



Al-rafidain of Law (ARL)



<https://alaw.uomosul.edu.iq>

The Annexation by Fixture in the English Law, An Analytical comparative Study with the Iraqi Civil Law

Younis Salah El-Din Ali ¹ 

Faculty of Law, International Relations and Diplomacy

Cihan Private University

younis.salahaldein@cihanuniversity.edu.iq

Article information

Article history

Received 23 February, 2020

Revised 24 June, 2020

Accepted 24 July, 2020

Available Online 1 march, 2026

Keywords:

- Possession.
- Acquisition of the Ownership,
- Chattels

Correspondence:

Younis Salah El-Din Ali

younis.salahaldein@cihanuniversity.edu.iq

Abstract

The Fixture is considered as a cause of original acquisition of the right of ownership .as well as two other causes or ways .that is to say .the finding and the adverse possession. It is worth-bearing in mind also that the fixture is a type of the annexation of the chattels with real property .so as for the movable thing to lose its intrinsic character and becomes a part and parcel of the realty. The fixture is a chattel annexed to the real property to become a part of it. And is reserved or dedicated to serve it.the fixture has two main forms in the English law: the first is the annexation of the chattel to the real property so as to become a part and parcel of that realty. The second is the annexation by the way of the fixture. Many legal effects arise from the fixture in the English law. Whereas the Iraqi civil law No.40 of 1951 considered chattels annexed by their owner to the real property he or she also owns for its service and exploitation as a fixture

Doi: 10.33899/alaw.v26i94.62103

© Authors, 2025, College of Law, University of Mosul This is an open access article under the CC BY 4.0 license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>).

الالتصاق عن طريق العقار بالتخصيص في القانون الإنكليزي (دراسة تحليلية مقارنة بالقانون المدني العراقي)

يونس صلاح الدين علي

كلية القانون والعلاقات الدولية والدبلوماسية / جامعة جيهان الخاصة

الاستخلاص

يُعد العقار بالتخصيص سبباً من أسباب الكسب الأصلي لحقوق الملكية في القانون الإنكليزي، فضلاً عن سببين آخرين هما اللقطة والحيازة المكسبة للملكية المقترنة بالتقادم. وهو نوع من أنواع التصاق المنقول بالعقار، بحيث يفقد المنقول صفته الذاتية ويصير جزءاً لا يتجزأ من العقار. والعقار بالتخصيص هو منقول يلحق بعقار ليصير جزءاً منه، ويرصد أو يخصص لخدمته واستغلاله. ويتخذ الالتصاق صورتين بارزتين في القانون الإنكليزي: الأولى هي إلحاق منقول بعقار، بحيث يصير ذلك المنقول جزءاً لا يتجزأ من العقار. والثانية هي الالتصاق عن طريق العقار بالتخصيص. وتترتب على العقار بالتخصيص في القانون الإنكليزي العديد من الآثار القانونية. وبالمقابل فقد عد القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المنقول الذي يضعه مالكة في عقار مملوك له رصداً على خدمة هذا العقار واستغلاله عقاراً بالتخصيص. عنه الغموض ونطاق تطبيقه منعا لإساءة استخدامه من قبل القضاة حسب هواهم واراءهم الشخصية، ثم العمل على نشر الوعي به بين كافة فئات الشعب للحفاظ على حقوقهم من التعدي عليها من قبل سلطات الدولة.

معلومات البحث

تاريخ البحث

الاستلام ٢٣ شباط، ٢٠٢٠
التعديلات ٢٤ حزيران،
٢٠٢٠
القبول ٢٤ تموز، ٢٠٢٠
النشر الإلكتروني ١ اذار،
٢٠٢٦

الكلمات المفتاحية

- الحيازة.
- كسب الملكية.
- المنقولات.

القدمة

أولاً: مدخل تعريفي بموضوع البحث: يعد العقار بالتخصيص سبباً من أسباب الكسب الأصلي لحقوق الملكية في القانون الإنكليزي، فضلاً عن سببين آخرين هما اللقطة والحيازة المكسبة للملكية المقترنة بالتقادم. وهو نوع من أنواع التصاق المنقول بالعقار، بحيث يفقد المنقول صفته الذاتية ويصير جزءاً لا يتجزأ من العقار. والعقار بالتخصيص هو منقول يلحق بعقار ليصير جزءاً منه، ويرصد أو يخصص لخدمته واستغلاله. ويتخذ الالتصاق صورتين بارزتين في القانون الإنكليزي: الأولى هي إلحاق منقول بعقار، بحيث يصير ذلك المنقول جزءاً لا يتجزأ من العقار. والثانية هي الالتصاق عن طريق العقار بالتخصيص. ويجري تحديد العقار بالتخصيص وتمييزه عن المنقول بطبيعته في أروقة المحاكم الإنكليزية بثلاثة معايير هي: معيار درجة الإلحاق أو التثبيت، ومعيار الغرض أو الهدف من الإلحاق أو التثبيت، ومعيار الوضع الظاهر. أما القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ فقد عد المنقول الذي يضعه مالكة في عقار مملوك له رسداً على خدمة هذا العقار واستغلاله عقاراً بالتخصيص.

ثانياً: أسباب اختيار موضوع البحث: إن السبب الرئيس في اختيار موضوع البحث هو محاولة الاستفادة من الاتجاهات التي تبناها القضاء الإنكليزي، والمتمثلة بالسوابق القضائية للمحاكم الإنكليزية، وكذلك التشريعات الإنكليزية فيما يتعلق بالنظام القانوني للعقار بالتخصيص، ولا سيما معايير تخصيص المنقول لخدمة العقار، وإمكانية قيام مستأجر العقار بتخصيص منقول يملكه لخدمة العقار المأجور، على أن يمتلكه مالك العقار المأجور بعد الوفاء بقيمته للمستأجر. والحق في إزالة العقار بالتخصيص وإعادةه إلى منقول بطبيعته، ومحاولة الإفادة منه في القانون العراقي. الجملة الأخيرة مقطوعة وتستقيم بالقول: وله الحق في إزالته.

ثالثاً: أهمية البحث: تكمن أهمية البحث في الإفادة من توجه القانون الإنكليزي في التوسع في مفهوم العقار بالتخصيص ليكون سبباً من أسباب كسب الملكية، خلافاً للقانون المدني العراقي الذي صنفه ضمن تقسيمات الأموال جنباً إلى جنب مع العقار بطبيعته، والذي يقابل تصنيف المنقول إلى منقول بطبيعته ومنقول بحسب المأل.

رابعاً: مشكلة البحث: تكمن مشكلة البحث في القصور الذي اعترى موقف القانون المدني العراقي في عدم تضمينه لمعايير واضحة ودقيقة للتمييز بين المنقول بطبيعته وبين العقار بالتخصيص. ويمكن الإفادة من المعايير الثلاثة

الدقيقة التي تيناها القضاء الإنكليزي، فضلاً عن الجمود الذي اعترى موقف القانون المدني العراقي في تبنيه لشرط اتحاد مالك العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص كشرط أساسي لتخصيص المنقول بطبيعته لخدمة العقار واستغلاله وصيرورته عقاراً بالتخصيص. مما يحد من قدرة مستأجر العقار على تخصيص بعض المنقولات الضرورية لخدمة العقار، ولا سيما إذا امتنع المؤجر مالك العقار عن ذلك.

خامساً: منهجية البحث: وللوصول إلى الغايات المرجوة من البحث، فقد انتهجت الدراسة منهج البحث القانوني التحليلي المقارن، بإجراء تحليل قانوني لموضوع أنواع الأمانة في القانون الإنكليزي، ومقارنتها بأنواع الوقف في الفقه الإسلامي والقانون العراقي.

سادساً: خطة البحث: في ضوء ما تقدم فقد توزعت هذه الدراسة على ثلاثة مباحث وكما يأتي:

المبحث الأول: مفهوم العقار بالتخصيص

المبحث الثاني: معايير تخصيص المنقول لخدمة العقار في القانون الإنكليزي

المبحث الثالث: الآثار القانونية المترتبة على العقار بالتخصيص

المبحث الأول

مفهوم العقار بالتخصيص

تنشأ الغالبية العظمى من حقوق الملكية (Interests in Property) عن طريق المالك نفسه، أو عن طريق قيام المحكمة بفرض التزام على المالك الحالي، كالالتزام بإنشاء الأمانة (Trust) التي يقوم بمقتضاها الأمين بإدارة

الأموال لمصلحة أشخاص آخرين(١) ، يتمتعون بحق انتفاع (Beneficial Interest) على تلك الأموال الموضوعة في الأمانة بمقتضى قواعد العدالة والإنصاف (٢). إلا أن بعض أنواع حقوق الملكية لا تنشأ عن الملكية الحالية لشخص ما، وهو ما يقصد به الكسب الأصلي لحقوق الملكية (Original Acquisition of Property Interests). ويتحقق الكسب الأصلي للملكية، أو ما يعرف بكسب الملكية ابتداءً بثلاثة وسائل (٣)، عرفها قانون الأحكام العام الانكليزي (Common Law) غير المكتوب ذي الأصل العرفي، والذي استقى مبادئه من السوابق القضائية للمحاكم الانكليزية أولاً (٤)، ومن قواعد العدالة والإنصاف (٥)، ثم من التشريعات الصادرة ثانياً(٦): الأولى هي اللقطة (Found Property) التي بمقتضاها يكتسب الملتقط (Finder) حقوقاً أفضل على المال الملتقط من أي شخص آخر سوى المالك الأصلي الذي فقده (٧). والثانية هي الالتصاق (Fixtures) ولاسيما عن طريق العقار بالتخصيص، وبمقتضاها فإن الأشياء المنقولة المثبتة في العقار تصير جزءاً من ذلك العقار، إذا جرى رصدها أو تخصيصها لخدمته أو منفعته. والثالثة الحيابة المكسبة

(١) مجيد حميد العنبيكي، المدخل إلى دراسة النظام القانوني الإنكليزي، بغداد، وزارة العدل، (منشورات الدائرة القانونية، | ١٩٩٠)، ص٢١٨.

(2) Alastair Hudson, Equity and Trusts, (Sixth Edition. Routledge. Cavendish. Taylor & Francis Group, London and New York | 2010). P.43.

(3) Rojer J. Smith, Property Law, (Eighth Edition. Pearson Education Limited. London |2014), P.63.

(٤) حسان عبد الغني الخطيب، القانون العام، (منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان | ٢٠١٢)، ص٧

(5) John Cartwright, Contract Law: An Introduction to the English Law of Contract for the Civil Lawyer, (Second Edition, Hart Publishing Ltd, | 2013), P.4.

(6) Cathy J. Okrent , Torts and personal injury law, (Fifth Edition, Delmar, | 2015), P.3

(7) Jerry L. Anderson, Daniel B. Bogart, Property Law, Practice, Problems and Perspectives. (Second Edition. Wolters Kluwer, |2019), P.84

للملكية (Adverse Possession) والتي بمقتضاها يتم اكتساب حق الملكية (Right to Ownership) بمضي مدة طويلة على حيازة الحائز، أي الحيازة المقترنة بالتقادم (١). وبعبارة أخرى فإن الملكية يجري اكتسابها بالحيازة المقترنة بالتقادم (٢). وعلى هذا الأساس فإن دراسة مفهوم العقار بالتخصيص تستلزم منا البحث في تعريفه وطبيعته القانونية وشروط تخصيص المنقول لخدمة العقار وكما يأتي:

المطلب الأول

تعريف العقار بالتخصيص

يعرف جانب من الفقه الإنكليزي (٣) التصاق المنقول بالعقار أصلاً بأنه إلحاق منقول بعقار، بحيث يفقد المنقول صفته الذاتية (Identity) ويصير جزءاً لا يتجزأ من العقار. أما العقار بالتخصيص فيعرفه جانب من الفقه الإنكليزي (٤) بأنه منقول (Chattel) يلحق بعقار ليصير جزءاً منه، وفقاً للقاعدة الإنكليزية القاضية بأن ما يلحق بالتراب يصير جزءاً من التراب (Quicquid plantatur solo، أو solo cedit، أو Whatever is affixed to the soil becomes a part of the soil). كما عرف فقيه آخر العقار بالتخصيص بأنه مال منقول يشكل جزءاً من العقار الذي يرصد لخدمته (٥). وعرف أيضاً بأنه مال منقول (Personal Property) يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالعقار (Real

(1) Alison Clarke, Paul Kohler, Property Law, Commentary and Materials, (First Edition, Cambridge University Press, 2005), P.259. See also Samantha Hepburn. Principles Of Property Law, (Second Edition, Cavendish Publishing, London |2001), P.75. and Elizabeth Cooke, Modern Studies in Property Law, Volume 4. (HART Publishing, | 2007).

(٢) آدموند س ملكا، شرح القانون الإنكليزي في ثمانية أجزاء، (الطبعة الأولى، مطبعة مصر شركة مساهمة مصرية | ١٩٥٤)، ص ٤٩٨.

(3) Rojer J. Smith. Property Law: Cases and Materials, (Fifth Edition. Pearson Education Limited, Essex England | 2012), P.96.

(4) Chris Davies, Property Law Guidebook, (Second Edition. Oxford University Press, |2015), P.17.

(5) Neil Duckworth and Anne Rodell, Property Law and Practice, (College of Law Publishing, Braboeuf Manor, Portsmouth Road, St Catherines, Guildford | 2010), P.103.

(Property) بحيث يعده القانون جزءاً من ذلك المال غير المنقول (Realty) (١). وعرفه آخر (٢) بأنه مال منقول يوضع في عقار لخدمته على نحو دائم (Permanent Service)، فيصير جزءاً منه، خلافاً لمنقول آخر يوضع في عقار لخدمته على نحو مؤقت (Temporary Service)، فلا يصير جزءاً منه. ويتبين من هذه التعاريف بأن ملكية المنقول يمكن أن تتأثر بالعقار إذا ما جرى إلحاق المنقول بالعقار (٣). وتصنف الأموال عموماً في القانون الإنكليزي إلى نوعين رئيسيين هما الأموال المنقولة (Personal Property or Chattels)، والتي ترد على أشياء منقولة (Movable Things)، وأموال غير منقولة (Real Property) (٤). ويتخذ الالتصاق (Fixture) صورتين بارزتين في القانون الإنكليزي: الأولى هي إلحاق منقول بعقار، بحيث يصير ذلك المنقول جزءاً لا يتجزأ من العقار. مثال ذلك قيام (أ) ببناء منزله بمواد بناء تعود ملكيتها لشخص آخر هو (ب) عن طريق الغلط (By Mistake). ففي هذا المثال يفقد (ب) ملكية مواد البناء التي صارت جزءاً لا يتجزأ من العقار واندمجت معه. وهذا هو الالتصاق بوجه عام، والذي يمثل اندماج المنقول بالعقار، بحيث يفقد المنقول صفته الذاتية. والثانية هي الالتصاق عن طريق العقار بالتخصيص (Fixtures) والتي تتخذ بدورها شكلين بارزين أيضاً في القانون الإنكليزي: الأول هو قيام مالك المنقول بتخصيصه لخدمة عقار يملكه هو أيضاً (٥). أي أن مالك المنقول هو نفسه مالك العقار (Landlord)، ويخصص ذلك المنقول لخدمة العقار (٦)، وبمقتضى هذا النوع

- (1) Barlow Burke, Joseph Snoc, Property, (Fifth Edition, Wolters Kluwer, New York | 2016), P.71.
- (2) Alphonse M. Squillante, "The Law of Fixtures: Common Law and the Uniform Commercial Code-Part I: Common Law of Fixtures", |Hofstra Law Review|, Volume |15|, Article2, Issue 2 (,1987), P.193.
- (3) James Karp & Elliot Klayman, Real Estate Law, (Fifth Edition. Dearborn Financial Publishing Inc., |2003), P.,26.
- (4) John Wilman. Brown, GCSE Law, (Ninth Edition, Thomson Sweet & Maxwell, 2005), P.286.
- (5) Rojer J. Smith, Property Law, op. Cit. P.91.
- (6) James Penner & Henry E. Smith, Philosophical Foundations of Property Law, (First Edition, Oxford University Press., | 2013), P.41.

