



كلية الحقوق
قسم القانون الخاص

أبديّة التزام البائع بضمان عدم التعرّض "دراسة مقارنة"

إعداد الباحث

سعود بن خميس بن عبدالله الحثروشي

رسالة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص

تخصص : القانون المدني

إشراف

الدكتور/ هلال بن محمد بن ناصر الراشدي

لجنة المناقشة :

الصفة	رتبته الأكاديمية - جهة العمل	اسم عضو اللجنة
مشرفاً ورئيساً	أستاذ مساعد - جامعة الشرقية	د. هلال بن محمد بن ناصر الراشدي
مناقشاً داخلياً	أستاذ مشارك - جامعة الشرقية	د. مرتضى عبدالله خيرى
مناقشاً خارجياً	أستاذ - جامعة البريمي	أ. د. أسامة محمد عثمان خليل

سلطنة عُمان

2025م / 1446هـ

إجازة لجنة مناقشة الرسالة

أبدية التزام البائع بضمان عدم التعرض " دراسة مقارنة "

أعدتها الطالب:

سعود بن خميس بن عبدالله الحثروشي

نوقشت هذه الرسالة وأجيزت

بتاريخ 22 من جمادى الثاني 1446هـ

الموافق: 24 من ديسمبر 2024م

المشرف

د. هلال بن محمد بن ناصر الراشدي

أعضاء لجنة المناقشة

م	صفته في اللجنة	الاسم	الرتبة الأكاديمية	التخصص	الكلية/ المؤسسة	التوقيع
1	رئيس اللجنة	د. هلال بن محمد بن ناصر الراشدي	أستاذ مساعد	القانون الخاص	جامعة الشرقية	
2	المناقش الخارجي	أ.د. أسامة محمد عثمان خليل	أستاذ	أستاذ قانون المدني	جامعة البريمي	
3	المناقش الداخلي	د. مرتضى عبدالله خيرى	أستاذ مشارك	القانون المدني	جامعة الشرقية	

إقرار الباحث

الإفــــــــــــــــرار

أقر بأن المادة العلمية الواردة في هذه الرسالة حُدِّد مصدرها العلمي، وأن محتوى الرسالة غير مقدم للحصول على أي درجة علمية أخرى، وأن مضمون هذه الرسالة يعكس آراء الباحث الخاصة، وهي ليست بالضرورة الآراء التي تتبناها الجهة المانحة.

الرقم الجامعي: 2213899

الباحث/ سعود بن خميس بن عبدالله الحتروشي

التوقيع:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قَالَ تَعَالَى:

﴿وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ

لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿١٨٨﴾﴾

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

سورة البقرة - الآية (١٨٨)

إهداء

إلى والدي العزيز والدي الغالية - أمد الله في عمرهما -

لا تسعني الصفحة لأعبر عن امتناني وشكري وحيي لكم، وفرحتي وأنتم بجانبني؛ سهرتم وأنفقتم بما لا تستطيعون به، كما لا أنسى إصراركم على الاستمرار في طلب العلم ومحاربة الظروف لأجل أن أصل إلى أهدي، أهديكم هذه الرسالة وأنا فخور بهذا الإنجاز المتواضع.

إلى أخواني وأخواتي الكريمات

سهرتم معي الليالي وسعيتم معي جاهدين لأجل إنهاء رسالة الماجستير،

وكنتم عند حسن ظنكم

أهديكم هذه الرسالة لتشاركوني مناسبة إتمام الرسالة.

إلى الدكتور الفاضل المشرف على إعداد هذه الرسالة

الذي أخذت من وقته الثمين في سبيل إعداد هذه الرسالة، أرجو منه قبول هذا الإهداء

وإلى

كل من ساعدني في إتمام هذه الدراسة أهديكم هذا الإنجاز المتواضع

شكر وتقدير

اللهم لك الحمد والشكر والمنة والفضل على هذا التمام في إعداد الرسالة،
والحمد لله للذي ألهمني الصبر، وكلفني بما تحت وسعي وقدرتي.

وكما قال المصطفى - ﷺ - في الحديث الصحيح: "من صنع إليكم معروفاً
فكافئوه، فإن لم تجدوا ما تكافئوه؛ فادعوا له حتى تروا أنكم قد كافأتموه"

أتقدم بجزيل الشكر والامتنان لكل من أسهم وساعد على إنجاز هذه الرسالة،
ولكل من تابع وساند لإنجازها، وأتقدم بالشكر والتقدير لأعضاء هيئة التدريس بشكل
عام، وللدكتور الفاضل المشرف على هذه الرسالة ولأهلي وعائلي جميعاً، كما أشكر
جميع الزملاء على دعمهم لي والذين أسهموا في وصولي للهدف والمبتغى.

أبدية التزام البائع بضمان عدم التعرض

"دراسة مقارنة"

إعداد الباحث

سعود بن خميس بن عبدالله الحتروشي

إشراف

الدكتور/ هلال بن محمد بن ناصر الراشدي

ملخص الرسالة

الأهداف: تهدف هذه الدراسة إلى بيان ماهية الالتزام بعدم التعرض الملقى على البائع، ومدى أبدية التزام البائع في عدم التعرض، كما وهدفت إلى بيان تأثير ضمان عدم التعرض على هذا الالتزام، خاصة وأن التشريعات قد منعت سماع دعوى الضمان بعد مرور مدة التقادم الطويل؛ أي مدة خمسة عشر سنة من وقوع التعرض. **المنهج:** اعتمد على المنهج الوصفي التحليلي وكذلك المنهج المقارن بين قانون المعاملات المدنية العُماني، والقانون المدني المصري. **النتائج:** يمكن تلخيص أبرز نتائج الدراسة على النحو التالي: 1- التزام البائع بعدم التعرض هو التزام أبدي لا ينافى بمدة زمنية، 2- ضمان عدم التعرض شأنه شأن سائر الدعاوى القضائية التي تخضع إلى أحكام التقادم لمانع من سماع الدعوى في حالة مرور خمسة عشر سنة على وقوع فعل التعرض. 3- إن الالتزام بعدم التعرض لا ينحصر في التزام البائع فحسب، بل يلتزم الأخير بضمان عدم التعرض الصادر من الغير في حالة المنازعة مع المشتري بحق عيني أصلي أو تباعي على المبيع، ولا يضمن البائع تعرض الغير المادي. 4- يمكن اكتساب الملكية من خلال تطبيق أحكام التقادم المكسب في حالة وقوع فعل التعرض من قبل البائع وسكوت المشتري عنه طيلة فترة التقادم. **الخاتمة:** خلُصت الدراسة إلى ضرورة أن يتناول كل من المشرع العُماني والمصري مسألة تطبيق أحكام التقادم المكسب على العقار الواقع تحت حيازة الحائز لمدة التقادم في حالة أن كان مسجلاً لدى الجهات الرسمية؛ لخلو النص من ذلك، كذلك تناول أحكام حيازة المبيع في عقد البيع الموقوف وبيع ملك الغير وأثرهما على الالتزام بضمان عدم التعرض في عقد البيع، لتوضيح مدى التفرقة بين هذه الحالة وحالة اكتساب الملكية بالتقادم المكسب.

الكلمات المفتاحية: عقد البيع، ضمان التعرض، التعرض المادي، التعرض القانوني، التقادم المكسب.

The Eternity of the Seller's Obligation to Guarantee Non-interference

"A Comparative Study"

Prepared by the researcher:

Saud bin Khamis bin Abdullah Al-Hatroushi

Supervised by:

Dr. Hilal bin Mohammed bin Nasser Al-Rashdi

Abstract

Objectives: This study aims to clarify the nature of the obligation of non-disturbance imposed on the seller and the extent of the perpetual obligation of the seller to refrain from disturbance. It also aims to illustrate the impact of the guarantee against disturbance on this obligation, particularly since legislations have barred the hearing of claims for guarantees after the expiration of the long prescription period, i.e., fifteen years from the occurrence of the disturbance.

Methodology: The study relied on the descriptive-analytical method as well as the comparative method by citing the legal texts found in the Omani Civil Transactions Law, the Omani Commercial Law, the Egyptian Civil Code, and the Egyptian Commercial Code.

Findings: The main findings of the study can be summarized as follows: 1. The seller's obligation of non-disturbance is perpetual and is not tied to a specific time period. 2. The guarantee against disturbance is subject to the statute of limitations, like other legal claims, which prevents the hearing of the claim if fifteen years have passed since the disturbance occurred. 3. The obligation of non-disturbance is not limited to the seller's own actions but also includes guaranteeing against disturbances caused by third parties in the event of a dispute with the buyer over a real right, whether principal or accessory, on the sold property. The seller does not guarantee third-party material disturbance. 4. Ownership can be acquired through the application of the rules of acquisitive prescription if the seller commits an act of disturbance and the buyer remains silent throughout the prescription period. **Conclusion:** The study concluded that there is a need for both the Egyptian and Omani legislators to address the application of the rules of acquisitive prescription to real estate held by a possessor for the prescription period in cases where it is registered with the official authorities, due to the absence of such a provision. Additionally, the study suggested addressing the rules of possession of the sold property in a suspended sale contract and the sale of another's property and their impact on the obligation to guarantee against disturbance in the sale contract, to clarify the distinction between these situations and the acquisition of ownership through acquisitive prescription.

Keywords: Sale contract, guarantee against disturbance, material disturbance, legal disturbance, acquisitive prescription.

المقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، سيدنا ونبينا محمد صلى الله عليه وسلم وبعد،،،

فإن عقد البيع من أهم العقود مقارنةً بالعقود الأخرى وأوسعها انتشاراً، وذكر الله - عز وجل - في محكم كتابه البيع بقوله تعالى: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾⁽¹⁾. ويقول تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا نُودِيَ لِلصَّلَاةِ مِنْ يَوْمِ الْجُمُعَةِ فَاسْعَوْا إِلَى ذِكْرِ اللَّهِ وَذَرُوا الْبَيْعَ ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ﴾⁽²⁾.

يتحمل البائع في أي نشاط تجاري يمارسه مجموعة من الالتزامات، تهدف إلى ضمان تحقيق العقد بشكل صحيح، كذلك حمايةً للمشتري كطرف من أطراف العقد، تُعدّ هذه الالتزامات جزءاً أساسياً من المعاملات الناجحة وتعزيز الثقة بين الأطراف، ومن الالتزامات التي تقع على البائع ضمان المبيع وجودته، بما يتماشى مع المعايير المهنية والقانونية، وفي محل دراستنا، فإنه يترتب على البائع الالتزام بعدم التعرّض المادي و القانوني من البائع أو من الغير؛ بحيث يهدف من خلاله ضمان استمرار استفادة المشتري من ملكه؛ وذلك بحيازة هادئة وغير منازعة عليها، بحيث يقوم البائع بمنع نفسه من التعرّض للمبيع، وكذلك يقوم بمنع الغير من التعرّض للمشتري في المبيع.

مما لا شك فيه أن الالتزام بعدم التعرّض يُعدّ جزءاً أساسياً من مسؤوليات البائع في المبيع؛ ليتمكن المشتري من ممارسة حقوقه في المبيع بصورة هادئة دونما تعكير أو منازعة له في حقوقه.

فضمان عدم التعرّض في عقد البيع هو مبدأ قانوني يهدف إلى حماية المشتري من أي تدخل أو مطالبة من قبل البائع أو أي طرف ثالث بحقوق على الشيء المبيع؛ إذ يُعدّ هذا الضمان أحد الحقوق الأساسية التي يتمتع بها المشتري لضمان استقراره وطمأننته بعد إتمام عملية الشراء.

إذ بموجب الالتزام بعدم التعرّض؛ يتعهد البائع بعدم القيام بأي عمل يعيق تمتع المشتري بالمبيع أو ينتقص من حقوقه عليه، بحيث يشمل أي نزاعات قانونية أو مالية قد تطرأ بعد البيع؛ مما يعزز الثقة بين الأطراف، ويسهم في استقرار المعاملات التجارية.

(1) الآية (275) من سورة البقرة.

(2) الآية (9) من سورة الجمعة.

إضافة إلى ذلك، فإن الالتزام بعدم التعرّض يسهم في تقليل المنازعات القضائية وتوفير بيئة تجارية أكثر أمانًا واستقرارًا؛ مما يدعم الاقتصاد بشكل عام، ويشجع على الاستثمار والتجارة، مع الأخذ بعين الاعتبار خضوع هذا الالتزام إلى أحكام القانون، من حيث مدى كون عقد البيع قد أنشئ بصورة صحيحة مطابقة للأحكام والقواعد القانونية، كذلك خضوع الالتزام بعدم التعرّض إلى ذات الأحكام والقواعد، مع وجود خصوصية يتمتع بها الالتزام المذكور عن غيره من الالتزامات؛ لكونه يتعلق بحق قانوني بعدم معارضة المشتري بالمبيع من قبل البائع أو الغير من الناحية المادية والقانونية.

أما فكرة التعارض فتبرز بين أبدية الالتزام بعدم التعرّض المُلقى على عاتق البائع، بأن لا يُعارض المشتري بالمبيع، أي أن ينعم المشتري بالحياة الهادئة للمبيع والانتفاع به أو ممارسة حقوق الملكية عليه دون معارضة.

فالتعارض بين الالتزام بعدم التعرّض تبرز مع سقوط حق المشتري بالمطالبة بعدم المعارضة، وإلزام البائع بضمان عدم التعرّض الواردة أحكامه في قانون المعاملات المدنية العُماني، والقانون المدني المصري؛ من خلال التقادم المُسقط من رفع الدعوى من تاريخ العلم بالتعرّض، سواء أكان الأخير ماديًا أم قانونيًا.

أهمية الدراسة

1. الأهمية العلمية:

تبرز الأهمية العلمية للدراسة من خلال معرفة مدى التزام البائع ما الزم به نفسه، وكذلك بيان بعض (الإشكاليات) التي قد يقع فيها البائع ويخالف العقد والغاية منه.

2. الأهمية العملية:

الأهمية العملية للدراسة تنطلق من معرفة طبيعة عقد البيع، والالتزامات المفروضة على البائع بموجب المعاملات المبرمة مع الغير، والضمانات التي يقدمها خاصة ضمان التعرّض المادي والقانوني.

وبشكل خاص، تكمن الأهمية في معالجة ظهور إشكالية التعارض بين الضمان الأبدي والتقادم الذي يقضي معه عدم سماع الدعوى والتقادم المُكسب للملكية بوجود بعض التطبيقات القضائية

الواردة على ضمان التعرّض والاستحقاق، وهنا يرى الباحث وجود أهمية بالغة في هذا الجانب الذي من خلاله قد نصل إلى حل يمنع ظهور هذه الإشكالية.

أهداف الدراسة

1. بيان الطبيعة القانونية لعقد البيع من خلال تحديد مفهومه، وأركانه، وآثاره وفقاً للنصوص التشريعية والاجتهادات القضائية.
2. تحليل نطاق الالتزام بعدم التعرّض، من حيث مفهومه، وأساسه القانونية، ومدى التزام البائع به في مواجهة المشتري.
3. تصنيف صور التعرّض، مع التفرقة بين التعرّض الشخصي والتعرّض الصادر عن الغير، وبيان الأحكام القانونية لكل منهما.
4. بحث العلاقة بين أبدية الالتزام بعدم التعرّض والتقدم المُسقط؛ من خلال دراسة أوجه التعارض المحتملة وسبل التوفيق بينهما وفقاً للفقهاء والقضاء.

مشكلة الدراسة

تتمحور مشكلة الدراسة حول مدى كفاية القواعد القانونية المنظمة لعقد البيع والالتزام بعدم التعرّض في كل من قانون المعاملات المدنية وقانون التجارة العماني والمقارن، ومدى التباين أو التشابه بينهما فيما يتعلق بمحل هذا الالتزام، ويتجلى الإشكال القانوني في تحديد ما إذا كان الالتزام بعدم التعرّض يُعدّ التزاماً أبدياً أم أنه مقيد بمدة زمنية وفقاً لأحكام القانون، وذلك في ظل وجود قواعد قانونية تنظم آثار الالتزامات، لا سيما تلك المتعلقة بالتقدم المُكسب والتقدم المُسقط؛ مما يثير التساؤل حول مدى تأثير هذه القواعد على نطاق واستمرارية هذا الالتزام.

أسئلة الدراسة

1. ما الطبيعة القانونية لعقد البيع؟ وما مفهومه، وأركانه، وآثاره وفقاً للنصوص التشريعية والاجتهادات القضائية؟
2. ما مفهوم الالتزام بعدم التعرض؟ وما الأسس القانونية التي يستند إليها؟ وما مدى التزام البائع به في مواجهة المشتري؟
3. ما صور التعرض التي قد يواجهها المشتري؟ وكيف يمكن التفرقة بين التعرض الشخصي والتعرض الصادر عن الغير؟ وما الأحكام القانونية المنظمة لكل منهما؟
4. هل يُعدّ الالتزام بعدم التعرض التزاماً أبدياً أم مقيّداً بمدة زمنية؟ وكيف يمكن التوفيق بينه وبين أحكام التقادم المُسقط وفقاً للفقهاء والقضاء؟

منهجية الدراسة

اتبعت الدراسة المناهج العلمية التالية:

- **المنهج الوصفي:** وذلك من خلال بيان ماهية عقد البيع والالتزام بعدم التعرض، وأنواعه، والقواعد القانونية التي تحكمه في القوانين النازمة.
- **المنهج التحليلي:** وذلك من خلال تفسير وتحليل الأحكام القانونية المتعلقة بالالتزام بعدم التعرض في عقد البيع وضمن الاستحقاق والتقادم المُكسب والمُسقط للالتزام وأنواعه، مع بيان موقف كل من المشرع العُماني والمصري منها.
- **المنهج المقارن:** وذلك من خلال مقارنة ما ورد من أحكام قانونية بشأن الالتزام بضمان عدم التعرض؛ وفقاً لما ورد في قانون المعاملات المدنية العُماني والقانون المدني المصري.

الدراسات السابقة

1. ربحي محمد أحمد هزيم، **ضمان عدم التعرض والاستحقاق في عقد البيع - دراسة مقارنة**، رسالة

ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، (2007).

هدفت الدراسة السابقة إلى بيان ماهية عقد البيع وخصائصه بكونه عقدًا ملزمًا للجانبين، وناقلاً للملكية، وبيّنت الدراسة ماهية الالتزام بالضمان في عقد البيع وصوره والآثار المترتبة على الاستحقاق وماهيتها؛ وذلك باتباع المنهج الوصفي التحليلي المقارن، وقد توصلت إلى أن من الآثار المترتبة على عقد البيع ضمان البائع للمبيع بعدم التعرض للمشتري؛ حتى يستطيع الأخير ممارسة حقوقه على المبيع، وعلى الوجه المرسوم له وفقًا لأحكام القانون.

وتتشابه الدراسة الحالية مع الدراسة السابقة في كونها تتناول ماهية عقد البيع وخصائصه، والالتزامات المنبثقة عنه كالالتزام بضمان عدم التعرض، إلا أن الاختلاف يكمن في أن الدراسة الحالية سلطت الضوء على ماهية التقادم المكسب والمُسقط كسبب من أسباب سريان الالتزام بعدم التعرض من جهة، كما أن هذه الدراسة اتبعت المنهج المقارن بين التشريع العماني والتشريع المصري.

2. إيمان عبد الجليل عبد الحميد العواودة، **ضمان التعرض الاستحقاق في القانون المدني الأردني -**

دراسة مقارنة، مجلة اتحاد الجامعات العربية في التعليم العالي، المجلد 43، العدد الرابع، (2023).

تناولت الدراسة السابقة مدى جواز الاتفاق على تعديل في أحكام الضمان في عقد البيع، وبيّنت الدراسة ماهية المقصود بضمان التعرض والاستحقاق ومدى مسؤولية البائع عنها، خاصة في مسألة مدى اعتبار تملك البائع للمبيع بالتقادم من قبيل التعرض، وقد اتبعت الدراسة في تحقيق أهدافها والإجابة عن إشكالية الدراسة فيها المنهج الوصفي التحليلي المقارن، حيث توصلت الدراسة إلى ضرورة وجود أحكام قانونية تنظم أحكام العقار وضمان عدم التعرض عليه في حالة لم يكن مسجلاً لدى الدوائر الرسمية، وبقائه تحت يد الحائز.

وتتميز هذه الدراسة عن الدراسة السابقة في كونها تتناول مسألة ضمان عدم التعرض من منظور التشريع العماني والمصري، وأنواع التعرض المادي والقانوني، والخوض في التقادم المكسب والمُسقط بصورة أوسع.

3. مصطفى محمد رجب، **ضمان التعرض والاستحقاق، المجلة القانونية، جامعة القاهرة فرع الخرطوم، السودان، المجلد 13، العدد الرابع، (2022).**

تناولت الدراسة السابقة ضمان التعرض والاستحقاق في إطار الأثر الكاشف للقسمة، من خلال التطرق إلى ضمان التعرض والاستحقاق في مجال القانون المدني، والأثر المترتب عليه، باتباع المنهج الوصفي التحليلي، حيث توصلت الدراسة إلى أن ضمان عدم التعرض للمال المملوك للشخص يختلف باختلاف طبيعة الملكية الواقعة عليه؛ كأن تكون ملكية شخصية، أو ملكية مشتركة.

وتتميز الدراسة الحالية عن الدراسة السابقة بكونها تتناول مسألة الالتزام بضمان عدم التعرض لعقد البيع، والآثار المترتبة عليها، وأنواعها، والتقدم الواقع عليها، وأنواع التعرض وسقوطه، سواء من حيث الأشخاص أو من حيث الطبيعة، فضلاً عن تناول بعض التطبيقات القضائية في محل الدراسة باتباع المنهج الوصفي التحليلي المقارن بين التشريع العماني والتشريع المصري.

خطة الدراسة

تم تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين اثنين، جاء الفصل الأول منهما بعنوان: عقد البيع وإنشاؤه ضمان عدم التعرض، وقد تناول ماهية عقد البيع وماهية الالتزام بعدم التعرض، أما الفصل الثاني، فقد جاء بعنوان: أنواع التعرض وسقوط الالتزام بضمان عدم التعرض؛ وذلك من حيث أنواع التعرض من حيث الطبيعة والأشخاص، ومن حيث التقدم وضمان عدم التعرض.

الفصل الأول

ماهية ضمان عدم التعرض في عقد البيع

يُعَدُّ الالتزام بعدم التعرض أحد الآثار المترتبة على انتقال حق الملكية من شخص إلى آخر، ويرتبط بعدة أسباب، أبرزها إبرام عقود البيع بين الأطراف؛ حيث يترتب على هذه العقود نقل حق الملكية من البائع إلى المشتري، شاملاً جميع الحقوق المرتبطة بالمبيع محل العقد.

كما أن ضمان التعرض والاستحقاق يستلزم البحث في الإطار القانوني للآثار الكاشفة عما يترتب على العقد المبرم بين أطرافه، خاصة وأن إبرام هذه العقود من شأنها اكتساب الأطراف حقوقاً ملاصقة لحق الملكية المترتب على عقد البيع، والذي يضمن عدم تعرض أي طرف للآخر في ملكيته للمبيع، أو بالتمن المؤدى عنه⁽¹⁾.

يتجسد الالتزام بعدم التعرض - في عقد البيع - بضمان البائع ملكية الشيء المبيع للمشتري، وتمكينه من حيازة ذلك المبيع بصورة نهائية، ودون لبس أو خطأ، كذلك ألا يقوم البائع باتخاذ ما يُعكّر من حيازة المشتري لمبيعه، بل وصَدَّ الغير الخارج عن إطار العلاقة التعاقدية بين البائع والمشتري من اتخاذ أي مما يحدّ أو يضيق من صلاحية المشتري في ممارسته لحقوقه على المبيع الذي يحوزه بموجب عقد البيع⁽²⁾.

