المملكة العربية السعودية
وزارة التعليم
الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة

الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة
ISLAMIC UNIVERSITY OF MADINAH

مجلة الجامعة الإسلامية للعلوم الشرعية

مَجَلَّةٌ عِلْمِيَّةٌ دَوْرِيَّةٌ مُحَكَّمَةٌ

العدد (209) - الجزء (3) - السّنة (58) - ذو الحجة 1445هـ

المملكة العربية السعودية
وزارة التعليم
الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة

الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة
ISLAMIC UNIVERSITY OF MADINAH

مجلة الجامعة الإسلامية للعلوم الشرعية

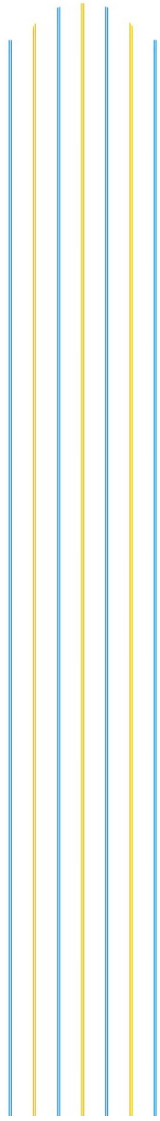
مَجلَّةٌ عِلْمِيَّةٌ دَوْرِيَّةٌ مُحكَّمَةٌ

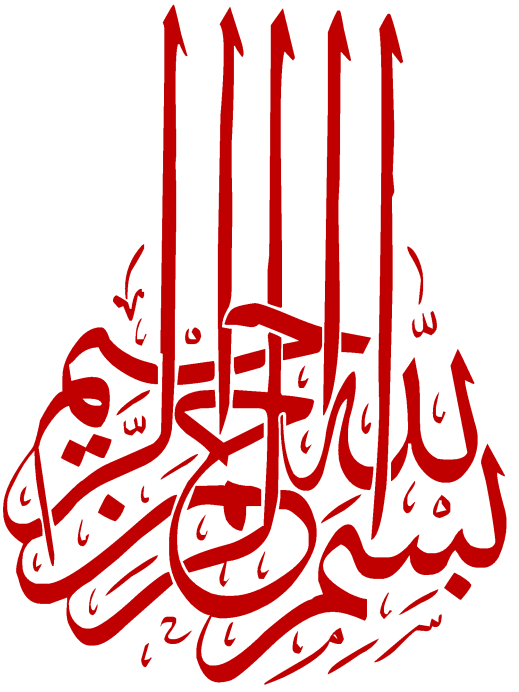
العدد (٢٠٩) - الجزء (٣) - السَّنة (٥٨) - ذو الحجة ١٤٤٥هـ

حقوق الطبع محفوظة

النسخة الورقيَّة :
رقم الإيداع في مكتبة الملك فهد الوطنيَّة :
١٤٣٩ - ٨٧٣٦
بتاريخ : (١٤٣٩/٩/١٧)
الرقم التسلسلي الدولي للدوريَّات (ردمد)
١٦٥٨ - ٧٨٩٨

النسخة الإلكترونيَّة :
رقم الإيداع في مكتبة الملك فهد الوطنيَّة :
١٤٣٩ - ٨٧٣٨
بتاريخ : (١٤٣٩/٩/١٧)
الرقم التسلسلي الدولي للدوريَّات (ردمد)
١٦٥٨ - ٧٩٠١




بسم الله الرحمن الرحيم

عنوان المراسلات :

ترسل البحوث باسم رئيس تحرير المجلة إلى البريد الإلكتروني :

es.journalils@iu.edu.sa

الموقع الإلكتروني للمجلة :

http://journals.iu.edu.sa/ILS/index.html

الهيئة الاستشاريَّة

أ . د/ سعد بن تركي الخثلان

عضو هيئة كبار العلماء (سابقًا)

سمو الأمير د/ سعود بن سلمان بن محمد آل سعود

أستاذ العقيدة المشارك بجامعة الملك سعود

معالي أ . د/ يوسف بن محمد بن سعيد

عضو هيئة كبار العلماء

أ . د/ عياض بن نامي السلمي

رئيس تحرير مجلة البحوث الإسلامية

أ . د/ عبد الهادي بن عبد الله حميتو

أستاذ التعليم العالي في المغرب

أ . د/ مساعد بن سليمان الطيار

أستاذ التفسير بجامعة الملك سعود

أ . د/ غانم قدوري الحمد

الأستاذ بكلية التربية بجامعة تكريت

أ . د/ مبارك بن سيف الهاجري

عميد كلية الشريعة بجامعة الكويت (سابقًا)

أ . د/ زين العابدين بلا فريج

أستاذ التعليم العالي بجامعة الحسن الثاني

أ . د/ فالح بن محمد الصغير

أستاذ الحديث بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

أ . د/ حمد بن عبد المحسن التويجري

أستاذ العقيدة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

هيئة التحرير

أ . د/ عبد العزيز بن جليدان الظفيري
أستاذ العقيدة بالجامعة الإسلاميَّة
(رئيس التحرير)

أ . د/ أحمد بن باكر الباكري
أستاذ أصول الفقه بالجامعة الإسلاميَّة
(مدير التحرير)

أ . د/ رمضان محمد أحمد الرويي
أستاذ الاقتصاد والمالية العامة بجامعة الأزهر بالقاهرة

أ . د/ عبد القادر بن محمد عطا صوفي
أستاذ العقيدة بالجامعة الإسلاميَّة

أ . د/ عبدالله بن إبراهيم اللحيدان
أستاذ الدعوة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلاميَّة

أ . د/ عمر بن مصلح الحسيني
أستاذ فقه السُّنة ومصادرها بالجامعة الإسلاميَّة

أ . د/ حمد بن محمد الهاجري
أستاذ الفقه المقارن والسياسة الشرعيَّة بجامعة الكويت

أ . د/ أحمد بن محمد الرفاعي
أستاذ الفقه بالجامعة الإسلاميَّة

أ . د/ عبد الله بن عبد العزيز الفالح
أستاذ فقه السُّنة ومصادرها بالجامعة الإسلاميَّة

أ . د/ محمد بن أحمد برهجي
أستاذ القراءات بجامعة طيبة

أ . د/ باسم بن حمدي السيد
أستاذ القراءات بالجامعة الإسلاميَّة

أ . د/ أمين بن عايش المزيني
أستاذ التفسير وعلوم القرآن بالجامعة الإسلاميَّة

د/ إبراهيم بن سالم الحبيشي
أستاذ الأنظمة المشارك بالجامعة الإسلاميَّة

د/ حمدان بن لافي العنزي
أستاذ التفسير وعلوم القرآن المشارك بجامعة الحدود الشماليَّة

د/ علي بن محمد البدراني
(سكرتير التحرير)

د/ فيصل بن معتز بن صالح فارسي
(قسم النشر)

قواعد النشر في المجلة(*)

١- أن يكون البحث جديدًا لم يسبق نشره.
٢- أن يتَّسم بالأصالة والجدَّة والابتكار والإضافة للمعرفة.
٣- أن لا يكون مستلًّا مِن بحوثٍ سبق نشرها للباحث.
٤- أن تراعى فيه قواعد البحث العلمي الأصيل، ومنهجيَّته.
٥- ألا يتجاوز البحث عن (١٢,٠٠٠) ألف كلمة، وكذلك لا يتجاوز (٧٠) صفحة.
٦- يلتزم الباحث بمراجعة بحثه وسلامته من الأخطاء اللغويَّة والطباعيَّة.
٧- في حال نشر البحث ورقيًّا يمنح الباحث (١٠) مستلَّات من بحثه.
٨- فى حال اعتماد نشر البحث تؤول حقوق نشره كافة للمجلة، ولها إعادة نشره ورقيًّا أو إلكترونيًّا، ويحقُّ لها إدراجه في قواعد البيانات المحليَّة والعالميَّة - بمقابل أو بدون مقابل - وذلك دون حاجة لإذن الباحث.
٩- لا يحقُّ للباحث إعادة نشر بحثه المقبول للنشر في المجلة - في أي وعاءٍ من أوعية النشر - إلَّا بعد إذن كتابي من رئيس هيئة تحرير المجلة.
١٠- نمط التوثيق المعتمد في المجلة هو نمط (شيكاغو) (Chicago).
١١- أن يكون البحث في ملف واحد ويكون مشتملًا على:
- صفحة العنوان مشتملة على بيانات الباحث باللغة العربيَّة والإنجليزيَّة.
- مستخلص البحث باللغة العربيَّة، واللغة الإنجليزيَّة.
- مقدِّمة؛ مع ضرورة تضمنها لبيان الدراسات السابقة، والإضافة العلمية في البحث.
- صلب البحث.
- خاتمة؛ تتضمن النتائج والتوصيات.
- ثبت المصادر والمراجع باللغة العربيَّة.
- رومنة المصادر العربيَّة بالحروف اللاتينيَّة في قائمة مستقلة.
- الملاحق اللازمة (إن وجدت).
- يُرسل الباحث على بريد المجلة المرفقات الآتية:

البحث بصيغة (WORD) و (PDF)، نموذج التعهد، سيرة ذاتيَّة مختصرة، خطاب طلب النشر باسم رئيس التحرير.

(*) يرجع في تفصيل هذه القواعد العامة إلى الموقع الإلكتروني للمجلة: http://journals.iu.edu.sa/ILS/index.html

الآراء الواردة في البحوث المنشورة تعبر عن وجهة نظر الباحثين فقط، ولا تعبر بالضرورة عن رأي المجلة

محتويات الجزء (٣)

م	البحث	الصفحة
١-	التداخل والتكامل المعرفي وأثره في أصول الفقه د / إيمان بنت سالم قبوس	١١
٢-	المدارس الأصوليّة في مائة عام في مصر والمغرب والعراق والشام - دراسة تاريخيَّة تحليليَّة - د / مخلد بن مايس الظفيري	٦٧
٣-	الاستدلال بـ: «أكثر ما ورد»، مفهومه، وحجيّته د / سعيد بن ناصر بن أحمد آل سارح	١٤٣
٤-	التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق وفقا لنظام المعاملات المدنيّة السعودي - دراسة مقارنة - د / علي بن إبراهيم بن عبد الله الدهيمي	١٨٧
٥-	الأحكام النظاميّة لنظريّة الأعمال التجاريّة بالتبعيّة وفق مستجدات الأنظمة السعوديَّة - دراسة تأصيليَّة تطبيقيَّة - د / تركي بن عبد العزيز بن تركي آل سعود	٢٤٥
٦-	التعويض عن الضرر المعنوي في الفقه والنظام السعودي (القديم والحديث) د / منى عبد الرحمن المعيذر	٢٨٥
٧-	دور الاقتصاد السلوكي في تحقيق أهداف التنمية المستدامة: تجربة الأمم المتحدة د / عبد القيوم بن عبد العزيز بن محمد	٣٣٥
٨-	ترشيد السلوك الاقتصادي في الإسلام بين الوازع الذاتي والوازع الخارجي د / جريبة بن أحمد الحارثي	٣٩٥
٩-	أثر التمويل الأصغر في التمكين الاقتصادي للمرأة الأردنيّة خلال الفترة (٢٠١٢-٢٠٢١)، تقدير اقتصادي إسلامي د / ميساء منير ملحم - د / نجوى محمود السويس	٤٥١
١٠-	أثر السنّة النبويّة في البناء الثقافي د / مرام منصور زاهد	٤٩٩

الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة
١٣٨١
1961
الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة
ISLAMIC UNIVERSITY OF MADINAH

التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق وفقًا لنظام المعاملات المدنيَّة السعودي

– دراسة مقارنة –

Seller's Obligation to Guarantee Exposure and Entitlement according to the Civil Transaction Law in Kingdom of Saudi
- Arabia A Comparative Study -

إعداد:

د / علي بن إبراهيم بن عبد الله الدهيمي

أستاذ القانون الخاص المشارك، قسم السياسة الشرعية، المعهد العالي للقضاء، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

Prepared by:

Dr. Ali bin Ibrahim bin Abdullah Aldehimi

Associate Professor of Private Law, Legitimate Politics Department, Higher Judicial Institute, Imam Muhammed bin Saud Islamic University

Email: aialdehimi@imamu.edu.sa

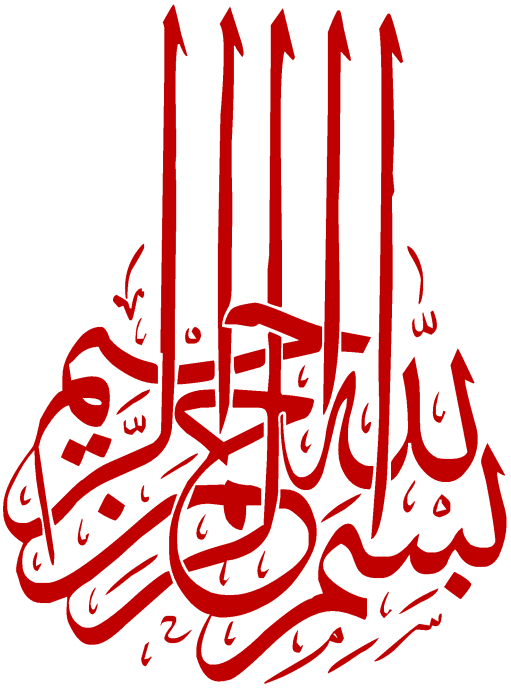
استلام البحث		اعتماد البحث
A Research Receiving		A Research Approving
2023/09/03		2024/01/17

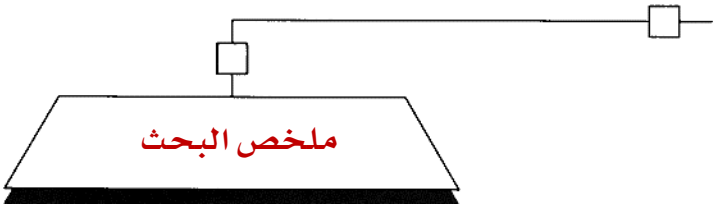
نشر البحث

A Research publication

ذو الحجة ١٤٤٥هـ - June 2024

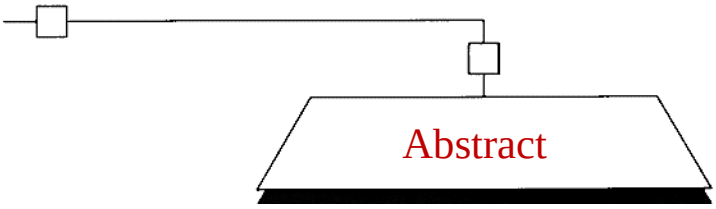
DOI: 10.36046/2323-058-209-024


بسم الله الرحمن الرحيم



تناولت الدراسة التنظيم الذي تولاه نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٩١ وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٩هـ، إزاء التزام البائع بضمان التعرض للمبيع واستحقاقه، حيث بحثت جوانب ضمان البائع من خلال بيان ماهية التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق وآثار استحقاق المبيع، والحالات النظامية لسقوط حق المشتري في الرجوع على البائع بضمان التعرض والاستحقاق، وانتهاءً بدراسة الأحكام الاتفاقية المعدلة للضمان زيادة ونقصاناً وإعفاء سواء بالرجوع على البائع بالتعويض أو حتى بالثمن ، دراسة مقارنة مع القانون المدني المصري والقانون المدني الأردني، وخلصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج والتوصيات.

الكلمات المفتاحية: (ضمان التعرض والاستحقاق، التعرض، استحقاق، ضمان البائع).



This study explored the regulation that applied by the civil transaction law issued by the Royal Decree number (M/191) dated 29/11/1444H, regarding seller's obligation to guarantee exposure and entitlement of the sold item. The study investigated the aspects of seller's guarantee through explaining the meaning of seller's obligation to guarantee exposure and entitlement and the effects of sales entitlement, the legal cases of the buyer's right loss of the seller's guarantee of exposure and entitlement, and ending with studying of amended agreement provisions regarding increasing, decreasing and exemption of guarantee whether by claiming a compensation or even the price of the sold item from the seller. Accordingly, the study concluded to some results and recommendations.

Keywords: (guarantee of exposure and entitlement, exposure, entitlement, seller's guarantee).

