

# الوسيط في شرح القانون المدني

الجزء الرابع

العقود التي تقع على الملكية

# البيع والمقايضة

ولاد

إحياء التراث العربي

تجارت - بيروت

الْفَيْسِيَّةُ  
فِي تَفْهِيمِ الْقَانُونِ الْمَلَكِيِّ  
(٤١)

العقود التي تقع على الملكية  
المجلد الأول

الْبَيْعُ  
والمقايضة

تأليف

عبد الزاق محمد السنهوري

دكتور في العلوم القانونية ودكتور في العلوم السياسية والاقتصادية  
ودبلومه من معهد انقاسون الدول بجامعة باريس

دار

الحياة الفكرية العربي

بيروت - لبنان

تمهيد

## العقود المسماة

وتقسيماتها المختلفة

•••

(١)

### المقود المسماة

١ - المقصود بالمقود المسماة : بعد أن فرغنا من عرض نظرية الالتزام بوجه عام في الأجزاء الثلاثة الأولى من الوسيط ، نتعرض في الأجزاء الثلاثة التالية إلى تطبيق أحكام هذه النظرية وقواعدها مجردة تطبيقاً مفصلاً على عقود معينة بالذات أطلقت عليها أسماء معروفة . وقد عنى المشرع بهذه المقود عناية كبيرة ، فخصص لها الكتاب الثامن من القسم الأول من التقنين المدني تحت عنوان « العقود المسماة » ، فأعقب هذا الكتاب الثاني الكتاب الأول الذي خصصه المشرع لنظرية الالتزام بوجه عام .

والمقصود بالمقود المسماة عقود كثيرة التداول في الحياة العملية ، حتى عرفت بأسمائها الخاصة ، وذلك نحو البيع والهبة والشركة والإيجار والمقاولة والوكالة ، وقد نظمها المشرع تنظيماً مفصلاً لما لها من أهمية بالغة في ميادين التعامل والنشاط الاقتصادي .

وقد كان التمييز بين العقود المسماة والعقود غير المسماة في القانون الروماني يقوم على أساس آخر غير الأساس الذي يقوم عليه هذا التمييز في القانون الحديث .

### ٤ - التمييز بين العقود المسماة والعقود غير المسماة في القانون الروماني

روماني : بدأت الرد في القانون الروماني تكون شكلية ، بموجبها أوضاع معينة . ولكن الحضارة الرومانية ما لبثت أن تطورت ، إذ دعت الحاجة إلى كثرة التبادل ووجوب السرعة في المعاملات . واقترن ذلك بتقدم في التفكير القانوني ، فظهر إلى جانب العقود الشكلية (١) العقود العينية (القرض والعارية والوديعة والرهن) ، والعقود الرضائية (البيع والإيجار والشركة والوكالة) ، والعقود غير المسماة . والعقود غير المسماة عقود اعترف بها القانون الروماني تدرجاً وبعد تطور طويل ، وهي عقود لا تتم إلا إذا قام أحد الطرفين بتنفيذ ما اتفق عليه مع الطرف الآخر ، فإذا فعل تكون العقد ، ونشأ بموجبه التزام في جانب الطرف الآخر بأن يقوم هو أيضاً بتنفيذ ما اتفق عليه مع الطرف الأول (٢) .

وكان الرومان يقسمون هذه العقود أقساماً أربعة : (القسم الأول) عقود يقوم فيها الطرف الأول بنقل حق عيني ، فيتوحد في جانب الطرف الآخر التزام بفعل حق عيني كذلك (do ut des) ، من ذلك عقد المقايضة (premutatio) .

---

(١) والعقود الشكلية في القانون الروماني هي عقد الاستانة (nexum) يتم بالسيكة ويزان ، والعقد الكتابي (litteris) ، والعقد اللفظي (verbis, stipulatio) .  
(٢) انظر في منشأ هذه العقود جيرار ص ٥٩٨ وما بعدها . ولم تكن هذه الاتفاقات في الأصل عقوداً ، فكان إذا قام أحد الطرفين بما اتفق عليه الآخر لم يجز له أن يطالبه بتنفيذ ما عليه ، إذ لم يوجد عقد ينشأ هذا الالتزام . ولم يكن أمام الطرف الأول إلا أن يلجأ إلى دعوى الإلزام بلا سبب إذا توافرت شروطها ، فيسترد بها ما يكون قد أداءه ولم يستوف مقابله . ثم إن لابيون (Labéon) - الفقيه الروماني المعروف أدخل في القانون دعوى (praescriptio verbis) أعطاهم للدائن إذا كان العقد يدور بين جملة من العقود المعترف بها . وانتقلت هذه الدعوى من منطقة العقود المعترف بها إلى منطقة الاتفاقات . فكانت تملأ في بعض اتفاقات يقوم فيها أحد الطرفين بتنفيذ ما اتفق عليه مع الآخر ، فيستطيع بموجب هذه الدعوى أن يطالب الطرف الآخر بتنفيذ ما اتفق عليه معه . فيكون له بذلك أن يطلب تنفيذ العقد ، ولا يقتصر على استرداد ما رفاه بدعوى الإلزام بلا سبب . حل أن تسمى هذه الدعوى في جميع الاتفاقات التي يقوم فيها أحد الطرفين بتنفيذ ما عليه لم يأت إلا متأخراً في عهد جستنيان ، كما نمت ذلك من الأبحاث الأخيرة في القانون الروماني (أنظر نظرية العقد لثولف ص ١٢٠ عامش رقم ٣) .

(والقسم الثاني) عقود يقوم فيها أحد الطرفين بنقل حق عيني ، فيلتزم الطرف الآخر بالقيام بعمل (do ut facias) ، مثل ذلك الحية بعوض (sub modo) (والقسم الثالث) عقود يتم فيها أحد الطرفين بعمل ، فيلتزم الطرف الآخر أن يقوم بعمل كذلك (facio ut facias) . مثل ذلك أن يسلم شخص شيئاً لآخر فيلتزم الآخر برده عند أول طلب (convention de précaire) . (والقسم الرابع) عقود يقوم فيها أحد الطرفين بعمل ، فيلتزم الطرف الآخر بنقل حق عيني (facio ut des) ، مثل ذلك عند الحسبة (aestimatum) يسلم فيه التاجر بضاعة لآخر فيلتزم الآخر إذا باعها أن يرد الثمن المتفق عليه وإلا رد البضاعة إلى صاحبها . ومن هذا نرى أن عند المحاسبة يكون تارة عملاً في مقابل نقل حق عيني (facio ut des) وطوراً عملاً في مقابل عمل (facio ut facias) ، وهو أول عقد طبق فيه الرومان دعوى العقود غير المسماة (præscriptio verbis) ، لما رأوه عقداً يدور بين البيع والعمل والوكالة (١) .

ونرى مما تقدم أن تسمية هذه العقود في القانون الروماني بالعقود غير المسماة تسمية غير دقيقة ، فإن أغلب هذه العقود كالمعروف بالإسم . ولكنها دبت كذلك لأنها لا تدخل في نوع من أنواع العقود المسماة التي اعترف بها القانون الروماني : العقود الشكلية والعقود العينية والعقود الرضائية والعقود الشرعية والعقود البريطانية . ونرى أيضاً أن التمييز بين العقد المسمى ، والعقد غير المسمى كان ذات أهمية كبيرة في القانون الروماني ، لأن العقد غير المسمى - خلافاً للعقد المسمى - كان لا يتم إلا إذا قام أحد الطرفين بتنفيذ ما اتفق عليه مع الطرف الآخر ، ولا يوجد العقد قبل ذلك . فهي عقود قريبة من العقود العينية التي لا تتم إلا بالتسليم (٢) .

### ٣ - التمييز بين العقود المسماة والعقود غير المسماة في القانون

المحميت : أما في القانون الحديث فلم يعد هناك فرق بين العقد المسمى والعقد غير المسمى ، فسكلاهما يتم بمجرد تراضي المتعاقدين إلا في العقود الشكلية

(١) بيار من ١٠٦ .

(٢) أنظر في أصل ذلك نظرية للعقد لمؤلف نظرية ١٢٤١ .

وما بقي من العقود العينية . وإذا كان بهنس التردد يطلق عليه اسم العقود المسماة ، وليس ذلك كما قدمنا إلا لأنها عقود نظمها المشرع تنظيمًا خاصاً ، نظراً لكثرة تناولها في العمل إلى حد أن أصبحت قواعدهما راسية معتمدة .

وسرى ماهي العقود المسماة التي نظمها التقنين المدني الجديد . ونبادر هنا إلى القول بأن قائمة العقود المسماة تنطور من زمن إلى زمن بحسب ما يألوه الناس في التعامل . فالعقود المسماة في هذا العصر قد تزيد أو تنقص عن العقود المسماة في عصر سابق أو عصر لاحق ، إذ تظهر عقود جديدة وتختفي عقود قديمة . ونلمح التطور عندما نلاحظ أن هناك عقوداً أخذ شأنها يتعاظم في مجالات العمل ، ولكنها لم تصل بعد إلى المرتبة التي تكفل لها التنظيم المفصل ، وتتفاوت التقنيات المختلفة فيما تتناولها بالتنظيم من هذه العقود . فقد كان التقنين المدني السابق لا ينظم عقود المقامرة والرهان والإيراد المرتب والتأمين والتزام المرافق العامة ، وقا نظم هذا كله التقنين المدني الجديد (١) . ولم ينظم التقنين المدني الجديد عقود النشر (٢) والنزول في الفندق والنقل والأعمال العامة والتوريد ، مع أن هذه عقود تزايد شأنها كل يوم ، وقد نظمت التقنينات الأجنبية بعض هذه العقود (٣) .

أما العتد غير المسماة - وهي التي يتولى المشرع تنظيمها - فإنها تخضع لأحكامها للتواعد العامة في نظرية العقد ، شأنها في ذلك شأن العقود المسماة . وكان المشروع التمهيدي للتقنين المدني الجديد (م ١٢٧) يشتمل على نص هذا المعنى يجرى على الوجه الآتي : ١ - تسرى على العقود ، المسماة منها وغير المسماة ، القواعد العامة التي يشتمل عليها هذا الفصل . ٢ - أما القواعد التي يفرد بها بعض العقود المدنية فتقررها الأحكام الواردة في الفصل المعقود هنا ، وتقرر قوانين التجارة القواعد الخاصة بالعقود التجارية . وقد حذفت لجنة المراجعة هذا النص لعدم الحاجة إليه (٤) .

- 
- (١) وأغفل في الوقت ذاته تنظيم عقد الباروقة الذي كان التقنين المدني السابق ينظمه ، بمد أن ألغى نظام الأراضي الخراب . النظام الذي كان عقد الباروقة يقوم عليه .
  - (٢) وإن كان المشرع المسمى قد تناول في القانون رقم ٢٥٤ لسنة ١٩٥٤ الخاص بجباية المر بخص المسائل الذي ينظمها عقد النشر .
  - (٣) مثل ذلك تقنين الالتزامات السويسري فقد نظم عقد النشر .
  - (٤) مجموعة الأعمال التحضيرية ٢ ص ١١ .

، مثل العقود غير المسماة أو يتفق شخص مع آخر على أن يثبت له ميراثاً يستحقه ، وعلى أن يقوم بدفع المصروفات التي ينفقها هذا العامل في نظير جزء من هذا الميراث يأخذه إذا وافق في عمره (١) . أو يتفق شخص مع آخر على أن يبيع الأول لحساب الثاني شيئاً على أن يخطى الأول للثاني بعد البيع مبلغاً معيناً ، وما زاد من الثمن على هذا المبلغ يحتفظ به لنفسه (٢) . وعقد اعساسة الذي أشرنا إلى وجوده في القانون الروماني هو أيضاً عقد غير مسمى ، وكذلك العقد بين مدير المسرح والممثلين (٣) .

وتكليف العقد ، هل هو عقد من العقود المسماة أو هو عقد غير مسمى ، قد يكون في بعض الحالات مسألة دقيقة . ولا عبرة بالألفاظ التي يستعملها المتعاقدان إذا تبين أنهما اتفقا على عقد غير العقد الذي سماه ، فقد يكونان محظنين في التكليف ، وقد يتمعدان أن يخفيا العقد الحقيقي تحت اسم العقد الظاهر

---

(١) ويعرف هذا العقد في القانون الفرنسي بعقد الكشف عن الإرث (contrat de révélation de succession) : بودرى وبارد ١ فقرة ٢٠ ص ١٩ .

(٢) دوما في القوانين المدنية تقدم الأول الكتاب الأول الباب الأول الفصل الأول فقرة ٧٧ .  
(٣) ديموج ٢ فقرة ٩١٧ - وقد قصت محكمة النقض بأنه إذا كان العقد مشتملاً على الترانزات متبادلة بين طرفيه ، إذ التزم أحدهما أن يملك الآخر (عش مديرة امتيا) قطعة أرض بشرط أن يقيم عليها مؤسسة خيرية ، فإنه لا يكون عقد تبرع . كما أنه ليس ببيع ولا معاوضة . وإنما هو عقد غير مسمى ، ولا يجب له الرسمية . ولا يجوز الرجوع فيه . وذلك على الرغم مما هو وارد في الاتفاق من ألفاظ النزاع والهة والتبرع ، فإن ذكر هذه الألفاظ إنما سبقت لبيان الباعث الذي حدا بصاحب الأرض إلى تملك الخمس إياها ، فهى لا تؤثر فعال على كيان العقد وحقيقته (نقض مدني ١١ أبريل سنة ١٩٤٠ مجموعة عمر ٣ رقم ٤٩ ص ١٥٣) .

وقد أورد الأستاذ والتون (جزء أول ص ٨٠ - ص ٨١) أمثلة على عقود غير مسماة منها:  
(١) اتفقت إدارة مستشفى مع مدرسة طبية على أن يضع المستشفى تحت تصرف المدرسة عدداً من الأسرة تستخدم لأغراض التعليم الطبي ، ولا يحدد أصل لذلك . فنصت المحاكم الفرنسية بأن العقد ليس إيجاراً ولا بيعاً ولا عقداً مقررراً لحق ارتفاق ، وإنما هو عقد غير مسمى (دويه الاستثنائية ٢٥ فبراير سنة ١٩٠٣ دالوز ١٩٠٤ - ٢ - ١٧٣) . (٢) اتفق تاجر مع مصرف على أن يقدم المصرف للتاجر معلومات عن الحالة المالية للتاجر آخر ، فهذا عقد ليس بوكالة ، ولا هو إيجار عمل لأنه لم يتفق فيه على أجر ، فهو عقد غير مسمى (نظرية العقد للمؤلف ص ١٢٣ هاشم رقم ٤)

## كما في الوصية يخفيها الموحي تحت ستار البيع (١) .

(١) والتكليف بسبقة تفسير إرادة المتعاقدين ، والتفسير مسألة واقع . فإذا استخلص قاضي الموضوع إرادة المتعاقدين ، أزل عليها حكم القانون لتكليف العقد واكتشف عن ماهيته . والتكليف مسألة قانون لا مسألة واقع ، فهي تخضع لرقابة محكمة التعقيب . ولا تنفيذ المحكمة بتكليف المتعاقدين للمقد ، بل تصحح هذا التكليف من تلقاء نفسها ، شأن قواعد التكليف في ذلك شأن سائر القواعد القانونية تطبقها المحكمة تلقائياً ولا تطلب عليها عزلاً . وإذا تعد المتعاقدان أن يكيفا العقد تكييفاً غير صحيح ، فإن التكليف غير الصحيح في ذاته الحالة يلتزم بالصورية وانزق بينهما - كما ذكر الأستاذ اسماعيل بنانم في مذكراته غير المطبوعة في البيع ص ٧ - أن الصورية نظري هل تصرف ظاهر يخفى وضماً حقيقياً ، والأصل الأخذ بالتصرف الظاهر إلا إذا أثبت صاحب المصلحة ارضع احقيق ، فعل هذا إذن يقع عبه الإثبات . أما التكليف غير الصحيح فلا يتطوى إلا على تصرف واحد كونه المتعاقدان تكييفاً خاطئاً ، وعلى استقامة تصحيح هذا التكليف من تلقاء نفسها دون حاجة إلى أن تلقى عبه الإثبات على أحد المتعاقدين ، بل دون حاجة إلى طلب الإثبات من أحد .

وقد يمتد المتعاقدان أن يكيفا التصرف تكييفاً غير صحيح بقصد التحايل على القانون ، الشيء يصحح هذا التكليف ويرد على المتعاقدين قصدهما . ويطلب الأستاذ اسماعيل بنانم مذكراته غير المطبوعة في البيع ص ٧ - ص ١٠ ) إلى أن التحايل على القانون لا يقتضى حتماً يكون التكليف المقدر تكييفاً غير صحيح ، فقد يكيف المتعاقدان العقد تكييفاً صحيحاً وهما مع ذلك يريدان التحايل على القانون . فإذ أراد شخص أن يعطى آخر شيئاً من تلك تركته بعد وفاته مع وجود ورثته له ، فهو إذا عمد إلى الوصية لم يستطع بلوغ هذا الغرض إذا تجاوز الوصية لم من ثلث التركة . فبعد إلى الهبة أو البيع ، ويتجرد عن الملك في الحال ، ولكنه يستبقى لنفسه فوائد هذا الملك عن طريق اشتراط حق المنفعة لنفسه طول حياته . ولا يقال إن التصرف أراد الوصية وكيفاً بأنها هبة ، بل هو أراد الهبة حقاً ويجرد عن ملكه الوصية في الحال مستقبياً لنفسه حق الانتفاع . فالتكليف هنا تكييف صحيح ، ولكن التصرف بقصد التحايل على القانون . فيبطل التصرف على تكييفه الصحيح هبة لا وصية ، ولكن يرد على المتصرف فسخه فلا ينفذ التصرف إلا من ثلث التركة . ومن ثم يعمل للتصرف حكم الهبة من حيث عدم جواز الرجوع فيه دون قيد وذلك لإحمالاً للتكليف الحقيقي ، ويعمل له حكم الوصية من حيث عدم نفاذه إلا في ثلث التركة وذلك حتى يرد على المتصرف قصده المشوب بالتحايل على القانون .

ولا يبرى القضاء في مصر على هذا الرأي . فهو إذ ثبت من أن التصرف أراد التجرد عن ملكه الترتيب في الحال واصفاً التصرف بأنه هبة أو بيع ، قضى بنفاذ التصرف ولو زاد على ذلك التركة . ولا ينقص التصرف إلى ثلث التركة إلا إذا كشف أن تكليف المتصرف لتصرفه غير صحيح ، وأنه أراد الوصية - أي عدم التجرد عن الملك إلا بعد الموت - وكيفها هبة أو بيع . هذا وانظر في أن التكليف يفترض العلم ابتداءً ، بماهية العقود الحقيقية ، ثم تفسير إرادة المتعاقدين بحسنة مضمونها وبالاقابلة بين ما توجهت إليه إرادة المتعاقدين والماهية القانونية لكل عقد من هذه



على أن العقد - سمي أو غير سمي - قد يكون بسيطاً ، إذا لم يكن مزيجاً من عقود متنوعة ، كالبيع والإيجار . فإذا اشتمل على أكثر من عقد امتزجت جميعاً فأصبحت عقداً واحداً ، سمي عقداً مختلطاً ( mixte, complexe ) ، كما في العقد بين صاحب الفندق والنازل فيه (contrat d'hôtellerie) ، فهو مزيج من عقد إيجار بالنسبة إلى المسكن ، وبيع بالنسبة إلى الأكل ، وعمل بالنسبة إلى الخدمة ، ووديعة بالنسبة إلى الأمتعة . وكذلك العقد بين صاحب المسرح وأفراد النظارة مزيج من عقد إيجار بالنسبة إلى المقعد ، وعمل بالنسبة إلى وسائل التسلية التي تعرض على المسرح . ومن الأمثلة على العقود المختلطة : (١) عدة عقود تمتاز في عقد واحد ، وذلك كمدبر شركة يتولى إدارتها ويكون وكيلها عنها ، فيمتزج عقد العمل بعقد الوكالة . وقد يتوالى العقدان الواحد بعد الآخر ، كعقد نقل بحري يعقبه عقد نقل بري أو إيجار بغترن بوعده بالبيع . (٢) إضافة شرط إلى العقد ليس من مقتضياته ، كما إذا التحق بعقد البيع شرط للتأجير أو الذبح بعقد النقل شرط للتخزين . (٣) الجمع بين عناصر متفوقة من عقود مختلفة ، كالعقد الذي يجمع بين الإيجار والبيع ( location - vente ) ، وكذلك وديعة في المصارف تدور بين الوديعة الناقصة والقرض (١) .

وليس هناك أهمية كبيرة لمزج عدد من العقود وتسميتها جميعاً بالعقد المختلط ، فإن هذا العقد إنما تطبق فيه أحكام العقود المختلفة التي يشتمل عليها . على أنه قد يكون من المفيد في بعض الأحيان أن يؤخذ العقد المختلط كوحدة قائمة بذاتها ، وذلك إذا تنافرت الأحكام التي تطبق في كل عقد من العقود التي يتكون منها ، ففي هذه الحالة يجب تغليب أحد هذه العقود باعتباره العنصر الأساسي وتطبيق أحكام هذا العقد دون غيره . فعقد التليفون عقد يدور بين عقد العمل ، عقد الإيجار ، ولكن القضاء (١) غلب عنصر عقد العمل فرفض دعوى إعادة

---

=العقد يمكن وصف الرابطة التعاقدية أي تكييفها، إن الأستاذ منصور مصطلح مندور في البيع والمفاوضة والإيجار فقرة ٦ - وأنظر في مسألة تكييف العقود رسالة الدكتور أحمد زكي الشيبلي بالفرنسية سنة ١٩٤٤ .

(١) نظرية العقد للمزلف ص ١٢٤ هامش رقم ١ .

(٢) مصر الكلية ٣ أكتوبر سنة ١٩٢٧ اجازة ٨ رقم ٢٦٠ ص ٣٦١ .

وضع البدل التي رعاها مشترك فانت عنه المواصلة (١).

### ٤ - الأغراض المختلفة التي بنوهاها المشرع في تنظيم العقود المسماة:

والعقود المسماة تخضع هي أيضاً للقواعد العامة في نظرية العقد كما تخضع العقود غير المسماة ، وقد رأينا أن المشروع التمهيدى للتقنين المدني الجديد كان يشتمل على نص في هذا المعنى (٢). ولكن المشرع يعنى مع ذلك بتنظيمها وإيراد نصوص خاصة في شأنها ، توخياً لتحقيق أغراض مختلفة منها :

١ - لما كانت العقود المسماة هي من أكثر العقود شيوعاً في التعامل ، وقد اعان شيوعها على إرساء قواعدها واستقرار أحكامها ، فان المشرع أراد بتنظيم العقد الرسمي أن يعهد الطريق للمتعاملين ، فلا يجدون مشقة في تنظيم علاقاتهم التعاقدية ، إذ تنبه المشرع لأكثر ما يعرض لهذه العلاقات فتناولها بالتنظيم والتحديد ، ووضع أحكاماً نموذجية هي نتاج خبرة القرون الطويلة . ولم يكن المتعاقدان ليستطيعا التنبه لجميع هذه المسائل ، فتولاها المشرع عنهما . على أن سرع في تنظيمه للعقد المسمى لا يصادر مبدأ سلطان الإرادة ولا حرية المتعاقدين في تنظيم تعاملهما على الوجه الذي يؤثرانه . فلو أنهما في بعض المسائل التي نظمها المشرع يريدان حلاً لا أخرى غير تلك التي وضعت ، وكانت هذه المسائل ليست من النظام العام ، فانهما يستطيعان أن ينسخا الحلون التي وضعها المشرع ، وليس عليهما في ذلك إلا أن يضعوا الحلول التي اختارها فتكون هي المعمول بها دون الحلول التي وضعها المشرع .

٢ - والمشرع عندما يطبق القواعد العامة على عقد مسمى بالذات ، كثيراً ما يجلي تطبيقات خفية لهذه القواعد، تختلف فيها الأنظار . فيعرض لما فيه خفاء من هذه التطبيقات فيوضحه بنصوص حاسمة لا تدع مجالاً للاضطراب واللبلة . والأمثلة على ذلك كثيرة ، نذكر منها ضمان الاستحقاق وضمان العيوب الخفية وتحمل تبعه الهلاك .

(١) نظرية العقد للمؤلف فقرة ١٣٠ .

(٢) هو نص المادة ١٢٧ من هذا المشروع : أنظر آنفاً فقرة ٣ .

٤ - على أن المشرع لا يقتصر على مجرد تطبيق القواعد العامة في العتود المسماة ، فهو في بعض الحالات يخرج على هذه القواعد لبررات خاصة ترجع إلى العقد المسمى الذي يتولى تنظيمه ، وأكثر هذه البررات تنصل بالنظام العام . فايراد نصوص على هذا النحو يصح إذن أمراً ضرورياً ، إذ هو يجعل الأحكام الواجبة التطبيق تختلف اختلافاً بينا عن تلك التي تستنبط من القواعد العامة . نذكر للتشيل على ذلك ما حاد فيه المشرع عن تطبيق القواعد العامة في الفرق المتنازع فيها ، وفي بيع المريض مرض الموت ، وفي بيع ملك الغير ، وفي كثير من نصوص عقد العمل ، وفي الرجوع في الهبة ، وفي الغلط في الصلح ، وفي التزام المرافق العامة ، وفي تعديل الأجرة في عقد الوكالة ، وفي التأمين بما يشتمل عليه من قواعد خاصة ، وغير ذلك كثير زاه منتشر في نواح متفرقة من العتود المسماة .

٤ - وقد يعمد المشرع أخيراً ، في تنظيم العقد المسمى ، إلى تحقيق غرض هام ، هو توجه هذا العقد وتطوره بحيث يتمشى مع الاتجاهات المتحددة . فعلت في تحريم الرهن الذي يستتر تحت اسم بيع الوفاء ، وفي تحريم بيع الوفاء ذاته ، وفي تنظيم أحكام الأجهزة الحديثة في العين المؤجرة ، وفي تنظيم ما ألفته الناس من خلط عقد الإيجار بعقد البيع .

ويخلص مما تقدم أن تنظيم المشرع للعقد المسمى ييسر معرفة الأحكام التي تصري على هذا العقد مرتبة بحسب الأولوية . ففي المرتبة الأولى يجب تطبيق النصوص الخاصة التي أوردتها المشرع في هذا العقد المسمى بالذات . فإذا لم يوجد نص يمكن تطبيقه منها ، وجب تطبيق النصوص الواردة في النظرية العامة للعقد أي تطبيق القواعد العامة . وتطبق بعد ذلك المصادر غير التشريعية من عرف ونحوه . ويغلب أن تغطي النصوص الخاصة والقواعد العامة الجزء الأكبر من منطقة العقد الرسمي ، فلا يبقى بعد ذلك إلا حيز ضيق تطبق فيه المصادر غير التشريعية .

(٢)

التفسيرات المختلفة للعقود المسماة

٥ - محاولة تفسير حصر العقود المسماة وغير المسماة: ذهب بلانيول (١)

إلى أن العقود جميعها - مسماة وغير مسماة - يمكن حصرها في طوائف محدودة . ذلك أن محل الالتزام إما أن يكون شيئاً أو عملاً أو حقاً ، والملتزم بموجب عقد إما أن يأخذ مقابلًا لما أعطى وإما ألا يأخذ . فإذا كان المحل ملكية شيء ولم يأخذ الملتزم مقابلًا فالعقد هبة ، أما إذا أخذ مقابلًا فالعقد بيع أو مقايضة ، ويكون وفاء بمقابل إذا كان المقابل ديناً ، ويكون عقد شركة إذا كان المقابل حصة في شركة . أما إذا كان المحل هو مجرد الانتفاع بشيء ، ولم يأخذ الملتزم مقابلًا فالعقد عارية ، وإذا أخذ مقابلًا فالعقد إيجار أو قرض بفائدة ، وقد يكون المقابل ذاته . إذا انتفاع فيكون العقد مقايضة انتفاع بانتفاع كما كان مقايضة ملك بملك . إذا كان المحل عملاً ، وكان بغير مقابل فقد يكون العقد وكالة غير مأجورة أو ، دية غير مأجورة أو خدمة ما غير مأجورة . أما إذا كان بمقابل وهو الغالب فقد يكون العقد إيجار عمل أو عقد استصناع أو عقد شركة (والعمل حصة فيها) أو وكالة مأجورة أو ودية مأجورة . وقد يكون المقابل شيئاً آخر غير العقود ، كعامل يأخذ أجره طعاماً ومسكناً . بل قد يكون المقابل نفسه عملاً فيقوم شخص بعمل لآخر ، مثال أن يقوم الآخر بعمل له ، وهذه مقايضة عمل بعمل كقايضة انتفاع بانتفاع وملك بملك . وإذا كان المحل حقاً - عينياً أو شخصياً - جار أن يكون بغير مقابل فيكون هبة ، كما جاز أن يكون بمقابل فيكون بيعاً أو مقايضة أو شركة أو وفاء بمقابل . هذا إذا كان محل العقد نقل الحق ، وقد يكون محله وعن الحق ضماناً لدين ، أو النزول عن الحق نزول كلياً أو جزئياً بمقابل أو بغير مقابل . ويرى بلانيول إمكان حصر العقود على هذا النحو مادامت العناصر المكونة لها محصورة بطبيعتها .

(١) انظر مقاله المنشور في المجلة الانتقادية سنة ١٩٠٤ ص ١٧٠ وما بعدها .

وإذا كان بلايول بما نقلناه عنه قد استطاع أن يثبت أنه يمكن وضع أساس منطقي لتقسيم العقود ، فان ذلك لا يدل على أنه يمكن حصر كل عقد بالذات وما يدخل في ذلك من تلميق ومزج واختلاط مما تستحدثه ضروب النشاط في ميادين العمل (١) .

**٦ - تقسيم العقود المسماة في التفتين المرئي السابق :** وقد أورد التفتين المدنى السابق العقود المسماة دون ترتيب منطقي ودون تنسيق ، فجاءت على الوجه الآتى البيع - المقايضة ( في التفتين الوطنى فقط ) - الإيجار ( لإجارة الأشياء وعقد المقاولة وعقد العمل ) - الشركة - العارية نوعها ( الاستهلاك والاستعمال ) - الإيرادات المرتبة - الوديعة - الكفالة - الوكالة - الصلح - الرهن - الفاروقة - الرهن العقارى

فتوالت العقود تنساق بعضها وراء بعض متنافرة ، فى غير ترتيب ولا تنسيق ، حتى ليعجب الباحث كيف حشر هذا التفتين الكفالة بين الوديعة والوكالة ، وفصل بين رهن الحيزرة والرهن الأخرى ، وأورد حواله الحق فى نصوص البيع ، وجمع ما بين عقود الإيجار والمقاولة والعمل فى عقد واحد (٢) .

**٧ - تقسيم العقود المسماة فى التفتين المرئى الجبريد :** أما السنين المدنى الجديد فقد رتب العقود المسماة ترتيباً منطقياً متسقاً راعى فيه المهمل الذى يقع عليه العقد فهناك عقود تنصب على الملكية ، وعقود تقع على المنفعة ، وعقود ترد على العمل . ثم إن هناك عقوداً احتمالية ينضمها أنها تدور جميعاً على احتمال

(١) نظرية العقد للمؤلف لسنة ١٩٢٩

(٢) وقد تمت المذكرة الإيضاحية المشروعة التمهيدى للتفتين المدنى الجديد هذا الاضطراب فى البارات الآتية : إن التفتين المدنى الحال ( السابق ) وضع العقود المسماة بعضها إلى جانب بعض ، دون أن ينتظرها ترتيب يتشى فيه منطق سليم ، فشر الكفالة بين الوديعة والوكالة ، وجمع ما بين عقود الإيجار والاستصناع والعمل فى باب واحد مع ما يوجد بين هذه العقود من تباين . وفصل ما بين رهن الحيزرة والرهن الأخرى فصلاً يتطوى على كثير من التحكم إذ وضع رهن الحيزرة بين العقود المسماة ونقل سائر الرهن إلى الكتاب الذى خصصه لحقوق الدائنين . ( مجموعة الأعمال التفسيرية ٤ ص ٥ ) .

قد يتحقق وقد لا يتحقق . ويتبين التفتين الجديد بعقد الكفالة إذ هو ضمان شخصي فلا يدخل في العقود المتقدمة ، ويجب في الوقت ذاته أن ينفصل عن عقدى الضمان العيني وهما عقد الرهن الرسمي وعقد رهن الحيازة .

وقد نوهت المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى بهذا الترتيب المنطقي في العبارات الآتية : « أما المشروع فقد راعى في تبويب العقود المسماة أن يقف عند الموضوع الذى يرد عليه العقد . فهناك عقود ترد على الملكية ، وهذه هي : البيع والمقايضة والهبة والشركة والقرض والصلح . وعقود ترد على المنفعة ، وهذه هي : الإيجار والعارية . وعقود ترد على عمل الإنسان ، وهذه هي : عقد المقاولة وعقد للعمل والوكالة والوديعة والحراسة . وعقود احتمالية ترد على مرضوع غير محقق ، وهذه هي : المقامرة والرهان وعقد الإيراد المرتب مدى الحياة وعقد التأمين . وقد أفرد لعقد الكفالة الباب الأخير لأن موضوع الكفالة يتميز عن موضوعات سائر العقود المسماة بأنه عقد تأمين شخصي ، فوجب تمييز الكفالة عن غيرها من العقود من ناحية ، وفصلها عن التأمينات العينية من ناحية أخرى » (١) .

فنبعث العقود المسماة على هذا الترتيب في أجزاء ثلاثة من الوسيط .

العقود

التي ترد على الملكية





## ٨ - العقود التي ترد على الملكية هي موضوع هذا الجزء الرابع

من الوسيط : ونبدأ بالعقود المسماة التي ترد على الملكية - البيع والمقايضة والهبة والشركة والقرض والصنع - ونخصص لها هذا الجزء الرابع من الوسيط . ونبحث العقود المسماة الأخرى في الجزئين الخامس والسادس .

وننظم العقود الواردة على الملكية خصائص مشتركة ، ففيها جميعاً يلتزم أحد المتعاقدين بنقل ملكية شيء إلى المتعاقد الآخر ، ويلتزم في الوقت ذاته بتسليم هذا الشيء وبضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية . أما المتعاقد الآخر فيلتزم من جهته بدفع المقابل الذي تعهد في نظير الشيء الذي انتقلت ملكيته إليه إذا كان هناك مقابل .

ثم ينفرد بعد ذلك كل عقد من هذه العقود بخصائصه الذاتية ، فلعقد الهبة خصائص يتميز بها عن عقدي البيع ، المقايضة ، ولكل من عقد الشركة وعقد القرض وعقد الصلح خصائص ذاتية يتميز بها عن العقود الأخرى . وسنرى ذلك تفصيلاً عند بحث كل عقد على حدة .

ولما كنا قد فصلنا القواعد العامة لنظرية الالتزام في الأجزاء الثلاثة الأولى من الوسيط ، فلا نطيل القول ، في صدد التردد المسماة ، فيما هو مجرد تطبيق لهذه القواعد ، بل نقتصر على الإشارة إليها . أما للذي سلف عنده في العقد المسمى ، فهو ما يتميز به هذا العقد بالذات من قواعد خاصة به تبرز ذاتيته وتبسط مقوماته وترسم سير تطوره ، ونستظهر ما في أحكامه من تطبيقات للقواعد العامة تنطوي على شيء من الخفاء ، وما في هذه الأحكام من خروج على القواعد العامة ذاتها . ونوجه عناية خاصة للنواحي العملية في العقد المسمى ، على النحو الذي أبرزته ضرورات التعامل وكشف عنه ، فيما عرض له من خصائص .

ونبحث العقود الواردة على الملكية في أبواب متعاقبة على الترتيب الآتي :

الباب الأول : عقد البيع .

الباب الثاني : عقد المقايضة .

الباب الثالث : عقد الهبة .

الباب الرابع : عقد الشركة .

الباب الخامس : عقد القرض وعقد الدخول الدائم .

الباب السادس : عقد الصلح .



# البيع الأول

عقد البيع



# مقدمة<sup>(\*)</sup>

...

٩ - التعريف بالبيع - نصوص قانونية : أوردت المادة ٤١٨ من التتئين المدني تعريفاً لعقد البيع على الوجه الآتي :

\* مراجع في عقد البيع : لوران ٢٤ في البيع والمفايضة الطبعة الخامسة بروكسل سنة ١٨٩٣ - هيك ١٠ في البيع والإيجار باريس سنة ١٨٩٧ - جيوار في البيع والمفايضة الطبعة الثالثة - زمان باريس ١٩٠٢-١٩٠٤ - أوبري ورو وإسمان ٥ الطبعة السادسة باريس سنة ١٩٤٧ - بودري وسينيا الطبعة الثالثة باريس سنة ١٩٠٨ - بيدان ولبريبر ويجونبير وبريت دي لاجريسي ١١ باريس ١٩٣٨ - بلانويول وريبر وهامل ١٠ الطبعة الثانية باريس سنة ١٩٤٦ - بلانويول وريبر وبولانجيه ٢ الطبعة الثالثة باريس سنة ١٩٤٩ - كولان وكابيتان ودي لامورانديبر ٢ الطبعة العاشرة باريس سنة ١٩٤٨ - جورران ٢ الطبعة الثانية باريس سنة ١٩٣٣ - أنسيكلوبيدي دالوز ٥ باريس سنة ١٩٥٥ .

رسائل لرو (Eyraud) في البيع والإيجار باريس سنة ١٩٠٤ . ١ . ألبير (A. Albert) في التمييز بين بيع المنقول وإيجار العقار أو المنقول: واتييه سنة ١٩٠٦ - ديز (Defaye) في الوعد بالبيع باريس سنة ١٩٠٧ - فراسان (Foissin) في الوعد بالبيع تولوز سنة ١٩١٤ - ميريس (Murisse) في الوعد بالبيع باريس سنة ١٩٢٥ - كورني (Cornille) في البيع وإيجار الأشياء ليل سنة ١٩٢٦ - بوالار (Boillard) في الوعد بالبيع كان سنة ١٩٢٩ - بريتيلاو (Brétilard) في الوعد بالفضليل باريس سنة ١٩٢٩ - دوتريش (Dautriche) باريس سنة ١٩٣٠ - تيريون (Thirion) الإيجار مع الوعد بالبيع نانسى سنة ١٩٣٠ - بوايه (Boyer) في الوعد بالبيع تولوز سنة ١٩٣١ - ديلومز (Delommez) في الوعد بالبيع ليل سنة ١٩٤٧ . مؤلفات في القانون المصري والقوانين العربية : الأستاذ أنور سلطان سنة ١٩٥١ - الأستاذان سليمان مرقس ومحمد عزى إمام سنة ١٩٥٢ وسنة ١٩٥٤ - الأستاذ محمد كامل رسي سنة ١٩٤٣ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي سنة ١٩٤٦ - الأستاذ جيل الشرفاوى سنة ١٩٥٦ - الأستاذ عبد النعم الجبراوى ١٩٥٦ و ١٩٥٧ - الأستاذ منصور مسلمان - تصور ١٩٤٩ - ١٩٤٧ - الأستاذ إسماعيل غانم ( مذكرات غير مطبوعة - ١٩٥٩ ) - الأستاذ مصطفى الزرقا في البيع في القانون المدني المصري سنة ١٩٤٣ - الأستاذ حسن علي الزنون في البيع في القانون المدني العراقي بغداد سنة ١٩٥٤ - الأستاذ عباس حسن الصراف في البيع والإيجار بغداد سنة ١٩٥٦ - في القانون المدني المصري السابق : الأستاذ محمد حسن عيسى في شرح البيع سنة ١٩١٦ - الأستاذ أحمد نجيب اللؤلؤ وحامد زكى سنة ١٩٤٠ ( وأظن سنة ١٩٤٠ في النسخة القديمة ) . وفي إشارتنا إلى هذه المراجع المختلة نورد إلى الطبقات البيضة فيما تقدم .

« البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو > ، بالياً آخر في مقابل ثمن نقدي » (١).

وبقابل هذا النص في التقنين المدني السابق المادة ٣٠٠/٢٣٥ (٢).

وبقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري المادة ٣٨٦ - وفي التقنين المدني الليبي المادة ٤٠٧ - وفي التقنين المدني العراقي المادتين ٥٠٦ - ٥٠٧ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني المادة ٣٧٢ (٣).

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٥٥٦ من المشروع التمهيلي على وجه مقارب لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة أدخلت تعديلات لفظية ، وأصبحت المادة رقمها ٤٣١ في المشروع النهائي . وفي مجلس النواب والشيخ أدخلت تعديلات لفظية طفيفة أخرى فأصبح الطابق تاماً تحت رقم المادة ٤١٨ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ١٩٥٤ - ص ١٦ ) .

(٢) التقنين المدني السابق م ٣٠٠/٢٣٥ : البيع عقد يلتزم به أحد المتعاقدين نقل ملكية شيء للآخر في مقابل الثمن ذلك الآخر بدفع ثمنه المتفق عليه بينهما .

(٣) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٣٨٦ (مطابقة للمادة ١٨٨ من التقنين المدني المصري . وانظر وتعليق على التعريف من وجهة نظر الفقه الإسلامي والتمييز بين حكم البيع وحقوقه الأستاذ مصطفي الزرقا في البيع في القانون المدني السوري فقرة ٢٤ - فقرة ٢٧) .

التقنين المدني الليبي م ٤٠٧ ( مطابقة للمادة ١١٨ من التقنين المدني المصري ) .

التقنين المدني العراقي م ٥٠٦ : البيع مبادلة مال بمال .

م ٥٠٧ : البيع باعتبار المبيع إما أن يكون بيع العين بالنقد وهو البيع المطلق ، أو بيع النقد بالنقد وهو الصرف ، أو بيع العين بالعين وهي المقايضة .

( ويلاحظ أن التقنين العراقي جرى في تعريف البيع على نهج الفقه الإسلامي ، فجعل البيع شاملاً للبيع المطلق والصرف والمقايضة . ولم ير حاجة للإشارة إلى السلم ، إذ لم يمد هناك مقتضى لإفراد السلم بالذكر بعد أن أصبح بيع الشيء المستقبلي جائزاً بوجه عام ، لا بيع السلم فحسب ، فتحلل التقنين العراقي بذلك من قيود السلم المعروفة في الفقه الإسلامي : أنظر في هذا المعنى الأستاذ الدنون في البيع في القانون المدني العراقي فقرة ١٥ ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٣٧٢ : البيع عقد يلتزم فيه البائع أن يتفرغ من ملكية

شيء ، ويلتزم فيه التاري أن يدفع ثمنه .

( وتعريف التقنين اللبناني يقارب تعريف التقنين المصري السابق ، فهو لم يذكر في خصوص

البيع إلا ملكية الشيء ، ولم يبين وجوب أن يكون الثمن نقداً ) .

ويستخلص من هذا التعريف أن البيع عقد ملزم للجانبين ، اذ هو يلزم البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر ويلزم المشتري أن يدفع للبائع مقابلاً لذلك ثمناً نقدياً (١). ويستخلص منه أيضاً أن البيع عقد معاوضة ، فالبايع يأخذ الثمن مقابلاً لمبيع والمشتري يأخذ المبيع مقابلاً للثمن . ويستخلص منه كذلك أن البيع عقد رضائي ، إذ لم يشترط القانون لانقاده شكلاً خاصاً فهو بنقده بمجرد تراضى المتبايعين . ويستخلص منه أخيراً أن البيع عقد ناقل للملكية ، فهو يرتب التزاماً في ذمة البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري كما هو صريح النص .

وإذا قابلنا هذا التعريف الذي أورده التقنين المدني الجديد بالتعريف الذي كان يشتمل عليه التقنين المدني السابق (٢) ، رأينا أن تعريف التقنين الجديد يمتاز في أمرين : ( أولهما ) أنه لا يقصر المبيع على ملكية الشيء ، بل يجاوز الملكية إلى غيرها من الحقوق المالية الأخرى . فيجوز أن يكون محلاً لمبيع ، لاحق للملكية فحسب ، بل أيضاً حق الانتفاع وحقوق الارتفاق وحق الحكر ، كما يجوز أن يكون محلاً للمبيع الحقوق الشخصية في صورة حوالة الحق ، وحقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية . ( والأمر الثاني ) أن التعريف يبين في وضوح أن الثمن لا بد أن يكون من النقود . وهذا ما يميز البيع عن المقايضة والصرف ،

---

(١) ومن ثم كان البيع يعبأ بالنسبة إلى البائع ، وشراء بالنسبة إلى المشتري . وكان الرومان يراعون هذا التركيب المزدوج ، فيسمون العقد والشراء والبيع (emptio-venditio) . فإذا اختصروها فن لفظ الشراء (emptio) لا في لفظ البيع (venditio) ، لأن الدور العال في الإجراءات الشكلية وفي الإشهاد في القانون الروماني كان للمشتري لا للبائع (ويبرز في عند البيع في القانون الروماني : مجلة القانون والاقتصاد ٧ ص ١٩٢) . ولا يزال الضمنية المدف الألمان يطلق على البيع اسم الشراء (Kauf) ، لعلية الدور الذي يقوم به المشتري (الأستاذ جميل الشراوى فقرة ٢ ص ٥) . أما التسمية التالية في اللغتين اللاتينية وفي الفقه الإسلامي فهي البيع ، لأن أحد الطرفين وهو المبيع يكون عيناً معينة بالذات إما وقت العقد أو عند التسليم ، وتنتسب ذاتيتها على الثمن الذي هو دين في الذمة . كذلك يبرز في خصوص المبيع المدف من ملكية وهو البائع على الدائن بهذه الملكية وهو المشتري ، كما يبرز الالتزام على الحق الضمير ماقتصرنا على لفظ « الالتزام » .

(٢) أنظر نص المادة ٢٣٥/٣٠٠ من التقنين المدني السابق في احنية .

ومجيزه عن البيع في الفقه الإسلامي حتى غذا الفقه يضح أن يكون الثمن من غير النقود فيتسع البيع فيه ليشمل البيع المطلق والمقايضة والصرف والسلم (١).

(١) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا السدد ما يأتي : و أخذ المشروع هذا التعريف عن التفتين المصرى الحال ( السابق ) وعن التفتين البولونى . ويمتاز عن تعريف التفتين المصرى بأمرين : ( أولهما ) أنه لا يقتصر البيع على نقل الملكية ، بل يجاوز ذلك إلى نقل أى حق مال آخر . فالبيع قد يقع على حقوق عينية غير الملكية كحق انتفاع أو حق ارتفاق ، وقد يقع على حقوق شخصية كما في حوالة الحق إذا كانت في مقابل مبلغ من النقود . ( الأمر الثانى ) أنه يبين أن الثمن لا بد أن يكون من النقود . وهذا وصف جوهري في الثمن يبين أن يذكر في التعريف ، لأنه هو الذى يميز بين البيع والمقايضة . وهذا غير الشرية الزبانية ، ففيها أن البيع تبادل مال بمال ، فيشمل غير البيع المقايضة والصرف . ولا يوجد في النصوص المقابلة تعريف لتفتين أجنبى جمع بين هذين الأمرين . فن التفتينات ما يتفلهما جميعاً ، كما فعل التفتين المصرى السابق ، ومثله الفرنسى ( م ١٥٨٢ ) ، والإيطالى ( م ١٤٤٧ ) ، والهولندى ( م ١٤٩٣ ) ، والبنانى ( م ٣٧٢ ) ، والمشروع الفرنسى الإيطالى ( م ٣٢٢ ) والسويسرى ( م ١٨١ ) ، والسوفييتى ( م ١٨٠ ) ، واليابانى ( م ٥٥٥ ) . ومنها ما يقتصر على ذكر أن المبيع قد يكون حقاً مالياً آخر غير الملكية وينقل أن الثمن يجب أن يكون نقداً ، كما فعل التفتين الفرنسى ( م ٥٦٤ ) ، والتفتين المراكشى ( م ١٧٨ ) ، والتفتين الألمانى ( م ٤٣٣ ) ، والتفتين البولونى ( م ٢٩٤ ) ، والتفتين الصينى ( م ٢٤٥ ) . ومنها ما يعكس الأمر ، فيقتصر على ذكر أن الثمن يجب أن يكون نقداً وينقل النص على جواز بيع الحقوق المالية الأخرى غير الملكية ، كما فعل التفتين الأسبانى ( م ١٤٤٥ ) ، والتفتين البرتغالى ( م ١٥٤٤ ) ، والتفتين الأرجنتينى ( م ١٣٥٧ ) ، وتفتين كويك ( م ١٤٧٢ ) ، والتفتين النمساوى ( م ١٠٥٣ ) ، والتفتين البرازيل ( م ١١٢٢ ) \* ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ١٤ - ص ١٦ ) .

وبأخذ الأستاذ سليمان مرقس ( عقد البيع فقرة ١٢ ص ٢٢ ) على تعريف التفتين الذى الجديد أنه لا يفسى . « عن أهم أثر يترتب على البيع في القانون احدث وهو انتقال الملكية بمجرد العقد . ولكن يلاحظ أن انتقال الملكية ليس أثراً لعقد البيع ، بل هو أثر للائتمام بنقل الملكية الذى ينشئ البيع . وقد نصت المادة ٢٠٤ مدنى - كما لاحظ الأستاذ سليمان مرقس - على أن « الائتمام بنقل الملكية أى حق عينى آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق ، إذا كان محل الائتمام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم ، وذلك دون إخلال بالتواعد المنطقية بالتسجيل » . ولا شك في أن جعل الائتمام بنقل الملكية هو الذى يتفلهما من تلقاء نفسه أدق من إسناد هذا الأثر إلى عقد البيع ، وبخاصة إذا أحيط هذا الأثر بتقوده فلا تنتقل الملكية إلا إذا كان محل الائتمام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم دون إخلال بقواعد التسجيل . وهذه كلها قيود لا ترد على عقد البيع ذاته ، فلو لم يكن محل الائتمام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم فإن العقد يبقو صحيحاً ، وهو مع ذلك لا ينقل الملكية وإنما ينشئ التزاماً بنقلها . وكذلك البيع غير المسجل يبقو =



١٠ - البيع ونقل الملكية: ولعل أهم تطور في تاريخ البيع هو نظوره ليكون عقداً ناقلاً للملكية ، وصنابع مراحل هذا التطور عند الكلام في التزام البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري (١). وتقتصر هنا على القول إن البيع لم يكن في القديم عقداً ناقلاً للملكية . فقد كان البيع في القانون الروماني لا يرتب في ذمة البائع التزاماً بنقل الملكية ، بل التزاماً بنقل حيازة المبيع إلى المشتري ، إلا إذا اشترط المشتري على البائع أن ينقل له الملكية . وكذلك كان الحكم في القانون الفرنسي للقديم ، فكانت الملكية لا تنتقل فيه إلا بالقبض . ولكن مراحل طويلة من التطور في هذا القانون انتهت إلى أن يكون القبض أمراً سورياً ، وكان يكفي أن يذكر في عقد البيع أن القبض قد تم ( clause de dessaisine saisine ) حتى تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري .

وقطع التقنين المدني الفرنسي في سنة ١٨٠٤ آخر مرحلة من مراحل التطور ، فجعل البيع ذاته ناقلاً للملكية إذ رتب في ذمة البائع التزاماً بنقلها إلى المشتري . ومن ذلك الحين أصبح البيع ناقلاً للملكية في التقنينات الحديثة ، ومنها التقنين المصري السابق والتقنين المصري الجديد ، وإن كان الفقه الإسلامي قد تعجل هذا التطور وجعل البيع ناقلاً للملكية قبل ذلك بدهور طويلة ، وسنرى ذلك عند تفصيل القول في هذا التطور فيما يلي (٢).

١١ - خصائص عقد البيع - استنباهه بمفهوم أمري : وقد رأينا فيما تقدم أن أهم خصائص عقد البيع هو نقله للملكية حتى في مقابل عوض نقدي ،

— يماً ، مع أنه لا ينتقل الملكية إلا بالتسجيل . وهذا ماجعل الأستاذ سليمان مرقس يستبرج فيقول : « ولعل ما حدا للشرح إلى ذلك ملاحظته أن بعض البيوع لا يرتب عليها هذا الأثر ورفيته في وضع تعريف شامل لجميع أنواع البيع » .

وقد قول الأستاذ منصور مصطفي منصور ( البيع والمقايضة والإيجار ) فقرة ٩ ص ١٤ - ( ص ١٦ ) الرد بتفصيل عل اعتراض الأستاذ سليمان مرقس . قارن الأستاذ عبد المنعم الجبري ( فقرة ٢٣ ص ٢٦ ) والأستاذ عبد الفتاح عبد الباق ( فقرة ١٢ ص ١٤ - ص ١٦ ) والأستاذ جميل الشرفاوي ( فقرة ٧ ) والأستاذين أحمد نجيب الهلال وحامد زكي ( فقرة ٧ ) .

(١) أنظر فقرة ٢٢٩ - فقرة ٢٣٢ فيما يلي .

(٢) أنظر فقرة ٢٣١ فيما يلي .

فهو إذن عقد معارضة. ناقل للملكية والثن فيه نقد (١). وهذه الخصائص وحدها تكون عادة كافية لتمييز عقد البيع عن غيره من النرد. فكونه معاوضة يميزه عن عقد الهبة مثلاً، الذي هو أيضاً ناقل للملكية ولكنه ليس معاوضة بل تبرعاً. وكونه ناقلاً للملكية يميزه عن عقد الإنجاز مثلاً، الذي لا ينقل إلا لأجر ملكية العين المؤجرة بل يقتصر على أن يرتب له حتماً شخصياً في ذمة الموزر للانتفاع بالعين. وكون المقابل في عقد البيع هو مبلغ من النقود يميز هذا العقد عن عقد المقايضة مثلاً، والمقابل في المقايضة ليس مبلغاً من النقود. ومع ذلك قد يلتبس عقد البيع بهذه العقود ذاتها أو بعقود أخرى، فيدق تمييزه عنها. ونضرب لذلك الأمثلة الآتية :

١ - قد يدق التمييز بين البيع والهبة إذا كانت الهبة مقابل عوض هو مبلغ من النقود. فقد يكون هذا المبلغ كبيراً إلى حد يقرب من قيمة الشيء الموهوب، وعند ذلك يصح التساؤل هل العقد هبة بعوض أو هو بيع سمي الثمن فيه عوضاً (٢). والعبارة في التمييز بين فرض وآخر بنية التبرع، فإذا كانت موجودة في جانب العاقد الذي أعطى الشيء كان العقد هبة مهما بلغ مقدار العوض، وإلا فالعقد بيع (٣). ووجود نية التبرع مسألة واقع، يقدرها قاضي الموضوع

---

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن نقل الملكية في مقابل ثمن معين يكون بيعاً، ولو لم يذكر لفظ البيع (١٧ يونيو سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ٤١٢).

(٢) وهناك فروق واضحة بين أحكام البيع وأحكام الهبة من وجوه مختلفة: من ناحية الشكل، ومن ناحية الأحكام الموضوعية وبخاصة من ناحية الدعوى البولصية وصدور التصرف في مرض الموت وضمان الاستحقاق وضمان الميوب الخفية والدلط في الشخص وغير ذلك من المسائل التي تعرف في مواضعها.

(٣) وقد يتخذ البيع متاراً للهبة، فيذكر فيه عوض على أنه الثمن، ثم يجب للبياع الثمن المشتري. مثل هذا العقد لا شك زطبيته فهو هبة، بل هبة مكتشفة. وتسرى عليه أحكام الهبة، لأن حيث الموضوع فحسب بل أيضاً من حيث الشكل. فإذا أتقن الواهب ستر الهبة ولم يذكر أنه وهب الثمن للمشتري بل ذكر أنه قبضه، فالعقد هبة مستورة، تسرى عليه أحكام الهبة من حيث الموضوع، ولا تسرى عليه أحكامها من حيث الشكل فلا تشترط فيه الرسمية.

بل إن الوصية - وهي تصرف من جانب واحد لا عقد، وتبرع كالهبة لا معاوضة كالبيع - تلتبس كثيراً بالبيع وتنتج متاراً لها. وقد جاء في الجزء الأول من الوسيط في هذا الصدد: «وكثيراً ما تنتج الوصية تحت اسم آخر كالبيع، فقل محكمة الموضوع أن تعيين إرادة المتصرف =»

= وأن تكيف هذه الإرادة التكييف القانون الصحيح خاصة في ذلك لرقابة محكمة التفسير . . .  
ونية المتصرف تنوم عليها علامات كثيرة ، كاستمرار وضع يد البائع على العين واستعدادها إلى حين وفاته ، وكفقر المشتري وعدم قدرته على دفع الثمن المسمى في العقد ، وكعدم تسجيل العقد ،  
وكاستمرار قيام البائع ببيع الأموال الأميرية أو الثروات من تاريخ البيع إلى تاريخ وفاته . . .  
وتضمن القانون الجديد نصاً في هذه المسألة هو المادة ٩١٧ ، وتنص بأنه « إذا تصرف شخص لأحد ورثته ، واحتفظ بأية طريقة كانت بحيازة العين التي تصرف فيها وبمخه في الانتفاع بها مدى حياته ، اعتبر التصرف مضافاً إلى ما بعد الموت ، وتسرى عليه أحكام الوصية ، ما لم يتم دليل يخالف ذلك . » ويبرر ذلك القانون الجديد وسيله إلى ترجيح جانب الوصية على جانب البيع والجهة ، مما يؤدي في الغالب إلى تقييد التصرف ، أن يثبت القضاء على التساهل في تفسير التصرف هل أنه بيع أو هبة لا هل أنه وصية قد انعدم . فقد كان القضاء يرجع جانب البيع لوجهة على جانب الوصية لما كانت أحكام الوصية تفتقر من الإيصاء لوارث ، فكانت القضاء بمالج بهذا التساهل حياً في القانون ، ليصح وصايا لها ما يبررها في ظروف الأسرة تحت ستار أنها يبيع أو هبات منجزة . أما اليوم فقد عدل المشرع المصري من أحكام الوصية ، فأجاز الوصية لوارث فيما يزيد على ثلث التركة وجعلها كالوصية لغير الوارث ، ثم يرد هناك مقتضى لتسمية التصرفات بغير أسمائها الحقيقية ، وما دامت الوصية السافرة لوارث جائزة ، فلا محل إذن الوصية المستترة . . . ومن ذلك نرى أن القرينة القانونية التي أنشأها القانون الجديد — وهي احتفاظ المورث بالحيازة وبمخه في الانتفاع مدى حياته — هي الشيء الثالث في هذه المسألة .  
وهي قرينة قابلة لإثبات العكس ، فيجوز إثبات أن التصرف بيع أو هبة لا وصية بتقديم قرائن في هذا المعنى ، كتسجيل التصرف والتنازل عن شرط منع التصرف وتبرير الاحتفاظ بحيازة العين عن طريق أن المشتري قاصر وأن البائع باشر الحيازة نيابة عنه وغير ذلك من الظروف التي تعارض أن التصرف وصية ( الوسيط ١ ص ٥٩٦ — ص ٥٩٩ في الهامش ) .  
ويلاحظ أن المادة ٩١٧ مدق استحدث قرينة قانونية تتصل بموضوع الحق اتصالاً وثيقاً ، فلا يمكن لها أثر رجعي ، شأنها هذا شأن سائر القواعد الموضوعية ( الوسيط ٢ فقرة ٢٢ : ص ٦٠١ هامش رقم ٢ — بارتان على لوبري ورو ١٢ فقرة ٧٥٠ هامش رقم ١ مكرر — جني العلم والصياغة في القانون الخامس ٣ ص ٢٢٢ — ص ٢٢٤ — الأستاذ عبد المنعم البراوي فقرة ٤٨ — الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ١٦ ص ٣١ — ص ٢٣ — الأستاذ اسماعيل غانم ص ٢٣ .  
وأظهر عكس ذلك وأن هذه القرائن متعلقة بقواعد الإثبات ، وللتخصص الخاصة بالإثبات ماعداً التصور الخاصة بالأدلة التي تعد مقدماً تسرى على جميع الوقائع بأثر رجعي سواء كانت لاحقة لصورتها أو سابقة : الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٨ — الأستاذ سليمان درويش فقرة ٢٨ ) .

ونضيف هنا قضاء محكمة النقض في تكيف المقديماً أو هبة : اشترط للبائع حرز الانتفاع بالمبيع طول حياته ومنع المشتري من التصرف : بيع ( ٢٢ يونيو سنة ١٩٣٨ بمجموعة ٢٢ رقم ١٢٢ ص ١٠١ ) — تصرف منجز حال الحياة وسجل قبل وفاة المتصرف بزمن طويل : صحيح إما كبيع أو كهبة مستترة ( ٢٢ يونيو سنة ١٩٣٨ بمجموعة ٢ رقم ١٢٤ ص ١٠٢ ) — اتفاق =

وحده دون رقابة عليه من محكمة النقص (١). ومما يرجح وجود هذه النية أن

== البائع والمشتري على بقاء العين المبيعة تحت يد البائع ليتفقد بها طول حياته : بيع أوهبة مستترة (١٣ أبريل سنة ١٩٣٩ مجموعة عمر ٢ رقم ١٧٩ ص ٥٤٧) - المتدفق حياة البائع .  
رفع يده عن الأرض المبيعة واتخاذ كل التدابير اللازمة لتسجيل العقد : بيع (١١ مارس سنة ١٩٤٨ مجموعة عمر ٥ رقم ٢٨٦ ص ٥٦٤) - الاحتفاظ بحق الانتفاع مدة الحياة ومنع المشتري من التصرف لا يجوز دون اعتد . صرف يبدأ (٨ مارس سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ٢١٨ ص ٥٨٣) - ليس من الضروري وضع المشتري يده على العين لتكثيف العقد يبدأ (١٩ مايو سنة ١٩٤٩ مجموعة عمر ٥ رقم ٢٢ ص ٧١٨) - نزل البائع للمشتري عن باقي الثمن واشترط ألا يتصرف المشترون في المبيع مادام حياً ولكن صدر منه بعد ذلك إقرار يُلغى هذا الشرط ويطلق للمشتري حرية التصرف ، فهذا بيع لا وصية (٨ يونيو سنة ١٩٣٩ مجموعة عمر ٢ رقم ١٨٨ ص ٥٧٤) - لا يكون لتكثيف العقد وصية اشتراط موافقة البائع على تصرف المشتري (٢٩ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقص ١ رقم ٤٠ ص ١٥٢) - بيع مسجل من والده إلى ولده : بيع أوهبة مستترة (٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقص ٣ رقم ٤٦ ص ٢٥٦) - اشتراط البائع على المشتري عدم التصرف في العين المبيعة ما بين البائع حياً لا يمنع من تكثيف العقد يبدأ (٢٤ يناير سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقص ٣ رقم ٦٩ ص ٤٠٦) - وفي تكثيف العقد وصية : لم يسجل البيع واستأجر البائع المبيع ورفض بعض الأطباء (٢ مارس سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقص ١ رقم ٧٦ ص ٢١٩) - وجود ورقة ضد نقض بأن البيع لا يسرى إلا بعد وفاة البائع (٦ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقص ٣ رقم ١٠٢ ص ٥٩٧) ، استبقاء البائع حيابة المبيع وعدم دفع المشتري للدين ومنعه من التصرف وعدم إلزامه بدفع الأموال (١٠ أبريل سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقص ٣ رقم ١٣٠ ص ٨٩٧) - تصرف من والده إلى ولده بثمن بخس مع احتفاظ البائع بحق الانتفاع ومنع المشتري من التصرف (٢٢ مايو سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقص ٣ رقم ١٧٢ ص ١١٢٠) - عند صادر من مورث إلى وارث وقد ثبت أن المورث لم يكن في حاجة إلى بيع أملاكه ولم يقبض ثمناً وظال وانصأ يده على المبيع طول حياته واحتفظ بالعقد عنده حتى لا يسجل (٢٨ أكتوبر سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقص ٦ رقم ١ ص ٢٢) - وقضت محكمة النقص بأنه إذا كان النزاع غير قائم حول صحة التصرف باعتباره وصية ، وإنما كان قائماً حول تعريف نية التصرف هل هي البيع أو الهبة أو الوصية ، فلا شأن بله الأحوال الشخصية به ، بل الشأن فيه بله القضاء العادي (٩ نوفمبر سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١٥٦ ص ٤٣٧) .

وأنظر أيضاً في تكثيف العقد وهل هو وصية أو عقد تمليك منجز : نقص مدني في نظير سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقص ٨ رقم ٢ ص ٤٣ - ٢٢ يناير سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقص ٧ رقم ١٥ ص ١٢٥ (إيداع مبلغ في صندوق التوفير باسم شخص معين) - ٢ فبراير سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقص ٧ رقم ١٩ ص ١٤٨ - ٩ فبراير سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقص ٧ رقم ٢٦ ص ٢٠٥ - ١٥ مارس سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقص ٧ رقم ٤٥ ص ٣٠٦ .

يكون العرض في مصلحة شخص ثالث غير الواهب ، بل قد يكون الموهب له الحقيقي هو هذا الشخص الثالث وقد وسط الواهب المتعاقد الآخر بينهما (١).

٢ - وقد بدق التمييز بين البيع والإيجار إذا وقع العقد لا على الشيء ذاته ، بل على ثمراته أو منتجاته. ويقال عادة إن الفرق بين الثمرات (fruits) والمنتجات (produits) هو أن الأولى دورية (périodique) تتجدد دون انقاص ، أما الأخرى فتتأخر حتى تنفذ . فمحصولات الأرض تعتبر ثمرات لأنها تتجدد في أوقات دورية ، أما الفحم والبتروك والمعادن والحجر في المناجم والمهاجر فهذه كلها منتجات لأنها غير دورية بل إن مصيرها إلى النفاذ . ومن ثم فقد قيل إن العقد إذا وقع على الثمرات فهو إيجار إذ يقع على منفعة الأرض المتجددة التي لا تنفذ ، وإذا وقع على المنتجات فهو بيع إذ يقع على هذه المنتجات ذاتها لا على منفعة متجددة (٢). ويغلب أن يكون هذا صحيحاً ، ولكنه قد لا يصدق في بعض الحالات . فقد يبيع صاحب الأرض المحصول الناتج منها وهو لا يزال في الأرض ، فيكون العقد بيعاً لهذا المحصول لا إيجاراً للأرض . وبقلب في هذه الحالة ألا يسلم "البيع الأرض للمشتري ولا يسلم له إلا المحصول ، وأن تكون مصروفات الزراعة على صاحب الأرض لا على المشتري . أما في الإيجار فنسلم الأرض للمستأجر للانتفاع بها ، وتكون مصروفات الزراعة

(١) بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٨ .

(٢) بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣ ص ٥ - الأستاذ منصور مصلح منصور فقرة ١١ - وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كانت محكمة الموضوع قد استخلصت من أوراق الدعوى أن المعلن قد تعاقد مع وزارة المالية على أن يقوم باستغلال الطرون الجاف باستنفات منقطنين رسا مزادها عليه مقابل ثمن معين ، وعلى أن يدفع لوزارة المالية عذرة على هذا الثمن أثناء كذا جنباً عن كل طن ، كما استخلصت في حدود سلطاتها الموضوعية أن وزارة المالية لم تتفق مع المعلن على حد أدنى لكيفية الطرون الذي يقوم باستخراجه مقابل الثمن الذي رسا به المزاد عليه ، فهذا العقد موضوعه محصول طبيعي غير متجدد وليس ثمرة أو ريعاً مستنقعات المذكورة ، لكونها جزءاً منه لا بد من نقاده يوماً ما . وحقائقه - مهما كان قد ورد فيه من ألفاظ المذكرة والإيجار والمستأجر - أنه عقد بيع لطنرون لا عقد إيجار مستنقعات . والمبيع بموجبه هو عين معينة من كل الطرون الموجود بالمستنقعات بلا حاجة إلى وزن ، وثمنه قد حدد دون توقف على وزن قياساً على ما يبلغ الإتاوة . وينبغي على ذلك اعتباره بيعاً جرافاً ، فهو يقع لازماً مهما كان مشار المبيع الثمن بما أمته المتأخرى (١ ديسمبر سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ٣١ ص ١٦١) .

على المستأجر لا على صاحب الأرض (١) . ولكن لا يوجد ما يمنع من أن تكون مصروفات الزراعة أو بعضها في الإيجار على صاحب الأرض لا على المستأجر ، ولا أن تكون مصروفات إنتاج المحصول الذي باعه صاحب الأرض أو بعض هذه للمصروفات على المشتري لا على صاحب الأرض . فالعبرة إذن بنية المتعاقدين ، هل أرادوا بيعاً أو إيجاراً ، وتتخذ الظروف الخارجية التي أشرنا إليها قرائن قضائية على هذه النية ، وقاضي الموضوع هو الذي يستخلص من هذه القرين ومن غيرها دلالتها ، بتأثيره وتقدير موضوعي لا معقب عليه من محكمة القضاة (٢) . فقد يؤجر صاحب المنسجم أو المحجر منجمه أو محجره المستأجر في مقابل أجره دورية تكون العقد إيجاراً لا بيعاً ، وتسرى م الإيجار وبخاصة ما يتعلق من تجديد الإيجار وبامتياز المؤجر وبطريقة الشهر ، وكل هذا يست تماماً عن الأحكام الخاصة بعقد البيع (٣) .

وهناك فرض آخر يدرج فيه التمييز بين البيع والإيجار . حيث يوصف العقد بأنه إيجار حتى إذا واطب المستأجر على دفع الأجرة لمدة معينة انقلب العقد بيعاً واعتبرت الأجرة أقساطاً للثمن . وهذا ما يسمى بالإيجار السائر للبيع (location - vente) ، وقد ورد فيه نص في من هن نص المادة ٤٣ مدني ، ويقضي هذا النص بأن العقد يعتبر في هذه الحالة بيعاً لا إيجاراً ففسرى عليه أحكام البيع . وسنورد إلى هذه المسألة تفصيلاً في مكان آخر (٤) .

---

(١) بلاير وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢ ص ٥ - ص ٦  
(٢) أما التكييف القانوني للعقد بعد استخلاص نية المتعاقدين الواقعية فمألة قانون تخضع لرقابة محكمة النقض ( بلاير وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣ ) ويراعى في التكييف أن البيع ينشئ التزاماً ينقل الملكية ، أما الإيجار فينشئ التزاماً يعمل هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة .  
(٣) وليس من الضروري ليكون العقد إيجاراً أن يكون للمستأجر الحق في جميع وجوه الانتفاع بالعين المؤجرة ، منه يؤجر صاحب الأرض بعض منافع أرضه ، كأن يؤجر حق الصيد فيها ( بلاير وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣ ص ٦ ) .

وقد يقال إن الإيجار عند زمني فالزمن فيه عنصر جوهري ، أما البيع عند فوري . وهذا المعيار صحيح ، ولكنه وإن كانت هناك بيرة الزمن فيها عنصر جوهري فكونه عنوداً زمنياً وذلك كعنود التوريد .

(٤) ص ٩٠ - فقرة ٩٤ فيما يل - وقد يشبه بيع بالإيجار في النزاع عن الإيجار والإيجار من الباطل ، حيث ينزل المستأجر عن إيجاره لغيره وهذا هو البيع أو يؤجر منه للغير

٣ - وقد يتراوح العقد بين أن يكون بيعاً أو مقايضة . مثل ذلك أن يتعاقد شخص مع آخر على أن يعطيه داراً في مقابل أحد شيئين يختاره المتعاقد الآخر ، مبلغ معين من النقود أو أرض معينة . فهنا العقد يكون بيعاً أو مقايضة بحسب المقابل الذى يختاره المتعاقد الآخر ، فان اختار النقود كان العقد بيعاً ، وإن اختار الأرض كان العقد مقايضة . ولا يقع فى هذا القرض لبس ما ، وخصوصيته فى أن العقد لا يتمحض منذ البداية بيعاً أو مقايضة ، ولا يعرف ذلك إلا عندما يختار المتعاقد الآخر المقابل الذى يدفعه . ولكن قد يدق التمييز فيما إذا أعطى شخص داراً لآخر فى مقابل أوراق مالية أو سبائك ذهبية ، فهل يعتبر المقابل هنا بمثابة النقد فيكون العقد بيعاً ؟ الظاهر أن هذا المقابل ، وإن أمكنت معرفة قيمته نقداً بمجرد تبين سعر السوق ، إلا أن العبرة فيه هى بطبيعته وقت العقد ، وهو ليس نقداً ، فيكون العقد مقايضة لا بيعاً . وإذا كان المقابل إيراداً مرتباً مدى الحياة ، فقد ذهب البعض إلى أن المقابل ليس بنقود بل هو الحق فى المرتب ، ومن ثم يكون العقد مقايضة . ولكن الصحيح أن العقد بيع قدر الثمن فيه - وهو نقود - على وجه احتمالى فى صورة الإيراد (١) . وإذا كان المقابل بعضه نقود وبعضه غير نقود ، فاذا كان العنصر الغالب هو النقود ، كما إذا بيعت سيارة جديدة بأدين على أن يحسب من الثمن سيارة قديمة قدرت قيمتها بخمسمائة ، فالعقد بيع . أما إذا كان العنصر الغالب هو غير النقود ، كما إذا استبدلت سيارة بأخرى متقاربتين فى القيمة مع دفع

---

= وهنا هو الإيجار من الباطن . ويرجع فى ذلك إلى نفس المتعاقدين . ولكن قد يس هذا العقد حتى يدق التمييز . بل يقع أن يتمد المستأجر وصف العقد الصادر منه بأحد المتعاقدين وهو يتعمد التصرف الآخر . فعمدت الفقرة الأولى من المادة ٥٩٤ مدنى إلى قطع السبيل على هذا التحايل ، ونصت على أن « منع المستأجر من أن يؤجر مر الباطن ينتضى منه من التنازل من الإيجار ، وكذلك العكس » .

(١) بلانيول وريبير ومامل ١٠ فترة ٣٥ ص ٢٥ - الأستاذ أنور سلطان فترة ١٣٥ ص ١٦٧ - الأستاذ سليمان مرقس فترة ٨٧ ص ١٣٦ - الأستاذ عبد المنعم البدرارى فترة ١٢٤ ص ١٩٣ - الأستاذ هبند التفتاح عبد الباقى فترة ٤٨ ص ٩٢ - الأستاذ جمال الدين زكى فى النقود المسماة فترة ١١٨ ص ٢٢٢ - الأستاذ منصور مصطفى منصور فترة ١٥ - وأنظر ما يلى فترة ٢٠٥ .

معدل من التردد زهيد ، فالعقد مقايضة (١) .

وقد قدمنا أن عقد البيع قد يلتبس بعقود أخرى غير العقود الثلاثة المتقدمة الذكر ، ونستعرض بعض الأمثلة على ذلك .

١ - فقد يدق التمييز بين البيع والوفاء بمقابل . وقد قدمنا في الجزء الثالث من الوسيط (٢) أن الوفاء بمقابل قد اختلف في تكييفه . فهو في جميع الأحوال ينقل ملكية شيء يعطى في مقابلة دين يوفى به ، فيسرى عليه من حيث أنه ينقل الملكية أحكام البيع ، وبخاصة ما تعلق منها بأهلية المتعاقدين وضمان الاستحقاق وضمان العيوب . ويسرى عليه من حيث أنه يقضى الدين أحكام الوفاء ، وبخاصة ما تعلق منها بتعيين جهة الدفع وانقضاء التأمينات (انظر م ٣٥١ مدني) . وقد رأينا أن التكييف الصحيح للوفاء بمقابل أنه تجديد بتغيير محل الدين ، فيحل محل الدين الأصلي دين جديد ، ويقترن التجديد في الوقت ذاته بوفاء الدين الجديد عيناً بالشيء المعطى (٣) . فيجمع الوفاء بمقابل بين خصائص التجديد وخصائص الوفاء ، ويسرى عليه أحكام كل منهما . ثم هو في الوقت ذاته ناقل للملكية الشيء المعطى ، ومن هذه الناحية وحدها أشبه البيع وسرت عليه أحكامه ، وبخاصة ما تعلق منها بالأهلية والضمان كما سبق القول (٤) .

٢ - وقد يدق التمييز بين عقد البيع وعقد المقاول . فإذا كان الصانع هو الذي ورد الخدامات التي يصنعها ، وكانت الخدامات أكبر قيمة من عمله ، فالعقد بيع . ومن ثم يكون العقد الذي يلتزم به صاحب المصنع أن يورد

---

(١) الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ١٥ ص ٢٨ - وأنظر ما يلى فقرة ٢٠٤ وفترة ٤٢٧ .

(٢) فقرة ٤٧٧ - فقرة ٤٨٠ .

(٣) الوسيط ٣ فقرة ٨٠ .

(٤) قارن الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٥٢ . وقد قضت محكمة الاستئناف الخليلية بأن إعطاء المستأجر المحصول للمؤجر للوفاء بالأجرة لا يعتبر وفاء بمقابل ولا يعتبر بيعاً ما دام لم يحدد الثمن . ولكنه تسليم المحصول للمؤجر على سبيل الضمان ، مع توكيله في بيعه لحساب المستأجر بعد حده للأجرة . فالمحصول في هذه الحالة لا يزال ملكاً للمستأجر ، ومن ثم إذا وقع أحد دائنيه المخرج عليه لا يمكن للمؤجر أن يعترض على المخرج بأنه وقع على مال غير تملكه ثمدين (٦ يناير سنة ١٩١٥ ص ١٧ ص ١٠٧) .



مصنوعاته إلى العميل ، كما إذا تعهد بتوريد آلات أو أجهزة أو أسلحة أو بولنغر أو سيارات أو غير ذلك ، هو بيع أشياء مستقبلية . أما إذا كانت الخيام أقل قيمة من العمل ، كالرسم بوردر القماش (toile) أو الورق الذي يرسم عليه والألوان التي يرسم بها ، فهذه الخيام أقل بكثير من قيمة عمل الفنان ، ويكون العقد عقد مقاولة لا عقد بيع . والحياط (الترزى) إذا ورد القماش وكانت قيمته أقل من قيمة العمل فالعقد مقاولة ، وإذا كانت قيمته أكبر فالعقد بيع (١) . وقد تتأرب قيمة القماش وقيمة العمل ، فالعقد يكون في هذه الحالة مزيجاً من بيع ومقاولة (٢) . أما المقاول الذي يتعهد بإقامة مبنى ، فإن كانت الأرض التي يقام عليها المبنى ملكاً لرب العمل كما هو الغالب فالعقد مقاولة ، وإن كانت الأرض ملكاً للمقاول فالعقد بيع الأرض في حالتها المستقبلية أى بعد أن يقام عليها المبنى (٣) .

٣ - وقد بدق التمييز بين عقد البيع وعقد الوديعة . فيقع أن يودع الشيء صاحبه عند آخر ليبيعه بمبلغ معين ، على أن يأخذ المودع عنده مقداراً معلوماً أجرأ له . مثل ذلك أن يودع المؤلف نسخاً من كتابه في مكتبة ليبيعهها صاحب المكتبة ، أو أن يودع تاجر الجملة مجوهرات عند تاجر التجزئة ليبيعهها . ففي هذه الأحوال تكون النسخ أو المجوهرات مودعة عند صاحب المكتبة أو عند تاجر التجزئة ، وهذا إما أن يبيعهما لحساب صاحبها فيكون وكيلًا بالبيع بعد أن كان مودعاً عنده ، وهو وكيل بالأجر إذ يتقاضى أجرأ معيناً على ما يقوم ببيعه . وإما أن يعتبر ، عندما يجد مشترياً ، أنه هو اشتراها أولاً من صاحبها بضمن معين ، ثم باعها للعمل بضمن أكبر ، والفرق هو مكسبه . والقول بتكليف أو بآخر

(١) وتنص الفقرة الثانية من المادة ٦٥٨ من تفسير النويبات والمعنود اللبناني على ما يأتي :  
« على أنه إذا كانت المواد التي يقدمها الصانع على الموضوع الأصلي في العقد ولم يكن العمل إلى فرعا ، كان هناك بيع لا استئصال » .

(٢) ويقرب من هذا الرأي الأستاذ محمد كامل برسي فقرة ١٨ من ٤٠ .

(٣) بلانيول وريبير وعامل ١٠ فقرة ٥ .



فيكون هناك عقد محسرة ( وكالة ) مقترناً بعقدى بيع على النحو الذى رأيناه فى المسخر (١) .

٥ - وقد يدق التمييز بين عقد البيع وعقد القرض . ويحدث ذلك فى مثل القرض الآتى : يريد شخص أن يقترض من آخر ، فيعمد إلى شراء سلعة من القرض بئمن مؤجل ، ثم يبيعها بئمن معجل ، فيصبح مديناً بالئمن المؤجل ويتقاضى فى الوقت ذاته الثمن المعجل ، وترجع السلعة إلى صاحبها كما كانت . وتتكشف هذه العملية المركبة عن أن المشتري إنما هو مقترض ، اقترض الثمن المعجل على أن يؤدي بدله الثمن المؤجل عند حلول الأجل ، ويكون الثمن المؤجل أعلى من الثمن المعجل والفرق بين الثمنين إنما هو فوائد القرض . وهذا ما يعرف فى الفقه الإسلامى ببيع العينة (٢) . والواجب فى هذه الحالة استخلاص نية المتعاقدين ، ويغلب أن تكون هذه النية قد انطوت على قرض بربا فاحش ، احتال المتعاقدان للوصول إليه عن طريق بيعين متعاقبين أحدهما بئمن مؤجل والآخر بئمن معجل . ومتى تبين للقاضي أن هذه هى نية المتعاقدين ، وجب أن يجرى أحكام القرض وأن يسقط البيع من حسابه ، ومن ثم ينقص الفوائد الفاحشة إلى الحد المسموح

---

(١) وقد تختلط الوكالة بالبيع فى البيع مع حق التبرير بالشراء عن الغير (déclaration de commande) وقد قضت محكمة النقض بأن تكليف العلاقة القانونية بين المشتري الذى يحتفظ بحق اختيار الغير وبين المشتري المستر بأنها وكالة ، تجرى أحكامها على الآثار التى تترتب على هذه العلاقة بين الطرفين وبالنسبة إلى الغير ، غير جار على إطلاقه . فإن بين أحكام الوكالة والأحكام التى يخضع لها شرط اختيار الغير والآثار التى تترتب عليه تناقضاً ، فاستناد ملكية المشتري المستر إلى عقد البيع الأول رغم عدم وجود تفويض أو توكيل منه إلى المشتري الظاهر قبل البيع ، وبقائه العين فى ملكية المشتري الظاهر إذا لم يعمل حقه فى الاختيار أو إذا عمل بعد الميعاد المنفق عليه ، وهى أحكام مقررة فى شرط اختيار الغير ، كلها تخالف أحكام الوكالة تماماً . ولئن كان الفقه والنقض فى فرنسا قد ذهب فى تبرير إسناد ملكية المشتري المستر إلى المقدم الأول ، وهو أهم ما يقصد من شرط اختيار الغير ، إلى افتراض وكالة المشتري الظاهر عن الغير ، إلا أن ذلك ليس إلا مجازاً مقصوراً على حالة ما إذا عمل المشتري حقه فى اختيار الغير فى الميعاد المنفق عليه مع البائع . أما قبل ذلك ، أو إذا لم يعمل هذا الحق ، أو إذا عمل بعد الميعاد ، فالافتراض يزول وتزول معه كل الآثار المترتبة على الوكالة ( نقض مدنى ٩ مارس سنة ١٩٥٠ بمجموعة أحكام النقض ١ رقم ٨١ ص ٢١٢ ) .

(٢) ويعرف القانون الفرنسى القديم هذا العقد ، ويسميه بونيه Mohatra ( بودرى وسينيا فقرة ٢٢ ) .

به قانوناً . وقد كان بيع الوفاء قبل تحريره يحقق هذا الغرض في كثير من الأحوال . وينتد وسيلة إلى القرض برأياً فاحش . فيتظاهر البائع وفاء أنه يبيع عيناً ، وإنما هو يبرهنها عند المشتري وفاء فاذا رد القرض في الميعاد المضروب استرد العين ، ويكون المشتري قد استولى على الربيع وهو يزيد عادة على الفوائد المسموح بها . وإذا لم يرد المفترض القرض في الميعاد ، ضاعت عليه العين . ومثل هذا العقد يجب اعتباره قرصاً مضموناً برهن ، وقد صدر تشريع في عهد التقنين المدني السابق يقضى بجملة باطلاً باعتباره بيع وفاء وباعتباره رهناً ، أما في التقنين المدني الجديد فقد حرم بيع الوفاء ذاته حتى لا يتخذ فريضة لمثل هذه الأغراض (١) .

### ١٢ - أهمية عقد البيع وكيفية محل المقايضة : وعقد البيع هو

أكثر العقود شيرعاً في التعامل ، فهو قوام الحياة التجارية والمدنية . وحتى قبل أن تنسع ميادين التجارة وتنوع ضروب البياعات التجارية ، كان البيع هو العقد الرئيسي في مراحل تطور الحضارة ، ولا تكاد تذكر العقود المسماة إلا ويكون على رأسها عقد البيع (٢) .

ولم يكن البيع معروفاً في البداية ، بل سبقته المقايضة (troc) قبل أن يكشف الناس أن تكون وساطة التعامل فيما بينهم المعادن الثمينة ، ثم النقود . فكان الناس في أقدم العصور يتقاضون سلعة بسلعة ، ولكن المقايضة لم تكن تصلح إلا لجمعية بدائية حيث يمكن حصر السلع المرغوب فيها والتقايض عليها . فلما تقدمت الحضارة وتنوعت الحاجات ، أصبحت المقايضة كطريق للتعامل صعبة التناول وقل أن تنى بالأغراض المختلفة التي جددت للناس . وكان لابد من إيجاد سلعة عامة تقوم بها جميع السلع ، وتكون هي الواسطة في التبادل . فكانت المعادن الثمينة هي السلعة المنشودة ، وبخاصة الذهب والفضة ، يزن المشتري منهما ثمن

(١) الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٢٦ .

(٢) وقد نشأت أغلب القواعد العامة لنظرية العقد في رحاب عقد البيع (الأستاذ جيل الشرفاري فقرة ٢ ص ٧) . وفي الفقه الإسلامي بوجه خاص ، أحكام عقد البيع هي المصدر الذي انتهى يستخلص منه أحكام عامة لنظرية العقد .

ما يشتره . ثم أنشئت دواينك هذه للمعادن ، ولم يكن للدولة رقابة عليها في البداية ، ثم أخذت الدولة تبسط رقابتها على هذه الدور إلى أن سيطرت عليها ، وأصبحت وحدها هي التي تسلك العملة . وهكذا ظهرت النقود وساطة للتعامل (١) ، ومنذ ظهرت على هذا النحو ظهر معها عقد البيع ، وانتشر هذا العقد في جميع ضروب التعامل وحل محل المقايضة ، وأصبح هو العقد الأول الذي يتعامل به الناس . على أن كل هذا لم يتم إلا تدرجاً ، فلا تزال الحضارات القديمة تحمل أثر المقايضة في معاملاتها ، حتى أن الفقه الإسلامي يجعل البيع شاملاً لها كما تقدم القول .

ولم تختف المقايضة تماماً من ميادين التعامل ، فقد يقع أن يتقايض شخصان شيئاً بشيء ، فإذا لم تتعادل القيمتان دخلت النقود ولكن في دور ثانوي كعدل (souite) للقيمتين . ومن ثم نظم المشرع عقد المقايضة عقب عقد البيع ، دون أن يفيض في هذا التنظيم لقلة الحاجة إلى هذا العقد ولأن أحكامه هي عين أحكام البيع ، لا فرق بين العقدين إلا في طبيعة المقابل فهو نقد في البيع وعين في المقايضة . وحظ المقايضة في الدول الخارجية أوفر من حظها في التعامل الداخلي ، فكثير من الدول في العصر الحاضر ، بعد تمتد شؤون النقد ، تمتنع فيما بينها على تقايض السلع .

### ١٣ - تنظيم عقد البيع في القوانين الحديثة : أفاض التفتين

المدني السابق في تنظيم عقد البيع (٢) ، فعوض بهذا التبسط اقتضابه في خصوص النظرية العامة للعقد ، حتى كانت هذه النصوص تستخلص من النصوص المتعاقبة بالبيع . على أنه بالرغم من تبسطه في تنظيم عقد البيع ، لم يراع ترتيباً حليماً واضحاً في تنسيق نصوصه . وترك الكلام للمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للتفتين المدني الجديد ، حيث تنمى هذا النقص على التفتين المدني السابق في العبارات الآتية :

(١) وقد عبرت لائحة المدنية في العصر الحاضر ، وحل محلها لائحة الوردية .  
(٢) حصص التفتين المدني السابق عند كتيبة جافة وإحدى عشرين مادة وردت على هيئة  
[روح] ، وكان ذلك من ١٨٠٤م لوزن من أبي عقد آخر .

وأما البيع بوجه عام ، فلم يراع فيه التقنين الحالي ( السابق ) ترتيباً هلياً واضحاً . فقد خصص الفصل الأول لأحكام البيع ، ولكنه لا يكاد يذكر شيئاً من هذه الأحكام ، بل هو يعرف البيع ، ويذكر أركانه وأوصافه ، ويبين كيف يكون إثباته ، ويستعرض حالات معينة فيه ( بيع الجزاف والبيع بالتقدير والبيع بشرط التجربة ) ، ثم يقرر أن سرورفات العقد على المشتري وهذه هي المسألة الوحيدة التي يمكن إدخالها في أحكام البيع . أما المسائل الأخرى فن الواضح أن العنوان الذي وضع لها لا يصدق عليها ، ثم إن كثيراً منها ليس إلا تكراراً لا فائدة فيه للقواعد العامة ، كالإثبات ( م ٢٣٧/٣٠٢-٣٠٣ ) والبيع المعلق على شرط أو المقترن بأجل ( م ٢٣٨/٣٠٤ ) والبيع التخيري ( م ٢٤٤/٣١٠ ) . وخصص الفصل الثاني للمتعاقدن ، فذكر الأهلية والرضا وخيار الرؤية ، ثم انتقل إلى بيع المريض مرض الموت وبيع عمال القضاء وبيع النائب لنفسه . وظاهر أن هذا خلط لا مسوغ له بين أركان العقد وأنواع معينة من البيوع كان الواجب أن ينفرد كل نوع منها بمكان خاص كما قدمنا (١) . وخصص الفصل الثالث للمبيع وقد التزم فيه شيئاً من المنطق ، إلا أنه أورد في هذا الفصل بيع ملك الغير وكان الواجب إفراده بمكان خاص (٢) . وخصص الفصل الرابع لما يترتب على البيع ، والظاهر أنه يريد أحكام البيع الذي عنوانه خطأ الفصل الأول . وقد بسط في هذا الفصل التزامات البائع والتزامات المشتري على ترتيب لا يؤخذ عليه عيب واضح . وخصص الفصل الخامس لبعض في البيع ، وكان الأولى ألا ينفصل هذا الموضوع عن مكانه الطبيعي عند الكلام في تقدير الثمن (٣) .

(١) هذه مسألة فيها نظر . فقد عمدنا ، في شرحنا هذا البيع ، إلى أن ندج هذه المسائل في أركان البيع في الأماكن المناسبة . فالبيع لعمال القضاء هو بيع لحقوق متنازع فيها ، ويتصل هذا اتصالاً وثيقاً بركن في البيع هو المبيع . وبيع المريض مرض الموت يتصل أيضاً بالمبيع ، من حيث تقييد تصرف المريض في شيء مملوك له رعاية لحق الرثة . وبيع النائب لنفسه يدخل في الثبوت في التعاقد ، وهذه تتصل اتصالاً وثيقاً بالتراضي كركن في البيع ، فيجز صدور الرضاء من الأصل أو من النائب .

(٢) وهذه أيضاً مسألة فيها نظر . فبيع ملك الغير يتصل بالمبيع ، من حيث إن الأصل أن يكون المبيع مملوكاً للبائع ، وهذا يجر إلى الكلام في بيع ملك الغير . وهذا ما فعلناه في شرحنا .

(٣) مجلة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٧ - ص ٨ .

## ١٤ - تنظيم عقد البيع في التقنين المدني الجديد - ما استحدثت هذا

**التقنين من التعديلات:** أما التقنين المدني الجديد فقد كان أسد منتظاً في ترتيب نصوصه ، إذا استعرض في أقسام ثلاثة رئيسية أركان البيع والالتزامات البائع والالتزامات المشتري .

في أركان البيع خص بالذكر المبيع والتمن ، استعرض حالات البيع بالعينة والبيع بشرط التجربة وبيع المداق ، واشترط في التمن أن يكون نقداً مقدماً أو قابلاً للتقدير ، ثم استطرده إلى الفن على اعتبار أنه يرد قيداً على حرية المتعاقدين في تقدير التمن

واستعرض الالتزامات الناع ، وهي نقل الملكية والتسليم والضمان . فقرر في الالتزام بنقل الملكية ما هي الأعمال التي يجب أن يقوم بها الناع لتنفيذ هذا الالتزام ، وكيف تنتقل الملكية في الشئ ، المبيع جزافاً . وفي الالتزام بتسليم المبيع ذكر على أي شيء يقع التسليم ، وحدد طريقة التسليم . وعرض لحالة هلاك المبيع قبل التسليم فيبين على من يقع نفع هذا الهلاك . وفي الالتزام بالضمان ميز بين ضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية ، وبين في كل منهما متى يوجد الضمان وماذا يترتب عليه .

واستعرض أخيراً الالتزامات المشتري ، وهي دفع التمن والمصروفات وتسلم المبيع . فقرر في الالتزام بدفع التمن ما الذي يدفعه المشتري ، وبين مكان الوفاء وزمانه ، ثم ذكر ما يترتب من جزاء على عدم الوفاء بالتمن . واقتصر في الالتزام بدفع المصروفات على تقرير هذا الالتزام ، وفي الالتزام بتسليم المبيع على تقرير الزمان والمكان اللذين يتم فيهما التسليم ومن الذي يتحمل نفقته .

وقد توخى التقنين المدني الجديد في كل ما تقدم ألا يقرر حكماً يكون مجرد تطبيق للقواعد العامة ، إلا إذا كان فيه شيء من الخفاء ، أو كان في حاجة إلى تحديد ، أو كان من الأهمية العملية بحيث يحسن أن يستعرض له النص (١) . وإذا

---

(١) مجموعة الأعمال التمهيدية ٤ - ٨ - ٩ - وممثل لتلك الملاحظة الإيضاحية لمشروع التمهيدى فنقول : ٤ من ذلك مجلد الأعمال الضرورية لنقل الملكية ، ونقل الملكية =

كان التقنين المدنى السابق قد تبسط فى تنظيم عقد البيع على النحو الذى قد ساء ، ان التقنين المدنى الجديد وحد مع ذلك السبيل .<sup>(١)</sup> إلى التقيح ، فأضاف نصراً جديدة ، وحذف نصراً معقدة ، وعدل أحكاماً معينة ، وصحح أخطاء وقعت فى بعض النصوص . وهذه أمثلة على ما تقدم وردت فى المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى (١) :

« أضاف نصراً جديدة فى البيع بالعينة ، وتقدير الثمن تبعاً لأسس معينة أو وفقاً للسعر المتداول فى التجارة والبيع بثمن مقسط ، وأبقى حق المشتري فى ضمان الاستحقاق حتى لو اعترف وهو ضمن النبة بحق المتعرض ، كما أثبت للبائع حق التخلص من هذا الضمان إذا هو رد للمشتري ما دفعه للمستحق توكياً من استحقاق المبيع ، وأضاف إلى ضمان العيوب الخفية ضمان صلاحية المبيع للعمل » .

« وحذف نصراً معقدة أو نصراً لانهو أن تكون مجرد تطبيق للقواعد العامة دون أن يكون فى ذكرها فائدة . من ذلك إثبات البيع وما يدخل عليه من الأرصاف ، وأهلية كل من البائع والمشتري ، وعبوب الرضاء ، والبيع للأعمى ، والشروط العامة لمحل الالتزام ، والأثر الرجعى للشرط ، وظهور العيب فى بعض الأشياء المبيعة دون البعض الآخر ، وحدوث عيب جديد بعد العيب القديم ، وهلاك المبيع بسبب العيب القديم ، وهلاكه بسبب عيب جديد أو بحادث قهرى » .

« وعدل أحكاماً معينة ، وحدد أحكاماً مهمة ، وأوجز فى أحكام مسهبة . من ذلك البيع بشرط التجربة والفرق بينه وبين بيع المذاق ، وعلم المشتري بالشئ المبيع ، وضمان القدر الذى يشتمل عليه المبيع ، وتبعة الهلاك الجزئى ، وثبوت ضمان الاستحقاق ولو كان حق الغير شخصياً ، وتقادم دعوى ضمان العيوب الخفية بسنة من وقت تسليم المبيع لابتهائية أيام من وقت العلم بالعيب » .

== فى الشرء المبيع جزافاً ، وبيان الطريقة فى تسليم المبيع ، وتبعة هلاك المبيع قبل التسليم الاتفاق على تعديل الضمان ، وعبوب الثمن ، وعبوب المبيع ، وبيع المنقول لعدم التوفاه بالثمن » ( مجموعة الأعمال التمهيدية ٤ - ٩ - ١٠ ) .  
(١) مجموعة الأعمال التمهيدية ٤ - ١٠ - ١٢ .



« وصحح أخطاء وقع فيها التقنين الخالي (السابق) . من ذلك تبعة الملاك قبل التسليم في البيع بالتقدير ، وأحكام بيع المريض مرض الموت ، ونقل الملكية بالتسليم في المنقول . »

« هذا إلى أن ( التقنين الجديد ) نقل موضوعات من البيع إلى الالتزامات بوجه عام أو إلى الملكية لأنها موضوعات عامة تجاوز حدود البيع . من ذلك حوالة الدين ، وبيع الحقوق في التركات المنتظرة ، وهلاك المبيع في البيع المعلق على شرط ، ونقل الملكية في العقار والمنقول بالعقد ، وإضعاف التأمينات ، ونظرة المبسرة . »

١٥ - خطة البحث : والخطة التي تتبعها في بحث عقد البيع أن تتكلم في أركان هذا العقد ، ثم في الآثار التي تترتب عليه في فصلين متعاقبين .

ونبحث أنواع البيوع التي أفرد لها التقنين الجديد مكاناً خاصاً بها - بيع الوفاء وبيع ملك الغير وبيع الحقوق المتنازع عليها وبيع التركة والبيع في مرض الموت وبيع النائب لنفسه - كل نوع في المكان المناسب له في الفصل الأول الذي خصصناه لأركان البيع . وإذا كان المشرع ، من ناحية السياسة التشريعية ، وجد من المناسب أن يجمع هذه الأنواع من البيوع وأن يفرد لها مكاناً خاصاً بها حتى يسهل العثور عليها ، فإن الفقيه من ناحية البحث العلمي ، يتردد كثيراً في تعقب أثر المشرع في هذه الخطة ، ويجد من الأنسب أن يفرغ على كل نوع من هذه البيوع الثوب الفقهي الذي يلائمه في البيئة التي ينتمي إليها ، فإن هذا يعين كثيراً على تفهم صيغة كل نوع ، فيسهل بذلك تكييفه تكييفاً قانونياً صحيحاً ، وهذا من أخص أعمال الفقه . ولا يصعب بعد ذلك العثور على كل نوع منها في المكان المناسب له ، ولا لإيراد النواحي العملية وتطبيقات القضاء في كل نوع ، بحيث يمتزج كل هذا بتأصيل فقهي سليم يساعد كثيراً على إدراك حجب هذه التطبيقات العملية من الإصاهاة والساد .

## الفصل الأول

### أركان البيع

...

١٦ - تطبيق القواعد العامة: أركان العقد ، في نظريته العامة ، هي التراضي والمحل والسبب . والسبب في عقد البيع لا جديد يقال فيه يزيد على ما قيل في نظرية السبب في العقد بوجه عام . ويبقى بعد ذلك ركنان للبيع التراضي والمحل .

## الفرع الأول

### التراضي في عقد البيع

١٧ - شروط الانعقاد وشروط الصحة والبيع المشروط : هناك شروط للانعقاد في التراضي ، وشروط للصحة . وقد رأينا كل ذلك في العقد بوجه عام ، فنطبق هنا القواعد العامة على عقد البيع بالذات ولما كانت هناك أوصاف كثيرة تدخل على الالتزامات العقدية ، فإن البيع من أوفر العقود حظاً في هذه الأوصاف ، وبخاصة في وصف منها هو الشرط .

فتكلم إذن ، في مباحث ثلاثة متعاقبة ، في شروط الانعقاد في عقد البيع ، ثم في شروط الصحة ، وننتهي بالكلام في بعض بيوع مشروطة لها شأن ملحوظ في مجال التعامل .



وقد يكون البيع صورياً ، وقد بحثنا الصورية في الجزء الثاني من الوسيط ،  
فنحيل إلى ما قدمناه في ذلك .

وقد يسبق البيع مرحلة تمهيدية ، وهذه هي الوعد بالبيع والبيع الابتدائي  
والبيع بالعربون .

وقد يتقابل المتبايعان البيع بعد أن أبرماه ، والتقابل عقد جديد يفسخ  
البيع الأول . وقد أشرنا إلى أحكام التقابل في النظرية العامة للعقد في الجزء الأول  
من الوسيط .

والذي نقف عنده هنا مسألان نطبق فيهما القواعد العامة لنظرية العقد  
على عقد البيع بالذات :

(١) تطابق الإيجاب والقبول ، من ناحية العناصر التي يتم فيها هذا التطابق ،  
ومن ناحية بعض الصور العملية للإيجاب والقبول ، ومن ناحية شكل البيع  
وطرق إثباته وقواعد تفسيره .

(٢) الوعد بالبيع والبيع الابتدائي والبيع بالعربون .

## ١٤ - تطابق الإيجاب والقبول

٢٠ - العناصر التي يتطابق فيها الإيجاب والقبول : كانت المادة ٥٥٧  
من المشروع التمهيدي للتقنين المدني الجديد تجرى على الوجه الآتي : « يتم البيع  
برضاء المتعاقدين أحدهما بالبيع والآخر بالشراء ، وباتفاقهما على المبيع والثمن » .  
وهذا النص مأخوذ من المادة ٣٠١/٢٣٦ من التقنين المدني السابق ، وكانت تنص  
على أنه « لا يتم البيع إلا إذا كان برضاء المتعاقدين أحدهما بالبيع والآخر بالشراء  
وباتفاقهما على المبيع وثمنه » . ولما تلى نص المشروع التمهيدي في لجنة المراجعة ،  
قررت هذه اللجنة حذفه ، لأن حكمه مستفاد من القواعد العامة (١) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٤ - ص ١٥ في الهامش . وقد جاء في المذكرة  
الإيضاحية للمشروع التمهيدي في مبدد هذا النص ما يأتي : « النص مطابق للتقنين المصري الحال  
( السابق ) ٣٠١ / ٢٣٦ م . وهو إن كان مجرد تطبيق للقواعد العامة ، إلا أنه يرمى إلى »

فيجب إذن أن يتفق المتعاقدان على طبيعة العقد الذي يقصدان إبرامه ، وهو البيع . فلو قصد أحدهما رهناً وقصد الآخر بيعاً ، بأن قال صاحب الدار للمتعاقد الآخر خذ هذه الدار وأعطني ألفاً وقصد أن يرهنها بهذا المبلغ ، وقبل الآخر هذا الإيجاب معتقداً أن صاحب الدار يبيعها ليرهنها ، فإن الإيجاب والقبول لم يتطابقا لا على البيع ولا على الرهن ، فلا يوجد بيع ولا رهن .

ويجب أن يتفقا على الشيء المبيع ، فلو كان للبيع داران وعرض على شخص أن يبيعه إحداهما فظان هذا أنه يبيع الدار الأخرى قبل شراءه لم يتم البيع ، لأن المتعاقدين لم يتفقا على المبيع فقد قصد البائع أن يبيع داراً وقصد المشتري أن يشتري أخرى .

ويجب أخيراً أن يتفقا على الثمن ، فلو طلب البائع في الدار ألفاً ولم يقبل المشتري أن يشتريها إلا بتسعمائة لم يتم البيع لأن المتبايعين لم يتفقا على الثمن (١) .

---

معرضين : (أولاً) أن يحدد بذكر المبيع والثمن لإزالة النقص الخاصة بكل من هذين الركنين . (ثانياً) أن يبين أن البيع عقد رضائي لا يشترط في تمامه تهجيل ولا كتابة . وقد نصت المادة ٣٨٨ من نصوص الموجبات والعقود النسخة على أنه لا يترتب البيع تماماً إلا إذا اتفق المتعاقدان على نوع العقد وعلى المبيع والثمن . ونصت المادة ٣٧٣ من نفس النسخة على أن صحة البيع تتوقف على اتفاق المتعاقدين على ماهية العقد وعلى المبيع والثمن والشروط العامة لصحة الموجبات المدنية .

(١) نقض مدني ٩ يولييه سنة ١٩٤٩ مجموعة عمر ٥ رقم ٤٢٣ ص ٧٩٧ - ويعرض العقد المتفرغ من مضموناً أن يوتييه لغرض بعيد الترتيح في العمل : يطلب البائع في الدار ألفاً ويقبل المشتري أن يشتريها بألف ومائتين ، فهل يكون هناك اتفاق على الثمن ؟ يذهب مذهبنا إلى أن المشتري وقد رضخ أن يشتري بألف ومائتين يكون راضياً دون شك أن يشتري بألف ، فيتم البيع على ألف (بوتيه في البيع فقرة ٣٦ - بودري وسيبيا فقرة ٢١ ص ١٥) . وإذا قيل إن البائع وقد رضخ أن يبيع بألف يكون راضياً دون شك أن يبيع بألف ومائتين فلم لا يتم البيع على ألف ومائتين ، أمكن رد هذا الاعتراض بأن الحل الأصح للملزم بالثمن - هو المشتري - هو الحل الذي يؤخذ به ، فيتم البيع على ألف لا على ألف ومائتين . ونصت المادة ١٧٨ من مجلة الأحكام العدلية على أنه تكون موافقة القبول للإيجاب حسناً ، فلو قال ألتاع لمشتري بمك هذا المال بألف قرش ، وقال المشتري اشتريته منك بألف وخمسمائة ، انعقد البيع على الألف ، إلا أنه لو قبل البائع هذه الزيادة في المجلس لزم المشتري حينئذ أن يعطيه خمسمائة لقرش التي زادها أيضاً وكذا لو قال المشتري البائع اشتريته منك هذا المال بألف قرش ، فقال البائع بعته منك بثمنامائة ينمقد البيع ويلزم تنزيل المائتين من الألف .

وإذا كان اتفاق المتبايعين على البيع والمبيع والثمن ضرورياً لتمام البيع ، فهو أبصاً كاف ، ولا ضرورة لتتمام البيع لأن اتفاقاً على أكثر من ذلك (١) . فتمام البيع

== ونفرض فيما قدمناه أن المشتري وقت أن زاد في الثمن أو أن البائع وقت أن نقص فيه قد وقع في غلط . لكن قد يحدث أن المشتري يبدأ بعرض ثمن معين ، ويأبى ضمير البائع أن يسايره في هذا الثمن ، فيقبل البيع بشرط أقل هو الثمن العادل في نظره ، فهذا يكون إيجاب المشتري قد عارضه قبول البائع فيعتبر قبول البائع إيجاباً جديداً (م ٩٦ مدق) ، ويعتبر سكوت المشتري والإيجاب الجديد نافع أيضاً محضاً قبولاً لهذا الإيجاب الجديد ، فيتم البيع على الثمن الأقل . وإذا بدأ البائع بطلب ثمن معين ، فأبى ضمير المشتري إلا أن يزيد في الثمن ، فقبل المشتري الشراء بالثمن الأكبر إيجاباً جديداً يقبله البائع بسكوته ، فيتم البيع على الثمن الأكبر (أنظر في هذا المعنى الأستاذ سليمان عرقسفة فقرة ٢٢) .

والعبارة بنية المتعاقدين ، وتستخلص السية من الفرائض في كل من اللغة العربي والفقه الإسلامي .  
- في الفتاوى الخانية رجل سارم رجلاً يشرب ، فقال البائع أبيعك بخمسة عشر ، وقال المشتري لا آخذنه إلا بعشرة ، فذهب به ، ولم يقل البائع شيئاً . فهو بخمسة عشر إن كان المبيع في يد المشتري حين سألوه ، وإن كان في يد البائع فأخذنه منه المشتري وبخمسة البائع فهو بعشرة . ولو كان في يد المشتري وقال لا آخذنه إلا بعشرة وقال البائع لا أبيعك إلا بخمسة عشر ، فرده عليه المشتري ، ثم تناوله من يد البائع فدفعه البائع إليه ولم يقل شيئاً ، فذهب به المشتري ، فهو بعشرة . (شرح المجلة لسليم باز م ١٧٨ ص ٨٣) .

(١) استئناف وطني ٣ نوفمبر سنة ١٨٩٢ الختوق ٧ ص ٢٨٥ - استئناف مختلط ١١ يناير سنة ١٩٠٥ م ١٧ ص ٧٣ .

وفي صدد توافق الإيجاب والقبول في البيع قضت محكمة الاستئناف المختطة بأن البيع يتم بتوافق الإيجاب والقبول على المبيع والثمن (٢٠ فبراير سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٣٩٢ - ٣٠ مايو سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ٣١٠ - ٩ - ٢٤ ديسمبر سنة ١٨٩٥ م ٧ ص ٢٦٨) ، فلا البيع يتم إذا امتنع أحد المتبايعين من قبول المقدد كاملاً (٢٤ ديسمبر سنة ١٨٩٠ م ٣ ص ٩٢ - ٤ فبراير سنة ١٨٩١ م ٣ ص ١٩٤ - ٢ نوفمبر سنة ١٨٩٣ م ٦ ص ٥ - ١٣ مايو ١٨٩٦ م ٨ ص ٢٩٢ - ١٠ مارس سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ١٩٨ - ٩ يونيو سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٣١٩) . ويجوز يعني عن توقيع فلشترى على عقد البيع طلبه التسجيل أو قبضه للعين المبيعة أو تصرفه في المبيع مستنداً إلى عقد البيع (٤ ديسمبر سنة ١٨٩٥ م ٨ ص ٢٢ - ٢٣ إبريل سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٥١ - ٣١ فبراير سنة ١٨٩٧ م ٩ ص ٣١٠ - ١٩ مايو سنة ١٨٩٧ م ٩ ص ٣٤٨ - أول نوفمبر سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ١١٠ - ١١ نوفمبر سنة ١٩٠٣ م ١٦ ص ٦ - ٢٧ يناير ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٣١ - ١٨ فبراير سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٢٩٠ - ولكن قارن ١٢ فبراير سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٣٧٢ - ١٤ مايو سنة ١٨٩١ م ٣ ص ٣٣٤ - ٣١ يناير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١٣١ - ٢٤ ديسمبر سنة ١٨٩٥ م ٨ ص ٥٣) . وقضت محكمة الاستئناف المختطة أيضاً بأن اتفق المتبايعين عليه من البائع مواعده ولم يجره ويجوز للمشتري إجباره على تسليم المبيع ، ولكن هذا البيع لا يكون ==

أذن حتى لو عسكت المتباينان من تمديد وقت تسليم البيع ، أو من تمديد وقت دفع الثمن ، أو عما إذا كان الثمن الموجب ينتج لهواك أو لا ينتج ، أو عن ملتزم بدفع مصروفات البيع ، أو عن تغير ذلك من السائل . فإدام التباينان قد اتفقا على البيع والمبيع والثمن فقد تم البيع (١) ، ويكون المبيع واجب التسليم فوراً ، ويكون الثمن واجب الدفع في الحال ، وإذا كان الثمن مؤجلاً ولم يتفق على غوائد

= نافذاً في حق الغير حتى لو سجل ( ٢٠ ديسمبر سنة ١٨٩٤ م ٧ ص ٤٦-٤٢ يناير سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ٩٩ - وي حكم يكون نافذاً في حق الغير لو سجل - مارس سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٤٤ ) . ولا يجوز الاحتجاج بعدم توقيع المشتري على عقد البيع إلا من له مصلحة في ذلك ككثير آخر من البائع أو دائن مرتين ( ١٥ يناير سنة ١٨٩٦ م ٧ ص ٧٤ - ١٩ يناير سنة ١٨٩٧ م ٧ ص ٢٤٨ ) . واتفقت محكمة الاستئناف المختلطة أيضاً بأن يرد إرسال كتاب من صاحب البعثة بمرس سلمت لا يكون إلا إيجاباً غير مقبول بقبول الطرف الآخر ( ١٢ أبريل سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ١٦٤ ) . وبأن مداوات مجلس إدارة الشركة لتعيين الغير للشركة لا يقع البيع إلا إيجاباً ( ٢٠ يونيو سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٤٠ ) .

(١) وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا وافق البائع والمشتري في مبادأة البيع والوقيع ملجأ من المشتري عليه ، والتمسك التزام المزارع ، أن يبيع المزارع له ثلث الحصة الزراعية وأوصافه فيها ومدار المال نوعه وقيمه وشكله كماله لبيانات اللازمة لتدبيره أركان عقد البيع ولو أنها ملزمة بعبارة ، وهذا حين تحرير الشروط ، ثم عرضت لتنفيذ هذا الاتفاق قرأت أن نية المتعاقدين فيما يتعلق بباتي شروط البيع من تسليم المبيع ودفع ثمنه قد توضح من الطريقة التي بينها في حكمها وقالت إنها اتباعتها طوال مدة تنفيذ هذا العقد ، فإنها إذ استظهرت توافق أركان التماثل من التعمد المأخوذ من البائع ومن تنفيذ جزئياً ، وإذا استكملت شروط الاتقان من العناصر الأخرى القائمة في الدعوى ، تكون قد استخلصت ذلك ولا ينتج . فلا يصح مناقشتها فيه أمام محكمة النقض لتعلقه بملحة محكمة الموضوع في تقرير الوقائع ( نقض ١٢ مايو

سنة ١٩٤٢ مجرورة عمر ٤ رقم ٥٧ ص ١٥٨ ) . وقضت من جهة أخرى بأن من كان الإلتزام على تكييفه صريحاً في الإفصاح عن قبول المزارع بالشروط التي أرفقها ، وكان المتمسك بهذا الإقرار يزرع في انقضاء البيع على أساس هذه الشروط ، فلا يمكن مع هذا القول بتلاق الإيجاب والقبول اللازمين لانقضاء البيع ، واختلاف الطرفين على مساحة المبيع وحدوده يجعل البيع غير معتقد أنهم الاتفاق على الغير القيمة ( نقض عدس ١٩ يناير سنة ١٩٥٠ مجرورة أحكام النقض ١ رقم ٥٦ ص ٣٠٢ ) . وقضت بأنه إذا أدرج عقد البيع والمثل أثناء عقد البيع ، وقرروا الأجنبي أن الجيب في الإلتزام هو أن البائع كان يبيع نفسه المبيع المخصص الآخر والمؤجل ألا يكون هذا البيع الثاني بائناً إلا بعد التنازل عن البيع الأول ، كيف البيع الثاني بأنه مبيع حقيقي على شرط واقف ، على التنازل عن البيع الأول ( نقض عدس ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٠ مجرورة أحكام النقض ٢ رقم ٢٦ ص ١٨٥ ) .

لم تستحق الفوائد إلا في حالات خاصة ، وإذا لم يعرض المتبايعان لمن يلتزم بدفع مصروفات البيع فالمصروفات على المشتري . فها نحن نرى أن هذه المسائل التي لم يعرض لها المتبايعان قد تكفل القانون بحماها ، ولا يجوز بهدأ أن تم العقد على النحو الذي قدمناه لأحد من المتعاقدين أن يعدل عنه دون رضاه المتعاقد الآخر (١) .

ولكن إذا عرض المتعاقدان لشيء من هذه المسائل - ميعاد تسليم المبيع أو ميعاد دفع الثمن الخ - ولم يتفقا على مسألة منها ، فإن البيع لا يتم ، لأيهما عرضا للمسألة ولم يتفقا عليها . وكذلك الحكم إذا احتفظ أحد المتبايعين بمسألة للاتفاق عليها فيما بعد ، فاحتفاظ المتعاقد بمسألة دليل على أنه قصد ألا يتم البيع إلا بعد الاتفاق عليها . ومع ذلك فقد نصت المادة ٩٥ مدني على أنه وإذا اتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية في العقد ، واحتفظا بمسائل تفصيلية يتفقان عليها فيما بعد ، ولم يشترطا أن العقد لا يتم عند عدم الاتفاق عليها ، فإن المحكمة تفضي فيها طبقاً لطبيعة المعاملة ولأحكام القانون والعرف والعدالة (٢) .

وقد سبق بيان ذلك تفصيلاً في الجزء الأول من الوسيط (٣) .

وسبق كذلك بيان أن الأصل في الإيجاب ألا يكون لازماً ، ويجوز للمرجب الرجوع عنه إلى أن يلتقي به القبول . ولكن إذا مات من صدر له الإيجاب أو فقد أهليته بعد صدور القبول منه ، فإن ذلك لا يمنع من تمام البيع عند اتصال القبول بعلم الموجب ، وهذا ما لم يتبين العكس من التعبير أو من طبيعة التعامل (٤) .

---

(١) وقد نصت محكمة النقض بأنه إذا كان الثابت من وقائع الدعوى التي أوردتها الحكم أن رغب الشراء بعد أن قبل عرض البائع قد بادر إلى المطالبة بالقبول ، ووجه في الوقت المناسب إنداراً للبائع بتكليفه الحضور لتحرير العقد الرسمي ، وانتهى الحكم رغم ذلك إلى القول بأن المشتري عدل عن الصفقة ، ولم يدعم قضاؤه بذلك بأدلة من شأنها أن تؤدي إليه ، بل كان كل ما قاله لا يبرر ما خلاص إليه ، فإنه يكون معيماً متعياً بنفسه . نقض مدني ١٤ يوبيه سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ٢٦٧ ص ٧٢٩ ) .

(٢) مثل ذلك الاحتفاظ بمسألة تعيين من يتحمل من المتبايعين مصروفات تخزين المبيع المدة التي تن فيها مخزوناً ، فعدم الاتفاق عليها بعد ذلك لا يمنع من تمام البيع ، وتعين المحكمة المتعاقد على يتحمل هذه المصروفات طبقاً لطبيعة المعاملة ولأحكام القانون والعرف والعدالة .

(٣) الوسيط ١ فقرة ١١١ .

(٤) م ٩٢ م مدني - الوسيط ١ فقرة ٨٢ .



٢١ - صور عملية البيع الإجباري : قد يتخذ الإيجاب صوراً عملية مألوفة ، فتعمد المتاجر إلى عرض سلعتها عن طريق النشرات والإعلانات و الكاتالوجات ، وغيرها من وسائل الدعاية ، وتضع بياناً تفصيلياً لما تتجر فيه من السلع ، وتذكر أمام كل سلعة ثمنها . وقد يعمد المتجر إلى عرض عينات من السلع التي يبيعها على الجمهور في واجهة المكان الذي يتجر فيه ، ويضع إلى جانب كل سلعة منها بياناً بالثمن الذي يبيعها به (١) .

كل هذه صور عملية للإيجاب أصبحت الآن مألوفة في التجارة ، والحقيقة التي تشترك جميعاً فيها هي أن الإيجاب موجه لغير شخص معين بالذات ، إذ هو موجه للجمهور في مجموعه دون تمييز بين شخص وآخر . ومع ذلك يعتبر هذا إيجاباً صحيحاً ، لأن المرجب لا يعنيه شخص من يوجه إليه الإيجاب ، ولا يهمه إلا أن يبيع سلعته لأي شخص يتقدم لشراؤها بالثمن الذي حدده لها . ومن ثم إذا تقدم أي شخص من جمهور الناس إلى المتجر ، وقبل أن يشتري السلعة الميئة في النشرة أو الإعلان أو الكاتالوج أو الموضوع في الواجهة بالثمن المحدد لها ، كان هذا قبولاً صحيحاً لإيجاب قائم ، ويتم عقد البيع على هذا الوجه بتطابق الإيجاب والقبول . ولا يستطيع صاحب المتجر أن يرفض ، بعد أن تم العقد على هذا الوجه ، تسليم السلعة للمشتري .