لتوضيح الالتزام بعدم التعرض في عقد البيع؛ فإن الباحث سيتناول من خلال هذا الفصل مفهوم عقد البيع في المبحث الأول، ومفهوم الالتزام بعدم التعرض في المبحث الثاني.

(1) انظر: مصطفى محمد رجب، **ضمان التعرض والاستحقاق**، المجلة القانونية، جامعة القاهرة فرع الخرطوم، السودان، المجلد 13، العدد الرابع، 2022، ص1096.

(2) علاء فاضا خلف المعموري، **الالتزام بضمان مطابقة المبيع وتمييزه عن الالتزامات الأخرى للبائع - دراسة مقارنة**، المجلة القانونية، جامعة القاهرة فرع الخرطوم، السودان، المجلد 16، العدد السادس، 2023، ص1454.

المبحث الأول

مفهوم عقد البيع

يُعَدّ عقد البيع من العقود المسماة التي تناولتها العديد من التشريعات، ومنها المشرّع العماني في الباب الأول من الكتاب الثاني في قانون المعاملات المدنية العماني⁽¹⁾، كذلك ما ورد في الباب الأول من الكتاب الثاني في القانون المدني المصري⁽²⁾.

يترتب على عقد البيع مجموعة من الحقوق والضمانات لأطرافه؛ أي أطراف العقد، وأبرزها: عدم التعرّض، والاستحقاق، لما يرتبطان فيه بقواعد قانونية؛ كالنقادم، والارتباط بالقواعد الإجرائية في حالة مطالبة المشتري بدعوى استحقاق المبيع من خلال تدخّل البائع إلى طرف المشتري أو الحلّ محلّه⁽³⁾.

يُعَدّ "العقد" من أهم مصادر الحقوق والالتزامات المفروضة للأطراف، ولكونه من أكثر الوسائل القانونية استعمالاً في تداول الملكية والأموال والثروات، وتماشيه مع التطورات والتغيرات الحاصلة على المستويات الاقتصادية والتجارية؛ فإنه يُعَدّ الآلية التي تخدم وتلبي رغبات الأفراد على اختلافها⁽⁴⁾.

(1) قانون المعاملات المدنية العُماني الصادر بموجب مرسوم سلطاني رقم (2013/29) المنشور في الجريدة الرسمية العدد رقم (1012).

(2) القانون المدني المصري رقم (31) لسنة 1948 المنشور في جريدة الوقائع المصرية في العدد رقم (108) - مكرر/أ)، الصادر بتاريخ 1948/7/29.

(3) لطفاً: راجع المادة (440) من القانون المدني المصري.

(4) عبد العزيز زردازي، الطبيعة القانونية للعقد الإلكتروني، مجلة التواصل، جامعة باجي مختار، الجزائر، العدد 38، 2014م، ص 263.

عُرِفَ العقد بأنه: "توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني، سواء أكان هذا الأثر هو إنشاء التزام أو نقله أو تعديله أو إنهائه"⁽¹⁾، ويتعين على تعريف العقد أنه مرتبط بشخصين اثنين لانعقاده، إذ لا يكفي لانعقاد العقد بالإرادة المنفردة، وإنما يستلزم توافر إرادتين لإحداث أثر قانوني معيّن⁽²⁾.

عرّفت مجلة الأحكام العدلية العقد بأنه: "التزام المتعاقدين وتعهدهما أمرًا، وهو عبارة عن ارتباط الإيجاب بالقبول، فالأول: الإيجاب: أول كلام يصدر من أحد العاقدين لأجل إنشاء التصرف وبه يوجب ويثبت التصرف، والقبول: ثاني كلام يصدر من أحد العاقدين لأجل إنشاء التصرف، وبه يتم العقد"⁽³⁾.

بينما يُعرّف الالتزام بأنه: "الرابطة القانونية بين شخصين أحدهما دائن والآخر مدين، بمقتضاها يكون للدائن الحق بأن يطالب من المدين إما نقل حق عيني أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل"، وذلك وفقا للمعيار الشخصي القائم على الرابطة بين الشخصين المعيّنين بذاتهم وصفاتهم وأشخاصهم، أو المعيار المادي في نقل الالتزام من حيث محل الالتزام ذاته؛ أي الالتزام الواقع على مال أو قيمة معيّنة⁽⁴⁾.

وعليه، ولفهم ماهية الالتزام بعدم التعرّض؛ فلا بد للباحث تعريف عقد البيع، وذلك في المطلب الأول، وبيان الأركان والشروط الواجب توافرها في عقد البيع في المطلب الثاني.

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، الجزء الأول، 1986، ص118.

(2) مع الأخذ بعين الاعتبار أن من الممكن أن تكون الإرادة المنفردة مرتبة للالتزام بحق محدثها؛ كالوصية أو الهبة. انظر: ممدوح الشيخ، عقد البيع عبر الإنترنت - دراسة تأصيلية في الشريعة الإسلامية، دار الضحى للنشر والإشهار، الجزائر، 2017م، ص33.

(3) المواد (101-103) من مجلة الأحكام العدلية لسنة 1876.

(4) مشاعل عبد العزيز اسحق الهاجري، أصول القانون - المدخل إلى دراسة العلوم القانونية - نظرية الحق، منشورات جامعة الكويت - محاضرات، الكويت، 2011م، ص4.

المطلب الأول

التعريف بعقد البيع

يُعدّ عقد البيع من أكثر العقود انتشاراً في الحياة العملية، خاصة أنه يُعدّ الوسيلة البديلة عما كان معمولاً عليه في العصور القديمة؛ أي ما كان متعارفاً عليه في تلك الفترة باتّباع وسائل "المبادلة" والعوض والمقايضة، والتي يتم من خلالها توجيه سلعة بسلعة، حيث يُعدّ عقد البيع تطوراً ملحوظاً بالحوّل عن اتّباع تلك الوسائل المذكورة، ولكون البيع أضحى الوسيلة التي تفي بمتطلبات المجتمع وما يطرأ عليه من تطورات⁽¹⁾.

يمكن الوقوف على مفهوم عقد البيع من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول

تعريف عقد البيع شرعاً

قبل التطرق إلى تعريف عقد البيع من الناحية الشرعية، لا بد من توضيح تعريفه من الناحية اللغوية، فالبيع في اللغة مطلق المبادلة⁽²⁾، والبيع ضد الشراء، والبيع: الشراء أيضاً وهو من الأضداد، والابتياح؛ أي الاشتراء⁽³⁾.

(1) ربحي محمد أحمد هزيم، ضمان عدم التعرّض والاستحقاق في عقد البيع - دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2007، ص 6.

(2) علي بن محمد بن علي الزين الشريف الجرجاني (المتوفى: 816 هـ)، كتاب التعريفات، تحقيق وضبط وتصحيح جماعة من العلماء بإشراف دار الكتب العلمية، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، 1983، ص 52.

(3) وقد قال الفرزدق: "إِنَّ الشَّبَابَ لَرَايِحٌ مِّنْ بَاعِهِ وَالشَّيْبُ لَيْسَ لِبَائِعِيهِ تِجَارٌ"، همام بن غالب بن صعصعة أبو فراس الفرزدق، ديوان الفرزدق، المجلد الثاني، دار بيروت للطباعة والنشر، بيروت، القصيدة رقم (782). مشار إليه لدى: ممدوح، الشيخ، عقد البيع عبر الانترنت، مرجع سابق، ص 34.

عرّف الحنفية عقد البيع بأنه: "مبادلة شيء مرغوب فيه بمثله على وجه مخصوص"⁽¹⁾، إذ يخرج من هذا التعريف ما هو غير مرغوب به من ضمن المبادلة؛ كالتراب والميتة والدم، والمقصد من "على وجه مخصوص" لدى تعريف الحنفية؛ أي: بإيجاب أو تعاطٍ وبالتالي خروج التبرع من الجانبين والهبة بشرط العوض⁽²⁾.

كما عرّف البيع لدى المالكية بأنه: "حدّ البيع الأعمّ، عقد معاوضة على غير منافع ولا متعة لذة"⁽³⁾، بما يميزه لدى المالكية عن "الكراء"⁽⁴⁾ و "الإجارة"⁽⁵⁾، بالاستناد إلى أن الغالب في عرف الشرع أخصّ من ذلك الأعمّ، فيزداد مع الحدّ الأعمّ: "ذو مكاييسة أحد عوضيه غير ذهب ولا فضة، معين غير العين فيه"⁽⁶⁾.

(1) محمد أمين عمر عابدين، (المتوفى: 1252 هـ)، حاشية رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، مصر، تصوير دار الفكر، بيروت، ط2، 1966، ص17.

(2) محمد بن علي بن محمد بن علي بن عبد الرحمن الحنفي الحصكفي، (المتوفى: 1088 هـ)، الدر المختار شرح تنوير الأبصار وجامع البحار، حققه وضبطه: عبد المنعم خليل إبراهيم، دار الكتب العلمية، بيروت، 2002، ص147.

(3) محمد بن قاسم الأنصاري، أبو عبد الله، الرصاع التونسي المالكي، (المتوفى: 894 هـ)، الهداية الكافية الشافعية لبيان حقائق الإمام ابن عرفة الوافية. (شرح حدود ابن عرفة للرصاع)، دار الغربي الإسلامي، بيروت، 1993، ص326.

(4) يقصد بالكراء؛ أي بدل المنفعة والإيجار المكاراة. وفقا المادة (404) من مجلة الأحكام العدلية - منشورات موقع قرارك.

(5) عرفت المادة (404-405) من مجلة الأحكام العدلية - منشورات موقع قرارك - أن الإجارة في اللغة: "بمعنى الأجرة، والأجرة: الكراء، أي بدل المنفعة والإيجار المكاراة والاستئجار: أي الاكتراء، وقد استعملت في معنى الإيجار أيضاً، وفي اصطلاح الفقهاء بمعنى بيع المنفعة المعلومة في مقابلة عوض معلوم". والبيع بموجب المادة (120) من المجلة ينقسم إلى أربعة أقسام، وهي: القسم الأول: بيع المال بالثمن، وبما أن هذا القسم أشهر البيوع يسمى بالبيع المطلق، القسم الثاني: الصرف، والقسم الثالث: بيع المقايضة، والقسم الرابع: السلم.

(6) محمد بن أحمد بن محمد بن عبد الله، أبو القاسم، ابن جزي الكلبى الغرناطي (المتوفى: 741 هـ)، القوانين الفقهية في تلخيص مذهب المالكية، تحقيق: ماجد الحموي، دار ابن حزم، بيروت، 2013، ص182.

وعرّف الشافعية عقد البيع بأنه: "مقابلة مال بمال على وجه مخصوص"⁽¹⁾، وهو: "عقد يتضمن مقابلة مال بشرطه الآتي؛ لاستفادة ملك عين أو منفعة مؤبدة"⁽²⁾.

ختامًا عرّف الحنابلة عقد البيع بأنه: "مبادلة المال بالمال لغرض التملك"⁽³⁾، وعرّف - أيضًا - بأنه: "الأولى في عقد البيع تمليك عين مالية أو منفعة مباحة على التأبيد بعوض مالي، غير ربا ولا قرض"⁽⁴⁾.

أما عن التعريف المختار، ووفقا لما استعرضه فقهاء المذاهب الأربعة من تعريف عقد البيع، وبالرغم من اختلاف الآراء وتعرض البعض منها للانتقاد، فإن عقد البيع هو: "مبادلة مال بمال حالًا، أو في الذمة؛ للتملك على التأبيد، من غير ربا ولا قرض".

إن الملاحظ لدى الباحث من خلال استعراض التعريفات السابقة، أن عقد البيع لا بد منه أن ينصب في محله على غرض مباح ومشروع، وأن يكون بمقابلة عين أو مال بشكل مباشر، بغية إخراج الأفعال

(1) زكريا بن محمد بن أحمد بن زكريا الأنصاري، زين الدين أبو يحيى السنيكي (المتوفى: 926هـ)، فتح الوهاب بشرح منهج الطلاب (هو شرح للمؤلف على كتابه هو منهج الطلاب الذي اختصره المؤلف من منهاج الطالبين للنووي)، الجزء الأول، دار الفكر للطباعة والنشر، بيروت، 1994، ص 271.

(2) أحمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي، (المتوفى: 974 هـ)، تحفة المحتاج في شرح المنهاج، الجزء الرابع، المكتبة التجارية الكبرى، مصر، 1983، ص 215. شمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة شهاب الدين الرملي (المتوفى: 1004 هـ)، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، الجزء الثالث، دار الفكر، بيروت، 1984، ص 372. وقد أشار القليوبي إلى أن عقد البيع، عقد معاوضة مالية يفيد ملك عين، أو منفعة على التأبيد، لا على وجه القرية، فخرَجَ بالعقد: بالمعاطة، وبالمعاوضة: نحو الهدية، وبالمالية: نحو النكاح، وبإفادة ملك العين: الإجارة، وبغير وجه القرية: القرض، وأشار - برأيه - إلى أن هذا التعريف أولى من التعريف بأنه مقابلة مال بمال على وجه مخصوص لما يخفى. أحمد سلامة القليوبي وأحمد البرلسي عميرة، حاشيتنا قليوبي وعميرة، دار الفكر، بيروت، ط 3، 1995، ص 152. سليمان بن محمد بن عمر البُجَيْرِمِي المصري الشافعي (المتوفى: 1221 هـ)، تحفة الحبيب على شرح الخطيب حاشية البجيرمي على الخطيب، الجزء الثالث، دار الفكر، بيروت، 1995، ص 276.

(3) موفق الدين أبو محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي (المتوفى: 620 هـ)، المقنع في فقه الإمام أحمد بن حنبل الشيباني، قدّم له وترجم لمؤلفه: عبد القادر الأرناؤوط، حققه وعلق عليه: محمود الأرناؤوط، ياسين محمود الخطيب، مكتبة السوادي للتوزيع، جدة - المملكة العربية السعودية، 2000، ص 452. وقد تعرض هذا الرأي إلى النقد باعتبار أن عقد القرض والربا يدخلان في هذا التعريف، أي أن التعريف الذي وصف أعلاه غير مانع.

(4) إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن محمد ابن مفلح، أبو إسحاق، برهان الدين، (المتوفى 884 هـ)، المبدع في شرح المقنع، الجزء الرابع، دار الكتب العلمية، بيروت، 1997، ص 4.

غير المشروعة؛ كالربا، من دائرة البيع، أو أن ينصبّ على عين أو منفعة أو خدمة تؤدي للمشتري على وجه التأبيد؛ إذ أن الأخير هو الذي يميز البيع عن غيره من العقود المشابهة؛ كعقد الإجارة أو "الاستكراء".

الفرع الثاني

تعريف عقد البيع قانوناً

يُعدّ عقد البيع من أبرز التطورات التي طرأت على العقود "الرضائية" التي عُرِفَت في القانون الروماني - سابقاً - بكونها تتعقد بارتباط القبول بالإيجاب، مع الأخذ بعين الاعتبار أن عقد البيع - حينها - لم يكن ناقلاً لملكية المبيع للمشتري، وإنما تجسّد بكونه يُنشئ تعهداً في ذمة البائع بتمكين المشتري من وضع يد الأخير على المبيع والانتفاع به⁽¹⁾.

بعد أن تضمّن القانون الفرنسي ما أخذ به القانون الروماني، وأضاف شرطاً لعقد البيع وهو "انتقال الملكية"، والذي يتمثل بالتسليم الفعلي للمبيع؛ بحيث لا تنتقل ملكية المبيع من البائع إلى المشتري إلا من خلال هذا التسليم الفعلي للمبيع⁽²⁾.

لقد تبنّت التشريعات القانونية مسألة تنظيم عقد البيع بانتقال المبيع من حيازة البائع إلى حيازة المشتري من خلال التسليم الفعلي - لعدم جواز التسليم الصوري أو بيع ملك الغير - لما يملكه البائع، والذي يقع محلاً لعقد البيع⁽³⁾.

فيما أتضح عند البحث عن مفهوم عقد البيع في قانون المعاملات المدنية العماني أن عقد البيع هو: "البيع عقد تملك مال أو حق مالي مقابل ثمن نقدي"⁽⁴⁾، بينما عرفه المشرع المصري: "البيع عقد يلزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي"⁽⁵⁾.

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط3، 1998، ص23.

(2) ربحي محمد أحمد هزيم، ضمان عدم التعرّض والاستحقاق في عقد البيع، مرجع سابق، ص9.

(3) أنور سلطان، العقود المسماة شرح عقدي البيع والمقايضة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2005، ص19.

(4) المادة (355) من قانون المعاملات المدنية العُماني.

(5) المادة (418) من القانون المدني المصري.

الملاحظ على تعريف كل من المشرّع العماني والمصري بأن عقد البيع لم يقتصر في موضوعه على نقل ملكية المبيع فحسب، بل قد يرد موضوعه على نقل أي من الحقوق المنقولة عن حق الملكية؛ كحق الانتفاع على سبيل المثال، فقد يرد موضوع عقد البيع على نقل ملكية حق شخصي؛ كحالة حوالة الحق متى ما تمت بمقابل⁽¹⁾.

إن مما يميز عقد البيع هو عدم انتقال ملكية المبيع للمشتري من خلال التسليم، وأداء البذل المتفق عليه لقاء هذا المبيع وتسليمه، وفي ذلك تجدر الإشارة إلى أن انعقاد عقد البيع لا ينقل ملكية المبيع للمشتري في حالة كون المبيع معيناً بالنوع، حيث إن الإفراز لهذا المبيع ذو الطبيعة النوعية يجب أن يتم من خلال الإفراز، حيث نص المشرّع العماني في قانون المعاملات المدنية بمادته (900) بأن: "لا تنتقل ملكية المنقول غير المعين بنوعه إلا بإفرازه طبقاً للقانون"، وهو ما نصت عليه المادة (933) من القانون المدني المصري⁽²⁾.

(1) يقصد بحوالة الحق؛ أي: "اتفاق أو عقد ينصرف في موضوعه إلى نقل الحق المحال به بموجب العلاقة الثنائية التي تدور في محورها بين المحال والمحال له - أو عليه -، وتتعلق بحق الدائن في مواجهة طرف ثالث يخرج عن الإطار التعاقدي بين الدائن والمدين؛ بحيث يرتبط المحال له مع الدائن بموجب هذه الحوالة، وتكون هذه العلاقة متأثرة بطريقة مباشرة في العلاقة بين المُحيل والمحال له، وتسهم في نقل الحق إلى شخص جديد". انظر: محمود، عامر، أحكام الالتزام آثار الحق في القانون المدني، دار الثقافة للنشر، الأردن، ص45. خالد، ليلي، منشور على موقع حماة الحق الموقع الإلكتروني: (<https://jordan-lawyer.com/2020/12/08/%D8%AD%D9%88%D8%A7%D9>)، مستخلص بتاريخ: 2024/3/15، مقال بعنوان: حوالة الحق.

وقد تناول المشرّع المصري حوالة الحق في المادة (303) من القانون المدني، والتي نصّت على أن: "يجوز للدائن أن يحوّل حقه إلى شخص آخر، إلا إذا حال دون ذلك نص القانون أو اتفاق المتعاقدين أو طبيعة الالتزام، وتتم الحوالة دون حاجة إلى رضاء المدين". مع الأخذ بعين الاعتبار ما نصت عليه المادة (304) من ذات القانون المذكور على أن: "لا تجوز حوالة الحق إلا بمقدار ما يكون منه قابلاً للحجز". وفي ذلك أشار المشرّع العماني في المادة (771) من قانون المعاملات المدنية إلى أن: "1- إذا أحال الكفيل أو المدين الدائن بالدين المكفول به أو بجزء منه على آخر، حوالة مقبولة من المحال له والمحال عليه، برئ المدين المكفول في حدود هذه الحوالة، 2- إذا اشترط في الحوالة براءة الكفيل فقط برئ وحده دون المدين".

(2) نصت المادة (933) من القانون المدني المصري على أن: "المنقول الذي لم يُعيّن إلا بنوعه لا تنتقل ملكيته إلا بإفرازه طبقاً للمادة 205"، ونصت المادة (205) من ذات القانون على أن: "إذا ورد الالتزام بنقل حق عيني على شيء لم يُعيّن إلا بنوعه فلا ينتقل الحق إلا بإفراز هذا الشيء. 2- فإذا لم يَقم المدين بتنفيذ التزامه، جاز للدائن أن يحصل على شيء من النوع ذاته على نفقة المدين بعد استئذان القاضي أو دون استئذانه في حالة الاستعجال، كما يجوز له أن يطالب بقيمة الشيء من غير إخلال في الحالتين بحقه في التعويض".

في حالة كون المبيع معيناً بالذات؛ فإن ملكية المبيع تنتقل بمجرد انعقاد العقد⁽¹⁾، وهو ما نص عليه المشرع العماني بأن: "تنتقل ملكية المبيع إذا كان معيّنًا بالذات أو كان جُزأً بمجرّد إتمام المبيع، ما لم يقض القانون أو الاتفاق بغير ذلك"⁽²⁾، و"إذا تم استيفاء الثمن تعتبر ملكية المشتري للمبيع من وقت البيع"⁽³⁾.

فيما تجدر الإشارة هنا إلى عقد البيع يتبلور حول انتقال الملكية، بكونه من أهم الحقوق العينية الأصلية، إذ إن الملكية تنصبّ على حق أو شيء معين بالذات، والأصل فيه أن صاحبه يستطيع أن يباشره دون وساطة، وحيث أنه من الحقوق الأصلية؛ فإن ذلك يعني أنه يقوم بشكل مستقل بذاته، ولا يكون تابعاً لحق آخر، بل يتفرع عن حق الملكية العديد من الحقوق الأخرى وتتفرع عنه؛ كحق الارتفاق والانتفاع⁽⁴⁾.

حيث أن حق الملكية باعتباره حقاً مستقلاً ومرتبطة بشخص ماله؛ فإنه يخوّل - أي يخوّل صاحبه - أن يقوم باستغلاله واستعماله وفقاً للحدود التي رسمها القانون، وفي ذلك نص المشرع المصري على أن: "مالك الشيء وحده، في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه"⁽⁵⁾.

لذلك، فإن الباحث يجد أن عقد البيع يرتبط بمجموعة من العناصر الأساسية التي لا يقوم إلا بها، وهي: الملكية، المبيع، الثمن، والتسليم، فإذا اختل أحد هذه العناصر؛ فإن التكليف القانوني للعقد سيختلف عن كونه "عقد بيع".

بناءً على ذلك؛ يمكن للباحث تعريف عقد البيع بأنه: اتفاق ما بين طرفين على نقل ملكية شيء أو حق معين من الطرف الأول والذي يُطلق عليه "البائع"، إلى الطرف الثاني ويُطلق عليه "المشتري"، وتمكينه من ممارسة كافة حقوق الملكية عليه وفقاً لأحكام القانون، بتسليمه إياه خالياً من الشواغل أو ما يحدّ من ممارسة المشتري من حقوق على المبيع محل العقد.

(1) أنور سلطان، العقود المسماة شرح عقدي البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص 22. ربحي أحمد محمد هزيم، ضمان عدم التعرّض والاستحقاق في عقد البيع، مرجع سابق، ص 10.

(2) المادة (375) من قانون المعاملات المدنية العُماني.

(3) المادة (2/378) من قانون المعاملات المدنية العُماني.

(4) عبد كريم بداوي، وبوبكر لبيض، مفهوم حق الملكية بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، الجزائر، المجلد الأول، العدد الأول، 2017، ص 110.

(5) المادة (802) من القانون المدني المصري.

