

تعليق

على حكم محكمة التمييز رقم ١٩٩٩/٥٠ مدني المتعلق بالخلف الخاص(*)

الدكتور/ سامي عبدالله الدريعي
قسم القانون الخاص
كلية الحقوق - جامعة الكويت

ملخص:

من المتفق عليه أن العقد لا ينفع ولا يضر سوى أطرافه، وهذه القاعدة تجد أساسها في مبدأ سلطان الإرادة، غير أن تطور الحياة وتشابك المصالح دفع بالفقه إلى الاعتراف بحالات استثنائية ينصرف فيها آثار العقد إلى أشخاص لم يسهموا في إبرامه، كما هو الحال بالنسبة للخلف الخاص، وهو من يتلقى من سلفه ملكية شيء معين بالذات أو حقاً عينياً على هذا الشيء، كما هو الحال بالنسبة للمشتري، حيث يعد خلفاً خاصاً للبائع في الشيء المبيع. وقد حاول القضاء في الحكم محل التعليق وضع هذا الاستثناء موضع التطبيق وهو ما لفت انتباهنا ودفعنا إلى التأمل في حيثياته والوقوف على الحل الذي انتهى إليه. فهل وفق القضاء في تطبيق هذا الاستثناء في الحكم محل التعليق؟ هذا ما سنجيب عنه في هذا التعليق.

مقدمة:

من المعلوم أن العقد من حيث الأصل لا يضر ولا ينفع سوى من أسهم في إبرامه، وهو ما اصطلح على تسميته بنسبية آثار العقد (مادة ٢٠١ من القانون المدني الكويتي)، أي أن آثار العقد تنصرف إلى المتعاقدين فحسب.

(*) أجزى البحث بتاريخ ٣٠/١٠/٢٠٠٤م.

بيد أن تطور الحياة وتشابك المصالح دفع بالفقه إلى القبول بانصراف استثنائي لآثار العقد لأشخاص ليسوا من المتعاقدين، كما هو الحال بالنسبة لما يسمى بالخلف العام والخلف الخاص. وقد بارك المشرع وجود هذا الاستثناء، حيث نصت المادة ٢٠٢ من القانون المدني الكويتي على أنه إذا أنشأ العقد حقوقاً شخصية متصلة بمال معين على نحو يجعلها من تابعه، أو أنشأ التزامات متصلة به على نحو يجعلها من محدداته، ثم انتقل المال إلى الخلف الخاص، فإن تلك الحقوق والالتزامات تنتقل معه.

وتطبيقاً لذلك فقد أصدرت محكمة التمييز الكويتية في جلسة ١٨ أكتوبر ١٩٩٩ حكماً يقضي بانتقال آثار العقد إلى الخلف الخاص لأحد المتعاقدين، وكانت وقائع الدعوى تتلخص في أن المدعي أقام دعواه على سند من القول بأنه اشترى في سنة ١٩٩٥ عقاراً، وانتقلت إليه ملكيته بمقتضى الوثيقة المسجلة بتاريخ ٣ مارس ١٩٩٥، ثم تبين بعد ذلك أن البلدية قد وضعت يدها عليه في سنة ١٩٨٠ دون اتباع الإجراءات المنصوص عليها في القانون الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة. وقد طالب المدعي بإلزام البلدية بدفع التعويض طبقاً لأعلى سعر وصل إليه العقار منذ تاريخ الاستيلاء. دفعت البلدية بالقول إن مبلغ التعويض عن الاستيلاء غير القانوني للعقار ينشأ من وقت وقوع الاستيلاء. وبناء على ذلك فلا يثبت التعويض للمدعي، على اعتبار أنه لم يكن مالكاً في ذلك الوقت. غير أن محكمة التمييز قررت أن الاستيلاء على الأرض يوجب مسؤولية البلدية عن التعويض في مواجهة المالك السابق، وأن حق الأخير في مطالبتها بهذا التعويض إنما ينتقل إلى المشتري الذي تؤول إليه ملكيتها باعتباره خلفاً خاصاً له^(١).

نحن نرى أن هذا الحكم يحتاج إلى تعليق ومناقشة؛ إذ إنه يثير سؤالاً أولياً وهو: هل وقائع هذه الدعوى تنبئ عن وجود فكرة الاستخلاف؟ أو بمعنى

(١) طعن تمييز مدني رقم ٥٠ / ١٩٩٩، جلسة ١٨ / ١٠ / ١٩٩٩، مجلة القضاء والقانون، السنة السابعة والعشرون، الجزء الثاني، أغسطس ٢٠٠٢، ص ٣٥٣.

آخر هل وفق القضاء الكويتي عند تطبيق الأحكام الخاصة بالخلف الخاص في هذه الدعوى؟

نحن نسعى من خلال هذه الدراسة إلى الإجابة عن هذا السؤال لما له من أهمية في الواقع العملي في دولة الكويت.

وبناء على ما سبق، فإننا سنتناول في المبحث الأول من هذه الدراسة موقف محكمة التمييز في الحكم رقم ٥٠ / ١٩٩٩ الصادر بجلسة ١٨ / ١٠ / ١٩٩٩. أما المبحث الثاني فنقصره على بيان وجهة نظرنا في تلك الدعوى.

المبحث الأول

موقف محكمة التمييز في الحكم رقم ٥٠ / ١٩٩٩

الصادر بجلسة ١٨ / ١٠ / ١٩٩٩

إن فهم موقف هيئة المحكمة الموقرة فهماً سليماً لا يتحقق، من وجهة نظرنا، إلا إذا تعرضنا أولاً إلى مدى انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص (المطلب الأول)، وثانياً إلى مدى توافر ذلك في الدعوى محل التعليق (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مدى انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص

من المستقر عليه أن العقد لا ينفع ولا يضر إلا أطرافه^(٢). فالعدالة تقتضي أن يلتزم بأحكام العقد من أسهم في بنائه، لأنه يكون على علم بما يتضمنه من أحكام. ولا ريب في أن هذا المبدأ يرجع من حيث الأساس إلى مبدأ سلطان الإرادة " La théorie de l'autonomie de la volonté ". وبناء على ذلك، فإن كل التزام عقدي لم ينبع من إرادة حرة وسليمة يكون بالضرورة غير عادل، على اعتبار أنه يمس مبدأ حرية الإنسان^(٣). ويضاف إلى ذلك أنه لا يتصور وجود العقد إلا عند وجود اتفاق بين طرفيه. وذلك يعني أنه - كقاعدة عامة - لا يمكننا أن نعد أو نشترط لمصلحة شخص لا يعد طرفاً في العقد لما يترتب

(٢) انظر، د. عبدالرزاق السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني، الجزء الأول، نظرية الالتزام بوجه عام، دار النهضة العربية القاهرة، ١٩٦٦، ص ٢٠٦ وما بعدها. د. عبدالفتاح عبدالباقى، مصادر الالتزام في القانون المدني الكويتي، نظرية العقد والإرادة المنفردة، ١٩٨٨، ص ٥٣٦ وما بعدها - د. عبدالمنعم فرج الصدة، نظرية العقد في القوانين العربية، دار النهضة، بيروت، ١٩٧٤، ص ٥٢٦ وما بعدها.

(٣) انظر، WEILL A, Le principe de la relativité des conventions en droit privé Français, thés, Sytrasbourg, 1938, p 8 et s.