على أن هذا الحكم ترد عليه القيود الآتية :

١ - عرض السلع على الجمهور عن طريق النشرات والإعلانات و الكاتالوجات ، يكون في الغالب دعوة إلى التعاقد لا إيجاباً كاملاً ، فإذا تقدم شخص إلى صاحب المتجر وطلب منه أن يبيع له سلعة من الماء الميئة في نشرة أو إعلان أو كاتالوج ، غير موجه إليه شخصياً ، كان هذا إيجاباً من صاحب

---

(١) وقد جاء في الجزء الأول من الوسيط في هذا الصدد : « ويكون التعبير الصريح أخيراً باتخاذ أي موقف آخر لا تدع ظروف الحال شكاً في دلائل حقيقة المقصود . عرض التاجر لبضائه على الجمهور مع بيان أمانتها يعتبر إيجاباً صريحاً ، ووقوف عربات الركوب ونحوها في الأماكن المخصصة لذلك عرض صريح على الجمهور ، ووضع آلة ميكانيكية لتأدية عمل معين كميزان أو آلة لبيع الحلوة أو لتوزيع طابع البريد أو نحو ذلك ، كل هذا يعد تعبيراً صريحاً (الوسيط ١ فقرة ٧٦ ص ١٧٦) .

السلعة لا قبولاً ، ويصدر القبول بعد ذلك من صاحب المتجر ، ولكن لا يجوز له أن يرفض القبول بعد أن دعا إلى شراء سلعته إلا إذا امتدنى ذلك إلى أسباب مشروعة (١) . أما إذا كانت النشرة أو الإعلان أو الكتلانوح قد أرسل إلى شخص بالذات بعنوانه الشخصي ، وقد قصد صاحب المتجر أن يوجه إليه إيجاباً ، فإن هذا يعتبر إيجاباً كاملاً ، فإذا استجاب له من وجه إليه كان هذا قبولاً وتم البيع ، ولا يستطيع صاحب المتجر بعد ذلك أن يرجع في تعاقده . وكذلك عرض السلعة في واجهة المكان مصحوبة ببيان ثمنها يعتبر إيجاباً لا مجرد دعوة للتعاقد ، بالرغم من أن الإيجاب هنا موجه للجمهور لا لشخص معين بالذات ، فإذا قبل شخص هذا العرض كان هذا قبولاً وتم البيع . أما إذا كانت السلعة غير معروضة في واجهة المكان ، بل كانت داخل المتجر مصحوبة ببيان ثمنها . وكان دخول المتجر مباحاً للجمهور كما هي العادة ، وعرض صاحب المتجر على العميل سلعته وقد بين عليها ثمنها ، اعتبر هذا إيجاباً منه إذا قبله العميل

---

(١) وقد كان الشروع التمهيدى للتعين المدنى الجديد يشتمل على نص من هذا المنى حذف اكتشاف تطبيق القواعد العامة ، فكانت المادة ١٣٦ من هذا الشروع تنص على أنه « يجوز لمن وجه إليه الإيجاب أن يرفض ، ما لم يكن قد دعا إليه فلا يجوز له في هذه الحالة أن يرفض التعاقد إلا إذا استند إلى أسباب مشروعة » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٢ ص ٤٥ - ٤٦) . وجاء في الجزء الأول من الوسيط في هذا السند : « والتطبيقات العملية لهذا النص كثيرة متنوعة . فهناك طوائف من الناس تستحث غيرهما على الإيجاب وتدعوهم إليه ، كالتجار في الشرائع والإعلانات وتروائهم الأسعار التي يوجهونها إلى الجمهور ، وكأصحاب الفنادق والمطاعم يفتحون أبوابهم نظارون ، وكأرباب الصناعات يدعون العمال إلى العمل في صناعاتهم . فإذا استجيبت هذه الدعوة إلى التعاقد ، زالت الإيجابية إيجاباً يمتاز عما عداه من غير الإيجاب لأن من وجه إليه لا يجوز له أن يرفض لغير مبرر مشروع . وقد عثت المذكورة الإيضاحية للشروع التمهيدى هذا السند المادى كما يأتي : « وليس هذا الأثر القانونى إلا نتيجة الحالة التي أنشأها صاحب الدعوة ، بل وتطبيقاً من تطبيقات مبدأ جامع هو مبدأ إساءة استعمال الحق ، أو التمسك في استعماله . على أن الإساءة في هذا الفرع ترد على مجرد إساءة من البعض ، وهذه خصومية تسرعى الانتباه . وقد تعدد الشرح إعمال تعيين الجزء الذى يترقب إلى الرفض التمسك . نقل هذا الرفض يرتب مسؤولية لاشك فيها . فلا يجوز أن يقتصر التمسك برفض على صالح من المال ، إذا كانت هذه الجزاء كافياً . ويجوز للتأمين فى بعض الظروف أن يذهب إلى ما هو أبعد ، فيعتبر أن العقد قد تم على العميل بالتعريض إذا كان فى الظروف صالحاً . ذلك : مجموعة الأعمال التحضيرية ٢ ص ٤٤ ، فى الناس » (الوسيط ١ ص ٢١٦ - ٢١٧) .

ثم البيع ، أما إذا لم يبين على السلعة الثمن ، أو كانت هناك بيانات عن الثمن لا يستطيع العميل إدراك معناها وقد قصد بها أن ترشد صاحب المتجر إلى تحديد الثمن ، فإن عرض السلعة على العميل في هذه الحالة لا يعتبر إيجاباً ، بل يجب أن يبين صاحب المتجر ثمن السلعة حتى يقوم الإيجاب .

٢ - في الحالات التي يقوم فيها الإيجاب من صاحب المتجر ، وبخاصة عن طريق النشرات والإعلانات والكتالوجات ، يكون المفروض أن صاحب المتجر يعرض سلعته ما بقي عنده منها شيء . فإذا نفذت السلعة ، ثم أتى عميل بعد ذلك يطلبها ، كأن لصاحب المتجر أن يعتبر نفاذ السلعة بمثابة وجوع منه في الإيجاب جرى العرف أن ينتج أثره من غير حاجة إلى إعلانه (١) ، فلا يكون التاجر ملزماً باجابة العميل إلى طلبه .

٣ - الإيجاب الذي يقوم على هذا الوجه قد يحدد له ميعاد يتي فيه قائماً ، فإذا انقضى الميعاد سقط الإيجاب من تلقاء نفسه . أما إذا لم يحدد ميعاد ، فالمفروض أن صاحب المتجر إنما قصد أن يفرم إيجابه في خلال مدة معقولة تحدد حسب ظروف المتجر ونوع البضاعة والمألوف في التجارة . فإذا تقدم عميل بعد انقضاء هذه المدة ، لم يكن الداجر ملزماً باجابته إلى طلبه .

٤ - إذا لم يكن عند صاحب المتجر شيء من السلعة وقت أن أصدر إيجابه على النحو السابق ، فليس ذلك مبرراً إلى أنه لا يجب أي عميل إلى ما يطلب ، وإلا كان الإيجاب الذي أصدره لا معنى له . وإنما هو أراد بإيجابه أن يتعهد لمن يطلب السلعة بأن يوردها له في وقت مناسب . فما دامت المدة المعقولة لقيام الإيجاب لم تنقض ، كان لأي عميل الحق في طلب السلعة بالثمن المحدد ، وعلى صاحب السلعة توريدها له في وقت مناسب بهذا الثمن ، وليس له أن يمنح بأن السامة لم تكن عنده ليكون حكمها حكم السلعة التي نفذت (٢) .

هذا وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدني الجديد يشتمل في هذا الصدد

---

(١) أو يقال إن الإيجاب يقوم ما دامت السلعة موجودة عند التاجر ، فإذا نفذت سقط الإيجاب من تلقاء نفسه .

(٢) أنظر في كل ما تقدم من القيود بودرى وسينيا فقرة ٤٦ - فقرة ٥٥ .

(الوسيط - م ٤)

على النص الآتي ( م ١٤٣ من المشروع ) : ١٥ - يعتبر عرض البضائع مع بيان ثمنها إيجاباً . ٢ - أما النشر والإعلان وبيان الأسعار الجارية التعامل بها وكل بيان آخر متعلق بعروض أو طلبات موجهة للجمهور أو للأفراد ، فلا يعتبر عند الشك إيجاباً ، وإنما يكون دعوة إلى التفاوض (١) . فحذفت لجنة المراجعة هذا النص لعدم الحاجة إليه ، إذ يسهل على القضاء تطبيق هذا الحكم دون نص عليه (٢) .

## ٢٢ - شكل عقد البيع : وبمخلص مما تقدم أن عقد البيع ليس له شكل

خاص ، فهو ليس بعقد شكلي ، بل هو عقد رضائي . فتنى تم الاتفاق على البيع والمبيع والتمن ، فقد تم البيع ، دون حاجة إلى ورقة رسمية بل ولا إلى ورقة . فجرد تطابق الإيجاب والقبول يكفي ، شأن البيع في ذلك شأن كل عقد غير التراضي (٣) .

(١) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في العدد ٥٠ وقد تقدم في الفقرة الثانية من المادة ١٣٤ من المشروع أن الشراء والإعلانات وقوائم الأسعار التي يجري التعامل بها وغير ذلك من البيانات الموجهة للجمهور أو الأفراد تعتبر في الأصل دعوة لحث الناس على الإيجاب . فليس ينصرف حكم النص في الصورة التي يواجهها إلى الإيجاب النهائي الملزم الذي ينقلب إلى ارتباط تعاقدى متى ائتمن به القبول ، وإنما ينصرف هذا الحكم إلى مجرد الدعوة للتقدم بالإيجاب . والاستجابة لهذه الدعوة هي التي تعتبر إيجاباً نهائياً ملزماً ، يمتاز عما عداه من ضروب الإيجاب بأن من وجه إليه لا يجوز له أن يرفضه لغير سبب مشروع ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٢ ص ٤٥ في الهامش ) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٢ ص ٤١ في الهامش - الوسيط ١ ص ١٧٦ هامش رقم ١ .

(٣) استئناف وطني ١٥ ماير سنة ١٨٩٣ الحنفوق ٨ ص ١٩٧ - ٤ مايو سنة ١٩٠٥

تقلال ٤ ص ٥٢٦ - ٢١ فبراير سنة ١٩١٤ المجموعة الرسمية ١٥ رقم ١٠٥ ص ٢٠١ -

استئناف مختلط ٢ يونيو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢٦٢ .

وتنص المادة ٣٧٦ من تقنين الموجبات والعقود البناني على أنه « يجوز أن يكون البيع خطياً أو شفهاياً مع مراعاة القواعد الموضوعة لبيع الأموال الثابتة » . وكان التقنين المدني المصري السابق ينص صراحة على رضائية عقد البيع ، فكانت المادة ٢٣٧ وطني على أنه « يجوز أن يكون البيع بالكتابة أو بالشفاهة » ، وتناولها المادة ٣٠٢ مختلط : « البيع يجوز أن يكون بالكتابة بسند رسمي أو غير رسمي » ، والمادة ٣٠٣ مختلط : « البيع يكون بالشفاهة أو بالإشارة » . هذا ولم يغير قانون التسجيل في العقار من رضائية البيع ، فسرى أن بيع العقار لا يزال عقداً رضائياً والتسجيل ليس ضرورياً إلا لنقل الملكية .

على أنه قد ينص القانون في بعض حالات استثنائية على شكل معين لأبواع خاصة من البيوع ، وذلك كبيع السمينة وبيع براءات الاختراع والعلامات التجارية (١) .

وقد يتفق الطرفان على أن يكتب بالبيع ورقة رسمية أو ورقة عرفية . وهذا الاتفاق يمكن أن يقصد به أحد أمور ثلاثة :

( الأمر الأول ) أن يكون المتبايعان قد أرادا باتفاقهما هذا بيعاً كاملاً باتاً ، وإنما اتفقا على أن يعدا ورقة رسمية أو ورقة عرفية كدليل لإثبات هذا البيع . إمعاناً منها في الحصول على وسيلة قوية للإثبات . ويسمى هذا الاتفاق بالعقد الابتدائي ، وحقيقته أنه بيع كامل يؤخذ فيه بالشفعة ، وإذا مات أحد المتبايعين قبل إعداد الورقة المتفق عليها كانت الورثة باعتبارهم ممثلين للتركة ملتزمين مكانه بالمساهمة في إعداد هذه الورقة . وسنعود إلى هذه المسألة بتفصيل أوفى عند الكلام في العقد الابتدائي . ولا يكون البيع الابتدائي في هذه الحالة عقداً شكلياً ، بل يبقى عقداً رضائياً ، أما البيع النهائي فيكون عقداً شكلياً بموجب الاتفاق . فإذا امتنع أحد الطرفين من المساهمة في إعداد الورقة المتفق عليها أمكن الطرف الآخر إجباره على ذلك قضاء ، بأن يحصل على حكم بثبوت انبعاث الاتفاق الأول ، ويحل الحكم محل الورقة العرفية أو الرسمية المتفق عليها .

( الأمر الثاني ) أن يكون المتعاقدان قد قصدا باتفاقهما مجرد وعد بالبيع ، وأن البيع لا يتم إلا عند كتابة الورقة العرفية أو الرسمية . وقد يكون هذا الوعد من جانب أحد الطرفين ، أو من جانب كل من الطرفين فإذا أحل الواعد

---

(١) وقد نصت المادة ٣ من نخبين التجارة الحرة على أن « بيع السمينة كلها أو بعضها اختيارياً يلزم أن يكون بسند رسمي ، سواء حصل قبل الفجر لمر من أثنائه ، وإلا كان البيع لاغياً » .

وإذا كان الثمن إيراداً مرتباً ، لم ينقذ البيع إلا بالكتابة فيكون عقداً شكلياً ، وقد نصت المادة ٧٤٣ مدني على أن « العقد الذي يقرر المرتب لا يكون صحيحاً إلا إذا كان مكتوباً » . وتقتضى المادة ٢/٣٧ من القانون رقم ٣٥٤ لسنة ١٩٥٤ بأن كل تصرف يرد على حق المؤلفي استنلال مصنفه لا ينقذ إلا بالكتابة ، وقد يكون التصرف في المصنف بيعاً فيكون البيع في هذه الحالة شكلياً .

وتعتبر يوماً شكلية البيوع الجبرية وبيع عقار القاصر والغائب .

التزامه ولم يساهم في إنعام البيع بكتابة الورقة المتفق عليها ، أجبره الطرف الآخر  
على تنفيذ التزامه عيناً بالحصول على حكم يقوم مقام عقد البيع . والبيع في هذه  
الحالة يكون شكلياً لا يتم إلا بكتابة الورقة المتفق عليها أو بالحكم الذي يسدر  
لإجراء البيع ، ولا يعتبر الحكم وجوداً إلا من وقت كتابة الورقة أو من وقت  
صدور الحكم ، بخلاف الحالة الأولى فقد رأينا أن البيع يكون موجوداً من وقت  
الاتفاق الآن .

( الأمر الثالث ) أن يكون الطرفان لم يقصدا لا بيعاً كاملاً باناً كما في الحالة  
الأولى ، بل ولا مجرد وعد بالبيع كما في الحالة الثانية . وإنما قصدوا إعداد  
مشروع للبيع يحدد شروطه مبدئياً ، على أن يتم البيع بعد ذلك بكتابة الورقة  
العرفية أو الرسمية . وفي هذه الحالة لا يكون هذا المشروع ملزماً لأحد منهما ،  
ويستطيع كل منهما الامتناع عن إبرام البيع ولا يجوز للطرف الآخر إجباره  
على ذلك عن طريق القضاء . فإذا ما قبل الطرفان إبرام البيع بعد ذلك عن طريق  
كتابة الورقة المتفق عليها ، فإن البيع يتم ولكن من وقت كتابة الورقة ، ويكون  
شكلياً في هذه الحالة (١) .

(١) بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٧ - وانظر أيضاً لوران ٢٤ فقرة ١٢٨ -  
جيوار ١ فقرة ٩ - بودرى وسينيا فقرة ١٨٨ - وكان المشروع التمهيدى للتقنين المدني الجديد  
يتضمن نصاً يقضى ، إذا اشترط المتعاقدان الكتابة ، بأن يفترض عند الشك أنها قصدت ألا يتم  
العقد إلا بالكتابة ، فتكون الكتابة شكلاً لا مجرد طريق للإثبات . ولكن لجنة المراجعة حذت  
هذا النص لإمكان الاستثناء عنه ، ف يرجع إذن في كل حالة إلى قصد المتعاقدين ، وهل أرادوا  
الشكل أو طريق الإثبات . وما هي قيمة الاتفاق الابتدائي الذي أبرمناه هل هو بيع كامل أو وعد  
بالبيع أو مجرد مشروع غير ملزم .

وتنص المادة ١٥٨٢ من التقنين المدني الفرنسي على أن البيع " يمكن حصوله بعقد رسمي  
أو بعقد عرفي " . وكان أصل المادة : " بيع المقاربات يجب أن يحصل بالكتابة ، ويمكن حصوله  
بعقد رسمي أو عقد عرفي " . ولكن حذف شرط الكتابة في بيع المقاربات ، وبقيت المادة بعد  
حذف هذا الشرط ، فأصبحت توهم أن البيع تلزم فيه الكتابة . والتفسير الصحيح لهذا النص  
أن للتبايعين كتابة ورقة رسمية أو ورقة عرفية إذا أرادوا تحرير العقد ، أما البيع ذاته فيتم بمجرد  
التراضي ( لوران ٥ فقرة ١٢٦ - فقرة ١٢٧ - جيوار ١ فقرة ٧ - أوبري ورو ٥ ص ٢٨  
فاش دقم ١ مكرر - بودرى وسينيا ٧ فقرة ١٨ و فقرة ١٨٥ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٧  
ص ٢٥ وهامش رقم ١ ) .

٢٣- إيجابت **عقد البيع** : عقد البيع يثبت طبقاً للقواعد العامة في الإثبات. وتعتبر قيمة البيع بمقدار الثمن ، فإذا بيعت دار بألف كان التزام البائع بنقل ملكية الدار قيمته ألف لأن الدار قومت بهذا المقدار (١). وكان التزام المشتري بدفع الثمن قيمته ألف بطبيعة الحال .

ومن ثم يثبت عقد البيع بالينة أو بالقرائن إذا كان الثمن لا يزيد على عشرة جنيهات (٢) . فإذا زاد الثمن على هذا المقدار ، أو كان غير معارم القيمة بأن كان إراداً مرتباً مدى الحياة مثلاً ، لم يجوز إثبات البيع إلا بالكتابة أو بما يقوم مقامها طبقاً للقواعد العامة (٣). ويقوم مقام عقد البيع الحكم النهائي القاضي بوقوع البيع وصحة التعاقد (٤) .

٢٤- **تفسير عقد البيع** : عقد البيع . كسائر العقود ، تجرى عليه القواعد العامة في تفسير العقد .

فإذا كانت عبارات البيع واضحة ، لم يجوز الانحراف عنها من طريق تفسيرها

---

(١) وهذا بخلاف حوالة الحق ، فقد يباع حق معروف المقدار بشئ أقل ، فيكون التزام الخليل قيمته أكبر من قيمة التزام المحال له ( الوسيط ٣ فقرة ٢٦٢ ) .  
(٢) أو كان البيع تجارياً ، وقد قضت محكمة النفس بأنه متى كان طرفا النزاع تاجرين ، فلا جناح على المحكمة إن هي أحالت الدعوى على التحقيق ليثبت المدعي صدور بيع منه إن المدعي عليه وقيمة الأشياء المبيعة ، وذلك لأن الإثبات في المواد التجارية حائز بكافة طرق الإثبات (نقض مدني ٢٨ يناير سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النفس ٥ رقم ٦٨ ص ٤٥٨) . ونصت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه يجوز إثبات البيع التجاري بالقرائن لتصديق انفساعه للمشتري وتسليمها إياه (٢٨ مارس سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٢٢٦) ، وقضت أيضاً بأنه يجوز إثبات البيع التجاري مفاتورة صادرة من البائع ومقبولة من سمسار المشتري (٨ يناير سنة ١٩٢٩ م ٥١ ص ١٢١) .

(٣) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا قدم المشتري إيصالاً بالثمن بتوقيع البائع ، عد الإيصال مبدأ ثبوت بالكتابة يبيح إثبات مساحة الأرض المبيعة وحدودها ورقوع البيع باناً بالينة (١٥ يناير سنة ١٩٠٢ م ١٥ ص ٨٩) .

(٤) استئناف مختلط سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ٢٥٢ - وقد كانت المسألة الأخرى من المادة ٣٠٣/٢٢٧ من التفتين المدني السابق تنص صراحة على تطبيق القواعد العامة في الإثبات فتقول : « إننا في حالة الإنكار تنبغ القواعد المقررة في القانون بشأن الإثبات » .

للتعرف على إرادة المتبايعين ( م ١/١٥٠ مدني ) . ففي تفسير الشروط الظاهرة لا تجيز محكمة النقض لتقاضى الموضوع أن ينحرف عن معناها الظاهر إلى معنى آخر ، ويعتبر الانحراف عن عبارة العقد الواضحة تحريفاً لها ومسحاً وتشويهاً مما يوجب نقض الحكم .

أما إذا كانت عبارات البيع غير واضحة ، وجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ ( م ٢/١٥٠ مدني ) . ويستهدى للقاضي ، للكشف عن هذه النية المشتركة ، بطبيعة التعامل وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين ، وفقاً للعرف الجاري في المعاملات .

وإذا قام شك في التعرف على النية المشتركة للمتعاقدين ، فسر عقد البيع بما فيه مصلحة الملتزم ، الساع أو المشتري ، فان كلا منهما ملتزم بعقد البيع ( م ١/١٥١ مدني ) . أما التقنين المدني الفرنسي فقد نصت المادة ٢/١٦٠٢ منه على أن « الشروط الغامضة في عقد البيع تفسر لمصلحة المشتري وضد البائع » ، أي سواء كان البائع هو الدائن أو المدين (١) .

وإذا كان البيع من عقود الإذعان ، فلا يجوز أن يكون تفسير العبارات الغامضة فيه ضاراً بمصلحة الطرف المدعى ( م ٢/١٥١ مدني ) . ففي التعاقد مع شركة المياه وشركة النور وشركة الغاز يكون العميل مشترياً للمياه والتوز والغاز بشروط أمتها عليه الشركة ، ولا يستطيع هو إلا أن يدعى لها . فإذا كان ذلك غموض في التزامات الشركة ، فسر هذا الغموض ، لا لمصلحة الشركة المديته كما كانت القواعد العامة تقضى فيما قدمناه ، بل لمصلحة العميل إذ هو الطرف المدعى (٢) .

---

(١) وقد أورد الفقه الفرنسي على هذا النص قديين . أحدهما أنه لا يسرى إلا إذا أموز لتقاضى قواعد أخرى لتفسير عقد البيع ، والقيد الثاني أنه لا يسرى إلا في تفسير الشروط الطبيعية المألوفة في عقد البيع فإذا وضع المشتري شروطاً استثنائية لمصلحته وجب الرجوع إلى القواعد العامة وتفسير هذه الشروط لمصلحة البائع ( أوبري ورو • فقرة ٢٥٣ هامش رقم ٢ - بودري وسبينا فقرة ٢٨١ - بلانهور وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٨ ) . ومنعود إل هذه المسألة فيما يل ( انظر فقرة ٢٢٥ في الهامش ) .

(٢) انظر في مسألة تفسير العقد الوسيط ١ فقرة ٣٨٦ - فقرة ٤٠٥ .



## ٢٥ - الوعد بالبيع والبيع الابتدائي والبيع بالعربون

٢٥ - صرحت نمريرة للبيع النهائي : فرضنا فيما قدمناه أن المتابعين قد عقدوا العزم على التتابع ، فأبرموا عقد بيع نهائي . ولكن يقع كثيراً أن يجر المتعاقدان المرحلة التمهيدية ، تؤدي على وجه محقق أو غير محقق إلى البيع النهائي . وهذه المرحلة التمهيدية نفسها مندرجة ، فقد تكون مجرد وعد بالبيع ، وقد تصل إلى أبعد من ذلك فتكون يوماً ابتدائياً ، وتسيراً ما يقترن بالبيع الابتدائي عربون يميز للعائد الرجوع في البيع . وقد سبق أن استعرضنا هذه المرحلة التمهيدية في التعاقد بوجه عام (١) ، ونطبق هنا الأحكام التي سبق أن فصلناها في العقد على عقد البيع بالذات .

فنتعرض : (أولاً) الوعد بالبيع (ثانياً) البيع الابتدائي (ثالثاً) البيع بالعربون .

### أولاً - الوعد بالبيع

٢٦ - صور ثلاث لوعود بالبيع : قد يتفق المتعاقدان ، لا على بيع نهائي ، بل على مجرد وعد بالبيع . والوعد بالبيع له صور ثلاث :  
(الصورة الأولى) الوعد بالبيع من جانب واحد (promesse de vente) . وفي هذه الصورة يعد صاحب الشيء المتعاقد الآخر أن يبيع منه هذا الشيء إذا رغب الآخر في شرائه في مدة معينة . فيكون صاحب الشيء هو الملزم وحدد بالبيع إذا أظهر الطرف الآخر رغبته في الشراء ، أما الطرف الآخر فلا يكون ملزماً بالشراء ، بل هو حر إن شاء أظهر رغبته في الشراء فيتم البيع النهائي ، وإن شاء امتنع عن إظهار هذه الرغبة فلا يتم البيع ، بل ويسقط الوعد بالبيع .

(١) الوسيط ١ فقرة ١٣١ - فقرة ١٤٢ .

(الصورة الثانية) الرعد بالشراء من جانب واحد (promesse d'achat) .  
وفي هذه الصورة بعد المتعاقد الآخر صاحب الشيء أن يشتري منه هذا الشيء  
إذا رغب الأول في بيعه في مدة معينة . فهذه ، كما نرى ، الصورة العكسية  
للصورة الأولى . ويكون المتعاقد الآخر هو الملزم وحده بالشراء إذا رغب  
صاحب الشيء في بيعه ، أما صاحب الشيء فلا يكون ملزماً بالبيع ، بل هو حر  
إن شاء أظهر رغبته في البيع فيتم البيع النهائي ، وإن شاء امتنع عن إظهار هذه  
الرغبة فلا يتم البيع بل ويسقط الوعد بالشراء .

(الصورة الثالثة) الوعد بالبيع والشراء (promesse de vente et d'achat) ،  
وتحتها حالتان ، حالة الوعد بالبيع والشراء من جانب واحد وحالة الوعد  
بالبيع والشراء من الجانبين . ففي الوعد بالبيع والشراء من جانب واحد  
يجتمع الوعد بالبيع ملزماً لجانب صاحب الشيء دون المتعاقد الآخر ، والوعد  
بالشراء ملزماً للمتعاقد الآخر دون صاحب الشيء ، أى تجتمع صورتان  
المتقدمتان . فيكون صاحب الشيء ملزماً ببيعه إذا أظهر المتعاقد الآخر رغبته  
في الشراء في المدة المحددة ، وقد لا يظهر هذه الرغبة فيسقط الوعد بالبيع  
كما قدمنا . ويكون ، من ناحية أخرى ، المتعاقد الآخر ملزماً بالشراء إذا أظهر  
صاحب الشيء رغبته في البيع في المدة المحددة ، وقد لا يظهر هذه الرغبة فيسقط  
الوعد بالشراء كما قدمنا . ونرى من ذلك أن هناك احتمالاً في هذه الحالة أن كلا  
من صاحب الشيء والمتعاقد الآخر ، الأول لا يظهر رغبته في البيع والثاني  
لا يظهر رغبته في الشراء ، فيسقط كل من الوعد بالبيع والوعد بالشراء في  
وقت واحد . وهذا بخلاف الوعد بالبيع والشراء من الجانبين ، فهذا وعد  
ملزم للجانبين وهو بيع كامل ، وليس هو اجتماع وعد بالبيع ملزم لجانب واحد  
ووعد بالشراء ملزم لجانب واحد ، وسنرى تفصيلاً ذلك فيما يلي :

## ١ - الوعد بالبيع من جانب واحد

٢٧ - أمثلة عملية: يتحدث كثيراً أن يجد الشخص نفسه في حاجة  
إلى الحصول من آخر على وعد بالبيع دون أن يتقيد هو بالشراء .

فالمستأجر المداير قد يقوم بمنده احتمال في أن يشترها ، ولكنه لا يريد أن يتخذ بالشراء منذ البداية ، إما لأنه يريد تجربة المداير وقتاً كاملاً وهو يسكنها كمتأجر ، وإما لأنه في حاجة إلى وقت لتدبير ثمن المداير وقد لا يستطيع تدبيره ، وإما لأي سبب آخر . ففي هذه الحالة يحصل ، إذا استطاع ، من صاحب المداير على وعد ببيعها منه إذا أبدى المستأجر رغبته في الشراء في مدة معينة تكون غالباً هي مدة الإيجار . فينتفع للمستأجر الوقت لتجربة المداير أو لتدبير ثمنه ، وقد لا تعجبه المداير أو لا يتيسر له تدبير الثمن ، فلا يظهر رغبته في الشراء ، ومن ثم يسقط الوعد . أما إذا أعجبت المداير أو تيسر له تدبير الثمن فما عليه إلا أن يبدى رغبته في الشراء فيتم البيع (١) .

وقد يقع أن شخصاً يريد إنشاء مصنع على أرض معينة ، فيستأجرها من صاحبها ويقيم عليها المصنع . ويحصل في الوقت ذاته على وعد من صاحب الأرض ببيعها منه في مدة معينة إذا رغب في شرائها . فإذا هو غير ائمان اللازم للشراء ، أبدى رغبته في أن يشتريها لثم البيع ، وقد أتبع له بذلك الوقت الكافي لتدبير الثمن .

وقد يقع أن يكون بناء مستشفى أو مدرسة أو نحو ذلك يقتضى أن يقوم البناء على قطع ، وتجاورة من الأرض لملاك مختلفين ، فيعهد من يريد البناء إلى الحصول على وعد بالبيع من كل مالك على حدة ، حتى إذا اكتمل له وعود من جميع الملاك ، أبدى رغبته في الشراء ، فيتم البيع في جميع الأجزاء اللازمة للبناء .

---

(١) وينبغي كما قدمنا أن تكون مدة الوعد بالبيع هي مدة الإيجار ، فإذا تمت الإيجار تمت الوعد بالبيع ، أما إذا انتهت مدة الإيجار فإن مدة الوعد قد تنقضي حتى لو تجدد الإيجار مجدداً . فبأن التجدد يعتبر إيجاراً جديداً ، وذلك ما لم يرد الطرفان الوعد لمدة الإيجار الجديد . وإذا انقضى الإيجار بسبب هلاك المدين بالتجربة لم يفسخ الوعد بالبيع ، بل يبقى على كونه بعد إعادة بناها ، وفي حالة تأجير المدين من المالك ، يظل الوعد قائماً لمصلحة المستأجر الأصل لا لمصلحة المستأجر عن المالك ( بتأنيدهم وتفسيره في ١٠ - فقرة ١٠٠٠ - قانون الأئمان أنوار جلالان فقرة ٥ ) . وقد يقع أن يتأجر المدين من المالك على وعد ببيعها ، ويظهر المدين في اليوم الثاني من التأجير ، فإذا أكل المدين كانت له المدين ، وإذا لم يتركها ما دونه زيادة من الأجرة ( بتأنيدهم وتفسيره في ١٠ - فقرة ١٧٦ ) .

ويمكن الاكثار من هذه الأمثلة العملية التي يحتاج فيها الشخص إلى الحصول على وعد بالبيع دون أن يثبته هو بالشراء (١). وفيها جميعاً يكون الوعد بالبيع

(١) فن هذه الأمثلة العملية: شركات البناء العقارية تضمن عقود الإيجار الصادرة منها وعداً ببيع الدين إلى المستأجر - تلبية الشركات الصناعية إلى الحصول من الأراضي المجاورة لمصانعها على وعد ببيعها ضماناً لتوسيع المصانع - مستأجر لأرض زراعية يحصل على وعد ببيعها قبل أن ينفق في إصلاحها مصروفات كبيرة - شركة تبحث عن معادن في أرض فتحصل من صاحب الأرض على وعد ببيعها إذا عثرت على المعادن .

وقد قضت محكمة مصر الاستئنافية بأنه إذا تمسك المشتري من الحكومة في عقد البيع بأن يرد إليها كل أو بعض ما اشترى منها في نظير ما يقابله من الثمن المتعاقد عليه إذا لزم للشفعة العامة ، فهذا الشرط إنما هو شرط شخصي يترتب عليه حق عيني ، وهو يعتبر بمثابة وعد بالبيع موقوف تنفيذ على إرادة أحد المتعاقدين ( ٥ ديسمبر سنة ١٩٢٨ المجموعة الرسمية ٣٠ رقم ٤٢ ص ١٠١ ) .

وقد يحول سبب دون تقدم شخص للزيادة بنفسه ، فينتفح مع آخر على أن يتقدم هو للزيادة . مد أن يحصل منه على وعد ببيع العين إذا رسا مزادها عليه . ويجب التمييز بين هذه الصورة وصورة الدخول في المزداد باسم مستأجر . وقد قضت محكمة النقض بأن تعهد المدين بأن من استخدمه للدخول في الزيادة يعتبر في القانون نائباً عنه بطريق إعارة الاسم ، وأن المار اسمه لا يتمك في حق الأصل - هذا التحدى محله أن يكون الثابت في الدعوى أن من رسا عليه المزداد كان عند رسر المزداد عليه معيراً اسمه . أما إذا كان الثابت أن الراسي عليه المزداد إنما وعد المدين بأن يبيع له الأطنان عند رسو المزداد عليه إذا دفع له الثمن والمصروفات ، فذلك لا يصح التحدى به في إنكار الملكية على الراسي عليه المزداد ( نقض مدني ٢٩ أبريل سنة ١٩٤٨ مجموعة عمر ٥ رقم ٣٠٨ ص ٦١٣ ) .

وقد يعد مدين دائته بأن يبيع منه عيناً إذا لم يوف الدين في الميعاد . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كانت الورقة المختلف على تكييفها - هل هي ورقة ضد عن العقد المتنازع على حقيقة المقصود منه أم هي وعد بالبيع - مذكوراً فيها أنه " إذا مضى الميعاد المحدد ولم يدفع المبلغ فيكون البيع نافذ المفعول " ، فهذا يدل على أن البيع لا يكون نافذ المفعول في مدة الوفاء . وليس هذا شأن بيع الوفاء الحقيقي الذي ينفذ مفعوله كبيع بمجرد التعاقد ، وإن تعلق على شرط فاسخ . وإذن فاعتبار تلك الورقة منسنة شرط تمليك الدائن للأطيان مقابل الدين في نهاية الأجل المحدد للوفاء هو اعتبار تسوغه عبارتها ، وليس فيه مسخ للدلوها ( نقض مدني ١٥ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٣٠ ص ١٠٣ ) . وفي هذه القضية كان من الممكن أن ينفق الطرفان على وعد بالبيع يبدأ أثره من وقت حلول الدين وعدم الوفاء به ، وهذا يقتضى أن يكون للدائن الحق في ألا يظهر رغبته في الشراء مؤثراً المطالبة بالدين . أما على اعتبار أن البيع معلق على شرط واقف هو عدم الوفاء بالدين في الميعاد المحدد ، فهذا يقتضى أن يتم البيع بأثر رجعي بمجرد تحقق الشرط .

عقداً ملزماً لجانب واحد ، هو جانب صاحب الشيء الذي وعد ببيعه . فتتظر كيف ينقذ هذا الوعد بالبيع ، ثم نستعرض الآثار التي تترتب عليها إذا انه قد صحبها .

## ٢٨ - كيف ينقذ الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد انفقاراً صحيحاً:

وأبنا في الجزء الأول من الوسيط (١) أن المادة ١٠١ مدني تنص على أن ١ - الانفاق الذي بعد بموجه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها . ٢ - وإذا اشترط القانون تمام العقد استيفاء شكل معين ، فهذا الشكل يجب مراعاته أيضاً في الانفاق الذي ينصن الوعد بإبرام هذا العقد (٢) .

ونرى من ذلك أن الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد ليس مجرد إيجاب من الواعد ، بل هو عقد لا بد فيه من إيجاب وقبول من الواعد والموعد له (٣) . ذلك أنه قد يتصور أن صاحب الدار مثلاً يصدر منه إيجاب بيع الدار لشخص آخر ويتضمن الإيجاب مدة معينة لقبوله فيكون هذا الإيجاب ملزماً . ولكنه لا يكون الوعد بالبيع الذي نقصده هنا . والفرق بينهما أن الوعد بالبيع وسط بين هذا الإيجاب الملزم والبيع النهائي . ففي الوعد بالبيع يتفق كل من الواعد والموعد له على أن يبيع الواعد الدار إذا أبدى الموعد له رغبته في شرائها خلال مدة معينة ، فهذا أكثر من إيجاب ملزم لأنه إيجاب قد اقترن به القبول من الطرف الآخر . ولكنه لا يزال دون البيع النهائي ، لأن كلا من الإيجاب والقبول لم ينصب على البيع ذاته بل على مجرد وعد بالبيع . ولذلك يكون الوعد مرحلة دون البيع النهائي وفوق الإيجاب الملزم ، ففي الإيجاب الملزم لم ينتزم الموجب وعداً بالبيع بل التزم بالبقاء على إيجابه المأدة المحددة . ثم إن الوعد

(١) فقرة ١٣٤ - فقرة ١٣٥ .

(٢) أنظر تاريخ هذا النص في الوسيط ١ فقرة ١٣٤ ص ١٥١ ج ١ حاشي رقم ١

(٣) وإذا كان القبول صادراً من الموعد له ، كما هو الخالص ، فهو قبول لا إيجاب ، ثم دلت

١ ، ومن ثم قد يكون مجرد تسكوت قبولاً ، وبالأول قد يكون القبول غسناً .

بالببيع ، من الناحية العملية ، مرحلة أقوى وأكثر ثباتاً في إلزام الواعد من مرحلة الإيجاب الملزم ، وتكون المدة المحددة للوعد أطول عادة من المدة المحددة للإيجاب الملزم (١) .

ومخلص من المادة ١٠١ مدني التي تقدم ذكرها أنه يشترط لانعقاد الوعد بالببيع الاتفاق على جميع الأركان والمسائل الجوهرية للبيع الموعود به . فيجب أن يتفق الواعد والموعود له على المبيع والتمن وعلى جميع شروط البيع التي يريان الاتفاق عليها ، وذلك حتى يكون السبيل مهياً لإبرام البيع النهائي بمجرد ظهور رغبة الموعود له في الشراء . ويجب أيضاً أن يحدد المتعاقدان مدة يظهر في خلالها الموعود له ورغبته في الشراء ، حتى إذا انقضت هذه المدة ولم تظهر هذه الرغبة سقط الوعد . ونرى من ذلك أن أقل ما يجب أن يتم الاتفاق عليه لانعقاد الوعد بالببيع هو ما يأتي . (١) العين المراد بيعها ، مع تعيينها التام الواجب شأن كل مبيع . (٢) التمن الذي تباع به ، مع تحديده تحديداً كتابياً شأن من (٢) . (٣) المدة التي يجب في خلالها على الموعود له أن يظهر ورغبته في الشراء ، وقد يكون الاتفاق على هذه المدة اتفاقاً ضمنيماً ، كما رأينا في حالة المستأجر الموعود ببيع العين المؤجرة عندما يتبين من الظروف أن مدة الوعد هي مدة الإيجار (٣) . فإذا لم ترد المسائل المتفق عليها في الوعد بالببيع على ما تقدم ، وأبرم

(١) ويقول بودري وسينيا إن الوعد بالببيع قد يكون في مرحلة أول مجرد إيجاب من الجانب ، إيجاب يستطيع صاحبه الحصول منه . وقد يقوى عن ذلك في مرحلة ثانية فيكون إيجاباً اقترن من الطرف الآخر دون أن يقتيد هذا الطرف الآخر بالشراء ، فيكون وعداً بالببيع ملزماً للجانب واحد ، ويلتزم الموجب بوعد ولا يجوز له الحصول منه ، ولكن القابل لا يلتزم بشيء . وقد يصل في الترتيب إلى المرتبة العليا في مرحلة الثالثة ، فيلتزم القابل من جانبه هو أيضاً أن يشتري ، فيكون وعداً بالببيع وبالشراء ملزماً للجانبين ، وهذا يعدل البيع الكامل (بودري وسينيا فقرة ٤٧) .

(١) وكان بوتيه (البيع فقرة ٤٨١) يذهب في القانون الفرنسي القديم ، إل أن الاتفاق «ل التمن ليس لازماً لصحة الوعد ، ويتولى الشراء تقديره في البيع النهائي . ولكن هذا الرأي غير معمول به في القانون الفرنسي الحديث (بودري وسينيا فقرة ٦٨) .

(٣) ولما إذا كان العقد الموعود به لا يحدد تنفيذ وقت معين ، فهذا العقد هو المدة التي يجب في خلالها إبرام هذا العقد . وإذا اتفق الطرفان على أن تكون المدة هي المدة المعهولة ، وكان في تناجر القضية ما يمهض تنفيذ هذه المدة ، جاز الوعد بالببيع ، لأن المدة هي

البيع بعد ذلك بظهور رغبة الموعود له في الشراء ، فان بقية شروط البيع تستخلص من أحكام القانون ، كما هو الأمر في أى بيع آخر . فيكون تسليم المبيع واجباً في الحال ، ويكون الثمن واجب الدفع فوراً ، ويكون حق المشتري في الثمار وحق البائع في تقاضى فوائد عن الثمن ومصروفات البيع وكيفية تسليم المبيع وضمان الهلاك وضمان الاستحقاق والعيوب الخفية وغير ذلك من المسائل الكثيرة التي يشتمل عليها عقد البيع حاضمة للأحكام التي تسرى على البيع ووفقاً للقواعد التي قررها القانون في هذا الشأن .

وما كان عقد البيع عنداً رضائياً كما قدمنا ، فان عقد الوعد بالبيع هو أيضاً عقد رضائي لا يشترط لانعقاده شكل خاص ، شأنه في ذلك شأن البيع . وإذا كانت الفقرة الثانية من المادة ١٠١ مدني تقضى بأنه إذا اشترط القانون لتتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد ، فان عقد الوعد بالبيع لا يدخل في مضمون هذا النص ، إذ لم يشترط القانون لتتمام البيع استيفاء شكل معين كما سبق القول . وهذا ما لم تكن في حالة من الحالات الاستثنائية التي يكون فيها البيع شكلياً (١) ، فعندئذ يجب أن يستوفى الوعد بهذا البيع نفس الشكل الخاص الذي يجب أن يستوفيه البيع (٢) .

---

= هنا تكون قابلة للتحديد ، وإذا اختلف الطرفان في تحديدها تكفل القاضي بذلك ( الوسيط  
فقرة ١٢٤ ص ٢٥٣ ) - أما في فرنسا فلا يوجد نص - كما يوجد في مصر - يوجب تحديده  
المدة فيجوز الوعد بالبيع دون تحديد مدة ، ويتولى القاضي تحديده المدة المدة المعقولة ( بودي  
وسينا فقرة ٧٠ - ) .

(١) أنظر آنفاً فقرة ٢٢ .

(٢) ولا يوجد ما يمنع من أن تكون ضمن شروط الوعد بالبيع الرضائي أنه في حاله ظهور  
وهية الموعود له في الشراء يجب أن يفرغ البيع في ورقة رسمية . وفي هذه الحالة إذا أظهر الموعود  
له رغبته في الشراء ، وجب على الراعد أن يشترك مع الموعود له في إعداد الورقة الرسمية التي تبرم  
للعقد النهائي . ويكون الوعد بالبيع هنا رضائياً مع أن البيع النهائي شكل ، وذلك لأن الشكل هنا  
لم يشترطه القانون بل اتفق عليه المتعاقدان ( أنظر الوسيط فقرة ١٣٥ ص ٢٥٣ هامش رقم ٢ ) .  
وإذا امتنع الراعد عن إمضاء الورقة الرسمية لإبرام العقد النهائي ، فن رأينا أن يقوم الحكم في هذه  
الحالة مقام العقد مفرغاً في هذه الورقة الرسمية ، إذ الحكم هو نفسه ورقة رسمية . يؤيد ذلك ما جاء  
في المادة ١٠٢ مدني من أنه « إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم لكل ، وقاضاه المتعاقد الآخر طالباً  
تنفيذ الوعد ، وكانت الشروط اللازمة لتتمام العقد ، وبخاصة ما يتعلق منها بالشكل ، متوافرة ،  
قام الحكم متى حاز قوة الشيء المقضي به مقام العقد » . وهذا بخلاف ما إذا كان العقد الموعود =

ولما كان الوعد بالبيع هو خطوة نحو البيع النهائي كما قدمنا ، فان شروط البيع - لامن حيث الانعقاد فحسب بل أيضاً من حيث الصحة - تكون مطاوعة في الوعد بالبيع . فتمتبر الأهلية بالنسبة إلى الواعد وقت الوعد ، ومن ثم يجب أن يكون الواعد أهلاً للبيع النهائي وقت الوعد ولو فقد الأهلية وقت إبرام العقد النهائي بأن حجر عليه مثلاً . وتعتبر عيوب الإرادة بالنسبة إلى الواعد وقت الوعد أيضاً ، فانه لا يصدر منه رضاء بعد ذلك إذ البيع النهائي يتم بمجرد ظهور رغبة الموعود له كما سيجيء . أما أهلية الموعود له فتعتبر وقت البيع النهائي لا وقت الوعد ، فيصح أن يكون قاصراً وقت الوعد بشرط أن تتوافر فيه أهلية التصرف وقت ظهور رغبته في الشراء ، ذلك أنه لا يلزم بشيء وقت الوعد وإنما يلزم عند البيع النهائي . على أنه يجب أن تتوافر فيه أهلية التعاقد - أي التمييز - وقت الوعد ، لأن الوعد كما قدمنا عقد وهو أحد طرفيه . أما عيوب الإرادة فتعتبر بالنسبة إليه وقت الوعد ووقت البيع النهائي معاً ، إذ أنه يصدر منه رضاء في كل من هذين الوقتين ، فيجب أن يكون رضاه في كل منهما صحيحاً (١) .

ويكفي أن تتوافر مشروعية المحل والسبب وقت البيع النهائي ، حتى لو لم تكن متوافرة وقت الوعد (٢) .

---

= بإبرامه هو في الأصل وبمحك القانون مقدماً شكلياً كالرهن الرسمي ، وكان الوعد به لم يفرغ في الشكل الرسمي ، فالحكم في هذه الحالة لا يقوم مقام العقد ، بل يقتصر القاضي على الحكم بالتبرؤ ( الوسيط ١ فقرة ١٣٩ ) . وعلّة ذلك أن عقد الوعد في حالة الرهن الرسمي عقد شكل لم يستوف الشكل ، والمادة ١٠٢ مدني تشترط كما رأينا أن يكون الوعد بالمقد متوافقاً فيه الشكل الواجب قانوناً حتى يقوم الحكم مقام العقد . أما إذا لم يكن هناك شكل واجب قانوناً ، كما هو الأمر في الوعد بالبيع ، فليس هناك ما يحل بأحكام المادة ١٠٢ مدني إذا نحن جعلنا الحكم يقوم مقام العقد ، حتى لو اشترط اتفاقاً أن يكون العقد النهائي رسمياً ، لأن الشروط اللازمة لتام الوعد بالبيع - وليس فيها شرط خاص بالشكل - متوافرة ، وهذا كاف لجعل الحكم يقوم مقام العقد . (١) بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٧٧ .

(٢) ولكن الوعد بالبيع ذاته له محل هو إبرام العقد النهائي ، ولذلك يجب أن يكون إبرام هذا العقد ممكناً قانوناً ، فلا يجوز الوعد ببيع حق في تركة مستقبلية . كذلك يجب أن يكون الباعث على النوع - وهذا هو السبب - مشروعاً ، فلا يصح الوعد ببيع سلاح يريد الموعود له لاكتساب جريمة ( الأستاذ عبد المنعم البدر أوى فقرة ٩٣ ) . لكن إذا وعد شخص ببيع عين سيرتها ، ولم يبد الموعود له رغبته في الشراء إلا بعد أن ورث الواعد العين ، فإن هذا يكون جائزاً ؟



٢٩ - الاستمار التي تترتب على الوعد بالبيع المبرم لجانب واحد :  
إذا انعقد الوعد بالبيع صحيحاً على النحو الذي قدمناه ، وجب في بيان  
الآثار التي تترتب عليه التمييز بين مرحلتين : (١) قبل ظهور رغبة الموعود له  
في الشراء في خلال المدة المحددة (٢) بعد ظهور هذه الرغبة أو بعد انقضاء  
المدة المحددة دون ظهورها .

٣٠ - الاستمار التي قد تترتب قبل ظهور الرغبة: قدمنا أن الوعد بالبيع  
عقد ملزم لجانب واحد هو الواعد بالبيع ، فلا يترتب أي التزام في جانب الموعود  
له . والالتزام الذي يترتب في ذمة الواعد هو التزام بعمل ( obligation de faire ) ،  
وهذا العمل هو أن يبرم عقد بيع نهائي مع الموعود له إذا أظهر هذا رغبته  
في الشراء في المدة المحددة (١) . ويزى من ذلك أن حق الموعود له في هذه المرحلة  
- أي قبل ظهور رغبته - حق شخصي لا حق عيني ، فلا تنتقل إليه ملكية  
الشيء الموعود ببيعه . ويترتب على ذلك أمران :

( الأمر الأول ) أن الواعد بالبيع يبر مالكا للشيء الذي وعد ببيعه . فله أن  
يتصرف فيه ، وله أن يؤجره وأن يحصل على غلته ، وذلك إلى وقت إبرام البيع  
النهائي (٢) . ويسرى بوجه عام تصرف الواعد في حق الموعود له . فإذا كان  
الشيء الموعود ببيعه عقاراً ، وباع الواعد العقار من آخر ، وسجل البيع قبل  
ظهور رغبة الموعود له في الشراء ، بل وبعد ظهور هذه الرغبة إذا لم يتمكن  
الموعود له من تسجيل البيع النهائي الذي تم بظهور رغبته في الشراء قبل تسجيل  
البيع الأول ، فإن تصرف الواعد يسرى في حق الموعود له . أما إذا كان الشيء  
الموعود ببيعه منقولاً معيناً بالذات ، وتصرف فيه الواعد قبل ظهور رغبة  
الموعود له في الشراء ، سرى التصرف في حق الموعود له وليس لهذا إلا الرجوع

---

(١) ولا يمتنع على هذا بأن الالتزام يكون إرادياً ، فإن الإرادة هنا هي زيادة الدائن  
لا إرادة المدين . هذا إلى أن إرادة الدائن نفسها محوطة بظروف لا تجعل الأمر يتعلق بحص  
الإرادة ، فهو إذا أبدى رغبته في الشراء لا بد أن يكون قادراً على دفع الثمن وعلى القيام بالتزاماته  
الأخرى ( بلانويل وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٧٦ ص ٢٠٣ ) .

(٢) بلانويل وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٧٨

بتعويض على الراعد (١) . فإذا كان تصرف الواعد في المنقول قد صدر بعد ظهور رغبة الموعود له في الشراء ، لم يسر التصرف في حق الموعود له ، بل اعتبر البيع الصادر له قد أبرم أولاً فتنتقل إليه ملكية المنقول . وهذا كله مع مراعاة القاعدة التي تقضى بأن الحيازة في المنقول سند الملكية ، فإذا تصرف الموعود له في المنقول ، سواء كان هذا قبل ظهور رغبة الموعود له في الشراء أو بعد ظهور هذه الرغبة ، فأيهما تسلم العين أولاً - الموعود له أو من تصرف له الواعد - يكون مالكا للعين إما بموجب عقد البيع النهائي وإما بموجب الحيازة ، ويرجع الآخر بتعويض على الواعد .

( الأمر الثاني ) أنه إذا هلك الشيء الموعود ببيعه قضاء وقدرأ ، تحمل الواعد تبعه هلاكه (٢) ، لأنه هلك قبل التسليم كما يكون الأمر لو أن البيع النهائي

---

(١) وهذا كله ما لم يستطع الموعود له أن يظن في تصرف الواعد بالدعوى البولصية ، بأن أثبت زاطو الواعد مع التصرف له على الإضرار بحقه ، أو كان التصرف تبرعاً حيث لا يحتاج الموعود له إلى إثبات التواطؤ ( الوسيط ٢ فقرة ٥٨٨ - قارن بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٧٩ ) .  
رغم من البيان أنه لو تصرف المتصرف له سييء النية للمتصرف له ثان وكان هذا حسن النية ، لم يملك الموعود له التأمين في التصرف الأخير لأن المتصرف له الثاني حسن النية ، وذلك وفقاً لقواعد الدعوى البولصية ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ ص ١٩١ هامش رقم ٥ - الأستاذ أنور سنان فقرة ٧٩ ص ١٠٣ ) .

ويذهب الأستاذ جميل الشراوى إلى اقتصار حق الموعود له على استحقاق التعويض من المتصرف إليه إذا كان سييء النية ، بجانب مسئولية الواعد القائمة على تعاقده ، فالحكم بالتعويض هو الجزاء الوحيد الجائز التطبيق . أما جعل عدم نفاذ التصرف من صور التعويض فيقوم في نظره على خلط بين نظام التصرف القانوني ونظام المسئولية ( الأستاذ جميل الشراوى فقرة ٣٢ ص ٧٥ - ص ٧٦ ) . ويشك الأستاذ عبد المنعم البدرأوى في إمكان جعل التصرف غير نافذ في حق الموعود له ، فإن المشتري إذا تمكن من تسجيل عقده قبل أن يسجل الموعود له البيع النهائي ، لم يستطع الموعود له أن يحتج على المشتري بأنه كان سييء النية وقت أن سجل عقده ( الأستاذ عبد المنعم البدرأوى فقرة ٩٩ ) .

(٢) وإذا تخلف عن هلاك الشيء أو نزع ملكيته شيء يقوم مقامه - التعويض عن الضرر أو مبلغ التأمين أو التعويض عن نزع الملكية - فهل يحل هذا الشيء حلولا عينياً محل الشيء الموعود له . يجب الفقه الفرنسى بالنفى ويذهب إلى سقوط الوعد ( بلانيول وريبير وهامل ص ١٧٨ ) ، ولكن الفصاء الفرنسى يقول بالحلول العيني ( نقض فرنسى ١٩ يونيو سنة ١٩٢٤ صيريه ١٩٢٧ - ١ - ٥٨ - وانظر أيضاً في هذا المعنى الأستاذ أنور سلفان فقرة ٧٦ ص ٩٩ والأستاذ عبد المنعم البدرأوى فقرة ١٠١ ص ٥١ - ص ١٥٢ ) .

قد أبرم ، بل لأن الواعد لا يزال هو المالك والأصل أن الشيء يهلك على مالكه .  
وكهلاك الشيء نزع ملكيته ، بنحو الواعد تبعته (١) .

### ٣١ - الآثار التي تنزب بعد ظهور الرغبة أو بعد انقضاء المدة

دوره ظهورها : وانتقل الآن إلى المرحلة الثانية ، وفيها يقع أحد شيئين :  
(١) إما أن يظهر الموعد له رغبته في الشراء في خلال المدة المحددة (٢) وإما  
أن تنقضي المدة المحددة دون أن يظهر هذه الرغبة .

ففي الحالة الأولى تظهر رغبة الموعد له في الشراء صراحة أو ضمناً ،  
بشرط أن يكون ذلك في المدة المحددة . وتظهر الرغبة ضمناً فيما إذا تصرف  
الموعد له في الشيء الموعود ببيع أو إيجار أو غير ذلك ، مما تستخلص منه نيته  
في أنه اعتبر الشيء مملوكاً له فتصرف فيه على هذا النحو . فإذا ظهرت رغبة  
الموعد له في شراء الشيء الموعود به ، فإن البيع الهائي يتم بمجرد ظهور هذه

---

٥ أما إذا هلك الشيء هلاكاً جزئياً ، ومع ذلك أبدى الموعد له رغبته في شرائه ، فللواعد أن  
يلزمه بكل البض ( الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٦ ص ٩٩ - ص ١٠٠ - الأستاذ سليمان مرقس  
فقرة ٥١ ص ٨٤ - الأستاذ محمد كامل حريسي فقرة ٤١ ص ٧٠ . وقارن الأستاذ عبد المنعم  
البدراوى فقرة ١٠١ ص ١٥١ والأستاذين أحمد نجيب الحلال وحامد زكي فقرة ١٠ ) .

(١) بودرى وصينيا فقرة ٦٧ - فقرة ٦٧ مكررة . وقد قضت محكمة النقض بأنه لا يجوز  
بمخال أن يحسب على الواعد نزع ملكية بعض الدين للمنفعة المسماة ، لأن نزع ملكية المبيع يجرى  
عليه حكم هلاكه ، وهذا يكون حتماً على المالك ، وبمك اللزوم العقل لا يصح من الواعد بالبيع  
( نقض مدني ١٣ يناير سنة ١٩٣٨ مجموعة عمر رقم ٨٤ ص ٢٤٠ )

هذا وإل جانب الأمرين الذين ذكرنا - استبقاء الواعد الملكية وتحمله ثمة الملاك - يجوز  
أيضاً للموعد له أن يحول حقه الشخصي في ذمة الواعد إلى محال له وفقاً لتقواعد حوالة الحق  
( بودرى وصينيا فقرة ٦٩ - بلانبول وريبير وعامل ، افقرة ١٧٨ - أوبري ورو ، فقرة ٣٤٩  
ص ٧ ) . وإذا نزع ملكية العين الموعود ببيعها لمنفعة العامة ، كان التصويض للواعد  
لا للموعد . والموعد له أن يطالب ببيع الواعد من القيام بأعمال تحويل ذمة إبرام البيع النهائي ،  
كتمه من عدم اللادار الموعود ببيعها . وللموعد له أن يستعمل الدعوى غير المباشرة باسم الموعد ،  
فيرفع دعوى المباشرة ويقطع التقادم ، وله أن يطالب بتعيين المرس على تعيين المباشرة إذا شرع  
الواعد في عدمها ( الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٥١ ص ٨٦ ) .

الرغبة ، ولا حاجة لرضاء جديده من الواعد (١) . وبعتبر البيع النهائي قد تم من وقت الرغبة لا من وقت الوعد ، على أساس أن ظهور الرغبة يعد إيجاباً من جانب الموعود له ، وهو إيجاب مقبول من الواعد فقد التزم هذا أن يقبله بمرحبة الوعد الصادر منه (٢) . بينما البيع النهائي ، على هذا الوجه ، من وقت ظهور الرغبة (٣) . والأمر واضح ، وإذا كان الشيء الموعود ببيعه عيناً منقولة

(١) استئناف مختلط أول يناير سنة ١٩٢٣ م ٢٥ - ٤١٢ - بودري وسينيا فقرة ٧٠ مكررة .

وإذا اشترط في الوعد أن الموعود له يجب أن يدفع الثمن فوراً عند ظهور رغبته ، فظهور الرغبة غير المصحوب بالثمن لا يعتد به (أوبري ورو ٥ فقرة ٣١٩ ص ٦) .  
وإذا ارتفعت قيمة الشيء مما كانت عليه وقت الوعد ، لم يلزم الموعود له أية زيادة في الثمن . فإذا كان ارتفاع القيمة رجحاً إلى زيادة من المبيع أجراها الواعد دون اتفاق مع الموعود له ، اعتبر الواعد في حكم من أحدث هذه الزيادة بسوء نية في ملك الغير (قارن الأستاذ أنور سلطان فقرة ٧٧ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٥١ ص ٨٤ - الأستاذ كامل مرسى فقرة ٥١ ص ٧٠ - الأستاذين أحمد نجيب الهلال وحامد زكي ص ٩٤ هامش ٣ - الأستاذ محمد حى لمعيسى ص ١٠٧) . ويكون للموعود له الحق في ثمرات المبيع من وقت ظهور رغبته في الشراء لا من وقت صدور الوعد بالمبيع (استئناف مختلط ١٨ نوفمبر سنة ١٩٠٤ م ٢٧ ص ٢٧) .

(٢) يقبل الواعد ليس إذن إلا تنفيذاً للالتزام الذي نشأ في ذمته بموجب الوعد بالمبيع ، فقد التزم بعمل هو إبرام البيع النهائي ، أي قبول الرتبة التي يظهرها الموعود له في الآراء ، وهذا نازع الواعد في وقوع البيع ، حكم القاضي بوقوعه ، وقام حكمه مقام تنفيذ التزام الواعد ، لأن الالتزام من التزام بعمل تنسح طبيعته أن يقوم حكم القاضي فيه مقام التنفيذ (م ٢١٠ مدني) . وقد نصت المادة ١٠٢ مدني صراحة على هذا الحكم إذ تقول : « إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل ، وقاضاه المتعاقد الآخر طالباً بتنفيذ الوعد ، وكانت للشروط اللازمة تمام العقد وبخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة ، قام الحكم متى حاز قوة الشيء المنقضى به مقام العقد » . وليس هذا النص إلا تطبيقاً لنص أهم هو المادة ٢١٠ مدني ، إذ تقول : « في الالتزام بعمل يقوم حكم القاضي مقام التنفيذ إذا سمحت بهذا طبيعة الالتزام » . أنظر الأستاذ أنور سلطان فقرة ٧٨ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٥٣ ص ٨٧ - ص ٨٨ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٤٦ ص ٦٩ . وانظر في الفقه الفرنسي أوبري ورو ٥ فقرة ٣٤٩ هامش رقم ١٠ - بودري وسينيا فقرة ٦٦ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٨٢ .

(٣) ويجب استبعاد أن يكون الوعد بالمبيع بيعاً معلقاً على شرط ، إذ أن الموعود له لم يرتبط وقت الوعد أن يشترى ولو تحت شرط ، ومن ثم لا يكون لظهور رغبته في الشراء أثر رجعي (بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٧٦ ص ٢٠٣ - ص ٢٠٤) . كذلك يجب استبعاد أن يستحيل التزام الواعد ، وهو التزام بعمل كما قدمنا ، إلى تعويض ، إذ هو التزام قابل للتنفيذ

معينة بالذات ، ككتاب أو سيارة أو جهاز أو آلة ، فان البيع النهائي يعتبر قد تم بمجرد ظهور رغبة الموعود له في الشراء ، وتنتقل ملكية العين إلى الموعود له الذي أصبح الآن مشترياً ، ويلتزم هذا بدفع الثمن المتفق عليه للواعد الذي أصبح الآن بائعاً ، وتسرى أحكام البيع في سائر المسائل . أما إذا كان الشيء والموعود بييمه عقاراً ، فالبيع يتم أيضاً بمجرد ظهور رغبة الموعود له في الشراء ، ولكن الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل . فعلى البائع ( الواعد ) أن يقوم بالأعمال الواجبة لكتابة العقد والتصديق على إمضائه حتى يكون المقدم معداً للتسجيل ، فان هو امتنع من ذلك أو نازع في أن العقد النهائي قد تم جاز للمشتري ( الموعود له ) أن يحصل على حكم بنبوت البيع يقوم مقام العقد ، ومنى سجل هذا الحكم انتقلت الملكية إليه (١)

وفي الحالة الثانية ، إذا لم يظهر الموعود له رغبته في الشراء ، تحل الواعد من وعده وسقط الوعد (٢) ، وصار الواعد في حل بعد ذلك أن يتصرف في الشيء لمن يشاء . وهذا هو الحكم أيضاً حتى لو أظهر الموعود له رغبته في الشراء ولكن بعد انقضاء المدة المحددة . كذلك يكون هذا هو الحكم لو أن الموعود له ، حتى قبل انقضاء المدة المحددة ، أعلن عدم رغبته في شراء الشيء الموعود به ، ولو ضمناً كأن تعامل مع الواعد في الشيء على اعتبار أن الواعد هو المالك المسترق فاستأجره منه مثلاً لمدة تجاوز مدة الوعد . ذلك أن إعلان

---

= المعنى من طريق صدور حكم قضائي ( بودى وسينيا مقرة ٦٤ - مقرة ٦٦ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ مقرة ١٨٢ - جوران ٢ نشرة ١٠٧٤ ) .

هذا ويحرم أن يقضى الحكم الصادر بوقوع البيع بتحويل الموعود له عن الضرر الذي لحقه من جراء عدم مبادرة الواعد إلى الامتثال بالتزامه ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ مقرة ١٨٢ )

(١) وإذا كان الوعد بالبيع - كما يقول الأستاذ سليمان مرقس - مدوناً في محرر يحمل توقيع الواعد توقيعاً مصدقاً عليه ، جاز للموعود له أن يستغنى عن استصدار حكم يقوم مقام عقد البيع ، بأن يسجل عقد الوعد المصدق عليه وإقراراً به مصدقاً عليه أيضاً بقبول الشراء بناء على الوعد ، فيقوم تسجيل هاتين الوثيقتين مقام تسجيل عقد البيع ( الأستاذ سليمان مرقس مقرة ٥٣ ص ٨٧ - ص ٨٨ ) .

(٢) وذلك دون حاجة لأن يملأ الواعد الوعد له ( نقض مدني ٦ مايو سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ١٢٤ ص ٨٢٤ ) .

لا يعود له علم رغبته في الشراء يكون بمثابة إرول منه عن حقه الذي استعمله  
من الوعد (١).

**٣٢- الوعد بالتفضيل :** وهناك صورة خاصة من الوعد بالبيع للترزم  
لجانب واحد هي الوعد بالتفضيل (pacte de préférence). وفي هذه الصورة  
لا يلتزم الواعد في وعده أن يلتزم ببيع الشيء إذا أظهر للموعد له ورغبته في شراؤه،  
وأما يلتزم ، إذا هو ورغب في بيع الشيء أن يعرضه لولا على للموعد له تفضيلا  
له على غيره ، فان قيل للموعد له شراؤه تم البيع . قائلنا يميز هذه الصورة  
عن الصورة الأخرى في الوعد بالبيع أن الواعد لم يلتزم ببيع الشيء ، وكل ما يلتزم  
به هو أنه إذا ورغب في بيع الشيء وجب عليه أن يعرضه لولا على للموعد له .  
فلا يتم البيع التام إذن إلا باجماع أمرين : أن يريد الواعد بيع الشيء وأن يريد  
للموعد له شراؤه (٢) . ويكون التزم الواعد بخرس شيء عنى للموعد له مطلقا

(١) وقد ينفع الموعد له لو عاد غريبا بخبره إذا لم يبد ورغبته في الشراء ، فإذا لم يبد هذه  
ثلاثة حيز الموعد ، وعلى كل ما هو من وند . وما يجوز للموعد له أن يبيع هذه أعذاره وأنه  
بكل مستأندا لبيع غيره (مستندت مجلسه ٥٠ أبريل سنة ١٩٢٧ م ٢٥ من ١٩٢٧ م) .  
هذا ولو عاد على غير موعد . وانظر الوعد بالبيع أعذاره هناك وأما في خصوص ما نسبت  
تخصت المادة ١١٢١ من قانون الميراث . في حين عدم إلتزام الوعد بالبيع بغير موعد .  
هذا لا يلتزم الوعد له في الشراء من المودع له بعد أن يفسد ، ومن لا يريد موصفا  
من الميراث ، في شراء الوعد يوجب أن لا يسأل كالمخرج من عرضه من بعد حقه الشراء  
في الميراث الموعود . وعند المادة ٤٩٤ من قانون الميراث لم ينعقد العقد متى كان  
مخرج الميراث عيبا . وعند المادة ١١٠٤ على أن إذا أخرج الوعد بتعذر من غيره مفسدا  
أخرى في الميراث ، فلا يملك الميراث له ثمة الميراث . كما ينسبت المادة ١١٠٤ للميراث  
من غير الميراث فتم فيما يتقصد للميراث . وعند المادة ١٠٦٦ من قانون الميراث  
لتعذر من غير الميراث . يتعذر الوعد بالبيع دون ما يكتسب من صدره وحق  
ويتم بغير مستحقة في بيع الميراث . على أن يفسد . وفيه من هذا الوعد بالبيع الميراث  
الميراث . وعند المادة ٤٩٤ على أن الوعد بالبيع فيما يخص بالميراث غير الميراث .  
فتكون المستحقة خارجة الميراث .

(٢) ومن الأسئلة تعسفا الوعد بالبيع ، أن يكون لشخص فله في مدينه يبيع له ولو  
هذا لا يسمنه من شخص آخر . وفيه من هذا الوعد بالبيع الميراث . وهذا وجبت عليه أن يعرضها  
له للموعد له . حتى إذا وقع هذا الوعد بالبيع الميراث . كما يقع ضمن صاحب الميراث .

على شرط أن يريد بيعه، ولا يقال إن هذا شرط لإرادى محض من جانب المدين ، فإن إرادة الواعد بيع الشيء ليست إرادة محضة، بل هي متصلة بظروف خارجية قد تدفعه أن يمتنع عن بيعه مع شدة رغبته في ذلك ، فالشرط إذن شرط مختلط وليس شرطاً إرادياً محضاً (١).

**وينعقد الوعد بالتفضيل على النحر الذى يتعقد به الوعد بالبيع الملزوم**

الشخص الآخر على وعد بالشراء ، فإن هذه الحالة تختلف عن حالة الوعد بالتفضيل المتقدمة من وجهين : (أولاً) و حالة الوعد بالشراء لا يكون صاحب الدار ملزماً بيئها من الشخص الآخر بل يجوز له أن يبيعها من غيره ، بخلاف حالة الوعد بالتفضيل فإن صاحب الدار يكون ملزماً بعرض الدار على الشخص الآخر إذا أراد بيعها . (ثانياً) في حالة الوعد بالشراء يكون الشخص الآخر ملزماً بالشراء إذا عرضت إليه الدار ، بخلاف حالة الوعد بالتفضيل فإنه لا يكون ملزماً بذلك .

وهناك نقطة عملية أخرى للوعد بالتفضيل : يحصل المتأخر من المزجر على وعد بتفضيله إذا أراد هذا بيع العين المتزجرة - يحصل المشتري المتأخر من البائع على وعد بتفضيله في عقار آخر ملزماً للبائع إذا أراد هذا منه - يبيع شخص عينا من آخر ويتفق مع المشتري على أنه إذا أراد شخص آخر يبيع العين وحده عنده أن يبيعها لغيره ، وهذا ما يسمى بالوعد بإعادة البيع (Reversion de vente) - يبيع يوزن وعد فقرة ٧١ مكررة في باب - بلايورد وريبير من ١٠ فقرة ١٩٩ - الأستاذ جيبس مرقس فقرة ٥٥ .

(١) برودر وسبباً فقرة ٧١ مكررة - بلايورد وريبير وهذان ١٥ فقرة ١٩٤ - راجع الأستاذ جيبس فقرة ١٩٥ - من أن رسالة تدمر من ٢٥٥ - بل أن الوعد بالتفضيل هو أحد أشكال الوعد بالبيع في طريق التكرير معين فيه من ذلك حسب الإتيان . وهذا مستبعد بل كسب من الفرضه حقائق الشراء ولو مدته من شرطه ، ولكنه كسب هذا بخلاف مع الواعد من بعده مع غيره . وعرضاً لهذا وعد بالبيع إذا قرر الوعد بالبيع ، فإنه يجب استيفاءه في مركزه من الوعد بالبيع . وعلى هذا الأساس في الشراء فهو لا يثبت إلا من قبل الترتيب المسمى أو رجوعه ، على ما ذكرنا من أن يثبت منطبقاً على أساس الوعد بالتفضيل وعدا عن بيعه مع غيره وقت (الأستاذ جيبس مرقس فقرة ١٠٣ - فقرة ١٥٤)

ويستلزم من هذا القول أن يلتزم الواعد بالتفضيل بغير التزامه من غير وقت ، وإنما يوجب التزامه إذا وعد الواعد في بيع غيره . ولما لم يوجب الالتزام كذا من ذلك الوقت في البيع لا يجوز وقت صدور الوعد ، وأما في توافر الأوقات بوجهه هو - كما وحد الوعد في بيعه لا يثبت صدور الوعد ، وهناك استيعاب من استيعابهما ، كما ترى ، من أن يلتزم الواعد بالتزام احتمال لا يلتزم معتز على شرط وقت . وهذا حاشية على ذلك القول ، كما ينوئ الأستاذ جيبس فقرة ١٥٥ ، فإن الالتزام الملتزم من الوعد بالتفضيل ليس التزاماً مطلقاً ، بل يقتضيه ما يحتاج من غيره .

لجانبا واحدا ، فيجب أن يكون مشتملا على الشيء الموعود به والتمن الذي يباع به والمدة التي يجب في خلالها أن يمرض الواعد الشيء على الموعود له إذا أراد بيعه (١) . وكل ما قلنا في انعقاد الوعد بالبيع وفي صحته يقال هنا .

والأثر الذي يترتب على الوعد بالتفضيل ، في المرحلة السابقة على عرض الشيء الموعود ببيعته ، هو نشوء التزام شخصي في ذمة الواعد بأن يمرض الشيء على الموعود له إذا أراد بيعه . وهو مجرد التزام شخصي يترتب عليه كما في الوعد بالبيع فيما قدمناه ، أن يبقى الواعد لكأ للشيء (٢) . وأن الشيء إذا هلك أو زعت ملكيته تحمل الراعد تبعه ذلك دون أن يلتزم بضمان للموعود له .

والأثر الذي يترتب ، في المرحلة الأخيرة ، أنه إذا أراد الواعد بيع الشيء في المدة المحددة ، وعرضه على الموعود له فقبل شراؤه ، تم البيع النهائي في المقبول وفي العقار على الوجه الذي يبتاه في الوعد بالبيع . وإذا رفض للموعود له شراؤه ،

---

(١) ويمكن وفقاً لهذا سلطان الإرادة ألا يحدد المتعاقدان لا التمّن ولا المدة ، فيقتصر الواعد على أن يلتزم بأنه في أي وقت يمتزم ببيع الشيء يمرضه أولاً على الموعود له ليشره بالتمن الذي يمكن به ببيع غير ( بودري وسبينا فقرة ٧١ مكررة ) . انظر في عدم لزوم تحديد المدة الأستاذ عبد المنعم البدراري فقرة ١٠٢ ، وعلى العكس من ذلك في أن تحديد المدة واجب الأستاذ أنور سلطان فقرة ٨٠ والأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٤٧ .

ويطلب في الوعد بالتفضيل ألا يجوز للموعود له التزول عن حقه لأن شخصه على اعتبار صفة الواعد . ومع ذلك لا يوجد ما يمنع من أن يشترط الموعود له جواز التزول عن حقه ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٨٨ ص ٢١٨ ) . وإذا مات الواعد انتقل التزامه إلى ورثته ، فإذا كانت الورثة تصرا قامت صعوبة في تحديد التمّن إذ الثالب أن مال الفاسر يباع بالمزاد العلني ، فإذا وضع شرط التفضيل في دفع الشروط أحرم الناس من المزايدة ( انظر في أن الوعد بالتفضيل لا يكون إلا في البيع بالممارسة ولا يجوز في البيع بالمزاد أبو بربى ورو ٥ فقرة ٣٤٩ هامش رقم ١٢ مكرر ٩ ) .

(٢) فإذا تصرف فيه لغير الموعود له نفذ تصرفه ، ولكن يرجع الموعود له بتعويض على الواعد . فإذا كان الواعد متواطئاً مع من تصرف له في الشيء ، وأمكن الموعود له الطعن في التصرف بالنسبة البولصية ، كان التصرف غير نافذ في حق الموعود له ( بودري وسبينا فقرة ٧١ - قارن بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٨٥ ) .

ولكن إذا تصرف الواعد في الشيء بغير البيع ، بأن وهبه أو قابض عليه أو دفعه حصّة في شركة ، لم يكن للموعود له حق في أخذه ، بل ولا في التعويض ، إذ التزام الواعد مقصور على حالة التصرف بالبيع ( بودري وسبينا فقرة ٧٢ ) .



أو انقضت المدة المحددة دون أن يريد الراعي بيع الشيء ولو أراد البيع بعد ذلك ، أو أعلن الموعود له رغبته في تحليل الراعي من التزامه ، فإن الرعد بالتفضيل يسقط ، وتحلل الراعي من الالتزام الذي ترتب في ذمته بموجب الوعد بالتفضيل . وقد قدمنا كل هذه الأحكام تفصيلاً في الوعد بالبيع .

### ب - الوعد بالشراء من جانب واحد

٣٣ - أمثلة هملية : يحدث أن يجد صاحب الشيء نفسه في حاجة إلى الحصول من شخص آخر على وعد بشراء هذا الشيء . مثل ذلك صاحب الدار يتقدم له شخص في شرائها ، وهو لم يبت العزم بعد على البيع ، فيكتفي بالحصول من هذا الشخص على وعد بالشراء فيما إذا بت صاحب الدار العزم على البيع في مدة معينة . أو يكون قد بت العزم على البيع ، ولكنه يريد أعلى ثمن ، فيحصل ممن تقدم له على وعد بالشراء بالثمن الذي يعرضه ، وإن وجد بعد ذلك من يعرض ثمناً أعلى باع الدار منه ، وإلا باعها من الواعد بالشراء . أو يكون قد أراد بيع الدار لشراء دار أخرى ، وبخشي إن بت في البيع ألا يجد بعد ذلك الدار التي يرغب في شرائها ، فيكتفي بالحصول على وعد بالشراء ، حتى إذا عثر على الدار التي يرغب فيها باع داره واشتراها (١) .

وكثيراً ما يقع أن يتفق صاحب الشيء المعروض في المزاد مع شخص آخر على أن يتقدم هذا في المزاد لإبلاغ الثمن إلى مقدار معين ، فهذا وعد بالشراء من جانب الشخص الآخر ، وعليه أن يتقدم بهذا المقدار ، فإن زيد عليه لم يلتزم بأن يزيد . فإذا رما المزاد على غيره ، ثم أبطل أو أعيد على من رما عليه ، لم يلتزم أن يتقدم في المزاد الجديد . أما إذا لم يتقدم للمزاد أصلاً ، أو تقدم

---

(١) ويقع كثيراً أن يحصل السمسار من عميله على وعد بشراء الدار التي يتوسط السمسار في شرائها له ، بشن معين في خلال مدة معينة ، وهذا ما يسمى بالتفويض . فإذا نجح السمسار في حل صاحب الدار على بيعها بهذا الثمن في خلال هذه المدة ، رجع على الواعد بأثره بوعده . ولكن الواعد هنا يلتزم بالشراء نحو السمسار لا نحو صاحب الدار ، فإذا أخل بوعده ولم يشتتر الدار رجع السمسار عليه بالتفويض وهو مقدار السمرة التي فات عليه ، ولا شأن لصاحب الدار بالواعد .

ولم يبلغ الثمن المقدار المتفق عليه ، فرسا المزاد بثمان أقل ، ألزم بالفرق على سبيل التعويض لأنه يكون قد أحل بوعده (١) .

### ٣٤ - كيف ينقذ الوهم بالشراء المتزعم لجانب ١٠ انعقاداً صحيحاً :

هنا أيضاً نطبق المادة ١٠١ مدني التي سبق ذكرها (٢) ، فيشترط لاتعقاد الوعد بالشراء الانساق على جميع الأركان والمسائل الجوهرية للشراء الموعود به . فيتفق الواعد بالشراء مع الموعود له على الشيء الموعود بشرائه ، والثمن الذي يشتري به ومدة يتفق عليها صراحة أو ضمناً يظهر في خلالها الموعود له رغبته في البيع ليتم الشراء .

(١) بودري وسينا فقرة ٧٨ - وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا اتفق المدين مع آخر على شراء العقار المزروع ملكيته انتفاء لخطر الهزاجة ، وسمياً وراه الحصول على ثمن ثابت قدر أنه مناسب لقيمة العقار ويحقق مصلحة الدائنين الذين تعلق حقهم بالتنفيذ بضمان حصولهم على كامل حقوقهم ، والتزم المشتري بالتدخل في المزاد والمزايدة حتى يصل بالثمن إلى الحد المتفق عليه ، بحيث إذا اضطر إلى الزيادة في الثمن فوق هذا المبلغ تكون هذه الزيادة من حقه ولا شأن للمدين البائع بها ، فإن الدفع ببطان هذا الاتفاق لمخالفته لنظام العام وانعدام سبب استحقاق المشتري للزيادة عن الثمن المتفق عليه يكون على غير أساس . ذلك أن هذا الاتفاق ليس من شأنه الإخلال بحرية المزايدة أو إبعاد المزايدين من محيطها ، بدليل أن المتعاقدين قدرا احتمال رسو المزاد على غير المشتري من المدين بثمان يزيد على الثمن المسمى عما يدل على انتفاء فكرة المساس بحرية المزايدة ، فضلاً عن تحقيقه مصلحة المدين ودائنيه . وأما الادعاء بانعدام سبب الزيادة لفرود بان المتعاقدين مع المدين أصبح بمقتضى الاتفاق المشار إليه في مركز المشتري والمدين في مركز البائع ، ومن حق المشتري الحصول على الزيادة وسببها القانوني هو العقد المبرم بينهما (نقض مدني ٣٠ يناير سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٦٣ ص ٥٠٧) . ويسو من وقائع هذه القضية أنه لو رس المزاد بأقل من الثمن المتفق عليه فإن المتهم بإرساء المزاد بهذا الثمن كان يدفع الفرق ، فكذلك تكون له الزيادة ، فالعقد احتمال وهذا هو السبب القانوني .

وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الوعد الصادر من شخص بدخول مزاد وإرساء المزاد عليه هو وعد بالشراء صحيح ، ويلتزم الواعد بالتعويض إذا أحل بالتزامه (١٦ أبريل سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٣٠٩) . وقضت أيضاً في نفس الحكم بأن من وعد بالدخول على مزاد والمزايدة إلى حد مبلغ معين ، ينقضي وعده إذا أجل هذا المزاد . وقضت كذلك بأن الوعد بالشراء الصادر عن محتاج الأرضين المؤجرها يلزمه إلى مدة معقولة ، فلا يجوز للمؤجر أن يطيل هذه المدة بقدر أن يمتنع عن البيع إلى حد أن يتخاضر من المستأجر أجرة فداني ثمن الأرض (٧ مايو سنة ١٩١٨ م ٢٥ ص ١٠٩) .

(٢) انظر أيضاً فقرة ١٨ .

وكل ما قلناه في خصوص رضائية الوعد بالبيع ، وأهلية كل من الواعد والموعود له ، ومتى تنوافر هذه الأهلية ، وعيوب الإرادة عند كل من الطرفين ، ومشروعية المحل والسبب ، ينطبق هنا على الوعد بالشراء .

### ٣٥ - الآثار التي تنترتب على الوعد بالشراء قبل ظهور الرهبة :

الوعد بالشراء كالوعد بالبيع عقد ملزم لجانب واحد هو جانب الواعد بالشراء ، فلا يترتب أى التزام في جانب الموعود له . والالتزام الذي يترتب في ذمة الواعد بالشراء هو أيضاً التزام بعمل (obligation de faire) ، وهو أن يبرم بيعاً نهائياً مع الموعود له إذا أظهر هذا رغبته في البيع في المدة المحددة (١) . فيكون حق الموعود له في هذه المرحلة حقاً شخصياً لاحقاً عينياً ، كحق الموعود له في الوعد بالبيع (٢) . ويترتب على ذلك ما يأتي :

أولاً - يبقى الشيء مملوكاً للموعود له ، ويستطيع هذا أن يتصرف فيه كما يشاء . ويسرى تصرفه في حق الواعد بالشراء . فإذا باع الموعود له الشيء من آخر غير الواعد ، صح البيع وسرى في حق الواعد . وسقط في الوقت ذاته الوعد بالشراء لأن الموعود له بتصرفه في الشيء لغیر الواعد قد نزل عن حقه في إلزام الواعد بشرائه .

ثانياً - وبديهي أن الواعد بالشراء لا يستطيع التصرف في الشيء لأنه لم تنتقل له ملكيته في هذه المرحلة ، وإذا تصرف فيه كان تصرفاً في ملك الغير ، ولا يسرى تصرفه هذا في حق المالك وهو الموعود له . ولكن يجوز للموعود له أن يجزئ التصرف فيصح ويسرى في حقه ، وهذا هو حكم بيع ملك الغير . كذلك يجوز بعد تصرف الواعد في الشيء أن يبدى الموعود له رغبته في بيعه من الواعد فيتم البيع النهائي ، ويصبح الواعد بموجبه مالكاً للشيء وفقاً لأحكام القانون ،

---

(١) وليس الالتزام هنا معلقاً على شرط إرادى محض ، وقد بينا هذا عند الكلام في الوعد بالبيع ( انظر آنفاً فقرة ٢٩ في الهامش ) .

(٢) وقد خص تقنين الموجبات والعقود المدنية الوعد بالشراء بنص واحد هو المادة ٤٩٧ من هذا التقنين ، وتجري على الوجه الآتي : « إن الوعد بالشراء الصادر من فريق واحد مباح أيضاً ، ويجب أن يفهم ويفسر كالوعد بالبيع مع التمديل المنقضى » .

فبعض التصرف الذي صدر منه قبل ظهور رغبة الموعود له في بيع الشيء . وهذا هو أيضاً حكم بيع ملك الغير عندما يصبح البائع مالكا للشيء الذي باعه قبل أن يملكه .

ثالثاً - إذا هلك الشيء الموعود بشرائه قضاءً وقدراً هلك على ملك الموعود له ، وتحمل هذا تبعه الملاك ، إذ الأصل أن الشيء يهلك على مالكة . ولا يستطيع الموعود له بداهة ، بعد هلاك الشيء ، أن يلزم الواعد بشرائه . وكهلاك الشيء أزرع ملكيته ، يتحمل الموعود له تبعته (١) .

### ٣٦ - الوفاء الذي ترتب على الوعد بالشراء بعد ظهور الرغبة

أو بعد انقضاء المرة ووجه ظهورها : وننتقل إلى المرحلة الثانية . فاما أن يظهر الموعود له رغبته في البيع في خلال المدة المحددة ، وإما أن تنقضي المدة المحددة دون أن يظهر هذه الرغبة .

في الحالة الأولى ، إذا ظهرت رغبة الموعود له ، صراحة أو ضمناً ، في البيع في خلال المدة المحددة ، تم البيع النهائي بمجرد ظهور هذه الرغبة ، ولا حاجة لرضاء جديد بالشراء من جهة الواعد . ويعتبر البيع النهائي قد تم من وقت ظهور الرغبة لا من وقت الوعد ، تنفيذاً للالتزام الذي نشأ في ذمة الواعد ، فاذا نازع هذا في تمام البيع استطاع الموعود له أن يحصل على حكم بوقوع البيع يقوم مقام العقد ، وذلك كله على النحو الذي رأيناه في الوعد بالبيع .

وفي الحالة الثانية ، إذا لم يظهر الموعود له رغبته في البيع في المدة المحددة ، تحمل الواعد من وعده وسقط الوعد . وهذا هو الحكم أيضاً فيما لو أظهر الموعود له رغبته في البيع ولكن بعد انقضاء المدة المحددة ، أو أعلن عدم رغبته في البيع حتى قبل انقضاء المدة المحددة ، ففي جميع هذه الفروض يتحلل الواعد من وعده ويسقط الوعد على الوجه الذي بيناه في الوعد بالبيع (٢) .

---

(١) وإذا هلك الشيء هلاكاً جزئياً ، وأبدى الموعود له رغبته في البيع ، كان الواعد بالشراء مخيراً بين أن يشتري مع إنقاص الثمن أو أن يمنع عن الشراء . بتاتاً لتفروق الصفقة (الأستاذ أنور سلطان فقرة ٨١) .

(٢) ويمكن أن تصور في الوعد بالشراء وعداً بالتمويل كما في الوعد بالبيع . ويتحقق ذلك لو أن تاجر التجزئة مثلاً تعهد لتاجر الجملة أنه في حالة احتياجه لسلمة معينة يستورد منها =

## ج - الوعد بالبيع والشراء

### ٣٧ - التمييز في الوعد بالبيع والشراء من جانب واحد والوعد

بالبيع والشراء من الجانبين : قلنا أنه يجب أن نميز هنا بين حالتين :

أولاً - الوعد بالبيع والشراء من جانب واحد . وفي هذه الحالة يوجد عقدان يقعان على شيء واحد وبين نفس الطرفين . العقد الأول هو وعد بالبيع من صاحب الشيء يرتبط به نحو الموعد له فيما إذا أظهر هذا رغبته في شراء الشيء . والعقد الثاني هو وعد بالشراء يرتبط به الموعد له في العقد الأول بأن يشتري الشيء إذا أظهر صاحبه - وهو الواعد في العقد الأول - رغبته في بيعه . ومن ثم يوجد عقدان ، وعد بالبيع من جانب واحد ووعد بالشراء من جانب واحد ، وقد وقع العقدان على نفس الشيء وتما بين نفس الطرفين (١) .

ثانياً - الوعد بالبيع والشراء من الجانبين . وفي هذه الحالة يوجد عقد

---

= بالأفضلية على سواه . فيكون تاجر التجزئة ملتزماً ، في حالة احتياجه لشراء السلعة ، أن يمرض على تاجر الجملة شرعاً من أولاً ، فإن قبل هذا توريد السلعة تم البيع النهائي . وليس تاجر الجملة في هذه الحالة ملتزماً بتوريد السلعة ، فهو الموعد له ولم يلتزم بشيء ، والملتزم هو تاجر التجزئة إذا احتاج إلى شراء السلعة . فإذا لم يتم تاجر التجزئة بالتزامه ، كان مستولاً نحو تاجر الجملة من تعويض يكون عادة هو الربح الذي كان يجنيه تاجر الجملة لو أنه ورد للسلعة إلى تاجر التجزئة .

وشبهه بذلك أن يتعهد المؤلف لناشر أن يكون لناشر الأفضلية في نشر مؤلفه ، أو في نشر طبعة تالية منه ، بالشروط المتفق عليها ، فيما إذا اعتمزم إصدار المؤلف مؤلفه . فيكون المؤلف هو الملتزم إذا اعتمزم إصدار مؤلفه ، أن يمرض التزام النشر على الناشر أولاً ، فإذا قبل هذا تم عقد النشر النهائي .

ومثل ذلك أيضاً أن تتعهد مدرسة أو مستشفى باستيراد ما من أن يلتزم من أثاث أو طعام من تاجر معين بالأفضلية على غيره .

(١) نظرية العقد للزلف ص ٢٦٣ هامش ١ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٨٣ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٥٧ ص ٩٢ ص ٩٣ . وقارن الأستاذ عبد المنعم البدراري فقرة ٨٧ - ص ١٢١ - الأستاذ جميل الشراوة فقرة ٣١ ص ٧٠ - ص ٧١ .

واحد ، التزم بموجبه أحد الطرفين بأن يبيع شيئاً والتزم الطرف الآخر بأن يشتريه ، فيتم البيع بينهما ملزماً للجانبين على هذا النحو .

### ٣٨ - الوعد بالبيع وبالشراء من جانب واحد : يفرض أن صاحب

الدار يريد أن يحصل على وعد بشرائها إذا أظهر رغبته في البيع ، وكان إظهار هذه الرغبة متوقفاً على أن يعثر على أرض صالحة يشتريها بدلاً من الدار . فتقدم له شخص وعقد معه وعداً بالشراء ، التزم بموجبه أن يشتري الدار بمبلغ معين إذا أظهر صاحب الدار في مدة محددة رغبته أن يبيعها منه . فهنا تم بين الطرفين عقد وعد بالشراء ، على الوجه الذي بيناه فيما تقدم . ونفرض في الوقت ذاته أن الواعد بالشراء يتوقع ظروفاً إذا وقعت تجعل شراءه للدار أمراً هاماً ، كأن ينتقل إلى المدينة التي فيها الدار فينخذ الدار سكناً له . فيحصل من صاحب الدار على وعد بيع الدار إياه إذا أظهر في مدة محددة رغبته في شرائها . فهنا أيضاً تم عقد وعد بالبيع بين نفس الطرفين بالنسبة إلى نفس الدار . وفي هذا الوعد بالبيع الواعد هو صاحب الدار ، وهو الملتزم وحده بهذا الوعد على النحو الذي قدمناه في الوعد بالبيع . أما في الوعد بالشراء فالواعد بالشراء هو الموعود له بالبيع ، وهو وحده الملتزم بهذا الوعد . في مثل هذه الحالة يكون هناك وعد بالبيع من جانب واحد ، يقترن به وعد بالشراء من جانب واحد .

قد يعترض بأن الطرفين في هذه الحالة إنما يتعاقدان على وعد بالبيع وبالشراء ، وأن الوعد بالبيع ملزم لأحد الطرفين ببيع الدار ، والوعد بالشراء ملزم للطرف الآخر بشرائها ، فيكون الوعد بالبيع وبالشراء ملزماً للجانبين ، هذا بالشراء وذاك بالبيع ، ويكون في حقيقته بيعاً نهائياً أبرمه الطرفان . ولكن هذا الاعتراض لا أساس له ، لأن الطرفين لم يريدا هذا الوضع ، وإنما أرادا أن يلتزم أحدهما ببيع الدار إذا أراد الآخر شراءها وتوافرت عنده الأسباب لهذا الشراء ، وأن يلتزم الآخر بشرائها إذا أراد الأول بيعها وتوافرت عنده الأسباب لهذا البيع . والفرق بين الوضعين كبير . والدليل على ذلك أنه في الوضع الذي نحن فيه - الوعد بالبيع والشراء الملزم لجانب واحد - قد لا يتم البيع النهائي أصلاً ، وبكفى لذلك ألا تتوافر الأسباب عند

الطرف الأول لبيع الدار ، بالأجد الأرض الصالحة التي يشتريها لتحل محل الدار ، فلا يظهر رغبته في البيع في الميعاد المحدد ، ومن ثم يسقط الوعد بالشراء وفي الوقت ذاته لا تتوافر الأسباب عند الطرف الآخر لشراء الدار ، بالألا ينتقل إلى المدينة التي فيها الدار ، فلا يظهر رغبته في الشراء في الميعاد المحدد ، ومن ثم يسقط الوعد بالبيع . فإذا ما سقط كل من الوعد بالبيع والوعد بالشراء ، فإن البيع النهائي لن يتم ، ويكون كل من الوعدين قد أدى الغرض الذي أريد به تحقيقه وسقط بعد أن أدى هذا الغرض . وهذا الوضع يختلف تماماً عن وضع الوعد بالبيع والشراء الملزم للجانبين ، كما سنرى .

ومن ذلك يتبين أنه إذا عقد كل من الطرفين مع الطرف الآخر وعدا بالبيع ملزماً لجانب واحد ووعدا بالشراء ملزماً لجانب واحد ، أخذ كل واحد من هذين الوعدين حكمه فالوعد بالبيع ينقذ على الوجه الذي سبق أن قررناه ، فإذا ما انعقد صحيحاً ترتب التزاماً في ذمة صاحب الدار بأن يبيعها من الموعد له وإذا رغب هذا في شرائها . فإذا أظهر الموعد له رغبته في الشراء تم البيع النهائي وأصبح الموعد له مشترياً للدار ، وإذا لم يظهر هذه الرغبة في الميعاد المحدد سقط الوعد بالبيع . والوعد بالشراء ينقذ أيضاً على الوجه الذي بيناه ، فإذا ما انعقد صحيحاً ترتب التزاماً في ذمة الواعد بالشراء بأن يشتريها إذا رغب صاحب الدار في بيعها . فإذا أظهر هذا رغبته في البيع في الميعاد - وقد يكون نفس الميعاد المتفق عليه في الوعد بالبيع كما قد يكون أطول منه أو أقصر - تم البيع النهائي ، وإذا لم يظهر هذه الرغبة في البيع في الميعاد المحدد سقط الوعد بالشراء . فالبيع النهائي يتم إذن في أحد فرضين : إما بأن يظهر - ب الدار رغبته في بيع الدار ، وإما بأن يظهر الطرف الآخر رغبته في شرائها . فإذا لم يظهر هذا رغبته في الشراء ، ولم يظهر ذلك رغبته في البيع ، فإن البيع النهائي لن يتم كما سبق القول .

### ٣٩ - الوعد بالبيع والشراء الملزم للجانبين : قدمنا أن الوضع

في الوعد بالبيع والشراء الملزم للجانبين يختلف عن الوضع السابق في الوعد بالبيع والشراء الملزم لجانب واحد . ففي الوعد بالبيع والشراء الملزم للجانبين - وهذا

هو العقد الابتدائي كما سنرى - يلتزم صاحب الدار ببيعها للطرف الآخر، وفي الوقت ذاته يلتزم الطرف الآخر بشرائها منه (١). فعندنا هنا عقد واحد ملزم للجانبين، أما في الوضع السابق فيوجد عقدان كل منهما ملزم لجانب واحد. وهنا لا بد أن يتم البيع، بل هو قد تم فعلا فقد التزم صاحب الدار ببيعها والتزم الطرف الآخر بشرائها فتم البيع ملزماً للجانبين (٢)، أما في الوضع السابق فقد لا يتم البيع أصلاً كما قلنا.

يبقى إذن أن نعرف لماذا لجأ الطرفان في الوعد بالبيع وبالشراء الملزم للجانبين إلى عبارة الوعد وبما في الحقيقة يبرمان بيعاً تاماً؟ السبب في ذلك يرجع إلى اعتبارات عملية محضة، فقد أراد الطرفان إبرام بيع تام، وسمياه بالوعد لأنهما يعتبران أن هذا البيع التام ليس هو البيع النهائي. فقد يريد المشتري، بعد أن قيد البائع بالبيع وتقيده هو بالشراء، أن يبحث عن حالة الدار من حيث ترتب حقوق عليها، فإذا ما رآها خالية من التكاليف استبدل بالوعد البيع النهائي، والإطلب الفسخ (٣). وقد يريد المشتري، بعد إبرام الوعد على النحو الذي قرره، أن يتسع له الوقت لتدبير الثمن، حتى إذا ما دبره أبرم البيع النهائي. وقد يكون الأمر لا هذا ولا ذلك، ولكن تسجيل البيع يقضى لإجراءات تستغرق مدة من الزمن - وبخاصة إذا كان أحد الطرفين قاصراً حيث يضاف إلى إجراءات التسجيل إجراءات الحصول على إذن من المحكمة - ولكن يريد كل من الطرفين أن يقيد الآخر بعقد ابتدائي هو هذا الوعد، وذلك إلى أن تتم الإجراءات اللازمة فيبرما البيع النهائي.

فالوعد بالبيع وبالشراء الملزم للجانبين هو إذن بيع تام، ترتب عليه كل

(١) ولو ضمنا (استئناف مخطوط ٢١ فبراير سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٢١٠).

(٢) استئناف مخطوط ١٩ مارس سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٢٣٥.

(٣) ويلجأ المشتري عادة إلى الكشف عن حالة العقار في مصلحة الشهر العقاري، كما يسد إلى تحقيق مستندات ملكية البائع للمبيع حتى يتثبت من أنه مالك لما يبيع (استئناف مخطوط ١٠ فبراير سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٢١٤ - ١١ فبراير سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٢١٨ - ١٤ يونيو سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٣٦٥ - ٤ أبريل سنة ١٩٣٣ م ٤٥ ص ٢٢٧ - ٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٩٢ - ٣ ديسمبر سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٤٥ - ١٤ يناير سنة ١٩٣٦ م ٤٩ ص ٧٦).



الآثار التي تقرّب على البيع (١). وسنرى ذلك تفصيلاً عند الكلام في البيع الابتدائي ، لأن هذا الوعد ليس إلا بيعاً ابتدائياً كما قدما . وإلى هذا المعنى تشير المادة ١٥٨٩ من التفتين المدني الفرنسي ، إذ تقول : « الوعد بالبيع يعدل البيع إذا تراضى الطرفان على المبيع والثمن » (٢). وقد اختلف الفقه في فرنسا في تفسير هذا النص ، ولكن الكثرة الغالبة من الفقهاء يفسرونه بحسب معناه الظاهر ، وهو أنه إذا وعد شخص آخر بالبيع ووعد الآخر الأول بالشراء ، وانفقا على المبيع والثمن ، فهذا هو البيع الكامل . ويستوى أن يبيع الشخص أو أن يعد بالشراء ، وعبارة « الوعد » مادامت منجزة وصادرة من الطرفين لتلزم كلا منهما في الحال لا تختلف عن عبارة « البيع والشراء » (٣). وإذا كان التفتين المدني الفرنسي قد عني بإبراز هذا المعنى الواضح في نص خاص ، فإن ذلك يرجع إلى أسباب تاريخية تتصل بالقانون الفرنسي القديم (٤).

(١) وإذا امتنع البائع عن تمكين المشتري من التسجيل ، جاز للمشتري إجباره على ذلك برفع دعوى صحة التعاقد (استئناف مغلط ٧ فبراير سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ١٨٦).

(٢) وهذا هو الأصل الفرنسي لنص: Art. 1589 C.C.F: La promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.

(٣) لوردان ٢٤ - فقرة ٢١ - جيوار ١ - فقرة ٧٧ - لاروسبيير ١ م ١١٣٨ - فقرة ١١ - كولييه دي سانتير ٧ - فقرة ١٠ - مكررة ثانياً - أوبري ورو ٤ - فقرة ٣٤٩ - هاش رقم ٧ - بودري وسينيا فقرة ٦٠ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ - فقرة ١٧٥ - كولان دكايتان ٢ - فقرة ٨٣٤ . أنظر مكس ذلك : تولىيه ٩ - فقرة ٩٢ - ترولون في البيع فقرة ١٢٥ - ماركاديه ٢٦ م ١٥٨٩ - فقرة ٥ - فقرة ٦ .

وأنظر بلانيول (فقرة ١٤٠٠) حيث يذهب إلى أن المادة ١٥٨٩ فرنسي إنما تعني الوعد بالبيع الملزم لطالب واحد، وأنه يتحول إلى بيع كامل إذا تم الاتفاق نهائياً على المبيع والثمن ورضى المشتري بالشراء ، فيتم الاتفاق عندئذ على جميع عناصر البيع .

(٤) ذلك أن البيع في القانون الفرنسي القديم كان لا ينتقل الملكية بحكم العقد كما قدما ، والتسليم هو الذي كان يتغلها . ثم أتت الناس في التعامل أن يذكروا في عقود البيع أن التسليم قد تم (clause de dessaisine saisine) ، تنتقل الملكية بهذا التسليم لا بالعقد . ثم صارت هذه العبارة من الشروط المألوفة في عقود البيع ، ولو لم يتم التسليم بالفعل ، تراكمت الملكية تنتقل على أساس هذا التسليم الصوري . هذا كله كان يقع في عهد البيع . أما إذا اشتمل المتبايعان عبارة الوعد ، فوعد البائع بالبيع ووعد المشتري بالشراء ، فلم يكن مألوفاً في التعامل أن يمتد شرط التسليم الصوري إلى هذا الوعد . فبقى الوعد بالبيع وبالشراء الملزم للجانبين لا ينتقل من

## ثانياً - البيع الابتدائي

٤٠ - صور نموت للبيع الاجبرائى : قدمنا (١) أنه يمكن أن نتصور

مرحلة ابتدائية في البيع في إحدى الصور الثلاث الآتية :

أولاً - يتفق الطرفان على مشروع كامل لعقد البيع ، ولكنهما لا يلتزمان فوراً بهذا المشروع ، فيبقى مشروعاً غير ملزم . ثم يحولان المشروع إلى عقد بيع ملزم في صورة نهائية ، في ورقة رسمية أو في ورقة عرفية . وعند ذلك يكون هناك بيع ابتدائي هو هذا المشروع غير الملزم ، يتلوه بيع نهائي هو عقد البيع الملزم الذى أبرماه بعد ذلك . وغنى عن البيان أن هذه الصورة لا تبرز خصائص البيع الابتدائي ولا خصائص البيع النهائي . فالمشروع الذى سماه الطرفان بالبيع الابتدائي غير ملزم لأحد كما قدمنا ، ولا يستطيع أى من الطرفين أن يجبر الآخر بموجب هذا المشروع على إبرام البيع النهائي . ومن ثم يحسن عدم الوقوف عند هذه الصورة وعدم تسمية المشروع بيعاً ابتدائياً ، فهو ليس ببيع أصلاً لأنه مشروع غير ملزم . كذلك يحسن عدم تسمية البيع إذا أبرم تنفيذاً للمشروع بالبيع النهائي ، إذ لم يتقدمه بيع ابتدائي يجعله هو نهائياً ، بل تقدمه مشروع غير ملزم ، فهو بيع فحسب . وإنما يتميز عن غيره من البيوع بأنه قد سبقته مفاوضات ومساومات انتهت إلى مشروع محدد ، ثم أبرم البيع بعد ذلك دون أن يتقيد الطرفان بالمشروع ، فلهما أن يغيرا فيه ماشاءا ، بل لهما أن يعدلا عنه بتأناً ولا يبرما البيع .

= الملكية ، لا بنفسه لأن العقد كان لا ينقل الملكية ، ولا يحكم شرط التسليم الصورى لأن هذا الشرط لم يكن مألوفاً إدراجاً في هذه الصورة من البيع . فلما أصبح العقد ينقل الملكية بنفسه في التفتين المدك الفرنسى ، لم يعد هناك فرق بين البيع والوعد بالبيع وبالشراء الملزم للجانبين ، فالمدك فى الحاليتين ينقل الملكية دون حاجة إلى شرط التسليم . فأراد المشرع الفرنسى أن يبرز هذا المعنى ، فأورد نص المادة ١٥٨٩ ليقرر فيه أن الوعد بالبيع يعدل البيع إذا تراضى الطرفان على المبيع والتمن ، ويقصد أن الوعد يعدل البيع من حيث إن كلا منهما ينقل الملك إلى المشتري ، خلافاً للقانون الفرنسى القديم حيث كان الوعد لا ينقل الملك ( أنظر فى ذلك وفى الأعمال التحفظية للتفتين المدك الفرنسى بوردوى وسبينا فقرة ٦٠ ) .

(١) أنظر أيضاً فقرة ٢٢ .

ثانياً - يتفق الطرفان على وعد بالبيع وبالشراء ملزم لجانب واحد ، فلا يتقيد صاحب الدار ببيعها إلا إذا أظهر الطرف الآخر رغبته في الشراء ، ولا يتقيد الطرف الآخر بالشراء إلا إذا أظهر صاحب الدار رغبته في البيع . فإذا رغب الموعود له في البيع أو في الشراء ، تم البيع النهائي على الوجه الذي قدمناه في الوعد بالبيع وبالشراء الملزم لجانب واحد . وعنا يمكن القول إن هناك عند بيع نهائي هو البيع الذي تم باظهار صاحب الدار رغبته في البيع ، أو باظهار الطرف الآخر رغبته في الشراء . ولكن لا يمكن القول إن هذا البيع النهائي قد سبقه بيع ابتدائي ، وإنما سبقه وعد بالبيع وبالشراء ملزم لجانب واحد .

ثالثاً - يتفق الطرفان على وعد بالبيع وبالشراء ملزم للجانبين ، وهذه هي الصورة العملية الصحيحة لما يسمى بالعقد الابتدائي (١) . ويتلو هذا البيع الابتدائي بيع نهائي ، يرم في ميعاد محدد يتفق عليه (٢) . وقد سبق أن استعرضنا الاعتبارات العملية المختلفة التي تدعو إلى إبرام البيع على مرحلتين ، مرحلة ابتدائية ومرحلة نهائية (٣) .

والفرق واضح بين هذه الصورة الأخيرة والصورتين السابقتين . ففي إحدى الصورتين السابقتين قد رأينا أنه لا يوجد في الواقع من الأمر بيع ابتدائي وبيع نهائي ، وإنما يوجد بيع واحد هو الذي أبرمه الطرفان تنفيذاً للمشروع الذي أعد من قبل . والصورة الأخرى ليست إلا صورة الوعد بالبيع وبالشراء

---

(١) وقد اقتصرنا على هذه الصورة في الجزء الأول من الوسيط عند الكلام في الوعد بالتعاقد ، فعملنا الوعد بالتعاقد الملزم للجانبين والعقد الابتدائي شيئاً واحداً ( الوسيط - ص ١٢ - - فقرة ١٣٩ ) . ولم نشر هناك إلى الوعد بالتعاقد الصادر من كل الطرفين والملزم لجانب واحد ، وذلك لندوته في العمل . وقد اتسع له المقام عند الكلام في البيع ، لأنه إذا تحقق عملياً فإنما يتحقق في صورة وعد بالبيع وبالشراء ملزم لجانب واحد .

(٢) أما البيع الذي اشترط البيان تمامه دفع الثمن كاملاً أو دفع قسط منه فيجب ألا يكون بيعاً ابتدائياً ، بل هو بيع معلق على شرط واقف ( قانون المشتريات بمحتمل ١٩ مارس سنة ١٩١٣ م - ص ٢٣٥ ) .

(٣) من بين هذه الاعتبارات توفير الوقت اللازم للمشتري للبحث عن حالة العقد المبيع ، أو التثبت من مستندات ملكية البائع ، أو تدوير الثمن ، أو الانتهاء من إجراءات التسجيل ( أنظر آتياً فقرة ٣٩ ) .

للملزم بجانب واحد . أما الصورة الثالثة ، صورة الوعد بالبيع وبالشراء الملزم للجانبين ، فهذه هي الصورة الصحيحة للبيع الابتدائي .

فتقف إذن عند هذه الصورة الأخيرة لفصل ما يتعلق بها من الأحكام ، ونبه منذ الآن إلى أننا إذا أطلقنا عبارة « البيع الابتدائي » فانما نريد هذه الصورة دون غيرها .

٤١ - البيع الابتدائي في صورة العملية الصحيحة : قلنا إن الطرفين بمقدان بيعاً ابتدائياً (١) ، ومجددان ميعاداً يتفقان عليه لإبرام البيع النهائي مكتوباً في ورقة عرفية أو في ورقة رسمية (٢) . فننظر الآن في الآثار التي تترتب على هذا البيع الابتدائي ، ثم ننظر ماذا يكون مصير هذا البيع الابتدائي عند إبرام البيع النهائي .

٤٢ - الآثار التي تترتب على البيع الابتدائي : إذا كان البيع الابتدائي يعتقد صحيحاً بنفس الأركان وشروط الصحة التي يعتقد بها البيع صحيحاً ، فإنه أيضاً يترتب عليه من الآثار ما يترتب على البيع (٣) . فالبايع قد التزم بنقل ملكية المبيع إلى المشتري (٤) ، والتزم نحوه بتسليم المبيع وبضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية . والمشتري قد التزم بدفع الثمن والمصروفات وتسليم المبيع . وأهم ما يسترعى النظر في العقد الابتدائي - وهذا ما يميزه عن

(١) أنظر استئناف مغلط ٦ مايو سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٣٣٨ - ١٨ مايو سنة ١٩٠٩

٢١٤ ص ٣٥٦ - ٣ نوفمبر سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ٤ - ٣١ يناير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٢٣ .

(٢) وينبغي أن يصاغ البيع الابتدائي بحيث يلتزم فيه البائع أن يبيع والمشتري أن يشتري ، دون أن يذكر فيه لفظ « الوعد » ، شأن البيع الابتدائي في ذلك شأن البيع النهائي . وهذا يدل على أن المتبايعين قصدوا بالبيع الابتدائي بيعاً كاملاً باتاً متجباً لجميع آثاره .

(٣) وقد قضت محكمة النقض بأن وصف العقد بأنه عقد ابتدائي ، أخذاً بالعرف الذي جرى عمل إطلاق هذا الوصف على عقود البيع التي لم تراعى في تحررها الأوضاع التي تتطلبها قانون التسجيل ، هذا الوصف لا يحول دون اعتبار البيع باتاً ، متى كانت صيغته دالة على أن كلا من طرفيه قد أزم نفسه الوفاء بما التزم به على وجه قطعي لا يقبل العسول ( نقض من

٢٦ ديسمبر سنة ١٩٤٦ مجموعة عمره رقم ١٢٨ ص ٢٨٢ ) .

(٤) استئناف مغلط ٦ يناير سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ١٠٤ .

عقد البيع بوجه عام - أن كل هذه الأجراءات لا يقصد تنفيذها في الحال ، بل تبقى موقوفة إلى حين تحوير العقد النهائي . إذ المفروض أن المتبايعين ، بتسميتهما العقد بعبارة ابتدائية ، إنما أرادا أن يبايع لا يطالب ، بالتمسك - فبإعطاء ما قد يتفق عليه من عيوب - حتى يجرى البيع النهائي ، وأن المشتري لا يطالب بتسليم المبيع ولا برده حتى هذا الوقت . ويزيد البيع الابتدائي في آثاره أنه ينشئ التزاماً في ذمة كل من الطرفين بإبرام البيع النهائي في الموعد المتفق عليه (١) .

ويرتب على ما قدمناه نتيجةتان عمليتان هامتان :

( الأولى ) لما كان البيع الابتدائي ينشئ كل آثار البيع ، فإن الشفعة تجوز فيه وتستحق من وقت صدوره . فإذا بيع عقار يربماً ابتدائياً ، وكان لهذا العقار شفع ، استطاع الشفع أن يطلب الأخذ بالشفعة من وقت صدور البيع الابتدائي ، وتسرى مواعيد الشفعة من هذا الوقت (٢) .

( والثانية ) لما كان البيع الابتدائي ينشئ - إلى جانب الالتزامات التي يندرجها البيع عادة - التزاماً في ذمة كل من الطرفين بإبرام البيع النهائي في خلال مدة معينة ، وهذا الالتزام هو التزام بعمل ، فإنه إذا امتنع أحد الطرفين دون مبرر (٣)

---

(١) وقد كان من الممكن أن يكيف البيع الابتدائي بأنه سقد يقتصر على إبرام كل من الطرفين أن يبرم البيع النهائي في موعد معين ، فهو ينشئ في ذمة كل منهما التزاماً بعين (obligation de faire) لا التزاماً بإعطاء (obligation de donner) . فإذا امتنع أحد من إبرام البيع النهائي ، استصدر الآخر حكماً يقوم مقام هذا البيع ، على النحو الذي رأيناه في لومعة بالبيع الحريم لجانب واحد (أنظر بيان ١١ فقرة ٣٢) . ومنتهى هذا التكيف أنه لا يجوز الشفعة في البيع الابتدائي ، ولكن القضاء المصري قد استقر على جواز الشفعة فيه ، ومن ثم يكون التكيف الذي نتول في المتن موافقاً مع القضاء المصري .

(٢) استئناف بمخلف ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٧ م ١٩ ص ٢١٧ - ٢٥ أبريل سنة ١٩٠٧ م ١٩ ص ٢١٩ - ١٩ مايو سنة ١٩٠٧ م ١٩ ص ٢١٤ .

(٣) وعن المبررات أن عهد المشتري للعقار المبيع شفعلاً محتمل يحمي لم يرد إذارة إليه في البيع الابتدائي ، فيحق لمشتري في هذه الحالة الاستطاع من إبرام البيع النهائي وفسخ البيع الابتدائي . وقد قضت محكمة الاستئناف المنظمة بأن المشتري أن يفتنع من تحوير العقد النهائي ومن دفع الثمن إذا تبين له أثناء الأجل أن المبيع مثقال سحوق عينية لم يخطره بها "بائع" (٤ أبريل سنة ١٩٠٢ م ٤٥ ص ٢٢٧ - ٥ فبراير سنة ١٩٠٤ م ٤٧ ص ١٤٣ - ٣ ديسمبر سنة ١٩٠٤ م ٤٨ ص ٤٤) . وقضت أيضاً بأن المشتري يفتنع ببيع الابتدائي إذا امتنع البائع عن تنفيذ التزامه بتسليم مستندات الملكية (٤ يناير سنة ١٩٠٤ م ٤٧ ص ٩٢) .

عن القيام بالتزامه من إبرام هذا العقد ، جاز للطرف الآخر إجباره على القيام بهذا الالتزام . والسبيل إلى ذلك هو أن يستصدر حكماً ضده بوقوع البيع أو بصحة التعاقد ، وهذا الحكم يرم مقام العقد النهائي ، وإذا كان المبيع عقاراً سجل هذا الحكم فنتقل ملكية العقار إلى المشتري بتسجيله (١)

### ٤٣ - مصير البيع الابتدائي عند إبرام البيع النهائي : قدمنا أن

كلاماً من الطرفين ملزم بإبرام البيع النهائي ، وأنه يجبر على ذلك باستصدار حكم ضده ، فما هو مصير البيع الابتدائي بعد إبرام البيع النهائي ؟ ينسخ البيع النهائي البيع الابتدائي ويحل محله ، فلا يبقى إلا هذا البيع النهائي لتنظيم العلاقات بين المتبايعين (٢) . ويمكن القول إن إبرام البيع النهائي يكون بمثابة تقايل (٣) من البيع الابتدائي ، فيعتبر البيع الابتدائي كأن لم يكن ، ولا يكون هناك إلا البيع النهائي . ومما يترتب على ذلك من النتائج ما يأتي

١ - تاريخ البيع هو تاريخ البيع النهائي ، لأنه هو البيع الوحيد القائم ما بين الطرفين ، ولا عبرة بتاريخ البيع الابتدائي فهذا بيع قد نسخ كما قدمنا (٤) .

(١) وليس هذا إلا تطبيقاً للمادة ٢١٠ مدني إذ تقول : « في الالتزام بعمل يقوم حكم القاضي مقام التنفيذ ، إذا سمحت بهذا طبيعة الالتزام » .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه عند وجود بيع رسمي اتفق فيه الطرفان نهائياً على شروط البيع ، يجب أن تزول جميع الاتفاقات والعقود التي سبقت هذا البيع النهائي . فإذا استحدث البيع النهائي تعديلاً في الشروط التي كانت مذكورة في البيع الابتدائي أوفى دفتر العطاء ، فالعبرة بالشروط المعدلة التي استقرت في البيع النهائي (١٢ أبريل سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ٢٦١) . ومع ذلك يمكن الاعتداد بالبيع الابتدائي في تفسير ما غرض من الشروط في البيع النهائي ، على أن يكون ذلك مجرد تفسير لا يستحدث حديداً في شروط البيع النهائي ولا يتعارض في شيء مع هذه الشروط ( استئناف مختلط ١٧ يناير سنة ١٩٢٩ م ٥١ ص ١١٦ ) فإذا كان العقد الابتدائي منصوصاً فيه على أن المبيع هو قطعة أرض مقام عليها منزل . ولم يذكر العقد النهائي هذا المنزل على وجه التعيين ، جاز استخلاص اشتغال المبيع على المنزل أيضاً من مراجعة النسخ الابتدائي ( نقض مدني ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٤٧ مجموعة عمر ٥ رقم ٢٢٤ ص ٤٧٢ ) .

(٣) أما إذا كانت شروط البيع النهائي هي نفس شروط البيع الابتدائي ، فإن البيع النهائي يكون بمثابة تثبيت البيع الابتدائي ( قارب بلانويول وريبير وعامل ١٥ فقرة ١٧٤ ) .

(٤) وترتب على ذلك أن البيع إذا كان واقعاً على عقار ملوكة لشخص لا تتوافر فيه الأهلية ، فتدبر ما إذا كان الثمن يزيد على الخمس ( م ٢٥ / ٢ مدني ) يتكون وقت صدور البيع النهائي لا وقت صدور البيع الابتدائي .

٢ - يجوز أن يختلف البيع النهائي في شروطه عن البيع الابتدائي ، ولكن ذلك لا يكون إلا باتفاق الطرفين . فيجوز أن يتفقا على تعديل في مقدار الشيء المبيع ، أو تعديل في الثمن ، أو تعديل في سائر شروط البيع الابتدائي ، ولا قيد عليهما في ذلك إلا وجوب اتفادهما عليه (١) . فإذا امتنع أي منهما عن قبول تعديل في شروط البيع الابتدائي ، التزم الآخر بهذه الشروط دون تعديل ، ووجب عليه إمضاء البيع النهائي بالشروط نفسها التي تم بها البيع الابتدائي .

