

رماح للبحوث والدراسات  
(مجلة دولية علمية محكمة)  
العدد (114) كانون الثاني (يناير) 2025

## التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق - في عقد البيع -

اعداد:

أ.د. محمد خليل يوسف أبوبكر

جامعة البتراء - كلية الحقوق الأردن

د. أمير حسين عليوي جاسم العكايشي

جامعة الفرات الأوسط - المعهد التقني النجف - العراق

ISSN الورقي: 2392- 5418

ISSN الالكتروني: 2520- 7423

DOI: 10.59799/SQZH5356

## التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق

- في عقد البيع -

إعداد

أ.د. محمد خليل يوسف أبوبكر / جامعة البتراء - كلية الحقوق الأردن

د. أمير حسين عليوي جاسم العكايشي / جامعة الفرات الأوسط - المعهد التقني

النجب - العراق

## الملخص

تناولت هذه الدراسة بالبحث والتحليل أحد الالتزامات التي تقع على عاتق البائع وهو الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع.

وقد تناولت هذه الدراسة ماهية الضمان والاستحقاق ومضمونه وأنواع التعرض وضمان التعرض من البائع والغير، وشروطه. وكذلك في مبحث ثاني آثار التعرض ومضمون التزام البائع في حالة التعرض والاستحقاق والاتفاق على الإعفاء من المسؤولية، ودعوى الاستحقاق وأنواع الدعاوى وخاتمة تضمنت النتائج والتوصيات.

وهدفنا هذه الدراسة إلى تبيان النصوص التي يمكن أن يستعان فيها في تحديد الإطار القانوني في موضوع دعاوى الاستحقاق.

وتكمن أهمية هذه الدراسة في بيان مدى الإطار القانوني في العقد الذي يمكن أن يستند إليه في إقامة دعوى الاستحقاق والضمان والمسؤولية في عقد البيع.

وتم بيان مشكلة الدراسة وهي التطبيق العملي لدعوى الاستحقاق وما يترتب عليها من نتائج في عقد البيع ومسؤولية البائع وإشكالية الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية أو تعديلها.

وتم اتباع المنهج الوصفي والتحليلي لنصوص القانون المدني.

وتوصل الباحثين إلى نتائج من أهمها: الدعاوى التي هي حق للمشتري بالرجوع فيها على البائع بالضمان، والتعويض، وشروط الاتفاق على تعديل المسؤولية في دعوى الاستحقاق والضمان وكذلك إلى أهم التوصيات ومنها - تعديل أحكام القانون في موضوع إقامة دعوى الاستحقاق لتشمل البائع والمشتري والاتفاق على تعديل أحكام المسؤولية.

**الكلمات الدالة:** الضمان، الاستحقاق، الإعفاء من المسؤولية، التعرض الشخصي، تعرض الغير.

---

**The commitment of the seller to the guarantee of dispossession and entitlement -in the sale contract-**

**Prepared by:**

**Prof. Mohammad Khalil Yousif Abu Baker**

**Petra University- Faculty of Law- Jordan**

**&**

**Dr. Ameer Hussein E'laiway Jasem Al-Akayshi**

**Al-Furat Al-Awsat Technical University – The Technical Institute –An-Najaf- Iraq**

**Abstract:**

This study explored and analyzed one of the commitments assigned to sellers. This obligation is represented in seller's commitment to the guarantee of dispossession and entitlement in the sale contract. This study identifies the meaning of the terms: (guarantee) and (entitlement) and the things that (entitlement) refers to. It identifies the types of dispossession. It identifies the types of the guarantee of dispossession by the seller and others. It identifies the conditions of the guarantee of dispossession. In the other part of the study, the researchers identify the effects of dispossession and the things that fall under the commitment of the seller to the guarantee of dispossession and entitlement. It sheds a light on the agreement of (exemption from liability). It sheds a light on the entitlement lawsuit and the types of lawsuits. It includes a conclusion. This conclusion includes the result and the recommendations.

This study aims to identify the legislations that can be used to identify the legal framework regulating the lawsuits of entitlement.

The significance of this study is represented in the significance of identifying the scope of the legal framework in the contract that can be used to file a lawsuit of entitlement and regulating guarantee and liability of the sale contract.

The study's problem is identified. It is represented in the practical application for the entitlement lawsuit and its effects on the sale contract and the liability of the seller. It is also represented in the problematic issues related to the agreement of (exemption from liability) and amending it.

The descriptive analytical approach was adopted to analyze the texts of the civil law.

The researchers reached several results. The most important ones include results related to filing lawsuits which is a right enjoyed by the purchaser to claim for a guarantee and a compensation by the seller. They also include: results related to the conditions of agreeing to the modification of liability in the lawsuit of entitlement and guarantee.

The researchers offered several recommendations. The most important ones include the following: The legislator should modify the provisions regulating the process of filing a lawsuit of entitlement. The amended provisions must involve the seller and the purchaser. The most important recommendations also include: agreeing to the amendment of the liability-related provisions.

**Keywords:** Guarantee, entitlement, exemption from liability, personal dispossession, dispossession by others.

**المقدمة:**

يلتزم البائع في عقد البيع بأن يضمن للمشتري ملكية البيع، وحيّازة المبيع حيّازة هادئة، لا ينازعه فيها أحد، ويضمن له بقاء هذه الملكية والانتفاع بها، ابتداءً من التسليم، والانتفاع بالمبيع. ويتمثل ذلك الضمان، في وجوب امتناعه عن التعرض للمشتري في وضع يده على الشيء المبيع، ودفع تعرض الغير، وفي حالة حصول ذلك تعويض المشتري إذا انتهى هذا التعرض باستحقاق المبيع.

ويحصل التعرض ودعوى الاستحقاق أن يصبح هناك منازعات بادعاء ملكية المبيع للغير، وهنا يكون البائع ملزماً بالضمان وقد يكون التعرض من البائع نفسه فإنه يلزم أيضاً بالضمان ومن حق المشتري في جميع الأحوال المطالبة بدفع التعرض سواء من البائع شخصياً أو من فعل الغير، وفي حالة عجز المشتري عن دفع هذا التعرض، جاز له المطالبة بقيمة المبيع والتضمينات وضمان التعرض والاستحقاق ليس قاصراً على عقد البيع وإنما يشمل سائر العقود الناقلة للحق، ومثال ذلك عقد الإيجار، والقرض والشركة، والمقايضة.

**مشكلة الدراسة:**

تثير مشكلة الدراسة التطبيق العملي في دعوى الاستحقاق والضمان، التي تقام من الغير ضد المشتري والبائع، ودعوى الضمان من المشتري على البائع. وإطالة أمد المحاكمة، وكيفية احتساب التعويض، والأسس، وفي حالة الإثبات، ووجود تعرض من البائع قاصداً التعرض الشخصي للمشتري.

**أسئلة الدراسة:**

- 1- كيف يكون التعرض من قبل البائع المادي والقانوني وصوره، والغش في المعاملات.
- 2- كيف تكون مسؤولية البائع عن تعرض الغير وعدم إعلام المشتري بوجود تعرض قانوني من الغير وأن البائع يكون لديه علم بذلك.
- 3- في حالة دعوى الاستحقاق، من هم الخصوم فيها وهل يجب إدخال البائع باستمرار في الدعوى.
- 4- ما هي التضمنيات التي يجب أن يتكفل بها البائع تجاه المشتري في حالة الاستحقاق.
- 5- متى يسقط حق المشتري في الرجوع على البائع بالتعويض في حالة الاستحقاق.

#### أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تبيان النصوص القانونية التي يمكن الاستعانة بها في تحديد الإطار القانوني للموضوع وفي إقامة دعوى الاستحقاق والخصومة.

#### أهمية البحث:

يهدف هذا البحث عن بيان النصوص القانونية التي يمكن بناء عليها دعوى التعرض والاستحقاق في عقد البيع وتحديد الإطار القانوني للعقد، وضبط تعريف التعرض والاستحقاق، ومدى صلاحية النصوص القانونية في القوانين لضمان حق المشتري في التعرض والاستحقاق، والتزامات البائع وتحديد مسؤوليته في عقد البيع.

#### الدراسات السابقة:

ليست هذه الدراسة هي أول ما كتب في هذا الموضوع بل سبق الباحث إلى ذلك مجموعة من الباحثين بالكتابات ومن هيه الدراسات:

- دراسة هزيم، ربحي محمد أحمد (2007) بعنوان: ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع دراسة مقارنة، (رسالة ماجستير) في القانون الخاص، جامعة النجاح الوطنية - فلسطين.

تناولت هذه الرسالة موضوع ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع دراسة مقارنة في عدة قوانين.