المقدِّمة

يعد عقد البيع من العقود المهمة، والأكثر شيوعاً وذيوعاً، ومن أهم الوسائل لتبادل الأموال وتمكين الإنسان من تملك حاجاته، وعلى إثر ذلك نجد أن المنظم قد أولى هذا العقد اهتماماً فبدأ به في التنظيم على سائر العقود المسماة، كما هو الحال في القوانين المدنية عموماً، وقبلها طريقة فقهاء الشريعة الإسلامية في التأليف والبدء بعقد البيع عند الاستهلال في شرح أحكام المعاملات، وحيث صدر نظام المعاملات المدنية في المملكة العربية السعودية بالمرسوم الملكي رقم م/١٩١ وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٩هـ، وكان من جملة ما نظمه من الأحكام المرتبطة بعقد البيع تلكم الأحكام المتصلة بآثاره ومنها التزامات البائع بعد انعقاد العقد صحيحاً بتوافر أركانه وشروطه، فقرر ضمن التزاماته التزامه بضمان التعرض والاستحقاق، وحفه بعدد من الضوابط والقيود لتمكين المشتري من الإفادة من هذا الضمان، فجاء هذا البحث لتناول أحكام التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق، ودراسته بشيء من التفصيل والتحليل، بغية الإسهام في نشر المعرفة القانونية، وتوضيح جوانب النص النظامي، لا سيما وأن المنظم قرر أحكاماً تفصيلية فيما يتعلق بحق المشتري في الرجوع كما أقر جواز التعديلات الاتفاقية للضمان وجواز التخلي عنه بشرط الإعفاء ومن هنا تظهر جدة البحث وتميزه في ارتباطه بالنظام الحديث والتفصيلات التي قررت فيه، ولتحقيق أهداف الدراسة، وتوضيح أحكام الضمان، ووصف نطاقه وحدوده، والحالات التي يجوز للبائع فيها عدم ضمان الضرر الذي يصيب المشتري، بل وحتى عدم ضمان ثمن المبيع للمشتري إذا بان مستحقاً، فسيكون البحث من خلال العنوان الذي يتضح

شموله وقدرته على تحقيق مقاصد الدراسة وهو: (التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق وفقاً لنظام المعاملات المدنية السعودي)

أهمية البحث:

يتغيا المشتري من عقد البيع تملك المبيع وممارسة سلطات الملكية الثلاث تجاهه فيستعمل المبيع ويقوم باستغلاله أو التصرف فيه بهدوء واستقرار، دون أن يعترض ذلك أو يعتريه أو يتخلله ما يمنعه، وإلا فيثور التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق، ومن هنا تظهر أهمية الدراسة في ارتباطها بمقتضى عقد البيع، وغاية المشتري من التملك، وكون التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق هو ما يسهم في طمأنة المشتري تجاه تحقق غاياته من عقد البيع، وهذا وإن ظهرت أهمية التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق فإن ثمة عدة شروط وضوابط لا بد من توافرها وتحققها ليفيد المشتري من هذا الضمان، ويتمكن من الرجوع على البائع بالثمن وحتى تعويض الضرر، واخلال المشتري بتلك الضوابط قد يحول دون مسؤولية البائع وعدم الرجوع عليه بالضمان، وتتعاظم أهمية الدراسة إذا علمنا أن المنظم منح البائع الحق في اشتراط اعفائه من ضمان الاستحقاق سواء تجاه تعويض الضرر أو حتى إعادة الثمن وفقاً لضوابط قررها النظام، ما يتطلب تسليط الضوء عليها شرحاً وتوضيحاً.

مشكلة البحث:

تكمن مشكلة الدراسة في تلك الحالات التي يكتنف عقد البيع ما يعترضه مما يحول دون تمكن المشتري من كمال الملكية أو الملكية مطلقاً، بين التعرض أو الانتهاء بالاستحقاق، وذلك كما لو باع أحد الورثة نصيبه من الميراث فبان بعد ذلك وارث لم يضمن في حصر الورثة مسبقاً، أو اشترى منقولاً فبان مرهوناً، لاسيما مع صدور نظام ضمان الحقوق بالأموال المنقولة، وتعديل نظام الرهن التجاري التي باتت تجيز رهن المنقولات دون حيازة اكتفاء بالتسجيل رغم صعوبة تعيينها وضعف تسجيلها، وما يحصل من شراء أرض بورقة عادية ثم يتعذر استخراج صك لها، ولا يعترف القضاء بالإحياء وتنتزع من يد مشتريها، ففي تلك الحالات وغيرها كيف يمكن

للمشتري ضمان حقوقه بالرجوع على البائع عما يحصل له من تعرض أو استحقاق؟ وما هي الإجراءات التي تطلبها النظام من المشتري للإفادة من ضمان البائع للتعرض والاستحقاق؟ وإلى أي مدى أعطى النظام للبائع الحق في اشتراط الاعفاء وعدم رجوع المشتري عليه بالتعويض أو حتى بالثمن؟

جميع هذه التساؤلات سنجيب عنها من خلال هذه الدراسة.

❁ الدراسات السابقة:

توجد عدد من الدراسات التي تناولت أحكام ضمان البائع للتعرض والاستحقاق ومعظمها في القوانين الأخرى، وهذه الدراسة تميزت عن غيرها من الدراسات السابقة في كونها انصبت على دراسة أحكام الضمان وفقاً للنظام الحديث، نظام المعاملات المدنية في المملكة العربية السعودية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٩١ وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٩هـ، ولم يتسن لي الاطلاع على أي دراسة تناولت أحكام الضمان وفقاً لأحكام النظام.

❁ منهج البحث:

يمكن الإجابة على مشكلة البحث من خلال المنهج الاستقرائي والمنهج الوصفي والتحليلي، استقراء للنصوص النظامية المرتبطة بضمان البائع للتعرض والاستحقاق، والقواعد العامة التي تحكم الضمان، ووصفاً لموضوعات الدراسة، وبياناً لمضموناتها، وتحليلاً لعناصرها، وإيضاحاً للعلاقات والروابط التي تحكمها، مع الاستعانة بالمنهج المقارن، للمقارنة مع القانون المدني المصري، والقانون المدني الأردني؛ حيث إن كلا من القانونين قدما معالجة مختلفة عن بعضهما في بعض جوانب أحكام الضمان الأمر الذي يتيح النظر في معالجاتها وتمكين الاستفادة منها، والخلوص إلى معرفة مدى قدرة النصوص النظامية على استيعاب المشكلات محل الدراسة، وصولاً لأفضل النتائج والحلول.

خطة البحث:

تمهيد

المبحث الأول: ماهية التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق.

المطلب الأول: أحكام التزام البائع بضمان التعرض.

المطلب الثاني: أحكام التزام البائع بضمان الاستحقاق.

المبحث الثاني: سقوط ضمان الاستحقاق والتعديلات الاتفاقية لأحكامه

المطلب الأول: الحالات النظامية لسقوط حق المشتري في الرجوع على البائع بالضمان

المطلب الثاني: التعديلات الاتفاقية لضمان البائع للاستحقاق

الخاتمة

التمهيد

عقد البيع من عقود المعاوضات التي تستلزم البذل من طرفي العقد، انطلاقاً من كنه العقد وهي مبادلة المال بالمال، ولذا فإن آثار العقد تتجه إلى ضمان إتمام هذه المبادلة وإنجازها، والقوة الملزمة في العقد تقتضي قيام كل طرف فيه بتنفيذ ما يقع على عاتقه من التزامات، وقد رتب نظام المعاملات المدنية عدة التزامات على عاتق البائع بدأها بالالتزام بنقل الملكية، ثم بتسليم المبيع، وبعد ذلك ألقى على عاتق البائع التزامان بالضمان، التزام بضمان العيوب الخفية، والتزام بضمان التعرض والاستحقاق، وموجب الالتزام الأخير أن مقتضى عقد البيع يستوجب تملك المشتري للمبيع، وتسلمه وحيازته له حيازة هادئة دون أن يشوب تلك الحيازة أي مما يقلقها أو يعارضها، فيحول دون تحقق الغاية من عقد البيع، ولا يكون ذلك إلا بامتناع البائع من التعرض للمشتري في المبيع الذي تحت يده، وألا يكون في المبيع حق للغير لم يفصح به للمشتري، أو أن يكون سبباً في إنشاء حق يتعرض به الغير للمشتري ولو بعد عقد البيع، ولذلك كان على البائع أن يضمن عدم تعرضه هو أو تعرض الغير القانوني لتملك المشتري، وإلا فيقع عليه عبء دفع تعرض الغير، فإن انتهى التعرض باستحقاقه للمبيع، وقع على البائع ضمان الاستحقاق، وفقاً للضوابط والأحكام، وإذا كان هذا الالتزام يعد امتداداً لتحقق مقتضى العقد، وضماناً لوقوعه وتمامه، إلا أن النظام لم يجعل أحكامه من النظام العام، فأجاز الاتفاق على تعديلها إلى حد الإسقاط والإعفاء في حدود معينة، نبينها وسائر أحكام ضمان البائع للتعرض والاستحقاق من خلال المبحثين الآتيين، نتناول في أولهما بيان ماهية أحكام ضمان التعرض والاستحقاق، ونثني بحالات سقوط حق المشتري في الرجوع على البائع عند الاستحقاق، وأحكام الاتفاق على تعديل أحكامه.

المبحث الأول: ماهية التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق

ينضوي التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق على مجموعة من الواجبات تتمثل في ضمان تعرضه المادي، وكذلك القانوني، إلى جانب ضمان تعرض الغير

القانوني إذ أسفر عن استحقاق الغير للمبيع، وهذا الضمان يلتزم به البائع ولو لم يتم الاتفاق عليه في عقد البيع، ذلك أن هذا الضمان مقرر بنص النظام وتقتضيه طبيعة عقد البيع، ونبين مضمون هذا الالتزام وما يترتب عليه من الآثار من خلال المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: توصيف التزام البائع بضمان التعرض

يمكن تقسيم الحديث عن ماهية التزام البائع بضمان التعرض وبيان الأحكام المتعلقة بها من خلال البدء بالتعرض الذي يصدر من البائع أولاً، ثم الحديث عن التعرض الذي يصدر عن الغير ثانياً، وذلك من خلال ما يأتي:

أولاً: ضمان البائع للتعرض الشخصي:

يقصد بضمان التعرض الشخصي أن يلتزم البائع بالامتناع عن أي عمل من شأنه الإضرار بملكية المشتري للمبيع أو بالانتفاع به أو بمجرد حيازته، سواء كان التعرض مادياً أم قانونياً(١)، أي أن التزام البائع بضمان التعرض الشخصي في حقيقته هو التزام سلبي يتمثل في عدم القيام والامتناع عن الأفعال المؤدية إلى تعطيل حيازة المشتري أو الحيلولة دون كمال الملكية(٢).

ونصت الفقرة الأولى من المادة ٣٣٠ من نظام المعاملات المدنية على ضمان البائع لتعرضه الشخصي، حيث جاء فيها: "يضمن البائع عدم تعرضه للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه".

---

(١) ينظر: مصطفى مندور. "الوسيط في العقود المسماة" (ط١، الإمارات: دار الكتاب الجامعي، ٢٠١٥م)، ٢٣٣. وينظر: الشوبري، أحمد السيد. "العقود المسماة". (ط١، الدمام: مكتبة المتنبي، ٢٠١٨م)، ١٦٧.

(٢) الفضلي، جعفر محمد. "الوجيز في العقود المدنية" (ط٤، الأردن: دار الثقافة، ٢٠١٦م)، ص١٠٤.

والقانون المصري أكد على هذا الالتزام عندما نص على أن "يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله... "(١) في حين أن القانون المدني الأردني لم ينص على التعرض الشخصي من قبل البائع(٢)، ومع ذلك فإن شراح القانون يتجهون إلى أن هذا الالتزام يقع على عاتق البائع ولا يعفيه منه عدم ذكر القانون له، بل يلزمه استناداً لمقتضيات حسن النية في تنفيذ العقود، والذي يعني أن البائع لا يكتفي من الالتزامات بما ورد في العقد فقط، بل يجب عليه إلى جانبها ما هو من مستلزمات العقد وما تقتضيه طبيعته، ومنه عدم التعرض للمشتري(٣).

والتزام البائع بعدم التعرض الشخصي، يتسع ليشمل تعرضه المادي، وتعرضه القانوني وفقاً لما يأتي من تفصيل:

أ- التعرض المادي: ويحصل التعرض المادي بكل فعل يحدث من قبل البائع دون أن يستند فيه إلى حق يدعيه، ويكون من شأن هذا الفعل أن يمنع انتفاع المشتري أو يمنع كماله(٤)، كأن يستمر البائع في زراعة الأرض التي سبق وباعها، أو يفتح متجراً مجاوراً ومماثلاً للمتجر الذي باعه فينافس المشتري في العملاء السابقين ويجلبهم إليه(٥)، ولا يكون هذا الفعل تعرضاً إذا كان البائع مستنداً إلى حق فيما عمله، كأن

---

(١) المادة ٤٣٩ من القانون المدني المصري.

(٢) ينظر: العبودي، عباس. "شرح أحكام العقود المسماة". (ط٣، الأردن: دار الثقافة، ٢٠١٤م)، ١٥١؛ وينظر: العبيدي، علي هادي. "العقود المسماة". (ط١٠، الأردن: دار الثقافة، ٢٠١٦م)، ١١٧.

(٣) العبودي، "شرح أحكام العقود المسماة"، ١٥١.

(٤) العبيدي، "العقود المسماة"، ١١٧.

(٥) حيث يذهب معظم الشراح إلى أن قيام البائع بمنافسة المشتري في محله التجاري الذي باعه =

يشترط البائع على المشتري الانتفاع بالأرض المباعة مدة من الزمن بعد عقد البيع، وأن يشترط الحق في المنافسة(١).

فإذا أخل البائع بالتزامه فوقع منه تعرض مادي للمشتري، كان للأخير أن يطلب وقف هذه الأعمال وإزالتها، إضافة إلى حقه في المطالبة بالتعويض عن أي ضرر يحصل له(٢).

ب-التعرض القانوني: ويقصد به التعرض الذي يصدر من البائع، ويدعي أن له حقاً فيه، ويتعارض مع حق الملكية الذي اكتسبه المشتري بعقد البيع، وذلك كما في المثال السابق إذا استمر البائع بزراعة الأرض التي باعها، لكنه يدعي أن له الحق في الانتفاع بها حتى بعد بيعها دون أن يكون لذلك وجه صحيح لا من جهة العقد ولا النظام.

ومن أمثلة التعرض القانوني كذلك عندما يقوم البائع ببيع ملك غيره وبعد تمام العقد ينتقل ملك المبيع له من مالكه، فيعترض بعد ذلك على عقد البيع الذي أجراه مستنداً على عدم صحته وبطلانه كونه غير مالك للمبيع وقت البيع، ففي هذه الحالة

=

عندما يكون مماثلاً للنشاط وفي ذات النطاق المكاني، أنه يدخل في التعرض المادي. ينظر: خالد السيد محمد عبد المجيد "العقود المدنية". (ط١، الرياض: دار الكتاب الجامعي، ٢٠١٩م)، ١٦٩؛ وينظر: سرحان، عدنان إبراهيم. "أحكام البيع". (ط٢، الأردن: الآفاق المشرقة، ٢٠١٠م)، ١٦٤؛ وينظر: الزعبي، محمد يوسف. "شرح عقد البيع". (ط١، الأردن: دار الثقافة، ٢٠٠٦م)، ٣٣٦.

(١) ينظر: راقية عبدالجبار. "العقود المسماة". (ط ١، مصر: دار الكتب والدراسات العربية، ٢٠١٦م)، ١٣٠؛ وينظر: مصطفى مندور، " الوسيط في العقود المسماة، ٢٣٥.

(٢) ينظر: السنهوري، عبدالرزاق بن أحمد. "الوسيط في شرح القانون المدني" (بدون طبعة، بيروت: دار إحياء التراث العربي، بدون تاريخ)، ٤: ٦٣٦؛ وينظر: راقية عبدالجبار، "العقود المسماة"، ١٣٠.

لا يصح تعرض البائع ويكون عقد البيع صحيحاً(١).

ويتضح من خلال ما سبق أن هناك عدة شروط لتحقق تعرض البائع الشخصي، ومن ثم ترتب الضمان عليه، وهي:

١-أن يقع التعرض فعلاً، فلا يكفي مجرد الاحتمال أو التهديد بالفعل.

٢-أن يتعارض فعل البائع مع حق المشتري في الملكية كلياً أو جزئياً.

٣-ألا يكون تعرض البائع مستنداً إلى حق بموجب العقد أو النظام(٢)، كأن يطالب البائع ببطلان العقد لوجود عيب من عيوب الرضا، أو أن يستبقي ملكية البيع له بعد تسليمه للمشتري حتى ينتهي الأخير من سداد جميع الأقساط المؤجلة استناداً على الاتفاق العقدي(٣).

فإذا تحققت هذه الشروط وجب على البائع ضمان هذا التعرض بحسبه، بأن يمتنع عن تلك التصرفات، ويزيل ما وجد منها، مع الالتزام بتعويض المشتري عن الأضرار التي حلت نتيجة لتعرض البائع، وبتطبيق ذلك على حالة مطالبة البائع إبطال عقد البيع لأنه لم يكن المالك وقت التصرف، فإنه يترتب عليها رد الدعوى، وقيام البائع بالاستمرار في الانتفاع بالمبيع، يرتب الحكم بوقف الأعمال وإزالتها، إضافة إلى حق المشتري في التعويض(٤).

---

(١) اتجه النظام في معرض تنظيمه لأحكام بيع ملك الغير إلى أن عقد البيع يكون صحيحاً إذا آلت ملكية المبيع للبائع بعد عقد البيع. ينظر: المادة ٣٥٩ من نظام المعاملات المدنية.

(٢) ينظر: السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني"، ٤: ٦٢٦؛ وينظر: العبودي، "شرح أحكام العقود المسماة"، ص١٥٣؛ وينظر: خالد السيد، "العقود المدنية"، ١٦٩؛ وينظر: الزعبي، "شرح عقد البيع"، ٣٤٢.

(٣) المادة ٣٢٠ من نظام المعاملات المدنية.

(٤) ينظر: السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني"، ٤: ٦٣٦؛ وينظر: العبودي، "شرح =

ثانياً: ضمان التعرض الصادر من الغير:

يقع على البائع إلى جانب ضمان تعرضه الشخصي ضمان التعرض الصادر من الغير، وإذا كان ضمان التعرض الشخصي يعد التزاماً سلبياً يقتضي الامتناع عن الفعل الضار بالمشتري، فإن التزام البائع بضمان تعرض الغير هو التزام إيجابي يتطلب منه التدخل لحماية حق المشتري، ودفع هذا تعرض الغير بكل الوسائل(١)، إلا أنه ليس كل تعرض من الغير يلتزم البائع بضمانه، بل لا بد من توافر شروط في التعرض ليثور التزام البائع بالضمان، ويقع عليه عبء دفع التعرض، وهذه الشروط أشار إليها النظام عندما نص على أن "يضمن البائع سلامة المبيع من أي حق للغير في المبيع كله أو بعضه إذا كان الحق سابقاً لعقد البيع أو آيلاً إلى الغير من البائع"(٢)، ومن خلال هذه المادة يمكن أن نستخلص شروط ضمان البائع لتعرض الغير، وهي(٣):

١-أن يكون التعرض الصادر من الغير تعرضاً قانونياً.