من الالتصاق فإن الأشياء المنقولة المثبتة في العقار تصير جزءاً من ذلك العقار، إذا جرى رصدها أو تخصيصها لخدمته أو منفعته. وهذا هو الشكل المألوف في القانون المدني العراقي (١) ، والذي سوف نتطرق إليه لاحقاً في شروط العقار بالتخصيص، ويعرف بوحدة المالك. والشكل الثاني قيام شخص بتخصيص منقول يملكه لخدمة عقار يملكه شخص آخر، وهذا الشكل من أشكال التخصيص غير معروف في القانون المدني العراقي، الذي يرفضه رفضاً مطلقاً، لأنه لا يحقق شرط وحدة المالك. مثال ذلك قيام مستأجر العقار (Tenant) بتخصيص منقول يملكه لخدمة العقار المأجور، سواء بمقتضى عقد الإيجار الاعتيادي (Lease) أو الحق العمري (Life Interest) بموجب الإجارة الطويلة (٢) . وقد اتجهت المحاكم الانكليزية ومنذ أمد بعيد إلى تشجيع المستأجرين لتخصيص منقولات لخدمة العقار المأجور، ورأت أن من غير المنصف طلب المستأجر من مالك العقار تخصيص منقولات يملكها الأخير لخدمة عقاره، لأن ذلك سوف يحول دون تشجيع المستأجرين على إدخال تحسينات على العقار المأجور عن طريق المنقولات المخصصة لخدمة العقار. لا بل أنها ذهبت إلى أبعد من ذلك عندما سمحت للمستأجر بإزالة المنقولات التي رصدها لخدمة العقار المأجور عند انتهاء مدة الإيجار (٣). وذلك في السابقة القضائية التي تمخضت عن حكم المحكمة الإنكليزية الصادر في قضية (Penton v Robart 1801. 2 East 88.102 ER.302)، والذي سمح للمستأجر بإزالة المنقولات التي رصدها لخدمة العقار المأجور عند انتهاء مدة الإيجار، والمتمثلة بإزالة القرميد (Brick) من جدار المصنع المستأجر، على

(١) عرفت المادة (٦٣) من القانون المدني العراقي العقار بالتخصيص بقولها (يعتبر عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكه في عقار مملوك له رصداً على خدمة هذا العقار واستغلاله).

(٢) يقصد بالحق العمري (Life Interest) بموجب الإجارة الطويلة، حق الملكية العقارية المطلقة (Freehold Estate) المترتب على الإيجار العمري أو المؤبد مدى الحياة (Lease for Life). لمزيد من التفصيل ينظر:

Barlow Burke and Joseph Snoe, op. Cit . P.263.

(3) Douglas Wood, Paul Chynoweth, Julie Adshead & Jim Mason, op. Cit . P.228.

الرغم من أن المستأجر كان متعدياً (Terspasser). وبمقتضى قواعد قانون الأحكام العام (Common Law) فإنه يحق لكل من المستأجر مدى الحياة (Tenant for Life) والمستأجر لمدة أطول من سنة إزالة المنقولات المنزلية (Domestic Fixtures) ومنقولات الزينة (Ornamental Fixtures) المخصصة لخدمة العقار المأجور (١). وقد سارت المحاكم الإنكليزية في هذا الاتجاه وسمحت للمستأجر بإزالة منقولات الزينة (Ornamental Fixtures) بعد انتهاء مدة الإيجار (Tenancy). ويميز جانب من الفقه (٢) بين صورتَي الالتصاق سالفتي الذكر من حيث المحافظة على الهوية المادية (Physical Identity) للشيء المنقول، ففي الصورة الأولى المتمثلة بإلحاق المنقول بالعقار عن طريق البناء، فإن المال المنقول يفقد هويته المادية المستقلة بعد إلحاقه بالعقار عن طريق البناء، على نحو لا ينفصل، فيصير جزءاً لا يتجزأ منه. خلافاً للعقار بالتخصيص الذي يبقى محتفظاً بهويته المادية المستقلة السابقة، على الرغم من ارتباطه أو إلحاقه أو تثبيته بالعقار. وعلى أساس هذا التمييز فقد عرف العقار بالتخصيص أنه منقول شخصي (Personal Property) يلحق بعقار (Real Property)، ويحتفظ بهويته المستقلة، على الرغم من صيرورته عقاراً (Realty). ولكن مع إمكانية عودته إلى منقول بطبيعته (Personalty) إذا تطلب الأمر. فيسترد العقار بالتخصيص منزلته الأولى كمنقول بطبيعته، بالإزالة أو الفصل (Severance) عن العقار. أما بالنسبة إلى القانون المدني العراقي فقد عرفت المادة (٦٣) منه العقار بالتخصيص بقولها (يعتبر عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكه في عقار مملوك له رسداً على خدمة هذا العقار واستغلاله). وفي ضوء ذلك فقد عرف رأي من فقه القانون المدني العراقي (٣) العقار بالتخصيص، وفقاً لمفهوم هذا القانون، بأنه منقول بطبيعته لحقت به الصفة العقارية ضماناً لاستمرار استغلال العقار

(1) E. H. Burn and J. Cartwright. Maudsley, & Burn's Land Law Cases & Materials, (Ninth Edition, Oxford University Press, 2009), P.11.

(2) Alphonse M. Squillante, op. Cit . P.194.

(٣) محمد طه البشير و غني حسون طه، الحقوق العينية، الجزء الأول، الحقوق العينية الأصلية، (وزارة التعليم العالي، بغداد | ١٩٨٢)، ص ١٥.

بطبيعته الذي رصد هذا المنقول لخدمته. ويتبين من هذين التعريفين التشريعي والفقهي بأن العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته خصصه مالكه أو رسده لخدمة عقار بطبيعته مملوك له أيضاً (١). وبرأينا فإن موقف القانون الإنكليزي يختلف اختلافاً جذرياً عن موقف القانون المدني العراقي فيما يتعلق بالعقار بالتخصيص. فقد عد القانون المدني العراقي العقار بالتخصيص نوعاً من أنواع العقارات، فضلاً عن نوع آخر هو العقار بطبيعته، وهو تصنيف يدخل ضمن تقسيم الأشياء إلى عقارات ومنقولات (٢). وتصنف الأخيرة بمقتضاه أيضاً إلى منقولات بطبيعتها ومنقولات حسب المأل (٣). وعلى هذا الأساس فإن العقار بالتخصيص لا يعد سبباً من أسباب كسب الملكية في القانون المدني العراقي، لأنه لا يدخل ضمن مفهوم الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية بين الأحياء، فضلاً عن ثلاثة أسباب أخرى هي العقد والشفعة والحيازة (٤). ويقصد بالالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية، في ظل القانون المدني العراقي، اتحاد شيئين ماديين متميزين، ويكون بمقتضاه لصاحب الشيء أن يمتلك ما اتصل به اتصالاً يتعذر معه فصله منه دون تلف (٥). أو هو اندماج شيئين مملوكين لشخصين مختلفين اندماجاً مادياً، يتعذر معه فصلهما عن بعضهما البعض، إلا بنفقة كبيرة أو بضرر كبير يصيب أحدهما أو كلاهما (٦). ويتملك مالك الشيء الذي التصق به الشيء الآخر، ذلك الشيء الأخير بواقعة الالتصاق. وقد تضمن القانون المدني العراقي الالتصاق بالعقار فضلاً

(١) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال وقانون حماية حقوق الملكية الفكرية، (منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر | ٢٠٠٤)، ص ٢٧.

(٢) سعيد عبد الكريم مبارك، أصول القانون، (ط١، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بغداد | ١٩٨٢)، ص ٣٠٥.

(٣) يقصد بالمنقولات حسب المأل بعض العقارات كالمباني إذا بيعت مستحقة الهدم، والأشجار إذا بيعت مستحقة القلع، سعيد عبد الكريم مبارك، المصدر نفسه، ص ٣١١، وجدير بالذكر أن المشرع العراقي لم يأخذ بفكرة المنقول حسب المأل.

(٤) محمد طه البشير و غني حسون طه. ج ١. مصدر سابق. ص ١٥٧.

(٥) محمد طه البشير و غني حسون طه، ج ١، المصدر نفسه، ص ١٦٤.

(٦) درع حماد عبد، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية والحقوق المتفرعة عنها، (دار السنهوري، بيروت لبنان | ٢٠١٨)، ص ٢١٠.

عن الالتصاق بالمنقول. كما يصنف الالتصاق بال عقار إلى التصاق بفعل الطبيعة، أو الالتصاق الطبيعي. والتصاق بفعل الإنسان، أو ما يعرف بالالتصاق الصناعي. وبطبيعة الحال فإن التصاق المنقول بالعقار، وفقاً لمفهوم القانون المدني العراقي يقصد به صيرورة المنقول عقاراً عن طريق الإدماج المادي، فيفقد ذاتيته كمنقول. خلافاً للعقار بالتخصيص الذي لا يترتب عليه إدماج المنقول مادياً بالعقار، مما يؤدي إلى عدم فقده ذاتيته كمنقول واحتفاظه بها (١). لذا فإن موضوع الالتصاق في القانون المدني العراقي يخرج عن نطاق دراستنا. هذا كله بخلاف موقف القانون الإنكليزي الذي عد، وكما رأينا سابقاً، العقار بالتخصيص سبباً من أسباب كسب الملكية يتمثل بالالتصاق، ولا سيما التصاق المنقول بالعقار.

المطلب الثاني

الطبيعة القانونية للعقار بالتخصيص

تتمثل الطبيعة القانونية للعقار بالتخصيص في القانون المدني العراقي، بأنه منقول حقيقةً عقار حكماً (٢). وهو منقول بطبيعته تحول إلى عقار حكماً مع عدم تحول ذاتيته كمنقول، واحتفاظه بها. والغرض من عد المنقول بطبيعته جزءاً من العقار هو تخصيصه لخدمة ذلك العقار واستغلاله على أفضل وجه (٣). أما لو بقي محتفظاً بطبيعته الأصلية كمنقول بطبيعته، فإن ذلك كان سيترتب عليه الحيلولة دون الإفادة منه في خدمة العقار واستغلاله. أما في القانون الإنكليزي فيعد العقار بالتخصيص نوعاً من أنواع التصاق (Fixtures) المنقول بالعقار، وسبباً من أسباب كسب الملكية الأصلية في القانون الإنكليزي. ويعد القضاء الإنكليزي المنقول عقاراً بالتخصيص، إذا ما جرى تخصيصه أو رسده لخدمة العقار (٤)، وبحيث يصير جزءاً لا يتجزأ منه. وقد لجأ هذا القضاء إلى معيار الالتصاق أو الإلحاق المادي (Physical annexation)،

(١) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٨، مصدر سابق. ص ٤٧.

(٢) محمد طه البشير و غني حسون طه، ج ١، مصدر سابق، ص ١٥.

(٣) علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفق آخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز. (الطبعة السابعة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان | ٢٠١٤)، ص ٩٧.

(4) Duncan Sheehan, The Principles of Personal Property Law. (Second Edition. Hart publishing, Oxford | 2017), P.26.

الذي يقصد به الارتباط الوثيق بالعقار وصيرورة المنقول جزءاً منه (١). وهو ما سارت عليه المحكمة الإنكليزية في حكمها الصادر في قضية (Holland v Hodgson 1872. LR 7. CP 328) التي تتلخص وقائعها (٢) بقيام مالك الطاحونة بتثبيت بعض الألواح على أرضية الطاحونة الحجرية بإطارات خشبية ومسامير، مما يجعل من السهولة إزالتها. لأن الغرض من ذلك هو تثبيت بعض المكائن عليها. ثم رهن المالك الطاحونة للمدعي وفضل في الوفاء بالدين وفك الرهن، فقام المؤمن لديه (Trustee) بإزالة بعض الألواح التي جرى تثبيت المكائن عليها. وكان السؤال المطروح على المحكمة هو هل تعد الألواح والمكائن المثبتة عليها عقاراً بالتخصيص، أم أنها لاتزال تعد منقولاتاً بطبيعته؟ فأخذت المحكمة بمعيار الالتصاق أو الإلحاق المادي (Physical annexation) السالف الذكر، وعدت في حكمها الألواح والمكائن المثبتة عليها عقاراً بالتخصيص. وجاء في حكمها بأن الألواح والمكائن المثبتة عليها صارت جزءاً لا يتجزأ من العقار، لذا فإنها تعد عقاراً بالتخصيص. وأضاف القاضي (Blackburn) في حكم المحكمة بأن " الأشياء أو المنقولات التي لا تثبت في العقار، ولكنها تستند عليه بوزنها الذاتي. فإنها لا تصير جزءاً من العقار كأصل عام، مالم يثبت اتجاه النية إلى جعلها جزءاً لا يتجزأ من ذلك العقار. خلافاً للمنقولات التي يجري تثبيتها في العقار، فإنها تشكل جزءاً لا يتجزأ من العقار وتصير عقاراً بالتخصيص كأصل عام. مالم يتبين من الظروف أن النية قد اتجهت إلى إبقائها كمنقولات بطبيعتها (Chattels)".

وضرب هذا القاضي مثلاً على ذلك بقوله " إن الصخرة الكبيرة الموضوعة في عقار والتي تستند عليه بوزنها وليست مثبتة فيه، فإنها تعد عقاراً بالتخصيص (Fixture)، خلافاً للمرساة (Anchor) المطمورة في أتربة وطين الميناء، فإنها لا تصير عقاراً بالتخصيص، ولا تعد جزءاً من الأرض المثبتة فيها. فالمنقولات التي ترتبط بالعقار لأغراض أخرى غير أهميتها لخدمة العقار، لا تعد جزءاً من العقار، خلافاً للمنقولات المرتبطة بالعقار لخدمته، فإنها تعد جزءاً من العقار، حتى وإن كانت الخدمة التي تقدمها بسيطة (٣). وينبغي أن يكون التخصيص لمصلحة العقار وخدمته، فالمكائن (Machinery) المثبتة في

(1) Barlow Burke, Joseph Snoe, op. Cit. P.61.

(٢) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الإلكتروني:

<http://e-lawresources.co.uk/Land/Holland-v-Hodgson.php>

(3) Rojer J. Smith, Property Law, op. Cit. P.92.

