

## الالتزام بضمان التعرض في عقد البيع

الدكتور المشرف / رضا حسين كندم كار / جامعة قم الحكومية / كلية الحقوق / ايران

صدام عبد الحسين كيطان الكيطان جامعة قم الحكومية / كلية الحقوق / ايران

### Commitment to ensuring exposure

الخلاص:

من الالتزامات التي تقع على عاتق البائع، هي عدم التعرض للمشتري في المبيع، لكي يتمكن المشتري من حيازة المبيع والانتفاع به انتفاعاً هادئاً، سواء كان التعرض مادياً أو قانونياً، ونعني بالتعرض بشكل عام هو " ما يعكر على المشتري حيازة المبيع، سواء كان يهدده بنزع الملكية أم لا"<sup>(1)</sup> أما بالنسبة للتعرض الصادر عن الغير، فإن البائع يلتزم بضمان التعرض القانوني الصادر عن الغير فقط، دون ضمانه للتعرض المادي، وكذلك لا يقتصر التزام البائع على ضمان التعرض الصادر عنه أو عن الغير، بل يلتزم بضمان استحقاق المبيع من يد المشتري وخصوصاً إذا نجح الغير في كسب دعوى استحقاق المبيع له، فالاستحقاق للمبيع يعني " حرمان المشتري من بعض أو كل حقوقه على المبيع، نتيجة نجاح الغير في منازعته للمشتري، وكسبه على المبيع أي حق من الحقوق التي يعتبر ادعاؤها تعرضاً"<sup>(2)</sup> فقد يتعرض البائع للمشتري في المبيع، وقد يحدث التعرض من الغير للمشتري، فإن على البائع في هذه الحالة دفع تعرض الغير عن المشتري، فإذا نجح في ذلك فقد نفذ التزامه تنفيذاً عينياً وهو ما يعرف بضمان التعرض. أما إذا أثبت الغير استحقاقه للمبيع وعجز البائع عن دفع تعرض الغير للمشتري، فينبغي عليه تعويض المشتري عن الضرر الذي لحق به، نتيجة استحقاق المبيع من تحت يده، وهو ما يعرف بضمان استحقاق، فقد يحدث التعرض للمشتري في المبيع، سواء كان التعرض من البائع أو الغير، إلا أنه لا يشترط أن يستحق المبيع من يد المشتري في هذه الحالة، وقد ينجح المعترض في إثبات استحقاقه للمبيع، مما يتوجب على البائع تعويض المشتري نتيجة ذلك الاستحقاق<sup>(3)</sup> إذ أن التزام بضمان التعرض يختلف عن الالتزام بضمان الاستحقاق، وذلك لأن الالتزام بضمان التعرض الصادر عن البائع، هو التزام غير قابل للتجزئة، والتزام أبدي والتزام بالامتناع عن عمل، أما بالنسبة للالتزام بضمان التعرض الصادر عن الغير، فإنه يمتاز بأنه التزام بتحقيق نتيجة تتمثل في دفع التعرض عن المشتري، والتزام غير قابل للتجزئة أو الانقسام، أما بالنسبة لضمان الاستحقاق، فإنه يمتاز بأنه التزام قابل للتجزئة، وغير مؤبد والتزام بالقيام بعمل، بعكس ضمان التعرض الصادر عن البائع أو الغير، وسيتم توضيح الالتزام بضمان التعرض في هذا الفصل، أما الالتزام بضمان الاستحقاق فسيتم توضيحه بشكل مفصل في الفصل الثاني الذي يلي هذا الفصل مباشرة. لذلك يقتضي تقسيم المبحث إلى مطلبين الأول مفهوم التزام البائع بضمان تعرضه الشخصي، والثاني مفهوم التزام البائع بضمان التعرض الصادر عن الغير، وذلك على النحو التالي:

#### Summary::

One of the obligations that falls on the seller is to refrain from interfering with the buyer in the item sold, so that the buyer can possess the item sold and benefit from it in peace, whether the exposure is physical or legal, and by exposure we mean in general: Whatever causes difficulty for the buyer to possess the item sold, whether it threatens him with expropriation or not.() "As for the exposure issued by third parties, the seller is obligated to guarantee the legal exposure issued by third parties only, without his guarantee of the physical exposure. Likewise, the seller's obligation is not limited to guaranteeing the exposure issued by him or by others, but rather he is obligated to guarantee the entitlement of the sold item from the hands of the buyer, especially if the third party succeeds in Winning the claim of entitlement to the sold item. Entitlement to the sold item means : "Depriving the buyer of some or all of his rights over the sold item, as a result of a third party's success in his dispute with the buyer, and his gaining over the sold item any of the rights whose claim is considered infringement.() "The seller may be exposed to the buyer in the sale, or the third party may be exposed to the buyer. In this case, the seller must pay the third party's liability on behalf of the buyer. If he succeeds in doing so, he has fulfilled his obligation in kind, which is known as a liability guarantee. However, if a third party proves that he is entitled to the sold item and the seller is unable to pay the third party's exposure to the buyer, then he

must compensate the buyer for the damage he suffered as a result of the item being claimed from his control, which is known as a guarantee of entitlement, as the buyer's exposure to the sold item may occur, whether the exposure was from the seller or Third parties, except that it is not required that the sold item be entitled to the purchaser in this case, and the objector may succeed in proving his right to the sold item, which requires the seller to compensate the buyer as a result of that right. The obligation to guarantee exposure differs from the obligation to guarantee entitlement, because the obligation to guarantee exposure issued by the seller is an indivisible obligation, an eternal obligation, and an obligation to abstain from action. As for the obligation to guarantee exposure issued by third parties, it is characterized as an obligation to achieve a result represented by Payment of the exposure on behalf of the buyer, and an indivisible or divisible obligation. As for the maturity guarantee, it is characterized as a divisible, non-perpetual obligation and a commitment to carry out work, unlike the exposure guarantee issued by the seller or third parties. The obligation to guarantee the exposure will be clarified in this chapter. As for the obligation With a guarantee of entitlement, it will be explained in detail in the second chapter that immediately follows this chapter.

### المطلب الأول مفهوم التزام البائع بضمان تعرضه الشخصي

يتحقق التعرض الصادر عن البائع عندما يأتي البائع بأحد الأفعال، التي من شأنها أن تؤدي إلى حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع، انتفاعاً كلياً أو جزئياً، أو من شأن تلك الأفعال أن تحرم المشتري من حيافة المبيع حيافة هادئة، فيكون البائع ضامناً لتعرضه سواء كان تعرضاً مادياً كقيامه بمنع المشتري من الانتفاع بالمبيع، أو تعرضاً قانونياً كقيام البائع بالادعاء بأن له حقاً على المبيع، يتعارض مع حق المشتري الذي انتقل إليه بموجب عقد البيع. لذلك سأتناول في الفرع الأول أعمال التعرض الصادرة عن البائع، وفي الفرع الثاني خصائص التزام البائع بضمان تعرضه الشخصي، وفي الفرع الثالث شروط التزام البائع بضمان تعرضه الشخصي.