المطلب الثاني

أركان عقد البيع وشروطه

تحكم العقود والالتزامات القواعد العامة المتعلقة بـ "العقود" والتي تسري على العقود المسماة - وغير المسماة - كعقد البيع، إلا ما أُستثنِي بنص القانون أو أورد أحكام خاصة بشأن انعقاده، إذ أن القواعد العامة هي التي تحكم انعقاد العقود⁽¹⁾.

فيما بيّنت القواعد العامة في أحكام انعقاد العقود أن يتوافر ما يلي: الرضا، والأهلية، والمحل والسبب، وبتوافرها يُعدّ العقد مستوفيا لأركانه، فيكون "عقدًا صحيحًا" لا يشوبه العيب، فضلا عن الشكلية المعتبرة قانونا خاصة في حالة تطلبها المشرّع كصورة معينة لانعقاد العقد⁽²⁾.

ويمكن لبيان أركان وشروط عقد البيع توضيح الأركان الموضوعية لعقد البيع في الفرع الأول، والشروط الواجب توافرها في عقد البيع في الفرع الثاني.

(1) المادة (58) من المذكرة الإيضاحية للقانون المدني المصري. علاء الدين، أبو بكر بن مسعود الكاساني الحنفي الملقّب بـ «بملك العلماء» (ت: 587 هـ)، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الجزء الخامس، مطبعة شركة المطبوعات العلمية بمصر، ومطبعة الجمالية بمصر، تصوير: دار الكتب العلمية، 1327هـ، ص 259.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، شرح القانون المدني - النظرية العامة للالتزامات، نظرية العقد، الجزء الأول، المجمع العلمي العربي الإسلامي، بيروت، 1934، ص 147. وقد أشار عبد الرزاق أحمد السنهوري في ذلك إلى أن المشرّع الفرنسي قد نص على هذه الأركان في المادة (1108) من القانون المدني، كما أن المشرّع المصري لم يذكرها في التقنين المصري وإنما عمل بها في ذكرها وفق نظرية الالتزامات، وفقا لما ورد في المواد (89) وما بعدها، والمواد (94-95) في التعبير عن الإرادة، حيث يُعدّ التعبير عن الإرادة بمثابة التعبير عن الرضا في العقود، وهو الركن الأساسي ويكاد أن يكون الركن القانوني لاعتبار العقد منعقد، ومن ثم يندرج ركني السبب والأهلية من ضمن الإرادة، أما المحل فهو ما يعبر عنه الرضا.

الفرع الأول

أركان عقد البيع

عرّف بعض علماء أصول الفقه الركن بأنه: "ركن الشيء أي: ما انبنى عليه"⁽¹⁾، وهو: "ما لا وجود لذلك الشيء إلا به"⁽²⁾، وهو: "ما يلزم من عدمه العدم ومن وجوده الوجود"⁽³⁾، وعليه؛ فإن العقد لا يُتصوّر قيامه إلا بتوافر أربعة أركان، وهي: "المتعاقدين، والصيغة، ومحل العقد، والمقصد الأصلي الذي شرع العقد من أجله، كنقل الملكية من البائع إلى المشتري في عقد البيع"⁽⁴⁾.

أما عن أركان عقد البيع وفقاً لفقهاء القانون، فهي ثلاثة أركان رئيسية: الرضا والمحل والسبب، بل انحصرت لدى البعض في الرضا والسبب، أما المحل فهو ركن في الالتزام لا في العقد، مع فرض ركن "الشكلية" في بعض العقود كالهبة والرهن في توثيقه، سواء لدى جهة مختصة أو الهبة⁽⁵⁾.

أما عن ركن الأهلية، فيرى الباحث أنه ركن افترضته مختلف التشريعات لاعتبار شخصية المتعاقدين وقدرته على إبرام العقود وتحمل الالتزامات، وقد ربطتها تلك التشريعات بسنّ معيّن، أو اعتبار شخصي كأن يكون غير محجور عليه أو غير مفلس؛ أي أن شرط الأهلية هو شرط يتعلق بالعاقدين وقدرتهم للتصرف.

(1) سليمان بن عبد القوي بن الكريم الطوفي الصرصري، أبو الربيع، نجم الدين (المتوفى: 716هـ)، شرح مختصر

الروضة، تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن التركي، مؤسسة الرسالة، بيروت، 1987، ص226.

(2) عبد العزيز بن أحمد البخاري، كشف الأسرار شرح أصول البزودي، الجزء الثالث، دار الكتب العلمية، بيروت، ط1، 1999، ص374.

(3) منصور بن محمد بن عبد الجبار ابن أحمد المروزي السمعاني التميمي الحنفي ثم الشافعي، أبو المظفر، (المتوفى: 489هـ)، قواطع الأدلة في الأصول، تحقيق: محمد حسن محمد حسن اسماعيل الشافعي، دار الكتب العلمية، بيروت، ص101.

(4) شمس الدين أبو عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي المغربي، المعروف بالحطاب الرعيني المالكي (المتوفى: 954هـ)، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، دار ابن حزم، بيروت، ط3، 1992م، ص26.

(5) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص142.

وللوقوف على هذه الأركان لا بد من الإشارة إلى أن الفقه القانوني قد عدَّ أركان العقد الموضوعية هي تلك الأركان التي يقوم عليها العقد ولا يصح إلا بها، وتتمثل بالركن الأساسي "الرضا"، والعاقدين، أما الأركان الأخرى فلا ترقى إلا لأن تكون شروطاً للعقد لا أركاناً له؛ أي أن عدم توافرها لا يُبطل العقد، وإنما يفسده⁽¹⁾.

لتوضيح ذلك يمكن الوقوف على هذه الأركان من خلال ما يلي:

1. **أهلية العاقدين:** أي أهلية البائع والمشتري في عقد البيع - وهما طرفا العقد -، وقد يكون العاقد أصيلاً يقوم بالتعاقد باسمه ولحسابه، أو أن يكون نائباً عن غيره يتعاقد باسم من يقوم مقامه؛ كالوصي أو الوكيل، على أن يكون أهلاً للتصرف، وله ولاية على محل العقد وأن يكون راضياً حين التعاقد⁽²⁾.

ومن هذا المنطلق؛ فإن أهلية التصرف أو كما يطلق عليها بـ "أهلية الأداء" هي: "صلاحية الإنسان الشرعية لممارسة الأعمال، بحيث تصح تصرفاته بسببها أو بسبب توافرها"⁽³⁾.

وإما أن تكون الأهلية كاملة وترتبط بالبلوغ مع كمال العقل، أما عن الأهلية الناقصة؛ أي الأهلية التي لا تصلح للزوم العقود كما في الصغير المميز⁽⁴⁾.

فيما نص المشرع المصري على أن: "1- كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يُحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. 2- وسن الرشد هي إحدى وعشرون سنة ميلادية كاملة"⁽⁵⁾.

(1) إسماعيل غانم، في النظرية العامة للالتزام - أحكام الالتزام، مكتبة سيد عبد الله وهبة، مصر، 1956، ص 195.

عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 440.

(2) الشيخ ممدوح، عقد البيع عبر الانترنت، مرجع سابق، ص 43.

(3) مصطفى أحمد الزرقا، المدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي، دار القلم، دمشق، 1999، ص 195.

(4) عبد العزي أحمد البخاري، كشف الأسرار، مرجع سابق، ص 335.

(5) المادة (44) من القانون المدني المصري.

مثل ما نص عليه المشرّع العماني في قانون المعاملات المدنية⁽¹⁾، إلا أنه اختلف عما ورد في القانون المصري باعتبار سن الرشد "ثمانية عشر سنة".

2. **الرضا:** والمتمثل بالإيجاب والقبول، وهو ما يصدر عن العاقدین من ألفاظ تدل على إرادة أحدهم إنشاء العقد، كذلك قبول العاقد الآخر به، وهما المظهران الأكثر صراحة في إيضاح إرادة المتعاقدين والتعبير عنها، وتتم من خلال أي أسلوب معتبر في التعبير عن الإرادة؛ كالكتابة أو الإشارة أو الدلالة والتبادل الفعلي أو التعاطي⁽²⁾.

بيّن المشرّع العماني أن "العقد ينعقد بارتباط الإيجاب بالقبول، وتوافقهما على وجه يثبت أثره في المعقود عليه"⁽³⁾.

ذلك مع مراعاة ما يقرره القانون من أوضاع معينة لانعقاد العقد⁽⁴⁾، حيث يدل القبول والإيجاب من خلال كل تعبير عن الإرادة باستعمال ما ينعقد العقد به، وما صدر في البداية هو الإيجاب، وما صدر ثانياً هو القبول⁽⁵⁾.

بيّن المشرّع المصري أن العقد يتم بمجرد أن يتبادل طرفان التعبير عن إرادتين متطابقتين، مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لانعقاد العقد⁽⁶⁾.

ويتم التعبير عن الإرادة يكون باللفظ وبالكتابة وبالإشارة المتداولة عرفاً، كما يكون باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على حقيقة المقصود، ويجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمناً، إذا لم ينص القانون أو يتفق الطرفان على أن يكون صريحاً⁽⁷⁾.

(1) وفقاً لما ورد في المادة (41) من قانون المعاملات المدنية العُماني،

(2) حسين علي الحاج حسن، عقد البيع في الفقه الجعفري، منشورات مكتبة النهضة، بغداد، 1964، ص14.

(3) نصت المادة (66) من قانون المعاملات المدنية العُماني: "العقد هو ارتباط الإيجاب بالقبول وتوافقهما على وجه يثبت أثره في المعقود عليه".

(4) المادة (1/69) من قانون المعاملات المدنية العُماني.

(5) المادة (2/69) من قانون المعاملات المدنية العُماني.

(6) المادة (89) من القانون المدني المصري.

(7) المادة (90) من القانون المدني المصري.

يرى الباحث أن الرضا هو أساس إبرام العقد، وهو مناط الالتزام، في اتجاه إرادة العاقدين إلى إحداث أثر قانوني معين؛ أي تحقيق محل الالتزام المتفق عليه؛ فلولا اتجاه هذه الإرادة إلى إحداث هذا الأثر لما تم الاتفاق عليه بالأساس.

الفرع الثاني

شروط عقد البيع

نظرا للتفرقة بين شروط وأركان العقد بصورة عامة، وفي عقد البيع بصورة خاصة، فإن شروط

عقد البيع:

1. السبب: وهو الدافع من إبرام العقد، ويجب أن يكون مشروعاً لا يخالف أحكام النظام العام وآدابه⁽¹⁾، وعليه؛ فيُعَدّ السبب هو الغرض المباشر المقصود من العقد، ويُشترط فيه أن يكون صحيحاً مباحاً لا يخالف النظام العام والآداب العامة، وهو شرط من شروط صحة العقد؛ إذ يُعَدّ "السبب" هو ما يستند إليه العقد وهو قوامه⁽²⁾.

في حال تخلف السبب في العقد، فيُعَدّ العقد باطلاً؛ حيث نص المشرع المصري على أنه: "إذا لم يكن للالتزام سبب، أو كان سببه مخالفاً للنظام العام أو الآداب، كان العقد باطلاً"⁽³⁾.

في حال لم يُذكر السبب في العقد فيفترض فيه السبب أن يكون مشروعاً، ما لم يَقم الدليل على خلاف ذلك، وفي حالة ذكره، فيكون هو السبب الحقيقي إلا إذا ثبت ما يدل على صورته، ومن يدّعي ذلك عليه إثباته⁽⁴⁾.

(1) الناصر عناد ماهر كمال، مدى قانونية البيع في الوكالة العامة للأصول والفروع، رسالة ماجستير، 2015، جامعة الشرق الأوسط، الأردن، ص27.

(2) عبد القادر الفار، وشار عدنان ملكاوي، مصادر الالتزام - مصادر الحق الشخصي في القانون المدني، دار الثقافة، الأردن، ط4، 2012م، ص93.

(3) المادة (136) من القانون المدني المصري.

(4) المادة (137) من القانون المدني المصري.

أكد المشرّع العماني أن: "إذا لم يكن للعقد سبب، أو كان سببه يخالف الشريعة الإسلامية أو النظام العام أو الآداب العامة كان العقد باطلا"(1).

2. **المحل:** محل الالتزام في العقد هو موضوعه؛ أي العملية القانونية التي يراد تحقيقها من العقد، وفي عقد البيع، فإن محله يتمثل بـ "نقل الملكية" بعوض، وقد تمت الإشارة إلى أن محل الالتزام يختلف عن محل العقد بأنه - أي محل الالتزام - كل ما يلتزم به المدين، وهو إعطاء شيء، أو القيام بعمل، أو الامتناع عن عمل(2).

يمكن الإشارة إلى أن: "المحل كبير في الالتزام وركن في العقد، إذ أنه قد يصح محل الالتزام ولا يصح محل العقد؛ أي كحالة التعامل بتركة إنسان على قيد الحياة، فمحل الالتزام هنا هو القيام بعمل، ولا يصح القول بعدم مشروعيته في ذاته، أما محل التصرف القانوني كالعقد، فهو غير مشروع؛ لكون معظم التشريعات لم تجز التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة"(3).

مع الأخذ بعين الاعتبار أن المحل في حالة كونه مستحيلًا في ذاته؛ فإن العقد يكون باطلا(4)، ويقصد بالاستحالة التي تحول دون نشوء الالتزام والمؤدية إلى بطلان العقد هي: "الاستحالة المطلقة التي تكون قائمة وقت التعهد بالالتزام، أما إذا كان محل الالتزام ممكنا وقت العقد ثم صار مستحيلا بعد ذلك؛ فإن العقد ينعقد ثم يفسخ، وهذا في حالة كون الاستحالة مطلقة"(5).

(1) المادة (121) من قانون المعاملات المدنية العُمانية.

(2) عبد القادر الفار وبشار عدنان ملكاوي، **مصادر الالتزام**، مرجع سابق، ص85. المادة (132) من القانون المدني المصري. كذلك في حالة كون المحل مخالفًا للنظام العام أو الآداب، وهو ما نصت عليه المادة (135) من ذات القانون.

(3) بشار عدنان ملكاوي، **الوجيز في نظرية العقد**، دار وائل للنشر، الأردن، 2004م، ص45.

(4) المادة (132) من القانون المدني المصري. كذلك في حالة كون المحل مخالفًا للنظام العام أو الآداب، وهو ما نصت عليه المادة (135) من ذات القانون.

(5) عبد القادر الفار، **أحكام الالتزام آثار الحق في القانون المدني**، دار الثقافة، الأردن، ط25، 2023م، ص78.

أما إذا كانت الاستحالة نسبية - أي أنها مقصورة على المتعاقد لوحده -؛ فإنها تجعل العقد باطلا، سواء أكانت الاستحالة سابقة على وجود العقد أم لاحقة له، على أساس أن كل ما في الأمر أن المدين في الالتزام المستحيل بالنسبة له يلزم التعويض في هذه الحالة لعدم وفائه بتعهد⁽¹⁾.

كما بينت المذكرة الإيضاحية للقانون المدني في أثر المحل على عقد البيع أن: "المعقود عليه هو ما يظهر فيه أثر العقد وحكمه وهو المال المبيع في عقد البيع"⁽²⁾.

لذلك، يُشترط في المحل أن يكون موجودا، معيّنًا أو قابلا للتعيين، وأن يكون المحل مشروعًا، وإلا كان باطلا، ولا أن يكون متعلقًا بتركة إنسان على قيد الحياة ولو كان برضاه، فيما يظهر أن المشرّع العماني اشترط في قانون المعاملات المدنية العماني وجوب أن يكون لكل عقد محل مضاف إليه⁽³⁾، كما يشترط أن يكون المحل قابلا لثبوت حكم العقد فيه، ممكنا في ذاته، مقدورا على تسليمه، وألا يكون التعامل فيه ممنوعا شرعا أو قانونا، وإلا كان العقد باطلا⁽⁴⁾.

(1) بينت المذكرة الإيضاحية للقانون المدني المصري أن: "أما المحل فهو المعقود عليه أي ما يقع عليه التعاقد وما تتعلق به أحكامه وآثاره، ويبحث معه الشرط لاتصاله به في الغالب، والشرط عند الأصوليين قسمان:

1- شرط شرعي أو حقيقي: وهو ما جعله الشارع مكملا لأمر شرعي لا يتحقق إلا بوجوده، كالطهارة للصلاة ومرور الحول في الزكاة،

2- شرط جعلي: وهو ما يضعه الناس في معاملاتهم ويجعلون تحقيق عقودهم موقوفا عليه، وهذا ما يُسمى بالتعليق على الشرط، أو يقرنونه بالعقد دون أن يجعلوا تحقق العقد موقوفا على تحققه، والمقصود هنا هو الشرط الجعلي المقترن به العقد.

أما المقصد فالمراد به المقصود من العقد أو السبب في اصطلاح رجال القانون؛ لأن السبب في اصطلاح رجال الأصول والفقه المسلمين هو ما يرتب الشارع عليه حكما يتحقق بتحقيقه وينتفي بانقائه، وهو هنا العقد؛ فالعقد سبب لحكمه وما يترتب عليه من آثار، فالمراد بالمقصد مقصود العاقد من العقد". انظر للمزيد: شرح المادة (115) المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الأردني والمصري - منشورات قرارك -.

(2) وأردفت المادة (115) من المذكرة الإيضاحية للقانون المصري بأن عقد الإيجارة والمزارعة بقولها: "... والمنفعة في عقد الإيجارة وعمل المزارع في الأرض في عقد المزارعة والعين المرهونة في عقد الرهن، وهكذا فإذا تبين أن المحل كان موجودا ثم هلك قبل العقد؛ كان باطلا لانعدام المحل".

(3) المادة (115) من قانون المعاملات المدنية العُماني.

(4) المادة (116) من قانون المعاملات المدنية العُماني.

بصدد محل الالتزام فقد أشار المشرع إلى أن من "محل الالتزام": "1- يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً. 2- غير أن التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطل، ولو كان برضاه، إلا في الأحوال التي نص عليها في القانون"⁽¹⁾.

كما أن: "1- إذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته، وجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره، وإلا كان العقد باطلاً. 2- ويكفي أن يكون المحل معيناً بنوعه فقط إذا تضمن العقد ما يستطيع به تعيين مقداره. وإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة الشيء، من حيث جودته ولم يمكن استخلاص ذلك من العرف أو من أي ظرف آخر، التزم المدين بأن يسلم شيئاً من صنف متوسط"⁽²⁾.

هذا ولا بد من الإشارة إلى أن المحل يُعدّ ركناً في الالتزام لا في العقد؛ فمحل الالتزام هو الأداء الذي يلتزم به المدين، سواء أكان قياماً بعمل أم امتناعاً عنه، وحيث يُعدّ البيع من العقود الملزمة للجانبين؛ لذا فإن البائع يلتزم بعدة التزامات، كنقل ملكية المبيع والتزامه بالتسليم، كذلك التزامه بضمان العيوب والتعرض والاستحقاق، ومحل هذه الالتزامات كافة أعمال تتعلق بالمبيع، وعليه؛ فيمكن القول أن المبيع هو محل عقد البيع، وهو الذي يلزم المشتري بعدة التزامات؛ كدفع الثمن، ومحلّه يتعلق بالثمن المؤدى عن المبيع، كما يمكن القول أن الثمن يُعدّ بمثابة محل ثانٍ لعقد البيع⁽³⁾.

(1) تقابلها المادة (118) من قانون المعاملات المدنية العُماني. المادة (131) من القانون المدني المصري.

(2) المادة (133) من القانون المدني المصري. ونصت المادة (134) من القانون المدني المصري على: "إذا كان محل الالتزام نقوداً، التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد، دون أن يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو لانخفاضها وقت الوفاء أي أثر".

(3) لا بد من الإشارة في هذا الخصوص إلى أن المبيع هو: "الحق المالي الذي يرد عليه عقد البيع، سواء أكان عينياً أم شخصياً أم معنوياً"، حيث يرد عقد البيع على ملكية الشيء أو حق عيني آخر يترتب عليه؛ كحق الانتفاع أو المساطحة وغيرها، كما ويرد على الحقوق الشخصية؛ أي كحق المستأجر بالانتفاع، ويرد على الحقوق العينية؛ كحق المؤلف في النتاج الذهني، وحيث أن المبيع هو محل الالتزام؛ فلا بد من أن تتوفر فيه شروط محل العامة بأن يكون موجوداً ممكناً معيناً أو قابلاً للتعيين، كما يجب أن يكون قابلاً للتعامل فيه، بآلا يخالف النظام العام والآداب العامة. انظر: علي هادي العبيدي، العقود المسماة - البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، دار الثقافة للنشر، الأردن، 2021م، ص55.

ويرى الباحث أن كل من المشرّع العماني والمصري قد كانا موفقين في تنفيذ أحكام تعيين المحل والسبب تنفيذًا وتحليلًا نافيًا للجهالة، وذلك وفقًا لمقتضيات تطبيق القواعد العامة في نظرية الالتزامات من جهة، ولتحقيق آليات انعقاد العقد وانصراف آثاره إلى الأطراف.

يمكن إضافة شرط من شروط انعقاد عقد البيع والتي يطلق عليها بالشروط الشكلية؛ أي التي يتطلبها المشرّع - في عقد البيع - والتي من دونها لا يمكن الاعتداد بالعقد، وتتعلق هذه الشكلية بالتوثيق والإثبات والقيّد في السجلات الخاصة والرسمية التي أقرها المشرّع أو أوكلها إلى أحد الجهات الرسمية، كإبرام عقد بيع مركبة أو عقار، ففي حالة اتفاق العاقدین على بيع مركبة فلا بد من نقل ملكيتها أمام كاتب العدل في دائرة الترخيص المختصة، وإلا ليس للمشتري مطالبة البائع بتمكينه من المبيع؛ أي المركبة، إلا في حالة نقل ملكيتها في الدائرة المذكورة، كذلك الحال بشأن بيع العقار الذي يتم في دائرة الأراضي الخاصة.

تأسيسًا لما سلف؛ يتضح الفرق ما بين الشروط وأركان العقد، ومدى تأثير اختلال الركن أو الشرط في عقد البيع، وتأثيره على عاقيه، ومدى امتداد هذه الآثار إلى محل الالتزام وتسليم المبيع للمشتري، ثم تمكينه من حيازة المبيع وممارسة حقوق الملكية عليه.

المبحث الثاني

مفهوم الالتزام بعدم التعرض

إن من أهم الالتزامات المفروضة على البائع في عقد البيع تجاه المشتري هو الامتناع عن القيام بكل ما يعكّر حيازة المشتري للمبيع، والانتفاع بها بصورة طبيعية وهادئة، وسواء كان ذلك بفعله الشخصي أو بالتعرض القانوني أو المادي، وذلك انطلاقاً من القاعدة العامة التي تقضي بأن: "من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض"⁽¹⁾.

على اعتبار أن البائع يضمن عدم تعرضه وتعرض "الغير" بانتفاع المشتري من العين المبيعة بصورة مستمرة، فإن التعرض هنا يقتضي إلزام البائع بعدم التعرض لكونه من النظام العام، ولا يجوز إعفاؤه منه أو التنازل عنه، خاصة وأن حق الملكية يقتضي أن ينقل كافة الحقوق المتفرعة عنه للمشتري بمجرد التنازل وقبض الثمن⁽²⁾.

مقتضى هذا الالتزام تعهد البائع بضمان ملكية المشتري للمبيع، وتمكينه من حيازته دون منازع، سواء أتمت المنازعة من قبل البائع أو الغير، وبالتالي صد أي فعل يقوم به أي شخص من شأنه أن يعكّر من صفو هذه الحيازة والتمتع بحق ملكية المبيع وما يتفرع عنه⁽³⁾.