على ذلك من اعتداء على حريته. غير أن تطور الحياة بشتى جوانبها المختلفة أوجد أوضاعاً جديدة غير مألوفة دفعت بالفقه إلى القبول بوجود بعض الاستثناءات التي ترد على ما يسمى بمبدأ سلطان الإرادة. وهكذا ظهر من يرى بأن العقد لا يكون ملزماً إلا إذا كان عادلاً. والتحول الفكري في هذا الصدد أثر بشكل مباشر في مبدأ الأثر النسبي للعقد "L'effet relative du contrat"، حيث قيل: إنه لا مانع من أن يفيد العقد أشخاصاً من غير المتعاقدين، أما بالنسبة للالتزام فلا يمكن أن نحمل شخصاً التزاماً إلا إذا قبل به^(٤).

فتلقف واضعو القانون المدني الفرنسي تلك الأفكار وجسدها في نصوص قانونية، حيث نصت المادة ١١٦٥ من القانون المدني الفرنسي على أن أثر العقد ينصرف على عاقيه فلا يستفيد منه الغير إلا في الأحوال المنصوص عليها في المادة ١١٢١ من القانون المدني (حالة الاشتراط لمصلحة الغير أو الهبة)^(٥). وقد تأثر المشرع الكويتي بذلك، حيث نصت المادة ٢٠١ من القانون المدني على أن تنصرف آثار العقد إلى المتعاقدين والخلف العام، دون الإخلال بأحكام الميراث.

وتجدر ملاحظة أن هناك أشخاصاً يتلقون من أسلافهم ملكية شيء معين بالذات أو حقاً عينياً على هذا الشيء، وقد اصطلح على تسميتهم بالخلف الخاص، كالمشتري يعد خلفاً خاصاً للبائع في الشيء المبيع، والموهوب له بمال معين يعد كذلك خلفاً خاصاً للواهب في المال الموهوب^(٦).

(٤) انظر، DEMOGUE, les notions fondamentales en droit privé, p 150, thèse, Paris 1911.

(٥) بل يرى بعض الفقهاء أن المبدأ المستخلص من المادة ١١٦٥ من القانون المدني الفرنسي يطبق على جميع الالتزامات سواء أكانت التزامات تعاقدية أم غير تعاقدية
Toute obligation, quelle qu'elle soit, ne lie que le créancier et le débiteur désignés par le contrat ou la loi, elle n'atteint pas les tiers.

انظر في تفصيل ذلك، MAZEAUD H, MAZEAUD J CHABAS F, Leçons de droit civil, obligation, éd montchrestien, 1991, P 876.

(٦) انظر، د. إبراهيم أبو الليل، نظرية الالتزام، الجزء الأول، المصادر الإرادية للالتزام، العقد والإرادة المنفردة، مؤسسة دار الكتب الكويت، ١٩٩٨، ص ٣١٨ وما بعدها.

السؤال الذي يمكن أن يطرح في هذا الصدد هو: هل تنصرف آثار العقد إلى الخلف الخاص على الرغم من أنه لم يسهم بشكل مباشر في إبرامه؟ وللإجابة عن هذا السؤال ينبغي التمييز بين فرضين: الفرض الأول يكون فيه اتفاق يقضي بانصراف تلك الآثار للخلف الخاص (الفرع الأول). والفرض الثاني لا يوجد فيه مثل هذا الاتفاق (الفرع الثاني).

الفرع الأول

انصراف آثار العقد إلى الخلف الخاص بمقتضى الاتفاق

في الحقيقة، متى ما كان الخلف الخاص كامل الأهلية فإن له الحق في أن يقبل اكتساب حق ينشأ عن عقد أبرمه سلفه، كما هو الحال بالنسبة إلى عقد بيع المحل التجاري "FONS DE COMERCE". فقد يسعى مشتري المحل التجاري إلى تضمين العقد بنداً خاصاً بعدم المنافسة، وينص كذلك على انتقاله في حالة بيع المحل إلى المشتري الجديد. فالقضاء الفرنسي منذ زمن لا يعارض مثل هذا الاتفاق^(٧). ويؤسس هذا الاتفاق على ما يعرف بالاشتراط لمصلحة الغير^(٨).

وفي السياق نفسه يمكن للخلف الخاص أن يقبل تحمل التزام ينشأ عن عقد أبرمه سلفه، كما هو الحال عند قبول مشتري محل لبيع الخمر "LE débit de boissons" البند الذي يلزم سلفه البائع بتوفير شراب البيرة أو توريده لأحد البارات^(٩). وكذلك بالنسبة لمشتري المطحنة الذي وافق على تحمل التزام سلفه البائع بتحمل جزء من ثمن الماء^(١٠). ففي مثل هذه الحالات نكون

(٧) انظر، REQ, juil 1865, DP 1865, 1, 425.

(٨) لمزيد من المعلومات حول الاشتراط لمصلحة الغير، انظر، د. عبدالمعمر فرج الصدة، المرجع السابق، ص ٥٥٢ وما بعدها - د. عبدالرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص ٣٤٥ وما بعدها.

(٩) انظر، CO M, 15 oct 1968, D. 1969, p 98.

(١٠) انظر، REQ, 3 sept 1940, J.C.P, 1940, 2, 1557, note Becqué

بصدد اشتراط لمصلحة الغير مقرر لمصلحة دائني أحد المتعاقدين^(١١). وقد توسعت محكمة التمييز الفرنسية في ذلك عندما قررت أنه لا يشترط أن يكون هذا الاتفاق صريحاً بل يمكن أن يكون ضمناً يستخلصه القاضي من الظروف المحيطة بالتعاقد^(١٢).

ولكن عند غياب مثل هذا الاتفاق هل يمكن أن تنصرف آثار العقد إلى الخلف الخاص لأحد المتعاقدين؟ هذا ما سنجيب عنه في الفرع التالي.

الفرع الثاني

انصراف آثار العقد للخلف الخاص بقوة القانون

ينبغي التفرقة بين الآثار التي تتضمن انتقال الحقوق الناشئة عن العقد للخلف الخاص (الغصن الأول) والآثار التي تتضمن انتقال الالتزامات الناشئة عن العقد للخلف الخاص (الغصن الثاني)^(١٣).

الغصن الأول

انتقال الحقوق الناشئة عن العقد إلى الخلف الخاص

يرى الفقه انتقال بعض الحقوق الناشئة عن العقد الذي يبرمه السلف إلى خلفه الخاص، وذلك استثناء على مبدأ نسبية آثار العقد. فالخلف الخاص لا يمكن اعتباره طرفاً من أطراف العقد الذي أبرمه سلفه؛ إذ إنه يعد من الغير وفقاً للمادة ١١٦٥ من القانون المدني الفرنسي^(١٤). لذلك يرى بعض الفقهاء أنه - كقاعدة عامة - لا تنتقل جميع الحقوق الناشئة عن العقد الذي يبرمه السلف إلى

(١١) انظر، MAZEAUD H, MAZEAUD J, CHABAS F, opt cit, p 881.

(١٢) انظر، COM, 18 juillet 1989, RESP et ASS, 1989, p 5.

(١٣) في حين يعارض نفر من الفقهاء مثل تلك التفرقة. انظر، GARREAU DE LA

MECHENIE, La vocation de l'ayant cause à titre particulier aux droit et obligations de son auteur, R.T.D.C, 1944, p 219 et s.

(١٤) انظر، MARTY G, RAYNAUD P, droit civil, les obligations, 2 éd, tom 1, ١٤٤ b, les sources, p 274.