### الفرع الأول أعمال التعرض الصادرة عن البائع

يلتزم البائع بضمان التعرض الصادر عنه سواء كان تعرضاً مادياً أو قانونياً، وذلك من أجل تمكين المشتري من حيافة المبيع والانتفاع به انتفاعاً هادئاً، فلذلك ينبغي توضيح أنواع التعرض الصادرة عن البائع وكالتالي:

### أولاً التعرض المادي

يقصد بالتعرض المادي بأنه: " كل فعل مادي يقوم به البائع يعكس أو يعيق حيافة المشتري للمبيع، دون استناده إلى حق يدعيه"<sup>(٤)</sup> فاللتعرض المادي لا يستند إلى حق يدعيه البائع على الشيء المبيع، وإنما يقوم البائع بإحدى الأفعال المادية، التي من شأنها حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع، بشكل جزئي أو كلي، مثل قيام البائع بالاستمرار في استغلال الأرض التي باعها، فيعتبر فعل البائع هنا تعرضاً مادياً للمشتري، يوجب عليه الامتناع عن القيام بمثل تلك الأفعال، التي تعتبر تعرضاً من قبله فمن وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض<sup>(٥)</sup> فلا يحق للبائع التعرض للمشتري، إلا إذا كان التعرض يستند إلى حق يدعيه البائع في ذلك، كأن يتم الاتفاق بين البائع والمشتري على استمرار البائع في استغلال الأرض التي باعها للمشتري، لمدة معينة من الزمن، بعد إبرام عقد البيع، فإذا قام البائع باستغلال الأرض فلا يعتبر تصرفه هنا تعرضاً مادياً، يلزمه بالضمان. ويلتزم البائع بضمان تعرضه المادي، والذي لا يستند فيه إلى حق قانوني يدعيه على المبيع، وإنما يقوم بأفعال مادية من شأنها تعكير حيافة المشتري للمبيع، ويلتزم البائع كذلك بعدم التعرض للمشتري في المبيع، حتى لو كان الفعل الذي قام به البائع لا يشكل خطأ، فإذا قام البائع ببيع محل تجاري إلى المشتري، وجب عليه الامتناع عن فتح محل مماثل، ومجاور للمحل الذي قام ببيعه، لبيع فيه نفس السلع، وإذا قام بذلك فإنه يعتبر فعله تعرضاً مادياً للمشتري، مع أن قيام الغير بفتح محل مجاور للمحل المبيع، لتباع فيه نفس السلع لا يعتبر تعرضاً للمشتري في المبيع<sup>(٦)</sup>، وإنما يدخل في باب المنافسة غير المشروعة، والتي تختلف أحكامها عن أحكام التعرض الصادر عن البائع.

### ثانياً التعرض القانوني

يقصد بالتعرض القانوني: " أن يدعي البائع حقاً على المبيع، يتعارض مع حق المشتري في ملكية هذا المبيع"<sup>(٧)</sup>.

نجد أن التعرض القانوني الصادر عن البائع، يكون من خلال منازعة المشتري بملكية المبيع، بعكس التعرض المادي الذي ينصب على أفعال مادية، تعكس على المشتري حيافة المبيع بشكل هادئ. فالحق الذي يدعيه البائع على المبيع، إما أن يكون حقاً عينياً، كأن يدعي أن له حق إرفاق أو حق مسيل على الشيء المبيع، كما قد يكون حقاً شخصياً يدعيه البائع على المبيع، كأن يدعي أنه مستأجر للعقار الذي باعه للمشتري، علماً أنه قام ببيع العقار إلى المشتري، خالياً من حقوق الغير عليه. ويلتزم البائع كذلك بعدم التعرض للمشتري في المبيع، إلا إذا وجد اتفاق في العقد بينه وبين المشتري، يخوله استعمال ذلك الحق الذي يدعيه، وفي هذه الحالة، لا يكون البائع ملزماً بضمان التعرض الصادر عنه، لأن الحق

الذي يدعيه على المبيع يستند إلى اتفاق بينه وبين المشتري، فلا يعتبر تعرضاً صادراً عن البائع يستوجب الضمان. فقد يكون سبب التعرض الذي يضمنه البائع، سابقاً على عقد البيع أو لاحقاً له، فإذا كان الحق الذي يدعيه البائع سابقاً لعقد البيع، كأن يدعي البائع أن له حق ارتفاق على العقار المبيع لمصلحة عقار آخر، يملكه دون أن يكون حق الارتفاق ظاهراً، أو أن البائع لم يعلم به المشتري قبل إبرام عقد البيع، فهنا يتحقق التزام البائع بضمان التعرض القانوني الصادر عنه. وقد يكون الحق الذي يدعيه البائع على المبيع لاحقاً لعقد البيع، كما هو الحال في بيع ملك الغير، فإذا قام البائع ببيع شيء لا يملكه، فإن عقد البيع هنا يعتبر موقوف على إجازة مالك المبيع الحقيقي، فإذا انتقلت ملكية المبيع إلى البائع، فلا يحق له استرداد المبيع من المشتري وإنما ينقلب عقد البيع نافذاً ولازماً<sup>(٨)</sup> وهذا ما أكدته محكمة التمييز الأردنية حيث جاء في قرارها بالإجازة اللاحقة هي في حكم الوكالة السابقة، وتلتزم البلدية بقيمة الأعمال التي قام بها المتعهد بتكليف من الشركة، إذا توفر شرط الموافقة والإجازة<sup>(٩)</sup>.

وباستعراض نص المادة (٥٥١) من القانون المدني الأردني في فقرتيها الأولى والثانية نجد أنها قد اعتبرت عقد بيع ملك الغير في حالة إجازته من المالك، يعتبر صحيحاً، حيث جاء نص المادة (٥٥١) كما يلي: "إذا أقر المالك البيع سرى العقد في حقه، وانقلب صحيحاً في حق المشتري، وينقلب صحيحاً في حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع، بعد صدور العقد"<sup>(١٠)</sup> من خلال استعراض نص المادة (٥٥١) من القانون المدني الأردني، والمذكورة أعلاه، أجد أن المشرع الأردني لم يكن موفقاً في صياغة تلك المادة، بفقرتيها الأولى والثانية، والتي تتعلق ببيع ملك الغير، حيث اعتبرت بيع ملك الغير صحيحاً، إذا تمت إجازته من المالك الحقيقي للمبيع لأن ملكية المبيع في هذه الحالة قد انتقلت إلى البائع، وأصبح البيع صحيحاً، مع أن العقد الموقوف هو عقد صحيح، فإذا تمت إجازته ممن له حق الإجازة، انقلب العقد نافذاً ولازماً، إذ أن العقد الموقوف هو عقد صحيح ولكن، لا يترتب على إنشائه أي أثر من آثاره على الرغم من أنه عقد صحيح، وذلك لأن التصرف في فترة وقفه لا يكون له وجود مادي فحسب، بل له وجود قانوني أيضاً، ولكن هذا الوجود القانوني لا تترتب عليه آثاره، وإنما تبقى معلقة لحين إجازة العقد من قبل من له حق الإجازة<sup>(١١)</sup>، وقد وردت تسمية العقد الموقوف على الإجازة في القانون المدني الأردني، لتأثره بالفقه الإسلامي. كما أن العقد الموقوف في الفقه الإسلامي، يقابله العقد القابل للإبطال في القانون المدني المصري، فلا يكون العقد القابل للإبطال سارياً بحق مالك المبيع الحقيقي، حتى لو تم إجازته من قبل المشتري، وهذا ما ورد بنص الفقرة الثانية من المادة (٤٦٦/٢) من القانون المدني المصري، حيث جاء فيها ما يلي:

"٢- وفي كل حال لا يسري هذا البيع في حق المالك للعين المبيعة، ولو أجاز المشتري العقد"<sup>(١٢)</sup> يتضح من نص المادة المذكورة أعلاه، أن المشرع المصري قد جعل العقد القابل للإبطال في بيع ملك الغير، لا يسري بحق مالك المبيع الحقيقي، قبل إجازته، وجعل العقد كذلك قابلاً للإبطال من جهة المشتري، فيكون العقد القابل للإبطال في هذه الحالة مبنياً على حكمين هما: عدم سريان العقد بحق المالك الحقيقي للمبيع، وقابليته للإبطال من قبل المشتري، وكان الأحرى بالمشرع المصري أن يتجه إلى الحكم الذي أخذ به القانون المدني الأردني، حيث اعتبر بيع ملك الغير عقداً موقوفاً على الإجازة ممن له الحق فيها، وذلك لأن مالك المبيع الحقيقي هو المخول بإجازة العقد أو قبوله، وينبغي عدم إعطاء الحق للمشتري بإجازة العقد، في العقد القابل للإبطال لأن المشتري ليس مالكا للمبيع. فالعقد القابل للإبطال له وجود قانوني إلى أن يتقرر إبطاله، فإذا تم إجازة العقد ممن له حق الإجازة، سقط حق المتعاقدين بإبطال العقد، واستقر وجوده وانقلب صحيحاً بوجه بات، إذ أن العقد الموقوف يعتبر صحيحاً وناظراً بعد إجازته، ويرتب آثاره من وقت إبرامه وليس من وقت الإجازة، وذلك لأن الإجازة لها أثر رجعي فيما بين المتعاقدين، أما بالنسبة لآثارها على الغير فلا تسري آثارها إلا من تاريخ الإجازة<sup>(١٣)</sup> أما مشروع القانون المدني الفلسطيني فقد سار على خطى القانون المدني الأردني، فيما يتعلق بالعقد الموقوف، إذ ينقلب العقد الموقوف صحيحاً بعد إجازته من قبل من له حق في الإجازة<sup>(١٤)</sup> ونتمنى على المشرع الأردني أن يقوم بتعديل نص المادة (٥٥١) من القانون المدني الأردني المذكورة سابقاً، بحيث يصبح نصها على النحو التالي: إذا أقر المالك البيع سرى العقد في حقه، وانقلب نافذاً ولازماً في حق المشتري، وينقلب نافذاً ولازماً بحق المشتري، إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد. فإذا قام البائع بمنازعة المشتري في المبيع، يعتبر تصرف البائع هنا تعرضاً قانونياً للمشتري في المبيع، يستوجب عليه الضمان، وإن تغيرت صفة البائع من بائع ملك الغير إلى مالك المبيع فقيام المشتري مطالبة البائع بإبطال العقد، لسبب يتعلق بالنظام العام، أو لسبب يتعلق بنقص الأهلية، أو لعدم قيام المشتري بدفع الثمن، لا يتعارض مع التزامه بضمان تعرضه الشخصي ولا تعتبر المطالبة بفسخ العقد كذلك تعرضاً شخصياً من البائع يستوجب الضمان<sup>(١٥)</sup>.

#### الفرع الثاني خصائص التزام البائع بضمان تعرضه الشخصي

هنالك عدة خصائص يمتاز بها، التزام البائع بالضمان، مقارنةً مع غيره من الالتزامات وخصوصاً أن البائع يكون ضامناً فيه لتعرضه القانوني والمادي، إذ أن التعرض الشخصي الصادر عن البائع يتصف بأنه غير قابل للتجزئة والتزام بالامتناع عن عمل والتزام أبدي، وسيكون توضيح تلك الخصائص كالتالي:

يلتزم البائع بعدم التعرض للمشتري في المبيع، سواء كان التعرض الصادر عنه تعرضاً مادياً أو قانونياً، وتكون طبيعة التزام البائع بعدم التعرض للمشتري، هي الامتناع عن أي فعل من شأنه أن يحرم المشتري من حيازة المبيع والانتفاع به انتفاعاً هادئاً، كما أنه إذا تعدد البائعون لشيء معين، وقام أحدهم بالتعرض للمشتري في المبيع، وجب الضمان عليهم جميعاً لأنهم أخلوا بالتزامهم تجاه المشتري، فمن حق المشتري في هذه الحالة، الرجوع بالضمان على البائعين مجتمعين أو منفردين<sup>(١٦)</sup> فإذا قام المشتري بإلزام أحد البائعين بالضمان انقسم الضمان على سائر البائعين كل حسب نصيبه من المبيع، وذلك لأن الالتزام بالضمان هنا تحول إلى أداء مال قابل للانقسام، بين البائعين، إلا إذا كان هناك اتفاق بين البائعين يقضي بغير ذلك، حيث يسأل كل بائع بمقدار مخالفته لأحكام العقد<sup>(١٧)</sup> ولكون التزام البائع بضمان تعرضه الشخصي لا يقبل التجزئة، فإن هذا الالتزام لا ينتقل إلى الخلف العام للبائع، وإنما يبقى في التركة، ولا يتحمل الوارث ديون المورث، فالالتزام بضمان التعرض الشخصي الصادر عن البائع، لا ينتقل كذلك إلى خلفه الخاص، فإذا قام البائع مثلاً ببيع عقار إلى شخص ما، ثم أوصى بالعقار نفسه إلى شخص آخر غير المشتري، وسارع الموصى له بتسجيل الوصية قبل المشتري، فلا يستطيع المشتري هذا الرجوع على الموصى له بالضمان، باعتبار أن الموصى له خلفاً خاصاً للبائع، وإنما يستطيع المشتري الرجوع بالضمان على تركة البائع، واسترداد قيمة الضمان منها، باعتباره ديناً في ذمة البائع المتوفى<sup>(١٨)</sup> ولا ينتقل الالتزام بالضمان كذلك إلى دائني البائع، فلو أقدم البائع على بيع عقار إلى مشتر ما، ولم يقم المشتري بتسجيل البيع، وسارع دائن البائع بالتنفيذ على العقار لاسترداد دينه من البائع، فإن المشتري لا يستطيع الاحتجاج على الدائن في استرداد المبيع<sup>(١٩)</sup> وذلك لأن التزام البائع بالضمان لا ينتقل إلى دائنيه، إلا أنه من الملاحظ أن حق المشتري بالضمان ينتقل إلى ورثته، ويحق لهم مطالبة البائع بضمان التعرض الصادر عنه أو عن غيره وذلك لأن الحقوق بعكس الديون، فالحقوق تنتقل إلى الورثة أما الديون فلا تنتقل إلى الورثة وإنما تبقى في التركة.

### الثاني التزام بالامتناع عن عمل

يمتاز التزام البائع بضمان التعرض الصادر عنه بأنه التزام بالامتناع عن عمل، أي يلتزم البائع بالامتناع عن أي عمل مادي من شأنه أن يعكر على المشتري حيازة المبيع والانتفاع به، وينبغي على البائع كذلك الامتناع عن الادعاء بوجود حقوق له على المبيع، ويستوي في ذلك أن يكون الحق المدعى به من قبل البائع حقاً شخصياً أو عينياً<sup>(٢٠)</sup> إن التزام البائع بضمان تعرضه الشخصي محله الامتناع عن أي عمل مادي أو قانوني، من شأنه أن يعكر على المشتري الحيازة الهادئة للمبيع، أو التأثير على ملكية المشتري لذلك المبيع، كأن يدعي البائع ملكيته للمبيع بشكل جزئي أو كلي، أو أن له حقاً متفرعاً عن حق الملكية كحق الارتفاق أو الانتفاع<sup>(٢١)</sup>.