٣ - إذا اتفق الطرفان على أن يكون البيع النهائي مكتوباً في ورقة رسمية ، فإن البيع يكون رسمياً حتى لو كان البيع الابتدائي مكتوباً في ورقة عرفية أو غير مكتوب أصلاً . ومن ثم يستطيع البائع أن ينفذ بالتزم بموجب الورقة الرسمية التي حررت بالبيع النهائي ، كما يستطيع المشتري أن ينفذ بتسليم المبيع بموجب هذه الورقة (٢) .

٤ - إذا كان البيع الابتدائي قد نسخ كما قدمنا بأمر رجعي ، فإن هذا النسخ لا يجوز أن يمس حقوق الغير . فإذا كان الشفيع قد طلب الأخذ بالشفعة في البيع الابتدائي ، بقي حقه في الشفعة قائماً وبشروط البيع الابتدائي ، حتى بعد إبرام البيع النهائي ، وحتى لو تغيرت شروط البيع النهائي عن شروط البيع الابتدائي . وإذا كان المشتري بعقد ابتدائي قد آجر العين التي اشتراها ، بقي ملتزماً بهذا

---

(١) وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان الحكم فيما حصله من وقائع الدعوى لتحديد التزامات كل من طرفي التعاقد توطئة بحرفة المقصر منهما قد رجع إلى عقد البيع الابتدائي دون العقد النهائي الذي اختلفت شروطه عن العقد الابتدائي ، وبه استقرت العلاقة بين الطرفين ، فإنه يكون قد خالف القانون بعدم أخذه هذا العقد الذي يكون هو قانون المتعاقدين (نقض مدني ٢٣ مارس سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١١٤ ص ٣٠٣ . وانظر أيضاً : نضر مدني ٢٠ يولييه سنة ١٩٣٥ مجموعة عمر ١ رقم ٢٩٢ ص ٨٩٤ . استئناف مخلط ١١ نوفمبر سنة ١٩١٩ م ٣٢ ص ٧ : ذكرت ملحقات للأرض في البيع الابتدائي ولكنها لم تذكر في البيع النهائي) . انظر أيضاً الأستاذ أنور سلطان فقرة ٨٥ ص ١٠٩ - استئناف غنطاط ١٨ مايو سنة ١٩٣٣ م ٤٥ ص ٢٩١ . وإذا فلا البيع النهائي من الشرط الجزائي الواردة في البيع الابتدائي ، دل ذلك على أن الطرفين قد تخليا عن هذا الشرط (نقض مدني ٩ يناير سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام انقض ٩ رقم ٥ ص ١٦٢) .

(٢) ومن وقت إبرام البيع النهائي ، يستطيع البائع أن يطالب المشتري بالتزم إذا كان معجلاً ، بل وإن امتنع عن إبرام البيع النهائي إذا لم يقبض الثمن في مجلس العقد . وكذلك يستطيع المشتري من هذا الوقت أيضاً أن يطالب البائع بتسليم المبيع ويريد ، وهذا ما لم يكن هناك إرماد آخر متفق عليه للتليم ولا استحقاق الربح ، أو ما لم يوجد نص في القانون يقتضي بغيره .

الإيجار حتى بعد إبدال البيع الابتدائي بالبيع النهائي . وإذا كان المشتري قد تصرف في المبيع ، بنى أيضاً ملزماً بهذا التصرف ، حتى بعد إبرام البيع النهائي .

٥ - ويبدو أن الشفيع إذا قامه الأخذ بالشفعة في البيع الابتدائي ، جاز له الأخذ بالشفعة في البيع النهائي وفي عواجيد هذا البيع . ولكن إذا هو أسقط شفيعته بعد علمه بالبيع الابتدائي ، بأن زل عنها أو ترك المواعيد نفوت ، لم يستطيع بعد ذلك الأخذ بالشفعة في البيع النهائي ، إلا إذا اختلفت شروط البيع النهائي عن شروط البيع الابتدائي ، وبخاصة إذا انقص الثمن . وذلك أن الشفيع إذا كان قد زل عن حقه في أخذ المبيع بالشفعة بشمن معين ، فإن هذا لا يستلزم حتماً أنه قد زل عن حقه في أخذ هذا المبيع بالشفعة بشمن أقل .

### ثالثاً - البيع بالعربون

٤٤ - الصورة العمومية للبيع بالعربون : أكثر ما يقع الاتفاق على العربون (arrhes) في البيع الابتدائي في الصورة التي بسطنا أحكامها فيما تقدم . فيبرم المتعاقدان بيعاً ابتدائياً ، ويحددان ميعاداً لإبرام البيع النهائي ، ويتفقان في البيع الابتدائي على عربون يدفعه المشتري للبائع . فإذا امتنع المشتري عن إبرام البيع النهائي في الميعاد المحدد ، فتمس العربون الذي دفعه للبائع ، وصقط البيع الابتدائي . وإذا كان الذي امتنع عن إبرام البيع النهائي هو البائع ، توجب على امتناعه نفس الجزاء المتقدم ، فيسقط البيع الابتدائي ، ويحسم البائع قيمة العربون بأن يرد للمشتري العربون الذي أخذه منه ومعه مثله .

٤٥ - أحكام البيع بالعربون : وقد ورد نص في التماثل بالعربون بوجه عام ، فقد نصت المادة ١٠٣ من التقنين المدني على أن ١ - دفع العربون يثبت إبرام العقد . لكن عن المتعاقدين اللق في العود عنه ، إلا إذا تقيى الألفاظ بغير ذلك . ٢ - فإذا عمل من دفع العربون نقده ، وإذا عدل من قبضه رد فله . ٣ - ولما ولو لم يترتب على العود أي ضرر (١) . ويتولى

(١) أنظر في تاريخ هذا النص الوسيط جزء أول فقرة ١٤٠ في الماخذ .



الآن تطبيق هذا النص على عقد البيع بالذات ، بعد أن شرحناه فيما يتعلق بالتعاقد بوجه عام (١) .

والذي يقع عادة هو أن يعطى المشتري للبائع مبلغاً من النقود يسميه عربوناً ، ويعتبره مبدئياً جزءاً من الثمن . ويكون لدفع العربون على هذا الوجه إحدى داليتين : فاما أن يكون غرض المتبايعين حفظ الحق لكل منهما في العدول عن البيع في نظير أن يدفع قيمة العربون للطرف الآخر ، وإما أن يكون الغرض هو تأكيد العقد والبت فيه عن طريق البدء في تنفيذه بدفع العربون فلا يكون لأحد من المتبايعين حق العدول عن البيع .

ولم يكن التقنين المدني السابق يشتمل على نص يغلب إحدى هاتين الداليتين على الأخرى عند الشك ، فكان القضاء المصرى يتردد بينهما ويفسر لية المتبايعين بحسب العرف الجارى . والعرف في مصر يجعل دلالة العربون في البيع الابتدائى جواز العدول ، وفي البيع النهائى التأكيد والبت (٢) .

(١) الوسيط جزء أول فقرة ١٤٠ - فقرة ١٤٢ .

(٢) الوسيط جزء أول فقرة ١٤١ - وقد قضت محكمة النقض بأن العربون ما يقدمه أحد المتبايعين إل الآخر عند إنشاء العقد . وقد يريد المتعاقدان بالاتفاق عليه أن يجعلها عقداً مبرماً بينهما على وجه هائى ، وقد يريدان أن يجعلها لكل منهما الحق في انشاء العقد أو نقضه . ونية المتبايعين هي وحدها التي يجب التعميل عليها في إعطاء العربون حكمه القانونى . وعلى ذلك إذا استخلص الحكم من نصوص العقد أن نية عاقديه انعقدت على تمامه ، وأن المبلغ الذى وصف فيه بأنه عربون ما هو فى الواقع إلا قيمة التعويض الذى انتفا على استحقاقه عند الفسخ المسبب عن تقصير أحد المتبايعين فى الوفاء بما التزم به ، وكان ما استظهرته محكمة الموضوع من نية المتبايعين على هذا النحو تفسيراً للعقد تحتمله عباراته ، فذلك يدخل فى سلطاتها التقديرية التي لا تخضع فيها رقابة محكمة النقض (نقض مدنى ٢١ مارس سنة ١٩٤٦ بمجموعة عمر ٥ رقم ٥٢ من ١٣٢) . وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن العربون فى العقد الابتدائى دليل على جواز العدول ، وفى العقد النهائى دليل على البت (٣٠ أكتوبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ٢٢ - ٧ فبراير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٢٠٤ - ١١ أبريل سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٣٤٢ - ١٧ ديسمبر سنة ١٩١٩ م ٣٢ ص ٧٤ - ٤ نوفمبر سنة ١٩٢٥ م ٣٨ ص ١١ - ٥ أبريل سنة ١٩٣٨ م ٥٠ ص ٢١٥ - وانظر أيضاً فى هذا المعنى : استئناف مصر ٢١ فبراير سنة ١٩٢٤ المجموعة الرسمية ٢٦ رقم ٢٩ ص ٦٥ - ٢١ نوفمبر سنة ١٩٢٥ المجموعة الرسمية ٢٧ رقم ٩٠ من ١٣٦) . وهناك أحكام تقضى بأن العربون فى حالة الشك يدل على جواز العدول (استئناف مصر =

ثم جاء التفتين المدني الجديد بالنص الذي قدمناه - م ١٠٣ مدني - يقيم  
قربة قانونية تقبل إثبات العكس . وتقضي هذه القربة بأن الأصل في دفع  
العربون أن تكون له دلالة جواز العدول عن البيع ، إلا إذا اتفق الطرفان صراحة  
أو ضمناً أن دفع العربون معناه البت والتأكيد والبدء في تنفيذ العقد . وقد قدمنا  
أن العربون لا يدفعه المشتري عادة للبائع إلا عند توقيع البيع الابتدائي ، أما عند  
توقيع البيع النهائي فالذي يدفع هو الثمن إذا كان معجلاً أو قسط منه إذا كان  
مقسطاً أو لا يدفع منه شيء أصلاً إذا كان مؤجلاً . فنقتصر على الصورة العملية  
التي يدفع فيها المشتري العربون للبائع عند توقيع العقد الابتدائي .

فاذا لم يبين من العقد الابتدائي ماذا قصد المتبايعان من حيث دلالة العربون ،  
فهناك قربة قانونية كما قدمنا على أن العربون يراد به أن يكون لكل من المتبايعين

---

= ٣١ أكتوبر سنة ١٩٣٩ الحاماة ٢١ رقم ٢٦ ص ٣٥ - انقضاء المستجل ٢٨ مارس سنة ١٩٤٠  
الحاماة ٢١ رقم ٢٦ ص ١١١ - استئناف مختلط ١٥ أبريل سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١٠٣ -  
٣١ مارس ١٩٤٨ م ٦٠ ص ٦٤ ) أحكام تقضى على العكس من ذلك بأن العربون في حالة  
الشك يكون دليلاً على البت ويكون بمثابة شرط جزائي ( استئناف مصر ٢٨ فبراير سنة ١٩٢٢  
الحاماة ، رقم ٣/١٢٢ ص ٤٨٦ - ٢٥ أبريل سنة ١٩٣٢ الحاماة ١٣ رقم ٧/١٣٢ ص ٢٩٢ )  
وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن دلالة العربون ، وقد تكون لتأكيد العقد لا لجواز  
العدول عنه ، ترك لتفسير نية المتعاقدين ( ٣ ديسمبر سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٤٥ - ٢٥ مايو  
سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ١٥٧ ) . وقضت أيضاً بأنه إذا كان العربون دليل العدول لوقت معين ،  
لم يجر العدول بعد انقضاء هذا الوقت . أما إذا لم يبين وقت لجواز العدول ، جاز العدول إلى وقت  
التنفيذ . ولا يجوز إساءة استعمال الحق في العدول ، فالبائع الذي أظهر نيته في أن يمضي في العقد  
دون استعمال حقه في العدول ، وأخذ يقوم بالإجراءات اللازمة لإتمام العقد حتى أوشك على  
إتمامها ، ثم عدل بعد ذلك فجأة ، لا يقتصر على خسارة العربون ، بل يجب أيضاً أن يدفع  
تمويضاً لإساءة استعمال حقه في العدول ( ٥ أبريل سنة ١٩٣٨ م ٥٠ ص ٢١٥ وقد سبقت  
الإشارة إليه ) . وقضت محكمة استئناف مصر الوطنية بأنه وإن كان لكل من الطرفين حق الخيار  
في الرجوع مع خسارة قيمة العربون ، إلا أنه لا يجوز التماهي في ذلك الحق إلى أجل غير محدود ،  
فإن كان المتعاقدان قد حدداً ميعاداً لنقض البيع مقابل ترك العربون فلا دوام لهذا الحق إلا لغاية  
الأجل الضروب بحيث إذا انقضى الميعاد سقطت حقهما في النقص . فإن لم يكن ثمة ميعاد فيدوم  
خيار النقص ، إما إلى حين تنفيذ العقد كما لو سلم البائع البيع للمشتري أو دفع المشتري للبائع  
أقسماً من الثمن ، وإما إلى أن يكلف أحد المتعاقدين الآخر تكليفاً رسمياً بتنفيذ الاتفاق  
أو إبداء رغبته في نقضه مقابل خسارة العربون ، حتى لا يبقى المتعاقد ملزماً إلى أجل غير مسمى  
( ٨ فبراير سنة ١٩٤٨ الجمهورية الرسمية ٥٠ رقم ١١٤ ) .

حق الرجوع في البيع وعدم إبرام البيع النهائي . وفي هذه الحالة يستطيع المشتري أن يرجع في البيع . فيخسر العربون الذي دفعه إلى البائع ولا يسترده منه في نظير هذا الرجوع (١) . ولا يعتبر العربون تمويضاً عن ضرر أصاب البائع ، بل هو جزاء حتمي يدفعه من عدل عن البيع للطرف الآخر حتى لو لم يترب على العدول أي ضرر كما هو صريح النص .

كذلك يستطيع البائع أن يرجع في البيع ، ويكون الجزاء على هذا العدول هو كما قدمنا أن يدفع للمشتري قيمة العربون ، فيرد له أولاً العربون الذي أخذه منه ثم مقداراً معادلاً له هو الذي يستحقه المشتري فوق استرداده لما دفعه وهذه القرينة القانونية التي استحدثتها التقنين الجديد تسرى من وقت العمل بهذا التقنين ، فلا يعمل بها إلا في عقود البيع التي تمت منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ .

وقد يبين البيع الابتدائي دلالة العربون . فاذا بينها على أنها لجواز العدول عن البيع ، كان الحكم الذي قدمناه . وإذا بينها على أنها للبت والتأكيد ، لم يجوز لأى من المتبايعين الرجوع في البيع ، واعتبر العربون المدفوع جزءاً من الثمن ، وجاز لأى من الطرفين إلزام الطرف الآخر بإبرام البيع النهائي (٢) .

---

(١) وهذا على أن يكون رجوعه في المدة المنقضية عنها إذا حدثت مدة الرجوع ، فإذا انقضت هذه المدة سقط حق الرجوع وتأكد العقد ، وأصبح العربون جزءاً من الثمن . أما إذا لم تحدد مدة الرجوع ، فتمسرى الرجوع في أى وقت إلى يوم التنفيذ ، وجزاء رجوعه هو خسارة العربون كما قدمنا ( استئناف مختلط ٥ أبريل سنة ١٩٣٨ م ٥٠ ص ٢١٥ - ٨ يونيه سنة ١٩٤٨ م ٦٠ ص ١٣٩ ) . على أن المشتري ، حتى في خلال المدة التي يجوز له الرجوع فيها ، إذا أظهر نيته في إضفاء العقد وتنفيذه ، اعتبر أنه قد أساء استعمال حقه في الرجوع إذا رجع بعد ذلك . وكان مسئولاً عن تمويض فوق خسارته للعربون ( استئناف مختلط ٥ أبريل سنة ١٩٣٨ م ٥٠ ص ٢١٥ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم ) .

(٢) ويعتبر دفع العربون تنفيذاً جزئياً يجب استكمال . ونجربى على العقد الذى أبرم القواعد العامة التى تجرى على سائر العقود من جواز المطالبة بالتنفيذ العيني أو بالتأمييز أو بالفسخ . وإذا فسخ العقد ، ترتب على الفسخ تمويض فليس من الضرورى أن يتقدر التأمييز بمقدار العربون ، فقد يكون أكثر أو أقل بحسب جسامه الضرر ( الوسيط جزء أول فقرة ١٤٢ ص ٢٦٤ ) .

هذا وقد كان المشروع التمهيدى لتقنين المدى الجديد يشتمل على نص هو المادة ١٥٣ من هذا

وقد يبين البيع الابتدائي أن للعربون دلالة العدول بالنسبة إلى أحد المتعاقدين دون الآخر . فيجمل للبائع وحده الحق إما في إلزام المشتري بإبرام البيع النهائي ، وإما في الاقتصار على أخذ العربون مع إسقاط البيع . وكذلك قد يجعل البيع الابتدائي هذا الحق للمشتري وحده ، فيجوز له إما إلزام البائع بإبرام البيع النهائي وإما الاقتصار على استرداد العربون ومقدار مثله .

## ٤٦ - التكييف القانوني للعربونه : قدمنا أنه إذا كانت دلالة العربون

جواز الرجوع في البيع ، فإن العاقد الذي يرجع يلتزم بدفع قيمة العربون للعاقد الآخر . ولكن هذا الالتزام ليس تعويضاً عن الضرر الذي أصاب الطرف الآخر من جراء العدول ، فإن النص صريح في أن هذا الالتزام موجود حتى لو لم يترتب على العدول أى ضرر . فالعربون إذن معناه في نظر المشرع أن المتبايعين قد أرادوا إثبات حق الرجوع لكل منهما في نظير الالتزام بدفع قيمة العربون ، فجعلوا العربون مقابلاً لحق الرجوع . ومن ثم لا يجوز تخفيض العربون إذا تبين أن الضرر الذي أصاب الطرف الآخر أقل من قيمته ، كما لا يجوز زيادته إذا تبين أن الضرر أكبر ، مالم يكن هناك تعسف في استعمال حق الرجوع فتكون الزيادة تعويضاً عن التعسف لا تعويضاً عن الرجوع في ذاته . ولا يجوز عدم الحكم بالعربون حتى إذا تبين أنه ليس هناك أى ضرر ، كما سبق القول .

فالعربون إذن هو مقابل للرجوع في البيع ، أى بدل عن هذا الرجوع .

---

= الم شروع ، وكانت تجري على الوجه الآتي : ١ - إذا نفذ الالتزام الذي من أجله دفع العربون خصم العربون من قيمة هذا الالتزام ، فإذا استحال الخصم استرد العربون من دفعه . ٢ - ويتعين كذلك رد العربون إذا استحال تنفيذ العقد لظروف لا يكون أحد من المتعاقدين مسؤولاً عنها ، أو إذا فسخ العقد خطأ من المتعاقدين أو باتفاق بينهما . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة لإمكان الاستثناء عنه اكتفاء بتطبيق القواعد العامة ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٢ ص ٨٠ - ص ٨٢ في الماش ) . وبدیهی أنه إذا تقرر تنفيذ البيع الذي دفع فيه العربون فأصبح العربون تنفيذاً جزئياً لهذا البيع ، ثم طرأ بعد ذلك ما جعل البيع يستحيل تنفيذه لسبب أجنبي ، فإن العقد يفسخ ويجب رد العربون . وكذلك يكون الحكم لو فسخ العقد خطأ من المتبايعين كليهما لو باتفاق بينهما ، فليس أحدهما أولى بالمسئولية من الآخر ، فيرد العربون لمن دفعه ( بودرى وسينيا فقرة ٨٢ ) .

فيمكن تكييفه بأنه البذل في التزام بئلى . ويكون المدين - بالعمارة أو مشترياً - ملتزماً أصلاً بالالتزام الوارد في البيع ودائماً في الوقت ذاته بالحق الذي يقابل هذا الالتزام . ولكن تبرا ذلك من الالتزام - ويستط بداهة الحق المقابل تبعاً لذلك - إذا هو أدى العربون (١) . ويترتب على ذلك أن العربون بذل مستحق بالعمدة ، فدفعه إنما هو تنفيذ للعقد وليس فسخاً له (٢) .

(١) وإذا كان العربون مقترناً بوعده بالبيع أو بالشراء ملازم لجانب واحد ، فهذا هو الالتزام البذل المحض . إذ الرأفة - وهو الذى دفع العربون - يلتزم بإبرام العقد التام إذ ظهرت رغبة الآخر فى إبرامه ، وله بدلا من ذلك أن يترك العربون وهذا هو البذل (قارن سنيا فقرة ٨٨) . أنظر أيضاً محاضرات الأستاذ حسن الذنون فى نظرية العقد فى القانون المدنى العراقى فى معهد الدراسات العربية العالية فقرة ٢٦ ص ٢٣ ، وهو يتفق معناتى هذا الرأى . ويعترض الأستاذ سليمان مرقس على تكييف العربون بأنه التزام بذل بأن الالتزامات التى ينشأها البيع البات فى ذمة البائع متعددة ولكل منها عمله الخاص ، ويجوز للبائع فى البيع بالعربون أن يبرأ منها جيباً بمجرد عدوله عن البيع على أن يحل محلها التزام آخر مغاير لها هو البيع بقيمة العربون ، فلا يستقيم اعتبار ذلك التزاماً بديلاً (البيع فقرة ٤٢ ص ٦٢) . ولا نرى ما يمنع من أن يكون الحل الأصل فى الالتزام البذل محالاً متعددة ، بينما يكون البديل محالاً واحداً .

(٢) وفى الفقه الفرنسى يذهب بعض الفقهاء إلى أن البيع بالعربون بيع معلق على شرط فاسخ ، فينفذ البيع فى الحال ولكن يجوز لكل من المتبايعين فسخ البيع فيخسر العربون (كولى دى سانتير ٧ فقرة ١١ مكررة تاسعاً وعاشراً - جيوار ١ فقرة ٢٣) . وينهب بعض آخر إلى أنه بيع معلق على شرط واقف ، فلا ينفذ إلا إذا انقضت المدة المحددة ولم يرجع أحد المتبايعين فى البيع ، ومن ثم يفت انتقال الملكية إلى أن يتحقق الشرط الواقف ولكن إذا تحقق انتقلت بأثر رجعى ، وتكون تبعاً هلاك المبيع قبل تحقق الشرط الواقف على البائع من المشتري (بودرى وسنيا فقرة ٨٠ - كولان وكابيتان ٢ فقرة ٨٣٨ - سرران ٢ فقرة ١٠٦٨ - وقارن : لانبول وويدير وهامل ١٠ فقرة ٢٠٩ ص ٢٤٦) . وسواء اعتبر البيع معلقاً على شرط واقف أو على شرط فاسخ ، فإنه بصعب تعيين مصدر الالتزام بنفع العربون مادام البيع يزول بأثر رجعى بتحقق الشرط الفاسخ أو بعدم تحقق الشرط الواقف .

أنظر فى معنى الشرط الواقف فى الفقه المصرى الأستاذ أنور سلطان فقرة ٩٠ - الأستاذ عبدالنعم

البيدراوى فقرة ١٠٦ ص ١٦٠

وأنظر فى أن البيع بالعربون يتضمن اتفاقين متبايعين ، أولها الاتفاق على البيع مقترناً بشرط واقف أو فاسخ بحسب قصد المتبايعين ، والثانى اتفاق على تعيين زمن لاستعمال الحق فى العدول يلتزم بمقتضاه من يستعمل هذا الحق أن يدفع مبلغاً يوازى قيمة العربون ويعتبر هذا الاتفاق الأخير بان الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٤٢ ص ٦٢ .

ويختلف العربون في كل ذلك عن الشرط الجزائي . فان الشرط الجزائي تضييق ، اتفق على تقديره المتعاقدان ، عن الضرر الذي ينشأ عن الإخلال بالعقد . ومن ثم جاز للقاضي تخفيض هذا التقدير إذا كان مبالغاً فيه إلى درجة كبيرة ، بل جاز له ألا يحكم به أصلاً إذا لم يلحق الدائن أى ضرر ، وهذا كله بخلاف العربون (١) كما سبق القول . فالتكييف القانوني للشرط الجزائي هو

(١) ويرجع فيما إذا كان ما اتفق عليه المتعاقدان هو شرط جزائي أو عربون إلى نيتهما مستنظرة من ظروف الدعوى ووقائهما ، مما يدخل في سلطة قاضي الموضوع دون رقابة عليه من محكمة النقض . وقد قضت محكمة النقض بأن لقاضي الموضوع أن يستخلص من نص عقد البيع ومن ظروف الدعوى وأحوالها أن المتأدين قصداً به أن يكون البيع بيعاً باناً منجزاً بشرط جزائي ولم يقصداً أن يكون بيعاً بعربون أو بيعاً معلناً على شرط فاسخ ( نقض مدني ٥ يناير سنة ١٩٢٣ - رقم ١ عمر ٩١ ص ١٦٣ - وانظر أيضاً نقض مدني ٢١ مارس سنة ١٩٤٦ مجموعة مدني ٥ رقم ٥٢ ص ١٢٢ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم ) .

وإذا كان ثابتاً أن كل ما دفعه المشتري ، سواء أكان لبائع أم لدائنيه المسجلين على العقار ، إنما هو من الثمن المتفق عليه لا مجرد عربون يضيغ عند اختيار الفسخ ، وأن المتأدين قد نشأ نيتهما هذه بتصرفاتهما التالية للمقد ، كان البيع باناً خالياً من خيار الفسخ ( نقض مدني ٢٥ أبريل سنة ١٩٤٤ مجموعة مدني ٤ رقم ١٢٢ ص ٢٣٠ ) .

وإذا كانت المحكمة لم تبين في أسباب حكمها في خصوص المبلغ المدفوع للبائع بموجب عقد البيع إن كان عربوناً فيفقده المشتري كغدية يتحلل بها عند نكوله عن إتمام ما اتفق عليه مع البائع أم أنه كان جزءاً من الثمن لا يحكم به البائع كتعويض إلا متى ثبت خطأ المشتري وحاد سرور بالبائع ، بل قررت أن المشتري قد فقد المبلغ الذي دفعه نتيجة تقصيره في إتمام العقد سواء اعتبر المبلغ المدفوع عربوناً أو جزءاً من الثمن ، دون أن يحمى دفاع المشتري ومؤداه أن عدوله عن إتمام الصفقة كان بسبب عيب غن في المنزل المبيع سلم له به البائع ، وبسببه اتفق وإياه على استعاضة وعرض المنزل على مشتر آخر ، وكان هذا الدفاع جوهرياً يثني به وجه الرأي في الدعوى ، فإنه كان لزاماً على المحكمة أن تتعرض له وتفصل فيه ، وتبين ما إذا كان المبلغ المدفوع من المشتري هو في حقيقته عربوناً أو جزءاً من الثمن لاختلاف الحكم في الحالتين ، وإذا هي لم تفعل يكون حكمها قد شابه فصور يطله ويستوجب نقضه ( نقض مدني ١٢ فبراير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٧٢ ص ٤٩٥ ) .

ولحكمة الموضوع أن تستظهر نية المتأدين من ظروف الدعوى ووقائهما ومن نصوص العقد لتبين ما إذا كان المبلغ المدفوع هو بعض الثمن الذي انعقد به البيع باناً ، أو أنه عربون في بيع مسحوب بخيار المدول ، إذ أن ذلك مما يدخل في سلطتها الموضوعية متى كان مقاماً على أسباب سائمة ( نقض مدني ٢٢ مارس ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ٥٥ ص ٣٦٩ ) .  
ومتى كان قد نص في عقد البيع صراحة على أن المشتري دفع عربوناً وحدد مقداره والحالة

نفس التكييف القانوني للتعويض ، ولا يجوز القول بأن التعويض بدل في التزام بدلي ، لأن المدين لا يملك أن يؤديه بدلا من تنفيذ الالتزام الأصلي تنفداً عينياً إذا كان هذا التنفيذ ممكناً وطالب به الدائن (١) .

## المطلب الثاني

### التبايع بطريق النيابة

٤٧ - جواز التبايع بطريق النيابة ونطيس القراءه العائز :  
يجوز التبايع بطريق النيابة مباشر البيع نائب عن البائع ، أو مباشر الشراء نائب عن المشتري ، أو مباشر كلا من البيع والشراء نائب عن كل من البائع والمشتري . فيتم البيع وفقاً للقواعد المقررة في النيابة في المعاهد ، وهي القواعد التي سبق بسطها في الجزء الأول من الوسيط (٢) .

فتحل إرادة النائب عن البائع أو عن المشتري محل إرادة الأصيل ، مع انصراف أثر هذه الإرادة - أي انصراف الحقوق والالتزامات الناشئة من عقد البيع - إلى شخص الأصيل كما لو كانت الإرادة قد صدرت منه هو . ويشترط لتحقيق ذلك أن محل إرادة النائب محل إرادة الأصيل ، وأن تجرى إرادة النائب في الحدود المرسومة للنيابة ، وأن يكون التعامل باسم الأصيل لا باسم النائب .

---

= التي تباع للمشتري استرداده وذلك التي تباع للبائع الاحتفاظ به ، كما حدد في العقد موعد الوفاء بهما الزمن وشرط استحقاته ، فان تكييف محكمة الموضوع لهذا العقد بأنه بيع بالعربون يحوي عيار المدول هو تكييف سليم . ولا يبيح الحكم عدم تعريفه لعبارة التي عتم بها العقد من أنه « عقد بيع نافذ للمفول » ، ما دامت هذه العبارة لا تعني أكثر من نفاذ العقد بشروطه ، ومن بينها أن حق المشتري في المدول من العقد لا يسقط إلا عند تمام الواقعة التي حددتها الطرفان لاتتمام عيار المدول ( تقضى مدنى ، أبريل سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ٦٨ ص ٥٠٨ ) .

(١) الوسيط جزء أول فقرة ١٤٢ ص ٢٦٢ و ص ٢٦٤ هامش رقم ١ .

(٢) الوسيط جزء أول فقرة ٨٢ - فقرة ٩٧ .

وقد سبق بيان ذلك تفصيلاً عند الكلام في النيابة في التعاقد (١) .

والنيابة بالنسبة إلى المصدر الذي يحدد نطاقها ، تكون إما نيابة قانونية إذا كان القانون هو الذي يحدد هذا النطاق كما في الولى والرصى والقيم والوكيل من الغائب والحارس القضائي ، وإما أن تكون نيابة اتفاقية إذا كان الاتفاق هو الذى يتولى تحديد نطاقها ويتحقق هذا فى عقد الوكالة .

فيجوز إذن أن يتوب عن البائع أو عن المشتري وكيل ، وهذا يدخل فى الوكالة فلا شأن لنا به هنا (٢) . كما يجوز أن يتوب عن البائع أو عن المشتري ولى أو وصى أو قيم أو وكيل عن الغائب أو حارس قضائى . وفى جميع الأحوال لا يجوز لشخص أن يتبايع مع نفسه باسم من يتوب عنه ، سواء أكان التبايع لحسابه هو أم لحساب شخص آخر ، دون ترخيص من الأصل قبل التعاقد أو إجازة منه بعد التعاقد (م ١٠٨ مدنى) .

ونقف عند هاتين المسألتين : (١) التبايع عن طريق ولى أو وصى أو قيم أو وكيل عن الغائب أو حارس قضائى . (٢) بيع النائب لنفسه .

(١) الوسيط جزء أول فقرة ٨٤ - فقرة ٩١ .

(٢) ونقتصر هنا على الإشارة إلى أن البيع والشراء بوجه عام من أعمال التصرفات لا من أعمال الإدارة ، فلا بد من وكالة خاصة فى كل منهما يخصص فيها نوع التصرف الموكل فيه ، ولا تكفى الوكالة الواردة فى ألفاظ عامة لا تخصيص فيها لنوع التصرف الحاصل فيه التوكيل ، فهذه الوكالة العامة إما تكفى فى أعمال الإدارة لا فى أعمال التصرف (م ٧٠١ مدنى) . ومنه ذهب المادة ٧٠٢ مدنى فى هذا الصدد على ما يأتى : ١ - لا بد من وكالة خاصة فى كل عمل ليس من أعمال الإدارة ، وبوجه خاص فى البيع والرهن والتبرعات والصلح والإقرار والتحكيم وتوجيه الدين والمراعاة أمام القضاء . ٢ - والوكالة الخاصة فى نوع معين من أنواع الأعمال القانونية تصح ولو لم يمين محل هذا العمل على وجه التخصيص ، إلا إذا كان العمل من التبرعات . ٣ - والوكالة الخاصة لا تجمل للوكيل صفة إلا فى مباشرة الأمور المحددة فيها وما تقتضيه هذه الأمور من توابع ضرورية وفقاً لطبيعة كل أمر ولعرف الجارى . -

ويخلص من هذا النص أن التوكيل فى البيع أو الشراء يجب أن يكون توكيلاً خاصاً ، أى توكيلاً يذكر فيه هل التوكيل فى البيع أو فى الشراء ، ولا يشترط فى هذا التوكيل الخاص تعيين الشيء الذى يباع أو يشتري .

هذا وقد جرى القضاء على اعتبار المرأة المتزوجة وكيلة من زوجها فى شراء الحاجات المنزلية ( استئناف مخطوط ٢ مايو سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٢٩٣ ) .



## ١٥ - التبایع عن طریق ولی أو وصی أو قیم أو وکیل عن الغائب أو حارس قضائی

٤٨ - المصادر التشريحية: النائب هنا يستمد ولايته من القانون كما قلنا ، فالقانون هو الذى يحدد مدى هذه الولاية . وهناك مصدران تشريحيان مختلفان ، أحدهما يحدد مدى ولاية الولی والوصی والقیم والوكیل عن الغائب ، والثانى يحدد مدى ولاية الحارس القضائى .

فالمصدر التشريحي الأول هو النصوص الخاصة بالولاية والوصاية والقروامة والوكالة عن الغائب . وقد كانت هذه النصوص قبلا محتوية قانون المجالس الحسينية الصادر فى سنة ١٩٢٥ . وقد ألغى هذا القانون واستبدل به قانون المحاكم الحسينية الصادر فى سنة ١٩٤٧ . ثم حل محل هذا القانون المرسوم رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ ، وهو الذى يسمى بقانون الولاية على المال .

والمصدر التشريحي الثانى هو النصوص الخاصة بالحراسة ، وهذه محتوية فى التقنين المدنى فى المواد من ٧٢٩ إلى ٧٣٨ .

ونستعرض ، طبقاً لهذه المصادر التشريحية ، مدى ولاية الولی ، ثم مدى ولاية الوصى والقیم والوكیل عن الغائب ، ثم مدى ولاية الحارس القضائى ، فى البيع والشراء ، إذ أن لكل من الطوائف الثلاث ولاية تختلف فى المدى عن الولاية التى للطائفتين الأخرين .

٤٩ - ولاية الولی فى البيع والشراء: الولی هو أبو القاصر أو جده ، ومدى ولاية الأب أوسع من مدى ولاية الجد .

فقد قضت المادة ٧ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ بأنه لا يجوز للأب أن يتصرف فى عقار القاصر أو فى محله التجارى أو فى أوراقه المالية إذا زادت قيمة أى منها على ثلثائة جنيه ، إلا باذن المحكمة . ولا يجوز للمحكمة فى هذه الأحوال أن ترفض الإذن إلا إذا كان التصرف من شأنه جعل أموال القاصر فى خطر أو كان فيه غبن يزيد على خمس القيمة . ونصت المادة ٨ بأنه

لا يجوز للأب أن يتصرف في أموال القاصر ، عقارية كانت أو منقولة ، ولو لم تجاوز قيمتها ثلثائة جنيه ، إلا بإذن المحكمة ونحت إشرافها ، إذا كانت هذه الأموال قد ورثها القاصر من مورث أوصى بالأب يتصرف ولى القاصر في المال المورث . أما إذا كانت الأموال قد آلت إلى القاصر من أبيه نفسه وعن طريق التبرع ، فقد قضت المادة ١٣ بأنه يجوز للأب أن يتصرف فيها . ولو زادت قيمتها على ثلثائة جنيه ، بدون إذن المحكمة . وبمخلص من هذه الأحكام أن الأب يجوز له أن يتصرف في منقولات ابنه الصغير أياً كانت قيمتها بدون إذن المحكمة ، إلا إذا كانت هذه المنقولات أوراقاً مالية أو محلاً تجارياً ولم تكن وقد آلت إلى القاصر من أبيه نفسه عن طريق التبرع فيجب إذن المحكمة إذا زادت قيمة هذه الأموال على ثلثائة جنيه . ويجوز للأب أن يتصرف في عقارات الصغير بدون إذن المحكمة ، إذا كانت قيمتها لا تزيد على ثلثائة جنيه ، أو كانت قيمتها تزيد على هذا المبلغ ولكنها آلت إلى القاصر من أبيه نفسه عن طريق التبرع ، وإلا فيجب إذن المحكمة . وفي جميع الأحوال ، أى في المنقولات والعقارات ، يجب إذن المحكمة أياً كانت القيمة ، إذا كانت هذه الأموال قد ورثها القاصر من مورث أوصى بالأب يتصرف ولى القاصر في المال الموروث (١) . وحكم الشراء هو حكم البيع .

أما الجدد فلا يجوز له التصرف في مال القاصر إطلاقاً ، عقاراً كان أو منقولاً ، وسواء كان التصرف بيعاً أو شراءً ، إلا بإذن المحكمة (م ١٥ من قانون الولاية على المال) .

---

(١) وقبل قانون الولاية على المال وقانون المحاكم الحسبية ، كانت أحكام الشريعة الإسلامية هي النبعة . وقد قضت محكمة النقض بأنه متى كان الحكم إذ نقض يبطلان عقد بيع الأعيان المملوكة للقاصر والصادر من أبيه بصفته ولياً عليه إلى ابن آخر من زوجة أخرى قبل صدور قانون المحاكم الحسبية رقم ٩٩ لسنة ١٩٤٧ قد أقام قضاءه على قوله : « ... فالنات من أموال علماء الشرع وما جرت عليه أحكام المحاكم أن الأب إذا كان فاسد الرأي سبيء للتدبير وبيع مال ولده ، فلا يصح هذا البيع إلا إذا كان بالخيرية وهي بالنسبة للعقار لا تكون إلا بضعف قيمته ، فإن باعه بأقل من الضعف لم يجز هذا البيع » ، فهذا الذي أقام عليه الحكم قضاءه لا مخالفة فيه لقانون ، وهو يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية التي كانت واجبة الاتباع قبل صدور قانون المحاكم الحسبية (نقض مدني ٧ يونية سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ٩٩ ص ٧١٤) .

ولا يجوز للولي ، أباً كان أو جداً ، أن يتصرف في عقار القاصر لنفسه ( أو لزوجه أو لأقاربه أو لأقارب زوجه إلى الدرجة الرابعة ) إلا باذن المحكمة ( م ٧ قانون الولاية على المال ) . فاذا أذنت المحكمة جاز للأب أن يتعاقد مع نفسه ، أما الجدد فيلزمه أن يطلب تعيين وصي خاص (ad hoc) للتعاقد معه ( م ٣١ قانون الولاية على المال ) .

#### ٥٠ - ولاية الوصي والقيم والوكيل عن الغائب في البيع والشراء :

وقد قضت المادة ٣٩ من قانون الولاية على المال بأنه لا يجوز للوصي التصرف في أموال القاصر ، عقاراً كان المال أو منقولاً ، وبيعاً كان التصرف أو شراء ، إلا باذن المحكمة . ولا بد من إذن خاص في ذلك إذا أراد الوصي شراء مال القاصر لنفسه أو بيع ماله القاصر ، ويطلب تعيين وصي خاص (ad hoc) للتعاقد معه ( م ٣١ قانون الولاية على المال ) . ونسرى هذه الأحكام على القيم والوكيل عن الغائب ( م ٧٨ قانون الولاية على المال ) (٢) .

على أن هناك ضروباً من البيع والشراء تلحق بأعمال الإدارة ، فهذه يجوز

---

(١) وحيث لا يجوز التصرف الصادر من الولي أو الوصي أو القيم أو الوكيل عن الغائب إلا بإذن المحكمة ، فإن التصرف قبل إذن المحكمة يكون موقوفاً على شرط هو صدور إذن المحكمة ، فإن صدر الإذن نفذ التصرف من وقت إرامه ، وإلا فإنه يسقط ( الأستاذ عبد المنعم البدراري فقرة ١١٧ ص ١٦٧ - محكمة شير الكوم الكلية ٩ مارس سنة ١٩٥٢ المحاماة ٢٢ رقم ٤٨٨ ص ١٤٦٢ ) . ومع ذلك فقد ذهبت محكمة النقض إلى أن التصرف يكون باطلاً بطلاناً نسبياً ويصححه إذن المحكمة ( نقض مد ١٦ يونيو سنة ١٩٣٢ مجموعة عمر ١ رقم ٥٩ ص ١٢٢ ) . وذهبت محكمة استئناف مصر إلى أن التصرف يكون صحيحاً مطلقاً فلا تصححه الإجازة ( ٢ فبراير سنة ١٩٢٤ المجموعة الرسمية ٢٦ رقم ٢٤ - نوفمبر سنة ١٩٤٤ المجموعة الرسمية ٤٤ رقم ١٠٧ ) . ويذهب الأستاذ سليمان مرقس إلى أن التصرف يكون صحيحاً غير نافذ وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية ، ويستند في ذلك إلى المذكرة الإيضاحية لقانون الولاية على المال فهي تجعل التصرف غير نافذ في حق الصغير لانتفاء النيابة ( أنظر الأستاذ سليمان مرقس في البيع فقرة ١٣٨ ص ١٩٢ ) . وعبارة المذكرة الإيضاحية غير صريحة في إدخال عدم العقود الصحيحة غير النافذة وهو النظام المعروف في الفقه الإسلامي في قانون الولاية على المال ، ولعل المذكرة الإيضاحية تقصد أن التصرف لا يجوز الاحتجاج به (inopposable) على الصغير لمجاوزة النائب حدود الولاية .

أن يباشرها الوصي والقيم والوكيل عن الغائب دون حاجة إلى الحصول على إذن المحكمة ، وذلك كيبيع المحاصلات المملوكة للقاصر أو شراء ما يلزم القاصر لزراعة أرضه .

٥١ - ولاية الحارس القضائي : يعين الحارس القضائي على المال في حالات معينة ، أهمها أن يكون المال قد قام في شأنه نزاع أو كان الحق فيه غير ثابت أو كان صاحب المصلحة فيه قد تجمع لديه من الأسباب المعقولة ما يخشى منه خطراً عاجلاً من بقاء المال تحت يد حائزته ( م ٧٢٩ - ٧٣٠ مدني ) .

ويعين الحارس باتفاق ذوي الشأن جميعاً ، وإلا تولى القاضي تعيينه ( م ٧٢٢ مدني ) .

ويحدد الاتفاق أو الحكم القاضي بالحراسة مدى ولاية الحارس ( م ٧٣٣ مدني ) ، فإذا لم يحدد مدى هذه الولاية باشر الحارس جميع أعمال الإدارة دون حاجة إلى إذن المحكمة ، أما أعمال التصرف ، ومنها البيع والشراء ، فلا بد فيها من الإذن ( م ٧٣٥ مدني ) ، وذلك ما لم يكن البيع أو الشراء ملحقاً بأعمال الإدارة كيبيع المحاصلات وشراء ما يلزم للزراعة فتجوز مباشرة هذه التصرفات دون حاجة إلى الحصول على إذن .

## ٢٤ - بيع النائب لنفسه

٥٢ - القاعدة العامة : رأينا في الجزء الأول من الوسيط (١) أن المادة ١٠٨ مدني تنص على أنه « لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من يتوب عنه ، سواء أكان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر ، دون ترخيص من الأصيل . على أنه يجوز للأصيل في هذه الحالة أن يميز التعاقد . كل هذا مع مراعاة ما يخالفه مما يقضى به القانون أو قواعد التجارة . ويتبين من هذا النص

(١) الوسيط ١ نقرة ٩٧ .

أنه لا يجوز للنائب عن البائع أن يبيع الشيء من نفسه أو من شخص آخر هو نائب عنه أيضاً ، كما لا يجوز للنائب عن المشتري أن يبيع مال نفسه أو مال شخص هو نائب عنه أيضاً من المشتري الذي هو نائب عنه .

ذلك أن النائب يتحكم بإرادته وحده في مصلحتين متعارضتين . والتعارض ، في حالة ما إذا كان النائب ينوب عن المتبايعين معاً ، لم يحسب حسابه أحد من الأصليين . وهو ، في حالة ما إذا كان النائب ينوب عن أحد المتبايعين مع أصالته عن نفسه ، تعارض مع مصلحته الشخصية ذاتها . فلا تيسر الحماية الواجبة لمصلحة الأصل في كلتا الحالتين .

### ٥٣ - تطبيقات خاصة في بيع النائب لنفسه - النصوص القانونية:

وقد وردت تطبيقات خاصة لهذا المبدأ العام في عقد البيع ، تحت عنوان بيع النائب لنفسه ، في المواد ٤٧٩ - ٤٨١ مدني (١) .

فصت المادة ٤٧٩ مدني على أنه « لا يجوز لمن ينوب عن غيره بمقتضى اتفاق أو نص أو أمر من السلطات المختصة أن يشتري لنفسه ، مباشرة أو باسم مستعار ، ولو بطريق المزاد العلني : ما ينط به بيعه بموجب هذه النيابة ، ما لم يكن ذلك باذن القضاء ومع عدم الإخلال بما يكون منصوصاً عليه في قوانين أخرى » . ونصت المادة ٤٨٠ مدني على أنه « لا يجوز للسامرة ولا للخبراء أن يشتروا الأموال المعهود إليهم في بيعها أو في تقدير قيمتها ، سواء أكان الشراء بأسمائهم أم باسم مستعار » . ونصت المادة ٤٨١ مدني على أنه « يصح العقد في الأحوال المنصوص عليها في المادتين السابقتين إذا أجازته من تم البيع لحسابه » (٢) .

---

(١) هذا عدا ما ورد في قانون الولاية على المال من عدم جواز تصرف الأب أو الجد في عقار الصغير لنفسه وعدم جواز تصرف الوصي والقيم والوكيل عن النائب في مال المحجور لنفسه ، وذلك كله ما لم يصدر إذن من المحكمة يميز للتصرف ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك ( أنظر آنفاً فقرة ٤٩ وفقرة ٥٠ ) ، وسنعود إليه فيما يلي ( أنظر فقرة ٥٤ )

(٢) تاريخ النصوص :

م ٤٧٩ : ورد هذا النص في المادة ٦٤٦ من المشروع التمهيدي حل الوجه الآتي : « لا يجوز بيع في الأحوال الآتية ، حتى لو كان البيع بالمزاد ، وسواء فقد اشترى الصفقة باسمه أو باسم =

## ويقابل هذه النصوص في التفتين المدني السابق المادة ٢٥٨/٣٢٥ (١) .

= مستمار : (١) إذا كان المشتري وصياً أو قياً أو نائباً عن غيره بحكم القانون ، واشترى مال من هو نائب عنه . (ب) إذا كان المشتري وكيلًا بالبيع ، واشترى المال الموكل بيحه . (ج) إذا كان المشتري منوطاً به إدارة عين أو كان موظفًا عامًا ، واشترى المال الممهود اليه في بيحه أو المال الذي يجب أن يتم بيحه على يده . (د) إذا كان المشتري سديكاً أو حارساً مصرفياً ، واشترى مال للتفلية أموال الدين المسر : (هـ) إذا كان المشتري مصرفياً لشركة أو شركة ، واشترى المال الذي يصفيه . كل هذا ما لم يصدر إذن من القضاء في البيع ، وكل هذا دون إخلال بما ينص عليه قانون الأحوال الشخصية من أحكام . وفي لجنة المراجعة عدل النص بحيث أصبح متفقاً مع ما استقر عليه في التفتين المدني الجديد ، فيما عدا العبارة الأخيرة حيث كانت : « مع علم الإخلال بما يكون منصوصاً عليه في القوانين الخاصة » . وأصبحت المادة رقها ٥٠٦ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب . وعدلت لجنة الشيوخ عبارة « القوانين الخاصة » بعبارة « قوانين أخرى » ووافق مجلس الشيوخ على المادة كما عدلتها لجنة تحت رقم ٤٧٩ لمجموعة الأعمال التحضيرية : ٤ فقرة ٢٢٣ ص ٢٢٥ ) .

م ٤٨٠ : ورد هذا النص في المادة ٦٤٧ من المشروع التمهيدى على الوجه الذى استقر عليه في التفتين المدني الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٥٠٧ من المشروع النهائي ، فجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٨٠ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٢٦ - ص ٢٢٧ ) . م ٤٨١ : ورد هذا النص في المادة ٦٤٨ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتى : ١ - على أنه يجوز في الأحوال المنصوص عليها في المادتين السابقتين ، أن يجيز القعد من تم البيع لحسابه ، إذا توافرت وقت الإجازة الأهلية الواجبة : ٣ - فإذا رفض إجازة تمتد ، ويبيع المال من جديد ، تحمل المشتري الأول مصروفات البيع الثانى وما عنى أن يكون قد نقص من قيمة المبيع . وفي لجنة المراجعة حذف الفقرة الثانية لأن حكمها مستفاد من التواعد العامة ، وعدلت الفقرة الأولى بحيث أصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التفتين المدني الجديد ، وأصبح رقم ٥٠٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٨١ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٢٧ و ص ٢٣١ ) .

(١) التفتين المدني السابق م ٢٥٨/٣٢٥ : لا يجوز لمن يقوم مقام غيره بوجه شرعى كالأوصياء والأولياء ، ولا للوكلاء المقامين من موكلهم ، أن يشتروا الشيء المنوط بهم بيحه بالصفات المذكورة . فإذا حصل الشراء منهم ، جاز التصديق على البيع من مالك المبيع إذا كان فيه أهلية التصرف وقت التصديق .

وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في معرض الموازنة بين التفتين المدني الجديد والتفتين المدني السابق ما يأتى : « زيد (في التفتين الجديد) على النواب السامسة والخبراء في الأموال الممهود إليهم في بيحه أو تقدير قيمتها ، لأن حكمة المنع فيهم متوافرة : م ٦٤٧ من المشروع وقد نقلت عن التفتين للتونسي م ٥٦٩ - نص المشرع صراحة على أن البيع ممنوع ولو كان بالتراد أو كان باسم مستمار ، والنص على الحانة الأولى يزيل لبساً ، وعلى الحالة لثانية يواجه أمراً كبيراً =

وبقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري  
المواد ٤٤٧ - ٤٤٩ . وفي التقنين المدني الليبي المواد ٤٦٨ - ٤٧٠ - وفي  
التقنين المدني العراقي المواد ٥٨٨ - ٥٩٢ - وفي تقنين الموجبات والعقود  
اللبناني المواد ٣٧٨ - ٣٧٩ و ٣٨١ (١) .

الرقوع - أجاز المشروع تصحيح البيع . . لا بإجازة من تم البيع لحسابه فحسب ، بل كذلك  
بإذن القضاء في البيع قبل حصوله ، كالوصى بتأذن المجلس الحسبي ( مجموعة الأعمال التحضيرية ؛  
ص ٢٢٩ - ص ٢٣٠ ) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى : التقنين المدني السوري م ٤٤٧ - ٤٤٩ ( مطابقة  
لمواد ٤٧٩ - ٤٨١ من التقنين المدني المصري ) . وانظر في القانون المدني السوري الأستاذ  
مصطفى الزرقا فقرة ٣٠٤ - فقرة ٣٠٩ .

التقنين المدني الليبي م ٤٦٨ - ٤٧٠ ( مطابقة للمواد ٤٧٩ - ٤٨١ من التقنين المدني المصري ) .  
التقنين المدني العراقي م ٥٨٨ : ١ - يجوز للأب الذي له ولاية على ولده أن يبيع ماله لولده  
وله أن يشتري ماله ولده لنفسه ، يعتبر كل من الثمن والمبيع مقبوضين بمجرد العقد . ٣ - وأجد  
كالأب في الحكم .

م ٥٨٩ : لا يجوز للوصى المنسوب أو للقيم المقام من قبل المحكمة أن يبيع ماله نفسه للمحجور ،  
ولا أن يشتري لنفسه شيئاً من مال المحجور مطلقاً ، سواء أكان في ذلك خير للمحجور أم لا .  
م ٥٩٠ : ١ - لا يجوز للوصى المختار من قبل الأب أو الجد أن يبيع ماله نفسه لليتم ،  
ولا أن يشتري لنفسه شيئاً من مال اليتيم ، إلا إذا كان في ذلك خيراً لليتم وبإذن من المحكمة .  
٢ - والخيرية هي أن يبيع لليتم بأقل من ثمن المثل أو أن يشتري منه بأكثر من ثمن المثل ،  
على وجه يكون فيه لليتم مصلحة ظاهرة .

م ٥٩١ : لا يجوز للقاضي أن يبيع ماله للمحجور ولا أن يشتري ماله المحجور لنفسه .

م ٥٩٢ : ١ - ليس للكولاه أن يشتروا الأموال الموكلين هم ببيئها وليس لمديري الشركات  
ومن في حكمهم ولا الموظفين أن يشتروا الأموال المكلفين هم ببيئها أو التي يكون بيعها عليهم .  
وليس لكولاه التفاليس ولا لحراس المصفين أن يشتروا أموال التفاليس ولا أموال المدين الممسر .  
وليس لمصن الشركات والتركات أن يشتروا الأموال التي يصفونها ، وليس للماسرة  
ولا للخبراء أن يشتروا الأموال المهددة إليهم في بيئها أو في تقدير قيمتها . وليس لواحد من هؤلاء  
أن يشتري ، ولو بطريق المزايدة البتة ، لا بنفسه ولا باسم مستعار ، ما هو محظور عليه شرعاً .  
٢ - هل أن الشراء في الأحوال المنصوص عليها في الفقرة السابقة يصح إذا أجازته من تم  
البيع لحسابه ، متى كان وقت الإجازة جائزاً للأهلية الواجبة . أما إذا لم يجزه وبيع المال من  
جديد ، تحمل المشتري الأول مصروفات البيع الثاني وما عسى أن يكون قد نقص من قيمة المبيع .

٥٤ - الأشخاص الذين لا يجوز لهم الشراء: وبمخلص من النصوص المتقدمة الذكر أن من كان نائباً عن غيره في بيع مال هذا الغير لا يجوز له شراء هذا المال لنفسه ، لتعارض مصلحته الشخصية باعتباره مشترياً مع مصلحة من يتوب عنه باعتباره بائعاً ، وقد تقدم ذكر ذلك .

والنباية في بيع مال الغير قد تأتي من اتفاق ، وهذه هي الوكالة . فن وكل في بيع مال لا يجوز له أن يشتريه لنفسه مباشرة أو باسم مستعار ، كأن يشتريه لزوجه أو لولده أو لأحد من يمت له بصفة ويكون هذا المشتري في الواقع من الأمر مسخراً من النائب . وكون النائب اشترى لنفسه باسم مستعار مسألة واقع يقدرها قاضي الموضوع ، ولا معقب على تقديره في ذلك من محكمة النقض ، ويجوز

---

= ( وأحكام للتقنين العراقي تقرب في مجموعها من أحكام التقنين المصري ، فيما عدا أن التقنين العراقي نقل أحكام الفقه الإسلامي في بيع الولي والوصي والقاضي ما لم للحجور وشرائهم مال المحجور ، وفيما عدا أن التقنين العراقي في المادة ٥٩٢ أفاض في تعداد الوكلاء ومن لم صفة النباية من الغير على النحو الذي كان عليه المشروع التمهيدى لتقنين المصري — أنظر الأستاذ حسن الذنون في البيع في القانون العراقي ترة ٣٤٠ — فقرة ٣٥٣ ، وفي أن الجزء على المنع في القانون العراقي أن يكون المقدم موقوفاً فقرة ٣٥٣ ) .

تقنين الموجبات والمعتود البناني م ٣٧٨: إن الأشخاص المشار إليهم فيما يلي لا يجوز لهم شراء لا بأنفسهم ولا بواسطة أشخاص مستعارين ولو كان الشراء بالمزاينة ، إلا إذا كان بأيديهم ترخيص من القضاء ، وإذا فعلوا كان عقد الشراء باطلا . أولاً — لا يجوز لوكلاء البيع شراء الأموال التي عهد إليهم في بيعها . ثانياً — لا يجوز لتمول الإدارة العامة شراء أموال الدولة ولا أموال القرى ولا أموال المعاهد العامة التي فرض إليهم أمر الاعتناء بها . ثالثاً — لا يجوز للمأورين الرسميين شراء الأموال الممهود إليهم في بيعها . رابعاً — لا يجوز للآب أو الأم ، ولا لرس أو القيم أو المشرف القضائي أو الولي الموقت ، شراء أموال الأشخاص الذين يملكونهم أو يشرفون عليهم .

م ٣٧٩ : لا يجوز للسارة ولا للغيراء أن يشتروا بأنفسهم أو بواسطة غيرهم الأموال والمخوق والديون التي عهد إليهم في بيعها أو تخمينها ، ولا أن يقايضوا بها أو يرهنوها .

م ٣٨١ : إن زوجات الأشخاص المتقدم ذكرهم وأولادهم وإن كانوا واشدين يملكون أشخاصاً مستعارين في الأحوال المنصوص عليها في المواد السابقة .

( وأحكام التقنين البناني تنص في مجموعها على أحكام التقنين المصري ) .



لإبائها بجميع الطرق لأنها واقعة مادبة (١). وقد وضع تقنين الموجبات والعقود اللبني قربنة قانونية على الاسم المستعار ، فقضى في المادة ٣٨١ منه بأن الزوجة والأولاد يعدون أشخاصاً مستعربين ، فتصبح هذه القربنة من مسائل القانون في هذا التقنين . والشراء محظور على النائب كما قدمنا ، ويستوى أن يكون الشراء بالممارسة أو في المزاد العلني . فلو وكل شخص في بيع مال للغير بالمزاد العلني ، فإنه لا يجوز له أن يدخل مراداً لشراء هذا المال ، فلا تزال مصلحة الشخصية متعارضة مع مصلحة موكله (١٠)

لجري ورو ٥ فقرة ٣٥١ هـ س ١٧ - بودري وسيب فقرة ٢٥٢ - بلايول وريبير ورو  
فقرة ٥٨ .

(٢) وكانت هذه المسألة مختلفاً عليها في عهد التقنين المدني السابق ، فقدم التقنين المدني الجديد هذا الخلاف بنص صريح . انظر في جواز دخول النائب في المزايدة في عهد التقنين المدني السابق الأستاذ عبد الحميد أبو حيف في طرق التنفيذ فقرة ٨٥٥ - فقرة ٨٥٦ ، وفي عدم جواز ذلك جبرائيلان فقرة ٥٨ - دي هلنس ؛ لفظ Vente فقرة ٥٦ - الأستاذين أحمد نحة وعبد الفتاح السيد في التنفيذ فقرة ٦٦١ - الأستاذ محمد حلمي عيسى فقرة ٩٢٠ - الأستاذين أحمد نجيب الهلال وحامد زكي فقرة ٢٣٨ . وأنصار جواز دخول النائب في المزايدة كانوا يقصدون البيع بالمزاد الجبري دون المزاد الاختياري ، في البيع الجبري لا يعتبر الوكيل منوطاً بالبيع ، وهو يبيع فيه اتباع إجراءات من شأنها أن تحفظ حق المالك المدين . وكان يوجد اتفاق على أن الوصي يجوز له أن يدخل مزاداً في شراء ملك إذا تحققت له مصلحة مشروعة في ذلك ، كأن يكون شريكاً على الشروع مع القاصر وتباع العين المشتركة لعدم إمكان قسمتها عيناً ، فله أن يزايد ، وإذا رسا عليه المزاد لم يعتبر مشترياً من القاصر لأن القصة كاشفة ، وكأن يكون الوصي دائناً مرتباً ، فله أن يدخل مزاداً في بيع عذار القاصر ومصلحته هنا تتفق مع مصلحة القاصر في أن كلا منهما يريد أن يبلغ ثمن المقار أعلى حد ( بلايول وريبير ٢ فقرة ٥٤ - كويلان وكايشان ٢ ص ٤٨٧ - الأستاذ محمد حلمي عيسى فقرة ٩٢١ - الأستاذان أحمد نجيب الهلال وحامد زكي فقرة ٢٣٧ ) .

ويبدو أن النائب في البيع إذا باع المقار المنوط به بيمين لم يجوز له ، إذا كان شقيقاً في هذا المقار ، أن يأخذه بالشفعة . فإن الشفيع يعتبر مشترياً إذ هو يحمل محل المشتري ، ولجواز أن يتساهل مع المشتري في شروط البيع حتى يشفع في المقار بنفس الشروط . يضاف إلى ذلك ، بالنسبة إلى النائب إذا كان وكيلاً ، أن قبوله لوكالة في بيع المقار ينطوي على نزول ضمنى من عن حقه في أخذ المقار بالشفعة . وقد كان هذا هو الرأي المعمول به في الفقه في عهد التقنين المدني السابق ( دي هلنس ؛ لفظ Vente فقرة ٦٢ - الأستاذان أحمد نجيب الهلال وحامد زكي فقرة ٢٣٥ في الماش ) .

ويلحق بالوكيل من نيطة به إدارة عين واشترى المال الذي يجب أن يتم بيعه على يده ، ومن عين مصفياً لركة أو لشركة واشترى المال الذي يصفيه (١) .  
وقد تأتي النيابة في بيع مال الغير عن الطريق نص في القانون ، وذلك كالولي ، فلا يجوز له أن يشتري مال الصغير لنفسه ، لا باسمه ولا باسم مستعار ، ولو كان الشراء في المزااد العلني ، وهذا ما يقع غالباً في بيع أموال المحجورين ، إلا إذا كان اتفاقان يرخص في ذلك . وقد قدمنا أنه يجوز للولي شراء عقار الصغير لنفسه ، بشرط الحصول على إذن من المحكمة في ذلك (٢) .

وقد تأتي النيابة في بيع مال الغير عن طريق أمر من السلطات المختصة . فالوصي والقيم والوكيل عن النائب والسنديك والحارس القضائي ، كل هؤلاء ينوبون عن غيرهم في بيع المال بموجب أمر من السلطة القضائية . والموظف العام قد ينوب عن الدولة في بيع أموالها بموجب أمر من السلطة الإدارية . فلا يجوز لأحد من هؤلاء أن يشتري المال الموهود إليه في بيعه ، لا باسمه ولا باسم مستعار ، ولو كان الشراء في مزااد علني . وقد قدمنا أن الوصي والقيم والوكيل عن الغائب يجوز لهم بأذن خاص من المحكمة ، أن يشتروا أموال محجور بهم (٣) .

كذلك لا يجوز للسمسار ، إذا عهد إليه شخص في بيع مال له ، أن يشتري هذا المال لنفسه (٤) . ذلك أن السمسار إما أن يكون عنده توكيل بالبيع ، فيصبح وكيلاً ويمنع ككل وكيل من شراء ما وكل في بيعه . وإما ألا يكون عنده توكيل ، فعند ذلك لا يكفي رضاؤه بشراء الشيء لنفسه بل يجب قبول المالك ، وفي هذا إذن يجعل الشراء جائزاً . ومثل السمسار الخبير الذي يعهد إليه في تقويم شيء ، لا يجوز له أن يشتريه لنفسه ، لتعارض المصلحة إذ أن ذلك يحمله على أن يبخر تقويم الشيء ، حتى ينتفع هو من بخس الثمن (٥) . والخبير كالسمسار ، إما أن

(١) أنظر المشروع التمهيدى للمادة ٤٧٩ مدني (آنفاً فقرة ٥٣ في الهامش) .

(٢) أنظر آنفاً فقرة ٤٩ .

(٣) أنظر آنفاً فقرة ٥٠ .

(٤) وكذلك من عهد إليه في بيع قطن وعجل جزءاً من الثمن لا يجوز له أن يشتري القطن

لنفسه ( امتنناف محتلط ٩ ديسمبر سنة ١٩٢٥ م ٣٨ ص ٨٧ ) .

(٥) الأستاذ منصور مصطفى منصور فقرة ١٣٣ .

يكون عنده توكيل فيكون حكمه حكم الوكيل لا يجوز له شراء الشيء لنفسه ،  
وإما ألا يكون عنده توكيل فلا بد في هذه الحالة من قبول المالك . والسمار  
والخبير ممنوعان من شراء المال ولو بيع في المزاد العلني ، سواء كان الشراء  
باسمهما أو باسم مستنار (١) .

### ٥٥ - الجزاء على المنع من الشراء : وليس الأشخاص الذين قدمنا

ذكرهم ممنوعين من الشراء لنقص في أهليتهم ، فنقص الأهلية شيء ،  
والمنع من الشراء شيء آخر . وإنما المنع قد قام بسبب تعارض المصلحة  
كما قدمنا .

وقد ذكرنا في الجزء الأول من الوسيط (٢) أن هناك رأياً يذهب إلى أن تعاقد  
الشخص مع نفسه - ومن ثم شراء النائب للمال المعهود إليه في بيعه - قابل  
للإبطال لمصلحة الأصيل ، ولذلك ترد عليه الإجازة . وقد أخذت المذكورة  
الإيضاحية للمشروع التمهيدى بهذا الرأي ، إذ جاء فيها : « ولهذه العلة اعتبر تعاقد  
الشخص مع نفسه قابلاً للبطلان لمصلحة الأصيل . . . . ومن الواضح أن البطلان  
المقرر في هذا الشأن قد أنشئ بمقتضى نص خاص (٣) . وجاء في نفس المذكورة  
الإيضاحية في صدد بيع النائب لنفسه : « أجاز المشروع تصحيح البيع - وهو باطل  
بطلاناً نسبياً لمصلحة البائع وقد قرر البطلان نص خاص لعله تعارض المصلحة -  
لا بإجازة من تم البيع لحسابه فحسب ، بل كذلك باذن القضاء في البيع قبل  
حصوله كالوصى يستأذن المجلس الحسبي (٤) .

---

(١) وتنص المادة ٦٦٧ من تقنين المرافعات على أنه « لا يجوز للمدين ، ولا للقضاة الذين  
نظروا بأى وجه من الوجوه إجراءات التنفيذ أو مسائل المنفوعة عنها ، ولا للمحامين الوكلاء  
عن مباشر الإجراءات أو المدعي وأن يتقدموا للمزايدة بأنفسهم أو بطريق تسخير غيرهم ،  
وإلا كان البيع باطلاً » .

(٢) الوسيط جزء أول فقرة ٩٧ ص ٢٠٤ - ص ٢٠٥ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٢ ص ١٠٦ .

(٤) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٣٠ - وهذا هو أيضاً ما ينبغي إليه الفقه الفرنسي

بوجه عام (أوبى ورد ٥ فقرة ٣٥١ ص ٢١ - بودرى وسينيا فقرة ٢٥٠ وقرة ٢٥٤ -  
بلانيول وريبير وهامل ٦٠ فقرة ٤٨) .

والصحيح أن تحريم بيع النائب لنفسه إنما يقوم على قرينة قانونية هي أن الأصل عندما أناب النائب في بيع ماله لم يدخل في هذه الإنابة أن يكون المتاب هو المشتري سواء لنفسه أو بالنيابة عن غيره ، وإلا لكان قد باع له مباشرة دون حاجة إلى إنابته في البيع . فإذا ما باع النائب المال لنفسه ، سواء باختياره أصيلاً في الشراء أو باعتباره نائباً عن غيره فيه ، يكون قد تجاوز حدود نيابته ، فلا ينفذ تصرفه في حق الأصل إلا إذا أجازته هذا (١) . وينتج عن هذا التكييف النتائج الآتية :

(١) وقد سبق أن قلنا بهذا الرأي في الوسيط جزء أول فقرة ٩٧ - ولفظه في صرح قريب من هذا الرأي . وينبذ الأستاذ أنور سلطان (فقرة ٤٥٧) إلى أن جزء المنع من الشراء يجب أن يتلصق في القواعد الخاصة بالنيابة ، لا القواعد الخاصة بالاطلاق ، ومن مقتضى القواعد الخاصة بالنيابة أن عمل النائب لا ينفذ في حق الأصل إلا إذا تم في حدود نيابته . ولكنه يقول بعد ذلك : « فإذا منع الشارع النائب من مباشرة عمل ما ، وخالف النائب هذا المنع ، فيعتبر أنه قد تعاقد خارج نطاق نيابته ، ولذا لا ينفذ تعاقده في حق الأصل إلا إذا أقره » (ص ٤٣٤) . وهذا صحيح فيما يتعلق بالنيابة القانونية والنيابة القضائية . أما في نيابة الاتفاقية ، فالمرجع لم يتدخل لتحديد مدى نيابة ، بل الاتفاق هو الذي حدد هذا المدى . ولم يدخل فيه أن يشتري النائب لنفسه ، ومن هنا جاءت مجاوزة النائب لحدود نيابته ، فالمنع في نيابة الاتفاقية مؤسس على إرادة الأصل لا على نص الشارع .

وانظر في هذا المعنى الذي ينبذ إليه الأستاذ أنور سلطان الأستاذ عبد الممن البدراني فقرة ١٢٣ . وينبذ الأستاذ سليمان موقس (فقرة ١٣٧) إلى أن النائب جاوز حدود نيابته في أنه لم يبيع بأقل من يمكن . أنظر أيضاً الأستاذ جميل الشرقاوي في نظرية بطلان التصرف فقرة ٨٩ ، وفي حقه البيع فقرة ١٦ . وفي رأينا أن النائب جاوز حدود الوكالة في أنه اشترى لنفسه ، أباً كان الممن الذي اشترى به .

وينبذ الأستاذ منصور مصطفى منصور (فقرة ١٣٤ ص ٣٠٣ - ص ٣٠٤) إلى ما ذهبنا إليه من أن النائب يجاوز حدود نيابته إذا اشترى لنفسه ، فلا بد من إرادة الأصل . ثم يقول إن الشراء قبل الإجازة يكون مقروفاً ، حل غرار العقد الموقوف في الفقه الإسلامي ، وإجازة الأصل تجعله ينفذ . وملاحظتنا على هذا الرأي أنه لما كان العقد الموقوف غير معروف في المعنى العربي ، فقد لجأنا إلى تكييف آخر في الحالة التي يجاوز فيها الوكيل حدود الوكالة ، ويقضى الأمر بإقرار الموكل ، قلنا في الجزء الأول من الوسيط (فقرة ٨٩ ص ١٩٨) هامش رقم ٢) : « فلر كان النائب وكيلاً وجاوز حدود الوكالة ، جاز القول إنه نصب نفسه وكيلاً بإرادته المنفردة فيما جاوز فيه حدود الوكالة ، حل أن يقره الموكل بعد ذلك . ويكون مصدر نيابته في هذه الحالة هو القانون ، فقد جعل التوكيل - بناء على إرادته - نائباً فيما يجاوز حدود الوكالة . والنيابة هنا ليست متجزئة ، بل هي مطلقة على شرط موقف هو أن يصدر إقرار من الموكل . وليس من شك في أن نظرية العقد الموقوف في الفقه الإسلامي هي أكثر ملاءمة لتكييف =

١ - أن الأصيل إذا أدخل في حسابه جواز أن يشتري النائب المال لنفسه ، فأذن له في ذلك قبل الشراء ، بشرط شرائه ، إذ يكون التصرف قد دخل في حدود النيابة ، ( انظر المادة ١٠٨ مدني ) .

٢ - وإذا لم يأذن الأصيل مقدماً في الشراء ، فله أن يجيز الشراء بعد تمامه ، إذ الإجازة اللاحقة كالوكالة السابقة . وبهذا تقضى صراحة المادة ٤٨١ مدني إذ تنص على أنه « يصح العقد في الأحوال المنصوص عليها في المادتين السابقتين إذا أجازاه من تم البيع لحسابه » .

٣ - وإذا كانت النيابة قانونية أو قضائية ، كنيابة الولي أو الوصي أو الغير ، فالقانون هو الذي يتولى بنفسه رسم حدود النيابة . فتارة يجيز بيع النائب لنفسه دون إذن كما فعل في حالة الولي عندما يشتري ، نقول الصغير لنفسه ، بطوراً يستوجب إذن المحكمة كما فعل في حالة الولي عندما يشتري عقار الصغير وفي حالة الوصي والقيم والوكيل عن الغائب عندما يشتري مال المحجور (١) .

---

= الوضع الذي نحن بصدده ، لو أمكن إدخالها عن طريق الاجتهاد في الفقه المصري . وقد منح المشرع المصري إدخالها في أهم تطبيقات من تطبيقاتها وهو بيع من الغير ، إذ أورد نصاً صريحاً في أن هذا البيع قابل للإبطال ، وكان الأول أن يكون عقداً مرئياً - وسنعود إلى هذه المسألة عند الكلام في بيع ملك الغير ( انظر مايل فقرة ١٦٤ ) .

(١) وقد قدمنا أن الفقه في فرنسا ، وفي مصر في عهد التقنين المدني السابق ، يذهب إلى أن الوصي شراء مال القاصر إذ كانت له حقوق من قبل حل هذا المال ، وكان المقصد من شرائها هو المحافظة على هذه الحقوق ، كما لو كان الوصي شريكاً في الشروع مع القاصر أو دائئاً مرتباً له ، وبيعت العين بالميزاد المأني لعدم إمكان قسمتها بيناً أو لتنفيذ على العين الزهونة ( انظر أيضاً فقره ٥٤ في المامش . وانظر أوبري ورو ٥ فقرة ٢٥١ ص ٣١ - ص ٢٢ - بودري وسينيا فقرة ٢٣٣ - فقرة ٢٣٤ - بلانيول وريبيير وهامل ١٠ فقرة ٥٤ - بلانيول وريبيير فقرة ٤٤ - كولان وكايبان ٢ ص ٤٨٧ - الأستاذ محمد حلمي عيوي فقرة ٩٢١ - الأستاذين أحمد نجيب الهلال وحامد زك فقرة ٢٣٧ ) . وقد قضت محكمة الاستئناف الخنزلة في عهد التقنين المدني السابق بأن تحريم شراء النائب لشيء الذي تيط به يبيعه لا يسرى في البيوع القضائية إذ هي موحدة بالضمانات الكافية ( ٢٠ مايو سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٢٢٢ ) . أما في عهد التقنين المدني الجديد بحيث ورد نص صريح في تحريم شراء النائب لنفسه ولو كان ذلك بالميزاد العلني ، فيبدو أنه لا يجوز لوصي شراء مال القاصر ، حتى لو قصد المحافظة على حقوقه واشترى في مزاد علني ، من غير إذن المحكمة ( الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٥٦ - الأستاذ عبد المنعم البناوي فقرة ١٢٢ - الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ١٣٢ ص ٢٩٩ - ص ٢٠٠ ) .

وال هذا تشير المادة ٤٧٩ مدني عندما تقول في عبارتها الأخيرة أنه ما لم يكن ذلك باذن القضاء ومع عدم الاخلال بما يكون منصوصاً عليه في قوانين أخرى ، ومن هذه القوانين الأخرى قانون الولاية على المال وقد سبق بيان أحكامه في هذا النصد (١) .

## المبحث الثاني

### شروط الصحة

٥٦ - الأهلية وعيوب الإرادة : بعد أن فرغنا من شروط انعقاد البيع تنقل إلى شروط صحته . وشروط صحة البيع هي شروط صحة أي عقد : ترافر الأهلية الواجبة وسلامة الرضا من عيوب الإرادة . فتكلم إذن في : (١) الأهلية في عقد البيع (٢) وعيوب الرضا في عقد البيع .

### المطلب الأول

#### الأهلية في عقد البيع

٥٧ - مميز الأهلية هما ينسب بها من النظم : قدمنا في الجزء الأول من الوسيط (٢) أن الأهلية تنسب بغيرها من النظم ، وكثيراً ما تختلط بها . فيحسن تمييز الأهلية تمييزاً دقيقاً عن غيرها .

الأهلية مناطها التمييز ، لأن الإرادة لاتصدر إلا عن تمييز ، فمن كان كامل التمييز كان كامل الأهلية ، ومن نقص تمييزه نقصت أهليته ، ومن كان عديم التمييز كان عديم الأهلية .

(١) ويستثنى أيضاً ما تقضى به قواعد التجارة (أنظر المادة ١٠٨ مدني) ، وذلك كما في التريل بالعمولة . وقد قضت محكمة النقض بأنه يجوز للوكيل بالعمولة أن يتعاقد مع نفسه (نقص مدني ٢٨ يونيو سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ١٠٨ ص ٧٦٧) .  
(٢) الوسيط جزء أول فقرة ١٤٧ .

والأهلية غير الولاية على المال . فالولاية على المال هي تفيذ التصرف على مال الغير ، كنفاذ تصرف الولي والوصي والقيم على مال المحجور . ومن ثم تكون الولاية صلاحية بالنسبة إلى مال الغير ، أما الأهلية فصلاحية بالنسبة إلى مال الشخص نفسه .

والأهلية غير عدم قابلية المال للتصرف . فمن وقف ماله لا يستطيع التصرف فيما وقفه ، لانقص في أهليته ، بل لعدم قابلية المال الموقوف للتصرف .

والأهلية غير المنع من التصرف . فالمريض مرض الموت ممنوع من التصرف في ماله في حدود معينة لمصلحة الورثة ، بحيث إذا جاور هذه الحدود لم يسر تصرفه في حقهم . والنائب ممنوع من شراء ما وكل في بيعه على نحو ما قدمنا لمصلحة الأصيل ، بحيث إذا اشترى هذا المال لم يسر التصرف في حق الأصيل . وعمال القضاء ممنوعون من شراء الحقوق المتنازع فيها إذا كان نظر النزاع يخل في اختصاص المحكمة التي يباثرون أعمالهم في دائرتها ، وهذا المنع من التصرف للنظام العام وجزاؤه أن يكون التصرف باطلا . وكذلك المحامون ممنوعون من التعامل مع موكلهم في الحقوق المتنازع فيها إذا كانوا هم الذين يتولون الدفاع عنها ، والمنع هنا أيضاً للنظام العام وجزاؤه أن يكون التصرف باطلا .

## ٥٨ - أهلية التصرف وإمينة في كل من البائع والمشتري :

فالأهلية إذن هي التي ترجع إلى التمييز . وقد علمنا عند الكلام في النظرية العامة للأهلية أن هناك أدواراً ثلاثة طبيعية يمر بها الإنسان من وقت أن يولد إلى أن يموت . فالدور الأول هو دور عدم التمييز ، والصبى غير المميز وهو من كان دون سبع سنوات لا يستطيع مباشرة أى تصرف . والدور الثانى هو دور التمييز ، ويبدأ من سن السابعة وهي سن التمييز إلى سن الحادية والعشرين وهي سن الرشد . وفي هذا الدور يكون الصبى المميز ناقص الأهلية ، لا عديمها ولا كاملها ، فيباشر من التصرفات ما يكون نافعاً نفعاً محضاً ، ولا يباشر منها ما يكون ضاراً ضرراً محضاً ، وما كان من التصرفات دائراً بين النفع والضرر ومنها البيع والشراء يباشره بإجازة الولي . والدور الثالث هو دور الرشد ، ويبدأ من الحادية والعشرين ، وفيه يكون البالغ الرشيد أهلاً لجميع التصرفات ومنها البيع

والشراء ، بل ويكون أهلاً للتبرعات وهي التصرفات المضارة ضرراً محضاً ، وذلك ما لم يحجر عليه لجنون أو عته أو غفلة أو سفه ، فينصب له قيم يباشر عنه التصرفات على النحو الذي قدمناه في النظرية العامة للأهلية .

ويخلص من ذلك أن الصبي غير المميز ليس أهلاً للبيع ولا للشراء ، لأن البيع - سواء من ناحية البائع أو من ناحية المشتري - يعتبر من أعمال التصرفات الدائرة بين النفع والضرر .

أما الصبي المميز - ويلحق به المحجور - فأهليته في البيع والشراء أهلية ناقصة . فهو يستطيع أن يبيع ويشترى ، بشرط إجازة الولي أو الوصي أو القيم وبإذن من المحكمة في الأحوال التي نص التناون فيها على ذلك ، وقد أشرنا إليها فيما تقدم .

ومن بلغ من العمر إحدى وعشرين سنة - أى بلغ سن الرشد - غير محجور عليه ، فقد توافرت فيه أهلية التصرف كاملة ، وكانت له أهلية البيع والشراء دون قيد ، فلا يحتاج إلى إذن ولي ولا إلى إذن من المحكمة .

فأهلية كل من البائع والمشتري إذن هي أهلية التصرف ، وتقضى بلوغ سن الرشد (١) .

٥٩ - عني بكفى التمييز في أهلية البيع والشراء : على أن هناك أحوالاً معينة يكفي فيها بلوغ سن التمييز دون بلوغ سن الرشد ليتوافر في الإنسان أهلية البيع والشراء .

١ - فقد نصت المادة ١١٢ مدني على أنه « إذا بلغ الصبي المميز الثامنة عشرة من عمره وأذن له في تسلم أمواله لإدارتها ، أو تسلمها بحكم القانون ، كانت أعمال الإدارة الصادرة منه صحيحة في الحدود التي رسمها القانون » . والقانون

(١) وقد كان التفتين المدني السابق يشتمل على نصين في أهلية البائع المشتري ، هما تطبيق محض للقواعد العامة ، ولذلك أغفلهما التفتين المدني الجديد . فكانت المادة ٣١٢/٢٤٦ مدني سابق تنص على أنه « يجب أن يكون كل من البائع والمشتري متصفاً بالأهلية الشرعية للتعامل (capacité légale de s'obliger) . وكانت المادة ٣١٣/٢٤٧ تنص على أنه يجب أن يكون البائع متصفاً بالأهلية الشرعية للتصرف (capacité légale d'aliéner) .



هنا هو قانون الولاية على المال . وتنقضى المادة ٥٤ منه بأن للولى أن يأذن القاصر الذى بلغ الثامنة عشرة فى تسلم أمواله كلها أو بعضها لإدارتها . وتنقضى المادة ٥٥ منه بأن للمحكمة بعد سماع أقوال الوصى أن تأذن للقاصر الذى بلغ الثامنة عشرة فى تسلم أمواله كلها أو بعضها لإدارتها . وسواء أذن للقاصر من وليه أو من المحكمة ، فإنه متى تسلم أمواله كان له أن يباشر أعمال الإدارة . ويدخل فى هذه الأعمال أى بيع أو شراء تقتضيه الإدارة ؛ كبيع الحاصلات وشراء ما يلزم للزراعة ، فتكون أهلية البيع والشراء متوافرة عنده فى هذه الحدود . وكذلك تكون له أهلية التصرف ، يبيعاً وشراءً ، فى صافي دخله بالقدر اللازم لسد نفقاته هو ومن تلزمه نفقتهم قانوناً ( م ٢/٥٦ قانون الولاية على المال ) . وهذه الأحكام تسرى على المحجور للسفه أو للغبلة إذا أذنته المحكمة فى تسلم أمواله كلها أو بعضها لإدارتها ( م ٦٧ قانون الولاية على المال ) .

٢- وتنقضى المادة ٥٧ من قانون الولاية على المال بأنه يجوز للمحكمة أن تأذن للقاصر الذى بلغ الثامنة عشرة أن يتجر ، ويكون إذن المحكمة مطلقاً أو مقيداً . فيكون للقاصر فى هذه الحالة الأهلية الكاملة للبيع والشراء فيما يتعاق بالتجارة المأذون له فيها .

٣- وتنص المادة ٦٣ من قانون الولاية على المال على أن يكون القاصر الذى بلغ السادسة عشرة أهل للتصرف فيما يكسبه من عمله من أجر أو غيره . ولا يجوز أن يتعدى أثر التزام القاصر حدود المال الذى يكسبه من مهته أو صناعته . ويخلص من ذلك أن القاصر متى بلغ السادسة عشرة يصبح ، دون حاجة إلى أى إذن ، أهلاً أهلية كاملة فى التصرف فى كسب عمله . فيستطيع ، فى حدود هذا الكسب ، أن يبيع وأن يشتري وأن يلتزم .

٤- وتنص المادة ٦١ من قانون الولاية على المال على أن القاصر أهلية التصرف فيما يسلم له أو يوضع تحت تصرفه عادة مع مال لأغراض نفقته ، ويصح التزامه المتعلقة بهذه الأغراض فى حدود هذا المال فقط . ويخلص من هذا النص أن القاصر المميز - أياً كانت سنه - متى وضع تحت تصرفه مال لينفق منه على نفسه ، كانت له أهلية التصرف كاملة فى هذا المال . فيجوز له أن يشتري بهذا المال ما يحتاج إليه من مأكول وملبس وغير ذلك ، ويجوز له

أن يبيع المال إذا كان غير نقد للمحصول على نقد يتفق منه على نفسه . فهو كامل الأهلية في التصرف ، بيعاً وشراءً والتزاماً ، في حدود المال الموضوع تحت تصرفه للنفقة .

٥ - وتنص المادة ٦٠ من قانون الولاية على المال على أنه : إذا أذنت المحكمة في زواج القاصر الذي له مال ، كان ذلك إذناً له في التصرف في المهر والنفقة ، مالم تأمر المحكمة بغير ذلك عند الإذن أو في قرار لاحق . ويخلص من هذا النص أن القاصر إذا أذنت له المحكمة في الزواج - ويجب أن يبلغ الثامنة عشرة إذا كان ذكراً والسادسة عشرة إذا كان أنثى وفقاً للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٢٣ - تضمن هذا الإذن إذناً في أن يتصرف الزوج في المهر باعطائه لزوجته وفي التصرف في ماله للنفقة على زوجته ، وتضمن إذناً في أن تتصرف الزوجة في المهر الذي تأخذه من زوجها فتكون ذا الأهلية الكاملة بالرغم من قصرها في أن تشتري جهازها من هذا المهر . وهذا كله مالم تقرر المحكمة غيره عند الإذن في الزواج ، أو في قرار لاحق لهذا الإذن .

## المطلب الثاني

### عيوب الرضا في عقد البيع

٦٠ - تطبيق الفواهر العامة : عيوب الرضا في عقد البيع هي عيوبه في أي عقد آخر ، فيعيب إرادة أي من البائع والمشتري أن تكون مشوبة بغلط أو تدليس (١) أو إكراه أو استغلال . فإذا شاب الإرادة عيب من هذه العيوب ،

---

(١) ومن صور التدليس في البيع صورة تسمى باحتكار البيع (vente à monopole) . فيمد منتج السلعة إلى الاتفاق مع تاجر يبيع منه سلعته بيعاً باتاً ، ليقوم التاجر بعد ذلك ببيعها من العملاء لحسابه . ويذكر للمنتج للتاجر السلعة ، ويؤكد له أنها رائجة كل الزواج ، فيحمله بذلك على أن يقبل شراء كميات كبيرة منها على أن يحتكر بيعها وحده . ثم يتبين التاجر أن السلعة ليست رائجة ، بعد أن يكون قد اشترى هذه الكميات الكبيرة اطمئناناً إلى تأكيدات المنتج ، فنصيبه من جراء ذلك خسارة جسيمة . وقد سار القضاء الفرنسي على اعتبار مجرد التأكيدات الكاذبة صادرة من منتج السلعة عن رواج سلعته تدليلاً يجعل البيع الصادر منه للتاجر قابلاً للإبطال (بيدان ١١ - فقرة ٢٣ - الأستاذ جيل اشرفاوى فقرة ٢٠ - وقد أشار بيدان =

كان البيع قابلاً للإبطال لمصلحة من شاب إرادته العيب . وفي الاستغلال  
يكون البيع قابلاً للإبطال أو قابلاً للإناقص وفقاً للقواعد المقررة في الاستغلال ،  
وقد سبق تفصيلها في الجزء الأول من الوسيط . ولغبن أحكام خاصة في عقد  
البيع ، سنتناولها عند الكلام في الثمن .

ولا جديد يقال في البيع في صدد هذه العيوب ، فينبغ فيها التواعد للمقررة  
في النظرية العامة في البيع ، فيما يتعلق بعيب الإرادة (١) كما هي مبسطة تفصيلاً

---

= في القضاء الفرنسي إل الأحكام الآتية : محكمة السبق التجارية ٢٤ يولييه سنة ١٩٢٩ مجلة القانون  
للفرنسي ١٩٢٦ ص ٢٥٥ - محكمة مارشاليا التجارية أول ديسمبر سنة ١٩٢٢ مجموعة مارشاليا  
١٩٢٣ - ١ - ١٩٢٥ - محكمة المانر ٧ نوفمبر سنة ١٨٣٤ جازيت دي باليه ١٩٢٤ - ٢ - ١٠١٩  
- محكمة بواشرون ٤ ديسمبر ١٩٢٥ جازيت دي باليه ٢٦ فبراير سنة ١٩٢٦ .

(١) وفي بعض الحالات محكمة التعليل في عيوب الرضا في البيع : نقض مدني ٢٠ يناير سنة ١٩٤٩  
مجموعة عمر ٣ رقم ٨٩ ص ٢٨٦ (التفهم في العيب والأمراض البنيوية بين شأينها أن يجعل  
الإرادة مبنية) - نقض مدني ١١ ديسمبر سنة ١٩٤٧ مجموعة عمر ٥ رقم ٧٤٢ ص ٥٠٢  
(أين لم يذكر حد قبلاً فكان الحد آخره : غلب ما أدى يصحح) - نقض مدني ١٥ مايو  
سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٦٥ ص ١٠٨٢ (كتمان البائع عن المشتري أن المثل  
للتجاري المبيع قد تحكم بإطلاقه لعدم الرخصة بمتبر تدليلاً ، ولو كان المشتري يعلم بأن المثل غير  
مرخص لأنه كان يرجو الحصول على الرخصة) - نقض مدني ١٥ ديسمبر سنة ١٩٥٥ مجموعة  
أحكام للنقض ٦ رقم ٢١٨ ص ١٥٨٣ (من قصت المحكمة لأسباب سائفة في حدود سلطاتها  
التقديرية وقوع إكراه مؤثر في إرادة البائع أو تدليس مفيد لرضائه ، فإنها لا تكون ملزمة  
بإجراء تحقيق لا ترى أنها في حاجة إليه) .

ومن قضاء محكمة الاستئناف المختلطة في عيوب الرضا في البيع : ١٩ ديسمبر سنة ١٩٠١  
م ١٤ ص ٥٣ (اشترى أرضاً كان يعتقد أنها تجاوز أسلاكين يؤديان إلى الطريق العام فتبين عدم  
صحة ذلك : يمد غلطاً) - ١٨ فبراير سنة ١٩٠٩ م ٧١ ص ٢٠٤ (لا يمتد بالغلط في تعيين  
الحدود إذا كانت ذاتية الأرض محددة ومعروفة للمشتري) - ١٧ نوفمبر سنة ١٩١٠ م ٢٣ ص ٢٦  
(الاشتراك في سهم شركة لم تحصل على قرطلة خليوي دون أن يعلم للمكتسب ذلك يكون مشوباً  
بالغلط) - ٢٩ ديسمبر سنة ١٩١٠ م ٢٣ ص ٩٧ (يعد غلطاً أن يقصد المشتري شراء نمرة  
كاملة ١٥٤ في أرض مقسمة وأن يقصد للبائع بيع جزء من نمرة وجزء من نمرة أخرى ،  
ولو تساوى الشئان في المساحة والمنفعة) - ١٩ يناير سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ١١٩ (اشترى  
أرضاً قسمت في الخراط لاقى الطبيعة وكان يعتقد أنها تجاوز طريقاً عاماً فظهر غير ذلك : يمد  
غلطاً) - ٩ فبراير سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ١٧٠ (لا يمد غلطاً أن يكون أحد حدود الأرض  
طريقاً خاصاً وكان المشتري يظن طريقاً عاماً) - ١٩ مارس سنة ١٩١٢ م ٢٥ - ٢٠ (يعد  
غلطاً أن يقصد المشتري شراء شيء أمرى فإذا هو مقلد ، ولو كان المشتري ذا خبرة بالآثار ، =  
(الوسيط - م ٨)

في الجزء الأول من الوسيط .

ولكن الغلط في المبيع في عقد البيع له شأن خاص ، إذ يتصل اتصالاً وثيقاً بالعلم بالمبيع وبخيار الرؤية وهو الخيار المعروف بالفقه الإسلامي ، فتناوله هنا في شيء من التفصيل .

## ٦١ - علم المشتري بالبيع - النص من الفانونية : تنص

المادة ٤١٩ من التتئين المدني على ما يأتي :

- ١٥ - يجب أن يكون المشتري عالماً بالمبيع علماً كافياً . ويعتبر العلم كافياً إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بياناً يمكن من تعرفه .
  - ٢٥ - وإذا ذكر في عقد البيع أن المشتري عالم بالمبيع ، سقط حقه في طلب إبطال البيع بدعوى عدم علمه به ، إلا إذا أثبت تدليس البائع (١) .
- ويقابل هذا النص في التتئين المدني السابق المواد ٢٤٩-٢٥٣/٢٥٣-٣١٩ (٢).

== فلا يتقيد في رفع دعوى الغلط بمدة التقادم النصيرة المقررة في ضمان العيب الخلق) - ٢١ ديسمبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ١٢٠ (لا يمد غلطاً الخلقاً في تعيين الخسرد مادامت ذاتية الأرض معروفة) - ٢٤ يناير سنة ١٩٣٩ م ٥١ ص ١٢٦ (لا بد من بيان ربيع المبيع في العقد الابتدائي حتى يستلج المشتري أن يتسك بالغلط في قيمة المبيع لأن ربيع أقل مما قدر) - ٢٥ فبراير سنة ١٩٤١ م ٥٣ ص ١٠٨ (غلط المشتري في ذاتية الأرض التي اشتراها) - وانظر أيضاً في الغلط والتدليس : ٢٨ مايو ١٩٣١ م ٤٣ ص ٤١٥ (غلط) - ٢٢ يونيو سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٣٨٩ (غلط) - ٣١ يناير سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ١٤٧ (تدليس) - ٩ أبريل سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ٢٢١ (تدليس) - ١٨ يناير سنة ١٩٣٩ م ٥١ ص ١٢١ (الغلط بأنواعه المختلفة) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٥٥٩ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتى :

١٥ - يجب أن يكون المشتري عالماً بالشيء المبيع علماً كافياً . ويعتبر العلم كافياً إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التحقق منه . ٢ - إذا ذكر في عقد البيع أن المشتري عالم بالمبيع ، سقط حقه في الطعن على البيع بدعوى عدم علمه بالمبيع ، إلا إذا أثبت تدليس البائع . وفى لجنة المراجعة حور النص تحويراً لفظياً ، وحدد في دقة الجزاء على عدم العلم وهو طلب الإبطال ، فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التتئين المدني الجديد ، وصار رقمه ٤٣٢ في المشروع النهائي . ووافق على مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤١٩ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٨ و ص ٢٥) .

(٢) التتئين المدني السابق م ٣١٥/٢٤٩ : يجب أن يكون المشتري عالماً بالمبيع علماً كافياً ،

إما بنفسه أو بمن وكله عنه فى معاينته . م ٣١٦/٢٥٠ : إذا لم يشاهد المشتري جزئاً ==

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري  
المادة ٣٨٧ - وفي التقنين المدني الليبي المادة ٤٠٨ - وفي التقنين المدني العراقي

= إلا بعض المبيع ، وتبين أنه لو رآه كله لامتنع من شرائه ، فليس له إلا أن يتحصل على الحكم  
بفسخ البيع بدون أن يجوز له طلب تقسيم المبيع أو تنقيص منه ، ويسقط حقه في طلب الفسخ  
إذ تصرف في الشيء المبيع بأي طريق كان .

م ٣١٧/٢٥١ : إذا ذكر في عقد المبيع أن المشتري عالم بالمبيع ، سقط حقه في طلب إبطال  
البيع بدعوى عدم علمه بالمبيع ، إذا أثبت تدليس البائع عليه .

م ٣١٨/٢٥٢ : بيع الأشياء التي لم يداينها المشتري ولا وكيله في العاينة لا يكون صحيحاً  
إلا إذا كان عقد البيع مشتتلاً على بيان المبيع وأوصافه الأصلية بحيث يمكن الكشف عليه وتحقق  
حاله .

م ٣١٩/٢٥٣ : البيع للأعمى يكون صحيحاً إذا أمكنه معرفة حقيقة المبيع بطريقة غير العاينة ،  
أو حصلت معاينته من عينه معتداً عليه في ذلك .

وقد لخص التقنين المدني الجديد هذه النصوص الخمسة في نص واحد هو المادة ١٩٩ المتضمن  
ذكريها . وقد جاء في صدرها في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي ما يأتي : « هذا النص  
يلخص خمسة نصوص في التقنين المصري الحال ( السابق ) هي المواد ٢٤٩ - ٣١٥/٢٥٣ -  
٣١٩ ، كل وجه يوفق بين خيار الرؤية المعروف في الشريعة الإسلامية وبين المبادئ العامة  
للقانون المدني وهذه لا تشترط رؤية المبيع ، بل تقتصر على اشتراط أن يكون معيناً تعييناً كافياً .  
فقرر المشروع وجوب أن يكون المشتري عالماً بالشيء المبيع علماً كافياً ، وحذفت عبارة « إما بنفسه  
أو بمن يوكله عنه في معاينته » من نص التقنين الحال ( السابق ) لبداهتها . ثم أراد أن يوفق  
بين هذا العلم - والمقصود به خيار الرؤية - وبين الاكتفاء بتعيين الشيء . فذكر أن العلم يعتبر  
كافياً إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التحقق منه ( أنظر  
م ٣١٨/٢٥٢ مدني ) . فرؤية المبيع يعنى عنه تعيينه بأوصافه الأساسية تعييناً من شأنه أن يمكن  
تمييزه عن الأشياء الأخرى . وبدعى أن هذا التمييز يختلف باختلاف الأشياء - ثم نقل المشروع  
المادة ٣١٨/٢٥١ من التقنين الحال ( السابق ) ، فقرر أنه إذا ذكر في عقد البيع أن المشتري  
عالم بالمبيع سقط حقه في الطعن على البيع بدعوى عدم علمه بالمبيع ، إلا إذا أثبت تدليس البائع .  
وقد أغفل المشروع نصين في التقنين الحال ( السابق ) لا فائدة من إيرادها ، أحدهما يقضى بأنه  
« إذا لم يشاهد المشتري جزافاً إلا بعض البيع . وتبين له أنه لو رآه لامتنع عن شرائه ، فليس  
له إلا أن يتحصل على الحكم بفسخ البيع بدون أن يجوز له طلب تقسيم المبيع أو تنقيص منه ، ويسقط  
حقه في طلب الفسخ إذا تصرف في الشيء المبيع بأي طريق كان ( م ٢١٦/١٥٠ مصري ) »  
ويقضى النص الثاني بأن البيع للأعمى يكون صحيحاً إذا أمكنه معرفة حقيقة المبيع بطريقة غير  
العاينة أو حصلت معاينته من عينه معتداً عليه في ذلك ( م ٣١٩/٢٥٣ ) . وواضح أن في الفرواحد  
العامة في من ذكره هذين الحكمين ( مجموعة الأحكام التحضيرية ٤ ص ١٨ - ص ١٩ ) .

## المواد ٧١٥-٥٢٣ وفي تقنين للرجبات والمقود لا يوجد نص مقابل (١)

### (١) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٣٨٧ (مطابقة المادة ٤١٩ من التقنين المدني المصري. وانظر في القانون المدني السوري الأستاذ مصطفى الرزقا فقرة ٣٩ - فقرة ٤٥) .

التقنين المدني الليبي م ٤٠٨ (مطابقة المادة ٤١٩ من التقنين المدني المصري) .

التقنين المدني العراقي م ٥١٧ : ١ - كل من اشترى شيئاً لم يره كان له الخيار حين يراه ، فإن شاء قبله وإن شاء فسخ البيع . ولا لأخيار لبائع فيما باعه ولم يره . ٢ - والمراد بالرؤية الوقوف على خصائص الشيء ومزاياه بالنظر أو لمس أو الذم أو السمع أو للذائق .

م ٥١٨ : الأشياء التي تباع على مقتضى نموذجها تكن رؤية النموذج فيها . فإن ثبت أن المبيع دون النموذج الذي اشترى على مقتضاه ، كان المشتري مخيراً بين قبوله بالتمسك المسمى أو رده بفسخ البيع . ٢ - فإذا تميب النموذج أو هلك في يد أحد المتعاقدين ولو دون خطأه ، كان على هذا المتعاقد بحسب ما يكون بانماً أو مشترياً أن يثبت أن الأشياء مطابقة للنموذج أو غير مطابقة له .

م ٥١٩ : ١ - إذا بيعت جملة أشياء متفاوتة صفة واحدة ، فلا بد لزوم البيع من رؤية كل واحد منها على حدة . ٢ - وإذا كان المشتري رأى بعضها ، ففى رأى الباقي جاز له أخذ جميع الأشياء أو ردها جميعاً ، وليس له أن يأخذ ما رآه ويترك الباقي .

م ٥٢٠ : ١ - إذا وصف شيء للأعمى وعرف وصفه ثم اشتراه ، لا يكون مخيراً . ٢ - ويسقط على كل حال خيار الأعمى بلمس الأشياء التي تعرف باللمس وشم المشومات وذوق المنوعات .

م ٥٢١ : الوكيل بشراء شيء والوكيل يقبضه رؤيتهما كروية الأصل ، أما الرسول فلا تمسك رؤيته خيار المشتري .

م ٥٢٢ : من رأى شيئاً يقصد الشراء ثم اشتراه بعد مدة وهو يعلم أنه الشيء الذي كان قد رآه ، فلا خيار له إذا وجد الشيء قد تغير عن الحال الذي رآه فيه .

م ٥٢٣ : ١ - يسقط خيار الرؤية بموت المشتري ، ويتصرفه في البيع قبل أن يراه ، ويأثراره في عقد البيع أنه قد رأى الشيء وقبله بحالته ، وبوصف الشيء في عقد البيع وصفاً يقوم مقام الرؤية وظهوره على الصفة التي وصفت ، ويتيب المبيع أو هلاكه بعد القبض ، وبصنوبر ما يبطل الخيار قولاً أو فعلاً من المشتري قبل الرؤية أو بعدها ، وبعضى وقت كاف يمكن للمشتري من رؤية الشيء دون أن يراه . ٢ - والبايع أن يحدد للمشتري أجلاً مناسباً يسقط بانقضائه الخيار إذا لم يرد المبيع خلال هذه المدة

( والتقنين العراقي أخذ بخيار الرؤية المعروف في الفقه الإسلامى ، ولكنه أقام مقام الرؤية وصف الشيء وصفاً يعنى من الرؤية . أنظر في القانون المدني العراقي الأستاذ حسن الذنون فقرة ٦٧ - فقرة ٧٦ - الأستاذ عباس حسن الصراف فقرة ٢٠٨ - فقرة ٢١٥ ويميز بحق

٦٢ - القواعد العامة المنقولة بعلم المشتري بالبيع : لو أن نص المادة ٤١٩ مدني لم يوجد ، لوجب ألا تتطلب أن يكون للمشتري عالماً بالبيع ذاتاً ، ولكن أن يكون المبيع معيناً تعييناً كافياً يميزه عن غيره ويكون مانعاً من الجهالة الفاحشة ولو لم يكن المشتري عالماً به . وهذه هي القواعد العامة المتعلقة بتعيين محل الالتزام ، سبق بسطها في النظرية العامة للمحل . فإذا كان المبيع داراً مثلاً ، ولم يرها المشتري ، ولكنها عينت تعييناً كافياً بأن ذكر موقعها و-محدودها ، فقد كان ينبغي أن هذا التعيين يكفي ولو لم يكن للمشتري سابق علم بالدار .

فكان ينبغي إذن ألا تشترط رؤية المشتري للبيع ، ولا سابق علمه به ، ولا وصفه بأكثر من الأوصاف التي تكفي لتعيينه . على أنه يجب ألا يكون للمشتري واقعاً في غلط في صفة جوهرية في المبيع ، وهذا الغلط لا يفترض ، فعلى المشتري الذي يدعيه يقع عبء إثباته . ولكن الفقه الإسلامي ، وبخاصة للذهب الحنفي ، يثبت للمشتري الذي لم ير المبيع خياراً يسميه خيار الرؤية ، يستطيع المشتري بموجبه أن ينقض البيع ويرد المبيع إذا رآه فوجده على خلاف ما ظن . وقد أراد التقنين المدني الجديد ، على غرار التقنين المدني السابق ، أن يوفق بين خيار الرؤية وبين القواعد العامة التي سبقت الإشارة إليها في تعيين المبيع وفي الغلط في صفة جوهرية فيه . فنستعرض في إيجاز خيار الرؤية في الفقه الإسلامي ، في المذهب الحنفي وفي غيره من المذاهب الأخرى ، ثم ننقل إلى أحكام التقنين المدني المصري التي أريد بها التوفيق بين أحكام خيار رؤية وبين هذه القواعد العامة .

٦٣ - خيار الرؤية في الفقه الحنفي : يثبت خيار الرؤية ، في المذهب الحنفي ، في عقد البيع ، ويثبت للمشتري دون البائع . فمن اشترى عيناً معينة

---

= بين خيار الرؤية والغلط فيداع بنك عن وجود خيار الرؤية في القانون المدني العراقي على خلاف رأي الأستاذ حسن الذنون .

تقنين الموجبات والعمود البنائي : لم يرد شيء خاص بخيار الرؤية ، ففسر القواعد العامة المتعلقة بوجود تعيين المبيع تعييناً كافياً .

بالذات ، ولم يكن قد رآها لا وقت البيع ولا قبل البيع (١) ، كان له الخيار إذ رآها ، ولو كان اشتراها على الصفة وظهرت على ما وصفت ، لما روى عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه قال من اشترى شيئاً لم يره فهو الخيار إذا رآه . أما البائع فلا خيار له ، حتى لو لم يكن قد رأى العين التي باعها قبل بيعها . ووقت ثبوت خيار الرؤية للمشتري هو وقت الرؤية لا قبلها ، حتى لو أجاز البيع قبل الرؤية ورضى بالبيع ، فإنه له بالرغم من ذلك أن يرده إذا رآه ، لأن نزوله عن الخيار قبل أن يثبت له لا يعتد به . واختلف في جواز الفسخ قبل الرؤية ، والصحيح أنه يجوز .

والمقد حال قيام خيار الرؤية غير لازم من جهة المشتري ، فلهذا الرجوع عنه وفسخه بعد الرؤية ، بل وقبلها كما سبق القول . أما البائع فقد قلنا أنه لا خيار له ، فالمقد يكون لازماً من جهته . وعدم لزوم المقدم من جهة المشتري يقدم في أساسه على فكرة الغلط ، إذ يفترض إن المشتري لم يجد المبيع على الحال التي ظنها ، بل وجده على حال لا يصلح معها للفرض المقصود ، فأساس خيار الرؤية هو غلط المشتري في شيء لم تسبق له رؤيته .

ويسقط خيار الرؤية : (١) برؤية المشتري للعين المبيعة ورضائه بها صراحة أو دلالة . ولا تلزم رؤية جميع أجزاء المبيع بل يكفي برؤية ما يبدل على العلم بالمقصود من العين المبيعة (٢) . فإذا تمت رؤية المبيع على الوجه المتقدم جاز للمشتري إمضاء البيع برضائه بالمبيع كما جاز له فسخه . والفسخ يثبت له منذ البداية ، حتى قبل الرؤية على الرأي الصحيح كما قلنا . والمختار في المذهب الحسن أن خيار الرؤية لا يتوقت ، بل يبقى إلى أن يوجد ما يسقطه . فليس هناك وقت معلوم يجب أن يستعمل فيه المشتري خياره في الإمضاء أو في الرد ،

---

(١) فإذا كان المشتري لم ير المبيع وقت الشراء ولكن كان قد رآه قبل ذلك ، فإن كان المبيع وقت الشراء على حاله التي كان عليها لم يتغير ، فلا خيار له . وإن كان قد تغير عن حاله ، فله الخيار ، لأنه إذا تغير عن حاله فقد صار شيئاً آخر فكان مشترياً شيئاً لم يراه فله الخيار إذا رآه (أنظر م ٥٢٢ مدني عراق آنفاً فقرة ٦١ في الهامش) .

(٢) أنظر في تفصيلات رؤية الشيء - وهي مأخوذة من المذهب الحسن - المواد ٥١٨ - ٥٢١ ، التفتين المدني العراقي ، وقد سبق ذكرها (آنفاً فقرة ٦١ في الهامش) .



وما دام ساكناً فخياريه قائم إلى أن يصدر منه ما يدل على الإمضاء أو الرد ، وعند ذلك يسقط خياره ويصبح البيع لازماً في حالة الإمضاء مستقضاً في حالة الرد . وهناك قول بأن خيار الرؤية موقت بعد الرؤية بقدر ما يتمكن المشتري من الفسخ ، فإذا تمكن من الفسخ بعد الرؤية فلم يفسخ سقط خياره وازم المبيع (١) .

(٢) بموت المشتري قبل أن يختار ، فيلزم البيع بموته . ولا ينتقل الخيار إلى ورثته ، لأن خيار الرؤية لا يورث . (٣) بهلاك بعض المبيع أو تعييه أو تغييره قبل أن يختار المشتري . (٤) بتصرف المشتري في المبيع . وهنا يجب التمييز بين ما إذا كان التصرف صادراً قبل رؤية المشتري للمبيع أو بعد الرؤية . فان كان صادراً قبل رؤيته ، وكان التصرف لا يمكن رفعه كالإعناق والتدبير ، أو كان لازماً بوجوب حقاً للتغير كالبيع والمبة مع التسليم والرهن والإجارة ، سقط خيار الرؤية . ذلك أن تعذر فسخ هذه التصرفات يوجب لزوم البيع ، لأن الفسخ إذا تعذر لم يكن في بقاء الخيار فائدة فيسقط . ويبقى الخيار ساقطاً حتى لو تقضت هذه التصرفات اللازمة ، كما لو باع أو رهن أو أجر ثم رد عليه بعيب أو افكك الرهن أو انقضت مدة الإجارة . فخيار الرؤية لا يعود بعد أن سقط ، إذا الساقط لا يعود إلا بسبب جديد ، أما إذا كان التصرف الصادر من المشتري قبل الرؤية تصرفاً غير لازم ، كما لو باع بشرط الخيار أو عرض للبيع أو وهدب ولم يسلم أو كان المبيع داراً فيمت دار مجنبها فأخذها بالشفعة ، لم يسقط خيار الرؤية ، لأن هذه التصرفات يمكن للمشتري الرجوع فيها ولا بتعذر فسخها ، وكل ما تدل عليه هو الرضا ، والخيار قبل الرؤية لا يسقط بصريح الرضا ، فبدلالة الرضا أولى ألا يسقط . بقيت التصرفات الصادرة من المشتري بعد الرؤية ، فهذه سواء كان يمكن رفعها أو يمكن ، تعذر فسخها أو لم يتعذر ،

---

(١) وقد اختار التفتين المدني العراقي هذا القول ، فنص في الفقرة الأولى من المادة ٥٢٢ على أن « يسقط خيار الرؤية .. بصور ما يبطل الخيار قولاً أو فعلاً من المشتري قبل الرؤية أو بعدها ، وبمضي وقت كاف يمكن المشتري من رؤية الشيء دون أن يرد » . وتفسير الفقرة الثانية من المادة ٥٢٣ ما يأتي : « والبايع أن يجهد للمشتري أجلاً مناسباً يسقط بانقضائه الخيار إذا لم يرد للمبيع في خلال هذه المدة » ( انظر آتياً فقرة ٦١ في الهامش ) .

فإنها تسقط ضيقاً للرؤية. إذا أقل ما تدل عليه الرضا ، والخيار بعد الرؤية يسقط بالرضا صراحة أو دلالة (١) .

٦٤ - خيار الرؤية في المذهب الاضري في الفقه الاسلامي :

والمذهب الحنفي وحده هو الذي يعرف خيار الرؤية على النحو الذي بسطناه ، أما المذاهب الأخرى فتختلف أحكامها في هذا الخيار عن أحكام

للمذهب الحنفي ، فليس خيار الرؤية في المذهب الحنفي إلا في صورة واحدة هي :

ففي مذهب مالك ، إذا كانت العين المبيعة حاضرة في مجلس العقد ولم يكن في رؤيتها مشقة وجب أن يراها المشتري ليصح العقد . فإذا اشتراها بعد رؤيتها انعقد البيع صحيحاً نافذاً لازماً ولا خيار فيه للرؤية ، وإذا اشتراها دون أن يراها لم يصح البيع . وهذا هو الحكم أيضاً إذا كانت العين قريبة جداً من مجلس العقد ، بحيث يمكن رؤيتها دون مشقة . أما إذا كانت العين غائبة عن مجلس العقد ، أو كانت حاضرة ولكن في رؤيتها مشقة كثرة بحيث أن يلحقه الفساد من تكرار التشر عليه ، جاز بيعها على الصفة إذا لم تكن بعيدة جداً ، فنوصف وصفاً يميزها عن غيرها ويفرد بذاتها . فإذا بيعت العين على هذا النحو انعقد البيع نافذاً وليس للمشتري خيار الرؤية ، ولكن له خيار الوصف إن جاءت العين على غير ما وصفت . ويدخل في البيع على الوصف ما يعرف

(١) وقد جاءت هذه الأحكام نقلاً عن المذهب الحنفي في التفتين المدق المراق ، فنصت المادة

١/٥٢٣ من هذا التفتين على ما يأتي : « يسقط خيار الرؤية بموت المشتري ، ويتصرف في البيع قبل أن يراه ، وباقراره في عقد البيع أنه قد رأى الشيء وقبله بحالته ، وبوصف الشيء في عقد البيع وصفاً يقوم مقام الرؤية وظهوره على الصفة التي وصفت ، ويتبب الشيء لو هلكه بعد القبض ، وبصدورها يبطل الخيار قولاً أو عملاً من المشتري قبل الرؤية أو بعدها ، وبمضى وقت كاف يمكن المشتري من رؤية الشيء دون أن يراه » ( انظر أيضاً لفقرة ٦١ في الماشر ) . ويلاحظ أن التفتين العراقي أصناف سببين في إسقاط خيار الرؤية : وصف الشيء وصفاً يقوم مقام الرؤية وظهوره على الصفة التي وصفت ، وإقرار المشتري في عقد البيع أنه قد رأى الشيء وقبله بحالته . وسنرى أن التفتين المصري هو أيضاً جعل هذين السببين سبباً لخيار الرؤية : فوافق بذلك بين أحكام خيار الرؤية في الفقه الإسلامي والقواعد العامة المتعلقة بتعيين المبيع .

وانظر في خيار الرؤية في المذهب الحنفي مصادر الحق في الفقه الاسلامي المؤلف جزء ٥

ص ٢٤٨ - ٢٥٨ ، حيث ذكرت المصادر والنصوص الفقهية في خيار الرؤية .

بالبيع على البرنامج ، بأن تذكر أوصاف العين في دفتر مكتوب ، فيشترها المشتري على هذه الأوصاف ، فان وجدت لزم البيع ، وإلا كان للمشتري خيار الوصف . وبغنى عن الوصف رؤية متقدمة ، بأن يكون المشتري قد سبق له أن رأى العين قبل البيع ولم تتغير العين وقت البيع عما كانت عليه وقت الرؤية . فاذا لم تسبق للمشتري رؤية العين ، ولم توصف على النحو المتقدم أو وصفت ولكنها كانت بعيدة جداً ، لم يجوز البيع إلا إذا جعل المشتري لنفسه الخيار إذا رأى المبيع . أما إذا انعقد البيع على الإلزام بأن اشترط البائع على المشتري ألا يكون له الخيار أو سكت العقدان عن شرط الخيار ، فالبيع باطل . ويستخلص من ذلك أن خيار الرؤية غير معروف في مذهب مالك ، إلا في حالة العين الغائبة التي لم توصف ، أو في حالة العين البعيدة جداً ولو وصفت ، مادامت العين في هاتين الحالتين لم تسبق رؤيتها ، ولا ثبت الخيار إلا بالشرط .

وفي مذهب الشافعي ، في قوله القديم ، يجوز بيع العين الغائبة ويثبت للمشتري خيار الرؤية . ثم إن في افتقار صحة البيع إلى ذكر صفات المبيع ثلاثة أوجه : أحدها أنه لا يصح حتى تذكر جميع الصفات ، والثاني أنه لا يصح حتى تذكر الصفات المقصودة ، والثالث أن صحة البيع لا نفتقر إلى ذكر شيء من الصفات فيجوز بيع العين الغائبة دون وصف لأن الاعتماد على الرؤية وقد ثبت للمشتري خيارها . وأما إذا رأى المشتري المبيع قبل العقد ثم اشتراه دون أن يراه وقت البيع ، فإن كان مما لا يتغير كالعقار ونحوه جاز بيعه . وهذا القول القديم في مذهب الشافعي يقارب المذهب الحنفي في خيار الرؤية ، فهو يثبت للمشتري هذا الخيار حتى لو ذكرت جميع صفات المبيع . وفي القول الجديد رؤية المبيع شرط في صحة العقد ، سواء كانت العين حاضرة أو غائبة ، وسواء لم يسبق للمشتري رؤيتها أو سبق ، ففي جميع الأحوال لا يصح البيع إلا في المبيع المرئي وقت العقد . ومن ثم لا يكون للمشتري خيار الرؤية ، فهو قد رأى العين وقت العقد ورضى شرائها ، بل إن رؤيتها وقت العقد شرط في صحة البيع كما قلنا (١) .

---

(١) والشافعي ، في اشتراطه في قوله الجديد رؤية المبيع وقت انعقد لصحة البيع ، يهمل كثيراً في مجال التعامل . وهو يحتج لقوله هذا بنهي النبي عليه السلام من بيع الفرد والفرد موجود فيما لم يره المشتري ، ونهيه عليه السلام من بيع ما ليس عند الإنسان والمراد ما ليس

والظاهر في مذهب أحمد بن حنبل أن العين الغائبة التي لم توصف ولم تقدم رؤيتها لا يصح بيعها . فوجب ، حتى يصح العقد ، إما الرؤية من المشتري والبايع جميعاً ، وإما سبق الرؤية بزمن لا تتغير العين فيه ، وإما وصف العين بحيث يذكر من صفاتها ما يكفي لصحة السلم . فان وقع البيع على هذا النحو كان صحيحاً لازماً ، وليس للمشتري ولا للبايع خيار الرؤية فيه . لكن إذا وصف المبيع فجاء على غير الوصف ، كان للمشتري خيار الخلف في الوصف . وإذا كانت العين حاضرة في مجلس العقد ، اشترطت رؤية ما هو مقصود بالبيع ، وهذا ما لم يوصف المبيع . وبين من ذلك أن خيار الرؤية غير معروف في الظاهر من مذهب أحمد ، إذ البيع لا يصح إلا برؤية المبيع أو بوصفه ، فلا مجال بعد ذلك لخيار الرؤية (١) .

ويستخلص مما تقدمنا في المذاهب الثلاثة أن وصف المبيع يعني عن رؤيته ، فالبيع على الوصف جائز ، وليس للمشتري عند ذلك خيار الرؤية وإنما له خيار الخلف في الوصف . وهذا الذي استخلص من المذاهب الثلاثة هو ما أكل به التقنين المدني المصري أحكام خيار الرؤية بعد أن أخذ هذه الأحكام من المذهب الحنفي ، فجعل الوصف معنياً عن الرؤية ، بل جعل لإقرار المشتري أنه عالم بالمبيع بمثابة الرؤية كما سنرى .

---

== يحاضر مرتق المشتري . ويذهب إل أن المقصود في المبيع هو المالية ومقدار المالب لا يصير معلوماً إلا بالرؤية ، فالجهل بمقدار المالب قبل الرؤية بمنزلة انعدام المالبية . ويقول إن البيع بيع دين وبيع عين . والطريق لمعرفة المبيع فيما هو دين الوصف ، وإذا تراخى الوصف عن حالة العقد لم يجز البيع . أما الطريق لمعرفة العين فهو الرؤية ، وإذا تراخى الرؤية عن حالة العقد لم يجز هنا أيضاً البيع ( مصادر الحق في الفقه الإسلامى للتولف ، ص ٤٦٤ ) .