الخلف الخاص، بل تنتقل فقط تلك الحقوق المرتبطة بالحق الذي تلقاه الخلف عن السلف، أي بمعنى آخر، أن تكون هناك علاقة بين حقه الناشئ عن العقد الذي أبرمه مع سلفه والحق الناشئ عن العقد الذي أبرمه سلفه مع شخص آخر. وهذه العلاقة توجد إذا كان الحق الذي تلقاه السلف عن الخلف يتفق مع طبيعة الشيء محل التعاقد، كصفات الشيء أو ملحقاته^(١٥). فيجب أن تكون الحقوق التي يحصل بها الاستخلاف متصلة بالمال ذاته الذي انتقل من السلف إلى الخلف، بحيث يمكن اعتباره من توابعه، ومفيدة في استخلاص المنفعة منه^(١٦). وبناء على ذلك فإن الحقوق النابعة من العقد الذي أبرمه السلف مع أحد المقاولين لترميم عقار آخر غير العقار محل الاتفاق بين السلف والخلف لا تنتقل إلى الخلف الخاص للبائع إلا إذا كان هناك اتفاق صريح يقضي باشتراط لمصلحة الغير.

وفي المقابل فإن هناك توجهاً فقهيّاً آخر يرى أن جميع الحقوق المتصلة بالمال محل التعاقد تنتقل إلى الخلف الخاص. ويستندون في هذا التفسير الموسع الى نص المادة ١١٢٢ من القانون المدني الفرنسي التي تنص على أنه يفترض وجود اشتراط لمصلحة الوارث والخلف^(١٧). فاللفظ العام الوارد في نص هذه المادة يشمل كلاً من الخلف العام (الورثة) والخلف الخاص^(١٨). غير أن أغلب الفقه يعارض هذا التوسع غير المسوغ، على اعتبار أن المقصود بالغير في نص المادة سالفة الذكر الخلف العام فقط. فليس من المقبول أن يرث الخلف الخاص جميع حقوق سلفه والتزاماته؛ لأن ذلك يتناقض وفكرة الخلافة الخاصة،

(١٥) انظر، AUBRY et RAU, cours de droit civil français, 6 éd, par Martin, t, 2, p 99.

(١٦) انظر، عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق، ص ٥٤٣.

(١٧) وأصل النص هو "on est censé avoir stipulé pour soit et pour ses héritiers et ayants cause"

(١٨) انظر، BAUDRY LACANTINERIE et BARDE, traité théorique et pratique de cour civil, 3 éd, t, 12, n 211 - DEBRAND F, de la notion de tiers, thèse Digon, 1890, n 266.

فالخلف الخاص كما بينا سابقاً، مَنْ يتلقى من سلفه ملكية شيء معين أو حقاً عينياً على هذا الشيء.

وقد انحاز القضاء الفرنسي منذ البداية إلى أنصار الرأي الأول، حيث قرر هذا القضاء استفادة الخلف الخاص من دعوى العيوب الخفية المقررة لمصلحة سلفه^(١٩). ودعوى الضمان العشري^(٢٠)، ودعوى إنهاء عقد الإيجار^(٢١). ويستفيد الخلف الخاص من حق سلفه النابع من تعهدات من باع لسلفه بدفع نفقات تنظيف واجهة المبيع (العقار)^(٢٢). ويرى هذا القضاء أن في هذه الحالات توجد علاقة قوية تسوغ جواز انتقال حقوق السلف إلى الخلف الخاص؛ إذ إنها تعد من توابع حق الخلف أو من محدّداته.

وقد تلقف المشرع الكويتي تلك الأحكام، وقام بإفراغها في القانون المدني؛ حيث نصت المادة ٢٠٢ على أنه إذا أنشأ العقد حقوقاً شخصية متصلة بمال معين على نحو يجعلها من توابعه، أو أنشأ التزامات متصلة به على نحو يجعلها من محدّداته، ثم انتقل المال إلى خلف خاص، فإن تلك الحقوق والالتزامات تنتقل معه. على أن الالتزامات المتصلة بالمال لا تنتقل معه إلى الخلف الخاص، إلا إذا كان، عند إبرام التصرف، يعلم بها أو في مقدوره أن يعلم بها، وذلك ما لم يقض القانون بخلاف ذلك. فالحقوق الناشئة عن العقد تنتقل بحكم القانون إلى الخلف الخاص إذا كانت من توابع الحق أو محدّداته. ولا نحتاج عندئذ إلى موافقة من السلف على هذا الانتقال.

وبناء على ذلك فإذا باع شخص عقاراً يملكه بعد أن أُنْ أُنْ عليه ضد الحريق، وتحقق الخطر المؤمن ضده، كما لو احترق المنزل، فإن الحق في مبلغ التأمين

(١٩) انظر الأحكام التالية: CIVI, 12 nov 1884, D. 1885, 1, P 357.

CIVI, 5 jain 1972, J.C.P. 1973, 2, 17340, note MALINVAUD
ASS PLEN, 7 fev 186, D. 1986, 2, 20616, note MALINVAUD.

CIVI, 23 mars 1968, D.1970, P 336. (٢٠) انظر،

SOC, 18 oct 1952, D. 1952, 777. (٢١) انظر،

CIVI 3mé, 14 avril, 1982, Bull, civi, 2, n 90. (٢٢) انظر،

الناشئ عن حريق العقار ينتقل إلى خلفه الخاص بحكم القانون. فهذا الحق يعد من دون شك من قبيل ملحقات وتوابع المال الذي تلقاه الخلف الخاص من سلفه. وقد وضع القضاء الكويتي هذه القاعدة موضع التطبيق، حيث قرر في أحد أحكامه أنه عملاً بالمادة ٨٠٢/١ من القانون المدني أنه إذا انتقلت ملكية الشيء المؤمن عليه إلى الخلف الخاص، فإن عقد التأمين ينتقل بحكم القانون مع الشيء إلى الخلف الخاص على اعتبار أنه من مستلزماته ومكملاته، ويترتب على ذلك أن يحل محل المؤمن له الأصلي مؤمن له جديد هو الذي انتقلت إليه ملكية الشيء المؤمن عليه، ومن ثم تنتقل التزامات المؤمن له الأصلي وحقوقه إلى المؤمن له الجديد باعتبارها من مستلزمات الشيء المؤمن عليه ومكملاته^(٢٣).

ولا يفوتنا في هذا المجال التنبيه على أن الاستخلاف لا يكون إلا في الحقوق الشخصية أو الالتزامات، فلا يمتد ليشمل الحقوق العينية، على اعتبار أنها ترد على مال معين بالذات، وتنتقل تبعاً لانتقال المال باعتبارها محددة للمال الذي انتقل إلى الخلف الخاص. وهذا الحق كما هو معروف يمنح صاحبه حق التتبع، أي أن يكون له الحق في أن يتتبع حقه في أي يد يكون^(٢٤).

ولكن هل يمكن قبول انتقال الالتزامات الناشئة عن العقد الذي أبرمه السلف لخلفه الخاص؟ هذا ما سنجيب عنه حالاً.

الغصن الثاني

انتقال الالتزامات الناشئة عن العقد إلى الخلف الخاص

يرى الفقه أنه من الصعب القبول - كقاعدة عامة - بإجبار الخلف الخاص على تنفيذ الالتزامات الناشئة عن العقود التي يبرمها سلفه حتى ولو كانت متصلة بالمال الذي انتقل إليه بمقتضى الاستخلاف^(٢٥). ويمكن تسويق ذلك

(٢٣) طعن تمييز تجاري رقم ١٣٤ / ١٩٨٧، جلسة ٨ / ٢ / ١٩٨٨، انظر مجلة القضاء والقانون، مارس ١٩٩٥، السنة السادسة عشرة، العدد الأول.

(٢٤) انظر، د. إبراهيم أبو الليل، المرجع السابق، ص ٢٣٠.