يلتزم البائع بضمان تعرض الغير عندما يكون تعرضاً قانونياً، وذلك عندما يدعي الغير الاستناد في تعرضه إلى حق على المبيع، يتعارض مع حقوق المشتري الناشئة عن عقد البيع، كأن يدعي أنه هو المالك للمبيع، أو أن له عليه حقاً من الحقوق العينية الأصلية كحق الارتفاق أو الانتفاع أو حقاً من الحقوق العينية التبعية كحق الرهن، أو حقاً من الحقوق الشخصية كأن يدعي أنه مستأجر للمبيع بعقد

=

أحكام العقود المسماة"، ١٥٣؛ وينظر: راقية عبدالجبار، "العقود المسماة"، ١٣٠؛ وينظر: مصطفى مندور، " الوسيط في العقود المسماة، ٢٤٦.

(١) ينظر: مصطفى مندور، " الوسيط في العقود المسماة، ٢٤٩.

(٢) المادة ٣٣٠ من نظام المعاملات المدنية.

(٣) ينظر: السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني"، ٤: ٦٤١؛ وينظر: مصطفى مندور، "الوسيط في العقود المسماة، ٢٥٠؛ وينظر: سرحان، " أحكام البيع "، ١٦٦.

يسري في مواجهة المشتري، وفي هذه الحالات حتى لو كان هذا الاستناد باطل، فإنه يجب على البائع أن يقوم بواجبه في دفع دعوى الغير ورد تعرضه بكل وسيلة متى تحققت بقية الشروط.

أما التعرض المادي الذي يقع من الغير كسرقة المبيع، وإتلافه، فلا يضمنه البائع، ويقع على المشتري دفعه، من خلال اللجوء إلى السلطات المختصة في الدولة، وهذا ظاهر فلا يمكن أن يحمل البائع مسؤولية تعرض الغير المادية لكل مبيع يبيعه، وليس له ولاية على الناس كافة ولا قدرة على دفع تعديهم، ودل على هذا الشرط تقييد المنظم التزام البائع بضمان سلامة المبيع "من أي حق للغير"(١)، فيخرج التعرض الذي لا يستند على حق.

٢-أن يكون سبب الحق الذي يدعيه الغير وجد قبل عقد البيع، أو يكون بعد عقد البيع ولكنه بسبب البائع.

يشترط لضمان البائع التعرض الصادر عن الغير أن يكون السبب الذي يستند عليه الغير في تعرضه للمبيع نشأ وثبت قبل عقد البيع، سواء كان البائع هو سبب وجود هذا الحق أم لا، كأن يشتري شخص عيناً ثم يبيعها المشتري لآخر فيتعرض المشتري الأخير لدعوى من الغير يطلب فيها تمكينه من الانتفاع بالعين وفقاً لعقد الإيجار الصادر من البائع الأول، أو أن يشتري منقولاً ثم يكتشف أن دعوى أقيمت عليه للتنفيذ على المنقول لكونه مرهوناً لصالح المدعي من قبل أحد البائعين السابقين، ففي هذه الحالات يلتزم البائع الأخير بضمان تعرض الغير، وذلك من خلال العمل على دفع التعرض.

ولا يتوقف التزام البائع بالضمان على الحالات التي تستند على تاريخ يسبق العقد، بل يمتد التزامه بالضمان لما يُدعى من حقوق تنشأ بعد عقد البيع متى كانت

(١) المادة ٣٣٠ من نظام المعاملات المدنية.

نشأتها ترجع إلى فعل البائع، أي أن البائع هو السبب في وجود الحق الذي يدعيه الغير، حيث حدد المنظم شرط ضمان البائع بأن يكون سبب "الحق سابقاً لعقد البيع، أو آيلاً إلى الغير من البائع"(١)، وذلك كما لو باع منقولاً على شخص ثم باعه ذات البائع على آخر، فالمشتري الأول هو المالك، والمشتري الثاني يدعي حقاً نشأ بعد تملك المشتري الأول ومستنده في هذا الادعاء يرجع إلى بيع البائع، فهنا يقع على البائع عبء دفع التعرض أو ضمان الاستحقاق، على ما سيأتي، أما إذا كان الحق الذي يدعيه الغير نشأ في وقت لاحق على وجود عقد البيع، ولم يكن بسبب البائع، ففي هذه الحالات لا يضمن البائع هذا التعرض، وهذا الظاهر، وذلك كما لو نزعت ملكية العقار المبيع بعد البيع للمنفعة العامة، في هذه الحالة لا يستطيع المشتري الرجوع على البائع مطالباً بالثمن والتعويضات المقررة في حالة الاستحقاق..

٣-أن يقع تعرض الغير للمشتري فعلاً.

يجب لقيام التزام البائع بالضمان أن يقع فعلاً تعرض من الغير، فلا يكفي مجرد التهديد أو الاحتمال، ويقع التعرض إما من خلال الأعمال المادية التي يقوم بها الغير استناداً على سبب قانوني أي على الحق الذي يدعيه، أو بأن يقوم الغير برفع دعوى قضائية يطالب فيها بما يدعيه من حق(٢).

أما إذا لم يقم الغير بفعل مادي ولا رفع دعوى قضائية، وكان عمله محصوراً على إعلام المشتري بوجود حق له على المبيع دون التعرض للمشتري، كما لو ادعى أن له حق رهن على المبيع، دون أن يطالب بهذا الحق قضاء فهذه الحالة لا تدخل في ضمان البائع للتعرض والاستحقاق، لعدم وجود التعرض واحتمال عدم مطالبة المرتهن المشتري بشيء، وهذه الحالة لم يضع المنظم بشأنها حكم خاص بها، في حين قدم

(١) المادة ٣٣٠ من نظام المعاملات المدنية.

(٢) العبيدي، "العقود المسماة"، ١٢٠.

القانون المدني الأردني معالجة خاصة بهذه الحالة بمنح الخيار للمشتري بين انتظار رفع هذا الحق أو فسخ البيع والرجوع على البائع بالثمن(١)، على أنه وإن لم يكن ثمة نص بشأن هذه الحالة في النظام السعودي إلا أن المشتري يستطيع الرجوع على البائع نتيجة لإخلاله بالتزامه في التسليم وذلك بناءً على ما ورد في النظام من أن "يلتزم البائع بتسليم المبيع مجرداً من كل حق للغير لا يعلمه المشتري"(٢)، ووجود حق للغير وإن لم يتعرض يعد إخلالاً بواجب التسليم، كما ويدخل في ضمان البائع للعيوب الخفية، وفقاً لأحكامه النظامية مما لا يتسع المجال لعرضه(٣).

---

(١) الفقرة الثالثة من المادة ٥٠٩ من القانون المدني الأردني.

(٢) الفقرة الثانية من المادة ٣٢١ من نظام المعاملات المدنية.

(٣) ينظر: المادة ٣٣٨ من نظام المعاملات المدنية، على أن الرجوع على البائع بدعوى الإخلال بالتسليم نتيجة تسليم المبيع وبه حق للغير في حقيقته تسليم للمبيع وبه نقص الذي تحكمه المادة ٣٢٣ من نظام المعاملات المدنية وقد حددت له مدة سنة من تاريخ التسليم لا تسمع بعدها دعوى الفسخ أو المطالبة بإنقاص الثمن، والرجوع بوجود عيب خفي، حدد له النظام ١٨٠ يوماً في المادة ٣٤٤ من تاريخ تسليم المبيع ما لم يثبت أن إخفاء العيب كان ينطوي على غش من البائع وذلك كما لو كان البائع على علم بالحق ولكنه تعمد إخفاءه عن المشتري، ففي هذه الحالة ليس للبائع أن يتمسك بانقضاء المدة السابقة، كما ويحق له المطالبة بإبطال العقد وفقاً لأحكامه النظامية ودعواها تتقادم بمضي سنة من تاريخ العلم بسبب الإبطال، كذلك نشير إلى أن بعض شراح القانون يساوون بين دعوى الإبطال وأحكام ضمان الاستحقاق، فيتجهون إلى تطبيق القواعد العامة للإبطال عند استحقاق المبيع، مع مراعاة ما ميز النظام به دعوى الإبطال عن دعوى الاستحقاق، في حين يتجه بعض الشراح إلى ضرورة التفريق بين الرجوع على البائع بضمان التعرض والاستحقاق، وبين الرجوع عليه بدعوى الإبطال، ذلك أن استحقاق المبيع للغير يعني أن البائع باع ما لا يملك وفي هذه الحالة أعطى المنظم في المادة ٣٥٩ من نظام المعاملات المدنية للمشتري الحق في =

فإذا تحققت الشروط السابقة كان على البائع إيقاف هذا التعرض، فإن نجح في دفعه فقد نفذ التزامه بضمان التعرض عينياً ولا يستحق المشتري إلا التعويض إن كان له موجب ما لم يشترط الأخير حقه في فسخ عقد البيع بمجرد وجود تعرض من الغير بغض النظر عما تؤول إليه الدعوى(١)، وإلا فقد يترتب على تقصيره في دفع هذا التعرض الالتزام بتعويض المشتري، وعادة ما يكون عمل البائع من خلال التدخل في دعوى الاستحقاق، وتعويض المشتري يكون بعد ثبوت استحقاق المبيع للغير، ونتناول أحكام الاستحقاق من خلال المطلب التالي.

المطلب الثاني: أحكام التزام البائع بضمان الاستحقاق

يقصد بالاستحقاق نجاح الغير في إثبات أحقيته في المبيع نظاماً، بحرمان المشتري من المبيع كلياً، أو جزئياً من خلال الحيلولة بينه وبين بعض منافع المبيع،

=

إبطال عقد البيع إلا أن النظام حدد في المادة ٧٩ من نظام المعاملات المدنية لدعاوى الإبطال مدة لا تسمع بعدها، وهي سنة من تاريخ العلم بسبب الإبطال، وعشر سنوات من تاريخ التعاقد، لا تسمع بعدها دعاوى الإبطال، ويبقى في هذه الحالة للمشتري أن يرجع على البائع بدعوى ضمان الاستحقاق والدعوى الأخيرة يطبق بشأنها المادة ٢٩٥ والمادة ٢٩٩ والتي تقضي بأن للمشتري الرجوع على البائع خلال مدة ١٠ سنوات من تاريخ الاستحقاق. فالفرق بينهما أن دعوى الإبطال تنقضي بعد عشر سنوات من تاريخ العقد، أما الرجوع بضمان الاستحقاق فلا تسمع دعواه بعد عشر سنوات من تاريخ الاستحقاق أو التعرض وما يترتب عليه من ضرر. ينظر: السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني"، ٤: ٦١٨؛ وينظر: العبيدي، "العقود المسماة"، ١٢٥.

(١) ومن هذا القبيل الحكم رقم ٥٨ في مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥، ١/٣٢٣: والتي طالب فيها المدعي برد ثمن الأرض التي أشتراها لوجود معارضة من الغير، فحكم القاضي برد الثمن لثبوت الشرط، ولم ينظر القاضي في مدى صحة ادعاء الغير وتعرضه.

ويكون ذلك من خلال دعوى يرفعها الغير سماها المنظم بدعوى الاستحقاق(١)، نتناول أحكام الدعوى ابتداءً ونثني بآثار الاستحقاق من خلال ما يأتي:

أولاً: دعوى الاستحقاق:

دعوى الاستحقاق دعوى يرفعها الغير مطالباً إما بملكية المبيع أو حق عليه، وبيَّن النظام أن دعوى الاستحقاق ترفع قبل تسلم المبيع، إما على البائع وحده، أو على المشتري وحده، أو عليهما معاً(٢)؛ ذلك أن البائع حائز للمبيع، والمشتري هو المالك، فللغير رفع الدعوى على أي منهما أو عليهما معاً، أما بعد تسلم المشتري للمبيع، فلا ترفع دعوى الاستحقاق إلا على المشتري؛ لأنه المالك والحائز، وقد قرر القانون الأردني أن دعوى الاستحقاق ترفع قبل تسلم المشتري للمبيع على البائع والمشتري معاً، أما بعد تسلم المشتري للمبيع فعلى المشتري وحده(٣)، بخلاف القانون المصري الذي لم يقرر حكماً بهذا الشأن وعليه فالذي يظهر هو جواز رفعها قبل التسلم على المشتري وحده لأنه المالك أو على البائع وحده لأنه الحائز أو عليهما معاً، وبعد تسلم المشتري للمبيع فلا ترفع الدعوى إلى على الأخير(٤).

وإذا رفعت دعوى الاستحقاق على المشتري فقد وضع المنظم التزاماً عليه بضرورة المبادرة إلى اعلام البائع، وجعل على عاتق البائع واجب التدخل في الدعوى(٥)، والتزام المشتري يقتصر على الإعلام دون أن يمتد إلى طلب الإدخال، وذلك حتى يستطيع الرجوع على البائع بالضمان، وعلى البائع واجب التدخل، وهذا

---

(١) الزعبي، "شرح عقد البيع"، ٣٣٣؛ وينظر: سرحان، "أحكام البيع"، ١٦٨.

(٢) الفقرة الأولى من المادة ٣٣١ من نظام المعاملات المدنية.

(٣) المادة ٥٠٤ من القانون المدني الأردني.

(٤) هزيم، "ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع"، ٧٢.

(٥) الفقرة الثانية من المادة ٣٣١ من نظام المعاملات المدنية.

لا يعني أن المشتري لا يستطيع طلب إدخال البائع، ولكن الحد الأدنى لالتزمه الممكن له في الرجوع على البائع تتمثل في المبادرة إلى إعلام البائع، على أن قيام المشتري بالمبادرة في طلب إدخال البائع يضمن له توفير الوقت والجهد، وذلك لقدرة البائع على دفع التعرض لما يملك من الأوراق المثبتة لحقه وحق المشتري، ولذلك ذهب القانون الأردني إلى أن واجب المشتري ليتمكن من الرجوع على البائع بالضمان لا يقتصر على الإعلام(١)، بل يقع عليه واجب إدخال البائع في الدعوى، في حين توافق كل من القانون المصري(٢) والنظام السعودي في أن واجب المشتري ليتمكن من الرجوع على البائع يقتصر على إعلام البائع، ولم يحدد النظام شكلاً للإعلام، فيصح الإعلام بأي طريقة، مع الأخذ في الاعتبار أنه يقع على المشتري عبء إثبات إعلام البائع بدعوى الاستحقاق، فإن قصر المشتري في هذا الالتزام ولم يخطر البائع، أو أخطره في وقت متأخر وحكم لصالح الغير باستحقاق المبيع أو الحق الذي يدعيه، ففي هذه الحالة يستطيع البائع التخلص من الرجوع عليه بضمان الاستحقاق إذا أثبت أنه كان قادراً على دفع دعوى الاستحقاق، وأن تدخله في الدعوى كان سيؤدي إلى رفضها(٣).

وإذا أُعلم البائع بالدعوى في الوقت الملائم فإما أن يتدخل فيها ويتمكن من دفع دعوى التعرض، فيكون في هذه الحالة نفذ التزامه بضمان التعرض تنفيذاً عينياً(٤)، وإما أن يقصر في التزامه بالتدخل ولكن مع ذلك يستطيع المشتري دفع

---

(١) المادة ٥٠٤ من القانون المدني الأردني.

(٢) الفقرة الأولى من المادة ٤٤٠ من القانون المدني المصري.

(٣) الفقرة الرابعة من المادة ٣٣١ من نظام المعاملات المدنية.

(٤) ينظر: السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني"، ٤: ٦٥٩؛ وينظر: راقية عبدالجبار، "العقود المسماة"، ص١٣٥؛ وينظر: الخروبي، خليفة. "العقود المسماة". (ط١، تونس: مجمع =

الدعوى ففي هذه الحالة ينتهي التعرض وينتهي معه التزام البائع بضمانه، ويبقى ما تكبده المشتري من نفقات ومصروفات في سبيل دفع الدعوى مما لم يتمكن من الرجوع بها على المدعي فيستطيع الرجوع بها على البائع، لأن واجب دفع التعرض ملقاً على عاتقه ومن التزاماته(١).

أما إذا لم ينتظر المشتري صدور الحكم القضائي، وعمل على محاولة الصلح مع الغير أو أقر له بالحق بحسن نية ظناً منه بأن البائع ليس على حق أو أنه لا يملك الدفوع الكافية لرد دعوى الغير لمَّا لم يتدخل في الدعوى رغم إعلامه، ففي هذه الحالة ورغم أنه كان سبباً في ثبوت الحق للغير إلا أن النظام أثبت له حق الرجوع على البائع، وللبائع إما دفع الضمان بإثبات أن المدعي لم يكن على حق في دعواه، أو بأن يرد للمشتري الثمن مع التعويضات المقررة في النظام(٢)، أو أن يتخلص من الضمان في حال الصلح بأن يرد للمشتري ما يعادل بدل الصلح بنفقاته(٣)، وموقف المنظم من صلح المشتري وإقراره وإثبات حقه في الرجوع رغم ذلك هو ذات موقف القانون المصري(٤)، أما القانون الأردني فأثبت الحق للمشتري بالرجوع في حال الصلح قبل القضاء ولو كان البائع متدخلاً في الدعوى، إذا لم ينكر البائع صحة دعوى المدعي عند الرجوع عليه بالضمان، أو استطاع المشتري عند إنكار البائع لصحة دعوى

=

الأطرش للكتاب المختص، ٢٠١٠م)، ٢١٠.

(١) ينظر: السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني"، ٤: ٦٦٨؛ وينظر: راقية عبدالجبار، "العقود المسماة"، ١٣٦.

(٢) المادة ٣٣٢ من نظام المعاملات المدنية.

(٣) المادة ٣٣٣ من نظام المعاملات المدنية.