- دراسة العايب وحميطوش، سمير العايب وزكريا حميطوش (2016-2017)، بعنوان: ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع، رسالة ماجستير، جامعة عبدالرحمن - ميرة - بجاية - الجزائر.

وتناولت هذه الدراسة ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع في القانون الجزائري.

- دراسة كنزه، هاجر: مستوى وصديقي (2020-2021) بعنوان: التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع وفقاً للقانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة إ محمد بوقرة، بو مرداس/ الجزائر.

وتختلف الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة كونها تبحث في واقع التزامات البائع تجاه المشتري ومدعي الاستحقاق في عقد البيع وما يترتب عليه من آثار وحدود مسؤوليته.

#### محددات الدراسة:

- الحدود الموضوعية: تبحث هذه الدراسة الالتزام القانوني المترتب على البائع تجاه ا لمشتري في حالة التعرض والاستحقاق وما يترتب عليه من التزامات بموجب العقد، وما يترتب عليه من آثار الدعوى التي تقام على المشتري في دعوى الاستحقاق.

- الحدود الزمانية: تناولت هذه الدراسة التزامات البائع القانونية منذ توقيعه وإبرام عقد البيع مع المشتري والآثار المترتبة على هذا العقد والآثار المترتبة على إقامة دعوى

الاستحقاق من الغير وحتى انتهاء الدعوى إما بالاستحقاق أو الفسخ والآثار المترتبة عليه.

- الحدود المكانية: تبحث هذه الدراسة الوضع القانوني للبائع وما عليه من واجبات في جميع مراحل العقد، (عقد البيع).

### المناهج المتبعة:

محاولة الإجابة على مشكلة البحث اعتمد الباحث.

- المنهج الاستقرائي: إذ قام الباحثان باستقراء النصوص القانونية المنفرقة بين قواعد عامة وخاصة - مستدلاً بما وجد من ملاحظات حولها في استخلاص ما يصلح للتطبيق على موضوع البحث.

- والمنهج الوصفي: وذلك في عرض النصوص واستنتاج ما تقوم عليه من عناصر إضافة إلى المنهج التحليلي الذي لازمني في الكثير من المسائل التفصيلية للبحث.

### مفاهيم الدراسة: (مصطلحات الدراسة):

1- العقد: ارتباط الإيجاب الصادر من أحد العاقدين بقبول الآخر وتوافقهما على وجه يثبت أثره في المعقود عليه ويترتب عليه التزام كل منهما بما وجب عليه للآخر، نص المادة (87) من القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976.

2- عقد البيع: تملك مال وحق مالي لقاء عوض (المادة 465) من القانون المدني الأردني.

3- معنى الضمان: يلتزم البائع بمقتضى عقد البيع بأن يضمن للمشتري ملكية المبيع وحيازته حيازة هادئة، ويتمثل هذا الضمان في وجوب امتناعه عن التعرض

الشخصي للمشتري في وضع يده على الشيء المبيع، ودفح تعرض الغير، وتعويض المشتري إذا انتهى التعرض باستحقاق المبيع (د. أنور سلطان، ص 206، عقد البيع، 1980)

4- الاستحقاق: هو نزع ملكية المبيع كله أو بعضه من تحت يد المشتري بحكم قضائي (أنور سلطان، 1980)

5- التعرض: قيام البائع أو الغير بأعمال من شأنها أن تحول دون انتفاع المشتري بالمبيع انتفاعاً هادئاً سليماً أو الادعاء بملكية المبيع ملكية تامة أو ناقصة إذ يكون التعرض مادياً في الحالة الأولى وقانونياً في الحالة الثانية.  
تقسيم الدراسة:

تناولت هذه الدراسة المقدمة ثم تم تقسيم البحث إلى مبحثين:

**المبحث الأول: ماهية ضمان التعرض والاستحقاق.**

- مفهوم التعرض والاستحقاق.
- تعريف التعرض والاستحقاق.
- مضمون الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق.
- ضمان التعرض الشخصي الصادر من البائع وشروطه
- التعرض المادي
- التعرض القانوني.
- ضمان التعرض الصادر من الغير وشروطه.

**المبحث الثاني: الآثار المترتبة على ضمان التعرض والاستحقاق.**

- 1- مضمون التزام البائع في حالة استحقاق المبيع وأنواعه.

2- دعوى الاستحقاق.

الخاتمة - وتضمنت النتائج والتوصيات

ثم قائمة المراجع

## المبحث الأول

### ماهية ضمان التعرض والاستحقاق

يلتزم البائع بالضمان في عقد البيع بأن يضمن للمشتري ملكية المبيع وحيازته حياة هادئة وتوجب عليه امتناعه عن التعرض للمشتري وذلك بعد التعرض الشخص أو منازعته في ملكية البيع، أو التعرض له في انتقاعه سواء كان هذا التعرض مادياً أو قانونياً وسواء كان هذا التعرض مادياً أو قانونياً سواء كان هذا التعرض منه شخصياً أو من الغير. وعليه دفع تعرض الغير.

وسيتّم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: ضمان التعرض الشخصي - مفهومه وأنواعه.

المطلب الثاني: ضمان التعرض الصادر من الغير - مفهومه وأنواعه.

### المطلب الأول

#### ضمان التعرض الشخصي - مفهومه وأنواعه

يلتزم البائع بضمان انتقاع المشتري بالمبيع، ويمتنع عليه القيام بأي أعمال قد تؤدي إلى عدم الانتقاع بالمبيع انتقاعاً هادئاً وحيازة هادئة، ويتمثل في ضمان وتعويض المشتري في حالة انتهاء التعرض باستحقاق المبيع.

### الفرع الأول: مفهوم ضمان التعرض الشخصي:

يتمتع على البائع القيام بأي عمل من شأنه عدم استعادة المشتري من المبيع. ويلتزم بمقتضى عقد البيع بأن يضمن للمشتري ملكية المبيع وحيازته حيازة هادئة، وقد أشارت كثير من التشريعات إلى التزام البائع بأن يضمن للمشتري عدم تعرضه الشخصي أو الغير في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه ويكون البائع مطالباً بالضمان ولو كان حق ذلك الغير قد ثبت بعد البيع وقد آل إليه هذا الحق من البائع نفسه.

"يلتزم البائع بمقتضى عقد البيع بأن يضمن للمشتري ملكية المبيع وحيازته حيازة هادئة، يتمثل هذا الضمان في وجوب امتناعه عن التعرض للمشتري إذا انتهى التعرض باستحقاق المبيع"<sup>(1)</sup>.

والمقصود بالتعرض "وهو ما يعكر على المشتري حيازته سواء كان يهدره بنزع الملكية أو لا يهدره بذلك"<sup>(2)</sup>.

فالتعرض هو كل فعل يؤدي إلى حرمان المشتري من كل أو بعض السلطات التي يخولها له الحق على المبيع بحسب الحالة التي كان عليها وقت ما انصرفت إليه إرادة المتعاقدين.

ويستوي في ذلك أن يكون القرض مادياً أو قانوني، وقد نص المشرع الأردني في المادة (503) "ويضمن البائع أيضاً إذا استند الاستحقاق إلى سبب حادث بعد البيع ناشئ عن فعله".

(<sup>2</sup>) سلطان، أنور، العقود المسماة - شرح عقدي البيع والمقايضة (دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني)، دار النهضة العربية، بيروت، 1980، ص 206.

(<sup>1</sup>) مرقص، سليمان، موسوعة القانون المدني، ص 365.

## الفرع الثاني: أنواع التعرض الشخصي

يلزم البائع بعدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع سواء كان هذا التعرض مادياً أو قانونياً مباشراً أو غير مباشراً كلياً أو جزئياً فهو يضمن كل أنواع التعرض الصادرة منه ويمكن تقسيم أنواع التعرض الشخصي من البائع على النحو الآتي:

1. التعرض المادي.

2. التعرض القانوني.

### 1- التعرض المادي:

قد يتعرض البائع للمشتري ولا يستند فيه البائع إلى حق، ويكون ذلك بأي عمل من الأعمال من شأنه أن يعكر على المشتري حيازة المبيع. سمي هذا التصرف بالتعرض الفعلي. وهو تعرض لا يستند إليه البائع إلى حق يدعيه. ومن شأن هذا التعرض أن يحد من حقوق المشتري. سواء بصورة كاملة أو جزئية، وقد يكون مباشراً أو غير مباشر. ((ويتحقق التعرض المادي للمشتري بكل فعل يصدر عن البائع دون أن يستند فيه إلى حق يدعيه ويكون من شأن هذا الفعل أن يمنع المشتري من حيازة المبيع أو الانتفاع به انتفاعاً هادئاً وكاملاً))<sup>(1)</sup>.