(١) وهناك رواية ثانية في مذهب أحمد ، هي أنه يجوز بيع العين التي لم توصف ولم تقدم رؤيتها ، ويكون للمشتري في هذه الحالة خيار الرؤية ، بل إن البايع يكون له هو أيضاً خيار الرؤية إذا لم تسق له رؤية المبيع . وفي رواية ثالثة أن البيع على الصفة لا يجوز ، وإن البيع على رؤية سابقة لا يجوز ، فيشترط إذن في صحة البيع رؤية المبيع حال العقد . وتتفق هذه الرواية الثالثة في مذهب أحمد مع مذهب الشافعي في قوله الجديد .

وانظر في خيار الرؤية في المذاهب الثلاثة مصادر الحق في الفقه الإسلامى للتولف جزء ٤ ص ١٥٩ - ص ٢٦٧ ، حيث ذكرت المصادر والنصوص التفهيمية .

٦٥ - خيار الرؤية في التفنين المدني المصري : وعند نقل التفنين المدني الجديد ، على غرار التفنين المدني السابق ، خيار الرؤية على الفقه الإسلامي ، مع بعض تعديلات تظهر مما يأتي (١) .

فقد أوجب - في المادة ٤١٩ مدني وفد تقدم ذكرها - أن يكون المشتري عالماً بالمبيع علماً كافياً . والعلم بالمبيع شيء غير تعيين المبيع ، فقد يكون المبيع معيناً لكل التعيين ولكن المشتري لا يعلمه . والأصل في العلم بالمبيع أن يكون برؤية المبيع ذاتاً ، ولكن التفنين المدني لم يجعل الرؤية هي الطريق الوحيد لتحصيل العلم بالمبيع ، بل جعل إلى جانب هذا الطريق طريقين آخرين .

أولاً : أن يشتمل عقد البيع على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بياناً يمكن من تعرفه . وهذه خطوة أبعد من تعيين المبيع ، إذ يكفي في تعيين المبيع أن يكون معروفاً بذاته لا يقع لبس فيه . فاذا باع شخص داراً معروفة للناس إذا ذكرت فلا يقع لبس فيها ، كانت العين المبيعة معينة تعيناً كافياً ، ولكن المشتري قد لا يكون رأى الدار وليس له سابق علم بها . فلا يكفي إذن ، لصحة البيع ، أن تكون الدار معينة تعيناً كافياً ، بل يجب أيضاً بيان أوصافها الأساسية بياناً يمكن من تعرفها ، فيذكر موقع الدار وحدودها ومساحتها وعدد طبقاتها وما يتبع الدار من ملحقات ونحو ذلك مما يجعل صورة الدار مرسومة رسماً واضحاً في ذهن المشتري ، فهذا الوصف الدقيق يقوم مقام الرؤية (٢) . وقد رأينا أن المذاهب الثلاثة ، بخلاف المذهب الحنفي ، تستغني من الرؤية بالوصف .

ثانياً : إقرار المشتري في عقد البيع بأنه عالم بالمبيع . فقد لا يوصف المبيع المعين على النحو الذي قلناه ، ولكن المشتري يذكر في عقد البيع أنه يعرف المبيع أو سبقت له رؤيته ، فيكون إقراره هذا حجة عليه . ولا يستطيع بعد ذلك أن يظن في البيع بالابطال بدهوى عدم علمه بالمبيع ، إلا إذا أثبت

(١) وفي القانون الفرنسي بيع قريب من البيع بخيار الرؤية يسمى البيع مع الاحتفاظ بحق المدول *vente en disponible* ، وهو بيع بفسائع في مخازن البائع لم يرها المشتري ، وله الحق في قبولها أو رفضها عند رؤيتها (أنظر في هذا البيع بودرى وسينيا فقرة ١٨٣ رابعا) .

(٢) استئناف وطني ٢٨ فبراير سنة ١٩٢٢ الهامة ٢ رقم ٢/١٢٢ ص ٤٨٦ - استئناف

أن البائع قد دلس عليه ، بأن أراه مثلاً عيناً أخرى وأوممه أنها العين المبيعة ،  
ففي هذه الحالة له أن يتمسك بإبطال البيع للتدليس لا للغلط (١)

وزى من ذلك أن خيار الرؤية في التقنين المدني المصري قد آل في النهاية  
إلى ودرج وصف المبيع في عقد البيع وصفاً مميزاً له عن غيره بحيث يتمكن  
المشتري من تعرفه . فإذا لم يوصف على هذا النحو ، وجب على الأقل أن يقر  
المشتري في عقد البيع أنه عالم بالمبيع .

ولا يظهر إذن خيار الرؤية إلا في الفرض النادر الآتي : تكون العين المبيعة  
معبئة تمييزاً نافياً للجهاالة الفاحشة ، ولكنها لا توصف الوصف المميز الذي يمكن  
من تعرفها ، وفي الوقت ذاتها لا يقر المشتري في عقد البيع أنه عالم بالمبيع ،  
ولم يكن قد سبقت له رؤيتها . ففي هذه الحالة وحدها يثبت للمشتري خيار  
الرؤية ، على نحو لأم فيه التقنين المدني بين أحكام الفقه الإسلامي والمبادئ  
العامة للقانون المدني (٢) فخرج خيار الرؤية على نظرية الغلط ، وافترض أن

---

(١) استئناف وطني ٢٨ مارس سنة ١٩٠٨ المحقوق ٢٣ ص ١٨٥ - استئناف مغلط  
٦ مايو سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ٣٢٥ - وتقول الفقرة الثانية من المادة ٤١٩ مدني : « وإذا  
ذكر في عقد البيع أن المشتري عالم بالمبيع ، سقط حقه في طلب إبطال المبيع بدعوى عدم علمه  
به ، إلا إذا أثبت تدليس البائع » . ولما كان الإقرار بالعالم بالمبيع هو حجة على المشتري ،  
كما قدسنا ، فهو دليل على أن المشتري لم يقع في غلط في شأن وفاء المبيع بالفرض المقصود منه ،  
ومن ثم يكون البيع صحيحاً . ويكون من غير الدقيق أن يقول النص في هذا الصدد إن المشتري  
« يسقط » حقه في طلب إبطال البيع ، فالمشتري لا يستطيع الطعن في البيع ، لا لأن حقه في طلب  
إبطال البيع قد سقط ، بل لأن البيع صحيح وليست هناك دعوى لإبطال أصلاً حتى يقال عنها إنها  
قد سقطت ( أنظر في هذا المعنى الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ٤١ ص ٧١ - الأستاذ  
مصطفى الزرقا في البيع في القانون المدني السوري ص ٧١ هامش رقم ٣ ) .

(٢) فإذا ثبت ، رغم عدم وصف المبيع الوصف المميز له ورغم عدم إقرار المشتري في عقد  
البيع أنه عالم بالمبيع ، أن المشتري لم يكن يجهل المبيع وأنه عاينه بنفسه وتحقق من أوصافه ،  
لم يكن له حق الطعن في البيع . وهذه مسألة موضوعية لا رقابة فيها لمحكمة النقض . وقد قضت محكمة  
النقض بأنه إذا كانت محكمة الموضوع قد استخلصت أن المشتري لم يكن يجهل مساحة المنزل الذي  
اشترىه ، وأنه عاينه بنفسه وتحقق من أوصافه ، وكان هذا الاستخلاص سليماً مبنياً على ما أوردته  
في حكمها من وقائع الدعوى وظروفها وملابساتها ، فلا يجوز بعد ذلك إثارة هذا الأمر أمام محكمة  
النقض لتعلقه بموضوع الدعوى ( بنقض مدني ٢٤ أكتوبر سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٣  
رقم ٧٢ ص ٢٥٩ ) .

المشتري في الحالة التي نحن بصدددها ، إذا رأى المبيع فلم يجده وائياً بالفرض المقصود ، قد وقع في غلط جوهرى في شأن المبيع . فهو لم يره ولم بوصف له ، ولكنه أقدم على شرائه بالرغم من ذلك ظاناً أنه يفى بالفرض المقصود . فلما رآه وجده غير واف بهذا الفرض ، فيكون قد وقع في غلط جوهرى كما قلنا ، وله أن يطلب إبطال البيع وفقاً للقواعد المقررة في نظرية الغلط (١) . وخصوصية الغلط هنا أنه غلط قد أعفى المشتري من إتيانه ، فهو غلط مفترض ، ويكفى أن يدعيه المشتري حتى يصدق بقوله ، بل يطلب منه أن يحلف اليمين . فما دام أنه لم ير المبيع من قبل ، ولم بوصف له الوصف اللازم ، ولم يقر أنه عالم به ، فالمفروض قانوناً أنه إذا رد المبيع بعد رؤيته فليس ذلك إلا نتيجة لوقوعه في غلط جوهرى من حيث وفاء المبيع بالفرض المقصود (٢) .

(١) والذى يقطع في أن التفتين المدق قد خرج خيار الرؤية هل نظرية السلط أن المشروع التمهيدى للفقرة الثانية من المادة ٤١٩ كانت تجرى هل الوجه الآتى : إذا ذكر في عند البيع أن المشتري عالم بالمبيع ، سقط حقه في الطعن هل البيع بدعى عدم علمه بالمبيع . وفى لجنة المراجعة حدد فى دقة الجزاء هل عدم العلم وهو طلب الإبطال ( أنظر تاريخ نص المادة ٤١٩ آنفاً فقرة ٦١ فى الهامش ) . ويخلص من أن الجزاء هل عدم العلم بالمبيع - أى عدم الرؤية - هو إبطال البيع ، ولا يكون الإبطال فى هذه الحالة إلا لغلط .

وانظر فى أن المقصود بعدم العلم بالمبيع هو عدم الرؤية المذكورة الإيضاحية للمشروع التمهيدى ص ١٩ ، وقد سبق ذكرها آنفاً ( فقرة ٦١ فى الهامش ) .

(٢) وإذا فرضنا أن المشتري قد ثبت له خيار الرؤية على النحو الذى بيناه ، فهل يسقط هذا الخيار بما يسقط به فى الفقه الإسلامى مادام أنه مأخوذ ؟ نرى الأخذ بهذا الرأى ، فيسقط خيار الرؤية فى التفتين المدنى المصرى بما يأتى : (١) برؤية المشتري للعين المبيعة ورضائه بها صراحة أو دلالة . فإذا رأى المشتري العين وسكت بحيث يفهم من سكوتة ورضائه بالمبيع ، فقد سقط خياره . أما إذا أعلن المبيع لابين بالفرض المقصود ، فإن له أن يطعن فى البيع بالإبطال لغلط ، ولا تسقط الدعوى إلا بمضى ثلاث سنين من وقت رؤيته للعين ، كما هو الأمر فى دعوى الإبطال ، وذلك كله بشرط أن يعلن عدم رضائه بالمبيع عند رؤيته دون تأخر ، وإلا هد راضياً به وسقط خياره . (٢) بموت المشتري قبل أن يختار ، لأن خيار الرؤية لا يورث . (٣) بهلاك المبيع أو تيب أو تغيره قبل أن يختار المشتري . (٤) بتصرف المشتري فى المبيع قبل رؤيته تصرفاً يثبت حفاً للخير هل العين المبيعة ، كما إذا باعها أو رهنها . أما تصرفه فى المبيع بعد رؤيته فهذا يستخلص منه رضاه ضمنى بالمبيع ، ومن ثم يسقط خياره . وفى هذا الصدد يحسن التمييز بين نزول المشتري من خياره وبين رضائه بالمبيع . فى الحالتين لا يكون له خيار . ولكنه فى الحالة الأولى يكون قد ثبت له الخيار . ونزل عنه ، أى أنه تبين أنه كان واقعاً فى غلط فى شأن المبيع ومع ذلك نزل من دعوى الإبطال وأجاز البيع . أما فى الحالة الثانية فإنه برضائه بالمبيع يكون قد أقر أنه لم يقع فى غلط أصلاً ، بل إن البيع قد نشأ صحيحاً منذ البداية

هذا هو التدر الذي أخذ به التفتين المدني في خيار الرؤية . وغنى عن البيان أنه لو لم يأخذ بهذا التدر ، وادعى المشتري بعد رؤية المبيع أنه وقع في غلط جوهرى من حيث وفائه بالغرض المقصود ، لكان عليه عبء إثبات هذا الغلط . فنحور الغلط من غلط واجب الإثبات إلى غرض مفترض هو الأثر الذى ترتب حل أخذ التفتين المدني بخيار الرؤية (١)

## المبحث الثالث

### بعض البيوع الموصوفة

٦٦ - يرض على البيع ما يرض على سائر العقود من أوصاف :  
والبيع كسائر العقود قد تدخل عليه أوصاف مختلفة ، فيكون معلقاً على شرط أو مقترناً بأجل ، ويكون متعدد المحل بأن يكون بيعاً مع خيار التعيين أو بيعاً ينطوى على التزام بدلى كالبيع بالعربون . والقواعد العامة التى سبق أن بسطناها فى أوصاف الالتزام من شرط (٢) وأجل (٣) ومن التزام تخييرى (٤) والتزام

أنظر الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٠ وفقرة ٥٧ - الأستاذ منصور مصطن منصور فقرة ٤١ - الأستاذ جميل الشراوى ص ٤٢ - ٤٣ - وقارب الأستاذ عبد المنعم البدرائى فقرة ٨٠ - فقرة ٨١ - وقارن الأستاذ محمد حلمى ميسى فقرة ١٠٦٥ - الأستاذين احمد نجيب الملل وحامد وكي هاشم ص ٧٨ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ١١٤ - فقرة ١١٥ - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٧٨ - فقرة ٧٩ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٩ .  
(١) فتكون خصوصية الغلط هنا من ناحيتين : أولاً - أنه غلط خاص بوفاء العين المبيعة . بالنظر المقصود منها . ثانياً - أنه غلط يفترضه القانون ويعنى المشتري من إثباته ، فيصدق المشتري بقوله دون يمين .

(٢) ونشير هنا فى إيجاز إلى أثر تعليق البيع على الشرط فى نقل الملكية . فإذا كان الشرط واقفاً ، فإن الملكية الباتة لا تنتقل إلى المشتري بل تنتقل إليه ملكية معلقة على شرط واقف ، وتبقى عند البائع ملكية معلقة على نفس الشرط ولكنه شرط فاسخ . ويترتب على ذلك النتائج الآتية : (١) يمكن تسجيل البيع فى المقار قبل تحقق الشرط الواقف ، بل إن التسجيل يبدو ضرورياً فى حق الغير ، فإن المشتري إذا سجل البيع وتحقق الشرط استطاع أن يمتنع بالبائع على أى شخص يمكنه قد كسب حقاً مالياً على المبيع بعد التسجيل وقبل تحقق الشرط . (ب) ويجب



= في هذه الحالة دفع رسوم التسجيل ، فإذا لم يتحقق الشرط وزال البيع بأثر رجعي ، ردت هذه الرسوم إلى المشتري . وإذا لم يسجل المشتري البيع إلا بعد تحقق الشرط ، فإن رسوم التسجيل الواجبة في هذه الحالة هي الرسوم التي كانت نافذة وقت البيع ، لأن الملكية انتقلت إلى المشتري بأثر رجعي يستند إلى هذا الوقت ، لا الرسوم التي تكون نافذة وقت التسجيل بفرض أن هناك تعديلات أجري في رسوم التسجيل فزاد فيها أو نقص منها . (ج) يثبت البائع في ذمة المشتري أثناء تعليق الشرط حق في الثمن ، وهو حق معلق على شرط واقف ، يجوز للبائع النزول منه لغيره خاصةً لهذا الشرط . (د) ولكن تبعة ذلك المبيع قبل تحقق الشرط تكون على البائع ، فمحقق الشرط بعد ذلك أو تخلف ، إذ لا يكون للشرط في هذه الحالة أثر رجعي (م ٢٧٠/٢ مدقن) - ربما إذا كان الشرط فاسخاً ، فالذي ينتقل إلى المشتري هو ملكية معلقة على شرط فاسخ ، وتبقى عند البائع ملكية معلقة على نفس الشرط ولكنه شرط واقف . ويترتب على ذلك النتائج الآتية :

(أ) يجب على المشتري تسجيل البيع في العقار حتى تنتقل إليه الملكية المطلقة على شرط فاسخ حتى فيما بينه وبين البائع . (ب) رسوم التسجيل واجبة الدفع هي الرسوم النافذة وقت حصول التسجيل . وإذا تحقق الشرط الفاسخ فزال البيع بأثر رجعي ، لم ترد رسوم التسجيل إلى المشتري ، وهذا خلاف ما يقتضيه الأثر الرجعي لتحقق الشرط الفاسخ . ولكن البائع لا يدفع رسوماً جديدة عندما يترد الملكية بسبب تحقق الشرط الفاسخ ، ويقتصر على التأشير على هامش التسجيل السابق بتحقيق الشرط . وإذا لم يسجل المشتري البيع ثم أصبح واضحاً أن الشرط الفاسخ قد تحقق ، فأصبحت ملكية المشتري ملكية مائة ، وسجل المشتري البيع عند ذلك ، فانه يعد مالكاً من وقت البيع لا من وقت تحقق الشرط ، فإن رسوم التسجيل التي كانت نافذة وقت البيع لا تلك التي تكون نافذة وقت التسجيل . (ح) يثبت البائع في ذمة المشتري أثناء تعليق الشرط حق في الثمن ، وهو حق معلق على شرط فاسخ ، يجوز للبائع النزول عنه خاصةً لهذا الشرط . (د) تبعة ذلك المبيع بعد تسليمه ، إذا هلك المبيع أثناء تعليق الشرط ، تكون على المشتري وله تحقق الشرط الفاسخ ، إذ لا يكون لتحققه أثر رجعي (م ٢٧٠/٢ مدقن) .

انظر في تعليق البيع على شرط واقف استثناء مختلط ٢ مارس سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ٢٠٨ وفي خيار الشرط للبائع (pactum additionis in diem) وخيار الشرط لكل من المتباينين (pactum displicentiae) ، فإذا لم يعدل من له الخيار عن البيع في الميعاد المتفق عليه أصبح البيع بائناً : استثناء مختلط ٥ ديسمبر سنة ١٩١٢ م ٢٥ ص ٥١ - أوبري ورو ٥ فقرة ٢٥٢ ص ١١) .

(٣) اقتران البيع بالأجل لا شأن له بالالتزام بنقل الملكية ، إذ الملكية لا تقترن بأجل . والذي يؤجل في البيع عادة هو تسليم المبيع إلى المشتري ودفع الثمن إلى البائع . وقد بشرط دفع الثمن على أقساط سنوية يشتمل كل قسط منها على الجزء المستحق من الثمن سرياً وأخرى هذا الجزء مع أرباح المبالغ الباقية من الثمن ، فيعتبر كل قسط جزءاً من الثمن فلا يسقط بحسب نزوات بل بمحس عشرة سنة ولو أنه يشمل في جزءه من العوائد المستحقة ( الأستاذان أحمد نجيب الهداد وحامد زك فقرة ٢٩٩ ) .

(٤) فيقع البيع على أشياء متعددة : كبيع خيار التسجيل وبها إمامة المشتري وإمامة البائع

بدلى (١)، وكذلك في البيع بالمربون (٢)، هي التي تنطبق، فلانعود إليها هنا (٣).  
ولما تنف عند بعض بيوع موصوفة كثيرة الوقوع في العمل. فنبسط  
ما يميزها من خصائص، ونختار البيوع الآتية: (١) البيع بشرط التجربة  
(vente à la dégustation) (٢) البيع بشرط المذاق (vente à l'essai)  
(٣) بيع الوفاء (vente à réméré) (٤) للبيع بالتنسيط مع الاحتفاظ  
بالملكية حتى استيفاء الثمن (vente à tempérament) أو الإيجار السائر للبيع  
(location-vente) (٥) البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير (vente avec  
faculté d'élire commande)

## ١٥. البيع بشرط التجربة

(Vente à l'essai)

٦٧ - المصوصى القانونية: تنص المادة ٤٢١ من التقنين المدني

على ما يأتى:

١ - في البيع بشرط التجربة يجوز للمشتري أن يقبل المبيع أو يرفضه،

- 
- (١) فيقع البيع على شئ معين، ولكن يجوز للبائع أن يستبدل به شيئاً آخر فترا ذمته.  
(٢) أنظر في البيع بالمربون آنفاً فقرة ٤٤ - فقرة ٤٦.  
(٣) وتوجد بيوع موصوفة تقع كثيراً في التأمل التجارى، منها: (١) البيع بالعليلة  
(vente par filière)، وهو بيع ينتهى إلى دفع الفروق (استثناء مختلط ٥ مايو سنة ١٩٢٠ م  
٣٢ ص ٣٠٦). (ب) بيع المحمول فى سفينة معينة (vente sur navire désigné)،  
وتعين فيه السفينة التي تحمل المبيع، فإذا لم يأت فى السفينة المعينة كان لابد من إعدار البائع لإمكان  
سخ البيع (استثناء مختلط ٢٨ يناير سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ١٩٦)، وأنظر أيضاً فى هذا  
الصر ب من البيع: استثناء مختلط ١٢ أبريل سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٣١٢ - ١٠ مايو  
سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٣٩١ - ٢٣ مايو سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٤٦٠ - ١٢ مايو سنة ١٩٢٦  
٣٨٠ ص ٤٠٢ - ٣ يناير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٧٣ - ١٦ مايو سنة ١٩٤٥ م ٥٧  
ص ١٥٤ - (ج) البيع بشرط سلامة الوصول (vente à l'heureuse arrivée du navire)،  
(أنظر بودرى وسينيا ص ١٩٣ - ص ١٩٤) - (د) البيع بشئ شامل لمصروفات النقل  
والتأمين (la clause coût, frêt, assurance compris- Caf., Cif.) وسنمود إليه  
فيما يلى (أنظر فقرة ٢٤٨).

وعلى البائع أن يمكنه من التجربة . فإذا رفض المشتري المبيع وجب أن يعلن الرفض في المدة المتفق عليها ، فإن لم يكن هناك اتفاق على المدة في مدة معقولة يعينها البائع ، فإن انقضت هذه وسكت المشتري مع تمكنه من تجربة المبيع اعتبر سكوته قبولا .

٢٥ - ويعتبر البيع بشرط التجربة معلقاً على شرط واقف هو قبول المبيع ، إلا إذا تبين من الاتفاق أو الظروف أن البيع معلق على شرط فاسخ (١) .  
وبقابل هذا النص في التقنين المدني السابق المادة ٢٤٢/٣٠٨ (٢) .

وبقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري المادة ٣٨٩ - وفي التقنين المدني الليبي المادة ٤١٠ - وفي التقنين المدني العراقي المادة ٥٢٤ - وفي تقنين الموجبات والعقود الفسائي المادة ٣٧٤ بند ٣ والمادة ٣٩١ (٢) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٥٦١ من المشروع التمهيدى على وجه يكاد يكون مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد ، وفي لجنة المراجعة أدخل على النص تعديل لفظى طفيف أصبح بعده مطابقاً ، وأصبحت المادة رقمها ٤٣٤ في المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٢١ ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٢٥ - ص ٢٧ ) .  
(٢) التقنين المدنى السابق م ٣٠٨/٢٤٢ : البيع على شرط التجربة يعتبر موقوفاً عن تمام الشرط .

( ولا فرق في الأحكام بين التقنينين السابق والجديد ، إلا أن نص التقنين السابق جاء مقتضباً واقتصر على تقرير أن البيع بشرط التجربة يعتبر بيعاً معلقاً على شرط واقف . أما التقنين الجديد فاعتبر أن هذا هو الأصل ، إلا إذا تبين من الاتفاق أو الظروف أن البيع معلق على شرط فاسخ . ثم بين التقنين الجديد كيف تتم التجربة ، والمدة التى تتم فيها ، وما هو حكم سكوت المشتري عن القبول أو الرفض مع تمكنه من تجربة المبيع ، وهذه كلها مسائل لا تخلو من أهمية عملية - المذكورة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٢٥ - ٢٦ )  
(٣) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السوري م ٣٨٩ ( مطابقة للمادة ٤٢١ من التقنين المدنى المصرى - وانظر في القانون المدنى السوري الأستاذ مصطفى الزرقا فقرة ٥٦ - فقرة ٦٢ ) .

التقنين المدنى الليبى م ٤١٠ ( مطابقة للمادة ٤٢١ من التقنين المدنى المصرى ) .

وبمخلص من النص أن البيع قد يعلق على شرط التجربة ، فنبحث في هذا العدد المسائل الآتية : (١) كيف يعلق البيع على شرط التجربة ، (٢) كيف تكون التجربة والوقت الذي تم فيه ، (٣) التجربة كشرط واقف ، (٤) التجربة كشرط فاسخ .

٦٨ - كيف يعلق البيع على شرط التجربة : يكون ذلك عادة بأن يشترط المشتري أن يجرب المبيع ليتبين صلاحيته للفرض المقصود منه أو ليستوثق من أن المبيع هو الشيء الذي يطلب ، ولا يكون مجرد رؤية المبيع كافياً للاستيثاق من ذلك .

وأكثر ما يكون شرط التجربة صريحاً . ولكنه قد يكون ضمناً ، يستخلص من طبيعة المبيع أو من ظروف التعامل . ف شراء ملابس ينطوي عادة على شرط ضمني أن المشتري قد اشتراها بشرط تجربتها ، حتى إذا كانت لا تناسبه نفض البيع (٢) . وشراء آلات ميكانيكية للزراعة أو الصناعة أو لغير ذلك من الأغراض ، إذا كانت من الدقة بحيث لا يستوثق من صلاحيتها إلا بعد تجربتها ، تفترض فيه التجربة شرطاً ضمناً . وإذا اشترى شخص سيارة مستعملة لم يسبق له فحصها ، فالغالب أن يشترط أن يكون البيع بشرط التجربة ، وكثيراً ما يكون هذا الشرط مفهوماً ضمناً من ظروف التعامل ومن سبق استعمال السيارة . وقد يستفهر

---

= التقنين المدني العراقي م ٥٢٤ (مطابقة للمادة ٤٢٠ من التقنين المدني المصري - وانظر في القانون المدني العراقي الأستاذ حسن الذنون فقرة ٨١ - فقرة ٨٧ والأستاذ عباس حسن الصراف فقرة ٢١٧ - فقرة ٢٢٤) .

تقنين المرحبات والمعتمد اللبناني م ٣٧٤ بند ٣ : يكون البيع : ١ - إما . . . ٢ - وإما  
هل شرط التجربة .

م ٣٩١ : إن البيع على شرط التجربة يعد في جميع الأحوال منعقداً هل شرط التعليق . ( ولا فرق بين التقنين اللبناني والتقنين المصري ، غير أن التقنين اللبناني لما جعل بيع التجربة سقداً هل شرط التعليق لم يبين هل الأصل في هذا الشرط أن يكون شرطاً واقفاً أو شرطاً فاسخاً ، أما التقنين المصري فقد بين كما رأينا أن الأصل في شرط التجربة أن يكون شرطاً واقفاً ) .  
(٢) بودرى وسينيا فقرة ١٦٤ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢٤٨ .

العرف في أشياء معينة أن يكون شراؤها معلقاً على شرط التجربة : فيفهم الشرط ضمناً عن طريق العرف .

وزي من ذلك أن البيع بشرط التجربة يقع عادة على الأشياء التي لا يمكن الاستيثاق منها إلا بعد استعمالها ، كالملابس والآلات الميكانيكية والآلات الكاتبة والتركيبات الكهربائية والأسمدة والسيارات والآلات الفوتوغرافية والصور والتابلوهات والراديوهات والأثاث المنزلي وكلاب العبيد وخيل السباق ونحو ذلك . وكل هذه الأشياء منقول ، ولكن لا يوجد مانع من أن يقع بيع التجربة على عقار فيشترط المسمى للمنزل سكناه أن يكون البيع بشرط التجربة .

٦٩ - كيف تكون التجربة والوقت الذي نتم فيه : إذا كان البيع بشرط التجربة ، وجب أن يمكن البائع المشتري من تجربة المبيع ، ويكون ذلك عادة بتسليمه إياه لاستعماله بنفسه (١) . وليس من الضروري أن تكون التجربة بحضور من البائع ، فيجوز أن يجرب المبرر المبيع للاستيثاق من صلاحته بعيداً عن البائع .

والتجربة يقصد بها أحد أمرين :

١ - إما لتبين أن المبيع صالح للغرض المقصود منه ، كأن يكون آلة ميكانيكية للحرث أو للدراسة ، فيجربها المشتري ومثي تبين أنها تصلح للحرث أو للدراسة فلا يستطيع أن يتحكم وينقض البيع بدعوى أن المبيع غير صالح . فالصلاحية هنا معيارها وفاء المبيع بالأغراض المقصودة منه ، فمضى وجد المبيع صالحاً للوفاء بهذه الأغراض فلا يملك المشتري أن يرفضه ، وإذا وقع خلاف

---

(١) والمشتري مطالبة البائع بتسليم المبيع لتجربته ، حتى لو حجز عليه دائن البائع ، وحتى لو أفلس البائع بعد البيع وقبل التسليم . ولو كان بيع التجربة معلقاً على شرط واقف ، فإنه بتحقق الشرط ورضاء المشتري بالمبيع بعد تجربته يعتبر مالكا إياه من وقت البيع أي من وقت سابق على المجهز والإفلاس ، ومن باب أولى لو كان بيع التجربة معلقاً على شرط فاسخ ( بلانهورل وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢١١ ص ٢٤٩ - كولان وكايبان ٢ فقرة ٨٢٧ ) .

حسم الخبراء . وهنا يفترض معنى صلاحية المبيع من معنى خلوه من العيوب  
التي تجعله غير الصالح بكونه مطلوباً عادة على عيب نخي يجعله غير صالح .  
٢- وإما للإستيثاق من أن المبيع يستجيب لحاجة المشتري الشخصية ،  
فإذا اشترى ملابس أو فرساً أو منزلاً للسكنى بشرط التجربة ، فالعبرة ليست  
بصلاحية المبيع في ذاته بل بعلامته للمشتري . فقد تكون الملابس أو الفرس  
أو المنزل صالحة في ذاتها ، ولكن المشتري لم ترقه الملابس أو لم يجد في الفرس  
صفات خاصة كان يطلبها أو لم يرحح للسكنى في المنزل ، فله عند ذلك أن يرفض  
المبيع ، والقول في ذلك قوله هو لا قول الخبراء . وقد عرضت المذكورة  
الإيضاحية للمشروع التمهيدى لهذا الأمر الثاني إذ نقول : « ولم يقتصر المشروع  
على إدخال هذا التعديل ، بل بين كيف تتم التجربة ، فقرر إلزام البائع  
بتمكن المشتري من تجربة المبيع ، وللمشتري حرية القبول أو الرفض ، فهو وحده  
الذي يتحكم في نتيجة التجربة . وقد جرى المشروع في ذلك التقنين الألماني (م ٤٩٥)  
والتقنين النمساوي (م ١٠٨٠ معدلة ) وتقنين الالتزامات السويسري (م ٢٢٣)  
والتقنين البولوني (م ٣٣٩) ، فان المفروض أن يكون المبيع من الأشياء التي  
يتطلب فيها أن تناسب المشتري مناسبة شخصية ، فهو وحده الذي يستطيع  
أن يقرر ذلك (١) . وغنى عن البيان أن ما ورد في المذكورة الإيضاحية إنما  
يفرض الأمر الثاني ويعتبره هو المتفق عليه بين المتبايعين ، ولكن ذلك لا يمنع  
من أن يتفقا على أن المقصود بالتجربة هو الأمر الأول ، أي أن يكون الشيء  
صالحاً في ذاته للأغراض المقصودة منه ، ومتى وقع خلاف بين الطرفين في ذلك  
حسم الخلاف أهل الخبرة (٢) . فالعبرة إذن باتفاق المتبايعين ، فان قصداً

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٦

(٢) أنظر في أن التجربة يقصد منها ذلك غالباً بودرى وسينيا فقرة ١٦٥ - وأنظر لوران  
٢٤ فقرة ١٤٨ - أوبري ورو ٥ فقرة ٢٤٩ ص ١٣ . وأنظر في الفقه المصري : الأستاذ  
سليمان مرقس فقرة ٢٨ ص ٥٢ - ص ٥٣ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١ ص ٥١ -  
الأستاذ عبد المنعم البدر أوى فقرة ١١٢ ص ١٦٧ وهامش رقم ٤ - الأستاذ منصور مصطفى منصور  
فقرة ٤٩ ص ٨٥ - ص ٨٦ . الأستاذ عباس حسن الصراف فقرة ٢٢٠ (في الفقه العراقي)  
وقارن الأستاذ أبو سلطان فقرة ٤٢ ص ٥٧ - ص ٥٨ - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٨٤  
ص ١٥٥ - الأستاذ خليل الشراوى فقرة ٢٦ ص ٥٩ - الأستاذ مصطفى الزرقا فقرة ٦٢  
(في الفقه السوري) . الأستاذ حسن الذنون فقرة ٨٢ (في الفقه العراقي) .

من التجربة صلاحية الشيء في ذاته كان للخبراء القول الحاسم ، وإن قصدنا منها مناسبة الشيء لحاجة المشتري الشخصية كان قول المشتري هو القول الأخير . وإذا وقع شك في قصدهما ، فالمفروض - نظراً لعبارة النص ولما جاء في المذكرة الإيضاحية - أن المقصود هنا مناسبة المبيع لحاجة المشتري ، فيكون للمشتري القول الحاسم في صلاحية المبيع .

والتجربة - سواء كان القصد منها تبين الصلاحية في ذاتها أو المناسبة لحاجة المشتري الشخصية - يجربها المشتري بنفسه في العادة ، لا سيما إذا كان القصد منها الاستئناس من مناسبة المبيع لحاجته . ولكن قد يستعين فيها برأي صديق أو رأي خبير ، كما في الصور والتابلوهات والآلات الميكانيكية (١) .

وكثيراً ما يحدد المتبايعان وقتاً معيناً يعلن فيه المشتري نتيجة التجربة (٢) . فإذا لم يحددا وقتاً لذلك ، جاز للبائع أن يفهمه بتحديد مدة معقولة ، وللقضاء حق الرقابة عليه في ذلك (٣) .

فان قبل المشتري المبيع أو رفضه في خلال مدة التجربة ، اعتبر البيع من وقت إعلان القبول أو الرفض . بعبارة أخرى لم يكن تبعاً للقبول أو الرفض (٤) .

---

(١) وإذا مات المشتري قبل التجربة ، انتقل حقه إلى ورثته ( نسيبه فقرة ١٧١ - تورلون ١ فقرة ١١٢ - جيوار ١ فقرة ٤٦ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٣٨ - الأستاذ محمد كامل مرسي فقرة ٨٤ ص ١٥٧ ) .

(٢) فإذا لم يتمكن المشتري من تجربة المبيع في المدة المحددة لسبب أجنبي لا يد له فيه ، فالظاهر أن يكون البائع بالخيار ، إما أن يمهّل المشتري مدة أخرى لتجربة المبيع : وإما أن يفسخ البيع فينتحلل من التزاماته . والمشتري أن يمنع البائع من العسخ إذا هو قبل المبيع بالرغم من عدم تمكنه من تجربته ( أنظر في هذا المعنى في القانون السوري الأستاذ مصطفي الزرقا فقرة ٦٠ ص ٩٢ ) .

(٣) وإذا سكت المشتري وقتاً طويلاً دون أن يعلن نتيجة التجربة ، فالمفروض أن يقامه ساكناً هذه المدة الطويلة يتضمن قبوله المبيع ( استثنائات مختلط ٧ يونيو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٣٠٤ - ٢ مايو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢٣٩ ) .

(٤) وقد يتفق المتبايعان على أنه في حالة وفاة المشتري للشيء بعد تجربته يجب عليه شراء شيء آخر من نفس البائع ، فان أمكن تخريج هذا الزعم عن أنه وعد بالشراء من جانب المشتري - بأن ذكر ضمن الشيء الآخر على وجه التحديد أو قيل مثلاً إن ضمن الشيء الآخر بمعدل ثمن الشيء =

أما إذا انقضت المدة ، وسكت المشتري عن القبول أو الرفض مع تمكنه من تجربة المبيع (١) ، فإن سكوته يعد قبولا . ذلك أن التجربة شرط علق عليه البيع ، وقد جعله المشتري بامتناعه عن التجربة أو بامتناعه عن إعلان نتيجتها مستحيلا ، فيعتبر الشرط إذا كان واقفاً أنه تحقق ، وإذا كان فاسخاً أنه تخلف ، طبقاً للقواعد المقررة في الشرط (٢) .

٧٠ - التجربة شرط واقف : بقى أن نبين هل شرط التجربة الذي علق عليه البيع شرط واقف أو هو شرط فاسخ : تجيب الفقرة الثانية من المادة ٤٢١ مدني ، كما رأينا ، بأن البيع بشرط التجربة يعتبر معلقاً على شرط واقف هو قبول المبيع ، إلا إذا تبين من الاتفاق أو الظروف أن البيع معلق على شرط فاسخ . فالأصل إذن أن يكون شرط التجربة شرطاً واقفاً ، وإذا لم يبين المتعاقدان صراحة أو ضمناً أنهما أرادا شرطاً فاسخاً ، أو كان هناك شك فيما قصدوا إليه ، كان المفروض أنهما أرادا أن تكون التجربة شرطاً واقفاً .

ويكون المشتري بشرط التجربة في هذه الحالة مالكاً تحت شرط واقف (٣) ، ويبقى البائع مالكاً للمبيع تحت نفس الشرط ولكنه يكون شرطاً فاسخاً بالنسبة إليه . والشرط الذي يعتبر واقفاً بالنسبة إلى المشتري وفاسخاً بالنسبة إلى البائع هو قبول المشتري المبيع بعد تجربته ، باعلانه هذا القبول إلى البائع في الميعاد المتفق عليه

---

المرفوض - التزم المشتري بالشراء أما إذا لم يذكر الثمن ، لم يتم الوعد بالشراء ، ولم يلتزم ترمي عند رفضه المبيع أن يشتري شيئاً آخر مكانه ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢١٢ ص ٢٥٠ ) .

(١) وقد بينا الحكم فيما إذا لم يتمكن المشتري من التجربة لسبب أجنبي لا يد له فيه ( انظر نفس الفقرة في الهامش ) .

(٢) جيوار ٢ فقرة ٤٥ - بودري وسينيا فقرة ١٦٩ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢١٢ - وقارن أوبري ورو ٥ فقرة ٣٤٩ ص ١٢ - وانظر مجموعة الأعمال التحضيرية ص ٢٦ .

(٣) ومع ذلك فقد قضت محكمة النقض ( الدائرة الجنائية ) بأن بقاء الشيء تحت يد المشتري عن شرط التجربة يعتبر على سبيل الوديعة ، فإذا تصرف فيه يمد خاتماً للأمانة ، وذلك لأنه ثبت لها أن الشرط قد اتفقا على بقاء الملكية للبائع حتى يجرب المشتري المبيع ( نقض جنائي ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢١ رقم ٢٤٧ ص ٥٤٩ ) .



أو الميعاد المعقول الذي حدده البائع عن التفصيل الذي قدمناه . فالشرط يتحقق بقبول المبيع (١) . ومعنى تحقق الشرط أصبحت ملكية المشتري للمبيع ملكية بائنة بأثر رجعي ، فاستندت إلى وقت البيع لا إلى وقت القبول فحسب . وزالت ملكية البائع بأثر رجعي أيضاً ، فاستندت زوالها إلى وقت البيع . ومن ثم تزول كل الحقوق العينية التي ترتبت على المبيع من جهة البائع في خلال مدة التجربة ، وتبقى تلك التي ترتبت من جهة المشتري . ويتخلف الشرط برفض المشتري للمبيع ، وإعلانه هذا الرفض للبائع في الميعاد . ومتى تخلف الشرط ، زال البيع بأثر رجعي واعتبر كأن لم يكن . وزالت مع البيع بأثر رجعي ملكية المشتري التي كانت معلقة على شرط واقف ، وأصبحت ملكية البائع التي كانت معلقة على شرط فاسخ ملكية بائنة منذ البداية . وتبقى الحقوق العينية التي ترتبت على المبيع من جهة البائع في خلال مدة التجربة ، وتزول تلك التي ترتبت من جهة المشتري . أما إذا سكنت المشتري عن إعلان القبول أو الرفض مع تمكنه من تجربة المبيع ، فقد رأينا أنه بسكوته هذا جعل تحقق الشرط مستحيلًا ، فيعتبر الشرط قد تحقق وأن المشتري قبل المبيع ، ونجبري الأحكام التي قدمناها في حالة تحقق الشرط . وتقول الفقرة الأولى من المادة ٤٢١ مدني في هذا المعنى ، كما رأينا ، أنه إذا انقضت المدة وسكت المشتري مع تمكنه من تجربة المبيع ، اعتبر منكوته قبولا .

وإذا اعتبرنا التجربة شرطاً واقفاً ، كما هو الأصل ، وهلك المبيع بسبب أجنبي وهو لا يزال تحت التجربة وقبل تبين مصير الشرط ، هلك على البائع . ذلك لأن البائع هو المالك للمبيع تحت شرط فاسخ ، ولأن الشرط إذا تحقق ويتعذر أن يتحقق في هذه الحالة فإن المشتري لن يقبل المبيع بعد أن هلك - لم

(١) ولا يقال إنه شرط إرادى متوقف على إرادة المشتري ، إذ المشتري ، هو الدائن بنقل الملكية ويجوز أن يكون الشرط متوقفاً على إرادة الدائن ، أما الشرط الإرادى المحض الذي يطل العقد فهو الذي يتوقف على إرادة المدين . أما التزام المشتري بدفع الثمن ، فإنه إذا أنفاه بإرادته المحضة أنفى في مقابل ذلك حقه في انتقال الملكية إليه . هذا إلى أنه لو كان المقصود من التجربة تبين صلاحية الشيء في ذاته ، لم يكن الأمر موكولاً إلى محض إرادة المشتري ، بل القول بالحام عند النزاع لشراء ( انظر الأستاذ محمد كامل مرسي فقرة ٨٤ ص ١٥٧ ) .

يكن لحقه أثر رجعي ، فيبقى المالك وقت هلاك المبيع هو البائع لا المشتري ،  
فيملك على البائع (١) .

٧١ - التجربة شرط فاسخ : على أنه يجوز للمتبايعين أن يتفقا على أن  
تكون التجربة شرطاً فاسخاً . ويكون الاتفاق على ذلك صريحاً ، أو ضمناً  
يستخلص من الظروف وملابسات التعاقد . فعند ذلك ينفذ البيع منذ البداية ،  
ويصبح المشتري مالكا للمبيع ملكية معلقة على شرط فاسخ ، بينما يصح البائع  
مالكا له ملكية معلقة على شرط واقف . والشرط هنا يصبح عدم قبول  
المشتري للمبيع وإعلان البائع بهذا الرفض ، فهذا هو الشرط الفاسخ بالنسبة  
إلى المشتري ، وهو في الوقت ذاته شرط واقف بالنسبة إلى البائع . فإذا تحقق  
الشرط ، بأن أعلن المشتري البائع رفضه للمبيع ، انفسخ البيع بأثر رجعي ،  
واعتبر المشتري كأنه لم يملك المبيع والبائع كأنه هو المالك منذ البداية ، وتزول  
الحقوق التي ترتبت من جهة المشتري على المبيع وتبقى تلك التي ترتبت من جهة  
البائع . أما إذا تخلف الشرط - أو صار في حكم المتخلف بأن سكنت المشتري

(١) ولا يمنع من صحة هذا الحكم أن المداوى قد تسلم المبيع لتجربته وأن هلاك المبيع يكون  
على المشتري بعد التسليم ، فإن ذلك إنما يكون في البيع المنجز ، أما والبيع معلق على شرط واقف  
فالهلاك يكون على البائع ( الوسيط جزء ٣ ص ٧٣ هامش رقم ١ - الأستاذ عبد الهى حجازى ١٠٠  
ص ١٨٠ ب - وقارن الأستاذ مصطفي الزرقا في عقد البيع في القانون المدني السوري ص ٩٠ -  
ص ٩٢ ) .

أما في القانون المدني العراقي ، حيث يجب التمييز بين يد الأمانة ويده الضمان . فإن يد المشتري  
في بيع التجربة هي يد ضمان ، فيكون الهلاك عليه ولو كانت التجربة شرطاً واقفاً وهلاك المبيع  
قبل أن يتحقق الشرط ( انظر في هذا المعنى الأستاذ عباس حسن الصراف فقرة ٢٢٤ ) . ويؤيد  
ذلك أن هلاك المتبرص على سوم الشراء في القانون العراقي يكون على القابض ، وليس المشتري  
بشرط التجربة بأذن حالاً في أن تكون تبعة الهلاك عليه من القابض على سوم الشراء ، بل إن  
المشتري بشرط التجربة ، وقد انفسخ البيع وانتقلت الملكية معلقة على شرط واقف ، أولى  
بتحمل تبعة الهلاك من القابض على سوم الشراء ولم ينقل له بيع ولم تنتقل إليه ملكية . وقد ورد  
نص صريح في التقنين المدني العراقي يجعل تبعة الهلاك على القابض على سوم الشراء ، إذ تنص  
الفقرة الأولى من المادة ٤٨٠ هـ من هذا التقنين على أن « ما يقبض على سوم الشراء مع تسمية الثمن  
إذا هلك أو ضاع في يد القابض ، لزمه الضمان . أما إذا لم يتم له ثمن ، كان أمانة في يده ،  
فلا يضمن إذا هلك أو ضاع دون تعد أو تصغير منه » .

عن القبول أو الرفض - فإن البيع يصبح بائناً ، ويعتبر المشتري مالِكاً للمبيع ملكية بائنة منذ البداية ، وتزول ملكية البائع بأثر رجعي . وتبقى الحقوق التي تدرجت من جهة المشتري على المبيع ، بينما تزول الحقوق التي تدرجت من جهة البائع (١) .

وإذا هلك الشيء بسبب أجنبي ، هلك على المشتري لا على البائع ، لأنه وقت أن هلك كان ملك المشتري ، وذلك حتى لو تحقق الشرط فليس لتحققه أثر رجعي ( م ٢٧٠/٢ مدني ) .

## ٢٤ - البيع بشرط المذاق

(vente à la dégustation — vente ad gustum)

٧٢ - **الذموى الفانونية** : تنص المادة ٤٢٢ من التقنين المدني على ما يأتي :

« إذا بيع الشيء بشرط المذاق ، كان للمشتري أن يقبل المبيع إن شاء ، ولكن عليه أن يعلن هذا القبول في المدة التي يعينها الاتفاق أو العرف ،

---

(١) وإذا كانت التجربة شرطاً فاسخاً ، فإن البيع بشرط التجربة يكون قريباً من صورة البيع مع ضمان البائع صلاحية المبيع لمدة معلومة . وقد نصت المادة ٤٥٥ مدني في صدد هذه الصورة .  
تجربة على ما يأتي : « إذا ضمن البائع صلاحية المبيع لفعل مدة معلومة ثم ظهر حسن المبيع ، فعمل المشتري أن يخاطر البائع بهذا الخلل في مدة شهر من ظهوره ، وأن يرفع الدعوى في مدة ستة شهور من هذا الإحطار ، وإلا سقط حقه في الضمان - كل هذا ما لم يتفق على غيره .  
في هذه الصورة الأخيرة تقتصر تجربة المبيع على التثبت من صلاحية الفعل مدة معينة ، فإذا ظهر المبيع غير صالح لفعل - والحكم في ذلك للخبراء - كان على المشتري أن يخاطر البائع ، أي في المبيع من حلال في مدة شهر من ظهور الخلل وأن يرفع دعوى ضمان في مدة ستة شهور من هذا الإحطار .  
يختلف هذا البيع إذن عن بيع التجربة ، إذ هو لا ينطوي على شرط فاسخ إذا تحقق الفسخ البيع من تلقاء نفسه ، بل لابد من فسخ البيع بالتفاضي أو بالتراضي . وسنعود إلى هذا البيع عند الكلام في ضمان العيوب الخفية ( انظر مايل فقرة ٢٨٠ ) .

ولا يتعقد البيع إلا من الوقت الذي يتم فيه هذا الإعلان ، (١) .  
ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني السابق ، ولكن الحكم كان معمولاً به  
دون نص (٢) .

وبقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني  
السوري المادة ٣٩٠ - وفي التقنين المدني الليبي المادة ٤١١ - وفي التقنين المدني  
العراقي المادة ٥٢٥ - وبقابل في تقنين الموجبات والعقود اللبناني المادة ٣٧٤  
بند ٤ والمادة ٣٩٢ (٣) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٥٦٢ من المشروع التمهيدي على وجه يقارب  
ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وفي لجنة المراجعة عدل تعديلاً ظاهرياً فاصح مطابقاً  
للتقنين الجديد ، وأصبحت المادة رقمها ٤٣٥ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب ،  
فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٢٢ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٧ - ص ٢٩ ) .  
(٢) اختلف الفقه المصري ، في عهد التقنين السابق ، في بيع المذاق لانعدام النص . فذهب  
فريق إلى أن المشتري حق المذاق في كل الأشياء التي اعتاد الناس مذاقتها قبل شرائها ، وفقاً للعرف  
وتطبيقاً للمادة ٣١١/٢٤٥ مدني سابق ( جرائمولا ن فترة ١٩٥ ) . وذهب فريق ثان إلى أن  
بيع المذاق اندمج حكمه في أحكام العلم بالمبيع ، لأن العلم بالمبيع علماً كافياً قد لا يتحقق إلا بالمذاق  
( الأستاذ محمد حلمي عيسى فقرة ١٠٦٧ ) . وذهب فريق ثالث إلى أن بيع المذاق اندمج في بيع  
التجربة المنصوص عليه في التقنين السابق ( الأستاذان أحمد نجيب الهلاي وحامد زكي فقرة ٥٢٧ ) .  
والرأيان الأخيران لا يمكن الأخذ بهما ، لأن عدم العلم بالمبيع لا يمنع من انعقاد البيع أما شرط  
المذاق فيحول دون انعقاده ، ولأن بيع التجربة يتعقد مطلقاً على شرط وبيع المذاق لا يتعقد قبل  
المذاق . والرأي الأول هو الرأي الذي اختاره التقنين المدني الجديد ، وقتنه في المادة ٤٢٢ سالفة  
الذكر ، فتعتبر هذه المادة مفسرة لأحكام التقنين المدني السابق ويسرى حكمها حتى على العقود التي  
أبرمت قبل نفاذ التقنين المدني الجديد ( انظر في هذا المدني الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٣ ص ٦١ -  
ص ٦٣ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٣٩ ص ٥٤ - الأستاذ منصور مصطفى منصور فقرة ٥١  
ص ٨٨ ) .

### (٣) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٣٩٠ ( مطابقة للمادة ٤٢٢ من التقنين المدني المصري - أنظر  
في القانون المدني السوري الأستاذ مصطفى الزرقا فقرة ٦٣ - فقرة ٦٥ ) .  
التقنين المدني الليبي م ٤١١ ( مطابقة للمادة ٤٢٢ من التقنين المدني المصري ) .  
التقنين المدني العراقي م ٥٢٥ ( مطابقة للمادة ٤٢٢ من التقنين المدني المصري ) .  
( أنظر في القانون العراقي الأستاذ عباس حسن الصراف فقرة ٢٢٥ - فقرة ٢٢٧ - والأستاذ  
حسن الزبون فقرة ٨٩٠ - فقرة ١٤١ ) .

٧٣ - كيف يعاقب البائع على شرط المزاج : يكون ذلك عادة بأن يشترط المشتري على البائع ألا يتم البيع إلا إذا ذاق المشتري المبيع وقبله . وهذا الشرط قد يكون صريحاً ، وقد يكون ضمناً يستخلص من الظروف والملابسات . ومن أهم الظروف التي يستخلص منها هذا الشرط طبيعة المبيع ، فن للمبيعات ما لا يدرك كنهه إدراكاً تاماً إلا بمذاقه ، وذلك كالزيت والزيتون والخل وبعض أنواع الفاكهة والبيذ ونحو ذلك من المأكولات والمشروبات التي تختلف فيها أذواق الناس . فالمفروض أنه إذا بيع شيء من ذلك ولم تدل الظروف على أن المتبايعين أرادوا استبعاد شرط المذاق ، فقد قصد المتبايعان أن يكون البيع بشرط المذاق ، فلا يتم إلا بعد المذاق وقبول المشتري للمبيع .

على أنه قد يتفق المتبايعان على استبعاد شرط المذاق حتى في المأكولات التي تقدمت الإشارة إليها ، وقد يستخلص هذا الاتفاق ضمناً من الظروف والملابسات . فإذا كان المشتري تاجراً يتجر في مثل هذه الأشياء ، واشترط على البائع بالجملة أن يبيعه منها كميات معينة ، على أن تكون من صنف جيد أو من صنف متوسط أو من الصنف التجاري المألوف ، وعلى أن ترسل إلى مكان المشتري وهو بعيد عن مكان البائع ، فهذه الظروف كلها يمكن أن يستخلص منها أن البيع بات وقد نزل المشتري عن شرط المذاق ، فهو تاجر يبيع لعملائه وليس لذوقه الشخصي دخل في الصفقة ، وقد اشترط الصنف الذي يريد وهذا أمر يترك لتقدير الخبراء عند النزاع ، وإرسال البضاعة إلى مكان بعيد يفهم منه أن الصفقة قد تمت وإلا لما خاطر البائع بإرسالها إلى هذا المكان البعيد قبل أن تتم . وكذلك إذا تم البيع على موجب عينة ، فالمفروض أن المشتري قد ذاق العينة وأقرها ، وأن المبيع الذي يجيء وفق العينة يكون البيع باتاً فيه وأن اختلافه عن العينة يكون محل تقدير الخبراء (١) .

= تقنين الموجبات والعقود البناني م ٣٧٤ بند ٤ : بكون البيع : (١) . . . (٤) . واما على شرط المذاق .

م ٣٩٢ : إن البيع على شرط المذاق لا يعد تاماً مادام المشتري لم يقبل المبيع - ( وأحكام التقنين البناني متفقة مع أحكام التقنين المصري ) .

(١) أوبري ورر ٥ فقرة ٣٤٩ ص ١٢ - بودري وسبينا فقرة ١٦٠ - الأستاذان أحمد نجيب الهلال وحامد زكي فقرة ٥٢٦ .

## ٧٤ - كيف يتم المزاوم - التزامه والمطالبة اللذاته يتم فهمها :

يتم المذاق في الزمان والمكان اللذين يتفق عليهما المتبايعان . فان لم يكن هناك اتفاق ، لا صريح ولا ضمني ، على الزمان والمكان ، اتبع عرف الجهة . فان لم يكن عرف ، فالمذاق يتقدم تسلم المشتري المبيع من البائع ، فيتم في المكان الذي يكون فيه التسليم ، ويسبق التسليم فوراً ، بحيث إذا تسلم المشتري المبيع اعتبر تسلمه إياه رضاه به وقبولاً له بعد مذاقه .

والذي بذوق المبيع هو المشتري شخصياً (١) ، وله الحرية الكاملة في قبول المبيع أو في رفضه حسب ذوقه (٢) . فالبيع بالمذاق يختلف عن البيع بشرط التجربة في أن التجربة قد تكون لتبين صلاحية الشيء في ذاته وقد تكون للاستيثاق من مناسبة الشيء لحاجة المشتري ، أما المذاق فيتمحض في الاستيثاق من مناسبة الشيء لذوق المشتري . وحتى لو كان المشتري تاجراً واشترط مذاق المبيع ، فالعبرة بذوقه الشخصي ، وهو الذي يقرر - لا الخبراء - أي صنف يلائم عملاءه (٣) . وغنى عن البيان أن البائع يلتزم بأن يمكن المشتري من مذاق المبيع (٤) .

ولا بد من أن المشتري يعلن قبول المبيع بعد مذاقه وسكوته لا يكفي ، وهذا فرق آخر بين بيع المذاق وبيع التجربة (٥) . ولكن قبول المبيع قد يكون

(١) وقد يستأنس بذوق أجنبي وهذا نادر ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٠٤ ) .

(٢) وإذا رفض المشتري المبيع ، لم يستطع البائع إجباره على اختيار صنف ، كما لا يستطيع هو إجبار البائع على أن يسلّمه صنفاً آخر يلائم ذوقه الشخصي . أما إذا كان المشتري قد نزل عن شرط المذاق ، ورضى أن يكون الشيء من الصنف المألوف في التجارة أو من صنف معين ، فان البيع يكون قد تم ولا يكون مجرد وعد بالبيع ، فاذا لم يكن الشيء من الصنف المشترط استطاع المشتري إجبار البائع على تسليمه شيئاً من الصنف المشترط أو اشتراه على حسابه ( أوبري ورو ٥

فقرة ٣٤٩ هامش رقم ١٣ - بودري وسينيا فقرة ١٦٣ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٣ ص ٦١ - الأستاذان أحمد نجيب الهلال وحامد زكي فقرة ٥٢٥ ص ٥٣١ هامش رقم ٥ ) .

(٣) بودري وسينيا فقرة ١٥٩ - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٨٥ ص ١٦٠ - ص ١٦١ وقارن الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٣٩ ص ٥٦ .

(٤) أوبري ورو ٥ فقرة ٣٤٩ ص ١٣ .

(٥) الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٣ ص ٦٠ - الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ١١٤ -

الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ٥١ ص ٨٩ .

صريحاً وقد يكون ضمنياً . ويستخلص القبول ضمناً ، كما قدمنا ، من نسلم للبيع ، أو من وضع المشتري ختمه أو علامة خاصة على المبيع ، فهذا وذلك دليل على أنه ارتضى المبيع بعد أن ذاقه (١) .

### ٧٥ - التكييف القانوني للبيع بالتراخي : والبيع بالمذاق ليس بيعاً

معلقاً على شرط فاسخ ، بل ولا على شرط واقف ، وفي هذا يختلف أيضاً عن بيع التجربة . ذلك أن البيع بالمذاق ليس بيعاً أسلاً ، بل هو مجرد وعد بالبيع . وهذا الوعد صادر من المالك ، وقد قبل الطرف الآخره والقبول بعد البيع ذاته (٢) . فإذا ذاق المبيع وارتضاه ، فقد قبل البيع . وينتقد البيع من وقت هذا القبول ، فليس للقبول أثر رجعي كما له هذا الأثر في بيع التجربة (٣) . ومن ثم وأبنا المادة ٤٢٢ مدني تقول : « كان للمشتري أن يقبل البيع » . أما في البيع بالتجربة ، فتقول المادة ٤٢١ مدني : « يجوز للمشتري أن يقبل المبيع » . وهذا الفرق بين العبارتين نتيجة متفرعة عن الفرق بين العمليتين في طبيعتهما . فبيع التجربة بيع كامل وإن لم يكن باتاً ، ولذلك يقبل المشتري المبيع ، أما البيع فقد سبق له قبوله . وبيع المذاق ليس بيعاً كاملاً ، بل وعداً بالبيع ، ولذلك يقبل المشتري المبيع ،

(١) بودرى ومينيا فقرة ١٦٠ - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٨٥ ص ١٦١ .

(٢) ولكنه قد التزم أن يلوغ الشيء ، وهو بعد ذلك - في ر ( بلانيول وريبير وهامل ١٠

فقرة ٣٠٣ ص ٣٧٨ هامش رقم ٢ ) .

(٣) وفي هذا تقول المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيد : « يختلف بيع المذاق عن البيع بشرط التجربة ، لا في أن المشتري حر من القبول أو في ارتس في مدة يحددها الألتاق أو العرف فالألتان حكمهما واحد في ذلك ، ولكن في أن البيع لا يعتبر معلقاً على شرط واقف أو فاسخ ، بل هو لا يتم إلا من وقت إعلان المشتري لقبول دون أثر رجعي - فبيع المذاق ، قبل قبول المشتري ، إنما هو وعد بالبيع من جانب واحد : أنظر في هذا المعنى التفتين الفرنسي ١٥٨٧ والتفتين الإيطالي م ١٤٥٢ والشروع الفرنسي الإيطالي م ٣٢٦ والتفتين الثاني م ٣٩٢ - على أن هناك من التفتينات الأجنبية ما يعتبر بيع المذاق بيعاً معلقاً على شرط واقف : أنظر التفتين الألتاني م ١٤٥٣ والتفتين البرتغالي م ١٥٥١ والتفتين الهولندي م ١٤٩٩ والتفتين الأرجنتيني م ١٣٧٠ ، (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٨) .

أما الفقه في فرنسا فيميل إل القول بأن بيع المذاق مجرد إيجاب ملزم للبائع ولكن لوحظ على هذا القول أن المشتري ملزم هو أيضاً بمذاق الشيء ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٠٣ ص ٣٧٨ - جوسران ٢ فقرة ١٠٦٤ ) .

وزرى من ذلك أن بيع المذاق إذا تم بيعاً بقبول المشتري للبيع - أى بقبوله  
باعتد وتحويله بيعاً بهذا القبول كما هو شأن الوعد بالبيع - فإن ملكية المبيع  
لا تنتقل إليها إلا من وقت هذا القبول . وبترتب على ذلك الأمور الآتية :

(١) إذا كان دائن البائع قد وقع حجزاً على المبيع قبل قبول المشتري للبيع ،  
كان الحجز صحيحاً إذ وقع على شيء مملوك للبائع ، وجاز الاحتجاج بالحجز  
على المشتري لو قبل البيع ، وهذا بخلاف بيع التجربة . (٢) إذا أفلس البائع  
قبل قبول المشتري للبيع ، ثم قبل المشتري البيع ، فإنه لا يستأثر بالمبيع دون  
سائر الدائنين ، أما في بيع التجربة فيعتبر مالكا من وقت البيع أى قبل الإفلاس  
فيستأثر بالمبيع . (٣) إذا هلك الشيء قبل مذاقه ، هلك على البائع (١) .

## ٧٦ - الفروق بين بيع المذاق وبيع التجربة : والآن نستطيع أن

نلخص الفروق ما بين بيع المذاق وبيع التجربة (٢) فيما يأتي :

١ - المذاق ، بخلاف التجربة ، يراد به محض التثبت من ملاءمة الشيء  
لذوق المشتري ، ولا يعمد أن يقصد به الاستيثاق من صلاحية الشيء في ذاته ،  
فلا يجوز في المذاق أن يترك الأمر لتقدير الخبراء .

٢ - المذاق يكون عادة قبل أن يتسلم المشتري المبيع ، أما التجربة فتكون  
عادة بعد التسليم .

٣ - لا يكفي سكوت المشتري في بيع المذاق بل لابد من إعلان قبوله  
للبيع ، ويكفي السكوت في بيع التجربة ويكون معناه قبول المبيع .

٤ - بيع المذاق مجرد وعد بالبيع ، أما بيع التجربة فيع كامل معلق إما على  
شرط واقف وإما على شرط فاسخ .

٥ - إذا وقع دائن البائع حجزاً على المبيع قبل قبول المشتري ، فحق بيع  
المذاق ينفذ الحجز في حق المشتري ، وفي بيع التجربة لا ينفذ .

(١) بودرى وسينيا فقرة ١٥٥ .

(٢) الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٣ - أنظر في انتقاد إجماع بيع المذاق إل جانب  
بيع التجربة . وجوب التسوية من ناحية التشريع بين البيعين فيكون كل منهما بيعاً معلقاً على شرط  
الأستاذ مصطفى الرزق في البيع في القانون المدني السوري فقرة ٦٥



٦ - إذا أفلس البائع قبل قبول المشتري ، فحق بيع المذاق لا يستأثر للمشتري بالمبيع ، وفي بيع التجربة يستأثر .

٧ - إذا هلك الشيء قبل قبول المشتري ، فحق بيع المذاق يكون ملاًكاً دائماً على البائع ، وفي بيع التجربة يكون الملاك على البائع إذا كانت التجربة شرطاً واقفاً وعلى المشتري إذا كانت التجربة شرطاً فاسخاً (١) .

### ٣٩ - بيع الوفاء

(vente à réméré)

٧٧ - النصرة التوثيقية : تنص المادة ٤٦٥ من القانون المدني

على ما يأتي :

(١) والفقه الإسلامي يواجه كلاماً من بيع التجربة وبيع المذاق بالمبيع مع خيار الشرط . وفي الفقه الإسلامي أيضاً البيع على سوم للنظر ( المجلد م ٢٩٩ ) والبيع على سوم للشراء ( المجلد م ٢٩٨ ) ، وهذان ليسا بيعين كاملين ، والأول منهما أقرب إلى أن يكون مجرد إيجاب من البائع ، أما الثاني فأقرب إلى أن يكون وعداً بالمبيع فهو من هذا الوجه يشبه بيع المذاق . وهناك أيضاً في مذهب مالك خيار الثلاثة الأيام وخيار العام .

وقد سار الثمنين المدني العراقي على هدى الفقه الإسلامي ، فأورد إلى جانب النصوص المتعلقة ببيع التجربة وبيع المذاق فصواً متعلقة بخيار الشرط على الوجه الآتي : م ٥٠٩ عراق : يصح أن يكون البيع بشرط الخيار مدة معلومة . ولا يمنع هذا الشرط من انتقال الملكية إلى المشتري ، سواء كان الخيار للبائع أو للمشتري أو لها معاً أو لأجنبي . م ٥١٠ عراق : إذا شرط الخيار للبائع والمشتري معاً ، فأيهما فسخ في أثناء المدة انفسخ البيع ، وأيهما أجاز سقط خيار الهيز وبين الخيار للآخر إلى انتهاء المدة . م ٥١١ عراق : إذا مضت مدة الخيار ولم يفسخ من له الخيار ، لزم البيع . م ٥١٢ عراق : خيار الشرط لا يرث ، فإذا مات من له الخيار سقط خياره . م ٥١٣ عراق : في جميع حالات الخيار ، إذا تلف المبيع في يد المشتري قبل الفسخ ، هلك من ماله ولزمه الثمن المسمى .

أنظر في شرح خيار الشرط في القانون المدني العراقي الأستاذ حسن الذنون فقرة ٤٦ - فقرة ٥٦ ، وهو ينتقد الجمع بين خيار الشرط وبين بيع التجربة وبيع المذاق . وأنظر في تفهيم هذا الانتقاد تفصيلاً موقفاً الأستاذ عباس حسن الصراف فقرة ٢١٥ وفقرة ٢٢٧ . وظاهر أن خيار الشرط أوسع من كل من بيع التجربة وبيع المذاق ، فلا ضير من هذا الجمع ، ويكون البيعان الأخيران صورتين خاصتين من صيغ خيار الشرط .

إذا احتفظ البائع عند البيع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة ، وقع البيع باطلا ، (١) .

ويقابل هذا النص في التقنين المدني السابق المواد ٣٣٨ - ٤٢١/٣٤٧ - (٢) .

(١) تاريخ النص : كان المشروع التمهيدى يشتمل على المواد من ٦١٧ إلى ٦٣١ ، وهي من فقر بيع الوفاء وتنظفه تنظيمياً مفصلاً على الوجه الذي سار عليه التقنين المدني السابق (انظر نصوص هذه المواد وما يقابلها من نصوص التقنين المدني السابق والمذكرة الإيضاحية المتعلقة بها في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٦٤ - ص ١٩٠ في مرامش هذه الصفحات) . قد سار المشروع التمهيدى في مراحله أمام لجنة المراجعة ، فجلس النواب ، حتى إذا وصل لجنة مجلس الشيوخ رأيت هذه اللجنة إنهاء هذه النصوص والنص صراحة على أن بيع الوفاء يكون باطلاً في المادة ٤٦٥ التي نحن بصدد ما ، ووافق مجلس الشيوخ على هذه المادة كما وصفتها لجنة ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٦٤ - ص ١٨٠ ) .

(٢) التقنين المدني السابق م ٤٢١/٣٣٨ (معدلة بالقانون رقم ٤٩/٥ لسنة ١٩٢٢) : حق استرداد المبيع أو الشرط الوقائي هو شرط يحفظ به البائع لنفسه حق استرداد العين المبيعة في مقابلة المبالغ المنصوص عليها في المادة ٣٤٤ في الميعاد المتفق عليه .

م ٤٢٢/٣٣٩ - ٤٢٣ (معدلة بالقانون ٤٩/٥ لسنة ١٩٢٢) : إذا كان الشرط الوقائي رداً به إخفاء رهن عقارى ، فإن العقد يعتبر باطلاً لا أثر له ، سواء بصفته يماً أو رهناً . ويعتبر العقد مقصداً به إخفاء رهن إذا اشترط فيه رد الثمن مع الفوائد أو إذا بقيت العين المبيعة في حيازة البائع بأى صفة من الصفات - ويجوز بكافة الطرق إثبات هكس ما في العقد بدون التفات إلى نصوصه .

م ٤٢٤/٣٤٠ : بمجرد بيع الوفاء يصير المبيع ملكاً للشترى على شرط الاسترداد ، بمعنى أنه إذا لم يوف البائع بالشروط المقررة لرد المبيع تبقى الملكية للشترى - وإما إذا سار توفية روط المذكورة ، فيعتبر كأنه لم يخرج من ملكية البائع .

م ٤٢٥ مخطئ (مقابل لها في الأهل) : إذا لم يشترط حق الاسترداد في نفس عقد البيع ، فن صار له ذلك الحق فيما بعد لا يعتبر مالكاً بالثاني إلا من اليوم الذي حصل فيه شرط الاسترداد .

م ٤٢٦/٣٤١ : لا يجوز للبائع أن يشترط لاسترداد المبيع ميعاد يزيد على خمس سنين من تاريخ البيع ، وكل ميعاد أزيد من ذلك يصير تنزيله إلى خمس سنين ( في المختلط سنتان بدلا من خمس ) .

م ٤٢٧/٣٤٢ : الميعاد المذكور محتم بحيث يتربط على تجاوزه سقوط حق الاسترداد ، ولا يجوز للمحكمة أن تحكم بعدم سقوط الحق في أي حال من الأحوال ولو في حالة الغفوة القاهرة .

وبقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري  
المادة ٤٣٣ - وفي التقنين المدني الليبي المادة ٤٥٤ - وفي التقنين المدني العراقي  
المادة ١٣٣٣ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني المواد ٤٧٣ - ٤٨٦ (١).

= م ٤٢٨ مغلط ( لا مقابل لما في الأهل ) : تطويل المياد المتفق عليه بقره مقام بيع من  
المشترى للبائع الأصل ملحق على شرط ، إذ يعتبر المشترى المذكور مالكا للبيع ملكا باقيا من يوم  
البيع الأول إلى يوم تطويل المياد .

م ٢٤٢ ٤٢٩ : يجوز لبائع بيع وفاء أن يطلب الاسترداد من انتقل إليه المبيع ، ولو لم  
يشترط الاسترداد في عقد الانتقال .

م ٤٣٠/٣٤٤ : لا يجوز لبائع بيع وفاء أن يفسخ البيع إلا إذا عرض على المشترى في المياد  
المعين أن يزوى له على الفور الأشياء الآتية بيانها : أولا - أصل الثمن . ثانيا - المصروفات  
المرتبة للبيع والتي تترتب على استرداد المبيع . ثالثا - المصاريف اللازمة التي صرفها المشترى  
غير ما صرفه لصيانة المبيع ، ثم يزوى أيضا ما زاد في قيمة المبيع بسبب المصاريف الأخرى التي  
صرفها المشترى بشرط ألا تكون فاحشة .

م ٢٤١/٢٤٥ : عند رجوع المبيع بيع وفاء إلى البائع ، يأخذه خالياً عن كل حق ورهن  
وضعه عليه المشترى ، إنما يلتزم البائع بتنفيذ الإيجارات التي أبرها ذلك المشترى بدون غش بشرط  
أن تكون مدتها لا تتجاوز ثلاث سنين .

م ٢٤٢/٢٤٦ الاسترداد لا يقع إلا على نفس المبيع ، سواء كان المبيع ملكاً كاملاً  
أو مشاعاً أو مقسوماً إلى حصص ، إلا إذا كانت تنسب الاسترداد مقامه على وريثة المشترى بالنسبة  
للحصص المشاعة بينهم أو المبرورة التي يملكها كل منهم .

م ٢٤٣ ٢٤٧ : إذا كان المبيع بيع وفاء حصه شائعة في عقار ، واشترى مشترها الحصه  
الباقية من مالكيها بعد طلب هذا المالك مقاسمته ، فليشترى المذكور عند مطالبة بانه الأول  
بإسترداد الحصه المبيعه بيع وفاء أن يلزمه بأخذ العين بتمامها .

#### (١) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٤٣٣ ( مطابقة للمادة ٤٦٥ من التقنين المدني المصري - أنظر في

القانون المدني السوري الأستاذ مصطنع الزرقا فقرة ٢٤٦ - فقرة ٢٥٣ ) .

التقنين المدني الليبي م ٤٥٤ ( مطابقة للمادة ٤٦٥ من التقنين المدني المصري )

التقنين المدني العراقي م ١٣٣٣ : بيع الوفاء يعتبر رهناً حيازياً .

( والتقنين العراقي كان يشتمل في مشروعه التمهيدى على نصوص - المواد من ٥٩٥ إلى  
٦٠٥ - تقر بيع الوفاء وتفصل أحكامه باعتبار أنه بيع ملحق على شرط فاسخ عن نطق الفقه  
الغربي . ولكن عند حراجه هذا المشروع حذفت هذه النصوص ، وتوسط التقنين العراقي بين  
موقف الفقه الغربي من بيع الوفاء ويقره كما رأينا وبين موقف التقنين المصري وهو يبطله كما سبق  
القول ، فجعل بيع الوفاء لا يبيأ صحيحاً ولا يبيأ باطلاً ، بل جعله رهناً حيازياً ، أى أنه وضع =  
( الوسيط - م ١٠ )

== قرينة قانونية غير قابلة لإثبات العكس على أن بيع الوفاء رهن حيازي . وقد جرى التصنيح العراقي في ذلك على تقاليد الفقه الإسلامي والمجلة ، نسج الوفاء هناك إنما هو رهن حيازي . ويجب التمييز في القانون العراقي بين بيع الوفاء والبيع المقترون بخيار شرط البائع . فيبيع الوفاء ببيع قصد به تأمين المشتري على ماله وتأمين البائع على استرداد الدين المبيعة بعد وفاء المشتري حقه ، وبأخذ حكم الرهن الحيازي ، فلا تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري بل يبقى المبيع عنده تأمينا حتى يستوفى حقه من البائع ، أما البيع المقترون بخيار شرط البائع ، فقد قصد به أن يكون للبائع فسخة من الوقت يتدبر أمره وينظر هل من مصلحته أن يجعل البيع بائنا أو أن ينسخه . فهو بيع صحيح لا رهن ، ينتقل ملك المبيع إلى المشتري تحت شرط فاسخ لأنه مقترون بخيار التروى أو خيار الشرط . وتكون المدة في خيار الشرط عادة مدة قصيرة ، إذ لا يحتاج البائع في التروى إلى وقت طويل . أما مدة الاسترداد في بيع الوفاء فتكون عادة مدة طويلة قد تصل إلى سنين عدة ، إذ هو قرض مفسون برهن حيازي كما سبق القول - قارن الأستاذ حسن الذنون في البيع في القانون المدني العراقي فقرة ٤١٨ - فقرة ٤١٩ ) .

#### تأمين المرجبات والمقود المباني :

م ٤٧٣ : إن البيع مع اشتراط حق الاسترداد أو البيع الوفاوي هو الذي يلتزم فيه المشتري بمد البيع التام أن يعيد المبيع إلى البائع مقابل رد الثمن . ويجوز أن يكون موضوع البيع الوفاوي أشياء منقولة وغير منقولة .

م ٤٧٤ : لا يجوز أن يشترط لاسترداد المبيع ميعاد يتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ البيع وإذا اشترط ميعاد يزيد عليها أنزل إلى ثلاث سنوات .

م ٤٧٥ : إن الميعاد المذكور متعمم ، لا يجوز للقاضي أن يحد بإطالته وإلا لم يتمكن البائع من استعمال حقه في الاسترداد لسبب لم يكن فيه مختاراً . أما إذا كان عدم استعماله هذا الحق ناشئاً عن خطأ من المشتري ، فانقضاء المهلة لا يحول دون استعماله .

م ٤٧٦ : إن المبيع وفاء يصبح بحكم البيع ملكاً للمشتري تحت شرط الوفاء ، بمعنى أن المشتري يبقى مالكا له إذا لم يتم البائع بالشروط المتفق عليها لاسترداده . أما إذا قام بهذه الشروط ، فيعد المبيع كأنه لم يخرج قط عن ملكية البائع . وفي كل حال يتمتع المشتري بالمبيع كالمالك إلى أن تنتهي المهلة أو إلى أن يستعمل البائع حق الاسترداد مع مراعاة أحكام المادتين ٤٨٢ و ٤٨٥ ، فيحق له أن يحمي ثمار المبيع وأن يقيم كل دعوى مختصة به على شرط ألا يرتكب احتيالا .

م ٤٧٧ : يجري حق الاسترداد بأن يبلغ البائع إلى المشتري رغبته في استرداد المبيع ، ويجب عليه في الوقت نفسه أن يمرض رد الثمن .

م ٤٧٨ : إذا توفي البائع قبل أن يستعمل حقه في الاسترداد ، انتقل هذا الحق إلى ورثته ، فيستعملونه في المدة الباقية لموثرهم من المهلة .

م ٤٧٩ : لا يجوز للورثة أن يستعملوا حق الاسترداد إلا مجتمعين ، ولا أن يطلبوا سوى رد المبيع بحكمه . ويسرى هذا الحكم أيضاً فيما إذا باع عدة أشخاص بمقتضى عقد واحد شيئاً مشتركاً بينهم ولم يحد الكل منهم حقه في استرداد حصته .

وقد كان التفتين المدنى السابق يتربيع الوفاء وينظمه تنظيمًا مسهبًا ، أما التفتين المدنى الجديد فقد أبطله كما رأينا . فيحسن إذن أن نبحث بيع الوفاء : ( ١ ) فى عهد التفتين المدنى السابق ، إذ لا يزال موجوداً حتى اليوم ببيع الوفاء أبرمت فى عهد التفتين السابق فتسرى عليها نصوص هذا التفتين . ( ب ) فى عهد التفتين المدنى الجديد .

---

م ٤٨٠ : يترز أن تقام دعوى استرداد المبيع على ورثة المشتري مجتمعين . أما إذا جرى توزيع الشركة ودخل المبيع فى حصة أحد الورثة ، فتقام دعوى الاسترداد عليه وحده بالمبيع كله .

م ٤٨١ : إذا أعلن إصاار البائع ، كان حق الاسترداد لذاتين .

م ٤٨٢ : يحق للبائع وفاء أن يقدم دعوى الاسترداد على المشتري الثانى .

م ٤٨٣ : إن البائع الذى يستعمل حق الاسترداد لا يمكنه أن يعود إلى وضع يده على المبيع إلا إذا ورد : أولاً - التمر الذى فيه - ثانياً - النفقات المفيدة بمقدار ما زادته فى قيمة المبيع . أما فيما يختص بالنفقات الكالية ، فليس للمشتري سوى نزع ما أدخله على المبيع من التصدير إذا استطاع نزعه بلا ضرر . ولا يمكنه أن يطلب استرجاع المصاريف الضرورية ولا مصاريف الصيانة ولا نفقة جنى الثمار - ويجب على المشتري من جهة أخرى أن يرد : أولاً - المبيع وما ازداد فيه منذ عقد البيع - ثانياً - الثمار التى جنتها منذ اليوم الذى دفع فيه الثمن . وللمشتري أن يستعمل حق الحبس إذا لم يرد ما يجب له ، ذلك كله مع الاضطرار بالشروط المنقولة عليها بين الميريقين .

م ٤٨٤ : إن المشتري مسئول من جهة أخرى عما يصيب المبيع من الضرر أو الهلاك بفدء أو بخلطه أو بخلطه الأشخاص الذين يكون مسئول عنهم . وكذلك هو مسئول عن التغييرات التى أدت إلى إحداث تبديل جوهرى فى المبيع مخالف لمصلحة البائع . غير أنه لا يسأل عما يصيب المبيع من جراء قوة قاهرة أو تغيير قليل الشأن ، ولا يحق للبائع فى هذه الحال أن يطلب تخفيض الثمن .

م ٤٨٥ : إن البائع الذى يسترده ملكه بمقتضى حق الاسترداد يكتب فى الوقت نفسه الحق فى محو قيود جميع الحقوق العينية والأعباء والرهن التى أنشأها عليه المشتري . غير أنه ملزم بتنفيذ عقود الإيجار التى عقدها المشتري بلا احتيال ، على شرط ألا تتجاوز مدة الإجازة المهلة المنصوص عليها للاسترداد وأن يكون عقد الإيجار ذا تاريخ صحيح .

م ٤٨٦ : إذا كان المبيع ملكاً زراعياً واستعمل البائع حق الاسترداد فى أثناء السنة الزراعية حق للمشتري إذا كان قد أتى البذار هو أو الذى أجراه أن يبقى محتلاً للأقسام المزروعة حتى انتهاء السنة الزراعية ، وإما يلزمه أن يدفع ما يوجبه عليه العرف المحلى من المدة الباقية من يوم الاسترداد إلى آخر السنة الزراعية . ( وتقترب أحكام التفتين اللباني فى بيع الوفاء من أحكام التفتين المصرى السابق ) .

## ١ - بيع الوفاء في عهد التقنين المدني السابق

٧٨ - بيع الوفاء والرهن : بيع الوفاء في عهد التقنين المدني السابق كان طريقاً من طرق التأمين ، يتجرد فيه المالك عن ملكه لدائته ، فيسلك الدائن المبيع تحت شرط فاسخ ، هو أن يرد البائع الثمن والمصره فوات للدائن ، فيفسخ البيع ويعود البيع إلى ملك البائع بأمر رجعي . فالبايع وفاء هو للمدين ، والمشتري وفاء هو للدائن ، ويتجرد الأول عن ملكه الثاني على أمل استرداده في المستقبل . أما في رهن الحيازة فلا يتجرد الرهن عن الملك بل عن الحيازة فقط ، وفي الرهن الرسمي لا يتجرد عن الملك ولا عن الحيازة . فظاهر أن الرهنين بفضلان بيع الوفاء من هذه الناحية الهامة . ولكن بيع الوفاء - من ناحية أخرى أهل أهمية - يمتاز على كل من الرهنين . فهو يمتاز على رهن الحيازة بأن المبيع وفاء إذا هلك في يد المشتري هلك عليه دون البائع ، أما إذا هلك العين المرهونة في يد المرهن فانها تهلك على الراهن دون المرهن . ثم إن المشتري في بيع الوفاء لا شأن له ببقية أموال البائع الخارجة عن المبيع ، أما المرهن فله عدا حقه المبني على الشيء المرهون حتى شخصي يضمته جميع أموال الراهن . ويمتاز بيع الوفاء على الرهن الرسمي بهاتين الميزتين وبأنه لا حاجة فيه إلى ورقة رسمية والرهن الرسمي لا بد لانعقاده من هذه الورقة ، وبأنه يجوز في العقار وفي المتناول ، والرهن الرسمي لا يجوز إلا في العقار .

عن أن بيع الوفاء كثيراً ما يتخذه المتعاقدان متاراً لإخفاء رهن حيازي (١) ليركشفا عنه كان غير مشروع . ويتحقق ذلك في الفروض الآتية :

(١) يقصد المتعاقدان إبرام قرض ربما فاحش مضمون برهن حيازي ، فلا يكشفان عن هذا القصد لعدم مشروعيته ، بل يلجآن إلى بيع الوفاء ، فيبيع المدين من الدائن عيناً يبيعاً وفائياً ، ثم يستأجرها ويدفع أجره هي عبارة

(١) وبيع الوفاء في الفقه الإسلامي هو رهن لا بيع ، ولكنه يبيع للمشتري وبها تفرات المبيع وكان لا يتسلكها في الرهن إلا على سبيل الرخصة التي يجوز الرجوع فيها ( انظر ابن هابدين جزء ٢ ص ٢٨١ - الأستاذ مصطفى الزرقا في البيع في القانون المدني السوري فقرة ٢٤٧ - فقرة ٢٥٥ وفترة ٢٥٣ ) .

عن الربا الفاحش (١). أو يشترط عليه المشتري (الدائن) إذا أراد استرداد العين أن يدفع ثمناً يكون أكثر من الثمن الذي قبضه ، والفرق ربا فاحش . (٢) يقصد المتعاقدان التخلص من بطلان شرط امتلاك المرتهن لنشيء المرهون إذا لم يف المرهون بالدين ، فاجأ إلى بيع الوفاء . فيتخذ الدائن المرتهن سمة المشتري وفاء ، ويستطيع بذلك أن يتملك المبيع إذا لم يرد المرهون - وهو البائع وفاء - ما اقتضه وسماء ثمناً في بيع الوفاء . (٣) يقصد المتعاقدان التخلص من قانون الخمسة الأفدنة ، فيسميان رهن الحيازة بيع وفاء . فلا يحتاج الدائن (المشتري وفاء) إلى الحجز والبيع ، بل يمتلك المرهون (المبيع وفاء) بمجرد عدم قيام الدين (البك) بسداد الدين .

وقبل قانون رقم ٥٠/٤٩ سنة ١٩٢٣ ، كان على القاضي ، إذا عرض عليه عقد موصوف بأنه بيع وفاء ، أن يفسر هذا العقد بحسب نية المتعاقدين الحقيقية ، فيعتبره بيع وفاء أو رهناً ، ويجرى على كل عقد حكمه . ثم صدر هذا القانون قاضياً بأن العقد الموصوف بأنه بيع وفاء ، إذا كان واقعاً على عفار ، ونين أنه رهن ، فإنه يكون باطلاً لا باعتباره بيع وفاء فحسب بل أيضاً باعتباره رهناً . وقالت المذكرة الإيضاحية لهذا القانون : إن في إبطال عقود الرهن التي تكون في شكل بيع وفائي إبطالاً تاماً الوصول إلى الغاية المطلوبة ، إذ من المؤكد أن الدائنين سيمتنعون من وصف عقود الرهن بصفة عقود بيع وفائي نظراً لما يترتب على هذا العمل من النتائج الخطيرة وإبطال العقد إبطالاً تاماً . وعلى ذلك تكون هذه القاعدة بمثابة نظام رادع لمنع استعمال البيع الوفائي الذي يتسوى على الرهن ، وإلا كان جزاء المخالف إلغاء كل أثر لعقده . وقد جعل تشريع سنة ١٩٢٣ من القرائن على أن بيع الوفاء يستر رهناً ، فيبطل كبيع

(١) وطبقاً لقانون رقم ٥٠/٤٩ لسنة ١٩٢٣ - وسيأتي ذكره - يكون كل من بيع الوفاء والرهن باطلاً ، ويصبح المشتري دائناً عادياً . من موانع عن المبالغ الذي دفعه ثمناً ، والاتفاق على الأجرة هو في حقيقته اتفاق على الفائدة ، فيجب إنزال الأجرة إلى الحد المسموح به قانوناً لل فوائد الاتفاقية (نقض مدني ٢٦ فبراير سنة ١٩٤٨ مجموعة عمر ٥ رقم ٢٧٥ ص ٥٤٩) - وقد قضت محكمة استئناف أسيرط بأنه إذا باع شخص لآخر عقاراً يبيعاً وفائياً ، ثم حكمت المحكمة بإبطاله سواء باعتباره عقد بيع أو باعتباره عقد رهن ، فإن حق المشتري في استرداد ما دفعه من الثمن لا ينتدى حساب مدة سقوطه إلا من يوم صيرورة هذا الحكم نهائياً (١٣ فبراير سنة ١٩٣٧ المجموعة الرسمية ٣٨ رقم ١٥٧) .

وكرهن معاً ، اشتراط المشتري على البائع إذا أراد الاسترداد أن يرد مع الثمن عوائده ، وذلك لأن المشتري وفاء يقبض ريع المبيع ، فاذا ضم إليه الفوائد كان هذا قرينة على الربا الفاحش . وجعل من هذه القرائن أيضاً أن تبقى العين في حيازة البائع بأى سبب (١) . وهذه القرائن غير قاطعة ، فيجوز إثبات حكمها (٢) .

(١) والقرائن المذكورة في تشريع سنة ١٩٢٣ ليست واردة على سبيل الحصر . وقد صدرت أحكام كثيرة من القضاء الوطنى والقضاء المختلط في عهد التقنين المدنى السابق ، في شأن بيع الوفا الذى يستر روناً وما يقوم من القرائن في هذا الصدد ، سواء قبل صدور قانون سنة ١٩٢٣ أو بعد صدوره .

ونذكر من أحكام القضاء الوطنى ما يأتي : استئناف وطنى ٣ يناير - ١٨٩٥ المحرق ١٠ ص ٦٦-١١ مايو سنة ١٩٠٥ المجموعة الرسمية ٦ رقم ١١١ ص ٢٤٠-٨ يونيو سنة ١٩٠٥ الاستقلال ٤ ص ٤٦٤-١٤ ديسمبر سنة ١٩٠٥ الاستقلال ٥ ص ٩٤-٣٠ يناير سنة ١٩١٩ المجموعة الرسمية ٢١ رقم ٦ ص ١١-١٤ مارس سنة ١٩٢١ الهامة ١ رقم ٩١ ص ٤٦٥-٢٧ مارس سنة ١٩٢٣ الهامة ١ رقم ١/١٧٧ ص ٢٤٥ - استئناف مصر ١٤ أبريل سنة ١٩٢٥ الهامة ٥ رقم ١/٥٠٥ ص ٦٠٩ - ٣١ يناير سنة ١٩٢٨ الهامة ٨ رقم ٤٧٢ ص ٧٧٤-٣٠ أبريل سنة ١٩٢٩ الهامة ٩ رقم ٥٢٦ ص ٩٩٢-٩ مارس سنة ١٩٢٣ الهامة ١٣ رقم ٦٢٣ ص ١٢٤٣-٣٠ مايو سنة ١٩٤٠ المجموعة الرسمية ٤٢ رقم ١١٢ - استئناف أسبوط ١٠ يناير سنة ١٩٤٥ المجموعة الرسمية ٤٦ رقم ١٣٨ - استئناف أسبوط ١٧ يناير سنة ١٩٤٨ المجموعة الرسمية ٤٩ رقم ٢٦٣ - استئناف أسبوط ٣ يونيو سنة ١٩٤٨ الفرقة الرسمية ٤٩ رقم ٥٤٥ .

ونذكر من أحكام القضاء المختلط ما يأتي : استئناف مختلط ١١ يونيو سنة ١٨٩٠ م ٣ ص ٣١٧-٨ أبريل سنة ١٨٩١ م ٣ ص ٢٨٠-٦ فبراير سنة ١٨٩٥ م ٧ ص ١١٤-٤ مايو سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ٢٠٣-٢٤ يناير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٩٧-٢٩ نوفمبر سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ٢٧-١٩ مارس سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ٢٠٩-٧ ديسمبر سنة ١٩٠٤ م ١٧ ص ٣١-٢٧ فبراير سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ١٠٦-٩ أبريل سنة ١٩٠٨ م ٣٠ ص ١٧٥-٢ فبراير سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ١٥٣-٧ مارس سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٧٥-١٠ ديسمبر سنة ١٩١٨ م ٣١ ص ٥٥-٩ يناير سنة ١٩١٩ م ٣١ ص ١١٠-٥ فبراير سنة ١٩١٩ م ٣١ ص ١٥٤-٢٢ أبريل سنة ١٩١٩ م ٣١ ص ٢٥٥-٥ فبراير سنة ١٩٢٠ م ٣٢ ص ١٥٠-١٦ مارس سنة ١٩٢٠ م ٣٢ ص ١٩١-٤ أبريل سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٢٨٣-٦ ديسمبر سنة ١٩٢٨ م ٤١ ص ٧٩-٢٩ يناير سنة ١٩٣١ م ٤٣ ص ١٩٦-١٠ فبراير سنة ١٩٣١ م ٤٣ ص ٢٢٣-١٩ نوفمبر سنة ١٩٣٦ م ٤٩ ص ١٨-١٨ مايو سنة ١٩٣٧ م ٤٩ ص ٢٢٧-١١ نوفمبر سنة ١٩٣٧ م ٥٠ ص ١٦-٣٠ أكتوبر سنة ١٩٤٥ م ٥٨ ص ٣-٢٨ مايو سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٢٠٥ .

(٢) وقد ورد ، كما رأينا ، في آخر المادة ٣٢٩/٣٣٩-٤٣٣ : من التقنين المدنى السابق =



أنه يجوز بكافة الطرق إثبات عكس ما في العقد بدون التفات إلى نصوصه. وليس ذلك إلا تطبيقاً للقواعد العامة التي تجب في العقود المنطوية على غش الإثبات بحسب الطرق. وقد قننت محكمة النقض بأن المادة ٢٢٩ من القانون المدني ( السابق ) تجوز لبائع أو يبيته بكافة الطرق ، ومنها البيعة والقرائن ، أن العقد لم يكن بيعاً باتاً ، وإنما هو - على خلاف نصوص - يستر رهناً حيازياً . فإذا ادعى المستأنف أن العقد الذي صدر منه في صورة بيع لم يكن إلا استئانة بفائدة ربوية مضمونة برهن زائعي أفرغ في قالب بيع بات اقترن به تأجير العين له ، وكذلك إقرار من العاقد معه برد العين إليه في الأجل المحدد وبالقصة المنفق عليها في العقد ، ثم استند بحكمة الدرجة الأولى بدعواه وبيته الأدلة والقرائن التي استندت إليها ، ولكن محكمة الاستئناف - رغم تحسكه بدعواه هذه وطلبه إجراء التحقيق لإثباتها ، لم تأخذ بها ، متعلقة في قضائها بأن عر ذلك أن يكون العقد قد اشتمل على شرط الاسترداد ، وإلا فلا يمكن إثبات عكس الوارد - بغير الكتابة ، فتضارفاً بذلك مخالف حكم المادة ٢٢٩ سابقة الذكر ( نقض مدني ٤ مارس سنة ١٩٢٠ ) بمجموعة عمر ٢ وتم ٢٧ ص ١٠١ ) . وقضت أيضاً بأنه يجوز لبائع أن يثبت بأى طريق من طرق الإثبات أن العقد ، وإن كان بحسب نصوصه الظاهر : بيعاً باتاً ، فإنه في حقيقة الأمر يستر رهناً حيازياً . فإذا كان الحكم قد استخلص من شهادات الشهود الذين سمعهم المحكة أن الإقرار الصادر بعد العقد محل الدعوى بحوال أربع سنوات إنما ينصب على هذا العقد ، واستنتج من عباراته أن الطرفين في ذلك العقد إنما قصدا به في الحقيقة أن يكون ساتراً برهن حيازياً ، فإنه لا يكون قد أخطأ . إذ يمكن في اعتبار الإقرار ورقة ضد توافر الممارسة - نسبة التي تربطه بالعقد وإن اختلف تاريخهما . وإذا كانت الأوراق المختلفة على تكييفها - هل هي ورقة ضد من العقد المتنازع على حقيقة المقصود منه أم هي وعد بالبيع - المذكوراً فيها أنه إذا مضى الميعاد المحدد ولم يدفع المبلغ فيكون البيع نافذ المفعول ، فهذا يدل على أن البيع لا يكون نافذ المفعول في مدة الوفاء ، وليس هذا شأن بيع الوفاء الحقيقي الذي ينفذ مفعوله كبيع بمجرد التناقد وإن تعلق على شرط فاسخ . وإذن فاعتبار تلك الورقة متضمنة شرط تملك الدائن للأطيان مقابل الدين في نهاية الأجل المحدد للوفاء هو اعتبار تسوغ عبارتها ، وليس فيه مسخ لمدلولها ( نقض مدني ١٥ ديسمبر سنة ١٩٤١ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٣٠ ص ١٠٢ ) - وانظر أيضاً : نقض مدني ١١ يناير سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ٤١ ص ٢٢٩ ) . وبقائه حيازة العين في يد البائع ، إذا كانت قد قرينة قانونية طبقاً لتشريع سنة ١٩٢٣ - فإنها كانت تصلح قرينة قضائية قبل هذا التشريع ( نقض مدني ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ١٨ ص ٩٣ ) . وكون الثمن المدفوع لا يتناسب مع الثمن الحقيقي يصلح قرينة على الرهن ( نقض مدني ٨ مايو سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٥٣ ص ١٠٢٧ - ١٠٢٧ يونيو سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ١٤٥ ص ٩٤٤ ) . ولو فسح الإيجار بناء على طلب المشتري واسترد المشتري العين كالك ، فهذا لا يمنع من كون التصرف يستر رهناً باطلاً ، ولا حجة فيما قاله المشتري من أنه وضع يده كالك لا كرهين بعد الفسخ ( نقض مدني ١٦ أكتوبر سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٢ ص ٦ ) .

٧٩ - دوراه في بيع الوفاء : ويمر بيع الوفاء على دورين : الدور الأول عند انعقاد البيع ، ، والدور الثاني عند استعمال حق الاسترداد .

أولاً - عند انعقاد بيع الوفاء :

٨٠ - أركان بيع الوفاء : هي أركان أى بيع آخر ، رضاء المتعاقدين والمبيع والثمن ، ولا يشترط التسليم (١). وهو بيع معلق على شرط فاسخ ، هو أن يد البائع إلى المشتري المبالغ التي يتفق عليها - وهي غالباً الثمن والمصرفات -

• ويؤخذ من ظاهر عبارات محكمة النقض في حكم حديث لها أنها تعتبر الفرائض الواردة في تشريع سنة ١٩٢٣ قرائن قانونية قاطعة . فقد قضت بأن بيع الوفاء ، قبل تعديل المادة ٣٣٩ مدني ( قديم ) ، كان قد اتخذ لسر بعض التصرفات القانونية المنزوعة ، مما حدا بالمشروع لإصدار القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٢٣ معدلاً للمادة ٣٣٩ مدني قديم ، فكانت تنص على بطلان بيع الوفاء الذي يقصد به إخفاء رهن وأنه لا أثر له سواء بصفته يبيعاً أو رهناً ، وأن العقد يعتبر مفصوداً به إخفاء رهن إذا بقيت العين المبيعة في حيازة البائع بأي صفة من الصفات . والتي يبين من الباعث على تعديل المادة ٣٣٩ مدني ومن المذكرة التفسيرية الخاصة بهذا التعديل أن المشرع إنما أورد هذه القرينة كقرينة قاطعة للاستدلال بها على حقيقة المقصود بالعقد وأنه يستر رهناً . ويؤيد هذا النظر اتجاه المشرع إلى إلغاء البيع الوفاي نهائياً في القانون المدني الجديد اكتفاء بالنصوص الخاصة بالرهن . ولما كان يبين من الحكم المطعون فيه أن المحكمة اعتبرت القرينة ليست قاطعة وأحالت الدعوى إلى التحقيق لإثبات أن عقد البيع هو في الواقع عقد رهن فإنه يكون قد خالف القانون ( نقض مدني ١٥ مارس سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ٤٧ ص ٣١٦ ) . ولكن يبدو أن محكمة النقض إنما تأخذ على الحكم المطعون فيه أنه لم يمتد بقرينة بقاء العين في حيازة البائع ، وكان من شأن هذه القرينة أن تمنع البائع من عبء الإثبات ، وتلقيه على عاتق المشتري ليثبت هو بالرغم من وجود هذه القرينة أن العقد حقيقة بيع رهن لا رهن . فدلاً من ذلك ، أتى الحكم المطعون فيه عبء الإثبات على البائع . يثبت أن عقد البيع هو في الواقع عقد رهن . وهذا لا شك خطأ في الحكم المطعون فيه يبرر نقضه ، ولكن ليس هذا معناه أن القرينة القانونية إذا وجدت لم يجر إثبات عكسها . بل إن الواجب في القضية التي نحن بصددنا أن نحال الدعوى إلى التحقيق ، ولكن لا يثبت البائع أن العقد هو في حقيقته رهن ، بل يثبت المشتري أن العقد بالرغم من وجود القرينة القانونية على أنه رهن هو في حقيقته بيع وفاء . فإذا خلا بيع الوفاء من الفرائض القانونية ، كان على البائع الذي يدعى أن البيع الوفاي يخفى رهناً أن يقيم هو الدليل على ذلك ( نقض مدني ٢٥ أكتوبر سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ٣٢١ ص ٨٤٧ ) ، ومن حقه أن يجاب إلى طلبه إذا هو طلب إثبات أن بيع الوفاء يخفى رهناً ( نقض مدني ٦١ مارس سنة ١٩٥٧ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ٢٢ ص ٢٥٩ ) .

( استئناف وطني ٣ يناير سنة ١٩٠٥ المحقوق ٢٠ ص ١٣٥ ) .

في مدة معينة . فإذا تحقق هذا الشرط انفسخ البيع واعتبر كأن لم يكن ، ورجع المبيع إلى ملك البائع واعتبر أنه لم يخرج من ملكه أصلاً .

وحتى يعتبر هذا الشرط صحيحاً يجب توافر أمرين : (١) أن يكون الشرط معاصراً لعقد البيع ولو لم يكن مذكوراً في عقد البيع ذاته ، فالمعاصرة الذهبية تكفي (١) . فإذا تخلف الشرط عن عقد البيع ، فإن البيع يتعقد باناً ، ويكون الشرط اللاحق إما وعداً بالبيع أو بيعاً معلقاً على شرط واقف تبعاً لنية المتعاقدين . وتكييف الشرط اللاحق بأنه بيع معانٍ على شرط واقف هو الذي تنص عليه المادة ٤٢٥ مدني مختلط إذ تقول : « إذا لم يشترط حتى الاسترداد في العقد نفسه فمن يكسب هذا الحق لا يعود مالكاً إلا من يوم اشتراطه هذا الحق . ولا نظير لهذا النص في التتمين للوطني السابق ، ولكنه تطبيق للقواعد العامة ولنية المتعاقدين . (٢) ألا تزيد المدة التي يصبح فيها الاسترداد على خمس سنوات في التتمين الوطني ، وعلى سنتين في التتمين المختلط . وسنعود إلى هذه المسألة فيما يلي :

## ٨١ - صفوق كل من المشتري والبائع : يصبح المشتري ، بعد تسجيل

بيع الوفاء إذا كان المبيع عقاراً ، مالكاً للمبيع تحت شرط فاسخ ، وله أن

(١) نقض مدني ١٥ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٣٠ ص ١٠٢ وهو الحكم السابق الإشارة إليه . يمكن في اعتبار الإقرار ورقة ضد توافر المعاصرة الذهبية التي تربطه بالعقد وإن اختلف تاريخهما ) - استئناف مصر ٣ يناير سنة ١٩٣٥ المجموعة الرسمية ٢٦ رقم ١١٧ . ( ورقة ضد تحررت في يوم العقد البات ) . ويخلص من ذلك أنه ليس من الضروري أن يكون عقد البيع ذاته هو الذي يثبت شرط استرداد العين المبيعة . وقد قضت محكمة النقض أنه ليس صحيحاً القول بأن اشتراط استرداد العين المبيعة يجب أن يثبت بمقد البيع نفسه وإلا اعتبر وهذا بالبيع ، فإن المادة ٣٣٩ مدني ( سابق ) تجيز البائع أن يثبت بكافة الطرق ومنها البيعة والقرائن أن العقد لم يكن بيعاً باناً وإنما هو على خلاف نصوصه يستمر رهناً حيازياً ( نقض مدني ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٧ ص ٨٧ - وانظر أيضاً : نقض مدني ٨ يناير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٤٥ ص ٣١٨ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٣٤ ص ٢٦٣ - استئناف مصر ٣ يناير سنة ١٩٣٥ المجموعة الرسمية ٣٦ رقم ١١٧ ) . وقضت محكمة النقض كذلك بأن إثبات أن عقد البيع قصد به إخفاء رهن مقترن بفوائد ربوية يجرمها القانون مراعاة لنظام هو أمر جائز بكافة الطرق ، سائر ما ذكره من مقتضى هذا الحكم . ( نقض مدني ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٢٢٣ ص ١٦٠٢ ) .

يتصرف فيه ولكن يكون تصرفه معلقاً على هذا الشرط . فله أن يبيع وأن يهب وأن يرهن ، فإذا تحقق الشرط فسخت كل هذه التصرفات . ويستطيع أن يطهر المقار بما عليه من الرهون ، ويبقى هذا التصرف نافذاً حتى لو تحقق الشرط الفاسخ . وله أن يطلب الأخذ بالشفعة (١) ، ويبقى تصرفه هذا أيضاً نافذاً ولو تحقق الشرط . وله من باب أول أن يقوم بأعمال الإدارة ، كأن يؤجر العين ، ويكون إيجاره نافذاً حتى لو تحقق الشرط الفاسخ وردت العين إلى البائع ، ويلتزم هذا بتنفيذ الإيجار إذا كان ثابت التاريخ ووقع دون غش ولم تجاوز مدته ثلاث سنوات (٤٣١/٣٤٥ مدنى سابق) . وإذا كان بيع الوفاء صادراً من غير مالك ، فإن كان المبيع منقولاً ملكه المشتري إذا كان حسن النية بموجب الحيازة ، وللمالك الحقيقي أن يستعمل حق الاسترداد . وإذا كان المبيع عقاراً ، أمكن المشتري أن يملكه بالتقادم الخمسى إذا كان حسن النية ، وللبائع حسن النية إذا استرد المبيع أن يضم مدة حيازة المشتري إلى مدة حيازته إذا اقترنت بسبب صحيح لأن المشتري يعتبر حائزاً لحسابه (٢) . أما إذا كان المشتري سيء النية ، فإنه لا يملك المبيع إلا بالتقادم الطويل ، سواء كان المبيع عقاراً أو منقولاً ، وله أن يضم مدة حيازة البائع ، فإذا ملك المبيع بالتقادم بقى للبائع حقه في الاسترداد .

ويصبح البائع مالكا تحت شرط واقف . فإذا تصرف المشتري في المبيع ، ثم تحقق الشرط ، عادت الملكية إلى البائع بأثر رجعي ، وأمکن هذا أن يسترد المبيع ممن تصرف له المشتري . ويستطيع البائع أن يتصرف في ملكيته للمعلقة على شرط واقف وأن يرهنها خاضعة لهذا الشرط (٣) ، فإذا كان المبيع عقاراً وجب التسجيل أو القيد . وللبائع فرق ذلك حق شخصي في ذمة المشتري ، يستطيع بموجبه أن يسترد المبيع في مواجهته ، حتى لو انتقل إلى يد أجنبي .

(١) نفع مدنى ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٥٠ مجرمة أحكام النفع ٢ رقم ١٥ ص ٧٤ .

(٢) بودرى وسينيا فقرة ٦٣٦ - الأستاذ أنور سلطان ص ٣٧٥ هامش رقم ١ .

(٣) استئناف مخلط ٧ ديسمبر سنة ١٨٩٩ م ١٢ ص ٣٦ .

## ثانياً - عند استعمال من الاسترداد :

### ٨٢ - من يستعمل من الاسترداد وضد من يستعمل وعلى أى

شئ يقع : الذى يستعمل حق الاسترداد هو البائع ، وورثته من بعده ، ومن انتقل إليه حق البائع أى خلفه الخاص (١) . ولدائى البائع ، إذا كان هذا معسراً ، أن يستعملوا حقه باسمه وقتاً لأحكام الدعوى غير المباشرة (٢) .

ويستعمل حق الاسترداد - ضد المشتري أو ورثته من بعده . ويجوز أيضاً استعماله ضد المشتري من المشتري ( أى الخلف الخاص ) ، إلا إذا كان المبيع منقولاً وكان المشتري الثانى حسن النية فانه يملك المبيع ملكاً تاماً ويبقى للبائع أن يرجع بتعويض على المشتري . أما إذا كان المشتري الثانى يعلم شرط الاسترداد أو كان المبيع عقاراً ، فانه يجوز للبائع أن يسترد منه المبيع ولا يدفع إلا الثمن المتفق عليه بينه وبين المشتري الأول حتى لو كان هذا الثمن أقل مما اشترى به المشتري الثانى ، ويرجع هذا على البائع له - أى على المشتري - بالفرق . أما إذا كان الثمن الذى اشترى به المشتري الثانى أقل ، فانه يسترد من البائع الثمن الأكبر ، ولا يرد الفرق إلى المشتري لأنه تلتى عنه حقوقه بالثمن الذى دفعه له . ويلاحظ أن استرداد البائع من المشتري الثانى يكون بموجب دعوى عينيه هى دعوى الاستحقاق ، إذ يرجع المبيع إلى ملك البائع باستعمال حق الاسترداد . وقد تقدم أن للبائع عدا هذا دعوى شخصية قبل المشتري الأول ، وتظهر فائدتها

(١) وقد قضت محكمة النقض بأنه يجوز عرض ثمن المبيع وفائياً على المشتري من أحد الورثة من مال الورثة جميعاً ، ويكون الوارث الذى قام بالعرض قد باشره نيابة عنهم . ولما كان حق الاسترداد محولاً أصلاً للبائع ولورثته ، فانه يجوز استعماله لمن يقدم مقام الورثة وهو الدائن لهم والملتزمون قبله بنقل ملكية العين محل الاسترداد إليه . وإذن متى كان ورثة البائع وفائياً قد باعوا العين إلى شخص ورفضوا الدعوى بطلب استرداد هذه العين من المشتري وفائياً ، ثم تنازل بعض الورثة عن طلب الاسترداد محفظين بحقهم فى الثمن المودع ، فإن الحكم إذ قبل تدخل المشتري من الورثة منضماً إلى باقى المدعين فى طلب الاسترداد لا يكون قد خالف القانون ( نقض مدنى ٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٢٦ ص ١٩٩ ) .

(٢) وفى القانون الفرنسى للمشتري إلزام الدائنين بتجريد البائع من أمواله الأخرى قبل استعمال حق الاسترداد ( بلانبول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٩٤ - قارن الأستاذين أحمد نجيب الهلال وحامد زكى فقرة ٤٨٨ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٢٥٨ ) .

في حالتين: (١) إذا كان البائع ليس متأكداً من أن المبيع تحت يد المشتري الثاني، إذ يجوز أن يكون هذا قد باعه لثالث، ففي هذه الحالة لا يستطيع البائع أن يستعمل حق الاسترداد ضد المشتري الثاني، وهو لا يعلم أين ذهبت العين، فخير طريق يسلكه هو أن يستعمل حق الاسترداد ضد المشتري الأول بموجب حقه الشخصي فيضمن أن يكون استعماله لحق الاسترداد صحيحاً. (٢) إذا كان المبيع منقولاً وقد ملكه المشتري الثاني حسن النية بالحيازة، فلا يستطيع البائع في هذه الحالة أن يرفع عليه دعوى الاسترداد، ولا يبقى له إلا الرجوع بتعويض على المشتري الأول بموجب حقه الشخصي، وقد تقدم ذكر ذلك

ويقع الاسترداد على نفس المبيع، سواء كان ملكاً كاملاً أو حصة مشاعة أو حصصاً مقسومة (م ٤٣٢/٣٤٦ مدني سابق). ولكن لهذه القاعدة استثناءات.

١ - فقد يتعدد البائع، بأن يرثه ورثة متعددون أو يكون هو نفسه في الأصل متعدداً. فإذا كان البيع بعقد واحد وبشمن واحد، جاز للمشتري أن يطلب من البائعين جميعاً أن يتفترقوا فيما بينهم على استرداد كل المبيع أو لا يستردون شيئاً. ولا بد من اتفاق الجميع على الاسترداد، فلو عرض أحدهم أن يسترد كل المبيع لنفسه لم يجز للمشتري على إجابة هذا الطلب إلا إذا نزل باقي البائعين للبائع الذي يريد الاسترداد عن حقهم فيه. أما إذا لم يستعمل المشتري حقه في طلب اتفاق البائعين على الاسترداد، فكل بائع لا يسترد نصيبه، وبذلك ينقسم حق الاسترداد (انظر المواد ١٦٦٨ - ١٦٧٠ من قانون فرنسي، وهي مجرد تطبيق للقواعد العامة).

٢ - وقد يتعدد المشتري، بأن يرثه ورثة متعددون أو يكون هو نفسه في الأصل متعدداً. فيستطيع البائع أن يستعمل حقه في الاسترداد ضد كل واحد منهم بقدر نصيبه (١). أما إذا وقع المبيع كله في نصيب أحد الورثة، استعمل

---

(١) وقد قضت محكمة النقض بأنه وإن كان الاسترداد لا يقع - بحسب الأصل - إلا على المبيع كما هو، فإن الفقرة الثانية من المادة ٣٤٦ من القانون المدني (السابق) قد استثنت الحالة التي تترن فيها دعوى الاسترداد «مقاسة على ورثة المشتري بالنسبة إلى الحصص المشاعة بينهم أو المفروزة التي يملكها كل منهم». وهذا لا يصح منه القول بأن توجيه العرض أو الدعوى إلى بعض الورثة يعتبر توجيهها إلى الباقيين. وإذا كان البائع عند وفاة المشتري أن يجزيه دعوى

البائع حقه في الاسترداد ضد هذا الوارث بالنسبة إلى كل المبيع - ويتبقى سائر الورثة كل منهم مسئولاً بدعوى شخصية بمقدار نصيبه ، وذلك فيما إذا تعدد استرداد الشيء المبيع من تحت يد الوارث الذي وقع في نصيبه كل المبيع بأن كان مثلاً منقولاً وملكه مشتركان حسن النية بالحيازة . وليس للورثة أو للمشتريين أن يطلبوا من البائع استرداد كل الشيء المبيع كما في حالة تعدد البائع ، بل ينقسم هنا حق الاسترداد حياً ( م ٣٤٦ / ٤٣٢ مدني سابق وم ١٧٢ مدني فرنسي ) .

٣ - وتنفي المادة ٣٤٧/٤٣٣ مدني سابق ( أنظر ١٧٦٦ مدني فرنسي ) بأنه إذا كان المبيع بيع وفاء حصّة شائعة في عقار ، واشترى مشترها الحصّة الباقية من الكها بعد طلب هذا المالك مقاسمته ، فالمشتري المذكور عند مطالبة بانه الأول باسترداد الحصّة المبيعة بيع وفاء أن يلزمه بأخذ العين بنهاها . ذلك أن المشتري وفاء قد اضطر ، لحفظ الحصّة المشاعة التي اشتراها ، أن يشتري حصّة الشريك . فلزم البائع أن يستردّها مع الحصّة المشاعة وأن يرد إلى المشتري الثمن الذي دفعه للشريك . ولكن للمشتري أن يحتفظ بما اشتراه في طلب المقاسمة وأن يرد للبائع الحصّة المشاعة التي اشتراها منه فقط . فإذا لم يشتري المشتري وده حصّة الشريك عند طلب القسمة ، بل بيعت كل العين لهذا الشريك أو لأجنبي ، فمن الحصّة المشاعة المبيعة وفاء هو الذي يستعمل فيه حق الاسترداد ( ١ ) . ويلاحظ أنه إذا كان المشتري وفاء هو الذي طلب القسمة ، فليس له أن يطالب البائع إلا باسترداد الحصّة التي اشتراها منه ، وإذا خرجت العين من يده نتيجة للقسمة لم تسر القسمة في حق البائع وفاء بل له أن يسترد حصته المبيعة من يد من انتقلت إليه ، وله دعوى شخصية ضد المشتري وفاء كما قدمنا .

---

= الاسترداد بمطالبة بعض الورثة دون الآخرين ، فإن القول بأنه عند تجزئة الدعوى تعتبر الإجراءات موجهة إلى جميع الورثة يكون قولاً غير صديد ( نفض مدني ٨ فبراير سنة ١٩٤٥ بمجموعة عمر ٩ رقم ٢٠٤ ص ٥٧ ) .

( ١ ) بودري وسينيا فقرة ٦٥٧ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٩٦ - قازن الأستاذ أمتور سلطان فقرة ٣٧٨ .

٨٣ - متى يستعمل من الاسترداد: الحد الأقصى للمدة التي يجوز أن يستعمل فيها حق الاسترداد هو خمس سنوات (١). فان اتفق المتعاقدان على أقل من هذه المدة ، مرى ما اتفقا عليه . وإن اتفقا على أكثر ، أنقص ما اتفقا عليه إلى خمس سنوات (٢) . وإن سكتا عن تعيين المدة ، اعتبرت المدة خمس سنوات (٣) . والمدة تحسب بالتقويم الهجرى ، بحسب للتبع في عهد التقنين المدنى السابق . وتبدأ من وقت البيع (٤) ، ولا يحسب يوم البيع ويحسب يوم الاسترداد ، وتحسب أيام الأعياد ، وانتهى بها الميعاد ، لأن المدة مدة سقوط لامدة تقادم ، ومن ثم تسرى على القاصر ولو لم يكن له نائب (٥) .

وتنص المادة ٤٢٧/٣٤٢ مدنى سابق على أن الميعاد المذكور محتم بحيث يترتب على تجاوزه سقوط حق الاسترداد ، ولا يجوز للمحكمة أن تحكم بعدم سقوط الحق في أى حال من الأحوال ولو في حالة القوة القاهرة . فاذا انقضى الميعاد ولم يستعمل البائع حقه في الاسترداد ، أصبح بيع الوفاء الذى كان معلقاً على شرط فاسخ ييماً باتاً ، وأصبح المشتري مالكاً للمبيع ملكاً باتاً منذ البيع لا منذ انقضاء المدة فحسب (٦) ، فأصبحت جميع تصرفاته في البيع باءة

(١) وفي التقنين المختلط سنان ، وفي التقنين المدنى الفرنسى خمس سنوات .  
(٢) وقد قضت محكمة الإستئناف الوطنية بأن العقد الذى يظهر من روايته أنه بيع وفائى باستكماله أوضاع البيع الوفاءى تسرى عليه الأحكام المختصة بذلك ، ولا يصح اعتباره ييماً تحت شرط أحقية البائع في الفسخ في أى وقت أراد . فإذا عين في العقد المذكور ميعاد لاسترداد البائع العين المبيعة أكثر من خمس سنوات ، وجب تنزيل الميعاد إلى خمس سنوات . وحق الرجوع في البيع إما أن يكون مطلقاً بلا قيد وإما أن يكون مقيداً بشرط فاسخ ، وفي جميع هذه الأحوال لا يعرف إلا ببيع وفائى ، ولا يمكن أن تتجاوز مدة الرجوع خمس سنوات ( ٤ مايو سنة ١٩٠٥ المحرق ٢٠ ص ١٧٠ ) .

(٣) أوبرى ورو ، ٥ فقرة ٣٥٧ ص ١٦٦ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٣١٩ .

(٤) أو من وقت تحقق الشرط الواقف إذا كان بيع الوفاء معلقاً أيضاً على شرط واقف .

(٥) الأستاذ أنور سلطان فقرة ٣١٩ .

(٦) استئناف مصر ١٤ ديسمبر سنة ١٩٣٧ المجموعة الرسمية ٣٩ رقم ٤١ - فإذا كان بيع ييماً لم يسجل ، ثم أصبح باتاً على النحو المشار إليه ، جاز لشترى رفع دعوى صحة التصاقد . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان البائع ييماً وفائياً لم يستعمل حقه في استرداد المبيع في الميعاد لتفق عليه ، عرض المشتري - بعد فوات مدة الاسترداد - دعوى صحة تصاقد على اعتبار أن هذا =



وعلى العكس من ذلك تزول ملكية البائع بأثر رجعي منذ البيع ، وزول جميع تصرفاته وتعتبر كأنها لم تكن ، لأن هذا كله كان معلقاً على شرط واقف ولم يتحقق الشرط .