للقوف على ماهية الالتزام بعدم التعرض بشيء من التفصيل؛ فإن الباحث سيبين تعريف الالتزام بعدم التعرض وخصائصه في المطلب الأول، وأساس التزام عدم التعرض وطبيعته في المطلب الثاني.

(1) زكريا حميّطوش، وسمير العايب، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع، رسالة ماجستير، 2017م، جامعة عبد الرحمن ميرة، الجزائر، ص5.

(2) محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات والنشر، الجزائر، ط4، 2005م، ص128.

(3) خميس خضر، شروط تحقق التزام البائع بضمان تعرضه الشخصي وتعرض الغير، مجلة القانون والاقتصاد، القاهرة، المجلد 45، العدد الأول والثاني، 1975م، ص332. مشار إليه لدى: علاء فاضل خلف المعموري، الالتزام بضمان مطابقة المبيع وتمييزه عن الالتزامات الأخرى للبائع، مرجع سابق، ص1454.

المطلب الأول

تعريف الالتزام بعدم التعرّض وخصائصه

عاجلت التشريعات الوضعية الالتزام بعدم التعرّض دون أن تجعله التزاماً مستقلاً بذاته كباقي الالتزامات المفروضة على البائع، وهي تعتبر بمثابة جزء من أجزاء وأحكام الالتزام بالتسليم؛ أي أنها مرتبطة به وجوداً وعدماً⁽¹⁾.

حيث أن الالتزام بعدم التعرّض هو التزام متفرع عن الالتزام بالتسليم؛ فإن الأخذ بفكرة الالتزام الأخير يكون مشمولاً بالضمان؛ لكونه يطرأ على المنقولات والأعيان المادية، وفي ذلك برزت نظرية الالتزام بعدم التعرّض المادي لانتفاع المشتري بالمبيع لإمكانية ربطه بالتزام البائع بالتسليم متى ما صدر عنه التعرّض، أما النوع الآخر من أنواع التعرّض، فهو التعرّض القانوني؛ أي الذي يتناول أصل الحق المبيع، لما يقتضيه من ربط مع الالتزام بنقل الحق المبيع إلى المشتري لا بالالتزام بالتسليم⁽²⁾.

لا بد من بيان تعريف الالتزام بضمان عدم التعرّض من الناحية القانونية، وذلك ما سيتم بيانه في الفرع الأول، ثم بيان شروط وخصائص هذا الالتزام في الفرع الثاني.

الفرع الأول

تعريف الالتزام بضمان عدم التعرّض

لم يتطرق المشرّع العماني والمصري إلى ماهية ضمان التعرّض بذاته، إلا أنه تم الاجتهاد في تعريفه بكونه "تعهداً" يلتزم به أحد المتعاقدين لتنفيذ التزامه، وفي حالة تعذر ذلك، فيُصار إلى التعويض عما لحق بالمضرور نتيجة عدم تنفيذ تلك الالتزامات⁽³⁾.

(1) علاء فاضل خلف المعموري، الالتزام بضمان مطابقة المبيع وتمييزه عن الالتزامات الأخرى للبائع، مرجع سابق، ص1455.

(2) جاك يوسف الحكيم، الحقوق التجارية، الأعمال التجارية والمتجر، منشورات جامعة دمشق، سوريا، 1999م، ص285.

(3) مروان الكركبي، العقود المسماة، المنشورات الحقوقية صادر، بيروت، 2010م، ص132. طه هشام محمود، ضمان الاستحقاق في البيوع، دار الجامعة الحديثة، مصر، 2004م، ص50.

حيث تعرّض المشرّع العماني إلى "عدم التعرّض" في قانون المعاملات المدنية، بأن: "يضمن البائع عدم التعرّض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه، سواء أكان التعرّض من فعله أو من فعل أجنبي يدّعي أن له حقا متعلّقا بالمبيع وقت البيع يحتج به على المشتري، ويكون البائع ملزماً بالضمان أيضاً، ولو ادّعى الأجنبي حقا نشأ بعد البيع، إذا كان هذا الحق قد آل إليه نتيجة لفعل البائع"⁽¹⁾.

أما عن موقف المشرّع المصري من ضمان التعرّض، فلم يعرفه باعتباره أن مهمة وضع التعريفات هي من مهام الفقه القانوني، إلا أنه أورد أحكامه في القانون المدني، حيث نصّ على: "يضمن البائع عدم التعرّض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه، سواء كان التعرّض من فعله هو أو من فعل أجنبي يكون له وقت البيع حق على المبيع يحتج به على المشتري، ويكون البائع ملزماً بالضمان، ولو كان الأجنبي قد ثبت حقه بعد البيع، إذا كان هذا الحق قد آل إليه من البائع نفسه"⁽²⁾.

فيما ربط جانب من الفقه القانوني بأن ضمان أو التزام عدم التعرّض ينصرف إلى ما يلتزم به البائع بحالة تمنعه - أي البائع - وتمنع الغير من أي تعرّض قانوني للمشتري، بأن يشمل مفهوماً أوسع منه في الضمان بأن يشمل التعرّض المادي والقانوني الصادر من البائع، وأن صدر هذا التعرّض وجب على البائع التصدي له وتعويض المشتري عنه⁽³⁾.

وعرف جانب من الفقه الفرنسي الضمان بأنه: "أن يؤمن البائع للمشتري بعد تسليمه الشيء المبيع حياة هادئة ومفيدة لهذا الشيء"⁽⁴⁾، ويُعدّ الضمان - على هذا النحو - موجب تابع لموجب التسليم، لكون أن التزام البائع بتمليك الشيء للمشتري هو أيضاً التزامه بتمليكه شيئاً مفيداً ونافعاً⁽⁵⁾.

(1) المادة (392) من قانون المعاملات المدنية العُماني.

(2) المادة (439) من القانون المدني المصري.

(3) جميل الشرقاوي، **الحقوق العينية الأصلية**، دار النهضة العربية، القاهرة، 1998م، ص 82. عز الدين، الدناصري، عقد البيع، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2008م، ص 96.

(4) GROSS Bernard: La notion d'obligation dans le droit des contrats. Thèse.Paris 1964, p.122.

منشور على الموقع الإلكتروني: (www.persee.fr)، مستخلص بتاريخ: 2024/4/17.

(5) Jean Luis BERGAL: Les ventes d'immeubles existant, litec, Paris, 1983, p.356.

منشور على الموقع الإلكتروني: (www.persee.fr)، مستخلص بتاريخ: 2024/4/17.

بالرجوع إلى موقف كل من المشرّع العماني والمصري يتضح أنهما متشابهان في مسألة عدم التعرض؛ أي أنهما أقرّا بمسألة عدم التعرض الشخصي، أو عدم التعرض من الغير بالمبيع، ويرى الباحث أن النص على عدم التعرض من شأنه أن يضبط عملية البيع من جهة، وتحديد نطاق التزامات العاقدين فيه من جهة أخرى، فمن حيث ضبط عملية البيع التي توضح ماهية المبيع وتحديد وتعيينه، وتحديد الثمن المسمّى له، وبالتالي تحقيق كافة أركان انعقاد العقد بصورة عامة، وأركان عقد البيع بصورة خاصة.

أما من حيث تحديد التزامات العاقدين، ولأن عقد البيع عقد من عقود المعاوضة وملزم للجانبين في كونه يتلقى عوضاً ملزماً على الطرف الملتزم بأدائه؛ فإن الإخلال به يُعدّ سبباً موجبا للفسخ، ويتمثل التزام البائع - هنا - بتسليم المبيع خالياً من الشواغل، أو إعلام المشتري بها ورضاه بالمبيع على الصورة التي ستؤول إليه؛ ليتسنى له معرفة نطاق الصلاحيات التي من الممكن أن يمارسها على المبيع.

كما يرى الباحث في هذا الخصوص أن في حالة تسليم المبيع مرتبطاً ببعض الشواغل - كرهن أو تأمين -؛ فإن هذه الحقوق من شأنها أن تحد من ممارسة صلاحيات المشتري لحقوق الملكية بصورتها الكاملة، وذلك إلى حين فض تلك الشواغل عنها.

الفرع الثاني

خصائص الالتزام بعدم التعرض

يتميز الالتزام بعدم التعرض بعدة خصائص تجعله من الالتزامات الجوهرية في عقد البيع؛ حيث يُعدّ التزاماً قانونياً يفرض على البائع ضمان عدم التعرض للمشتري في انتفاعه بالمبيع، كما أنه التزام مستمر، يمتد طوال فترة حياة المشتري للمبيع، ويشمل التعرض الصادر عن البائع نفسه أو الغير في بعض الحالات التي يلتزم فيها البائع بضمان التعرض القانوني.

يمكن تناول خصائص الالتزام بعدم التعرض من خلال النقاط التالية:

1. يُعدّ الالتزام بعدم التعرض بالنسبة للبائع الامتناع عن أي فعل من شأنه أن يعكّر صفو ممارسة المشتري لحقوقه على المبيع؛ وذلك باتخاذ أي فعل مادي يعيق المشتري من الانتفاع وحياة المبيع

بصورة هادئة وسليمة، كذلك الامتناع عن اتخاذ كل عمل قانوني يسبب هذا التعكير المذكور، وعدم ادعائه بحق على الشيء المبيع كله أو جزئه أو حق آخر على المبيع كحق ارتفاق أو حق عيني تبقي آخر كالرهن الحيازي دون أن يستند في ذلك إلى أساس قانوني لما يدعيه⁽¹⁾.

2. عدم قابلية الالتزام بالضمان للتجزئة: لا يقبل ضمان البائع بعدم التعرض للمشتري للقسمة أو التجزئة؛ لكونه التزامًا متفرعًا عن الامتناع عن القيام بعمل، وهو التزام غير قابل للتجزئة، فلا يُتصور أن يتم تنفيذ جزء منه ولا يتم تنفيذ الآخر، حتى ولو كان المبيع ذاته يقبل التجزئة⁽²⁾.

ويترتب على ذلك أنه في حالة ما إذا تعلق الالتزام بضمان عدم التعرض بذمة أكثر من شخص؛ فإن تقسيم الالتزام محل عدم التعرض لا يمكن تقسيمه على المدينين المتعدين، وإنما يكون كل واحد منهم مدين بالالتزام كله، وهو أمر لا يتصور وقوعه من الناحية التطبيقية⁽³⁾.

3. إمكانية انتقال ضمان عدم التعرض إلى الخلف العام، إذ أن المشتري يُعَدّ في ضمان عدم التعرض بمثابة "الدائن"، لكون أن التعرض عادة ما يقع عليه، وينتقل هذا الضمان إلى خلفه العام؛ لكونها من الحقوق التي تنتقل من المورث إلى الوارث، كانتقال بيت اشتراه المشتري من البائع، وتركها للورثة، ثم تعرض البائع لهؤلاء الورثة في العين المبيعة الموروثة؛ فإنه يمكن للورثة الاحتجاج على

(1) ربحي محمد أحمد هزيم، ضمان عدم التعرض والاستحقاق في عقد البيع، مرجع سابق، ص28.

(2) محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة - شرح عقد البيع، دار الثقافة، الأردن، 2006م، ص338. حكم النقض المصرية في الطعن رقم (51) لسنة 40 قضائية، أحكام النقص - الدوائر المدنية، المكتب الفني، جلسة 1975/4/1، سنة 26، القاعدة رقم 142، ص728. نقلا عن: مصطفى محمد رجب، ضمان التعرض والاستحقاق، مرجع سابق، ص1102.

(3) ومثالها: في حالة أن شخصين يملكان منزلا على الشيوع، وقاما بإبرام عقد بيع للمنزل معا؛ فإن كليهما يكون ملتزما تجاه المشتري في ضمان عدم التعرض في المنزل كاملا لا في نصيب كل منهما. انظر: نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الجزء الثاني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2004م، ص259. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص634. زاهية حورية سي يوسف، الوجيز في عقد البيع - دراسة مقارنة مدعمة باجتهادات فقهية، دار الأمل، الجزائر، 2008م، ص187.

البائع بضمان التعرّض، وبالتالي التزام البائع للمشتري ولورثته بضمان عدم التعرّض؛ لكونه من الحقوق المورثة⁽¹⁾.

4. أما المدين - أي البائع في ضمان عدم التعرّض - فإنه يلتزم بحكم القاعدة العامة التي تناولت أن "من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرّض"⁽²⁾، مع الأخذ بعين الاعتبار أن الالتزام بالضمان لا ينصرف أثره إلى الخلف الخاص في بعض الحالات⁽³⁾.

بناءً على ما سلف ذكره؛ يتضح للباحث أن جوهر خصائص الالتزام بعدم التعرّض يرتبط بصلة وثيقة بشروط عقد البيع من جهة، وبالأطراف العاقلين من جهة أخرى، وبالعامل الزمني والتسليم من جهة ثالثة، ويربط هذه العناصر جميعها يمكن التوصل إلى أن الالتزام بعدم التعرّض يُعدّ مفترضا متى ما صح العقد، والذي يُعدّ اللبنة الأساسية لوجود مثل هذا الالتزام المفروض على البائع تجاه المشتري أو خلفه العام، كذلك يرتبط بالتسليم لكونه عنصراً لا يقل أهمية عن الالتزام بالضمان ذاته، إذ أن التعرّض بحد ذاته يجب أن ينصبّ على محل معلوم؛ أي المبيع، والذي يقوم المشتري بالحفاظ

(1) رمضان محمد أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، ط2، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2003م، ص307. سي يوسف، حورية، الوجيز في عقد البيع، مرجع سابق، ص198. خليل أحمد حسن ققادة، الوجيز في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 1992م، ص148. سمير العايب وزكريا حميطوش، ضمان التعرّض والاستحقاق في عقد البيع، مرجع سابق، ص14. وجاء في قرار المحكمة العليا العُمانية منها: "إن أثر عقد البيع ينصرف إلى ورثة البائع، وبمقتضاه يكونون ملزمين بأن يضمنوا للطاعن المشتري استغلال الأرض المبيعة والانتفاع بها بمداخلها وفقاً لما تقتضيه أحكام المادة (392) من قانون المعاملات المدنية". المبدأ رقم (58)، في الطعن رقم (2020/305) جلسة: 2020/9/20، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها في الفترة من 2020/10/1 وحتى 2021/9/30، المجلس الأعلى للقضاء، منشورات المكتب الفني للمحكمة العليا، سلطنة عمان، ط1، (2023)، ص958.

(2) انظر في هذه القاعدة في المادة (263)، (369)، من مجلة الأحكام العدلية - منشورات موقع قرارك. المادة (439) من القانون المدني المصري. المادة (392) من قانون المعاملات المدنية العُمانية. ومن التشريعات الأخرى التي أخذت بهذه القاعدة المادة (488) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.

(3) كحالة قيام البائع ببيع عقار ثم أوصى به لأحد من الأشخاص، وبادر الموصى له بتسجيل الوصية قبل تسجيل المشتري لعقد البيع الصادر له، ففي هذه الحالة ليس للأخر الاحتجاج على الموصى له بالالتزام بالضمان لاسترداد المبيع منه، لكون أن الالتزام في هذه الحالة لم ينتقل من الموصي إلى الموصى له، وإنما بقي في ذمة التركة، مع التأكيد بأن الوصية لا تجوز إلا في ثلث التركة. عبد السيد، سمير، (2009)، عقد البيع، دار المطبوعات الجامعية، مصر، ص263.

عليه بمختلف الطرق للاستفادة منه بموجب أحكام القانون، والذي خوّله ممارسة كافة الصلاحيات وفقا للنظام العام والآداب العامة من حيث الانتفاع والاستغلال، فإن لم يتمكن المشتري من المبيع، فلا يُتصور قيام التعرّض من أساسه، وبالتالي عدم المطالبة بالضمان من خلال رفع دعوى الضمان في حالة التعرّض.

بل للمشتري في الحالة الأخيرة التنفيذ الجبري على البائع لتنفيذ التزاماته أو فسخ العقد مع المطالبة بالتعويض لا الضمان، وهو أمر يختلف عن محل دراستنا في هذه الحالة، فالتمكن الكلي من قبل البائع للمشتري للمبيع جوهر عقد البيع؛ نظرًا لما أداه الأخير من ثمن مقابل لهذا المبيع، وليتسنى له صلاحية ممارسة حق الملكية وما يتفرع عنه من خلال الحيابة الفعلية للمبيع.

المطلب الثاني

أساس الالتزام بعدم التعرض وطبيعته

يستمد الالتزام بعدم التعرض أساسه من النصوص القانونية التي أوردتها التشريعات بما تعلق في عقد البيع، إضافة إلى الشروط والأركان الموضوعية المبينة في عقد البيع؛ أي الأهلية، والرضا، والسبب، والمحل، إضافة إلى بعض الشروط الشكلية التي تطلبها المشرع في بعض عقود البيع؛ كبيع المركبات والعقارات.

ويمكن بيان أساس الالتزام بعدم التعرض وطبيعته خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول

أساس الالتزام بضمان عدم التعرض

يستمد أساس الالتزام بضمان عدم التعرض كالالتزام مفترض على البائع بموجب عقد البيع المبرم مع المشتري، إذ أنه من الالتزامات الطبيعية المترتبة على مثل هذه العقود؛ ليتسنى للمشتري ممارسة مختلف الحقوق المنفرعة عن حق ملكية المبيع؛ كالاستغلال والانتفاع⁽¹⁾.

إذًا الواضح من موقف المشرع العماني والمصري، ومن التسلسل في الوارد على أحكام عقد البيع والتعرض إلى آثاره، والتي من ضمنها "ضمان عدم تعرض البائع للمشتري في المبيع"؛ يُعدّ أساس الالتزام المذكور هو وجود عقد البيع بين عاقيه، واستكمال كافة أركانه وشروطه، وصولاً إلى تمكين المشتري من ممارسة حق الملكية والحقوق المنفرعة عنه بعد استلام المبيع. فالالتزام بالبائع بضمان عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه هو التزام مؤبد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقاده - ولو لم يُشهر - فيمتنع على البائع التعرض للمشتري؛ لأن من وجب عليه الضمان يحرم عليه التعرض⁽²⁾.

(1) ومن حيث الأساس القانوني للالتزام بعدم التعرض وفقاً للأحكام القانونية التي نظمت عملية البيع والآثار المترتبة عليها، ووفقاً للمشرع العماني ما ورد في المواد (375-391) من قانون المعاملات المدنية، أما من حيث الأساس للالتزام بعدم التعرض ذاته فهو ذلك الوارد في المادة (392) من قانون المعاملات المدنية، وهو ذات الأمر بالنسبة للمشرع المصري؛ حيث نظم أحكام عقد البيع والآثار المترتبة عليه في المواد (418-438) من القانون المدني، وفي الالتزام بضمان عدم التعرض، فهو ذلك الوارد في المادة (439) من ذات القانون.

(2) حكم النقض المصرية رقم (19817)، لسنة 1984، أحكام النقض - الدوائر المدنية، منشورات المكتب الفني، ط1، تاريخ: 2020/12/3، ص719.

الفرع الثاني

طبيعة الالتزام بضمان عدم التعرض

يستمد الالتزام بضمان عدم التعرض أن يلتزم البائع بتمكين المشتري من ممارسة حقوق الملكية على المبيع بصورة كاملة وهادئة، ودون أن يقوم أحد بتعكير صفو ممارسة هذه الحقوق، أو التأثير على ملكية المبيع لدى المشتري، وتكتسب طبيعة هذا الالتزام من خلال ما يلي⁽¹⁾:

1. التزام سلبي: أي ما يلتزم به البائع في ضمان تعرضه الناشئ عن فعله، وهو التزام بالامتناع عن عمل؛ كأن يمتنع عن القيام بأي تعرض مادي أو قانوني تجاه المشتري، يكون من شأنه أن يؤدي إلى حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع كلياً أو جزئياً، وهو ما يُعرف بـ "الضمان الشخصي"؛ أي الناشئ عن أعماله الشخصية⁽²⁾.

حيث أن مناط هذا الالتزام هو أن يكف البائع عن كل شيء من شأنه أن يعرقل ويمنع نقل الملكية للمشتري، مثلاً: في حال إذا باع شخص ولا زال مسجلاً باسمه في السجل العقاري؛ فعليه أن يمتنع ولا يقوم ببيعه لشخص آخر.

كما تمت الإشارة إلى أن البائع - بوصفه مدينا في الالتزام بعدم التعرض - يكون محله الكف عن القيام بأي عمل كان يحق له القيام به، ولولا وجود الالتزام المترتب على العقد المبرم مع المشتري لما تعيّن عليه مثل هذا الالتزام السلبي⁽³⁾.

(1) وليد تركي، ضمان التعرض والاستحقاق في عقدي البيع والإيجار، رسالة ماجستير، جامعة باجي مختار، الجزائر، 2011م، ص 9.

(2) محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة - شرح عقد البيع، مرجع سابق، ص 333.

(3) Ctestuf., Contrats d'affaires 2018/19- 2e éd, Dalloz, 2018, p. 47.

عبد الحميد، الديسبي، حماية المستهلك في ضوء القواعد القانونية لمسؤولية المنتج - دراسة مقارنة، دار الفكر القانوني، مصر، (2009)، ص 164.

كبيع شخص محله التجاري لشخص آخر، فيتعين بموجب هذا العقد على البائع ألا يقوم بفتح محل تجاري في ذات المنطقة تمارس نفس النوع من أنواع التجارة التي يمتهنها المشتري؛ لكونه يتعرّض للمشتري في مجال مهنته من جهة، ولأن ما يقوم به يندرج ضمن إطار أعمال المنافسة غير المشروعة⁽¹⁾.

2. التزام إيجابي: أي ذلك الالتزام الذي يقوم به البائع في ضمان تعرّض الغير القانوني، ودائماً ما يكون التزاماً بعمل؛ أي منع الغير من التعرّض للمشتري والدفاع عن الحق الذي آل إليه، حيث إنه إذا لم يمتنع عن القيام بالتعرّض في الحالة الأولى أو لم يمنع الغير في الحالة الثانية، وأدى ذلك إلى عدم انتفاع المشتري بالمبيع، أو فقدانه كلياً أو جزئياً؛ فإنه يلتزم بتعويض المشتري عما أصابه من ضرر بسبب هذا الاستحقاق⁽²⁾.

ويتجسد الالتزام الإيجابي من خلال الأفعال التي تدل على أداء أمر معين أو الإعطاء أو القيام بعمل؛ كالتزام البائع بنقل ملكية المبيع للمشتري، أو نقل حق عيني آخر⁽³⁾.

⁽¹⁾ Chenedef., Le nouveau droit des contrats et des obligations- 2e éd, Dalloz, 16-8-2018, p889.

⁽²⁾ سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2009م، ص254.

⁽³⁾ أسعد دياب، العقود المسماة، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2008م، ص188-189.

الفصل الثاني

التزام البائع بعدم التعرض بين أنواع التعرض وأثر التقادم

يُعَدُّ الضمان بعدم التعرض من أهم الالتزامات المفروضة على البائع تجاه المشتري، وذلك ليتسنى للمشتري حيازة المبيع والانتفاع به دون تعرض مادي أو قانوني، باعتبار أن وجود مثل هذه المعارضة من شأنها أن تهدد المشتري في حقه بالملكية.

فالتعرض الواقع على النحو المذكور قد يتم من البائع نفسه أو من الغير، وقد يكون التعرض قانونيًا أو ماديًا، الأمر الذي يتضح معه أن التعرض لا ينحصر في نوع معين، وإنما يأخذ أكثر من نوع، وذلك لما يترتب من آثار⁽¹⁾.