((والتعرض المادي هو كل فعل يقوم به البائع يعكر حيازة المشتري للمبيع دون استناده إلى حق يدعيه ومن أمثلة ذلك أن يستمر البائع في حراثة واستغلال واستعمال الأرض التي باعها))<sup>(2)</sup>.

(2) العبيدي، علي هادي، العقود المسماة (البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين)، ط10، دار الثقافة، عمان، 2016، ص 117.

(1) الزعبي، محمد يوسف، العقود المسماة - عقد البيع في القانون المدني الأردني، ط1، الأردني، (د.ن)، 1993، ص 335.

- وفي مثل هذا التعرض المادي من قبل البائع فإن البائع ملزم بضمان تعرضه المادي، والذي لا يستند فيه إلى حق يدعيه على المبيع.
- ومن الأمثلة والصور على تعرض البائع للمشتري في المبيع:
1. الاستمرار في استغلال استعمال الأرض التي باعها وذلك بحراستها وزراعتها.
  2. فتح مجال منافس للعمل الذي باعه للمشتري.
  3. قيام المؤلف بببيع مصنّفه لدار نشر ومن ثم قام بطباعة نفس الكتاب المصنّف وطرحه للبيع في السوق.
  4. قيام البائع بتأجير المأجور المباع للغير.

## 2- التعرض القانوني:

التعرض القانوني هو أن يدعي البائع بوجود حقاً على المبيع يتعارض مع حق المشتري في ملكية المبيع، وقد يكون هذا الحق شخصياً، أو عينياً.

أما الحق الشخصي: قد يدعي البائع بأنه له حق إيجارة على العقار البائع.

أما الحق العيني: فقد يدعي بالبائع بأن له حق مجرد أي حق ارتفاق.

ومثال ذلك حق مرور أو حق شرب أو حق المسيل أو أي حق من حقوق الارتفاق كحق الاستعمال أو السكن في حين أن البيع قد تم على ملكية المبيع ملكية تامة غير منقوصة.

وقد يكون الحق الذي يدعيه البائع حقاً معنوياً. في أحد حقوق الملكية الفكرية والتصرف بهذه الحقوق بموجب عقد من عقود الملكية الفكرية، كأن يدعي حق في استئجار حق من حقوق الملكية الفكرية ومثال ذلك ادعاء البائع أن له حق نسخ المصنّف المباع والذي سبق له أن باع هذا المصنّف للمشتري.

ونجد من خلال استعراض أنواع التعرض القانوني من البائع، أو الصادر من البائع، يكون من خلال منازعة المشتري بملكية المبيع، وذلك على عكس التعرض المادي، وهو ينصب على أفعال تصدر من البائع وتكون بشكل مادي تعكّر على المشتري حياة المبيع حياة هادئة.

وبموجب ذلك فإن حق المشتري إقامة دعوى عدم التعرض للمشتري من قبل البائع والالتزام ما ورد في عقد البيع ما لم يتم الاتفاق على عكس ذلك.

وفي جميع هذه الحالات يعد البائع متعرضاً للمشتري تعرضاً قانونياً سواء ادعى أنه له حق حقاً عينياً أو شخصياً أو معنوياً ولا خلاف فيما إذا كان السبب الذي يستند إليه البائع في تعرضه للمشتري أن يكون هذا التعرض سابقاً أو لاحقاً على المبيع.

كأن يقوم البائع بطلب استرداد المبيع وتثبيت الملكية، في هذه الحالة يعتبر فعل البائع تعرضاً للمشتري. رغم أن الملكية ما زالت باسمه قبل التسجيل.

أو أن يدعي البائع بوجود حق ارتفاق على المبيع لمصلحة عقار آخر، وأن البائع لم يبلغ المشتري بهذا الحق، قبل إبرام العقد. أو دون أن يكون هذا الحق ظاهراً عند البيع. وقد يكون الحق الذي يدعيه البائع لاحقاً على المبيع، ومثال ذلك إذا قام البائع ببيع ملك الغير، ثم بعد البيع تملك المبيع بسبب من أسباب الملكية، كالميراث "فإن انتقلت ملكية المبيع إلى البائع بعد ذلك، فلا يحق له استرداده من المشتري وإنما ينقلب عقد، عقد البيع نافذاً ولازماً"<sup>(1)</sup>.

(<sup>2</sup>) د. الحلالشه، عبدالرحمن أحمد جمعة، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، عقد البيع، (ط1)، الأردن، دار وائل للنشر والتوزيع، 2005، ص 386-388.

وهذا ما أكدته قرارات محكمة التمييز الأردنية في قرارها "الإجازة اللاحقة هي في حكم الوكالة السابقة، وتلزم البلدية بقيمة الأعمال التي قام بها المتعهد بتكليف من الشركة، إذا توافر شرط الموافقة والإجازة"<sup>(1)</sup>.

وبالرجوع إلى المادة (551) من القانون المدني الأردني في الفقرة (الأولى والثانية) نجد أنها اعتبرت عقد البيع لملك الغير في حالة إجازته من المالك يعتبر صحيحاً، إذ نصت المادة (551) من القانون المدني الأردني ((إذا أقر المالك البيع سرى العقد في حقه أو انقلب صحيحاً في حق المشتري، وينقلب صحيحاً في حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد)).

ومن خلال استعراض نص المادة (551) من القانون المدني الأردني. فإن العقد قد تمت إجازته والعقد صحيح، واصبح العقد نافذاً أو لازماً لا يحق فيها للبائع أن يتعرض للمشتري<sup>(2)</sup>، وإذا جاء البائع وادعى أنه مالك المبيع في مواجهة المشتري اعتبر تعرضاً منه ويستند إلى سبب قانوني وهو غير حائز))<sup>(3)</sup>.

إلا أن هناك نوعان من أنواع التعرض القانوني من البائع، لا يمكن أن يضمّنهما البائع أو يمنع عنه ذلك، وهو حق رجوعه على المشتري بدعوى يخوله القانون ذلك الرجوع متى كانت ناشئة عن ذات العقد أو مؤسس على سبب أو ركن أو شرط من العقد. فضمن عدم التعرض من البائع. لا يخول دون مطالبة البائع ببطلان العقد - لمخالفته ركن من أركان العقد سواء في محله أو سببه، أو إذا كان أحد أطراف العقد غير كامل

(2) تمييز حقوق رقم 80/190 ص 853 لسنة 1980 (مجلة نقابة المحامين) سنة (28)

(3) القانون المدني الأردني المادة (551).

(4) فرج، توفيق حسن، عقد البيع والمقايضة، مؤسسة الثقافة الجامعية، 1981، ص 279-280.

الأهلية عند إبرام العقد أو المطالبة بفسخ العقد، لعدم التزام المشتري بتنفيذ ما التزم به، وكذلك لا يعد تعرضاً قانونياً من البائع. إذا طلب البائع بطلان العقد أو فسخ العقد لعيب شاب إرادته (كالغلط، أو الغش، أو التدليس، لأنه يستند في ذلك إلى حق قانوني)<sup>(1)</sup>. و(يجب مراعاة أن بيع ملك الغير ولو أنه قابل للإبطال إلا أنه يترتب التزاماً بالضمان على البائع، فلا يجوز له أن يطلب بطلان البيع، إذ يعد ذلك تعرضاً للمشتري)<sup>(2)</sup>.

### شروط التعرض الشخصي الصادر من البائع:

يشترط في ضمان البائع للمشتري بالضمان إذا تعرض البائع للمشتري أن يتوافر شرطين أساسيين: وهما:

1. أن يقع التعرض فعلاً من البائع على المشتري:

تقع مسؤولية البائع بضمان التعرض والاستحقاق منه شخصياً. أن يقع التعرض فعلاً، تحول دون انتفاع المشتري بالمبيع.

"لا يقوم التزام البائع بالضمان إلا إذا وقع التعرض فعلاً وليس وهمياً وبالتالي يجب أن يقوم بأعمال مادية تحول دون انتفاع المشتري بالمبيع انتفاعاً هدائماً"<sup>(3)</sup>.

كأن يقوم البائع ببيع العقار مرتين، أو إعطاء حقوق ملكية فكرية لنفس المصنف مرتين.

2. أن يؤدي التعرض إلى حرمان المشتري من الانتقال بالمبيع:

(2) فرج، مرجع نفسه، ص 280.

(3) فرج، مرجع سابق، ص 280.

(4) الزعبي، محمد يوسف، العقود المسماة - عقد البيع في القانون المدني الأردني، (ط1)، الأردن،

(دن)، 1993، ص 342.

يشترط في التعرض الشخصي من البائع سواء كان هذا التعرض جزئياً أو كلياً، أن يحول دون انتقاع المشتري بالمبيع، ما دام الزام البائع هو تمكين المشتري من حياة المبيع والانتقاع به.