أرضية العقار تعد عقاراً بالتخصيص، لأن الغرض من تثبيتها هو استعمالها بفاعلية لتحقيق الغرض المباشر من العقار، وهو استعماله كمصنع لإنتاج المنتجات. أما بالنسبة إلى منقولات الزينة (Ornamental Fixtures)، أو المنقولات المخصصة لأغراض الزينة، فإن وجهة النظر التقليدية (Conventional View) تعدها عقاراً بالتخصيص، لأنها جزء من العقار. على الرغم من إمكانية إزالتها واحتفاظ المالك أو المستأجر بحقه في ذلك. إلا أن النية قد تلعب دوراً كبيراً في تحديد طبيعتها القانونية، فقد تتجه النية إلى تثبيتها في العقار، من دون أن تصير جزءاً منه، لأن الغرض من تثبيتها في العقار هو ليس لإفادة العقار منها، ولكن لمجرد الاستمتاع بها. ففي مثل هذه الحالة تبقى محتفظة بطبيعتها القانونية كمنقولات بطبيعتها وليست عقاراً بالتخصيص (Fixtures) .

المطلب الثالث

شروط تخصيص المنقول لخدمة العقار

يشترط لتخصيص المنقول لخدمة العقار، أو لكي يصير المنقول بطبيعته عقاراً بالتخصيص بعض الشروط في القانونين الإنكليزي والعراقي. وسوف نبحث في شروط التخصيص في هذين القانونين وكما يأتي:

الفرع الأول

شروط تخصيص المنقول لخدمة العقار في القانون الإنكليزي

يشترط لتخصيص المنقول أو رسده لخدمة العقار في القانون الإنكليزي توافر ثلاثة شروط تؤهل المنقول بطبيعته ليتحول إلى عقار بالتخصيص، وهذه الشروط هي:

أولاً: وجود منقول بطبيعته يجري إلحاقه بالعقار (Realty): ويعني الإلحاق (Annexation) ضم أو ربط المنقول بالعقار (١). وقد يكون الإلحاق حقيقة (Real Annexation) أو حكماً (Constructive Annexation) ويقصد بالإلحاق الحكمي عدم ضم المنقول للعقار مادياً أو إلحاقه به ويبقى منفصلاً عن العقار، ولكنه يؤدي وظيفته في خدمة ذلك العقار. وجدير بالذكر فإن الأموال تصنف في القانون الإنكليزي الى أموال غير منقولة أو عقارية (Real Property) وأموال منقولة (Personal Property) أو منقولات (Chattels)، كما تصنف الأموال المنقولة بدورها الى منقولات مادية (Tangible Property) والتي تتكون من مفردات ملموسة (Tangible Items) كالسيارات والأثاث والمكائن والكتب وغيرها، ومنقولات غير مادية (Intangible property) والتي تتكون من مفردات غير ملموسة (Intangible Items) كالأسهم (Stocks) والسندات (Bonds). والعقار بالتخصيص الذي يجري رصده أو تخصيصه لخدمة العقار أو منفعته، عن طريق التصاقه به، هو منقول بطبيعته، إلا أنه يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالعقار (Realty) حتى يصير جزءاً منه. فعلى سبيل المثال يعد الفرن الميكانيكي جزءاً من العقار الذي يرتبط به، والذي يمثل مبنى المخبز. وكذلك حوض الاستحمام وجهاز غسل الصحون والأطباق (Dishwasher) الكهربائي. لذا يرى جانب من الفقه (٢) بأن العقار بالتخصيص يقف على الحد الفاصل بين العقار بطبيعته والمنقول بطبيعته قبل تخصيصه.

ثانياً: رصد المنقول أو تخصيصه لخدمة العقار أو منفعته: حتى يكون ذلك المنقول جزءاً من العقار، ويؤدي الوظيفة المنشودة من وراء تخصيصه أو رصده وهي خدمة العقار (Realty) (٣)، مثال ذلك أنظمة التدفئة والتبريد (Cooling and Heating Systems).

(1) Duncan Sheehan, op. Cit. P.39.

(2) Barlow Burke and Joseph Snoc. op. Cit. P.71.

(3) Steven L. Emanuel, Emanuel law outlines, Property, (Eighth Edition, Wolters Kluwer, New York | 2012), P.178.

ثالثاً: توفر نية الإلحاق (Intention to Annex): إذ قد يعبر الشخص المُلحِق (Annexor) للمنفول بالعقار عن نيته صراحة، وإلا فإنه ينبغي استنتاج هذه النية من الظروف الملازمة (١). ومن أهم الضوابط والمعايير المستعملة لاستنتاج نية الإلحاق من الظروف الملازمة طريقة أو أسلوب الإلحاق (Method of Annexation) والغرض من استعمال المنقول. وعلى الرغم من أن النية هي أمر شخصي من الأمور الكامنة في أعماق النفس، إلا أن هذه النية لا تعبر عن الحالة الذهنية الذاتية أو الشخصية للمُلحِق (Annexor's Subjective mental State) في الإلحاق الحكمي، ولكنها تقاس بمعيار موضوعي هو معيار الشخص المعتاد، وتعرف بالنية الموضوعية للشخص المعتاد (Objective intention of Reasonable Person). وعلى هذا الأساس فإن نفس المنقول قد يعد عقاراً بالتخصيص في منطقة معينة، ولا يعد كذلك في منطقة أخرى. فالموقد الخشبي (Woodstove) على سبيل المثال لا يعد عقاراً بالتخصيص في الأحياء ومناطق السكن الحضرية (Urban Residents) بسبب توفر وسائل أخرى أحدث وأفضل للتدفئة، ولكنه يعد عقاراً بالتخصيص في الغابات النائية. ويصح الشيء نفسه بالنسبة إلى مكيفة الهواء (Air Conditioner).

الفرع الثاني

شروط تخصيص المنقول لخدمة العقار في القانون المدني العراقي

أما في القانون المدني العراقي فيشترط لتخصيص المنقول لخدمة العقار واكتسابه الصفة العقارية توفر شرطين هما: شرط وحدة الملكية وشرط التخصيص، وسوف نتطرق بإيجاز إلى هذين الشرطين وكما يأتي:

الشرط الأول: شرط وحدة الملكية: ويعرف أيضاً بشرط اتحاد المالك، والذي يتحقق بتوفر ثلاث متطلبات هي أن يكون مالك العقار بطبيعته هو نفسه مالك المنقول بطبيعته. وأن يقوم بالإلحاق ذلك المنقول بالعقار لغرض خدمته

(1) Barlow Burke, Joseph Snoc, op. Cit. P.72.

واستغلاله (١). ويتبين من مفهوم المخالفة بأن مالك المنقول إذا كان شخصاً آخر غير مالك العقار، فإن هذا الشرط لا يتحقق ولا يعد المنقول عقاراً بالتخصيص، حتى وإن ألحق بالعقار الأصلي. فالمنقولات التي يضعها المستأجر في العقار المأجور لا تعد عقاراً بالتخصيص، حتى وإن جرى تخصيصها أو رسدها لخدمته (٢). وبمقارنته موقف القانون المدني العراقي بموقف القانون الإنكليزي من شرط اتحاد المالك يتبين لنا بأن القانون الإنكليزي يجيز لمستأجر العقار أن يقوم بتخصيص أو رصد منقول يملكه لخدمة العقار المأجور الذي يملكه شخص آخر غيره.

الشرط الثاني: شرط التخصيص: ويقصد به تخصيص المنقول لخدمة العقار واستغلاله. ويتبين من مفهوم المخالفة بأن هذا الشرط لا يتحقق، إذا جرى تخصيص المنقول بطبيعته لخدمة مالك العقار شخصياً من دون العقار، ولا يعد عقاراً بالتخصيص (٣). لأن معنى تخصيص المنقول هو رسده لخدمة العقار وهذا التخصيص هو الذي يضيف على المنقول صفة العقار حكماً. ولا يشترط أن يكون التخصيص دائماً، ولكن يكفي أن يكون مؤقتاً، طالما كان الغرض منه هو خدمة العقار واستغلاله (٤). إلا أنه وعلى الرغم من ذلك فإن التخصيص المؤقت لا ينبغي أن يكون عرضياً أو طارئاً لمدة قصيرة جداً، لأن ذلك يتنافى مع الغرض من التخصيص، وهو خدمة العقار واستغلاله على أفضل وجه. ولا يتحقق هذا الغرض إلا إذا اتسم التخصيص بالثبات والاستقرار. ونرى بأن نص المادة (٦٣) من القانون المدني العراقي استلزم ضمناً ثبات واستقرار التخصيص، لأنه تطلب رصد المنقول لخدمة العقار واستغلاله. ولا يتحقق هذا الغرض المنشود إلا عن طريق ثبات التخصيص واستقراره.

المطلب الرابع

التمييز بين العقار بالتخصيص وبين المعدات أو اللوازم

(١) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني. ج ٨، مصدر سابق، ص ٢٩.

(٢) عبد الباقي البكري وزهير البشير، المدخل لدراسة القانون، (المكتبة القانونية، بغداد | ٢٠٠٩)، ص ٢٣٨.

(٣) محمد طه البشير، و غني حسون طه، ج ١، مصدر سابق، ص ١٦.

(٤) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٨، مصدر سابق، ص ٣٣.

يميز القانون الإنكليزي بين العقار بالتخصيص (Fixture)، الذي تعرفنا على مفهومه سابقاً، وبين المعدات أو اللوازم (Fittings)، والتي هي منقولات بطبيعتها أيضاً، إلا أنها لا تعد عقاراً بالتخصيص، لعدم وجود درجة كافية من الإلحاق أو الربط (Degree of Attachment) بالعقار. على الرغم من إمكانية تخصيصها لخدمة العقار بطريقة أو بأخرى. لذا فقد جرت العادة بأن تستبعد من بيوع العقار (Sales of Land)، ما لم ينفق الطرفان صراحة على استبقائها. وحتى في حالة استبقائها في العقار المبيع، فقد جرت العادة أيضاً على استبعادها من ثمن بيع العقار، وبيعها على نحو منفصل. لما يحققه هذا الأسلوب من مزايا ضريبية (Tax Advantages). وغالباً ما يتولى سمسار العقارات (Estate Agent) ترتيب هذه المسألة، وبخلاف ذلك فإنه ينبغي على الطرفين التوصل إلى اتفاق خاص بالمعدات أو اللوازم، وما إذا كانت ستترك في العقار المبيع أم لا. وقد طور القضاء الإنكليزي اختباراً ذي مرحلتين (Two-Stage Test) للتحقق من درجة أو مدى إلحاق المنقول بالعقار وتثبيته به، فضلاً عن الغرض أو الغاية التي جرى الإلحاق من أجلها (١). وعلى الرغم من إمكانية التطبيق المباشر لهذا الاختبار، إلا أن تطبيقاته العملية غالباً ما تتأثر بالصعوبات المترتبة على أنماط المعيشة الإنسانية (Human Living Arrangements). وعلى هذا الأساس فقد لجأ القضاء الإنكليزي إلى هذا الاختبار أو المعيار في قضية (Botham v TSB Bank (1996. 7 P & C R D 1 Court of Appeal) التي سوف نتطرق إلى وقائعها لاحقاً، وميز عن طريقه بين العقار بالتخصيص، والمنقولات الأخرى التي تصنف كمعدات أو لوازم. وعد منقولات الزينة التي تثبت في الجدران أو الحوائط (Garden Ornaments) كمعدات أو لوازم وليس عقاراً بالتخصيص. كما يمكن حل هذه المشكلة، وتجنب عناء التمييز بين العقار بالتخصيص والمعدات أو اللوازم، عن طريق تضمين عقد البيع الناقل لملكية العقار عنصر اليقين (Certainty). فينبغي التوصل إلى اتفاق بين البائع والمشتري على تحديد المنقولات التي سوف يتم إبقاؤها والمنقولات الأخرى التي من المقرر إزالتها من العقار المبيع. كما ينبغي في حالة تقرير المنقولات التي تعد كمعدات أو لوازم، وقد اتجهت النية إلى استبقائها في العقار المبيع، واستبعادها من ثمن بيعه، أن يجري تحديد ثمنها على نحو منفصل عن ثمن

(1) Neil Duckworth and Anne Rodell، op. Cit، P.103.

العقار المبيع. وينبغي على الطرفين المتعاقدين التوصل إلى حل نهائي والإتفاق على كل التفاصيل المتعلقة بالعقارات بالتخصيص والمعدات الأخرى أو لوازم العقار قبل إبرام عقد البيع الرسمي للعقار. أما بالنسبة إلى موقف القانون المدني العراقي من التمييز بين العقار بالتخصيص وبين المنقول بطبيعته من جهة وبينه وبين العقار بطبيعته من جهة أخرى، فعلى الرغم من أن المادة (٦٣) منه السالفة الذكر اقتصرت على بيان ماهية العقار بالتخصيص وشرطيه، من دون التطرق إلى احكامه. إلا أن العقار بالتخصيص يتميز عن المنقول بطبيعته في أنه يأخذ بعد تخصيصه حكم العقار وليس المنقول، فلا يمكن الحجز عليه على نحو مستقل عن العقار الأصلي (١). كذلك إذا جرى رهن العقار الأصلي رهناً تأمينياً، فإن ذلك الرهن ينبغي أن يمتد ليشمل العقار بالتخصيص أيضاً لاكتسابه الصفة العقارية (٢). لأنه إذا لم يكن قد اكتسب تلك الصفة، فلا يمكن أن يخضع للرهن التأميني الذي يقتصر على العقار فقط من دون المنقول. ويتميز العقار بالتخصيص عن العقار بطبيعته، من حيث أن تخصيص المنقول لخدمة العقار يشترط أن يتوفر فيه شرط اتحاد المالك، فلا يقوم بتخصيص المنقول إلا مالكة، والذي هو في نفس الوقت مالك العقار الأصلي. خلافاً للإدماج المادي للمنقول في العقار بطبيعته، فيصير المنقول عقاراً بطبيعته، فإن ذلك يمكن القيام به، حتى من دون التقيد بشرط اتحاد المالك، كأن يقوم مستأجر العقار بإدماج منقول يملكه في عقار المؤجر إدماجاً مادياً (٣).

المطلب الخامس

فلسفة القانون الإنكليزي في عد تخصيص المنقول لخدمة العقار سبباً

من أسباب كسب الملكية

يلخص جانب من الفقه الإنكليزي (٤) الفلسفة الكامنة وراء عد القانون الإنكليزي تخصيص المنقول بطبيعته لخدمة العقار سبباً من أسباب كسب الملكية، بأنها تتمثل في فكرة الضمانة التي تقدم لمشتري العقار بأن ملكية العقار سوف تنتقل إليه على نحو متكامل، وتتضمن ملكية العقار بطبيعته،

(١) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج٨، المصدر نفسه، ص٤٥.

(٢) عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة الرهن، (منشورات زين الحقوقية، بيروت لبنان | ٢٠١٩)، ص٦٠.

(٣) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج٨، مصدر سابق، ص٤٧.

(4) Neil Duckworth and Anne Rodell, op. Cit., P.103.