ضمان التعرض يختلف عن ضمان الاستحقاق؛ فالأول يضمن التعرض الصادر عن البائع، وهو التزام ذو طبيعة "كلية"؛ أي أنه غير قابل للتجزئة، كما أنه التزام أبدي، والالتزام سلبى، أي الامتناع عن أي من الأعمال التي تعد من قبيل التعرض للمشتري في ملكيته وحيازته للمبيع وممارسته لحقوقه التبعية المتفرعة عن حق الملكية والانتفاع بمبيعه⁽²⁾.

الالتزام المترتب على ضمان عدم التعرض ينقسم في ذلك إلى شقين: الأول من البائع نفسه، والثاني بضمان عدم التعرض من الغير، باعتبار أن البائع يضمن عدم تعرض الغير للمشتري بالمبيع، ويكتسب الخصائص القانونية ذاتها في الالتزام الشخصي للبائع؛ أي بعدم قابلية التزامه للتجزئة وأنه كلي⁽³⁾.

أما الالتزام بضمان الاستحقاق، فيمتاز بكونه قابلاً للتجزئة، ولا يكون التزاماً أبدياً، وطبيعة الالتزام ذاتها التزام إيجابي؛ أي القيام بعمل، بعكس ضمان عدم التعرض.

(1) سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، الجزء الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، ط5، 1990م، ص511.

(2) جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية - البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، ط2، 1997م، ص111.

(3) ربحي محمد أحمد هزيم، ضمان عدم التعرض والاستحقاق في عقد البيع، مرجع سابق، ص25.

لذلك لا بد من التأكيد على أن الالتزام بالضمان وما يترتب عليه من آثار يجب أن يسبقه مجموعة من الشروط التي تُعمل وتُفعل من أحكام المسؤولية الناجمة عن أي من الأضرار التي لحقت بالمضرور جراء عدم الالتزام بالضمان، كوقوع التعرّض بشكل فعلي، وهو بمثابة فعل الإضرار في قيام المسؤولية المدنية⁽¹⁾.

فضلا عما يترتب على هذا التعرّض من حرمان المشتري من الانتفاع في مبيعه بشكل كلي أو جزئي؛ أي الضرر الذي لحق بالمشتري جراء فعل الإضرار، وأن يكون الحرمان بسبب التعرّض؛ أي وجود علاقة سببية بين الضرر والإضرار⁽²⁾.

لغايات تنفيذ هذه الأحكام بشيء من التفصيل؛ فإن الباحث سيتناول أنواع التعرّض من حيث الطبيعة والأشخاص في المبحث الأول، التقادم وضمان عدم التعرّض في المبحث الثاني.

(1) خليل أحمد حسن قداة، الوجيز في شرح القانون المدني الفلسطيني والعقود المسماة، 2000م. قاسم، محمد، الموجز في عقد البيع، دار الجامعة الجديدة، مصر، (1996)، ص78.

(2) وسيم فؤاد سلمان الفقاعوي، نطاق التصرف القانوني غير المسجل بنقل ملكية الأراضي في القانون والقضاء الفلسطيني، مجلة ابن خلدون للدراسات والأبحاث، مركز ابن العربي للثقافة والنشر، فلسطين، المجلد الثاني، العدد الرابع، 2023م، ص314. إيمان عبد الجليل عبد الحميد العوادة، ضمان التعرّض الاستحقاق في القانون المدني الأردني - دراسة مقارنة، مجلة اتحاد الجامعات العربية في التعليم العالي، المجلد 43، العدد الرابع، 2023م، ص281.

المبحث الأول

أنواع التعرض من حيث الطبيعة والأشخاص

تختلف أنواع التعرض باختلاف الشخص الواقع منه فعل التعرض، كذلك طبيعة فعل التعرض ذاته، وحيث أن أفعال التعرض باعتبارها من الالتزامات المفروضة على البائع تجاه المشتري، فإن القيام بها يُعدّ موجبا من موجبات قيام المسؤولية المدنية، وبالتالي تعويض المشتري - المضرور - عما لحق به من ضرر.

لبيان هذه الأنواع بشيء من التفصيل، فإن الباحث سيتناول التعرض من حيث الطبيعة في المطلب الأول، والتعرض من حيث الأشخاص في المطلب الثاني.

المطلب الأول

التعرض من حيث الطبيعة

بيّن كل من المشرّع العماني والمصري مدى أهمية الالتزام بضمان عدم التعرض للمشتري في المبيع أو الانتفاع فيه، وسواء أكان الانتفاع بشكل كلي أم جزئ⁽¹⁾؛ فالتعرض من حيث الطبيعة يدخل في التزامات البائع تجاه المشتري في ضمان حيالة المشتري للمبيع والانتفاع به بصورة هادئة لا يعكرها أي تعرض⁽²⁾. كما تنقسم أنواع التعرض من حيث الطبيعة إلى التعرض المادي والتعرض القانوني، وهو ما سيتم بيانه في الفرعين التاليين:

(1) لطفا: راجع المادة (392) من المرسوم السلطاني بإصدار قانون المعاملات المدنية العُماني. المادة (439) من القانون المدني المصري.

(2) وليد تركي، ضمان التعرض والاستحقاق في عقدي البيع والإيجار، مرجع سابق، ص38. ربحي محمد أحمد هزيم، ضمان عدم التعرض والاستحقاق في عقد البيع، مرجع سابق، ص26.

الفرع الأول

التعرض المادي

من الممكن أن يواجه المشتري تعرضاً من قبل البائع، أو الغير، وذلك من حيث الأشخاص الواقع منهم فعل التعرض، وقد يكون التعرض - من حيث الطبيعة - تعرضاً مادياً؛ أي قيام البائع بأي فعل من شأنه أن يعكر أو يعيق حياة المشتري للمبيع، دون الاستناد إلى حق يدعيه⁽¹⁾.

وعُرف التعرض المادي بأنه: "كل فعل يقوم به البائع يترتب عليه حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع حرماناً كلياً أو جزئياً، دون أن يستند فيه البائع إلى حق يدعيه على المبيع"⁽²⁾.

فالتعرض 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؛ فيُعدّ 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⁽³⁾.

في ذلك قضت محكمة النقض المصرية بأن: "من أحكام البيع المنصوص عليها في المادة 439 من القانون المدني التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع أو منازعته

(1) محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة - شرح عقد البيع في القانون الأردني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2006م، ص 335-336.

(2) محمد حسن قاسم، القانون المدني - العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2013م ص 268.

(3) محمد، الزعبي، العقود المسماة - شرح عقد البيع، مرجع سابق، ص 336. ويمكن الإشارة في هذا الخصوص إلى أن الضرر الواقع من البائع في حالة أن كان للمشتري يد فيه، فإن أحكام الضمان تختلف في هذه الحالة، خاصة في تقدير مقدار الضمان المترتب عليه، وفي ذلك قضت المحكمة العليا العُمانية بما نصّه: "إن ثبوت مساهمة المضرور في الخطأ الذي نتج عنه الضرر مؤداه أن للقاضي أن ينقص من مقدار الضمان أو ألا يحكم به، وأثر ذلك أن تمسك المسؤول عن الضرر في دعوى المسؤولية بأن المضرور ساهم بفعله في إحداث الضرر أو زاد فيه يُعدّ دفْعاً جوهرياً على محكمة الموضوع التحقيق فيه". المبدأ رقم (77)، الطعن رقم (53/2017)، جلسة 2018/2/26، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها في الفترة من 2016/10/1 وحتى 2018/6/30، مجلس الشؤون الإدارية للقضاء، منشورات المكتب الفني للمحكمة العليا، السنتين القضائيتين 17-18، سلطنة عمان، ص 308.

فيه، وهو التزام مؤبد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقاده - ولو لم يشهر - فيمتنع على البائع التعرض للمشتري؛ لأن من وجب عليه الضمان يحرم عليه التعرض⁽¹⁾.

من الأمثلة على التعرض المادي أن يبيع شخص محلاً تجارياً ثم يقوم بفتح محل مجاور للمحل الذي قام ببيعه حتى يأخذ العملاء السابقين له، مع وجود اتفاق يمنع ذلك؛ إذ أن مثل هذا الفعل فضلاً عن كونه يميل تعرضاً مادياً، فإنه يشكل فعل من أفعال المنافسة غير المشروعة⁽²⁾.

مع الأخذ بعين الاعتبار أن الفعل الوارد في المثال السابق لو وقع من الغير (شخص أجنبي غير البائع) فإنه لا يشكل تعرضاً أو منافسة غير مشروعة؛ لكون أن الغير غير ملزم بعدم التعرض المادي بعدم افتتاح محل تجاري بجانب محل المشتري، طالما تمت بحدود المنافسة المشروعة والمألوفة بين التجار⁽³⁾.

(1) حكم النقض المصري رقم (19817) لسنة 84 قضائية، أحكام النقض - الدوائر المدنية، منشورات المكتب الفني، جلسة 2020/12/3، ص 719.

(2) يقصد بالمنافسة غير المشروعة في المادة (66) قانون التجارة المصري رقم (17) لسنة 1999 بأنها: "كل فعل يخالف العادات والأصول المراعاة في المعاملات التجارية، ويدخل في ذلك على وجه الخصوص الاعتداء على علامات الغير أو اسمه التجاري أو براءات الاختراع، أو على الأسرار الصناعية التي يملك حق استثمارها، وتحريض العاملين في متجره على إذاعة أسرار أو ترك العمل عنده، كذلك كل فعل أو ادعاء يكون من شأنه إحداث اللبس في المتجر أو منتجاته أو إضعاف الثقة في ماله أو القائمين على إدارته أو في منتجاته". وتناول المشرع الغماني المنافسة غير المشروعة في المواد (47-51) من قانون التجارة رقم (55) لسنة 1995، والمواد (60-65) من قانون حماية الملكية الصناعية رقم (67) لسنة 2014، دون تعريفها.

سميحة الفليوبي، الوسيط في شرح قانون التجارة المصري، الجزء الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، 2012م، ص 622. سالم بن سلام بن حميد الفليتي، المنافسة غير المشروعة في ضوء القانون الغماني، مجلة روح القانون، جامعة طنطا، مصر، العدد 89، 2020م، ص 59.

-Dr. Mohamed Salem Abou El Farag, Intellectual Property Law, second edition, Dar Al Nahda Al Arabia, Cairo, 2009. p. 127.

(3) بينت محكمة النقض المصرية في هذا الخصوص أن ضمان البائع المترتب على بيع متجر يلزم البائع بعدم التعرض للمشتري في انتقاعه بالمتجر، وبالإمتناع عن كل عمل يكون من شأنه الانتقاص من هذا الانتقاع، مما يتفرع عن الالتزام بعدم المنافسة في شتى صورته، ومنه حظر التعامل مع العملاء، وبحيث لا يكون ذلك الحظر باطلاً إلا إذا تضمن تحريم الاتجار كلياً على البائع، لأنه يكون في هذه الحالة مخالفاً لمبدأ حرية التجارة وحرية العمل وحماية النظام العام، أما إذا كان الشرط محدداً من حيث الموضوع ومن حيث الزمان والمكان، وكان التحديد معقولاً وهو ما يدخل في السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع. حكم النقض المصري رقم (243) لسنة 21 ق، أحكام الطعن - الدوائر المدنية، منشورات المكتب الفني، جلسة: 2000/11/4 ص 764. كذلك انظر: محمد، السيد، عقد البيع في ضوء الفقه وأحكام النقض، المركز القومي للإصدارات القانونية، مصر، ط2، 2006م، ص 498.

كذلك بيع البائع لبئر موجودة في أرضه؛ فلا يجوز له أن يحفر بئراً أخرى بالقرب منها، إذا كان ذلك من شأنه أن يؤدي إلى نقص في ماء البئر المبيعة أو تضررها، ولو أن ذلك يجوز لغير المالك - البائع - بالقدر الذي لا يُعَدُّ منه إساءة في استعمال الحق.

فتعَرَّض البائع مادياً في حالة قيامه بتصرفات قانونية صادرة منها تجاه مشترٍ آخر؛ كبيع العقار مرتين، ثم تسليم المبيع للمشتري الثاني الذي قام بتسجيل عقده قبل المشتري الأول، فتنتقل ملكية العقار للثاني دون الأول، وعليه؛ يُعَدُّ التعرُّض في هذه الحالة تعرُّضاً - قانونياً - من قبل "الغير"، وتعرُّضاً مادياً من قبل البائع، لكون أن الأخير هو الذي أنشأ بفعله حقاً للمشتري الثاني على المبيع⁽¹⁾.

ومن هنا يتضح أن من الممكن أن يكون التعرُّض مادياً بصورة قانونية؛ أي مبنياً على تصرف قانوني، حال قيام البائع بتصرفات قانونية على المبيع؛ كبيع البائع لبراءة اختراع ثم استمرار استغلالها بصورة مباشرة أو غير مباشرة، بشكل كلي أو جزئي، فالتعرُّض المادي - هنا - مبني على سبب قانوني في حالة بيعها، والتعرُّض المادي يتمثل باستخدام البائع لها بنفسه⁽²⁾.

التزام البائع بعدم التعرُّض في انتفاع المشتري بالمبيع وحيازته هو التزام دائم وأبدي، بحيث ينشأ هذا الالتزام بمجرد إبرام العقد، وذلك حتى لو انقضت مدة التقادم الطويل؛ أي مدة (15) سنة، وأن وقوع التعرُّض يمنح الحق للمشتري المضرور بالمطالبة بالتعويض عما لحق به من ضرر، وذلك خلال مدة التقادم المذكورة، وإلا سقط حقه في ذلك⁽³⁾.

يرى الباحث أن إبرام عقد البيع ينشئ حقاً للمشتري في ضمان ممارسته لحقه بملكية المبيع والانتفاع به دون أن يتم التعدي على هذا الحق بالتعرُّض بأي شكل من الأشكال، وسواء أكان هذا التعرُّض مادياً أم قانونياً - كما سنبين في الفرع الثاني - وأن هذا الالتزام هو التزام أبدي بمجرد إبرام العقد، وفي حالة وقوع التعرُّض؛ فإن مدة التقادم تسري على الفعل، بحيث يحق للمشتري المطالبة بوقف

(1) محمد حسن قاسم، القانون المدني - العقود المسماة، مرجع سابق، 2013، ص306.

(2) وليد تركي، ضمان التعرُّض والاستحقاق في عقدي البيع والإيجار، مرجع سابق، ص43.

(3) زاهية حورية سي يوسف، الوجيز في عقد البيع، مرجع سابق، ص190.

التعريض وإجبار البائع على وقفه، بل والتعويض عما لحق به من ضرر جراء ذلك؛ الأمر الذي يتبين معه أن الفرق بين الضمان والالتزام بالضمان عبارة عن مسألتين تختلفان من حيث الطبيعة القانونية والآثار المترتبة عليها.

الفرع الثاني

التعرض القانوني

يُعدّ التعرض القانوني، وعلى غرار التعرض المادي، من قبيل أعمال التعرض الواقعة على المبيع، والتي تُحدّد من ممارسة المشتري لحقوق الملكية على مبيعه، ووفقاً لمبدأ أن "من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض"؛ فإن البائع كما أنه يلتزم بعدم التعرض المادي، يلتزم بعدم التعرض القانوني.

ويقصد بالتعرض القانوني: "أن يدعي البائع حقاً على البيع يتعارض مع حق المشتري في ملكية المبيع، كأن يدعي أنه صاحب حق عيني عليه؛ كحق ملكية، أو أنه صاحب حق شخصي؛ كالمستأجر"⁽¹⁾.

إذ يظهر التعرض القانوني بصورة منازعة من البائع للمشتري بملكية المبيع، بعكس التعرض المادي، الذي ينصبّ على أفعال مادية، والتي من شأنها أن تعكر على المشتري ممارسة حقوقه على المبيع بصورة هادئة.

مناط التعرض القانوني الذي يدعيه البائع على المبيع تتمثل بالمنازعة بالحق الذي يدعيه على المبيع ذاته؛ كأن يكون محل المنازعة حقاً عينياً، بادعائه لحق ارتفاق أو حق مسيل على الشيء المبيع، أو أن يكون حقاً شخصياً، كأن يدعي أنه مستأجر للعقار الذي باعه للمشتري، مع الأخذ بعين الاعتبار أنه قد قام ببيعه للمشتري، وخالياً من حقوق الغير عليه⁽²⁾.

لا يُشترط في الحق الذي تعرض فيه البائع للمشتري أن يكون سابقاً على البيع، وإنما قد يكون لاحقاً عليه، كحالة بيع مال الغير، ففي حالة قيام البائع ببيع شيء لا يملكه؛ فإن عقد البيع يُعدّ موقوفاً

(1) محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة - شرح عقد البيع، مرجع سابق، ص338.

(2) ربحي محمد أحمد هزيم، ضمان عدم التعرض والاستحقاق في عقد البيع، مرجع سابق، ص28.

على إجازة مالك المبيع الحقيقي، وفي حالة انتقال ملكية المبيع للبائع، فلا يحق للأخير استرداد المبيع من المشتري، وإنما ينقلب العقد من العقد الموقوف إلى العقد النافذ واللازم⁽¹⁾.

في هذا الشأن، يمكن الإشارة إلى ما تناولته مجلة الأحكام العدلية في أن: "تسليم المبيع يحصل بالتخلية، وهو أن يأذن البائع للمشتري بقبض المبيع مع عدم وجود مانع من تسليم المشتري إياه، ومتى حصل تسليم المبيع صار المشتري قابضاً له"⁽²⁾.

يكون التعرض قانونياً في حالة أي ادعاء البائع حقاً على المبيع يتعارض مع حق المشتري في ملكيته للمبيع محل التعرض⁽³⁾.

بينما قد يكون التعرض القانوني تعرضاً سابقاً على عقد البيع أو لاحقاً عليه، ففي الأولى أن يكون البائع قد سلم المبيع إلى المشتري، ثم يرفع عليه دعوى استحقاق يطالب فيها باسترداد المبيع، على أساس أنه ما زال مالكا له، على أساس أن البيع لم يتم تسجيله بعد، إلا أن البائع - في هذه الحالة - ملتزم بالضمان، والضمان والاسترداد لا يجتمعان؛ بحيث يخضع البائع للالتزام بضمان عدم التعرض والاستحقاق حتى ولو لم يتم تسجيل العقد⁽⁴⁾.

(1) عبد الرحمن جمعة الحلالشة، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني - عقد البيع، دار وائل للنشر، الأردن، 2005م، ص 38. وفي ذلك أشار المشرع المصري في المادة (466) إلى أن: "1- إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات وهو لا يملكه؛ جاز للمشتري أن يطلب إبطال البيع، ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار، سُجِّلَ العقد أو لم يُسَجَّل. 2- وفي كل حال لا يسري هذا البيع في حق المالك للعين المباعة ولو أجاز المشتري العقد".

(2) المادة (263-264) من مجلة الأحكام العدلية- منشورات موقع قرارك. وأشارت المادة (285) من مجلة الأحكام العدلية بأن: "مطلق العقد يقتضي تسليم المبيع في المحل الذي هو موجود فيه حينئذ". ويمكن الإشارة في هذا الخصوص إلى ما تناولته المادة (154) من المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الأردني والمصري - منشورات قرارك - في التفرقة بين حقوق العقد وآثار العقد، وحكم العقد يثبت من تلقاء نفسه بمجرد انعقاد العقد؛ فهو أثر مباشر للانعقاد، فهو لا يثبت التزاماً في ذمة العاقد الوفاء به بل يتحقق ذاتي بمجرد انعقاد العقد، أما حقوق العقد فهي التزامات ومطالبات تثبت في ذمة العاقد ويجب عليه الوفاء بها. مجلة الأحكام العدلية- منشورات موقع قرارك.

(3) عدنان أبراهيم سرحان، شرح أحكام العقود المسماة، دار وائل للنشر، الأردن، 2005م، ص 251.

(4) سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، مرجع سابق، ص 257. وفي ذلك قضت محكمة النقض المصرية بأن: "عقد البيع سواء أكان مسجلاً أم لم يكن مسجلاً يلزم البائع بأن يمكن المشتري من الانتفاع وحيازته حيازة هادئة، أما عدم تسجيل المشتري عقد شرائه فلا يترتب عليه سقوط حقه في الضمان؛ لأن التزام البائع هو من الالتزامات الشخصية التي تنشأ عن عقد البيع بمجرد انعقاده والتي تنتقل من البائع إلى ورثته؛ فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما (=)

في ذلك قضت المحكمة العليا العمانية بأن: "تسجيل بيع العقار لدى أمانة السجل العقاري لا يُعدّ ركناً من أركان عقد بيع العقار أو شرطاً من شروط انعقاده أو شكلاً من أوصافه لا ينعقد العقد إلا به، وإنما هو إجراء استلزمه القانون لتنفيذ التزام البائع بنقل ملكية العقار أو الحق العيني إلى المشتري، أثر ذلك أنه يستوي في بيع العقار تكون الملكية قد انتقلت إلى المشتري بالتسجيل أو تراخى في نقلها إلى وقت لاحق"⁽¹⁾.

في التعرّض القانوني اللاحق، كحالة ما إذا تصرف الشركاء على الشيوع في المال الشائع بالبيع؛ لا يجوز لأي منهم بعد ذلك التعرّض للمشتري إذا تبين أن أحداً منهم لم يكن مالكا حين البيع، كذلك بيع الشخص لعقار غيره ومن ثم يصبح مالكا له بأي سبب من أسباب اكتساب الملكية، فليس له التعرّض للمشتري على أساس الحق الجديد الذي آل إليه بعد البيع⁽²⁾.

فإن الفرق بين التعرّض المادي والقانوني يكمن في ماهية التصرف وطبيعته، فإن كان مجرد فعل مادي يتعرّض به البائع للمشتري في المبيع؛ يُعدّ تعرّضاً مادياً، أما في حالة كون التعرّض ينصب على حق من الحقوق، فيُعدّ تعرّضاً قانونياً، مع التأكيد على أن الالتزام المذكور هو التزام أبدي ولا يسقط بالتقادم، إلا في حالة وقوع فعل التعرّض ومرور مدة التقادم المُسقط عليه.

(=) كسبه من حقوق بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المدة الطويلة المكتسبة للملكية". حكم النقض المصري رقم (10) لسنة 36 ق، أحكام الطعن في الدوائر المدنية، منشورات المكتب الفني، الجزء 21، السنة 2، جلسة 16/4/1970، ص 658. شعله، سعيد، (1999)، **قضاء النقض المدني في العقود**، الجزء الأول، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص 504.

(1) المبدأ رقم (28)، الطعن رقم (2018/397) جلسة 10/1/2019. مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها في الفترة من 1/10/2019 وحتى 30/9/2020، السنة القضائية 21، المجلس الأعلى للقضاء، منشورات المكتب الفني للمحكمة العليا، سلطنة عمان، ص 622.

(2) رمضان محمد أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص 203. وليد تركي، ضمان التعرّض والاستحقاق في عقدي البيع والإيجار، مرجع سابق، ص 44.

المطلب الثاني

التعرض من حيث الأشخاص

تخرج بعض الأفعال في وصفها عن إطار أفعال التعرض للمشتري، وعليه؛ فإن تلك الأفعال يشترط فيها توافر بعض الشروط ليُصار إلى تطبيق أحكام الضمان عما يترتب على التعرض، وهي: وقوع فعل التعرض بشكل فعلي، وأن يؤثر التعرض بالحقوق المكتسبة للمشتري، وأن يكون غير مشروع.

فالتعرض من حيث طبيعة الفعل إما أن يكون تعرضاً مادياً بإتيان أفعال كان واجباً على البائع عدم إتيانها؛ أي أن التزامه بعدم التعرض ذو طبيعة سلبية بالامتناع عما يعكر من صفو ممارسة المشتري لحقوقه المكتسبة والمتفرعة عن حق الملكية بحيازة المبيع، وإما أن يكون تعرضاً قانونياً بالمنازعة مع المشتري في حق عيني أو تباعي على المبيع، وقد يكون هذا التعرض واقعاً من الغير وليس من البائع فقط.