MARTY, RAYNAUD, pot cit, P 279

(٢٥) انظر،

بالقول إن الالتزام الناشئ عن العقد الذي يبرمه السلف لا يلتزم تنفيذه خلفه الخاص لأنه يعد من الغير بالنسبة للعقد الذي أبرمه سلفه مع شخص آخر، حيث لا يوجد -كقاعدة عامة - في القانون المدني الفرنسي التزام عيني "obligations réelles" ^(٢٦).

وقد تأثر القضاء الفرنسي بهذه الآراء؛ حيث قررت محكمة التمييز أن الخلف الخاص غير ملزم بقوة القانون بتنفيذ الالتزامات الشخصية النابعة عن عقد أبرمه سلفه مع شخص آخر. وتطبيقاً لذلك فقد رفضت إلزام مدير صالة مخصصة للعروض بتنفيذ الالتزامات الناشئة عن عقد أبرمه سلفه مع شركة الكهرباء ^(٢٧). كما رفضت هذه المحكمة إجبار مستثمر المنجم على قبول بعض الالتزامات المتمخضة عن بنود الاتفاقية الجماعية التي قبل بها سلفه عند إبرام العقد مع مجموعة عمال في المنجم ^(٢٨). وفي السياق نفسه قررت محكمة الاستئناف في (ديجون) بأن مشتري الملحمة غير ملزم بتنفيذ شرط نابع من عقد أبرمه سلفه الذي يقضي بتعهد السلف مع منافسين له في المهنة بإغلاق المحل في يوم الأحد ^(٢٩). كما أن الخلف الخاص (مشتري العقار) لا يرث بقوة القانون الالتزامات الشخصية الخاصة بسلفه حتى ولو كانت متعلقة بالمال الذي انتقل إليه بمقتضى الاستخلاف ^(٣٠).

وغني عن البيان أن ثمة حالات نص فيها القانون على انتقال الالتزامات التي يلتزمها السلف إلى خلفه الخاص، كما هو الحال بالنسبة إلى مشتري الشيء المؤمن عليه يكون ملزماً بتنفيذ الالتزامات الناشئة عن عقد التأمين (مادة ل ١٢١ / ١٠ من قانون التأمين الفرنسي، والمادة ٨٠٢ من القانون المدني الكويتي)، ومشتري العقار

(٢٦) انظر، HANSENNE V, De l'obligation réelle accessoire à l'obligation réelle principale, Mélanges WEILL, 1983, p 325.

CIVI, 15 janv 1918, D. 1918, 1, 17.

(٢٧) انظر،

CIVI, 16 juillet, 1889, D. 1890, 1, 440.

(٢٨) انظر،

DIJON, 15 janv, 1908, D. 1911, 2, 128

(٢٩) انظر،

CIVI, 3 ém, 16 novemb, 1988, D. 1988, 157, note MALAURIE.

(٣٠) انظر،

يلتزم تنفيذ عقد الإيجار الذي أبرمه سلفه مع الغير (مادة ١٧٤٣ من القانون المدني الفرنسي والمادة ٦٠٧ من القانون المدني الكويتي)^(٣١).

أما فيما يتعلق بالقانون الكويتي فقد نصت المادة ٢٠٢ من القانون المدني على أنه إذا أنشأ العقد حقاً شخصية متصلة بمال معين على نحو يجعلها من توابعه، أو أنشأ التزامات متصلة به على نحو يجعلها من محدداته، ثم انتقل المال إلى خلف خاص، فإن تلك الحقوق والالتزامات تنتقل معه. على أن الالتزامات المتصلة بالمال لا تنتقل معه إلى الخلف الخاص، إلا إذا كان، عند إبرام التصرف، يعلم بها أو في مقدوره أن يعلم بها، وذلك ما لم يقض القانون بخلافه.

يتضح من هذا النص أن الالتزامات لا يتحقق فيها الاستخلاف إلا إذا كانت متصلة بالشيء ذاته، بحيث تضيق من نطاق استعماله والانتفاع به، فتكون بذلك من محدداته^(٣٢). وتطبيقاً لذلك رفضت محكمة التمييز الكويتية انتقال ما يترتب السلف من التزامات شخصية لا يمكن اعتبارها من محددات الشيء ذاته، كالالتزام المؤجر أن يكون قد أجر العين قبل بيعها، فإن هذا التزام لا ينتقل إلى الخلف الخاص، إلا إذا وجد نص قانوني أو تم الاتفاق عليه بين السلف وخلفه^(٣٣).

وقد اشترطت المادة ٢٠٢ من القانون المدني لانتقال التزامات السلف إلى الخلف علم الأخير بها أو على الأقل في مقدوره أن يعلم بها عند إبرام التصرف. وهذا الحكم ينسجم مع ما هو سائد في القانون الفرنسي من أن الالتزامات لا تنتقل إلى الخلف إلا بموجب نص قانوني أو اتفاق بين السلف وخلفه. بل نجد أن المشرع الكويتي قد وسع من نطاق انتقال الالتزامات استناداً إلى فكرة الخلف الخاص، بحيث يتحقق ذلك الاستخلاف إذا كان الخلف الخاص يعلم بها أو في مقدوره أن يعلم بها عند إبرام العقد.

(٣١) تنص المادة ٦٠٧ من القانون المدني على أنه إذا انتقلت ملكية المأجور إلى الخلف الخاص، فلا يكون الإيجار نافذاً في حقه بغير رضاه ما لم يثبت أنه كان يعلم به أو كان له تاريخ ثابت سابق على السبب الذي ترتب عليه انتقال الملكية إليه.

(٣٢) انظر، إبراهيم أبو الليل، المرجع السابق، ص ٣٢٠.

(٣٣) انظر، تمييز كويتي ٢٤ / ٤ / ١٩٧٤، مجلة القضاء والقانون، السنة الخامسة، ص ١١٢.

نخلص من كل ذلك إلى أنه وفقاً للقانونين الكويتي والفرنسي تنتقل الحقوق المتصلة بالمال من السلف إلى خلفه الخاص إذا كانت من توابعه أو من محدّداته. أما الالتزامات فلا تنتقل إلا إذا كان هناك نص أو اتفاق يقضي بذلك. هكذا، وبعد أن بينا القاعدة في انتقال الحقوق والالتزامات إلى الخلف الخاص نتساءل ما مدى توافر فكرة الخلافة الخاصة في الحكم محل التعليق؟

المطلب الثاني

مدى توافر فكرة الخلف الخاص

في الحكم محل التعليق

من المسلم به أنه لا يمكن تقديم رأي مقنع حول مدى توافر فكرة الخلافة الخاصة في الحكم محل التعليق إلا بعد عرض رأي المحكمة (الفرع الأول)، ثم مناقشته (الفرع الثاني).

الفرع الأول

عرض رأي المحكمة

تتلخص وقائع الدعوى - كما ورد في الحكم - أن المدعي أقام دعواه مطالباً بإلزام المدعى عليه (البلدية) بأن يؤدي إليه تعويضاً طبقاً لأعلى سعر وصل إليه العقار منذ تاريخ الاستيلاء، على اعتبار أنها في سنة ١٩٨٠ استولت من دون اتباع الإجراءات القانونية المنصوص عليها في القانون رقم ٣٣ / ١٩٦٤ في شأن نزاع الملكية على عقار يمتلكه بموجب الوثيقة المسجلة رقم ٥٤٢٣ بتاريخ ٧ / ٣ / ١٩٩٥، وقد آلت ملكيتها إليه بموجب عقد بيع. واستجابة لذلك نذبت المحكمة خبيراً، وبعد أن قدم تقريره، حكمت محكمة أول درجة بإلزام المدعى عليه (البلدية) بدفع مبلغ قدره ١٥٩٣٣٦٠ ديناراً للمدعي. لم يقبل المدعى عليه بهذا الحكم فاستأنفته. فأيدت محكمة الاستئناف حكم محكمة أول درجة. طعن المدعى عليه في هذا الحكم بطريق التمييز.