"إفذا حُرْم المشتري من الانتقاع في المبيع وكان سببه البائع اعتبر البائع مخالفاً بالتزامه في العقد يستوجب عليه الضمان"<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني

#### ضمان التعرض من الغير

يلتزم البائع بالضمان عن فعله الشخصي كما تم ذكره سابقاً بل يلتزم أيضاً عن ذلك بأن يدفع عن المشتري تعرض الغير. وهو التزام بتحقيق غاية، وليس التزام ببذل عناية ومن ثم قيام إخفاق البائع في دفع المتعرض من الغير وأقيمت دعوى استحقاق المبيع سواء كان الاستحقاق كلياً أو جزئياً فإن البائع يكون ملتزماً بضمان التعريض عن طريق تفويض المشتري. وما يلتزم به البائع بالضمان هو التعرض القانوني فقط عكس تعرضه الشخصي للمشتري إذ يكون البائع ملزماً بضمان التعرض المادي والقانوني.

ولذلك ستقسم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الفرع الأول مفهوم ضمان التعرض من الغير والفرع الثاني أنواع التعرض من الغير.

#### الفرع الأول: مفهوم ضمان التعرض من الغير:

يوجد التزام آخر على البائع فيما يتعلق بضمان التعرض للمشتري وهو ضمان التعرض من الغير. إذ إن هذا التعرض قد يصدر بفعل من الغير. وهو ما يطلق عليه بضمان

(2) الزحيلي، وهبة، العقود المسماة، دار الفكر للتوزيع والنشر (سوريا والإمارات)، (ط1)، 1987، ص

التعرض الصادر من الغير، فيلتزم البائع بموجب هذا التعرض بدفع هذا التعرض الذي يدعي فيه الغير بالحق على المبيع<sup>(1)</sup> سواء كان حقاً عينياً أو شخصياً، ولكن يشترط لالتزام البائع بالضمان أن يكون التعرض الصادر من الغير قانوني. في هذه الحالة يحق للمشتري أن يطالب بالضمان والرجوع على البائع بضمان التعرض، والمطالبة بدفع التعرض.

ويمكن القول بأن مفهوم التعرض الصادر من الغير هو التعرض للمشتري من الغير في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه جزئياً أو كلياً سواء كان التعرض فعل البائع أو من فعل الغير وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري، ويكون البائع مطالب بالضمان ولو كان حق ذلك الغير، قد ثبت بعد البيع أو قد آل إليه هذا الحق من البائع نفسه، وتبين لنا أن التعرض الصادر من الغير، قد يكون الالتزام القيام بعمل، وأن هذا التعرض هو التزام بتحقيق نتيجة وهو غير قابل للانقسام وهو التزام مؤبد.

ويشترط تعرض الغير الذي يلتزم به البائع بضمانه هو عدة شروط وهي:

- أ- أن يقع التعرض فعلاً: - والتعرض أن يكون واقعاً فعلاً من الغير - من شأنه حرمان المشتري في كل أو بعض المبيع.
- ب- أن يكون التعرض قانونياً: - أي أن البائع مسؤول عن تعرض الغير القانوني - ولا يكون مسؤولاً عن التعرض المادي بعد التسليم.
- ج- يجب أن يكون حق الغير ثابتاً له وقت البيع وقد آل إليه بعد البيع بفعل البائع، إذ يكون البائع قد باع المبيع ونقل ملكيته للمشتري محملاً بحقوق الغير.

(1) العبيدي، علي الهادي، العقود المسماة (البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين)، (ط 10)، دار الثقافة، عمان، 2016، ص 118.

## الفرع الثاني: أنواع ضمان التعرض الصادر من الغير

يتحقق التعرض من الغير تحقق شروط إذ لا يعتبر كل تعرض من الغير ضامناً من البائع وهي شروط لا تتعلق بعقد البيع ذاته، وإنما تعرض صادر من الغير، وقبل بيان الشروط لابد من بيان أنواع التعرض الصادرة من الغير: وهذه الأنواع على النحو الآتي:

1. التعرض المادي: وهذا النوع من التعرض يحصل بعد أن يتم تسليم المبيع للمشتري، فإذا حصل تعرض مادي من الغير - فإن البائع لا يكون مسؤولاً بعد ذلك عن أي عمل مادي يصدر من الغير ويشكل تعرضاً للمشتري، كما لو قام شخص بسرقة المبيع، أو غصبه أو إتلافه، إذ أن المشتري يكون مسؤولاً عن دفع هذا التعرض بنفسه، وذلك بإقامة دعوى ضد الغير وموضوعها منع المعارضة أو المطالبة بالتعويض.

2. التعرض القانوني: والتعرض القانوني أن يدعي الغير بأن له حق على المبيع، والذي يكون موجوداً وقت البيع، وقد يكون هذا التعرض بعد المبيع ومن أمثلة هذا النوع من أنواع التعرض، أن يدعي الغير بأن له حق عيني على المبيع كالادعاء بحق الارتفاق أو حق الانتفاع أو حق الحكر أو صدر رهن، أو بملكية جزء من المبيع أو أن يدعي الغير بأن له حق شخصي، على المبيع كأن يدعي الغير بأن له حق إيجار على العقار المبيع وقد يكون التعرض معنوياً. على حقوق ملكية فكرية كان يدعي الغير بوجود عقد من عقود حقوق الملكية الفكرية على مصنف تم بيعه أو حق معنوي على المبيع في هذه الحالة يكون البائع مسؤولاً عن الضمان.

ولضمان التعرض الصادر من الغير وأن يكون البائع ضامناً لهذا التعرض يجب أن تتوافر الشروط التالية:

1- أن يكون التعرض قانوني:

إذ لا بد من توافر شرط أن يكون التعرض قانوني وليس تعرض مادي فقط يكون البائع ضامناً عن التعرض الصادر من الغير قانوني - سواء كان التعرض يستند إلى حق عيني أو حق شخصي أو حق معنوي.

أما التعرض المادي فإن البائع لا يكون ضامناً للمشتري ما يحصل من تعرض للمبيع، ولا يضمن البائع للمشتري هذا النوع من التعرض.

وبحيث يكون التعرض قانونياً أساسه إخلال البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري محملاً بحقوق الغير<sup>(1)</sup>، والتعرض القانوني تؤدي في العادة إلى حرمان حق المشتري في ملكية المبيع، مستندة إلى حق قانوني، بخلاف التعرض المادي الذي لا يلتزم فيه البائع بضمان التعرض.

وعند حصول التعرض المادي فإن المشتري يستطيع دفع التعرض المادي بالطرق القانونية "لأن تلك الأفعال لا تعتبر تعرض للمشتري في المبيع يستطيع المشتري إقامة دعوى سرقة أو غصب المبيع"<sup>(2)</sup>.

2- أن يقع التعرض فعلاً:

(2) العمروس، أنور، العقود الواردة على الملكية في القانون المدني، دار الفكر الجامعي، مصر، 2002، ص 150-151.

(3) النداوي، آدم وهيب، شرح القانون المدني العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، (طن)، 1999، ص 60-61.

يكون التعرض الذي يضمّنه البائع قد وقع فعلاً للمشتري. من قبل الغير، وهو حرمان المشتري من سلطاته على المبيع جزئياً أو كلياً. من خلال مطالبة الغير بأن له حق ثابت على المبيع أو آل إليه بعد البيع بفعل البائع. من خلال رفع دعوى قضائية ضد المشتري يطالب فيها بحقه على المبيع أو بملكته<sup>(1)</sup>، كوجود حق رهن "فالضمان المقرر للمشتري لا ينشأ إلا من وقف منازعة الغير له فعلاً في انتقاعه ومنعه من حيازته حياة هادئة"<sup>(2)</sup>.

### 3- ادعاء الغير حقاً على المبيع:

يشترط ضمان البائع للمشتري عدم التعرض القانوني للمشتري من قبل الغير أن يستند إلى سبب قانوني إن كان سابقاً على البيع أو لاحقاً، إذ على الغير أن يثبت أن له حقاً على المبيع قبل البيع، كوجود حق ارتفاق على المبيع قبل البيع، أو واضح يد أو لاحقاً على البيع وأنه كسب هذا الحق بعد البيع وذلك بفعل البائع نفسه، وإن البائع كان سبباً في نشوء هذا الحق. "ومثال ذلك تصرف البائع في العقار مرة ثانية أي من بادر إلى التسجيل أو أعاد بيع المنقول وتسلمه المشتري الثاني"<sup>(3)</sup>.

(2) الرقود، أحمد السعيد، الوجيز في عقد البيع في القانون المدني الكويتي، الكويت، ص 206.

(3) سلطان، أنور، العقود المسماة شرح عقدي البيع والمقايضة (دراسة مقارنة في القانونين المصري والليبياني)، دار النهضة العربية، بيروت، 1980، ص 217.