فضلاً عن انتقال ملكية العقار بالتخصيص (Ownership of Fixtures)، بالارتباط مع العقار الأصلي. مما يسمح بتبصير مشتري العقار حول مسألة ما إذا كان البائع محتفظاً بحق إزالة التخصيص (Right of Removal) من عدمه. أي ما إذا كان سيبيع العقار مرتبطاً بالمنقول الذي خصص لخدمته أم لا. فالأصل أن العقار بالتخصيص يعد جزءاً لا يتجزأ من العقار الأصلي المبيع، وينبغي عند تقدير ثمن البيع إضافة قيمة المنقولات المخصصة لخدمة ذلك العقار، وإدراجها في ثمن الشراء (Purchasing Price). أما في ظل القانون المدني العراقي، فإن الأمر برأينا لا يحتاج إلى وجود مثل هذه الفلسفة لتبرير نقل ملكية المنقول المخصص لخدمة العقار مع العقار الأصلي عند بيعه، فبيع العقار يشمل بيع ما يلحق به من عقارات بالتخصيص، ما لم ينص عقد بيع العقار على خلاف ذلك. فالأصل أن العقار بالتخصيص يواجه نفس مصير العقار الأصلي عند التصرف به (١). أضف إلى ذلك أنه حين إدماج المنقول بالعقار إدماجاً تاماً فإنه يصير جزءاً لا يتجزأ منه، ويتحول إلى عقار بطبيعته، ومن دون حاجة إلى مراعاة شرط وحدة المالك. كما يتميز العقار بالتخصيص عن العقار بطبيعته في إمكانية سرقة الأول لاحتفاظه بذاتيته كمنقول، وعدم إمكانية سرقة الثاني، إلا إذا جرى تحويله إلى أجزاء صغيرة، فتكتسب صفة المنقول مما يسهل معه جعلها محلاً لجريمة السرقة.

المبحث الثاني

معايير تخصيص المنقول لخدمة العقار في القانون الإنكليزي

تمكنت المحاكم الانكليزية من تطوير ثلاثة معايير للتحقق من مدى تخصيص المنقول لخدمة العقار، وصيرورته عقاراً بالتخصيص. وهذه المعايير هي: معيار درجة الإلحاق أو التثبيت، ومعيار الغرض أو الهدف من الإلحاق أو التثبيت، ومعيار الوضع الظاهر. وسوف نبحث في هذه المعايير الثلاثة وكما يأتي:

المطلب الأول

معيار درجة الإلحاق أو التثبيت

(١) توفيق حسن فرج، المدخل للعلوم القانونية النظرية العامة للقانون والنظرية العامة للحق، (مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية | ١٩٧٦)، ص ٧٨٧.

يُعد معيار درجة الإلحاق أو التثبيت (The Degree of annexation or Fixing) من أبرز المعايير التي استعملها القضاء الإنكليزي للتمييز بين المنقول بطبيعته وبين العقار بالتخصيص. ويقوم هذا المعيار على أساس فكرة الضرر أو التلف الجوهرية (Substantial Damage) الذي يصيب المنقول، فإذا لم يكن بالإمكان إزالة المنقول المثبت في العقار من دون تعرضه لتلف جوهري، فإن ذلك يعد مؤشراً على أنه عقار بالتخصيص (١). ويطبق هذا المعيار على نوعين من المنقولات التي يتم رصدها أو تخصيصها لخدمة العقار وهي: الأشياء المادية التي تمتزج بالعقار، وترتبط به ارتباطاً وثيقاً برابطة مادية (Material Bond) يصعب معها الفصل بينهما، والمنقولات الأخرى التي ترتبط بالعقار عن طريق التقارب الهادف (Highly Purposive Juxtaposition)، على الرغم من عدم امتزاجها بالعقار وصيرورتها جزءاً منه، بما في ذلك الأشياء التي تتركز على العقار بوزنها كالتماثيل (٢). وقد تبنى مجلس اللوردات هذا المعيار في حكمه الصادر في قضية (Elitestone v Morris) (١٩٩٧) 1 WLR 687 House of Lords التي تتلخص وقائعها (٣) بقيام السيد (Elitestone) بشراء عقار واكتسابه لحق الملكية المطلقة (Freehold) عليه، وكان العقار يحتوي على مسقف صغير (Bungalow) تعود ملكيته للسيد (Morris) داخل العقار الأصلي. وقد اتجهت رغبة مالك العقار السيد (Elitestone) الى إزالة جميع المشيدات الموجودة على العقار لغرض تطويره، فاقام الدعوى طالباً من المحكمة السماح له بإزالة جميع المشيدات. فتمسك المدعى عليه السيد (Morris) بالحماية التي يوفرها له تشريع الإيجار لعام ١٩٧٧ (Rent Act 1977)، وذلك في حالة ما إذا كان المسقف يشكل جزءاً من العقار. فرد المدعي على دفع المدعى عليه بأن المسقف هو جزء منفصل عن العقار، لأنه يستند أو يرتكز عليه بوزنه وعن

(1) Douglas Wood, Paul Chynoweth, Julie Adshead & Jim Mason 'Law and the Built Environment' (Second Edition, WILEY-BLACKWELL, West Sussex |2011), P.175.

(2) Kevin Gray and Susan Francis Gray, 'Land Law' (seventh Edition, Oxford University Press, 2011), P.10.

(٣) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الإلكتروني:

<http://e-lawresources.co.uk/Land/Elitestone-v-Morris.php>

طريق الدعامات الكونكريتية (Concrete Pillars)، ولا يتصل إتصلاً مادياً ثابتاً بالعقار، فلا ينطبق عليه في هذه الحالة معيار الالتصاق أو الإلحاق المادي (Physical annexation) (١). وعندما طبقت المحكمة معياري درجة الإلحاق أو التثبيت (The Degree of annexation) والغرض من الإلحاق أو التثبيت (The Object of annexation) تبين لها بأن المسقف يشكل جزءاً لا يتجزأ من العقار (Realty). وقد صادق مجلس اللوردات على الحكم، وذكر القاضي اللورد (Lloyd) بأن المسقف المثبت بطريقة تقبل الإزالة كوحدة واحدة أو وحدات صغيرة، فإنه يبقى منقولاً بطبيعته ولا يتحول إلى عقار بالتخصيص. أما المسقف الذي لا يمكن إزالته إطلاقاً من دون تحطيمه، فإنه يتحول إلى عقار بالتخصيص، ويفقد صفته الذاتية كمنقول بطبيعته. لأنه يعد في هذه الحالة جزءاً لا يتجزأ من العقار. وجاء في حكم مجلس اللوردات أيضاً بأن بإمكان المدعى عليه السيد (Morris) التمتع بالحماية في ظل تشريع الإيجار لعام ١٩٧٧، لأن المسقف لا يمكن إزالته، سواء أكان ذلك كوحدة واحدة أو كوحدات صغيرة، من دون تدميره وتعرضه لضرر أو تلف جوهري (Substantial Damage). وجاء في حكم مجلس اللوردات أيضاً بأن صيرورة أي تركيب من التراكيب جزءاً من العقار تتقرر بمقتضى معيار درجة الإلحاق أو التثبيت (The Degree of annexation). فالتركيب الذي لا سبيل لإزالته من دون تدميره تدميراً كاملاً، فإنه لا يبقى منقولاً بطبيعته ويتحول إلى عقار بالتخصيص (٢). أما بالنسبة إلى الأشياء غير المثبتة تثبيتاً مباشراً بالعقار، ولكنها تعد جزءاً مكملاً (Integral Part) من أشياء أخرى مثبتة تثبيتاً مباشراً بالعقار. فإن المحاكم الانكليزية تتجه عادة إلى عدّها كعقار بالتخصيص، بشرط أن تكون جزءاً ضرورياً ومكماً لتلك الأشياء الأخرى. وهو ما اتجهت إليه المحكمة في حكمها الصادر في قضية (Pole-Carew v Western Counties and General Manure Company Ltd 1920. (Long- Ch 97 2 التي تتلخص وقائعها بإبرام عقد إيجار طويل الأمد (Long-

(1) Douglas Wood, Paul Chynoweth, Julie Adshead & Jim Mason, op. Cit, P.176.

(2) Douglas Wood, Paul Chynoweth, Julie Adshead & Jim Mason, ibid. P.175.

(Term Tenancy) لمدة خمسين سنة، جرى بمقتضاه تشييد برج على العقار المأجور. وكان البرج يحتوي على معدات (Apparatus) داخل غرفة في البرج، ومدعمة بإطار خشبي (Wooden Framework). وقبل انتهاء مدة الإيجار نشب حريق في العقار المأجور، فأراد المستأجر نزع تلك المعدات التي لم تصب بأذى من جراء الحريق، وعندما عارضه مالك العقار أقام الدعوى. فقضت المحكمة في حكمها بأن تلك المعدات تعد جزءاً ضرورياً ومكماً للبرج، فهي تعد عقاراً بالتخصيص (١). إلا أن هناك أجزاءً أخرى من المعدات والمكائن لا يمكن عدّها عقاراً بالتخصيص، كالبطاريات ودينامو المحرك (Batteries and Dynamo of the Engine)، استثناءً من القاعدة العامة، على الرغم من أنها تعد جزءاً ضرورياً ومكماً للمعدات والمكائن والمحركات. إلا أن المحاكم الإنكليزية، واستثناءً من الأصل العام الذي يقضي بتطبيق معيار درجة الإلحاق أو التثبيت (The Degree of annexation) للتمييز بين المنقول بطبيعته وبين العقار بالتخصيص، والتحقق من مدى أو درجة التصاق المنقول بالعقار وصيرورته جزءاً منه. فقد رجحت النية (Intention) على هذا المعيار وغلبتها عليه في بعض القضايا، ومن أبرزها قضية (Leigh v Taylor 1902. AC 157) التي تتلخص وقائعها (٢) بقيام السيدة (Madame de Falbe)، وهي مستأجرة مدى الحياة (Tenant for Life) للعقار، بوضع ملصقات الزينة (Tapestries) على الحائط وتثبيتها بالمسامير. وكان بالإمكان إزالتها بسهولة، ومن دون إحداث أي ضرر بالحائط. وبعد موت السيدة جرى رفع دعوى للمحكمة لتقرير ما إذا كانت تلك الملصقات هي عقار بالتخصيص (Fixtures) أم أنها بقيت منقولات بطبيعتها (Chattels). فقضت في حكمها بأن ملصقات الزينة لا تشكل جزءاً من العقار الذي الحقت به، وجرى تثبيتها عليه. وذكرت في حكمها بأن السبب في ذلك هو أن النية قد اتجهت إلى بقائها منقولات بطبيعتها، وليست جزءاً من العقار الذي علفت عليه. وجاء في حكمها أيضاً بأنه، وعلى الرغم من أنها تصير عقاراً بالتخصيص بمقتضى معيار درجة الإلحاق أو التثبيت (The Degree of

(1) Rojer J. Smith, Property Law, op. Cit. P.94.

(٢) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الإلكتروني:

<http://e-lawresources.co.uk/Land/Leigh-v-Taylor.php>

(annexation)، إذا ما أخذنا بنظر الاعتبار طبيعة الشيء والغرض الذي خصص له. إلا أنها بقيت منقولات بطبيعتها لأن النية اتجهت إلى ذلك. كما اتجهت المحكمة في حكم آخر لها إلى بقاء المنقول منقولاً بطبيعته، وعدم تحوله إلى عقار بالتخصيص، وذلك بسبب عدم توفر الدرجة الكافية من الإلحاق أو التثبيت (The Degree of annexation)، وذلك في حكمها الصادر في قضية (Chelsea Yacht & Boat Co Ltd v Pope 2000. Court of Appeal) 1 WLR 1941 التي تتلخص وقائعها (١) بقيام السيد (Pope) باستئجار قارب منزلي (Houseboat) عام ١٩٩٣، وكان راسياً على ضفة نهر (Thames). وكان القارب مرتبطاً بمرفاً صغيراً على ضفة النهر، إلا أن الارتباط لم يكن وثيقاً، وكان بالإمكان فصل القارب عن المرفأ بسهولة. فضلاً عن ذلك أن وضع القارب لم يكن مستقراً على الدوام، بل كان يتباين مع تعاقب حركتي المد والجزر. فيطفو على سطح الماء حين المد، ويلامس قاع النهر (Riverbed) حين الجزر. فيؤدي ذلك إلى تغيير موقعه أيضاً. ثم طلب مالك القارب من المستأجر إنهاء عقد الإيجار وإعادة القارب، إلا أن المستأجر رفض ذلك. فأقام المالك دعوى استرداد حيازة القارب المنزلي، وفقاً لتشريع الإسكان لعام ١٩٩٨ (Housing Act 1998). وكان السؤال المطروح أمام المحكمة هو هل أن هذا الإجراء القضائي هو الإجراء المناسب أو الصحيح، وهل أن إجراءات استرداد حيازة القارب المنزلي تتلاءم مع الظروف الملازمة لهذه القضية؟ فقضت المحكمة في حكمها بأن القارب المنزلي لا يشكل جزءاً من العقار المتمثل بالمرفأ، وذلك لعدم توفر الدرجة الكافية من الإلحاق أو التثبيت. وجاء في حكم المحكمة بأن القارب هو أقرب ما يكون إلى المنقول بطبيعته (Chattel) من كونه مسكناً (Dwelling) مرتبطاً ارتباطاً وثيقاً بالعقار، مما يسمح للمالك استرداد حيازته بسهولة. كما كيفت المحكمة الشيء منقولاً بطبيعته (Chattel) وليس عقاراً بالتخصيص (Fixture)، لأن درجة الإلحاق أو التثبيت لم تكن كافية (٢)، وذلك في حكمها

(١) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الإلكتروني:

<http://e-lawresources.co.uk/Land/Chelsea-Yacht--and--Boat-v-Pope.php>

(2) Douglas Wood, Paul Chynoweth, Julie Adshead & Jim Mason، op. Cit. P.175.