وقد استند الطاعن في طعنه إلى مخالفة الحكم المطعون فيه للقانون والخطأ في تطبيقه. وفي بيان ذلك يقول إن ملكية العقار محل النزاع آلت إلى

المطعون ضده اعتباراً من تاريخ تسجيلها باسمه بموجب وثيقة رسمية في عام ١٩٩٥، وذلك بطريق الشراء من ورثة المرحوم ... وأضاف الطاعن أنه، على فرض أن للبائع الحق في التعويض فإن هذا الحق قد نشأ عن العمل غير المشروع والمتمثل في غصب العقار محل النزاع، ولم ينشأ عن عقد أبرمه البائع قبل انتقال المال (العقار) إلى الخلف، ومن ثم فإنه يقتصر على ورثته فقط ولا ينتقل إلى المطعون ضده، على اعتبار أن الحق في التعويض يعد حقاً شخصياً غير متصل بالمال، ومن ثم فهو لا ينتقل عند التعاقد إلى الخلف الخاص، كما أن عقد البيع سند ملكية المطعون ضده لا ينتج أثره في مواجهة الطاعن إلا اعتباراً من تاريخ تسجيله في عام ١٩٩٥، وذلك طبقاً لأحكام القانون رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ في شأن التسجيل العقاري. ولما كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فحكم بالتعويض للمطعون ضده عن الأضرار السابقة على انتقال ملكية الأرض إليه منذ تاريخ الاستيلاء على العقار في عام ١٩٨٠ فإنه قد أخطأ في تطبيق القانون على نحو يسوغ تمييزه.

وقد رأت محكمة التمييز أن هذا النعي في جملته غير سديد، حيث ترى هيئة المحكمة أن مشتري العقار يعد خلفاً خاصاً للبائع، ويحل محله في جميع حقوقه بما في ذلك الحق في طلب التعويض عن غصب العقار، ولما كان مؤدى استيلاء البلدية على أرض النزاع في تاريخ سابق على شراء المطعون ضده لها دون اتباع الإجراءات المنصوص عليها في قانون نزاع الملكية يوجب مسؤوليتها عن التعويض في مواجهة المالك السابق، وأن حق الأخير في مطالبتها بهذا التعويض إنما ينتقل إلى المشتري الذي تؤول إليه ملكيتها باعتباره خلفاً خاصاً، ولما كان ذلك، وكانت البلدية لا تماري في أن ورثة المرحوم ... هم الملاك السابقون لأرض النزاع وقت أن خصصت للمنفعة العامة وأنهم باعوها إلى المطعون ضده الذي آلت إليه ملكيتها بموجب الوثيقة المسجلة بتاريخ ١٩٩٥، أي قبل رفع دعواه، فإن الحكم المطعون فيه إذ ألزمها أن تؤدي إليه قيمة تلك الأرض لقيامها بالاستيلاء عليها دون اتباع الطريق الذي رسمه القانون لنزع الملكية باعتبار أن حقه على الأرض قد انتقل إلى مبلغ التعويض المقضي به بعد شرائه لها، فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً سليماً.

وبذلك تكون محكمة التمييز قد أسست حكمها بانتقال الحق في التعويض العادل الذي يقدر بدلاً عن نزع ملكية عقار البائع إلى المشتري على فكرة الخلف الخاص. فهل وفقت المحكمة في مسعاها؟ هذا ما سنجيب عنه في المطلب التالي:

الفرع الثاني مناقشة رأي المحكمة

كما قلنا من فورنا إن محكمة التمييز قد استندت في حكمها بانتقال الحق في التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة من المالك السابق (البائع) إلى المشتري، على اعتبار أن هذا الأخير خلف خاص للبائع.

نحن لا نرى - وفقاً لوقائع الحكم محل التعليق - أي وجود لفكرة الخلف الخاص مستنديين في ذلك إلى سببين جوهريين:

- السبب الأول: إن فكرة الخلف الخاص لا تثار إلا عند الحديث عن معرفة مدى انصراف آثار العقد من حيث الأشخاص، أو بمعنى آخر، هل آثار العقد تنصرف إلى المتعاقدين فحسب أو أن هناك أشخاصاً آخرين يمكن أن تنصرف إليهم آثار العقد على الرغم من أنهم لم يسهموا في إبرامه؟

كما بينا آنفاً، فإن القاعدة وفقاً للقانون الكويتي والقانون الفرنسي أن آثار العقد تنصرف إلى أطرافه، فالعقد لا ينفع ولا يضر إلا طرفيه^(٣٤).

(٣٤) ينبغي الإشارة إلى أن مفهوم أطراف العقد قد يفسر تفسيراً ضيقاً، بحيث يكون مقصوراً على من أسهم في إبرامه. ولكن الفقه والقضاء الحديثين قد وسعا من مفهوم أطراف العقد، بحيث يشمل كل من يتأثر من تنفيذ العقد بسبب كونه طرفاً في علاقة تعاقدية متعاقبة أو مرتبطة بهذا العقد. لمزيد من التفاصيل حول هذا الموضوع انظر، د. فيصل زكي عبدالواحد، المسؤولية المدنية في إطار الأسرة العقدية، ١٩٩٢، ص ٧٠ - د. إبراهيم أبو الليل، المرجع السابق، ص ٣١٤.

بيد أن هذا المبدأ ليس مبدأً مطلقاً، حيث يرد عليه بعض الاستثناءات. ومنها ما نصت عليه المادة ٢٠١ من القانون المدني الكويتي من انصراف آثار العقد إلى الخلف العام (الوارث أو الموصى له بجزء من التركة).

وكذلك ما نصت عليه المادة ٢٠٢ من القانون المدني بقولها: إذا أنشأ العقد حقاً شخصية متصلة بمال معين على نحو يجعلها من تابعه، أو أنشأ التزامات متصلة به على نحو يجعلها من محدثاته، ثم انتقل المال إلى خلف خاص، فإن تلك الحقوق والالتزامات تنتقل معه.

ويترتب على ذلك أن نطاق تطبيق المادة ٢٠٢ من القانون المدني مقصور على الانصراف الاستثنائي لآثار العقد الذي يبرمه السلف مع الغير إلى خلفه الخاص، ومن المعروف أن الاستثناء لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه.

وإذا رجعنا إلى الحكم محل التعليق، فعلى الرغم من أنه لجأ إلى المادة ٢٠٢ من القانون المدني، فإنه لم يبحث عن مدى انصراف آثار العقد الذي أبرمه السلف مع شخص من الغير إلى خلفه الخاص، بل بحث عن مدى انصراف الحق في التعويض الناشئ عن نزاع الملكية إلى الخلف الخاص للبائع، ومن ثم يكون رجوع المحكمة إلى نص المادة ٢٠٢ في غير محله.