### الثالث الالتزام بالضمان بالتزام أبدي

يعتبر الالتزام بضمان التعرض التزاماً أبدياً يقع على عاتق البائع، فالقانون المدني المصري والأردني قد جعلاه التزاماً أبدياً، مع الأخذ بعين الاعتبار أن تقادم دعوى الضمان كسائر الدعاوى الأخرى، تسقط بمرور الزمن، فإذا قام البائع بالتعرض للمشتري في المبيع، فإن للمشتري الحق بإقامة دعوى لدفع ذلك التعرض، ويبدأ سريان تقادم تلك الدعوى من تاريخ التعرض الفعلي للمشتري في المبيع، فإذا انقضت مدة خمس عشرة سنة من تاريخ التعرض الفعلي، لا يستطيع المشتري بعد ذلك إقامة دعوى الضمان على البائع، ليطالبه فيها بضمان التعرض الصادر عنه، وذلك لأن دعوى ضمان التعرض قد سقطت بالتقادم المسقط<sup>(٢٢)</sup>، ولكن الحديث يدور حول قيام البائع بالاستمرار بوضع يده على المبيع بعد البيع لمدة زمنية طويلة، تمتد لمدة خمس عشرة سنة، فهل يكتسب البائع ملكية المبيع بالتقادم المكسب في هذه الحالة أم لا؟ هناك عدة تشريعات تناولت هذا الموضوع بشكل مختلف، منها القانون المدني الفرنسي والذي منع البائع من تملك المبيع من خلال وضع اليد عليه، لفترة زمنية طويلة، تمكنه من اكتساب ملكية المبيع بالتقادم المكسب، وذلك لأن البائع ملتزم بالضمان، ومن وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض، فلا يمكن للبائع أن يملك المبيع من خلال التقادم المكسب في هذه الحالة مهما طال مدة وضع اليد على المبيع<sup>(٢٣)</sup>. أما بالنسبة للقانون المدني المصري، فإنه أجاز للبائع اكتساب ملكية المبيع بالتقادم المكسب، وذلك بعد أن يحصل التعرض من قبل البائع للمشتري في المبيع، ويسكت المشتري عن ذلك التعرض لمدة خمس عشرة سنة فإن بإمكان البائع في هذه الحالة أن يملك المبيع بالتقادم المكسب<sup>(٢٤)</sup> وهذا ما أكدته محكمة النقض المصرية حيث جاء في قرارها إن وضع اليد المكسب للملكية هو واقعة مادية، يجوز إثباتها بكافة الطرق، وللمحكمة أن تعتمد في ثبوت الحيازة بعنصرها على القرائن التي تستنبطها من وقائع الدعوى، ما دام استخلاصها سائغاً<sup>(٢٥)</sup>. أما القانون المدني الأردني فقد ميز إذا ما كان البيع من الأموال التي تدخل في نطاق التسوية، والأموال التي تخرج عن نطاق التسوية، فإذا كان المبيع من الأموال غير المنقولة وتدخل في نطاق التسوية فإن استمرار البائع بوضع يده على تلك الأموال، لا تمكنه من تملكها من خلال التقادم المكسب مهما طال مدته<sup>(٢٦)</sup>. وذلك لأن هذه الأموال لا تنتقل ملكيتها إلا بالتسجيل

لدى الدوائر المختصة لذلك، وهذا ما أكدته المادة (٥) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة الأردني والمطبق حالياً في الضفة الغربية وقد جاء نص المادة كما يلي: "رغم ما ورد في أي قانون آخر، لا تسري مدة مرور الزمن على الأموال غير المنقولة التي تمت التسوية فيها"<sup>(٢٧)</sup>.  
أما بالنسبة للأموال المنقولة والأموال غير المنقولة، التي تخرج من نطاق التسوية، لم يشترط القانون شكلاً خاصاً لانتقال ملكيتها، فإذا قام البائع بوضع يده على المبيع لفترة زمنية طويلة، يستطيع من خلالها اكتساب ملكيته بالتقادم المكسب، دون أن يتعارض ذلك مع التزام البائع بالضمان، ولا يعتبر ذلك تعرضاً شخصياً للمشتري في المبيع<sup>(٢٨)</sup>. وبما أن القانون المطبق في فلسطين هو قانون التصرف بالأموال غير المنقولة الأردني فلذلك تبنى المشرع الفلسطيني موقف القانون الأردني، بالنسبة لطرق انتقال ملكية الأموال غير المنقولة والأموال المنقولة. وأنا اتجه مع الرأي الذي أخذ به المشرع المصري والأردني الذي يجيز للبائع تمتك المبيع بالتقادم المكسب، وذلك لأن سكوت المشتري عن قيام البائع بوضع يده فترة طويلة على المبيع يعتبر تقصيراً من جانب المشتري، ولا ينبغي أن يكافأ على ذلك التقصير، فالمفروض أولى بالخسارة، كما أن استقرار المعاملات يقتضي تمكين البائع من اكتساب ملكية المبيع، من خلال التقادم المكسب، وخصوصاً في الأموال المنقولة والأموال غير المنقولة، التي تخرج من نطاق التسوية.

### الفرع الثالث شروط التعرض الشخصي الصادر عن البائع

يلتزم البائع بضمان التعرض الصادر عنه لكي يمكن المشتري من الانتفاع بالمبيع وحيازته حياة هادئة دون معارضة من احد، وعليه فإن البائع يلتزم بضمان تعرضه الشخصي سواء كان هذا التعرض تعرضاً مادياً أو تعرضاً قانونياً، إذ لا بد من توفر عدة شروط لكي يتحقق ضمان التعرض الصادر عن البائع، ويكون الباحث بهذه الشروط على النحو التالي:

#### الشرط الأول : أن يقع التعرض فعلاً

لكي يتحقق التعرض الصادر عن البائع، لا بد أن يقع ذلك التعرض منه بشكل فعلي، فلا يكفي لتحقق الالتزام بالضمان أن يقوم البائع بتهديد المشتري بالتعرض له في المبيع، ومثال ذلك إذا اقدم البائع، على إبرام العقد بينه وبين المشتري الأول، ولم يقم المشتري الأول بتسجيل البيع، فقام البائع ببيع المبيع مرة أخرى الى مشتر ثانٍ، حيث قام المشتري الثاني بتسجيل ذلك البيع، فإذا لم يتعرض المشتري الثاني للمشتري الأول في المبيع، فلا يحق للمشتري الأول مطالبة البائع بضمان التعرض الصادر عن المشتري الثاني، وذلك لأن التعرض لم يقع هنا بشكل فعلي، فإذا وقع التعرض فعلاً فإنه يحق للمشتري مطالبة البائع بضمان ذلك التعرض سواء كان تعرضاً مادياً أو قانونياً. ومنذ تاريخ التعرض الفعلي الذي يصدر عن البائع تبدأ مدة سريان تقادم دعوى الضمان التي يستطيع المشتري أن يتقدم بها الى القضاء لدفع التعرض عنه في المبيع<sup>(٢٩)</sup>.

#### الشرط الثاني: أن يؤدي التعرض إلى حرمان المشتري من الانتفاع في المبيع كلياً أو جزئياً

ينبغي أن يؤدي التعرض الصادر عن البائع، إلى حرمان المشتري من الانتفاع في المبيع بشكل كلي أو جزئي، وذلك لأن التزام البائع تجاه المشتري هو تمكينه من حياة المبيع والانتفاع به انتفاعاً هادئاً، فإذا حرم المشتري من الانتفاع في المبيع، وكان سببه البائع، أعتبر البائع هنا مخللاً بالتزامه في العقد يستوجب عليه الضمان<sup>(٣٠)</sup>. ومثال ذلك أن يقوم البائع باستعمال المحل المبيع مستنداً ذلك إلى عقد إيجار معه، قبل تملكه المبيع، ويعتبر فعل البائع هنا تعرضاً شخصياً للمشتري في المبيع، وذلك لأن عقد الإيجار الذي يستند إليه البائع قد انقضى بانتقال ملكية المبيع له، فإن استمرار البائع إشغال المحل المبيع يؤدي إلى حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع كلياً أو جزئياً<sup>(٣١)</sup>.

#### المطلب الثاني مفهوم التزام البائع بضمان التعرض الصادر عن الغير

عند إبرام عقد البيع فإنه يترتب في ذمة أطرافه عدة التزامات، منها التزام البائع بضمان التعرض الصادر عن الغير، ويضمن البائع تعرض الغير للمشتري في المبيع إذا كان التعرض قانونياً. أما بالنسبة للتعرض المادي الصادر عن الغير، فإن البائع ليس ملزماً بضمان ذلك التعرض، ويصل حد التزام البائع بضمان التعرض الصادر عن الغير إلى دفع ذلك التعرض عن المشتري، فهو التزام بعمل يقوم به البائع، يتمثل بدفع التعرض الصادر عن الغير، وهذا بعكس التزام البائع بضمان تعرضه الشخصي، إذ يكون محل التزامه الامتناع عن عمل أي الامتناع عن التعرض للمشتري في المبيع<sup>(٣٢)</sup>. فالالتزام البائع بضمان التعرض الصادر عن الغير، يكون في التعرض القانوني الصادر عن الغير فقط، أما بالنسبة لتعرضه الشخصي للمشتري، فإن البائع يلتزم بضمان التعرض القانوني والمادي معاً. ويكون التزام البائع بضمان التعرض الصادر عن الغير هو تحقيق نتيجة وليس بذل عناية، ولا يستطيع البائع التخلص من التزامه بالضمان أن يدعي أنه بذل العناية اللازمة لدفع تعرض الغير عن المشتري، فإذا نجح البائع بدفع تعرض الغير، يكون قد نفذ التزامه تنفيذاً عينياً، أما إذا لم يستطع دفع تعرض الغير عن المشتري، واستحق المبيع للغير بشكل كلي أو جزئي، وجب على البائع الضمان تجاه المشتري، وذلك لما لحق المشتري من ضرر، نتيجة لذلك التعرض، وهو ما يسمى بضمان