وعليه، فإن التعرض - من حيث الأشخاص - إما أن يكون من البائع، أو الغير، وهو ما سيتم

بيانه من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول

التعرض الصادر من البائع

يجب في تعرض البائع أن يقع بصورة فعلية لا أن يكون احتمالياً؛ ذلك أن التعرض "الاحتمالي" لا يكفي لتحقيق شرط الضمان، فلو هدد البائع المشتري بالتعرض له؛ فإن هذا التهديد ليس من شأنه أن يضمن التعرض، طالما أن البائع لم ينفذ وعيده بالتهديد⁽¹⁾.

وفي حالة بيع البائع للمبيع لمشتري ثانٍ، وذلك من حيث مدى مطالبة المشتري الأول بحق الملكية في حالة أن عمد المشتري الثاني إلى تسجيل المبيع وانتقال ملكيته إليه دون الأول، ودون اتخاذ ما يلزم من

(1) خليل أحمد حسن قدامة، الوجيز في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 145.

إجراءات لمنع الملكية من المشتري الأول؛ أي بمعنى آخر، هل يُعَدّ هذا التصرف من قبيل التعرّض الفعلي أم يشترط فيه مطالبة المشتري الثاني بالعقار من المشتري الأول حتى يتحقق غرض التعرّض؟

في الإجابة عن التساؤل السابق، تمت الإشارة إلى حالتين اثنتين: الأولى: لم تُجزَ للمشتري الأول الاحتجاج على البائع بضمان عدم التعرّض الناشئ عن بيع العقار مرة ثانية للمشتري الثاني، حتى ولو قام الأخير بتسجيل عقده دون اتخاذ إجراءات نزع الملكية من المشتري الأول، وإنما يحق للمشتري الأول رفع دعوى الفسخ لعدم قيام البائع بتنفيذ التزامه في نقل الملكية للمشتري الأول⁽¹⁾.

أما الحالة الثانية، فتتمثل في قيام المشتري الثاني بتسجيل عقده قبل المشتري الأول؛ الأمر الذي يجعل التعرّض قد وقع فعلاً؛ وذلك لأن قيام المشتري الثاني بتسجيل عقده، يكون قد حرم المشتري الأول من إمكانية اكتساب ملكية المبيع⁽²⁾.

يؤيد الباحث ما ذهب إليه الجانب الأخير؛ لكون أن البائع يبيعه للعقار مرة أخرى فإن ذلك يشكل عناصر فعل التعرّض ووقوعه بشكل واقعي، وأن التسجيل وإجراءاته تؤكد وقوع فعل التعرّض، خاصة وأن عقد البيع من شأنه أن يعمل على نقل الملكية وممارسة المشتري لحقوقه المترتبة على المبيع بصورة هادئة دون تعكير.

نص المشرع العماني على: "1- إذا تعرّض أحد للمشتري مستنداً إلى حق سابق على البيع أو آيل إليه من البائع، أو إذا خيف لأسباب جدية أن يستحق المبيع؛ جاز للمشتري ما لم يمنعه شرط في العقد أن يحبس الثمن حتى ينقطع التعرّض أو يزول خطر الاستحقاق، ولكن يجوز للبائع في هذه الحالة أن يطالب باستيفاء الثمن. 2- يسري حكم الفقرة السابقة في حالة ما إذا تبين المشتري عيباً قديماً في المبيع مضموناً على البائع"⁽³⁾.

(1) محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط4، 2005م، ص136.

(2) جاسم علي سالم ناصر، ضمان التعرّض والاستحقاق في العقود، دار النهضة العربية، القاهرة، 1999م، ص58.

(3) المادة (416) من قانون المعاملات المدنية العُماني.

منح المشرع المصري المشتري حق حبس الثمن في حالة التخوف من وقوع التعرض، حيث نص على: "1- يكون الثمن مستحق الوفاء في الوقت الذي يسلم فيه المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك. 2- فإذا تعرض أحد للمشتري مستنداً إلى حق سابق على البيع أو آيل من البائع، أو إذا خيف على المبيع أن يُنزع من يد المشتري؛ جاز له، ما لم يمنعه شرط في العقد أن يحبس الثمن حتى ينقطع التعرض أو يزول الخطر، ومع ذلك يجوز للبائع في هذه الحالة أن يطالب باستيفاء الثمن على أن يقدم كفيلاً. 3- ويسري حكم الفقرة السابقة في حالة ما إذا كشف المشتري عيباً في المبيع"⁽¹⁾.

ويلاحظ من ذلك أن وقوع التعرض من شأنه أن يؤثر في حياة المشتري للمبيع وممارسته لحقوقه عليه بصورة هادئة، وسواء أكان ذلك بشكل كلي أم جزئي؛ حيث يُبنى هذا التعرض على سبب مادي أو قانوني، ووفقاً لمفهوم المخالفة؛ فإن التعرض غير المؤثر لا يستدعي الالتزام بالضمان، كأن يكون الضرر الذي يحدثه البائع لا يمكن تقديره، ومثاله أن يزرع البائع في منزله المجاور للمنزل المبيع شجراً ذي كثافة معتادة في أوراقه، مما يؤدي إلى تساقط شيء من هذه الأوراق في المنزل المبيع؛ فإن ذلك مما يمكن تحمله ولا يُعدّ تعرضاً⁽²⁾.

فالتعرض وتأثيره على حياة المبنى على الوجه المذكور سابقاً يشكل "تعدياً" أو "فعل غير مشروع"؛ أي أن البائع لا يستند في تعرضه إلى سبب مشروع في القانون أو العقد؛ حيث إن التعرض يُعدّ "تعرضاً مشروعاً" لا يضمنه البائع في حالة أن كان له الحق في إجرائه بمقتضى العقد أو بموجب أحكام القانون⁽³⁾.

إن التزام البائع بعدم التعرض للمشتري في انتفاعه وحيازته للمبيع التزم دائماً وأبدي، حيث يجب عليه الامتناع عن التعرض للمشتري في أي وقت من إبرامه للعقد، وهذا حتى ولو انقضت مدة

(1) المادة (457) من القانون المدني المصري.

(2) خميس خضر، العقود المدنية الكبيرة، ط2، دار النهضة العربية، القاهرة، 1984م، ص201. ناصر، جاسم، ضمان التعرض والاستحقاق في العقود، مرجع سابق، ص60. وليد، تركي، ضمان التعرض والاستحقاق في عقدي البيع والإيجار، مرجع سابق، ص48.

(3) محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة - شرح عقد البيع، مرجع سابق، ص342.

خمس عشرة سنة والتي هي مدة التقادم، أما إذا وقع التعرّض فعلا من البائع، فيتعين على المشتري أن يطالب البائع بالتعويض وإلا سقط حقه في ذلك بعد انقضاء المدة المذكورة من نشوء التعرّض، سواء كان من البائع نفسه أو من الغير، وعليه فإن طريقة تنفيذ الالتزام بالتعويض تختلف، فيما إذا كان ذلك التعرّض ماديا أو قانونيا⁽¹⁾.

الفرع الثاني

التعرّض الصادر من الغير

ليس من الممكن أن يضمن البائع عدم تعرّض الغير للمشتري، ولكنه يلتزم بضمان عدم التعرّض "القانوني" الصادر من الغير، حيث أن طبيعة هذا الالتزام هي تحقيق غاية لا بذل عناية، ففي حالة إخفاق البائع في دفع التعرّض المذكور، واستحقاق المبيع كليا أو جزئيا للمعترض، فيلتزم حينها البائع بضمان التعرّض عن طريق التعويض⁽²⁾.

يلاحظ أن مناط التزام البائع بضمان عدم تعرّض الغير للمشتري هو في حالة التعرّض القانوني فقط، وليس التعرّض المادي كما الحال في تعرّض البائع، حيث أن التعرّض وفقا لحالة البائع هو تعرّض مادي أو قانوني، بحيث يضمنهما معا، أما ضمان عدم تعرّض الغير، فلا يلزم البائع بضمان التعرّض المادي، وإنما يقتصر فقط على التعرّض القانوني.

(1) زاهية حورية سي يوسف، الوجيز في عقد البيع، مرجع سابق، ص 190. زكريا حميطوش، وسمير العايب، ضمان التعرّض والاستحقاق في عقد البيع، مرجع سابق، ص 20.

وفي ذلك قضت المحكمة العليا العُمانية في المبدأ رقم (42)، في الطعن رقم (2020/860) أن: "يكون الطاعن مسؤولا عن عدم تنفيذ العقد في إطار القواعد المنظمة للمسؤولية العقدية طبق المادتين 156 و 220 المشار إليهما، إن تخلف الطاعن عن تنفيذ ما التزم به بموجب الاتفاقية المبرمة بينه وبين المطعون ضده يرتب المسؤولية". مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها في الفترة من 2020/10/1 وحتى 2021/9/30، السنة القضائية 21، المجلس الأعلى للقضاء، منشورات المكتب الفني للمحكمة العليا، سلطنة عمان، ص 344.

(2) أحمد السعيد الزقرد، عقد البيع، المكتبة العصرية، مصر، 2010م، ص 204.

في ذلك نص المشرع العماني على: "يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه، سواء كان التعرض من فعله أو من فعل أجنبي يدعي أن له حقا متعلقا بالمبيع وقت البيع يحتج به على المشتري، ويكون البائع ملزما بالضمان أيضا، ولو ادعى الأجنبي حقا نشأ بعد البيع، إذا كان هذا الحق قد آل إليه نتيجة لفعل البائع"⁽¹⁾.

ونص المشرع المصري أن: "1- إذا اتفق على عدم الضمان بقي البائع مع ذلك مسئولاً عن أي استحقاق ينشأ من فعله، ويقع باطلاً كل اتفاق يقضي بغير ذلك. 2- أما إذا كان استحقاق المبيع قد نشأ من فعل الغير، فإن البائع يكون مسئولاً عن رد قيمة المبيع وقت الاستحقاق، إلا إذا أثبت أن المشتري كان يعلم وقت البيع سبب الاستحقاق، أو أنه اشترى ساقط الخيار"⁽²⁾.

إن ضمان التعرض الصادر عن الغير يستوجب أن يكون هناك وقوع فعلي للتعرض؛ أي وجود منازعة من قبل الغير على حق من الحقوق التي يدعيها المشتري، سواء أكان التعرض على حق عيني أم شخصي، كما قد يتجسد التعرض من قبل الغير - باعتباره طرفا خارجا عن الإطار التعاقدى بين البائع والمشتري - بإقامة الدعوى التي يطالب من خلالها بالاستحقاق للمبيع، بصرف النظر عما إذا كانت ادعاءاته باطلة أم صحيحة⁽³⁾.

فالتعرض الواقع من الغير يختلف عن التعرض الواقع من البائع في أن الأخير قد يكون ماديا أو قانونيا، أما الغير فلا يتصور وقوع التعرض الموجب لضمان البائع عنه إلا إن كان قانونيا؛ فالأخير لا يسأل تجاه المشتري في ضمانه إلا من خلال منع أي من الأفعال التي تؤدي إلى حرمان المشتري من ممارسته لحقوقه على المبيع، أو التي تؤدي للمنازعة فيه، وباعتبار أن البائع يضمن تعرضه وتعرض الغير القانوني؛ فإن الضمان وآثاره تتحقق في حالة إخلال البائع بنقل ملكية المبيع للمشتري لكونه محملا بحقوق الغير⁽⁴⁾.

(1) المادة (392) من قانون المعاملات المدنية العُماني.

(2) المادة (446) من القانون المدني المصري.

(3) إيمان عبد الجليل عبد الحميد العوادة، ضمان التعرض الاستحقاق في القانون المدني الأردني، مرجع سابق، ص 282.

(4) أنور العمورسي، العقود الواردة على الملكية في القانون المدني، دار الفكر العربي، القاهرة، ص 54.

لا يدخل التعرّض المادي الواقع من الغير في ضمان عدم التعرّض الواجب على البائع، كإغتناب المبيع من قبل الغير، أو سرقة؛ فلا يضمن البائع هذا التعرّض لكونه تعرّضاً مادياً، وإنما يضمن التعرّض المنصب على المنازعة في الحقوق، أو الادعاءات التي يدعيها الغير بالحقوق الواردة على المبيع ذاته.

أي أن الغير في حالة استناده لسبب قانوني يتعرّض فيه بحق كلي أو جزئي على المبيع، فإن البائع يضمن ذلك التعرّض؛ كالادعاء بالحقوق العينية أو الشخصية، الكلية أو الجزئية على المبيع، وفي ذلك ميّز جانب من الفقه بين حالتين من التعرّض القانوني على المبيع: الأولى: إذا ورد التعرّض القانوني بادعاء الغير لحق من الحقوق المذكورة قبل إبرام العقد، إذ في هذه الحالة يكون الحق الذي يدعيه الغير سابقاً على البيع، وللغير الاحتجاج بذلك الحق على المشتري ومطالبته بالمبيع، وعليه؛ فإن نقل الملكية يكون محمّلاً بحقوق الغير، ويضمنه البائع⁽¹⁾.

أما في حالة كون التعرّض لاحقاً على إبرام عقد البيع، فإن التعرّض الصادر عن الغير هنا يماثل التعرّض الصادر عن البائع؛ لعلّة أن الأخير كان سبباً فيه، كبائع البائع للمبيع لمشتري ثانٍ، وقام الأخير بالتعرّض للمشتري الأول؛ الأمر الذي يوجب ضمان البائع لهذا التعرّض الوارد على الحق الذي يدعيه المشتري الثاني في معارضته للمشتري الأول، وضمن التعرّض (المادي والقانوني) الصادر عن الغير⁽²⁾.

يرى الباحث أن أي فعل من شأنه أن يعكر من صفو ممارسة المشتري لحقوقه على المبيع، سواء أكانت بشكل كلي أو جزئي، وسواء أكان التعرّض على صورة مادية أو قانونية، فإن البائع يضمنه تجاه المشتري لضمان ممارسته لحقوقه عليه، والتي هي تعتبر مناط العقد والقصد منه.

إنما يختلف التزام البائع في هذه الحالة في أن الضمان على تعرّض الغير المادي لا يدخل ضمن إطار التزاماته تجاه المشتري، لكون أن البائع لا يكون مسؤولاً عن فعل الغير، وبالتالي انتفاء الصفة الشخصية في فعل التعرّض غير المشروع أو التعدي على المشتري.

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 884.

(2) مندر الفضل، صاحب الفتاوى، شرح القانون المدني الأردني - العقود المسماة، دار الثقافة، الأردن، 1995م، ص 76.

إنما يلتزم البائع بضمان التعرّض على أي من الحقوق التي يُنازع فيها المشتري من قبل الغير،
كتلك الواقعة قبل أو بعد إبرام العقد، مع اختلاف يسير في التكييف القانوني لطبيعة الضمان، باعتبار
أن البيع جاء خالياً من الشواغل والحقوق المعلقة على المبيع، أو تحميل المبيع مثل تلك الحقوق.
مع الأخذ بعين الاعتبار العامل الزمني في ضمان البائع لعدم التعرّض؛ أي أبدية التزام البائع
تجاه المشتري في عدم التعرّض له المادي والقانوني، والتزامه تجاه المشتري في الضمان عن عدم
التعرّض القانوني من الغير حتى خمسة عشر سنة (مدة التقادم) من وقت وقوع فعل التعرّض؛ أي أن
اختلاف من قام بالتعرّض، يؤثر على مدة الضمان وآليته.

المبحث الثاني

التقادم وضمان عدم التعرض

إن الأصل في مالك العقار أن يكون حراً في استغلال عقاره على النحو الذي يبتغيه، كما أن له الحق في استغلاله من عدمه، بل ولا يترتب على عدم الاستغلال أو الإهمال فيه سقوط حقه بالملكية؛ لكون حق الملكية من الحقوق الشخصية التي لا تسقط⁽¹⁾.

إلا أن ثمة استثناء من هذه القاعدة، باعتبار أن المالك المهمل في حالة تخليه أو إهماله للعقار والاستثمار فيه من شأنه أن يكون سبباً من أسباب الملكية؛ لكون الحائز الحريص على استغلال العقار المتروك واستثماره وخدمته من شأنه أن ينقل الملكية، وذلك متى توافرت الشروط القانونية لذلك⁽²⁾.

وكما أن التقادم يُعدّ سبباً من أسباب اكتساب الملكية في حالة توافرت شروطه، فإن التقادم – كذلك – يُعدّ سبباً من أسباب انقضاء الالتزامات، وهو ما يطلق عليه بـ "التقادم المُسقط"، ويتمثل بحالة تأخر أو تقاعس صاحب الحق في استعمال حقه، وذلك حتى لا يُصار إلى تعليق الالتزامات على آجال طويلة بغية المحافظة على استقرار المراكز والمعاملات القانونية بين الأفراد⁽³⁾.

وللوقوف على ما سبق بشيء من التفصيل؛ فإن الباحث سيتناول حدود التزام البائع بضمان عدم التعرض في المطلب الأول، والتقادم المانع من سماع دعوى صحة ونفاذ عقد البيع في المطلب الثاني.

(1) بن يوسف بن رقية، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزائر، العدد الثاني، 2015م، ص172.

(2) عدة جلول سفيان، اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المُكسب، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة وهران 2، الجزائر، المجلد 12، العدد الأول، 2024م، ص55.

(3) سليمان شعيب أحمد، التقادم المُسقط في القانون المدني العراقي، مجل الحقوق، اتحاد الحقوقيين العراقيين، العدد الأول، المجلد الرابع، السنة 25، 1993م، ص104.

المطلب الأول

حدود التزام البائع بضمان عدم التعرض

إن مناط التزام البائع بضمان عدم التعرض يكون في التعرض القانوني والمادي الواقع منه، والتعرض القانوني الواقع من الغير، وأن الالتزام المذكور وفقاً لما تناوله كل من المشرع العماني والمصري هو على سبيل التأييد؛ أي أنه لا يرتبط بموعد معين باعتبار أن التعرض يقع على حق من حقوق الملكية التي يفرزها عقد البيع للمشتري، وإنما الضابط الزمني في هذه المسألة يتعلق بالتقادم.

وسيتم توضيح ذلك من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول

النطاق الزمني لضمان البائع بعدم التعرض

يُعدّ عقد البيع من العقود التبادلية، والتي تنشأ بين طرفيه التزامات متقابلة، وقد أوجبت المادة (439) من القانون المدني المصري على البائع أن يمتنع عن كل تعرض من جانبه للمشتري في حياته للمبيع، وكان التعرض الشخصي الذي يضمنه البائع في مفهوم هذه المادة هو كل عمل يعكر على المشتري حقه في حياة المبيع والانتفاع به، وهذا الالتزام المستمر على عاتق البائع يقابله التزام المشتري بأداء الثمن⁽¹⁾، وقد خولت المواد (161)، (2/246)، (1/457) من القانون المصري حق حبس الثمن حتى يمتنع ضمان عدم تعرض البائع.

(1) يمكن الإشارة في هذا الخصوص إلى ما جرت عليه المحكمة العليا العُمانية في أن: "إن واجب المشتري دفع الثمن عند التعاقد أولاً وقبل تسلم المبيع أو المطالبة به ما لم يتفق على غير ذلك وفقاً لما تنص عليه المادة 411 من قانون المعاملات المدنية". المبدأ رقم (48)، الطعن رقم 2019/712، جلسة 2020/6/1. مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها في الفترة من 2020/10/1 وحتى 2021/9/30، السنة القضائية 21، المجلس الأعلى للقضاء، منشورات المكتب الفني للمحكمة العليا، سلطنة عمان، ص 958.

فالتزام البائع بضمان عدم التعرض هو التزام أبدي يتولد عن عقد البيع، ولو لم يشهر؛ إذ يتمتع على البائع التعرض للمشتري؛ لأن من وجب عليه الضمان يحرم عليه التعرض، وينتقل هذا الالتزام من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع، إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شرط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية⁽¹⁾.

وعليه؛ فإن الامتناع يتبع للبائع وورثته برفع دعوى صحة العقد والتسليم بالتقادم المسقط؛ لعلّة أن ذلك يُعدّ من قبيل المنازعات التي تمتنع عليهم قانوناً بمقتضى التزامهم الأبدي بضمان عدم التعرض، كما يتمتع عليهم للسبب ذاته رفع تلك الدعوى بالتقادم المكسب طالما لم يتم التنفيذ العيني لالتزامهم بنقل الملكية والتسليم؛ لكون مثل هذا الدفع من شأنه أن يكون دفعا بالتقادم المسقط، ومن يضمن نقل الملكية لغيره لا يجوز له أن يدّعيها لنفسه، وعليه؛ فإن استمرار البائع في وضع يده على العقار المبيع مهما طالّت مدته لا يصلح لأن يكون سببا للدعاء في مواجهة المشتري بتملك المبيع بالتقادم المكسب⁽²⁾.

ونظرا لكون أن التزام البائع هو التزام "كلي"؛ أي غير قابل للتجزئة، بالامتناع عن إتيان أي فعل من شأنه أن يعكر من حياة المشتري للمبيع وممارسته حقوقه عليه؛ فإن طبيعته من الالتزامات الأبدية، أما عن دعوى الضمان، فشأنها شأن سائر الدعاوى الأخرى؛ أي أنها تسقط بمرور الزمان من تاريخ التعرض الفعلي للمشتري في المبيع؛ أي أنه وبانقضاء مدة 15 سنة من تاريخ التعرض، فلا تسمع دعوى الضمان، لكونها سقطت بالتقادم المسقط⁽³⁾.

(1) سعد فتحي سعد، مقال بعنوان: "دعوى ضمان عدم تعرض البائع"، منشور على موقع (المحامى: elmo7amy.tv)، مستخلص بتاريخ: 2024/4/18.

(2) محمد حسن قاسم، الموجز في عقد البيع، دار الجامعة الجديدة، مصر، 1996م، ص 274.

(3) جاسم علي سالم ناصر، ضمان التعرض والاستحقاق في العقود، مرجع سابق، ص 563. ربحي محمد أحمد هزيم، ضمان عدم التعرض والاستحقاق في عقد البيع، مرجع سابق، ص 34.

يقصد بالتقادم المُسقط؛ أي: "منع سماع الدعوى بالالتزام أيا كان سببه بعد تركها من غير عذر مشروع، بمجرد مرور مدة معينة من الزمن دون الوفاء أو ما يعادل الوفاء"⁽¹⁾؛ الأمر الذي يجعل من التقادم المُسقط سببا من أسباب انقضاء الالتزام في حالة عدم مطالبة الدائن مدينه بالوفاء بالالتزام أو الدَّين حين استحقاقه، واستمرار تقاعس الدائن طيلة المدة التي منحها إياه المشرع⁽²⁾.

لذلك؛ فإن البائع يلتزم تجاه المشتري بالتزامه السلبي بعدم التعرّض للمشتري في المبيع، وإن تم مثل هذا التعرّض؛ فإن البائع يضمن هذا التعرّض وما يترتب عليه من آثار، فضلا عن التعرّض القانوني الذي ينشأ من الغير.

فالقول بأن التزام البائع أنه التزام أبدي يُخرج أي فعل من شأنه تعكير حيابة المشتري للمبيع وممارسته للحقوق الواردة عليه، وذلك من حيث فعل التعرّض ذاته، لكن الأمر يختلف في حالة وقوع التعرّض ومعرفة المشتري فيه دون اتخاذ أي إجراء لوقفه أو درئهم فإن ذلك من شأنه أن ينقل الالتزام من التزام مفروض على البائع إلى الالتزام على المشتري برفع دعوى الضمان من تاريخ وقوع التعرّض، وخضوع هذه الدعوى إلى التقادم المانع من سماعها؛ أي التقادم الطويل، والبالغة مدته 15 سنة.