— السبب الثاني: في الواقع أنه لا يتصور وجود الاستخلاف إلا إذا أبرم السلف، كالبائع في عقد البيع، عقداً مع شخص آخر (شركة تأمين) للتأمين ضد الحريق، ثم بعد ذلك يقوم ببيع الشيء محل التعاقد إلى المشتري. ففي هذه الحالة نكون بصدد عقدين؛ العقد الأول أبرم بين البائع وشركة التأمين من أجل التأمين ضد حريق الشيء، ومن ثم فإن المشتري ليس طرفاً فيه. أما العقد الآخر فقد تم بين البائع والمشتري. وفي هذه الحالة يكون مشتري العقار خلفاً خاصاً للبائع، ومن ثم يخلف البائع في الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد الذي أبرمه البائع مع شركة التأمين على النحو الذي بيناه آنفاً.

وبناء على ذلك فإن فكرة الخلف الخاص تفترض قيام السلف (أحد المتعاقدين) قبل انتقال حق أو مال له إلى خلفه الخاص، بإبرام عقد آخر متعلق بهذا المال، لذلك قيل: إن الخلف الخاص هو من يتلقى ملكية شيء أو حقاً عينياً على هذا الشيء بموجب عقد من عقود المعاوضات أو من عقود التبرع^(٣٥).

لذلك يقال عند الحديث عن نطاق فكرة انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص "يراعى أولاً أن فكرة انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص ملحوظ فيها أن هذا الخلف قد تلقى حقاً معيناً من سلفه بمقتضى تصرف إرادي كعقد أو وصية"^(٣٦).

ويقصد بالتصرف القانوني هنا هو التصرف الذي من شأنه أن ينقل الحقوق، ولا يشمل بطبيعة الحال التصرفات المنشئة لها^(٣٧). وينتج عن ذلك أنه من يكتسب الملكية بطريق التقادم أو الالتصاق لا يعد خلفاً خاصاً للمالك السابق، على اعتبار أن الملكية في هذه الحالات تنشأ للمكتسب لأول مرة ولا تنتقل إليه من المالك عن طريق عقد من العقود^(٣٨).

وإذا رجعنا إلى الحكم محل التعليق فإنه، وفقاً لوقائع الدعوى، لا يوجد إلا عقد واحد تم إبرامه بين البائع والمشتري. ومن ثم فلا يمكن القول إن المشتري خلف خاص للبائع في الحقوق الناشئة عن هذا العقد؛ إذ إنه طرف أصلي في عقد البيع، ومن ثم فإن جميع الآثار الناشئة عن هذا العقد لا تنصرف إليه باعتباره خلفاً خاصاً، كما ذهبت إليه المحكمة، بل باعتباره طرفاً أصلياً فيه.

(٣٥) انظر، د. محمد وهيبة، النظرية العامة للالتزامات، ١٩٣٧، ص ١٥٧.

(٣٦) انظر، د. عبدالرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص ٥٣٥.

(٣٧) انظر، د. رضا متولي وهدان، انتقال آثار العقود إلى الخلف الخاص، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ١٩٩٩، ص ٩٩.

(٣٨) انظر، خليل أحمد قدارة، أثر العقد بالنسبة للخلف الخاص وفقاً لأحكام القانون المدني المصري، رسالة دكتوراه، القاهرة، ١٩٨٢، ص ٧٣.

ومن جهة أخرى لا ينازع أحد في أن الحق في التعويض الثابت للسلف في الحكم محل التعليق لم ينشأ عن عقد البيع، بل يرجع سببه إما إلى قانون رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ في شأن نزع الملكية للمنفعة العامة، حيث نصت المادة ١٢ منه على أنه بمجرد صدور قرار نزع الملكية تخطر إدارة التسجيل العقاري بصورة منه لاتخاذ إجراءات تسجيل العقار أو الأرض باسم الدولة وتقوم لجنة التثمين المشار إليها في المادة ٦ بتقدير قيمة التعويض المقابل لنزع الملكية، وإما إلى الأحكام الخاصة بالمسؤولية المدنية، وذلك عندما تضع الدولة يدها على شيء مملوك ملكية خاصة دون اتباع الإجراءات المنصوص عليها في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة.

وبناءً على ما سبق، فلا يمكن، إذن، تسويغ الانتقال التلقائي لهذا التعويض إلى المشتري استناداً إلى فكرة الخلف الخاص. وإن عدم تسليمنا بوجود تلك الفكرة في الحكم محل التعليق يدفعنا إلى البحث عن الحل الذي ينبغي أن يكون.

المبحث الثاني وجهة نظرنا حول الموضوع

نحن نعتقد أن الحل السليم لهذه الدعوى يقتضي منا التفرقة بين فترتين: الأولى وهي الفترة السابقة على بيع العقار (المطلب الأول)، أما الفترة الثانية فهي الفترة التالية على هذا البيع (المطلب الثاني).

المطلب الأول الفترة السابقة على عقد البيع

لقد جاء في وقائع الحكم محل التعليق أن الدولة ممثلة في البلدية وضعت يدها على العقار دون اتباع الإجراءات القانونية المنصوص عليها في القانون الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة. وقد استمر هذا الوضع إلى سنة ١٩٩٥، حيث قام ورثة مالك العقار ببيعه وتسجيله بالشهر العقاري باسم المالك الجديد. وقد نصت المادة ٩ من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة على أن يصدر بنزع الملكية قرار من رئيس المجلس البلدي بعد إصدار لجنة نزع الملكية قرار المنفعة العامة وفقاً للمادة ٨ من هذا القانون. ووفقاً للمادة ١٢ من القانون ذاته بمجرد صدور قرار نزع الملكية تخطر إدارة التسجيل العقاري بصورة منه لاتخاذ إجراءات تسجيل العقار أو الأرض باسم الدولة، وتقوم لجنة التثمين بتقدير قيمة التعويض المقابل لنزع الملكية.

لا ريب في أن وضع يد الدولة واستيلاءها على عقار ما دون اتباع الإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة يمثل اعتداءً على الملكية الخاصة، لذا فقد نصت المذكرة التفسيرية لهذا القانون على أن نزع الملكية أو الاستيلاء المؤقت يعد من أخطر الإجراءات؛ لأنه يتعرض للملكية الخاصة، ولهذا نظر إليه الدستور نظرة خاصة، فأوجب أن يتم وفقاً لقانون ينظم أحكامه حتى لا يساء استعماله^(٣٩).

(٣٩) ولمزيد من التفاصيل حول نزع الملكية للمنفعة العامة انظر، د.إبراهيم أبو الليل، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، أحكام حق الملكية، ١٩٩٠، ص ٩٤ وما بعدها.

ويترتب على ذلك أن وضع يد الدولة دون اتباع تلك الإجراءات يشكل اعتداءً على الملكية الخاصة مما يستوجب المساءلة القانونية، حيث نصت المادة ٢٢٧ من القانون المدني على أن كل من أحدث بفعله الخاطئ ضرراً بغيره يلتزم تعويضه. ويقصد بالتعويض هنا التعويض الكامل للأضرار التي لحقت بالمضرور "le principe de la réparation intégrale" وهو يشمل وفقاً للمادة ٢٣٠ من القانون المدني الخسارة التي وقعت والكسب الذي فات مادام أنها نتيجة طبيعية للعمل غير المشروع^(٤٠).

ولم يشذ القضاء الكويتي عن ذلك، حيث يرى هذا القضاء في استيلاء البلدية على عقارات مملوكة ملكية خاصة دون اتخاذ الإجراءات القانونية عملاً غير مشروع، ومن ثم يستوجب التعويض الكامل؛ لأنه بلا شك يضر بمصلحة المالك، لذلك فإن محكمة التمييز تكيف استيلاء الدولة على العقارات دون اتباع الإجراءات القانونية بالغصب الموجب للمسؤولية المدنية، وفي ذلك تقول "إن قيام الإدارة بالاستيلاء على عقار لتخصيصه للمنفعة العامة دون اتخاذ الإجراءات القانونية هو غصب يستوجب مسؤوليتها عن التعويض وفقاً لأحكام المسؤولية التقصيرية، وتلتزم الإدارة جبر الضرر الذي لحق المضرور كاملاً"^(٤١).