الاستحقاق<sup>(٣٣)</sup>. لذا سأقسم هذا المطلب إلى فرعين سأتناول في الأول خصائص التزام البائع بضمان التعرض الصادر عن الغير وفي الثاني شروط التزام البائع بضمان التعرض الصادر عن الغير

**الفرع الأول خصائص التزام البائع بضمان التعرض الصادر عن الغير**

هناك عدة خصائص يمتاز بها التزام البائع بضمان التعرض الصادر عن الغير، تميزه عن بقية الالتزامات الأخرى كنقل الملكية وتسليم المبيع. وخصوصاً أن عقد البيع يرتب في ذمة أطرافه عدة التزامات متقابلة، ومن خصائص التزام البائع بضمان التعرض الصادر عن الغير ما يلي:

**الأول التزام بتحقيق نتيجة**

يكون التزام البائع بضمان التعرض الصادر عن الغير هو تحقيق نتيجة، فيتوجب عليه دفع تعرض الغير عن المشتري، حتى يتمكن المشتري من حيازة المبيع حيازة هادئة، دون تعرض من أحد، فإذا قام الغير برفع دعوى استحقاق للمبيع على المشتري، فينبغي أن يطلب البائع إدخاله في تلك الدعوى، من أجل دفع تعرض الغير عن المشتري، فإذا نجح البائع بدفع ذلك التعرض، فإنه يكون قد نفذ التزامه تنفيذاً عينياً تجاه المشتري، وإذا لم يستطع البائع رفع دعوى التعرض واستحق المبيع للغير، بشكل كلي أو جزئي، وجب عليه الضمان تجاه المشتري. كما أن التزام البائع بضمان التعرض الصادر عن الغير، هو التزام بتحقيق نتيجة لا يعني منه، أنه بذل العناية اللازمة لدفع ذلك التعرض عن المشتري، إلا أنه لم يفلح في ذلك<sup>(٣٤)</sup>.

### **الثاني عدم قابلية الالتزام للانقسام أو التجزئة**

يعتبر التزام البائع بضمان التعرض الصادر عن الغير التزاماً غير قابل للانقسام، وينبغي على البائع أن يدفع تعرض الغير عن المشتري، فإذا استحق المبيع للغير بشكل جزئي، فإن البائع يلتزم بضمان ذلك الاستحقاق، فإذا تعدد البائعون للعين المبيعة، وادعى الغير أن له حقاً على جزء من المبيع، وجب على البائعين جميعاً دفع ذلك التعرض الصادر عن الغير، في المبيع كله، وليس بجزء منه وذلك لأن استحقاق جزء من المبيع للغير يعطي المشتري الحق في مطالبة البائعين بالضمان<sup>(٣٥)</sup> فهناك عدة شروط لكي تتحقق مسؤولية البائع عن ضمان التعرض الصادر عن الغير ويكون البحث بهذه الشروط على النحو التالي:

### **الفرع الثاني شروط التعرض الصادر عن الغير**

لتحقق التعرض الصادر عن الغير لا بد من توفر شروط معينة لتتحقق مسؤولية البائع عن ذلك التعرض، فليس كل تعرض صادر عن الغير يلتزم البائع بضمانه، فهناك التعرض المادي الصادر عن الغير لا يلتزم البائع بضمانه، ومن شروط التعرض الصادر عن الغير ما يلي:

### **الشرط الأول: أن يقع التعرض فعلاً**

ينشئ عقد البيع التزاماً في ذمة البائع، بأن يضمن للمشتري عدم التعرض له في المبيع وكذلك يلتزم البائع بضمان التعرض الصادر عن الغير فلا يتحقق الضمان بمجرد قيام الغير بتهديد المشتري، بأن له حقاً على المبيع، ولكن يجب أن يقع التعرض الصادر عن الغير فعلاً ويستوي في ذلك إذا ما كان الحق الذي يدعيه الغير على المبيع حقاً عينياً أو شخصياً، بحيث يقوم الغير وهو طرف أجنبي عن العقد، بإقامة دعوى يطالب فيها استحقاقه للمبيع، سواء كان هذا الادعاء صحيحاً أم باطلاً<sup>(٣٦)</sup>، وهو ما يعرف بوقوع التعرض فعلاً، إذ يقع على عاتق البائع ضمان ذلك التعرض ودفعه إن أمكن. ويعتبر التعرض واقعاً فعلاً من الغير، حتى لو لم يتم دفع دعوى على المشتري وخصوصاً إذا اعتقد المشتري أن للغير حقاً فيما يدعيه على المبيع، وقام بالتصالح معه أو التسليم بما يدعيه الغير على المبيع، ولكن تصرف المشتري على هذا النحو، قد يكون فيه شيء من المجازفة، فقد يستطيع البائع أن يثبت أن الغير ليس محقاً فيما يدعيه على المبيع، وهنا يفقد المشتري حقه في الرجوع على البائع بالضمان. ويمكن للبائع رد المبلغ الذي دفع أو قيمته مع الفوائد إلى المشتري، وقد يقع التعرض الصادر عن الغير، فعلاً دون أن يقوم الغير برفع دعوى أمام القضاء، كأن يكون البائع غير مالك للمبيع، مما يترتب عليه عدم انتقال ملكية المبيع إلى المشتري، فإذا استحق المبيع للمالك الحقيقي، فإن التعرض الصادر عن الغير يقع فعلاً في هذه الحالة<sup>(٣٧)</sup>، ويكون البائع ملزماً بالشرط الثاني: أن يكون التعرض قانونياً بضمان ذلك التعرض لأنه باع مالاً لا يملكه.

### **الشرط الثاني: أن يكون التعرض قانونياً**

يمنع على البائع أن يأتي بأحد الأفعال التي تتناقض مع الالتزامات التي نشأت عن عقد البيع، فعليه أن يمتنع عن أي عمل من شأنه أن ينافي المشتري في المبيع، أو يؤدي إلى حرمان المشتري من الانتفاع بذلك المبيع، فالالتزام البائع بالضمان لا يقتصر على تعرضه للمشتري، وإنما يمتد إلى ضمان التعرض الصادر عن الغير، بحيث يكون التعرض قانونياً أساسه إخلال البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري محملاً بحقوق الغير<sup>(٣٨)</sup>

فالتعرض القانوني الذي يضمنه البائع للمشتري، عبارة عن الأعمال التي تؤدي إلى حرمان المشتري من ملكية المبيع أو الانتقاص منها، مستندة في ذلك إلى سبب قانوني، بخلاف التعرض المادي الذي لا يلزم البائع بضمانه، وإنما يستطيع المشتري دفع التعرض المادي بالطرق القانونية، فإذا تم غصب المبيع أو سرقة، فإن البائع غير ملزم بالضمان، لأن تلك الأفعال لا تعتبر تعرضاً للمشتري في المبيع، ويستطيع المشتري إقامة دعوى سرقة أو اغتصاب للمبيع<sup>(٣٩)</sup>.