الصادر في قضية (Lyon & Co v London City and Midland Bank 1903. 2 KB 135) التي تتلخص وقائعها (١) بقيام المدعين بتأجير مقاعد للسيد (Brammell) لاستعمالها في دار العرض (Cinema)، بمقتضى عقد إيجار لمدة ثلاثة أشهر. وتضمن عقد الإيجار بنداً منح المستأجر خياراً لشراء (option to purchase) المقاعد، إلا أن المستأجر لم يستعمل ذلك الخيار. ثم صدر أمر عن السلطة المحلية (Local Authority) يقضي بتثبيت تلك المقاعد في أرضية دار العرض على نحو يصعب معه إزالتها، فرضخ المستأجر السيد (Brammell) لأمر السلطة المحلية وقام بتثبيت المقاعد. ثم قام برهن دار العرض للمصرف المدعى عليه، وتخلف عن الوفاء بدين الرهن عندما حان موعد الإستحقاق. فتمكن المصرف من حيازة دار العرض. فأقام المدعون الدعوى على المصرف لغرض إسترداد الحيازة على المقاعد، فضلاً عن التعويض عن الحجز غير القانوني أو المشروع (Wrongful Detention). فدفع المصرف المدعى عليه بعدم إمكانية فصل المقاعد عن أرضية دار العرض لأنها صارت عقاراً بالتخصيص، وبالتالي جزءاً لا يتجزأ من أرضية دار العرض. مما يعني أن ملكيتها (Title) سوف تنتقل مع ملكية دار العرض. فقضت المحكمة في حكمها بأن المقاعد لا تزال تعد منقولاً بطبيعته (Chattels) ولم تتحول إلى عقار بالتخصيص. وذكر القاضي (Joyce) في الحكم بأنه وعلى الرغم من أن المنقول المثبت في أرضية العقار أو جدارنه أو سقفه يصير بديهياً وبالذليل الكافي عقاراً بالتخصيص (Prima facie Fixture) على أساس قرينة، إلا أنها قرينة غير قاطعة قابلة لإثبات العكس (Rebuttable Presumption)، عن طريق إثبات عدم كفاية الإلحاق أو التثبيت. وبتطبيق معيار درجة الإلحاق أو التثبيت، فقد تبين أن من السهولة إزالة المقاعد، من دون أي ضرر أو تلف يصيب المقاعد نفسها أو أرضية العقار على حد سواء. وذكر هذا القاضي في حكمه أيضاً بأنه يمكننا أن نصل

(١) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الإلكتروني:

<http://e-lawresources.co.uk/Land/Lyon--and--Co-v-London-City-and-Midland-Bank.php>

إلى نفس النتيجة، إذا ما طبقنا معيار الغرض من الإلحاق أو التثبيت أيضاً. فالغرض من الإلحاق أو التثبيت كان مؤقتاً، وتمثل بمجرد الاستمتاع بالعروض السينمائية المقدمة، وليس لخدمة العقار أو منفعته. مما يعني بقاء الشيء منقولاً بطبيعته، وعدم تحوله إلى عقار بالتخصيص. وجاء في حكم المحكمة أخيراً بأن تلك المقاعد بقيت منقولاً بطبيعته ولم تتحول إلى عقار بالتخصيص، على الرغم من تثبيتها في أرضية دار العرض. وبالتالي عدم إنتقال ملكيتها مع انتقال ملكية العقار عند التصرف فيه. وجدير بالذكر فقد تبني القانون الأمريكي معياراً قريباً من هذا المعيار (١)، لجأت إليه القوانين السائدة في معظم الولايات الأمريكية لتحديد الوضع القانوني للعقار بالتخصيص (Fixture Status)، وهو معيار إزالة المنقول من دون أي تلف أو ضرر جوهري يصيب العقار (Standard of Removal without Material Injury to the Freehold)، فإذا أصاب العقار ضرر جوهري بسبب إزالة المنقول، فالأخير هو عقار بالتخصيص. وإذا لم يصبه ضرر جوهري، فيبقى الشيء منقولاً بطبيعته. وقد تبنت محكمة ولاية تكساس للاستئناف المدني (Texas Courts of Civil Appeals) هذا المعيار في حكمها الصادر في قضية (Mogul Producing & Refining Co. v. Southern Engine & Pump Co 1922) التي تتلخص وقائعها (٢) بتثبيت مضخات بترول (Gasoline Pumps) على دعامة من الخرسانة المسلحة في إحدى محطات التعبئة. وقد أقيمت دعوى بخصوص تلك المضخات، فقضت المحكمة في حكمها بأن المضخات ليست عقاراً بالتخصيص (Fixtures) ولكنها منقولات بطبيعتها (Personalty). وسببت حكمها على أساس إمكانية إزالتها من موقعها بسهولة، ومن دون إلحاق أي ضرر جوهري بالعقار. وجاء في حكم المحكمة بأن معيار إزالة المنقول من دون أي تلف أو ضرر جوهري يصيب العقار يمثل معيار درجة الإلحاق أو التثبيت. وتجدر الإشارة أخيراً أن القانون الأمريكي إنفرد بمعيار آخر لتحديد العقار بالتخصيص، وهو معيار الإلحاق أو

(1) Alphonse M. Squillante, op. Cit . P.198.

(٢) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الإلكتروني:
<https://cite.case.law/sw/244/212/>

التثبيت الحكمي (Constructive Annexation Test)، والذي يطبق على جميع الآلات والمعدات في المشاريع الصناعية (Assembled Industrial Plant). وبمقتضاه تعد جميع المعدات والآلات (All Machinery) التي يتم تجميعها وتثبيتها في عقار المصنع كعقار واحد بالتخصيص، من دون النظر إلى جميع الأجزاء المكونة على نحو منفصل. فيعد العقار بالتخصيص قد جرى إلحاقه أو تثبيته حكماً.

المطلب الثاني

معياري الغرض من الإلحاق أو التثبيت

أما بالنسبة إلى معيار الغرض أو الهدف من الإلحاق أو التثبيت (The Object and purpose of annexation) فإنه يعد معياراً من المعايير الموضوعية (Objective test) التي يتم اللجوء إليها للتحقق من إلحاق المنقول بالعقار وتثبيته به، ليكون جزءاً ثابتاً ودائماً منه ومكماً له (١). وعلى الرغم من أن هذا المعيار يقترب كثيراً من معيار درجة الإلحاق أو التثبيت (The Degree of annexation) السالف الذكر، من حيث إمكانية أو سهولة إزالة المنقول بعد تخصيصه لخدمة العقار، فكما كان بالإمكان إزالة المنقول بسهولة أكبر، ومن دون تعرضه لتلف جوهري، فإنه لا يعد عقاراً بالتخصيص (٢). إلا أن ما يميز هذا المعيار عن المعيار السابق هو الغرض من إلحاق المنقول بالعقار، فإذا كان هذا الغرض هو تخصيصه أو رصده لخدمة العقار وتحسين مستوى الانتفاع به فإنه يعد عقاراً بالتخصيص (٣). وهو ما تبنته محكمة الاستئناف في حكمها الصادر في قضية (Farley v Hawkins (1997.2 QdR.361) التي تتلخص وقائعها بتثبيت جهاز غسل صحن

(1) Douglas Wood, Paul Chynoweth, Julie Adshead & Jim Mason, op. Cit. P.176.

(2) Rojer J. Smith, Property Law, op. Cit. P.94.

(3) Douglas Wood, Paul Chynoweth, Julie Adshead & Jim Mason, op. Cit. P.176.

وأطباق (Dishwasher) كهربائي بجدار المطبخ عن طريق فتحتين تسمحان بدخول وخروج الماء (Inlet and Outlet). وعند إزالته ترك فجوة كبيرة في جدار المطبخ، فأقيمت دعوى بهذا الخصوص. وجاء في حكم المحكمة بأنه إذا ما جرى تثبيت المنقول بالعقار تثبيتاً محكماً، وكان الغرض منه هو خدمة العقار وتحسين مستوى الإنتفاع به، فإنه يعد عقاراً بالتخصيص بمقتضى قرينة قابلة لإثبات العكس. وعلى هذا الأساس فإن جهاز غسل صحن وأطباق يعد عقاراً بالتخصيص، لأنه على الرغم من إمكانية إزالته. إلا أن الغاية من تثبيته كانت لخدمة جزء من العقار المتمثل بالمطبخ وتحسين مستوى الانتفاع به. وعندما جرى تثبيته فإن النية كانت قد اتجهت الى جعله جزءاً مكماً للعقار الذي ألحق به. وأن الفجوة التي تركها بعد إزالته إنما هي مؤشر على كونه عقار بالتخصيص. وينطبق المعيار نفسه على حوض الإستحمام الموجود في الحمام مثلاً، والذي يعد عقاراً بالتخصيص. خلافاً للطباخ (Cooker) والثلاجة (Refrigerator)، فكلاهما لا يعد عقاراً بالتخصيص. وكذلك الحال بالنسبة للستائر (Curtains) والسجاد (Carpets) فإنها لا تعد عقاراً بالتخصيص أيضاً. وقد تبنت محكمة الاستئناف الإنكليزية هذا المعيار بالنسبة للأشياء المنزلية (Household Objects or Items)، ولتحديد ما إذا كانت منقولاً أم عقاراً بالتخصيص، وذلك في حكمها الصادر في قضية (Botham v TSB Bank 1996. 7 P & C R D 1 Court of Appeal) ، وجاء في حكمها (١) بأن حوض ومغسلة الحمام (Lavatory of the Bathroom) تعد عقاراً بالتخصيص، فضلاً عن حوض المطبخ (Kitchen Sink). أما ستائر المطبخ والسجاجيد والطباخ فكلها تبقى منقولات بطبيعتها وليست عقاراً بالتخصيص. وجدير بالذكر أيضاً فإن الغرض من تخصيص المنقول يلعب دوراً كبيراً في تحديد ما إذا كانت منقولات الزينة (Ornamental Fixtures) ومن أبرزها ملصقات الزينة (Tapestries) هي عقار بالتخصيص أم مجرد منقولات بطبيعتها. فالمحاكم الإنكليزية تنفي عنها صفة العقار بالتخصيص، إذا كان الغرض من تثبيتها على الجدران هو لمجرد الإستمتاع بها (٢)، وليس

(١) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الإلكتروني:

<http://e-lawresources.co.uk/Land/Botham-v-TSB-Bank.php>

(2) Douglas Wood, Paul Chynoweth, Julie Adshead & Jim Mason، op. Cit. P.177.

لكونها جزءاً ثابتاً (Permanent Part of the Land) من العقار. وهو ما تبنته محكمة الإستئناف في حكمها الصادر في قضية (Berkley v Poulett (Berkley v Poulett) 1976. EWCA Civ 1. Court of Appeal) التي تتلخص وقائعها (١) بقيام اللورد (Poulett) ببيع عقاره المعروف ب (Hinton St George Estate) عام ١٩٦٨ لشركة (Effold Ltd) والتي قامت بدورها ببيع جزء من العقار للسيد (Berkley). وقد رغب المشتري الأخير السيد (Berkley) في تحويل العقار الى مجمع سياحي، فقرر الإحتفاظ بالعديد من منقولات الزينة لعرضها في مشروعه الجديد. إلا أن اللورد (Poulett) قام ببيعها. فأقام السيد (Berkley) الدعوى عليه وأدعى أمام المحكمة بأنها تعد عقاراً بالتخصيص (Fixtures) وأن ملكيتها انتقلت إليه بمقتضى عقد البيع. وكانت منقولات الزينة تتضمن بعض اللوحات الفنية ذات القيمة الكبيرة (Valuable Paintings)، والمنفذة على الواح من خشب البلوط (Oak Panelling)، وتمثال رخامي كبير يجسد أحد الرياضيين الإغريق (Large Marble Statue of a Greek Athlete) الذي يزن أكثر من نصف طن، ويستند على وزنه مباشرة في الجانب الغربي من الحديقة، فضلاً عن مزولة أو ساعة شمسية كبيرة (Sundial). وكان السؤال المطروح أمام المحكمة هو ما إذا كانت تلك الأشياء الفنية (Objets d'art) التي تعد منقولات بطبيعتها (Chattels) قد تحولت إلى عقار بالتخصيص (Fixtures) أم لا؟ فقضت المحكمة في حكمها بأن تلك المنقولات لا زالت تحتفظ بصفاتها كمنقولات بطبيعتها، ولم تتحول إلى عقارات بالتخصيص. وذكر القاضي اللورد (Scarman) بأنه وبالرجوع إلى معيار الغرض من الإلحاق أو التثبيت (The Object of annexation)، فإنه يتبين بأن تلك اللوحات جرى تثبيتها لغرض الاستمتاع بها فحسب، مما جعلها تحتفظ بصفاتها كمنقولات بطبيعتها (Chattels)، ولم تتحول إلى عقار بالتخصيص. أما بالنسبة إلى التمثال الذي

(١) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الإلكتروني:

<http://e-lawresources.co.uk/Land/Berkley-v-Poulett.php>

جرى تثبيته على العقار (Realty) عن طريق وزنه، فقد ذكر هذا القاضي بأن قاعدة "ما يلحق بالتراب يصير جزءاً من التراب" (Quicquid plantatur solo cedit)، لا يمكن تطبيقها. فالأشياء التي تثبت على الأرض وتستند على وزنها فحسب، يمكن أن تتحول إلى عقارات بالتخصيص إذا كان وزنها كبيراً جداً بحيث تنتفي الحاجة إلى تثبيتها بالعقار عن طريق مواد التثبيت البنائية، وإذا ما وضعت لخدمة العقار وتحسين مواصفاته (١). وأشار هذا القاضي أيضاً إلى أن الغرض من الإلحاق أو التخصيص (Purpose of the Annexation) إذا كان مجرد الاستمتاع بالشيء، فإنه يبقى منقولاً، مهما كانت درجة الالتصاق أو الإلحاق المادي (Physical annexation) للمنقول بالعقار كبيرة. وذكر هذا القاضي في حكمه أيضاً بأن وسائل البناء وتقنياته الحديثة تطورت تطوراً كبيراً في الوقت الحاضر، وصار من السهولة تثبيت وإزالة الأشياء، على الرغم من كبر وزنها وضخامتها. مما جعل معيار الغرض من الإلحاق أو التثبيت أكثر ملاءمة في التطبيق من معيار درجة الإلحاق أو التثبيت.

المطلب الثالث

معيار الوضع الظاهر

ويقوم هذا المعيار على قاعدة تعرف بقاعدة الوضع الظاهر أو القاعدة البديهية (Prima Facie Rule)، وبمقتضى هذا المعيار فإن الشيء الذي يستند أو يرتكز على وزنه الخاص، ومن دون تثبيته بالعقار، فإنه يبقى منقولاً بطبيعته (Chattel) ولا يتحول إلى عقار بالتخصيص (٢). وقد اتبعت محكمة الاستئناف هذا المعيار في حكمها الصادر في قضية (Tristmire Ltd v Mew 2012. 1 WLR 852) التي تتلخص وقائعها (٣) بوضع قاربين في شكل منزلين (Houseboats) ومعدنين لأغراض السكن، وأطلق على الأول

(1) Douglas Wood, Paul Chynoweth, Julie Adshead & Jim Mason, op. Cit. P.176.

(2) Rojer J. Smith, Property Law, op. Cit. P.93.

(٣) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الإلكتروني:
<http://e-lawresources.co.uk/Land/Mew-v-Tristmire.php>

تسمية (Emily)، وعلى الثاني (Watershed). فأقيمت الدعوى أمام المحكمة لتقرر بدورها ما إذا كان القاربان قد صارا جزءاً من العقار (Realty) أم أنهما لا يزالان منقولاً بطبيعته (Chattel). فإذا صار القاربان عقاراً بالتخصيص، وشكلا جزءاً من العقار، فإنه سيكون بإمكان المدعى عليهم مالكي القاربين والساكنين فيهما، التمتع بالحماية التي يوفرها لهم تشريع الإسكان لعام ١٩٨٨ (Housing Act 1988) من الطرد (Eviction). فقد جرى ربط القاربين بالمنصة المطلّة على الشاطئ، وتزويدهما بخدمات الماء والكهرباء والغاز. وكان القاربان قد جرى تصميمهما ليكونا قاربي إنزال عسكريين، إلا أنهما لم يستعملا لهذا الغرض، وتم تحويلهما إلى قاربين منزليين للسكن. وبعد أن جرى تجهيزهما بخدمات الماء والكهرباء والغاز فقدت القدرة على العوم (Floating)، ولم يعد بالإمكان إزاحتهما إلا عن طريق رافعة (Crane) حمولات ضخمة. علماً أن إزاحتهما بهذه الطريقة سوف تؤدي إلى تحطيمهما تحطيماً كاملاً، بسبب التحويلات والإضافات التي أضيفت عليهما. فقد ارتكزا على الواح خشبية ضخمة (Wooden Panels)، مدعمة بدعائم خشبية (Wooden Piles)، تتركز على قاع ميناء (Bembridge)، الواقع في جزيرة (Wight). فقضت المحكمة في حكمها بأن القاربين لا يشكلان جزءاً من العقار (Realty)، وبقياً على حالهما كمنقولين بطبيعتهما (Chattel). في الوقت الذي لم تكن فيه درجة الإلحاق أو التثبيت (The Degree of annexation or Fixing) تختلف عن الدرجة التي كانت المحكمة قد حددتها في حكمها الصادر في قضية (Elitestone v Morris 1997. 1 WLR). وكان ينبغي على المحكمة، لكي تتمكن من تحديد الغرض من الإلحاق أو التثبيت (The Object of Annexation)، أن تأخذ بنظر الاعتبار الظروف التي كانت سائدة حينما جرى وضع القاربين في البحيرة لأول مرة. فقد كان من السهولة إزاحتهما في ذلك الوقت، لأن النية لم تتجه إلى وضعهما كتراكيب ثابتة (Permanent Structures). وخلصت المحكمة في حكمها بأن إيجار العقار لا يمتد إلى الزوارق. أما الاستثناء على هذا المعيار هي الحالة التي تشكل فيها المنقولات

جزءاً من التصميم المعماري (Architectural Design) للعقار، فحينئذٍ يصير المنقول عقاراً بالتخصيص (١). ويدخل ضمن نطاق هذا الاستثناء على المعيار الأشكال المنحوتة (Carved Figures) كالأسود الحجرية (Stone Lions) وأواني الزهور الرخامية (Marble Vase). وهو ما تبنته المحكمة في حكمها الصادر في قضية (D'Eyncourt v Gregory (1866) LR 3 Eq 382) التي تتلخص وقائعها (٢) بوضع أنواع من ملصقات الزينة (Tapestries) على حائط العقار والسلالم (Staircase) وبعض تماثيل الزينة (Ornamental Statues) كالأسود الحجرية، وأواني الزهور (Vases) في حديقة العقار، فقضت المحكمة في حكمها بأن ملصقات الزينة تعد عقاراً بالتخصيص (Fixtures)، لأنها جزء مكمل ومتمم لزينة الغرف وزخرفتها (Decoration of the Rooms). أما التماثيل كالأسود الحجرية وكذلك أواني الزهور فإنها تعد عقاراً بالتخصيص أيضاً، لأنها تشكل جزءاً من التصميم المعماري (Architectural Design) الإجمالي للعقار.