وبالرجوع إلى الحكم محل التعليق فإنه لا يمكن نكران حق المالك القديم وورثته في المطالبة بالتعويض عن غصب الدولة لعقار مورثهم من سنة ١٩٨٠ حتى ٧ / ٣ / ١٩٩٥ تاريخ بيع العقار وتسجيله إلى المشتري.

(٤٠) طعن تمييز تجاري رقم ١٥ / ١٩٩٢، جلسة ٨ / ١١ / ١٩٩٢، مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة التمييز، القسم الثالث، المجلد الثاني، يوليو ١٩٩٩، ص ١٦٨.

(٤١) طعن تمييز مدني رقم الطعن ١١٨ / ١٩٩٥، جلسة ١٧ / ٥ / ١٩٩٦، مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة التمييز، القسم الثالث، المجلد الثاني، يوليو ١٩٩٩، ص ٢٠١. وفي المعنى نفسه، طعن تمييز تجاري رقم ٦٩، ٧١، ٧٣، / ١٩٩٣، جلسة ١٢ / ١٩٩٣، المصدر السابق، ص ٢٠٣.

ولم تخالف محكمة التمييز الكويتية هذا النظر، حيث أقرت بوجود حق التعويض عن الغصب لمصلحة المالك القديم، ولكنها قررت أن هذا الحق ينتقل بشكل تلقائي إلى المشتري استناداً إلى فكرة الخلف الخاص، وهو ما لا نؤيده للأسباب التي بينا آنفاً.

نحن نرى أن مبلغ التعويض عن غصب العقار من سنة ١٩٨٠ حتى تاريخ بيع العقار وتسجيله يدخل في الذمة المالية للمالك القديم وورثته، ومن ثم يشكل وفقاً لنص المادة ٣٠٧ من القانون المدني الضمان العام للدائنين، حيث تنص تلك المادة على أن أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه، وجميع الدائنين متساوون في هذا الضمان، إلا من كان له منهم حق التقدم طبقاً للقانون.

المطلب الثاني

الفترة التالية على عقد البيع

تبدأ هذه الفترة من تاريخ بيع العقار وتسجيله، أي في تاريخ ٧ / ٣ / ١٩٩٥. لا ريب في أن المشرع الكويتي تبنى في المادة ٣٢ من القانون المدني مبدأ الرضائية في العقود، أي أن الأصل في العقد أنه ينعقد بمجرد تلاقي الإيجاب بالقبول إلا إذا تطلب المشرع شكلاً معيناً فعندئذ يجب التقيد به. وإن هذا المبدأ يمتد نطاقه، بحيث يشمل كذلك عقد البيع العقاري^(٤٢). وفي ذلك تقول محكمة التمييز الكويتية إنه على الرغم من صدور القانون رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ بشأن التسجيل العقاري، فإن عقد البيع العقاري يعتبر من عقود التراضي التي تتم قانوناً بالإيجاب والقبول؛ إذ كل ما أحدثه هذا القانون من تغيير فيها هو أن إنشاء تلك الحقوق أو نقلها بعد أن كانت نتيجة لازمة للعقد الصحيح أصبح متراحياً إلى ما بعد التسجيل^(٤٣).

(٤٢) د. حسام الدين الأهواني، عقد البيع في القانون المدني الكويتي، ١٩٨٩، ص ٢٠ -

د.أحمد السيد الزقرد، الوجيز في عقد البيع في القانون المدني الكويتي، ١٣٢.

(٤٣) تمييز كويتي مدني رقم ١٤ / ١٩٩٠، جلسة ٢٨ / ١٢ / ١٩٩٢، مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة التمييز، القسم الثالث، المجلد الأول، يوليو ١٩٩٩، ص ٩٤٤.

وفقاً للمادة ٧ من قانون التسجيل العقاري فإن جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله يجب تسجيلها بطريق التسجيل. والقضاء الكويتي مستقر على أن ملكية العقار لا تنتقل إلا بالتسجيل^(٤٤).

وبناء على ذلك فإن ملكية العقار في الدعوى محل التعليق انتقلت بالفعل إلى المشتري من تاريخ التسجيل، ويترتب على ذلك ما يلي:

أولاً: يعد استمرار استيلاء البلدية على العقار دون اتباع الإجراءات القانونية من قبيل الاعتداء على الملكية الخاصة، ومن ثم يثير مسؤوليتها المدنية، على اعتبار أن ملكية هذا العقار انتقلت إلى المشتري من تاريخ التسجيل، فيكون له الحق، إذن، في المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن الاعتداء على أرضه والمتمثل في حرمانه من الاستئثار بمزايا الحق الذي يمنحه حق الملكية لصاحبه. فالاستيلاء غير الشرعي يحول دون ممارسة السلطات التي يخولها حق الملكية لصاحبه، كحق الاستعمال، وحق الاستغلال، وحق التصرف. ولا ريب في أن مثل هذا الاعتداء يلحق الضرر بصاحب العقار، ومن ثم فإنه يستحق التعويض الكامل عن هذه الأضرار وفقاً للمسؤولية المدنية التقصيرية.

ولكن مع الأسف الشديد لم يطلب المدعي من القضاء إلزام البلدية بدفع مبلغ من المال تعويضاً عن الأضرار التي لحقت به من جراء استيلائها على أرضه دون اتباع الإجراءات القانونية. وقد بينا سابقاً أن محكمة التمييز الكويتية ترى في الاستيلاء غير القانوني للملكية الخاصة غصباً يستوجب المسؤولية المدنية التقصيرية للبلدية. ولا جناح على محكمة التمييز في عدم القضاء بهذا التعويض؛ إذ إنها لا تملك، في الحقيقة، أن تحكم به من تلقاء نفسها وإلا خرجت عن طلبات الخصوم.

(٤٤) تمييز كويتي مدني رقم ٣٢ / ١٩٩٥، جلسة ٢٠ / ١١ / ١٩٩٥، مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة التمييز، القسم الثالث، المجلد الأول، يوليو ١٩٩٩، ص ٩٤٥.

ثانياً: لقد نصت المادة ١٨ من الدستور الكويتي على أن الملكية الخاصة مصونة، فلا يمنع أحد من التصرف في ملكه إلا في حدود القانون، ولا ينزع عن أحد ملكه إلا بسبب المنفعة العامة في الأحوال المبينة في القانون، وبالكيفية المنصوص عليها فيه، وبشرط تعويضه عنه تعويضاً عادلاً.

وبسبب خطورة نزع الملكية الخاصة أوجب القانون رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ المتعلق بنزع الملكية والاستيلاء المؤقت عليها للمنفعة العامة أن يتم هذا الاستيلاء وفق إجراءات معينة حتى لا يساء استعماله، لذا نجد أن المادة ٩ منه تنص على أن يصدر بنزع الملكية قرار من رئيس المجلس البلدي بعد إصدار لجنة نزع الملكية قرار المنفعة العامة وفقاً لأحكام المادة الثامنة من هذا القانون.

ومن جهة أخرى يجب بمقتضى المادة ١٢ من القانون ذاته إخطار إدارة التسجيل العقاري بصورة من قرار نزع الملكية لاتخاذ إجراءات تسجيل العقار أو الأرض باسم الدولة.