(1) العمروس، انمار، مرجع سابق، ص 152.

## المبحث الثاني

### الآثار المترتبة على ضمان التعرض والاستحقاق ودعوى الاستحقاق

يلتزم البائع طبقاً لما سبق بيانه في المبحث الأول بضمان تعرضه الشخصي سواء كان التعرض مادياً أو قانونياً، يحول دون انتفاع المشتري بالمبيع، انتفاعاً هادئاً، وكذلك يلتزم البائع بضمان تعرض الغير إذا كان التعرض قانونياً، متى ادعى الغير بأن له حقاً على المبيع، وعلى البائع أن يلتزم بضمان التعرض تنفيذاً عينياً فإذا استحال ذلك جاز للمشتري المطالب بفسخ العقد.

وإذا وقع التعرض من الغير - يلزم البائع بالضمان فإذا استحق المبيع للغير، سواء كان التعرض جزئياً أو كلياً اعتبر البائع مخلاً بتنفيذ التزامه بموجب العقد ووجب عليه التعويض للمشتري نتيجة الضرر الذي أصابه وهذا ما يعرف بضمان الاستحقاق فقد جعل المشرع عقد البيع كغيره من العقود في إمكانية الاتفاق على الضمان سواء بالزيادة أو الانتقاص منه إذ أن المشرع الأردني لم يتطرق على الإعفاء من المسؤولية وسيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: مضمون إلزام البائع في حالة استحقاق المبيع معناه وأنواعه وآثاره.

والمطلب الثاني: دعوى الاستحقاق.

## المطلب الأول

مضمون إزام البائع في حالة استحقاق المبيع معناه وأنواعه وآثاره

الفرع الأول: معنى الاستحقاق ومضمونه:

معنى الاستحقاق: الاستحقاق "هو نزع ملكية المبيع كله أو بعضه من تحت يد المشتري بحكم قضائي"<sup>(1)</sup>.

أما ضمان الاستحقاق "فهو إزام البائع بتعويض المشتري عما أصابه من ضرر بسبب استحقاق المبيع"<sup>(2)</sup>.

وعليه فإن الأساس من القانوني لالتزام البائع بالتعويض هو المسؤولية العقدية، وهذا هو المعنى الدقيق لضمان الاستحقاق<sup>(3)</sup>.

**مضمون الاستحقاق:**

يتمتع على البائع التعرض للمشتري سواء كان التعرض تعرض شخصي سواء كان مادي أو قانوني ويلزم أن يضمن للمشتري بعدم تعرض الغير قانونياً، ليتسنى للمشتري الانتفاع بالمبيع انتفاعاً هادئاً وسليماً بحيث إذا صدر تعرض من الغير يعد التزاماً مستمراً، على البائع أن ينفذ التزامه تنفيذاً عينياً وذلك بمنع التعرض بحيث إذا فشل البائع وتمكن الغير من إثبات الدعوى بالاستحقاق وجب على البائع أن يعرض المشتري نتيجة هذا الاستحقاق عن كل الأضرار التي لحقت بالمشتري، والتي نص عليها القانون.

(2) سلطان، أنور، مرجع سابق، ص 321.

(3) خضر، خميس، عقد البيع في القانون المدني، دار الفكر العربي، القاهرة، 1964، ص 209.

(1) سلطان، أنور، نفس المرجع، ص 228.

والاستحقاق بحسب الأصل هو نزع ملكية المبيع كله أو بعضه من تحت يد المشتري بحكم قضائي، وقد يحرم المشتري فعلاً من المبيع لأي سبب سابق على البيع لم يكن له يد فيه، أو ليس في مقدوره دفعه، ويشمل:

1. وجود المبيع في حيازة أجنبي يتعرض للمشتري في محاولة وضع يده عليه، ويفلح في إثبات ملكية المبيع.
2. إمساك المشتري المبيع بعد تخلصه - بدفع الدين - من تعرض الدائن المرتهن الذي قاضاه بتخليه العقار.
3. اعتراف المشتري وهو حسن النية لأجنبي بحقه، أو تصالحه معه هذا الحق، دون انتظار صدور حكم قضائي في الاستحقاق.
4. احتفاظ المشتري بالمبيع لسبب آخر غير عقد البيع، كما لو ورثه عن المالك الحقيقي.

### الفرع الثاني: آثار الاستحقاق

في حالة صدور حكم قضائي باستحقاق المبيع للغير وحرمان المشتري من المبيع كله أو بعضه وليس بمقدوره دفعه فإن هذا الاستحقاق لا يسري على البائع فقط بل يقع على المشتري والمستحق وينتج عن ذلك آثار في العلاقة ما بين كل من البائع والمستحق، والمشتري والمستحق والبائع والمشتري وسيتم معالجة هذه الآثار على النحو الآتي:

#### 1- أثر الاستحقاق في العلاقة بين البائع والمستحق:

إن قيام الغير بإقامة دعوى ضد البائع والمشتري، وأثبت هذه الدعوى وأحققته بالمبيع فإن الغير يصبح مالكا للمبيع، ويثبت حق الغير المستحق للمبيع من وقت تصرف البائع، كمن تصرف في ملك الغير. إذ يعتبر هذا البيع غير نافذ في حق الأخير وهو

موقوف على إجازته وإذا أجاز البيع أصبح البيع نافذاً، وإن لم تجز البيع يبطل التصرف، ويفسخ البيع ويعاد الحال إلى ما كان عليه، وفي حالة استحالة إعادة الحال إلى ما كان عليه فإنه يحكم للغير، بالتعويض والعطل الذي أصاب المستحق.

## 2- أثر الاستحقاق في العلاقة بين المشتري والمستحق:

إن ثبوت استحقاق الغير للمبيع، فإن المشتري ملزم بإعادة المبيع للغير المستحق، ومن حق الغير المطالبة من ربح وثماره لأنها قد تكون هذه العين قابلة للاستغلال والاستثمار. ومن حق المشتري أي يطالب الغير، ما تم دفعه من نفقات التي صرفها على المبيع من نفقات ضرورية، لصيانة المبيع، أو نفقات نافعة التي صرفها المشتري في سبيل تحسين في قيمة المبيع.

أو نفقات كمالية، ويكون الغير ملزم بالنفقات الضرورية. وإذا هلك المبيع بيد المشتري. للغير المستحق المطالبة بقيمة المبيع يوم الشراء.

## 3- أثر الاستحقاق في العلاقة ما بين البائع والمشتري:

قد يستحق المبيع للغير جزئياً أو كلياً، (1) الاستحقاق الجزئي للمبيع:

وفي هذه الحالات فإنه يترتب على استحقاق المبيع كلياً أو جزئياً ما يلي:

أ. استحقاق بعض المبيع (بعض المبيع)

من حق المشتري المطالبة بفسخ العقد واسترداد الثمن وإعادة المبيع للبائع أو أن يقبل البيع بالجزء غير المستحق دون المستحق ويقوم البائع بإعادة جزء من النفقات للمشتري في حدود الجزء غير المستحق.

ب. استحقاق بعض المبيع (بعد قبضه كله)

في مثل هذه الحالة إذا انتقلت ملكية المبيع للمشتري وأصبح المبيع تحت يد المشتري، وظهر مدعي الاستحقاق لجزء من هذا المبيع، وتم رد المبيع للمستحق، من حق المشتري طلب فسخ البيع، وإعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها. ومن حق المشتري أن يعيد المبيع كما استلمه. ويعود المشتري بالمطالبة بنفقات التسليم.

ومن حق المشتري الخيار أن يبقى الجزء الذي لم ترد عليه دعوى الاستحقاق إذا كان قابل للتجزئة. بشرط أن لا يكون المشتري في جميع الأحوال عيباً في الجزء المستحق. ج. أن يظهر بعد البيع على المبيع حقاً للغير.

إذا ظهر أن على المبيع حقاً للغير سواء كان حقاً عينياً أو شخصياً، كحق الانتفاع، أو حق مساطحة، أو حق ارتفاق أو حق شخصي، كوجود عقد إيجار، كان للمشتري حق بين انتظار هذا الحق أو فسخ العقد والرجوع على البائع بالثمن. إذ أن هناك خياران للمشتري في هذه الحالة:

أ. انتظار رفع هذا الحق: إذ من حق المشتري الانتظار حتى يقوم البائع برفع هذا الحق للغير عن المبيع، بأي طريقة من الطرق القانونية كالمصالحة مع الغير، أو دفع مبلغ مقابل ذلك.

ب. فسخ البيع: في حال استحق المبيع للغير وهو بيد المشتري فليس أمامه إلا إعادة المبيع للمشتري ورده للغير كما تسلمه ومن حق المشتري المطالبة بفسخ عقد البيع والمطالبة برد الثمن والتعويض عن الخسائر التي لحقت به.