(٤) المادة ٤٤١ من القانون المدني المصري.

المدعي من إثبات أن المدعي كان محقاً في دعواه، وأسقطه مطلقاً في حال الإقرار(١).

وفي حالة تدخل البائع أو لم يتدخل وصدر حكم لصالح الغير (المدعي) باستحقاق الحق الذي يدعيه ففي هذه الحالة يثبت على البائع واجب ضمان الاستحقاق ونبينه من خلال ما يلي.

ثانياً: آثار الحكم باستحقاق الغير للحق الذي يدعيه على المبيع.

إذا لم يتمكن البائع من دفع دعوى التعرض، وصدر الحكم القضائي لصالح المدعي باستحقاقه الحق الذي يدعيه على المبيع، ففي هذه الحالة وضع المنظم عدة احتمالات وبين أحكامها وفقاً لما يأتي:

الحالة الأولى: إذا كان الحكم باستحقاق المدعي (الغير) لكل المبيع:

ففي هذه الحالة جعل المنظم عقد البيع موقوفاً على إجازة المدعي المستحق، فإن أجاز الأخير عقد البيع، خلص المبيع للمشتري وكان ملكاً له، وليس للمشتري في هذه الحالة المطالبة بضمان الاستحقاق، ويرجع المستحق على البائع بالثمن، فيكون الثمن ملكاً للمستحق والمبيع ملكاً للمشتري(٢)، أما إذا نقض المستحق البيع ولم يجزه، فقد قرر النظام الحقوق التي يستطيع المشتري الرجوع بها على البائع(٣)، وفقاً لما يأتي: –

أولاً: الثمن:

يجب على البائع إعادة الثمن الذي قبضه من المشتري، لأن عقد البيع أبطل، وفي حالة الإبطال يعود المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد(٤)، كما أن

---

(١) المادة ٥٠٨ من القانون المدني الأردني.

(٢) المادة ٣٣٤ من نظام المعاملات المدنية.

(٣) المادة ٣٣٥ من نظام المعاملات المدنية.

(٤) المادة ٨٢ من نظام المعاملات المدنية.

إعادة الثمن يأتي تطبيقاً للقواعد العامة التي قررها المنظم في من يقبض شيئاً وهو غير مستحق له فقد قرر نظام المعاملات المدنية بأن "كل من تسلم على سبيل الوفاء ما ليس مستحقاً له وجب عليه رده"(١) ومن ثم فيقع على البائع إعادة الثمن سواء زادت قيمة المبيع أو نقصت(٢)، وإعادة ذات الثمن هو ما قرره كذلك القانون المدني الأردني(٣)، خلافاً للقانون المدني المصري(٤)، الذي جعل للمشتري المطالبة بالقيمة وقت الاستحقاق، زادت أو نقصت، وإعادة الثمن هو الأكثر ملائمة للقواعد العامة المرتبطة بالإبطال، ذلك أن عقد البيع بعد استحقاق المبيع يظهر أنه صادر ممن لا يملك والمنظم(٥) وكذلك القانون المصري(٦) قررا إبطال العقد في حالة عدم إجازة المالك للعقد، وقواعد الإبطال تقتضي إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، إلا أن شراح القانون المصري يتجهون إلى التفريق بين دعوى الإبطال ودعوى ضمان الاستحقاق، انطلاقاً من تفريق المقنن المصري لآثارها، فإذا كان القانون المصري يوجب إعادة الثمن في حال الإبطال، فإنه وانطلاقاً من خصوصية دعوى ضمان الاستحقاق والتي يرجع فيها المشتري على البائع وفقاً لأحكام المسؤولية العقدية والتي تعني أن العقد لم يبطل، قرر أن للمشتري الرجوع بالقيمة لا بالثمن،

(١) المادة ١٤٥ من نظام المعاملات المدنية.

(٢) العبيدي، "العقود المسماة"، ١٢٥. وصدر في هذا الشأن الحكم القضائي رقم ٦١ في مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥، ٣٤٣/١.

(٣) المادة ٥٠٥ من القانون المدني الأردني.

(٤) المادة ٤٤٣ من القانون المدني المصري

(٥) المادة ٣٦٠ من نظام المعاملات المدنية.

(٦) المادة ٤٦٦ من القانون المدني المصري.

بالقيمة وفقاً لتاريخ استحقاق المبيع زادت أو نقصت(١)، والذي يظهر أن اتجاه النظام السعودي إلى تقرير حق المشتري في الرجوع بالثمن يعني أنه أراد تطبيق أحكام الإبطال ولكن مع خصوصية ميز بها دعوى ضمان الاستحقاق على ما سيأتي من الأحكام.

وبعد ذلك نطرح تساؤلاً عن انتفاع المشتري بالمبيع خلال الفترة التي تسبق الحكم بالاستحقاق، وما قد يجره هذا الانتفاع من نقص في قيمة المبيع، وأن هذا الانتفاع والنقص يمنع إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل العقد، والجواب على ذلك أن المنظم(٢) والقوانين المقارنة(٣) تعطي الحائز الذي يحوز الشيء على أنه مالك له، إذا كان حسن النية الحق في تملك الثمار والمنافع دون ضمانها خلال فترة حيازته، ومن ثم فلا ينسجم إنقاص الثمن الذي يلتزم البائع برده لأجل انتفاع المشتري بالمبيع، مع القواعد العامة التي قررها النظام وتقررها القوانين المقارنة.

ثانياً: المطالبة بقيمة الثمار التي ألزم المشتري بردها للمستحق:

كما أعطى النظام للمشتري الحق في الرجوع على البائع بقيمة الثمار التي ألزم بردها للمستحق، وأوضحت المادة ٦٧٦ من نظام المعاملات المدنية ماهية الثمار التي يملكها الحائز والثمار التي يكون مسؤولاً عنها ويلتزم بضمانها وبتطبيق أحكام المادة التي وردت في بيان أحكام تملك الحائز للثمار وهو من يضع يده على الشيء ظاهراً

(١) ينظر: السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني"، ٤: ٦٧٥؛ وينظر: أحمد عبد الحميد أمين. "الأحكام العامة لعقد البيع". (ط١، القاهرة " المكتب العربي للمعارف، دار البحوث القانونية، ٢٠٢١م)، ٣٤٩.

(٢) المادة ٦٧٦ من نظام المعاملات المدنية.

(٣) المادة ٩٧٨ من القانون المدني المصري، والمادة ١١٩١ من القانون المدني الأردني.

عليه بمظهر المالك(١)، فإن المشتري إذا كان حسن النية ويكون كذلك إذا كان يجهل أنه يعتدي على حق الغير ما لم يكن جهله ناشئاً عن خطئة الجسيم(٢)، ففي هذه الحالة يتملك المشتري جميع الثمار التي قبضها بنية تملكها مدة حيازته للمبيع، وبيَّن النظام أنواع الثمار التي ترد على الملك وبما يكون قبضها، والثمار إما ثمار طبيعية وإما ثمار مستحدثة أو ثمار مدنية، والمقصود بالثمار الطبيعية ما تولد عن الشيء المبيع بفعل الخالق كإنتاج الحيوان وثمار الأشجار، وأما الثمار المستحدثة، فهي الثمار التي جاءت بفعل الخالق وكان للإنسان سبب في حدوثها، ويدخل فيها المحصولات الزراعية والصناعية، ويقصد بالثمار المدنية الغلة النقدية التي تعطى في مقابل منفعة المبيع كأجرة العقار أو السيارة وأرباح الأسهم(٣)، وأوضح النظام أن قبض الثمار الطبيعية والمستحدثة يكون من يوم فصلها، وأما الثمار المدنية فتعد مقبوضة يوماً فيوماً(٤).

ومن حين يتحول المشتري إلى سيء نية في حيازته للمبيع ويكون كذلك من حين علمه بعيوب الملكية الواردة على عقد البيع، أو بإعلامه بها في صحيفة الدعوى(٥)، فإنه يكون مسؤولاً عن جميع الثمار التي قبضها، والثمار التي قصر في قبضها من الوقت الذي أصبح فيه سيء النية أياً كان نوع الثمار، ويكون مسؤولاً

(١) المادة ٦٧٣ من نظام المعاملات المدنية.

(٢) المادة ٦٧٥ من نظام المعاملات المدنية.

(٣) القحطاني، مفلح. العلايلي، بهاء. "أحكام الملكية في الفقه والقانون". (ط٣، الرياض: دار الإجادة، ٢٠١٩م)، ٥٠.

(٤) المادة ٦٧٦ من نظام المعاملات المدنية.

(٥) المادة ٦٧٥ من نظام المعاملات المدنية.

عنها للمستحق متى طلبها(١)، ثم له أن يرجع بعد ذلك على البائع بقيمة الثمار التي ردها للمستحق، ويتفق موقف كلٍ من القانون المدني المصري(٢) والأردني(٣) في استحقاق المشتري للثمار وفقاً لصفته حال قبضها بين كونه حسن نية وسيء نية، وفي رجوعه على البائع بما ألزم برده للمستحق.

محصل الكلام أن المشتري يلتزم برد الثمار التي قبضها والتي قصر في قبضها للمستحق من تاريخ علمه بعيوب تملكه للمبيع متى طلبها المستحق، ثم له بعد ذلك الحق في الرجوع على البائع بقيمتها.

ثالثاً: النفقات النافعة التي أحدثها في المبيع مما لا يلزم المستحق تعويض المشتري عنها.

يلتزم المستحق بأن يدفع للمشتري جميع النفقات الضرورية التي أنفقها على المبيع(٤)، والنفقات الضرورية هي التي ينفقها المشتري عل المبيع لوقايته من الهلاك أو التلف، أي النفقات اللازمة للمحافظة على سلامة المبيع، أما النفقات النافعة ويقصد بها ما أنفقه المشتري على المبيع فأدى إلى زيادة قيمته، ولكنها ليست ضرورية للمحافظة على المبيع من التلف أو الهلاك كغرس الأرض بالأشجار المثمرة والبناء على الأرض(٥)، فهذه النفقات فرق النظام بصددها بين كون المشتري حسن نية أو سيء

---

(١) المادة ٦٧٦ من نظام المعاملات المدنية.

(٢) المادة ٤٤٣ من القانون المدني المصري.

(٣) المادة ٥١١ من القانون المدني الأردني.

(٤) الفقرة الأولى من المادة ٦٧٧ من نظام المعاملات المدنية.

(٥) الزقرد، أحمد. المزيد، مزيد. أشرف عبدالعظيم. "الحقوق العينية الأصلية في النظام السعودي" (ط١، الرياض: مكتبة الرشد، الرياض، ١٤٣٤هـ)، ٢٥٨؛ وينظر: خالد السيد محمد عبدالمجيد. "الحقوق العينية الأصلية في الأنظمة السعودية". (ط١، الرياض: دار الكتاب =

نية، فإذا كان المشتري وقت إنفاقها حسن نية فقد خيره النظام بين إزالتها بشرط عدم الإضرار بالعين، أو عدم إزالتها، فإذا لم يزلها خير المستحق بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل، أو أن يدفع مبلغاً يساوي ما زاد في العين نتيجة تلك النفقات النافعة(١).

وأما إذا كان المشتري سيء نية عند إنفاقه لتلك النفقات النافعة ففي هذه الحالة جعل النظام الخيار للمستحق بين إزالة تلك المحدثات على نفقة المشتري مع التعويض إن كان له مقتضٍ، أو أن يبقيها وللمستحق الخيار في أن يدفع قيمتها مستحقة الإزالة أو يدفع مبلغاً يساوي ما زاد في قيمة المبيع بسبب تلك النفقات النافعة، وللمشتري أن يطلب عدم إبقاء تلك المحدثات وأن يطلب إزالتها إذا كانت الإزالة لا ترتب ضرراً بالمبيع ولو لم يرض المستحق(٢).

وفي جميع الأحوال للمشتري -سواء كان حسن نية أو سيء نية- الرجوع على البائع بقيمة النفقات النافعة التي لم يقم المستحق بردها، أو قام المستحق بتعويض المشتري عنها ولكن بأقل مما تكلفه، وتوافق اتجاه النظام السعودي مع موقف القانون المصري(٣)، وكذلك القانون الأردني، إلا أن القانون الأردني جعل حق المشتري في الرجوع وفقاً لقيمة المصروفات النافعة وقت الاستحقاق(٤).

رابعاً: النفقات الكمالية إذا كان البائع سيئ النية.

النفقات الكمالية هي النفقات التي لا ترتبط بسلامة المبيع، ولا تزيد في قيمته،

=

الجامعي، ٢٠٢١م)، ٣٥٦.

(١) الفقرة الثانية من المادة ٦٧٧ والمادة ٦٥٢ من نظام المعاملات المدنية.

(٢) الفقرة الثانية من المادة ٦٧٧ والمادة ٦٥١ من نظام المعاملات المدنية.

(٣) المادة ٤٤٣ من القانون المدني المصري.

(٤) الفقرة الثالثة من المادة ٥٠٥ من القانون المدني الأردني.

وإن كانت تؤدي إلى تجميله وعادة ما تتسم بكونها ذات طابع شخصي كإعادة الطلاء وتغير الإنارة(١)، هذه النفقات لا يلزم المستحق أداؤها للمشتري سيان أكان حسن نية أو سيء نية عند انفقاها، وجعل النظام للمشتري الحق في إزالتها على أن يعيد المبيع إلى حالته الأولى، وللمستحق أن يبقيها مقابل قيمتها مستحقة الإزالة، هذه النفقات أجاز النظام للمشتري الرجوع بها على البائع متى كان الأخير سيء نية عند إبرام عقد البيع، ويكون كذلك إذا كان يعلم وقت إبرام العقد باستحقاق المبيع(٢)، وجعل القانون المصري للمشتري ذات الحق، أما القانون الأردني فلم يورد نصاً يعطي فيه الحق للمشتري بالرجوع على البائع بما تكلفه من النفقات الكمالية، إلا أنه نص على حق المشتري في الرجوع على البائع بالأضرار، ومن ثم فيخضع رجوع المشتري على البائع بالمصروفات الكمالية وفقاً للقانون الأردني لتقدير قاضي الموضوع وفقا لسلطته التقديرية في أن يحكم له أو يرد طلبه، خلافاً للنظام السعودي والقانون المصري اللذان نصا على هذا الحق ومن ثم فلا يبقى للقاضي في إطار سلطته التقديرية إلى تقدير قوة الأدلة المثبتة لسوء نية البائع.

خامساً: التعويض عن أي أضرار أخرى نشأت باستحقاق المبيع.

جعل النظام للمشتري الحق في الرجوع على البائع بالتعويض عن أي أضرار نشأت نتيجة لاستحقاق المبيع، ويشمل ذلك ما لحقه من خسارة وما فاته من كسب متى كان ذلك نتيجة طبيعة للاستحقاق، أي لم يكن في إمكان المشتري تفاديها ببذل جهد معقول(٣) سواء كان الضرر متوقعاً أو لم يكن كذلك، ذلك أن المسؤولية المدنية

(١) ينظر: الزقرد، وآخرون، "الحقوق العينية الأصلية في النظام السعودي"، ٢٥٩؛ وينظر: خالد السيد، "الحقوق العينية الأصلية في الأنظمة السعودية"، ٣٥٧.

(٢) الفضلي، "الوجيز في العقود المدنية"، ١١٢.

(٣) المادة ١٣٧ من نظام المعاملات المدنية.

التي تثور في هذه الحالة هي المسؤولية التقصيرية نظراً لبطلان عقد البيع، ومن ثم فلا يجب أن يكون الضرر متوقعاً(١)، ومن أمثلة التعويضات مصاريف الدعوى وما خسره للسفر لمعاينة المبيع وعمولة الوسيط، وأرباح الصفقة المحققة التي كان سيبيع المبيع فيها، واتفق موقف النظام السعودي مع القانون المدني المصري والأردني(٢) في هذا الحق، إلا أن رجوع المشتري بالضرر وفقاً للقانون المصري وشراحه يكون مقتصر على ما كان متوقعاً لأن رجوعه بضمان الاستحقاق في القانون المصري يكون وفقاً لأحكام المسؤولية العقدية(٣).

الحالة الثانية: إذا كان الحكم باستحقاق المدعي (الغير) لبعض المبيع:

حين يصدر الحكم القضائي باستحقاق المبيع جزئياً، وذلك عندما يقضي الحكم باستحقاق المدعي لملكية بعض المبيع، أو لحق شخصي عليه كعقد الإيجار، أو لحق عيني عليه كحق الارتفاق أو الرهن، فإن ترتب على الاستحقاق عيب في الباقي كأن يشتري أرضاً لإقامة مشروع فيستحق بعضها بحيث لا يصلح ما تبقى لبناء المشروع، أو يشتري بيتاً ليسكنه فيتبين أنه مؤجر لمدة طويلة، أو يشتري كتاباً من أجزاء فيستحق بعضها، مع ملاحظة أن تقدير تحقق العيب فيما تبقى من المبيع يخضع لسلطة قاضي الموضوع التقديرية، فإن كان ما تبقى كذلك ففي هذه الحالة للمشتري طلب فسخ العقد برد ما تبقى من المبيع للبائع ويرجع على البائع بالتعويضات المذكورة في الاستحقاق الكلي.

وأما إن اختار المشتري إمضاء العقد وعدم فسخه أو كان الاستحقاق لا يرتب

---

(١) العبيدي، "العقود المسماة"، ١٢٦.

(٢) المادة ٤٤٣ من القانون المدني المصري. والمادة ٥٠٥ من القانون المدني الأردني.

(٣) ينظر: السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني"، ٤: ٦٨٣؛ وينظر: أحمد عبدالحميد، "الأحكام العامة لعقد البيع"، ٣٥٣.