والثابت من أوراق الدعوى محل التعليق أنه لم تنزع ملكية هذا العقار، ومن ثم فإن المدعي هو المالك بمقتضى الوثيقة المسجلة رقم ٥٤٢٣ بتاريخ ٧ / ٣ / ١٩٩٥، وأن نزع هذا الملك لا يتم إلا بقرار من رئيس المجلس البلدي. وبصدور هذا القرار تقوم لجنة التثمين بتقدير قيمة التعويض العادل كمقابل لنزع الملكية. وبما أن قراراً من هذا القبيل لم يصدر في الدعوى محل التعليق فيترتب على ذلك أن للمدعي الحق في أن يطالب بنوعين من التعويض:

التعويض الأول: وهو التعويض عن الأضرار التي لحقت به من جراء حرمانه من استئثاره بالمزايا التي يخولها حق الملكية لصاحبه والمتعلقة بحق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف. وتحسب تلك الأضرار من تاريخ انتقال الملكية إليه. والتعويض في هذه الحالة ينبغي أن يكون تعويضاً كاملاً استناداً إلى المسؤولية المدنية التقصيرية.

التعويض الثاني: وهو تعويض ناشئ عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة. فيستحق المدعي التعويض العادل عن نزع ملكيته للمنفعة العامة استناداً إلى القانون رقم ٣٣ / ١٩٦٤ المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.

فالمدعي، في هذه الدعوى، لا يستحق التعويض باعتباره خلفاً خاصاً للبائع وأنه - كما تقول محكمة التمييز- صار صاحب الحق في التعويض الذي يقدر بديلاً عن نزع ملكية العقار، بل يستحق التعويض بوصفه مقابلاً عن نزع ملكية عقاره للمنفعة العامة، أي أن الحكم بالتعويض للمشتري ينبغي أن يؤسس، بكل بساطة، على أساس نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، ولا حاجة لنا إلى اللجوء إلى فكرة الخلف الخاص، على اعتبار أن المشتري كان مالكاً للعقار بمقتضى التسجيل وقت صدور الحكم بالتعويض.

الخاتمة

لقد بدا لنا واضحاً، من خلال هذه الدراسة، أن آثار العقد، كقاعدة عامة، تنصرف إلى المتعاقدين فحسب، ولكن مع ذلك قد تنصرف بشكل استثنائي إلى أشخاص لم يكونوا طرفاً في إبرامه، كالخلف الخاص. وقد رأينا أن الحقوق والالتزامات التي تنشأ عن العقد تنتقل بقيود معينة إلى الخلف الخاص للمتعاقدين.

وقد حاولت محكمة التمييز الكويتية تطبيق هذا الاستثناء في الحكم محل التعليق، ولكنها لم توفق من وجهة نظرنا، على اعتبار أن نص المادة ٢٠٢ يتعلق بالحقوق الناشئة عن العقد، في حين أن الحق في التعويض عن الاستيلاء غير القانوني على العقار ينشأ عن فعل ضار. كما أن فكرة الخلف الخاص تفترض إبرام أحد المتعاقدين عقداً آخر مع الغير، فنكون عندئذ بصدد عقدين؛ الأول يكون بين (أ) و (ب)، والثاني يكون بين (أ) و (ج)، فيكون عندئذ (ب) خلفاً خاصاً لـ (أ). وفي الحكم محل التعليق لم يوجد سوى عقد واحد.

وفي النهاية لا حاجة لنا في هذا الحكم إلى اللجوء إلى فكرة الخلف الخاص، على اعتبار أن وقت صدور الحكم بالتعويض كان المشتري مالكاً للعقار بمقتضى تسجيل عقد البيع، ومن ثم فإن المشتري، في هذه الحالة، يستحق مبلغ التعويض باعتباره مالكاً نزع عنه ملكه، وليس لكونه خلفاً خاصاً للبائع.

وبناء على ذلك، فإننا لا نسلم بوجود فكرة الخلف الخاص في الحكم محل التعليق. وكلنا أمل في أن تُعيد محكمة التمييز النظر في موقفها على نحو يضمن التطبيق السليم لأحكام القانون.

ومن جهة أخرى فإننا نرى أنه وفقاً لوقائع الدعوى محل التعليق فإن لورثة المالك القديم الحق في المطالبة بالتعويض عن غصب عقار مورثهم من سنة ١٩٨٠ وحتى سنة ١٩٩٥ تاريخ بيع العقار. ولا جناح على محكمة التمييز في عدم الحكم به؛ لأن الورثة لم يطلبوا ذلك. كما نرى أن لمشتري العقار الحق

في المطالبة بالتعويض عن الغصب من تاريخ شراء العقار ١٩٩٥ استناداً إلى المسؤولية التقصيرية، أي له أن يطلب التعويض الكامل عن الضرر الذي لحق به من جراء الاستيلاء غير الشرعي، كما أن له الحق في المطالبة بالتعويض العادل عن نزع ملكيته للمنفعة العامة استناداً إلى قانون نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.

قائمة المراجع

أولاً - المراجع العربية:

- د. إبراهيم أبو الليل: نظرية الالتزام، الجزء الأول، المصادر الإرادية للالتزام، العقد والإرادة المنفردة، مؤسسة دار الكتب، الكويت، ١٩٩٨.
- الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، أحكام حق الملكية، ١٩٩٠ مطبوعات جامعة الكويت.
- د. أحمد السيد الزقرد، الوجيز في عقد البيع في القانون المدني الكويتي، وحدة التأليف والترجمة والنشر، كلية الحقوق، جامعة الكويت.
- د. حسام الدين الأهواني، عقد البيع في القانون المدني الكويتي، ١٩٨٩.
- د. خليل أحمد قدارة، أثر العقد بالنسبة للخلف الخاص وفقاً لأحكام القانون المدني المصري، رسالة دكتوراه، القاهرة، ١٩٨٢.
- د. رضا متولي وهدان، انتقال آثار العقود إلى الخلف الخاص، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ١٩٩٩.
- د. عبدالرزاق السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني، الجزء الأول، نظرية الالتزام بوجه عام، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٦.
- د. عبدالفتاح عبدالباقي، مصادر الالتزام في القانون المدني الكويتي، نظرية العقد والإرادة المنفردة، ١٩٨٨.
- د. عبدالمنعم فرج الصدة، نظرية العقد في القوانين العربية، دار النهضة، بيروت، ١٩٧٤.
- د. فيصل زكي عبدالواحد، المسؤولية المدنية في إطار الأسرة العقدية، ١٩٩٢.
- د. محمد وهيبة، النظرية العامة للالتزامات، ١٩٣٧.

ثانياً – المراجع الأجنبية:

- AUBRY et RAU, cours de droit civil français, 6 éd, par Bartin, t, 2.
- BAUDRY LACANTINERIE et BARDE, traité théorique et pratique de cour civil, 3 éd, t, 12.
- DEBRAND F, de la notion de tiers, thèse Digon, 1890.
- DEMOGUE, les notions fondamentales en droit privé, thèse, Paris 1911.
- GARREAU DE LA MECHENIE, La vocation de l 'ayant cause à titre particulier aux droit et obligations de son auteur, R.T.D.C, 1944, p 219 et s.
- HANSENNE V, De l 'obligation réelle accessoire à l'obligation réelle principale, Mélanges WEILL, 1983, p 325.
- MARTY G, RAYNAUD P, droit civil, les obligations, 2 éd, t, 1, les sources.
- MAZEAUD H, MAZEAUD J, CHABAS F, Leçons de droit civil, obligation, éd montchrestien,
- WEILL A, Le principe de la relativité des conventions en droit privé Français, thés, Strasbourg, 1938.