أما المتعاقدان فيستطيعان باتفاق لاحق مد الميعاد إذا كان أقل من الحد الأقصى بحيث لا تجاوز المدة بعد المد هذا الحد . وإذا اتفق المتعاقدان في البداية على مدة معينة ، ثم مدعاها بما ذلك ، فإن كان الاتفاق على الحد قبل انتهاء المدة الأولى فالحكم ما تقدم ، وإن كان بعد انتهاء المدة الأولى أمكن تفسير ذلك بأن بيع الوفاء أصبح باناً بانتهاء المدة الأولى وأن المتعاقدين اتفقا بعد ذلك على بيع معلق على شرط واقف وحدد لتحقيق الشرط مدة هي مقدار ما مد من الأجل ( م ٤٢٨ مختلط ) (١) . ولا يجوز في حجة الأحوال أن يفرض الإلزام على مد المدة بمحقوق الغير (٢) . فإذا فرض أن المدة المذكورة في العقد الأولى هي سنتان ،

---

= البيع بات . تبينت المهنة من بحثها واتمة تخلف شرط الاسترداد في العقد المدة المذكورة في العقد قد انقضت بغير أن ينفذ هذا الشرط ، فإنه يكون لها أن تقضى به . وهذا من اعتبار أن العقد أصبح بيعاً باناً ، إذ هذا التحول في طبيعة العقد يتم حيناً بحكم القسمة بمجرد تحقق الشرط ( نقض مدني أول فبراير سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ٢٠٣ من ٥٥٦ ) . هذا ولا يوجد ما يمنع ، حتى قيل أن يصح بيع الوفاء باناً ، من أن يطلب المشتري تسجيله على اعتبار أنه لا يزال بيع وفاء ، فيرفع دعوى صحة التعاقد على هذا الأساس .

(١) كولان وكايتان ٢ ص ٥٥٤ - ويذهب رأى إلى أن شرط المد يعتبر وعداً من جانب المشتري بإعادة بيع المبيع للبائع ، ومن ثم لا يكون له أثر رجعي ، ولا يفرض بمحقوق الغير المسكوبة في الفترة بين المد والاسترداد ( الأستاذ أحمد نجيب الهلال وحامد زكي فقرة ٨٧ ص ٤٩٥ ) .

وقد قررت محكمة النقض جواز مد المتبايعين للأمر في عبارات يؤخذ عليها إغراقها في الإطلاق ، وكانت في حاجة إلى تبين من التفتيد . فقضت بأن المادة ٣٤٢ مدني ( قديم ) وإن منعت المحاكم من مد الأجل المحدد من الاسترداد ، فإنها لم تحل دون اتفاق المشتري مع البائع على التنازل عن حقه المقرر له بالمادة المذكورة كلياً بالتنازل عن صيرورة البيع باناً نهائياً ، أو جزئياً بمد الأجل المحدد للاسترداد . والاتفاق على ذلك جائز قبل فوات الأجل المحدد أولاً للاسترداد ، كما هو جائز بعد فواته ، دون أن يؤثر ذلك في طبيعة العقد وكونه قصد به أن يكون عقد بيع وفائي ( نقض مدني ٤ نوفمبر سنة ١٩٤٨ مجموعة عمر ٥ رقم ٣٢٣ ص ٦٥٥ - وانظر في انتقاد هذا الحكم الأستاذ سليمان مرقس ص ٤٣٦ ) .

(٢) ويجب تسجيله حتى يحتج به على الغير الذي كسب حقا بعد الاتفاق على المد ( الأستاذ أنور سلطان فقرة ٣١٩ ص ٣٦٦ ) .

وبغضون السنة الأولى رتب المشتري وفاة رهناً على العقار المبيع ، ثم انفق مع البائع قبل انتهاء الميعاد على مده سنة ثالثة ، فان الرهن يصبح بائناً بانقضاء السنتين ، لأن الدائن المرتين كسب حقه معلقاً على شرط فاسخ يجب أن يتحقق في هذه المدة ، فاذا انقضت ولم يتحقق صار حقه بائناً . أما إذا كسب دائن آخر رهناً على العقار بعد مد الميعاد ولو قبل انتهاء السنتين ، فالميعاد الثاني المبادىء هو الذى لايسرى الميعاد الأول (١) .

٨٤ - كيف يستعمل من الاسترداد : في فرنسا اختلف الرأى في التمسك . ففريق يذهب إلى أن البائع يستعمل حقه في الاسترداد بعرضه الثمن والمصروفات على المشتري عرضاً حقيقياً ، وفريق ثان يذهب إلى جواز الاقتصار على العرض الفعلى دون العرض الحقيقى ، وفريق ثالث يذهب إلى عدم ضرورة للعرض إطلاقاً ويكفى إظهار البائع للمشتري استعدادده أن يدفع له فوراً الثمن والمصروفات فيتم الاسترداد بإرادة منفردة من جانب البائع يعلن بها ورغبته في استرداد المبيع مع استعدادده لرد الثمن والمصروفات . وبهذا الرأى الأخير يأخذ انقضاء في فرنسا ، ويزيد عليه أن الاسترداد على هذا النحو يكون هو نفسه معلقاً على شرط رائف ، ويتحقق الشرط بأن يرد البائع للمشتري فعلاً الثمن والمصروفات ، فان لم يردّها اعتبر الاسترداد كأن لم يكن فيخلص للمشتري ملك المبيع بائناً ويأمن بذلك مزاحمة دائنى البائع .

أما في مصر فالقضاء والفقهاء يذهبون إلى الأخذ بهذا الرأى الأخير ، وإلى أن مجرد إظهار البائع استعدادده لدفع الثمن والمصروفات كاف (١) . ولكن يحسن

---

( ) الأستاذان أحمد نجيب الحلال وحامد زكى فقرة ٤٨٧ ص ٤٩٦ - ص ٤٩٧ .  
(٢) استئناف مختلط ١٧ يناير سنة ١٨٨٩ م ١ ص ٣٤٣ - ١٩ أبريل سنة ١٨٩٤ م ٢ ص ٢٣٧ - قنا الاستئنافية ١٩ سبتمبر سنة ١٩٠٣ الجمعية الرسمية ٥ رقم ١/٤٥ ص ٩٢ - السطة ١٨ سبتمبر سنة ١٨٩٩ الجمعية الرسمية ١ ص ٢٠٦ - جرائمولان فقرة ٢١٢ - دى هلتس ٤ لفظ vente فقرة ٢٩٩ - الأستاذ محمد حلمى عيسى فقرة ٧٨١ - ومع ذلك فقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه يجب إلى جانب إبداء الرغبة دفع الثمن فعلاً في الميعاد لوضوح من المادة ٢٣٨ مدق المعدلة باستأنون رقم ٤٩ لسنة ١٩٢٣ ، ولا محل بعد هذا لتعديل الاستناد على عبارة المادة ٣٤٤ مدق تقول بغير ذلك ، لأن المادة الأخيرة في الواقع إنما وضعت خاصة =

إذا أخذ بهذا الرأي ، التمشى مع القضاء الفرنسى فى أن الاسترداد على هذا النحو يكون معلقاً على شرط واقف هو الدفع الفعلى ، فإذا لم يتحقق هذا الشرط لم يعتبر البائع قد استرد وأصبح البيع بائناً لعدم الاسترداد ، وبذلك يخلص للمشتري ملك المبيع فلا يزاحمه فيه دائنو البائع (١).

٨٥ - ا- آثار التى ترتب على استعمال هو الاسترداد : ترتب على استعمال البائع لحق الاسترداد النتائج الآتية :

أولاً - يفسخ بيع الوفاء ويعتبر كأن لم يكن ، فتفسخ تصرفات المشتري وفاء فى المبيع وقد كانت معلقة على شرط فاسخ فتحقق الشرط (٢) ، وتنفذ كل تصرفات البائع وقد كانت معلقة على شرط واقف فتحقق الشرط أيضاً .

ثانياً - يصبح البائع مدينأ بما يأتى : (١) أصل الثمن . ولبس من الختم أن يكون الثمن الذى يردده البائع هو نفس الثمن الذى دفعه المشتري ، وإن كان هذا هو الذى يقع غالباً . ولكن قد يتفق المتعاقدان أن البائع يرد ثمنأ أكثر أو أقل ،

---

= لبيان ما يجب على البائع دفعه فوراً (٢٦ أكتوبر سنة ١٩٢٧ المجموعة الرسمية رقم ٢٠) . وأنظر أيضاً فى هذا المعنى الأستاذين أحمد نجيب الهلال وحامد زكى فقرة ٥٠٠ .  
واسترداد البائع المبيع إذا كان عقاراً يكن فيه التأشير فى هامش تسجيل عقد بيع الوفاء ، ولا تحصل رسوم نسبية على هذا التأشير بل يسترد البائع نصف الرسوم النسبية التى دفعت عند تسجيل بيع الوفاء ويردها البائع للمشتري . أما إذا أصبح بيع الوفاء بائناً ، ثم اتفق المتبايعان على شرط جديد للاسترداد ، فلا بد عند الاسترداد من شرط جديد ، ويستوى فى ذلك أن يكون الاتفاق على شرط الاسترداد الجديد قد اعتبر بيعاً معاداً من واقف أو وعداً بالبيع (الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٢٥٦ ص ٤٣٤) .

(١) الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٢٦١ ص ٤٤٠ - وقد كان المشروع التمهيدى لتقنين المدز الجديد - وهو يقر بيع الوفاء وينظمه كما قدمنا - يتضمن نصاً (م ٢/٦٢٢ من المشروع) يقول : « ويجوز للمشتري أن يحدد للبائع ميعاداً يلزمه فيه أن يعرض المبالغ المنصوص عليها فى اعترفة السابقة عرضاً حقيقياً ، فإذا انقضى الميعاد ولم يتم البيع بذلك اعتبر فسخ البيع الذى ترتب على استعمال حق الاسترداد كأن لم يكن » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٧٣ - ص ١٧٤ فى الهامش) .

(٢) وذلك فيما عدا التطهير والأخذ بشقعة وإيجار على النحو الذى قدمناه (انظر آنفاً فقرة ٨١) .

إلا أنه في حالة اشتراط رد ثمن أكثر يكون هذا موجباً للشك في أن العقد رهن برئاً فاحشاً . وليس على البائع رد فوائد الثمن ، فان المشتري قد استغل المبيع مدة البيع الوفاة ويترجم ذلك مقام الفوائد حتى لا يجمع بين الفوائد والربح . بل إن اشتراط رد الفوائد يعتبر من القرائن على أن بيع الوفاء إنما هو رهن . (٢) المصنوعات المترتبة على البيع والتي تترتب على استرداد المبيع . فيرد البائع للمشتري رسوم التسجيل ، ويتحمل مصروفات الاسترداد من نقل المبيع والتأشير على هامش التسجيل وغيرها . (٣) المصروفات الضرورية التي صرفها المشتري غير ما صرفه في صيانة المبيع ، وكذلك في المصروفات النافعة يرد أقل القيمتين ما صرف فعلاً وما زاد في قيمة المبيع . ويشترط في المصروفات النافعة ألا تكون فاحشة ، فقد يعتمد المشتري تحسباً للمبيع تحسباً يعجز البائع عن رد مصروفاته ، ففي هذه الحالة يكون البائع غير ملزم بردها وعلى المشتري أن يرد الشيء إلى أصله ويتزعم منه ما زاد عليه من بناء أو غراس أو غير ذلك (١) .

وليس للمشتري حق امتياز على المبيع ، لأن الاسترداد فسخ للبيع الأول وليس بيعاً جديداً ، ولكن يستطيع المشتري أن يعتبر الاسترداد كأن لم يكن إن لم يسر في الديون المتقدم ذكرها على الرأي الذي نذهب إليه . وللمشتري على كل حال حبس المبيع حتى استيفاء هذه الديون .

ثالثاً - يصبح المشتري مديناً برد المبيع . ولا يرد الثمرات لأنها في مقابل

---

(١) وقد قضت محكمة النسخ بأن البائع وفائياً ما يلزم إلا برد المصروفات الضرورية التي صرفها المشتري لحفظ المبيع من التلف أو الهلاك ، وكذلك بالمصروفات التي تزيد قيمة المبيع بقدر رده من قيمته بشرط ألا تكون فاحشة ، وأما المصروفات التي ينفقها المشتري لاستغلال المبيع تالياً فلا يلزم بها البائع متى كان إنفاقها في مقابل استغلاله لهذا المبيع وقبض ثمراته (نقض مدني ١٩٥٤ سنة ديسمبر ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٢٦ ص ١٩٩) .

وإذا وقع نزاع بين البائع والمشتري على المبالغ الواجب ردها ولم يكن المشتري محقاً فيه ، كان للبائع أن يمرض المبالغ التي يرى نفسه ملزماً بردها عرضاً حقيقياً ويودعها خزانة المحكمة ، وأن يختم رسم الإيداع . وقد قضت محكمة النقض بأنه متى كان المشتري وفائياً قد رفض قبول المبلغ من الثمن والملحقات بغير مسرع قانوني ، فإن تمام ورثة البائع بختم رسم الإيداع من المبلغ المودع في حوزة المشتري في صحة العرض والإيداع (نقض مدني ٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٢٦ ص ١٩٩) .

الفوائد ، ويستحق منها بنسبة المدة التي بقى فيها بيع الوفاء دون فسخ ، سواء كانت الثمرات طبيعية كحصول الأرض (١) أو مدنية كأجرة المنزل . وإذا نقص المبيع ، فإن كان بغبر فعل المشتري لم يلزم بشيء ولكن للبائع بداهة الأبترد ، وإن كان بفعل المشتري فهو مسئول عنه .

## (ب) بيع الوفاء في عهد التقنين المدني الجديد

### ٨٦ - بيع الوفاء باطل - الأعمال التحضيرية للتقنين الجديد

ومادار في لجنة مجلس الشيوخ : قدمنا أن المادة ٤٦٥ من التقنين المدني الجديد تنص على أنه « إذا احتفظ البائع عند البيع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة ، وقع البيع باطلاً . » وذكرنا أن مشروع التقنين الجديد كان يقر بيع الوفاء وينظمه على غرار التنظيم الذي قدمناه في عهد التقنين السابق . ولكن لجنة مجلس الشيوخ ، عندما نظرت المشروع ، انقسمت إلى رأيين (٢) :

(الرائ الأول) ذهب إلى حذف هذه النصوص جملة واحدة ، وعدم النص على بيع الوفاء اكتفاء بأحكام الرهن ، إذ تبين من العمل أن كثير من البيوع الوفاية تستر رهونا حيازية عقارية ، حتى أن المشرع في سنة ١٩٢٣ نص على أن البيع الوفاي إذا ستر رهناً كان العقد باطلاً بوصفه بيعاً أو رهناً . وقد دلت أمماب هذا الرأي على صحة ما ذهبوا إليه بما يأتي : (١) أن بيع الوفاء لا وجود له إلا من الناحية النظرية ، وهو في الحقيقة يهدف إلى تحقبة أحكام الرهن من أيسر السبل . فنظام الرهن بنوعيه يعنى عنه ، وبخاصة رهن الحيازة . (٢) أن هذا النظام يقضى على مزبة حماية الملكية الصغيرة المنتملة في قانون خمسة الأقدنة ، فيستطيع المرابي عن طريق بيع الوفاء أن يشتري أرض الفلاح الصغير وتخلص له ملكيتها إذا لم يسترد البائع ، وكان لا يستطيع ذلك عن طريق الرهن إذ لا يستطيع الحجز على الأرض وهي لا تزيد على خمسة أقدنة . (٣) أن بيع

(١) ولا يشترط جنيته بالفعل .

(٢) أنظر مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٦٨ - ص ١٧٦ .

الوفاء يدفع صفار الملاك إلى بيع أموالهم وهم يعتقدون أنهم سيستردونها، والغالب أنهم يعجزون عن ذلك ، فتضيع عليهم أموالهم بأخس الأثمان . (٤) أن البائع في البيع الوفاؤى لا يستطيع أن يبيع ماله مرة ثانية بيعاً باتاً ، ويستطيع ذلك في الرهن .

( والرأى الثانى ) ذهب إلى الإبقاء على نظام بيع الوفاء ، لأن في حذف هذا النوع من البيوع انعدام بعض التصرفات المقبولة التى جرى عليها العمل . وليس من الصواب القول بأن كل بيع وفاؤى يستر رهناً ، لأن المشتري في بيع الوفاء الحقيقى يطمع بعد انقضاء المدة في أن يكون مالكا ملكا باتا والبائع يطمع في أن يسترد ملكه ، فاذا حرم البائع من هذا التصرف وألحت عليه الحاجة وكان من صفار الملاك اضطر إلى بيع ملكه بيعاً نهائياً . وما دام القانون قد وضع الضمانات التى رأها كافية لحفظ الملك لصاحبه إذا رد الثمن ، فلا محل لحذف بيع الوفاء .

وقد قيل من جانب الحكومة في لجنة مجلس الشيوخ ، تأييداً للرأى الثانى ، إنه يجب الإبقاء على بيع الوفاء ، لأن العمل أثبت الحاجة إليه وفي الإمكان ، حماية لصفار الملاك والفلاحين ، الكشف عن البيوع الوفاؤية السائرة الرهون ومحاربتها ، كما فعل المشرع المصرى في سنة ١٩٢٣ . وأما ما قيل من أن البائع في البيع الوفاؤى لا يستطيع بيع ملكه مرة أخرى بيعاً نهائياً فردود ، لأنه يستطيع بيع حقه المعلق على شرط واقف وهذا لا يختلف كثيراً عن بيع ماله المرهون مثقلاً بالرهن . والقائلون بالغاء البيع الوفاؤى لم يثبتوا أن العمل أبان أن بيع الوفاء ضرره أكثر من نفعه . ثم وجهت الحكومة نظر اللجنة إلى أن حذف النصوص المتعلقة ببيع الوفاء من المشروع لا يمنع من تطبيق القواعد العامة ، فيكون هناك بيع وفاء ولكنه غير منظم تنظيمًا تشريعياً ، وهذا وضع أسوأ . وليس أمام اللجنة إلا أحد طريقين : إما أن تبقى بيع الوفاء فتستبقى تنظيمه التشريعى ، وإما أن تحرمه فتتص على ذلك نصاً صريحاً .

وقد رأت اللجنة تأجيل البت في المسألة حتى تستطلع آراء المزارعين والمحامين في شأنها . ثم أعادت اللجنة النظر فيها ، ورأت حذف النصوص

المتعلقة ببيع الوفاء والنص صراحة على تحريمه ، لأن عدم النص على هذا التحريم يدع للناس مجالاً للتعامل به مسهدين فيه بتطبيق القواعد العامة .

وجاء بعد ذلك في تقرير لجنة مجلس الشيوخ ، تلخيصاً لما دار في المسألة من مناقشات ، ما يأتي (١) : تناولت اللجنة بيع الوفاء ، وقد رأت بالإجماع أن هذا النوع من البيع لم يعد يستجيب لحاجة حيوية في التعامل ، إنما هو وسيلة ملتوية من وسائل الضمان ، تبدأ ستاراً لرهن ، وينتهي الرهن إلى تجريد البائع من ملكه بشمن بخس . والواقع أن من يعمد إلى بيع الوفاء لا يحصل على ثمن يتناسب مع قيمة المبيع ، بل يحصل عادة على ما يحتاج إليه من مال ولو كان أقل بكثير من هذه القيمة . ويعتمد غالباً على احتمال وفائه بما قبض قبل انقضاء أجل الاسترداد . ولكنه قل أن يحسن التصدير ، فإذا أخلف المستقبل ظنه وعجز عن تدبير الثمن خلال هذا الأجل ، ضاع عليه دون أن يحصل على ما يتعادل مع قيمته ، وتحمل غيباً ينهى أن يدرأه القانون عنه . ولذلك رؤى أن تحذف النصوص الخاصة ببيع الوفاء ، وأن يستعاض عنها بنص عام يحرم هذا البيع في أية صورة من الصور . وبهذا لا يكون أمام الدائن والمدين إلا الالتجاء إلى الرهن الحيازي وغيره من وسائل الضمان التي نظمها القانون وأحاطها بما يكفل حقوق كل منهما ، دون أن يتسع المجال لغيره قلما يؤمن بجالبه .

٨٧ - ما الرى يترتب على بطونه بيع الوفاء : فبيع الوفاء إذن ، في التتبعين المدنى الجديد ، باطل . ويمكن تأسيس هذا البطلان على هذا النص الخاص (م' ٤٦٥ مدنى) ، كما يمكن القول إن البطلان هنا راجع إلى أن المشرع قد استحدث تغييراً في نظره إلى النظام العام ، فوجد أن بيع الوفاء - ويقصد به عادة أن يكون ستاراً لتصرف غير مشروع - أمر مخالف للنظام العام ، فيكون باطلاً تطبيقاً للقواعد العامة في البطلان (٢).

(١) أنظر مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٧٨ - ص ١٧٩ .  
(٢) حل أن القانون بأن بطلان بيع الوفاء قاعدة من النظام العام قد يقتضى أن يكون النص المتقاضى بالبطلان اثر رجعى ، فيسرى على بيع الوفاء التي أبرمت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ . فالأولى إذن أن يقال بأن قاعدة البطلان ، وإن كانت تمت للمصلحة العامة ، لا تنسحب من النظام العام ، وبأن البطلان هنا مؤسس على نص خاص في القانون ( أنظر ما قبل صفة ٨٩ )

وأحكام هذا البطلان هي الأحكام التي تقررها القواعد العامة . فهو بطلان مطلق ، لا تلحقه الإجازة ، ولا يرد عليه التقادم ، ويستطيع أن يتمسك به كل من كان له مصلحة فيه ، ويجوز للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها . ولا يترتب عليه أثر (١) ، لا فيما بين المتعاقدين ، ولا بالنسبة إلى الغير ، وفقاً للتفصيلات التي أوردناها عند الكلام في البطلان في الجزء الأول من الوسيط . فيجب على المشتري رد المبيع وثوراته إلى البائع ، وله أن يسترد المصروفات الضرورية والمصروفات النافعة ، وذلك كله طبقاً لترواعد المقررة في هذا الشأن . ويجب على البائع أن يرد للمشتري فوراً ما قبضه من ثمن ولا يعتد بالأجل ، ويكون الرد بموجب قاعدة استرداد غير المستحق . ولا يكون المبيع مثقلاً بأى حق عيني لضمان رد الثمن ، فان بيع الوفاء جعله القانون باطلاً باعتباره بيعاً أو رهناً . وإذا كان قد سبق تسجيله ، فعند تقرير البطلان يؤشر بذلك على هامش التسجيل .

وفي الفترة السابقة على تقرير بطلان بيع الوفاء ، إذا تصرف المشتري في المبيع ببيع رهني ، اعتبر التصرف صادراً من غير مالك وجري عليه حكمه . أما إذا تصرف البائع في المبيع ، فتصرفه صحيح لأنه هو المالك . وإذا انقضت المدة المحددة للاسترداد واسترد البائع المبيع ، فان ذلك لا يمنعه من التمسك ببطلان البيع (٢) . أما إذا استرد البائع المبيع في المدة المحددة ، فلا عبرة بهذا الاسترداد ، ويرجع المبيع إلى البائع لا بحكم الاسترداد وفسخ البيع ، بل بحكم أن البيع باطل من الأصل كما سبق القول .

ولا يصلح بيع الوفاء ، وهو بيع باطل ، أن يكون سبباً صحيحاً للتقادم القصير . على أن المشتري وفاء إذا باع العين لمشتري حسن النية ، ملكها المشتري الثاني في المنقول بالحيازة ، وأمكن أن يملكها في العقار بالتقادم القصير ، لأن البيع الصادر من المشتري وفاء بيع صادر من غير مالك فيجري عليه حكمه .

---

(١) ولا يمكن حل بيع الوفاء على أنه يستر في الحقيقة رهناً فتجري أحكام الرهن ، فالمقدم السابق هنا عند باطل بحكم القانون فلا يصلح أن يستر أي تصرف آخر ، وقد قصد المشرع إبطال بيع الوفاء أصلاً سواء باعتباره بيعاً أو رهناً (أنظر الأستاذ عبد المنعم البدر أوى فقرة ٥٦) .

(٢) وقد بينى المشتري واضحاً يده على المبيع ، كمالك ملكاً باتناً ، بعد انقضاء مدة الاسترداد . ويستطيع في هذه الحالة أن يتمسك المبيع بالتقادم الطويل ، دون التقادم القصير كما سيأتي .



٨٨ - تمييز منطقتي بيع عرفاء عن البيع المعلق على شرط فاسخ:  
ولما كان بيع الوفاء ليس إلا بيعاً معلقاً على شرط فاسخ ، وكان دون سائر تبييع  
المعلقة على شرط فاسخ بيعاً باطلاً في التقنين المدني الجديد ، لذلك أصبح تمييزه  
من هذه البيوع وتحديد منطقته أمراً بالغ الأهمية ، حتى يختص هو وحده  
بالبطلان .

ولا صعوبة في تمييز الشرط الوفاؤي عن الشرط الفاسخ غير المتعلق بإرادة  
البائع . ذلك أن الشرط الوفاؤي هو شرط يتعلق حتماً بإرادة البائع ، إذ هو يسترد  
المبيع متى أعلن إرادته في الاسترداد . فإذا كان الشرط الفاسخ غير متعلق بإرادة  
البائع ، أو متعلقاً بها وبأمر آخر خارج عنها ، لم يكن هذا الشرط الفاسخ شرطاً  
وفائياً ، وكان البيع المعلق عليه بيعاً صحيحاً . مثل ذلك أن يبيع موظف داراً له  
في الاسكندرية ، ويعلم البيع على شرط فاسخ هو نقله إلى هذه المدينة إذ يحتاج  
عند ذلك إلى الدار لسكنائها ، فالبيع هنا معاز على شرط خارج عن إرادة البائع  
ويكون صحيحاً . وإذا باع شخص داراً وعلق البيع على شرط فاسخ هو أن يتزوج ،  
فالشرط هنا مختلط يتعلق بإرادته وإرادة الزوجة ، فلا يكون شرطاً وفائياً  
ويكون البيع المعلق عليه بيعاً صحيحاً .

ويلحق الأمر عندما يكون الشرط الفاسخ متعلقاً بإرادة البائع . فهناك شرط  
متعلق بإرادة البائع وليس شرطاً وفائياً فيبقى معه البيع صحيحاً ، وشرط متعلق  
بإرادة البائع وهو شرط وفائى فيبطل معه البيع . ونرى أن التمييز بين الشرطين  
يقوم على الاعتبار الآتي : في بعض الأحوال يجعل البائع لنفسه حق الفسخ  
ليستبق فسحة من الوت يتروى فيها كما في البيع مع الاحتفاظ بحجز العدول  
أو البيع المقترن بخيار الشرط (١) ، ففي هذه الحالة يكون الشرط للتروى فيصح  
ويصح معه البيع . وفي أحوال أخرى يجعل البائع لنفسه حق الفسخ مؤملاً أن  
يسترده المبيع برد الثمن ، ففي هذه الحالة يكون الشرط وفائياً فيبطل ويبطل معه

---

(١) أما البيع بشرط التجربة ، فقد يكون بيعاً معنئاً على شرط فاسخ كما سبق القول ، ولكن  
الشرط هنا لا يتعلق بإرادة البائع بل بإرادة المشتري ، والقول فيه عن كل حال للخبراء لا للمشتري  
في إحدى صورتيه .

البيع . فالشرط الصحيح هو ما كان للزوى ، والشرط الباطل هو ما كان للتمكر من استرداد المبيع .

ويمكن أن نتصور ، بعد أن أصبح بيع الوفاء باطلا ، أن تتحايل الناس لتجنب هذا الحكم باحدى وسيلتين (١) : (١) يبيع المالك العين للمشتري بيعاً باتاً ، ثم يبيع المشتري بعقد جديد نفس العين للبائع معلقاً البيع على شرط واقف هو أن يسترد الثمن والمصروفات في مدة معينة . (٢) يبيع المالك العين للمشتري بيعاً باتاً ، ثم يبيع المشتري العين لأجنبي بعقد ثان ، ثم يبيع الأجنبي العين للبائع بعقد معلقاً البيع على شرط واقف هو أن يرد البائع الثمن والمصروفات في خلال معينة . وتتماز هذه الوسيلة الثانية عن الوسيلة الأولى في أنه قد توسط أجنبي ما بين البائع والمشتري ، فجعل الشبهة أبعد (٢) . وعندنا أنه إذا اشتبه القاضى في حقيقة البيع هل هو بيع وفائي فيطله ، وجب عليه ألا يقف عند تكييف

البيع ، وهناك وسيلتان أخريان لا يستطيع المتعاملان أن يلجأ إليهما ، إذ تقمان مباشرة تحت حذر القانون . الوسيلة الأولى أن يرهن المالك العين عند الدائن ، ويشترط الدائن أن يملك العين إذا لم يستوف الدين في الميعاد ، فيصل بذلك إلى النتيجة التي كان يصل إليها ببيع الوفاء . وهذه الطريقة حرمها القانون بنص صريح ، هو المادة ١٠٥٢ مدق في الرهن الرسمي والمادة ١١٠٠ مدق في الرهن الهيازي . والوسيلة الثانية أن يمدد المتعاملان إلى إخفاء بيع الوفاء تحت ستار بيع بات لا يوجد فيه شرط وفائي ، ويهرران بالشرط الوفائي ورقة ضد فيما بينهما وقد يؤخران تاريخها عن تاريخ البيع البات . وقد كشف القضاء منذ عهد التتقين المدق السابق عن هذا التحايل ، وأوردنا أحكاماً كثيرة تقضى بأن البيع في هذه الحالة يعتبر بيعاً وفائياً ، عاصر فيه الشرط الوفائي البيع ولو معاورة ذهنية .

(٢) وهناك صورة يسهل تمييزها عن صورة بيع الوفاء ، وإن كانت بيعاً معلقاً على شرط يخ ويتحقق الشرط بإرادة البائع : يشترط البائع على المشتري أن يكون البيع معلقاً على شرط هو عدم الوفاء بالثمن أو بقسط منه في الميعاد المتفق عليه . وتميز هذه الصورة عن بيع الوفاء بـ أن الثمن فيها مؤجل ، أما الثمن في بيع الوفاء فيكون عادة ممجلاً أو قريب الأجل . وتكون الفسخ في هذه الصورة واجباً إلى أن يستوف الثمن ، أما الفسخ في بيع الوفاء فيرجع إلى أن البائع قد استوفى الثمن ثم رده إلى المشتري .

وقد يبيع شخص عيناً لآخر ، ويعلق البيع على شرط واقف هو ألا يوفى البائع ديناً عليه للمشتري . فهذا ليس ببيع وفاء ، ولكنه بيع قد يخفى رهناً اشترط فيه انتقال الملك في الرهن إلى المرتهن إذا لم يستوف الدين في الميعاد ، فيكون هذا الشرط باطلاً ( استئناف مختلط أول ديسمبر سنة ١٩٧٠ م ١٠٠ ص ٢٦ ) .

المتابعين للعقد، بل بحمل الصفقة أو مجموعة الصفقات ليرى هل الفرص من ذلك هو ضمان رد المبيع إلى البائع إذا رد الثمن فإذا لم يردّه خلصت ملكية المبيع للمشتري، فعند ذلك يكون التصرف سائراً لبيع وفاء ويجب عليه الحكم ببطلانه .  
ومما يعينه على تبين ذلك القرائن التي كانت في عهد التقنين المدني السابق تتخذ دليلاً على أن العقد رهن لبيع وفاء . وقد كان المشروع التمهيدي للتقنين المدني الجديد - وقد أقر بيع الوفاء ونظمه كما قدمنا - يتضمن نصاً في هذا المعنى هو المادة ٦٣١ من هذا المشروع ، وكانت تفضي بما يأتي : ١٥ - إذا ستر بيع الوفاء رهن حيازة عقاريا ، كان العقد باطلا بوصفه بيعاً أو رهناً . ٢ - ويعتبر بيع الوفاء سائراً لرهن حيازي إذا اشترط فيه رد الثمن مع الفوائد أو إذا بنى المبيع في حيازة البائع بأية صفة كانت . ويجوز بأية طريقة أخرى لإثبات الرهن المستر ، دون الوقوف عند الألفاظ التي وردت في العقد . (١) ونرى أن نستهي بهذا المبدأ ، في صورتين اللتين قدمناهما ، وفيهما صدر البيع معلقاً على شرط واقف إلى البائع من المشتري أو من أجنبي ، إذا سلم المشتري أو الأجنبي المبيع للبائع بالرغم من أن ملكية هذا البائع لا تزال معلقة على شرط واقف ، أو كان على البائع أن يرد الثمن مع الفوائد ، أو قامت قرائن أخرى كأن يرد البائع ثمناً أكبر أو أن تطول مدة التعليق كما يكون عادة في مدة الاسترداد في البيع الوفاي ، سهل على القاضي أن يتبين أن العقد يستر بيع وفاء فيقضى ببطلانه (٢).

## ٨٩ - ليس للتقنين الجريبر أثر رجعي : رأينا أن التقنين المدني الجديد

قد استحدث حكم بطلان بيع الوفاء أصلاً من غير تمييز بين بيع جدي وبيع يستر رهناً، فهذا الحكم الجديد وإن كان يمت للمصلحة العامة لا يعتبر من النظام

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٩٠ في الهامش .

(٢) وقد يمد المشتري البائع بإعادة بيع المبيع له إذا أبدى البائع رغبته في الشراء في مدة مد فتل هذا العقد جائز . وهو يختلف اختلافاً جوهرياً عن بيع الوفاء ، إذ البائع فيه قد يجرّد ملكية المبيع تجرداً نهائياً ، وليس له إلا حق شخصي قد لا يستطيع بموجبه أن يرد المبيع . وإذا إذا تصرف المشتري فيه قبل أن يبدى البائع رغبته في الشراء . أما في بيع الوفاء فقد استقر على المبيع حق ملكية معلقاً على شرط واقف ، وهو واثق من استرداد المبيع إذا هو استمدحه في الاسترداد .

العام ، فلا يكون له أثر رجعي . ويترتب على ذلك أن كل بيع وفاء أبرم قبل ١٥ من شهر أكتوبر سنة ١٩٤٩ يبقى خاضعاً لأحكام التقنين المدني السابق المعدل بالقانون رقم ٥٠/٤٩ لسنة ١٩٢٣ ، وتسرى عليه هذه الأحكام فلا يكون باطلاً إلا إذا كان بيعاً يستر رهناً ، وذلك حتى لو لم تكن مدة الاسترداد قد انقضت في ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ .

أما بيوع الوفاء التي تبرم ابتداء من يوم ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، فهذه تخضع لأحكام التقنين المدني الجديد ، ومن ثم تكون باطلة حتى لو لم يثبت أن بيع الوفاء يستر رهناً (٢) .

## § ٤ - البيع بالتقسيط مع الاحتفاظ بالملكية حتى اتيفاء الثمن

### أو الايجار السائر للبيع

(vente à tempérament — location-vente)

## ٩٠ - النصوص القانونية : نص المادة ٤٣٠ من التقنين المدني

في ما يأتي :

(١) وآخر بيع وفاء يمكن تصوره خاضعاً لأحكام التقنين المدني السابق هو بيع وفاء أبرم في يوم ١٤ من شهر أكتوبر سنة ١٩٤٩ واتفق على أن تكون مدة الاسترداد فيه خمس سنوات . فيجوز في مثل هذا البيع للبائع أن يستر المبيع حتى يوم ١٤ من شهر أكتوبر سنة ١٩٥٤ ، وبعد هذا اليوم لا يمكن تصور استرداد صحيح يقع من البائع ( الأستاذ سليمان مرقس فترة ٢٥٤ ) . ولكن يمكن تصور نزاع يقوم بعد هذا التاريخ حول استرداد استعمل في حدود هذا التاريخ ، وقد يبقى النزاع سنيين طويلة منظورا أمام المحاكم ويلتزمها فيه تطبيق أحكام التقنين المدني السابق .

(٢) أنظر في هذا المعنى الأستاذ أنور سلطان فقرة ٣٣٦ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٢٥٤ - الأستاذ منصور مصطلح منصور فقرة ١٠٩ .

• بعض رسائل حديثة في الموضوع : هايبر (Habert) رسالة من باريس سنة ١٩٣١ - فيدور (Fedor) رسالة من باريس سنة ١٩٣١ - مانيو (Magniaux) رسالة من رون سنة ١٩٣٣ - ميشليه (Michelet) رسالة من باريس سنة ١٩٣٣ - سجانيك (Sganek) رسالة من باريس سنة ١٩٣٣ - يونج (Yung) رسالة من باريس سنة ١٩٣٣ - بيمتر =

١٥ . إذا كان البيع مؤجلاً ، جاز للبائع أن يشترط أن يكره نقل الملكية إلى المشتري موقوفاً على استيفاء الثمن كله ولو تم تسليم المبيع .

٢٥ . فإذا كان الثمن يدفع أقساطاً ، جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقى البائع جزءاً منه تعريضاً له عن فسخ البيع إذا لم يوف جميع الأقساط ، ومع ذلك يجوز للقاضي تبعاً للظروف أن يخفض التعريض المتفق عليه وفقاً للفقرة الثانية من المادة ٢٢٤ .

٣٥ . فإذا ما وفت الأقساط جميعاً ، فإن انتقال الملكية إلى المشتري يعتبر مستنداً إلى وقت البيع .

٤٥ . ونسرى أحكام الفقرات الثلاث السابقة ولو سمى المتعاقدان البيع إيجاراً ، (١) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني السابق ، ولكن الحكم كان معمولاً به دون نص .

وبقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري

---

= (Le Mestre) رسالة من باريس سنة ١٩٣٦ - روسو (Rousseau) رسالة من باريس سنة ١٩٣٦ - فيلوتريكس (Villoutreix) دراسة اقتصادية وقانونية لبيع السيارات بالتقسيط رسالة من باريس سنة ١٩٣٦ .

( أنظر في هذا بلانويول وريبير وهامل ١٠ ص ٢٥٦ هاس رقم ١ ) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٥٧٠ من المشروع التمهيدي . وكانت الفقرة الأولى من المادة ٥٧٠ المذكورة تجرى على الوجه الآتي : « إذا كان البيع مؤجلاً ، جاز للبائع أن يحتفظ بالملكية إلى أن يستوفى الثمن كله ، حينئذ يتم تسليم المبيع » ، أما الفقرات الثلاث الأخيرة فلا تختلف عما استقرت عليه في التقنين المدني الجديد إلا في بعض فروق لغوية . وأقرت لجنة المراجعة نص المشروع التمهيدي ، وأصبح رقم المادة ٤٤٣ في المشروع النهائي . وفي لجنة الشؤون التشريعية مجلس النواب عدلت الفقرة الأولى إلى النص الذي استقر في التقنين المدني الجديد ، لأن نص المشروع يرمي أن الملكية لم تنتقل بثباتاً من البائع إلى المشتري ، مع أن الواقع أن الملكية تنتقل إلى المشتري مطلقاً على شرط واقف هو استيفاء الثمن كله ، فعدلت اللجنة النص حتى يؤدي هذا المعنى بوضوح . وحذفت اللجنة من الفقرة الثالثة عبارة « عندئذ » حتى يكون العقد قاطعاً في أن انتقال الملكية يستند دائماً إلى وقت البيع . ووافق مجلس النواب على النص كما عدلته لجنة . ووافق مجلس الشيوخ عليه تحت رقم ٤٣٠ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٧ - ص ٤٨ و ص ٥٠ - ص ٥١ ) .

المادة ٣٩٨ - وفي التفتين المدني الليبي المادة ٤١٩ - وفي التفتين المدني العراقي  
المادة ٥٣٤ - وفي تفتين الموجبات والعقود البنائي لا يوجد مقابل للنص (١) .

٩١ - تطبيقات هملية : يتبع كثيراً أن يبيع شخص عيماً بشئ مفسط ،  
وحتى يستتر من أن المشتري يوفى الثمن ونحرزاً من إعساره يشترط أن يحتفظ  
بملكية البيع فلا تنتقل بانه إلى المشتري حتى يقوم بوفاء جميع أقساط الثمن ، وأكثر  
ما يقع ذلك في بيع السيارات والآلات الميكانيكية والدراجات وماكينات الخياطة  
والراديوهات والبيانوهات والآلات الكاتبة والبرادات ( التلاجات ) والتمسالات  
ونحو ذلك من المنقولات . وقد يقع أيضاً في بيع المحلات التجارية والأراضي  
والدور والقبيلات . فيجمع إلى أصل الثمن فوائده ، ويقسم المبروع أقساطا  
متساوية على عدد من الشهور أو السنين ، إذا وفاها المشتري جميعها خلصت له  
ملكية المبيع (٢) .

#### (١) التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المدني السوري م ٣٩٨ ( مطابقة المادة ٤٣٠ من التفتين المدني المصري - أنظر في  
القانون المدني السوري الأستاذ مصطفي الزرقا فقرة ٩١ - فقرة ٩٣ ) .

التفتين المدني الليبي م ٤١٩ ( مطابقة المادة ٤٣٠ من التفتين المدني المصري ) .

التفتين المدني العراقي م ٥٣٤ ( متفقة مع نص المشروع التمهيدى للمادة ٤٣٠ من التفتين المدني  
المصري والأحكام واحدة في التفتين - أنظر في القانون المدني العراقي الأستاذ حسن الذنون  
فقرة ١٤١ - فقرة ١٤٣ - والأستاذ عباس حسن الصراف فقرة ٥٢ - فقرة ٥٩ وفقرة ٣٠٢ -  
فقرة ٣٠٤ ) .

تفتين الموجبات والعقود البنائي : ليس فيه نص مقابل ، ولكن نص التفتين المصري ليس  
إلا تطبيقاً لقواعد العامة ، فيمكن الأخذ بأحكامه في لبنان .

(٢) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « تجب المادة أن  
يشترط البائع ، إذا كان الثمن مؤجلاً ، أن يحتفظ بالملكية إلى أن يستوفى كل الثمن ، حتى لو سلم  
سج قبل ذلك . وهذا ضمان تلجأ إليه عادة الشركات التي تبيع سلعها بالتقسيط - كالات والحريات  
المنفل وكالأراضي التي تباع بأثمان مقسطة - فاحتفاظ البائع بملكية المبيع حتى يستوفى الثمن أبلغ  
في ضمانه من فسخ البيع بعد أن تكون الملكية قد انتقلت » ( مجموعة الأعمال التحضيرية :  
ص ٣٩ )

وأنظر في التاجين الاجتماعية الاقتصادية لهذا البيع ، وفي انتشاره في أمريكا ، وفي أنه يجرى

- وأول صورة لهذا البيع كانت هي البيع بالتقسيط (vente à tempérament). ثم تدرج التعامل من هذه الصورة إلى صورة الإيجار السائر للبيع (location-vente). وهو الآن في سبيله إلى التدرج نحو صورة ثالثة هي الإيجار المقترن بوعدهم بالبيع (location complétée par une promesse de vente). ونستعرض هذه الصور الثلاث التي وقف منها التقنين المدني الجديد عند الصورتين الأوليين. لأنها هما الصورتان ، الأكثر انتشاراً .

٩٢ - البيع بالتقسيط : عرضت الفقرات الثلاث الأولى من المادة ٤٣٠ مدني ، كما رأينا ، لحالة البيع بالتقسيط . فاذا باع تاجر عينا - سيارة أو آلة كاتبة أو راديو أو غير ذلك - بشمن مؤجل واجب الدفع في ميعاد معين ، أو بشمن ممتسط أقساطاً متساوية على النحو الذي قدمناه ، واشترط البائع على المشتري أن يكون البيع معلقاً على شرط واقف هو وفاء المشتري بالتمن المؤجل في الميعاد المحدد أو وفاؤه بالأقساط جميعاً في المواعيد المتفق عليها ، فإن البيع بهذا الشرط يكون صحيحاً . ويجب إعمال الشرط ، حتى لو سلم البائع المبيع للمشتري قبل استيفاء الثمن أو قبل استيفاء أي قسط من أقساطه .

وفي هذه الحالة تنتقل ملكية المبيع معلقة على شرط واقف إلى المشتري ، ويستبقى البائع ملكية المبيع معائمة على شرط فاسخ (١). وكل من الشرط الواقف هو الشرط الفاسخ هنا حادث واحد ، هو أن يوفى المشتري بالتمن أو بأقساطه في الميعاد المحدد . فاذا فعل تحقق الشرط الواقف وانتقلت الملكية بآثار رجعي

---

= السبيل لذوي الموارد المحدودة إلى الحصول على سلع ما كانوا يحصلون عليها لو كان الثمن واجب الدفع فوراً ، ولكنه يخلق في الوقت ذاته حاجات جديدة للناس ، ويدفع التاجر إلى رفع سعر السلعة حتى يراجه احتمال إعسار المشتري وبخاصة في أوقات الانكماش الاقتصادي : جوران ٢ فقرة ١٠٢٢ - فقرة ١٠٢٣ .

(١) وقد احتفظ بها بموجب الشرط (clause de reservati domini - pactum reservati domini) : أنظر استئناف مختلط ٢٧ يونيو سنة ١٩١٦ م ٢٨٠ ص ٤٤٥ - ٦ فبراير سنة ١٩١٧ م ص ٢٠٠ - ٥ يونيو سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ص ٤٨٢ - وقد يشترط البائع - دون أن يحتفظ بملكية المبيع - ألا يتصرف المشتري في البيع قبل انقضاء بشرته ، مالم يوفى المشتري من المشتري بالتمن ( استئناف مختلط ٢ مارس سنة ١٩١١ م ٢٤٢ ص ٢٠٠ ) .

إلى المشتري ، ونحقق في الوقت ذاته الشرط الفاسخ وزالت الملكية عن البائع بأثر رجعي أيضاً (١). ومن ذلك نرى أن البيع بالنفسي هو صورة معكوسة لبيع الوفاء ، إذ في بيع الوفاء يكون البائع هو المالك تحت شرط واقف والمشتري مالك تحت شرط فاسخ .

وقبل تحقق الشرط يكون المشتري ، كما قلنا ، مالكا للمبيع تحت شرط واقف . ولا يمنع من وقف ملكيته أن يكون قد تسلم المبيع ، فالذي انتقل إليه بالتسليم هو حيازة المبيع ، أما الملكية فانتقلت إليه بالبيع ، وقوفة . ولكن ذلك لا يمنع المشتري من أن يتصرف في هذه الملكية الموقوفة ، ويكون تصرفه هو أيضاً معلقاً على شرط واقف . فيجوز له أن يتصرف في المبيع بالبيع والرهن ، ويكون المشتري من المشتري مالكا تحت شرط واقف ، كما يكون للمرتهن حق رهن معلق على شرط واقف . وإذا كان المبيع منقولاً - كما هو الغالب - وتصرف فيه المشتري تصرفاً باتاً لمشتري حسن النية لا يعلم أن ملكية المشتري معلقة على شرط واقف ، فقد تملكه المشتري من المشتري تملكاً باتاً بموجب الحيازة (٢).

(١) ويلاحظ أن البيع لو كان باتاً غير معلق على شرط واقف، وتأخر المشتري عن دفع الثمن، جاز للبائع أن يطلب فسخ البيع . ولكن هذه الصورة تختلف عن الصورة التي نحن بصددنا في أمرين : (١) الملكية في البيع البات تنتقل إلى المشتري ملكية باتة ، أما في البيع المعلق على شرط واقف فلا تنتقل إلا معلقة على هذا الشرط . (ب) ثم إن الملكية الباتة التي انتقلت إلى المشتري في البيع البات لا تنسخ من تلقاء نفسها بمجرد عدم وفاء المشتري بالثمن ، بل لابد من حكم بالفسخ ، والقاضي غير مجبر على فسخ البيع بل يجوز أن يمنح المشتري مهلة لدفع الثمن وفقاً للقواعد المقررة في فسخ العقد . أما في البيع المعلق على شرط واقف فبمجرد تأخر المشتري في الوفاء بالثمن يعتبر تخلفاً للشرط ، فيعتبر البيع كأن لم يكن دون حاجة إلى حكم وفقاً للقواعد المقررة في الشرط .

ولا يوجد ما يمنع من أن البيع، بدلاً من تعليقه على شرط واقف ، يكون معلقاً على شرط فاسخ هو عدم الوفاء بالثمن . فتنتقل الملكية إلى المشتري معلقة على شرط فاسخ، وإذا لم يف بالثمن يتحقق الشرط الفاسخ فيزول البيع بأثر رجعي دون حاجة إلى حكم . وهذه الصورة الأخيرة - وهي التي قلنا إنها تشبه ببيع الوفاء فيما قدمناه ( أنظر آتياً فقرة ٨٨ في الهامش ) - تختلف عن البيع البات المقابل لفسخ في أن إنفساخ البيع فيها يكون من تلقاء نفسه بمجرد تحقق الشرط الفاسخ وفي البيع البات يكون الفسخ بحكم ، وفي أن الذي ينتقل إلى المشتري فيها ملكية معلقة على شرط فاسخ وفي البيع البات تنتقل إلى المشتري ملكية باتة .

(٢) استئناف مغلط ١٢ أبريل سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٢٢ - بلانيول وزيبير وهامل ١٠



ولا يعتبر المشتري في هذه الحالة مبدداً، فالتبديد يقتضى قيام عقد معين - الإيجار أو العارية أو الوديعة أو الرهن - وليس البيع بالتقسيط من بين هذه العقود (١). ولو أفلس المشتري، والشرط لا يزال معلقاً، كان الباقي من الثمن ديناً في التقلية يزاحم فيه البائع سائر دائني المشتري إذ لا يكون امتياز البائع سارياً في حق التقلية ولا يستطيع البائع من جهة أخرى أن يسرد المبيع من التقلية (٢). فهذان أمران يجريان على غير ما يشتهى البائع : عدم اعتبار المشتري مبدداً إذا تصرف في المبيع ، وعدم استطاعة البائع استرداد المبيع عيناً من التقلية .

وإذا تحقق الشرط، ووفى المشتري بالثمن ، فقد صار مالكا للمبيع هو وثمراته منذ البداية ، وزال عن البائع ملكيته للمبيع بأثر رجعي . أما إذا تخلف الشرط ، وتأخر المشتري عن دفع الثمن ، فإن ملكية المشتري التي كانت معلقة على شرط واقف تزول بأثر رجعي لعدم تحقق الشرط (٣) ، وتعود الملكية بانه إلى البائع منذ البداية إذ أن البيع يعتبر كأن لم يكن . ولا يحتاج البائع في ذلك إلى حكم بزوال البيع ، فإن تخلف الشرط الواقف وحده كاف في ذلك وفقاً للقواعد المقررة

---

(١) بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢١٧ ص ٢٥٧ - نقض فرقى جنائى ١٨ أكتوبر سنة ١٩٤٤ سيريه ١٩٢٦ - ١ - ٢٩ - أول يونيه سنة ١٩٣٥ جازيت دى باليه ١٩٣٥ - ٢ - ٣١٥ - ٤ ديسمبر سنة ١٩٢٦ جازيت دى باليه ١٩٢٧ - ١ - ١٢٩ .

ويلاحظ أن المادة ٤٢ من القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٥٧ ، في مصر ، قضت بأنه يحظر حل المشتري ، بدون إذن سابق من البائع ، أن يتصرف بأي نوع من أنواع التصرفات في السلمة موضوع التقسيط قبل الوفاء بشهها . ونصت المادة ٥٥ من نفس القانون حل العقوبة ، وهي الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة شهور والغرامة التي لا تجاوز مائة جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين . فهذا القانون قد خلق إذن جريمة جديدة هي جريمة التصرف في الشيء المبيع قبل الوفاء بكامل الثمن ، ولكن هذه الجريمة لا تكون إلا في البيوع التجارية وبشرط فيها أن تكون حرقة البائع هي البيع بالتقسيط ( أنظر الأستاذ إسماعيل غانم ص ٧٤ - ص ٧٥ ) .

(٢) أنظر أمادة ٣٤٤ من التفتين التجارى - الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٦١ - ٦٢ وفقرة ١٨١ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢١٧ ص ٢٥٧ - ص ٢٥٨ - أنيسكلويدي دالوز ٣ لفظ location - vente - فقرة ٢٨ - فقرة ٣٠ .

(٣) زوال ملكية المشتري لعدم تحقق الشرط الواقف هو التمييز الصحيح ، والتمييز في هذا المقام بلفظ - الزوال - أدق من التمييز بلفظ « الفسخ » الذي ورد في الفقرة الثانية من المادة ٤٣٠ مدق .

في الشرط (١). وللبائع في هذه الحالة أن يطالب المشتري بتعويض ، ويغاب أن

(١) على أنه من الممكن القول بأن البائع بالخيار ، فإما أن يعتبر أن الشرط الواقف قد تخلت نزال البيع كما قدسنا ، وإما أن ينفذ على أموال المشتري بالباقي من الثمن ويكون له على المبيع بالذات حق امتياز البائع . وإمكان اختياره للتنفيذ بباقي الثمن يؤسس على أنه قد نزل عن الشرط وهو مقرر لمصلحته فيجوز له النزول عنه . وقد يقال أيضاً إن البائع أن يعتبر تخلت الشرط الواقف راجعاً إلى تعدد المشتري فقد امتنع عن الوفاء بالثمن ، فيكون الشرط قد حكم المتحقق ويصبح البيع بائناً ويجوز للبائع أن ينفذ الباقي من الثمن .

وتصرح المذكورة الايضاحية بجواز أن يطالب البائع بتنفيذ البيع بدلا من المطالبة بنفسه (الأدق : بدلا من المطالبة بزواله) فتقول : « وغنى عن البيان أن البائع يستطيع ، بدلا من المطالبة بفسخ البيع ، أن يطالب بتنفيذ العقد ، فيقتضى من المشتري ما بقى من الأقساط » . ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٩ ) . والفقهاء المصري أيضاً يقول بذلك : أنظر الأستاذ محمد كامل مرسي فقرة ١٢٤ ص ٢٢٠ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٨٥ ص ١٣٠ - الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٦١ ص ٨٩ - الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ١١ ص ٢١ - الأستاذين أحمد نجيب الهلال وحامد زكي فقرة ٢٤٧ .

وعلى هذا الرأي أيضاً سار القضاء . فقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن للبائع أن يطالب بتنفيذ البيع مع احتفاظه بشرط استبقائه الملكية ( ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٣٦ م ٩٩ ص ٤٦ - ولكن قازين ٧ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٢٢ ) . وإذا طلب الفسخ لم يحتفظ بما قبض من أقساط ولكن له أن يطلب تعريفاً يراعى فيه قيمة الشيء وقت استرداده ( استئناف مختلط ٧ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٢٢ وقد سبقت الإشارة إليه ) ، فإذا حجز على المبيع للتنفيذ بالثمن فقد نزل عن حقه في استبقائه الملكية ( استئناف مختلط ١٦ يناير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٤٦ ) . على أن مجرد حصول البائع على حكم بالباقي من الثمن لا يفيد حتماً نزوله عن شرط استبقائه الملكية ( استئناف مختلط ٢٧ مايو سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٥٢١ - ٢٧ ديسمبر سنة ١٩٣٢ م ٤٥ ص ٩٢ - ٦ يونيو سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٣١٥ ) . فإذا اختار تنفيذ الحكم بالباقي من الثمن لم يجز له الرجوع إلى المطالبة بفسخ البيع ( استئناف مختلط ٦ فبراير ١٩٣٤ م ٤٦ ص ١٥٦ ) . ولا يجوز له اتخاذ إجراءات التنفيذ وإجرات الفسخ في وقت واحد ( استئناف مختلط ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٣٤ م ٤٧ ص ٣٠ ) . ولكن التنبية لا يعتبر حتماً نزولاً عن طلب الفسخ ، فللبائع المدول عن التنبية بالدفع إلى طلب الفسخ ( استئناف مختلط ٢٣ أبريل سنة ١٩٣٦ م ٢٨ ص ٢٤٠ ) . أو توقيع المحجز فيعتبر نزولاً عن المطالبة بالفسخ ( استئناف ٢٣ أبريل سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ٢٤٠ وقد سبقت الإشارة إليه ) .

أما في فرنسا فيجوز القضاء والفقهاء ، في الإيجار السائر للبائع ، أن يعدل المستأجر عن الصفقة ، فيرد الثمن إلى المزجر ، ويعتبر الأقساط التي دفعها أجرة في مقابل انتفاعه بالشيء ، ولا يستطيع المزجر إجباره على المضي في الصفقة ودفع بقية الأقساط ليحصل الإيجار بيماً ( نقض مدني فرنسي أول يولييه سنة ١٩٢٥ سريه ١٩٢٦ - ١ - ٢٦٦ - أنسكلو بيدي دالوز ٣ لفظ location-vente فقرة ١٧ ) .

يكون قد اشترط في عقد البيع أن يكون التعويض هو احتفاظه بكل أو بعض الأقساط التي يكون قد استوفاهها. ويعتبر هذا الشرط شرطاً جزئياً تسري عليه أحكام الشرط الجزائي، وأهم هذه الأحكام - وهو ما نشير إليه الفقرة الثانية من المادة ٤٣٠ مدني - أنه يجوز للقاضي تخفيضه إذا كان مبالغاً فيه . ويكون مبالغاً فيه إذا كان المشتري قد وفي عدداً كبيراً من الأقساط بحيث يكون احتفاظ البائع بها يزيد كثيراً على الضرر الذي لحقه من جراء عدم استيفائه الباقي من الثمن (١) . ففي هذه الحالة يحكم للقاضي بإرجاع بعض هذه الأقساط إلى المشتري ، ويحتفظ البائع من الأقساط التي استوفاهها بما يكفي لتعويضه (٢) .

٩٣ - الإيجار الصادر للمبيع : وحتى يتجنب البائع المخطورين اللذين أشرنا إليهما - عدم اعتبار المشتري مبدداً إذا تصرف في المبيع قبل الوفاء بالثمن وعدم استطاعة البائع استرداد العين من تلبية المشتري - يعتمد في كثير من الأحيان أن يخفى البيع بالتسبب تحت ستار عقد الإيجار ، فيسمى البيع بإيجاراً . وغرضه من ذلك ألا تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري بمجرد العقد ، حتى هذه الملكية المعلقة على شرط واقف والتي كانت هي المانعة من اعتبار المشتري مبدداً ومن استرداد البائع للمبيع من التنايلسة . فيصف المتعاقدان العقد بأنه إيجار ، وبصفتان

(١) ويبدو أنه مادام التخفيض جائزاً تبعاً لجسامة الضرر ، فإن وجود الضرر نفسه يكون شرطاً لاستحقاق البائع أي جزء من الأقساط المرفوعة ، فإن لم يصبه أي ضرر وجب عليه رد كل الأقساط ( قارن الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٤٤ ص ٦٩ - ص ٧٠ - الأستاذ عبد المنعم البدراري فقرة ١٧٩ ص ٢٥٩ - ص ٢٦٠ ) .

(٢) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيني في هذا الصدد : « وتعين المادة أن يشترط البائع ، في حالة عدم سداد الأقساط وفسخ البيع تبعاً لذلك ، أن يستبق الأقساط المدفوعة ( وهي جزء من الثمن ) على سبيل التعويض . إلا أن المشروع كيف هذا الاتفاق بأنه شرط جزائي ، وأجاز تخفيضه تطبيقاً للقواعد التي قررت في هذا الشأن ( م ٣٠٢ فقرة ثانية من المشروع ) ، حتى يمنع التصرف الذي يقع في هذه الأحوال . فقد يحدث أن البائع يكون قد استوفى أكثر الأقساط ، ثم يفسخ البيع لعدم استيفاء ما بقى منها ، ويحتفظ بكل الأقساط التي استوفاهها ، وفي هذا عنت على المشتري يستطيع القاضي أن يدفعه إذا خفض الشرط الجزائي وقضى بأن يرد للبائع بعض هذه الأقساط . وحتى عن البيان أن البائع يستطيع ، بدلاً من المطالبة بفسخ البيع ، أن يطالب بتنفيذ العقد ، فيقتضى من المشتري ما بقى في ذمته من الأقساط ( مجموعة الأعمال التصديرية ٤ ص ٤٩ ) .

أقساط الثمن بأنها هي الأجرة مقسطة ، ثم يتفقان على أنه إذا رافق المشتري بهذه الأقساط انقلب الإيجار بيعاً وانتقلت ملكية المبيع بآته إلى المشتري . وحتى يحكما متر البائع يتفقان في بعض الحالات على أن يزيد الثمن قليلا على مجموع الأقساط ، فنكون الأقساط التي يدفعها المشتري هي أقساط الأجرة لا أقساط الثمن ، فإذا وفاها جميعاً وولى فوق ذلك مبلغاً إضافياً يمثل الثمن انقلب الإيجار بيعاً بآتا .

ويحسب البائع بذلك أنه قد حصن نفسه : (١) فهو أولاً وصف البيع بأنه إيجار ، وسلم العين للمشتري على اعتبار أنه مستأجر ، فإذا تصرف المشتري فيها وهو لا يزال مستأجراً أى قبل الوفاء بالثمن ، فقد ارتكب جريمة التبيد ومن ضمن عقودها الإيجار . (٢) وهو ثانياً قد أمن شر إفلاس المشتري ، إذ لو أفلس وهو لا يزال مستأجراً ، فإن البائع لا يزال مالكا للمبيع ملكية بآته ، فيستطيع أن يسترده من تفضيلة المشتري (١) .

ولكن بالرغم من تدرع المتعاقدين بعقد الإيجار يستران به البيع ، فإن الغرض الذي يرميان إلى تحقيقه واضح . فقد قصدا أن يكون الإيجار عقداً صورياً يستر العقد الحقيقي وهو البيع بالتقسيط ، والمبلغ الإضافي الذي جعله المتعاقدان ثمناً ليس إلا ثمناً رمزياً والثمن الحقيقي إنما هو هذه الأقساط التي بسميائها أجرة . ومن ثم قضت الفقرة الرابعة من المادة ٤٣٠ مدني بأن أحكام البيع بالتقسيط تسرى على العقد ولو سمي المتعاقدان البيع إيجاراً (٢) . ويترب على ذلك أن الإيجار السائر للبيع يعتبر بيعاً محضاً ، وتسرى عليه أحكام البيع بالتقسيط

---

(١) أما إذا هلك الشيء بسبب أجنبي في يد المشتري ، فإنه يهلك من مال البائع . ويستوى في ذلك أن يعتبر العقد إيجاراً إذ البائع يكون مؤجراً فهو المالك للشيء يهلك عليه ، أو يعتبر بيعاً معلناً على شرط واقف إذ الهلاك في هذه الحالة يكون على البائع ولا يكون لتحقيق الشرط الواقف أثر رجعي وفقاً للقواعد المقررة في الشرط (قارن الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٥٤ ص ١٧٣ - الأستاذ مصطفى الزرقا في البيع في القانون المدني السوري فقرة ٩١ ص ١٢٩) .

ويلاحظ أنه إذا كان البيع معلناً على شرط واقف وهلك المبيع ، فإنه يهلك على البائع ، حتى لو كان قد سلم المبيع إلى المشتري فهلك بعد التسليم . ويتحقق ذلك في صورتين عمليتين : البيع بالتجربة والبيع بالتقسيط .

(٢) الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٤٤ ص ٦٨ و ص ٧٠ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٨٥ ص ١٢٩ ، فقرة ١٧ ص ٢٧ - الأستاذ جميل الشراوى فقرة ٥٠ ص ١٣١ - ص ١٣٢ الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٦٤ ص ٩٦ - ص ٩٧ و فقرة ٦٥ - فقرة ٦٦ .

التي تقدم ذكرها (١). وأهمها أن تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري معلقة على شرط

(١) وقد حسم التفتين المدنى الجديد كما نرى الخلاف في هذه المسألة بنص صريح . فقد كانت مسألة خلافية في عهد التفتين المدنى السابق . فذهب رأى إلى أن العقد إيجار مقترن بشرط فاسخ ومصحوب ببيع معلق على شرط واقف (استثناء مختلط ٣٠ أبريل سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٣٥٠ - ٢٦ أبريل سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٧٨ - وأنظر في انتقاد هذا الرأى الأستاذ منصور مصطفى منصور فقرة ١١ ص ٢٢ - ص ٢٣ ) . وذهب رأى إلى اعتبار العقد مركباً يهدف إلى غرضين مختلفين في وقت واحد ، نقل الملكية إلى المشتري وتأمين البائع من إعساره ، ولا يمكن الفصل ما بين الغرضين . ون أن تشوه إرادة المتعاقدين ، ومن ثم يكون العقد عقداً غير مسمى (رسالة الأستاذ الشيبى فقرة ٦٥ ص ٨٦) . وقفت محكمة الاستئناف المختلطة بأن حقيقة العقد بيع لا إيجار ( ١١ ديسمبر سنة ١٩٢٩ م ٤٢ ص ٨٩ - ١٨ ديسمبر سنة ١٩٤١ م ٥٤ ص ٢٧ ) ، ولكنه بيع احتفظ فيه البائع بالملكية حتى الوفاء بالثمن ( استثناء مختلط ٢٥ مايو سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٥١٠ - ٢٥ يناير ١٩٣١ م ٤٣ ص ١٨٢ - ١٩ يناير سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ١٢٢ - ٢٩ مارس سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٢٥٢ - ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٣٤ م ٤٨ ص ٣٠ - ٢ أبريل سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٢٢٤ - ١٤ ديسمبر سنة ١٩٣٧ م ٥٠ ص ٥٤ ) . ويجب أن يكون العقد واضحاً في أنه بيع مع احتفاظ البائع بالملكية حتى الوفاء بالثمن ، فلا يتضمن شروطاً متعارضة ( استثناء مختلط ٢٩ أبريل سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٥٩ - ١٩ نوفمبر سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٢٥ - ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٣٦ م ٤٩ ص ٤٦ ) ، ولا يستخلص من مجرد أن البائع قد اشترط حلول الباقي من الأقساط إذا تأخر المشتري في دفع قسط ( استثناء مختلط ١٩ نوفمبر سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٢٥ وقد سبق الإشارة إليه ) . ولا يجوز للبائع ، إذا تأخر المشتري في الدفع ، أن يبيع المبيع بدون ترخيص من القضاء ولو كان ذلك مشروطاً في العقد وأن يحتفظ في الوقت ذاته بالأقساط المدفوعة ( استثناء مختلط ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٣٨ م ٥١ ص ٨٢ ) . وإذا احتفظ البائع بملكية آلة زراعية ، منع ذلك من أن تصح هذه الآلة عقاراً بالتخصيص في أرض المشتري ( استثناء مختلط ١٨ ديسمبر سنة ١٩٤١ م ٥٤ ص ٢٧ ) . والبائع المحتفظ بملكية المبيع ، إذا تأخر المشتري في دفع الأقساط ، أن يجبر على المبيع حجزاً استحقاقياً (saisie - revendication) ( استثناء مختلط ٢٥ يونيو سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٢٥٦ ) .

وذهبت محكمة النقض إلى أن تكييف العقد هل هو بيع أو إيجار يتبع فيه قصد المتعاقدين ، وتستخلص محكمة الموضوع هذا القصد مستهدية بنصوص العقد . فقضت بأن التكييف القانوني للعقود المصطلح على تسميتها في فرنسا باسم location-vente لا يزال موضع خلاف بين المحاكم والفقهاء ، فإذا اعتبر قاضي الموضوع عقداً من هذا النوع فقد بيع ، مستهدياً في ذلك بنصوص العقد ومستظهراً منها حقيقة قصد المتعاقدين وقت التعاقد بحيث لم يقع منه تحييف لأى نص من نصوصه ولا مسخ لحكم من أحكامه ، بل كل ما فعل إنما هو تظليل لمعنى من المعانى الواردة به على معنى آخر ، فإن محكمة النقض لا تستطيع سوى إقرار ما ذهبت إليه ( نقض جناتى ٢١ مايو سنة ١٩٣٤ المجموعة الرسمية ٣٥ رقم ٢٠٦ ) .

واقف منذ إبرام العقد . وانتقال الملكية إلى المشتري على هذا النحو يترتب عليه أنه إذا - رث المشتري في المبيع قبل الوفاء بالثمن لم يعتبر مبدداً ، وأنه إذا أفلس المشتري (١) لم يستطع البائع أن يسترد المبيع من التفليسة (٢) .

٩٤ - الإيجار المقترونه بوعدهم بالبيع : وقد لا يتحدث المتعاقدان عن بيع أصلاً في عقد الإيجار ، فيصدر العقد على أنه إيجار محض ، ولكنه مقترن بوعدهم بالبيع من المؤجر إذا أبدى المسأجر رغبته في الشراء خلال مدة الإيجار . ونرى في هذه الحالة التمييز بين فرضين .

( الفرض الأول ) أن يكون المتعاقدان يريدان في الحقيقة بيعاً بالتقسيط منذ

(١) لكن إذا حجز دائر المشتري على العين ، فإن البائع يستطيع أن يفسخ البيع ، كما أن له حق امتياز هل العين يتقدم به هل دائر المشتري . أما إذا أعتد البائع مؤجراً ، فإنه يبقى مالكا للعين ، ويكون الحجز الواقع من دائر المسأجر حجراً باطلاً ( أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ location-vente : فقرة ٣٣ - فقرة ٣٤ ) . فإذا كان دائر المشتري هو مؤجر المكان الذي وضعت فيه العين ، فإن له امتيازاً يسبق امتياز البائع ولو اعتبر هذا البائع مؤجراً ، إذ القاعدة أن مؤجر المكان له امتياز على المشتريات في العين المؤجرة حتى لو كانت هذه المشتريات ملكاً لغير مادام المؤجر حسن النية ( أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ location - vente فقرة ٣٥ ) .

(٢) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « وقد حسم المشروع إشكالا بإيراده هذا النص ، فقد جرت العادة أن البيع الذى يبرم على هذا النحو يسميه المتعاقدان إيجاراً إمعاناً من البائع في ضمان حقه ، إذ هو بذلك يستوفى الأقساط أجرة لا ثمناً ، وإذا ما تصرف المشتري في المبيع عد هذا من تبديداً . فأقر المشروع الأمور في نصها ، وسمى الأشياء بأسمائها حتى لو سميت باسم آخر ، فهذا العقد بيع لا إيجار ، ويعتبر معطلاً على شرط واقف هو سداد الأقساط جميعها ، فإذا ما سددت انتقلت الملكية إلى المشتري منسحبة إلى وقت البيع » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٩ - ص ٥٠ ) .

أما في فرنسا - حيث لا يوجد نص مماثل للنص الذى أورده التقنين المدنى المصرى الجديد مقتباً إياه من المادة ٤٤٥ من التقنين المدنى الألمانى والمادة ٣٣١ من المشروع الفرنسى الإيطالى ( أنظر المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٩ ) - فيعتبر الإيجار السائر للبيع إيجاراً فيما بين المتعاقدين فيكون المشتري مبدداً إذا تصرف في المبيع قبل الوفاء بالثمن ، ولكنه بالنسبة إلى دائر المشتري يعتبر بيعاً فلا يستطيع البائع أن يسترد المبيع من تفليسة المشتري ( أنظر بلايويو ، وبيير وهامل ١٠ فقرة ٢١٩ - بلايويو وبيير وبولانجيه ٢ فقرة ١٤٣٥ - فقرة ٢٤٣٩ - أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ location - vente فقرة ١٠ - فقرة ٣٥ ) .

أبداية . وآية ذلك أن يجعل المؤجر الوعد بالبيع الصادر منه معناه على شرط وفاء المستأجر بأقساط الإيجار في مواعيدها ، وأن يجعل الثمن في حالة ظهور رغبة المستأجر في الشراء هو أقساط الإيجار وقد يضاف إليها مبلغ رمزي . فو هذا الفرض يكون العقد بيعاً بالتقسيط لا إيجاراً ، ويحتر المشتري مالكا تحت شرط واقف ، فلا يكون مبدداً إذا هو تصرف في البيع قبل الوفاء بالثمن ، ولا يستطيع البائع استرداد المبيع من تقليسة المشتري (١) .

(الفرض الثاني) أن يعقد المعاقدان إيجاراً جديداً يتكون به وعد بالبيع . فيؤجر المالك داراً أو سيارة لآخر مدة معينة بأجرة تدفع أقساطاً ، وبعد المالك المستأجر في عهد الإيجار بأن يبيع منه الدار أو السيارة إذا هو أبدى رغبته في شرائها في خلال مدة الإيجار . ويكون للعين الموعود ببيعها ثمن حدى مستقل عن أقساط الأجرة ، ويتناسب هذا الثمن مع قيمة العين (٢) ، وتكون الأقساط التي يدفعها المستأجر هي أقساط لأجرة حثبية وليست أقساط الثمن . ففي هذا الفرض يكون العقد إيجاراً لا بيعاً بالتقسيط ، فلا تنتقل الملكية من المستأجر ، وإذا تصرف المستأجر في السيارة أثنى استأجرها من مبدداً ، وإذا أفسس استرد المؤجر السيارة من تقليسته . فاذا ما أظهر المستأجر رغبته في شراء العين ، انتهى

---

(١) أنظر عكس ذلك في فرنسا بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢٢٠ ص ٢٦٦ . ولكن أنظر في أن المقعد قد يكون بيعاً مطلقاً على شرط فاسخ كولان وكابيثان ٢ فقرة ٨٣٥ ص ٥٥٨ . وقد صدرت في فرنسا قوانين مختلفة تنظم بعضاً من هذه البيوع : أنظر قانون ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٣٤ في تنظيم بيع سيارات بالتقسيط ، وقد جعلت أحكامه تسري على بيع الجرارات الزراعية بموجب قانون ٢ نوفمبر سنة ١٩٤١ . وأنظر قانون ١٢ مارس سنة ١٩٠٠ في تنظيم بيع الأوراق المالية بالتقسيط ، وقانون ١٤ ديسمبر سنة ١٩٢٦ في تحريم بيع الأوراق المالية ذات « اليانصيب » (valeurs à lots) بالتقسيط لما تنطوي عليه عادة من استغلال للمشتري ، وجعلت العقوبة في هذا القانون هي عقوبة النصب - وقارن في مصر القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٥٧ في شأن بعض البيوع التجارية ، وقد دخلت جريمة جديدة هي جريمة التصرف في الشيء المبيع قبل الوفاء بكامل الثمن ( أنظر آتقاً فقرة ٩٢ في المبحث ) .

أنظر في بيع قريب من البيع بالتقسيط هو البيع عن طريق الاشتراك (vente par abonnement) كالاشتراك في الجراند والمجلات والمياه والغاز والنور ، بلانيول وريبير وبيولانجي ٢ فقرة ٢٤٣٨ . (٢) الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ١٢٤ ص ٢٢٠ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقى

عند الإيجار ، وتم عقد بيع ينقل الملكية إلى المشتري من وقت ظهور الرغبة ، يستند بأثر رجعي إلى وقت الإيجار . وزال التزام المستاجر بدفع أقساط الجرة ، وحل محله التزام المشتري بدفع الثمن المتفق عليه ، ويكون الثمن مضموناً بحق امتياز على المبيع .

### § ٥ - البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير

(vente avec faculté d'élire command — avec déclaration de command — avec élection d'ami)

٩٥ - الصور العملية لهذا البيع : يقع في العمل أن شخصاً يريد شراء شيء معين ، ولكنه لا يريد أن يظهر نفسه مشترياً ، إما لعدم رغبته في ذبوع الخبر لسبب خاص به ، وإما لخشيته من أن البائع إذا علم أنه هو المشتري يطلب ثمناً عالياً لعلمه أنه اجل ثرى ، أو أن له مصلحة بارزة ، أو حاجة ملحة ، لإتمام هذه الصفقة . فيعمد من يرغب في الشراء إلى إخفاء اسمه ، ويكلف صديقاً أو وسيطاً أن يتقدم هو لشراء الشيء على أن يشترط لنفسه حق التقرير بالشراء عن الغير . ولا تتسع النيابة العادية لهذه الصورة من صور التعامل ، إذ لو أن الوسيط تقدم وكيلاً عن المشتري لانكشف اسم الموكل ، والموكل يريد كتمان اسمه كما قلنا . كذلك لا يتسع التعاقد بمسخر أو باسم مستعار prête-nom ، إذ لو تقدم الوسيط للشراء باسمه الشخصي كوسيط مسخر ، لوقع العقد له هو ، ولاحتاج في نقل ملكية الشيء لمن وسطه في الشراء إلى عقد بيع جديد برسوم جديدة ، ولا تنتقل الملكية إلى هذا الأخير مثقلة بالحقوق المعينة والتكاليف الآتية من جانب الوسيط . لم يبق إذن إلا أن يشتري الوسيط الشيء باسمه مع احتفاظه بالحق في أن يقرر في مدة يتفق عليها أنه اشترى لشخص يعلن اسمه ، ومتى أعلن الاسم وقع البيع مباشرة لهذا الشخص الآخر ، ويعتبر الوسيط نائباً عنه في الشراء . فإذا لم يعلن الوسيط اسم أحد في المدة المعينة ، بقى البيع باسمه واعتبر أصيلاً في الشراء لا نائباً .

ويجوز أن يكون للبيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير صور عملية أخرى .



منها أن شخصاً يعلم بحاجة شخص آخر إلى شراء شيء معين ، ولا ينسج الوقت أو لا تواتى الظروف أن يطلب إليه تفويضاً في شرائه ، فيقدم على شراء الشيء باسمه مع الاحتفاظ بحق التقرير بالشراء عن الغير ، ثم يعرض الصفقة بعد ذلك على الشخص الآخر ، فإن قبلها قرر المشتري أنه اشترى باسم هذا الشخص الآخر ، وإلا استبقى الصفقة لنفسه . ومن صور هذا البيع أيضاً ألا يكون عند المشتري فكرة واضحة عن شخص آخر يشتري له الصفقة ، فيشتري الصفقة باسمه مع الاحتفاظ بحق التقرير بالشراء عن الغير ، ثم ينظر بعد ذلك فقد يجد الشخص الملائم الذي يريد الصفقة فيعلن اسمه ، أو يجد الخير في استبقاء الصفقة لنفسه . ومن صور هذا البيع أخيراً صورة خاصة نص عليها تقنين المرافعات وسيأتي تفصيلها فيما يلي :

ومن ذلك نرى أنه حتى يكون هناك بيع مع التقرير بالشراء عن الغير ، يجب توافر شرطين :

(١) أن يحتفظ المشتري عند الشراء - لا بعده - بحقه في التقرير بالشراء عن الغير (faculté d'élire command) (١) .

(٢) أن يتفق مع البائع على مدة يعلن المشتري في خلالها اسم من اشترى له الصفقة ، فإن لم يفعل بقيت الصفقة له . وتكون هذه المدة في العادة مدة قصيرة ، حتى لا يبقى البائع معلقاً مدة طويلة لا يدرى أباغ للوسيط أم باع لغيره (٢) .

وبجوز أن يكون الاحتفاظ بحق التقرير بالشراء عن الغير في أى بيع ، سواء كان بيعاً بالممارسة أو بيعاً بالمزاد (٣) . ولم يرد فيه نص في التقنين المدني

---

(١) فيقرر أنه يشتري لنفسه أو لغيره ، وقد يقرر أنه يشتري لنفسه ولغيره وهذا لا يترتب بأن يستبقى لنفسه جزءاً من الصفقة (بودرى وسينيا فقرة ١٧٦ ص ١٧٠) .

ويستثنى من هذا الشرط الصورة الخاصة التي نص عليها تقنين المرافعات كما سنرى .

(٢) بودرى وسينيا فقرة ١٨٣ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢١٣ .

(٣) بل إن هذا الضرب من التعامل بدأ في المقرد بالمزاد أمام القضاء ، وانتقل منها بعد ذلك إلى المقرد بالممارسة (كولان وكابيتان ٢ فقرة ٨٣٦ ص ٥٥٨) . وكانت محكمة الاستئناف المختلطة في حكم قديم لها قد قضت بأن التقرير بالشراء عن الغير لا يجوز إلا في البيوع القضائية استثناءً من مخطط ٢٨ ذيفر سنة ١٨١٩ ص ٢٥٠ (٢٥) . ولكنه يجوز في كل البيوع ، الاختيارية =

المصري ، ولا في التقنين المدني الفرنسي (١) ، وفي مصر تسرى القواعد العامة على هذا العقد (٢) ، فننظر في حكمه قبل التقرير بالشراء عن الغير ، ثم ننظر كيف يكون هذا التقرير ، وما هي الآثار التي تترتب عليه إذا وقع أو إذا لم يقع .

## ٩٦ - حكم البيع قبل التقرير بالشراء عن الغير : بعقد البيع صحيحاً

بالشرط المتقدم الذكر . وقبل أن يستعمل المشتري حقه في التقرير بالشراء عن الغير وإعلان اسم هذا الغير ، وفي خلال المدة التي عينت لهذا التقرير ، يكون البيع موصوفاً بالخصوصية الآتية : المشتري للصفقة قد يكون هو الذي تقدم للشراء وقد يكون شخصاً آخر سيعلنه هذا المشتري في الميعاد المحدد . فالمشتري إذن شخص تخيري (٣) ، إذا جاز نقل هذا التعبير المعروف من محل الالتزام إلى طرف الالتزام ، وتعيينه بيد من تقدم للشراء محتفظاً بهذا الحق ، فيكون إما هو ذاته أو يكون شخصاً آخر يعلن اسمه في خلال المدة المتفق عليها . وليس من تقدم للشراء مجبراً ، بطبيعة الحال ، على التقرير بالشراء عن الغير ، فهذا حق احتفظ به لنفسه ، فله أن ينزل عنه ويحتفظ لنفسه بالصفقة (٤) .

---

= والجبرية ، غير القضائية والقضائية ( الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٢٨٦ ص ٥٤٧ - وانظر : أن الحكم الصادر من محكمة الاستئناف المختلطة المشار إليه إنما يمنع التقرير بالشراء عن الغير في البيوع غير القضائية إذا لم يوجد شرط بذلك في البيع الأستاذين أحمد نجيب الهلالى وحامد زكى ص ٥٥٠ هامش رقم ٣ ) .

(١) ولكن هناك تشريعات فرنسية قديمة ، صدرت أثناء الثورة الفرنسية ، ذكرت هذا البيع . وكان معروفاً في القانون الفرنسي القديم ، وله تقاليد قديمة ، فنظمت تشريعات الثورة الفرنسية ، واستكمل تنظيمه الفقه والقضاء في فرنسا ( بودرى وسينيا فقرة ١٧٣ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢١٣ - بلانيول وريبير وبولانجييه ٢ فقرة ٢٣٢٨ - كولان وكايبتان ٢ فقرة ٨٣٦ ص ٥٥٨ - جوسران ٢ فقرة ١٠٦٢ ) .

(٢) فيما عدا الصورة الخاصة التي عرض لها تقنين المرافعات في المادة ٦٧٠ وسيأتي ذكرها - وأنظر في جواز التعامل بهذا البيع في مصر جبرانجولان فقرة ٢٢٢ - الأستاذين أحمد نجيب الهلالى وحامد زكى فقرة ٥٥٠ ص ٥٥١ .

(٣) أنظر كولان وكايبتان ٢ فقرة ٨٣٦ ص ٥٥٨ .

(٤) ومن أجل هذا لا يعتبر من تقدم للشراء وكيلًا عادياً ، لأن الوكيل لا يستطيع أن يحتفظ بالصفقة لنفسه ، إذ هي تقع مباشرة بوكله . بل ليس ضرورياً لمن تقدم للشراء ، إذا أراد أن يكون وكيلًا ، أن تكون الوكالة قد صدرت إليه قبل الشراء كما هو شأن الوكيل العادي ( بودرى وسينيا فقرة ١٧٥ ) .

وهو هذا ليس في حاجة إلى أن يتقدم بتقرير يبين فيه أنه يحتفظ بالصفقة لنفسه، بل يكفي أن يدع الميعاد المحدد ينقضي دون أن يقرر أنه اشترى لشخص آخر، فيكون هو المشتري على وجه بات.

ويجوز له أن يتصرف في المبيع، فيبيعه أو يرهنه أو يربط عليه حق ارتفاق أو حق انتفاع أو غير ذلك، ويحمل تصرفه في هذه الحالة على أنه قرر ضمناً أن يستبقى الصفقة لنفسه، لأنه لا ينعمل ذلك إلا إذا كان مالكاً للمبيع (١). ولكن أعمال الإدارة - كأن يرم المبيع أو يؤجره أو يودعه - لا يستخلص منها أنه قرر استبقاء الصفقة لنفسه، بل يجوز له أن يقوم بها مع استبقاء الحق في التقرير بالشراء عن الغير، لأن القيام بأعمال الإدارة لا يتنافى مع الاحتفاظ بهذا الحق (٢).

**٩٧ - كيف يكون التقرير بالشراء عن الغير : فإذا لم يرد المشتري أن يستبقى الصفقة لنفسه، فعليه أن يقرر بالشراء عن الغير الذي اشترى له الصفقة.**

== وقد قضت محكمة النقض بأن تكييف العلاقة القانونية بين المشتري الذي يحتفظ بحق اختيار الغير وبين المشتري المستر بأنها وكالة تجرى أحكامها حل الآثار التي تعرتب حل هذه العلاقة بين الطرفين وبالنسبة إلى الغير، غير جار حل إطلائه. فان بين أحكام الوكالة والأحكام التي يخضع لها شرط اختيار الغير والآثار التي تعرتب عليه تنازراً، فاستناد ملكية المشتري المستر إلى عقد البيع الأول رغم عدم وجود تفويض أو توكيل منه إلى المشتري الظاهر قبل البيع، وبقاء العين في ملكية المشتري الظاهر إذا لم يعمل حقه في الاختيار أو إذا عمله بعد الميعاد المتفق عليه، وهي أحكام مقررة في شرط اختيار الغير، كلها تخالف أحكام الوكالة تماماً. ولئن كان الفقه والقضاء في فرنسا قد ذهبا في تبرير إسناد ملكية المشتري المستر إلى العقد الأول، وهو أمر ما يقصد من شرط اختيار الغير، إلى افتراض وكالة المشتري الظاهر عن الغير، إلا أن ذلك ليس إلا مجازاً مقصوراً على حالة ما إذا عمل المشتري حقه في اختيار الغير في الميعاد المتفق عليه مع البائع. أما قبل ذلك، أو إذا لم يعمل هذا الحق، أو إذا عمله بعد هذا الميعاد، فالافتراض يزول وتزول معه كل الآثار المترتبة على الوكالة (نقض مدني ٩ مارس سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٨١ ص ٣١٢ - وقد سبق ذكر هذا الحكم آنفاً عند التمييز بين عقد البيع وعقد الوكالة انظر فقرة ١١ في الهامش).

- (١) بودري وسينيا فقرة ١٨٢ ص ١٧٣ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ ص ٢٥٢ هامش رقم ٤ - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٣٨٩ ص ٥٤٦.
- (٢) بودري وسينيا فقرة ١٨٢ ص ١٧٣ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ ص ٢٥٤ هامش رقم ٤.

وليس. لهذا التقرير شكل خاص ، فيكنى أن يخطر البائع بأنه يقرر أنه اشترى لشخص معين وبذكر اسم هذا الشخص . ولكن عليه أن يثبت صدور هذا الإخطار منه وفقاً للقواعد العامة ، فإذا كان الثمن يزيد على عشرة جنيهات وجب الإثبات بالكتابة أو بما يقوم مقامها . فيحسن إذن أن يكون الإخطار بالكتابة ، بكتاب مسجل أو بانذار على يد محضر ، حتى يتوفر للمشتري وسيلة قوية للإثبات .

ويجب أن يعلم البائع بهذا التقرير في الميعاد المتفق عليه . فإذا انقضى هذا الميعاد ولم يصل إلى علم البائع تقرير من المشتري ، اعتبر البائع أن الصفقة قد وقعت نهائياً للمشتري ، وكان هذا هو المستول عن التزامات المشتري وله جميع حقوقه ، حتى إذا أعلن المشتري اسم شخص آخر بعد انقضاء المدة ، عد هذا الإعلان منه بيعاً حديداً إذا قبله الشخص الآخر (١).

وإذا أعلن المشتري اسم الشخص الذى اشترى له في الميعاد ، فإذا كان هذا الشخص قد قبل الصفقة من قبل واتفق مع المشتري على أن يتقدم للشراء لحسابه لم يلزم قبول منه آخر . وإذا كان لم يسبق منه قبول للصفقة ، فعند ذلك يجب أن يصدر منه قبول ، لأنه لا يجبر على أن يحل محل المشتري دون قبول منه . لذلك يجوز للبائع ، بعد أن يصله تقرير المشتري بالشراء عن الغير ، أن يطلب من المشتري إثبات قبول هذا الغير للصفقة ، قبولاً سابقاً أو قبولاً لاحقاً . فإذا لم يستطع المشتري إثبات ذلك ، فان تقريره بالشراء للغير لا ينتج أثراً ، وتقع الصفقة له هو لا للغير (٢) .

وإذا قرر المشتري أنه اشترى لشخص معين على النحو المتقدم الذكر ، وجب أن تقع الصفقة لهذا الشخص المعين بنفس الثمن وبنفس شروط البيع الذى تم . فان اختلف الثمن أو اختلفت الشروط ، كان التقرير بيعاً جديداً صادراً من المشتري للغير إذا قبله هذا ، ووجب دفع رسوم جديدة ، وتنتقل الملكية فيه

(١) بودرى وسينيا فقرة ١٧٧ .

(٢) وإذا صدر قبول من الغير وكان هذا الغير ناقص الأهلية ، ولم تلحق الإجازة قبونه فأبطل ، وقعت الصفقة للمشتري الظاهر ، وهناك رأى مرجوح يذهب الى أن البيع نفسه يبطل ( بلايبرول وريبير وهامل ١٠ ص ٢٥٤ هامش رقم ٢ — الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٢٨٦ ص ٥٤٥ ) .

من المشتري إلى الغير مثقلة بجميع التكاليف الآتية من جانب المشتري (١).  
وقد يعلن المشتري ، لاشخصاً واحداً تقع له الصفقة ، بل شخصين  
أو أكثر ، فتقع الصفقة لهؤلاء الأشخاص المتعددين (٢). وقد يستثنى جزءاً من  
الصفقة لنفسه ، ويعلن اسم شخص آخر يقع له الباقي من الصفقة (٣).

٩٨ - حكم البيع بغير التقرير بالشراء من الغير : فإذا قرر المشتري  
أنه اشترى للغير ، وقعت الصفقة لهذا الغير كما سبق القول ، واعتبر أنه هو  
المشتري مباشرة من البائع ، وأن المشتري الظاهر لم يكن إلا وكيلاً عنه (٤) ،  
ولا يتقاضى إلا رسوم واحدة إذ لا يوجد إلا بيع واحد .

ومن ثم يكون للشخص الذي أعلن اسمه جميع حقوق المشتري بطالب بها  
البائع مباشرة ، لأنه اشترى منه عن طريق نائب عنه هو المشتري الظاهر . ويجوز  
للمشتري الحقيقي أن يطالب البائع بنقل ملكية المبيع إليه وبتسليمه إياه ، ويرجع  
عليه مباشرة بضمان الاستحقاق وبضمان العيوب الخفية وبجميع الحقوق التي تكون  
للبيع بموجب هذا البيع الذي أبرم بين البائع والمشتري الظاهر .  
كذلك يكون على الشخص الذي أعلن اسمه جميع التزامات المشتري .

---

(١) بودرى وسينيا فقرة ١٧٩ ص ١٧١ - بلايول وريبير وعامل : فقرة ١١٤ ص ٢٥٤ .  
(٢) ولكل من هؤلاء الأشخاص المتعددين الحصة التي أهلها المشتري ، فإذا لم يعلن هذا حصة  
كل منهم فالمفروض أن حصصهم متساوية . ويشترط في ذلك ألا يختلف الثمن أو الشروط كما  
قدمنا ، فإذا أعلن المشتري أن كلا من الأشخاص المتعددين يتحمل جزءاً معيناً من الثمن ، وجب  
أن يكون مجموع ما يدفعونه جميعاً معادلاً للثمن الأصلي دون زيادة أو نقصان ، وإلا اعتبر التقرير  
بيعاً جديداً كما سبق القول ( بودرى وسينيا فقرة ١٧٩ ص ١٧١ - ص ١٧٢ - بلايول  
وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢١٥ ص ٢٥٤ ) .

(٣) فإذا أعلن المشتري مثلاً أنه اشترى المبيع نصفه لنفسه ونصفه لشخص آخر ، انقسم الثمن  
عليهما مناصفة ، واعتبر كل منهما مشترياً للنصف من البائع مباشرة ( بودرى وسينيا فقرة ١٧٩  
ص ١٧٢ ) .

ويجوز لمن تقدم لشراء أن يتقاضى من اشترى له أجره على الخدمة التي أسداها إياه ، والقاضي  
انذبت من أن هذه الأجرة ليست في حقيقتها زيادة في الثمن الأصلي ( بلايول وريبير وهامل ١٠  
فقرة ٢١٤ ص ٢٥٤ - الأستاذ محمد كمال مرصى فقرة ٢٨٦ ص ٥٤٥ ) .

(٤) بلايول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٣٣٠ .

فللبائع أن يطالبه مباشرة بالثمن والفوائد والمصروفات . وليس للبائع أن يرجع على المشتري الظاهر بشيء من ذلك . وإذا كان المشتري الظاهر قد دفع عند التعاقد الثمن للبائع ، كان على المشتري الحقيقي أن يردده للمشتري الظاهر ، ولكن دون أن يكون للمشتري الظاهر حق امتياز على المبيع ، فإنه يرجع على المشتري الحقيقي بالثمن إما بدعوى الوكالة إذا كان متفقاً معه على أن يدفع الثمن عنه ، وإما بدعوى الإضرار بلا سبب إذا لم يكن متفقاً معه على ذلك . وليس هو بائعاً للمشتري حتى يكون له امتياز بالثمن ، فقد قدمنا أن المشتري الحقيقي يعتبر مشترياً مباشرة من البائع دون توسط المشتري الظاهر الذي لم يكن في هذا البيع إلا نائباً عنه . ولكن لا يوجد ما يمنع من أن المشتري الظاهر يلتزم شخصياً بدفع الثمن للبائع ، ويعتبر في هذه الحالة كفيلاً للمشتري بالثمن . ولا تعارض بين صفته هذه ككفيل وصفته كنائب في الشراء ، فإن الوكيل بالشراء قد يكون كفيلاً بالثمن للموكل (١) .

ويتربط على أن البيع يعتبر صادراً مباشرة من البائع إلى المشتري الحقيقي وأن المشتري الظاهر يعتبر وكيلاً بالشراء عن المشتري الحقيقي ، أنه إذا أخذ أحد دائي المشتري الظاهر اختصاصاً على العقار المبيع في المدة السابقة على التقرير بالشراء ، سقط حق الاختصاص هذا لوقوعه على عقار غير مملوك للمدين (٢) . أما إذا رتب المشتري الظاهر بنفسه على المبيع حقاً عينياً أو تكاليف ، كرهن أو حق ارتفاق أو حق انتفاع ، فقد قدمنا أن هذا يعتبر منه زولاً ضمناً عن حقه في التقرير بالشراء عن الغير فنستقر الصفة له . وإذا أخذ شفيع العقار المبيع بالشفعة ، لم يؤثر في الأخذ بالشفعة أن تستقر الصفة للمشتري الظاهر أو أن يقرر هذا أنه اشترى لشخص آخر ، ففي الحالتين تصح الشفعة لأن العبرة فيها بالعقار المشفوع فيه ولا يعتد بشخص المشتري (٣) .

(١) بودرى وسينيا فترة ١٧٩ ص ١٧٢ وفترة ١٨١ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فترة ٢١٤ ص ٢٥٣ .

(٢) بودرى وسينيا فترة ١٨٢ ص ١٧٣ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فترة ٢١٤ ص ٢٥٢ .

(٣) وقد قضت محكمة النقض في الحكم السابق الإشارة إليه بأن الشفعة في العقار المبيع بشرط اختبار الغير تخضع لأحكام هذا النوع من البيوع، تكلمها ونحوها أحكام الشفعة . وحاصل =

## ٩٩ - صورة فاصلة - تقرير الراسي عليه المزارد الصراء عن الغير:

وتوجد صورة خاصة للبيع مع التقرير بالشراء عن الغير ، أوردها تقنين المرافعات في المادة ٦٧٠ منه على الوجه الآتي : ويجوز للراسي عليه المزارد أن يقرر في قلم كتاب المحكمة ، قبل انقضاء ثلاثة الأيام التالية ليوم البيع ، أنه اشترى بالتوكيل عن شخص معين ، إذا وافقه على ذلك كل من الموكل والكفيل عند الاقتضاء ، وبهذا يبرأ الوكيل وتعتبر مسألة عن الموكل (١) . وهذه الصورة تتميز بالخصوصيات الآتية :

١ - ليس واجباً فيها أن يشترط من يتقدم للمزايدة أنه يشترى مع الاحتفاظ

== ما اتفق عليه الرأي في أحكام البيع على شرط اختيار الغير أن عقد البيع يظل قائماً نافذاً وحق المشتري الظاهر إلى أن يعمل حقه في اختيار الغير . وإذا كان إعمال هذا الاختيار يستند شراء من يختاره إلى عقد البيع الأول ومن تاريخ انعقاده فيرتب له قبل البائع نفس الحق المقرر في عقد البيع المذكور ، فإنه يكسبه أيضاً حقوقاً قبل المشتري الظاهر إذ يحل محله في - مع المحقوق والالتزامات المترتبة على عقد شرائه والتي كانت تظل متعلقة به لو أنه لم يعمل حقه في الاختيار . ولما كان مقراً بالمادة ١٢ من قانون الشفعة ( السابق ) أن الشفع لا يجاز بأى حق اكتسبه الغير ضد المشتري بعد تسجيل إنذار الشفعة ، فإنه إذا كان إنذار الشفعة قد سجل قبل الإنذار المعلن للشفع الذي ثبت به تاريخ الاتفاق الذي عقد بين المشتري الأول وبين من أدخلهم معه في الشراء والذي قابل فيه هذا المشتري أنه تنازل لهم عن بعض العتار المنسج له وهو ما يعتبرونه إعمالاً لحق اختيار الغير ، كان الحكم الذي يقضى بعدم جواز الاحتجاج على الشفع بما ترتب على هذا الاختيار من حقوق لمن أدخلوا في الشراء ، وبالتالي عدم سقوط حقه في الشفعة لإدخالهم في الدعوى بعد الميعاد المقرر في القانون ، حكماً قائماً على أساس قانوني صحيح لا يؤثر في صحته ما كتبت قد اعنوره من تقارير أخرى مخالفة للقانون . والمفاضلة في حق الشفعة بين المشتريين الذين أدخلهم المشفوع منه بحق اختيار الغير وبين من شفع منه لا تجوز ، إذ الحقوق التي آلت إليهم بأعمال المشفوع منه لحق اختيار الغير بعد تسجيل إنذار الشفعة لا تسرى على الشفع . فلا يجاز الشفع بشرائهم ، ولا يعتبرون بالنسبة إليه مشتريين مشفوعاً منهم بحق لهم دفع دعواه بأنهم أولي منه بالشفعة ( نفس مدني ٩ مارس سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام المنصف ١ رقم ٨١ ص ٢١٢ ) .

(١) وقد ناس المادة ٥٧٦/٦٥٨ من تقنين المرافعات السابق تنص على أنه « يجوز للمشتري أن يقرر في قلم كتاب المحكمة ، في اليوم التالي ليوم البيع ( في التقنين المخطط في ثلاثة الأيام التالية ليوم البيع ) ، أنه اشترى بطريق التوكيل عن شخص معين . إذا صدر على ذلك كل من الموكل والكفيل ، وبذلك يخلص سبيله وتعتبر الكفانة عن الموكل » .

هذا ويشترط ألا يكون الموكل من الأشخاص المصنوعين من التقدم سرابدة ، حتى لا يكون هناك تحايل على القانون ( الأستاذ رمزي سيف في التفتيش فقرة ٤٣٠ - الأستاذ محمد كامل مرسي فقرة ٢٨٦ ص ٥٤٧ ) .

حقه في التقرير بالشراء عن الغير ، بل ولا يشترط أن يرد الاحتفاظ بهذا الحق في قائمة شروط البيع . ذلك أن هذا الحق يجعله القانون لكل راس عليه المزاو في بيع جبرى دون شرط خاص بذلك .

٢ - المدة التي يجب فيها التقرير بالشراء عن الغير محددة في القانون ، وهي ثلاثة أيام من يوم وقوع البيع ورسو المزاو على المشتري .

٣ - التقرير بالشراء عن الغير له شكل خاص بينه القانون ، فيكون بتقرير في قلم كتاب المحكمة ، ومن ثم لا يجوز أن يكون باخطار ولو مكتوب أو مسجل أو على يد محضر ، فاللم يكن بتقرير في قلم كتاب المحكمة فانه لا ينتج أثراً .

فاذا روعيت هذه الخصوصيات الثلاث ، سرت على الصورة التي نحن بصددنا الأحكام الأخرى التي قلناها . فاذا لم يقرر الراسى عليه المزاو في قلم كتاب المحكمة في الثلاثة الأيام التالية لرسو المزاو أنه اشترى بالتوكيل عن شخص معين ، وقعت الصفقة له على وجه بات . أما إذا قرر ذلك ، ووافق على تقريره الموكل - وإذا كان للرأسى عليه المزاو كفيل وجب أيضاً أن يقبل الكفيل كفاله للموكل فتسقط كفايته للتوكيل - اعتبر الموكل هو الراسى عليه المزاو وأن من رسا عليه المزاو فعلا لم يكن إلا وكيلاً عنه . ووقعت الصفقة مباشرة للموكل دون التوكيل ، وأصبح للأول دون الثاني كل حقوق الراسى عليه المزاو ، وعليه كل التزاماته .

## الفرع الثاني

### المحل في عقد البيع

١٠٠ - للبيع محموره : المحل في واقع الأمر ركن في الإلزام لاني

العقد . ولما كان البيع عقداً ملزماً للجانبين ، فانه ينشئ التزامات في جانب البائع محلها هو المبيع ، وينشئ التزامات مقابلة في جانب المشتري محلها الرئيسي هو الثمن (١) ، لذلك يكون للبيع محلان رئيسيان هما المبيع والثمن .

(١) وقد يكون محل التزامات المشتري غير الثمن ، فالمشتري ملزم أيضاً بدفع مصروفات البيع وينسب المبيع ، فعلى الأصل الأول هو المصروفات ، ومحل الإلزام الثاني هو المبيع .



## المبحث الأول

### المبيع

١٠١ - الشروط الواجب توافرها في المبيع : يجب أن يتوافر في المبيع (١) الشروط الواجب توافرها في محل الالتزام بوجه عام ، وهي أن يكون المبيع موجوداً ، ومعيناً أو قابلاً للتعين ، وصالحاً للتعامل فيه . ويضاف إلى هذه الشروط أن يكون المبيع مملوكاً للبائع .

فنبحث إذن (١) وجود المبيع (٢) تعيين المبيع (٣) صلاحية المبيع للتعامل فيه (٤) ملكية البائع للمبيع .

## المطلب الأول

### وجود المبيع

١٠٢ - معنى الوجود : قدمنا في الجزء الأول من الوسيط (٢) أن المحل يجب أن يكون موجوداً ، والمعنى المقصود بالوجود هو أن يكون المبيع موجوداً وقت انعقاد البيع أو أن يكون ممكن الوجود بعد ذلك . فإذا كان المبيع

---

(١) أنسج ليس هو الشيء ذاته ، بل هو الحق فيه . فتذاع الدار أي يباع حق الملكية و الدار ، وقد يباع حق ارتفاق على الدار أو حق انتفاع فيها . على أن المثلوف ، إذا كان المبيع هو حق الملكية في الدار ، أن يقال تباع الدار دون أن يذكر حق الملكية . فإذا كان المبيع حقاً دون حق الملكية ، كحق الانتفاع أو حق الارتفاق أو حق شخصي ، فذكر الحق المبيع بالذات . وقد يكون المسع حقاً معنوياً ، كحق المؤلف ، وتصر المادة ٨٦ مدق على أن « الحقوق التي ترد على شيء غير مادي تنطهها قوانين خاصة » . وقد صدرت فعلا قوانين خاصة تتعلق بحق المؤلف والبراءات والاسم التجاري ونحو ذلك .

غير موجود أصلاً ولا يمكن وجوده في المستقبل ، فالبيع باطل (١) . وإذا وجد المبيع ثم هلك قبل البيع ، فالبيع يكون أيضاً باطلاً . أما إذا كان المبيع موجوداً وقت البيع ولكنه هلك قبل التسليم ، فالبيع يفسخ على التفصيل الذي سنورده في مكانه .

وقد يقصد المتبايعان أن يقع البيع على شيء موجود فعلاً لا على شيء ممكن الوجود . ففي هذه الحالة إذا كان المبيع غير موجود وقت البيع ، حتى لو أمكن وجوده في المستقبل ، كان البيع باطلاً . فإذا لم يقصد المتبايعان أن يتبايعا شيئاً موجوداً فعلاً وقت البيع ، جاز كما قدمنا أن يقع البيع على شيء يوجد في المستقبل ، وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ١٣١ مدني على أنه يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً (٢) ، فيجوز بيع الأشياء المستقبلية ، كالمحصلات قبل أن تثبت ، بشئ مقدراً بسعر الوحدة أو مقدراً جزافاً (٣) . ويصح أن يبيع شخص من آخر منزلاً لم يبدأ ببنائه على أن تنتقل ملكية المنزل إلى المشتري عند تمام البناء ، فهذا بيع شيء مستقبل محقق الوجود . وقد يكون الشيء المستقبل محتمل الوجود ، كما إذا باع شخص نتاج ماشية ، فالنتاج قد يوجد وقد لا يوجد ، والبيع هنا

(١) ومن ذلك بيع أسهم الشركات الباطلة ، فوسى أسهم لوجودها ويكون بيدها باطلاً . وكذلك أسهم الشركات التي يحكم بطلانها ، فهي بعد الحكم بالبطلان تعتبر غير موجودة منذ البداية ، فبها باطل . وهناك رأي يذهب إلى أن الشركة الباطلة هي شركة واقعية ، فلاسبها وجود فعل ، وبيدها صحيح ، ولكن يرجع المشتري على البائع بفهم العيب الحق ، وهذا ما لم يحكم ببطلان الشركة لانعدام محلها أو لعدم مشروعيتها ( دى باج : ٧٦ - الأستاذ محمد كامل مرسي فقرة ٦٣ ) . وهذا الرأي الأخير أخذ القضاء الفرنسي ( بيدان ١١ فقرة ٧٦ ) .

(٢) انظر الوسيط جزء أول فقرة ٢١٦ .

(٣) وقد كان التقنين المدني المختلط ( م ٢٣٠ ) يحرم بيع أثمار الشجر قبل انعقادها والزرع قبل نباته ، ولم يرد في التقنين المدني الوطني السابق نص مماثل فكان بيع المحصولات المستقبلية جائزاً ولو بشئ مقدراً جزافاً . وجاء التقنين المدني الجديد ( م ١٣١ ) مؤيداً للتقنين المدني الوطني السابق ، يميز بين المحصولات المستقبلية . وقد قضت محكمة النقض بأن بيع المحاصيل المستقبلية قبل نباتها في ظل القانون المدني القديم صحيح ، وذلك أنه لم يرد فيه نص بتحريمه كما جاء بالقانون المدني المختلط ( م ٢٣٠ ) . وقد قضى القانون المدني الجديد في المادة ١٣١ منه على ما كان من خلاف في هذا الشأن بين القانونيين الوطني والمختلط ( نقض مدني ٣٠ أبريل سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض : رقم ١٤٦ ص ٩٦٣ ) .

مطلقاً على شرط واقف بتحقيق إذا وجد التاج (١) .

وبيع الشيء المستقبلي كثير الوقوع في التعامل ، فكثيراً ما يقع أن يبيع صاحب المصنع مقداراً معيناً من مصنوعاته دون أن يكون قد أتم صنعها ، بل لعله لا يكون قد بدأ في ذلك . وقد يبيع مزارع محصولات أرضه قبل نباتها ، كما رأينا . ويبيع مؤلف مؤلفه قبل أن يتمه ، بل قبل أن يبدأه . ويبيع مقاول الحق الذي له في مقاولته لم ترس عليه بعد . فهذه كلها عقود واقعة على شيء مستقبل ، وهي صحيحة . وهذا يقرب من بيع السلم المعروف في الفقه الإسلامي .

على أن القانون قد يحرم لاعتبارات خاصة ضرورياً من التعامل في الشيء المستقبل ، كما فعل عندما حرم رهن المال المستقبلي رهناً رسمياً أو رهناً حيازياً . وقد يحرم جميع ضروب التعامل في شيء خاص من المال المستقبل ، كما فعل عندما حرم التعامل في التركة المستقبلية (٢) .

وقد يقيد التابع في شيء محتمل الوجود ، كما فعل في بيع الحقوق المتنازع فيها ، فهذه حقوق قد توجد وقد لا توجد ، ومن ثم وضع المشرع قيوداً على بيعها .

---

(١) وقد قضت محكمة استئناف مصر بأن بيع الأشياء المستقبلية نوعان . الأول يحارفي فيه المشتري في وجود المبيع نفسه وهو ما يسمى بيع الغرر : كبيع أوراق البانصيب أو بيع المباد ضربة شبكته . والثاني يجازف فيه المشتري في قدر المبيع وكيفية فقط ، كسواء الفحم الذي ينتج من قاطرات السكك الحديدية في مدة مستقلة ومنطقة معينة . وحكم النوع الأول أنه ينفذ منجزاً ، ويجب على المشتري أداء الثمن مهما كانت النتيجة وحد المبيع أو لم يوجد . وحكم النوع الثاني أن يكون مطلقاً على شرط واقف هو وجود المبيع في المستقبل مهما كان مقداره . ويشترط في النوعين أن يكون وجود المبيع أو عدم وجوده متروكاً رهن ظروف لا دخل لأحد المتعاقدين فيها ( استئناف مصر ١٨ يناير سنة ١٩٤٨ المجموعة الرسمية ٥٠ رقم ٨١ ) . وقضت أيضاً بأن البيع بسم الوحدة ليس احتيالياً ، لأن كلا من البائع والمشتري يعلم وقت العقد ما أعطى كما يعلم ما أخذ ( استئناف مصر ١٨ أبريل سنة ١٩٤٨ المجموعة الرسمية ٥٠ رقم ١١٧ ) .

(٢) انظر الجزء الأول من الوسيط فقرة ٢١٧ . ويشتر تماملاً في تركة مستقبلية أن يعلن الوارث حوالة ما للتركة من ديون وفاته المورث بالذات ، إذا ثبت أن الحوالة كانت معدة وعمضة قبل وفاته ولا ينقصها إلا التاويخ (أنسيكلوبيدي دالوز ١ لفظ *cession de droits successoraux* فقرة ٣٩) .

ونستقي للبحث من كل هذا مسألتين : (١) بيع الحقوق المتنازع فيها  
(٢) البيع المعروف في الفقه الإسلامي بالسلم .

## ١٥ - بيع الحقوق المتنازع فيها

١٠٣ - التمييز بين هاتين - الحق المتنازع فيه حق محتمل الوجود ،  
وهو بهذا الوصف يجوز بيعه . والبيع يصبح في هذه الحالة عقداً احتمالياً  
(contrat aléatoire) ، فان ثبت الحق المبيع للبائع انتقل المشتري بعقد البيع ،  
وإن لم يثبت فقد ضاع على كل من البائع والمشتري . فالمشتري الذي يقدم على  
شراء حق متنازع فيه إنما يخاطر بما يبذله فيه من الثمن .

ويجب ، في بيع الحق المتنازع فيه ، أن نميز بين حالتين : (١) بيع الحق  
لغير عمال القضاء (٢) بيعه لعمال القضاء . ولكل من الحالتين حكم يختلف عن  
حكم الحالة الأخرى .

## ١ - بيع الحقوق المتنازع فيها لغير عمال القضاء

حق الاسترداد (retrait litigieux)

١٠٤ - النصوص القانونية - تنص المادة ٤٦٩ من التقنين المدني  
على ما يأتي :

١ - إذا كان الحق المتنازع فيه قد نزل عنه صاحبه بمقابل إلى شخص  
آخر ، فللمتنازل ضده أن يتخلص من المطالبة إذا هو رد إلى المتنازل له الثمن  
الحقيقي الذي دفعه مع المصروفات وفوائد الثمن من وقت الدفع .

٢ - ويعتبر الحق متنازلاً فيه إذا كان موضوعه قد رفعت به دعوى أو قام  
في شأنه نزاع جدي .

وتنص المادة ٤٧٠ على ما يأتي :

ولا تسرى أحكام المادة السابقة على ما يأتي :

مطلقاً على شرط واقف يتحقق إذا وجد التاج (١) .

وبيع الشيء المستقبلي كثير الوقوع في التعامل ، فكثيراً ما يقع أن يبيع صاحب المصنع مقداراً معيناً من مصنوعاته دون أن يكون قد أتم صنعها ، بل لعله لا يكون قد بدأ في ذلك . وقد يبيع مزارع محصولات أرضه قبل نباتها ، كما رأينا . ويبيع مؤلف مؤلفه قبل أن يتمه ، بل قبل أن يبدأه . ويبيع مقاول الحقن الذي له في مقاولته لم ترس عليه بعد . فهذه كلها عقود واقعة على شيء مستقبل ، وهي صحيحة . وهذا يترب من بيع السلم المعروف في الفقه الإسلامي .

على أن القانون قد يحرم لأعتبارات خاصة ضرورياً من التعامل في الشيء المستقبل ، كما فعل عندما حرم رهن المال المستقبل رهناً رسمياً أو رهناً حيازياً . وقد يحرم جميع ضروب التعامل في شيء خاص من المال المستقبل ، كما فعل عندما حرم التعامل في التركة المستقبلية (٢) .

وقد يقيد التبابع في شيء محتمل الوجود ، كما فعل في بيع الحقوق المتنازع فيها ، فهذه حقوق قد توجد وقد لا توجد ، ومن ثم وضع المشرع قيوداً على بيعها .

(١) وقد قضت محكمة استئناف مصر بأن بيع الأشياء المستقبلية نوعان . الأول يجازف فيه المشتري في وجود المبيع نفسه وهو ما يسمى ببيع الغرر : كبيع أوراق اليانصيب أو بيع الصياد ضربة شبكته . والثاني يجازف فيه المشتري في قدر المبيع وكيته فقط ، كسواء اللحم الذي ينتج من قاطرات السكك الحديدية في مدة مستقبلية ومسطنة معينة . وحكم النوع الأول أنه ينفذ منجزاً ، ويجب حل المشتري أداء الثمن مهما كانت النتيجة وجد المبيع أو لم يوجد . وحكم النوع الثاني أن يكون مطلقاً على شرط واقف هو وجود المبيع في المستقبل مهما كان مقداره . ويشترط في النوعين أن يكون وجود المبيع أو عدم وجوده متروكاً رهن ظروف لا دخل لأحد المتعاقدين فيها ( استئناف مصر ١٨ يناير سنة ١٩٤٨ المجموعة الرسمية ٥٠ رقم ٨١ ) . وقضت أيضاً بأن البيع بسعر الوحدة ليس احتمالياً ، لأن كلا من البائع والمشتري يعلم وقت العقد ما أعطى كما يعلم ما أخذ ( استئناف مصر ١٨ أبريل سنة ١٩٤٨ المجموعة الرسمية ٥٠ رقم ١١٧ ) .

(٢) انظر الجزء الأول من الوسيط فقرة ٢١٧ . وينظر تعاملاً في تركة مستقبلية أن يملن الوارث حوالة ما للتركة من ديون في يوم وفاة المورث بالذات ، إذا ثبت أن الحوالة كانت معدة ومفضة قبل وفاته ولا ينقصها إلا التاويخ (أنسيكلوبيدي دالوز ١ لفظ *cession de droits successoraux* فقرة ٣٩) .

ونستقي للبحث من كل هذا مسألتين : (١) بيع الحقوق المتنازع فيها  
(٢) البيع المعروف في الفقه الإسلامي بالسلم .

## ١٥ - بيع الحقوق المتنازع فيها

١٠٣ - التمييز بين حالتين - الحق المتنازع فيه حق محتمل الوجود ،  
وهو بهذا الوصف يجوز بيعه . والبيع يصبح في هذه الحالة عقداً احتمالياً  
(*contrat aléatoire*) ، فان ثبت الحق المبيع للبائع انتقل المشتري بعقد البيع ،  
وإن لم يثبت فقد ضاع على كل من البائع والمشتري . فالمشتري الذي يقدم على  
شراء حق متنازع فيه إنما يخاطر بما يبذله فيه من الثمن .

ويجب ، في بيع الحق المتنازع فيه ، أن تميز بين حالتين : (١) بيع الحق  
لغير عمال القضاء (٢) بيعه لعمال القضاء . ولكل من الحالتين حكم يختلف عن  
حكم الحالة الأخرى .

## ١ - بيع الحقوق المتنازع فيها لغير عمال القضاء

حق الاسترداد (*retrait litigieux*)

١٠٤ - النصوص القانونية - تنص المادة ٤٦٩ من التفتين المدني  
على ما يأتي :

١ - إذا كان الحق المتنازع فيه قد نزل عنه صاحبه بمقابل إلى شخص  
آخر ، فللمتنازل ضده أن يتخلص من المطالبة إذا هو رد إلى المتنازل له الثمن  
الحقيقي الذي دفعه مع المصروفات وفوائد الثمن من وقت الدفع .

٢ - ويعتبر الحق متنازلاً فيه إذا كان موضوعه قد رفعت به دعوى أو قام  
في شأنه نزاع جدي .

وتنص المادة ٤٧٠ على ما يأتي :

٣ - يسري أحكام المادة السابقة على ما يأتي :

- ٥ (أ) إذا كان الحق المتنازع فيه داخلاً ضمن مجموعة أموال يمت جزئياً بضمن واحد .
- ٥ (ب) إذا كان الحق المتنازع فيه شاملاً بين ورثة أو ملاك وبيع أحدهم نصيبه من الآخر .
- ٥ (ج) إذا نزل المدين للدائن من حق متنازع فيه وفاء للمدين المستحق في ذمته ،
- ٥ (د) إذا كان الحق المتنازع فيه بثقل عقاراً وبيع الحق لحائز العقار ، (١) .
- وتقابل هذه النصوص في التقنين المدني السابق المواد ٣٥٣ - ٣٥٥ / ٤٤١ - ٤٤٣ (٢) .

(١) تاريخ النصوص :

م ٤٦٩ : ورد هذا النص في المادة ٦٣٥ من المشروع التمهيدى بفروق لفظية . وفي لجنة المراجعة زالت هذه الفروق ، وأضيف لفظ « بمقابل » بعبارة « وقد نزل عن صاحبه » لإخراج حالات التبرع من نطاق الحكم ، وأصبحت المادة رقمها ٤٩٦ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٤٦٩ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٩٥ - ١٩٧ ) .

م ٤٧٠ : ورد هذا النص في المادة ٦٣٦ من المشروع التمهيدى حل وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، عدا فروقاً لفظية طفيفة زالت في لجنة المراجعة ، وأصبحت المادة رقمها ٤٩٧ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب ، لمجلس الشيوخ تحت رقم ٤٧٠ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٩٨ - ١٩٩ ) .

(٢) التقنين المدني السابق م ٣٥٣ - ٤٤١ : إذا باع شخص مجرد دعوى بدين أو مجرد حق ، فلا يكون مشغولاً عن وجود الدين ولا عن وجود ذلك الحق .

م ٤٤٢/٣٥٤ : إذا بيع مجرد دعوى بدين أو بحق حل الوجه المبين في المادة السابقة ، أو كان أصل الدين متنازحاً فيه ، جاز للمدين أن يتخلص من الدين المبيع بنفسه للمشتري الثمن الحقيقي الذي اشترى به وفوائده والمصاريف المنصرفة .

م ٤٤٣/٣٥٥ : ولا تتبع هذه القاعدة في حالة ما إذا باع أحد الورثة نصيبه في التركة إلى شريكه ، أو باع أحد الشركاء نصيبه في الدين إلى شريكه ، أو أسقط المدين لدائنه شيئاً في مقابلة دينه ، أو اشترى شتر حقاً متنازحاً فيه متناً لحصول دعوى .