عيباً فيما تبقى من المبيع فليس للمشتري إلا الرجوع بالضمان عن الجزء المستحق فقط(١)، مع ملاحظة أن رجوعه في الحالة الأخير بطلب التعويض يكون في حدود الضرر المتوقع فقط لأن عقد البيع موجود ومن ثم فرجوعه يكون بناءً على أحكام المسؤولية العقدية.

والمعالجة التي قدمها النظام السعودي هي ذات المعالجة التي قدمها القانون المصري(٢)، أما القانون الأردني فقدم ذات المعالجة بعد قبض المشتري لكل المبيع، وأما إن لم يكن المشتري قد قبض المبيع أو قبض بعضه وبقي بعضه فللمشتري أن يرد ما قبض على البائع ويرجع عليه بالضمان، أو يقبل البيع ويرجع على البائع بضمان الجزء المستحق(٣).

وهذا وإن كانت هذه هي الأحكام النظامية للضمان فإن ثمة حالات قررها النظام تؤدي إلى سقوط حق المشتري في ضمان الاستحقاق، إلى جانب أن النظام أجاز الاتفاقات المعدلة لأحكام الضمان زيادة ونقصاناً وإعفاء بضوابط نذكرها من خلال المبحث التالي.

المبحث الثاني: سقوط ضمان الاستحقاق والتعديلات الاتفاقية لأحكامه

ظهر لنا من خلال المبحث السابق ماهية ضمان البائع للتعرض والاستحقاق وحدود ضمانه وإلى جانب تلك الأحكام فقد تضمنت أحكام النظام حالات يسقط فيها حق المشتري في الرجوع على البائع بضمان الاستحقاق، رغم ثبوت استحقاق

(١) المادة ٣٣٦ من نظام المعاملات المدنية. ينظر: السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني"، ٤: ٦٨٥. وينظر: الزعبي، "شرح عقد البيع"، ٣٥٧.

(٢) المادة ٤٤٤ من القانون المدني المصري، إلا أن القانون المصري نص على ضابط العيب ببلوغه قدراً لو علمه المشتري وقت العقد لما أبرمه.

(٣) المادة ٥٠٩ من القانون المدني الأردني.

المبيع كلياً أو جزئياً، إلا أن للبائع التخلص من رجوع المشتري، فلا يتمكن الأخير من تضمين البائع ومطالبته بالتعويض أو حتى بطلب رد الثمن، وإلى جانب تلك الحالات التي قررها النظام، نجد أنه لم يجعل أحكام ضمان البائع للاستحقاق من النظام العام، بل أجاز التعديلات الاتفاقية على أحكامه زيادة، وتخفيفاً، وإعفاء، ولا يقتصر الإعفاء على التعويض بل يمتد ليشمل الثمن كذلك، ونبين هذه الأحكام من خلال المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: الحالات النظامية لسقوط حق المشتري في الرجوع على البائع بالضمان

قرر النظام سقوط حق المشتري في الرجوع على البائع بضمان التعرض والاستحقاق في حالات أثبتها ضمن ثنايا تناوله لأحكام الضمان، موزعة ومفرقة في المواد، ومن خلال هذا المطلب نعمل على استيعاب تلك الحالات، ونلم شتاتها، من خلال ما يأتي:

١-إذا كان الاستحقاق بسبب تغرير المشتري(١):

(١) تستعمل بعض القوانين لفظة التدليس كالقانون المدني المصري في المادة ١٢٥ المتعلقة بعيوب الإرادة والمادة ٤٤٠ المرتبطة بسقوط حق المشتري في الرجوع، في حين تذهب بعض القوانين ومنها النظام السعودي والقانون الأردني في المادة ١٤٣ المتعلقة بعيوب الإرادة إلى استعمال مصطلح التغرير، وهو استعمال الفقهاء، والأصوب كون لفظ التدليس في اللغة يرتبط بإخفاء العيب أما التغرير وأصلها الغرر ويقصد بها الخداع وما خفيت عاقبته، والخداع قد يكون بإخفاء العيب وقد لا يكون كذلك ومن ثم فيظهر أن التغرير أعم من التدليس. ابن منظور، محمد بن مكرم بن على، أبو الفضل، جمال الدين. "لسان العرب". (ط١، بيروت: دار صادر، بدون تاريخ)، ٥: ١٦، و٦: ٨٦؛ ابن فارس، أحمد بن فارس القزويني الرازي، "مجمل اللغة". تحقيق زهير عبدالمحسن سلطان. (ط٢، بيروت: مؤسسة الرسالة، ١٤٠٦هـ)، ٣٣٣؛ =

نصت الفقرة الثالثة من المادة ٣٣١ من نظام المعاملات المدنية على أن قيام المشتري بواجبه في الإعلام خلال وقت ملائم كفيل بثبوت حقه في الرجوع على البائع، وإلزام الأخير بالضمان وذلك عند صدور حكم باستحقاق الغير للمبيع، إلا أن النظام جعل من حق البائع إسقاط الضمان ودفع رجوع المشتري، بإثبات أن الحكم الصادر في دعوى الاستحقاق كان نتيجة وقوع تغرير من المشتري.

والنظام سبق وعرف التغرير ضمن عيوب الرضا ونستطيع التوصل من خلال التعريف إلى فهم المراد بواقعة التغرير، حيث عرفه بـ "أن يخدع أحد المتعاقدين الآخر بطرق احتياليَّةٍ.. "(١)، أي أن التغرير يرتبط بالخداع ما يعني وجود سوء نية من قبل المشتري، ولذلك عد النظام "تغريراً تعمد السكوت لإخفاء أمر" مؤثر(٢)، والتغرير إما أن يكون بالقول بإعطاء معلومات غير صحيحة تؤثر في سير الدعوى، وإما أن يكون التغرير بالفعل كالحالة التي ذكرها النظام بأن يقوم المشتري بإخفاء الأدلة أو البيانات أو المعالم المرتبط بالمبيع أو بتزويرها بطريقة تؤثر في إظهار المدعي محقاً في دعواه، بل حتى مجرد السكوت والصمت متى كانت الحاجة داعية إلى البيان والقول يعد تغريراً، حيث ينقل بعض شراح القانون انعقاد الإجماع على "أن السكوت عن واقعة يجب التصريح بها نزولاً عند حكم القانون أو الاتفاق أو طبيعة العقد وما يحيط به من ملابسات وظروف يعد تغريراً"(٣) والتغرير لا يكفي فيه مجرد الخطأ حيث يتسم التغرير

=

الزبيدي، محمّد بن محمّد بن عبد الرزّاق الحسيني، أبو الفيض. "تاج العروس من جواهر القاموس" تحقيق مجموعة من المحققين، (بدون طبعة، دار الهداية، بدون تاريخ)، ١٣: ٢١٤ و١٦: ٨٤؛ الموسوعة الفقهية، ١١: ١٥٨.

(١) الفقرة الأولى من المادة ٦١ من نظام المعاملات المدنية.

(٢) الفقرة الثانية من المادة ٦١ من نظام المعاملات المدنية.

(٣) السرحان، عدنان إبراهيم. خاطر، نوري حمد. "شرح القانون المدني". (ط٥، الأردن: دار

=

بكونه مرتبطاً بتعمد الخداع واستخدام الطرق الاحتيالية، فما يميز التغرير عن الخطأ هو سوء نية المشتري(١).

ولا يكفي مجرد وجود تغرير من المشتري، وظهور استعماله لطرق احتيالية أثناء سير الدعوى، وإنما يجب لسقوط حقه وتمكن البائع من دفع رجوعه أن يكون الحكم في الدعوى نتيجة لتغرير المشتري وخداعه، دون اشتراط كون التغرير جسيماً؛ حيث لم يشترط النظام أن يكون التغرير جسيماً؛ لأن سوء نية المشتري كفيل ببلوغ الجسامة الكافية لإسقاط حقه، وسوء النية أمارتها استعمال الطرق الاحتيالية والخداع(٢).

ونظام المعاملات المدنية اتفق مع القانون المصري بشأن إسقاط حق المشتري في الرجوع إذا ثبت أن الحكم كان نتيجة تغرير المشتري(٣)، أما القانون الأردني فلم يشر إلى حالة السقوط في هذه الحالة، والذي يظهر أن القواعد العامة كفيلة بإسقاط حق المشتري في هذه الحالة.

٢-إذا كان الاستحقاق نتيجة خطأ المشتري الجسيم

لئن كانت الحالة السابقة تتحقق نتيجة سوء نية من المشتري عبر أقوال أو أفعال تنطوي على احتيال وخداع، فإن الحالة الثانية التي يسقط فيها حق المشتري

=

الثقافة، ١٤٣٣ هـ)، ١٥١؛ وينظر: أنور سلطان. "مصادر الالتزام في القانون المدني". (ط٦، الأردن: دار الثقافة، ١٤٣٣ هـ)، ٨٠.

(١) ينظر: السرحان، وخاطر، "شرح القانون المدني"، ١٤٧؛ ينظر: أنور سلطان، "مصادر الالتزام في القانون المدني"، ٧٩؛ وينظر: الفار، عبد القادر. "مصادر الالتزام". (ط٥، الأردن: دار الثقافة، ١٤٣٥هـ)، ٧٦.

(٢) ينظر: السرحان، وخاطر، "شرح القانون المدني"، ١٥٢؛ ينظر: أنور سلطان، "مصادر الالتزام في القانون المدني"، ٨١.

(٣) المادة ٤٤٠ من القانون المدني المصري.

بالرجوع على البائع، تتحقق وإن كان حسن نية، وذلك متى وقع في خطأ يبلغ حداً من الجسامة ينتج عنه صدور حكم قضائي بالاستحقاق.

حيث نص النظام على التزام البائع بالضمان حال صدور حكم قضائي بالاستحقاق، ما لم يثبت أن الحكم الصادر في دعوى الاستحقاق، كان نتيجة خطأ المشتري الجسيم(١)، وتحديد ماهية الخطأ الجسيم يحتم بيان المقصود بالخطأ ابتداء، والخطأ يعرف بأنه انحراف عن السلوك السوي المألوف ينجم عنه ضرر(٢)، ومعيار السلوك المألوف هو مقارنة سلوك الفاعل بسلوك شخص مجرد من نفس طائفته، أي شخص عادي مع مراعاة ظروف الحال الزمانية والمكانية والفنية والمهنية والاجتماعية(٣)، والخطأ يتنوع في درجة شدته بين الخطيم البسيط اللطيف وهو الخطأ الذي لا يرتكبه الشخص الحريص الحازم، ويقع بمجرد عدم الانتباه، ثم بعد ذلك الخطأ اليسير، وهو الخطأ الذي لا يرتكبه الشخص العادي، ويليه الخطأ الجسيم، وهو الخطأ الذي لا يرتكبه أقل الناس فطنة وحرصاً وتبصراً(٤)، فالخطأ الجسيم ينضوي على اهمال كبير وعدم حيطة وحذر من المدين، قد يقترن بمعرفة ما ينجم عنه من ضرر، ولكن لا يصل إلى نية الإضرار(٥).

وبهذا يتميز التغرير عن الخطأ الجسيم، في أن التغرير ينطوي على تعمد ومن ثم فهو مقترن بسوء النية، أما الخطأ الجسيم فليس من الضروري أن تصحبه هذه النية

---

(١) الفقرة الثالثة من المادة ٣٣١ من نظام المعاملات المدنية.

(٢) الذنون، حسن بن علي، "المبسوط في شرح القانون المدني". (ط١، الأردن: دار وائل للنشر، ٢٠٠٦م)، ٢: ٩٩.

(٣) الذنون، "المبسوط في شرح القانون المدني"، ٢: ١٠٨.

(٤) الذنون، "المبسوط في شرح القانون المدني"، ٢: ١٥٨.

(٥) ينظر: السرحان، وخاطر، "شرح القانون المدني"، ٣٢١.

السيئة(١).

فمتى وقع المشتري في خطأ جسيم كان للبائع دفع رجوع وإسقاط حقه في الضمان بإثبات الخطأ الجسيم الذي وقع في المشتري، وإثبات أن الحكم كان نتيجة لهذا الخطأ، ومن ذلك إهمال المشتري في تقديم الأوراق الثبوتية، التي تثبت حقه في المبيع، وتدفع دعوى المستحق، فهذا الإهمال وإن كان بحسن نية كفيل بإسقاط حق المشتري في الرجوع، مع ملاحظة أنه لا يمكن وضع ضوابط محددة وفارقة تمكن بوضوح من الفصل بين الخطأ الجسيم وما دونه من الأخطاء التي قد يقع فيها المشتري، ولذلك قد يدق الحكم في كثير من الأحيان عند إرادة التفرقة بين أنواع الخطأ، والمرجع في تقديرها قاضي الموضوع وفقاً لسلطته التقديرية(٢).

ونظام المعاملات المدنية اتفق مع القانون المصري بشأن إسقاط حق المشتري في الرجوع إذا ثبت أن الحكم كان نتيجة خطأ المشتري الجسيم(٣)، أما القانون الأردني فلم يشر إلى حالة السقوط في هذه الحالة، إلا أن القواعد العامة كفيلة بإسقاط حق المشتري في الرجوع على البائع في هذه الحالة.

٣-إذا كان الاستحقاق بسبب إقرار المشتري.

يعد الإقرار القضائي حجة قاطعة، ويكفي وحده في إثبات استحقاق المدعي لما يدعيه، إلا أن من خصائص الإقرار أنه حجة على المقر وحده وحجيته قاصرة

---

(١) الذنون، "المبسوط في شرح القانون المدني"، ٢: ١٦٠؛ وينظر: السرحان، وخاطر، "شرح القانون المدني"، ٣٢٢.

(٢) ينظر: خالد السيد محمد عبدالمجيد، "مصادر الالتزام" (ط١، الرياض: دار الكتاب الجامعي، ١٤٣٨هـ)، ٢٤٤.

(٣) المادة ٤٤٠ من القانون المدني المصري.

عليه(١)، ومن ثم فإن من مقتضيات العدالة ألا يضار البائع متى كان ثبوت الاستحقاق نتيجة إقرار المشتري، إذ الأخير لم ينتظر تقديم المدعي إثباتاته والحكم له بناءً عليها، بل اعترض تقديم أدلة الإثبات ببذل الإقرار، والإقرار كفيل وحده بأن يكون سبباً للحكم، وجزاء ذلك عدم تمكين المشتري من الرجوع على البائع؛ لأن استحقاق المدعي ثبت بسبب إقرار المشتري لا بسبب تقديم المدعي أدلة تثبت حقه، والقول بغير ذلك قد يؤدي إلى التواطؤ بين المشتري والمدعي ضد البائع ويشجع عليه.

واستثنى النظام من حالة السقوط بسبب إقرار المشتري عندما يكون الإقرار تالياً لإعلام المشتري البائع، وتقصير الأخير في التدخل، فيحمل تقصير البائع المشتريَ على الإقرار باستحقاق المدعي لما يدعيه، ظناً منه أن ذلك هو الحق رغبة في اختصار الوقت والجهد، فالإقرار جاء بحسن نية واعتقاد بأن الحق للمدعي، وتقصير البائع سبب في توطيد هذا الاعتقاد وتعزيزه وتوثيقه(٢)، ومراعاة لما أحدثه البائع بتقصيره، أثبت النظام للمشتري الرجوع على البائع حتى ولو أقر للغير ما دام أن الإقرار جاء بعد إعلام البائع في الوقت الملائم وتقصيره في التدخل، وفي المقابل أعطى النظام للبائع سبيلاً لإسقاط حق المشتري في الضمان، بأن يثبت أن مدعي الاستحقاق لم يكن على حق في دعواه(٣).

ويلاحظ أن المنظم لم ينص بصراحة على إسقاط حق المشتري في الرجوع عند الإقرار، إلا أن وجود النص النظامي المثبت لحق المشتري في الرجوع عند الإقرار بعد إعلام البائع وتفريط الأخير في التدخل يشير بمفهوم المخالفة أن ما عدا تلك الحالة ليس للمشتري الرجوع على البائع فيها.

---

(١) المادة ١٧ من نظام الإثبات.

(٢) العبيدي، "العقود المسماة"، ١٣١.

(٣) المادة ٣٣٢ من نظام المعاملات المدنية.

محصل الكلام أن إقرار المشتري بعد تدخل البائع أو قبل تدخله وقبل إعلامه بالدعوى يرتب إسقاط حق المشتري في الرجوع، وأما إقراره بعد إعلام البائع بالدعوى وعدم تدخله فيها، فلا يؤدي إلى إسقاط حقه إلا إذا استطاع البائع إثبات أن المدعي لم يكن محقاً فيما يدعيه.

وجاء موقف القانون المصري(١) مماثلاً لما ورد في نظام المعاملات المدنية، وأما القانون الأردني(٢) فأسقط حق المشتري عند الإقرار مطلقاً دون استثناء.

٤-إذا تصالح المشتري مع مدعي الاستحقاق.

عرف نظام المعاملات المدنية الصلح بأنه "عقد يحسم بمقتضاه المتصالحان نزاعاً قائماً أو يتوقيان نزاعاً محتملاً، بأن ينزل كلٌّ منهما على وجه التقابل عن مطالبته أو جزء منها"(٣)، فحقيقة الصلح أنه عقد ولكنه ليس بعقد مستقل بذاته، بل يأخذ حكم مضمونه من العقود(٤)، وصلح المشتري مع المدعي في مضمونه هو تقديم مال للنزول عن مال، فيأخذ حكم البيع إذا كان المقدم نقداً ويكون عقد مقايضة إذا كان المقدم مال غير نقدي.

ويظهر من خلال تعريف النظام لماهية الصلح أنه عقد يلجأ إليه عند وجود نزاع قائم لم يثبت فيه الحق بعد، فيلاحظ أن الصلح يثبت رغم عدم ثبوت الحق المدعى به، ولذا فالأصل أنه لا يمكن للمشتري أن يرجع على البائع بما صالح المدعي عليه، لأن ثبوت الحق على المشتري لم يكن بسبب تقديم المدعي للأدلة المثبتة للحق والتي شكلت قناعة القضاء في صحة دعواه ومن ثم إصدار الحكم لصالحه، وإنما جاء

---

(١) المادة ٤٤١ من القانون المدني المصري.