إذ يُعدّ إخلال البائع بالتزامه بدفع التعرّض الواقع منه أو من الغير إخلالا بالتزاماته تجاه المشتري، مهما بلغت المدة من زمن؛ أي أن الالتزام بدفع التعرّض من قبله هو التزام أبدي، وأن الهدف الأساسي من إبرام العقد هو ممارسة المشتري ملكيته على المبيع بصورة هادئة.

(1) عبد المجيد الحكيم، عبد الباقي البكري، محمد طه البشير، القانون المدني، أحكام الالتزام، الجزء الثاني، مؤسسة دار الكتب للطباعة، بيروت، 1980م، ص310. سليمان شعيب أحمد، التقادم المُسقط، مرجع سابق، ص95.

(2) نواف حازم خالد، تغيير ظروف التقادم المُسقط القانون الواجب التطبيق، مجلة الرافدين للحقوق، المجلد العاشر، العدد 35، 2008م، ص24.

الفرع الثاني

اكتساب البائع للمبيع بالتقادم المُكسب وتعارضه مع الالتزام الأبدي

يُعَدّ نظام التقادم المُكسب من أهم الأنظمة التي لها دور كبير في واقع الملكية العقارية، فهي عبارة عما اقترنت به الحياة دائماً؛ بحيث يكسب الحائز ما حازه من حقوق عينية دون الحقوق الشخصية، بعد استمرار حيازته لها مدة معينة⁽¹⁾.

كما عرّف بأنه: "وسيلة يكسب بها الحائز ملكية الشيء أو حقاً عينياً آخر عليه بمقتضى حيازة ظل مدة معينة"⁽²⁾، وهي: "وسيلة بمقتضاها يستطيع الحائز أن في حالة استمرار حيازته على حق عيني مدة معينة أن يتمسك بكسب هذا الحق"⁽³⁾.

يشارك التقادم المُسقط مع التقادم المُكسب في مضي المدة، إلا أنهما يختلفان من حيث الأول يتطلب وضعاً سلبياً في عدم مطالبة الدائن مدينه بالحق المطالب فيه، أما التقادم المُكسب، فيتطلب وضعاً إيجابياً يتمثل في الحيازة⁽⁴⁾.

يوجد تناقض بين التقادم المُكسب والالتزام الأبدي المفروض على البائع بعدم التعرّض؛ حيث يُثار التساؤل حول ما إذا كان يحق للبائع اكتساب ملكية المبيع بالتقادم المُكسب في حالة حيازته للمبيع خلال المدة الزمنية المحددة؟⁽⁵⁾

للإجابة عن التساؤل السابق؛ فقد اتجه جانب من الفقه إلى أن بعض التشريعات قد بيّنت أن البائع يمنع عليه تملك المبيع من خلال وضع اليد عليه لفترة زمنية طويلة، والتي تمكّنه من اكتساب الملكية بالتقادم المُكسب؛ على أساس أن البائع ملتزم بالضمان، ومن وجب عليه الضمان امتنع عليه

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 984.

(2) عبد المنعم فرج الصدة، حق الملكية، مكتبة ومطبعة مصطفى البابي وأولاده، مصر، ط 3، 1967م، ص 581.

(3) محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية الأصلية، دار الثقافة للنشر، الأردن، 1999م، ص 256.

(4) محمد أشرف وفا، تنازع القوانين في مجال التقادم، دار النهضة العربية، القاهرة، 2006م، ص 17.

(5) هزيم محمد أحمد ربحي، ضمان عدم التعرّض والاستحقاق في عقد البيع، مرجع سابق، ص 34.

التعرض، وعليه؛ ليس للبائع أن يملك المبيع من خلال التقادم المُكسب في هذه الحالة، مهما طالّت مدة وضع اليد⁽¹⁾.

جاء موقف المشرّع العماني وفقًا لما ورد في قانون المعاملات المدنية بأن: "1- من حاز عقارا غير مسجّل في جهة التسجيل المختصة باعتباره مالكا له أو حاز حقا عينيا غير مسجل على عقار واستمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة؛ فلا تُسمع عليه عند الإنكار دعوى الملك أو دعوى الحق العيني من مدع ليس له عذر شرعي، 2- من حاز منقولا أو حقا عينيا عليه واستمرت حيازته دون انقطاع مدة عشر سنين؛ فلا تُسمع عليه عند الإنكار دعوى الملك أو دعوى الحق العيني من مدع ليس له عذر شرعي"⁽²⁾.

بينما بين المشرّع المصري، أن للبائع اكتساب الملكية بالتقادم المُكسب، وذلك بوجود شرط التعرّض الواقع من البائع وسكوت المشتري عن هذا التعرّض لمدة 15 سنة، وهي الحالة التي أجازت تملك البائع للمبيع بالتقادم المذكور⁽³⁾.

كما نص المشرّع المصري على أن: "من حاز منقولاً أو عقاراً دون أن يكون مالكا له، أو حاز حقاً عينياً على منقول أو عقار دون أن يكون هذا الحق خاصاً به، كان له أن يكسب ملكية الشيء أو الحق العيني إذا استمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة"⁽⁴⁾.

(1) مشار إليه لدى: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 631-633.

(2) المادة (931) من قانون المعاملات المدنية العُماني.

(3) رمضان محمد أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص 305-307.

(4) المادة (868) من القانون المدني المصري. وفي حالة كانت الحيازة بحسن نية، فيتم تطبيق المادة (969) من ذات القانون، والتي نصت على: "1- إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت ذاته إلى سبب صحيح، فإن مدة التقادم المُكسب تكون خمس سنوات. 2- ولا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقّي الحق. 3- والسبب الصحيح سند يصدر من شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحباً للحق الذي يُراد كسبه بالتقادم، ويجب أن يكون مسجلاً طبقاً للقانون".

في ذلك بينت محكمة النقض المصرية أن: "إن وضع اليد المُكسب 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 سائغا ومقبولا"⁽¹⁾.

جاء في حكم آخر: "أنه يشترط في التقادم المُكسب للملكية وفقاً لما تقضى به المادتان 968، 969 من التقنين المدني أن تتوافر للحائز الحيازة بعنصرها حتى تكون حيازة قانونية صحيحة، والمقرر في قضاء محكمة النقض أنه يجب على الحكم المثبت للتملك بالتقادم أن يعرض لشروط الحيازة فيبين بما فيه الكفاية الوقائع التي تؤدي إلى توافرها بحيث يبين منها أنه تحراها وتحقق من وجودها، ومنها شرط توافر المدة ويتعين على المحكمة ومن تلقاء نفسها أن تبحث ما يعترض هذه المدة من وقف أو انقطاع"⁽²⁾.

يرى الباحث أنه لا يُصار إلى تطبيق أحكام التقادم المُكسب إلا في حالة وجود تعرض مسبق أصلا من البائع، ويمكن اعتبار الحيازة في التقادم المُكسب هي صورة من صور التعرض، ذلك أن الحيازة هي: "السيطرة الفعلية على الحق يكون استعماله عن طريق أعمال مادية يقتضيها مضمون هذا الحق"⁽³⁾.

(1) الطعن المصرية رقم (940) جلسة 2000/5/8، أحكام الطعن - الدوائر المدنية، منشورات المكتب الفني، السنة 43ق، الجزء الأول، ص337.

وبينت المحكمة ذاتها في حكم آخر: "أن كسب الملكية بالتقادم الطويل يُعدّ سبباً قانونياً مستقلاً للتملك. لما كان ذلك، ... وكان من المقرر أنه ليس هناك ما يمنع مدعى التملك بالتقادم أن يستدل بعقد شرائه غير المسجل على انتقال الحيازة إليه، وقد ثبتت هذه الحيازة من العقد في بنده العشرين ومن تقرير الخبير المقدم في الدعوى؛ فإن حيازتها بنية التملك تكون قد بدأت وهادئة، لا يغير من ذلك تأميم الشركة المشتريّة أو دمجها في الشركة الطاعنة بعد ذلك إذ أنه من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض بدائرتها المدنية والجناينة. الطعن المصرية رقم (11954) لسنة 66 ق، أحكام الطعن - الدوائر المدنية، منشورات المكتب الفني، الجزء الأول، السنة 49، ص438.

(2) الطعن المصرية رقم (14083) لسنة 76 قضائية، أحكام الطعن - الدوائر المدنية، منشورات المكتب الفني، جلسة 2021/6/28.

(3) بديرية عبد المنعم حسونة، ماهية الحيازة قانوناً، مجلة العدل، السودان، المجلد العاشر، العدد 24، 2008م، ص309.

حيث أن إتيان هذا الفعل المادي - أي الحيازة - هو الذي يفعل من أحكام التقادم لا غيره؛ ذلك أن حق الملكية لا يسقط بالتقادم، وإنما ولوجود فعل الحيازة فقد فُعل من الأحكام القانونية المنظمة لحيازة العقار وشروطه والمدة اللازمة لانتقال الملكية بسببه؛ إذ أن حق الملكية من الحقوق الشخصية بمالكها؛ فلا تسقط في حالة عدم استعماله أو استثماره أو أي فعل من المالك.

المطلب الثاني

التقادم المانع من سماع دعوى صحة ونفاذ عقد البيع

إن فكرة التقادم المُكسب لا يصلح حتى يكون سببا من أسباب الملكية، وإنما الاعتداد به يكون على أساس اعتباره مانعا من موانع سماع الدعوى، حيث أن الحائز وفقا لذلك وباكتمال مدة حيازته فله أن يقدم دفعا بمواجهة المالك الذي يحق له رفع دعوى الاستحقاق بمرور الزمان⁽¹⁾.

يشير التقادم على النحو المذكور مجموعة من المسائل، سيتم تناوله من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول

تقادم دعوى صحة ونفاذ عقد البيع

يُعَدّ عقد البيع المبرم بين أطرافه حجة عليهما في أداء الالتزامات، طالما أنه أبرم بالطريقة والأحكام التي نص عليها القانون؛ فالمشتري يلتزم بأداء ثمن المبيع⁽²⁾، ويلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري وتمكينه منه، وعليه؛ ليس للبائع في عقد البيع التصرف في المبيع طالما أن المشتري عَدّ العقد معه، بل دفع الثمن، وأن التصرف من البائع يُعَدّ تعرّضا للمشتري في حقه بالمبيع.

وفقا لمسألة حيازة المبيع والتعرّض له واكتساب الملكية عبر التقادم المُكسب؛ فإن للمشتري المطالبة بالمبيع من تاريخ وقوع التعرّض - الحيازة - وحتى 15 سنة؛ أي خضوع رفع دعوى المطالبة أو الاسترداد أو رفع اليد للتقادم الطويل.

⁽¹⁾ Pierre Voirin , Grilles Goubeaux : droit civil , tom 1 , 27 eme édition , L .G.D.J , P 276.

أحمد خالدي، التقادم آثاره في القانون المدني، دار هومة، الجزائر، 2016م، ص26.

⁽²⁾ قضت المحكمة العليا العُمانية في المبدأ رقم (33)، الطعن رقم (2019/70)، جلسة: 2020/3/32 أن: "يبقى البائع على حقه في السعي للحصول على ثمن بيع من معاقده المطعون الثاني وفق ما تقتضيه المادة 258 من قانون المعاملات المدنية، التي تنص على أنه يجبر المدين بعد إنذاره على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا متى ما كان ذلك ممكنا". مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها في الفترة من 2020/10/1 وحتى 2021/9/30، السنة القضائية 21، المجلس الأعلى للقضاء، منشورات المكتب الفني للمحكمة العليا، سلطنة عمان، ص958.

حيث إن هذه المدة لا تعتبر بالمدة البسيطة، فرفع دعوى الضمان التي يقيمها المشتري في مواجهة البائع بعدم التعرّض تتيح للمشتري استرداد مبيعه، أما في حالة سكوته عن ذلك، فيُعدّ تقصيرا وإهمالا منه بالمطالبة بضمان عدم التعرّض، وبالتالي منع سماع الدعوى⁽¹⁾.

إذ أن وقوع التعرّض من البائع يحقق الضمان للمشتري، وأن للأخير الحق بإقامة دعوى الضمان على البائع، ولكون دعوى الضمان شأنها في ذلك شأن سائر الدعاوى القضائية الأخرى، فهي تخضع للتقادم المانع من سماعها وللمدة المذكورة أعلاه⁽²⁾.

بمعنى آخر، يُعفى البائع من ضمان التعرّض في حالة أن كان المشتري هو السبب في وقوع التعرّض؛ كإهماله في قطع التقادم المُكسب للحق، أو عدم مطالبة البائع باسترداد المبيع في حالة أن كان بحوزته، فكان جديرا بالمشتري أنه ولعلمه بأن المبيع في حوزة البائع المطالبة به وعدم تركه.

يُعدّ ذلك تأكيداً للقاعدة العامة بأن المقصّر أولى بالخسارة؛ فكل من تهاون في المطالبة بحقوقه وتحصيلها يترتب عليه أن يتحمل نتيجة إغفاله وإهماله، وأن انقضاء مدة التقادم الطويل التي تعتبر مدة لا بأس بها في مواجهة البائع من قبل المشتري بعدم الالتزام أو الحيابة أو التعرّض.

وحيث قد تم إبرام عقد البيع بصورة قانونية، مستوفياً كافة الشروط الموضوعية والشكلية لانعقاده، يرى الباحث أن العقد يُحدث أثره على الوجه المعقود عليه، فإن توافر أحد الأطراف في تنفيذ الالتزام، جاز للطرف الثاني المطالبة بتنفيذ العقد أو فسخه وفقاً للقواعد العامة الواردة في القانون المدني، ومن حيث انعقاد العقد وصحته، فهو عقد صحيح ولازم، وإنما الآثار المترتبة عليه والمتمثلة بالتسليم وأداء الثمن، هي التي من شأنها أن تُعمل من الآثار الأخرى المترتبة على العقد، فآثار الانعقاد تختلف عن آثار التنفيذ، فالتقادم لا يدخل في الانعقاد، وإنما هو نتيجة عن تنفيذ العقد والمباشرة فيه، أو الإخلال بتنفيذه أو حتى التعرّض للطرف الآخر فيه.

(1) ربحي محمد أحمد هزيم، ضمان عدم التعرّض والاستحقاق في عقد البيع، مرجع سابق، ص 45.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 632.

مع التأكيد على أن الأحكام السابقة تتعلق بالمال المملوك للأفراد كملكية خاصة، إذ لا تسري الأحكام السابقة على أموال الدولة (الأموال العامة)، ولا اكتساب ملكيتها بالحيازة أو وفق أحكام التقادم المُكسب. كذلك فإن الدعوى لا تنحصر في تعرّض البائع فحسب، بل وتعرّض الغير - القانوني - لكونه يدخل في التزامات البائع تجاه المشتري.

الفرع الثاني

مدى تعارض الالتزام بضمان عدم التعرّض بتقادم دعوى صحة ونفاذ البيع

لا يتعارض التزام البائع بضمان عدم التعرّض مع التقادم المُسقط لسماح دعوى الضمان؛ ذلك أن التزام البائع التزام أبدي لا يقبل التجزئة، باعتباره حكماً من أحكام العقد، والذي يستهدف إثبات أثر المعقود عليه بموجب عقد البيع، وذلك من خلال ابتغاء المشتري من تمكينه للمبيع وممارسة حقوق الملكية عليه؛ فيشترط في ضمان عدم التعرّض وقوع تعرّض غير مشروع مما يتيح للمشتري رفع دعوى الضمان أمام القضاء خلال المدة المحددة، أو من تاريخ علمه بفعل التعرّض، أو من وقت وقوعه.

وعليه، وعلى الصعيد التشريعي، ووفقاً لما أشار إليه المشرّع العماني في قانون المعاملات المدنية؛ فإن مرور الزمان المانع من سماع الدعوى (15) سنة هي التي تُهدر من حق المشتري في المطالبة بالحق المطالب به أمام القضاء، وهو يُعدّ أثراً من الآثار المترتبة على تنفيذ العقد أو المباشرة بذلك⁽¹⁾.

أما ضمان البائع لعدم التعرّض، فإنه لا يشكل تضارباً مع التقادم المُسقط؛ ذلك أن الالتزام بعدم التعرّض يختلف عن ضمان الالتزام به، إذ أن الالتزام ذاته أبدي لا يسقط بمرور الزمان، أما الضمان، فدعوى من الدعاوى القضائية التي تستهدف حماية المراكز القانونية واستقرار المعاملات، وأن عدم ضبط مواعيد إقامة الدعاوى في مواعييدها من شأنه أن يؤثر على استقرار تلك المعاملات من جهة، فضلاً عن إعمال مبدأ المقصر أولى بالخسارة⁽²⁾.

(1) المادة (340) من قانون المعاملات المدنية العُماني.

(2) نصت المادة (392) من قانون المعاملات المدنية العُماني: "يضمن البائع عدم التعرّض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه، سواء كان التعرّض من فعله أو من فعل أجنبي يدّعي أن له حقاً متعلقاً بالمبيع وقت البيع. يحتج به على المشتري، ويكون البائع ملزماً بالضمان أيضاً، ولو ادعى الأجنبي حقاً نشأ بعد البيع، إذا كان هذا الحق قد آل إليه نتيجة لفعل البائع".

تُعَدّ إقامة المشتري لدعوى الضمان مانعا من موانع عدم سماع الدعوى؛ أي أن العذر الذي كان مانعا من سماع الدعوى قد تمت إزالته؛ أي المطالبة بحد ذاتها، في حين أن عدم التقدم بتلك الدعوى وانتهاء مدة التقادم من شأنها أن تمنع الدعوى من السماع، بما يترتب عليه انقطاع مدة التقادم، وابتداء المدة من جديد⁽¹⁾.

أكد المشرع المصري التفرقة بين التزام البائع بعدم التعرض، وضمانه وأنه يدخل في صلاحيات المحكمة التقديرية من حيث وزن البينة وتقدير توافر الشروط من عدمها؛ إذ بينت محكمة النقض المصرية بأن: "التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري التزام مؤبد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقاده إلا إذا توافرت له بعد البيع شروط التقادم المُكسب - محكمة الموضوع - سلطتها في تقدير أدلة الدعوى والوقائع المؤدية لاكتساب الملكية بمضي المدة الطويلة. وشرطه المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن البائع يلتزم بضمان عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه، وهو التزام مؤبد يتولد من عقد البيع ولو لم يكن مشهرا إلا إذا توافرت لديه بعد البيع شروط وضع اليد على العقار المبيع المدة الطويلة المكتسبة للملكية، وتقدير أدلة الدعوى والوقائع المؤدية لاكتساب الملكية بمضي المدة الطويلة مما تستقل به محكمة الموضوع متى اعتمدت فيه على أسباب سائغة من شأنها أن تؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها"⁽²⁾.

كما بينت المحكمة في قرار آخر لها بمدى انتقال التزام ضمان عدم التعرض من البائع إلى ورثته؛ إذ بينت أن: "التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري التزام مؤبد يتولد عن عقد البيع ولو لم يشهر، وينتقل من البائع إلى ورثته، وبالتالي عدم جواز رفعهم دعوى صحة التعاقد بالتقادم المُسقط"⁽³⁾.

(1) انظر: المبدأ رقم (99)، لطعن رقم (2017/467)، جلسة: 2017/11/12، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها في الفترة من 2016/10/1 وحتى 2018/6/30، السنتين القضائيتين 17-18، مجلس الشؤون الإدارية للقضاء، منشورات المكتب الفني للمحكمة العليا، سلطنة عمان، ص 430.

(2) حكم الطعن المصري رقم (1296) لسنة 51ق، جلسة: 1985/1/24، السنة 36، أحكام الطعن في الدوائر المدنية، منشورات المكتب الفني، ص 147.

(3) حكم الطعن المصري رقم (2270) لسنة 57ق، جلسة: 1993/1/5، أحكام الطعن في الدوائر المدنية، منشورات المكتب الفني، مصر، ص 95.

استقر قضاء محكمة النقض المصرية على: "حق الضمان لا ينشأ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إلا من وقت منازعة الغير للمشتري في حيازته للمبيع وانتفاعه به، أما مجرد خشية المشتري تعرّض الغير أو علمه بوجود حق للغير على المبيع من قبل يخوله حق الرجوع على البائع بالضمان مادام لم يحصل له تعرّض فعلي، ولما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالتزام الطاعن بالتضمينات على مجرد صدور حكم لم يكن المشتري طرفاً فيه ببطالان سند ملكية البائع للعقار، ورتب على ذلك حق المطعون ضده في الرجوع على الطاعن بضمان الاستحقاق؛ يحجب بذلك نفسه عن تحقيق ما تمسك به الطاعن من عدم حصول معارضة من المحكوم له للمطعون ضده في حيازته للمبيع وانتفاعه به"⁽¹⁾.

والأحكام التي جرى عليها قضاء محكمة النقض المصرية غزيرة في هذا الخصوص، والتي بينت مدى انتقال الالتزام من البائع بصفة شخصية إلى ورثته، ولو لم يتم إشهاره، أو حتى تسجيله، مع التأكيد على أبدية التزام البائع بعدم التعرّض، وخضوع الالتزام إلى دعوى الضمان، وبالتالي خضوعها إلى أحكام التقادم.

(1) حكم الطعن المصري رقم (3050) لسنة 60ق، جلسة: 1992/1/21، السنة 42، أحكام الطعن في الدوائر المدنية منشورات المكتب الفني، مصر، ص209..

الخاتمة

توصلت الدراسة إلى نتائج وتوصيات بأن الالتزام بعدم التعرّض من أهم الالتزامات الملقة على عاتق البائع؛ بأن يضمن عدم تعرّضه المادي بإتيان أي فعل غير مشروع يقع فعلا من شأنه أن يؤثر على حيازة أو ممارسة المشتري لحقوقه على المبيع، كذلك عدم التعرّض القانوني بمنازعة المشتري بأي حق عيني أو شخصي على المبيع، كما يضمن البائع عدم التعرّض القانوني للغير في المبيع، حيث بيّنت الدراسة ماهية الالتزام بعدم التعرّض وأنواعه وشروطه وطبيعته القانونية، وبيّنت موقف كل من المشرّع العماني والمصري منه، والفرق بين الالتزام بعدم التعرّض، وضمان عدم التعرّض، وتوصلت إلى ما يلي:

أولاً: النتائج

1. توصلت الدراسة إلى أن التزام البائع بعدم التعرّض هو التزام أبدي لا ينافى بمدة زمنية، أما ضمان عدم التعرّض فشأنه شأن سائر الدعاوى القضائية التي تخضع إلى أحكام التقادم؛ لمانع من سماع الدعوى في حالة مرور خمسة عشر سنة على وقوع فعل التعرّض، وعدم تقدم المشتري المضرور من التعرّض بالمطالبة بدعوى الضمان أمام القضاء.
2. توصلت الدراسة إلى أن الالتزام بعدم التعرّض لا ينحصر في التزام البائع فحسب، بل ويلتزم الأخير بضمان عدم التعرّض الصادر من الغير في حالة المنازعة مع المشتري بحق عيني أصلي أو تبعي على المبيع، ولا يضمن البائع تعرّض الغير المادي.
3. توصلت الدراسة إلى أن التزام البائع بعدم التعرّض ينشأ بمجرد انعقاد العقد، لكونه أثراً رئيساً من آثار العقد، وأن بيع المبيع محملاً ببعض الشواغل؛ كالرهن أو التأمين أو ما من شأنه أن يحد من ممارسة المشتري لحقوقه على المبيع.
4. يُعدّ الالتزام بعدم التعرّض من الالتزامات المترتبة على عقد البيع، وفي حالة الإخلال بها؛ فإن ذلك من شأنه أن تنهض معه المسؤولية المدنية عما لحق بالمشتري من ضرر.