#### الشرط الثالث: أن يكون التعرض هو ادعاء الغير حقا على المبيع

ينبغي التفرقة بين التعرض المادي والقانوني الصادر عن الغير، وذلك لأن البائع لا يلتزم بضمان التعرض المادي الصادر عن الغير، وباستطاعة المشتري دفع ذلك التعرض من خلال اللجوء إلى الطرق التي حددها القانون لذلك، فإذا قام الغير باغتصاب العقار المبيع مثلاً، فإن البائع لا يلتزم بضمان ذلك التعرض، وإنما يستطيع المشتري اللجوء إلى القضاء لدفع تعرض الغير عنه<sup>(٤٠)</sup> أما إذا كان التعرض الصادر عن الغير يستند إلى سبب قانوني، يكون البائع هنا ضامناً لذلك التعرض، ومثال ذلك أن يقوم الغير بالادعاء أن له حقاً على المبيع، سواء كان الحق عينياً أو شخصياً، وقد يدعي الغير أن له حقاً جزئياً أو كلياً على المبيع، فإذا قام الغير برفع دعوى على المشتري مستنداً إلى حق يدعيه على المبيع، مدعياً أنه يملك المبيع بشكل كلي أو جزئي<sup>(٤١)</sup> فهنا يتحقق التعرض الصادر عن الغير، كما يتحقق التعرض الصادر عن الغير دون أن يقوم الغير برفع دعوى على المشتري، وخصوصاً إذا وقع التعرض فعلاً، كما أنه لا يشترط في الحق الذي يدعيه الغير على المبيع، أن يكون ثابتاً، بل يكفي أن يتم الادعاء به حتى لو كان الادعاء باطلاً، فيتحقق التزام البائع بالضمان في هذه الحالة<sup>(٤٢)</sup> فالبايع ليس ملزماً بضمان تعرض الغير القانوني، إذا كان تعرض الغير عبارة عن دعوى شفعة يطالب بها الشفيع تملك المبيع، فإذا قررت المحكمة فسخ البيع، وقضت بملكية المبيع للشفيع، فإن المشتري لا يستطيع مطالبة البائع بالضمان، وهذا ما أكدته محكمة النقض المصرية حيث جاء في قرارها ما يلي: "أن الحكم للشفيع بأحقية في أخذ العقار المبيع بالشفعة من المشتري الذي كان يستأجره قبل شرائه أثره زوال إتحاد الذمة، واعتبار عقد الإيجار كأنه لم ينته أصلاً على ذلك، حلول الشفيع بموجب حكم الشفعة محل المشتري في عقد البيع، قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطرد المقامة من الشفيع قبل المشتري تأسيساً على قيام عقد الإيجار المذكور صحيح"<sup>(٤٣)</sup>.

#### الشرط الرابع: أن يكون الحق الذي يدعيه الغير سابقاً على البيع أو لاحقاً له

ينبغي التمييز بين إذا ما كان الحق الذي يدعيه الغير سابقاً على البيع أو لاحقاً له، لأن التزام البائع بالضمان يختلف في الحالتين، فلا بد من توضيح المسألة في الأمرين التاليين:

#### الأول إذا كان الحق الذي يدعيه الغير سابقاً على البيع

إذا كان الحق الذي يدعيه الغير سابقاً على البيع، فإن باستطاعة الغير الاحتجاج بذلك الحق على المشتري، ومطالبته بالمبيع، لأن الحق ثبت له قبل إبرام عقد البيع، فإذا أثبت الغير أن الحق الذي يدعيه سابق للبيع، يعتبر ذلك تعرضاً قانونياً للمشتري في المبيع، ويلتزم البائع بضمان ذلك التعرض لأنه قام بنقل ملكية المبيع إلى المشتري، محملاً بحقوق الغير. فإذا تم الاتفاق بين البائع والمشتري على إسقاط الضمان الصادر عن الغير، في هذه الحالة يعتبر مثل ذلك الاتفاق باطلاً، لأنه مبني على غش وتدليس من البائع، وخصوصاً إذا كان البائع يعلم بوجود حقوق للغير على المبيع قبل البيع<sup>(٤٤)</sup> فلا يشترط لقيام البائع بضمان التعرض الصادر عن الغير، أن يكون عالمياً بوجود ذلك الحق للغير على المبيع، فإذا كان المشتري يعلم بوجود ذلك الحق على المبيع عند التعاقد، فإن نك لا يسقط التزام البائع بالضمان، ويستثنى من ذلك حق الارتفاق، فإذا كان المشتري وقت البيع عالمياً بوجود حق ارتفاق على المبيع، أو كان حق الارتفاق ظاهراً، فإن المشتري لا يستطيع الرجوع على البائع بالضمان، وذلك لأن حق الارتفاق وردت له أحكام خاصة في القانون<sup>(٤٥)</sup>.

#### الثاني إذا كان الحق الذي يدعيه الغير لاحقاً للبيع

قد يكون الحق الذي يدعيه الغير لاحقاً للبيع، إذ أن البائع ليس ملزماً بضمان كل حق يدعيه الغير على المبيع بعد البيع، فإذا كان سبب الحق الذي يدعيه الغير على المبيع هو البائع نفسه، فإنه يلتزم بالضمان حتى لو كان الحق المدعى به لاحقاً للبيع ويعتبر التعرض الصادر عن الغير كأنه تعرض صادر عن البائع نفسه، وذلك لأن البائع كان هو السبب في ذلك التعرض، ومثال ذلك قيام البائع ببيع العين إلى مشتر ثان، بعد بيعها للمشتري الأول، وقام المشتري الثاني بالتعرض للمشتري الأول في المبيع، فيكون الحق الذي يدعيه المشتري الثاني لاحقاً للبيع الأول، وإن سبب الحق هو البائع، فيتحقق هذا التزام البائع بضمان التعرض الذي صدر عن الغير<sup>(٤٦)</sup> أما إذا كان الحق الذي يدعيه الغير بعد البيع، وكان البائع ليس سبباً فيه، فإنه لا يلتزم بالضمان، لأن السبب في ادعاء الغير سبب أجنبي لا دخل للبائع فيه. وذلك لأن الغير قد استمد الحق المدعى

به من غير البائع، ومثال ذلك أن يقوم البائع بإبرام عقد البيع على شيء ليس في حيازته، وإنما كانت الحيازة بيد شخص آخر لمدة اثنتا عشرة سنة واستمرت حيازة الشخص الآخر للمبيع بعد البيع لتكتمل مدة التقادم المكسب، فيقوم الغير هنا بادعاء ملكيته للمبيع بالتقادم في مواجهة المشتري، فلا يستطيع المشتري الرجوع على البائع بالضمنان، وذلك لأن اكتساب الغير لملكية المبيع بالتقادم المكسب نشأت بعد البيع، وليست مستمدة من البائع، وكان سبب اكتمال التقادم هو تقصير المشتري في قطع مدة التقادم المكسب<sup>(٤٧)</sup>

**الذاتة :**

نستخلص مما سبق أن كل حق يدعيه الغير على المبيع بعد البيع، لا يستطيع المشتري الرجوع بالضمنان فيه على البائع، وخصوصاً إذا كان الحق مستمداً من غير البائع. ولتحقق التعرض الصادر عن البائع، لا بد من توفر عدة شروط، منها أن يقع التعرض فعلاً للمشتري في المبيع، ولا يكفي أن يهدد البائع المشتري بالتعرض له في المبيع، وينبغي كذلك أن يؤدي التعرض الصادر عن البائع، إلى حرمان المشتري من الانتفاع في المبيع كلياً أو جزئياً، وقد تبين لنا أن البائع يلتزم بعدم التعرض للمشتري في المبيع، إذا كان التعرض صادراً عنه وعليه منع الغير من التعرض للمشتري في المبيع.

**التأج ::**

١- بالنسبة لاستمرار البائع بوضع يده على المبيع وحيازته لمدة من الزمن، وعدم تسليمه للمشتري، فقد تبين لنا أن بإمكان البائع الاستمرار بحيازة المبيع، بعد البيع لمدة خمس عشرة سنة، بحيث يكتسب ملكيته بالتقادم المكسب، إذا ما توفرت شروط الحيازة، وقد تبنت هذا الرأي أغلب التشريعات، مثل القانون المدني المصري، والقانون المدني الأردني، إلا أن القانون المدني الفرنسي، قد ذهب إلى غير ما اتجهت إليه تلك التشريعات، حيث منع البائع من تملك المبيع بالتقادم المكسب.