(٢) المادة ٥٠٧ من القانون المدني الأردني.

(٣) المادة٣٩١ من نظام المعاملات المدنية.

(٤) "الموسوعة الفقهية"، ٢٧: ٣٢٧.

بسبب تعاقد المشتري مع المدعي، والنزول له قبل ثبوت الحق، ففي هذه الحالة يسقط حق المشتري في الرجوع على البائع(١).

واستثنى النظام من القاعدة العامة والأصل، عندما يكون الصلح بعد اعلام البائع بدعوى الاستحقاق، وتقصيره في واجب التدخل، مراعاة لما شكله تفريط البائع في واجب التدخل من اعتقاد المشتري بأحقية المدعي فيما يدعيه، عن حسن نية، فيلجأ للصلح رغبة في تفادي الحكم لصالح المدعي، وضمان نزول المدعي عن الحق الذي يدعيه، وبقاء المبيع ملكاً له دون استحقاق لأي حق من الحقوق المرتبطة به، ولما كان ما توصل إليه المشتري نتيجة تقصير البائع، فإن النظام أثبت في هذه الحالة حق المشتري في الرجوع على البائع، وجعل للأخير إما اسقاط حق المشتري في الرجوع بإثبات أن المدعي لم يكن محقاً في دعواه، أو أن يضمن الاستحقاق برد الثمن للمشتري مع التعويض(٢)، وله أن يتخلص من الضمان بأن يرد للمشتري ما يعادل بدل الصلح مع نفقاته(٣)، وأشير إلى ما ذكرت سابقاً من أن النظام لم ينص صراحة على إسقاط حق المشتري في الرجوع إذا تصالح مع المدعي إلا أن وجود النص النظامي الذي يثبت للمشتري الحق في الرجوع في الحالة المذكورة سابقاً يشير إلى كونها استثناءً عن الأصل والقاعدة العامة ولذا احتاج المنظم إلى ذكرها.

وجاء موقف القانون المصري(٤) مماثلاً لما ورد في نظام المعاملات المدنية، وأما القانون الأردني(٥) فلم يفرق بين حال المشتري عند التصالح أقبل تدخل البائع أو

(١) العبودي، "شرح أحكام العقود المسماة"، ١٦٢

(٢) المادة ٣٣٢ من نظام المعاملات المدنية.

(٣) المادة ٣٣٣ من نظام المعاملات المدنية.

(٤) المادة ٤٤١ من القانون المدني المصري.

(٥) المادة ٥٠٨ من القانون المدني الأردني.

عدمه، فقرر أن للمشتري الرجوع إذا تصالح مع المدعي في أية حال كانت عليه الدعوى قبل القضاء، ولكن إن أنكر البائع حق المدعي، فقد جعل القانون الأردني على عاتق المشتري إثبات أن مدعي الاستحقاق كان محقاً في دعواه.

٥-تقصير المشتري في إعلام البائع بدعوى الاستحقاق.

منح النظام البائع الحق في إسقاط ضمان التعرض والاستحقاق متى قصر المشتري في إعلام البائع بدعوى الاستحقاق في الوقت الملائم، فإذا لم يعلم المشتري البائع بالدعوى في الوقت الملائم، وحكم ضد المشتري في دعوى الاستحقاق، فيترتب على ذلك سقوط حق المشتري متى قام البائع بإثبات أن تدخله في الدعوى كان ليؤدي إلى رفضها ورد دعوى المدعي، وسبب سقوط حق المشتري في هذه الحالة يبرره أنه فوت على البائع فرصة دفع دعوى الاستحقاق(١)، أي أن النظام لم يجعل الحكم الأصلي في هذه الحالة السقوط وإنما جعل للبائع الحق في الإسقاط إذا أثبت أنه تدخله في الدعوى كان سيؤدي إلى رفضها.

هذا ولئن كان النظام السعودي جعل سقوط حق المشتري في الرجوع يقوم على تكليف البائع بإثبات قدرته على رد الدعوى فيما لو كان قد تدخل فيها، فإن القانون الأردني عالج هذه الحالة بمعالجة أخرى مختلفة، حيث جعل على عاتق المشتري طلب إدخال البائع إذا ما أراد الرجوع عليه في حال الاستحقاق، وعدم إدخاله يرتب فوات حقه في الرجوع(٢)، دون تكليف البائع بعبء إثبات قدرته على دفع الدعوى لو تدخل فيها، وأما القانون المصري(٣) فقد توافقت معالجته مع معالجة النظام السعودي.

---

(١) الفقرة الرابعة من المادة ٣٣١ من نظام المعاملات المدنية.

(٢) المادة ٥٠٤ من القانون المدني الأردني.

(٣) الفقرة الثالثة من المادة ٤٤٠ من القانون المدني الأردني.

٦-إذا سلم المشتري للغير بحقه في الاستحقاق دون أن يرفع الغير دعوى.

إذا قام المشتري بالإقرار والتسليم للغير في الحق الذي يدعيه على المبيع دون أن يقوم الغير برفع دعوى الاستحقاق، فليس للمشتري الرجوع على البائع بضمان الاستحقاق(١)، لعدم ثبوت حق الغير لا قضاءً ولا بإقرار البائع، ورجوع المشتري بضمان الاستحقاق على البائع إنما يكون بعد صدور حكم على المشتري، أو بعد إقرار المشتري أو تصالحه مع المدعي بعد تقصير البائع في التدخل، أما قبل رفع دعوى الاستحقاق فليس للمشتري الرجوع على البائع بضمان الاستحقاق إذا سلم للغير الحق الذي يدعيه، ويؤكد سقوط حق في المشتري في هذه الحالة مفهوم المادة ٣٣٢ من نظام المعاملات المدنية التي قصرت ثبوت حق المشتري في الرجوع إذا تصالح أو أقر للغير بحالة تفريط البائع في واجب التدخل، ما يعني وفقاً لمفهوم المخالفة أن ما عدا هذه الحالة من حالات الإقرار والتسليم والتصالح لا يثبت فيها حق المشتري في الرجوع.

أخيراً بقي أن نتساءل عن الحالة التي يطلب فيها المشتري من البائع التدخل في دعوى الاستحقاق فيتقاعس عن ذلك، ويعجز المدعي عن تقديم أي أدلة تثبت حقه، أو يقدم من الأدلة ما لا يرقى إلى تشكيل قناعة القضاء، فيلجأ إلى طلب اليمين الحاسمة من المدعى عليه وهو المشتري، واليمين التي تجب على المشتري في هذه الحالة هي يمين نفي العلم(٢)، لأن الواقعة لا تتعلق بشخص المشتري، وليست بإثبات، ولذا ولما كانت الواقعة متعلقة بغيره ومنطوية على نفي فعل البائع ونفي استحقاق المدعي للحق الذي يدعيه على المبيع، فلا يصح أن تكون اليمين على البت، بأن يحلف على أن البائع لم يعطِ المدعي الحق الذي يدعيه، وأن المدعي لا

(١) الفضلي، "الوجيز في العقود المدنية"، ١٠٩

(٢) المادة ٩٥ من نظام الاثبات.

يستحق ما يدعيه على المبيع، لأن هذا مما لا يدركه المشتري حقيقة، ولكن يجب على المشتري أن يؤدي اليمين على نفي علمه بأن البائع قام بسبب الحق، ونفي علمه لاستحقاق المدعي لما يدعيه، فإذا حلف على أنه لا يعلم أن المدعي مستحق لما يدعيه حكم القاضي برد الدعوى، وأما إن نكل المشتري عن أداء اليمين حكم القاضي لصالح المدعي، وفي هذه الحالة التي ينكل فيها المشتري عن أداء يمين عدم علمه بصحة ما يدعيه المدعي، هل له الرجوع على البائع بضمان الاستحقاق؟

القانون المدني الأردني نص صراحة على سقوط حق المشتري في الرجوع إذا كان الحكم الصادر نتيجة نكول المشتري عن أداء اليمين(١)، وأما القانون المصري فلم يبين الحكم صراحة في هذه الحالة، وكذلك نظام المعاملات المدنية لم يتطرق لأثر نكول المشتري عن اليمين في الرجوع على البائع بضمان الاستحقاق، إلا أن مفهوم النصوص يشير إلى أن المنظم لم يتجه إلى إسقاط حق المشتري في هذه الحالة، ذلك أن نكول المشتري عن أداء اليمين يعد في الحقيقة بمثابة إقرار منه بصحة دعوى المدعي، والنظام نص على أن إقرار المشتري بحسن نية بعد تفريط البائع في التدخل لا يسقط حق المشتري في الرجوع، وعليه فيفهم من ذلك أن نكول المشتري عن أداء اليمين متى كان قد أعلم البائع بالدعوى فلم يتدخل فيها الأخير، لا يؤدي إلى سقوط الحق في الرجوع، وذلك بسبب تقصير البائع في التدخل، وما ينشئه من اعتقاد في نفس المشتري بأن المدعي على حق.

وبعد عرض حالات سقوط حق المشتري في الرجوع على البائع بضمان الاستحقاق والتي أقرها النظام، ننتقل بعد ذلك إلى التعديلات الاتفاقية لضمان البائع، وذلك من خلال المطلب التالي.

---

(١) المادة ٥٠٧ من القانون المدني الأردني.

المطلب الثاني: التعديلات الاتفاقية لضمان البائع للاستحقاق

يعد ضمان البائع لاستحقاق المبيع من مستلزمات عقد البيع، ويلتزم به البائع تجاه المشتري سواء تم الاتفاق عليه أم لم يتم الاتفاق عليه، ذلك أن طبيعة العقد تقتضيه فضلاً عن كون النظام نص عليه، ولذلك يمكن تسميته بالضمان النظامي، ورغم أن النظام جعل على عاتق البائع الضمان، بالإضافة إلى ارتباط الضمان بمقتضى عقد البيع في بعض جوانبه، المتصل بتمكين المشتري من تملك المبيع وممارسة سلطات الملكية عليه، إلا أن نظام المعاملات المدنية لم يجعل قواعد الضمان من النظام العام، بل أجاز الاتفاق على تعديل أحكامه زيادة ونقصان وإعفاء، ونبين أحكام النظام في التعديلات الاتفاقية لأحكام الضمان، من خلال ما يأتي:

أولاً: الاتفاقات المشددة لأحكام الضمان.

يمكن الاتفاق على زيادة أحكام ضمان البائع للاستحقاق وتشديدها لصالح المشتري، وتظهر صور التشديد من خلال عدة اتفاقات، ومن ذلك إلزام البائع بالضمان وإن قصر المشتري في إعلامه بدعوى الاستحقاق خلال الوقت الملائم، أو بتمكين المشتري من فسخ عقد البيع إذا أُستحق المبيع جزئياً وإن لم يترتب على الاستحقاق عيب، أو بتقدير مبلغ التعويض في حال الاستحقاق أو بإدخال صور لا تدخل من حيث الأصل ضمن ضمان البائع، كاشتراط ضمان البائع إذا نزع المبيع للمنفعة العامة أو باشتراط حق المشتري في الرجوع على البائع بضمان الاستحقاق بمجرد ظهور حق على المبيع، ولو لم يحصل تعرض له فضلاً عن كون الغير لم يرفع دعوى الاستحقاق، أو بغيرها من الشروط والاتفاقات التي تزيد من ضمان البائع في حال استحقاق المبيع، والأصل أن جميع الاتفاقات المشددة لضمان البائع جائزة وفقاً لأحكام نظام المعاملات المدنية الذي نص في المادة ٣٣٧ منه على صحة الاتفاق على زيادة ضمان البائع للاستحقاق، على أنه إذا تم الاتفاق على تشديد ضمان البائع فيجب أن يذكر التشديد في العقد بشكل صريح ودقيق يظهر انصراف الإرادتين إلى تعديل أحكام الضمان بتشديدها، لأن الأصل عدمه والشروط العامة أو

الغامضة قد لا تفيد التشديد الذي يرمي له المشتري، كاشتراط أن البائع يضمن كل تعرض ونزاع يقع للمشتري في تملكه وانتفاعه بالعين المبيعة ولو كان جزئياً، هذا الشرط العام لا يفيد شيئاً زائداً ولا يعدل في أحكام الضمان وإنما فقط تكرار للقواعد العامة وما وجب بالنظام، ويظهر أن المتعاقدين إنما أرادا بيان التزاماتهما دون أن يمتد ذلك إلى تعديل أحكام الضمان بالتشديد(١).

وإذا نظرنا للقوانين المقارنة بهذا الصدد نجد أن القانون المصري أجاز الاتفاقات المشددة لأحكام ضمان البائع للاستحقاق(٢)، أما القانون الأردني فلم ينص بشكل مباشر وصريح على حكم تشديد مسؤولية البائع، ما يعني أنه ترك الحكم بشأنها للقواعد العامة، وبناءً على ذلك يتجه شراح القانون أن الشروط المشددة لالتزام البائع بالضمان صحيحة طالما أنها نافعة لأحد طرفي العقد ولم تتضمن مخالفة للآداب أو النظام العام(٣).

ثانياً: الاتفاقات المخففة لأحكام الضمان.

يصح كذلك الاتفاق على تخفيف مسؤولية البائع وضمانه في حال استحقاق المبيع، وهذه الاتفاقات تكثر في بعض العقود حيث يعمد البائع إلى تناول الأعمال الموجبة لضمانه فيشترط التقليل والتخفيف من حدة ضمانه إما بالانتقاص من مقدار التعويضات الواجبة عليه وفقاً لأحكام النظام إذا استحق المبيع، كاشتراط ألا يرجع المشتري عليه إذا استحق المبيع إلا بالثمن والثمار التي يلزم بردها دون أن يلتزم

(١) ينظر: السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني"، ٤: ٦٩٧؛ وينظر: الفضلي، "الوجيز في العقود المدنية"، ١١٦.

(٢) المادة ٤٤٥ من القانون المدني المصري.

(٣) ينظر: الزعبي، "شرح عقد البيع"، ٣٩٣. وينظر: العبيدي، "العقود المسماة"، ١٣٨. وينظر: العبودي، "شرح أحكام العقود المسماة"، ١٦٤.

بالنفقات التي ينفقها المشتري على المبيع وسائر التعويضات الأخرى التي يقررها النظام، أو بالاتفاق على حد أقصى لمبالغ التعويضات لا يزيد عليها عند التعويض بما عدا الثمن، وقد تكون اشتراطات التخفيف بمنع المشتري من حق فسخ العقد حال الاستحقاق الجزئي ولو ترتب على الاستحقاق تعيب ما بقي ويبقى له حصراً الرجوع بثمن ما استحق، أو بغيرها من الشروط والاتفاقات المخففة لالتزام البائع(١).

واشترط النظام لصحة الاتفاقات التي تحد من ضمان البائع وتخففه ألا يكون الاستحقاق فيها ناشئاً عن فعل البائع، أو أن يكون البائع على علم بها وتعمد إخفاءها عن المشتري(٢)، وفي هاتين الحالتين لا يعتد بأي اتفاق يخفف من ضمان البائع، وهذا القيد الذي وضعه النظام ينسجم مع القواعد العامة التي تبطل الشروط التي تخفف من ضمان المدين متى انطوى اخلال المدين على غش أو خطأ جسيم(٣)، وما يقع من استحقاق بفعل البائع، وكذلك ما كان يعلمه البائع من حق على المبيع وتعمد إخفاءه عن المشتري يدخل في الخطأ الجسيم والغش، ولا يجوز اشتراط الاعفاء من المسؤولية عنهما، وفي المقابل يستطيع البائع التخلص من البطلان نتيجة تعمد إخفاء سبب الاستحقاق بإثبات أنه لم يتعمد إخفاء سبب الاستحقاق وأن المشتري كان على علم بسبب الاستحقاق وقت البيع، أو كان البائع يعتقد أنه على علم به بسبب ظروف الحال، ففي هذه الحالة لا يعد عدم إخبار البائع للمشتري من قبيل تعمد الإخفاء ومن ثم فلا يدخل في إطار الغش وحكمه، لأن نص النظام المبطل لشرط التخفيف ينص على تعمد البائع الإخفاء، فلا يدخل عدم علم المشتري، وعدم

---

(١) ينظر: السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني"، ٤: ٦٩٩. وينظر: الفضلي، "الوجيز في العقود المدنية"، ١١٧.

(٢) الفقرة الأولى من المادة ٣٣٧ من نظام المعاملات المدنية.

(٣) الفقرة الأولى من المادة ١٧٣ من نظام المعاملات المدنية.

الإخبار من قبل البائع في كل صوره ضمن حالة التعمد، ويبطل الشرط إذا كان البائع يعلم بسبب الاستحقاق وإمكانية وجوده ويعلم أن المشتري لا يعلم بهذا الحق، ثم اشترط البائع التخفيف من مسؤوليته دون أن يخبر المشتري بوجود حق للغير(١).

والقانون المصري أجاز الاتفاق على تخفيف الضمان(٢)، إلا أنه لم يشترط لصحته ذات شروط نظام المعاملات المدنية، ففي حين قرر بطلان شرط التخفيف إذا كان البائع قد تعمد إخفاء حق الغير، فإنه في المقابل أجاز اتفاقات التخفيف وإن كان سبب الاستحقاق ناشئاً عن فعل البائع(٣)، والذي يظهر أن موقف نظام المعاملات المدنية هو الأقرب للصواب، حيث راعى جانب البائع في تمكنيه من التخلص من الضمان إذا كان سبب الاستحقاق لا يرجع إلى فعله كظهور وارث لم يعلم به، أو أن يكون المبيع المنقول مرهون من قبل بائع سابق، وراعى جانب المشتري وأحكام القواعد العامة التي تمنع من تعديل أحكام المسؤولية العقدية متى انطوت على غش أو خطأ جسيم(٤)، وذلك بمنع التخفيف عندما يكون سبب الاستحقاق نشأ عن فعل البائع، وإن أعلم المشتري بوجود سبب الاستحقاق واحتمال تحققه.