المبحث الثالث

الآثار القانونية المترتبة على العقار بالتخصيص
تترتب على تخصيص العقار أو رصده لخدمة المنقول بعض الآثار المهمة في القانونين الإنكليزي والعراقي، وسوف نبحت في تلك الآثار في المطلبين الآتيين وكما يأتي:

المطلب الأول

الآثار القانونية المترتبة على العقار بالتخصيص في القانون الإنكليزي

تترتب على العقار بالتخصيص أربعة آثار قانونية مهمة هي انتقال ملكية العقار بالتخصيص مع العقار الأصلي عند التصرف فيه، واستعمال العقار بالتخصيص كتأمين عيني لضمان الوفاء بالدين، وعدم تأثير البنود التعاقدية التي تقضي بفصل المنقول عن العقار على بقاءه عقاراً بالتخصيص، وعدم إمكانية إزالة العقار بالتخصيص وفصله إلا من مالك العقار وحده. وسوف نبحت في هذه الآثار القانونية الأربعة وكما يأتي:

(1) Rojer J. Smith, Property Law, op. Cit. P.94.

(٢) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الإلكتروني:

<http://e-lawresources.co.uk/Land/D%27Eyncourt-v-Gregory.php>

الفرع الأول

انتقال ملكية العقار بالتخصيص مع العقار الأصلي عند التصرف فيه

إن من أبرز الآثار القانونية المترتبة على العقار بالتخصيص هو انتقال ملكيته مع العقار الأصلي عند التصرف فيه، فإذا ما قام مالك العقار ببيع عقاره (Real Property) الى المشتري، فإن ملكية العقار بالتخصيص تنتقل تلقائياً مع العقار الأصلي، مالم يوجد اتفاق آخر يقضي بخلاف ذلك. وهذا يعني بأن ملكية العقار بالتخصيص تنتقل مع ملكية العقار بطبيعته (Realty) في حالة سكوت عقد البيع (The Contract of Sale) عن ذلك. ويرى جانب من الفقه (١) بأن السبب في الانتقال التلقائي لملكية العقار بالتخصيص مع ملكية العقار الأصلي هو أنها تتم بقوة القانون (By Operation of law). لذا ينبغي على البائع والمشتري الاتفاق ضمن عقد البيع على المنقولات التي تنتقل ملكيتها مع العقار الأصلي (The Title of the Realty) بوصفها عقاراً بالتخصيص، والمنقولات التي يجري إزالة تخصيصها وإعادتها الى وضعها السابق كمنقولات بطبيعتها، فلا تنتقل ملكيتها مع العقار الأصلي، وتتفصل عنه لتعود إلى البائع. فإذا لم يتم الإتفاق على ذلك فإن تلك المنقولات تنتقل ملكيتها الى المشتري كعقار بالتخصيص (Fixture)، حتى وإن عدها البائع منقولات بطبيعتها (Personal Property). أما إذا تضمن عقد البيع بنداً يعطي البائع الحق في الإزالة (Right to Remove)، وإعادة العقار بالتخصيص إلى طبيعته السابقة كمنقول بطبيعته، فإنه ينبغي عليه ممارسة هذا الحق في وقت معقول (Reasonable Time). فيمكنه في حدود هذا الوقت دخول العقار المبيع وإزالة أو نزع ما تم الإتفاق عليه من عقارات بالتخصيص وإعادتها إلى طبيعتها الأصلية. ويمتد الوقت المعقول الى يوم قيام البائع بتسليم المشتري سند بيع العقار. وبعد ذلك يعد البائع متنازلاً عن حقه في الإزالة (Right of Removal).

الفرع الثاني

استعمال العقار بالتخصيص كتأمين عيني لضمان الوفاء بالدين

(1) Barlow Burke and Joseph Snoc, op. Cit. P.72.

كما يترتب على العقار بالتخصيص أثر قانوني آخر هو إستعماله كتأمين عيني (Security) لضمان الوفاء بدين القرض (Repayment of the Loan)، إذا ما جرى رهن العقار (Mortgage). فإذا لم يقر المدين بالوفاء بدين القرض، فإن العقار المرهون (Mortgaged Real Property) يجري بيعه، وتخصيص ثمنه للوفاء بدين القرض. والسؤال المطروح هنا هو هل يتبع العقار بالتخصيص العقار الأصلي المرهون الذي يجري بيعه للوفاء بدين القرض؟ وبعبارة أخرى هل يعد العقار بالتخصيص تأميناً عينياً ثانوياً أو تبعياً للتأمين العيني الأصلي المتمثل بالعقار الأصلي المرهون؟ في ظل عدم وجود سابقة قضائية حاسمة في هذا الخصوص، يرى جانب من الفقه (١) بأن الأصل هو تبعية العقار بالتخصيص للعقار الأصلي، كتأمين عيني ثانوي أو تبعي للتأمين العيني الأصلي المتمثل بالعقار الأصلي المرهون، ما لم يتم الإتفاق على أن ثمن العقار بالتخصيص المبيع مع العقار الأصلي لا يخصص للوفاء بدين القرض. ففي مثل هذه الحالة فإن ذلك المنقول يفقد صفته كعقار بالتخصيص (Fixture)، ويعود إلى طبيعته الأصلية كمنقول بطبيعته (Personal Property)، حتى وإن تمت الإشارة إليه كعقار بالتخصيص. وعلى العكس من ذلك تماماً، فلو جرى تخصيص المنقول بطبيعته للوفاء بدين القرض، فإنه سيعد عقاراً بالتخصيص يتبع العقار الأصلي المبيع للوفاء بدين القرض، حتى وإن عده الأطراف منقولاً بطبيعته.

الفرع الثالث

عدم تأثير البنود التعاقدية التي تقضي بفصل المنقول عن العقار

على بقاءه عقاراً بالتخصيص

اتجهت السوابق القضائية للمحاكم الإنكليزية إلى عدم تأثير أو سريان أثر البنود التعاقدية أو العقود (Contractual Agreement) التي تقضي بفصل المنقول عن العقار، وإعادته إلى سابق عهده كمنقول بطبيعته. وبقائه عقاراً بالتخصيص، على الرغم من مضمون تلك البنود التعاقدية أو العقود. إذ لا تمنع من استمرار بقاء المنقول عقاراً بالتخصيص، طالما بقي مثبتاً أو ملحقاً بالعقار وفقاً للمعايير السابقة. ومن أبرز تلك السوابق القضائية الحكم الصادر في قضية (Melluish (HM inspector of taxes) v BMI (No. 3) Ltd

(1) Barlow Burke and Joseph Snoe، op. Cit. P.72.

(1996.AC 454) التي تتلخص وقائعها (١) باكتساب شركة (BMI Ltd) لملكية معدات آلية (Plant) ومجموعة من الآلات (Machinery) والأجهزة، من بينها معدات التدفئة المركزية (Central Heating Equipment)، ثم قام بتأجيرها للسلطات المحلية. ونص عقد الإيجار الرئيس (Master Lease) على وجوب قيام المستأجر بإعادة المعدات المستأجرة حين انتهاء عقد الإيجار. كما تضمن نصاً آخر يقضي بإنهاء عقد الإيجار وإعادة المعدات، إذا توقف المستأجر عن دفع الإجرة. وتضمن نصاً آخر يقضي بإبقاء ملكية المؤجر (Lessor) على المعدات، على الرغم من تثبيتها في العقار أثناء مدة سريان عقد الإيجار (During the Term of the Lease). ثم قامت شركة (BMI Ltd) بإلغاء المبالغ المخصصة (Allowances) لصيانة الآلات والمعدات، بسبب مطالبة هيئة الضرائب (Revenue) بنسبة من الضرائب عليها. وذلك على أساس تثبيتها في عقارات السلطة المحلية. وأنها تحولت عن طريق هذا التثبيت إلى عقارات بالتخصيص. فأقامت هيئة الضرائب الدعوى وطالبت بالضرائب المستحقة على تلك الآلات والمعدات من شركة (BMI Ltd) المدعى عليها، وإدعت بأن الآلات والمعدات ما زالت تعد منقولات بطبيعتها (Chattels)، وأن ملكيتها ما زالت للشركة المدعى عليها. وتمسكت بالبند التعاقدية الذي يقضي بإبقاء ملكية الشركة المؤجرة (Lessor) على المعدات، على الرغم من تثبيتها في العقار أثناء مدة سريان عقد الإيجار. فقضت المحكمة الابتدائية لمصلحة هيئة الضرائب (Revenue). فطعننت شركة (BMI Ltd) استئنافاً بالحكم الابتدائي، وتمسكت في طعنها بتحول الآلات والمعدات إلى عقارات بالتخصيص، عن طريق (حذف) تثبيتها في عقارات السلطة المحلية. فجاء حكم محكمة الاستئناف لمصلحتها. فطعننت هيئة الضرائب بحكم محكمة الاستئناف لدى مجلس اللوردات (House of lords). وتمسكت بإبقاء ملكية الشركة المؤجرة على الآلات والمعدات، بوصفها منقولات بطبيعتها. وكان على مجلس اللوردات أن يحدد ما إذا كانت الآلات والمعدات هي عقارات بالتخصيص (Fixtures)، وبالتالي تعود ملكيتها للسلطة

(١) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الإلكتروني:

<http://e-lawresources.co.uk/Land/Melluish-v-BMI.php>

المحلية، أم أنها مجرد منقولات بطبيعتها وتعود ملكيتها لشركة (BMI Ltd) ؟. وإذا كانت ملكية الآلات والمعدات قد بقيت لدى شركة (BMI Ltd)، فإنه ليس بإمكانها إلغاء المبالغ المخصصة (Allowances) لصيانة الآلات والمعدات. فقضى مجلس اللوردات في حكمه بتحول الآلات والمعدات إلى عقارات بالتخصيص، وجاء حكمه لمصلحة الشركة المؤجرة للآلات والمعدات. وذكر في حكمه بأنه عندما جرى تثبيت تلك المنقولات في عقار السلطة المحلية (المجلس البلدي)، فإنها صارت جزءاً من ذلك العقار، وانتقلت ملكيتها للسلطة المحلية. وذكر في حكمه أيضاً بأن البند التعاقدى القاضى بإبقاء ملكية الشركة المؤجرة على المعدات، على الرغم من تثبيتها في العقار أثناء مدة سريان عقد الإيجار، لا يعد كافياً لتجنب هذا الأثر القانوني المهم المتمثل بتحول الآلات والمعدات إلى عقارات بالتخصيص، وانتقال ملكيتها للسلطة المحلية. وأشار القاضى اللورد (Browne-Wilkinson) في الحكم بأن البند التعاقدى المتفق عليه بين الشركة المؤجرة للآلات والمعدات وبين الجهة المالكة للعقار (المجلس البلدي)، لا يؤثر على تخصيص المنقول لخدمة العقار، وتحوله إلى عقار بالتخصيص، ودخوله في ملك صاحب العقار. وإذا كان هذا البند التعاقدى ينظم الحقوق التعاقدية (Contractual Rights) الناشئة عن إمكانية فصل المنقول عن العقار، إلا أنه لا يحول دون صيرورة ذلك المنقول عقاراً بالتخصيص وجزءاً من العقار، وانتقال ملكيته إلى مالك العقار، بمجرد تثبيته في ذلك العقار.

الفرع الرابع

عدم إمكانية إزالة العقار بالتخصيص وفصله إلا من مالك العقار

وحده

كما يترتب على تخصيص المنقول لخدمة العقار، وصيرورته عقاراً بالتخصيص عدم إمكانية إزالته أو فصله عن العقار الأصلي أو العقار بطبيعته، إلا من مالك العقار (Freehold Owner) وحده. فتنصيب (Installation) المنقول في العقار لخدمته، يؤدي إلى انتقال ملكيته وأيلولتها فوراً إلى مالك العقار، ولا يحق لمجهز الشيء (provider of the Object) المطالبة به، إذا لم يكن المالك الحقيقي للعقار (١). حتى وإن حاول حماية نفسه عن طريق إدراج شرط الاحتفاظ بالملكية (Retention of the Title Clause) في

(1) Kevin Gray and Susan Francis Gray, Land Law, op. Cit. P.10.