٢- أما بالنسبة للتعرض الصادر عن الغير، فقد تبدي لنا أن البائع لا يلتزم بدفع التعرض المادي الصادر عن الغير، وإنما يقتصر التزامه على ضمان التعرض القانوني الصادر عن الغير إذا ما توفرت شروط ذلك التعرض، وهي أن يقع التعرض للمشتري في المبيع فعلاً، فلا يكفي أن يقوم الغير بتهديد المشتري بالتعرض له، وينبغي أن يكون التعرض الصادر عن الغير يتمثل في ادعاء الغير حقاً على المبيع، سواء كان الحق الذي يدعيه الغير سابقاً على البيع أو لاحقاً له فإن البائع يلتزم بضمان ذلك التعرض إذا كان سبباً فيه.

٣- تبين لنا ان التعرض الذي يحصل الى المشتري في المبيع ، اذا كان السبب البائع ، فهنا تتحقق مسؤوليته عن ضمان ذلك التعرض تجاه المشتري ، واما اذا كان التعرض ليس للبائع سبب فيه فلا يلتزم بضمانه

**التوصيات ::**

- ١- ندعو الى التوسع في نطاق الضمان ليشمل أنواع مختلفة من التعرضات بما في ذلك التعرض الناتج عن الإهمال والتقصير
- ٢- نتمنى تحديد المسؤولية بشكل واضح وصريح في حال التعرض ، سواء كان ذلك التعرض للمالك او المشتري او أي شخص له صلة بالمبيع قدر تعلق الامر بالحيازة او الملكية
- ٣- نتمنى على المشرع توفير حماية اكبر للمشتري في حالة التعرض من خلال الزام المالك بضمان وسلامة المبيع من أي تعرضات انية او مستقبلية التي ربما سيتعرض لها المشتري ويجب ان تكون ملكية الشي المبيع هادئة غير متنازع عليها
- ٤- تحديد معالجات في التعويض اذا كان التعرض قد ثبت فعلاً من خلال وضع تعويض مادي مناسب يقابل التقصير الحاصل من قبل البائع اذا كان سيئ النية في معرفة ان المبيع سيتم التعرض له مستقبلاً
- ٥- توفير الية معينة لفض النزاع الذي سيحصل في حال تعرض الغير الى المشتري نتيجة تعلق حقه فيه بما يضمن حقوق الطرفين وعدم الاضرار بأحدهم على حساب الغير .

## **المراجع**

١. أبو البصل، عبد الناصر موسى دراسات في فقه القانون المدني الأردني ، الطبعة الأولى. الأردن: دار النفائس للنشر والتوزيع ١٩٩٩م
٢. أبو السعود، رمضان شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، الطبعة الثانية. مصر: دار الجامعة الجديدة للنشر. ٢٠٠٣م.
٣. أبو قرين، حمد عبد العال: عقد البيع في ضوء الفقه والتشريع وأحكام القضاء. الطبعة الثالثة. مصر : دار النهضة العربية للنشر. ٢٠٠٦م.
٤. الأحمد، محمد سليمان المدخل لدراسة الضمان دراسة تحليلية مقارنة الطبعة الأولى. الأردن: مكتبة الحامد للنشر والتوزيع ٢٠٠٢م
٥. الأحمد، محمد سليمان كسب الملكية بضمان ضرر المال دراسة تحليلية مقارنة. د ط. مصر : دار النهضة العربية للنشر ٢٠٠٥م

٦. تناغو، سمير عبد السيد: عقد البيع. د ط. مصر : الفنية للطباعة والنشر. د ت.
٧. الجمال مصطفى عقد البيع. د ط. مصر : المكتب المصري الحديث للنشر. د ت.
٨. الحلالشه، عبد الرحمن أحمد جمعه: الوجيز في شرح القانون المدني الأردني عقد البيع. الطبعة الأولى الأردن: دار وائل للنشر والتوزيع ٢٠٠٥م.
٩. الخفيف على الضمان في الفقه الإسلامي القسم الأول. مصر : معهد البحوث والدراسات العربية للنشر. ١٩٧١م.
١٠. خلاد محمد وخلاد يوسف الاجتهاد القضائي المبادئ القانونية لمحكمة التمييز في المواد المدنية والتجارية. ج ٦ الطبعة الأولى. الأردن: الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع ٢٠٠١م.
١١. الدبو، إبراهيم فاضل يوسف ضمان المنافع دراسة مقارنة لفقه الإسلامي والقانون المدني. الطبعة الأولى: دار البيارق للنشر بيروت ودار عمار للنشر والتوزيع عمان ١٩٩٧م.
١٢. الدسوقي، عزت مصطفى: الموسوعة الحديثة في أحكام النقص د ط مصر: دار محمود للنشر والتوزيع ٢٠٠٠م.
١٣. رسلان، نبيله: العقود المسماة عقد البيع. ج ١ مصر دن ١٩٩٥م.
١٤. الزحيلي، وهبه العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني الطبعة الأولى سوريا والإمارات: دار الفكر للتوزيع والنشر. ١٩٨٧م.
١٥. الزعبي، محمد يوسف: العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني الأردني الطبعة الأولى. الأردن: دن ١٩٩٣م.

#### List of references and sources

##### Arabic references

1. Abu Al-Basal, Abdel Nasser Musa, Studies in Jordanian Civil Law Jurisprudence, First Edition. Jordan: Dar Al-Nafais for Publishing and Distribution, ١٩٩٩
٢. Abu Al-Saud, Ramadan, Explanation of the Named Contracts in the Sales and Barter Contracts, second edition. Egypt: New University Publishing House. ٢٠٠٣AD.
٣. Abu Qurain, Hamad Abdel-Al: The sales contract in light of jurisprudence, legislation, and judicial rulings. Third edition. Egypt: Arab Nahda Publishing House. ٢٠٠٦AD.
٤. Al-Ahmad, Muhammad Suleiman, Introduction to the Study of Guarantee, A Comparative Analytical Study, First Edition. Jordan: Al-Hamid Library for Publishing and Distribution, ٢٠٠٢
٥. Al-Ahmad, Muhammad Suleiman: Gaining ownership by guaranteeing damage to money, a comparative analytical study. D i. Egypt: Arab Nahda Publishing House, ٢٠٠٥
٦. Tanago, Samir Abdel Sayed: Sales contract. D i. Egypt: Al-Fannia for Printing and Publishing. dt.
٧. Al-Jamal Mustafa, sales contract. D i. Egypt: Modern Egyptian Publishing Office. dt.
٨. Al-Halalshah, Abd al-Rahman Ahmad Jumah: The brief explanation of the Jordanian civil law, the sales contract. First edition, Jordan: Dar Wael for Publishing and Distribution, ٢٠٠٥
٩. Light on guarantee in Islamic jurisprudence, first section. Egypt: Arab Research and Studies Institute for Publishing. ١٩٧١AD.
١٠. Khallad Muhammad and Khallad Yousef, Jurisprudence, Legal Principles of the Court of Cassation in Civil and Commercial Matters. Part ٦, first edition. Jordan: International Scientific House for Publishing and Distribution and House of Culture for Publishing and Distribution, ٢٠٠١
١١. Al-Dabo, Ibrahim Fadel Youssef, Guaranteeing Benefits, a comparative study of Islamic jurisprudence and civil law. First edition: Al-Bayariq Publishing House, Beirut, and Ammar Publishing and Distribution House, Amman, ١٩٩٧
١٢. Al-Desouki, Ezzat Mustafa: The Modern Encyclopedia of Cassation Rulings, ed. Egypt: Dar Mahmoud for Publishing and Distribution, ٢٠٠٠AD.
١٣. Raslan, Nabila: Contracts called the sales contract. Part ١, Egypt, ١٩٩٥AD.
١٤. Al-Zuhaili, Wahba Contracts Named in the UAE Civil Transactions Law and the Jordanian Civil Law, First Edition, Syria and the Emirates: Dar Al-Fikr for Distribution and Publishing. ١٩٨٧AD.
١٥. Al-Zoubi, Muhammad Yousef: Contracts called Explanation of the Sales Contract in the Jordanian Civil Law, first edition. Jordan: Den ١٩٩٣AD.