(2) الاستحقاق الكلي للمبيع:

إذا تبين بعد إقامة دعوى من الغير باستحقاق المبيع فإن ذلك يؤدي إلى نزع ملكية المبيع من يد المشتري، وهذا يؤدي إلى إضرار بالمشتري وخسائر، ومن حق المشتري الرجوع على البائع بهذه الخسائر والأضرار. وهي على النحو الآتي:

أ. الثمن الذي دفعه المشتري للبائع:

من حق المشتري الرجوع على البائع بالثمن على أساس فسخ عقد البيع مع الفوائد القانونية.

ب. التحسينات النافعة:

من حق المشتري الرجوع بالبائع بالتحسينات النافعة "الزيادة التي طرأت على قيمة المبيع نتيجة لما صرفه المشتري عليه من مصروفات نافعة"<sup>(1)</sup>. ولكنها ضرورية للمحافظة على المبيع من التلف والهالك مثل بناء أو غرس أشجار أو أدخل بعض الخدمات كالمياه والكهرباء.

ج. جميع مصروفات دعوى الضمان ودعوى الاستحقاق والتعويض:

يجب على البائع بالإضافة إلى ما تقدم تعويض المشتري عن الأضرار الأخرى التي أصابته بسبب استحقاق المبيع ويشمل الضرر المباشر وغير المباشر والكسب الفائت. وكل ذلك مبنياً على المطالبة بفسخ البيع أو إبطاله. وإذا لم يقم المشتري بإدخال البائع في الدعوى، فإن ذلك لا يعني أن عدم إدخاله في الدعوى يسقط حق المشتري بالرجوع على البائع بالضمانات والتعويض الناتج عن استحقاق المبيع، أضف إلى ذلك أن تدخل

(2) العبيدي، علي هادي، مرجع سابق، ص 125.

البائع يضمن عدم إهمال المشتري في الدفاع في مواجهة مدعي الاستحقاق حتى لا يكسب الأخير دعواه (1).

وللمحكمة من تلقاء نفسها أن تطلب إدخال من يصح اختصاصه في الدعوى إذا رأّت أنه سوف يتأثر من جراء الدعوى المقامة أمامها وفقاً لأصول المحاكمات المدنية. وقد أجاز القانون أن من حق المشتري في احتباس الثمن في حال أقيمت دعوى الاستحقاق حتى يقدم البائع كفيلاً مليوناً يضمن رد الثمن عند ثبوت الاستحقاق، وفي حالة عجز البائع عن تقديم كفيل مليء من قبل البائع للمشتري يضمن للمشتري في حالة استحقاق المبيع للغير، من حق المشتري أو البائع أن يطلب إيداع الثمن لدى خزانة المحكمة التي تنظر في الدعوى، وفي حالة الاستحقاق من حق المشتري طلب استرداد الثمن، "وفي حالة أن خسر الغير دعوى الاستحقاق "هنا يقوم البائع بأخذ صورة عن الحكم ويذهب إلى خزانة المحكمة ويأخذ الثمن منها باعتباره قد وفى التزامه بضمان التعرض والاستحقاق" (2).

## المطلب الثاني

### دعوى الاستحقاق

دعوى الاستحقاق هي الدعوى التي يقيمها الغير على المشتري أو البائع ابتداءً لدى المحكمة المختصة من أجل المطالب باستحقاق المبيع، وتختلف هذه الدعوى إذا كانت قبل تسلّم المشتري للمبيع أو بعد تسلّم المشتري للمبيع من حيث الخصومة.

(2) الزعبي، محمد يوسف، مرجع سابق، ص (378، 379).

(1) الزعبي، محمد يوسف، المرجع نفسه، ص (380-381).

فإذا أقيمت الدعوى قبل تسلّم المشتري للمبيع، فلا حاجة لقيام البائع بإدخال المشتري في الدعوى، أما إذا أقيمت الدعوى بعد تسلّم المشتري للمبيع جاز للمشتري إدخال البائع في الدعوى.

وسيتّم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين يتم في الفرع الأول، بيان رفع الدعوى قبل تسلّم المبيع، وإجراءات الدعوى بعد تسلّم المبيع، أما الفرع الثاني، الحالات التي يسقط فيها حق المشتري بضمان الاستحقاق والاتفاق على عدم ضمان البائع للثمن.

### الفرع الأول:

#### 1- رفع الدعوى قبل تسلّم المبيع:

من حق الغير إقامة الدعوى مطالباً باستحقاق المبيع قبل أن يستلم المشتري المبيع، وهذه الدعوى ترفع أساساً على البائع كون المشتري لم يتسلم المبيع، إذ أن المبيع ما زال بيد البائع، وحائزاً له، وعلى البائع الامتناع عن تسليم المبيع للمشتري.

حتى يصدر قراراً من المحكمة تبت بأحقية واستحقاق الغير للمبيع من عدمه، ويكون قرار الحكم حجة على البائع والمشتري في هذه الحالة من حق المشتري الرجوع على البائع، في حالة صدور حكم لمصلحة البائع تعود بالفائدة على البائع والمشتري، ويجوز للغير إذا علم بأن هناك مشتري للمبيع جاز له أن يقيم الدعوى على الاثنتين وهو أمر وجوبي للمدعي الاستحقاق، ويجوز للبائع الطلب من المحكمة استناداً إلى نصوص قانون أصول المحاكمات أن يدخل المشتري كمدعى عليه في الدعوى.

#### 2- رفع الدعوى بعد تسلّم المبيع:

وفي هذه الحالة يجوز للغير أن يقيم الدعوى على البائع والمشتري معاً مطالباً باستحقاق المبيع، بعد التسليم وكذلك يجوز له أن يقيمها على المشتري، إلا أن المشتري من حقه

أن يطلب إدخال البائع في الدعوى ليعود المشتري على البائع بالمطالبة بما يترتب عليه من دعوى الاستحقاق من ضمانات إذ أن إدخال البائع من قبل المشتري يضمن المشتري الرجوع على البائع بكافة الضمانات والتعويض "إذ أنه في حال حكم لمدعي الاستحقاق بأحقية المبيع فإن المشتري لن يحتاج لرفع دعوى جديدة على البائع للمطالبة بالضمان بل يكفي الحكم لمدعي الاستحقاق بأحقية المبيع ليعود على البائع بعناصر التعويض السابقة الذكر أي أن المشتري لا يحتاج إلى دعوى جديدة أو فرعية بل في نفس الدعوى الأصلية"<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني:

#### 1- الحالات التي يسقط فيها حق المشتري بضمان الاستحقاق:

لقد وردت عدة حالات يسقط فيها حق المشتري بالرجوع على البائع بالضمان إما بشكل كلي أو بشكل جزئي، وهذه الحالات:

- أ. سقوط حق المشتري بالضمان بالإقرار.
- ب. سقوط حق المشتري بالضمان لنكوله عن حلف اليمين.
- ج. سقوط حق المشتري بالضمان بسبب التصالح مع مدعي الاستحقاق.

وسنتناول هذه الحالات على النحو الآتي:

#### أ- سقوط حق المشتري بالضمان بإقراره:

إذا أقر المشتري أمام القضاء وفي دعوى الاستحقاق التي أقامها الغير، وقر بأحقية المبيع فإن هذا سيؤدي إلى ثبوت ملكية المبيع للمستحق. لأن استحقاق المبيع للغير نتج عن الإقرار. والإقرار لا يلزم البائع. أي لا يجوز للمشتري الرجوع على البائع لأن

(2) خضر، خميس، مرجع سابق، ص 208.

الإقرار حجة قاصرة على المقر ولا تتعداه. وعلى هذا لا يكون البائع مسؤولاً عن إقرار المشتري<sup>(1)</sup>.

إذ أن الغير لم يثبت دعوى الاستحقاق وأحقّيته بالمبيع بطريق آخر غير الإقرار. والإقرار الذي يسقط حق المشتري بالرجوع على البائع بالضمان والتعويض، هو الإقرار القضائي، والذي أخذ به القاضي وصدر الحكم بموجبه باستحقاق المبيع للغير.

"ولا يستطيع المشتري فيما بعد أن يتراجع عن إقراره إلا إذا صدر هذا الإقرار تحت تأثير الإكراه أو الغلط أو بسبب الغش".

والإقرار سواء صدر من المشتري بصفته الشخصية أو من موكله أمام المحكمة يعتد به ويعتبر صحيحاً. والغاية من أن المشرع أخذ بهذا الاتجاه، هو خوفاً من التواطؤ الذي يمكن أن يحدث ما بين المشتري ومدعي الاستحقاق وحماية للبائع من الغش أو التواطؤ.