العقد. وهو ما اتجت إليه المحكمة الابتدائية الإنكليزية في حكمها الصادر في قضية (Aircool Installations v British Telecommunications 1995.Cly.821) التي تتلخص وقائعها (١) بقيام المدعي صاحب مصنع لإنتاج معدات تكييف الهواء (Air Conditioning Equipment) بالتعاقد من الباطن مع شركة لتأسيس تلك المعدات في عقار المدعى عليه. وقد تضمن العقد المبرم بين المدعي والمقاول من الباطن (Subcontractor) شرطاً يقضي ببقاء المدعي المصنع لتلك المعدات مالكاً لها، إلى حين قيام المقاول من الباطن بالوفاء بئمنها بالكامل. ثم حدث أن تعاقد المقاول من الباطن مرة أخرى لنصب تلك المعدات في عقار المدعى عليه، إلا أن هذا العقد الأخير لم يتضمن شرطاً مماثلاً لشرط الإحتفاظ بالملكية (Retention of the Title Clause) الذي تضمنه العقد الأول المبرم بين المدعي والمقاول من الباطن. وتم تنصيب تلك المعدات في ثلاث وحدات، شكلت الوحدتان الداخلية والخارجية الأجزاء الأهم فيها. وقد جرى تثبيت الوحدة الداخلية (Internal Unit) بالجدار وربطها بالمنظومة الكهربائية الرئيسية. أما الوحدة الخارجية (External Unit) فقد جرى تثبيتها على وزنها مباشرة خارج العقار. وقد جرى ربط عناصر الوحدتين الداخلية والخارجية عن طريق الوحدة الوسطية، وبواسطة اسلاك كهربائية (Electrical Cabling) تمر عبر ثقب في الجدار. واستغرقت عملية التنصيب (Installation) إسبوعين، مع إمكانية إزالة المعدات (Equipment). ثم سعى المدعي إلى استرداد المعدات من المدعى عليه، على أساس بقاءه مالكاً لها. وأقام الدعوى للمطالبة بذلك. وكان السؤال المطروح أمام المحكمة هو: هل تعد تلك المعدات منقولاً بطبيعته (Chattel) يمكن إزالته واسترداده من المدعي، على أساس بقاءه مالكاً لها. أم أنها تحولت إلى عقار بالتخصيص وصارت جزءاً من العقار الأصلي الذي ألحقت به؟ وقد كيفت المحكمة تلك المعدات كعقار بالتخصيص، على أساس أن تثبيتها في جدران المبنى توفرت فيه الدرجة الكافية من الإلحاق المادي (Sufficient Degree of Physical Annexation). وجاء في حكم المحكمة بأنه ينبغي النظر إلى

(١) لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الإلكتروني:

<https://www.lawteacher.net/cases/aircool-installations-v-british-telecommunications.php>

الوحدات الثلاث كوحدة واحدة. وقد جرى إلحاق الوحدات الثلاث أو ربطها أو تثبيتها بما فيه الكفاية في العقار، مما يجعلها عقاراً بالتخصيص. ولا يترتب على شرط الاحتفاظ بالملكية أي اثر قانوني. كما جاء في حكم المحكمة أيضاً بأن المنقول إذا ألحق بالعقار (Realty)، فإنه لا سبيل بعد ذلك إلى فصله عنه، إلا عن طريق مالك العقار (Freehold Owner) وحده. وعلى أساس حق الملكية (Right of Ownership) الذي يتمتع به.

المطلب الثاني

الأثار القانونية المترتبة العقار بالتخصيص في القانون المدني العراقي

تترتب على تخصيص المنقول لخدمة العقار آثار قانونية معينة من أبرزها تحول المنقول بطبيعته إلى عقار حكماً مع عدم تحول ذاتيته كمنقول، وتبعية العقار بالتخصيص للعقار الأصلي.

أولاً: تحول المنقول بطبيعته إلى عقار حكماً مع عدم تحول ذاتيته كمنقول: فيأخذ ذلك المنقول بطبيعته بعد تخصيصه حكم العقار الأصلي، فلا يجوز الحجز على العقار بالتخصيص من دون الحجز على العقار الأصلي (١). وذلك لأن العقار بالتخصيص هو من توابع العقار الأصلي أو العقار بطبيعته، وتسري عليه نفس الأحكام التي تسري على العقار (٢). إلا أن العقار بالتخصيص لا يفقد ذاتيته كمنقول، ويكون بإمكان مالكة الذي هو مالك العقار نفسه نزع أو إزالته. لأن التخصيص وكما أشرنا سابقاً لا يشترط أن يتصف بصفة الدوام (٣). ونرى بأن هذا الأثر المترتب على تخصيص المنقول بطبيعته لخدمة العقار وصيرورته عقاراً بالتخصيص، هو أحد أوجه الاختلاف البارزة بين تخصيص المنقول لخدمة العقار وبين التصاق المنقول بالعقار عن طريق الإدماج المادي. ففي التخصيص يبقى المنقول محتفظاً بذاتيته، خلافاً للتصاق الذي يحول المنقول إلى عقار بطبيعته وليس بالتخصيص عن طريق الإدماج المادي. فيفقد المنقول بعد الإدماج ذاتيته السابقة ويصير عقاراً بطبيعته. وغالباً ما يتجسد ذلك في التصاق المنقول بالعقار بفعل الإنسان (أو الإلتصاق الصناعي)، والذي يتخذ ثلاثة صور هي: المنشآت التي يقيمها

(١) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج٨، مصدر سابق، ص٤٥.

(٢) درع حماد عبد، الحقوق العينية الأصلية، مصدر سابق، ص٢٣.

(٣) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج٨، مصدر سابق، ص٤٧.

صاحب الأرض بمواد مملوكة لغيره، أي استعمال مالك الأرض مواد لا يملكها. والمنشآت التي يقيمها صاحب المواد في أرض غيره، أو استعمال مالك المواد لأرض لا يملكها. والمنشآت التي يقيمها شخص على أرض غيره بمواد مملوكة لشخص ثالث، أي استعمال شخص لمواد لا يملكها في أرض لا يملكها (١). ويتبين من المادة (١١١٨) من القانون المدني العراقي بأن مواد البناء تختلف عن العقار بالتخصيص، لأنها فقدت ذاتيتها السابقة بعد اندماجها بالعقار، ودخلت في تكوين العقار بطبيعته (٢). فقد نصت هذه المادة على أنه (يكون ملكاً لصاحب الأرض ما يحدثه فيها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى يقيمها بمواد مملوكة لغيره، إذا لم يمكن قلعها دون أن يلحق صاحب الأرض ضرر جسيم، وعليه أن يدفع قيمتها مع التعويض إن كان له وجه، أما إذا أمكن قلعها بلا ضرر جسيم وأراد صاحبها استردادها، فله ذلك وعلى صاحب الأرض نفقة القلع).

ثانياً: تبعية العقار بالتخصيص للعقار الأصلي: يعد المنقول بطبيعته بعد تخصيصه لخدمة العقار الأصلي ملحقاً به ويعامل معاملته، فإذا جرى بيع العقار الأصلي وكان العقار بالتخصيص ملحقاً به، فإنه يعامل معاملته وتنتقل ملكيته تبعاً له (٣). ويعد العقار بالتخصيص على هذا الأساس من ملحقات العقار الأصلي (٤)، طالما أنه كان من الأشياء المخصصة لخدمته واستغلاله (٥). كما في بيع المصنع الذي يشمل، فضلاً عن العقار بطبيعته، جميع الآلات والمعدات اللازمة لتشغيله (٦). وذلك استناداً على القاعدة الفقهية القاضية بأن

(١) جورج شراوي، حق الملكية العقارية مع ملحق عن: حق التصرف-حق الإنتفاع،

(الطبعة الثانية، شركة المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان | ٢٠١٧)، ص ١٤٦.

(٢) محمد طه البشير، و غني حسون طه، ج ١، مصدر سابق، ص ١٧١.

(٣) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٨، مصدر سابق، ص ٤٦.

(٤) سمير عبد السيد تتاغو، عقد البيع، (منشأة المعارف، الإسكندرية | ٢٠٠٥)، ص ٢١٧.

(٥) سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة الجزء الأول في البيع والإيجار، (الطبعة الثالثة، مطبعة العاني، بغداد | ١٩٧٤)، ص ١١٧.

(٦) جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع الإيجار المقاوله، (المكتبة القانونية، بغداد | ٢٠٠٧)، ص ٩٧.

(التابع تابع)، فتابع الشيء يكون تابعاً له في حكمه (١) . فالمنقول بطبيعته إذا صار عقاراً بالتخصيص فإنه يصير غير قابلٍ للانفصال عنه (٢). مما يترتب عليه أن أي تصرف بالعقار الأصلي، باستخدامه استخداماً يستنزف السلطة المقررة عليه كلياً أو جزئياً (٣) ، سوف يؤدي إلى تبعية العقار بالتخصيص له في ذلك التصرف. وذلك وفقاً للفقرة الأولى من المادة (٥٣٧) من القانون المدني العراقي التي نصت على أنه (يدخل في البيع من غير ذكر: ما كان في حكم جزء من المبيع لا يقبل الانفكاك عنه نظراً إلى الغرض من الشراء). وقد اتجه إلى ذلك أيضاً قضاء محكمة تمييز العراق، وعد المنقولات التي تدخل تحت مفهوم العقار بالتخصيص من توابع العقار وتعامل معاملته، وجاء في أحد أحكامها (٤) بأن "الأثاث التي في الفندق تعتبر عقاراً بالتخصيص، وذلك بالنسبة إلى الغرض الذي وضعت من أجله. فهي وإن كانت منقولات بطبيعتها، إلا أن القانون اعتبرها عقاراً مادامت قد خصصت لخدمة الفندق. فالأثاث ملك لمالك العقار، وقد خصصت لخدمة العقار. لهذا فإن توفر هذان الشرطان اعتبر هذا المال المنقول عقاراً، وهذا ما قصده المشرع العراقي في المادة (٦٣) مدني. يضاف إلى هذا أن المادة (٥٣٧) مدني تعتبر المنقولات المعتبرة عقاراً بالتخصيص من توابع العقار وتعامل معاملة العقار بطبيعته، ما دام الارتباط بينها وبين العقار الذي خصصت لخدمته قائماً". كما تبنت المادة (١٢٩٢) من القانون المدني العراقي هذه القاعدة أيضاً فيما يتعلق بالرهن التأميني، إذ لا يقتصر الرهن التأميني على العقار المرهون وحده (٥) ، ولكنه يمتد ليشمل

(٦) محي هلال السرحان، القواعد الفقهية ودورها في إثراء التشريعات الحديثة، (جامعة بغداد، ١٩٨٧)، ص ٤٩.

(٢) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٨، مصدر سابق، ص ٤٦.

(٢) طارق كاظم عجيل، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، حق الملكية، (دار السنهوري، بيروت، لبنان | ٢٠١٩)، ص ٥١.

(٤) حكم محكمة تمييز العراق ذو الرقم (١١٨١/حقوقية/٦٠) في ٢٩/٨/١٩٦٥، نقلاً عن سلمان بيات، القضاء المدني العراقي، الجزء الأول، (شركة الطبع والنشر الأهلية بغداد | ١٩٦٢)، ص ٧١.

(٤) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١، الجزء الثالث، (العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة | ٢٠٠٨)، ص ٣٦٣.

المنقولات التي تُلقح بالعقار لخدمته واستغلاله (١). فطالما أن العقار بالتخصيص هو من توابع أو ملحقات العقار الأصلي فإن الرهن التأميني يشمل أيضاً (٢). ولكن لا يجوز رهن العقار بالتخصيص رهنأً تأمينياً على نحو مستقل عن العقار الأصلي الذي خصص لخدمته، لأنه اكتسب الصفة العقارية نتيجة إحقاقه بالعقار (٣). ويشترط لشمول العقارات بالتخصيص بالرهن التأميني أن يتوفر فيها شرط وحدة المالك، أي أن تكون مملوكة من صاحب العقار المرهون نفسه. ولا يمتد نطاق الرهن ليشمل المنقولات التي يرصدها أو يخصصها مستأجر العقار المرهون لخدمته (٤). وبمقارنة موقف القانون المدني العراقي بموقف القانون الإنكليزي من هذه المسألة يتبين لنا الاختلاف الكبير والواضح، إذ يسمح القانون الإنكليزي لمستأجر العقار بتخصيص المنقولات لخدمته واستغلاله أثناء سريان عقد الإيجار. ويعد من ملحقات المبيع جميع توابعه المتصلة المستقرة التي لا تقبل الانفصال عنه من دون ضرر يلحق به. وذلك وفقاً للفقرة الثانية من المادة (٥٣٧) من القانون المدني العراقي، التي نصت على أنه (يدخل في البيع من غير ذكر: توابع المبيع المتصلة المستقرة، فإذا بيعت دار دخل البستان الواقع في حدودها والطرق الخاصة الموصلة الى الطريق العام وحقوق الارتفاق التي للدار، وإذا بيعت عرصة دخلت الاشجار المغروسة على سبيل الاستقرار). فعبارة (توابع المبيع المتصلة المستقرة) تشتمل على العقار بالتخصيص، لأنها لا تقبل الانفكاك أو الإزالة من دون ضرر يصيب العقار كالتأسيسات الكهربائية (٥). فيلحق ببيع المسكن الأشياء المثبتة فيه، ولا تنطوي عبارة الملحقات على المنقولات التي يمكن فصلها، من دون أي ضرر أو تلف يصيبها. كالمغاسل المثبتة في

- (١) نصت المادة (١٢٩٢) على أن (١- يشمل الرهن التأميني ملحقات المرهون المعتبرة عقاراً، ٢- ويشمل بوجه خاص، الأشجار والأبنية التي تكون قائمة وقت الرهن على العقار المرهون، أو تستحدث بعده، وحقوق الارتفاق والعقار بطريق التخصيص، وجميع التحسينات والإنشاءات التي أُجريت في العقار المرهون).
- (٢) محمد طه البشير، و غني حسون طه، الحقوق العينية، الجزء الثاني، الحقوق العينية الأصلية، (وزارة التعليم العالي، بغداد | ١٩٨٢)، ص ٣٩٧.
- (٣) عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة الرهن، مصدر سابق، ص ٦٠.
- (٤) محمد طه البشير، و غني حسون طه، ج ٢، المصدر نفسه، ص ١٥٧.
- (٥) عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في شرح العقود المدنية المسماة البيع والإيجار، (منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان | ٢٠١٥)، ص ٢٢٢.

الحمامات، والتمثيل المتركزة على قواعد ثابتة (١)، والآلات الزراعية المخصصة لاستغلال الأرض (٢). كما أن المنقولات التي تعد عقاراً بالتخصيص، وتدخل ضمن مفهوم ملحقات العقار، لا تمثل في واقع الأمر ملحقات لكل جزء من أجزاء العقار المبيع، ولكنها من ملحقات مجموع العقار المبيع (٣).

الخاتمة

بعد الانتهاء من دراسة موضوع البحث في متن هذه الدراسة فقد خصصنا الخاتمة لبيان أهم النتائج التي توصلنا إليها فضلاً عن بعض التوصيات التي نراها ضرورية وكما يأتي:
 أولاً: النتائج: وقد توصلت الدراسة إلى النتائج الآتية:

١. يعد العقار بالتخصيص سبباً من أسباب الكسب الأصلي لحقوق الملكية في القانون الإنكليزي، فضلاً عن سببين آخرين هما اللقطة والحيازة المكسبة للملكية المقترنة بالتقادم.

٢. ويعد العقار بالتخصيص نوعاً من أنواع الالتصاق، وهو التصاق المنقول بالعقار، ويتحقق بالحاق منقول بعقار، بحيث يفقد المنقول صفته الذاتية ويصير جزءاً لا يتجزأ من العقار.

٣. ويعرف العقار بالتخصيص في القانون الإنكليزي بأنه منقول يلحق بعقار ليصير جزءاً منه، أو مال منقول يشكل جزءاً من العقار الذي يرصد لخدمته.

٤. يتخذ الالتصاق صورتين بارزتين في القانون الإنكليزي: الأولى هي إحاق منقول بعقار، بحيث يصير ذلك المنقول جزءاً لا يتجزأ من العقار. والثانية هي الالتصاق عن طريق العقار بالتخصيص والتي تتخذ بدورها شكلين بارزين أيضاً في القانون الإنكليزي: الأول هو قيام

(١) سعدون العامري، مصدر سابق، ص١١٨، ينظر أيضاً محمد حسن قاسم، عقد البيع - دراسة مقارنة في القانون المصري واللبناني، (الدار الجامعية | ١٩٩٩)، ص٢٥١.