وأحكام التقنين السابق تنطق مع أحكام التقنين الجديد ، إلا أن التقنين السابق كان حل قدر من الفصوص في إيراد الحالة الأخيرة من الحالات الاستثنائية ، ولم يورد أصلاً الحالة الأولى من هذه الحالات وهي حالة بيع الحق المتنازع فيه إذا كان داخلاً ضمن مجموعة أموال يمت جزئياً بضمن واحد ، وهو بعد ذلك يوم من سياق عبارته أن الحق المتنازع فيه لا يكون إلا حقاً شخصياً : انظر المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٠٤ .

وتقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري  
المادتين ٤٣٧ - ٤٣٨ - وفي التقنين المدني الليبي المادتين ٤٥٨ - ٤٥٩ - وفي  
التقنين المدني العراقي المادتين ٥٩٣ - ٥٩٤ - وفي تقنين الموجبات والعقود  
البناني المادة (١١٢/٢٨١) .

وبمخلص من النصوص المتقدمة الذكر أن بيع الحق المتنازع ينقل الحق  
كما هو - متنازعا فيه - إلى المشتري . والمشتري هو الذي يتحمل تبعه مصير  
الزراع في شأن الحق ، فاما أن يثبت الحق للبائع فيثبت للمشتري كخلف له .  
ولما ألا يثبت فلا ينتقل إلى المشتري شيء كما سبق القول . فالبائع إذا باع حقاً  
متنازعا فيه لا يضمن للمشتري وجود هذا الحق (٢) ، وإنما هو يبيع مجرد ادعاء .  
ومن ثم يراعى في تقدير ثمن هذا الادعاء أن يكون متناسباً مع قوته ، فيكثر  
أو يقل تبعاً لقوة الادعاء أو ضعفه . وهو على كل حال يكون دون قيمة الحق  
ذاته إذ لا بد أن المشتري يدخل في حسابه احتمال الخسارة فينزل من قيمة الحق  
ما يقابل هذا الاحتمال . لذلك كان المشتري لحن متنازعا مضارباً يأمل الكسب ،

---

(١) التقنينات المدنية العربية الأخرى : التقنين المدني السوري ٤٣٧ - ٤٣٨ (مطابقتان  
المادتين ٤٦٩ - ٤٧٠ من التقنين المدني المصري ، فيما عدا أن المادة ٤٣٨ سوري لم تورد الحالة  
الأخيرة من الحالات الاستثنائية : أنظر في القانون المدني السوري الأستاذ مصطفى الزرقا فقرة ٢٧٨ -  
فقرة ٢٨٩) .  
التقنين المدني الليبي م ٤٥٨ - ٤٥٩ (مطابقتان للمادتين ٤٦٩ - ٤٧٠ من التقنين المدني  
المصري) .

التقنين المدني العراقي م ٥٩٣ - ٥٩٤ (مطابقتان للمادتين ٤٦٩ - ٤٧٠ من التقنين  
المدني المصري - أنظر في القانون المدني العراقي الأستاذ حسن الذنون فقرة ٣٥٤ - فقرة ٣٦١ -  
أستاذ عباس حسن الصواف ص ٦٠٥ - ص ٦٢٥) .

تقنين الموجبات والعقود البناني م ٢/٢٨١ : يصح التفرغ عن حق متنازع عليه أقيمت دعوى  
الأساس في شأنه بشرط أن يرضى المديون الذي تفرغ الدائن عن دينه . وتبقى مفاعيل هذا التفرغ  
- سعة من حيث الصلاحية لأحكام المادة الثالثة من القانون الصادر في ١٧ شباط سنة ١٩٢٨ .  
عل أنه لا يمكن التخلص من التفرغ له حين يكون لديه سبب مشروع في إحرازه الحقوق المتنازع  
عليه ، كأن يكون وارثاً مع المتفرغ أو شريكاً له في ملك أو دائناً له .  
(والتقنين البناني أقرب إلى التقنين الفرنسي منه إلى التقنين المصري) .

(٢) نقض مدني ١٥ يناير سنة ١٩٤٨ مجموعة عمر ٥ رقم ٢٥٦ ص ٥١٧ .



فواجه التنازل هذا الوضع بما يلائمه، وأجاز لمن عليه الحق المتنازع فيه أن يستردده من المشتري بدفع الثمن - وهو كما قدمنا أقل من قيمة الحق - مع المصروفات والشوائب. أما في الحالات الاستثنائية التي تنفي فيها فكرة المضاربة، فقد منح القانون حق الاسترداد (١).

فنبعث إذن : (١) متى يجوز استرداد الحق المتنازع فيه (٢) وكيف يكون الاسترداد (٣) والآثار التي تترتب على الاسترداد (٤) والحالات الاستثنائية التي لا يجوز فيها الاسترداد .

### ١٠٥ - متى يجوز استرداد الحق المتنازع فيه : ويؤخذ من نص

المادة ٤٦٩ مدني أنه يجب توافر شرطين حتى يجوز الاسترداد : (١) أن يكون الحق المسترد حقاً متنازِعاً فيه (٢) وأن يكون قد نزل عنه صاحبه بمقابل .

فيجب أولاً أن يكون الحق المسترد حقاً متنازِعاً فيه . وتقول الفقرة الثانية من المادة ٤٦٩ مدني إنه « يعتبر الحق متنازِعاً فيه إذا كان موضوعه قد رفعت به دعوى أو قام في شأنه نزاع جدي » . فليس من الضروري إذن أن تكون هناك دعوى مرفوعة بالحق حتى يكون الحق متنازِعاً فيه، وبكفي أن يقوم في شأنه

---

(١) ويذهب بودري وسينيا إلى أن فكرة المضاربة لا تكن وحدها لتبرير حق الاسترداد من المضارب ، فالمضاربة ليست في ذاتها شراً محضاً حتى ينتصب القانون لمخاربتها . وإذا كانت المضاربة في بعض الحالات تنطوي على استغلال وتعمف، فهي في حالات أخرى ينتج عنها الخير . إذ يقع أن صاحب الحق المتنازع فيه لا يكون عنده من الوسائل ما يحصل به حل حقه فبيعه لمن مر أقدر منه على ذلك ، فيصل إلى الكثير من حقه وكان يفقده لولا هذه المضاربة . وإنما يبرر حق الاسترداد مصلحة اجتماعية أعلى من الضرب على أيدي المرابين ، هي وضع حد للنزاعات والقضايا . فإن الحق المتنازع فيه إذا استرده المدين عن اشتراء فقد وضع بذلك حداً للنزاع وحسم الخصومة ، ولم يحد المشتري شيئاً فقد استرد مادفنه ، والقانون ينشد دائماً فض النزاعات أو تقليصها بقدر الإمكان ( بودري وسينيا فقرة ٩١٤ ص ٩٣٤ ) .

وإذا استرد المدين الحق المتنازع فيه بدفع ثمنه للمشتري ، فإن الأمر يؤول إلى وضع شبهة بما إذا تصالح صاحب الحق مع مدينه على أن يأخذ منه مبلغاً أكثر من قيمة الحق ، وهذا المبلغ هو الذي ارتضاه صاحب الحق عندما باع به حقه . فكأن المدين دفع لصاحب الحق - يملكه المشتري خلفه - القيمة التي ارتضاها صاحب الحق نفسه، وذلك لفض النزاع . فالأمر في صورته استرداد ، وفي حقيقته ضرب من الصلح .

نزاع جدى (١). وليس من الضروري أيضاً أن يكون الحق الذى رفعت به دعوى يكون حقاً متنازماً فيه ، فقد لا يمس النزاع فى الدعوى موضوع الحق نفسه بل يتناول مسائل شكلية فى الإجراءات كعدم صحة الإعلان أو عدم توافر الصفة أو نحو ذلك (٢)، والحق حتى يكون متنازماً فيه يجب أن يقوم النزاع فى موضوعه بالذات (٣). وقد ترفع بالحق دعوى تنتهى إلى حكم ابتدائى ، فإدام الحكم غير نهائى يبقى الحق متنازماً فيه ، لا فحسب إذا طعن فى الحكم

(١) وقد حسم هذا النص خلافاً كان قائماً فى عهد التقنين المدنى السابق ، إذ كان هناك رأى يذهب إلى أن الحق لا يكون متنازماً فيه إلا إذا رفعت به دعوى ، وفى فرنسا نصر التقنين المدنى الفرنسى (١٧٠٠م) يجعل هذا المعنى متيناً . أما نص التقنين المدنى المصرى الجديد فصريح فى المعنى العكسى ( المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٠٤ ) . أما من حيث تحريم شراء الحق المتنازع فيه هل عمال القضاء ، فى فرنسا (م ١٥٩٧ مدنى فرنسى) كما فى مصر يكن أن يقوم فى الحق نزاع جدى ولو لم ترفع به دعوى (بودرى وسينيا فقرة ٢٦٣) . ولا يكون الحق متنازماً فيه إذا لم يتم فى موضوعه نزاع جدى ، حتى لو رفعت به بعد ذلك دعوى لم تكن منتظرة (بودرى وسينيا فقرة ٢٦٥) — وصحوبة التنفيذ بالحق لا تجعله متنازماً فيه . أما النزاع فى مرتبة الحق فحسب له هذا الوصف (أوبرى ورو ٥ فقرة ٣٥٩ رابعا ص ١٧٥ - بودرى وسينيا فقرة ٢٦٤ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٢٥) - والنزاع فى تأمينات الحق لا يجعله حقاً متنازماً فيه إلا إذا كان هذا النزاع من شأنه أن يجعل الحق غير مستطاع التنفيذ ، وكذلك النزاع فى براءة اختراع لا يجعل الماخر متنازماً فيه إلا إذا كانت هذه البراءة هى المنصر الجوهري فى التجز ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣١٨ ص ٤٠٣ ) .

ومعرفة ما إذا كان هناك نزاع جدى فى موضوع الحق مسألة واقع يبت فيها قاضى الموضوع ، ولا عقب عليه فى ذلك من محكمة النقض ( المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى فى مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٠٣ ) .

(٢) وقد قضت محكمة النقض بأن شراء الدين من غير ضمان بأقل من قيمته لا يعتبر معه الدين متنازماً فيه بالمعنى المقصود فى المادة ٣٥٤ مدنى (قديم) ، إذ يجب لاعتبار الحق المبيع من الحقوق المتنازع فيها أن يكون قائماً بشأنه ، وقت التنازل عنه ، خصوصاً أمام القضاء وأن يكون النزاع فيها متصباً على أصل الحق (le fond de droit) ، أى متعلقاً بوجوده أو بطريقة التخلص منه كالمهاد أو للمقروط بمضى المدة . فكل الرافق الذى يتعرض السداد بفعل المدين ، كالتدفع بعدم الاختصاص أو بعدم وجود صفة للمدعى ، لا يعتبر معها الدين متنازماً فيه ، لأنها غير متعلقة بأصله (نقض مدنى ٧ أبريل سنة ١٩٣٨ مجموعة عمر ٢ رقم ١٠٩ ص ٢١٧) .

(٣) استئناف مصر أول مايو سنة ١٩٤٦ المجموعة الرسمية ٤٧ رقم ٢٣١ — والنزاع يقوم فى موضوع الحق إذا تعلق بوجوده أو بانتفضاله أو بمده أو بمقداره ، أو إذا دفع الحق بدفع موضوعى ، أى إلى رفضه نهائياً كالدفع بالتقادم (أوبرى ورو ٥ فقرة ٣٥٩ رابعا ص ١٧٨ - ص ١٧٩ — بودرى وسينيا فقرة ٩٢٢) .

الاستنادى بطريق من طرق الطعن الاعتيادية كالمعارضة والاستئناف ، بل أيضاً طول المدة التي يظل فيها باب هذا الطعن الاعتيادى مفتوحاً ولو لم يضمن فى الحكم بالفعل . أما إذا كان الحكم نهائياً فقد انحصم النزاع فى الحق وأصبح حقاً غير متنازع فيه ، فلا يجوز فيه الاسترداد حتى لو كان الحكم النهائى يمكن أن يطمئن فيه بطريق غير اعتيادى كالنقض والتماس إعادة النظر ، وحتى لو كان باب الطعن غير الاعتيادى لا يزال مفتوحاً . أما إذا طعن بالفعل فى الحكم النهائى بطمئن غير اعتيادى ، فإن الحكم يعود فى هذه الحالة حقاً متنازعاً فيه ، ويجوز فيه الاسترداد (١) . ويجب أن يكون الحق متنازعاً فيه على النحو الذى أسلفناه فى اليوم الذى ينزل فيه عنه صاحبه إلى الغير ، فلو بدأ الحق متنازعاً فيه ثم انحصم النزاع فنزل عنه صاحبه بعد ذلك لم يجز الاسترداد ، ولو كان الحق وقت أن نزل عنه صاحبه غير متنازع فيه ثم نوزع فيه بعد ذلك لم يجز الاسترداد كذلك (٢) . ويستوى أن يكون الحق المتنازع فيه حقاً شخصياً أو حقاً عينياً ، منقولاً أو عقاراً . فلا يوجد ما يمنع من استرداد عقار متنازع فيه باع المدعى حق ادعائه فيه إلى أجنبي ، فيسترد المدعى عليه وهو الحائز للعقار حتى المدعى برده له الثمن والمصروفات والفوائد . أما إذا كان البائع هو المدعى عليه حائز العقار ، فهناك خلاف فى رأى . فمن يؤسس حق الاسترداد على فكرة المضاربة يجيز للمدعى حق الاسترداد ، لأن الحكمة متوافرة فى حالته كما توافرت فى حالة المدعى عليه . ومن يؤسس حق الاسترداد على فكرة حسم الخصومات ينكر على المدعى حق الاسترداد ، إذ هو الذى أنشأ الخصومة بادعائه فلا يجوز أن يسترد توكياً لخصومة هو المتسبب فيها (٣) .

---

(١) محكمة مصر ٢٧ أكتوبر سنة ١٩٢٧ الهامة ٨ رقم ٣/٢٦٤ ص ٣٧١ — أوبرى ورو ٥  
فقرة ٣٥٩ مكررة رابماً ص ١٨٠ — بودرى وسينيا فقرة ٢٦٠ — بلانيول وريبير وهامل ١٠  
فقرة ٣١٩ ص ٤٠١ — كولان وكايبثان ٢ فقرة ٩٧٨ .

(٢) والعبرة فى حوالة الحق المتنازع فيه بقيام النزاع وقت الاتفاق على الحوالة لا وقت إعلانه  
للمدين (أوبرى ورو ٥ فقرة ٣٥٩ رابماً هامش رقم ١٦ — بودرى وسينيا فقرة ٩١٧ —  
بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٢٠) . وإذا قبل المدين حوالة حق ينزاع فيه وكان قبوله  
دون تحفظ ، لم يجز له الاسترداد .

(٣) أنظر من الرأى الأول جيوار ٢ فقرة ٨٩٣ — أوبرى ورو ٥ فقرة ٣٥٩ رابماً  
هامش رقم ١٥ — بلانيول وريبير هامش ١٠ فقرة ٣١٨ — الأستاذين أحمد نجيب الهلال =

والشرط الثاني أن يكون النزول عن الحق بمقابل . فاذا نزل صاحب الحق عنه للغير تبرعاً لم يجز الاسترداد ، لأن التبرع يتنافى مع فكرة المضاربة ولا يمكن وصف التبرع له أنه بتصيد القضايا المتنازع فيها ويستغل الخصومات القائمة (١) . أما إذا وهب صاحب الحق حقه بعرض ، فإن كان العرض من الأهمية بحيث يجعل النزول عن الحق بمقابل جاز الاسترداد ، وإلا غابت صفة التبرع وامتنع على المدين استرداد الحق (٢) . ولا بد أن يكون المقابل نقداً أو أشياء مثلية على الأقل حتى يتمكن المسترد من أن يدفع مثلها للمشتري . فاذا كان النزول عن الحق من طريق المقايضة ، لم يجز الاسترداد ، لأن المسترد لا يستطيع أن يدفع للمشتري مثل العرض بل كل ما يستطيع أن يدفعه هو قيمة العرض والقيمة لا تجزىء عن المثل (٣) . وليس معنى ذلك أن يكون النزول عن الحق المتنازع فيه حتماً من طريق البيع (٤) ، فقد يكون من طريق آخر وبمقابل نقدي فيجوز

---

= وحامد زكي فقرة ٦٠٨ - وأنظر من للرأى الثاني بودرى وسينيا فقرة ٩٣٨ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٢١ .

ويستوى في جواز حق الاسترداد أن يعلم المشتري بقيام النزاع في الحق أو لا يعلم ، إلا أنه إذا كان يعلم بقيام النزاع جاز له الرجوع أيضاً بالضمان على البائع (قارن المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٠٤) .

(١) بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣١٧ - هذا إلى أنه لا يوجد مقابل للحق يدفعه المدين إذا هو استعمل حق الاسترداد ، ولا يجوز أن يسترد بدون مقابل فإن صاحب الحق لم يقصد أن يتبرع له هو .

(٢) أوبرى ورو ٥ فقرة ٣٥٩ رابعاً هامش رقم ١٤ - بودرى وسينيا فقرة ٩٣٢ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣١٧ ص ٤٠٣ .

(٣) بودرى وسينيا فقرة ٩٣٣ - كولان وكايبان ٢ فقرة ٩٨٠ - الأستاذ عبد المنعم البدرأوى فقرة ٤٠٦ - عكس ذلك الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٢٠ - الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ١١٨ ص ٢٧١ .

(٤) وإن كان هذا هو الغالب . ويجوز الاسترداد حتى لو كان البيع قضائياً في المزاد (جيوار ٢ فقرة ٨٩١ - أوبرى ورو ٥ فقرة ٣٥٩ رابعاً ص ١٧٧ وهامش رقم ١٤ - بودرى وسينيا فقرة ٩٣٦ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣١٧ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٢٠ - الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ١١٨ ص ٢٧١ - وقارن كولان وكايبان ٢ فقرة ٩٨٢ - الأستاذ عبد المنعم البدرأوى فقرة ٤٠٦ - وأنظر في عدم جواز الاسترداد إذا وكل صاحب الحق المتنازع فيه شخصاً آخر في قبض الحق من المدين في مقابل جزء من هذا الحق كولان وكايبان ٢ فقرة ٩٨٠ ص ٦٤٥ .

الابتدائي بطريق من طرق الظمن الاعتيادية كالمعارضة والاستئناف ، بل أيضاً طول المدة التي يظل فيها باب هذا الظمن الاعتيادي مفتوحاً ولو لم يظمن في الحكم بالفعل . أما إذا كان الحكم نهائياً فقد انحصم النزاع في الحزب وأصبح حقاً غير متنازع فيه ، فلا يجوز فيه الاسترداد حتى لو كان الحكم النهائي يمكن أن يظمن فيه بطريق غير اعتيادي كالنقض والتماس إعادة النظر ، وحتى لو كان باب الظمن غير الاعتيادي لا يزال مفتوحاً . أما إذا ظمن بالفعل في الحكم النهائي بظمن غير اعتيادي ، فإن الحكم يعود في هذه الحالة حقاً متنازعا فيه ، ويجوز فيه الاسترداد (١) . ويجب أن يكون الحق متنازعا فيه على النحو الذي أسلفناه في اليوم الذي ينزل فيه عنه صاحبه إلى الغير ، فلو بدأ الحق متنازعا فيه ثم انحصم النزاع فنزل عنه صاحبه بعد ذلك لم يجوز الاسترداد ، ولو كان الحق وقت أن نزل عنه صاحبه غير متنازع فيه ثم نوزع فيه بعد ذلك لم يجوز الاسترداد كذلك (٢) . ويستوى أن يكون الحق المتنازع فيه حقاً شخصياً أو حقاً عينياً ، منقولاً أو عقاراً . فلا يوجد ما يمنع من استرداد عقار متنازع فيه باع المدعى حتى ادعائه فيه إلى أجنبي ، فيسترد المدعى عليه وهو الحائز للعقار حتى المدعى برده له التمن والمصرفات والفوائد . أما إذا كان البائع هو المدعى عليه حاز العقار ، فهناك خلاف في الرأي . فمن يؤسس حق الاسترداد على فكرة المضاربة يجوز للمدعى حق الاسترداد ، لأن الحكمة متوافرة في حالته كما توافرت في حالة المدعى عليه . ومن يؤسس حق الاسترداد على فكرة حسم الخصومات ينكر على المدعى حق الاسترداد ، إذ هو الذي أنشأ الخصومة بادعائه فلا يجوز أن يسترد توكلاً لخصومة هو المتسبب فيها (٣) .

(١) محكمة مصر ٢٧ أكتوبر سنة ١٩٢٧ الهامة ٨ رقم ٣/٢٦٤ ص ٣٧١ — أوبرى ورو ٥  
فقرة ٣٥٩ مكررة رابماً ص ١٨٠ — بودرى وسبينا فقرة ٢٦٠ — بلانيول وريبير وهامل ١٠  
فقرة ٣١٩ ص ٤٠١ — كولان وكايبثان ٢ فقرة ٩٧٨ .

(٢) والمبرة في حوالة الحق المتنازع فيه بقيام النزاع وقت الاتفاق على الحوالة لا وقت إعلار  
المدين (أوبرى ورو ٥ فقرة ٣٥٩ رابماً هامش رقم ١٦ — بودرى وسبينا فقرة ٩١٧ —  
بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٢٠) . وإذا قبل المدين حوالة حق ينزاع فيه وكان قبله  
دون تحفظ ، لم يجوز له الاسترداد .

(٣) أفظر من للرأى الأول جيوار ٢ فقرة ٨٩٣ — أوبرى ورو ٥ فقرة ٣٥٩ رابماً  
هامش رقم ١٥ — بلانيول وريبير هامش ١٠ فقرة ٣١٨ — الأستاذين أحمد نجيب اللال =

والشرط الثاني أن يكون النزول عن الحق بمقابل . فإذا نزل صاحب الحق عنه للغير تبرعاً لم يجز الاسترداد ، لأن التبرع يتنافى مع فكرة المضاربة ولا يمكن وصف المتبرع له أنه يتصيد القضايا المتنازع فيها ويستغل الخصومات القائمة (١) . أما إذا وهب صاحب الحق حقه بعوض ، فإن كان العوض من الأهمية بحيث يجعل النزول عن الحق بمقابل جاز الاسترداد ، وإلا غابت صفة التبرع وامتنع على المدين استرداد الحق (٢) . ولا بد أن يكون المقابل نقداً أو أشياء مثلية على الأقل حتى يتمكن المبرع من أن يدفع مثلها للمشتري . فإذا كان النزول عن الحق من طريق المقايضة ، لم يجز الاسترداد ، لأن المبرع لا يستطيع أن يدفع للمشتري مثل العوض بل كل ما يستطيع أن يدفعه هو قيمة العوض والقيمة لا تجزىء عن المثل (٣) . وليس معنى ذلك أن يكون النزول عن الحق المتنازع فيه حتماً من طريق البيع (٤) ، فقد يكون من طريق آخر وبمقابل نقدي فيجوز

---

= وحامد زكي فقرة ٦٠٨ - وانظر من للرأى الثاني بودرى وسينيا فقرة ٩٣٨ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٢١ .

ويستوى في جواز حق الاسترداد أن يعلم المشتري بقيام النزاع في الحق أو لا يعلم ، إلا أنه إذا كان يعلم بقيام النزاع جاز له الرجوع أيضاً بالضمان على البائع (قارن المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٠٤) .

(١) بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣١٧ - هذا إلى أنه لا يوجد مقابل للحق يدفعه المدين إذا هو استعمل حق الاسترداد ، ولا يجوز أن يسترد بدون مقابل فإن صاحب الحق لم يقصد أن يتبرع له هو .

(٢) أوبري ورو ٥ فقرة ٣٥٩ رابعاً هامش رقم ١٤ - بودرى وسينيا فقرة ٩٣٣ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣١٧ ص ٤٠٢ .

(٣) بودرى وسينيا فقرة ٩٣٣ - كولان وكابيتان ٢ فقرة ٩٨٠ - الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٤٠٦ - عكس ذلك الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٢٠ - الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ١١٨ ص ٢٧١ .

(٤) وإن كان هذا هو الغالب . ويجوز الاسترداد حتى لو كان البيع قضائياً في المزاد (جيوار ٢ فقرة ٨٩١ - أوبري ورو ٥ فقرة ٣٥٩ رابعاً ص ١٧٧ وهامش رقم ١٤ - بودرى وسينيا فقرة ٩٣٦ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣١٧ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٢٠ - الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ١١٨ ص ٢٧١ - وقارن كولان وكابيتان ٢ فقرة ٩٨٢ - الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٤٠٦ - وأنظر في عدم جواز الاسترداد إذا وكل صاحب الحق المتنازع فيه شخصاً آخر في قبض الحق من المدين في مقابل جزء من هذا الحق كولان وكابيتان ٢ فقرة ٩٨٠ ص ٦٤٥ .

الاسترداد . مثل ذلك أن يكون هناك حق بين شخصين من منهما يدعى أنه له ، ثم إن هذا الحق نفسه يتنازع فيه المدين ، فلو أن صاحب الحق المتنازع اصطلح فأعطى أحدهما الآخر مبلغاً من النقود حتى ينزل له عن ادعائه . فإن المدين يستطيع أن يسترد حقوق هذا الآخر برده المبلغ للأول ، ولكن يبقى الأول على ادعائه فهو لم يخص على شيء في مثابه (١) . كذلك إذا كان صاحب الحق المتنازع فيه في ذمته مبلغ من النقود لدائن ، فوفاه الدين بالحق المتنازع فيه ، جاز للمدين في الحق المتنازع فيه أن يسترد الحق من الدائن بأن يرد له الدين الذي كان له في ذمة صاحب الحق . وإذا باع صاحب الحق المتنازع فيه حقه هذا مع أموال أخرى بمنز واحد ، جاز للمدين أن يسترد الحق المتنازع فيه بحصته من الثمن (٢) .

**١٠٦ - كيف يكون الاسترداد : يتم الاسترداد باجتماع أمرين :**  
(١) إعلان المدين إرادته في الاسترداد (٢) ورده للمشتري الثمن الحقيقي وفوائده والمصروفات .

ويعلن المدين (٣) إرادته في الاسترداد دون حاجة إلى شكل خاص . فإذا

---

(١) بودرى ومينيا فقرة ٩٣٤ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣١٧ - قارن الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٢٠ - والأستاذ منصور مصطفي منصور ص ٢٧١ هامش رقم ٤ - والأستاذين أحمد نجيب الهلال وحامد زكي ص ٦٢٠ هامش رقم ٤ .

ويمكن إبراد مثل آخر للصلح على النحر الآتي : دائن بألف وله مدينان متضامنان بتنازعاته في الدين ، فاصطلح مع أحدهما على ثمانمائة وتفاضاهما منه . فإذا رجع المدين الذي وفي الدائن على المدين الآخر ، كان لهذا المدين الآخر أن يسترد حصته في الدين - وهي خمسمائة - بما يقابلها في مبلغ الصلح بأربعمائة . وقد وصل للتقنين المدني الجديد إلى هذه النتيجة عن طريق آخر ، فيجعل للمدين التضامن الآخر أن يستفيد من الصلح ، إذ نص في المادة ٢٩٤ منه عن أنه " إذا تسالحو الدائن مع أحد المدينين المتضامنين وتضمن الصلح الإبراء من الدين أو إبرامة اللزمة منه بأية وسيلة أخرى ، استفاد منه الباقون " .

(٢) بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٢٠ ص ٤٠٧ .

(٣) وإذا كان هناك مدينون متضامنون متمددون ، جاز لكل منهم أن يستعمل حق الاسترداد ، ويرجع على الباقيين كل بقدر حصته ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٠٣ ص ٤٠٣ ) - ويجوز خلف المدين ، كالوارث ، أن يستعمل حق الاسترداد ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٢١ ) . ويجوز لدائن المدين أن يستعمل باسمه حق الاسترداد .

كانت هناك دعوى بالحق المتنازع فيه منظورة أمام المحاكم - بأن يكون الدائن قد رفع الدعوى بطالب المدين بالحق ودخل فيها المشتري خصماً أو رفعها المشتري ابتداء على المدين بطالبه بالحق الذي اشتراه - فالمدين يعلن إرادته في الاسترداد عن طريق طلبه في المحكمة من المشتري بالشكل العادي الذي تبدي به الطلبات في الخصومة . ويوجه الطلب إلى المشتري دون الدائن ، فالمشتري وحده هو الخصم في الاسترداد (١) . وإذا لم تكن الدعوى منظورة ، بأن لم ترفع دعوى أصلاً بالحق المتنازع فيه وإنما قام في موضوعه نزاع جدي ، أو رفعت الدعوى وصدر فيها حكم ، زال باب الطعن العادي مفتوحاً فيه ولكن لم يرفع الطعن فعلاً ، فطلب الاسترداد يكون باعلان المدين إرادته ، ويوجه هذا الإعلان إلى المشتري دون الدائن كما قدمنا ، ويحدث الإعلان أثره من وقت وصوله إلى علم المشتري وفقاً للقواعد العامة (٢) .

ويجب أن يرد المدين للمشتري رداً فعلياً - أو يعرض عرضاً حقيقياً - الثمن وفوائده عن وقت الدفع وسعروفات ، فإن طلب الاسترداد لا يحدث أثره إلا

---

(١) ولا يجوز أن يكون طلب الاسترداد طلباً احتياطياً ، بأن يطلب المدين طلباً أصلياً الحكم بعدم صحة الدين أو بانقضائه مثلاً وطلباً احتياطياً باسترداده من المشتري ، لأن الاسترداد على هذا النحو يكون استرداداً لحق غير متنازع فيه إذ هو لا يقوم إلا بعد تصفية النزاع وإقرار الدين قضاء . هذا إلى أن الطلب الاحتياطي ليس من شأنه أن يضع حداً للخصومة ، إذا هو لا يوجد إلا بعد القضاء فيها (استئناف مختلط ٢٣ مارس سنة ١٩٣٧ م ٤٩ ص ١٥٥ - أوبري ورو ٥ فقرة ٣٥٩ رابحاً ص ١٨٠ - بودري وسهنا فقرة ٩٤٠ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٢١ ص ٤٠٨) .

وقد نصت محكمة النقض بأن المادة ٣٥٤ مدني (قديم) لا تخول المدين من استرداد الدين المبيع بعرض الثمن على المشتري إلا إذا كان ذلك حاصلًا بصفة أصلية وبغير تنازعة في أصل الدين رغبة في إنهاء الخصومة صلحاً على هذا الأساس (نقض مدني ٧ أبريل سنة ١٩٣٨ مجموعة عمر ٢ رقم ١٥٩ ص ٣١٧) .

ولو كان الحكم بما يجوز الطعن فيه بطريق عادي ، وقبل الحكم طلب المسترد الاسترداد بصفة احتياطية ، جاز له ذلك ، لأنه حتى بعد صدور الحكم يبقى الحق متنازحاً فيه (الاستاذ منصور مصطفى منصور فقرة ١١٩ ص ٢٧٢) .

(٢) وإذا نازع المشتري في صحة الاسترداد ، رفع الدين دعوى عليه يطلب فيها الحكم بصحة



إذا تم هذا الرد أو العرض (١) . ذلك أن نص القانون (م ٤٦٩/١) مدني صريح في أن للمتنازل ضده أن يتخلص من المتبعية إذا هو رد إلى المتنازل الثمن الحقيقي الذي دفعه مع المنصروفات وفوائد الثمن من يوم البيع . ولأن المتخلص من المتبعية بالحق المتنازل فيه لا يكون إلا من يوم الوفاء ، وأن الوفاء لا يكون إلا بالدفع الفعلي أو العرض الحقيقي إذا لم يقبل المشتري الدفع الفعلي أو تنازع في صحته . والذي يجب أن يدفع فعلاً أو يعرض عرضاً حقيقياً هو ما يأتي : (١) الثمن الحقيقي الذي دفعه المشتري لشراء الحق المتنازع فيه ، وأراد القانون بذكر لفظ الحقيقي ، التحرز من الثمن الصوري الذي قد يذكره المتبايعان في عقد البيع ، فيزيدان من الثمن الحقيقي حتى يمنعا المدين من الاسترداد أو يجعله الاستداد أكثر كلفة . وللمدين أن يثبت بجميع الطرق أن الثمن المذكور وعند ليس هو الثمن الحقيقي ، وأن يقتصر على دفع الثمن الحقيقي أو عرضه (٢) . (٢) فوائد هذا الثمن من وقت أن دفعه المشتري للبائع . والمراد هنا الفوائد بالسعر القانوني - ٤٪ في المسائل المدنية و ٥٪ في

(١) بودري وسينيا فقرة ٩٥٠ - الأستاذ أن سلطان فقرة ٤٢٤ - الأستاذ عبد المنعم البيراري فقرة ٤٠٧ ص ٥٩٥ - قارن أوبري ورو ٥ فقرة ٣٥٩ رابعاً ص ١٨ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٢١ ص ٤٠٨ - كولان وكبيشان ٢ فقرة ٩٨٢ - الأستاذين أحمد نجيب الهذلي وحامد زكي فقرة ٦١٠ - الأستاذ سليمان مرتق فقرة ٢٩١ - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٢٤٠ ص ٤٥٨ .

(٢) وإذا كان البائع قد منح المشتري أجلًا للوفاء بالثمن ، فمسترد أن يستفيد من هذا الأجل ، ولكن للقضاء أن يلزمه بتقديم تأمين كاف يضمن السداد ( بودري وسينيا فقرة ٩٤٤ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٢١ - الأستاذ أنور سلطان مرة ٤٢٣ ص ٤٠٦ .

وإذا باع المشتري الحق قبل استعمال حق الاسترداد ، فمتنازل ضده يستعمل حق الاسترداد ضد المشتري من المشتري لا ضد المشتري ، ويدفع له الثمن الذي اشترى به سواء كان أكثر من الثمن الأول الذي دفعه المشتري للبائع أو أقل . ذلك أن الاسترداد ليست له مدة مقررة قانوناً يجب أن يستعمل في خلالها ، فيجوز استعمال هذا الحق في أي وقت إلى أن يحسم النزاع في شأن الحق . وعند استعماله يوجه لمن كان الحق متعلقاً إليه وقت الاستعمال ، سواء كان المشتري أو مشترياً منه أو مشترياً ثالثاً أو مشترياً بعد ذلك ( بودري وسينيا فقرة ٩٤٥ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٢٠ ص ٤٠٧ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٢٣ ص ٤٠٦ - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٢٤٠ ص ٤٠٧ - الأستاذ منصور مصطوف منصور فقرة ١١٩ ص ٢٧٣ - وانظر عكس ذلك في دفع المسترد للمشتري الثاني الثمن الذي دفعه المشتري الأول للبائع : ديمولوب ١٦ فقرة ١١٠ - جيوار ٢ فقرة ٩٠٣ - أوري ورو : فقرة ٣٥٩ رابعاً ص ٣٢ مكرر ثالثاً ) .

المسائل التجارية - لتعويض المشتري عن المدة التي بقي فيها محروماً من الثمن لا ينتفع به . وفي مقابل ذلك يرد المشتري للمدين ثمرات الحق المتنازع فيه ، فان كان ديناً ينتج فوائد تنف هذه الفوائد ولا يدفعها المدين للمشتري منذ اليوم الذي دفع فيه المشتري الثمن للدائن ، وإن كان عقاراً رد المشتري ثمراته من ريع أو محصولات للمتنازل ضده . أما إذا كان الثمن الذي اشترى به المشتري الحق المتنازع فيه مؤجلاً وينتج فوائد ، فان المتنازل ضده يتحمل هذا الثمن . ووجلاً كما كان ويدفع الفوائد المتفق عليها ، وهذه غير الفوائد القانونية التي أشرنا إليها فيما تقدم . ويلتزم بهذا نحو المشتري ، والمشتري يبقى ملتزماً نحو البائع كما سنرى . (٣) مصروفات التنازل عن الحق المتنازع فيه ، كرسوم التسجيل في العقار ورسوم الورقة الرسمية أو التصديق على الإمضاء ورسوم الختم والسمرة وأنواع المحامى وغير ذلك (١) . ويتحمل المسترد أيضاً مصروفات الاسترداد ، ويدخل فيها مصروفات دعوى المطالبة بالحق إذا كان المشتري هو الذى رفعها على المتنازل ضده ، فان هذه الدعوى قد انتهت دون حكم فتحمل المشتري مصروفاتها فيرجع بها على المتنازل ضده (٢) . وكذلك يرد المتنازل ضده مصروفات دعوى المطالبة بالحق التي قد يكون صاحب الحق رفعها ضده وانتهت دون حكم ، وذلك فيما إذا كان المشتري قد تحملها ، أما إذا لم يرجع بها صاحب الحق على أحد فالغالب أن يكون قد أدخلها في الثمن الذى باع به الحق وقد رأينا أن المتنازل ضده يجب عليه رد هذا الثمن للمشتري .

### ١٠٧ - الأثر الذى تترتب على الاسترداد : إذا استرد المتنازل ضده

الحق المتنازع فيه من المشتري ، فان هذا لا يعنى أنه أقر بأن الحق ليس له . وكل ما عناه بالاسترداد أنه قصد وضع حد لخصومة القائمة ، حتى ينحسم النزاع فى أمر لا تعرف مغيبته (٣) .

(١) وإذا كان المشتري قد دفع رسوماً أكبر بسبب المسالفة في الثمن ، لم يكن له أن يرجع على المسترد بما زاد من هذه الرسوم (الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٣ : ص ٤٠٦-٤٠٧) .

(٢) بلاينيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٢١ ص ٤٠٨ .

(٣) وقد رأينا أنه إذا كان الحق المتنازع فيه حقاً شخصياً حول إلى آخر ، وقبل المدين الحوالة دون تحفظ ، سقط حقه في الاسترداد (أنظر آنفاً فقرة ١٠٥ في الهامش) . أما إذا ==

والاسترداد إذا تم على الوجه الصحيح يكون له أثره : (أولاً) في العلاقة ما بين المشتري والمتنازل ضده . (ثانياً) وفي العلاقة ما بين المشتري والبائع . (ثالثاً) وفي العلاقة ما بين المتنازل ضده والبائع .

ففي العلاقة ما بين المشتري والمتنازل ضده ، يحل الثاني محل الأول بموجب الاسترداد . ولا يعتبر الاسترداد شراءً جديداً للحق المتنازع فيه صدر من المشتري للمتنازع ضده ، بل إن المشتري يعتبر - في العلاقة ما بينه وبين المتردد - أنه لم ينتقل إليه الحق أصلاً وقد انتزعه منه المتردد . ويترتب على ذلك أن جميع الحقوق التي يكون قد رتبها المشتري على الحق قبل الاسترداد تسقط ، وتعتبر كأن لم تكن (١) . فإذا كان الحق المتنازع فيه عقاراً ، سقط كل ما رتبته المشتري على هذا العقار من رهون أو تصرفات أخرى كحقوق ارتفاق أو حقوق انتفاع . وتسقط الحجز التي يكون دائن المشتري قد وقعها تحت يد المتنازل ضده ، إذا كان الحق المتنازع فيه حقاً شخصياً ، إذ هي تعتبر واردة على حق ليس للمشتري (٢) .

وفي العلاقة ما بين المشتري والبائع يبقى البيع قائماً ، فلا ينتقض بالاسترداد (٣) . وهذا بخلاف الشفعة وحق الاسترداد بوجه عام ، فهناك يحل المتردد محل المشتري نحو البائع ، أما هنا فالاسترداد يوجه ضد المشتري وحده دون البائع ، فلا تتأثر بالاسترداد العلاقة ما بين المشتري والبائع . ومن ثم يكون للبائع حق مطالبة المشتري بالثمن والالتزامات الأخرى الناشئة عن عقد البيع ، ولا يحل المتردد

---

= احتفظ المدين بحقه في الطعن في الدين عند قبول الحوالة ، جاز له بعد ذلك أن يسترده (استئناف مصر ٢٧ ديسمبر سنة ١٩٢٨ المجموعة الرسمية ٣٠ رقم ٢/٢٤ ص ٦١) .  
وإذا حول المحني عليه في جريمة حقه في التمريض إلى آخر ، جاز للمتهم أن يسترد الحق مع بقاء منكر ارتكاب الجريمة ومنكراً استحقاق المحني عليه للتمريض (هيك ٢ فقرة ٦٦٣ - بودري وسينا فقرة ٩٥١) .

(١) لكن إذا باع المشتري الحق من مشتري ثان ، فقد قدمنا أن الاسترداد يوجه إلى المشتري الثاني بانتم الذي دفعه هذا المشتري الأول ، فلا يسقط تصرف المشتري الأول في الحق بالبيع (أنظر أيضاً فقرة ١٠٦ في الهامش) .

(٢) قارن الأستاذ منصور مصطلح منصور فقرة ١٢٠ ص ٢٧٦ - ص ٢٧٧ .

(٣) قارن الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٢٩٦ - والأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٢٤٢ .

محل المشتري في هذه الالتزامات ، فان البائع لم يتعامل معه فلا يجبر على معاملته . ولا يرجع المشتري على البائع بالضمان ، بعد ان انتزح المسترد الصفقة من المشتري ، وذلك ما لم يكن المشتري مجهل أنه اشترى حقاً متنازعا فيه ، فان جهل ذلك رجح على البائع بالضمان والتعويض (١) .

بقيت العلاقة ما بين البائع والمسترد . والخصوصية التي تميز هذا النوع من الاسترداد عن غيره من الأنواع الأخرى أن المسترد هنا مدين بالحق المتنازع فيه للبائع ، فهو غير أجنبي عن الحق بخلاف الشفيع الأجنبي عن العين المشفوعة . وهو إذن لا يتلقى الحق ، بل ينهبه إذا كان حقاً شخصياً ، ويقطع الخصومة فيه إذا كان حقاً عينياً . ويترتب على ذلك أن الحق المتنازع فيه لا ينتقل من البائع إلى المسترد ، فقد كان حقاً متنازعا فيه ما بين البائع والمسترد ، وكل ما حدث بالاسترداد أن هذا النزاع قد انحسم ، ولم يعد للبائع حق في مطالبة المسترد بشيء من الحق المتنازع فيه ، ويكون للاسترداد الأثر الذي للصلح في حسم النزاع . فاذا كان الحق المتنازع فيه ديناً يدعيه البائع في ذمة المسترد ، فان الاسترداد لا ينتقل الدين إلى المسترد فينقضي باتحاد الذمة ، بل إن الاسترداد بحسم النزاع في الدين فيعتبر كأنه لم يكن في ذمة المسترد (٢) . وإذا كان الحق

---

(١) أوبري ورو ٥ فقرة ٣٥٩ رابعاً ص ١٨٢ — بودرى وسينيا فقرة ٩٥٥ — عكس ذلك ملايينارودير ٥٥٥ هامل ١٠ فقرة ٣٢٢ ص ٤٠٩ — وقاون الأستاذ مصدق مصطلح منصور فقرة ١١٨ ص ٢٧٠ — وانظر آنفاً فقرة ١٠٥ في الهامش .

(٢) بودرى وسينيا فقرة ٩٥٨ — وما ورد في المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى في هذا الصدد في حاجة إلى التحرير ، فقد ورد ما يأتي : « وإذا كان الحق المتنازع فيه حقاً شخصياً ، فاسترداده يمكن تكييفه على أنه شراء لحق من الدائن ، ثم انقضاء الحق بعد ذلك باتحاد الذمة . وإذا كان الحق عينياً ، فاسترداده يكون شراء فيه معنى الصلح » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ص ٢٠٥ ) . والصحيح ما قررناه . انظر في معنى المذكرة الإيضاحية الأستاذ سامحان مرقس فقرة ٢٨٩ ص ٤٧٥ — الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٢٣٨ ص ٤٥٥ .

وقدر الأستاذ عبد المنعم البزراوى فيما ذكره في هذا الصدد إذ يقول : « الاسترداد لا يبدو أن يكون وسيلة لإبراء ذمة الدين . . . ليس من أثر الاسترداد إنشاء علاقة مباشرة بين البائع والمسترد ، فلا يستطيع البائع مطالبة المسترد بالتأمين بدعوى مباشرة ، وإنما يرجع عليه باستعمال دعوى مديته أى المشتري المتنازل إليه . ثم إن المسترد لا يعتبر أنه تلقى حقاً من المشتري الذى استعمل خيار الاسترداد في مواجهته ، لأن كل ما يترتب على الاسترداد هو انتهاء الدين إذا كنا =

المتنازع فيه عقاراً ، انقطع النزاع فيه وخلصت ملكيته للمسترد دون منازعة من البائع . ولا يعتبر العقار قد انتقل من البائع إلى المسترد . بل يعتبر أنه كان دائماً ملك المسترد ، ومن ثم لا يلزم تسجيل الاسترداد . وإذا كان المشتري قد اشترى بضمن مؤجل ، وأصبح المسترد ملزماً بهذا الثمن إلى أجله (١) ، فإنه لا يكون ملزماً بشيء نحو البائع . بل هو ملزم نحو المشتري ، وهذا ملزم نحو البائع (٢) كما سبق القول .

١٠٨ - المحالة الاستثنائية التي لا يجوز فيها الاسترداد : لما كان حق الاسترداد قد أعطى للقضاء على المضاربة في الحقوق المتنازع فيها ولمنع استعمال الخصومات ، فقد نصت المادة ٤٧٠ مدني . كما رأينا على حالات استثنائية أربع لا يجوز فيها الاسترداد لانقضاء محررة المضاربة . وهذه الحالات هي (٣) :

١ - إذا كان الحق المتنازع فيه داخلاً ضمن مجموعة أموال بيعت جزافاً

---

= بصدد حواله أو زواد النزاع الذي ثار حول الحق المبني على ائتمان . ولهذا إذا تعلق الإثارة داد بحق عيني عقاري ، فليس من الواجب تسجيله . والخلاصة أنه نظراً للطبيعة الخاصة لحياز استرداد الحق المتنازع فيه ، فإن المسترد لا يعتبر خلفاً خاصاً للبائع ( المتنازل ) ولا للمشتري ( المتنازل إليه ) لأننا بصدد حق متنازع فيه كان المسترد نفسه طرفاً فيه ، ( الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٤٠٩ ص ٥٩٧ - ص ٥٩٨ ) .

(١) بودرى وسينيا فقرة ٩٤٤ - بلائيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٢٠ ص ٤٠٧ .  
(٢) ويستطيع البائع أن يرجع على المسترد بالثمن عن طريق الدعوى غير المباشرة باستمان حق مدينه المشتري قبل مدين الدين وهو المسترد . ويذهب انفق ورسا ، وفقاً لتقاليد القانون الفرنسى القديم ، إلى أن البائع يستطيع أن يرجع أيضاً بدعوى مباشرة عن المسترد ( بلائيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٢٢ ص ٤٠٩ - ك. لان وكايبان ، فقرة ٩٨٤ - وانظر في هذا المعنى : الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٢٩٢ - الأستاذ محمد كامل مرمى فقرة ٢٤٢ - الأستاذين أحمد نجيب الهلال وحامد زكى ص ٦٢٧ هامش رقم ١ ) . ونرجع الرأى الذى ذهب إليه الأستاذ عبد المنعم البدر اوى من أن البائع لا يستطيع مطالبة المسترد بالثمن بدعوى مباشرة ( فقرة ٤٠٩ وقد سبقت الإشارة إلى ذلك ، لأن الدعوى المباشرة لا تكون إلا بنص ، ولا يوجد نص هنا يجعل البائع أن يرجع بدعوى مباشرة على المسترد .

(٣) وهى المذكورة على سبيل الحصر ، ففى غيرها يجوز الاسترداد دائماً ( لوران ٢٤ فقرة ٦١٠ - جيوار ٢ فقرة ٨٩٧ - بودرى وسينا فقرة ٩٦٠ ) .

بشأن واحد . مثل ذلك بيع التركة ، فهي مجموع من المال بما له من حقوق وما عليه من ديون ، وسرى أن بيع التركة هو بيع لهذا المجموع دون نظر إلى عنصر من عناصره بالذات . فإذا كان في التركة حق متنازع فيه ، فإن هذا الحق يفقد ذاته ويفنى مع العناصر الأخرى في مجموع التركة ، فنعدم فكرة المضاربة في هذا الحق بالذات ، فلا يجوز الاسترداد . ويترتب على ذلك أنه إذا اشترى شخص من وارث نصيبه في التركة ، وكان ضمن هذا النصيب دين للتركة في ذمة أجنبي وهو دين يتنازع فيه المدين ، فإن المشتري لنصيب الوارث وقد أصبح صاحب هذا الدين المتنازع فيه يستطيع أن يطالب به المدين ، ولا يستطيع المدين أن يسترده منه . فإذا صنى النزاع في الدين ، وثبت استحقاق التركة له ، وجب على المدين أن يدفعه كله لمن اشترى نصيب الوارث .

٢ - إذا كان الحق المتنازع فيه شائعاً بين ورثة أو ملاك (١) . وباع أحدهم نصيبه من الآخر . فإذا فرس أن حقاً متنازعاً فيه يملكه شحصان في الشيوع ، إلا لأنهما وورثاه عن مورث مشترك أو اشترياه معاً ، ثم باع أحد الشريكين نصيبه في الحق من الآخر ، فإن الاسترداد لا يجوز في هذه الحالة . ذلك أن المفروض أن يكون شراء الشريك لنصيب شريكه لا يقصد به المضاربة ، بل هو قسمة أو هو خطوة نحوها (٦) . أما إذا كان الشريكان في الحق يتنازعهما أجنبي يدعى ملكية الحق معهما ، وكان الحق ذاته متنازعاً فيه مع المدين به ، ثم نزل الأجنبي عما يدعيه للشريكين ، جاز للمدين أن يسترد . ذلك أننا خرجنا عن نطاق الاستثناء الذي نحن بصددده ، فهذا الاستثناء يقتضي

(٥) أو شركة ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢٢٢ ) .

(٦) ومن ثم لا يجوز الاسترداد حتى لو كان الحق مملوكاً لأربعة أشخاص مثلاً ، وباع واحد منهم نصيبه لأحد الشركاء الثلاثة . فبالرغم من أن الحق لا يزال شائعاً بين الثلاثة ، إلا أن فكرة القسمة لا تنفي ، وهذا البيع خطوة نحوها .

ويلاحظ أنه في الحالة نحن بصدددها - بيع أحد الشركاء نصيبه لشريك آخر - يمنع الاسترداد ، فوق انتفاء فكرة المضاربة ، اعتبار آخر هو أن الاسترداد لا يمنع من استمرار المنازعة والمصرمة ، إذ أنه لا يؤدي إلى أكثر من استرداد نصيب البائع ، ويبقى الشريك الآخر ينصيبه المتنازع فيه مستمراً في المصرمة .

أن يبيع أحد الشريكين من الآخر نصيبه ، لا أن أجنبياً منهما يكون هو المتصرف (١) .

٣ - إذا نزل الدين للدائن عن حق متنازع فيه وفاء للدين المستحق في ذمته . والمفروض هنا أن للمدين حقاً متنازعاً فيه في ذمة آخر ، فنزل عن هذا الحق لدائته وفاء بالدين الذي في ذمته له . فالواضح أن الدائن ، عندما قبل نزول مدينه عن حقه ، لم يقصد المضاربة ، وإنما قصد أن يستوفى حقه . ومن ثم لا يجوز لمن عابه الحق المتنازع فيه أن يتخلص من المطالبة باسترداد الحق من الدائن الذي استوفى بهذا الحق حقه ، لأن الاسترداد هنا لا مبرر له (٢) . وقد ينزل المدين وفاء لدينه عن حق متنازع فيه ، ولا يكون هذا الحق كافياً لوفاء الدين ، فيدفع معه مبلغاً إضافياً من النقود . مثل ذلك أن يكون في ذمة المدين لدائته أربعة آلاف ، فيوفيه حقاً متنازعاً فيه مقداره أربعة آلاف ومعه مبلغ إضافي مقداره خمسمائة . فكأنه وفي مدينه خمسمائة ، والباقي من الدين ومقداره ثلاثة آلاف وخمسمائة وفاء بأربعة آلاف متنازع فيها . ففي هذا المثل لا تتدل الأرقام على أن هناك مضاربة في الحق المتنازع فيه ، فقد استوفى الدائن الدين الذي له بحق متنازع فيه يزيد عليه زيادة معقولة تقابل خطر النزاع . وإذا عكسنا الفرض ، وقلنا إن في ذمة المدين ثلاثة آلاف فماها بحق متنازع فيه مقداره أربعة آلاف على أن يعطى الدائن للمدين معدلاً (soult) لهذه الصفقة مقداره خمسمائة ، فإن الدائن يكون قد أعطى المدين خمسمائة فوق الثلاثة الآلاف ، واستوفى الثلاثة الآلاف والخمسمائة بأربعة آلاف متنازع فيها ، فلا تتدل الأرقام هنا أيضاً على فكرة المضاربة . ولكن إذا كان الدين الذي في ذمة المدين هو ألف فقط ، والمسألة بجahalها ، فإن الدائن يكون قد أعطى خمسمائة فوق الألف ، واستوفى الألف وخمسمائة بأربعة آلاف متنازع فيها ، وقد يكشف قاضي الموضوع في هذه الحالة من الأرقام والظروف الأخرى فكرة

(١) بوردي وسينيا فقرة ٩٦٢ .

(٢) ولكن قد يمسد الطرفان إلى التحايل ، فينشئان ديناً سوريا لأحدهما على الآخر ، ثم ينزل المدين للدائن عن حق له متنازع فيه وفاء لهذا الدين السوري . فالاسترداد هنا يجوز ، لأن الصفقة أريدت بها المضاربة وقد أخفيت تحت ستار هذا الدين السوري .

المضاربة فيجمل للمدين بالحق المتنازع فيه حتى الاسترداد (١).

٤ - إذا كان الحق المتنازع فيه بثقل عقاراً وبيع الحق لحاز العقار .  
والمفروض هنا أن عقاراً مثقل برهن يكفل ديناً على مالكه متنازعاً فيه . وبيع  
المدين العقار المرهون من آخر ، فالحاز للعقار وهو المشتري يكون مسئولاً  
عن الرهن الذى يثقل العقار وله حق التطهير ، ولكن لإجراءاته معقدة وهو  
غير مأمون العاقبة . فيعمد إلى شراء الحق المتنازع فيه المكفول بالرهن ، حتى  
يمنع الدائن المرتهن من تتبع العقار . ولا يستطيع المدين بالحق المتنازع فيه - وهو  
المدين الذى باع العقار - الاسترداد فى هذه الحالة ، فان الذى دفع حاز العقار  
لأن شراء الحق المتنازع فيه لم يكن فكرة المضاربة ، بل إنه أراد تجنب  
إجراءات الدائن المرتهن (٢) . مثل ذلك أن يشتري شخص عقاراً من آخر بأربعة  
آلاف ، وعلى العقار رهن بألف متنازع فيها فاذا دفع المشتري كل الثمن للبائع ،  
ثم اشترى الدين المضمون بالرهن ومقداره ألف بثمانمائة ، فانه يرجع على المدين  
وهو بائع العقار بألف ، ولا يجوز لهذا المدين أن يسترد الدين بثمنه فيدفع ثمانمائة  
بدلاً من الألف . وإذا اكتفى المشتري بأن يدفع من الثمن ثلاثة آلاف ليستبقى  
ألفاً لوفاء الدين - وهذا ما يقع عادة - ثم اشترى الدين بثمانمائة ، لم يجز للمدين  
بائع العقار أن يتمسك بحقه فى الاسترداد ليرجع على المشتري بالفرق بين الدين  
ومقداره ألف وبين ثمنه ومقداره ثمانمائة (٣) .

(١) بودرى وسينيا فقرة ٩٦٥ .

(٢) بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢٢٢ ص ١١٠ - جوران ٢ فقرة ٨١٥  
ص ٤٤٢ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٣٠ - الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٤١٠  
ص ٥٩٩ - الأستاذ منصور مصطفى منصور فقرة ١١٨ ص ٢٧٠ .

١٠ رد التفتين المدنى لفرنسى ، وعمل غراراه أورد التفتين المدنى المصرى السابق ، لتقرير  
هذه الحالة الرابعة ، عبارات غامضة لا يستبين منها فى وضوح فرض المشرع : أنظر فى نص  
التفتين المدنى الفرنسى كولان وكابيتان ٢ فقرة ٩٨١ ، وفى مثل مناسب لعبارة التفتين المدنى  
المعزى السابق وهى عبارة غامضة الأستاذين احمد نجيب الهلال وحامد زكى فقرة ٦١٦ .

(٣) أنظر فى الحالات الاستثنائية الأربع المذكورة الإيضاحية لمشروع التمهيدى فى مجموعة

الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٠٤ .



## ب - بيع الحقوق المتنازع فيها لعمال القضاة

١٠٩ - النصوص القانونية: نص المادة ٤٧١ من التقنين المدني على ما يأتي :

« لا يجوز للقضاة ولا لأعضاء النيابة ولا للمحامين ولا لكنتبة المحاكم ولا للمحضرين أن يشتروا ، لا بأسمائهم ولا باسم مستعار ، الحق المتنازع فيه كله أو بعضه ، إذا كان النظر في النزاع يدخل في اختصاص المحكمة التي يباشرون أعمالهم في دائرتها ، وإلا كان البيع باطلا ،

وتنص المادة ٤٧٢ على ما يأتي :

« لا يجوز للمحامين أن يتعاملوا مع موكلهم في الحقوق المتنازع فيها إذا كانوا هم يتولون الدفاع عنها ، سواء أكان التعامل بأسمائهم أم باسم مستعار . وإلا كان العقد باطلا (١) . »

وتقابل هذه النصوص في التقنين المدني السابق المادة ٢٥٧/٣٢٤ (٢) .

### (١) تاريخ النصوص

م ٤٧١ : ورد هذا النص في المادة ٦٣٧ من المشروع التمهيدى عن وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد فيما عدا فروقا لفظية ، زالت في لجنة اذاعة و مجلس النواب ، وأصبح النص رقمه ٤٩٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٧١ ( مجموعة الأعمال التصديرية ٤ ص ٢٠٠ - ص ٢٠٢ ) .

م ٤٧٢ : ورد هذا النص في المادة ٦٣٨ من المشروع التمهيدى عن وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد فيما عدا فروقا لفظية ، زالت في لجنة المراجعة ، وأصبح النص رقمه ٤٩٩ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٧٢ ( مجموعة الأعمال التصديرية ٤ ص ٢٠٢ - ص ٢٠٣ و ص ٢٠٦ ) .

(٢) التقنين المدنى السابق م ٣٢٤/٢٥٧ : لا يجوز للقضاة أو وكلاء اخيرة الخديوية وكتبة المحاكم والمحضرين والأفروكتانية أن يشتروا ، بأنفسهم ولا بواسطة غيرهم ، لا كلا ولا بعضاً من الحقوق المتنازع فيها التي تكون رؤيتها من خصائص المحاكم التي يجرون فيها وظائفهم ، فإذا وقع ذلك كان البيع باطلا . وفي هذه الحالة يكون البيع باطلا أصلا ، ويجزم بطلانه بناء على طلب أى شخص له ذائدة في ذلك ، ويجوز للمحكمة أن تحكم بالبطلان من تلقاء نفسها . =

وتقابل في التفتينات المدية العربية الأخرى . في التفتين المدنى السورى  
المادتين ٤٣٩ - ٤٤٠ . وى التفتين المدنى اللبىى المادتين ٤٦٠ - ٤٦١ -  
وى التفتين المدنى المراق المادتين ٥٩٥ - ٥٩٦ - وى تفتين الموجبات والعفود  
اللبانى المادتين ٣٨٠ - ٣٨١ (١) .

١١٠ - البيع لعمال القضاء وهو الاسترداد : وى من ذلك أن  
لبيع الحقوق المتنازع بها حاصبة أخرى . فقد رأينا فيما تقدم أن بيع الحق المتنازع  
فيه بجمع للمدين حق الاسترداد من المشتري . وهنا وى أن المشتري إذا كان  
أحدًا من عمال القضاء . وبالتحديد أحدًا ممن ذكروا بالنص - فإن البيع يكون  
باطلا ، ومن ثم لا يكون هناك محل للاسترداد إذ لا استرداد فى بيع باطل .  
وقد ربط التفتين المدنى الجديد ما بين النصوص المتعلقة ببيع الحقوق المتنازع

== ( والأحكام متفقة فى التفتينين . رم يرد فى التفتين السابق نص خاص بتعامل الهامى فى  
لحق المتنازع فيه إذا ) كىلا من صاحب الحق . ونحو المادة ٢٥٧ / ٣٢٤ كانت تعتبر كافية  
تحرىم شراء الهامى لحرص او جرمه . ويدخل فى البيع الوفاء بمقابل إذا كان الهامى يأخذ مقابل  
انمايه جزوا من الحق المتنازع فيه )

(١) التفتينات المدية العربية الأخرى . التفتين المدنى السورى م ٤٣٩ - ٤٤٠ ( مطابقتان  
لمادتين ٤٧١ - ٤٧٢ من التفتين المدنى المصرى ) .

( وانظر فى القاموس المدنى السورى الأستاذ مصطفى الزرقا فقرة ٢٧٨ - فقرة ٢٨٩ ) .  
التفتين المدنى اللبىى - ٤٦٠ - ٤٦١ ( مطابقتان لمادتين ٤٧١ - ٤٧٢ من التفتين المدنى  
المصرى ) .

التفتين المدنى المراق م ٥٩٥ - ٥٩٦ ( مطابقتان للمادته ٤٧١ - ٤٧٢ من التفتين المدنى  
المصرى - وانظر فى القانون المدنى المراق الأستاذ حسـ الذى - فقرة ٣٦٢ - فقرة ٣٦٩ -  
والأستاذ عباس حسـ الصراف فقرة ١١١ - فقرة ١١٢ )

تفتين الموجبات والعفود البنىى م ٣٨٠ : إن القضاء والهامين والكتبه القضائين ومعاوهم  
لا يجوز لهم أن يشتروا بأنفسهم ولا بواسطة غيرهم الحقوق المتنازع عليها والداخله فى حيز  
اختصاص المحاكم التى يقومون بوظائفهم فى دائرتها .

م ٣٨١ : إن زوجات الأشخاص المتقدم ذكرهم وأولادهم وإن كانوا راشدين يمدون  
أشخاصاً مستعازين فى الأحوال المنصوص عليها فى المواد السابقة .

( والتفتين البنىى يتفق فى مجموع أحكامه مع التفتين المصرى ، إلا أنه أغفل النص على إعفاء  
أعضاء النيابة والمفتشين كما أغفل النص على تحريم تعامل الهامى فى الحق المتنازع فيه المرکول إليه  
الدفاع عنه ، وأقام قرينة قانونية على أن الزوجه والولد يعتبران اسما مستعاراً ) .

فيها ربطاً لم يكن موجوداً في التقنين المدني السابق ، إذ أن هذا التقنين الأخير عرّص لحق الاسترداد في مكان والبيع لعمال القضاء في مكان آخر ، وباعد ما بين المكانين حتى صار الربط بينهما ينطوي على شيء من الخفاء . ومذ ربط بينهما التقنين الحالي ، أصبح واضحاً أن بيع الحق المتنازع فيه لأحد عمال القضاء ، وهو بيع باطل ، لا يدع مجالاً لحق الاسترداد . فلا يجوز للمدين بالحق المتنازع فيه أن يسترد الحق ، ويبطل البيع أصلاً فيرجع الحق لصاحبه ، ويكون المدين ملتزماً نحوه بكلّ الدين إذا صنى النزاع وثبت وجود الدين في ذمة المدين . أما العكس فجاز ، فاذا فرضنا أن المدين بالحق المتنازع فيه هو أحد عمال القضاء وباع الدائن الحق من آخر ، فانه يجوز للمدين - ولو أنه من عمال القضاء - أن يسترد الحق المتنازع فيه (١) . ولا يحتاج عليه في ذلك بأنه اشترى حقاً متنازِعاً فيه رؤية النزاع فيه من اختصاصه ، لأنه إنما حسم النزاع بهذا الاسترداد ، ولأنه لم يشتر الحق بل استرده لإبراء ذمته منه ، واسترداد الحق لإبراء الذمة غير شرائه للمضاربة (٢) .

(١) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى : « ويبيع المحقوق المتنازع فيها له هذا النحو له خاصيتان : ( أ ) أنه لا يجوز إذا كان البيع لعمال القضاء الذين يقع في اختصاصهم الفصل في النزاع . ( ب ) أنه يجوز إذا كان البيع لغير عمال القضاء المتقدم ذكرهم ، ولكن يستطيع من عليه الحق أن يتخلص منه إذا هو رد المشتري الثمن والمصرفات والفوائد . وقد ربط المشروع هاتين الخاصيتين إحداهما بالأخرى لما بينهما من العلاقة الظاهرة ، بخلاف التقنين الحالي ( السابق ) فقد فصل موضوع استرداد الحق المتنازع فيه ( م ٣٥٤ - ٣٥٥ / ٤٤٢ - ٤٤٣ ) عن موضوع تحريم بيعه لعمال القضاء ( م ٣٢٤ / ٢٥٧ ) ، ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٠٣ ) .  
وجاء في مكان آخر من المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى : « وحكم بيع الحق المتنازع فيه من حيث جواز الاسترداد قد يتدخل في حكم هذا البيع من حيث تحريمه على عمال القضاء . فاذا باع الدائن حقاً متنازِعاً فيه لأحد عمال القضاء ، كان البيع باطلاً بطلاناً مطلقاً كما تقدم ، ولا يكون للمدين في هذا البيع الباطل أن يتخلص من الدين بدفع الثمن والمصرفات والفوائد . أما العكس فجاز ، ويكون لعمال القضاء الذي يتنازع في دين أن يتخلص منه إذا باعه الدائن ، ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٠٥ ) .

(٢) انظر في هذا المعنى الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٣٦ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ١٠٦ - الأستاذ محمد كامل مرسى ص ٤٦٧ وهامش رقم ٢ - الأستاذ عبد المنعم البدر أوى فقرة ١٢٨ - الأستاذ منصور ، صطلق منصور فقرة ١٢٤ ص ٢٨٣ - وانظر عكس ذلك : أوبرى ورو ، فقرة ٣٥٩ وأبماً هامش ١٢ - جيوار فقرة ١٤٢ - الأستاذين أحمد نجيب الهلال وحامد زكي فقرة ٢٢٩ .

وبمخلص ٤! تقدم أن القانون ينظر في ربية إلى بيع الحق المتنازع فيه . فهو في القليل ينطوي على فكرة المضاربة واستغلال الخصومات ، ومن ثم جعل القانون الجزاء على ذلك حذراً في الاسترداد يعطيه للمدين . فاذا زادت الربية وكان المشتري هو أحد عمال التنازل بشترى حقاً نظر النزاع فيه يقع في اختصاصه ، زاد الجزاء على ما تقدم ، وبالشبهة هنا لا تتعلق فحسب بفكرة المضاربة ، بل تفصل إلى حد استغلال التثود ، ومن ثم كان الجزاء أشد وقد جعله القانون بطلان البيع (١) . وحرّم القانون بوجه خاص على المحامي التعامل مع موكله في الحق المتنازع فيه الموكل إليه أمر الدفاع عنه ، سواء بالبيع أو بغيره من التصرفات .

وقد عرفنا فيما تقدم ماهو الحق المتنازع فيه (٢) . ويبقى أن نعرف : (١) من هم المشترون للحقوق المتنازع فيها . (٢) وما هو الجزاء على شرأهم لهذه الحقوق (٣) وأحكام تعامل المحامي في الحق المتنازع فيه (pacte de quota litis) .

(١) ولكن لا يمتنع على عمال القضاء بيع حق لهم متنازع فيه ، لأن البيع بعكس اشراء يقع سلمتهم بالحق ويمد عنهم الشبهات ( الأستاذ سليمان مرقس فقرة ١٠٢ - الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ١٢٤ ص ١٨٢ ) .

(٢) فالحق المتنازع فيه معناه واحد . حيث حق الاسترداد ومن حيث تحريم شراؤه على عمال القضاء ، ومن ثم يكون ليكون الحق متنازعا فيه في الحالتين . تقدم في شأن موضوعه نزاع جدى ولو لم ترفع دعوى به أمام القضاء (قارن الأستاذ منصور مصحح منصور فقرة ١٢٣ ص ٢٧٩) . وقد قضت محكمة استفس بأن المادة ٢٥٧ مدنى ( ٤٧١ جديد ) التي تحرم على القضاء وغيرهم شراء الحقوق المتنازع فيها تنفيذ عبارتها اشترط ان يكون المتنازع على الحق قائماً بالفعل وقت الشراء ومعروفاً للمشتري . سواء أكان مطروحاً على القضاء أم لم يكن طرح بعد . وإذن فلا يكون لإبطال البيع أن يكون الحق المبيع قابلاً للنزاع ومحتلاً أن ترفع بشأنه دعوى . ومحكمة الموضوع ، إذ تفصل في وصف كون الوقائع التي اثبتتها وقررتها مؤدية أو غير مؤدية إلى اعتبار الحق متنازعا فيه ، إنما تفصل في مسألة قانونية هي توافر ركن من الأركان القانونية للمادة ٢٥٧ مدنى ( ٤٧١ جديد ) . إذ عدم توافره . وإذن فعملها في هذا خاضع لرقابة محكمة النقض (نقض مدنى ٢٦ أبريل سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ١٧٨ ص ٢٨٩) . وقضت محكمة استئناف مصر بأن النزاع في الحق المانع من البيع الذى نصت عليه المادة ٢٥٧ مدنى ( ٤٧١ جديد ) يجب أن يكون قائماً فعلاً أو محتملاً وقت التعاقد ، فكل نزاع يحد أو ينشأ بعد التعاقد لأسباب لم تكن ظاهرة وقت التعاقد لا يوجب اعتبار الحق المانع من البيع . استئناف مصر ١١ مايو سنة ١٩٣٩ المجموعة الرسمية ١١ و١٢ .

١١١ - المستورون للمفوق المتنازع فيها : اخضرو عليهم الشراء هم القضاة وأعضاء النيابة والمحامون وكتبة المحاكم واخضرون . وقد ذكروا في المادة ٤٧١ مدنى على سبيل الحصر ، فلا يجوز اتّياس عليهم ، ولا يمتد اخضر إلى الخبراء (١) ومرجى المحاكم ووكلاء المحامين وكتبتهم وخدم المحاكم وحجائها وفراسيها والحراس ورجال الشرطة وأمورى الضبطية القضائية (٢) .

والقضاة يشملون كل من ولى وظيفة القضاء . فقضاة المحاكم الجزئية والمحاكم الكلية ومحاكم الاستئناف ومحكمة النقض ، كل هؤلاء القضاة والمستشارين يعتبرون « قضاة » . ويشمل اللط أيضاً مستشارى وقضاة مجلس الدولة والمحاكم الإدارية (٣) ، كما يشمل قضاة المحاكم المختلطة والمحاكم الشرعية والمجالس المليية عندما كانت هذه المحاكم موجودة . والمحظور شراؤه على اتقاضى ينسج أو يضيّق بحسب المحكمة التى يباشر فيها وظيفته . فقاضى المحكمة الجزئية لا يجوز له شراء الحقوق المتنازع فيها إذا كان النظر فى النزاع من اختصاص محكمته الجزئية وحدها ، ويجوز له شراء الحقوق المتنازع فيها فيما عدا ذلك ولو كان النظر فى النزاع من اختصاص محكمة جزئية أخرى تابعة لنفس المحكمة الكلية التى تنبعا بمحكمته (٤) ، على أن يكون للمدين حق الاسترداد على النحو الذى قدمناه فيما يتعلق بهذا الحق . وقاضى المحكمة الكلية يمتد اختصاصه إلى دائرة محكمته ، بما فى ذلك اختصاص المحاكم الجزئية التابعة لمحكمته حتى لو كان النزاع يدخل فى

(١) لا يدخل الخبراء ولو كانوا مقيدى فى الجدول (استئناف مختلط ٢٠ يناير سنة ١٩٢٢م ٤٤ ص ١٤١) .

(٢) المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى فى مجموعة الأعمال للتخصيرية ٤ ص ٢٠٥ .  
(٣) ولا يدخل مستشارو الرأى والتشريع فى مجلس الدولة والأعضاء الفنيون بهذين القسمين والمرظفون الفنيون بوزارة العدل ، فكل هؤلاء ليست لهم ولاية القضاء . كذلك لا يدخل المهكرون ، فهؤلاء لا يسمون « قضاة » .

(٤) غير أن محكمة استئناف مصر قضت بأن وكلاء النيابة بالمحاكم الجزئية يتصرفون فى حكم من يؤدون وظائفهم فى دائرة المحكمة الكلية لديها ، لأن المحاكم الجزئية ليست محاكم مستقلة بذاتها . بل هى محاكم متفرعة عن المحاكم الكلية الرئيسية ، ووكلاء النيابة والقضاة فيها معينون أصلاً فى المحاكم الكلية ثم يتدبون للعمل فى الجزئيات (استئناف مصر ١٣ يونيو سنة ١٩٢٢م ١٩٢٢م ١٤ رقم ١٣٠ ص ٢٤١) .

الاختصاص النهائي للمحكمة الجزئية ، لأن مجرد احتمال رفع استئناف ولو غير مقبول يكفي لإلقاء ظل من الشبهة ، بل يجوز أن يتسع النزاع وتضم إليه طلبات إضافية نجد قابلاً للاستئناف (١) . ومستشار محكمة الاستئناف يمتد اختصاصه إلى دائرة محكته ، بما في ذلك اختصاص المحاكم الكلية والمحاكم الجزئية التابعة لهذه المحكمة . أما مستشار محكمة النقض فيمتنع عليه أن يشترى أى حق متنازع فيه ، لأن اختصاص محكته يمتد إلى جميع أنحاء الدولة ، وهذا حتى لو كان الحكم في النزاع غير قابل للنقض للاحتتمالات التي قدمناها .

وأعضاء النيابة يتدرجون من النائب العام إلى معاوني النيابة . ولا يدخل فيهم معاونو الإدارة ، ولا أعضاء النيابة الإدارية فهذه النيابة لم تكن موجودة وقت وضع الترتيب الجديد . ولكل عضو نيابة اختصاص المحكمة التي يعمل فيها ، ويمتد اختصاص النائب العام إلى جميع أنحاء الدولة وكذلك المحامون العامون وأعضاء النيابة الذين يعملون أمام محكمة النقض .

والمحامون هم كل من كان عضواً في نقابة المحامين ولو كان لا يزال تحت التمرين . ومن هؤلاء المحامين من لا يسمح لهم بالمرافعة إلا أمام المحاكم الجزئية ، فيحظر عليهم شراء الحقوق المتنازع فيها إذا كان النزاع من اختصاص أية محكمة جزئية في جميع أنحاء البلاد . منهم من لا يسمح لهم بالمرافعة إلا أمام المحاكم الكلية والجزئية ، فيحظر عليهم شراء الحقوق المتنازع فيها جميعاً . والمحامون المسموح لهم بالمرافعة أمام محكمة النقض أو أمام محاكم الاستئناف يحظر عليهم هم أيضاً شراء أى حق متنازع فيه (٢) .

(١) أوبري ورو ٥ فقرة ٣٥٩ رابعا ص ١٨٤ - بودرى وسينيا فقرة ٢٦٠ - مكس ذلك ماركاديه م ١٥٩٨ فقرة ١ .

(٢) ومع ذلك فقد ذهب رأى إل قصر المنع حل حالة ما إذا كان المشتري محاميا من أحد المتنازعين ( الأستاذ فشي زغلول ص ٢٢٦ ) ، وذهب رأى آخر إل قصر المنع حل المحاكم التي يتراعى فيها الهامى بصفة مستمرة ( الأستاذ حلى عيسى فقرة ٩٠٢ ) أو المحكمة التي يباشر عمله فضلا في دائرتها ( الأستاذ اسماعيل غانم ص ٤٢ - ص ٤٣ ) ، غير أن هذه الآراء يموهاستد من للقانون ( الأستاذان أحمد نجيب الهلائي وحامد زكي ص ٢٢٥ هامش ١ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٢٢ ص ٤١٣ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ١٠٥ ص ١٤٦ - ص ١٤٧ - الأستاذ عبد المنعم البدرارى فقرة ١٢٥ ص ١٨٤ - الأستاذ منصور مصطفى منصور فقرة ١٢٢ ص ٢٨١ ) .

وكعبة المحاكم بندرج فيهم كتاب الجلسات ، وعبرهم من الكتاب ككتاب الحسابات والسكرتارية والقيود وغير ذلك من الأقسام الإدارية . والكاتب موظف في محكمة معينة ، فالحظر يشمل دائرة اختصاص هذه المحكمة ، سواء كانت محكمة جزئية أو محكمة كلية أو محكمة استئناف أو محكمة النقض .

كذلك المحضرون كل معين في محكمة معينة ، فالحظر يشمل دائرة اختصاص هذه المحكمة

وبلاحظ أن يجب توافر الصفة في الوقت الذي يتم فيه الشراء ، فلو أن المشتري لم يكن قاضياً في محكمة القاهرة وقت أن اشترى حقاً متنازعاً به من اختصاص هذه المحكمة ، فالشراء جائز حتى لو نقل القاضي بعد ذلك إلى محكمة القاهرة ورفع النزاع أمام هذه المحكمة ، وعليه في هذه الحالة أن ينحى عن نظر القضية . ويجب أيضاً أن يكون الحق متنازعاً فيه وقت الشراء ، فلو لم يتم في شأنه نزاع جدي وقت أن اشتراه عامل لقضاء فالشراء صحيح ولو قام النزاع بعد ذلك أو كان قائماً قبل ذلك وانحسم . ويجب أخيراً أن يكون عامل القضاء عالماً بوقوع النزاع في الحق وقت شرائه (١) .

ويستوى أن يكون الشراء واقعاً على كل الحق . أو واقعاً على بعضه . كما يستوى أن يشتري عامل القضاء الحق المتنازع فيه باسمه الشخصي أو باسم مستعار (٢) .

١١٢ - جزاء الحظر : ولا شك في أن جزاء الحظر بطلان البيع بطلاناً مطلقاً ، فالنص ( م ٤٧١ مدس ) صريح في هذا المعنى . ولا يكتفى لعقد البيع أثر لا فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة إلى الغير ، وفقاً للقواعد المقررة

---

(١) وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه إذا تبين وقت تحويل السند أن الما لم يكن يعلم بأنه موضوع نزاع ، جاز التحويل له ، ولا يمكن أن ينسب إليه أنه اشترى ديناً متنازعاً فيه (٢٥ يونيو سنة ١٩٢٤ الهامة . رقم ٢/٢٦ ج ١٩) .

(٢) كأن يشتري باسم زوجه أو ولده أو قريب له أو صديق . ويجوز اثبات الشراء باسم مستعار بجميع الطرق ، ويدخل في ذلك البيعة والقرائن . وقد وضع تقنين الموجبات والعقود البناني ( م ٢٤١ ) قرينة قانونية على أن الشراء باسم الزوجة أو باسم الأولاد ولو كانوا راشدين هو شراء باسم مستعار ( انظر آنفاً فقرة ١٠٩ في الهامش ) .

في البطلان (١) . ومن ثم لا يجوز للمدين بالحق المتنازع فيه أن يسترد الحق في هذا البيع ، كما سبق القول . ويترتب على بطلان البيع أن المشتري يسترد ما دفعه ثمناً للحق ، ويبقى الحق ملكاً لصاحبه الأصلي .

والبطلان يقوم على أساس أن البيع مخالف للنظام العام . فما يخالف النظام العام أن يستغل عامل القضاء نفوذه في شراء الحقوق المتنازع فيها . وإذا كان لم يفسد أن يستغل نفوذه فعلاً . ففي القليل قد ألقى بشرائه الحق المتنازع فيه طلاً من الشبهة في حيدة القضاء في نزاع يقع في اختصاصه . فهذه الاعتبارات تنصل أوثق الاتصال بالنظام العام والآداب ، ويكون الجزاء هو البطلان المطلق (٢)

### ١١٣ - تعامل المحامي في الحق المتنازع فيه (pacte de quota litis) :

وقد ورد في التقنين المدني (م ٤٧٢) نص صريح في تحريم تعامل المحامي مع موكله في الحق المتنازع فيه . ويلاحظ أن نص المادة ٤٧١ مدني كان وحده يكفي لتحريم شراء المحامي حقاً متنازلاً فيه لموكله . بل إن النص أوسع من ذلك إذ يحرم على المحامي أن يشتري أي حق متنازع فيه ولو لم يكن وكيلاً عن صاحب الحق كما سبق القول . أما المادة ٤٧٢ مدني فهي أضيق من المادة ٤٧١ مدني من

(١) ويسرى التحريم والبطلان المطلق على الوفاء بمقابل والمقايسة كما يسرى على البيع ، لأن كلا من الوفاء بمقابل والمقايسة تدري عليه أحكام البيع ( انظر الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ١٢٤ ص ٢٨٢ ) .

(٢) ومن ثم فقد قيل إن عامل القضاء لا يسترد ما دفعه من الثمن في شراء الحق المتنازع فيه لأنه الطرف الملوث ، ولكن هذه النظرية القديمة قد عبرت ، وما دام البيع باطلاً لا يترتب عليه أثر فإنه يسترد ما دفعه .

وفي فرنسا نص على عدم جواز شراء عامل القضاء للحق المتنازع فيه ، دون أن يصرح النص بالبطلان كما صرح نص التقنين المدني المصري ، فانقسم الفقه الفرنسي بين قائل ببطلان البيع وقائل بقابليته للإبطال . فن القائلين بالبطلان : لوران ٢٤ فقرة ٦٣ - جيوار ١ فقرة ١٤٠ - هيك ١٠ فقرة ٥٥ . ومن القائلين بالقابلية للإبطال : ديمولومب ٢٩ فقرة ٦٩ - أوبري ورو د فقرة ٣٥٩ رابعاً ص ١٧٥ وهامش ٩ - بودري وسينيا فقرة ٢٦٦ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢٢١ - بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٣٢٧ - جوران ٢ فقرة ١٠٢١ .



ناحية ، وأوسع من ناحية أخرى . هي أضيق ، لأنها تشترط أن يكون المحامي وكيلًا في الحق المتنازع فيه . وهي أوسع ، لأنها تفضي بأنه متى كان المحامي وكيلًا في الحق المتنازع فيه فكل ضروب التعامل في هذا الحق محرمة عليه ، وليس الشراء فحسب . فلا يجوز له أن يشتري الحق ، ولا أن يقبض عليه ، ولا أن يوهب له ، ولا أن يشارك فيه ، ولا أن يقترضه . ولا يجوز له بوجه خاص أن يأخذ جزءاً من الحق في مقابل أتعابه ولو تولى الانفاق على التقاضي . والحظر هنا أيضاً يقوم على إشارات تنصل بالنظام العام ، إذ يخشى أن يستغل مركزه فيهم موكله أن حظه في استخلاص حقه غير كبير ، ويحمله بذلك على قبول اتفاق يكون الموكل فيه مغبوناً . ومن ثم يكون التعامل باطلاً بطلاناً مطلقاً ، وبستوى أن يتعامل المحامي باسمه أو يتعامل باسم مستعار كزوجة أو ولد أو قريب أو صديق . وبطلان التعامل لا يمنع من أن يطلب المحامي تقدير أتعابه ، ويرجع على الموكل بها هي وما عسى أن يكون قد أنفقه على التقاضي (١) . كذلك لا يوجد ما يمنع ، إذا انتهى النزاع في الحق ، أن يتعامل المحامي فيه مع موكله السابق بعد أن أصبح الحق غير متنازع فيه (٢) .

وقد كان تعامل المحامي في الحق الموكل في النزاع بشأنه محرماً على الرأي الراجح ، في عهد التقنين المدني السابق (٢) ، تطبيقاً للمبدأ العام الذي يحرم

---

(١) أما تعامل المحامي الباطل في الحق المتنازع فيه فيكون محل مواخذة تأديبية ( انظر الأستاذ سليمان مرقس فقرة ١٠٧ ص ١٤٩ ) .

(٢) استئناف مختلط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٠٥ م ١٨ ص ٦٦ - وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « زاد المشروع بأن ذكر تطبيقاً خاصاً لبيع الحق المتنازع فيه لهال القضاء ، هو التطبيق الكثير الوقوع في المثل ، وهو تعامل المحامي مع موكله في الحق المتنازع فيه إذا كان هو الذي تولى الدفاع عنه - *pacte de quota litis* - سواء أكان التعامل بالبيع أم بغيره ، وسواء تعامل المحامي باسمه أو باسم مستعار : م ٦٣٨ من المشروع وهي منقولة عن المشروع الفرنسي الإيطالي م ٢/٣٣٣ ، ولا نظير لها في التقنين الحالي ( السابق ) . ويلاحظ أنه يجوز ، بعد انتهاء النزاع ، أن يتعامل الموكل مع المحامي في الحق الذي كان متنازعا فيه ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٠٥ ) .

(٣) استئناف مصر ٢٩ نوفمبر سنة ١٩٢٧ الهامة ٨ رقم ٢٤٢ ص ٣٢٨ - استئناف مختلط ٢٦ يونيو سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٥١٥ - ٢١ يناير سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ٣٤ - الأستاذان =

على المحامين شراء الحقوق المتنازع فيها سواء كانوا موكلين في النزاع أو غير موكلين . فلم يستحدث التقنين المدني الجديد حكماً جديداً في هذا الصدد ، وإنما أورد نصاً خاصاً صريحاً في التحريم (١) .

## ٢٤ - بيع السلم

١١٤ - **السلم في الفقه المصري** : لما كان بيع المدموم باطلاً في الفقه الإسلامي ، فقد استثنى من هذه القاعدة بيع السلم ، وهو بيع شيء غير موجود ولكنه ممكن الوجود . ونستعرض هنا في إيجاز ، ملخصاً عن البدائع (٢) ، الخطوط الرئيسية في بيع السلم في الفقه الإسلامي ، ثم نعرض لهذا النوع من البيع في القانون المصري . ولما كان تقنين الموجبات والعقود اللبناني أفرد لهذا البيع نصاً خاصاً ، فإنا نعرض لهذه النصوص بعد ذلك .

يمكن تعريف السلم في الفقه الإسلامي بأنه بيع شيء غير موجود بالذات بشئ مقبوض في الحال ، على أن يوجد الشيء ويسلم للمشتري في أجل معلوم . ويسمى المشتري المسلم أو رب السلم ، والبائع المسلم إليه ، والمبيع المسلم فيه ، والثمن رأس المال . وزى من ذلك أن السلم هو بيع المدموم ، رخص فيه استثناء من مبدأ عدم جواز بيع المدموم للحاجة إليه وجريان التعامل فيه . على أن للسلم

---

= أحمد نجيب الهلال وحامد زكي فقرة ٢٣٢ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٣٧ ص ٤١٦ - الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ١٣٥ .

وإذا كان التقنين المدني السابق لم يشتمل على نص صريح في تحريم تعامل المحامي في الحق المتنازع فيه الموكل في النزاع بشأنه ، فقد احتل قانون المحاماة رقم ١٣٥ لسنة ١٩٣٥ على هذا ، إذ تقضى المادة ٤٣ من هذا القانون بما يأتي : « وليس له على كل حال أن يبتاع كل أو بعض الحقوق المتنازع عليها ، أو أن يتفق على أخذ جزء منها نظير أتمابه ، أو على أجر ينسب إلى قيمة ما هو مطلوب في الدعوى أو ما يحكم به فيها . وعلى كل حال لا يجوز له أن يعقد اتفاقاً على الاتعاب من شأنه أن يجعل له مصلحة في الدعوى » .

(١) ولا يوجد في التقنين المدني الفرنسي نص مماثل المادة ٤٧٢ من التقنين المدني المصري ، ولكن الفقه الفرنسي يحرم تعامل المحامي في الحق المتنازع فيه تطبيقاً للمادة ١٥٩٧ مدني فرنسي وهي التي تماثل المادة ٤٧١ مدني مصري ( بودري وسينيا فقرة ٢٦٨ ) .

(٢) البدائع للكاساني ٥ ص ٢٠١ - ص ٢٠٥ .

شروطاً وتبويداً نخرجه عن أن يكون مطلق بيع المعدوم ، وتكسبه صفة خاصة تجعله استثناءً منبداً في حدود صفة .

فيشترط في المبيع - المسلم فيه - أن يكون معلوم الجنس والنوع والصفة كحظنة سفية وسط أو تمر فارسي جيد ، وأن يكون معلوم القدر بالكيل أو الوزن أو العد أو الذرع ، وأن يكون مما يمكن أن يضبط قدره وصفته بالوصف على وجه لا يبقى بعد الوصف إلا تفاوت يسير . فلو كان مما لا يمكن ، ويبقى بعد الوصف تفاوت فاحش ، لا يجوز السلم فيه . فيجوز السلم إذن في الكميات والموزونات لأنها من ذوات الأمثال ، وفي العدديات المتقاربة كالجوز ، البيض لأن الجهالة فيها يسيرة وصغيرها وكبيرها سواء فلا يجرى التنازع في ذلك القدر من التفاوت بين الناس عادة ، وفي الذرعيات كالثياب والبسط والحصير لأن الناس تعاملوا السلم فيها لحاجتهم إلى ذلك ولأنه إذا بين الجنس والنوع والصفة والرفعة والطول والعرض بتقارب التفاوت فيلحق بالمثل في باب السلم . ولا يجوز السلم في العدديات المتفاوتة من الحيوان والجواهر والآلي والجلود والبطيخ والقشاة والسفرجل والرمان ، برها . لأنه لا يمكن ضبطها بالوصف ، أو يبقى بعد بيان جنسها ونوعها وصفتها وقدرها جهالة فاحشة مفضية إلى المنازعة . ويجب في المسلم فيه أيضاً أن يكون مما يتعين بالتعيين ، فان لم يكن كالدرهم والدنانير ، لم يجز السلم فيه ، لأن المسلم فيه مبيع والمبيع يجب أن يتعين بالتعيين ، كما يجب أن يكون المسلم فيه مؤجلاً ، حتى لا يجوز السلم في الحال عند الحنفية ، وعند الشافعي هذا ليس بشرط ، وسلم الحال جائز . وجه قوله أن الأجل شرع نظراً للمسلم إليه - انبائع - تمكيناً له من الاكتساب ، فلا يكون لازماً كما في بيع العين . واحتجت الحنفية بأن السلم حالا يفضي إلى المنازعة لأن السلم بيع المفاليس ، فالظاهر أن يكون المسلم إليه عاجزاً عن تسليم المسلم فيه ورب السلم بطالب بالتسليم فيتنازعان على وجه تقع معه الحاجة إلى المسخ . وبأن الترخيص في السلم هو تغيير الحكم الأصلي وهو حرمة بيع ما ليس عند الإنسان إلى الحل بعارص عند عدم ضرورة الإفلاس ، فحالة الوجود والقدرة لا يلحقها اسم الرخصة فيبقى الحكم فيها على العزيمة الأصلية . ولومات المسلم إليه قبل الأجل ، حل

الدين . ويجب أن يكون نوع المسلم فيه موجوداً من وقت العقد إلى وقت الأجل ، فإن لم يكن النوع موجوداً عند العقد أو عند محل الأجل ، أو كان موجوداً فيهما لكنه انقطع من أيدي الناس فيما بين ذلك كالثمار والفواكه واللبن وأشباه ذلك ، لا يجوز السلم . وهذا عند الحنفية ، وقال الشافعي الشرط وجوده عند محل الأجل دون وقت العقد . أما الثمن - رأس المال - في السلم ، فيجب فيه أيضاً بيان جنسه ونوعه وصفته ، كدنانير نيسابورية جيدة وتمز برقي وسط . ويجب أن يكون مقبوضاً في مجلس السلم ، لأن المسلم فيه دين والافتراق لا عن قبض رأس المال يكون افتراقاً عن دين بدين ، وإنه منهي عنه لما روى أن النبي عليه السلام نهى عن بيع بالكالء الكالء أى النسبئة بالنسبئة . ويشترط القبض سواء كان رأس المال ديناً أو عيناً عند عامة العلماء استحساناً ، والقياس ألا يشترط القبض في المجلس إذا كان عيناً ، وهو قول مالك . وجه القياس أن اشتراط القبض للاحتراز عن الافتراق عن دين بدين ، وهذا افتراق عن عين بدين وهو جائز . وجه الاستحسان أن رأس مال السلم يكون ديناً عادة ولا تجعل العين رأس مال السلم إلا نادراً ، والناذر حكمه حكم الغالب فيلحق بالدين .

ويتبين مما قدمناه أن السلم ، بما أحاطه من قيود ، أصبح عقداً خاصاً يتميز عن سائر العقود . وأهم القيود التي تحيط به أربعة : (١) يجب قبض رأس المال ، أى الثمن ، في مجلس العقد . (٢) يجب أن يكون نوع المبيع موجوداً من وقت العقد إلى وقت حلول الأجل ، ولا يجوز أن ينقطع فيما بين هذين الوقتين . وهذا الشرط ، في رأينا ، يعوض انعدام ذات المبيع وقت العقد ما دام نوعه موجوداً ، فكان السلم يرد لا على معدوم ، بل على موجود بالنوع لا بالذات . ويندرج تحت هذا الشرط أن يكون المسلم فيه (المبيع) مما لا يحتمل انقطاعه ، ويرجع ذلك في الغالب إلى الخشبة من الضرر ، فإن الشيء الذي ينقطع نوعه لا يخلو التعامل فيه من غرر . فلا يجوز السلم في ثمر نخلة بعينها لم ينقطع ولا في محصول أرض بالذات لم ينبت ، بل في الثمر جملة وفي المحصول عامة . وهذا من شأنه أن يجعل السلم غير صالح لا باحة بيع محصول مستقبل لأرض بالذات . (٣) ولا يجوز السلم في العدييات المتفاوتة من الحيوان والجواهر والآلى والبطيخ والقشور والرمان والسفرجل ونحو ذلك . (٤) ويجب أن يكون هناك أجل معلوم

للسلم عند الحثبة فالسلم الحال غير مرخص فيه لأنه بيع المدوم في الحال . حتى لو ثبت أن المسلم إليه ( البائع ) قادر على التسليم . ذلك أن طبيعة السلم تقتضي التأجيل إلى أجل معلوم لأنه بيع المقابلس كما تقول الفقهاء ، وهو بيع بأوكس الأثمان ، إذ البائع يبيع ما ليس عنده ، فيضرب أجلاً للتسليم مع أنه يقبض الثمن في الحال ، فلزم أن يكون الثمن دون المبيع في القيمة والفرق في مقابلة الأجل (١).

### ١١٥ - السلم في القانون المصري : ولم يرد نص خاص ببيع السلم

في التقنين المدني المصري . وليس التقنين في حاجة إلى ذلك فقد رأينا أن بيع الشيء المستقبل فيه جائز ما دام محتمل الوجود . فيجوز إذن بيع المحصولات المستقبلية وبيع المكبلات والموزونات والعدييات المتقاربة والمتفاوتة والمذروعات وغير ذلك ، حتى لو لم توجد في الحال ، مادامت توجد في المستقبل . وابتاع على هذا النحو يخضع للقواعد العامة ، فلا يشترط فيه قبض الثمن في المجلس كما يشترط ذلك في الفقه الإسلامي ، كذلك لا يشترط أن يكون غير منقطع النوع ، ولا أن يكون من العدييات المتقاربة ، وذلك لأن قواعد القانون المصري تحتمل من الغرر ما لا تحتمله مبادئ الفقه الإسلامي .

وفي القانون المصري يوجد بيع مؤجل التسليم *vente à livrer, marché à terme*- ويكثر التعامل به في البورصة ، في البضائع كالقطن وفي الأوراق ذات القيمة كالأوراق المالية المسعرة . ولكن هذا البيع لا يقابل بيع السلم ، فهو بيع

---

(١) فلو أن السلم في الفقه الإسلامي تحلل من هذه القيود ، وأمكن تأجيل دفع الثمن إلى وقت سلم المبيع ، ولم يشترط عدم انقطاع المبيع من وقت البيع إلى وقت حلول الأجل - حتى يجوز بيع محصول بالذات ، لا يمكن القول إن السلم هو الطريق الذي يؤدي إلى جواز بيع المدوم في الحال في الفقه الإسلامي ما دام أنه محقق الوجود في المسأل . وقد سارت المذاهب الأخرى غير المذهب الحنفي ، كما رأينا ، شوطاً في نحو هذه القيود . ففند مالك لا يشترط قبض رأس المال في مجلس العقد إذا كان رأس المال عيناً لا ديناً . ولا يشترط عند مالك والشافعي عدم انقطاع السلم به من وقت العقد إلى وقت حلول الأجل ، بل يصح السلم في المدوم إذا غلب على الغرر وجوده وقت الوفاء .

ومع ذلك فالقيود التي لا يزال مستعمياً ، في مختلف المذاهب . هو شرط تعجيل الثمن إذا كان ديناً ، ويصان إليه أن الأجل يسقط بموت البائع .

مضاربة ، أما بيع السلم فقد رأينا أنه يبيع المبالغس . ففي الصفقات الآجلة (marché à terme) يغلب أن يكون كل من البائع والمشتري مضارباً على الفرق في الأسعار ، فتنهى الصفقة لا إلى التسليم حيناً بل إلى دفع الفرق ، فان ارتفع السعر دفع البائع الفرق ، وإن نزل فالفرق يدفعه المشتري . وبعد البيع على هذا الوجه في بورصة مرخص بها ، وبمحصل بواسطة سمارة مقيمة أسماؤهم في قائمة تحررها لجنة البورصة ، ويرد على بضائع أو أوراق ذات قيمة مسعرة (١) . أما بيع السلم في الفقه الإسلامي ، فالمفروض فيه أن شخصاً يكون في حاجة المال قبل أن ينتج سلعته فيأخذه من الغير في مقابل أن يورد له السلعة في أجل معين . فوظيفة بيع السلم الاقتصادية وهي الحصول على مال عاجل في مقابل شيء آجل (٢) ، غير وظيفة الصفقات الآجلة وهي في الغالب المضاربة على فروق الأسعار .

### ١١٦ - السلم في الفقه اللبناني . وقد أوردتقنين الموجبات والعقود

اللبناني نصوصاً خاصة ببيع السلم ، تخطى فيها القيود التي أسلفنا ذكرها في الفقه الإسلامي ، إلا قيد تعجيل الثمن فإنه استبقاه ، وأضاف إليه أن يكون إثبات عقد السلم بالكتابة ولو لم يزد قيمته على النصاب المقرر للينة والقرائن .

فتنص المادة ٤٨٧ من تقنين الموجبات والعقود على أن : بيع السلم هو عقد بمقتضاه يسلف أحد الفريقين الآخر مبلغاً معيناً من النقود ، فيلزم هذا الفريق مقابل ذلك أن يسلم إليه كمية معينة من المواد الغذائية أو غيرها من الأشياء المنقولة في موعد يتفق عليه الفريقان . ولا يثبت هذا العقد إلا بالكتابة . وتنص المادة ٤٨٨ على أنه : يجب دفع الثمن كله إلى البائع وقت إنشاء العقد . وإذا لم يعين ميعاد لتسليم المبيع ، اتبع العرف في تحديد هذا الميعاد (م ٤٨٩ لبناني) . وإذا لم يبين مكان التسليم ، وجب أن يكون مكان العقد (م ٤٩١ لبناني) . ويجب أن يكون المبيع معيناً بكميته أو بصفته أو بوزنه أو بكياله كالمواد الغذائية ، فان كان مما لا حد ولا يوزن فيمكن أن يعين بوصفه وصفاً دقيقاً (م ٤٩٠ لبناني) .

(١) أنظر المادة ٧٣ من التقنين التجاري - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٢٨٤ .

(٢) فهو ضرب من بيوع الائتمان ، خاصيته أن المبيع لا الثمن هو المؤجل .

ثم تنص المادة ٤٩٢ من تشريع المرجحات والعهود على أنه «إذا تعذر على الباع بسبب قوة قاهرة ودون خطأ أو تأخر منه أن يسلم ما وعده به ، فليشترى أن يفسخ العقد ويسترد الثمن الذي أسلفه أو أن ينظر إلى السنة التالية . وإذا عرّض نتائج في السنة التالية الشيء المعتود عليه البيع ، وجب على المشتري استلامه ، وليس له أن يفسخ العقد . ويسرى هذا الحكم أيضاً إذا كان المشتري قد استلم قسماً من المبيع . أما إذا كان الشيء المتعاقد عليه غير موجود ، فنطبق أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة .»

## المطلب الثاني

### تعيين المبيع

١١٧ - كيفية تعيين المبيع : قدمنا عند الكلام في تعيين المحل (١) أن محل الالتزام يجب أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين .

فاذا وقع البيع على شيء معين بالذات ، وجب أن يوصف الشيء وصفاً مانعاً من الجهالة الفاحشة . فاذا باع شخص داراً ، وجب أن يبين موقعها وأوصافها الأساسية التي تميزها عن الدور الأخرى . وإذا باع أرضاً ، وجب تحديد موقعها وبيان مساحتها وتعيين حدودها (٢) . وإذا باع آلة ميكانيكية ، وجب أن يعين نوعها وأوصافها المميزة . وقد رأينا فيما قدمناه أن المشتري يجب أن يكون أيضاً عالماً بالمبيع عالماً كافياً ، ويعتبر العلم كافياً إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بياناً يمكن من تعرفه (م ١٩ ، مدني) .

أما إذا كان المبيع غير معين بالذات ، فإنه يجب أن يكون معيناً بجنسه ونوعه ومقداره (م ١/١٣٣ ، مدني) ، فيقال مثلاً مائة أردب من القمح الهندي من الصنف

(١) الوسيط جزء أول فقرة ٢٢٣ .

(٢) ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف الرومانية بالألا ضرورة لذكر حدود الأطنان مادام للمتاخرين علم تام بموقع وحدود هذه الأطنان ( ١٨ فبراير سنة ١٩١٤ ، شرائع ١ رقم ٢٧٧ ص ١٤٩ ) . وقضت أيضاً بأن يكفي لتعيين الأطنان المبيعة ذكر النسب والحوص ورقم القطن دون بيان حدود الأرض ( ٢٨ فبراير سنة ١٩٢٢ ، المهامة ٢ رقم ١/١٢٢ ص ٤٨٦ ) .  
(م ١٥ - الوسيط ج ٤)

الجيد . فإذا لم يحدد المقدار ، وجب أن يتضمن العقد ما يستطاع به تحديده ( م ٢/١٣٣ مدني ) ، كما إذا تعهد شخص بأن يورد أغذية معينة النوع لمستشفى معين أو لمدرسة معينة ، فالمقدار اللازم من هذه الأغذية وإن لم يحدد في العقد قابل للتحديد وفقاً لحاجة المستشفى أو المدرسة . وقد يتنسر التعيين على بيان الجنس والنوع والمقدار دون أن تذكر درجة الجودة ودون أن يمكن استخلاصها من العرف أو من ظروف التعاقد ، ففي هذه الحالة يجب أن يكون الصنف متوسطاً ، فلا يكون جيداً حتى لا يفن البائع ، ولا يكون رديئاً حتى لا يفن المشتري ( م ٢/١٣٣ مدني ) (١) .

ونرى مما تقدم أن تعيين المبيع إذا لم يكن معيناً بالذات يحصل بالتقدير ، وقد يكون البيع جزافاً . كذلك قد يكون بيع المقدرات بالعينة . أما الشيء المعين بالذات ، فيتعين بوصفه وصفاً يميزه عن غيره تمييزاً مانعاً من الجهالة الفاحشة . ولا يمنع الشيء من أن يكون معيناً أن يكون مجموعاً من المال كما في بيع الشركة .  
فنبحث على التوالي : (١) البيع بالتقدير والبيع الجزاف (٢) البيع بالعينة (٣) بيع الشركة .

## ١٥ - البيع بالتقدير والبيع الجزاف

(vente au poids, au compte ou à la mesure — vente en bloc)

١١٨ - كيف يكون البيع بالتقدير : رأينا أن المبيع إذا كان من المثليات ، وجب أن يعين وزناً أو كيلاً أو مقاساً أو عدداً . فإذا باع شخص

(١) وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدني الجديد يشتمل على نص يقرر كيفية تعيين المبيع المعين بالنوع فقط ، وهو المادة ٥٥٨ من هذا المشروع ، وكانت تجرى حل الوجه الآتي :  
« إذا لم يتعين الشيء المبيع إلا بنوعه ، وجب أن يكون هذا الشيء معيناً تعييناً كافياً ، عدداً أو وزناً أو كيلاً أو مقاساً » . ويقابل هذا النص المادة ٣٢٨/٢٦١ من التقنين المدني السابق ، وكانت تجرى حل الوجه الآتي : « فإذا كان المبيع معيناً بالنوع فقط ، لا يكون البيع معتبراً إلا إذا كان التعيين يطلق على أشياء يقوم أحدها مقام الآخر ، وكان المبيع معرفاً بالوجه الكافي عدداً أو قياساً أو وزناً أو كيلاً بحيث يكون رضا المتعاقدين المبني عليه صحيحاً . ولا فرق في الحكم بين النصين .  
وقد حذف نص المشروع التمهيدى في لجنة المراجعة لأن حكمه مستفاد من الفوائد العامة ( محرومة الأعمال التحضيرية : ص ١٤ - ص ١٥ في الهامش )



من آخر مائة أفة من السكر فهذا بيع بالتقدير عن طريق الوزن ، أو باع صتين أردباً من القمح فهذا بيع بالتقدير عن طريق الكيل ، أو ماتتى ذراع من القماش فهذا بيع بالتقدير عن طريق المقاس ، أو خمسمائة بيضة فهذا بيع بالتقدير عن طريق العدد .

وزى من ذلك أن المبيع إذا احتاج في تعيينه إلى وزن أو كيل أو مقياس أو عدد ، كان البيع بالتقدير ، لأن المبيع لا يتعين إلا بعد أن يقدر وزناً أو كيلاً أو مقياساً أو عدداً . ويتم التقدير في المكان والزمان المتفق عليهما ، وإذا لم يكن هناك اتفاق اتبع العرف ، وإلا ففي مكان تسليم المبيع وفي الوقت الذي يجب فيه التسليم . ويجب أن يكون تقدير المبيع - الوزن أو الكيل أو المقاس أو العدد - واقعاً من البائع أو نائبه بمحضر من المشتري أو نائبه (١) .

### ١١٩ - كيف يكو به البيع المزاف - نص قانوني : وإذا كان الشيء

مما يوزن أو يكال أو يقاس أو يعد ، ولكن المبيع لا يحتاج في تعيينه إلى تقدير بل هو معين بالذات ، فالبيع جزاف . فإذا باع شخص من آخر جميع كمية السكر أو القمح أو القماش أو البيض التي توجد في مخزنه ، وعين المخزن تعييناً كافياً ، فإن البيع لا يكون في هذه الحالة بالتقدير ، بل يكون جزافاً .

ويكون البيع جزافاً أيضاً حتى لو باع نصف أو ربع الكمية الموجودة بالمخزن

---

(٢) بودرى وسينيا فقرة ١٥٢ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٠١ - أنسيكلوبيدي دالموز ه لفظ vente فقرة ٨٥٣ - فقرة ٨٦٠ - ويصح تباعاً للعرف أن يكون إثبات إفراز المبيع بوضع علامة هل أكياس النقل مثلا . وتكون مصروفات الوزن والكيل والمقاس والمد عادة على البائع ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٠١ ص ٣٧٦ ) .

وقد يتم التقدير بغير محضر المشتري أو نائبه ، كما إذا تم الوزن بميزان معتمد (القبان) وجرى العرف بذلك ، أو سلم المبيع إلى حامل النقل فإن هذا التسليم يستخلص منه اتفاق ضمني بين البائع والمشتري على أن التقدير يتم بتسليم المبيع إلى حامل النقل ، وهذا مالم يشترط المشتري أن التسليم لا يتم إلا بعد وصول البضاعة إليه وتسليمها من حامل النقل . أنظر في هذه المسألة : أوبري ورو ه فقرة ٣٤٩ هامش ٤١ ثانياً - بودرى وسينيا فقرة ١٥٢ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٠١ - أنسيكلوبيدي دالموز ، لفظ vente فقرة ٨٥٧ - فقرة ٨٦٠ - الأمانة عبد المنعم البدر اوى فقرة ١٦٥ .

أو أي جزء شائع فيها ، فيكون للمشتري هذا الجزء الشائع من الكمية الموجودة بالمخزن (١).

ويبقى البيع جزافاً كذلك إذا هو باع كل ما في المخزن أو جزءاً شائعاً منه ، ولو كان قد قدر المبيع بمقدار معين ، كما إذا باع كل ما في المخزن من قمح أو نصفه على أنه مائة أردب . فالبيع في هذه الحالة قد وقع على كل القمح الموجود في المخزن أو على نصفه ، فهو بيع جزاف (٢) ، وإذا تبين أن الكل أو النصف ينقص عن مائة أردب أو يزيد فهذه مسألة ضمان سنعرض لها فيما بعد .

وما دام المبيع لا يحتاج في تعيينه إلى تقدير فالبيع جزاف ، حتى لو احتاج الثمن إلى التقدير (٣) ، فإذا باع شخص كل القمح الذي في مخزنه بسعر الأردب خمسة جنيهات ، فإن البيع في هذه الحالة يكون بيعاً جزافاً ، لأن المبيع لا يحتاج في تعيينه إلى تقدير فهو كل القمح الذي في المخزن وإن احتاج الثمن إلى تقدير لأنه لم يعين إلا على أساس سعر الأردب فوجب لتحديد جملته أن يكال القمح الذي في المخزن ليعرف مقداره . وهناك رأي يذهب إلى أن البيع في هذه الحالة يكون بالتقدير ، مادام الثمن يحتاج في تحديده إلى تقدير ولو كان المبيع لا يحتاج إلى ذلك . ويقول أصحاب هذا الرأي إنه قبل تحديد الثمن لا يتم البيع لانعدام عنصر جوهرى فيه هو الثمن إذ هو لم يتعين ، والذي يتم إنما هو عقد غير مسمى وليس بعقد البيع . والصحيح أن الذى تم في فرضنا هذا هو عقد بيع لا عقد غير مسمى ، والثمن غير منعدم ويكفى إذا لم يكن معيناً أن يكون قابلاً للتعيين ، وهو هنا قابل للتعيين بتحديد مقدار المبيع (٤). وقد حسم التقنين المدني الجديد هذا الخلاف ، فنصت

(١) بودرى وسينيا فترة ١٥٣ - بلانيرول وريبير وحامل ١٠ فترة ٢٩٩ ص ٣٧٢ - ص ٣٧٣ .

(٢) أوبرى ورو ٥ فترة ٣٤٩ هاش ٤٣ - بودرى وسينيا فترة ١٥٣ - الأستاذ أنور سلطان فترة ١٥٧ - الأستاذ جميل الشرفاوى فترة ٤٩ ص ١٢٦ .

(٣) استئناف مصر ١٦ أبريل سنة ١٩٣٠ المحاماة ١١ رقم ٣/٢٢ ص ٤٥ - شين الكوم ٢٢ أبريل سنة ١٩٣١ المحاماة ١٢ رقم ١/٣٨٥ ص ٧٨٢ - استئناف مختلط ٢ ديسمبر سنة ١٩٠٣ م ١٦ ص ٢٧ - ٢٨ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٦٦ .

(٤) وإذا أخذنا بالرأى الأول في القانون الفرنسى ، فإن تبعة ملاك المبيع قبل تقدير الثمن تكون على البائع ولا تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري إلا بعد تقدير الثمن . ومن الغائلين بهذا =

المادة ٤٢٩ منه على أنه «إذا كان البيع جزافاً ، انتقلت الملكية إلى المشتري على النحو الذي تنتقل به في الشيء المعين بالذات ، ويكون البيع جزافاً ولو كان تحديد الثمن موقوفاً على تقدير المبيع» (١).

== الرأى : ماركاويه م ١٥٨٥ - م ١٥٨٦ فقرة ١ - فقرة ٣ - هبت ١٠ فقرة ١٨ - بودرى وسينيا فقرة ١٤٨ - فقرة ١٥٠ - أما إذا أضحى بالرأى الثاني ، فقبل تقدير الثمن يتحمل المشتري ثمة الهلاك في القانون الفرنسى دون القانون العربى ، وتنتقل ملكية المبيع إلى المشتري في القانونين ومن القانونين بهذا الرأى : أوبرى ورو ٥ فقرة ٣٤٩ ص ٢٣ وهامش رقم ٤٣ - جازار ١ فقرة ٣٠ - بيدان ١١ فقرة ١٦١ - بلايول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢٩٩ ص ٣٧٢ - كولان وكايتان ٣ ص ٥٩٠ - الأستاذ أوبريه فقرة ١٥٧ - الأستاذان أحمد تحت اهلاز وحامد زكى فقرة ٥٣٣ . والقضاء الفرنسى أخذ بعد تردد رأى الثاني ( انظر لأحكام في بلايول وريبير وهامل ١٠ ص ٣٧٢ هامش ٤ - أنسيكوبييى د تورا ، لفظ *vente* فقرة ٨٤٩ وفترة ٨٥١ ) .

وهناك رأى في الفقه الفرنسى يذهب إلى أن المبيع إذا كان جزافاً والثمن هو الذي يفتح إن تقدير ، فلكية المبيع الجزاف تنتقل إلى المشتري بمجرد انعقد ، ولكن ثمة هلاك تكون على البائع وفقاً للمادة ١٥٨٥ فرنسى فهو يجعل ثمة الهلاك على البائع في المبيع بالتقدير ولا تعرض لانتقال الملكية ( ديراتور ١٦ فقرة ٩٢ - ديكرجيه ١ فقرة ٨٣ وبمعدا - لوران ٢٤ فقرة ١٣٩ - كويليه دى سانجر ٧ فقرة ٧ مكررة ثانياً ) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٥٦٩ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتى :

« ١ - ينتقل البيع من تلقاء نفسه ملكية الشيء المبيع وفقاً لقاعدة ٢٨٠ إذا كان هذا الشيء معيماً بالذات . أما إذا كان الشيء لم يعين إلا بنوعه ، فلا تنتقل الملكية إلا بفرزه وفقاً لقاعدة ٢٨١ .  
٢ - إذا كان البيع جزافاً ، انتقلت الملكية إلى المشتري كما تنتقل في الشيء المعين بالذات . ويكون البيع جزافاً حتى لو كان واجباً في تحديد الثمن أن يقدر المبيع . « وفي جنة المراجعة حدثت الفقرة الأولى لأنها مستفادة من الفروعة العامة ، وأصبحت المادة رقمها ٤٤٢ في المشروع الهائى . ووافق مجلس النواب عليها ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٤٤٩ ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٤٤ - ص ٤٦ ) .

ويقابل النص في التقنين المدنى السابق المادة ٣٠٦/٢٤٠ ، وكانت تجرى على الوجه الآتى :  
إذا كان البيع جزافاً فيعتبر تماماً ولو لم يحصل وزن ولا عدد ولا كيل ولا مقياس - والمادة ٢٤١ / ٣٠٧ ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : أما إذا كان البيع ليس جزافاً ، بل كان بالوزن أو بالعدد أو بالكيل أو بالمقاس ، فلا يعتبر البيع تماماً ، بمعنى أن المبيع يبقى في ضمان البائع إلى أن يوزن أو يكال أو يمس أو يقاس - والمادة ٣٣٨/٢٦٨ ، وكانت تجرى على الوجه الآتى :  
لا تنتقل ملكية المبيع المعين بنوعه فقط إلا بتسليمه للمشتري . ويلاحظ أن التقنين المدنى السابق وقع فيه خطأان : (أولاً) قرر أن المبيع المعين بالسرع لا يبقى في ضمان البائع إلا إلى وقت الفرز ، والصحيح أنه يبقى في ضمان البائع إلى وقت التسليم . (ثانياً) قرر أن المبيع المعين بالنوع =

وزى من ذلك أن البائع إذا باع مثلاً عشرين أردباً من القمح - سواء من القمح الموجود في مخزنه أو من أى قح آخر يصفه وصفاً كافياً - كان البيع بالتقدير ، سواء احتاج الثمن إلى تقدير بأن جعل سعر الأردب خمسة جنيهات مثلاً ، أو قدر جزافاً بأن جعل ثمن العشرين الأردب مائة جنيه جملة واحدة . وإذا باع كل القمح الذى في مخزنه أو جزءاً شائعاً منه ، فإن البيع يكون جزافاً ، سواء قدر الثمن جزافاً بأن جعل مائة جنيه جملة واحدة ، أو احتاج إلى تقدير بأن جعل سعر الأردب خمسة جنيهات . فالعبرة في بيع الجزاف أن يكون المبيع هو الجزاف ، سواء قدر الثمن جزافاً أو احتاج إلى تقدير .

## ١٢٠ - أهمية التمييز بين بيع التقدير وبيع الجزاف من حيث

انتقال الملكية : والتمييز بين بيع التقدير وبيع الجزاف على النحو الذى قدمناه له أهمية كبيرة من حيث انتقال ملكية المبيع إلى المشتري . ففى بيع الجزاف تنتقل

---

= لا تنتقل ملكيته إلا بالتسليم ، والصحيح أنها تنتقل بالمقد حتى لو تم التسليم . انظر المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدي في مجموع الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٦ .

ويقابل النص في التقنينات المدنية المصرية الأخرى : في التقنين المدنى السورى المادة ٣٩٧ وهى مطابقة لنص المادة ٤٢٩ من التقنين المدنى المصرى ( وانظر فى القانون المدنى للسورى الأستاذ مصطفى الزرقا فقرة ٨٥ - فقرة ٨٧ ) - وفى التقنين المدنى الليبى المادة ٤١٨ وهى مطابقة لنص المادة ٤٢٩ من التقنين المدنى المصرى - وفى التقنين المدنى العراقى المادة ٥٣١ ، ونجربى هل الوجه الآتى : إذا كان المبيع عيناً معينة بالذات أو كان قد بيع جزافاً ، نقل البيع من تلقاء نفسه ملكية المبيع ، وأما إذا كان المبيع لم يمين إلا بنوعه ، فلا تنتقل الملكية إلا بالإفراز ( والحكم واحد فى التقنينين العراقى والمصرى - انظر فى القانون المدنى العراقى الأستاذ حسن الذنون فقرة ١٣٩ - فقرة ١٤٠ - والأستاذ عباس حسن الصراف فقرة ٣٠٩ - فقرة ٣١٦ ) - وفى تقنين المرجبات والمقود الليبانى المواد الآتية : م ٣٧٤ - يكون البيع : ١ . إما جزافاً وهو الذى يكون موضوعه يحمل أشياء مقابل ثمن واحد مع قطع النظر عن العدد والوزن والقياس ، إلا إذا كان المراد منها تعيين مجموع الثمن . . . م ٣٨٩ - إن البيع جزافاً يمد تماماً منذ اتفاق المتعاقدين على المبيع واتسمن ، وإن لم يحصل وزن أو عد أو قياس مما هو لازم لتعيين الثمن عند الاقتضاء - م ٣٩٠ - إذا كان البيع بالوزن أو بالعد أو بالقياس ، فإن البيع يبق فى ضمان البائع إلى أن يتم الوزن أو للعد أو القياس . وانظر أيضاً المادة ٣٩٧ . ( والأحكام واحدة فى التقنينين الليبانى والمصرى ) .

ملكية المبيع إلى المشتري بمجرد انعقاد البيع كما في سائر أنواع البيع (١). أما في بيع التقدير فلا تنتقل ملكية المبيع بمجرد انعقاد البيع، ولكن تنتقل بإفراز المبيع وزناً أو كيلاً أو مقياساً أو عدداً على الوجه الذي قدمناه. وإفراز لا البيع هو الذي ينتقل الملكية، لأن الملكية لا يتصور انتقالها إلا في شيء معين بالدات، ولا يتعين المبيع بالذات في بيع التقدير إلا بالإفراز. ولما كان الإفراز يتم عادة وقت التسليم، فإن العمليتين - الإفراز والتسليم - تختلطان إحداها بالأخرى، ويبدو أن الذي ينتقل الملكية هو التسليم. لكن إذا تأخر التسليم عن الإفراز، فإن الملكية تنتقل بمجرد تمام الإفراز وقبل أن يتم التسليم (٢).