- (١) د. مرق سليمان الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة. ج ١. الطبعة الخامسة. مصر: مطبعة النهضة الجديدة للنشر. ١٩٩٠ م. ص ٥١١.
- (٢) د. الشراوي، جميل شرح العقود المدنية البيع والمقايضة. دط مصر: دار النهضة العربية للنشر. ١٩٩١ م، ص ٢٥٨.
- (٣) د. الفضلي، جعفر: الوجيز في العقود المدنية البيع والإيجار (مرجع سابق). ص ١١١.
- (٤) د. الزعبي، محمد يوسف: العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون الأردني (مرجع سابق، ص ٣٣٥).
- (٥) د. الزعبي، محمد يوسف: العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون الأردني (مرجع سابق) ص ٣٣٦.
- (٦) د. نجيدة، علي الوجيز في عقد البيع. (مرجع سابق) ص ١٨٩.
- (٧) د سرحان عدنان شرح أحكام العقود المسماة، الطبعة الأولى. الإمارات العربية: دار وائل للنشر. ٢٠٠٥ م، ص ٢٥١.
- (٨) د. الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه الوجيز في شرح القانون المدني الأردني. مرجع سابق، ص ٣٨٦، ٣٨٨.
- (٩) تمييز حقوق رقم ٣٩٠/٨٠ ص ٨٥٣ لسنة ١٩٨٠م) (مجلة نقابة المحامين) السنة الثامنة والعشرون.
- (١٠) القانون المدني الأردني تقابلها المادة (٤٦٧) من القانون المدني المصري وتقابلها المادة (٤٩٧) من مشروع القانون المدني الفلسطيني.
- (١١) د. القار، عبد القادر عبد المسيع مصادر الإلتزام الطبعة الأولى الأردن: مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان ١٩٩٩م ص ١٠٥.
- (١٢) القانون المدني المصري ليس لها مقابل في القانون المدني الأردني تقابلها المادة (٤٩٦/٣) من مشروع القانون المدني الفلسطيني.
- (١٣) د. السنهوري، عبد الرزاق أحمد الوسيط في شرح القانون المدني. ج ١. مرجع سابق، ص ٥٧٠-٥٧١.
- (١٤) المذكرات الإيضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني. الكتاب الثاني. ص ٥٧٠.
- (١٥) د. الزعبي، محمد يوسف: العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون الأردني (مرجع سابق). ص ٣٣٨.
- (١٦) د. قاسم، محمد حسن: الموجز في عقد البيع. د ط مصر دار الجامعة الجديدة للنشر. ١٩٩٦ م، ص ٢٧٤، ٢٧٦.
- (١٧) د. الزعبي، محمد يوسف: العقود المسماة. (مرجع سابق). ص ٣٣٩.
- (١٨) د. سعد نبيل إبراهيم العقود المسماة عقد البيع. (مرجع سابق). ص ٥٨.
- (١٩) د. تتاغو، سمير عبد السيد: عقد البيع. (مرجع سابق، ص ٢٦٣-٢٦٤).
- (٢٠) د. الحلالشة عبد الرحمن أحمد جمعه الوجيز في شرح القانون المدني الأردني. (مرجع سابق). ص ٣٣٨.
- (٢١) د. الزعبي، محمد يوسف: العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون الأردني (مرجع سابق). ص ٣٣٨.
- (٢٢) د. ناصر، جاسم علي سالم ضمان التعرض والاستحقاق في العقود دراسة مقارنة. الطبعة الأولى مصر: دار النهضة العربية للنشر. ١٩٩٠م. ص ٥٦٣.
- (٢٣) د. السنهوري، عبد الرزاق أحمد الوسيط في شرح القانون المدني ج ٤. مرجع سابق، ص ٦٣١ ٦٣.
- (٢٤) د. أبو السعود، رمضان شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة. الطبعة الثانية. مصر: دار الجامعة الجديدة للنشر. ٢٠٠٣ م. ص ٣٠٧.٣٠٥.
- (٢٥) قرار طعن (حصري) رقم ٩٤٠، ٩٤٢ لسنة ٦٧ ق جلسة ٨/٥/٢٠٠٠ م/٤٣ ج ١ ص ٣٣٧. نقلا عن السوقي، عزت (الموسوعة الحديثة في أحكام النقض). ص ٧٧٦.
- (٢٦) د. الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: الوجيز في شرح القانون المدني عقد البيع. (مرجع سابق). ص ٣٩٢.
- (٢٧) قانون التصرف بالاموال غير المنقولة الأردني رقم (٤٩) لسنة ١٩٥٣.
- (٢٨) د. الزعبي، محمد يوسف: العقود المسماة. (مرجع سابق) . ص ٣٤١.
- (٢٩) مستشار طلبه ، أنور: الوسيط في القانون المدني العقود المسماة، الجزء الثاني. مصر: رمضان وأولاده للطباعة والنشر، ١٩٩٣م. ص ١٩٤.
- (٣٠) د. الزحيلي وهبه العقود المسماة الطبعة الأولى سوريا والإمارات دار الفكر للتوزيع والنشر. ١٩٨٧م. ص ٧٠.
- (٣١) د. الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه الوجيز في شرح القانون المدني الأردني عقد البيع. (مرجع سابق). ص ٣٩٤.
- (٣٢) د. سعد نبيل إبراهيم العقود المسماة عقد البيع. (مرجع سابق)، ص ٢٦٠.

- (٣٣) د رسلان نبيله : العقود المسماة عقد البيع. الجزء الأول. مصر: دن ١٩٩٥ م ص ٢٠١ .
- (٣٤) د. الزعبي، محمد يوسف: العقود المسماة (مرجع سابق). ص ٣٤٤ .
- (٣٥) د. الحلالشه، عبد الرحمن أحمد جمعه الوجيز في شرح القانون المدني الأردني عقد البيع. (مرجع سابق). ص ٤٠٤ .
- (٣٦) د. طلبه، أنور الوسيط في شرح القانون المدني العقود المسماة (مرجع سابق، ص ١٩٧-١٩٨ .
- (٣٧) د. السنهوري، عبد الرزاق أحمد الوسيط في شرح القانون المدني ج ٤. مرجع سابق، ص ٦٤٢، ٦٤٤ .
- (٣٨) د. العمروسي، أنور : العقود الواردة على الملكية في القانون المدني. (مرجع سابق). ص ١٥٠-١٥١ .
- (٣٩) أ. النداوي، آدم و هيب شرح القانون المدني العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار، الطبعة الأولى. الأردن دار الثقافة للنشر والتوزيع. ١٩٩٩ م. ص ٦٠-٦١ .
- (٤٠) د. الزعبي، محمد يوسف: العقود المسماة (مرجع سابق). ص ٣٤٣ .
- (٤١) د. طلبه، أنور الوسيط في شرح القانون المدني العقود المسماة (مرجع سابق، ص ١٩٨ .
- (٤٢) د. سلطان، أنور العقود المسماة. (مرجع سابق). ص ٢٨٩ .
- (٤٣) قرار طعن (مصري) رقم ٦٦٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٢م. نقلا عن الدسوقي، عزت. (الموسوعه الحديثه في أحكام النقض. ص ٣٤٨-٣٤٩ .
- (٤٤) د. السنهوري، عبد الرزاق أحمد الوسيط في شرح القانون المدني. ج . (مرجع سابق). ص ٦٤٨ .
- (٤٥) د. تتاعو، سمير عبد السيد: عقد البيع. (مرجع سابق). ص ٢٧٦ .
- (٤٦) د. الفضل، منذر والفتلاوي صاحب شرح القانون المدني الأردني العقود المسماة (مرجع سابق)، ص ١١٢ .
- (٤٧) د. السنهوري، عبد الرزاق أحمد شرح القانون المدني ج ٤. مرجع سابق). ص ٦٥٠ .