

أثار اعتبار المنقول عقارا بالتخصيص 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 يترتب على اعتبار المنقول عقارا بالتخصيص عدة آثار قانونية تظهر خاصة عند تفويت العقار أو كان هذا الأخير موضوعا لتحملات معينة. ففي حالة بيع العقار بطبيعته فإن البيع يشمل أيضا العقار بالتخصيص الملحق به أو الموجه لخدمة هذا لخدمته إلا إذا اتفق الأطراف على استثناء هذا النوع الأخير أو وجد مقتضى قانوني يضع استثناء معيناً من قبيل الفصل 518 من قانون الالتزامات والعقود الذي يؤكد على أن بيع البناء لا يشمل الأشياء غير التابثة التي يمكن إزالتها بدون ضرر ولا مواد البناء المتجمعة لاجراء الإصلاحات وإن كان هذا الفصل الأخير في حقيقة الأمر وكما سبقت الإشارة إلى ذلك أصبح بدون موضوع بعد صدور مدونة الحقوق العينية لان مقتضياته كانت تسري فقط على العقار غير المحفظ والذي كانت تحكمه نظرية التبعية وليس نظرية التخصيص التي كانت تطبق فقط على العقار المحفظ. والفصل 517 الذي يؤكد على أن البيع لا يشمل التمار المعقودة ولا المحصولات المعلقة بالأغصان والجذور ولا النباتات المغروسة في الأوعية ولا تلك المعدة لقلعها وإعادة غرسها ولا الأشجار اليابسة التي لا ينتفع بها الا خشبا . أما إذا انتقل العقار عن طريق الهبة والوصية فإن العقارات بالتخصيص المرتبطة به تنتقل ما لم يتم استثناءها صراحة في العقد المنشئ للهبة والصدقة. وفي حالة إلقاء حجز عقاري على العقار فإن المنقولات التي تعتبر عقارا بالتخصيص تكون مبدئياً موضوعا للحجز العقاري ولإجراءاته في تبعية كاملة للعقار بالطبيعة. وفي حالة الرهن فإن العقار بالتخصيص يدخل ضمن دائرة الضمانات التي تضمن أداء الدين الى جانب العقار بطبيعته الا إذا استثنى في عقد الرهن . وفي حالة القسمة أيضا فإن الشريك على الشيع الذي ال إليه جزء معين من العقار تؤول إليه بالتبعية المنقولات الموجهة لخدمة العقار الا 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 بالتخصيص خاصة بالنسبة للمنقولات غير المدمجة أو الملحقة في العقار فإنه يسترجع طبيعته الخاصة كمنقول خاصة من حيث الأحكام التي تسري عليه . وهكذا إذن يمكن للمالك أن يغير في المنقول صفة العقار بالتخصيص بفصله عن العقار كأن يقوم مالك العقار المعمل ببيع السياره التي كانت موجهة لخدمة المعمل بشكل مستقل لفائدة شخص اخر أو أن يقوم رب المعمل بتخصيص السيارة التي كانت موجهة لخدمة هذا المعمل لقضاء حاجاته الشخصية والعائلية وأن يقوم الفلاح ببيع الدواب التي كانت موجهة لخدمة العقار بشكل معزول عن العقار لفائدة محل للجزارة ففي مثل هذه الأحوال يسترجع المنقول كيانه العادي ويصبح خاضعا في تنظيم مقتضياته لأحكام المنقولات. فإذن العقار بالتخصيص إذا تم فصله عن العقار المعد لخدمته سيرجع كيانه الأصلي وفصله هذا يتم بصورة صريحة أو ضمنية . يتم بشكل صريح عندما يخصص المنقول لغرض اخر كأن يغير المالك استعمالات السيارات فتصبح مسخرة لأغراضه الشخصية بعدما كانت خاصة بالفندق . ويتم الفصل بشكل ضمني كأن يهب المالك المنقول أو يبيعه مستقلا عن العقار أو أن يبيع العقار ويحتفظ بالمنقول المخصص لمنفعة العقار ومن ثم إذن فإن المنقولات تسترجع طبيعتها الأصلية كمنقول وتفقد الصفة العقارية . وإذا كانت نظرية التخصيص هذه وجهت إليها مجموعة من الانتقادات من قبيل أنها تنزع عن المنقول كيانه العادي ووضعيته الطبيعية مع العلم أنه شيء مستقر في جيزه فإنه يبدو أن خلا ما يشوب نظرية التخصيص ذلك أن المنقول رغم اعتباره عقارا بالتخصيص فإنه يبقى خاضعا لحكم المنقول في السرقة متلا وبالتالي فمن أخذه خلصة 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 بالتخصيص من شأنها أن تشكل حماية إضافية للدائن في إطار علاقة المديونية خاصة حين يلجأ الدائن إلى بعض الاساليب التحفيضية للحفاظ على دينه كالحجوز العقارية بصفة عامة أو عندما يتخذ الدائن رهنا عقاريا حفاظا على دينه قد يتحول بدوره إلى حجز عقاري يفضي إلى بيع العقار بالمزاد العلني أما فيما يتعلق بالاتفاقات التعاقدية الزامية إلى تفويت العقار فيمكن الاتفاق على استثناء المنقولات من هذا التفويت أضف إلى ذلك أن نظرية العقار بالتخصيص تبقى قائمة بالنسبة للمنقولات الملحقة او المدمجة بالعقار والتي تظل خاضعة بصفة عامة لأحكام العقار. ولهذا السبب وجدنا فقهاء المالكية يؤكدون أن العقار يتبعه عند بيعه كل ما كان تابئا فيه عند العقد وملحقا به بشكل دائم أو متوقفا عليه خلافا للمنقولات غير المتبته فيه فهي لا تتبعه إذا كانت غير تابته فيه بل ولو كانت مهيأة للتركيب الا إذا وقع التصريح عند إبرام العقد بأنها تعتبر تابعة للعقار. وعليه يمكن القول ان المادة السابعة من مدونة لا تعكس البتة توجهات الفقه الاسلامي خاصة المالكي وانما مأخوذة عن

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