ب- سقوط حق المشتري بالضمان لنكوله عن حلف اليمين:

قد لا يملك مدعي الاستحقاق أو يتمكن من إثبات الدعوى أمام المحكمة أو إقامة الدليل أمام المحكمة على ملكية المبيع فيمكن له أن يوجه اليمين الحاسمة إلى المشتري، فإذا أقدم المشتري على عدم حلفها، حكمت المحكمة لمدعي الاستحقاق في حالة نكول المشتري عن حلف اليمين. وخسر المشتري الدعوى، واستحق الغير المبيع.

فإن نكول المشتري عن حلف اليمين الحاسمة، يترتب على سقوط حقه في الرجوع بالضمان، على البائع، وذلك لأن امتناع المشتري عن حلف اليمين أدى إلى ثبوت استحقاق المبيع للغير. ويمكن في للمشتري أن يرد اليمين على الغير أي على مدعي

(1) الزعبي، محمد يوسف، شرح عقد البيع، مرجع سابق، ص 230.

الاستحقاق فإن حلفها الغير كسب الدعوى وخسر المشتري الدعوى أيضاً في هذه الحالة لا يحق له الرجوع على البائع، لأن رد اليمين وحلف الغير يسقط أيضاً حقه بالضمان. إذ على المشتري أن يحلف اليمين ولا يردّها ولا ينكل عنها هنا إذا حلف مدعي الاستحقاق فإنه سوف يكسب الدعوى ويخسرّها المشتري وبالتالي يسقط حقه بالضمان لأنه كان عليه أن يحلف ولا يرد هنا لاحتمال قيام مدعي الاستحقاق بحلفها<sup>(1)</sup>.

ج- سقوط حق المشتري بالضمان بسبب التصالح مع مدعي الاستحقاق:

إذا أقدم المشتري على التصالح مع مدعي الاستحقاق في دعوى أقامها الغير مدعياً ملكيته للمبيع ضد المشتري فيجب التمييز بين حالتين:

الحالة الأولى: الصلح قبل القضاء للمستحق: (قبل صدور الحكم القضائي)

الحالة الثانية: الصلح بعد القضاء للمستحق: (بعد صدور الحكم القضائي)

وسيتّم توضيح الحالتين على النحو الآتي:

**الحالة الأولى: الصلح قبل القضاء للمستحق (قبل صدور الحكم القضائي):**

قد يتصالح المشتري مع مدعي الاستحقاق قبل صدور الحكم النهائي من المحكمة، إما تواطؤ بين المشتري والغير مدعي الاستحقاق أو بسبب مطالبته بأحقّيته بالمبيع، أو أن لدى المشتري ما يشعره بأن مدعي الاستحقاق يملك أن يكسب الدعوى فيقوم المشتري بالتصالح مع الغير على الدعوى أيّاً كان ما سيقدمه لمدعي الاستحقاق مقابل هذا الصلح، وهنا يصبح المشتري مالكاً للمبيع، بعد أن كان مهدداً بالدعوى التي يمكن أن يكسبها الغير مدعي الاستحقاق، لو استمر مدعي الاستحقاق والمشتري فيها.

(1) الزعبي، محمد يوسف، مرجع سابق، ص 385.

وهنا أعطي الخيار للبائع إذا أقر البائع بالصلح له الحق الخيار إما دفع بدل التصالح، أو رد الثمن للمشتري.

أما إذا لم يقر البائع التصالح ما بين المشتري ومدعي الاستحقاق وأثبت أن الغير مدعي الاستحقاق لم يكن محقاً في الدعوى، فهنا يسقط حق المشتري بالرجوع على البائع بالضمان لأن المشتري في هذه الحالة قد شرع في التصالح مع الغير<sup>(1)</sup>.

### الحالة الثانية: الصلح بعد القضاء للمستحق (بعد صدور الحكم القضائي)

قد يتم التصالح فيما بين المشتري ومدعي الاستحقاق بعد صدور الحكم القضائي النهائي، باستحقاق الغير للمبيع، فهذا يعتبر بيعاً جديداً ما بين الغير وبين المشتري، هنا يمكن للمشتري أن يطالب البائع بثمن المبيع. وعادة ما يكون ثمناً جديداً ومختلفاً عن الثمن السابق. وهنا يعود على البائع بالثمن الذي دفعه للغير، دون المطالبة بالتعويض أو عناصر التعويض الأخرى. إذ أن المبيع بقي بيد المشتري، نتيجة التصالح.

### 2- الاتفاق على عدم ضمان البائع للثمن ودعاوى المشتري على البائع:

أ. الاتفاق على عدم ضمان البائع للثمن:

يضمن البائع للمشتري بموجب القانون ما يتعرض للمشتري من تعرضه الشخصي أو تعرض الغير، ودعوى الاستحقاق، إذ أن من طبيعة عقد البيع ومتلازم له، ولكن هل يجوز أن يتفق المتعاقدان على تعديل أي حكم من أحكام ضمان الاستحقاق، سواء بالتشديد أو التخفيف أو إلغاء أحكام الضمان.

وهنا تتعرض إلى حالتين:

### الحالة الأولى: الاتفاق على تعديل أحكام الضمان في حالة التعرض من البائع:

(1) الزعبي، محمد يوسف، العقود المسماة، مرجع سابق، ص (386-387).

يبقى البائع مسؤولاً عن الضمان في حالة تعرضه الشخصي، وأن الاتفاق على إسقاط الضمان إسقاطاً تاماً كان الاتفاق باطلاً، ما لم يكن الإعفاء أو إسقاط الضمان قد أدخل في حساب المشتري أنه سيتعرض لأضرار - وتحقق الأضرار وعند تقدير الثمن ثم الأخذ بالحسبان تحقق هذا الضرر، كمن يبيع قطعة أرض لشخص ويوجد فيها أعمدة الضغط العالي من الكهرباء فإن وجود الضرر متحقق وتم شراء الأرض بالثمن الذي تستحقه الأرض بوجود الضرر وما يتحقق من ضرر.

وكذلك يمكن الاتفاق على زيادة الضمان في حالة المنافسة غير المشروعة أو الامتناع عن عمل.

#### الحالة الثانية: الاتفاق على تعديل أحكام ضمان التعرض الصادر من الغير

إن من أحكام ضمان تعرض الغير ومن طبيعة عقد البيع والذي يفرضه القانون وينظم أحكامه، وإن غالبية هذه الأحكام لا تتعلق بالنظام العام. وهي قواعد مكملة وليست أمرة. والأصل الاتفاق ما بين البائع والمشتري قد اشترط عدم الضمان إذا كان هذا حقاً ظاهراً أو كان البائع قد أعلم المشتري به. ويقع باطلاً كل شرط يسقط الضمان أو ينقصه إذا تعمد البائع إخفاءه عن غش لإخفاء حق الغير،

1. الاتفاق على زيادة الضمان.

2. الاتفاق على إنقاص الضمان.

3. الاتفاق على إسقاط الضمان.

وسيتّم تناول هذه الحالات على النحو الآتي:

1- الاتفاق على زيادة الضمان:

قد يتفق البائع والمشتري على زيادة الضمان في حالة الضمان في حالة تعرض الغير، وهذا الاتفاق جائز غير أن وقوعه ما بين المشتري والبائع قليل بسبب أن القانون يضمن للمشتري في حالة الاستحقاق يضمن له الثمن والثمار، والتحسينات النافعة والفوائد والأضرار وعادة ما يكون هذا التعويض الذي تخوله له المحكمة أكثر بكثير مما سيتم الاتفاق عليه.

أن يتفق المتعاقدين على تحميل البائع جميع المصروفات الكمالية حتى وإن كان حسن النية فالأصل أن المشتري لا يرجع على البائع بهذه المصروفات إلا إذا كان هذا الأخير سيء النية<sup>(1)</sup>.

ومثل التعديل الشروط بالزيادة أيضاً أن يحتفظ المشتري لنفسه بالحق عند الاستحقاق الجزئي في رد المبيع، والرجع على البائع بكل التعويضات، رغم أن التعرض غير جسيم، فالأصل أن البائع، لا يلتزم بتعويض المشتري تعويضاً كلياً إلا إذا تحققت جسامه الضرر الذي لو علم به المشتري لما أتم البيع<sup>(2)</sup>.

## 2- الاتفاق على إنقاص الضمان:

هذا الاتفاق هو الأكثر شيوعاً في التعامل ما بين البائع والمشتري ولكن هذا الاتفاق لا يكون صحيحاً إذا أخفى البائع عن المشتري غشاً منه حق الغير. وأما إذا كان المشتري يعلم سبب الاستحقاق وكذلك البائع، أو أن البائع يعلم مسبقاً بسبب الاستحقاق يعلم به المشتري.

(2) الغايب، سمير وحميّطوش، زكريا، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون، جامعة عبدالرحمن ميره، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجايه، 2016/2017، ص 70.