ويلاحظ أن إعلام المشتري في العقد بوجود حق للغير على المبيع لا يتعارض مع مقتضى عقد البيع، أن هذا خارج عن إطار الضمان ولا تثور مسؤولية البائع ولا ضمانه، كما لو أخبر المشتري بوجود حق ارتفاق، أو أن العقار مؤجر، ومحل الإشكال عدم الإعلام أو الإعلام بوجود سبب للاستحقاق ولكنه إن ثبت فهو

---

(١) ينظر: السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني"، ٤: ٧٠٠.

(٢) المادة ٤٤٥ من القانون المدني المصري.

(٣) المادة ٤٤٦ من القانون المدني المصري. وينظر: السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني"، ٤: ٧٠١.

(٤) المادة ١٧٣ من نظام المعاملات المدنية.

يتعارض مع مقتضى عقد البيع في التملك، كأن يبين له أن المنقول المبيع مرهون والبائع هو الراهن، ثم يشترط التخفيف من مسؤوليته في حال الضمان، في هذه الحالة لا يمكن الإقرار للبائع بشرط التخفيف إذا استحقق المبيع وطالب المرتهن بالتنفيذ على المنقول، لأن مطالبة المرتهن يعني وقوع غش من البائع بإخلاله بالسداد وتمكين المرتهن من الرجوع على المبيع بالتنفيذ.

أما القانون الأردني فلم يتخذ موقفاً صريحاً في معرض تنظيمه لأحكام الضمان، وإنما نص على عدم صحة اشتراط عدم ضمان البائع للثمن عند الاستحقاق وفساد البيع بهذا الشرط(١)، ومن هذا النص وبالرجوع إلى القواعد العامة في القانون حصل اختلاف عند شراح القانون في إلحاق التخفيف بين رأيين، هما:

الرأي الأول: واتجه فيه بعض شراح القانون الأردني إلى بطلان شروط التخفيف من ضمان البائع؛ إلحاقاً ببطلان شرط الإعفاء من الثمن، ولأن الضمان مرتبط بمقتضى عقد البيع وعليه فالتخفيف من أحكامه غير جائز، ثم اختلفوا في أثر بين فساد العقد وفساد الشرط فقط(٢).

الرأي الثاني: وهو صحة شروط التخفيف إعمالاً للقواعد العامة، ولأن المقنن لم ينص على فساد العقد وعدم جواز الشرط إلا في حالة شرط الاعفاء من رد الثمن ما يعني جواز ما عداه(٣).

ثالثاً: الاتفاق على إعفاء البائع من ضمان التعرض والاستحقاق

أجاز نظام المعاملات المدنية الاتفاق على إعفاء البائع من ضمان

---

(١) المادة ٥٠٦ من القانون المدني الأردني

(٢) ينظر: الزعبي، "شرح عقد البيع"، ٣٩٣. وينظر: العبودي، "شرح أحكام العقود المسماة"، ١٦٤.

(٣) ينظر: العبيدي، "العقود المسماة"، ١٣٨.

الاستحقاق، والاتفاقات على الإعفاء لها أشكال مختلفة فقد يكون الاتفاق على الإعفاء من التعويضات فقط، وقد يمتد إلى الثمن، وقد يكون الاتفاق على الإعفاء من بعض أنواع الاستحقاق فيكون الإعفاء جزئياً، كأن يشترط البائع إعفاءه من أي حقوق خفية على المبيع لا يعلمها لرجوع سببها لمن سبقه من البائعين، وقد يكون إعفاء كاملاً عن كل استحقاق قد يصيب المشتري، والنظام وضع عدة ضوابط لصحة شروط الاعفاء سواء كانت إعفاء عن التعويضات أو عنها وعن الثمن، إلا أنه شدد فيما يتصل بشرط الإعفاء بالثمن.

وابتداء أجاز النظام شروط الإعفاء من ضمان الاستحقاق بشكل عام على ألا يكون الاستحقاق ناشئاً عن فعل البائع، أو أن يكون على علم به وتعمد إخفاءه عن المشتري(١)، فإذا كان الاستحقاق بفعل البائع أو كان البائع يعلم به وتعمد إخفاءه عن المشتري ففي هذه الحالة يبطل شرط الإعفاء، والبطلان يتعلق بتعمد الإخفاء كما سبق، أما إذا كانت ظروف الحالة كفيلة بإظهار حق الغير وظن البائع تبعاً لذلك أن المشتري على علم، فلا يبطل شرط الإعفاء وإن كان المشتري لم يعلم به.

وما عدا هاتين الحالتين حالة تعمد الإخفاء وحالة كون البائع سبب نشوء الاستحقاق، فإنه يجوز الاتفاق على إعفاء البائع من ضمان التعويضات إذا استحق المبيع.

ويلاحظ أن مجرد علم البائع والمشتري بسبب الاستحقاق لا يعني أن هناك اتفاق ضمني بالإعفاء من ضمانه؛ لأن شرط الإعفاء من الضمان يجب أن يكون واضحاً في الدلالة على اتجاه إرادة المتعاقدين إليه، فقد يكون المشتري ورغم علمه بوجود سبب الاستحقاق يأمل في تمكن البائع من رد الاستحقاق والتفاوض مع الغير

(١) الفقرة الأولى من المادة ٣٣٧ من نظام المعاملات المدنية.

والتصالح معه، فإذا خاب أمل المشتري فهو يطمح فيما كفله له النظام من التعويضات ولم يرضى بتعديل أحكامه، ولا يعني ذلك أن الاتفاق الضمني لا يكفي لإعفاء البائع إلا أن الاتفاق الضمني ليس كالصريح في قيامه وحده للدلالة على المعنى، فالاتفاق الضمني يحتاج إلى ما يقويه من الظروف التي تشير إلى إرادة تعديل أحكام الضمان كأن يراعى في ثمن المبيع وجود حق للغير فينقص في قيمته إنقاصاً تشير ظروف الحال إلى أن مراد كل منهما اتجه إلى إعفاء البائع من الضمان، ومثل هذه الاتفاقات الضمنية ترجع في تقديرها إلى قاضي الموضوع وفقاً لسلطته التقديرية، بخلاف الاتفاقات الصريحة التي تغني عن الخوض في النظر والتقديرات القضائية(١).

وعلى أية حال فإن وجود الاتفاق على الإعفاء وتحقق كون البائع لم يتعمد الإخفاء ولم ينشأ سبب الاستحقاق بفعله، يؤدي إلى الإعفاء من ضمان التعويضات على وجه الحصر فقط دون أن يمتد إلى الثمن الذي يلزم البائع رده للمشتري، وإذا أراد البائع انصراف الإعفاء إلى الثمن أيضاً، فقد اشترط النظام لصحة شرط إعفاء البائع من رد الثمن والالتزام بالتعويضات معاً أن يكون المشتري على علم بسبب الاستحقاق وقت البيع(٢)، وإثبات العلم يقع على عاتق البائع، وفي هذه الحالة إذا استحق المبيع بذات السبب فيعفى البائع ضمان التعرض والاستحقاق ولا يلتزم برد الثمن ولا التعويضات التي قررها النظام للمشتري، ويمكن ذكر مثال على ذلك فيما لو أخبر البائع المشتري بأن المبيع مرهون أو علم المشتري بذلك لتقييد حق الرهن في صك المبيع، ثم بعد البيع طالب المرتهن بالتنفيذ على المبيع، لاستيفاء دينه منه، في هذه الحالة لا يستطيع المشتري الرجوع على البائع بضمان الاستحقاق لا بالتعويضات ولا بالثمن، لأن المشتري كان على علم بسبب الاستحقاق إما لأن

(١) ينظر: السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني"، ٤: ٧٠٠.

(٢) الفقرة الثانية من المادة ٣٣٧ من نظام المعاملات المدنية.

البائع أخبره به أو لأن ظروف الحال كفيلة بإظهار حق المستحق، وعلى أية حال النظام لم يطلب أن يكون العلم بسبب الاستحقاق من قبل البائع، واكتفى بأن يكون المشتري على علم بأي طريقة، وجعل على عاتق البائع واجب الإثبات، ويلاحظ أنه يجب لإعفاء البائع من ضمان الرهن في المثال المذكور ألا يكون الرهن نشئ بفعل البائع قبل البيع، لأن النظام أبطل كل شرط لإعفاء البائع من ضمان استحقاق نشأ بفعله.

ومن الأمثلة إذا بيع عقار محياً بعد موات بورقة مبايعة، لعدم استخراج صك، واشترط البائع الإعفاء من الثمن والتعويضات إذا استحق المبيع وذلك عند رفض القضاء استخراج صك له، ففي هذه الحالة المشتري على علم بسبب الاستحقاق والبائع اشترط الإعفاء، ونتيجة ذلك إذا رفض القضاء إثبات الإحياء واستخراج صك للأرض، فإن ثبوت شرط الإعفاء يحتاج لمعرفة ممن نتج سبب الاستحقاق، المتمثل في الإخلال بشروط الإحياء المقررة في النظام، فإن كان البائع فالشرط كعدمه، وإن كان من بائع سبقه، فليس للمشتري الرجوع على البائع الأخير.

وجاء موقف القانون المصري(١) مماثلاً لما ورد في نظام المعاملات المدنية فيما يتصل بشرط الإعفاء وأثره في شمول التعويضات والقيمة، وأما القانون الأردني فنص صراحة على فساد عقد البيع متى تضمن شرطاً لإعفاء البائع من رد الثمن عند استحقاق المبيع، وأن علم المشتري بأن المبيع ليس ملكاً للبائع لا يمنعه من الرجوع عليه بالثمن عند الاستحقاق(٢).

محصل الكلام: أنه يجوز تشديد التزام البائع، وتخفيفه إلا ما كان ناشئاً عن فعله أو تعمد إخفاءه، وإذا تضمن العقد إعفاء البائع من الضمان، ولم يكن

(١) المادة ٤٤٦ من القانون المدني المصري.

(٢) المادة ٥٠٦ من القانون المدني الأردني.

الاستحقاق بفعله ولا تعمد إخفاءه فإذا استحق المبيع بعد ذلك فإن كان المشتري لم يعلم بسبب الاستحقاق وقت العقد فالإعفاء يكون للتعويضات وحدها، وإذا كان يعلم بسبب الاستحقاق وقت البيع فالإعفاء ينصرف للتعويضات والثمن كذلك.

الخاتمة

بحثت الدراسة ماهية التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق، وأثر استحقاق المبيع، انتهاء بالحالات النظامية لسقوط ضمان البائع، والاتفاقات المعدلة للضمان، وتحصل لنا من خلال هذه الدراسة جملة من النتائج التي يمكن إجمال أبرزها من خلال ما يأتي:

١-بين النظام أن للغير الذي يدعي حقاً أن يرفع دعوى الاستحقاق قبل تسلم المشتري للمبيع، إما على البائع وحده، أو على المشتري وحده، أو عليهما معاً، أما بعد تسلم المشتري للمبيع، فلا ترفع دعوى الاستحقاق إلا على المشتري وإذا رفعت دعوى الاستحقاق على المشتري فقد وضع المنظم التزاماً عليه بضرورة المبادرة إلى اعلام البائع، وجعل على عاتق البائع واجب التدخل في الدعوى، فإن تدخل واستطاع دفع دعوى المدعي كان منفذا لالتزام بالضمان عينياً، وأما إذا لم يستطع دفع دعوى المدعي وحكم لصالح الأجنبي باستحقاق البيع، فإن البائع يلتزم بالضمان بطريق التعويض.

٢-إذا كان الحكم باستحقاق المدعي للمبيع كلياً ولم يجز الأخير عقد البيع، فللمشتري الرجوع على البائع بالثمن، وقيمة الثمار التي ألزم بردها للمستحق وهي الثمار التي قبضها أو قصر في قبضها من تاريخ علمه بعيوب الملكية، والرجوع على البائع كذلك بالنفقات النافعة التي أنفقها على المبيع مما لا يلزم المستحق تعويضه عنها، بالإضافة إلى النفقات الكمالية متى بان البائع سيء نية، مع تعويض المشتري عن أي أضرار أخرى.

٣-إذا كان الاستحقاق جزئياً، فقد فرق النظام بين أثر الاستحقاق فيما تبقى فإن أحدث فيه عيب كان للمشتري حق الفسخ والرجوع بالتعويضات المقررة في حال الاستحقاق الكلي، وأما إذا لم يحدث فيه عيب أو لم يختر المشتري الفسخ كان له الرجوع بالضمان عن الجزء المستحق.

٤-قرر النظام سقوط حق المشتري في الرجوع إذا أثبت البائع أن الحكم لصالح مدعي الاستحقاق كان نتيجة تغرير من المشتري أو خطأ جسيم، وكذلك يسقط حقه إذا أقر للمدعي أو تصالح معه واستثنى النظام حالة إعلام المشتري للبائع وتقصير الأخير في التدخل في الدعوى ما لم يثبت أن المدعي لم يكن على حق، وكذلك يسقط حق المشتري إذ سلم المبيع للغير دون حكم رفع دعوى، وكذلك إذا قصر المشتري في إعلام البائع خلال الوقت الملائم إذا تمكن البائع من إثبات أن تدخله كان سيؤثر في رد الدعوى.

٥-أجاز المنظم الاتفاقات المشددة لضمان البائع، وكذلك المخففة بشرط ألا يكون سبب الاستحقاق من فعل البائع أو تعمد إخفاءه عن المشتري، وأجاز إعفاء البائع من التعويضات بذات الشروط، ويمتد إلى الإعفاء من الثمن إذا كان المشتري يعلم بسبب الاستحقاق.

وبعد هذا العرض لأهم النتائج فإنا نوصي بـ:

١-أن ينص المنظم على الأثر المترتب عند اكتشاف المشتري لوجود حق للغير على المبيع، دون أن يتعرض الأخير للمشتري، وأن ينظر في المعالجة التي قدمها القانون الأردني عندما أعطى المشتري الخيار في فسخ العقد أو الانتظار إلى حين زوال الحق.

٢-وضع نص صريح يثبت إسقاط حق المشتري في الرجوع إذا ثبت الاستحقاق بإقراره أو بالتصالح مع المدعي إذا كان الإقرار أو الصلح موافقاً لتقصير المشتري في إعلام البائع بدعوى الاستحقاق، أو كان بعد تدخل البائع في الدعوى.

فهرس المصادر والمراجع

ابن فارس، أحمد بن فارس القزويني الرازي، "مجمل اللغة". تحقيق زهير عبدالمحسن سلطان. (ط٢، بيروت: مؤسسة الرسالة، ١٤٠٦هـ).

ابن منظور، محمد بن مكرم بن على، أبو الفضل، جمال الدين. "لسان العرب". (ط١، بيروت: دار صادر، بدون تاريخ).

أحمد عبد الحميد أمين. "الأحكام العامة لعقد البيع". (ط١، القاهرة " المكتب العربي للمعارف، دار البحوث القانونية، ٢٠٢١م).

أنور سلطان. "مصادر الالتزام في القانون المدني". (ط٦، الأردن: دار الثقافة، ١٤٣٣ هـ).

خالد السيد محمد عبد المجيد "العقود المدنية". (ط١، الرياض: دار الكتاب الجامعي، ٢٠١٩م).

خالد السيد محمد عبدالمجيد. "الحقوق العينية الأصلية في الأنظمة السعودية". (ط١، الرياض: دار الكتاب الجامعي، ٢٠٢١م).

خالد السيد محمد عبدالمجيد، "مصادر الالتزام" (ط١، الرياض: دار الكتاب الجامعي، ١٤٣٨هـ).

الخروبي، خليفة. "العقود المسماة". (ط١، تونس: مجمع الأطرش للكتاب المختص، ٢٠١٠م).

الذنون، حسن بن علي، "المبسوط في شرح القانون المدني". (ط١، الأردن: دار وائل للنشر، ٢٠٠٦م).

راقية عبدالجبار. "العقود المسماة". (ط ١، مصر: دار الكتب والدراسات العربية، ٢٠١٦م).

الزبيدي، محمّد بن محمّد بن عبد الرزّاق الحسيني، أبو الفيض. "تاج العروس من جواهر القاموس" تحقيق مجموعة من المحققين، (بدون طبعة، دار الهداية، بدون

تاريخ).

الزعبي، محمد يوسف. "شرح عقد البيع". (ط١، الأردن: دار الثقافة، ٢٠٠٦م).

الزقرد، أحمد. المزيد، مزيد. أشرف عبدالعظيم. "الحقوق العينية الأصلية في النظام السعودي" (ط١، الرياض: مكتبة الرشد، الرياض، ١٤٣٤هـ).

سرحان، عدنان إبراهيم. "أحكام البيع". (ط٢، الأردن: الآفاق المشرقة، ٢٠١٠م).

السرحان، عدنان إبراهيم. خاطر، نوري حمد. "شرح القانون المدني". (ط٥، الأردن: دار الثقافة، ١٤٣٣ هـ).

السنهوري، عبدالرزاق بن أحمد. "الوسيط في شرح القانون المدني" (بدون طبعة، بيروت: دار إحياء التراث العربي، بدون تاريخ).

الشوبري، أحمد السيد. "العقود المسماة". (ط١، الدمام: مكتبة المتنبي، ٢٠١٨م).

العبودي، عباس. "شرح أحكام العقود المسماة". (ط٣، الأردن: دار الثقافة، ٢٠١٤م).