(٢) محمد حسن قاسم، القانون المدني العقود المسماة البيع - التأمين (الضمان) - الإيجار - دراسة مقارنة، (منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت | ٢٠٠٧)، ص٢٨٥.

(٣) أنور سلطان، العقود المسماة شرح البيع والمقايضة، (ط٢، مطبعة دار نشر الثقافة الإسكندرية | ١٩٥٢)، ص٢٦٦.

- مالك المنقول بتخصيصه لخدمة عقار يملكه هو أيضاً، وهذا هو الشكل المألوف في القانون المدني العراقي. الثاني قيام شخص بتخصيص منقول يملكه لخدمة عقار يملكه شخص آخر، وهذا الشكل من أشكال التخصيص غير معروف في القانون المدني العراقي. كقيام مستأجر العقار بتخصيص منقول يملكه لخدمة العقار المؤجر.
٥. يشترط لتخصيص المنقول لخدمة العقار في القانون الإنكليزي، وصيرورته عقاراً بالتخصيص توفر ثلاثة شروط هي: وجود منقول بطبيعته يجري إلحاقه بالعقار، ورصد المنقول أو تخصيصه لخدمة العقار أو منفعته، وتوفر نية الإلحاق. مقارنة بالقانون المدني العراقي الذي اكتفى بشرطين هما: شرط وحدة الملكية وشرط التخصيص.
٦. يكمن التبرير المنطقي وراء عد القانون الإنكليزي تخصيص المنقول بطبيعته لخدمة العقار سبباً من أسباب كسب الملكية، في فكرة الضمانة التي تقدم لمشتري العقار بأن ملكية العقار سوف تنتقل إليه على نحو متكامل، وتتضمن ملكية العقار بطبيعته، فضلاً عن انتقال ملكية العقار بالتخصيص، بالارتباط مع العقار الأصلي.
٧. تمكن القضاء الإنكليزي من تطوير ثلاثة معايير للتحقق من مدى تخصيص المنقول لخدمة العقار، وصيرورته عقاراً بالتخصيص. وهذه المعايير هي: معيار درجة الإلحاق أو التثبيت، ومعيار الغرض أو الهدف من الإلحاق أو التثبيت، ومعيار الوضع الظاهر.
٨. يقوم معيار درجة الإلحاق أو التثبيت على أساس فكرة الضرر أو التلف الجوهري الذي يصيب المنقول، وذلك للتمييز بين المنقول بطبيعته وبين العقار بالتخصيص. فإذا لم يكن بالإمكان إزالة المنقول المثبت في العقار من دون تعرضه لتلف جوهري، فإن ذلك يعد مؤشراً على أنه عقار بالتخصيص.
٩. يستعمل معيار الغرض أو الهدف من الإلحاق أو التثبيت للتحقق من إلحاق المنقول بالعقار وتثبيته به، ليكون جزءاً ثابتاً ودائماً منه ومكماً له.
١٠. يستعمل معيار الوضع الظاهر للتأكيد على أن الشيء الذي يستند أو يرتكز على وزنه الخاص، ومن دون تثبيته بالعقار يبقى منقولاً بطبيعته ولا يتحول إلى عقار بالتخصيص.

١١. تترتب على العقار بالتخصيص أربعة آثار قانونية مهمة هي إنتقال ملكية العقار بالتخصيص مع العقار الأصلي عند التصرف فيه، واستعمال العقار بالتخصيص كتأمين عيني لضمان الوفاء بالدين، وعدم تأثير البنود التعاقدية التي تقضي بفصل المنقول عن العقار على بقائه عقاراً بالتخصيص، وعدم إمكانية إزالة العقار بالتخصيص وفصله إلا من مالك العقار وحده.

١٢. تترتب على تخصيص المنقول لخدمة العقار في القانون المدني العراقي آثار قانونية معينة من أهمها تحول المنقول بطبيعته إلى عقار حكماً، وتبعية العقار بالتخصيص للعقار الأصلي، وعدم فقد العقار بالتخصيص لذاتيته كمنقول.

١٣. كما استخلصنا من هذه الدراسة بأن موقف القانون الإنكليزي يختلف اختلافاً جذرياً عن موقف القانون المدني العراقي فيما يتعلق بالعقار بالتخصيص. فقد عد القانون المدني العراقي العقار بالتخصيص نوعاً من أنواع العقارات، فضلاً عن نوع آخر هو العقار بطبيعته، وهو تصنيف يدخل ضمن تقسيم الأشياء إلى عقارات ومنقولات. وعلى هذا الأساس فإن العقار بالتخصيص لا يعد سبباً من أسباب كسب الملكية في القانون المدني العراقي، لأنه لا يدخل ضمن مفهوم الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية بين الأحياء، فضلاً عن ثلاثة أسباب أخرى هي العقد والشفعة والحيازة.

١٤. يقصد بإزالة تخصيص المنقول إعادته إلى حالته الأولى كمنقول بطبيعته، وذلك بمقتضى حق يعرف بحق إزالة العقار بالتخصيص، وينشأ عن العقد أو قانون الأحكام العام.

١٥. وضع القضاء الإنكليزي قاعدة مؤداها أنه إذا قام المستأجر بوضع منقول بطبيعته في عقار المؤجر، ورصده أو خصصه لخدمة ذلك العقار، فإنه يتحول إلى عقار بالتخصيص، ويدخل ضمن ملكية المؤجر مالك العقار، الذي ينبغي عليه الوفاء بقيمته للمستأجر.

١٦. كما يترتب على الحق في إزالة العقار بالتخصيص الذي يتمتع به المالك الأصلي للعقار، إمكانية دخوله العقار وإزالة العقار بالتخصيص، وإعادته إلى حالته الأصلية كمنقول بطبيعته. ولا سيما

في حالة قيامه بتأجير العقار بموجب عقد البيع الإيجاري، أو الإيجار الساتر للبيع.

١٧. أما بالنسبة إلى حق المدين الرهن في إزالة العقار بالتخصيص الذي ألحقه لخدمة العقار المرهون واستغلاله، فقد ميزت السوابق القضائية للمحاكم الإنكليزية بين حالتين: الأولى هي إلحاق أو تثبيت المنقول في العقار بعد نفاذ الرهن، فإن الحق في إزالة العقار بالتخصيص لا يكون نافذاً ويخضع للرهن. والثانية إلحاق أو تثبيت المنقول في العقار قبل نفاذ الرهن، فإن الحق في إزالة العقار بالتخصيص يكون نافذاً ولا يخضع للرهن.

ثانياً: التوصيات: بعد الانتهاء من عرض النتائج التي توصلت إليها الدراسة، فإننا نقترح التوصيات الآتية:

١. نوصي المشرع العراقي أن يأخذ بمعيار درجة الإلحاق أو التثبيت السائد في القانون الإنكليزي، والذي يقوم على أساس فكرة الضرر أو التلّف الجوهري الذي يصيب المنقول، لأهميته في التمييز بين المنقول بطبيعته وبين العقار بالتخصيص. وعليه فإننا نقترح النص الآتي: (يُعد عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكه في عقار مملوك له رصداً على خدمة هذا العقار واستغلاله، إذا لم يكن بالإمكان إزالته من دون تعرضه لتلف جوهري، ويكون الضرر الجوهري الذي يصيب المنقول قرينة على تخصيصه لخدمة العقار).

٢. كما نقترح على المشرع العراقي أن يأخذ بمعيار الغرض أو الهدف من الإلحاق أو التثبيت السائد في القانون الإنكليزي أيضاً، والذي يقوم على أساس فكرة ثبات المنقول واستقراره وصيرورته جزءاً مكماً للعقار بطبيعته، كمؤشر لتخصيص المنقول لخدمة العقار واستغلاله. وعليه فإننا نقترح النص الآتي: (يُعد عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكه في عقار مملوك له رصداً على خدمة هذا العقار واستغلاله، إذا كان ثابتاً ومستقراً في تخصيصه لخدمة العقار، وجرى إلحاقه به كجزء مكما له).

٣. نوصي المشرع العراقي أن يأخذ بمعيار الوضع الظاهر الذي تبناه القضاء الإنكليزي للتمييز بين المنقول بطبيعته وبين العقار

بالتخصيص، للتأكيد على أن الشيء الذي يستند أو يرتكز على وزنه الخاص، ومن دون تثبيته بالعقار يبقى منقولاً بطبيعته ولا يتحول إلى عقار بالتخصيص. وعليه فإننا نقترح النص الآتي: (يُعد عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكة في عقار مملوك له رسداً على خدمة هذا العقار واستغلاله، إذا جرى تثبيته في العقار تثبيتاً محكماً، حتى وإن لم يكن جزءاً لا يتجزأ منه. طالما لم يكن ذلك المنقول مرتكزاً على وزنه الخاص).

٤. كما نوصي المشرع العراقي أن يخفف من جمود شرط وحدة الملكية أو ما يعرف بشرط اتحاد المالك، وذلك أثناء سريان عقد الإيجار. والسماح لمستأجر العقار وإطلاق يده في تخصيص المنقولات الضرورية لخدمة العقار المأجور، بشرط أن تنتقل ملكيتها إلى المؤجر مالك العقار حين إنتهاء عقد الإيجار، مما يضمن تلبية شرط اتحاد المالك حين إنتهاء ذلك العقد. وعليه فإننا نقترح النص الآتي: (المستأجر أن يخصص بعض المنقولات الضرورية لخدمة العقار المأجور والانتفاع منه، بشرط أن تؤول ملكيتها إلى المؤجر حين انتهاء عقد الإيجار، ويلتزم المؤجر بالوفاء بقيمتها للمستأجر. مالم يرغب الأخير في إزالتها، على ألا تلحق الإزالة ضرراً بالعقار).

٥. ونقترح أخيراً على المشرع العراقي أن يميز، فيما يتعلق بحق إزالة العقار بالتخصيص المرهون مع العقار الأصلي، بين إلحاق أو تثبيت المنقول في العقار قبل نفاذ الرهن أو بعده. فيعطي الحق للمدين الراهن في إزالة العقار بالتخصيص، إذا كان قد خصصه قبل نفاذ الرهن، ولا يسمح له بممارسة هذا الحق إذا كان قد خصص المنقول لخدمة العقار المرهون بعد نفاذ الرهن. فإن الحق في إزالة العقار بالتخصيص يكون نافذاً ولا يخضع للرهن. وعليه فإننا نقترح النص الآتي: (للمدين الراهن أن يقوم بإزالة تخصيص المنقول الذي رسده لخدمة العقار، إذا كان قد أحقه بالعقار قبل نفاذ الرهن، ويكون حقه في الإزالة نافذاً ولا يخضع للرهن. ويمتنع عليه إزالته إذا كان قد أحقه بعد نفاذ الرهن ويخضع للرهن).

Funding

The author declare that they have no known competing financial interests or personal relationships that could have appeared to influence the work reported in this paper.

Conflicts of interest

The author declare that there Is no conflict of Inte

rest

References

First: Books.

1. Hudson. Alastair, Equity and Trusts. (Sixth Edition. Routledge. Cavendish. Taylor & Francis Group. London and New York. 2010).
2. Clarke. Alison, & Kohler. Paul, Property Law, Commentary and Materials. (First Edition. Cambridge University Press, | 2005).
3. Burke. Barlow, & Snoe. Joseph, Property . (Fifth Edition. Wolters Kluwer. New York | 2016).
4. Okrent. Cathy J., Torts and personal injury law, (Fifth Edition, DELMAR, 2015).
5. Davies. Chris, Property Law Guidebook. (Second Edition. Oxford University Press., | 2015).
6. ood. Douglas, & Chynoweth. Paul, & Adshead. Julie, & Mason. Jim, Law and the Built Environment. (Second Edition. WILEY-BLACKWELL. West Sussex | 2011).

7. heehan. Duncan, The Principles of Personal Property Law. (Second Edition. Hart publishing, Oxford | 2017).
8. urn. E. H., & Cartwright. J., Cartwright. Cheshire, Burn's Modern law of Real Property. (Seventeenth Edition. Oxford University Press., | 2006).
9. ooke. Elizabeth, Modern Studies in Property Law. Volume 4. (HART Publishing, | 2007).
10. Karp. James & Klayman. Elliot, Real Estate Law. (Fifth Edition. Dearborn Financial Publishing Inc., | 2003).
11. Penner. James & Smith. Henry E., Philosophical Foundations of Property Law. (First Edition. Oxford University Press., | 2013).
12. Jerry L. Anderson, Daniel B. Bogart. Property Law, Practice, Problems and Perspectives. (Second Edition, Wolters Kluwer, | 2019).
13. Cartwright. John, Contract Law: An Introduction to the English Law of Contract for the Civil Lawyer, (Second Edition, Hart Publishing Ltd., | 2013).
14. Brown. John, GCSE Law, (Ninth Edition, Thomson Sweet & Maxwell, | 2005).
15. Gray. Kevin, & Gray. Susan, Elements of Land Law, (Fifth Edition. Oxford University Press., |2009).
16. Gray. Kevin & Gray. Susan, Land Law. (Seventh Edition. Oxford University Press., | 2011).
17. Duckworth. Neil, & Rodell. Anne, Property Law and Practice. (College of Law Publishing. Braboeuf Manor, Portsmouth Road, St Catherines, Guildford., | 2010).
18. Smith. Rojer J., Property Law. (Eighth Edition. Pearson Education Limited. London | 2014).
19. Smith. Rojer J., Property Law: Cases and Materials, (Fifth Edition. Pearson Education Limited. Essex England, | 2012).

20. Hepburn. Samantha, Principles of Property Law, (Second Edition. Cavendish Publishing. London | 2001).
21. Emanuel. Steven L., Emanuel law outlines. Property, (Eighth Edition. Wolters Kluwer. New York | 2012).

Second: Laws

1. The Agricultural Holdings 1986
2. The Agricultural Tenancies Act 1995

Third : Papers Of Research

- Squillante. Alphonse M., The Law of Fixtures: Common Law and the Uniform Commercial Code-Part I: Common Law of Fixtures. (Hofstra Law Review. Volume 15, Article 2, Issue 2, |1987)

Fourth: Internet websites

- 1- <http://e-lawresources.co.uk/Land/Holland-v-Hodgson.php>
- 2- <http://e-lawresources.co.uk/Land/Elitestone-v-Morris.php>
- 3- <http://e-lawresources.co.uk/Land/Leigh-v-Taylor.php>
- 4- <http://e-lawresources.co.uk/Land/Chelsea-Yacht--and--Boat-v-Pope.php>
- 5- <http://e-lawresources.co.uk/Land/Lyon--and--Co-v-London-City-and-Midland-Bank.php>
- 6- <https://cite.case.law/sw/244/212/>
- 7- <http://e-lawresources.co.uk/Land/Botham-v-TSB-Bank.php>
- 8- <http://e-lawresources.co.uk/Land/Berkley-v-Poulett.php>
- 9- <http://e-lawresources.co.uk/Land/Mew-v-Tristmire.php>
- 10- <http://e-lawresources.co.uk/Land/D%27Eyncourt-v-Gregory.php>
- 11- <http://e-lawresources.co.uk/Land/Melluish-v-BMI.php>

- 12- <https://www.lawteacher.net/cases/aircool-installations-v-british-telecommunications.php>