ويستخلص مما تقدم أنه إذا باع شخص القمح الذي في مخزنه، سواء بسعر إجمالي أو بسعر الوحدة في هذا البيع الجزاف تنتقل ملكية القمح الموجود في المخزن إلى المشتري بمجرد انعقاد المبيع (٣). أما إذا باع عشرين أردباً من القمح الموجود بمخزنه أو الموصوف بأوصاف مميزة، سواء باعها بسعر إجمالي أو بسعر الوحدة، فإن ملكية العشرين الأردب لا تنتقل إلى المشتري إلا عند إفراز هذا المقدار وإعداده للتسليم، سواء سلم للمشتري أو لم يسلم (٤).

ويترتب على أن الملكية تنتقل بمجرد انعقاد البيع في بيع الجزاف أن ثمرات المبيع وما يطرأ عليه من زيادة - نبيع قطاع من اعم أو مساحة معينة من أرض تنتج محصولاً - من وقت انعقاد البيع تكون للمشتري، إذ أن هذه الزيادة

---

(١) فإذا وقع بيع الجزاف على عقار، كبيع قطعة أرض محددة تؤخذ من مجرد أكبر، فإن الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل. وقد يباع العقار بالتقدير، كما في بيع أس متر مثلاً تقدر من قطعة أرض معينة (استئناف مختلط ٩ فبراير سنة ١٩٠٥ م ١٧ ص ١١٩). فلا تنتقل الملكية إلا بعد الإفراز والتسجيل.

(٢) المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٥ في الختامش.

(٣) فإذا باع شخص محصول أرضه جزافاً مرتين متتاليتين لشخصين مختلفين، فبيع الأول هو الذى ينتقل الملكية، ويقدم على البيع الثانى (استئناف مختلط ١٨ فبراير سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٢٣٠).

(٤) فإذا باع شخص محصول أرضه بالتقدير لا جزافاً، وبعد جنى القطن ولكن قبل أن يوزن ليسلم للمشتري حجز عليه أحد دائى البائع، فالهجز يقع صحيحاً، لأن ملكية القطن لم تكن وقت الهجز قد انتقلت إلى المشتري (استئناف وطنى ٣٠ يناير سنة ١٩١٧ الشرائع ٤ رقم ١٢ ٤٨١).

طرائق على ملكه . أما في بيع التقدير فلا تكون الريادة للمشتري إلا بعد الإفراز ، إذا هو لا يملك المبيع قبل ذلك (١) .

## ١٢١ - أهمية التمييز بين بيع التقدير وبيع الجراف من حيث

**تحمل نعمة الهلاك :** وهناك وجه آخر لأهمية التمييز بين بيع التقدير وبيع الجراف ، ذلك هو تعيين من يتحمل تبعه هلاك المبيع قبل التسليم . ولما كان القانون الفرنسي ينقل تبعه هلاك المبيع إلى المشتري بمجرد انتقال الملكية إليه ولو قبل التسليم ، فإن تبعه هلاك المبيع في بيع التقدير لا يتحملها المشتري إلا بعد إفراز المبيع أى بعد انتقال الملكية . فلو أن شخصاً باع عشرين أردباً من القمح الذى فى مخزنه ، ثم احترق المخزن بالقمح كله قبل إفراز المبيع ، فإن العشرين الأردب الداخلة فى القمح المحترق تهلك على البائع لا على المشتري لأنها لم تكن قد فرزت ، ويتحمل المشتري من دفع الثمن (٢) أما إذا باع صاحب المخزن جميع القمح الذى فى مخزنه جزافاً . ثم احترق القمح قبل التسليم ، فإنه يهلك على المشتري لا على البائع ، إذ انتقلت تبعه الهلاك إليه بانتقال الملكية ، فيبقى ملتزماً بدفع الثمن للبائع (٣) .

(١) ويترتب أيضاً على أن البيع هو بيع بالتقدير أن المشتري إذا استولى على المبيع حمية منية لاستيلاء عليه قبل التقدير يكون مرتكباً لجريمة السرقة ، وإذا أفلس البائع قبل التقدير دخل المبيع فى التعلية ، وإذا تزعت ملكية المبيع قبل التقدير للمنفعة المسامة كان التمويض من حق البائع لا من حق المشتري ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ ص ٣٧٣ هامش رقم ٤ - الأستاذ عبد شاح عبد الباقى فقرة ٨٦ - الأستاذ عبد المنعم البدرائى فقرة ١٦٥ ) . ويعتبر الاشتراك فى المياه والغاز والنور وما إلى ذلك بيع جزاف لا بيع تقدير ، لأن الذى يحتاج إلى تقدير هو الثمن لا المبيع . ويترتب على ذلك أن المشتري يملك المياه والغاز والنور بمجرد التوريد ولا يتوقف ذلك على تقدير الكمية الموردة من طريق العداد ( انسيكلويدى دالوز ه لفظ vente فقرة ٨٥١ ) .

(٢) وهذا بخلاف ما إذا باع عشرين أردباً وصفها بأوصاف مميزة ولم يقل إنها من القمح الموجود بالمخزن ، فإذا احترق المخزن بقى البائع ملتزماً بتسليم المشتري عشرين أردباً من القمح . والأوصاف الملتصق عليها ، ولا يبعد احتراق القمح فى المخزن هلاكاً للبيع ( بودرى وسينيا فقرة ١٤٩ ص ١٥٠ ) .

(٣) عليك ١٠ فقرة ١٦ - بودرى وسينيا فقرة ١٤٩ - وتبقى العمومية العملية فى تقدير الثمن ، وقد يكون متوقفاً على تقدير القمح وقد استحال لاحتراقه . وعلى البائع عبء إثبات =

أما في مصر فسرى أن تبعة هلاك المبيع قبل التسليم تكون على البائع لا على المشتري ، حتى لو انتقلت الملكية إلى المشتري . فهلاك الشيء قبل التسليم ، سواء في بيع الجزاف أو في بيع التقدير قبل الإفراز أو بعده ، يكون في القانون المصري على البائع ، فلا أهمية إذن للتمييز بين بيع التقدير وبيع الجزاف من هذا الوجه . لكن الأهمية تظهر فيما إذا أعذر البائع المشتري لتسليم المبيع ، فان تبعة الهلاك بعد الإعذار تكون ، حتى في القانون المصري ، على المشتري لا على البائع . فلو باع شخص كل القمح الذي في مخزنه جزافاً ، وأعذر المشتري لتسليم هذا القمح ، ثم احترق القمح قبل أن يتسلمه المشتري ، فالهلاك على المشتري لا على البائع . ولو باع شخص عشرين أردباً من القمح الذي في مخزنه ، ثم أعذر البائع المشتري ليحضر الإفراز فلم يفعل ، ثم احترق المخزن بما فيه من القمح قبل أن يتم الإفراز ، فان تبعة الهلاك في بيع التقدير هذا تكون على البائع لا على المشتري ، لأن المبيع لم يتعين بالإفراز سهلك على البائع .

## ١٢٢ - لافرق بين بيع التقدير وبيع الجزاف من حيث انشاء

الالتزامات الشخصية : وفيما عدا انتقال الملكية وتحمل تبعة الهلاك ، لا يوجد فرق بين بيع التقدير وبيع الجزاف من حيث أن كلا منهما ينشئ التزامات شخصية في جانب كل من المتبايعين . فبيع التقدير حتى قبل إفراز المبيع ، وبيع الجزاف حتى قبل تحديد الثمن إذا كان لا يتحدد إلا بالتقدير ، كلاهما عقد بيع تام ، وليس عقداً غير مسمى . فينشئ عقد البيع هذا جميع الالتزامات التي ينشئها البيع ، ولا فرق بين بيع التقدير وبيع الجزاف في ذلك ، ولا بين البيعين وبيع العين المعينة بالذات .

ففي بيع التقدير ، كما في بيع الجزاف ، يلتزم البائع بنقل ملكية المبيع وتسليمه وبضمان الاستحقاق والعيوب الخفية ، ويلتزم المشتري بدفع الثمن والمصروفات وبحضور إفراز المبيع وتسلمه . فلو أن شخصاً باع من آخر عشرين أردباً من القمح ، كان للمشتري إجبار البائع على تسليم هذا المقدار ، أو الحصول على

---

= مقدار القمح الذي احترق ليثبت مقدار الثمن المسحق في ذمة المشتري ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٠٠ ص ٢٧٤ ) .

مثله على نفقة البائع بعد استئذان القاضى أو دون استئذانه في حالة الاستعجال (م ٢٠٥ مدنى). وكان للبائع إجبار المشتري على تسليم المبيع ودفع الثمن. وكان لكل من المتبايعين طلب تعويض من الآخر عما قد يحدث له من ضرر بسبب عدم تنفيذ هذه الالتزامات، وكان لكل منهما أن يطلب فسخ البيع إذا تحقق سبب للفسخ (١).

## § ٢ - البيع بالعينة

(vente par échantillon)

١٢٣ - **النصوص القانونية:** تنص المادة ٤٢٠ من التقنين المدنى على ما يأتى :

١ - إذا كان البيع بالعينة ، وجب أن يكون المبيع مطابقاً لها .

٢ - وإذا تلفت العينة أو هلكت في يد أحد المتعاقدين ولو دون خطأ ، كان على المتعاقد بائعاً كان أو مشترياً أن يثبت أن الشيء مطابق للعينة أو غير مطابق (٢) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدنى السابق ، ولكنه متفق مع القواعد العامة .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدنى السورى

---

(١) بودرى وسينيا فقرة ١٥١ - بلانويل وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٠٠ ص ٣٧٤ - وهمقد جوران موازنة بين بيع المذاق وبيع التجربة وبيع التقدير . فبيع المذاق مجرد وعد بالبيع ، ينتقل ييماً بارتضاء المبيع بمد المذاق . وبيع التجربة بيع مطلق على شرط واقف أو شرط فاسخ ، ينتقل ييماً باناً بارتضاء المبيع بمد التجربة . وبيع التقدير بيع بات ، ولكن تنفيذه مرجأ الى وقت تقدير المبيع (جوران ٢ فقرة ١٠٩٦) .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٥٦٠ من المشروع التمهيدى على وجه قريب مما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد ، ببعض فروق لغوية . وقد أزيلت بعض هذه الفروق في لجنة المراجعة ، وأصبح النص رقم ٤٣٣ في المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٤٢٠ بمد إزالة بقية الفروق اللغوية ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٢١ و ص ٢٢ - ص ٢٤ ) .



المادة ٣٨٨ - وفي التفتين المدني الليبي المادة ٤٠٩ - وفي التفتين المدني العراقي المادة ٥١٨ - وفي تفتين المرجيات والعقود اللبناني المادة ٤٤٤ (١).

١٢٤ - العينة طريق لتعيين المبيع : قد يختار المتبايعان طريقاً دقيقاً لتعيين المبيع ، فيتقدم أحدهما - ويكون غالباً هو البائع - بعينة يجب أن يكون المبيع مطابقاً لها . فيعطي بائع القماش مثلاً للمشتري عينة من القماش الذي يبيعه إياه تكون عادة قصاصة من هذا القماش ، أو يعطي بائع القطن أو القمح أو الورق أو نحو ذلك عينة مما يبيعه يحتفظ بها المشتري حتى يصفى عليها ما يتسلمه من البائع من قطن أو قمح أو ورق أو غير ذلك (٢) .

(١) التفتينات المدنية العربية الأخرى : التفتين المدني السوري ٣٨٨م (مادة المادة ٤٢٠ من التفتين المدني المصري - وانظر في القانون المدني السوري الأستاذ مصطفى زروق فقرة ٤٦ - فقرة ٥٤) .

التفتين المدني الليبي م ٤٠٩ : (مطابقة المادة ٤٢٠ من التفتين المدني المصري) .  
التفتين المدني العراقي م ٥١٨ : ١ - الأشياء التي تباع على منقضى مودجه ، تكون روية النموذج فيها . فإن ثبت أن المبيع دون النموذج الذي اشترى على منقضى ، كان المشتري مخيراً بين قبوله بالتمن المسمى أو رده بفسخ البيع . ٢ - فإذا تباع النموذج أو هتك في يد أحد المتبايعين ، ولو دون خطأ منه ، كان على هذا المتعاقد بحسب ما يكون ثامناً أو مشترياً أن يثبت أن الأشياء مطابقة للنموذج أو غير مطابقة له .

(والأحكام واحدة في التفتين العراقي والمصري ، فيما عدا أن جراه عدم المطابقة للنموذج في القانون العراقي الفسخ أو الأخذ بالتمن المسمى ، أما في القانون المصري فالفسخ أو إنقاص الثمن أو إجبار البائع على تقديم شيء مطابق للعينة - أنظر في القانون المدني العراقي الأستاذ حسن الذنون فقرة ٧٧ - ٨٠ - الأستاذ عباس حسن الصراف ص ٢١٢) .

تفتين سرات والعقود اللبناني : م ٤٤٤ - إذا انعقد البيع بحسب نموذج فالبايع بضمن وجود صفات النموذج في البضاعة المباعة . وإذا هتك أو ناله عيب ، فصل المشتري أن يثبت عدم انطباق البضاعة عليه . (والحكم يتفق مع حكم التفتين المصري ، فيما عدا أن عيب إثبات عدم المطابقة للنموذج في حالة هلاكه تقع دائماً ، في التفتين اللبناني ، على المشتري ولو كان النموذج في يد البائع وضاع أو تلف ، وفي التفتين المصري يكون عيب إثبات المطابقة في هذه الحالة على البائع) .

(٢) أنظر البيع بالنموذج في الفقه الإسلامي ابن عابدين ٤ ص ١٠١ - الأستاذ مصطفى الزرقا - فقرة ٥٢ .

والعينة تعنى عن تعيين المبيع بأوصافه (١) فهى المبيع مصغراً، وبمضاهاة المبيع على العينة يتبين إن كان البائع قد نفذ التزامه تنفيذاً سليماً فيما يتعلق بجنس المبيع ونوعه وجودته وغير ذلك من الأوصاف التى يتميز بها . وهى فى الوقت ذاته تعنى عن رؤية المبيع، إذ أن المشتري برؤيته للعينة يكون فى حكم من رأى المبيع . وقد جاء النص الخاص بالعينة ( م ٤٢٠ مدنى ) تالياً للنص الخاص برؤية المبيع أو العلم به ( ٤١٩ مدنى ) . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى خصوص نص المادة ٤٢٠ مدنى : « هذا النص جديد لانظير له فى التقنين الحالى ( السابق ) ، وهو يعالج حالة يكون البيع فيها على أساس نموذج يتفق عليه المتعاقدان ، فوجب أن يكون المبيع كله مطابقاً لهذا النموذج . وقد يحدث أن المشتري لا يكون قد سبق له رؤية المبيع راكناً برؤية النموذج، وهذا ما يجعل للمسألة اتصالاً بخيار الرؤية ، وهو موضع النص السابق ( ٢ ) .

والمشتري هو الذى يحتفظ بالعينة عادة ، ولكن لا يوجد ما يمنع من الاتفاق على أن يحتفظ بها البائع .

١٢٥ - وجوب مطابقة المبيع للعينة : ويجب أن يجيء المبيع مطابقاً للعينة مطابقة تامة ، وللمشتري أن يرفض المبيع أو أى جزء منه لا يكون مطابقاً لها (٣) ، حتى لو أثبت البائع أن المبيع أعلى صنفاً أو أجود من العينة ذاتها ، فقد تم الاتفاق على أن يكون المبيع مطابقاً للعينة فليس للبائع أن يقدم شيئاً يخالفها ولو كان أفضل (٤) .

كذلك متى جاء المبيع مطابقاً للعينة لا يستطيع المشتري رفضه ، ولو وجده غير ملائم لحاجته (٥) . بل ليس للمشتري، فى الأشياء التى تجرب عادة أو مذاق ،

(١) نفى مدنى ٩ ديسمبر سنة ١٩٤٨ مجموعة عمر ٥ رقم ٣٤٩ ص ٦٧٩ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٢ .

(٣) استئناف مختلط ٢٣ يونيو سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٥٧١ .

(٤) بلائبول ريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٠٥ .

(٥) نفى مدنى ١٩ أبريل سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النفى ٢ رقم ١١٦ ص ٧٣٠ -

استئناف مختلط ٢١ ديسمبر سنة ١٩٠٤ م ١٧ ص ٤٤ .

أن يرد المبيع المطابق للعينة ، ولو وجده بعد التجربة غير صالح أو بعد المذاق غير ملائم ، فإدام المبيع مطابقاً للعينة وجب على المشتري قبوله (١) . ولكن ذلك لا يمنع من رجوع المشتري على البائع بضمان العيوب الخفية في المبيع (٢) .

وإذا وقع نزاع ، مع وجود العينة ، فما إذا كان المبيع مطابقاً لها أو غير مطابق ، فإن البائع هو الذى يحمل عبء إثبات أن المبيع مطابق للعينة (٣) . ويجوز الالتجاء إلى الخبراء فى ذلك ، ولكن رأى الخبير غير ملزم للقاضى (٤) .

١٢٦ - جزاء عدم مطابقة المبيع للعينة : قلنا أن المبيع إذا لم يجه مطابقة للعينة ، لم يجبر المشتري على قبوله . ويفتح أمامه ، جزاء على عدم المطابقة ، أبواب ثلاثة :

أولاً - يستطيع أن يطالب بالتنفيذ العيني ، فيجبر البائع على تسليمه شيئاً آخر يكون مطابقاً للعينة (٥) . بل يستطيع المشتري أن يحصل على شيء مطابق

(١) بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٠٥ .

(٢) بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٠٥ ص ٣٨٠ .

(٣) الأستاذ عبد المنعم البدرأوى فقرة ١٠٨ ص ١٦٢ - ومع ذلك فقد أفضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن المشتري إذا احتفظ بالعينة يكون هو المكلف بإثبات عدم مطابقة المبيع لسنة (١٢ أبريل سنة ١٩٣٣ م ٤٥ ص ٢٣٥) . وقد فرقت محكمة الاستئناف المختلطة بين البيع على مقتضى عينة (vente sur échantillon) والبيع على أساس نموذج (vente sur type) . ففى البيع الأول يجب أن يجه المبيع مطابقاً كل المطابقة لعينة ، أما فى البيع الثانى فيكون أن يشتمل المبيع على العناصر الأساسية التى يقوم عليها النموذج حتى لو وجدت فروق بسيطة بين المبيع والنموذج مادام المبيع صالحاً لغرض المخصص له ( استئناف مختلط ٣ فبراير سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ١٥٢ ) . وانظر الأستاذ أنور سلطان ص ٥٥ هامش رقم ١ .

(٤) بلانيول وريبير هامل ١٠ فقرة ٣٠٥ ص ٣٨٠ .

هذا وليس المشتري ملزماً بمجرد تسليم البيع أن يضاهيه على العينة وأن يخطر البائع بعدم مطابقتها لما فى ظرف ضمان وأربعين ساعة من وقت تسليم البيع ، فان هذا الالتزام إنما يقوم فيما بين مسلم البضاعة وأمين النقل والوكيل بالعمولة وفقاً لأحكام المادة ٩٩ من التفتين التجارى ، وتقابل المادة ١٠٥ من التجارى الفرنسى (كولان وكابيتان ٢ فقرة ٨٠٩ ص ٤٩٦) .

(٥) ذلك أننا نعتبر العينة طريقاً من طرق تعيين المبيع كما سبق القول ، فالبيع بالعينة يبيع بات (أنظر الأستاذ عبد المنعم البدرأوى فقرة ١٠٦ ص ٤) . ويستطاع البائع المبيع بعينه شرطاً وفقاً =

للعينة على نفقة البائع بعد استئذان القاضى، أو دون استئذانه فى حالة الاستعجال (م ٢١٥ مدنى) .

ثانياً - ويستطيع ، بدلا من المطالبة بالتنفيذ العينى ، أن يصب فسخ البيع لعدم قيام البائع بتنفيذ التزامه من تقديم شىء مطابق للعينة (١) . ويجوز فوق ذلك أن يطلب المشتري من البائع تعويضاً عما أصابه من ضرر بسبب عدم تنفيذ البائع لالتزامه ، وذلك وفقاً للقواعد العامة .

ثالثاً - ويستطيع ، بدلا من المطالبة بالتنفيذ العينى أو المطالبة بالفسخ ، أن يقبل المبيع غير المطابق للعينة ويطلب إنقاص الثمن إذا كانت قيمة المبيع أقل من قيمة الشىء المطابق للعينة (٢) .

---

= أو شرطاً فاسخاً يعلق عليه البيع حتى يقال إنه إذا لم تتحقق هذه المطابقة سقط البيع أو اتمسح .  
أنظر مع ذلك فى أن البيع بالعينة بيع مطلق على شرط فاسخ الأستاذ جميل الشرقاوى فقرة ٢٨ ص ٦٢ - ص ٦٢ ، أو بيع معلق على شرط واقف محكمة الاسكندرية الوطنية ١٨ نوفمبر سنة ١٩٤٢ المجموعة الرسمية ٤٣ رقم ٢٢٤ .

(١) وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى : « والبائع على كل حال مشغول من مطابقة المبيع للنموذج . فان اختلفت هذه المطابقة ، جاز للمشتري أن يرفض تسلّم المبيع ، ونه أن يفسخ البيع لعدم قيام البائع بالتزامه . وتتفق التقنينات الأجنبية فى هذا الحكم : أنظر التقنين البنىانى م ٤٤٤ ، والتقنين الألمانى م ٤٩٤ ، والتقنين البولندى م ٣٢٦ ، والتقنين البرازيل م ١٣٥ ، والتقنين الصينى م ٣٨٨ ، والتقنين السوفيتى م ٢٠١ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٢ ) .

(٢) استئناف مختلط ١٤ يونيه سنة ١٩٤٤ م ٤٦ ص ١٨٨ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٠٦ - ولكن المشتري ، وإن جاز له اختياراً قبول المبيع مع إنقاص الثمن ، لا يمكن إجباره على هذا القبول . وقد قضت محكمة النقض بأن البائع لا تبرأ ذمته إلا إذا قدم بضاعة تطابق العينة التى جرى التعاقد عليها ، فن الخطأ القول بأنه إذا امتنع على البائع أن يحصل على بضاعة من العينة المتعاقدة عليها كان عليه أن يورد ما يستطيع الحصول عليه فإن كان دون العينة جودة أو نقارة التزم بفروق الثمن لمصلحة المشتري ( نقض مدنى ٩ ديسمبر سنة ١٩٤٨ مجموعة عمر ٥ رقم ٣٤٩ ص ٦٧٩ ) . ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا كان الفرق بين المبيع والعينة طفيفاً ولا يؤثر فى جودة المبيع أو فى صلاحيته ، لم يمكن هناك رجه إلا لتقيص الثمن (استئناف مختلط أول مارس سنة ١٩٣٢ م ٤٥ ص ١٨٦ - أنظر أيضاً الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٣٠ ص ٤٨ - الأستاذ منصور مطلق منصور فقرة ٢٦) .

١٢٧ - إثبات العينة : وقد يحتاج أحد المتبايعين إلى إثبات العينة إذا نازع فيها المتبايع الآخر ، وتعرض مسألة الإثبات في فرضين :

( الفرض الأول ) أن يكون المطلوب إثباته هو ذاتية العينة ، فهي في يد المشتري أو في يد البائع ، والطرف الآخر ينكر أنها هي ذاتها العينة المتفق عليها . وفي هذه الحالة يجب تطبيق القواعد العامة ، وهذه تقضى بأن من كانت في يده العينة يكون هو المدعى عليه والآخر هو المدعى . فعلى هذا الآخر يقع عبء إثبات أن الشيء الذي في يد الأول ليس هو ذات العينة المتفق عليها (١) ، وهذا ما لم تكن هناك علامة متفق عليها بين الطرفين وقد وضعت على العينة ، فوجود هذه العلامة يكفي لإثبات ذاتية العينة (٢).

( والفرض الثاني ) أن تكون العينة قد فقدها من كانت بيده أو تلفت أو هلكت ، ولو دون خطأ من أحد . فإن كان ذلك وهي في يد المشتري ، كما هو الغالب ، وادعى هذا أن المبيع غير مطابق للعينة ، فعليه هو أن يثبت ذلك فإن البائع لا يد له في ضياع العينة ، فهو على دعواه من أن المبيع مطابق لها ، حتى يثبت المشتري العكس . وإن كانت العينة في يد البائع ، وادعى المشتري أن المبيع غير مطابق لها ، فعلى البائع أن يثبت المطابقة . ويكون الإثبات من الطرفين بجميع الطرق ، بما في ذلك البيئة والقرائن (٣).

(١) الأستاذ عبد المنعم البدراري فقرة ١٠٩ ص ١٦٣ .

(٢) وقد أخذت تفتين الالتزامات السويسرية مبدأ أن من يؤتمن على العينة يصدق بقوله ، وجاء في المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في هذا الصدد : « يعني التفتين السويسري (٢٢٢م) بتحديد من يكلف باثبات ذاتية النموذج ، وعنده أن من يؤتمن على النموذج يصدق بقوله ، سواء أكان البائع أم المشتري ، وعلى الطرف الآخر أن يثبت العكس . وقد أثر المشروع ترك هذه المسألة خاصة للقواعد العامة في الإثبات ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٣ ) .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٢ - وقد يهلك المبيع - لا العينة - بسبب أجنبي وهو في يد المشتري ، فعلى المشتري إثبات أن هلاك المبيع كان بسبب أجنبي وأن المبيع غير مطابق للعينة ، وعند ذلك لا يكون البيع قد انقصد ، ويكون الهلاك على البائع ( استثناء مختلط ١٠ يناير سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ٩٢ ) .

وقد رأينا أن تفتين الموجبات والمعقود البناني ( م ٤٤٤ ) يحصل عبء الإثبات على المشتري دائماً ، دون تمييز بين ما إذا كان النموذج قد هلك في يد المشتري أو في يد البائع ( انظر آنفا ص ١٢٣ في الهامش ) .

## § ٣ - بيع التركة

( vente d' hérédité )

١٢٨ - النصوص القانونية: تنص المادة ٤٧٣ من التقنين المدني

على ما يأتي :

« من باع شركة دون أن يفصل مشملاتها لا بضمن الإلثوت وراثته ، ما لم يتفق على غير ذلك » .

وتنص المادة ٤٧٤ على ما يأتي :

« إذا بيعت شركة ، فلا يسرى البيع في حق الغير إلا إذا استوفى المشتري الإجراءات الواجبة لنقل كل حق اشتملت عليه التركة . فاذا نص القانون على إجراءات لنقل الحق فيما بين المتعاقدين ، وجب أيضاً أن نستوفى هذه الإجراءات » .

وتنص المادة ٤٧٥ على ما يأتي :

« إذا كان البائع قد استوفى بعض ما للتركة من الديون ، أو باع شيئاً مما اشتملت عليه ، وجب أن يرد للمشتري ما استولى عليه ، ما لم يكن عند البيع قد اشترط صراحة عدم الرد » .

وتنص المادة ٤٧٦ على ما يأتي :

« يرد المشتري للبائع ما وفاقه هذا من ديون التركة ، وبحسب للبائع كل ما يكون دائناً به للتركة ، ما لم يوجد اتفاق يفضى بغير ذلك » (١) .

### (١) تاريخ النصوص :

م ٤٧٣ : ورد هذا النص في المادة ٦٣٩ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٥٠٠ في المشروع النهائي . ثم أقره مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٧٣ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ؛ ص ٤٠٧ ) .

م ٤٧٤ : ورد هذا النص في المادة ٦٤٠ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٥٠١ في المشروع النهائي . ثم أقره مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٧٤ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ؛ ص ٢٠٩ — ص ٢١٠ ) .

وتقابل هذه النصوص في التقنين المدني السابق المادة ٤٣٨/٣٥٠ (١) .

وتقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري المواد ٤٤١ - ٤٤٤ - وفي التقنين المدني الليبي المواد ٤٦٢ - ٤٦٥ - ولا مقابل لها في التقنين المدني العراقي ولا في تقنين الموجبات والعقود اللبناني (٢) .

== م ٤٧٥ : ورد هذا النص في المادة ٦٤١ من المشروع التمهيدي حل وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، مع العبارة الآتية في المشروع التمهيدي : « إذا كان البائع قد قبض حلة بعض أعيان التركة » . وقد حذف هذه العبارة في لجنة المراجعة ، لا لنسخ حكمها ، بل اعتبر الحذف تعديلاً لفظياً ، وأصبحت المادة رقمها ٥٠٢ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب ، لجلس الشيوخ تحت رقم ٤٧٥ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢١١ - ص ٢١٢ ) .

م ٤٧٦ : ورد هذا النص في المادة ٦٤٢ من المشروع التمهيدي حل وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما هذا أن المشروع ورد فيه : « يرد المشتري البائع .. كل ما يكون دائماً به التركة » . فعدلت هذه العبارة في لجنة المراجعة إلى العبارة الآتية : « ويحسب البائع كل ما يكون دائماً به التركة » ، وهي أكثر دقة ، فإن البائع إنما يرجع يديه حل التركة ولا يسترده من المشتري . وأصبحت المادة رقمها ٥٠٣ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب : لجلس الشيوخ تحت رقم ٤٧٦ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢١٢ - ص ٢١٤ ) .

(١) التقنين المدني السابق م ٤٣٨/٣٥٠ : يدخل في بيع استحقاق التركة ما لها من الديون والفوائد المقبوضة والمصاريف والديون المدفوعة من وقت افتتاح التركة ، ما لم يكن هناك شرط يخالف ذلك .  
( وأحكام التقنينين السابق والجديد واحدة ) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى : التقنين المدني السوري م ٤٤١ - ٤٤٤ ( مطابقة المواد ٤٧٣ - ٤٧٦ من التقنين المدني المصري - وانظر في القانون المدني السوري الأستاذ مصطفي الزرقا فقرة ٢٩٠ فقرة ٢٩٥ ) .  
التقنين المدني الليبي م ٤٦٢ - ٤٦٥ ( مطابقة المواد ٤٧٣ - ٤٧٦ من التقنين المدني لمصرى ) .

التقنين المدني العراقي : لا مقابل فيه ، ولكن يمكن الأخط في العراق بالأحكام الواردة في التقنين المصري لاتفاقها مع القواعد العامة . أنظر في القانون المدني العراقي الأستاذ حسن القدون ص ٣٧٨ - ص ٣٨٣ - ( ص ٣٨٩ - ص ٤٠٢ ) .  
تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لا مقابل فيه . ويمكن الأخط أيضاً في لبنان بالأحكام الواردة في التقنين المصري لاتفاقها مع القواعد العامة .

١٢٩ - صور مختلف بيع الشركة : ليس المقصود من بيع الشركة أن يبيع شخص مجرد حق احتمالي في الشركة ، بل يجب في القليل أن يبيع حصة في الشركة موجودة ولا يستطيع ذلك إلا إذا ضمن للمشتري أنه وارث . فإذا ضمن صفته هذه ، فهو يبيع حصة في مجموع من المال ، بعد أن تستزل منه ديون الشركة فان الوراثة لا تنتقل إليه هذه الديون . وهو في الوقت ذاته يبيع شركة مفتوحة لا شركة مستقبلية ، فقد رأينا أن التعامل في الشركات المستقبلية باطل . ومن ثم يجب أن نستبعد من بحثنا هذا صوراً ثلاثاً : (١) بيع حق احتمالي في شركة دون ضمان صفة الوراثة . (٢) بيع شركة مستقبلية . (٣) بيع عين بالذات من أعيان الشركة ، فهذا غير بيع الشركة التي هي مجموع من المال لأعيان معينة بالذات ولو استغرقت كل الشركة (١) ، وسنبحث في مكان آخر بيع الوراثة لعين من أعيان الشركة قبل سداد الديون .

ويبقى بعد ذلك أن نبحث الصورتين الآتيتين : (١) بيع الوراثة حصة في الشركة لأجنبي غير وارث . (٢) بيع الوراثة حصته في الشركة لوارث آخر ، وهذا هو التخارج (٢) .

## ١ - بيع الوراثة حصته في الشركة لأجنبي غير وارث

### أولاً - حكم هذا البيع فيما بين الطرفين :

١٣٠ - التزامات من الجانبين : يتعقد هذا البيع بالتراضي كسائر البيوع فإذا ما انعقد صحيحاً ، رتب التزامات في ذمة الوراثة الهائغ ، والتزامات مقابلة في ذمة المشتري الأجنبي . وهي بوجه عام الالتزامات التي تترتب في كل بيع .

(١) الأستاذ منصور مصطاق منصور فقرة ١٢٦ ص ٢٨٦ .

(٢) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية لمشروع المقيدي : « بيع الوراثة نصيبه من الشركة هو بيع لمجموع من المال ، بما يشتمل عليه من حقوق وديون . وهو أهم من التخارج المعروف في الشريعة الإسلامية ، فإن للتخارج مقصور على بيع الوراثة نصيبه لباقي الورثة ، أما هذا البيع فقد يكون لوارث أو لغير وارث » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٠٨ ) .



فالتزامات الوارث البائع هي نقل ملكية حصته في الشركة إلى المشتري ،  
وتسليمها لياه ، وضمان ثبوت وراثته . والتزامات المشتري هي دفع الثمن ، وود  
ما هي أن يكون الوارث البائع قد وفاه من ديون الشركة ، وحساب ما عسى  
أن يكون هذا الوارث البائع دائناً به للشركة .

١٣١ - نقل ملكية الحصص المبيعة للمشتري : يلتزم البائع بنقل ملكية  
حصته في الشركة - أو جزء منها - للمشتري . والمقول ملكيته هنا هو مجموع  
من المال ( universalité ) ، لا مال معين بالذات (١) . ومن ثم تنتقل الملكية  
بمجرد البيع ، ويحل المشتري محل الوارث في حصته (٢) ، ولا حاجة في ذلك  
للتسجيل حتى لو اشتملت الحصص المبيعة على عقار . ولكن لا تنتقل ملكية عقار  
بالذات إلى المشتري ، حتى فيما بين الطرفين ، إلا بالتسجيل (٣) . وإلى هذا تشير

(١) وقد قضت محكمة استئناف مصر بأن بيع الاستحقاق في شركة يجب أن ينصب على مجموع  
من الأموال المختلفة، فإذا باع الوارث استحقاقه في شركة معين أو في أشياء معينة بحيث يمكن تسليم  
المبيع للمشتري بدون حاجة إلى قسمة الشركة ، فلا يعتبر ذلك بيع استحقاق في شركة ، بل يعتبر  
بيعاً عادياً (١٩ فبراير سنة ١٩٣٠ المجموعة الرسمية ٣١ رقم ٤٠ ص ١٠٨)

(٢) وذلك من وقت البيع دون أن يرجع (أنسيكلويدى دالرز) لفظ *cession des droits suc*  
فقرة ٢٨٥ . وإذا كان المشتري يحل محل الوارث في ملكية حصته ، فإنه لا يحل محله في صفة  
كوارث ، بل يبقى الوارث البائع محتفظاً بهذه الصفة . وقد ترتب آثار على احتفاظ الوارث  
البائع بصفة الوارث ، كما إذا كان المورث مؤمناً لمصلحة ورثته أو منشأً لوقف جعل ورثته فيه  
مستحقين، فيبقى الوارث البائع صاحب الحق في مبالغ التأمين أو يتوق مستحقاً في الوقف، ولا تنتقل  
حقوقه هذه مع حصته التي باعها للمشتري الأجنبي (الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٤١٤ ص ٦٠٤ -  
الأستاذ مصطفى الزرنا فقرة ٢٩٣ ص ٣١٦) . ولا يصح المشتري بشرائه حصته للوارث  
وارثاً ، فإن صفة الوارث لا تنتقل إليه كما قلنا . ويترتب على ذلك أنه لو كان للمورث بنت  
باعت حصتها في الميراث لابنها ، فإن ابن البنت لا يصبح فرعاً وارثاً ولا يجب ابن العم مثلاً .  
انظر في أن صفة الوارث لا تنتقل إلى المشتري المذكورة الإيضاحية لمشروع التمهيد في مجموعة  
الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢١٣ - وفي أن الوارث البائع يبقى محتفظاً بصفة الوارث جيوار ٢  
فقرة ٨٥٩ - أوبري ورو ٥ فقرة ٣٥٩ ثالثاً ص ١٧١ - بلانيول وريبير وهامل ١٠  
فقرة ٣٥٨ ص ٤٥٥ .

(٣) المذكورة الإيضاحية لمشروع التمهيد في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢١٣ -  
ويسبق ذلك تسجيل إسهاد الوراثة (الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٢٥٢ - الأستاذ عبد المنعم  
البدر اوى فقرة ٤١٢) .

العبارة الأخيرة من المادة ٤٧٤ مدني عندما تقول : « فاذا نص القانون على إجراءات لنقل الحق فيما بين المتعاقدين ، وجب أيضاً أن تستوفي هذه الإجراءات » . أما المنقولات بذواتها فتنقل ملكيتها إلى المشتري بمجرد البيع ، فيصبح المشتري مالكا في الشيوع مع بقية الورثة للمنقولات الموجودة في التركة بمقدار حصة الوارث البائع ، ولا حاجة في ذلك إلى التسليم . وإذا كان في التركة حقوق شخصية في ذمة مدينها ، فهذه الحقوق تنتقل أيضاً إلى المشتري بملكها شائعة مع بقية الورثة بمقدار حصة الوارث البائع . ولا حاجة هنا أيضاً إلى إعلان مديني التركة أو قبولهم ، فان الحوالة تنقل الحق إلى المحال له دون حاجة إلى إعلان المدين أو قبوله . وسرى أن هذا الإعلان أو القبول لازم لصيرورة الحوالة نافذة في حق مديني التركة وفي حق الغير (١) .

أما إذا كان على التركة ديون ، فهذه لا تنتقل إلى المشتري كما تنتقل الديون في حوالة الدين . وذلك لأن القاعدة المعروفة ، وهي ألا تركة إلا بعد سداد الدين ، تمنع من انتقال الديون إلى الوارث . فالمشتري ، عندما اشترى حصة الوارث ، اشتراها خالصة من الديون التي على التركة ، وقبل أن يأخذ شيئاً من التركة يجب وفاء هذه الديون منها . فاذا وفيت الديون جميعاً خلص للمشتري حصة الوارث التي اشتراها ، دون أن ينتقل إليه شيء من هذه الديون (٢) .

**١٣٢ - تسليم الوارث البائع مستحقات حصة المشتري : ويلتزم الوارث البائع بأن يسلم ما اشتملت عليه حصته في التركة من عقارات ومنقولات وحقوق شخصية وغير ذلك إلى المشتري . ويدخل في ذلك جميع الثمرات والريع**

---

(١) المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في مجموعة الأعمال التفسيرية ٤ ص ٢١٠ .  
(٢) وفي القانون الفرنسي أيضاً لا تنتقل الديون إلى المشتري ، بل يبقى الوارث مستولاً عليها ويرجع بها على المشتري . ولكن ليس ذلك لأن ديون المورث لا تنتقل إلى الوارث ، فهي تنتقل إليه في القانون الفرنسي ، ولكن لا يمكن نقلها بعد ذلك فيما بين الأحياء من الوارث إلى المشتري لأن حوالة الدين غير معروفة في القانون الفرنسي ( بلانويل وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٥٨ - كولان وكابيتان ٢ فقرة ٩٩٣ - أنسيكلويدى دالوز ١ لفظ cession des droits succes. فقرة ٦٢ ) .

والمشتريات التي نشأت عن هذه الأموال من وقت افتتاح الشركة إلى وقت التسليم سواء كان البائع قد قبضها أو لم يقبضها ، فإن كان قد قبضها وجب عليه ردها للمشتري . وبدخل أيضاً - ما لم يوجد اتفاق صريح مخالف - ما عسى أن يكون الوارث قد استفاد من الديون التي للشركة (١) ، وثمن ما عسى أن يكون قد باعه من مشتريات الشركة للتغير قبل أن يبيع حصته (٢) ، وما عسى أن يكون قد استهلكه من هذه المشتريات لاستعماله الشخصي (٣) . وهذا ما نصت عليه صراحة المادة ٤٧٥ مدني ، فهي تقول كما رأينا : وإذا كان البائع قد استفاد بعض ما للشركة من الديون أو باع شيئاً مما اشتملت عليه ، وجب أن يرد للمشتري ما استولى عليه ، ما لم يكن عند البيع قد اشترط صراحة عدم الرد . أما إذا كان قبل بيع حصته قد تبرع بشيء من مشترياتها ، فالأصل أن يرد قيمتها للمشتري (٤) ما لم يتفق معه على ألا يرد شيئاً .

ويلتزم الوارث أن يسلم المشتري مشتريات حصته في الحالة التي تكون عليها وقت بيع الحصنة ، لا وقت موت المورث أي وقت افتتاح الشركة . وإذا كانت قيمة هذه المشتريات قد زادت بسبب تحسينات أنفق عليها الوارث ، كترميمات وإصلاحات وتعمير ونحو ذلك ، فهذه كلها تكون للمشتري ، إذ هي قد دخلت

---

(١) المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢١٢ .  
(٢) أما ببيع حصته ، فإنه لا يستطيع أن يبيع من أجنبي شيئاً من مشتريات الشركة . هذا ولا يرد إلا ثمن ما باعه ولو كان أقل من قيمته ، لأنه وقت أن باع كان يبيع ما يملك إذ لم يكن قد باع حصته من الشركة ، فلا يكون مسئولاً إلا عما قد جاء من الكسب أي الثمن الذي قبضه (بودرى وسينيا فقرة ٨٧٥ ص ٩٠٤) .

(٣) أنبكلويدى دالورز ١ لفظ *cession des droits succés* فقرة ٧٢ - أوبرى وروه فقرة ٣٥٩ ثالثاً ص ١٧٠ .

(٤) فقد استفاد منها ، إذ كان يتبرع من ماله الخاص لو لم يجد مال الشركة تحت يده . وقد كان هذا هو الحكم في القانون الرومانى وفي القانون الفرنسى القديم (بودرى وسينيا فقرة ٨٧٦ - وانظر أيضاً : أوبرى وروه فقرة ٣٥٩ ثالثاً ص ١٧٠ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢٥٩ ص ٥٥٧ - أنبكلويدى دالورز ١ لفظ *cession des droits succés* فقرة ٧٤ - الأستاذين أحمد نجيب الهلالى وحامد زكى فقرة ٦١٩ ص ٦٢٣ - الأستاذ أنور سلطان مرة ٤٤٢ - الأستاذ عبد المنعم البدرابى فقرة ٤١٤ - الأستاذ منصور مصطن منصور ص ٢٨٧ هامش رقم ١) .

في الحساب عند تقدير الثمن . وقد يكون الوارث قد حصل بعد موت المورث على تأمين لدين للتركة كرهن أو كفالة ، فهذا التأمين يكون للمشتري ، فقد اعتد به عند حساب الثمن (١) . كذلك إذا كانت مشتملات الحصص المبيعة قد أصابها تلف أو هلك بعضها ، فهذا كله يتحملة المشتري ، لأن هذا الهلاك أو التلف لا بد أن يكون قد حسب حسابه عندما حدد الثمن . ويستوى أن يكون التلف أو الهلاك قد حدث بسبب أجنبي أو بخطأ من الوارث ، ففي الحالتين قد دخل في الحساب (٢).

وإذا كان حق من حقوق التركة قد انقضى باتحاد الذمة بسبب الميراث ، فإن هذا الحق ، بعد أن باع الوارث حصته ، يعود إلى الوجود وينتقل إلى المشتري سواء كان الحق شخصياً أو عينياً . مثل الحق الشخصي أن يكون الوارث مديناً للمورث ثم يرثه فينقضي الدين باتحاد الذمة ، ثم يبيع حصته ، فيعود الدين في ذمته للمشتري (٣) . ولكن الكفالة الشخصية أو العينية التي انقضت باتحاد الذمة لا تعود ، حتى لا يضار الكفيل وهو من الغير . وهذا بخلاف الرهن الذي يكون الوارث المدين نفسه قد قدمه ، فإنه يعود مع الدين ، مع الاحتفاظ بحق الغير التي ترتبت لهم على العين المرهونة . ومثل الحق العيني أن يكون على عقار للمورث حتى ارتفاق لمصلحة عقار مملوك للمورث ، فينقضي حق الارتفاق هذا باتحاد الذمة عند الميراث ، فإذا باع الوارث حصته عاد حق الارتفاق إلى الوجود لمصلحة العقار المرتفق الذي انتقل إلى المشتري . وهذا ما لم يكن الوارث قد

(١) بودوى سبينا فقرة ٨٧٧ و فقرة ٨٨٢ .

(٢) أوبري ورو ٥ فقرة ٣٥٩ ثالثاً هامش رقم ٩ - بودوى وسبينا فقرة ٨٧٨ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٥٩ ص ٤٥٧ - أما إذا كان التلف قد حصل بفرض من الوارث ، بأن يكون مثلاً قد أطلع المشتري على مشتملات التركة ثم أخفى بعضها أو أتلفه عمداً أو تعدد عدم قطع التقادم أو عدم قيد الرهن أو عدم تجديده النيد ، فإن كان ذلك قبل بيع الحصص اعتبر قدليماً من جانب الوارث يجعل البيع قابلاً للإبطال ، وإن كان بعد بيع الحصص اعتبر إخلالاً من جانب الوارث بالتزاماته كباقي فيستوجب مسئولية المقدية (أنظر بودوى وسبينا فقرة ٨٨٠) .

(٣) وسفرى أن الوارث إذا كان دائناً للمورث ثم ورثه ، ثم باع حصته في الميراث . فإنه يستوفى حقه في الرجوع على التركة بالدين الذي له عليها ، ولا ينقضي هذا للدين باتحاد الذمة (م ٤٧٩ مدني) : أنظر مايل فقرة ١٣٤ .

باع عقاره المرتفق به غير مثقل بحق الارتفاق قبل بيع الحصة ، ففي هذه الحالة لا يعرد حق الارتفاق حتى لا يضار المشتري لهذا العقار ، ويغلب أن يكون هذا قد دخل في حساب ثمن الحصة (١) .

ولا يدخل في مشتريات التركة ما ليست له قيمة مالية مقصودة ، إذ المفروض أن المشتري إنما اشترى القيمة المالية لحصة الوارث . فلا يدخل ما يصيب الوارث من أوراق المورث الشخصية وأوسمته وبراءات الرتب والأوراق المثبتة للنسب والشهادات المدرسية والصور العائلية وما إلى ذلك ، هذا ما لم يكن لهذه الأشياء قيمة مادية أدخلها المشتري في حسابه باتفاق خاص مع الوارث (٢) . كما لا يوجد ما يمنع من أن يتفق الوارث مع المشتري على استثناء بعض مشتريات التركة من البيع وإن كان لهذه المشتريات المستثناة قيمة مالية ، فيستثنى الوارث مثلاً بعض منقولات التركة أو داراً كان يسكن فيها وما إلى ذلك . ولا بد أن يكون الاتفاق على هذا الاستثناء اتفاقاً صريحاً ، ويفسر تفسيراً ضيقاً ، فلا يتناول إلا الأشياء التي ذكرت دون توسع .

---

(١) أوبري دور ٥ فقرة ٣٥٩ ثالثاً ص ١٧٠ - بودرى وسيتيا فقرة ١٨٨ - بلانيرول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢٦٠ مكررة - بلانيرول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٣٦٥ . أما إذا كان لعقار الوارث حق ارتفاق على عقار في التركة وانقضى باتحاد الذمة ، ثم باع الوارث حصته ، فإن حق الارتفاق يعود لمصلحته وينقل للعقار المرتفق به كما كان .

وقد يقع أن يبيع الوارث حصته في الميراث مع وجود وصية تركها المورث بثلاث تركته مثلاً . فالمفروض في هذه الحالة أن الوارث باع حصته بعد استئصال الوصية ، أي باع حصته في ثلثي التركة لاقى التركة كلها . فإذا تبين بعد ذلك أن الوصية باطلة ، وأن الوارث تنازل حصته كل التركة لاثلاثها فقط ، فالظاهر أن الوارث يستبق حصته في ثلث التركة إذ هي لم تدخل في البيع . هل أن المسألة سرهونة بنية المتعاقدين . فإن كان الوارث قد أراد أن يبيع كل حصته في التركة على تقدير أن الوصية صحيحة ، فإنه يجوز للمشتري في هذه الحالة أن يطالب الوارث بما زاد في حصته بسبب بطلان الوصية على أن يزيد له في الثمن بنسبة الزيادة . وإن كان الوارث عند بيعه حصته قد دخل في تقديره احتمال بطلان الوصية وما يترتب على بطلانها من زيادة حصته ، وأدخل ذلك في حسابه عند تحديد الثمن ، فإن البيع يكون احتمالياً من هذه الناحية ، وإذا أبطلت الوصية كان للمشتري ما زاد في حصته الوارث دون أن يزيد شيئاً في الثمن (قارب بودرى وسيتيا فقرة ٨٠٤) .

(٢) أوبري دور ٥ فقرة ٣٥٩ ثالثاً هامش ٤ مكررة - بودرى وسيتيا فقرة ٨٨٤ - بلانيرول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٥٩ - بلانيرول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٣٦٣ - الأصاغان أحمد نقيب الهلال وحامد زكي فقرة ٦٢٢ .

١٣٣ - الضمانه : رأينا أن المادة ٧٣ ، مدني تنص على أن « من باع شركة دون أن يفصل مشتلاتها لا يضمن لإثبات وراثته ، ما لم يتفق على غير ذلك » . فالوارث عندما يبيع حصته في الشركة لا يبيع أموالا معينة بالذات ، ولكنه يبيع حصته في مجموع من المال أبا كانت قيمة هذا المجموع . وهذا هو الذي يميز بيع الشركة عن غيره من البيوع . فالوارث إذن لا يضمن للمشتري أن يدخل في حصته أي مال معين ، أو أن تكون لهذه الحصة قيمة معينة . فإذا كان المشتري قد حسب وقت شرائه للحصة أن مالا معيناً سيدخل في هذه الحصة ولم يدخل ، إما لأنه دخل في حصة غير بائعه من الورثة وإما لأنه لم يدخل في الشركة أصلاً إذ استرده المستحق له ، فإنه لا يرجع على الوارث بضمان الاستحقاق . وإذا دخلت العين في الحصة المباعة ، وتبين أن بها عيباً خفياً ، لم يضمن الوارث للمشتري هذا العيب . وإذا تبين أن قيمة الحصة أقل مما قدره المشتري ، بل إذا تبين أن الشركة مستغرقة بالديون فليست لحصة الوارث أية قيمة ، أو أن حصة الوارث هي الربع لا الثلث ما لم يكن هناك غلط جوهرى في قيمة البيع ، لم يرجع المشتري بالضمان على الوارث ، لأن البيع هنا عقد احتمالي كما قدمنا ، وقد أقدم المشتري عليه بعد البحث والتمحيص ، فهو الذي يجنى الكسب ويحمل الخسارة (١) .

فلا يضمن الوارث إذن للمشتري إلا شيئاً واحداً ، هو أنه وارث ، أى ثبوت وراثته في الشركة (٢) . فيضمن أولاً أن الشركة قد فتحت فعلاً ، لأنه إذا تبين أن الوارث قد باع شركة مستقبلية فالبيع باطل كما قدمنا . ويضمن بعد ذلك أنه يرث في هذه الشركة ، فإذا تبين أنه ليس من الورثة فإنه يكون قد باع ما لا يملك ، ويكون البيع قابلاً للإبطال وفقاً للقواعد المقررة في بيع ملك الغير ، ويجوز للمشتري قبل أن يسترد الوارث الحقيقي أن يبادر إلى المطالبة بإبطال البيع واسترداد الثمن الذي دفعه مع التعويض إن كان وقت أن اشترى الحصة مجهل أن البائع ليس بوارث . ويضمن الوارث البائع أخيراً أى عمل من أعماله الشخصية

(١) كذلك لا يضمن الوارث ملاءة مدين الشركة ( الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٢٤٦ ) .

(٢) المفكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٠٨ .

التي تتعارض مع كونه وارثاً باع حصته ، كأن يبيع هذه الحصصة مرة أخرى ، أو أن يبيع شيئاً من مشتملاتها ، أو أن يستوفى ديناً لها .

على أنه يجوز الاتفاق على تشديد هذا الضمان ، فيشترط المشتري على الوارث أن يضمن له قيمة معينة للحصصة إذا زلت دفع الوارث الفرق للمشتري (١) ، أو أن يضمن له دخراً مال معين بالذات في الحصصة المبيعة . وقد يكون هذا الاتفاق ضمنيّاً ، كأن يفصل المشتري مشتملات الحصصة التي يشتريها ، فيذكر أنها تشتمل على كذا وكذا من العقارات والمنقولات والحقوق والأموال الأخرى . فكل ما ذكر يكون الوارث ضامناً لدخوله في الحصصة المبيعة ، وإذا لم يدخل لأي سبب رجع المشتري على الوارث بضمان الاستحقاق (٢) . بل قد يرجع أيضاً بضمان العيب ، إذا اشترط ذلك صراحة أو ضمناً .

وجوز الاتفاق على تخفيف الضمان فيشترط الوارث على المشتري مثلاً أنه لا يضمن وجود وريثة آخرين معه ، أياً كان عددهم ومهما بلغ مقدار حصصهم . بل يجوز الاتفاق على عدم ضمان الوارث لثبوت وراثته أصلاً ، فيكون ما يبيعه الوارث في هذه الحالة هو مجرد احتمال أن يكون وارثاً . ويظهر ذلك بوجه خاص في تحديد الثمن ، فإن العقد في هذه الحالة يصبح عقداً احتمالياً محضاً ، ويكون الثمن مخفضاً تخفيضاً يواجه هذا الاحتمال (٣) .

---

(١) وقد يؤخذ ذكر قيمة الحصصة في عقد البيع قرينة على أن المشتري قد اتفق مع الوارث على ضمان هذه القيمة (قارن الأستاذين احمد نجيب الهلال وحامد زكي فقرة ١٢٦ - الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٤١٥) .

(٢) أوبرى ورو ٥ فقرة ٣٥٩ ثالثاً ص ١٧٢ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٥٩ ص ٤٥٨ - بلانيول وريبير وبولانجي ٢ فقرة ٢٣٩٦ .

(٣) انظر في كل ذلك بودرى وسينيا فقرة ٨٨٦ - فقرة ٨٩١ - وإذا اشترط الوارث أنه لا يضمن حتى ثبوت وراثته ، وثبت بعد ذلك أنه ليس بوارث ، لم يضمن ، ولكن يجب عليه أن يرد الثمن الذي أخذه ، إلا إذا اشترط أيضاً عدم رده ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٥٩ ص ٤٥٨ ) . ومع ذلك إذا ثبت غش الوارث وأنه كان يعلم وقت البيع أنه ليس بوارث ، وجب عليه رد الثمن والتعويض حتى لو اشترط عدم الضمان ( أوبرى ورو ٥ فقرة ٣٥٩ ثالثاً ص ١٦٩ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٥٩ ص ٤٥٩ - بلانيول وريبير وبولانجي ٢ فقرة ٢٣٩٦ ) .

### ١٣٤ - التزامات المشتري: يلتزم المشتري أن يدفع للوارث الثمن المتفق

عليه والمصروفات والفوائد ، شأنه في ذلك شأن كل مشتري آخر (١) . ويلتزم فوق ذلك أن يرد للوارث ما عسى أن يكون هذا قد دفعه من تكاليف الشركة . فما دفعه الوارث في تجهيز الميت - المورث - وفي ضريبة التركات التي تقع على حصته الميعة وما إلى ذلك من تكاليف يسترده من المشتري ، لأن هذه هي العناصر السلبية لمجموع المال الذي اشتراه المشتري من الوارث .

أما ديون الشركة فهذه لا يلتزم بها المشتري ، لأن الوارث نفسه لا يلتزم بها ، وذلك وفقاً للمبدأ المقرر في الشريعة الإسلامية وهو يقضى بالأثر إلا بعد سداد الدين (٢) . فالشركة هي التي تقوم بسداد ديونها أولاً ، وما بقي بعد ذلك فهو ميراث ، والوارث إنما باع حصته في هذا الميراث بعد استئصال الديون . ولكن يجوز أن يكون الوارث قد دفع من ماله حصته في دين على الشركة ، فيرجع بما دفعه على المشتري ، لأن هذا قد استفاد بما دفعه الوارث ، إذ خلصت له الحصصة دون أن يستنزله منها هذا الدين . كذلك قد يكون الوارث دفع ما يصيب حصته في وصية تركها المورث ، فهنا أيضاً ولنفس السبب يرجع الوارث على المشتري بما دفع . وهناك رسم يدفع على انتقال الشركة للوارث ، وهو رسم على انتقال الملكية من المورث إلى الوارث ويسمى رسم الأبلولة . فهذا يدفعه الوارث في مقابل انتقال حصته في الشركة إليه ، ولا يرجع به على المشتري ، لأنه هو

---

(١) والتمن مضمون بحق امتياز على الحصصة الميعة ، ويجب قيد هذا الامتياز بالنسبة إلى العقارات ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٦٠ ص ٤٥٩ ) - وإذا كان الوارث البائع قاصراً واشتلت حصته على عقارات ، وكان في الثمن فهما يقابل العقارات غبن يزيد على الخمس ، جاز طلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل . وتقوم العقارات بحسب قيمتها وقت البيع ، وتوازن هذه القيمة بحسب من الثمن بنسبة قيمة العقارات إلى قيمة مجموع مشتلات الحصصة لمعرفة ما إذا كان هناك غبن يزيد على الخمس ( م ٤٢٥ مدني ) : انظر بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٥٧ - أنسيكلوبيدي دالوز ١ لفظ. cession des dr. succes. فقرة ٤٣ .

(٢) المذكورة الإيضاحية للشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التفسيرية ٤ ص ٢٠٩ - الأستاذان أحمد نجيب الملل وحامد زكي فقرة ٦٢١ - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٢٤٧ - الأستاذ سليبيس . نفس فقرة ٢٩٨ .



الذى استفاد منه فقد انتقلت إليه ملكية الحصّة واستطاع بذلك أن يبيعها (١) .  
أما المشتري فيدفع رسم البيع الذى انتقلت بموجبه ملكية الحصّة إليه من الوارث ،  
وهذا الرسم يدخل فى مصروفات البيع التى يلتزم بها المشتري (٢) .

وقد يكون للوارث دين فى ذمّة المورث ، فهذا الدين يلتزم به التركة  
ولا ينقضى بانحاد الذمّة لأن ديون المورث لا تنتقل إلى ذمّة الوارث . فيكون  
للوارث أن يطالب التركة بماله من الدين ، ويتحمل المشتري نصيب الحصّة  
المبيعة فى هذا الدين ، أى أنه يحسب للبائع كل ما يكون دائناً به للتركة ويتحمل  
المشتري نصيبه فى ذلك باعتباره مالكا للحصّة المبيعة . وإلى هذا كله تشير  
المادة ٤٧٦ مدنى ، كما رأينا ، إذ تقول : «يرد المشتري للبائع ما وفاقه هذا  
من ديون التركة ، وبحسب للبائع كل ما يكون دائناً به للتركة ما لم يوجد اتفاق  
يقضى بغير ذلك » .

فيجوز إذن الاتفاق على تشديد هذه الالتزامات أو حل تخفيفها . يجوز  
مثلا الاتفاق على أن يدفع المشتري رسم الأيلولة ، فهذا تشديد فى التزامات  
المشتري . كما يجوز الاتفاق على ألا يرد المشتري للبائع ما وفاقه هذا من ديون  
التركة أو الوصايا ، أو على ألا يحسب للوارث البائع ما كان دائناً به للتركة ،  
وهذا تخفيف فى التزامات المشتري .

---

(١) ولكن من ناحية قوانين الضرائب يكون المشتري مسئولاً بالتضامن مع الوارث البائع  
عن سداد هذه الضريبة ، إذا تم البيع قبل مضي عشر سنوات من وقت انتحاح التركة . فقد نصت  
المادة ٤٥ من قانون ضريبة التركات الصادر فى ٣١ أغسطس سنة ١٩٤٤ على أنه « يجب على كل  
من يشتري عقاراً أو أى حق آخر من الحقوق العينية آيلاً إلى البائع من تركة أو من وصية ، ولم  
يكن قد مضى حل وفاة المورث أو الموصى أكثر من عشر سنوات ، أن يتثبت قبل التماقد من  
الوفاء بالرسوم المطلوبة للحكومة ، وإلا كان مسئولاً بالتضامن مع الوارث البائع عن وفاء الرسوم  
المتأخرة . وكل من يشتري منقولات مع علمه بعدم وفاء رسوم الأيلولة يكون مسئولاً بالتضامن  
عن دفعها مع الوارث البائع » ( انظر الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٤٤ ص ٤٢١ ) .

(٢) أوبرى ورو ٥ فقرة ٣٥٩ ثالثاً ص ١٧٠ - بودرى وسينيا فقرة ٨٩٤ - بلانبول  
وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٦٠ .

## ثانياً - حكم هذا البيع بالنسبة إلى الغير :

١٣٥ - الغير هنا طوائف ثلث : يمكن تمييز طوائف ثلاث من الغير في بيع التركة . الطائفة الأولى هم الورثة الآخرون غير الوارث البائع . والطائفة الثانية هم دائنو التركة ومدينوها . والطائفة الثالثة هم الخلف الخاص للوارث البائع أى كل شخص تلقى من الوارث البائع حقاً على عين أو دين من مشتريات الحصة المبيعة . ولما كان الحكم يختلف بالنسبة إلى كل طائفة من هؤلاء ، فنستعرضهم متعاقبين طائفة بعد الأخرى .

١٣٦ - الورثة الآخرون : هؤلاء ليسوا طرفاً في البيع الذى تم بين الوارث البائع والمشتري ، فلا يكسبون من هذا البيع حقاً ولا يترتب في ذمتهم التزام . ولكن البيع الذى تم جعل المشتري شريكاً لهم في الشروع في جميع مشتريات التركة ، من عقارات ومقولات وديون ، بمقدار حصة الوارث البائع وقد حل المشتري محلاً بموجب البيع . فمن حقهم الاعتداد بهذا البيع ولو لم يعلن لهم ، ويتقاسمون التركة مع المشتري باعتبارهم شريكاً لهم ، وتكون هذه القسمة نافذة في حق الوارث البائع فقد خرج بالبيع عن أن يكون هو الشريك . ومن حق الورثة ، قبل صدور البيع من الوارث ، أن يتقاسموا مع هذا الوارث ، فنفرز حصته . ويقع البيع عليها مفرزة لاشاعة ، وتكون هذه القسمة نافذة في حق المشتري من الوارث كخلف خاص ينصرف إليه أثر العقد الصادر من سلفه متعلقاً بالشيء المبيع . أما بعد البيع ، فإذا كان الورثة الآخرون لم يخطرأ به ، كان من حقهم أن يتقاسموا مع الوارث البائع ، لان المفروض أنهم لا يعلمون بالبيع (١) . فإذا بدأت إجراءات القسمة ، واستطاع المشتري أن يخطرهم (٢)

(١) بودرى وسبينا فقرة ٩١٠ - ويعتبر المشتري من الوارث في هذه الحالة ، بالنسبة إلى سائر الورثة ، دائماً للوارث البائع . وقد تمت القسمة قبل أن يتدخل المشتري ، فليس له أن يعلن فيها إلا في حالة الفس ( م ١٨٤٢ / ٢ مدني ) - وهذا لا يمنع ، كما قدسنا ، من أن تنقسم الورثة التركة مع المشتري ، حتى قبل أن يخطرأوا بالبيع ، وتكون هذه القسمة نافذة في حق الوارث البائع . (٢) والإخطار ليس له شكل خاص ، ولكن يجب إثباته إذا أنكرته الورثة وفقاً للقواعد العامة في الإثبات .

بالبيع قبل أن تتم ، كان للمشتري أن يتدخل في القسمة (١) ، بل له أن يطلب إخراج الوارث من الإجراءات وأن يحل محله فيها فيكون هو المتناهي مع سائر الورثة . وإذا كان الورثة قد أخطروا بالبيع قبل إجراءات القسمة فليس لهم أن يتناهيوا مع الوارث البائع فقد باع حصته للمشتري ، ويكون المتناهي معه غير نافذ في حق المشتري . ولا يجوز للورثة أن يتناهيوا إلا مع المشتري ، فهو الذي أصبح شريكاً لهم في الشروع مكان الوارث البائع وقد أحيطوا علماً بذلك عن طريق الإخطار (٢) .

١٣٧ - دائر الشركة ومريضه : أما دائر الشركة فيبقون ، بالرغم من بيع الوارث لحصته ، دائرين للشركة ذاتها ، لا للوارث ولا للمشتري منه كما سبق القول ، إذ لا تركة إلا بعد سداد الديون . فيستوفون ديونهم من أموال الشركة (٣) مقدمين على الورثة وعلى غيرهم من موصي لهم أو ممن يتلقى حقاً من

---

(١) باعتباره دائماً لأحد الشركاء . وهو الوارث البائع ( م ٨٤٢ / مدني ) .  
(٢) ولما كان الوارث قد باع حصته لأجنبي غير وارث ، فإنه يجوز للورثة الآخرين قبل القسمة استرداد هذه الحصة ، وفقاً للمادة ٨٢٣ مدني وهي نص على أن « الشريك في المنقول الشائع أو في المجموع من المال أن يسترد قبل القسمة الحصة الشائعة التي باعها شريك غيره لأجنبي بطريق الممارسة ، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ علمه بالبيع أو من تاريخ إعلانه به . ويتم الاسترداد بإعلان يوجه إلى كل من البائع والمشتري ، ويحل المسترد محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته إذا هو عرضه عن كل ما أنفقه . ٢ - وإذا تمدد المستردون ، فلكل منهم أن يسترد بنسبة حصته » . انظر أوبري ورو ٥ - فقرة ٣٥٩ ثالثاً ص ١٧٢ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ - فقرة ٣٦٠ مكررة ص ٤٦١ - بلانيول وريبير وبولانجي ٢ - فقرة ٢٣٩١ - كولان وكايتشان ٢ - فقرة ٩٧١ - أنسيلويدي دالوز ١ لفظ *cession des dr. succes* فقرة ١٤٥ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٤١ ص ٤١٨ .  
كذلك إذا كان الورثة الآخرون ينازعون في وراثة الوارث البائع ، فنحن نحتهم أن يستردوا الحصة المبيعة كما يسترد أي حق متنازع فيه ( الأستاذ منصور مصطفي منصور ص ٢٨٥ هاشم رقم ١ ) .

(٣) ومن ثم لا يكون هناك محل لحالة الدين من الوارث إلى المشتري ، فإن الوارث نفسه غير مدين ، بل التركة . ويتقرب على ذلك أنه لا يلزم اتخاذ إجراءات حوالة الدين ( الأستاذ عبد المنعم البدر أوى فقرة ٤١٢ ص ٦٠٢ - قارن الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٣٩ ص ١٢٩٢ ، وهذا بخلاف إجراءات حوالة الحق فيجب اتخاذها لأن حقوق التركة تنتقل إلى الوارث وصولها إلى المشتري .

الورثة كالمشترى من الوارث البائع . وإذا تسلم المشتري مشتملات الحصنة المبيعة ، فإن ما تسلمه يبنى مسئولاً عن ديون التركة ، ولدائنها أن يتبعوا هذا المال في يد المشتري وينفذوا بحقوقهم عليه ، على النحو الذى سنبينه عند الكلام فى تصرف الوارث فى أموال التركة المدينة قبل سداد الدين (١).

أما مدينو التركة فهؤلاء يكونون بالبيع مدينين للمشترى من الوارث لأن الوارث، تنتقل إليه حقوق التركة بخلاف ديونها ، فبحول بالبيع هذه الحقوق للمشترى منه ، وتسرى القواعد العامة المتعلقة بحوالة الحق . ومن أهم هذه القواعد أن الحوالة لا تكون نافذة فى حق مدينى التركة إلا إذا قبلوها أو أعلنوا بها (م ٤٧٤ مدني) (٢). فإذا لم يقبلوها الحوالة ولم يعلنوا بها ، ووفروا الوارث البائع حصته من الديون التى فى ذمتهم للتركة ، كان هذا الوفاء نافذاً فى حق المشتري . ولا يبقى للمشترى إلا الرجوع بالضمان على الوارث البائع ، فقد قدمنا أنه ضامن لأعماله الشخصية ، واستيفائه لديون التركة بعد بيع حصته يعتبر عملاً شخصياً من جانبه يستوجب الضمان .

١٢٨ - الخلف الخاص للوارث البائع : يمكن أن نتصور أن الوارث قد باع -- بعد البيع الصادر منه للمشترى أو قبل هذا البيع -- شخصاً آخر شيئاً من مشتملات حصته ، عقاراً أو منقولاً أو ديناً للتركة . فيكون هذا الخلف الخاص الوارث محبباً من الغير فى البيع الصادر قبل ذلك أو بعد ذلك للمشترى حصنة الوارث . ويجوز أيضاً ، بدلا من أن يبيع الوارث من مشتملات حصته عيناً بالذات ، أن يبيع نفس الحصنة ك مجموع من المال للمشتري آخر . فيكون هذا المشتري الآخر من الغير أيضاً .

فهؤلاء الأغيار - المشتري العقار المعين أو المنقول المعين أو الدين الذى للتركة أو حصنة الوارث من مجموعها - لا يسرى فى ذمتهم البيع الصادر من الوارث للمشتري ، إلا إذا استوفى المشتري الإجراءات الواجبة لنقل كل حق اشتملت

(١) أنظر مايل فقرة ١٩٢ - فقرة ١٩٤ .

(٢) الأستاذ عبد المتعم البرادوى فقرة ٤١٢ .

عليه التركة . وهذا ما نصت عليه سراحة المادة ٤٧٤ مدني كما رأيت ، إذ نقول ،  
ه إذا بيعت تركة ، فلا يسرى البيع في حق الغير إلا إذا استوفى المشتري  
الإجراءات الواجبة لنقل كل حق اشتملت عليه التركة (١) . وقد حسم هذا  
النص خلافاً لآيزال قائماً في الفقه الفرنسي في هذه المسألة وأخذ بالرأى الراجح  
في هذا الفقه (٢) ، وكان هذا أيضاً الرأى الراجح في عهد التفتين المدني السابق  
ولم يكن هذا التفتين يشتمل على نص مماثل للمادة ٤٧٤ مدني (٣) .

فإذا كان الغير مشترياً لعقار بالذات من مشتملات الحصة المبيعة ، فسواء  
اشتراه قبل بيع الحصة أو بعدها ، فإن المشتري للحصة لا يقدم عليه إلا إذا سجل  
البيع في خصوص هذا العقار قبل أن يسجل مشتري العقار البيع الصادر إليه ،  
وأيهما سبق الآخر في التسجيل كان هو المقدم (٤) . ذلك أن المشتري للحصة

(١) وقد رأينا أن المادة الأخيرة من المادة ٤٧٤ مدني تنص على ما يأتي : « إذا نص  
القانون على إجراءات لنقل الحق فيما بين المتعاقدين ، وجب أيضاً أن تستوفى هذه الإجراءات » .  
وقدنا مثلاً لذلك التسجيل في العقار ، فهو واحد في نقل الملكية حتى فيما بين المتعاقدين ،  
فوجب التسجيل حتى تنتقل ملكية عقار بالذات حتى فيما بين الوارث البائع والمشتري خاصة هذا  
الوارث ( انظر أيضاً فقرة ١٣١ ) .

(٢) فحق الفقه الفرنسي آراء ثلاثة : رأى يذهب إلى صيرورة بيع الحصة نافذاً في حق الغير  
باختار نافي البورته هذا البيع . ورأى ثان يجعل هذا البيع نافذاً في حق الغير دون أن ينعقد له  
إجراءات . ورأى ثالث لا يجعل هذا البيع نافذاً في حق الغير إلا باتخاذ الإجراءات الخاصة بصيرورة  
البيع نافذاً في حق الغير في العقار بالنسبة إلى عقارات الحصة المبيعة ، وفي القول بالثانية إلى  
منقولات هذه الحصة ، وفي حوالة الحق بالنسبة إلى الديون التي لهذه الحصة . أصدر هذه الآراء  
الثلاثة بودرى وسينيا فقرة ٩٠٣ - فقرة ٩١٠ - وانظر في أن الرأى الثالث هو الرأى الراجح  
جيو او ٢ فقرة ٨٦٦ - لوارن ٢٤ فقرة ٤٧٨ - أوبري وور ه فقرة ٣٥٩ ثالثاً جيو او رقم ٢٤ -  
بودرى وسينيا فقرة ٩٠٦ - ملانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٥٦ كولان وكايشان  
٢ فقرة ٩٧٢ - أنسيكلو بيدي دالوز ١ لفظ *cession des dr. succes.* فقرة ٣٥٣ -  
فقرة ٥٦ . وقارن هيك في حوالة الحق ١ فقرة ٣٠٦ - بلانيول وريبير وبولونجييه ٢  
فقرة ٢٣٦٣ .

(٣) الأستاذان أحمد نجيب الحلالي وحامد زكي فقرة ٦٢٤ - فقرة ٦٢٥ .

(٤) وقد يكون الغير تلقى من الوارث حقاً عينياً غير الملكية ، حق انتفاع أو حق ارتفاق  
أو حق رهن أو غير ذلك ، فالمبرة هنا أيضاً بالأسبقية في التسجيل أو في التعيين . وقد يكون  
دائن الوارث حيز على عقار من مشتملات الحصة المبيعة ، فإذا لم يتم تسجيل الدية قبل أن يسجل  
المشتري الحصة البيع قدم على هذا المشتري ( بودرى وسينيا فقرة ٩٠٧ من ، انظر أيضاً فقرة ٩٠٧ ) .

الوارث كما يعتبر مشترياً لهذه الحصة في مجموعها ، يعتبر كذلك مشترياً لكل عقار بالذات ولكل منقول بالذات ولكل دين بالذات تشمل عليه هذه الحصة ، فوجب استيفاء الإجراءات الواجبة لنقل كل حق من هذه الحقوق .

وكذلك الحكم في المنقول ، تنتقل ملكيته بمجرد البيع ، فإذا كان يبيع الحصة سابقاً على بيع منقول بالذات انتقلت ملكية المنقول إلى مشتري الحصة دون مشتري المنقول ، وإذا كان العكس انتقلت الملكية إلى مشتري المنقول دون مشتري الحصة . على أن أياً منهما يتسلم المنقول بحسن نية قبل الآخر تنتقل إليه الملكية بموجب الحيازة ، فيفضل على صاحبه .

وكذلك الحكم في دين للتركة ، لا تنتقل ملكيته لمشتري الحصة بالنسبة إلى مشتري هذا الدين بالذات إلا إذا قبل مدين التركة بيع الحصة أو أعلن به قبل أو قبل شراء الدين أو قبل أن يعلن به ، وذلك وفقاً للقواعد المقررة في حوالة الحق .  
رسم مشتري الدين على مشتري الحصة ، إذا تمكن مشتري الدين من الحصول على قبول المدين قبولا ثابت التاريخ أو أعلنه بالحوالة قبل قبول ثابت التاريخ لبيع الحصة أو إعلان هذا البيع (١) .

وكذلك الحكم أخيراً في حالة ما إذا باع الوارث حصته كمجموع لشخصين على التعاقب ، فأى المشتريين لحصة الوارث سبق الآخر في التسجيل بالنسبة للعقارات ، أو الحيازة بالنسبة إلى المنقولات ، أو إعلان الحوالة أو التاريخ الثابت لقبولها بالنسبة إلى الديون ، كان هو المقدم . وقد يتقدم في العقارات مرة أخرى في المنقولات أو في الديون ، كما يجوز أن يتقدم في بعض العقارات دون بعض أو في بعض المنقولات أو الديون دون بعض ، حسبما يتفق أن يسبق إليه في الإجراءات الواجبة بالنسبة إلى كل حق .

---

(١) وقل مثل ذلك في حالة ما إذا حيز دائن الوارث تحت يد مدين التركة ، فإذا كان الحيز سابقاً على إعلان بيع الحصة أو التاريخ الثابت لقبول البيع من مدين التركة ، زاحم الدائن الحاجز مشتري الحصة ، وإذا كان العكس قدم مشتري الحصة على الدائن الحاجز ، وذلك وفقاً للقواعد المقررة في حوالة الحق .

## ب - بيع الوارث حصته في التركة لو ارث آخر

(للتخارج)

١٣٩ - التمييز بين هاتين : إذا باع الوارث حصته في التركة لو ارث آخر ، كان هذا هو التخارج المعروف في الفقه الإسلامي (١) . ويجب هنا أن نميز بين حالتين : حالة ما إذا اشترى الوارث الآخر أو الورثة الآخرون حصة الوارث البائع بثمن دفعوه من مالهم الخاص ، وحالة ما إذا اشتروا الحصة بثمن دفعوه من أموال التركة ذاتها .

ففي الحالة الأولى يكون شأن الوارث المشتري أو الورثة المشترين شأن المشتري الأجنبي ، فيكون لهم حقوق المشتري الأجنبي والتزاماته ، ويسرى البيع الصادر لهم في حق الغير وفقاً للأحكام التي سبق أن قررناها . فان كل من المشتري وارثاً واحداً ودفع الثمن من ماله الخاص ، استحق حصة الوارث البائع وحل محله في التركة . وإن كان المشتري كل الورثة أو ورثة متعددين ودفعوا الثمن من

---

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن عقد التخارج الذي أجازته الشريعة الإسلامية في أحوال الميراث هو عقد يتنازل بموجبه أحد الورثة لشريكه أو لشركائه في الميراث عن نصيبه في التركة في مقابل شيء معلوم . وليس من الضروري لصحة هذا العقد أن تكون أعيان التركة معلومة للمتعاقدين ومعيّنة في العقد تميئناً تاماً (٧ يناير سنة ١٩٢٢ المجموعة الرسمية ٢٤ رقم ٣٠ ص ٥٠) . وقضت محكمة استئناف مصر بأنه يصح التخارج حتى لو كانت التركة مدينة ، لأن بيع الوارث نصيبه في التركة يشمل الديون التي لها والتي عليها طبقاً للقاعدة ٣٥٠ مدني (سابق) (١٣ نوفمبر سنة ١٩٢٩ المحاماة ١٠ رقم ١٤٠ ص ٢٨٧ - وانظر أيضاً نفوس مدني ١٤ ديسمبر سنة ١٩٣٩ مجموعة مصر ٣ رقم ١٦ ص ٣٥) . وقضت بأن عقد التخارج لا يحصل إلا من وارث لو ارث ، فالبيع الصادر من وارث في حصته في التركة لغير وارث يعتبر بيع استحقاق في التركة ويجب تسجيله (٥ يناير سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٢ رقم ٢/٤٩٦ ص ٩٩٢) . وقضت محكمة أجا بأن عقد التخارج ينطوي بطبيعته على بيع الوارث لنصيب في التركة جزافاً ، وهذا الوصف لا يضمن البائع للمشتري سوى وجود التركة من غير سداد لمشتريها فلا يضمن المتخارج إذ ذاك استحقاق بعض الأعيان لغيره ، إلا إذا نص في عقد التخارج على الأعيان المتخارج عليها بالذات ونصيب المتخارج فيها (١٩ أبريل سنة ١٩٢٥ المحاماة ٥ رقم ٢/٥٦٨ ص ٦٩٤) .

ما لم الخاص ، ولم ينص في عقد التخارج على طريقة قسمة حصة الخارج بين الورثة المتعددين ، قسمت هذه الحصة عليهم بالسوية بينهم . وتنص المادة ٤٨ من قانون الميراث رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٣ على هذا الحكم إذ تقول : « التخارج هو أن يتصالح الورثة على إخراج بعضهم من الميراث على شيء معلوم . فإذا تخارج أحد الورثة مع آخر منهم استحق نصيبه وحل محله في التركة ، وإذا تخارج أحد الورثة مع باقيهم ، فإن كان المدفوع له من التركة قسم نصيبه بينهم بنسبة أنصباهم فيها ، وإن كان المدفوع من ما لم ، ولم ينص في عقد التخارج على طريقة قسمة نصيب الخارج ، قسم عليهم بالسوية بينهم » .

أما في الحالة الثانية فإن التخارج يكون بمثابة القسمة أو الصلح لا البيع ، ذلك أن الورثة الآخرين دفعوا للوارث مالا من أموال التركة ، وتخرجوا بهذا المال على حصة هذا الوارث . وبذلك اختص الوارث المتخارج بمال معين في التركة يقابل حصته ، واختص سائر الورثة بباقي التركة ، فيكون هذا الاتفاق صلحاً أو قسمة وأفرزت بها حصة الوارث المتخارج . وبغلب أن يكون المقصود بالتخارج الصلح ، إذ يقع نزاع على استحقاق أحد الورثة ، فيفتق باقي الورثة معه على أن يأخذ مالا معيناً من التركة وينزل عن ادعائه في الميراث في باقي التركة (١) . فإذا لم يكن هناك نزاع على ميراث الوارث الخارج ، كان التخارج قسمة (٢) . وهناك قواعد مشتركة في التخارج صلحاً كان أو قسمة ، كما

---

(١) جاء في الزيلعي : « إن أخرجت الورثة أحدهم عن ميراث أو عقار بمال ، أو عن ذهب بفضة ، أو من فضة بذهب ، صح ، قل ما أعطوه أو أكثر ، لأنه يحمل على المبادلة ، لأنه صلح من عين . ولا يمكن حله عن الإبراء ، إذ لا دين عليهم ولا يتصور الإبراء عن العين . ويصح العقار والعروض بالقليل والكثير جائز ، وكذا بيع الذهب بالفضة لعدم الربا لاختلاف الجنس . وفي الأثر أن تخاصر امرأة عبد الرحمن بن عوف صالحها ورثته من ربع ثمنها على ثمانين ألف دينار ، وقيل حل ثلاثة وثمانين ألفاً ، بمحض من الصحابة . وروى عن ابن عباس رضي الله عنهما أنه قال يتخارج أهل الميراث ، أي يخرج بعضهم بعضاً بطريق الصلح . ولا يشترط أن تكون أيمان التركة معلومة ، لأنه لا يحتاج فيها إلى التسليم ، ويصح ما لا يعلم قدره في جائز » (الزيلعي ٥ ص ٩ : - ص ٩٠ - وانظر أيضاً تكملة فتح القدير ص ٧ ص ٥٢) .

(٢) وقد فتت محكمة الاسكندرية الابتدائية المختلطة بأنه إذا ظهر من ظروف الأحوال أن عقد التخارج لم يكن الفرض من صلحاً لوضع حد للنزاع الموجود ، فلا يعتبر إلا نزولاً =



أن هناك فروقاً في الأحكام فيما إذا كان التخارج صلحاً أو قسمة ، فنسمرض  
الأمريين .

١٤٠ - أمطام مشتركة في الخارج : سواء كان التخارج صلحاً  
أو قسمة ، فهو كاشف عن الحق لا منشئ له ، لأن هذه هي طبيعة كل من  
الصلح والقسمة ، ويترتب على ذلك ما يأتي :

أولاً - من حيث نقل الملكية : لا ينقل التخارج ملكية مال التركة إلى  
الوارث الخارج ، بل يتكشف الأمر عن أن الوارث الخارج يملك هذا المال  
مفرزاً منذ البداية عن طريق الميراث . ولما كان هذا الأثر الكاشف لاجابة فيه  
إلى التسجيل فيما بين الطرفين ، فان التخارج لا يسجل لإنتاج أثره فيما بين الورثة ،  
وإن كان التسجيل ضروريا لإنتاج أثره بالنسبة إلى الغير (١) . ويترتب على الأثر  
الكاشف أيضا أن جميع الحقوق العينية التي يكون الوارث الخارج قد رتبها على  
الأموال الأخرى للتركة تسقط ، حتى لو كانت قد سجلت أو قيدت قبل إجراء  
التخارج . إذ يعتبر الوارث لم يملك شيئاً من هذه الأعيان منذ البداية ، فيكون  
تصرفه تصرفاً صادراً من غير مالك ، فلا ينفذ إلا باجازه باقى الورثة (٢) .

ثانياً - من حيث التزامات الطرفين : لا تكون التزامات المتبايعين ، بل هي  
التزامات المتصلحين أو المتقاسمين . فلا يلتزم الوارث بنقل ملكية الأعيان  
إلى الورثة ، إذ يعتبرون مالكيها منذ البداية . ولا يلتزم الورثة بنقل ملكية

---

= من أحد الورثة من حصته الشائعة في الميراث في مقابل شيء معين بقصد الخروج من الشيوع  
(١٦ أبريل سنة ١٩٢١ جازيت ١١ رقم ٢٥٩ ص ١٨٣) . انظر أيضاً بلانيرول وريبير  
وهامل ١٠ فترة ٣٥٥ ص ٤٥٣ ، ويشترطون حتى يكون التخارج قسمة طبقاً للقضاء الفرنسي  
أن يكون من شأنه إفراز حصه كل من الورثة لا حصص بعضهم دون بعض .

(١) وتسجيل عقد التخارج لينتج أثره نحو الغير واجب ، سواء كان ذلك في عهد التقنين  
الجديد أو في عهد التقنين السابق . ويسبق هذا التسجيل تسجيل إسهاد الورثة ( الأستاذ محمد  
كامل مرسى فقرة ٢٥٢ ) . أما في فرنسا فالعقود الكاشفة - ومنها التخارج - لا تخضع  
للتسجيل حتى في إنتاج أثرها في حق الغير ( بودرى وسينيا فقرة ٩١١ ) .

(٢) وكذلك إذا تصرف الوارث في منقولات التركة ثم تخارج سقطت تصرفاته ، هذا ما لم  
يكن قد سلم المنقول لمشتري حسن النية فيملكه عندئذ بالهيازة ( بودرى وسينيا فقرة ٩١٢ ) .

المال الذي أخذه الوارث الخارج من التركة ، إذ يعتبر مالكا له هو أيضاً منذ البداية كما قدمنا .

ثالثاً - بالنسبة إلى الغير : لا يعتبر باقى الورثة هنا من الغير ، إذ هم الذين تعاقبوا مع الوارث الخارج صلحاً أو قسمة (١) . أما دائر التركة فيبقون دائنين لها ، ولم أن يرجعوا بديونهم على الوارث الخارج بقدر ما أخذ من أموال التركة ، ولكن يكون للوارث الخارج في هذه الحالة الرجوع على بقية الورثة بما دفعه من ديون التركة ، لأنهم تصالحوا معه أو تقاسموا على أساس أن حصته الصافية من التركة بعد استئزال الديون هي ما أخذه من المال . أما مدينو التركة فيكونون مدينين لبقية الورثة ، كل بقدر حصته في الميراث ، ولا شيء من هذه الديون للوارث الخارج فهو قد أخذ نصيبه من التركة ولم يدخل فيه شيء من هذه الديون (٢) . وأما الخلف الخاص ، ممن ترتب لهم حق عيني على الأموال الأخرى للتركة من عقار أو منقول أو دين من جهة الوارث الخارج أو تصرف لهم الوارث الخارج في حصته كجموع من المال ، فهؤلاء تسقط حقوقهم بموجب الأثر الكاشف على النحو الذي قدمناه ، حتى لو كانوا قد سجلوا أو قيدوا عقود التصرفات الصادرة إليهم قبل التخارج .

١٤١ - الفرق بين التخارج كصلح والتخارج كقسمة: ويختلف حكم التخارج إذا كان صلحاً عن حكمه إذا كان قسمة من وجهين :

( الوجه الأول ) في الضمان : ففي الصلح لا يضمن الوارث الخارج حتى صفته كوارث ، إذ هو يدعى الورثة وينازعه الورثة في ذلك ، ثم يتصلحون

---

(١) أما كيف يوزع باقى التركة على بقية الورثة ، وكيف تبين سهام كل وارث بما فهمه الوارث الخارج ، ثم تسقط سهام هذا الوارث في نظير ما تخارج عليه ويقسم الباقي من التركة على السهام الباقية ، فانظر في كل ذلك الأستاذ محمد أبو زهرة في أحكام التركات والموارث ص ٢٦٦ وما بعدها ، وليس هنا موضع بحثها .

(٢) لكن إذا دفع مدين للتركة للوارث الخارج شيئاً من الدين الذي عليه كان هذا الدفع مبرئاً للذمة إذا كان بحسن نية ، لأنه يكون قد دفع للدائن الظاهر ( يودرى وسينيا فقرة ٩١٣ ) . أما إذا أعلن التخارج للمدين ، فلا يعود دفعه للوارث الخارج مبرئاً للذمة .

على التخارج . فالتخارج هنا صلح لحسم النزاع ، فلا يجوز أن يتجدد النزاع بعد ذلك . أما في القسمة ، فالوارث الخارج يضمن صفته كوارث على النحو الذى بيناه في بيع التركة . ويضمن الوارث الخارج أعماله الشخصية ، سواء كان التخارج صلحاً أو قسمة .

( الوجه الثانى ) في الغبن : ففي الصلح لا يرجع الوارث الخارج بدعوى الغبن على الورثة بدعوى أن المقابل الذى أخذ من مال التركة قليل ، فان التخارج صلح ولا يستحق الوارث الخارج إلا هذا المقابل قل أو كثر (١) . أما القسمة ، فيجوز نقضها إذا لحق أحد المتقاسمين غبن يزيد على الخمس (٢) ، على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة التركة وقت القسمة . فاذا أخذ الخارج أو غيره من الورثة مالا أقل من قيمة حصته بما يزيد على الخمس ، كان له نقض القسمة ، ولبقية الورثة منع نقض القسمة باكمال الحصص الناقصة ، ويجب رفع دعوى نقض القسمة في خلال السنة التالية لوقوع التخارج ( م ٨٤٥ مدنى ) .

## المطلب الثالث

### صلاحية المبيع للتعامل فيه

١٤٢ -- متى يكون الشيء صالحاً للتعامل فيه : يكون الشيء صالحاً للتعامل فيه فيصح أن يكون محلاً للبيع ، إذا كانت طبيعته أو الغرض الذى خصص له لا يأتى ذلك ، وكان التعامل فيه مشروعاً أو غير ممنوع لا ينص في القانون ولا مخالفته للنظام العام أو الآداب . وقد نصت المادة ٨١ مدنى على أن

(١) استئناف مختلط ٥ ديسمبر سنة ١٨٨٩ م ٢ ص ٤٦ - ٢١ يونيو سنة ١٩٠٢ م ١٥ ص ٣٥٠ - ٢٥ مارس سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٢٦١ - الأستاذ محمد كامل برسى فقرة ٢٥٠ ص ٤٧٥ .

(٢) انظر أيضاً في جواز إبطال التخارج للفظ أو التبدليس أو الإكراه ، قسمة كان أو صلحاً : استئناف مختلط ١١ يونيو سنة ١٩٠٢ م ١٥ ص ٣٥٠ - ٢٥ مارس سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٢٦١ ( وهذا المكان السابق الإشارة إليه ) .

١٦ - كل شيء غير خارج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون يصح أن يكون محلاً للحقوق المالية . ٢ - والأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي التي لا يستطيع أحد أن يستأثر بمجازتها ، وأما الخارجة بحكم القانون فهي التي لا يجيز القانون أن تكون محلاً للحقوق المالية . ونصت المادة ١٣٥ مدني على أنه « إذا كان محل الالتزام مخالفاً للنظام العام أو الآداب ، كان المقعد باطلاً . »

ويمكن أن نستخلص من هذه النصوص أن الشيء لا يكون صالحاً للتعامل فيه ، فلا يصح أن يكون محلاً للبيع ، إذا أبت طبيعته ذلك أو كان التعامل فيه غير مشروع .

### ١٥ - عدم الصلاحية للتعامل راجع إلى طبيعة الشيء

١٤٣ - التوسع في فهم معنى طبيعة الشيء : يجب أن نتوسع في فهم معنى « طبيعة الشيء » . فقد يكون عدم الصلاحية للتعامل راجعاً إلى طبيعة الشيء المادية ، أو لأن الشيء متصل بالشخص بحكم طبيعته القانونية أو الانفاقية ، أو بالنظر إلى الغرض الذي خصص له الشيء .

### ١٤٤ - حرمة الصلاحية للتعامل راجع لطبيعة الشيء العادية :

فالشيء لا يصلح للبيع إذا كان بحكم طبيعته المادية يستعصى على التعامل فيه . وقد قلنا في الجزء الأول من الوسيط (١) أن الشيء لا يكون قابلاً للتعامل فيه بطبيعته إذا كان لا يصلح أن يكون محلاً للتعاقد ، كالشمس والهواء والبحر . فإذا أصبح التعامل ممكناً في بعض النواحي جزاً ، فأشعة الشمس يحصرها « الفوتوغرافي » ، والهواء يستعمله الكيميائي ، والبحر يؤخذ من مائه ما يصح أن يكون محلاً للامتلاك . أما إذا كان الشيء يمكن التعامل فيه ولكن لا مالك له ، فهو مال مباح ، كالطير في الهواء والسماك في البحر ، ويملكه من يستولى عليه وعندئذ يستطيع أن يتعامل فيه .

(١) الوسيط جزء أول فقرة ٢٢٧ .

١٤٥- هدم الصورية للتعامل رابع الغرض من الشيء بالشخص :  
وقد لا يصلح الشيء للبيع لأنه متصل بشخص صاحبه بحكم طبيعته القانونية  
اتصالاً لا يمكن معه الفكك . مثل ذلك حق الاستعمال وحق السكنى ، فقد نصت  
المادة ٩٩٧ مدني على أنه لا يجوز النزول عن حق الاستعمال أو عن حق السكنى  
إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي .

وقد يكون اتصال الشيء بالشخص بحكم طبيعته الانفاقية ، بأن يقع اتفاق  
يجعل الشيء متصلاً بشخص صاحبه لا يجوز له التصرف فيه . فإذا تلقى شخص  
هبة أو وصية ، واشترط الواهب أو الموصي ألا يتصرف الموهوب له أو الموصى له  
في الشيء ، فقد جعل الشرط الشيء متصلاً بالشخص بحيث لا يجوز له النزول  
عنه إلى شخص آخر . ويكون هذا الشرط صحيحاً إذا كان مبنياً على باعث  
مشروع ، ومقصوراً على مدة معقولة . فقد نصت المادة ٨٢٣ مدني على أنه  
١ - إذا تضمن العقد أو الوصية شرطاً يقضي بمنع التصرف في مال ، فلا يصح  
هذا الشرط ما لم يكن مبنياً على باعث مشروع ومقصوراً على مدة معقولة .  
٢ - ويكون الباعث مشروعاً متى كان المراد بالمنع من التصرف حماية مصلحة  
مشروعة للمتصرف أو للمتصرف إليه أو للغير . ٣ - والمدة المعقولة يجوز أن  
تستغرق مدى حياة المتصرف أو المتصرف إليه أو للغير . ونصت المادة ٨٢٤ ،  
مدني على أنه إذا كان شرط المنع من التصرف الوارد في العقد أو الوصية  
صحيحاً طبقاً لأحكام المادة السابقة ، فكل تصرف مخالف له يقع باطلاً (١) .

١٤٦- هدم الصورية للتعامل رابع الغرض من الشيء بالشخص :  
وقد قدمنا في الجزء الأول من الوسيط (٢) أن الشيء قد يكون غير قابل للتعامل  
فيه بالنظر إلى الغرض الذي خصص له . فالأموال العامة لا يباح بيعها لأنها

---

(١) وتذاكر الأهاب ، وتذاكر الجمالة لسارح والملاهي ونحوها ، وعينات الأدوية التي  
ترسل للأطباء ، المنزوح فيها اتفاق ضمنى على أنها شخصية لا يجوز لصاحبها أن يبيعها  
( الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٧٥ ) .  
(٢) الوسيط جزء أول فقرة ٢٢٧ .

مخصصة لمنفعة عامة ، فلا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم . م ٢/٨٧ مدني ) . والمال الموقوف يقتضى الغرض الذى خصص له عدم جواز التصرف فيه . وعدم الصلاحية للتعامل هنا نسبي ، فالملك العام والمال الموقوف إذا كانا لا يصلحان للتصرف فيهما ، فهما يصلحان للإيجار . والمرجع فى هذا إلى الغرض الذى خصص الشيء له ، فكل تعامل يتنافى مع هذا الغرض لا يجوز ، أما التعامل الذى لا يتنافى معه فهو جائز .

## ٢٥ - عدم الصلاحية للتعامل راجع إلى عدم المشروعية

١٤٧ - المبدأ العام : قد يكون الشيء غير صالح للبيع لأن التعامل فيه غير مشروع . وقد قدمنا فى الجزء الأول من الوسيط (١) أن عدم المشروعية يرجع إما إلى نص فى القانون أو إلى مخالفة التعامل للنظام العام أو الآداب ، وأن نص القانون الذى يمنع من التعامل يكون مبنياً على اعتبارات ترجع هى أيضاً إلى النظام العام أو الآداب . ويكون الغرض من إيراد النص إما لتوضيح حكم غامض كما فى تحريم التعامل فى تركة مستقبلية ، وإما لتحديد حكم غير محدد كما فى تحديد الربا الفاحش ، وإما لتحريم تفتيزه ظروف البلد الخاصة كما فى تحريم بيع الوفاء وكما فى الانجار فى الحشيش والخدرات ، وهو على كل حال دليل على عناية المشرع بالأمر فأثر أن يورد له نصاً . فيمكن القول إذن إن البيع يكون غير مشروع إذا كان مخالفاً للنظام العام أو للآداب ، سواء ورد نص فى القانون بتحريمه أو لم يرد ( م ١٣٥ مدني ) .

وقد عرفنا ماهو النظام العام وما هى الآداب (٢) ، فلا نعود إلى ذلك .

١٤٨ - تطبيقات مختلفة : ونكتفى هنا بأن نشير إلى بعض أمثلة لبيع تخالف النظام العام أو الآداب ، وقد سبق أن استعرضناها تفصيلاً (٣) . فلا

(١) الوسيط جزء أول فقرة ٢٢٧ ص ٣٩٨ .

(٢) الوسيط جزء أول فقرة ٢٢٨ .

(٣) الوسيط جزء أول فقرة ٢٢٩ - فقرة ٢٤١ .

يجوز لأحد النزول عن حرته الشخصية ، ولا يجوز لناخب أن يبيع صوته لمرشح ، ولا يجوز لموظف عام أن يبيع وظيفته أو أن ينزل عنها لأحد ، ولا يجوز النزول عن الجنسية أو الاسم أو البنوة أو الأبوة أو الأهلية أو الولاية . ولا يجوز بيع بيت يدار للمهارة أو القمار ، أو شراء مفروشات له . ولا يجوز بيع الرتب والأوسمة والعملة الزائفة . ولا يجوز بيع الإنسان على أنه رقيق .

وكثيراً ما تنص القوانين واللوائح على عدم جواز بيع أشياء معينة أو على تقييد بيعها لاعتبارات تتصل بالمصلحة العامة ، كالصحة والدفاع الوطني ، كما في بيع الحشيش والخدرات والجواهر السامة والحيوانات الموبوءة والأسلحة (١) .

#### ١٤٩ - بيع التركة المتفجرة وبيع الحقوق المتنازع فيها لعمال

**القضاء - عمارة :** وقد عرضنا لمسألتين من هذه المسائل بالتفصيل ، إحداهما في الجزء الأول من الوسيط (٢) وهي بيع التركة المستقبلية ، والأخرى في هذا الجزء الرابع (٣) وهي بيع الحقوق المتنازع فيها إلى عمال القضاء . فنتمصر هنا على الإحالة إلى ما قدمناه في هذا الشأن .

#### ١٥٠ - بيع العملاء :

بقي أن نبحث صورة أخيرة من صور البيع غير المشروع في حاجة إلى شيء من البيان ، وهي صورة بيع العملاء (clientèle) . فللشخص في حرفته أو في تجارته أو في مهنته الحرية عملاء القوا التواكل معه ، فهل يجوز له أن ينزل عن هؤلاء العملاء لغيره من أصحاب حرفته أو تجارته أو مهنته ، فيكون هذا النزول إذا كان بمقابل بمثابة بيع للعملاء ؟

(١) انظر في هذه المسألة الأستاذين أحمد نجيب الحلالي وحامد زكي ص ١٣٤ - ص ١٣٦ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٤٩ - فقرة ١٥٠ - الأستاذ محمد كامل مرسى ص ١٢٤ - ص ١٢٥ .

(٢) للوسيط جزء أول فقرة ٢١٧ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ١٠٠ - فقرة ١١٣ .

لا يوجد نص تشريعي في هذه المسألة ، إلا النص الوارد في القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ الخاص ببيع المحال التجارية ورهونها . فقد نصت المادة الأولى من هذا القانون على أنه : يجب أن يحدد في عقد البيع ثمن مقومات المحل التجاري غير المادية والمهمات والبضائع كل منها على حدة . ومقومات المحل التجاري غير المادية - كما تقول المذكرة الإيضاحية لهذا القانون - هي عنوان المحل (enseigne) ، واسمه التجاري (nom commercial) ، والحق في اجارة المحل (droit au bail) ، والاتصال بالعملاء (clientèle) ، والسمعة التجارية (achalandage) ، والرخص وبراءات الاختراع والعلامات التجارية (propriété industrielle) . وزى من ذلك أن الاتصال بالعملاء يدخل في مقومات المحل التجاري ، ويكون أحد عناصره التي تدخل في البيع . ولكن يلاحظ أن صاحب المحل التجاري لا يبيع حق الاتصال بالعملاء على سبيل الاستقلال ، بل تبعاً للمحل التجاري ذاته . أما بيع حق الاتصال بالعملاء على سبيل الاستقلال فلا يجوز ، وان جاز أن يتعهد بائع المحل التجاري استغلالاً أولاً بنافس المشتري في هؤلاء العملاء ، وألا ينتج متجراً في مكان يكون من شأنه جذب هؤلاء العملاء إليه ، وذلك بالقدر الضروري لحماية المتجر المبيع .

وكذلك يبيع عملاء الحرفة كعملاء النجار والحداد والخراط والمقاول ، وعملاء المهنة الحرة كعملاء الطيب والحامى والمهندس والمحاسب ، على سبيل الاستقلال ، لا يجوز . ولكن ، قياساً على بيع عملاء المتجر ، يجوز بيع عملاء الحرفة وعملاء المهنة الحرة تبعاً لبيع محل الحرفة ذاته أو المكان الذي تباشر فيه المهنة الحرة . فيجوز للطبيب مثلاً أن يبيع عيادته بما فيها من أجهزة ومهمات وأدوات ، وبما تشتمل عليه من حق في اجارة المكان ، وبمن يتصل بها من العملاء . وللحامى أو المهندس أن يبيع مكتبه على هذا النحو . بل إن مجرد بيع المتجر أو العبادة أو المكتب يفترض فيه أن حق الاتصال بالعملاء يدخل عنصراً في البيع .

وقد تردد القضاء الفرنسي في الأخذ بذلك ، وكان قبلاً يميز بين المتاجر والمهن الحرة ، على أساس أن عملاء المهن الحرة - كعملاء الطيب والحامى والمهندس - إنما يختارون من ياملونه على مقتضى اعتبارات تقوم على الثقة



الشخصية ، فلا يجوز أن يشملهم بيع العيادة أو المكتب (١) . ولكن هذا القضاء استقر أخيراً على عدم التمييز بين المتاجر والمهنة الحرة ، فإن نفة الشخصية تقوم في الحالتين ما بين العملاء ومن يعاملونه . على أن الطبيب أو المحامي إذا أدخل العملاء محل اعتبار في بيع عيادته أو مكتبه ، فإنه لا يبيع هؤلاء العملاء ويتصرف فيهم كما يتصرف في السلع والمهمات . ولكنه يدخلهم في حساب قيمة العيادة أو المكتب ، فكثرتهم أو قوتهم والاحتمال في أن كثيراً أو قليلاً منهم يقرون عملاء للعيادة أو المكتب بعد بيعه ، كل هذا عن شأنه أن يزيد أو ينقص من قيمة المبيع . والطبيب أو المحامي إنما يقدم في الواقع من الأمر خلفه هؤلاء العملاء وبوصيهم بالتعامل معه ، ويتعهد من جانبه ألا ينافس هذا الخلف منافسة غير مشروعة بأن يمتنع من فتح عيادة أو مكتب جديد يجذب إليه فيه هؤلاء العملاء . وليس في شيء من هذا - تقديم الخلف للعملاء والتعهد بعدم المنافسة - أمر غير مشروع (٢) .

ويخلص مما تقدمنا أن بيع العملاء على سبيل الاستقلال لا يجوز (٣) ، والجواز أن يتدخل حق الاتصال بالعملاء عنصراً تابعاً من عناصر البيع في العيادة أو المكتب عند بيعه (٤) .

(١) انظر أحكام القضاء الفرنسي في بلاذول ، ريبير وعالم ، ١٠١٠ - ١٣١٠ ص ١٦٠ ، حاشي رقم ٣ .

(٢) قاضي فرنس ، ١٥ مايو سنة ١٩٦٦ ، بلاذول ، ٦١ - ١ - ٣٢٦ . وانظر أيضاً في آخرى ، توريلاند ، ريبير وعالم ، ١٠ ص ٤٢٤ ، حاشي رقم ١ - وانظر ماثيو ، ١٩٧٥ ص ١٧٠ ، انتقاء عملاء المهنة الحرة سنة ١٩٧٣ - ريبير ، Koubine في الحقوق المدنية ، ١٩٧٤ ، الفصل ١٤٤ ، في المجلة التعليلية ، قانون المدعى سنة ١٩٣٩ ص ٢٤١ - وقد تمت بحكم الاستئناف المختلطة بأن المباع يعتبر أنه قد وُفي به ، إذا عو قام باعلان استازل إلى المالك ، ولا يجوز حياجه بتعويض إذا رفضه ، بل لا بد من المالك المشتري ، هذا ما لم يهود كالتبع بخيان أو - كما لم يملكه - وإذا اتضح أن سبب انقطاع العلاء عن الشراء من المحل هو زيادة الأمانة عليهم - فلا يجوز أن يبيع المباع (٦٦ يناير سنة ١٩٦٤ ص ١١١ ص ٢٩١) . ونفس أيضاً أنه لا يجوز لمبايع التراجع كعملاء من المشتري بتامته غير مشروعة (٧ ديسمبر سنة ١٩٤١ ص ١٠٤) .

(٣) بلاذول ، ريبير وعالم ، ١٠١٠ - ١٣١٠ ص ١٦٠ ، بلاذول ، ٦١ - ١ - ٣٢٦ .

(٤) ٢٢١ - ٢٢٢ - بكارف ، ريبير وعالم ، ١٠١٠ - ١٣١٠ ص ١٦٠ ، بلاذول ، ٦١ - ١ - ٣٢٦ .

## المطلب الرابع

### ملكية البائع للشيء المبيع

١٥٦ - يجب أنه يكبره الشيء المبيع مملوفاً للبائع : لما كان البائع ينتقل ملكية المبيع إلى المشتري ، فقد وجب أن يكون مالكا له حتى ينتقل ملكيته ، لأنه إذا لم يكن مالكا لم يستطع نقل الملكية ، وفائد الشيء لا يعطيه (١) .

ولا يمنع البائع من أن يكون مالكا للشيء أن يكون قبل البيع قد أجره أو رهنه ، فبيع الشيء المأجور والشيء المرهون جائز ، وإنما ينتقل الشيء إلى المشتري وينتقل معه حق المستأجر أو حق الدائن المرتهن .

أما إذا صدر البيع من غير المالك ، فهذا هو بيع ملك الغير ، وهو بيع قابل للإبطال . وقد يكون البائع مالكا ولكن يخالط ملكيته حق الشركاء وذلك في بيع المال الشائع ، أو حق الورثة وذلك في بيع المريض مرض الموت ، أو حق الدائنين وذلك في بيع الوارث لعين في التركة قبل سداد ديونها وفي بيع المحجور عليه والمعسر ، أو حق الدولة وذلك في بيع الأراضي الزراعية وفقاً لأحكام قانون الإصلاح الزراعي .

فتبحث إذن : (١) بيع ملك الغير (٢) بيع المال الشائع (٣) بيع المريض مرض الموت (٤) بيع الوارث لعين التركة قبل سداد ديونها (٥) بيع المحجور عليه والمعسر (٦) بيع الأراضي الزراعية في قانون الإصلاح الزراعي .

---

بلانبول وريبير وبولانجيح ٢ فقرة ٢٣٥٨ - كولان وكايبان ٢ فقرة ٨٦٣ - وانظر والفقه المصري : الأستاذ أفور سلطان فقرة ١٢٧ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٧٦ - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٩٢ - الأستاذ جميل الشراوى فقرة ٣٩ - في الفقه العراقي : الأستاذ حسن الزنون فقرة ١٠٩ - الأستاذ عباس حسن الصراف فقرة ٢٣٧ - فقرة ٢٤٣ . (١) ويتفرع حل ذلك أنه إذا تبين أن المشتري كان يملك المبيع قبل أن يشتريه ثم اشتراه ، فتراؤه باطل لأنه لا يستطيع أن يشتري ملكه . وقد قضت محكمة مصر الوطنية بأنه إذا حكم بملكية شخص لعين متنازع عليها ، وكان المحكوم له قد اشتري هذه العين من المحكوم ضده ، فالبيع باطل لوقوعه على عين هي ملك المشتري ( ٤ يناير سنة ١٩٢٣ المجموعة الرسمية ٢٥ رقم ١/١٥ ص ١٩ ) .

## § ١ - بيع ملك الغير

(La vente de la chose d'autrui)

١٥٢ - **النصوص القانونية:** تنص المادة ٤٦٦ من اللقنين المدني على ما يأتي :

١ - إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات وهو لا يملكه ، جاز للمشتري أن يطلب إبطال البيع . ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار ، سجل العقد أو لم يسجل .

٢ - وفي كل حال لا يسرى هذا البيع في حق المالك للعين المبيعة ولو أجاز المشتري العقد .

وتنص المادة ٤٦٧ على ما يأتي :

١ - إذا أقر المالك البيع ، سرى العقد في حقه ، وانقلب صحيحاً في حق المشتري .

٢ - وكذلك ينقلب العقد صحيحاً في حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد .

وتنص المادة ٤٦٨ على ما يأتي :

١ - إذا حكم للمشتري بإبطال البيع ، وكـ مجهول أن المبيع غير مملوك للبائع ، فله أن يطالب بتعويض ولو كان البائع حسن النية (١)

### (١) تاريخ النصوص

م ٤٦٦ : ورد هذا النص في المادة ٦٣٢ من المشروع التمهيدى عن وجه يتفق مع ما استقر عليه في اللقنين المدني الجديد ، فيما عدا بعض وروق لفظية طفيفة . وأقرته لجنة المراجعة بعد إزالة هذه الفروق ، وأصبحت المادة رقم ٤٦٣ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٦٦ ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ١٨٣ - ص ١٨٤ و ص ١٨٦ - ص ١٨٨ ) .

م ٤٦٧ : ورد هذا النص في المادة ٦٣٣ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر =

وتقابل هذه النصوص في التقنين المدني السابق المواد ٢٦٤/٢٦٥ و ٣٣٤/٢٦٥ و ٣٣٥ مختلط (١).

وتقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري المواد ٤٣٤ - ٤٣٦ - وفي التقنين المدني الليبي المواد ٤٥٥ - ٤٥٧ - وفي التقنين المدني العراقي المادتين ١٣٥ - ١٣٦ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني المادة ٣٨٥ (٢).

== عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٤٩٤ من المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٦٧ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٩٠ - ١٩١ ) .

م ٤٦٨ : ورد هذا النص في المادة ٦٣٤ من المشروع التمهيدى حل وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٤٩٥ من المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٦٨ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٩٢ و ص ١٩٤ ) .

(١) التقنين المدني السابق م ٢٦٤/٢٦٥ : بيع الشيء المعين الذي لا يملكه البائع باطل ، إنما يصح إذا أجازها المالك الحقيقي .

م ٢٦٥/٢٦٤ : إذا باع أحد شيئاً على أنه مملوك له ، ثم تبين بعد انقضاء البيع - م ملكية للمبيع ، جاز للمشتري أن يطلب منه تصمينات إذا كان معتمداً وقت البيع صحة ملكية البائع .  
م ٣٣٥ مختلط : إذا تعهد غير المالك بنقل ملكية شيء معين والانتفاع به لآخر بشئ معين ، يحكم في التعهد بالتطبيق للقواعد العامة المقررة للتعهدات الاتفاقية .

( والأحكام ، واحدة في التقنينين السابق والجديد ، غير أن نصوص التقنين الجديد أكثر إحاطة ، هل أن نصوص التقنين السابق هي بدورها أكثر وضوحاً من نصوص التقنين المدني الفرنسي المقترحة في هذه المسألة . ولم ينقل التقنين المدني الجديد المادة ٣٣٥ مختلط لأنها مجرد تطبيق للقواعد العامة ، وقد أغفلها التقنين الوطنى من قبل : المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٩٣ - ص ١٩٤ ) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى : التقنين المدني السوري م ٤٣٤ - ٤٣٦ ( مطابقة للمواد ٤٦٦ - ٤٦٨ من التقنين المدني المصرى ، وانظر في القانون المدني السوري الأستاذ مصطفي الزرقا فقرة ٢٥٤ - فقرة ٢٧٧ ) .

التقنين المدني الليبي م ٤٥٥ - ٤٥٧ ( مطابقة للمواد ٤٦٦ - ٤٦٨ من التقنين المدني المصرى ) .

التقنين المدني العراقي م ١٣٥ : ١ - من تصرف في ملك غيره بدون إذنه ، انقضى تصرفه - عرفاً على إجازة المالك . ٢ - فإذا أجاز المالك تعتبر الإجازة توكيلاً ، ويطلب الفضول =

## ١٥٣ - تحرير منقذ بيع ملك الغير : وبمخلص من التصرف المتقدم أن بيع شخص لشيء معين بالذات وهو لا يملكه - وهذا ما يسمى ببيع ملك

= بالبدل إن كان قد قبضه من العاقد الآخر . ٢ - وإذا لم يجز المالك تصرف للفضول ، بطل التصرف ، وإذا كان العاقد الآخر قد أدى للفضول البدل فله الرجوع عليه به . فإن ملك البدل في يد الفضول بدون تمتته ، وكان العاقد الآخر قد أداه حالاً أنه فضول . فلا رجوع له بشيء منه . ٤ - وإذا سلم الفضول الدين المقنود عليها لمن تعاقد معه ، فهلكت في يده بدون تمتته ، فللمالك أن يضمن قيمتها أيهما شاء . فإذا اختار تضمن أحدهما سقط عنه في تضمن الآخر . م ١٢٩ : ١ - إجازة العقد الموقوف تكرون صراحة أو دلالة ، وتستند إلى الوقت الذي تم فيه العقد . ويشترط في صحته وجود من يملكها وقت صدور العقد ، ولا يشترط قيام العاقدين أو المالك الأصل أو المقنود عليه وقت الإجازة . ٢ - ويجب أن يستعمل خيار الإجازة أو النقص خلال ثلاثة أشهر ، فإذا لم يصدر في هذه المدة ما يدل على الرغبة في نقض العقد اعتبر نائلاً . ٣ - ويبدأ سريان المدة . . . وإذا كان سبب التوقف انعدام الولاية على المقنود عليه ، فمن اليوم الذي يعلم فيه المالك بصدور العقد .

( والتفتين المدني العراقي سار في هذه المسألة على قواعد الفقه الإسلامي : فبيع الفضول - أي بيع ملك الغير - موقوف على إجازة المالك . وقد نقل التفتين العراقي أحكام العقد الموقوف في الفقه الإسلامي بعد إدخال تعديلات هامة جمعت هذه القواعد أكثر مما سار في قواعد الفقه العربي الحديث . ويختلف في ذلك عن التفتين المصري ، ور هذا التفتين الأخير بيع ملك الغير قابل للإبطال . وقد ساعد التفتين العراقي على الأخذ بهذه الأحكام ، التي تفضل من بمنع الوجوه أحكام التفتين المصري وبخاصة فيما يتعلق بأن العقد موقوف لا قابل للإبطال ، أن التفتين العراقي قد أخذ بطريقة البطلان كما هي في الفقه الإسلامي لا في الفقه العربي الحديث ، وهي نظرية تفضل الفقه العربي : أنظر في ذلك مصادر الحق في الفقه الإسلامي المؤلفات الجزء الرابع في نظرية البطلان - وانظر في بيع الفضول في القانون المدني العراقي الأستاذ عباس حسن الصراف فقرة ٦٤٢ - فقرة ٦٤٨ ، وانظر برجه خاص فقرة ٦٤٧ حيث ينتقد الأستاذ الصراف نقل المشرع العراقي لنظرية الفقه الإسلامي في بيع الفضول ، وهذا بالرغم من أن هذه النظرية تفضل نظرية الفقه العربي كما سبق القول ) .

تفتين الموجبات والمقنود الثاني م ٣٨٥ : بيع ما اعتبر باطل إلا في الأحوال الآتية :  
أولاً - إذا كان البيع مبنياً بجنسه أو بنوعه فقط . ثانياً - إذا أجاز المالك . ثالثاً - إذا اكتسب فيما بعد حق الملكية على المبيع . أما إذا أجاز المالك أن يميز البيع ، فالبايع يضمن بدل المثل والضرر للمشتري إذا كان عالماً بأنه لا يملك المبيع وكان المشتري يجهل ذلك . ولا يجوز للبايع أن يدعى بطلان العقد بحجة أن البيع انعقد على ملك الغير . كل ذلك مع الاحتفاظ بتطبيق أحكام القرار رقم ١٨٨ الصادر من المفوض السامي بتاريخ ١٥ آذار سنة ١٩٢٠ . ( وهذه الأحكام في مجموعها تتفق مع أحكام التفتين المصري ، فيما عدا أن التفتين اللبناني لا يضمن للمشتري الحق في التعويض إلا إذا كان حسن النية وكان البائع في الوقت ذاته سهواً أثناءه ، أما التفتين المصري فيشترط حسن نية المشتري دون سوء نية البائع ) .

الغير - عقد قابل للإبطال لمصلحة المشتري. وقبل أن نرسل هذا البطان ونبين أحكام البيع على هذا الوجه ، نحدد أولاً المنطقة التي ينحصر فيها بيع ملك الغير.

١٥٤ - ما يخرج من منطقتي بيع ملك الغير : فيبيع ملك للغير لا بد أن يكون يبعاً لعين معينة بالذات ليست مملوكة للبائع . فيخرج إذن من منطقة بيع الغير العقود الآتية :

أولاً - بيع الشيء غير المعين بالذات وبيع الشيء المستقبل : فإذا باع شخص مائة أردب من القمح ، وكذلك إذا باع شخص شيئاً لم يوجد بعد ولكنه سيوجد في المستقبل ، لم يكن هذا بيعاً لملك الغير ، ولو أن البائع وقت أن باع لم يكن مالكاً للمبيع . ذلك أن المبيع لم يعين بذاته ، فلا يمكن أن يقال إن البائع مالك له أو غير مالك ، ولا يقال ذلك إلا عندما يتعين بالذات . أما في هذه المرحلة ، والمبيع لم يتعين بالذات ، فإن البائع يقتصر على الالتزام بنقل ملكية المبيع وهو قابل للتعيين . وعلى البائع تعيينه إذا كان موجوداً ، أو إيجاداً إذا كان لم يوجد ، ثم ينقل ملكيته للمشتري (١) .

ثانياً - تعهد الشخص عن مالك الشيء بأن المالك يبيع الشيء لشخص آخر : فهذا ليس بيع ملك الغير لأن المتعاقد لا يبيع ملك غيره ، وإنما هو تعهد عن المالك في أن يبيع ، فيكون تعهداً عن الغير (٢) . وقد بسطنا أحكام هذا الضرب من التعاقد في الجزء الأول من الوسيط .

