

أ.م. د. حبيب عبيد العمّاري / أستاذ القانون المدني في كلية القانون – جامعة بابل
--- محاضرات في مادة الالتزامات (مصادر الالتزام) – الكورس الأول للعام
الدراسي ٢٠٢٣-٢٠٢٤

الخلف الخاص

سبق وان قلنا بان الخلف الخاص يدخل ضمن نطاق المتعاقدين لأنه يتأثر بتصرفات سلفه وفي هذه المحاضرة سنوضح مفهوم الخلف الخاص ومدى تأثيره بتصرفات سلف والشروط الأساسية لسريان أثر تصرف السلف في حق خلفه الخاص وشروط سريان تصرف السلف في حق الخلف الخاص وحسب الفقرات الآتية :

أولاً / معنى الخلف الخاص

الخلف الخاص : هو من يتلقى من غيره ملكية شيء معين بالذات أو حقا عينيا على هذا الشيء ، فالمشتري يعتبر خلفا خاصا للبائع والموهوب له يعتبر خلفا خاصا للواهب ، والمرتهن يعتبر خلفا خاصا للراهن .

ثانيا / مدى تأثير الخلف الخاص بتصرفات سلفه

الخلف الخاص يخلف سلفه في شيء معين بالذات بينما الخلف العام يخلفه في ذمته المالية كلها أو في جزء شائع منها لذلك فمن الطبيعي أن الخلف الخاص لا يتأثر بكل تصرفات سلفه إنما يتأثر بالتصرفات التي تتعلق بالشيء الذي انتقل إليه منه ، كما لو رهن البائع داره قبل بيعها إلى المشتري فتنقل إلى هذا الأخير وهي مثقلة بالرهن .

ثالثا / الشروط العامة لسريان أثر التصرف في حق الخلف الخاص

- ١- أن يكون التصرف متعلقا بالشيء الذي ينتقل إلى الخلف الخاص .
- ٢- أن يكون التصرف قد صدر قبل انتقال الشيء إلى الخلف الخاص .

رابعا / الشروط الخاصة (التفصيلية) لسريان التصرف في حق الخلف الخاص

وقد نصت الفقرة الثانية من المادة (١٤٢) من القانون المدني على هذه الشروط بقولها: (إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقا شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي فيه الشيء إذا كان من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه) . ومن هنا فان هذه الشروط هي :

الشرط الأول / أن تكون الحقوق والالتزامات من مستلزمات الشيء .

- ١- تعتبر الحقوق من مستلزمات الشيء إذا كانت :
- أ - إذا كانت من شأنها أن تقويه (تقوي الشيء) ، مثال ذلك شخص يشتري مصنع مضمون بعقد الصيانة لمدة لازالت سارية بعد انتقال الملكية .
- ب - إذا كانت من شأنها أن تدرأ عن الشيء ضررا ، مثال ذلك شخص يشتري دارا مؤمنة من قبل البائع وعقد التامين ساري بمواجهة المؤمن بعد البيع .
- ج - إذا كانت من شأنها أن تزيد من قيمة الشيء ، مثال ذلك شخص يشتري متجرا وكان البائع قد اشترط على البائع الأول عدم المنافسة .

سؤال : متى تكون الحقوق ليس من مستلزمات الشيء ؟

الجواب /

- عندما لا تكون من شأنها أن تقويه أو أن تدرأ عنه ضررا أو تزيد من قيمته
- إذا كانت شخصية السلف محل اعتبار عند نشوء الحق مثال ذلك إذا تعهد مقاول ببناء مستشفى لجمعية خيرية بمبلغ معين وقبل البناء باعت الجمعية الأرض إلى مشتري فحق الجمعية بالمبلغ المتفق عليه لا ينتقل إلى مشتري الأرض .

٢- الالتزامات المحددة للشيء

- تكون الالتزامات من مستلزمات الشيء ومحددة للشيء في صورتين الآتيتين :
- ١- التزام السلف باستعمال ملكه على نحو معين : كما لو باع مالك الأرض جزء من أرضه واشترط على المشتري عدم البناء بأكثر من طابق أو أن يكون اتجاه البناء على وجهة معينة فإذا باع هذا المشتري الأرض أو جزء منها فإن هذا الالتزام ينتقل إلى المشتري الجديد .

٢- التزام السلف الذي يغل يده عن بعض حقوق المالك :

وتستند هذه الالتزامات إلى عدد من قرارات محكمة النقض الفرنسية منها قضية التزام صاحب الأرض المجاورة للكنيسة بعدم إقامة حفلات صاخبة فان التزامه هذا ينتقل إلى المشتري ، وقضية تقسيم أب لعقاراته على أولاده ووصيته لأحد أولاده الذي وقعت حصته على العقار الذي يتمتع بحق ارتفاق على عقار مجاور بان تتمتع عقارات إخوته بحق الشرب عن طريق عقاره فلما باع الأخ صاحب حق الارتفاق عقاره دون اشتراط على المشتري بالسماح لأخوته بالتمتع بحق الشرب فان القضاء حكم بإبقاء حق الشرب . وكل هذه الأحكام تستند إلى القاعدة الشرعية التي تقول : (فاقد الشيء لا يعطيه) .

أما إذا كانت الالتزامات غير محددة للشيء فلا تنتقل للسلف .

الشرط الثاني – علم الخلف الخاص بالحقوق والالتزامات

وهذا الشرط لا أهمية له إلا في انتقال الالتزامات ذلك أن الالتزام لا ينشأ في ذمة الشخص إلا بإرادته أو بنص القانون وهنا الالتزام قد حصل بتصرف إرادي مما يتوجب علم الخلف به وذلك لحماية مصلحة المدين أما الحقوق فانتقالها إلى الدائن لا يمس مصلحته .