العبيدي، علي هادي. "العقود المسماة". (ط١٠، الأردن: دار الثقافة، ٢٠١٦م).

الفار، عبد القادر. "مصادر الالتزام". (ط٥، الأردن: دار الثقافة، ١٤٣٥هـ).

الفضلي، جعفر محمد. "الوجيز في العقود المدنية" (ط٤، الأردن: دار الثقافة، ٢٠١٦م).

القانون المدني الأردني، رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦م.

القانون المدني المصري، رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨م.

القحطاني، مفلح. العلايلي، بهاء. "أحكام الملكية في الفقه والقانون". (ط٣، الرياض: دار الإجادة، ٢٠١٩م).

مصطفى مندور. "الوسيط في العقود المسماة" (ط١، الإمارات: دار الكتاب

الجامعي، ٢٠١٥م).

الموسوعة الفقهية الكويتية وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الكويت، الأجزاء ١-٢٣ (ط٢، الكويت: دار السلاسل)، والأجزاء ٢٤ – ٣٨ (ط١، مصر: مطابع دار الصفوة).

نظام الإثبات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٤٣ وتاريخ ١٤٤٣/٥/٢٦هـ

نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٩١ وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٩هـ.

هزيم، ربحي محمد أحمد. "ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع" رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، ٢٠١٨م.

bibliography

Aḥmad ‘Abd al-Ḥamīd Amīn. "al-aḥkām al-‘Āmmah li-‘aqd al-bay‘". (Ṭ1, al-Qāhirah " al-Maktab al-‘Arabī lil-Ma‘ārif, Dār al-Buḥūth al-qānūnīyah, 2021m).

al-‘Abbūdī, ‘Abbās. "sharḥ Aḥkām al-‘uqūd al-musammāh". (ṭ3, al-Urdun: Dār al-Thaqāfah, 2014m).

al-Dhannūn, Ḥasan ibn ‘Alī, "al-Mabsūṭ fī sharḥ al-qānūn al-madanī". (Ṭ1, al-Urdun: Dār Wā’il lil-Nashr, 2006m).

al-Faḍlī, Ja‘far Muḥammad. "al-Wajīz fī al-‘uqūd al-madanīyah" (ṭ4, al-Urdun: Dār al-Thaqāfah, 2016m).

al-Fār, ‘Abd al-Qādir. "maṣādir al-iltizām". (ṭ5, al-Urdun: Dār al-Thaqāfah, 1435h).

al-Kharrūbī, Khalīfah. "al-‘uqūd al-musammāh". (Ṭ1, Tūnis: Majma‘ al-Aṭrash lil-Kitāb al-Mukhtaṣṣ, 2010m).

al-Mawsū‘ah al-fiqhīyah al-Kuwaytīyah Wizārat al-Awqāf wa-al-Shu’ūn al-Islāmīyah, al-Kuwayt, al-ajzā’ 1-23 (ṭ2, al-Kuwayt: Dār al-Salāsil), wa-al-ajzā’ 24 – 38 (Ṭ1, Miṣr: Maṭābi‘ Dār al-Ṣafwah).

al-Qaḥṭānī, Mufliḥ. al-‘Alāyilī, Bahā’. "Aḥkām al-Malakīyah fī al-fiqh wa-al-qānūn". (ṭ3, al-Riyāḍ: Dār al’jādh, 2019m).

al-Qānūn al-madanī al-Miṣrī, raqm 131 li-sanat 1948m.

al-Qānūn al-madanī al-Urdunī, raqm (43) li-sanat 1976m.

al-Sanhūrī, ‘Abd-al-Razzāq ibn Aḥmad. "al-Wasīṭ fī sharḥ al-qānūn al-madanī" (bi-dūn Ṭab‘ah, Bayrūt: Dār Iḥyā’ al-Turāth al-‘Arabī, bi-dūn Tārīkh).

al-Sarḥān, ‘Adnān Ibrāhīm. Khāṭir, Nūrī Ḥamad. "sharḥ al-qānūn al-madanī". (ṭ5, al-Urdun: Dār al-Thaqāfah, 1433 H).

al-Shawbarī, Aḥmad al-Sayyid. "al-‘uqūd al-musammāh". (Ṭ1, al-Dammām: Maktabat al-Mutanabbī,

2018m).

al-‘Ubaydī, ‘Alī Hādī. "al-‘uqūd al-musammāh". (ṭ10, al-Urdun: Dār al-Thaqāfah, 2016m).

al-Zubaydī, Muḥammad ibn Muḥammad ibn ‘Abd al-Razzāq al-Ḥusaynī, Abū al-Fayḍ. "Tāj al-‘arūs min Jawāhir al-Qāmūs" taḥqīq majmū‘ah min al-muḥaqqiqīn, (bi-dūn Ṭab‘ah, Dār al-Hidāyah, bi-dūn Tārīkh).

al-Zu‘bī, Muḥammad Yūsuf. "sharḥ ‘aqd al-bay‘". (Ṭ1, al-Urdun: Dār al-Thaqāfah, 2006m).

Anwar Sulṭān. "maṣādir al-iltizām fī al-qānūn al-madanī". (ṭ6, al-Urdun: Dār al-Thaqāfah, 1433 H).

Hzym, Ribḥī Muḥammad Aḥmad. "ḍamān al-ta‘arruḍ wa-al-istiḥqāq fī ‘aqd al-bay‘" Risālat mājistīr, Jāmi‘at al-Najāḥ al-Waṭanīyah, Filasṭīn, 2018m.

Ibn Fāris, Aḥmad ibn Fāris al-Qazwīnī al-Rāzī, "Mujmal al-lughah". taḥqīq Zuhayr ‘bdālmḥsn Sulṭān. (ṭ2, Bayrūt: Mu’assasat al-Risālah, 1406h).

Ibn manẓūr, Muḥammad ibn Mukarram ibn ‘alá, Abū al-Faḍl, Jamāl al-Dīn. "Lisān al-‘Arab". (Ṭ1, Bayrūt: Dār Ṣādir, bi-dūn Tārīkh).

Khālid al-Sayyid Muḥammad ‘Abd al-Majīd "al-‘uqūd al-madanīyah". (Ṭ1, al-Riyāḍ: Dār al-Kitāb al-Jāmi‘ī, 2019m).

Khālid al-Sayyid Muḥammad ‘Abd-al-Majīd, "maṣādir al-iltizām" (Ṭ1, al-Riyāḍ: Dār al-Kitāb al-Jāmi‘ī, 1438h).

Khālid al-Sayyid Muḥammad ‘Abd-al-Majīd. "al-Ḥuqūq al-‘aynīyah al-aṣlīyah fī al-anẓimah al-Sa‘ūdīyah". (Ṭ1, al-Riyāḍ: Dār al-Kitāb al-Jāmi‘ī, 2021m).

Muṣṭafá Mandūr. "al-Wasīṭ fī al-‘uqūd al-musammāh" (Ṭ1, al-Imārāt: Dār al-Kitāb al-Jāmi‘ī, 2015m).

Niẓām al-ithbāt al-ṣādir bi-al-marsūm al-Malakī raqm M / 43 wa-tārīkh 26/5 / 1443h

Niẓām al-mu‘āmalāt al-madanīyah al-ṣādir bi-al-marsūm al-Malakī raqm M / 191 wa-tārīkh 29/11/1444h.

Rāqyh ‘bdāljbār. "al-‘uqūd al-musammāh". (Ṭ 1, Miṣr:

Dār al-Kutub wa-al-Dirāsāt al-ʻArabīyah, 2016m).

Sarḥān, ʻAdnān Ibrāhīm. "Aḥkām al-bayʻ". (ṭ2, al-Urdun: al-Āfāq al-mushriqah, 2010m).

Zuqrud, Aḥmad. al-Mazīd, Mazīd. Ashraf ʻbdālʻẓym. "al-Ḥuqūq al-ʻaynīyah al-aṣlīyah fī al-niẓām al-Saʻūdīyah" (Ṭ1, al-Riyāḍ: Maktabat al-Rushd, al-Riyāḍ, 1434h).

الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة

ISLAMIC UNIVERSITY OF MADINAH

The Contents of Part (3)

No.	Researches	page
1-	**Cognitive Overlap and Integration and its Impact on the Principles Of Jurisprudence** Dr. Eman bint Salm Gabus	11
2-	**Fundamentalist Schools Throughout a hundred Years in Egypt, Morocco, Iraq and the Levant -Analytical Historical Study-** Dr. Makhlid bin Mays Al-Dhafeeri	67
3-	**Inference by «most of what was mentioned»** Dr. Saed bin Nasser bin Ahmad AL Sarih	143
4-	**Seller's Obligation to Guarantee Exposure and Entitlement according to the Civil Transaction Law in Kingdom of Saudi -Arabia A Comparative Study -** Dr. Ali bin Ibrahim bin Abdullah Aldehimi	187
5-	**Legal Provisions for the Theory of Subsidiary Commercial Acts In accordance with the Latest Developments in Saudi Laws -An Applied Fundamental Study -** Dr. Turki bin Abdulaziz bin Turki Al Saud	245
6-	**Compensation for moral damage In jurisprudence and the Saudi system (old and new)** Dr. Mona Abdul Rahman Al Muaither	285
7-	**The Role of Behavioral Economics in Achieving Sustainable Development Goals: The United Nations Experience** Dr. Abdul Qayyum bin Abdul Aziz bin Muhammad	335
8-	**Rationalizing economic behavior in Islam between internal motives and external motives** Dr. Jraibah bin Ahmad Alharthi	395
9-	**The impact of Microfinance on the Economic Empowerment of Jordanian Women during the Period (2012-2021) Islamic Economic Assessment** Dr. Maysa'a Munir Mlihem - Dr. Najwa M. Al -Suwais	451
10-	**The Impact of the Prophetic Sunnah in Cultural Building** Dr. Maram Mansoor Zahid	499

The views expressed in the published papers reflect the view of the researchers only, and do not necessarily reflect the opinion of the journal

Publication Rules at the Journal (*)

1-The research should be new and must not have been published before.

2-It should be characterized by originality, novelty, innovation, and addition to knowledge.

3-It should not be excerpted from a previous published works of the researcher.

4-It should comply with the standard academic research rules and its methodology.

5-The paper must not exceed (12,000) words and must not exceed (70) pages.

6-The researcher is obliged to review his research and make sure it is free from linguistic and typographical errors.

7-In case the research publication is approved, the journal shall

8- assume all copyrights, and it may re-publish it in paper or electronic form, and it has the right to include it in local and international databases - with or without a fee - without the researcher's permission.

9-The researcher does not have the right to republish his research that has been accepted for publication in the journal - in any of the publishing platforms - except with written permission from the editor-in-chief of the journal.

10-The journal's approved reference style is "Chicago".

11-The research should be in one file, and it should include:

- A title page that includes the researcher's data in Arabic and English.
- An abstract in Arabic and English.
- An Introduction which must include literature review and the scientific addition in the research.
- Body of the research.
- A conclusion that includes the research findings and recommendations.
- Bibliography in Arabic.
- Romanization of the Arabic bibliography in Latin alphabet on a separate list.
- Necessary appendices (if any).

12- The researcher should send the following attachments to the journal:

The research in WORD and PDF format, the undertaking form, a brief CV, and a request letter for publication addressed to the Editor-in-chief

(*) These general rules are explained in detail on the journal's website: http://journals.iu.edu.sa/ILS/index.html

The Editorial Board

Prof. Dr. Abdul ‘Azeez bin Julaidaan Az-Zufairi
Professor of Aqidah at Islamic University University
(Editor-in-Chief)

Prof. Dr. Ahmad bin Baakir Al-Baakiri
Professor of Principles of Jurisprudence at Islamic University Formally
(Managing Editor)

Prof. Ramadan Muhammad Ahmad Al-Rouby
Professor of Economics and Public Finance at Al-Azhar University in Cairo

Prof. ʿAbdullāh ibn Ibrāhīm al-Luḥaidān
Professor of Daʿwah at Imam Muhammad bin Saud Islamic University

Prof. Hamad bin Muhammad Al-Hājiri
Professor of Comparative Jurisprudence and Islamic Politics at Kuwait University

Prof. ʿAbdullāh bin ʿAbd al-ʿAziz Al-Falih
Professor of Fiqh Sunnah and its Sources at the Islamic University

Prof. Dr. Amin bun A'ish Al- Muzaini
Professor of Tafseer and Sciences of Qur‘aan at Islamic University

Dr. Ibrahim bin Salim Al-Hubaishi
Associate Professor of Law at the Islamic University

Prof. ‘Abd-al-Qādir ibn Muḥammad ‘Aṭā Ṣūfī
Professor of Aqeedah at the Islamic University of Madinah

Prof. Dr. ‘Umar bin Muslih Al-Husaini
Professor of Fiqh Sunnah and its Sources at the Islamic University

Prof. Dr. Ahmad bin Muhammad Ar-Rufā‘ī
Professor of Jurisprudence at Islamic University

Prof. Muhammad bin Ahmad Al-Barhaji
Professor of Qirāʾāt at Taibah University

Prof. Dr. Baasim bin Hamdi As-Seyyid
Professor of Qiraa‘aat at Islamic University

Dr. Ḥamdān ibn Lāfī al-‘Anazī
Associate Professor of Exegesis and Quranic Sciences at Northern Border University

Dr. Ali Mohammed Albadrani
(Editorial Secretary)

Dr. Faisal Moataz Salih Faresi
(Publishing Department)

The Consulting Board

Prof.Dr. Sa'd bin Turki Al-Khathlan
A former member of the high scholars

His Highness Prince Dr. Sa'oud bin Salman bin Muhammad A'la Sa'oud
Associate Professor of Aqidah at King Sa'oud University

His Excellency Prof. Dr. Yusuff bin Muhammad bin Sa'eed
Member of the high scholars & Vice minister of Islamic affairs

Prof. Dr. A'yaad bin Naami As-Salami
The editor –in- chief of Islamic Research's Journal

Prof.Dr. Abdul Hadi bin Abdillah Hamitu
A Professor of higher education in Morocco

Prof.Dr. Musa'id bin Suleiman At-Tayyarr
Professor of Quranic Interpretation at King Saud's University

Prof. Dr. Ghanim Qadouri Al-Hamad
Professor at the college of education at Tikrit University

Prof. Dr. Mubarak bin Yusuf Al-Hajiri
former Chancellor of the college of sharia at Kuwait University

Prof. Dr. Zain Al-A'bideen bilaa Furaij
A Professor of higher education at University of Hassan II

Prof. Dr. Falih Muhammad As-Shageer
A Professor of Hadith at Imam bin Saud Islamic University

Prof. Dr. Hamad bin Abdil Muhsin At-Tuwaijiri
A Professor of Aqeedah at Imam Muhammad bin Saud Islamic University

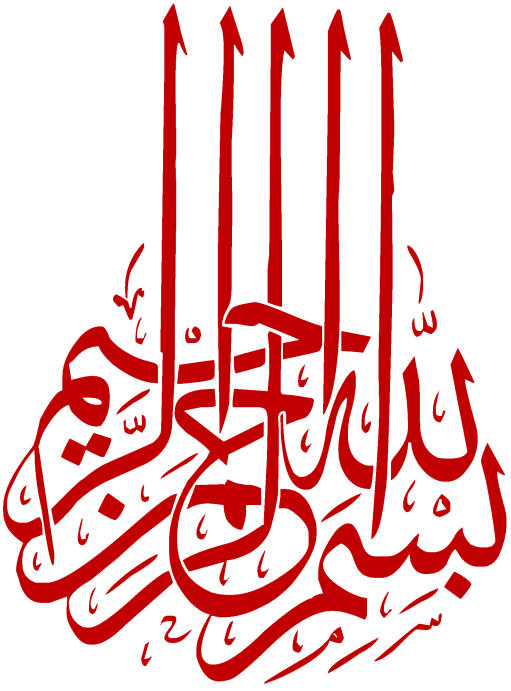
Correspondence :

The papers are sent with the name of the Editor - in – Chief of the Journal to this E-mail address:

Es.journalils@iu.edu.sa

the journal's website :

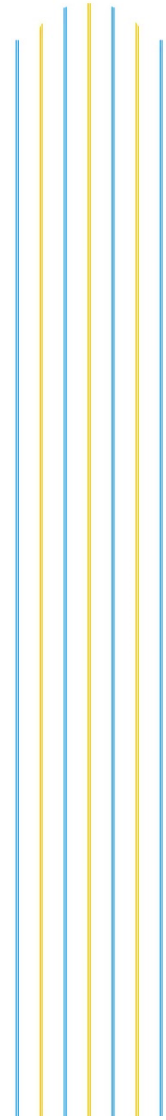
http://journals.iu.edu.sa/ILS/index.html


بسم الله الرحمن الرحيم

Copyrights are reserved

Paper Version :
Filed at the King Fahd National Library No :
7836 - 1439
and the date of : (17/9/1439 AH)
International serial number of periodicals (ISSN)
1658 - 7898

Online Version :
Filed at the King Fahd National Library No :
7838 - 1439
and the date of : (17/9/1439 AH)
International Serial Number of Periodicals (ISSN)
1658 - 7901



KINGDOM OF SAUDI ARABIA
MINISTRY OF EDUCATION
ISLAMIC UNIVERSITY OF MADINAH

ISLAMIC UNIVERSITY JOURNAL OF ISLAMIC LEGAL SCIENCES

REFEREED PERIODICAL SCIENTIFIC JOURNAL

Issue (209) - Volume (3) - Year (58) - June 2024

KINGDOM OF SAUDI ARABIA
MINISTRY OF EDUCATION
ISLAMIC UNIVERSITY OF MADINAH

ISLAMIC UNIVERSITY JOURNAL OF ISLAMIC LEGAL SCIENCES

REFEREED PERIODICAL SCIENTIFIC JOURNAL

Issue (209) - Volume (3) - Year (58) - June 2024