(1) السنهوري، عبدالرزاق، مرجع سابق، ص 698.

اعتبر هذا الشرط صحيح، وذلك أن البائع لم يتعمد إخفاء سبب الاستحقاق، بالإضافة بأن البائع والمشتري يعلمان سبب الاستحقاق، ومثالاً على ذلك حق الارتفاق والعلم بوجود حق الارتفاق سواء كان ظاهراً أم غير ظاهر، إذ يكون في هذه الحالة قد علم به المشتري، ويسقط حقه في الضمان.

"كما أنه لا يكفي لإسقاط الضمان إعلام المشتري بهذا الحق من غير البائع أو نائبه أو أن يعلم به من تلقاء نفسه، فإذا كان هذا الحق مسجلاً إلا أنه غير ظاهر أو لم يعلم به المشتري، فإنه التسجيل لا يغني عن إعلام البائع بوجوده"<sup>(1)</sup>.

### 3- الاتفاق على إسقاط الضمان:

قد يتفق المشتري والبائع على إسقاط الضمان أو الإعفاء منه في حالة استحقاق المبيع للغير، فيجوز للبائع أن يشترط على البائع إسقاط الحق في الضمان. لكن هذا الاتفاق غير صحيح إذا تعمد البائع إخفاء سبب الاستحقاق غشاً منه، وكان عالماً به وقت الاتفاق، كأن يكون هناك وجود حجز، أو رهن أو حق ارتفاق على المبيع ويكون هذا الشرط باطلاً لسوء نية البائع، ومن حق المشتري الرجوع على البائع بالثمن والتعويضات والثمار والتحسينات والأضرار التي لحقت به من جراء الاستحقاق.

غير أنه يجوز الاتفاق على إسقاط أو الإعفاء من الضمان في حالة كون المشتري على علم بسبب الاستحقاق. إذ أن العلم بالاستحقاق يؤدي إلى الاتفاق على ثمن يشمل هذا العلم، وخاطر بالعقد والبيع وهو عالم بالمخاطر والأضرار وعلم مسؤوليته فيوافق على النزول عن حقوقه، وبالتالي لا يحق له الرجوع على البائع بالضمان. وعادة ما يقع هذا البيع على العقود التي يمكن أن تحتل الربح والخسارة كعقود الغرر.

(1) السنهوري، عبدالرزاق، المرجع نفسه، ص 704-705.

ب. دعاوى المشتري على البائع في حالة الاستحقاق.

للمشتري في حالة تعرض الغير واستحقاق المبيع الرجوع على البائع بالدعاوى التالية:

1- دعوى ضمان الاستحقاق.

2- دعوى فسخ العقد.

3- دعوى بطلان العقد.

(1) دعوى ضمان الاستحقاق:

من حق المشتري في حالة ثبوت دعوى الاستحقاق واستحقاق الغير للمبيع قامت مطالبته للبائع على أساس العقد، إذ لا يتصور قيام هذه الدعوى بدون وجود عقد بيع، إذ يتطلب هذا العقد على البائع بالإلتزام بعقد البيع. ولما استحق المبيع ولم يلتزم البائع بتسليم ملكية المبيع للمشتري وأصبح مستحيلاً.

ولم يلتزم بتنفيذ العقد عيناً فإن من حق المشتري وليس أمامه إلا دعوى يطالب البائع بالتعويض بسبب عدم تنفيذ الإلتزام.

(2) دعوى فسخ العقد:

من حق المشتري في حالة استحقاق المبيع للغير أن يطالب البائع بتنفيذ الإلتزام، ونقل الملكية، ولما أصبح تنفيذ العقد مستحيلاً، وغير قابل للتنفيذ العيني، فإن من حق المشتري أن يتبع طريقاً آخر وهو فسخ العقد كون العقد ملزم للجانبين. وأخل البائع بالتزامه، ويترتب على ذلك إعادة الحالة إلى ما كان عليه قبل التعاقد والتعويض.

(3) دعوى بطلان العقد:

من حق المشتري أن يطالب ببطلان العقد إذا تبين أن سبب الاستحقاق هو أن البائع قد قام ببيع ملك الغير، وهو عقد في الأساس باطل ويترتب على هذا العقد المطالبة

بإعادة الحال إلى ما كان عليه والمطالبة بالتعويض، والبطلان دعوى تقام في حالة ثبوت أن المبيع تم في حالة بيع ملك الغير فقط.

### الخاتمة

يتبين لنا من دراسة موضوع ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع أن من أهم التزامات البائع هو ضمان التعرض والاستحقاق التي نظمتها كافة القوانين المدنية لخلق التوازن بين حقوق والتزامات كل من البائع والمشتري واستقرار التعاملات والمحافظة على حقوق كل من أطراف العقد والغير، ومن خلال هذه الدراسة توصل الباحثين إلى النتائج التالية:

- 1- إن التزامات البائع لا يتوقف عن ضمان تعرضه الشخصي المادي والقانوني بل يشمل أيضاً تعرض الغير القانوني.
  - 2- التزام البائع بضمن التعرض الشخص وما ينشأ عن ثبوت دعوى الاستحقاق للغير من ضمانات تشمل الثمن والتعويضات الأخرى.
  - 3- تبين لنا أن المشتري يسقط حقه في الضمان في حالات حددها المشرع وهي النكول عن حلف اليمين أو الإقرار أو المصالحة.
  - 4- منح المشرع في القانون المدني حق للطرفين الاتفاق على تعديل شروط الضمان إما بالزيادة أو النقصان أو الإسقاط أو الإعفاء من المسؤولية في حالات محددة.
  - 5- بين المشرع الدعاوى وأنواعها التي يمكن أن يسلكها المشتري بالرجوع على البائع في الضمان أو الفسخ أو البطلان.
- وخلص الباحثين إلى التوصيات التالية:

- 1- يوصى الباحثين وفي جميع أحوال إقامة دعوى الاستحقاق أن يتم إدخال طرفي العقد البائع والمشتري في الدعوى وإن كانت نصوص قانون أصول المحاكمات المدنية تعالج هذه المسألة وإنما يجب سواء من الخصوم أو المحكمة أن تؤكد على ضرورة إقامة الدعوى ابتداءً بالنص عليها في القانون المدني في الدعوى بدلاً من تشعب القضايا.
- 2- يوصي الباحثين بضرورة الاتفاق على أن صدور حكم قطعي بدعوى الاستحقاق يوجب مطالبة المشتري إقامة دعوى فسخ العقد وإعادة الحال إلى ما كان عليه والمطالبة باسترداد الثمن والتعويضات، وتوحيد مسميات الدعاوى الناشئة عن استحقاق المبيع وهي فقط دعوى الفسخ.
- 3- يوصي الباحثين بوضع قواعد تنظم حق البائع والمشتري في الاتفاق على تعديل الضمان في العقد في حالات معينة بالزيادة أو الانقاص أو الإعفاء من المسؤولية.
- 4- وجوب النص على إعلام البائع بدعوى الاستحقاق وإدخاله في المحاكمة حتى لا يتصرف المشتري في الدعوى بالمصالحة أو الإقرار أو النكول عن حلف اليمين حتى لا تؤثر أو يصبح هناك تواطؤ من المشتري مع مدعي الاستحقاق.

## المراجع

- 1- الحلالشه، عبدالرحمن أحمد جمعة، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، عقد البيع، (ط1)، الأردن، دار وائل للنشر والتوزيع، 2005.
  - 2- الزحيلي، وهبة، العقود المسماة، دار الفكر للتوزيع والنشر (سوريا والإمارات)، ط1، 1987.
  - 3- العبيدي، علي الهادي، العقود المسماة (البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين)، ط10، دار الثقافة، عمان، 2016.
  - 4- الزعبي، محمد يوسف، العقود المسماة - عقد البيع في القانون المدني الأردني، (ط1)، الأردن، (د.ن)، 1993.
  - 5- العمروس، أنور، العقود الواردة على الملكية في القانون المدني، دار الفكر الجامعي، مصر، 2002.
  - 6- النداوي، آدم وهيب، شرح القانون المدني العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، (طن)، 1999.
  - 7- الزقود، أحمد السعيد، الوجيز في عقد البيع في القانون المدني الكويتي، الكويت.
  - 8- فرج، توفيق حسن، عقد البيع والمقايضة، مؤسسة الثقافة الجامعية، 1981.
  - 9- سلطان، أنور، العقود المسماة شرح عقدي البيع والمقايضة (دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني)، دار النهضة العربية، بيروت، 1980.
  - 10- خضر، خميس، عقد البيع في القانون المدني، دار الفكر العربي، القاهرة، 1964.
- القوانين:

- 1- القانون المدني الأردني رقم 46 لسنة 1976
- 2- قرارات محكمة التمييز الأردنية - برنامج عدالة.