ثانيًا: التوصيات

1. توصي الدراسة بأن يتناول كل من المشرّع العماني والمصري مسألة تطبيق أحكام التقادم المُكسب على العقار الواقع تحت حيازة الحائز لمدة التقادم، في حالة أن كان مسجلاً لدى الجهات الرسمية، لخلو النص على ذلك.
2. توصي الدراسة بتناول أحكام حيازة المبيع في عقد البيع الموقوف وبيع ملك الغير وأثرهما على الالتزام بضمان عدم التعرّض في عقد البيع؛ لتوضيح مدى التفرقة بين هذه الحالة وحالة اكتساب الملكية بالتقادم المُكسب.
3. توصي الدراسة بتناول مدى قدرة الأطراف على تعديل أحكام الضمان من حيث التشديد أو التخفيف أو التعديل فيها؛ لعلّ أن الضمان قد يكون اتفاقاً مستقلاً عن عقد البيع ولو كان أثراً مترتباً عليه، أسوة بما ورد في أحكام التعويض الاتفاقي والشروط الجزائية.
4. توصي الدراسة بإضافة بند خاص بضمان عدم التعرّض في عقود البيع، خاصة في بيع الأشياء التي تخضع إلى شكلية محددة اشترطها القانون؛ كعقد بيع العقارات وبيع المركبات في تسجيلها لدى الدوائر الرسمية، يضمن فيها البائع عدم تعرّض الغير أو تعرّضه الشخصي للمشتري.
5. يُنصح بتعزيز الوعي القانوني بين البائعين والمشتريين حول أهمية الالتزام بعدم التعرّض وآثاره القانونية، من خلال تنظيم ورش عمل ودورات تدريبية تركز على الشروط القانونية لعقود البيع والتداعيات المرتبطة بالتعرّض.
6. يُوصى بإجراء مراجعة شاملة للتشريعات المتعلقة بضمان عدم التعرّض؛ لضمان التوافق بينها وبين المبادئ القانونية الحديثة، وتعزيز حماية حقوق الأطراف في معاملات البيع.

المصادر والمراجع

أولاً: القرآن الكريم

ثانياً: المراجع العامة

1. إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن محمد ابن مفلح، أبو إسحاق، برهان الدين، (المتوفى 884 هـ)،
المبدع في شرح المقنع، الجزء الرابع، دار الكتب العلمية، بيروت، 1997.
2. أبو المظفر، منصور بن محمد بن عبد الجبار ابن أحمد المروزي السمعاني التميمي الحنفي ثم
الشافعي (المتوفى: 489 هـ)، قواطع الأدلة في الأصول، تحقيق: محمد حسن محمد حسن اسماعيل
الشافعي، دار الكتب العلمية، بيروت.
3. أحمد السعيد الزرقد، عقد البيع، المكتبة العصرية، مصر، (2010).
4. أحمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي، (المتوفى: 974 هـ)، تحفة المحتاج في شرح المنهاج،
الجزء الرابع، المكتبة التجارية الكبرى، مصر، 1983.
5. أحمد خالدي، التقادم آثاره في القانون المدني، دار هومة، الجزائر، (2016).
6. أحمد سلامة القليوبي وأحمد البرلسي عميرة، حاشيتا قليوبي وعميرة، دار الفكر، بيروت، ط3، 1995.
7. أسعد دياب، العقود المسماة، منشورات زين الحقوقية، لبنان (2008).
8. أنور العمورسي، العقود الواردة على الملكية في القانون المدني، دار الفكر العربي، القاهرة (2002).
9. أنور سلطان، العقود المسماة شرح عقدي البيع والمقايضة، دار الجامعة الجديدة، مصر
(2005).
10. بشار ملكاوي، الوجيز في نظرية العقد، دار وائل للنشر، الأردن، (2004).
11. جاسم علي سالم ناصر، ضمان التعرض والاستحقاق في العقود، دار النهضة العربية، القاهرة،
(1999).
12. جاك يوسف الحكيم، الحقوق التجارية، الأعمال التجارية والمتجر، منشورات جامعة دمشق،
سوريا (1999).

13. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية - البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، ط2، (1997).
14. جميل الشرقاوي، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، القاهرة، (1998).
15. حسن حسين علي الحاج، عقد البيع في الفقه الجعفري، منشورات مكتبة النهضة، بغداد (1964).
16. خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الفلسطيني والعقود المسماة. ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، (2000).
17. خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر (1992).
18. خميس خضر، العقود المدنية الكبيرة، دار النهضة العربية، القاهرة، ط2، (1984).
19. رمضان محمد أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، ط2، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية (2003).
20. زاهية حورية سي يوسف، الوجيز في عقد البيع - دراسة مقارنة مدعمة باجتهادات فقهية، دار الأمل، الجزائر (2008).
21. زكريا بن محمد بن أحمد بن زكريا الأنصاري، زين الدين أبو يحيى السنيكي (المتوفى: 926 هـ)، فتح الوهاب بشرح منهج الطلاب (هو شرح للمؤلف على كتابه هو منهج الطلاب الذي اختصره المؤلف من منهاج الطالبين للنووي)، الجزء الأول، دار الفكر للطباعة والنشر، بيروت، 1994.
22. سعيد شعله، قضاء النقص المدني في العقود، الجزء الأول، منشأة المعارف، الإسكندرية، (1999).
23. سعيد غانم، في النظرية العامة للالتزام - أحكام الالتزام، مكتبة سيد عبد الله وهبة، مصر، (1956).
24. سليمان بن عبد القوي بن الكريم الطوفي الصرصري، أبو الربيع، نجم الدين (المتوفى: 716 هـ)، شرح مختصر الروضة، تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن التركي، مؤسسة الرسالة، بيروت، 1987.
25. سليمان بن محمد بن عمر البجيرمي المصري الشافعي (المتوفى: 1221 هـ)، تحفة الحبيب على شرح الخطيب، حاشية البجيرمي على الخطيب، الجزء الثالث، دار الفكر، بيروت، 1995.

26. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، الجزء الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، ط5، (1990).
27. سميحة القليوبي، الوسيط في شرح قانون التجارة المصري، الجزء الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، (2012).
28. سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، دار المطبوعات الجامعية، مصر، (2009).
29. السيد خلف محمد، عقد البيع في ضوء الفقه وأحكام النقض، المركز القومي للإصدارات القانونية، مصر، ط2، (2006).
30. شمس الدين أبو عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي المغربي، المعروف بالحطاب الرعيني المالكي (المتوفى: 954هـ)، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، دار ابن حزم، بيروت، ط3، 1992.
31. شمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة شهاب الدين الرملي (المتوفى: 1004 هـ)، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، الجزء الثالث، دار الفكر، بيروت، 1984.
32. الشيخ، ممدوح، عقد البيع عبر الإنترنت - دراسة تأصيلية في الشريعة الإسلامية، دار الضحى للنشر والإشهار، الجزائر، (2017).
33. طه هشام محمود، ضمان الاستحقاق في البيوع، دار الجامعة الحديثة، مصر، (2010).
34. عامر محمود الكسواني، أحكام الالتزام آثار الحق في القانون المدني، دار الثقافة للنشر، الأردن.
35. عبد الحميد الديسطي، حماية المستهلك في ضوء القواعد القانونية لمسؤولية المنتج - دراسة مقارنة، دار الفكر القانوني، مصر، (2009).
36. عبد الرحمن جمعة الحلالشة، الوجيز في شرح القانون المدني، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني - عقد البيع، دار وائل للنشر، الأردن (2005).
37. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت، (1986).

38. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط3، (1998).
39. عبد الرزاق أحمد السنهوري، شرح القانون المدني - النظرية العامة للالتزامات، نظرية العقد، الجزء الأول، المجمع العلمي العربي الإسلامي، بيروت، (1934).
40. عبد العزيز أحمد البخاري، كشف الأسرار شرح أصول البزودي، الجزء الثالث، دار الكتب العلمية، ط1، بيروت، (1999).
41. عبد القادر الفار، أحكام الالتزام آثار الحق في القانون المدني، دار الثقافة، الأردن، الطبعة 25، (2023).
42. عبد القادر الفار، وبشار ملكاوي، مصادر الالتزام - مصادر الحق الشخصي في القانون المدني، دار الثقافة، الأردن، ط4، (2012).
43. عبد المجيد الحكيم، وعبد الباقي البكري، البشير، محمد طه، القانون المدني، الجزء الثاني، أحكام الالتزام، مؤسسة دار الكتب للطباعة، بيروت (1980).
44. عبد المنعم فرج الصدة، حق الملكية، ط3، مكتبة ومطبعة مصطفى البابلي وأولاده، مصر، (1967).
45. عدنان إبراهيم سرحان، شرح أحكام العقود المسماة، دار وائل للنشر، الأردن، (2005).
46. عز الدين، الدناصوري، عقد البيع، منشأة المعارف، الإسكندرية، (2008).
47. علاء الدين، أبو بكر بن مسعود الكاساني الحنفي الملقب بـ «بملك العلماء» (المتوفى: 587 هـ)، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، مطبعة شركة المطبوعات العلمية بمصر، ومطبعة الجمالية بمصر، تصوير: دار الكتب العلمية، الجزء الخامس، 1327 هـ.
48. علي بن محمد بن علي الزين الشريف الجرجاني (المتوفى: 816 هـ)، كتاب التعريفات، تحقيق وضبط وتصحيح جماعة من العلماء بإشراف دار الكتب العلمية، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، 1983.

49. محمد أشرف وفا، **تنازع القوانين في مجال التقادم**، دار النهضة العربية، القاهرة، (2006).
50. محمد أمين بن عمر عابدين، الشهير بابن عابدين، (المتوفى: 1252 هـ)، **حاشية رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار**، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، مصر، تصوير دار الفكر، بيروت ط2، 1966.
51. محمد بن أحمد بن محمد بن عبد الله، ابن جزي الكلبي الغرناطي أبو القاسم (المتوفى: 741 هـ)، **القوانين الفقهية في تلخيص مذهب المالكية**، تحقيق: ماجد الحموي، دار ابن حزم، بيروت، 2013.
52. محمد بن علي بن محمد بن علي بن عبد الرحمن الحنفي الحصكفي، (المتوفى: 1088 هـ)، **الدر المختار شرح تنوير الأبصار وجامع البحار**، حققه وضبطه: عبد المنعم خليل إبراهيم، دار الكتب العلمية، بيروت، 2002.
53. محمد بن قاسم الأنصاري، أبو عبد الله، الرصاع التونسي المالكي، (المتوفى: 894 هـ)، **الهداية الكافية الشافعية لبيان حقائق الإمام ابن عرفة الوافية**. (شرح حدود ابن عرفة للرصاع)، دار الغربي الإسلامي، بيروت، 1993.
54. محمد حسن قاسم، القانون المدني، **العقود المسماة**، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، (2013).
55. محمد حسن قاسم، **الموجز في عقد البيع**، دار الجامعة الجديدة، مصر، (1996).
56. محمد حسنين، **عقد البيع في القانون المدني الجزائري**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ط4، (2005).
57. محمد وحيد الدين سوار، **شرح القانون المدني الأردني**، الحقوق العينية الأصلية، دار الثقافة للنشر، الأردن، (1999).
58. محمد يوسف الزعبي، **العقود المسماة - شرح عقد البيع في القانون الأردني**، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، (2006).
59. مروان الكركبي، **العقود المسماة**، المنشورات الحقوقية صادر، بيروت، (2004).

60. مشاعل الهاجري، أصول القانون - المدخل إلى دراسة العلوم القانونية - نظرية الحق، منشورات جامعة الكويت، الكويت، (2011).

61. مصطفى أحمد الزرقا، المدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي، دار القلم، دمشق (1999).

62. منذر الفضل، وصاحب الفتاوي، صاحب، شرح القانون المدني الأردني - العقود المسماة، دار الثقافة، الأردن، (1995).

63. موفق الدين أبو محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي (المتوفى: 620 هـ)، المقنع في فقه الإمام أحمد بن حنبل الشيباني، قدم له وترجم لمؤلفه: عبد القادر الأرناؤوط، حققه وعلق عليه: محمود الأرناؤوط، ياسين محمود الخطيب، مكتبة السوادي للتوزيع، جدة - المملكة العربية السعودية، 2000.

64. نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الجزء الثاني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية (2004).

65. همام بن غالب بن صعصعة أبو فراس الفرزدق، ديوان الفرزدق، المجلد الثاني، دار بيروت للطباعة والنشر، بيروت.

ثالثاً: الرسائل العلمية

1. تركي وليد، ضمان التعرض والاستحقاق في عقدي البيع والإيجار، رسالة ماجستير، جامعة باجي مختار، الجزائر، (2011).

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

3. زكريا حميطوش، وسمير العايب، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع، رسالة ماجستير، جامعة عبد الرحمن ميرة، الجزائر، (2017).

4. الناصر عناد ماهر كمال، مدى قانونية البيع في الوكالة العامة للأصول والفروع، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، الأردن، (2015).

رابعًا: الأبحاث العلمية

1. إيمان عبد الجليل عبد الحميد العوادة، ضمان التعرض الاستحقاق في القانون المدني الأردني - دراسة مقارنة، مجلة اتحاد الجامعات العربية في التعليم العالي، المجلد 43، العدد الرابع، (2023).
2. بدرية عبد المنعم حسونة، ماهية الحياة قانونًا، مجلة العدل، المجلد العاشر، العدد 24، السودان، (2008).
3. بن يوسف بن رقية، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد الثاني، الجزائر، (2015).
4. خميس خضر، شروط تحقق التزام البائع بضمان تعرضه الشخصي وتعرض الغير، مجلة القانون والاقتصاد، المجلد 45، العدد الأول والثاني، القاهرة، (1975).
5. سالم بن سلام بن حميد الفليتي، المنافسة غير المشروعة في ضوء القانون العماني، مجلة روح القانون، جامعة طنطا، مصر ال عدد 89، (2020).
6. سليمان شعيب أحمد، التقادم المُسقط في القانون المدني العراقي، مجل الحقوق، اتحاد الحقوقيين العراقيين العدد الأول، المجلد الرابع، السنة 25، (1993).
7. عبد العزيز زردازي الطبيعة القانونية للعقد الإلكتروني، مجلة التواصل، جامعة باجي مختار، الجزائر، العدد 38، (2014).
8. عدة جلون سفيان، اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المُكسب، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة وهران 2، المجلد 12، العدد الأول، الجزائر، (2024).
9. علاء فاضل خلف المعموري، الالتزام بضمان مطابقة المبيع وتمييزه عن الالتزامات الأخرى للبائع - دراسة مقارنة، المجلة القانونية، جامعة القاهرة فرع الخرطوم، السودان، المجلد 16، العدد السادس، (2023).

10. كريم بداوي، وبوبكر لبيض، مفهوم حق الملكية بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد الأول، العدد الأول، الجزائر، (2017).
11. مصطفى محمد رجب، ضمان التعرض والاستحقاق، المجلة القانونية، جامعة القاهرة فرع الخرطوم، السودان، المجلد 13، العدد الرابع، (2022).
12. نواف حازم خالد، تغيير ظروف التقادم المُسقط القانون الواجب التطبيق، مجلة الرافدين للحقوق، المجلد العاشر، العدد 35، (2008).
13. وسيم فؤاد سلمان الفقعاوي، نطاق التصرف القانوني غير المسجل بنقل ملكية الأراضي في القانون والقضاء الفلسطيني، مجلة ابن خلدون للدراسات والأبحاث، مركز ابن العربي للثقافة والنشر، فلسطين، المجلد الثاني، العدد الرابع (2023).

سادساً: الأحكام القضائية

1. مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها في الفترة من 2016/10/1 وحتى 2018/6/30، السنتين القضائيتين 17-18، مجلس الشؤون الإدارية للقضاء، منشورات المكتب الفني للمحكمة العليا، سلطنة عمان.
2. مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها في الفترة من 2020/10/1 وحتى 2021/9/30، السنة القضائية 21، المجلس الأعلى للقضاء، منشورات المكتب الفني للمحكمة العليا، سلطنة عمان.
3. مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بمحكمة النقض المصرية لسنة 76 قضائية، المكتب الفني بمحكمة النقض، جلسة 2021/6/28.
4. مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بمحكمة النقض المصرية لسنة 67 قضائية، المكتب الفني بمحكمة النقض، الجزء الأول، السنة 49.
5. مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بمحكمة النقض المصرية، لسنة 66 ق، المكتب الفني بمحكمة النقض، الجزء الأول، السنة 49.

6. مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بمحكمة النقض المصرية، للسنة 43 قضائية، المكتب الفني بمحكمة النقض، الجزء الأول، جلسة 2000/5/8.
7. مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بمحكمة النقض المصرية، لسنة 66 قضائية. المكتب الفني بمحكمة النقض، الجزء الأول، السنة 49.
8. مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بمحكمة النقض المصرية، لسنة 40 قضائية، المكتب الفني بمحكمة النقض، سنة 26، جلسة 1975/4/1.
9. مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بمحكمة النقض المصرية، لسنة 21 ق، المكتب الفني بمحكمة النقض، جلسة: 2000/11/4.
10. مجموعة الأحكام الصادرة من محكمة النقض المصرية، لسنة 57 ق، المكتب الفني بمحكمة النقض جلسة: 1993/1/5.
11. مجموعة الأحكام الصادرة من محكمة النقض المصرية لسنة 51 ق، المكتب الفني بمحكمة النقض، السنة 36، جلسة: 1985/1/24.
12. مجموعة الأحكام الصادرة من محكمة النقض المصرية لسنة 84 قضائية -المكتب الفني بمحكمة النقض، لسنة 71، تاريخ: 2020/12/3.
13. مجموعة الأحكام الصادرة من محكمة النقض المصرية، لسنة 36 ق، المكتب الفني بمحكمة النقض، الجزء 21، السنة 2، جلسة 1970/4/16.
14. مجموعة الأحكام الصادرة من محكمة النقض المصرية، لسنة 60 ق، منشورات المكتب الفني بمحكمة النقض، السنة 42، جلسة: 1992/1/21.

خامسًا: التشريعات

1. قانون المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (2013/29) المنشور في الجريدة الرسمية العدد 1012، بتاريخ 2013/5/6.
2. قانون التجارة العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (90/55) المنشور في الجريدة الرسمية عدد 435، بتاريخ 1990/07/15م.
3. قانون حماية المنافسة ومنع الاحتكار الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (2014/67) المنشور في الجريدة الرسمية عدد 1081، بتاريخ 2014/12/07.
4. قانون التجارة المصري رقم (1999/17) المنشور في الجريدة الرسمية عدد 19 مكرر، بتاريخ 1999/05/17م.
5. القانون المدني المصري رقم (1948 /31) المنشور في جريدة الوقائع المصرية في العدد رقم (108 - مكرر/أ)، بتاريخ 1948/7/29.
6. القانون المدني الأردني رقم (1976/43) المنشور بالجريدة عدد 2645، بتاريخ 1976/08/01.
7. مجلة الأحكام العدلية لسنة 1876.
8. المذكرة الإيضاحية للقانون المدني.

سابعًا: المراجع باللغة الأجنبية

1. GROSS Bernard: La notion d'obligation dans le droit des contrats. Thèse.Paris 1964.
2. Jean Luis BERGAL: Les ventes d'immeubles existant,litec, Paris, 1983.
3. Ctestuf., Contrats d'affaires 2018/19- 2e éd, Dalloz,2018.
4. Chenedef., Le nouveau droit des contrats et des obligations- 2e éd, Dalloz,16-8-2018.
5. Dr. Mohamed Salem Abou El Farag, Intellectual Property Law, second edition, Dar Al Nahda Al Arabia, Cairo, 2009.
6. Pierre Voirin, Grilles Goubeaux: droit civil, tom 1, 27 eme édition, L.G.D.J.

ثامنا: المواقع الإلكترونية

1. ليلي خالد، مقال بعنوان: حوالة الحق، مقال منشور بتاريخ: (2020/12/8)، منشور على موقع

حماة الحق الإلكتروني: (<https://jordan->

[lawyer.com/2020/12/08/%D8%AD%D9%88%D8%A7%D9](https://jordan-lawyer.com/2020/12/08/%D8%AD%D9%88%D8%A7%D9)، مستخلص بتاريخ: 2024/3/15.

2. سعد فتحي، مقال بعنوان: "دعوى ضمان عدم تعرض البائع"، منشور على موقع (المحامي:

elmo7amy.tv)، مستخلص بتاريخ: 2024/4/18.

3. www.persee.fr

قائمة المحتويات

الصفحة	الموضوع
أ	إجازة الرسالة من لجنة المناقشة
ب	التفويض
ج	الآية القرآنية
د	الإهداء
هـ	الشكر والتقدير
و	الملخص باللغة العربية
ز	الملخص باللغة الإنجليزية
1	المقدمة
2	أهمية الدراسة
3	أهداف الدراسة
3	مشكلة الدراسة
4	أسئلة الدراسة
4	منهجية الدراسة
5	الدراسات السابقة
6	خطة البحث
34-7	الفصل الأول: ماهية ضمان عدم التعرض في عقد البيع
8	المبحث الأول: مفهوم عقد البيع
10	المطلب الأول: التعريف بعقد البيع
10	الفرع الأول: تعريف عقد البيع شرعاً
13	الفرع الثاني: تعريف عقد البيع قانوناً
16	المطلب الثاني: أركان عقد البيع وشروطه
17	الفرع الأول: أركان عقد البيع
20	الفرع الثاني: شروط عقد البيع
25	المبحث الثاني: مفهوم الالتزام بعدم التعرض
26	المطلب الأول: تعريف الالتزام بعدم التعرض وخصائصه
26	الفرع الأول: تعريف الالتزام بضمان عدم التعرض

الصفحة	الموضوع
28	الفرع الثاني: خصائص الالتزام بعدم التعرّض
32	المطلب الثاني: أساس الالتزام بعدم التعرّض وطبيعته
32	الفرع الأول: أساس الالتزام بضمان عدم التعرّض
33	الفرع الثاني: طبيعة الالتزام بضمان عدم التعرّض
63-35	الفصل الثاني: التزام البائع بعدم التعرّض بين أنواع التعرّض وأثر التقادم
37	المبحث الأول: أنواع التعرّض من حيث الطبيعة والأشخاص
37	المطلب الأول: التعرّض من حيث الطبيعة
38	الفرع الأول: التعرّض المادي
41	الفرع الثاني: التعرّض القانوني
44	المطلب الثاني: التعرّض من حيث الأشخاص
44	الفرع الأول: التعرّض الصادر من البائع
47	الفرع الثاني: التعرّض الصادر من الغير
51	المبحث الثاني: التقادم وضمان عدم التعرّض
52	المطلب الأول: حدود التزام البائع بضمان عدم التعرّض
52	الفرع الأول: النطاق الزمني لضمان البائع بعدم التعرّض
55	الفرع الثاني: اكتساب البائع للمبيع بالتقادم المُكسب وتعارضه مع الالتزام الأبدي
59	المطلب الثاني: التقادم المانع من سماع دعوى صحة ونفاذ عقد البيع
59	الفرع الأول: تقادم دعوى صحة ونفاذ عقد البيع
61	الفرع الثاني: مدى تعارض الالتزام بضمان عدم التعرّض بتقادم دعوى صحة ونفاذ البيع
65-64	الخاتمة
64	أولاً: النتائج
65	ثانياً: التوصيات
76-66	المصادر والمراجع