار هو مالك المنقول لا يكفى ، والمنقول ، وإنما يشترط بالاضافة إلى ذلك أن يكون المنقول مخصصاً لخدمة ويتفرع عن هذا الشرط ما يأتى : أ(أن يكون التخصيص بواسطة مالك العقار يجب أن يتم التخصيص بإرادة المالك ، فإذا ما تصورنا أن شخصاً هى التى اتجهت إلى ربط المنقول بالعقار٢٤٢ . استأجر من آخر أرضاً زراعية ثم أستأجر منه من بعد دابة وخصصها لخدمة الأرض المذكورة ، فإنها لا تعتبر عقاراً بالتخصيص ، رغم وحدة المالك ، ٢٤٣ المالك الشخصية يجب أن يكون المنقول مخصصاً لخدمة العقار أو استغلاله ، فإذا كان الأمر يتعلق بمنقول مخصص لخدمة صاحب العقار شخصياً ، عقاراً بالتخصيص ، لا يعتبر الأثاث الذى يضعه مالك العقار ٢٤١ انظر : د. مرجع سابق، ص ٥٣٧ ص. مصطفى محمد الجمال ؛ عبد الحميد محمد الجمال ، أما إذا اعد المالك التى توضع فيه ٢٤٥ ٢٤٤ انظر : ا. مرجع سابق ، د احمد شوقى عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ١٢٠ مثل ويعد من المنقولات أيضاً ، والاختراعات والعلامات التجارية

Summarized by © lakhasly.com

المنقول بحسب المآل ثانياً : من المنقولات بحسب ما سيؤول إليه . مثال ذلك الأشجار المعدة meuble par anticipation للقطع والمبانى المعدة للهدم ، والمحصولات فبالرغم من أن هذه الأشياء تعتبر من العقارات الزراعية المعدة للحصاد ٢٤٧ إلا أنها ستتحول إلى منقولات بحسب المآل شروط المنقول بحسب المآل : يلزم شرطان لاعتبار العقار بمثابة منقول بحسب المآل : –١ أن تتجه إرادة المتعاقدين إلى اعتبار الشيء منقولاً بحسب المآل ، فلا تكفى النية أو الرغبة أو الإرادة غير الواضحة ، حيث يلزم أن يكون القصد ٢٤٦ انظر : ا. د احمد عبد الحميد عشوش ؛ مرجع سابق ، ص ٣٧٥ . د ياسين محمد يحيى ، مرجع سابق ، ص ٣٨٠ . ١٢١ الحقيقى هو فصل الشيء عن الأرض ، فمثلاً من يبيع لشخص بناء مع الاحتفاظ بملكية الأرض ، فإن ذلك لا يعنى أن هذا المنزل سيتحول إلى أنقاض ، فقد يكون الغرض من ذلك هو فصل ملكية الرقبة عن ملكية المنفعة ، إذا كان الاتفاق واضحاً فى أن شراء المنزل لهدمه والحصول على انقاضه . –٢ أن يكون انفصال الشيء عن الأرض أمر محقق الوقوع فى وقت قريب ، ففى مثل هذه الحالة لا يعتبر المنزل منقولاً بحسب المآل ، لقاضى الموضوع يحسمها بحسب ظروف الواقع أهمية تقسيم الاشياء إلى عقارات ومنقولات ثالثاً : هناك مجموعة من النتائج تترتب على تقسيم الاشياء إلى عقارات :٢٤٩ ومنقولات ، نذكر منها على سبيل المثال –١ إن بعض الحقوق العينية لا ترد إلا على العقارات، كالرهن الرسمي، وحق الارتفاق وحق السكنى ، هذه الحقوق لا يمكن أن ترد على المنقول . ا.د جلال العدوى ، د. رمضان أبو السعود ، مرجع سابق ، ص ١٨٦ ؛ ا. د محمد شكرى سرور، ص ٢٦٦ ؛ ص ١٤٥ ؛ : ا. ص ٧٧١ ؛ ص ٣٦٩ ؛ مرجع سابق ، ٢٤٨ انظر : مرجع سابق ، مرجع سابق ، د عبد المنعم البدراوى ، مرجع سابق ، ص ٣٧٠ ؛ د. سعيد فهمى صادق ، مرجع سابق ، ص٣٧٦ ؛ د محمد على عمران ؛ ا. ص١٩٤ ؛ ا. د جلال محمد إبراهيم ، مرجع سابق ، ص٣٢١ ؛ ؛ ا. د جلال العدوى ، د. مرجع سابق ، ص ١٨٦ ؛ د. ياسين محمد يحيى ، –٢ تنتقل ملكية المنقول المعين بذاته بالعقد وملكية المعين بنوعه بالإفراز، –٣ الشفعة ترد على عقار دون منقول، وهي رخصة تجيز للشريك أو الجار –٤ قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، بالتقادم للمحكمة الواقع في دائرتها المدعى عليه ؛ ١٢٣ ا بحث الثالث التعسف فى استعمال ا ق فقد أهتم المشرع فى القانون المدنى المصرى بنظرية التعسف فى " من استعمل حقه حيث نصت المادة ٤

Summarized by © lakhasly.com