ثالثاً - بيع الشيء المعين بالذات غير المملوك للبائع إذا علق البائع البيع على شرط أن يملك المبيع (٣) : فالبايع هنا لم يلتزم بنقل ملكية المبيع التزاماً باتاً ، بل

(١) استئناف مختلط ١٠ فبراير سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ١٦٩ - ٣٠ مارس سنة ١٩١٥ م ٢٧٧ ص ٢٤٩ (يتعهد بأن ينقل للمشتري ملكية شيء غير مملوك له عن طريق الاتفاق مع المالك بأية كيفية) - أوبري ورو ٥ فقرة ٣٥١ ص ٤٢ - بودري وسينيا فقرة ١١٦ ص ١٠٥ - ١٠٦ - جورران ٢ فقرة ١٠٤٢ - الأستاذ عبد المنعم الدراري ص ٥٧٥ .

(٢) استئناف مختلط ٧ يونيو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٣١٣ - بودري وسينيا فقرة ١٢٣ .

(٣) أو على شرط أن تظهر ملكيته بعد فحص مستنداته (استئناف مختلط ١٨ أبريل سنة

علق التزامه على شرط واقف هو أن يملك المبيع . وليس هذا بيع ملك الغير ،  
فالبائع والمشتري متفقان على أن البيع ليس بيات ، بل هو معلق على شرط .  
فاذا تحقق هذا الشرط ، وأصبح البائع مالكا للمبيع ، انتقلت الملكية إلى المشتري  
وإذا لم يتحقق الشرط سقط البيع (١) .

رابعا - بيع الشيء المعين بالذات المملوك للبائع تحت شرط : فهنا البائع  
لم يبيع ملك غيره ، بل باع ملك نفسه وإن كان هذا الملك غير بات . فهو إما ملك  
معلق على شرط واقف فيتوقف وجوده على تحقق الشرط ، وإما ملك معلق  
على شرط فاسخ فيزول إذا تحقق الشرط . وفي كلتا الحالتين ينتقل الملك بوصفه  
إلى المشتري ، فيكون هذا مالكا للمبيع تحت شرط واقف أو تحت شرط فاسخ ،

(١) فإذا باع شخص شيئا ، وجعل البيع موقوفاً على شرط أن يرسو عليه مزاد هذا الشيء ،  
بيعه بالمزاد ، فإنه إذا وسا المزاد على البائع انتقلت الملكية إلى المشتري ، وإلا سقط البيع  
( استئناف مختلط ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٢٧ ص ٨٩ ) .

وقد يتفق المتعاقدان ، لا على بيع معاق على شرط أن يملك البائع المبيع ، بل على بيع احتمال .  
فالباع في هذه الحالة يكون مجرد احتمال ، قد يتحقق بأن يملك البائع المبيع ، فالتبرير والكتابة  
للمشتري ، وقد لا يتحقق فلا يملك البائع المبيع ولا ينتقل شيء إلى المشتري . ويراعى ذلك بطريقه  
الحال في تحديد الزمن ، فيكون الزمن متناهماً حتى يقابل احتمال عدم تملك البائع المبيع .  
وقد يتفق المتعاقدان ، لا على بيع معاق على شرط ، بل على أن يعمل أحدهما على أن يكسب  
مأكوبة شيء معين بالذات فينتقلها للاخر ( أنظر ٣٣٥ مختلط ) . وهنا أيضاً ليس المقصد بملك  
الغير ، بل هو ليس ببيعاً أصلاً ، لأن التعاقد لم يلتزم بتقل ملكية ، بل بالتزم أن يقوم بعمل  
هو كسب الملكية . فإذا ما كسبها ، نقل ذلك عند بيع ينقل هذه الملكية للاخر . وإذا لم يكتسبها  
كان مشغولاً عن التعريف . وتختلف هذه الضرورة من ضرورة التبرير لأن التبرير إذا لم يكن  
عن الغير يلتزم بأن يعمل المتعاقد معه بكسب الملكية من الغير رأساً ، فلا تنتقل إليه إلا لأنه يكتسبها  
هو إلى المشتري ( أوبري برون ، فقرة ٢٥١ ص ٤٢ - بلانويون وديور وغانم ، ١٠ فقرة ٤٢  
ص ٤٨ - كولان وكابيتان ، ٢ فقرة ٨٦٤ - جورسران ، ٢ فقرة ١٠٤٢ ص ٥١٤ - الأمانة  
أنور سلطان فقرة ٤٠٠ ص ٣٨٧ - الأستاذ محمد كامل مرضي فقرة ١٢٢ ) . وتختلف من  
صورة بيع الشيء غير المعين بالذات بأن التعاقد هنا يتممه بكسب ملكية شيء معين بالذات ثم  
ينقلها إلى المتعاقد الآخر ، أما في بيع الشيء غير المعين بالذات فالبايع يتممه بتقل ملكية شيء  
معين بالذات .

ولا يعتبر ببيعاً ملك الغير الوعد بالبيع الصادر من غير مالك . بل يصح الوعد في هذه الحالة .  
فإذا أظهر الوعد له رغبة في الشراء ، وكان الوعد قد أصبح مائتاً كشيء ، تم البيع . وإذا لم  
يكن الوعد قد أصبح مائتاً كشيء ، رقت فلهذا رغبة الوعد له في الشراء ، انقلب الوعد بالبيع  
بيماً ملك الغير وكان له الإبطال ( الأستاذ عبد النعم الجباري فقرة ٣٩٠ ص ٥٠٣ ) .  
( ١٨٠ - أرسيل ، ٤ ) .

فاذا تحقق الشرط الواقف أو لم يتحقق الشرط الفاسخ أصبحت ملكية المشتري بآنة (١). وتختلف هذه الصورة عن الصورة السابقة في أن البيع هنا بات وملكية المبيع هي المعلقة على شرط ، أما في الصورة السابقة فالبيع هو المعلق على شرط وملكية المبيع بآنة .

خامساً - بيع الشيء الشائع : فهنا يبيع الشخص شيئاً يملكه على الشبوع مع شركاء آخرين ، فلا يظهر في البداية أنه يبيع ملك غيره . ولكن يتوقف الأمر على نتيجة القسمة ، فان وقع هذا الشيء كله في حصة البائع اعتبر أنه قد باع ملكه ، وإن لم يقع في حصته اعتبر بائعاً لملك الغير .

سادساً - بيع الوارث الظاهر : وهذا إذا كان في حقيقته بيعاً لملك الغير لأن الوارث الظاهر لا يملك المبيع ، إلا أن هناك اعتبارات ترجع إلى الاستمرار الواجب للتعامل تجعل بيع الوارث الظاهر صحيحاً نافذاً في حق الوارث الحقيقي . ومن ثم يملك المشتري المبيع ، فلا يعود في حاجة إلى الحماية التي أولها القانون للمشتري في بيع ملك الغير (٢) .

(١) أما إذا لم يتحقق الشرط الواقف أو تحقق الشرط الفاسخ ، فقد أصبح المشتري غير مالك ، وليس له الرجوع على البائع إذا كان البيع احتمالياً (بودرى سبينا فقرة ١٢٠ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٠٠ ص ٣٨٦ - الأستاذ عبد المنعم البدرارى فقرة ٣٨٩ - قارن الأستاذين أحمد نجيب الهلال وحامد زكي فقرة ١٧٨) .

(٢) أوبرى ورو ٥ فقرة ٣٥١ ص ٤٣ - بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٣٢٠ . وتظير ذلك المشتري في بيع ملك إذا ملك المبيع بالهيازة في المنقول أو بالتقادم في المنقول والمعار ، أو إذا أصبح البائع مالكا للمبيع ، أو أجاز المالك الحقيقي البيع ، فتنتقل في جميع هذه الأحوال الملكية إلى المشتري ( أوبرى ورو ٥ فقرة ٣٥١ ص ٤٢ - بودرى وسبينا فقرة ١٢٤ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٤٦ ص ٤٨ ) .

عل أن المشتري في بيع ملك الغير ، إذا كسب ملكية المبيع بالهيازة في المنقول أو بالتقادم في المنقول والمعار ، يكون قد كسبها بالهيازة أو بالتقادم ، لا بالبيع الصادر من غير المالك . ويذهب رأى إلى أن المشتري في هذه الحالة لا يلزم بالتمسك بوضع اليد ، لأن التمسك بهذا الدفع قد لا يقره ضميره ( بيدان ١١ فقرة ١٢٣ - الأستاذان أحمد نجيب الهلال وحامد زكي فقرة ١٨٠ ص ١٧٢ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤١١ - الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ١١٤ ص ٢٥١ ) .

وإذا كسب المشتري في بيع ملك الغير ملكية المبيع من طريق آخر غير هذا البيع ، كأن اشترى المبيع من المالك الحقيقي أو ورثه منه أو أخذه وصية منه ، فإن يبيع ملك الغير لا يتقلب صحيحاً في هذه الحالة ، بل يبقى قابلاً للإبطال ويكفي المشتري الحق في طلب إبطاله ( الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٢٧٥ ) .



بأن يملك كل ذلك في مملكته بيع ذلك الغير ، بيع الشخص أمينا معينة بأشياء غير ممنوعة له إذا قصد بالبيع نقل الملكية من المالك (١) ، ويستوى أن يكون البائع عالماً بأنه لم يملك المبيع أو يعتقد أنه يمكنه ، كما يستوى أن يكون البيع مساومة أو بيعاً قضائياً ، ويستوى في البيع القضائي أن يكون بيعاً جبرياً أو بيعاً اختيارياً (٢) .

وبيع ملك الغير ، على هذا التحديد ، يقع كثيراً في العمل . فالأب قد يبيع ملك ولده ، لا باعتباره نائباً عنه ، بل باعتباره أصيلاً عن نفسه . والزوج قد يبيع ملك زوجته (٣) . والوارث قد يبيع عيناً ليست في التركة ، أو في التركة ولكنها لم تقع في حصته . والشريك في الشروع قد يبيع كل العين الشائعة وهو لا يملك الا حصته فيها . وواضع اليد على ملك غيره قد يبيع هذا الملك . وكثيراً ما يبيع الناس أموال الغائبين أو أموال الدولة الخاصة . فهذه كلها تعتبر بيوعاً لملك الغير (٤) .

وبيع ملك الغير قابل للإبطال كما قدمنا . فنؤصل هذا البطلان ، ثم نبين أحكام البيع ذاته .

---

(١) المذكرة الاباحية لمشروع التمهيد في مجموعة الأعمال التحضيرية ، ص ٩٢ . ويتقدم البائع عادة في بيع ملك الغير بضيف البيع إلى نفسه . فإن أضافه إلى المالك الحقيقي ركاناً نائباً عنه ، فإن البيع يعتبر صادراً من المالك الحقيقي وفقاً لقواعد المقررة في البينة . أما إذا لم يكن نائباً عنه ، فإن البيع في هذه الحالة يكون بيع ملك الغير . ومع ذلك فقد قضت محكمة استئناف مصر بأن من المقرر شرعاً أن من يبيع ملك غيره هل أنه ملك لنفسه فيبيع باطل ، ولا تلحقه الاجازة لعدم انعقاده أصلاً . إنما ينعقد موقوفاً هل إجازة مالكه إذا باعه هل أنه ملك لغيره . وولاية الأب على ولده الصغير وإن كانت تخول له حق بيع عقار قاصره ، إلا أنها لا تخرجه من القاعدة العامة السابق ذكرها ، ويجب لانعقاد هذا البيع أن يقرر الولد أنه ملك ابنة (٢٣ مايو سنة ١٩٢٤ المجموعة الرسمية ٣٦ رقم ٤٤) .

(٢) بودرى وسينيا فقرة ١٢٦ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٤٦ ص ٤٩ - أنسكلويدى دالوز ه لفظ vente فقرة ٣٦٥ .

(٣) استئناف مخطوط ٢٧ مايو سنة ١٩٠٩ م ٣١ ص ٣٧٠ .

(٤) بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٤٦ ص ٤٧ - بلانيول وريبير وبولانجي ٢ فقرة ٢٣١٦ - حوران ٢ فقرة ١٠٤٨ - أنسكلويدى دالوز ه لفظ vente فقرة ٣٦٧ - الأستاذان أحمد نجيب الملال وحامد زكي فقرة ١٥٧ ص ١٥٢ - الأستاذ سليمان مرضس فقرة ٢٦٥ ص ٤٤٥ .

## ١ - تأصيل البطلان في بيع ملك الغير

١٥٥ - النظريات التقليدية: تنص المادة ١٥٩٩ من التقنين المدني

الفرنسي بأن يبيع ملك الغير باطل ، وبأن للمشتري الحق في التعويض اذا كان  
يجهل أن المبيع ليس مملوكاً للبائع . وقد تضاربت الآراء في الفقه الفرنسي في  
تأصيل بطلان بيع ملك الغير ، اذ أن النص المتقدم لا يخلو من الغموض .

فهناك رأى يذهب إلى أن هذا البيع إنما هو قابل للفسخ وليس باطلا ،  
وترجع قابليته للفسخ إلى أن البائع لم يحم بالتزامه من نقل ملكية المبيع إلى  
المشتري ، فللمشتري أن يطلب فسخ البيع (١) . وعيب هذا الرأى واضح ،  
إذ هو يتعارض تعارضاً صريحاً مع نص التقنين الفرنسي ومع نص التقنين  
المصري أيضاً ، فالنص في التقنين على البطلان والبطلان شيء غير الفسخ .  
هذا إلى أنه لو كان يبيع ملك الغير جزاؤه الفسخ فحسب ، لكان للقاضي سلطة  
تقديرية في إجابة المشتري إليه ، ولما استطاع أن يقضى به لو تمكن البائع  
من نقل الملكية إلى المشتري بعد رفع الدعوى (٢) .

وهناك رأى ثان يذهب إلى أن البيع باطل بطلانا مطلقاً (٣) ، إما لانعدام السبب  
إذ التزام المشتري لا يقابله شيء ما دام البائع لا يستطيع أن ينقل إليه الملكية، وإما  
لاستحالة المحل استحالة مطلقة فالبايع وهو غير مالك لا يستطيع أن ينقل الملك

---

(١) كولين دى سانتير ٧ فقرة ٢٨ مكررة . بفتوار في الملكية والمقدسة ١٩٢٤ ص ٥١٦ -  
جودمين في النظرية العامة للالتزامات باريس سنة ١٩٢٧ ص ١٠٧ - ص ١٠٨ - الأستاذ  
جويل للشرقاوى رسالة في نظرية البطلان فقرة ١٠٣ ص ٢٩٣ - ص ٢٩٦ ( ويقول بهذا الرأى  
حتى في عهد التقنين المدني المصري الجديد ، البيع فقرة ٤١ ص ١٠٢ ) . وقد جعل التقنين المدني  
لابطال الجديد الصادر في سنة ١٩٤٢ ( م ١٤٧٩ ) بيع ملك الغير قابلاً للفسخ حتى لو كان  
المشتري يجهل أن البائع غير مالك .

وهذه الأستاذان كولان وكايبان ( ٢ فقرة ٨٦٩ ) إلى أن التقنين المدني الفرنسي جعل  
الجزء البطلان لا الفسخ ولكن الفسخ كان أوفق .

(٢) بودوى وسينيا فقرة ١١٧ ص ١٠٧ - ص ١٠٨ .

(٣) أوبرى ورو ٥ فقرة ٣٥١ هامش رقم ٤٣ - استئناف ١٠ مارس سنة ١٩٣١ م ٤٣  
ص ٢٧٦ - بيدان ١١ فقرة ١٠٤ - استئناف مخطوط ١٠ مارس سنة ١٩٣١ م ٤٣ ص ٢٧٦ .

إلى المشتري . وعيب هذا الرأي أنه يتعارض هو أيضاً معارضة صريحة مع الآثار  
الكثيرة التي ينتجها بيع ملك الغير وسفصلها فيما يلي ، ولو كان هذا البيع باطلا  
بطلاقاً مطلقاً لما أنتج أثاراً . هذا إلى أن البائع يستطيع أن يلتزم بنقل ملكية شيء  
غير مملوك له ثم يحصل على ملكيته فينفذ التزامه ، فالسبب إذن غير معدوم ،  
والحل غير مستحيل استحالة مطلقة ، وإذا لم يقم البائع بتنفيذ التزامه ولم ينقل  
ملكية المبيع إلى المشتري فالجزاء إنما هو الفسخ لا البطلان المطلق (١) .

وهناك رأي ثالث يذهب إلى أن بيع ملك الغير باطل بطلاقاً نسبياً ، إما لغلط  
في شخص البائع فقد توهم المشتري أنه مالك للمبيع ، وإما لغلط في المبيع فقد توهم  
المشتري أنه مملوك للبائع (٢) . وعيب هذا الرأي واضح ، فهو يقتضي ألا يكون  
بيع ملك الغير قابلاً للإبطال إلا إذا كان المشتري حسن النية فيكون قد وقع  
في غلط في البائع أو في المبيع . وهذا يتعارض مع عموم النص في التقنين الفرنسي ،  
ومع صريح النص في التقنين المصري فإن المادة ٤٦٨ من هذا التقنين تصرح  
بوجوب التعويض للمشتري إذا كان حسن النية فإذا كان سيء النية بقي البيع  
قابلاً للإبطال وإن كان المشتري لا يستحق التعويض (٣) .

---

(١) بودرى وسينيا فقرة ١١٧ ص ١٠٨ - ص ١٠٩ - والذي يعتبر مستحيلاً استحالة  
مطلقة ليكون العقد ممة باطلا بطلاقاً مطلقاً هو أن يبيع شخص وآخر شيئاً يتبين بعد ذلك أنه كان  
مملوكاً للمشتري وقت البيع ، كأن يكون هذا الشيء موصى به من المالك الحقيقي للمشتري دون أن  
يكون هذا عالماً بالوصية ، فهذا البيع يكون باطلاً بطلاقاً مطلقاً لاستحالة الحل استحالة مطلقة  
(كولان وكابيتان ٢ فقرة ٨٦٤ - أنسيكلويدى دالوز ٥ لفظ vente فقرة ٣٧٩ - وانظر  
آنفاً فقرة ١٥١ في الهامش) - ويقول الأستاذ إسماعيل عاتم : « أما استحالة نقل البيع في بيع  
ملك الغير فهي استحالة نسبية ، إذ أن هناك شخصاً كان يستطيع أن ينقل ملكية المبيع وذلك هو  
المالك الحقيقي ، مذكرات غير مطبوعة في البيع ص ١٥ ) .

(٢) جوران ٢ فقرة ١٠٤٣ و ١٠٤٥ ، ويذهب إلى أن بيع ملك الغير باطل يفترض  
فيه دائماً أن المشتري حسن النية وأنه يجمل أن الشيء مملوك لغير البائع ( انظر عكس ذلك كولان  
وكابيتان ٢ فقرة ٨٦٥ ص ٥٧٧ ) . وانظر م ٣٣٤ من المشروع الفرنسي الابطال . وهي تبني  
بطلان بيع ملك الغير على الغلط .

(٣) بودرى وسينيا فقرة ١١٨ - والبطلان النسبي هو الذي وقف عنده التقنين المدني  
المصري السابق ، فقد نص صراحة على أن بيع ملك الغير يصبح إذا أجازته المالك الحقيقي  
( م ٣٣٣/٢٦٤ ) ، والعقد الباطل بطلاقاً مطلقاً لا تلحقه الاجازة ، وإنما تلحق الاجازة =

على أن التهمة المترتبة على البائع، أخذ يتناول في هذه النظرية، والتجارية ،  
وذلك حسب ما إلى أن دعوى بطلان بيع ملك الغير ليست إلا دعوى ضمان الاستحقاق،  
سبق المشتري إلى رفعها قبل أن ترفع عليه هو دعوى الاستحقاق من المالك  
الحقيقي . فهو في دعوى ضمان الاستحقاق العادية يجب أن يبرص حتى يتعرض  
له المستحق ، وعند ذلك يرفع على البائع دعوى ضمان التعرض والاستحقاق .  
أما في بيع ملك الغير فقد أجاز المشرع للمشتري ألا ينتظر حتى يتعرض له المالك  
الحقيقي ، بل يسادر إلى رفع دعوى بطلان البيع ضد البائع ، فدعوى البطلان  
هذه ليست إلا دعوى ضمان استحقاق تعجل المشتري رفعها - *garantie d'évic-  
tion anticipée* (١) . ولكن القول بأن دعوى البطلان هي دعوى ضمان  
استحقاق استبق إليها المشتري يقتضى أن تكون مدة التقادم ، لا عشر سنوات  
كما هو الأمر في القانون الفرنسي ، بل ثلاثين سنة وهذه هي مدة التقادم

---

= المدف الباطل بطلاناً نسبياً . وبالرغم من صراحة النص ، فقد اضطرب الفقه المصرى في عهد  
التقنين الدر السابق ، وسائر الفقه الفرنسى في اضطرابه ( أنظر في الفقه المصرى في عهد التقنين  
السابق الأستاذين أحمد نجيب الهلالى وحامد زكى فقرة ١٦٣ - فقرة ١٦٨ - عقد الإيجار للمؤلف  
فقد ٧٨ ص ١٠٨ هامش رقم ٣ - الأستاذ حلمى بهجت بدوى في مقال في مجلة القانون  
والشريعة ١٨٨٨ ص ٥٨٨ وما بعدها ) .

(١) بيدان ١١ فقرة ١٠٤ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٤٥ - بلانيول وريبير  
وبولانجه ٢ فقرة ٢٣١٧ .

ويذهب بودرى وسينيا إلى أن بيع ملك الغير مشوب ببيع أصل هو استحالة تنفيذ ، وأن  
هذه الاستحالة تنطوى على خطأ في جانب البائع إذ للزم بما لا يستطيع تنفيذه . فالبطلان الذى  
يقوم على هذا الأساس إنما هو بطلان لمصلحة المشتري ، فهو بطلان نسبى وتقرب آثاره من آثار  
البطلان لغلط ( بودرى وسينيا فقرة ١١٨ ص ١١١ ) .

ويذهب بلانيول وريبير وهامل إلى أنه لما كان البيع في القانون الرومانى لا يلزم البائع بنقل  
الملكية ومن ثم كان بيع ملك الغير صحيحاً ، فإن البيع في القانون الحديث وهو يلزم البائع بنقل  
الملكية يجب أن يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً ، وقد نص التقنين المدنى الفرنسى ( م ١٥٩٩ ) فعلا  
على هذا البطلان . ولكن الفقه والنفساء في فرنسا لم يجدوا من الضرورى أن يسلبا بيع ملك الغير من  
أى أثر يترتب عليه ، فعولا البطلان لحماية مصلحة المشتري ، فيستطيع هذا طلبه إذا هو لم يظفر  
بعد البيع بملكية المبيع ، وصارت دعوى البطلان أقرب إلى أن تكون دعوى ضمان استحقاق  
سبقة ( *garantie d'éviction anticipée* ) ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٤٥ ) .

في القانون الفرنسي في دعوى الضمان . فلا بد إذن أن يختلط ، في دعوى بطلان بيع ملك الغير ، معنى الضمان بمعنى البطلان (١) .

### ١٥٦ - رأى يستر الى نظرية تحول العقد الباطل : والتعنين المدني

المصرى الجديد صريح في أنه يجوز للمشتري إبطال بيع ملك الغير (م ١/٤٦٦) ، وفي أنه إذا أقر المالك البيع سرى العقد في حقه وانقلب صحيحاً في حق المشتري (م ١/٤٦٧) ، وفي أن البيع ينقلب صحيحاً في حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صلور العقد (م ٢/٤٦٧) . فهذه كلها نصوص صريحة قاطعة في أن بيع ملك الغير قابل للإبطال ، وقد قن المشرع المصرى بهذه النصوص الرأى الذى ساد فعلا في كل من الفقه المصرى والفقه الفرنسى .

بني أن نؤصل هذا البطلان . وهناك رأى ذهب إليه الأستاذ سليمان مرقس (٢) في عهد التعنين المدني الجديد ، يقول بأن بيع ملك الغير باطل بطلاناً مطلقاً لاستحالة المحل استحالة مطلقة في الظروف الخارجية المحيطة بالبائع . ثم يكمل نظرية البطلان المطلق بنظرية تحول العقد الباطل (conversion) المنصوص عليها في المادة ١٤٤ ملنى . فيتحول بيع ملك الغير طبقاً لهذه النظرية من بيع ناقل للملكية فوراً إلى بيع منشىء لالتزامات فحسب ، متى ثبت أن نية الطرفين المحتملة كانت تنصرف إلى ذلك لو علما أن العقد الأول لا يمكن انعقاده بسبب هدم ملكية البائع . وقد فرض المشرع فرضاً غير قابل لإثبات العكس أن البائع انصرف نيته المحتملة إلى تحول عقد البيع على هذا النحو ، أما انصراف نية المشتري إلى ذلك ففروض إلى أن يثبت العكس ، فاذا تمسك المشتري بإبطال البيع فقد ثبت العكس وأنه لم تنصرف نيته إلى التحول . ويحتم الأستاذ سليمان مرقس رأيه بالعبارة الآتية : « وعلى ذلك يمكن القول بأن المشرع قد جعل من تنظيم بيع ملك الغير في المواد ٤٦٦ وما بعدها تطبيقاً تشريعياً لنظرية تحول العقد الباطل ، تجاوز فيها بعض الشىء عما تقتضيه نظرية التحول العامة من انصراف نية العاقدين المحتملة إلى التحول ، إذ فرض فيه انصراف نية البائع

(١) أنسيكلويدى دالوز ه لفظ vente فقرة ٣٨٩ .

(٢) البيع فقرة ٢٨١ .

المحتملة إلى التحول فرضاً غير قابل لإثبات العكس ، دون أن يفرض مثل ذلك في نية المشتري (١) .

ونأخذ على هذا الرأي أمرين :

أولاً - القول بأن بيع ملك الغير هو في أصله باطل بطلاناً مطلقاً يتعارض تعارضاً واضحاً مع صريح نصوص التقنين المدني المصري ، فقد بينا أن هذه النصوص قاطعة في أن بيع ملك الغير قابل للإبطال لا باطل بطلاناً مطلقاً (٢) .

ثانياً - والقول بأن العقد الباطل قد تحول إلى عقد منسئء للالتزامات يتعارض مع نظرية التحول المعروفة . فهذه تقتضي أن تكون نية كل من المتعاقدين المحتملة تنصرف وقت العقد - لا بعد ذلك - إلى العقد الجديد بدلاً من العقد الباطل . ونية المشتري المحتملة تستعصى على هذا التأويل . فاما أن تكون هذه النية قد انصرفت احتمالاً إلى العقد الجديد منذ البداية ، فلا يجوز إثبات العكس ، وينبغي ألا يجوز تبعاً لذلك للمشتري أن يطلب إبطال البيع . وإنما ألا تكون قد انصرفت إلى العقد الجديد ، فلا يكون عنك تحول ، وينبغي أن يبقى البيع باطلاً بطلاناً مطلقاً ، وهذا ما يتعارض مع النص الصريح .

١٤٧ - رأى آخر يزعم إلى أنه يبيع ملك الغير عقد موقوف :

وعنك رأى آخر يزعم إلى أن بيع ملك الغير هو عقد موقوف على النحو المعروف في الفقه الإسلامي . قال بهذا الرأي الأستاذ شفيق شحاتة في كتابه « النظرية العامة للتأمين العيني (٣) » إذ كتب ما يأتي : « وقد تضاربت آراء الشراح في طبيعة البطلان الذي يلحق ببيع ملك الغير . على أن الرأي الصحيح هو أن بيع ملك الغير هو بيع غير نافذ في حق المالك . وعدم نفاذ العقد الناقل

(١) الأستاذ سليمان مرقس في البيع فقرة ٢٨١ ص ٤٦٢ - وانظر في رد مطول على هذا الرأي الأستاذ منصور مصطفي منصور ص ٢٥٤ - ص ٢٤٨ .

(٢) ولا يقال إن هناك استحالة مطلقة في أن يلتزم البائع بنقل ملكية شيء لا يملكه ، فقد بينا أن البائع يمكنه أن يلتزم بذلك ، فإذا لم يتم بتنفيذ التزامه كان الجزاء هو التصحیح لا البطلان المطلق .

(٣) الجزء الأول فقرة ٩٢ .

للملكية يجعله كذلك عديم الأثر فيما بين المتعاقدين . وليس ذلك معناه أن العقد باطل بطلاناً مطلقاً أو نسبياً ، فالعقد يعتبر في هذه الصورة عقداً موقوفاً . والعقد الموقوف يتوقف أثره على الإقرار الصادر من المالك ، فإذا أقره المالك أنتج أثره فيما بين المتعاقدين وبالنسبة إلى الماس . وإذا لم يقره المالك فالعقد يظل معدوم الأثر كما كان (١) .

ويؤخذ على هذا الرأي ما يأتي :

أولاً - لو كان بيع ملك الغير عقداً موقوفاً ، لما أنتج أى أثر قبل أن يجيزه المالك الحقيقي ، كما تقتضى بذلك أحكام الفقه الإسلامى . ولكن بيع ملك الغير ينتج أثره فى الحال ، شأنه شأن أى عقد قبل للإبطال ، ولا يبطل إلا إذا طلب المشتري إبطاله . ثم إن المشتري يملك الإجازة ، وللعقد الموقوف فى الفقه الإسلامى لا يجيزه إلا المالك الحقيقي .

ثانياً - نظرية العقد الموقوف إذا أمكن الأخذ بها فى القانون المصرى عن الفقه الإسلامى باعتباره مصدراً من مصادر هذا القانون (م ٢/١ ملق) ، فذلك لا يكون إلا حيث لا يوجد نص تشريعى يمكن تطبيقه . ولذلك قد يصح الأخذ بها فى مجاوزة الريل لحدود الوكالة ، فىكون تعاقده موقوفاً على إجازة الموكل ، إذ لا نص يمنع من الأخذ بها . أما هنا فىوجد كما رأينا نص تشريعى صريح يجعل بيع ملك الغير عقداً قابلاً للإبطال لا عقداً موقوفاً ، فىجب فى هذه الحالة إعمال النص الصريح (٢) .

---

(١) ويشير الأستاذ فقيح شحاتة فى الحاشية إلى نظرية الفقه الإسلامى فى البيع الموقوف ، وإلى المادة ١٠٨ من التتئين المدنى الألمانى وتقتضى بأن العقد الصادر من القاصر بدون إجازة الوصى هو عقد غير نافذ، وإلى المادة ١٠٩ وتقتضى بأن الطرف الآخر فى التعاقد يستطيع الرجوع فى العقد ما لم يجزه الوصى .

(٢) وهذا لا يمنع ، من ناحية السياسة التشريعية ، أن نظرية للعقد الموقوف تفضل بكثير نظرية العقد القابل للإبطال فى بيع ملك الغير . وقد بسطنا ذلك تفصيلاً فى كتاب « مصادر الحق فى الفقه الإسلامى » الجزء الرابع ص ٢٠٤ - ص ٢٠٧ .

## ١٥٨- الرأى الذى ننف عنه - بيع ملك الغير قابل للإبطال

بموجب نص خاص فى القانون أنشأ بطوره : لذلك لا زى بدا من القول بأن بيع ملك الغير ليس بعقد باطل ولا بعقد موقوف ، بل هو عقد قابل للإبطال كما يقطع بذلك صريح النص فيما قدمناه . ونعيد هنا ما كنا نقوله فى هذا الصدد فى عهد التقنين المدنى السابق (١) ، فان التقنين المدنى الجديد لم يدخل أى تعديل فى تأصيل بطلان بيع ملك الغير :

لا يسعنا ، إزاء تضارب الآراء فى تأصيل بطلان بيع ملك الغير ، إلا أن نرجع إلى الأصل التاريخى لهذا البطلان . كان بيع ملك الغير فى القانون الرومانى صحيحاً ، لأن البيع فى هذا القانون لم يكن من طبيعته نقل الملكية ، بل كل ما كان يلتزم به البائع هو أن ينقل حيازة المبيع إلى المشتري وأن يضمن له دوام هذه الحيازة دون تعرض من أحد (٢) . وغير المالك قد يستطيع أن يقوم بذلك ، ومن ثم كان يبيعه صحيحاً . وكان يترتب على ذلك أن المشتري لشئ غير مملوك للبائع لا يستطيع أن يرفع دعوى ضمان على البائع إلا إذا تعرض له المالك الحقيقى ، فيبقى قبل هذا التعرض مهدداً دون أن يستطيع شيئاً قبل البائع . واستمرت الحال على ذلك فى القانون الفرنسى القديم ، رغم أن البيع أخذ يتدرج فى طبيعته إلى عقد ناقل للملكية . ثم لما قرر التقنين المدنى الفرنسى ، ومن بعده التقنين المدنى المصرى القديم والجديد ، بعبارة حاسمة أن البيع ينقل الملكية ، أصبح بيع ملك الغير منافياً لطبيعة عقد البيع . فنص المشرع على جعل هذا البيع قابلاً للإبطال لحماية المشتري ، فيستطيع هذا ، قبل أن يتعرض له المالك الحقيقى ، أن يادى البائع بطلب إبطال البيع ، فلا يبقى مكتوف اليدين ينتظر تعرض المالك الحقيقى حتى يتمكن من تصحيح موقفه (٣) .

فالعلة إذن فى كون بيع ملك الغير قابلاً للإبطال هى منافاة هذا العقد لطبيعة

(١) مذكرات غير مطبوعة فى البيع للمؤلف سنة ١٩٢٧ - عقد الإيجار للمؤلف سنة ١٩٢٩ ص ١٠٨ هامش رقم ٢ - نظرية العقد للمؤلف سنة ١٩٢٤ ص ١١٦ هامش رقم ٢ .

(٢) بودوى وسينيا فقرة ١١٦ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٤٥ .

(٣) بودوى وسينيا فقرة ١١٩ مكررة .



البيع . ولكن العلة وحدها لا تكفي ، فنافاة بيع ملك الغير لطبيعة البيع قد تكون حلة معقولة للبطلان ، ولكن ليس في القواعد العامة ما يجعل منها سبباً لإبطال العقد . فسبب إبطال العقد ، وفقاً للقواعد العامة ، ليس إلا نقص الأهلية أو عيباً من عيوب الرضاء . لذلك كان لا بد من نص خاص ينشئ بطلان بيع ملك الغير ، ويستند إلى العلة المعقولة التي قدمناها ، وقد وجد هذا النص . فهو نص منسئء للبطلان لا كاشف عنه (١) ، ولو لم يوجد لما أمكن القول بأن بيع ملك الغير قابل للإبطال ، بل لوجب القول بأنه صحيح ولكنه قابل للفسخ لعدم استطاعة البائع تنفيذ التزامه بنقل الملكية (٢).

وأكثر الفقهاء يفترضون أن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، ثم يبحثون في نطاق هذه القواعد عن سبب البطلان ، فيحتمد الخلاف بينهم ويتضاربون . والواقع من الأمر أن البطلان هنا خاص بالبيع ، أنشاء نص تشريعي خاص ، لعله معقولة هي منافاة بيع ملك الغير لطبيعة البيع . ومن ثم كانت قواعد هذا البطلان تختلف في بعض النواحي عن القواعد العامة في البطلان . من ذلك أن بيع ملك الغير يميزه المالك الحقيقي ، وينقأب صحيحاً إذا أصبح البائع مالكاً للمبيع ، مع أن العقد القابل للإبطال لا ينقأب صحيحاً إلا إذا أجازاه العاقد الذي تقرر البطلان لمصلحته وهو هنا المشتري (٣) . فلا بد إذن من القول

---

(١) المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٩٢ .  
(٢) وهذا هو المقرر فعلا في التقنين المدني الألماني حيث لا يوجد نص عل بطلان بيع ملك الغير . فالبايع في هذا التقنين يلتزم بنقل ملكية الشيء إلى المشتري ( م ٤٣٢ ) ، فإذا لم ينفذ التزامه جاز للمشتري طلب فسخ البيع ( م ٤٤٠ ) . وتنفيذ الالتزام بنقل الملكية يكون بانفاذ تال مستقل عن عقد البيع مع قيده في السجلات العقارية بالنسبة إلى العقار ( م ٨٧٣ ) ، أو مع التسليم بالنسبة إلى المنقول ( م ٩٢٩ ) . ويستطيع المشتري في بيع ملك الغير في القانون الألماني أن يرفع دعوى الفسخ عل البائع ، حتى قبل أن يترض له المالك الحقيقي ، وفي هذا يختلف القانون الألماني من القانون الروماني اختلافاً بينا ( سأل في الالتزامات فقرة ١٥٢ و فقرة ٢٠٦ - بلاينول وريبير وهامل ١٠ ص ٤٥ ؛ هاشر رقم ٣ ) . وانظر أيضاً في تقنين الالتزامات السويسري المادة ١٨٤ في الالتزام بنقل الملكية ، والمادة ٦٥٦ في نقل ملكية العقار باتفاق تال ينفذ في السجل العقاري ، والمادة ٧١٤ في نقل ملكية المنقول باتفاق تال يصحبه التنظيم .  
(٣) وسرى أن المشتري إذا كان له أن يميز بيع ملك الغير ، فإن المالك الحقيقي له أيضاً أن يميز ، بل إن إجازة المالك الحقيقي أبلغ أثراً من إجازة المشتري ، فهي تغلب العقد =

بأن بطلان بيع ملك الغير بطلان خاص بعقد البيع لا يستمد من القواعد العامة ، وقد أنشأه نص تشريعي صريح واستند في إنشائه إلى علة معقولة (١) .

== صحيحاً وتجعله في الوقت ذاته سارياً في حق المالك . وسرى أيضاً أن العقد ينقلب صحيحاً بمجرد أن يصبح مالكا للبيع ، وهذه خصوصية لا تعرف في العقد القابل للإبطال طبقاً للقواعد العامة .

(١) قارب بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٤٨ ص ٤٩ - ص ٥٠ - والأستاذ إسماعيل غانم ص ١٥ - وانظر الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٠٤ ص ٣٩١ - ص ٣٩٢ .  
وقد قررنا هذا الرأي نفسه في كتاب الإيجار في العبارات الآتية : « بيع ملك الغير باطل بطلاناً نسبياً ، ولكن هذا البطلان غير مستمد من القواعد العامة ، لأنه خاضع في مصدره وفي أحكامه إلى مبادئ أخرى خاصة به . فمن العبث إذن أن نحاول البحث في القواعد العامة على ما يستند إليه بطلان بيع ملك الغير . أما العلة في البطلان فمراجعة إلى أن البيع ناقل بصيغته للملكية ، ولم يكن كذلك من قبل . فقد كان البائع في القانون الروماني لا يلتزم بنقل الملكية بل ينقل مجرد الحيازة ، ولذلك كان بيع ملك الغير صحيحاً . واستمر الحال كذلك في القانون الفرنسي القديم ، مع الالتجاء إلى بعض أوضاع تسهل نقل الملكية . أما في القانون الفرنسي الحديث فقد تقررت أن للبائع يلتزم بنقل الملكية ، ولذلك تغيرت طبيعة البيع ، وأصبح بيع ملك الغير منافساً لها . ولاحظ واضعوا قانون نابليون هذا التغيير فرتبوا عليه نتيجة المنطقية وهي بطلان بيع ملك الغير . ولم تكن علة البطلان - وهي تناقض بيع ملك الغير مع طبيعة البيع - عز وجلتها بكافية وحدها في تقرير البطلان من الوجهة القانونية ، لأنها لا تستند إلى مبدأ عام يطبق على جميع العقود . وكان لا بد من نص صريح ينشئ البطلان ويخلفه ، فالمواد ٢٦٤/٢٣٣/١٥٩٩ تعتبر نصوماً منسثة لا مقررة ، بحيث لو كانت غير موجودة لما جاز القول ببطلان بيع ملك الغير حتى مع بقاء حلة البطلان المشار إليها ( وهذا هو الأمر في القانون الألماني ) - ونرى مما تقدم أنه حتى يكون إيجار ملك الغير باطلاً ، يجب وجود نص خاص بذلك ، ولا يصح القياس على البيع - وفي الوقت الذي كان بيع ملك الغير فيه يعتبر صحيحاً ، كان يترتب على ذلك أن المشتري لا يستطيع أن يجرى ساكناً قبل أن يتعرض له المالك الحقيقي . فلما أصبح البيع ناقلاً للملكية ، كان هذا كافيًا لإخراج المشتري من هذا المأزق حتى ولو لم يتقرر بطلان بيع ملك الغير ، لأنه كان يستطيع طلب فسخ البيع مادام البائع لم يحم بالتزامه من نقل الملكية . ولكن المشرع - مراعاة للاعتبار المتقدم وهو أن تغيير طبيعة عقد البيع وضرورته عقدًا ناقلاً للملكية يستلزم منعقياً بطلان بيع ملك الغير - قرر أيضاً هذا البطلان . فأصبح المشتري بالخيار بين أن يلجأ إلى الاحتياء بالمبادئ العامة ويطلب الفسخ - بعد أن يميز البطلان ولو ضمناً . وبين أن يلجأ إلى الحماية الخاصة التي أعطاهها له القانون بالنص الخاص بالبطلان ليطلب بطلان العقد ، والفرق واضح بين دعوى الفسخ ودعوى البطلان » ( عقد الإيجار للذوات سنة ١٩٢٩ فقرة ٧٨ ص ١٠٨ هامش رقم ٣ ) .

ويتفق معنا الأستاذ حلسي بهجت بدوى في أن بطلان بيع ملك الغير غير مستمد من القواعد العامة ، وقد نشأ من نص تشريعي خاص . ولكنه يقول إن الاتفاق إذا كان من شأنه نقل الملكية ==

## ١٥٩ - بيع عقار الغير قابل للإبطال بغير التسجيل وقيد: وبإلحاق

= في الحال، ولا قابل للإبطال أما إذا كان الاتفاق لا ينقل الملكية في الحال بل يكتسب بتقرير التزام في ذمة البائع بنقلها، فلا تناقض، إذ يجب أن يحصل البائع على الملكية وينقلها للمشتري وبذلك ين بانترام (انظر مقالاً له في مجلة القانون والاقتصاد السنة الأولى ص ٥٩٩). وفي رأينا أن البيع الذي يقرر التزاماً بنقل الملكية في ذمة البائع لا يختلف في طبيعته عن البيع الذي ينقل الملكية في الحال، فالبيع لا ينقل الملكية إلا لأنه أولاً ينشئ التزاماً بنقلها، ثم ينفذ الالتزام فتنتقل الملكية فعلاً. ولذلك لا نفرق - من حيث طبيعة العقد - بين بيع العقار غير المسجل ويقرر التزاماً بنقل الملكية، وبيع العقار المسجل وينقل الملكية فعلاً. فكلاهما عقد ناقل للملكية تتناقص طبيعته مع بيع ملك الغير، وكلاهما قابل للإبطال. وقد اضطر الأستاذ حلي بهت بدوى، وهو ينكر على بيع العقار غير المسجل طبيعته كمقد ناقل للملكية، أن ينكر هذه الطبيعة أيضاً على بيع العقار غير المسجل، إذ التسجيل لا يغير من طبيعة العقد، ولا يبطئه إذ كان صحيحاً. وقاده هذا المنطق إلى اعتبار بيع عقار الغير بعد تسجيله صحيحاً، بخلافه في ذلك الدعاة والإجماع. واستعود إلى هذه المسألة فيما يلي.

ويتفق معنا كذلك الأستاذ حامد زكي في أن بطلان بيع ملك الغير ليس تطبيقاً للقواعد العامة بل إنشاءً للشارع بنص خاص. ولكن مع البطلان عنده تراجع إلى أن المقصود من عقد البيع هو حصول المشتري على الملكية وانتقالها إليه، سواء تم هذا الانتقال وقت الاتفاق أو كان متأخراً إلى حين حصول التسجيل، فمن يبيع ملك غيره ليس في مقدوره أن يحقق المقصود من عقد البيع وهو انتقال الملكية، ولذا أبطل المشرع تصرفه. (الأستاذان أحمد نجيب المهال وحامد زكي ص ٢٦٦). ولا نرى فرقا، في استظهار علة البطلان، بين القول بأن ذلك راجع إلى أن البيع ينشئ التزاماً بنقل الملكية فتتناقص طبيعته مع بيع ملك الغير، والقول بأن ذلك راجع إلى أن المقصود من عقد البيع هو أن يحصل المشتري على الملكية ومن يبيع ملك غيره لا يحقق هذا المقصود، فالتمييز وإن كانا مختلفين نظرياً على فكرة جوهرية واحدة.

أنظر في استعراض هذه الآراء وانتقادها الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ١١٥ ص ٢٥٩ - ص ٢٦١ - وينتهي إلى القول: «ويبدو لنا، بعد عرض هذه الآراء، أن نص المشرع على قسبية بيع ملك الغير للإبطال دون النص على مثل هذا الحكم بالنسبة للعقود الأخرى كالإيجار مثلاً، لا يستند إلى أي أساس قني. وإنما هو حكم اقتضته السياسة التشريعية، وقد تأثر فيه المشرع المصري بمسلك القضاء الفرنسي الذي لم يلتزم حدود النص، وخرج عما قصده وأصدره قانون نابليون الذين يبدو أنهم كانوا يقصدون تقرير البطلان المطلق... ولهذا فنتهي إلى أن لا يوجد أساس قني يبرر إبطال بيع ملك الغير. وربما كان مسلك القضاء الفرنسي الذي تأثر به المشرع المصري قد جاء نتيجة الرغبة في تكملة أحكام ضمان الاستحقاق... ولهذا نتج من ذلك أن الشرائع الفرنسية يقولون إن دعوى إبطال ملك بيع الغير ليست إلا إعمالاً لضمان الاستحقاق الذي لا يمتنع أن يتحقق الترضي الفعلي، أو أنها تكملة لأحكام ضمان الاستحقاق» (الأستاذ منصور منصور ص ٢٦١ وص ٢٦٢ وص ٢٦٤).

أن يبيع العقار لا يزال من طبيعته نقل الملكية، سواء سجل أو لم يسجل . فلم يغير  
قانون التسجيل ، ولا قانون الشهر بعده، من طبيعة عقد البيع . ونصوص هذين  
القانونين صريحة في هذا المعنى . فنص المادة الأولى من قانون التسجيل على أن  
جميع العقود الصادرة بين الأحياء بعوض أو بغير عوض التي من شأنها إنشاء  
ملكية . . يجب شهرها بواسطة تسجيلها . . وتنص المادة التاسعة من قانون  
الشهر على أن جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية  
العقارية الأصلية . . يجب شهرها بطريق التسجيل . . فيبيع العقار قبل أن يسجل  
لا يزال من شأنه - أو من طبيعته - نقل الملكية ، إذ ينشئ التزاماً بنقلها  
في جانب البائع . فيبيع عقار الغير إذن لا يزال متافياً لطبيعة عقد البيع ، ومن ثم  
فملة البطلان في البيع غير المسجل موجودة ، والنص على البطلان عام شامل  
لا يميز بين البيع المسجل والبيع غير المسجل . بل إن التفتين المدنى الجديد جاء  
حاسماً في هذا الصدد ، فنص صراحة على جواز أن يطلب المشتري لإبطال بيع  
عقار الغير ولو لم يسجل البيع ، إذ يقول في نهاية الفقرة الأولى من المادة ٤٦٦ :  
« ويكون الأمر كذلك ( أى يجوز للمشتري طلب إبطال البيع ) ولو وقع البيع  
على عقار ، سجل العقد أو لم يسجل . . وما دامت هلة البطلان موجودة ،  
وما دام النص المنشئ للبطلان عاماً يشمل العقد المسجل والعقد غير المسجل ،  
وجب القول إن بيع عقار الغير يكون قابلاً للإبطال قبل تسجيله ، ويبقى بطبيعة  
الحال قابلاً للإبطال بعد التسجيل .

ولا يمكن اتقون بأن يبيع عقار الغير صحيح قبل التسجيل . قابن نازبناث  
بعده (١) . فان التسجيل لا يبطل عقداً صحيحاً ولا يصحح عقداً باطلاً ، فلو كان  
بيع عقار الغير صحيحاً قبل التسجيل فانه يبنى أن يستمر صحيحاً بعده (٢) .  
ولما كان بيع عقار الغير قابلاً للإبطال قبل التسجيل ، فانه يجب أن يستمر قابلاً  
للإبطال بعد التسجيل .

(١) وهذا ما قاله الأستاذ أحمد نجيب الهلال فقرة ١٧٠ - فقرة ١٧١ .

(٢) المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ، ص ١٩٣ -  
وهذا هو الأسرى القانون الألمان كما سبق القول .

كذلك لا يمكن القول بأن بيع ملك الغير حتى يكون باطلا يجب أن يكون المنسود بالبيع نقل الملكية في الحال، والبيع غير المسجل لا ينقل الملكية في الحال، فيع عقار الغير صحيح قبل التسجيل، ويبقى صحيحاً بعد التسجيل لأن التسجيل لا يبطل عقداً صحيحاً (١). ذلك أنه يجوز أن يقصد المتعاقدان نقل الملكية في الحال، ولكنها لا تنتقل فعلاً لسبب لا يرجع إلى إرادتهما. ففي حالة البيع غير المسجل لا يزال المتعاقدان يقصدان نقل الملكية في الحال، ولكن يحول دون ذلك ضرورة التسجيل وهو وضع اقتضاه القانون لإرادة المتعاقدين. فتبقى علة البطلان - وهي قصد نقل الملكية في الحال - متوافرة في بيع عقار الغير قبل التسجيل، فيكون هذا البيع قابلاً للإبطال، وقد ورد نص التفتين المدني الجديد (م ١/٤٦٦) صريحاً في هذا المعنى كما سبق القول (٢).

(١) وهذا ما ذهب إليه الأستاذ حلمي سحت بدوي في المقارن المشار إليه مسبقاً والاقتصاد ١ ص ٥٩٨ وما بعدها). فهو يرى - كما سبق القول، أن علة بطلان بيع ملك الغير هي أن الملكية في البيع يجب أن تنتقل في الحال، ومن يبيع ملك غيره لا يترتب عن بيعه هذا الأثر. ولما كانت هذه العلة قد زالت بصدر قانون التسجيل، فقد زال سبب البطلان. ومن ثم يكون بيع عقار الغير رايه صحيحاً قبل أن يسجل، ويبقى صحيحاً حتى بعد تسجيله. هذا وقد حسم التفتين المدني الجديد (م ١/٤٦٦) كل خلاف في هذه المسألة نص صريح كما قدمنا.

(٢) أنظر في هذا المعنى الأستاذ أمور سلفاً فقرة ٤٠١ - الأستاذان سليمان مرقس فقرة ٢٨٢ - الأستاذ عبد المنعم البدر أوى فقرة ٣٩١ - وهذا هو الرأي الذي قلنا به في عهد التفتين المدني السابق، وأرجزناه في كتاب الإيجار في العبارات الآتية: وهذا ويلاحظ أن بيع ملك الغير في مصر لا يزال باطلاً حتى بعد صدور قانون التسجيل الحديث، لأن البيع لا يزال من طبيعته نقل الملكية، إذ هو يولد التزاماً في جانب البائع بنقل الملكية، وإن كانت لا تنتقل إلا بالتسجيل. وعن ذلك فالناقص بين بيع ملك الغير وطبيعة البيع لا يزال موجوداً، والنص المنشئ للبطلان (م ٣٢٣/٢٦٤) لم يلبثه قانون التسجيل. ومن ثم قلنا ببطلان بيع ملك الغير، سواء قبل تسجيل العقد أو بعد التسجيل. ولا يصح في نظرنا القول بأن بيع ملك الغير صحيح قبل تسجيل العقد باطل بعد التسجيل - أنظر الأستاذ الهلال في البيع فقرة ٣٤٠ - فقرة ٣٤٨ - لأن التسجيل لا زال حتى الآن مجرد الإشهار، وليس من شأنه أن يبطل عقد صحيحاً أو يصحح عقداً باطلاً (عقد الإيجار للدولة - فقرة ٧٨ ص ١٠٨ هامش رقم ٣ - وانظر أيضاً حطية العقد ٤٤٤ ص ٩١١ هامش رقم ١).

وأنظر أيضاً في هذا المعنى في عهد تسمين المدبر السابق الأستاذ حيدر ركن (البيع ١٠٧٥) ص ١٠٧ هامش رقم ١٧٤ - ص ١٠٧ هامش رقم ١٧٥.

## ب - أحكام بيع ملك الغير

١٦٠ - فيما بين المتعاقدين وبالنسبة الى المالك الحقيقي : بعد أن أصلنا بطلان بيع ملك الغير على النحو المتقدم ، ننقل إلى بيان أحكام هذا البيع : (أولاً) فيما بين المتعاقدين (ثانياً) بالنسبة إلى المالك الحقيقي .

### أولاً - فيما بين المتعاقدين :

١٦١ - المشتري وعده هو الذي يجوز له طلب إبطال البيع : لما كان بيع ملك الغير قابلاً للإبطال لمصلحة المشتري ، فالمشتري وحده هو الذي يجوز له طلب إبطال البيع (م ١/٤٦٦ مدني) . وله أن يتمسك بإبطال البيع ، إما في صورة دعوى إبطال يرفعها على البائع ليسترد منه الثمن أو ليستبق ضمان الاستحقاق ، وإما في صورة دفع يدفع به دعوى البائع إذا طالبه هذا بالثمن (١) .

وللمشتري أن يتمسك بإبطال البيع حتى قبل أن يتعرض له المالك الحقيقي (٢) ، وحتى لو كان يعرف وقت البيع أن البائع لا يملك المبيع . فهو إنما رضى بالمبيع معتقداً أن البائع يستطيع أن يحصل على ملكية المبيع فينقلها إليه ، فاذا تبين له أن البائع لا يستطيع ذلك ، فليس عليه أن ينتظر حتى يتعرض له المالك الحقيقي ، بل له أن يبادر إلى المطالبة بإبطال البيع . وهذه هي المزية الجوهرية في أن المشرع قد نص على جعل بيع ملك الغير قابلاً للإبطال لمصلحة المشتري ، كما سبق القول .

وإذا رفع المشتري دعوى الإبطال (٣) ، فقد ثبت حقه في إبطال البيع . وينتج عن ذلك على القاضي أن يحكم له بذلك ، حتى لو أقر المالك الحقيقي البيع أو أصبح البائع مالكا قبل صدور الحكم ، مادام المشتري قد رفع دعوى الإبطال قبل

---

(١) أوبري ورو ٥ فقرة ٣٥١ ص ٤٠ - بودري وسينيا فقرة ١٤٩ ص ١١١ - بيدان ١٠٥ فقرة ١ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٤٨ ص ٥٠ - ص ٥١ كولان وكايتان ٢ فقرة ٨٦٧ .

(٢) استئناف مختلط ١١ مايو سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٣٩٨ .

(٣) وسنرى أن دعوى الإبطال هي غير دعوى الفسخ وغير دعوى ضمان الاستحقاق .

إقرار المالك الحقيقي أو قبل صيرورة البائع مالكا . ذلك أن القاضى إنما يرجع  
في حكمه إلى وقت رفع الدعوى ، وفي هذا الوقت كان البيع قابلا للإبطال ولم  
يكن المالك الحقيقي قد أقره أو أصبح البائع مالكا للمبيع (١) .

وتسقط دعوى الإبطال بانقضاء ثلاث سنوات من وقت علم المشتري بأن  
البائع لا يملك المبيع ، وتسقط على كل حال بانقضاء خمس عشرة سنة من وقت

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختصة بأنه إذا أقر المالك الحقيقي البيع قبل أن يتسك  
المشتري بالإبطال بإجراء صحيح ، فإن البيع ينتقل صحيحاً (١١ نوفمبر سنة ١٩٣٠ م ٤٣  
ص ١٧ - ٢٥ فبراير سنة ١٩٤١ م ٥٣ ص ١٠٨) . وقضت أيضاً بأن لبائع أن يجتنب  
بإقرار المالك الحقيقي للبيع في دعوى الإبطال التي رفعتها المشتري (٢٧ أبريل سنة ١٩٢٦  
م ٣٨ ص ٢٦٥) . ويبرر القضاء المذكور من هذا الوجه (أنظر بودرى وسينيا فقرة ١١٩  
ص ١١٤ - ١١٥ - بلايوى وريبير وبولاجيه ٢ فقرة ٢٣٢١ وأحكام القضاء المذكورة  
المشار إليها) .

ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف المختصة بأن عدم رجوع المشتري عن البيع في بيع ملك  
الغير وإعلان البائع بهذا الرجوع (أى ولو قبل رفع الدعوى) قبل صدور الإقرار من المالك  
الحقيقي يكتفى لسقوط البيع ، ولو أقر المالك بعد ذلك (٢٥ مارس سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٢٩٢ -  
وانظر أيضاً في هذا المعنى بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٥٠ ص ٥٤ - الأستاذ محمد كامل مرسى  
فقرة ٢٣٤ ص ٤٤٦) .

وعلى العكس ما تقدم قضت محكمة استئناف مصر بأن إحارة بيع ملك الغير ، إذا تمت بعد  
رفع الدعوى وقبل الحكم ، تعتبر قياماً من جهة البائع لملك الغير بنفاذ تهمه وهو نقل الملكية ،  
ويصح قبول الاجازة بعد رفع الدعوى متى لم يصب المشتري ضرر من هذا التأخير ، وذلك بناء  
على أن بيع ملك الغير قابل للفسخ (٣٠ ديسمبر سنة ١٩٢٧ المجموعة الرسمية ٢٩ رقم ٢/٢٩  
ص ٨٤ - وانظر أيضاً في هذا المعنى جيوار فقره ١٨٩ - دى هننس ، لفظ vente ص ١٤ -  
الأستاذين أحمد نجيب الهلال وحامد زكي فقرة ١٧٩ ص ١٧١) .

ولاشك في أن إبطال البيع بمجرد إعلان المشتري رجوعه فيه وقبل رفع دعوى الإبطال ،  
بالرغم من إقرار المالك الحقيقي للبيع أو صيرورة البائع مالكا وذلك قبل رفع الدعوى ، يتعارض  
مع النص الصريح (م ٤٦٧ مدني) . أما قبول إقرار المالك الحقيقي بعد رفع دعوى الإبطال وقبل  
صدور الحكم ، أو صيرورة البائع مالكا ما بين هاتين الفترتين ، فقد يتفق مع المبدأ القاضى بتحرير  
التعسف في استعمال حق الإبطال ، إذا ظهر أنه لم تعد المشتري مصلحة بعد ذلك في التمسك  
بالإبطال . ونظير ذلك ما نصت عليه المادة ١٢٤ مدني من أنه : ١٥ - ليس لمن وقع في غلط  
أن يتسكك به على وجه يتعارض مع ما يقضى به حسن النية . ٢ - ويقت بالأخص مزمناً بالتعسف  
الذى قصد إبرامه ، إذا أظهر الطرف الآخر استعداده لتنفيذ هذا العقد .

البيع ، وهذا قياساً على سائر دعاوى الإبطال (١) .

أما البائع فلا يملك طلب إبطال البيع ، لأن الإبطال لم يتقرر لمصلحته بل لمصلحة المشتري (٢) . وهناك رأى وجيه يذهب إلى أن للبائع طلب إبطال البيع للغلط ، إذا كان مجهول وقت البيع أن المبيع غير مملوك له (٣) .

(١) أنظر من هذا الرأي في الفقه المصري الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٣٩٦ ص ٥٨١ - الأستاذ منصور مصطفى منصور فقرة ١١٤ ص ٢٥٠ - الأستاذ إسماعيل خانم ص ١٧ - ١٨ - وفي الفقه الفرنسي : أوبري ورو ٥ فقرة ٣٥١ ص ٤٢ - بودرى وسينيا فقرة ١١٩ ص ١١٢ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٤٨ ص ٥١ - ص ٥٢ - بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٣١٨ .

ومع ذلك فقد ذهب الأستاذ سليمان مرقس - ويوافقه الأستاذ محمد كامل مرسى ( فقرة ٢٢٣ ص ٤٤٤ ) - إلى أن المادة ٤٦٦ لم تتضمن حكماً لتقادم خاصاً بهذا الحق ، فتسرى عليه الأحكام العامة . غير أن المادة ١٤٠ التي حددت مدة تقادم دعاوى الإبطال بثلاث سنوات قد هيئت في كل حالة من حالات الإبطال مبدأ هذه المدة ، وهو تاريخ كشف الغلط أو التدليس أو انقطاع الإكراه أو زوال نفص الأهلية ، ولم تحدد مبدأ مدة تقادم دعوى إبطال بيع ملك الغير . فيستبين القول بأن هذه المدة تبدأ من وقت إبرام العقد ، وبأن الحق في رفع هذه الدعوى لا يتقادم بمضي ثلاث سنوات لأن المشرع لم يأخذ بالمدة الأخيرة إلا في الحالات التي حدد فيها مبدأ هذه المدة تالياً لوقت إبرام العقد . أما حيث تبدأ المدة من وقت العقد ، فإن التقادم لا يتم إلا بخمس عشرة سنة ( الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٢٦٩ ص ٤٩٩ - ص ٤٥٠ ) . ونخالف هذا الرأي ، فإن المواد ١٣٨ - ١٤٠ مدني جاءت العبارة فيها عامة تشمل جميع العقود القابلة للإبطال أي كان سبب البطلان ، فيدخل فيها بيع ملك الغير ، ويسقط الحق في إبطال هذا البيع بثلاث سنوات ( م ١/١٤٠ مدني ) . ولما كانت الفقرة الثانية من المادة ١٤٠ مدني لم تحدد مبدأ سريان التقادم بالنسبة إلى بيع ملك الغير ، فقياساً على الأحوال التي حدد فيها النص مبدأ سريان التقادم - ويستخلص منها أن مبدأ السريان لا يكون إلا عند تمكين صاحب الحق في الإبطال من رفع الدعوى - يجب القول بأن التقادم في حالة بيع ملك الغير لا يبدأ سريانه إلا من وقت تمكين المشتري من رفع دعوى الإبطال أي من وقت علمه بأن البائع لا يملك المبيع . وقياساً أيضاً على الحالات المتقدمة - الغلط والتدليس والإكراه - تسقط دعوى الإبطال أيضاً بانقضاء خمس عشرة سنة من وقت صدور بيع ملك الغير . وليس صحيحاً أن مدة الثلاث السنوات تبدأ دائماً من وقت تال لإبرام العقد ، فقد تبدأ من وقت إبرام العقد ، كما إذا انقطع الإكراه بمجرد تمام العقد فتتقادم دعوى الإكراه بثلاث سنوات من هذا الوقت ، وكما إذا كان المشتري في بيع ملك الغير يعلم وقت البيع أن المبيع غير مملوك للبائع فتتقادم الدعوى بانقضاء ثلاث سنوات من وقت صدور البيع ( الأستاذ إسماعيل خانم ص ١٨ ) .

(٢) بيدان ١١ فقرة ١٠٥ .

(٣) ديفرجه ١ فقرة ٢٢٠ - ماركاديه م ١٥٩٩ فقرة ٢ - كولار وكابيتان ٢

فقرة ٨٦٧ ص ٥٧٩ - بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٣١٨ - الأستاذان ==



١٦٢ - وللشّري أنه يطلب التعويض : ولا يقتصر المشتري على طلب إبطال البيع ، بل له أيضاً أن يطلب بتعويض ما أصابه من ضرر ، من خسارة لحقت به أو كسب فاته ، بسبب إبطال البيع (١) . ولكن بشرط في ذلك أن يكون حسن النية (٢) ، أى ألا يكون وقت البيع حالماً بأن البائع لا يملك المبيع (٣) . أما إذا كان يعلم ذلك ، فإنه يستطيع أن يطلب بإبطال البيع ، ولكنه لا يسترد إلا الثمن دون أى تعويض ، بل دون مصروفات البيع التى أنفقتها ،

---

= أحد نجيب الهلال وحامد زكى فقرة ١٨٥ - الأستاذ منصور مصطفى منصور فقرة ١١٤ ص ٢٤٨ - الأستاذ جميل الشرفاوى فقرة ٤١ ص ١٠٠ - بل يذهب بعض الفقهاء إلى أن البائع حتى لو كان سيئ النية أن يدفع بعدم تسليم المبيع إذا كان لم يسلمه إلى المشتري ، لأن إجبار البائع على تسليم المبيع وهو ليس بمالكه فيه إكراه له على أن يمتنع على ملك الغير (بيدان ١١ فقرة ١٠٥) .

على أن طائفة من الفقهاء يذهبون إلى أنه لا يجوز للبائع طلب إبطال البيع ، سواء كان سيئ النية أو حسن النية ، لأن طلب الإبطال لم يتقرر إلا لمصلحة المشتري ، ولأن التزام البائع بالصالح يتعارض مع إبطاله للبيع ، ولأن البائع حتى لو كان حسن النية مقصر في بيعة شيئاً غير مملوك له : بودرى وسبينا فقرة ١١٩ ص ١١١ - ص ١١٢ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٤٨ ص ٥١ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٠٦ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٢٧٠ - الأستاذ عبد المنعم البدرارى فقرة ٣٩٩ - وانظر مرضا هذه الآراء المختلفة : الأستاذين احمد نجيب الهلال وحامد زكى ص ١٧٥ خامس رقم ٣ .

ولا يجوز للمالك الحقيقي أن يظن في البيع بالإبطال ، إذ أن البطلان لم يضرر لحايته هو بل لحماية المشتري ، وإنما يرفع دعوى استرداد المبيع من تحت يد حائزته ، ولا يحتاج عليه بالبيع فالبيع غير نافذ في حقه (أوبرى ورو ٥ فقرة ٣٥١ ص ٤٠ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٤٨ ص ٥١) .

(١) ويميل الفقه الفرنسى إلى جعل معنى التمريض هنا كدهاء في ضمان الاستحقاق (بيدان ١١ فقرة ١٠٨ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٤٩ ص ٥٣ - أنسيكلويدى دالوز ٥ لفظ vente فقرة ٤٠٦) .

(٢) استئناف مختلط ١٦ مارس سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ١٦٢ - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٢٣٥ ص ٤٤٩ .

(٣) ويكون حسن النية لو جهل ذلك ، حتى لو كان جهله راجعاً إلى خطأ جسيم و جانبه (بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٤٩ - قارن أوبرى ورو ٥ فقرة ٣٥١ ص ٤١ - بيدان ١١ فقرة ١٠٨) .

ذلك أنه أقدم على البيع وهو عالم بأن المبيع غير مملوك للبائع ، فهو الذى يحمل  
ثبته ذلك (١) .

ولا يشترط في جواز المطالبة بالتعويض أن يكون البائع سبباً النية ، أى  
أن يكون عالماً وقت البيع أن المبيع غير مملوك له . فحتى لو كان البائع حسن  
النية ، يعتقد وقت البيع أنه مالك للمبيع ، لم يمنع ذلك من جواز أن يطالب  
المشتري بتعويض على النحو المتقدم (٢) . وهذا ما تنص عليه صراحة المادة  
٤٦٨ مدني إذ تقول : « إذا حكم للمشتري بإبطال البيع ، وكان يجمل  
أن المبيع غير مملوك للبائع ، فله أن يطالب بتعويض ولو كان البائع  
حسن النية (٣) » .

ومصدر التعويض ، بعد إبطال البيع ، لا يمكن أن يكون عقد البيع نفسه ،  
فقد زال بالإبطال . وإنما يصح أن يرد مصدر التعويض في حال سوء نية البائع  
في الخطأ التصبري ، وفي حالة حسن نيته إلى نظرية الخطأ في تكوين العقد

---

(١) استئناف مختلط ١٢ فبراير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٥٠ - أوربي ورو ه  
فقرة ٣٥١ هاش ٤٨ - بودري وسينا فقرة ١١٩ ص ١١٥ - بلانيول وريبير وهامل ١٠  
فقرة ٤٩ - الأستاذ محمد كامل برسي فقرة ٢٣٥ ص ٤٤٩ .  
ولكن يجوز للمشتري ، حتى لو كان عالماً وقت البيع بأن المبيع غير مملوك للبائع ، أن يشترط  
في عقد البيع الرجوع بالتعويض على البائع فوق استرداده للثمن إذا انزع المالك الحقيقي المبيع  
من يده ( بلانيول وريبير هامل ١٠ فقرة ٤٩ ص ٥٣ - أنسيكلو يدي دالوز ه لفظ vente  
فقرة ٤٠٤ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٠٥ ) - وهل العكس من ذلك لا يستطيع البائع  
إخلاء نفسه من المسؤولية عن التعويض إذا كان أساس هذه المسؤولية هو الخطأ التصبري إذ  
لا يجوز الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية التصبرية ( الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ١١٤  
ص ٢٥٢ ) .

(٢) قارن جوسران ٢ فقرة ١٠٤٦ مكررة .

(٣) نقض مدني ١٩ نوفمبر سنة ١٩٣١ مجموعة عمر ١ رقم ٤ ص ١٣ - استئناف  
مختلط ١٢ مارس سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٢٢١ - ولكن قارن في عهد التقنين المدني السابق رأياً  
يذهب إلى أن البائع حسن نية لا يكون مسئولاً عن التعويض ، استناداً إلى النص الفرنسي  
للمادة ٢٣٣/٢٦٥ وهو يشترط في التعويض سوء نية البائع ( استئناف مختلط ٢٧ مايو  
سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٥١٨ - دي هلتس ه لفظ vente فقرة ١٩ - والتون ١ ص ٣٣٩ -  
الأستاذان أحمد نجيب الهلال وحامد زكي فقرة ١٨٦ - فقرة ١٨٨ ) .

(culpa in contrahendo) (١). كما يجوز القول هنا بتحول العقد ، فيتحول بيع ملك الغير بعد إبطاله إلى عقد ملزم للبائع بالتعويض ، على أساس أن التبة المحتملة للمتعاقدين قد انصرفت إلى هذا الإلزام لو أنهما كانا يعلمان أن البيع سيبتل (٢) .

### ١٦٣ - وللمشترى أنه يجز البيع - وهو الفسخ وضمان

الاستحقاق : متى أن المشتري قد لا يطلب إبطال البيع ، بل يجزه صراحة أو ضمناً (٣) ، فينقلب البيع صحيحاً ، ويبقى منشأاً لالتزامات في جانب البائع والتزامات في جانب المشتري . ولكن البيع على هذا النحو لا ينقل ملكية المبيع إلى المشتري ، لأن المالك الحقيقي وهو أجنبي عن العقد لا تنتقل منه الملكية إلا برضائه . وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٤٦٦ مدني إذ تقول : « وفي كل حال لا يسرى هذا البيع في حق المالك للعين المبيعة ، ولو أجاز المشتري العقد »

وإجازة المشتري للعقد تزيد قابليته للإبطال ، وتقلبه صحيحاً فيما بين المتعاقدين كما قدمنا . فيكون البائع ملزماً بنقل ملكية المبيع وتسليمه (٤) وبضمان

---

(١) المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٩٣ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٢٧٦ ص ٤٤٥ - الأستاذ منصور مصطفى منصور فقرة ١١٤ ص ٢٥٢ - الأستاذ إسماعيل غانم ص ١٨ .

(٢) ويقول بعض الفقهاء الفرنسيين إن مصدر المسؤولية من التعويض إذا كان البائع حسن النية هو أنه يعتبر مقصراً إذ باع ما لا يملك ، وإذا كان سيئ النية فصدر المسؤولية من اختلاسه ملك الغير (stellionat) ( بلانيول وريبير وبولانجي ٢ فقرة ٢٣١٩ ) . ويقول فقهاء آخرون بأن مصدر التعويض هو خطأ البائع في أنه باع ما لا يملك ، ولكن مسؤولية البائع ليست مسؤولية تعاقدية لأن العقد قد أبطأ ، ولا هي مسؤولية تقصيرية لأن الخطأ وقع بمناسبة عدم تنفيذ العقد ، ولكنه خطأ يتقدم العقد (précontractuelle) (بيدان ١١ فقرة ٩٨ ص ٦٧ . ويشير إلى رسالة روبيه ليون سنة ١٩١١) .

(٣) وتستخلص الإجازة الضمنية من تنفيذ المشتري لبيع مختاراً بعد علمه بأن المبيع غير مملوك للبائع ، كأن يتسلم المبيع أو أن يدفع الثمن (بودرى وسينيا فقرة ١١٩ ص ١١٢) .

(٤) بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٤٨ ص ٥٢ - وهناك خلاف في التزام البائع بتسليم المبيع ، فقد قدمنا أن هناك رأياً يذهب إلى أن البائع أن يدفع دعوى المشتري بالتسليم ولو كان =

الاستحقاق (١) والعيوب الخفية وبغير ذلك من التزامات البائع . ويكون المشتري ملتزماً بدفع الثمن والمصروفات وتسلم المبيع .

ولكن لما كان البائع لا يستطيع تنفيذ التزامه بنقل ملكية المبيع لأنه لا يملكه ، فان المشتري يجوز له في هذه الحالة المطالبة بفسخ البيع ، ويجوز له أيضاً إذا تعرض له المالك الحقيقي أن يرجع على البائع بضمان الاستحقاق (٢) .

## ١٦٤ - ينقلب بيع ملك الغير صحيحاً بأيلولة ملكية المبيع الى

البائع : ولا ينقلب بيع ملك الغير صحيحاً باجازة المشتري فحسب ، بل هو أيضاً ينقلب صحيحاً باقرار المالك الحقيقي كما سنرى ، وينقلب أخيراً صحيحاً

---

= البائع سمي النية حتى لا يجبر على الاعتداء على ملك الغير (بيدان ١١ فقرة ١٠٥) . وهناك رأى آخر يذهب إلى وجوب أن يكون البائع حسن النية ليكون له هذا الدفع ، إذ يستطيع عندئذ أن يظن في البيع بالغلط (كولان وكايبان ٢ فقرة ٨٦٧ ص ٥٧٩) . انظر آنفاً فقرة ١٦١ .

ولكن إذا سلم البائع المبيع إلى المشتري ، لم يستطع أن يسترده منه ليطمه إلى المالك الحقيقي ، ذلك أنه يضمن تعرضه الشخصي (الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٢٦٨ ص ٤٤٧) .

(١) والفرق بين الرجوع بضمان الاستحقاق بعد إجازة البيع والرجوع بدعوى الإبطال دون إجازة البيع ، أن دعوى الاستحقاق لا يرفعها المشتري إلا إذا تعرض له المالك الحقيقي فعلاً وطالب برد المبيع ، أما دعوى الإبطال فيرفعها المشتري حتى قبل تعرض المالك الحقيقي له . حل أن المشتري بعد إجازة البيع وقبل تعرض المالك الحقيقي يستطيع أن يرفع دعوى الفسخ .

(٢) وتقول المذكرة الايضاحية لمشروع التمهيد : « وتلاحظ الصلة الوثيقة بين بيع ملك الغير وضمان الاستحقاق ، فإن الاستحقاق إذا كان كلياً كان هذا هو بيع ملك الغير ، إذ يكون قد اتضح أن البائع قد باع شيئاً مملوكاً لأجنبي . ولذلك تكون أحكام ضمان الاستحقاق مكملة لأحكام بيع ملك الغير . ويتربط حل ذلك أن المشتري في بيع ملك الغير يكون بالخيار ، إذا استحق المبيع في يده ، بين فسخ البيع أو إبطاله أو الرجوع بضمان الاستحقاق . ويلاحظ أنه إذا اختار الفسخ ، فليس له أن يطالب البائع حسن النية بتعويض يستطيع أن يطالب به لو اختار إبطال العقد ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٩٤ ) .

وتعليل عدم جواز الحكم بتعويض حل البائع حسن النية في دعوى الفسخ أن العقد إذا أُجيز ثم فسخ ، انعدم مصدر التعويض حل أساس الخطأ في تكوين العقد إذا أن هذا الأساس يفترض أن العقد لم يتكون ، وحل أساس التعويض إذ أن هذا الأساس يفترض أن العقد نشأ باطلاً أو قابلاً للإبطال وبغير ذلك . فلم يبق إلا أساس الخطأ ، وهذا الأساس أيضاً يستبعد إذا كان البائع حسن النية .

إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد . وهذا ما تنص عليه صراحة الفقرة الثانية من المادة ٤٦٧ مدني ، إذ تقول : « وكذلك يتقلب العقد صحيحاً في حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد » .

ذلك أنه إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع - كأن ورث البائع المالك الحقيقي أو اشترى المبيع منه أو تلقاه وصية أو نحو ذلك - وهو يزال ملتزماً بنقل الملكية لأن المشتري لم يتمسك بعد بإبطال البيع (١) ، فإن هذا الالتزام ينفذ فوراً ما دام العائق الذي كان يحول دون تنفيذه ، وهو انعدام الملكية عند البائع ، قد زال وأصبح البائع مالكا . ومن ثم تنتقل الملكية إلى المشتري - بعد التسجيل في العقار - بمجرد أيلوتها للبائع (٢) . ومتى أصبح المشتري مالكا للمبيع ، لم يعد هناك محل لإبطال البيع ، لأن الإبطال تقرر لحماية المشتري وقد أصبح الآن في غير حاجة لهذه الحماية . فينقلب البيع صحيحاً ، وذلك بحكم القانون لا بحكم الإجازة . ويكون البائع ، بعد أن انتقلت ملكية المبيع إلى المشتري ، ملتزماً

---

(١) وقد قدمنا أنه إذا رفع المشتري دعوى الإبطال قبل أهولة ملكية المبيع إلى المشتري ، وجب الحكم بإبطال البيع ولو أصبح المبيع ملكاً للمشتري قبل صدور الحكم النهائي (بودي وسينا فقرة ١١٩ ص ١١٤ - ص ١١٥ - بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٢٢١) . وبيننا أن هناك رأياً يذهب إلى أنه يمكن أن يطلب المشتري إبطال البيع بأية طريقة ولو بمجرد كتاب ، دون حاجة إلى رفع دعوى الإبطال ، حتى يمنع تصحيح العقد ولو آلت ملكية المبيع إلى البائع قبل رفع دعوى الإبطال ( بلانيول وريبير وعامل ١٠ فقرة ٥٠ ص ٥٤ - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٢٣٤ ص ٤٤٦) . وقلنا إن هذا رأى يتعارض مع النص الصريح (٤٦٧ مدني) . وذكرنا أن هناك رأياً آخر يذهب ، على العكس من الرأي المتقدم ، إلى أن البيع يصح بأهولة ملكية المبيع إلى البائع ، حتى لو تم ذلك بعد رفع دعوى الإبطال ما دام قد تم قبل صدور الحكم النهائي (جوار فقرة ١٨٩ - دي هلتس ؛ لفظ vente فقرة ١٤) ، وأستأ هذا على المبدأ للقاضي بحريم التمسك في استعمال حق الإبطال . وانظر أيضاً الأستاذين أحمد نجيب الهلال وحامد زكي فقرة ١٧٩ ص ١٧١ ، ولكنهما فيما يتعلق بإقرار المالك الحقيقي لبيع يلهبان إلى أن البيع لا يصح إلا إذا صدر الإقرار قبل رفع المشتري دعوى الإبطال (أنظر فقرة ١٨١) - أنظر في كل ذلك ما قدمناه آنفاً فقرة ١٦١ و الهامش .

(٢) وينتقل المبيع إلى المشتري محلاً بالحقوق التي رتبها عليه المالك الحقيقي قبل أن تنتقل الملكية مع إلى البائع (الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤١٠ - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٢٠٤ ص ٤٤٧ - الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ١١٤ ص ٢٤٩ - - الأستاذان أحمد نجيب الهلال وحامد زكي فقرة ١٧٩) .

بتسليمه إياه وبضمان الاستحقاق لسبب آخر وبضمان العيوب الخفية . ويكون المشتري من جهته ملتزماً بدفع الثمن والمصروفات ويتسلم المبيع (١) .

### ثانياً - بالنسبة إلى المالك الحقيقي .

١٦٥ - إذا لم يفر المالك الحقيقي البيع : وسواء أجاز المشتري البيع أو لم يجزه ، فإن المالك الحقيقي أجنبي عن هذا البيع ، فلا يسرى في حقه كما قدمنا . ومن ثم يبقى المالك الحقيقي مالكا للمبيع إذا لم يفر البيع ، ولا تنتقل منه الملكية إلى المشتري ولو أجاز المشتري البيع فانقلب صحيحاً . ويترتب على ذلك أنه إذا سلم البائع المبيع إلى المشتري ، فإن المالك الحقيقي يستطيع أن يرجع على المشتري بدعوى الاستحقاق ، وأن يرجع على البائع بدعوى التعويض .

يرجع على المشتري بدعوى الاستحقاق لأنه لا يزال مالكا للمبيع كما قدمنا ، فيسترده من تحت يده . بل له فوق ذلك أن يطالبه بالتعويض إذا كان سعى النية . أما إذا كان حسن النية ، فلا يرجع عليه بتعويض ، بل لا يرجع عليه بالثمار فإن المشتري وهو حسن النية يملك الثمار بالحيازة . ويرجع المشتري من جانبه على البائع بضمان الاستحقاق أو بدعوى الفسخ أو بدعوى الإبطال على النحو الذي بسطناه فيما تقدم . على أن المشتري قد يملك المبيع ، لا بعقد البيع ، ولكن بسبب آخر من أسباب كسب الملكية . فهو إذا كان حسن النية ، يكسب المنقول بالحيازة ، ويكسب العقار بالتقادم القصير . وإذا كان سعى النية ،

---

(١) وقد قدمنا أن المشتري قد يكسب الملكية ، لا عن طريق أيلولتها إلى البائع ، بل عن طريق التقادم أو الحيازة في المنقول ، فيصح البيع في هذه الحالة بعد زوال السبب الذي كان يدعو إلى إبطاله . وذكرنا أن هناك رأياً يذهب إلى أن المشتري في هذه الحالة لا يأنزِم بالتسلك بوضع اليد فقد لا يفره ضميره هل ذلك (أنظر آنفاً فقرة ١٥٤ في الهامش) - وقد يكون البائع قد سبق له التصرف فيما باعه ثم استرد ملكيته ، فيصح مالكا ويصح البيع . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا تمسك المشتري بأن البائع له ، وإن كان قد سبق أن تصرف في القدر المبيع ، إلا أنه قد استرد ملكيته بمدوله من العقد الذي كان تصرف به فيه وأن البيع الحاصل له هو قد أجازته من كان حصل له التصرف أولاً ، فيجب حل المحكمة أن تحقق هذا الدفاع وتفصل فيه بناء على أدلة متجة لحكمها (نقض مدني ٨ يونيو سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١٤٧ ص ٤٠٣) .

يكسب كلام من المنقول والمقار بالتقادم الطويل . فاذا ما كسب المشتري ملكية المبيع بالحيازة أو بالتقادم ، لم يستطع المالك الحقني أن يسترده منه (١) .

ومن أجل ذلك كان للمالك الحقيقي أن يرجع على البائع بالتعويض . يرجع عليه بالتعويض إذا ملك المشتري المبيع بالحيازة أو بالتقادم كما قدمنا ، فيتقاضى منه ما أصابه من ضرر بسبب فقده للمبيع . وكذلك يرجع عليه بالتعويض حتى لو لم يكسب المشتري ملكية المبيع ، ولكن ملك الثمار وهو حسن النية بموجب الحيازة ، فيتقاضى المالك الحقيقي من البائع قيمة هذه الثمار (٢) . ويرجع عليه بالتعويض أخيراً حتى لو لم يملك المشتري المبيع ولا الثمار ، يطالبه بتعويض ما أصابه من ضرر بسبب خروج المبيع من يده . ومصدر التعويض هنا هو خطأ البائع ، فقد تسبب في الإضرار بالمالك الحقيقي ببيعه شيئاً مملوكاً لهذا الأخير ، لاسيما إذا كان البائع سيء النية فإنه يكون في هذه الحالة مغتصباً . ويجوز الرجوع على البائع بالتعويض حتى لو كان حسن النية ، فان حسن النية لا يثبت أن يكون هناك خطأ في جانبه لعدم تحرزه في بيع ما لا يملكه (٣) . لكن إذا ثبت أن البائع كان حسن النية ولم يرتكب أى خطأ ، كأن وجد المبيع مثلاً في تركة مورثه واعتقد بحسن نية أنه قد ورثه فباعه ، لم يكن هناك محل للرجوع عليه بالتعويض .

## ١٦٦ - إذا أقر المالك الحقيقي البيع : وقد بقر المالك الحقيقي البيع

بالرغم من أنه أجنبي عنه ، وهذه خصوصية في بيع ملك الغير كما قدمنا . وهذا الإقرار من شأنه أن ينقل الملكية من المالك الحقيقي إلى المشتري ، إذ زال العائق

---

(١) بودرى وسهينا فقرة ١٢٥ - وانظر آنفاً فقرة ١٥٤ في الهامش وفقرة ١٦٤ في الهامش .

(٢) استئناف مصر ٢٣ أبريل سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٢٣ رقم ١٣٨ .

(٣) فيكون البائع بالرغم من حسن نية معرضاً لدعوى تعويض يرفعها عليه البائع ، ودعوى تعويض أخرى يرفعها عليه المشتري كما سبق القول . ودعوى التعويض التي يرجع بها المالك الحقيقي على البائع لا يبدأ سريان التقادم بالنسبة إليها من وقت وضع البائع يده على المبيع ، بل من وقت البيع الذي صدر عنه لمشتري فهو سبب التعويض . وتقدر قيمة الشيء وقت وجوب رده للمالك الحقيقي لا وقت البيع (استئناف مختلط ٢١ مارس سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ١٥٢) .

الذي كان يحول دون نقل الملكية برضاء المالك الحقيقي بالبيع . ولذلك يجب تسجيل هذا الإقرار في بيع عقار الغير . ومنى انتقلت الملكية إلى المشتري ، فقد انقضى البيع الذي من أجله جعل المشرع البيع قابلاً للإبطال ، فينقلب صحيحاً إقرار المالك الحقيقي (ratification) كما رأينا ينقلب صحيحاً بإجازة المشتري (confirmation) . بل إن الإقرار أبعد أثر من الإجازة ، إذ هو لا يقتصر على تصحيح العقد فيما بين المتعاقدين ، بل يجعل العقد فوق ذلك سارياً في حق المالك الحقيقي وينقل الملكية إلى المشتري (١) . وهذا ما نص عليه صراحة الفقرة الأولى من المادة ٤٦٧ مدني ، إذ تقول : « إذا أقر المالك البيع ، سرى العقد في حقه ، وانقلب صحيحاً في حق المشتري » (٢) .

وينقلب العقد صحيحاً في حق المشتري من وقت صدوره ، أي أن لإقرار المالك الحقيقي كما لإجازة المشتري في هذا الشأن أثر أرحمياً . ويسرى العقد في حق المالك الحقيقي من وقت الإقرار ، فلا تنتقل الملكية منه إلى المشتري إلا من هذا الوقت وهذا فيما يتعلق بحقوق الغير . ويترتب على ذلك أنه إذا كان المالك الحقيقي قد رتب حقاً عينياً على المبيع قبل إقراره للبيع ، انتقلت ملكية المبيع إلى المشتري مثقلة بهذا الحق ، وجاز للمشتري أن يرجع على البائع بضمان مستحقاق الجزئي (٣) .

---

(١) المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ١٩٢ .  
(٢) استئناف مخطط أول أبريل سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ٢٥٧ - وقد قضت محكمة النقض بأن توقيع المالك الحقيقي على عقد البيع الصادر من غيره يبيع ملكه هو باعتباره ضماناً للبائع يعتبر إقراراً بالبيع ، وليس من الضروري أن يرد الإقرار في صيغة إقرار صريح ونفس مدني ٢٠ أبريل سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ١١١ ص ٤٣٣ -  
أنظر أيضاً نقض مدني ١٥ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٣١ ص ١٠٦ .  
ولا يكون إقرار المالك الحقيقي لبيع إقراراً ضمناً بمجرد قبضه للشر ، بل لا بد أيضاً أن يعرف أن هذا هو ثمن ماله المبيع (استئناف مخطط ٢٥ مارس سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٢٩٢) ،  
وقضت محكمة الاستئناف المختصة بأن وكيل المسجون لا يجوز له أن يبيع ماله والموكل محجور عليه أثناء تنفيذ الحكم ، فإذا باعه كان البيع مع ملك للغير ، ويقبل إقرار المسجون بعد تنفيذ مدة العقوبة وذلك الحجر عنه (٢ فبراير سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ٤٦) .

(٣) بردري وسينيا فقرة ١٢٥ - بلانيزل وريبير وهامل ١٠ فقرة ٥٥ ص ٥٤ هامش ٥  
وص ٥٥ - بيدان ١١ فقرة ١٠٧ - الأ-اذ أنور سلطان فقرة ٤٠٨ - الأ-تاذ - إيمان - برقص



وإذا ما انقلب العقد صحيحاً باقرار المالك الحقيقي ، بنى مرتباً لالتزاماته .  
فيكون البائع ملتزماً بنقل الملكية وقد انضلت فعلاً باقرار المالك . ويكون ملتزماً  
كذلك بضمان الاستحقاق كما إذا كان المالك قد رتب حقاً عينياً على البيع قبل  
إقراره لبيع ، وملتزماً بضمان العيوب الخفية . أما المشتري فيكون ملتزماً بدفع  
الثمن والمصروفات وبتسلم المبيع (١) .

## ٥٢ - بيع المال الشائع

١٦٧ - صور مختلفة : إذا ملك اثنان أو أكثر مالا بخصر معينة  
من غير أن تفرز حصة كل منهم ، فالمال مشاع ، وهم شركاء في الشيوع  
( م ٨٢٥ ملقى ) . ويملك كل شريك في الشيوع حصته الشائعة ملكاً تاماً ، وله  
أن يتصرف فيها بجميع التصرفات الجائزة . ويتخذ التصرف في المال المشاع صوراً  
متعددة ، تقف عند ثلاث منها :

(١) ويقول الأستاذ سليمان مرقس : « إن إقرار المالك بعد اصداقاته لما قام به البائع ،  
فيترتب عليه التزام المالك من وقت صدور هذا الإقرار منه بكل ما للزم به البائع ، أي أنه يحل  
في عقد البيع ابتداء من هذا التاريخ محل البائع ، وتقوم العلاقة بين وبين المشتري مباشرة .  
فيجوز للمالك أن يطالب المشتري بالثمن وأن يمرض عليه تسليم المبيع ، ويجوز للمشتري أن يطالب  
المالك بالتسليم وأن يرجع عليه بضمان التصرف أو بضمان العيوب الخفية عند الانقضاء . ويترتب  
على إقرار المالك أيضاً أن تبرأ ذمة البائع من الالتزامات التي أنشأها عقد البيع ، لأن هذه الالتزامات  
تنتقل كما تقدم إلى ذمة المالك . غير أنه إذا كان البائع قد حصل شيئاً من الثمن ، عليه أن يؤدي  
عنه إلى المالك حساباً ، وأن يدفع إليه رصيده هذا الحساب كما لو كان وكيله في عقد البيع ،  
( الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٢٧٢ - وانظر أيضاً الأستاذ جيل الشرفاوي فقرة ٤٠ ص ٩٧ ) .  
ومقتضى هذا الرأي أن إقرار المالك للبيع يجعل البائع في حكم النائب عنه ، فيصرف أثر العقد  
إلى المالك بعد أن كان منصرفاً إلى البائع ، وذلك بأثر رجعي من وقت البيع - لا من وقت  
الإقرار إلا في حقوق الغير - وبمعنى القول هنا إن الإجازة للائحة كالكالات السابقة  
( دى باج ٤ فقرة ٢٢ ص ٦٩ - الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٤٠١ ص ٥٨٦ ) .  
أو يقال إن المشتري ، في حالة إقرار المالك ، يكون له مدينان بالتضام ( in solidum ) ،  
البائع والمالك ، ويكون هذان كذلك دائنين بالتضام للمشتري ( قارن الأستاذ منصور مصطفي  
منصور فقرة ١١٢ ص ٢٤٦ ) .

١ - فتارة يتصرف الشريك في حصته كما هي شائعة ، فيبيعها مثلا من شخص آخر ، شريك أو غير شريك . وهذه الصورة لا تثير إشكالا ، وهي الصورة الغالبة في التصرف في المال الشائع (١) . وزجىء الكلام في تفصيلاتها ، فكانه الملكية الشائعة . وبلاحظ أن صاحب الحصة الشائعة المنقولة إذا باعها من أجنبي بطريق الممارسة ، كان لشركائه في هذا المنقول الشائع أن يستردوا الحصة المبيعة في خلال ثلاثين يوماً من تاريخ علمهم بالبيع أو من تاريخ إعلانهم به ( م ٨٢٣ مدني ) . أما في العقار فللشركاء الأخذ بالشفعة ، وفقاً للقواعد المقررة في هذا الشأن .

٢ - وتارة يتصرف الشريك قبل القسمة في جزء مفرز من المال الشائع أو في كل المال الشائع الذي لا يملك إلا حصة فيه . ونبحث هذه الصورة هنا في إيجاز ، مرجئين التفصيل إلى حين الكلام في الملكية الشائعة في الجزء الخاص بحق الملكية .

٣ - وأخيراً قد يتصرف الشركاء جميعاً في المال الشائع عن طريق بيع التصفية (licitation) لعدم إمكان قسمة المال عيناً، ونبحث هذه الصورة أيضاً في إيجاز .

## ١ - بيع الشريك جزءاً مفرزاً من المال الشائع أو كل المال الشائع

١٦٨ - بيع الشريك جزءاً مفرزاً من المال الشائع : إذا باع الشريك جزءاً مفرزاً من المال الشائع قبل قسمة هذا المال ، فانه يكون قد باع ما يملك وما لا يملك . وما يملك هو حصته في الشيوع في هذا الجزء المفرز ، وما لا يملك هو حصص سائر الشركاء في هذا الجزء . ويجب لبيان الحكم في هذا الفرض أن نميز بين حالتين : فاما أن يكون المشتري عالماً بأن البائع لا يملك الجزء المفرز الذي يبيعه وإنما يملك حصة فيه على الشيوع ، وإما أن يكون غير عالم بذلك ويعتقد بحسن نية أن البائع يملك دون شريك الحصة المفررة التي باعها .

(١) ويخلف المشتري البائع في حصته الشائعة ، وتصح له جميع الحقوق التي للبائع ، ويدخل في ذلك الحق في طلب القسمة وما يترتب هل الأثر الكاشف ( بودري وسينيا فقرة ١٢١

في الحالة الأولى يكون المبرور أن المشتري قد اشترى من البائع الجزء المبرور أو ما يخل محله مما يقع في نصيب البائع عند القسمة . فان وقع الجزء المبرور عند القسمة في نصيب البائع فقد خلص للمشتري ، وإن لم يقع تحول حق المشتري بحكم الحلول العيني من الجزء المبرور المبيع إلى الجزء المبرور الذي وقع فعلا في نصيب البائع (١) . وهذا الحكم منصوص عليه صراحة في التفتين المدني الجديد في الفقرة الثانية من المادة ٨٢٦ ، إذ تقول : « وإذا كان التصرف منصفاً على جزء مبرور من المال الشائع ، ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف ، انتقل حق المتصرف إليه إلى الجزء الذي آل إلى المتصرف بطريق القسمة » . ومن ثم لا يجوز للمشتري في هذه الحالة أن يطلب إبطال البيع ، حتى بالنسبة إلى حصص الشركاء الآخرين غير الشريك البائع باعتبار أن البيع الواقع على هذه الحصص هو بيع ملك الغير (٢) . بل يجب أن يبرهن حتى يبرهن هل يقع عند القسمة الجزء المبرور المبيع في نصيب البائع ، فان وقع فقد أصبح مالكاً له خلفاً عن البائع ، ومنذ البيع بفضل الأثر الكاشف للقسمة وإلا فقد ملك الجزء المبرور الذي وقع في نصيب البائع بفضل الحلول العيني الذي نصت عليه المادة ٨٢٦ مدني ٢٠١٠ .

(١) استئناف مختلط ٢٤ مايو سنة ١٩٢٨ م ٥٠ ص ٢٢١ (بيع بالمزاد الجبري)  
(٢) قارن الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٢٨٧ ص ٤٧١ — ص ٤٧٢ — وذلك لأن البيع الواقع على حصص الشركاء يختلف عن بيع ملك الغير في أن هذه الحصص قد تقع في نصيب الشريك البائع عند القسمة ، فتعتبر بفضل الأثر الكاشف للقسمة أنها كانت مملوكة للشريك البائع . فت البيع ، فلا يكون قد باع ما لا يملك . هذا إلى أن المشتري ، وهو يعلم أن البائع لا يملك كل الجزء المبرور الذي يبيعه ، يكون قد ارتضى شراء ما استركز عليه حصص البائع الشائعة بعد القسمة .

(٣) الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤١٤ — الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٢٨٦ — وانظر في عهد التفتين المدني السابق : استئناف وطني ٢٦ مايو سنة ١٩١٤ المذكور رقم ١٠٨ ص ٢٤٩ - ٧ أبريل سنة ١٩٢٤ المجموعة الرسمية ٢٦ رقم ٨٧ - استئناف مختلط ٢٤ فبراير سنة ١٩٢١ م ٤٢ ص ٢٤٤ — ١٣ يناير سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ٣٤ (البيع صحيح إذا أقره باقي الشركاء) - ٢٧ مايو سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٢٣٠ - وانظر عكس ذلك في أن البيع باطل بطلانا مطلقاً : استئناف مصر ١٨ فبراير سنة ١٩٢٢ الهامة ١٣ رقم ٢٤ ص ١٩ . وقد قضت محكمة القصر بأنه ليس في بيع البائع ، وإن كان مالكاً على الشراء ، أن =

وفي الحالة الثانية ، إذا كان المشتري مجهل أن البائع لا يملك إلا في الشروع ، فقد وقع في غلط جوهرى متعلق بالعين المبيعة ، إذ كان يعتقد أنها مملوكة للبائع دون شريك . فيكون البيع في حصة الشريك البائع يبعاً مشوباً بغلط جوهرى ، وفي حصص سائر الشركاء يبيع ملك الغير ، ومن ثم يكون قابلاً للإبطال في كل المبيع . ويجوز إذن للمشتري ، قبل القسمة ، طلب إبطال البيع ، لافي حصص الشركاء الآخرين فحسب ، بل أيضاً في حصة الشريك البائع . وهذا مانتص عليه صراحة العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية من المادة ٨٢٦ مدنى ، إذ تقول :  
« وللمتصرف إليه ، إذا كان مجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة ، الحق في إبطال التصرف » (١) . ولكن إذا حصلت القسمة قبل أن

== يبيع ملكه محمداً مفرزاً . وحالة التحديد هذه ، وإن ظلت موقوفة أو معلقة على نتيجة القسمة أو إجازة الشريك على الشروع ، إلا أن ذلك كله لا يبطل عقد البيع ( نقض مدنى ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ٢٧ ص ١٣٨ ) .

(١) وقد قضت محكمة استئناف مصر في عهد التقنين المدنى السابق بأن الشراح والمهاكم اختلفوا رأياً في حكم المبيع المفروز من مالك على الشروع ، وتوى المحكمة الأخذ بالرأى القائل بإعلان البيع طالما لم يثبت أن المشتري كان عالماً بحالة الشروع . ذلك لأن المفروض فيمن يشتري شيئاً محمداً أن ينتفع بها فوراً بغير منازع ، فبطل البيع موقوفاً على نتيجة القسمة فيه تعليقاً للملكية من أمور احتمالية غير محققة قد يطول أمرها وتستلزم مصاريف كثيرة وجهوداً شاقة ، وليس من العدل تحميل المشتري بها ( ١٨ فبراير سنة ١٩٣٢ المجموعة الرسمية ٢٣ رقم ١٦٧ - وانظر أيضاً استئناف مصر ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٣٦ المجموعة الرسمية ٣٨ رقم ٩١ ) .

ولا يوجد في التقنين المدنى الفرنسى نص يقابل الفقرة الثانية من المادة ٨٢٦ من التقنين المدنى المصرى . ومن ثم لا يميز القضاء الفرنسى بين المشتري الذى يعلم بأن البائع لا يملك إلا حصة شائعة والمشتري الذى يعتقد أن البائع يملك المبيع دون شريك ، ففى الحالتين يكون بيع الجزء المفروز قابلاً للإبطال ، لا موقوفاً على شرط هو نتيجة القسمة ، إذ لا يجوز الخلط بين الأثر الكاشف للقسمة والأثر الرجعى للشرط . ويستطيع المشتري أن يطلب إبطال البيع قبل القسمة ، ولا يستطيع البائع ذلك ، وفقاً لأحكام بيع ملك الغير . وكذلك يستطيع الشريك فى الشروع غير البائع استرداد حصته الشائعة فيما باعه شريكه . فإذا رفع المشتري دعوى الإبطال ، جاز له أن يطلب إبطال البيع فى كل المبيع إذا أثبت أنه لم يكن ليشتري حصة البائع وحده ، وذلك كما فى الاستحقاق الجزئى ( بيدان ١١ فقرة ١١٠ — فقرة ١١١ ) . وانظر أيضاً فى القانون الفرنسى بودوى وسينيا فقرة ١٢١ . ( ويذهبان إلى أن البيع يكون موقوفاً على نتيجة القسمة فى الحالتين ) - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٥١ — أنسيكلويدى دالوز ه لفظ vente فقرة ٢٧٠ - فقرة ٣٧٦ .

يطلب المشتري إبطال البيع ، فوقع الجزء المفرز المبيع في نصيب البائع ، اعتبر أنه مالك له وقت البيع بفضل الأثر الكاشف للقصة ، فخلصت ملكيته للمشتري ، وانقلب البيع صحيحاً ، فلم يعد للمشتري الحق في طلب إبطال البيع . وإذا كان بيع ملك الغير ينقلب صحيحاً بصيرورة البائع مالكا للمبيع بعد البيع ، فأولى أن ينقلب البيع في الحالة التي نحن بصددنا صحيحاً وقد اعتبر البائع مالكا للمبيع وقت البيع . أما إذا لم يقع الجزء المفرز المبيع في نصيب البائع ، فإن المشتري يستبق حقه في طلب إبطال البيع ، ولا يجبر على أخذ الجزء المفرز الذي وقع فعلا في نصيب البائع ، لأن الحلول العيني وقتاً للمادة ٨٢٦ مدني لا يكون إلا حيث يعلم المشتري وقت البيع أن البائع لا يملك في الجزء المفرز إلا حصة في الشيوع (١) .

### ١٦٩ - بيع الشريك كل المال الشائع : وإذا باع الشريك كل

المال الشائع ، وكان المشتري وقت البيع يعتقد أن المال مملوك للبائع وحده ، فإن البيع يكون قابلاً للإبطال في حصة الشريك البائع للغلط الجوهرى ، وفي حصص سائر الشركاء لأن بيع الشريك لها هو بيع ملك الغير (٢) .

فإذا كان المشتري يعلم وقت البيع أن للبائع شركاء في المال المبيع ، ولم يستطع البائع أن يستخلص ملكية كل هذا المال ، كان للمشتري الحق في طلب فسخ البيع . فإن وقع جزء مفرز من المال المبيع في نصيب البائع عند القصة ،

---

(١) وللمشتري بطبيعة الحال أن يميز البيع ، فيأخذ الجزء المفرز الذي وقع في نصيب البائع بدلاً من الجزء المفرز المبيع . وليس هذا تحولاً لعقد باطل ، بل هو إجازة لعقد قابل للإبطال (قارن الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٢٨٦ ص ٤٦٧) .

وهذا كله مفروض فيه أن المبيع جزء مفرز . أما إذا باع للشريك جزءاً شاملاً مجاوزاً فيه نصيبه في الشيوع ، فالبيع غير نافذ منذ البداية فيما جاوز نصيبه . وقد قضت محكمة النقض بأن القول بأن الشريك الذي يملك شاملاً للعقد الذي باعه مفرزاً لا يقبل منه ولا من شركائه الإدماء بعدم نفاذ البيع في حصصهم مادامت القصة لم تقع ولم يقع البيع في نصيبهم — هذا القول غلط أن يكون المبيع جزءاً مفرزاً معيناً من الأموال الشائعة . أما إذا كان المبيع غير مفرز ، ومجازى البائع مقدار نصيبه الشائع ، فلا يقبل هذا القول (نقض مدني ١٥ ديسمبر سنة ١٩٤٩ بمجموعة أحكام النقض ١ رقم ٢٧ ص ٩٢) . وانظر في حالة ما إذا كان الجزء المبيع المفرز أنقل أو أكثر من قيمة الحصة الشائعة (الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٢٨٦ ص ٤٦٨ - ص ٤٦٩) .

(٢) الأستاذ أنور سلطان بقرة ٤١٥ .

كان للمشتري الحق إما في أخذه مع دفع ما يناسبه من الثمن ، وإما في فسخ البيع لتفترق الصفقة . وإذا استطاع البائع استخلاص ملكية المبيع ، كما حصل على إقرار الشركاء للبيع أو اشتري حصصهم أو انتقلت إليه هذه الحصص بأي سبب آخر من أسباب انتقال الملكية ، لم يعد للمشتري الحق في طلب فسخ البيع ، إذ تنتقل إليه من البائع ملكية كل المال المبيع ولا تتفرق عليه الصفقة .

### ١٧٠ - أثر البيع في مفروض باقي الشركاء : وسواء وقع البيع على جزء

مفرر من المال الشائع أو على كل المال الشائع ، فإن الشركاء الآخرين - غير الشريك البائع - يعتبرون من الغير في هذا البيع بالنسبة إلى حصصهم الشائعة في الجزء المفرز أو حصصهم الشائعة في كل المال الشائع . وينفذ البيع في حقهم بالنسبة إلى حصة الشريك الشائعة ، فيحل المشتري محل الشريك البائع في هذه الحصة ، ويصبح شريكاً في الشروع مع سائر الشركاء . فليس لشريك من هؤلاء أن يمرض للمشتري في حصته الشائعة ، ولا أن يطلب إبطال البيع في هذه الحصة ، ولا أن يدعى الاستحقاق فيها . وإنما يستحق الشريك الجزء المفرز أو المال الشائع إذا وقع في نصيبه عند القسمة ، بفضل الأثر الكاشف لها (١) . وعلى العكس من ذلك

(١) وقد قضت محكمة النقض في عهد التفنين المدى السابق بأنه إن اختلف الفقهاء والقضاء في حكم بيع الشريك جزءاً مفروضاً من مال مشاع هل يقع صحيحاً في حصة البائع من وباطلا في حصر شركائه أم يقع موقوفاً على نتيجة القسمة بين جميع الشركاء ، فزعموا رفع اختلافهم هذا في تقرير حكم القمدين عاقديه . فن ذهب إلى اعتباره باطلاً جمل للمشتري حتى إبطاله من يرم المقدم لما فيه من تفريق الصفقة عليه ، ومن رأى أنه بيع موقوف لم يجعل للمشتري سبيلاً على البائع إلا عند خروج المبيع من حصة بانه بالقسمة . أما في تقرير حكم القمدين في علاقة المشتري مع من يدهى استحقاق المبيع لنفسه - سواء أكان هذا المدهى شريكاً في المال المشاع أم مطلقاً ملكه عن شريك فيه على المشاع - فلا خلاف في أنه ليس للمستحق أن يدعى الاستحقاق في البيع إلا بقسمة المال الشائع ووقوع المبيع في نصيبه هو لا في نصيب البائع لذلك المشتري . وإذن فكل ادعاء من قبل ذلك يكون سابقاً لأوانه ، خليقاً بأن تحكم المحكمة فيه بعدم قبوله أو برفضه ( نقض مدني ١٦ يونيو سنة ١٩٣٢ مجموعة عمر ١ رقم ٥٨ ص ١٣١ - ٢ مايو سنة ١٩٤٠ مجموعة عمر ٣ رقم ٥٤ ص ١٨٩ ) . وقضت أيضاً بأن للشريك في الشروع في التركة أن يبيع حصته مبددة ، ولا يستطيع أحد الشركاء الاعتراض على هذا البيع والادعاء بأنه يستحق المبيع ما دام أن التركة لم تقسم قسمة إفراد ( نقض مدني ٣٠ يونيو سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام =

مخلص للمشتري الجزء المرز أو المال الشائع إذا وقع في نصيب البائع عند القسمة ،  
أو إذا أقر سائر الشركاء البيع قبل القسمة (١) .

## ب - بيع التصفية

(licitation)

١٧١ - متى يكونه بيع التصفية : إذا كان هناك شركاء على الشيوع  
في مال شائع ، وأراد أحد الشركاء القسمة ، ولم تمكن قسمة المال حيناً ، يبيع

== النقص رقم ٦ رقم ١٨٠ من ١٣٤١) . وقضت كذلك بأن ليس ثمة ما يمنع البائع ، وإن كان مالكا  
على الشيوع ، أن يبيع ملكه محمداً مفرزاً ، وأن حالة التحديد هذه وإن ظلت موقوفة أو حلقية  
على نتيجة القسمة أو إجازة الشريك على الشروع ، إلا أن هذا كله لا يبطل عقد البيع .  
وبتسجيل المشتري لعقده تنتقل الملكية إليه ، ويصبح شريكاً له في الشركاء . تجب مباحثته  
في دعوى القسمة إن لم يجر هؤلاء الباقون من الشركة . عقده . وعلى ذلك فإنه ليس المستحق -  
سواء أكان شريكاً على الشيوع أم متلفياً ملكه من شريك على الشيوع - أن يدمى الاستحقاق  
في المبيع إلا بعد القسمة ووقوع المبيع ونصيبه هو لاقى نصيب البائع لذلك المشتري . وهذا الذي  
استقر عليه قضاء هذه المحكمة في ظل القانون المدني القديم هو ما أخذ به القانون المدني الحالي  
في المادة ٦٢٨ منه (نقص مدني ٢٨ يوييه سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقص ٧ رقم ١٠٧  
ص ٧٦٠ . وانظر أيضاً استئناف مصر ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٠ المجموعة الرسمية ٤٢ رقم ٨١ -  
استئناف أسيوط ١٣ أكتوبر سنة ١٩٤٧ المجموعة الرسمية ٤٩ رقم ٧٣ - ولكن قارن  
استئناف مصر ٥ يناير سنة ١٩٣٢ المجموعة الرسمية ٣٣ رقم ١٩٤) .

(١) نقص مدني ٣١ ديسمبر سنة ١٩٤٤ الهامة ٧٧ رقم ٣٦٢ ص ٨٦٦ - الأستاذ أنور  
سلطان فقرة ٤١٦ ص ٣٩٩ - وإذا كان المشتري حسن النية يعتقد أن الشريك البائع يملك وحده  
المبيع دون شريك ، فإن البيع الصادر إليه يعتبر سبباً صحيحاً ؛ فإذا حاز المبيع لخمس سنوات  
ملكه بالتقادم القصير حتى فيما يتعلق بمحصص الشركاء الآخرين ، ولم يمد هؤلاء الحق في استرداد  
حصصهم من تحت يده (نقص مدني ٢٣ أبريل سنة ١٩٤٣ مجموعة حمرة رقم ١٥٢ ص ٤٢٣ -  
الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤١٦ ص ٣٩٩ هامش رقم ١ - الأستاذ سليمان مرقس رقم ٢٨٨  
ص ٤٧٣) .

وقبل القسمة يملك بقية الشركاء مطالبة المشتري بالاتفاق معهم على طريقة الانتفاع بالمال  
المبيع بعد أن أصبح مملوكاً لهم وللمشتري على الشيوع (استئناف مصر ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٥  
الهامة ٤٢ رقم ٣١ ص ٤٦) . ولم أن يطالبوه بالقسمة ، فإذا تمت القسمة اختص كل منهم  
بما يقع في نصيبه (الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٢٨٨ ص ٤٧٣) .

لمال ليقسم الشركاء الثمن بنسبة حصصهم وذلك لتصفية الشروع ، ومن أجل هذا سمي هذا البيع بيع التصفية . وقد يشترى المال الشائع أجنبي فيدفع كل الثمن ، وقد يشتره أحد الشركاء فيدفع الثمن بعد استئصال نصيبه فيه بقدر حصته . وزى من ذلك أن يبيع التصفية لا يكون إلا إذا توافر شرطان :

(الشرط الأول) أن يكون هناك حق في الشروع ، كحق ملكية شائع أو حق انتفاع شائع ، فإذا ملك الشيء الواحد أو حق الانتفاع فيه عدة ملاك أو عدة متضمنين على الشروع ، جاز بيع التصفية (١) . ولا هبة بسبب الشروع ، فقد يكون الميراث كما هو الغالب ، وقد يكون سبباً آخر كما إذا اشترى عدة أشخاص داراً على الشروع فيما بينهم أو كان الشروع سببه في الأصل عقد شركة مدنية أو تجارية . ويجب أن تكون حقوق المشتاعين من طبيعة واحدة ، كأن يكونوا شركاء في حق ملكية أو شركاء في حق انتفاع . أما إذا وجد من يملك الرقبة ومعه من يملك حق الانتفاع ، فهذان لا يجوز بينهما القسمة ولا يبيع التصفية ، لأن الرقبة غير حق الانتفاع . فإذا وجد ملاك شائعون للرقبة ، وكان حق الانتفاع منفصلاً عن الرقبة في يد أحد ملاك الرقبة أو في يد أجنبي ، جاز بيع التصفية في الرقبة لأنها شائعة ، ولا يجوز في حق الانتفاع لأنه غير شائع (٢) . وكذلك إذا كانت الرقبة في يد مالك واحد ، وكان حق الانتفاع لعدة متضمنين على الشروع ، جاز يبيع التصفية في حق الانتفاع دون الرقبة . أما إذا كانت الرقبة

---

(١) ويصح أن يكون الشيء المملوك على الشروع حقاً شخصياً ، كحق المشاجر وحق المرعى له بالبيع ، فإذا تعدد أصحاب هذه الحقوق وكانوا في الشروع ، أو تركوا ورثة متعددين ، يبيع الحق الشخصي يبيع تصفية . كما يجوز بيع للبهون التي لتركة يبيع تصفية ، ويقع ذلك غالباً إذا كانت هذه البهون مشكوكاً في صحتها أو مشكوكاً في ملادة مدينتها ( بورى وسبينا فقرة ٧٢٢ ص ٧٦٦ - ص ٧٦٧ ) .

(٢) فيبقى حق الانتفاع قائماً على العين كلها إذا بيعت يبيع تصفية ، أو قائماً على الأجزاء المفترزة إذا حصلت القسمة عيناً . وهناك رأي يذهب إلى جواز بيع العين كلها - رقبة ومنفعة - يبيع تصفية ، ويكون المنتفع حق الانتفاع على الثمن . ولكن هذا الرأي غير سليم ، لأن المنتفع لا يغير على التحول من الانتفاع بالعين إلى الانتفاع بالثمن ما دام حقه غير شائع وليس هناك محل لقسمة هذا الحق ولا لبيع التصفية فيه ( ديولوبس ١٥ فقرة ٤٩٠ - جوار ٢ فقرة ٧٢١ - لوبري ورو ٢ فقرة ٢٢٦ - بوردري وسبينا فقرة ٧٢٨ ص ٧٦١ ) .



مملوكة للملاك متعددين في الشبوع ، وكذلك حق الانتفاع ثابت لمتضمنين متعددين في الشبوع ، جاز بيع التصفية في الرقبة منفصلة عن حق الانتفاع ، وبيع التصفية في حق الانتفاع منفصلاً عن الرقبة ، فلا يتلزم الحقان في بيع التصفية .

(الشرط الثاني) أن يكون المال الشائع لا يمكن قسمته عيناً بغير ضرر . وتنص المادة ٨٤١ ملق في هذا الصدد على أنه « إذا لم تمكن القسمة عيناً ، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته ، بيع هذا المال بالطريق المبينة في قانون المرافعات ، وتقتصر الزيادة على الشركاء إذا طلبوا هذا بالإجماع » . وتنص المادة ٧١٨ من تقنين المرافعات على أن « العفار المملوك على الشبوع ، إذا أمرت المحكمة ببيعه لعدم إمكان القسمة بغير ضرر ، يجري بيعه بطريق الزيادة . . . » . فإذا أمكنت قسمة المال عيناً دون ضرر ، لم يكن هناك محل لبيع التصفية ، بل يقسم المال أجزاء مفرزة طبقاً للإجراءات المقررة في قسمة المال الشائع . أما إذا لم تمكن قسمة المال عيناً لأن طبيعته تستعصى على هذه القسمة كالسيارة والفرس ، أو أمكنت القسمة ولكن بضرر يعود على المال المقسوم إذ تنقص قيمته نقصاً كبيراً كالمصنع والمبنى ، جاز الالتجاء إلى بيع التصفية (١) .

١٧٢ - إجراءات بيع التصفية : إذا اتفق الشركاء جميعاً ، ولم يكن بينهم من هو ناقص الأهلية ، على إجراء بيع التصفية بالممارسة أو بالمزاد بطريقة يرسمون إجراءاتها ، جاز ذلك ووجب اتباع ما اتفقوا عليه . وتقول المادة ٨٣٥ ملق ، في هذا الصدد « للشركاء ، إذا انعقد إجماعهم ، أن يقسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها . فإذا كان بينهم من هو ناقص الأهلية ، وجبت مراعاة الإجراءات التي يفرضها القانون » .

---

(١) لن قيل بيع التصفية ما جاء في المادة ٩٠٦ ملق من أنه « إذا كان بين أموال التركة مستغل زراعي أو صناعي أو تجاري بما يعتبر وحدة اقتصادية قائمة بذاتها ، وجب تخصيصه بمرت لمن يطلبه من الورثة إذا كان أقدرهم على الاضطلاع به . ومن هذا المستغل يقوم بحسب قيمته ، ويستنزل من نصيب الوراث في التركة . فإذا تساوت قدرة الورثة على الاضطلاع بالمستغل ، خصص لمن يعطى من بينهم أهل قيمة بحيث لا تنقل من ثمن المثل » .

أما إذا لم يفتق الشركاء جميعاً على طريقة معينة ، أو كان بينهم من هو ناقص الأهلية ، فإنه لا يمكن إجراء بيع التصفية إلا طبقاً للإجراءات المقررة في تقنين المرافعات . وقد رأينا أن المادة ٧١٨ من تقنين المرافعات تنص على أن « العقار المملوك على الشيوع ، إذا أمرت المحكمة ببيعه لعدم إمكان القسمة بغير ضرر ، يجرى بيعه بطريق المزايمة بناء على قائمة بشروط البيع يودعها قلم كتاب المحكمة المختصة من بعينه التعجيل من الشركاء » (١) .

ومخلص مما قدمناه أنه إذا لم يكن بين الشركاء من هو ناقص الأهلية ، جاز لهم أن يفتقوا جميعاً على أن تقتصر المزايمة على الشركاء ، فلا يدخل أجنبي في المزاد ، ورسو المال على الشريك الذي يقدم أكبر عطاء (٢) .

**١٧٣ - الأسهم التي تترتب على بيع التصفية:** تختلف هذه الآثار اختلافاً جوهرياً بحسب ما إذا كان مشتري المال الشائع أو من رسا عليه المزاد فيه هو أحد الشركاء ، أو كان أجنبياً . ففي الحالة الأولى يعتبر بيع التصفية قسمة محضة ، وقد وقع المال الشائع كله في نصيب الشريك الذي اشتراه . فإن زادت حصته في جميع الأموال الشائعة على الثمن الذي اشترى به ، أخذ الباقي من أموال

---

(١) وتنص المادة ٧١٩ مرافعات على أن « تشتمل قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المذكورة في المادة ٧١٣ على بيان جميع الشركاء وموطن كل منهم ، كما يرفق بها فضلا عن الأوراق المذكورة في المادة ٧١٤ صورة من الحكم الصادر بإجراء البيع » . وتنص المادة ٧٢٠ مرافعات على أن « ينجز قلم الكتاب بإيداع قائمة شروط البيع الدائنين المذكورين في المادة ٧١٥ وجميع الشركاء » . وتنص المادة ٧٢١ مرافعات على أن « لكل من الشركاء أن يبدى ما لديه من أوجه البطلان والملاحظات على شروط البيع ، بطريق الاعتراض على القائمة » . وتنص المادة ٧٢٣ مرافعات على أن « تطبق على بيع العقار لعدم إمكان قسمته وعلى بيئه اختياراً الأحكام المقررة لبيع عقار المفلس وعديم الأهلية والغائب ، فيما عدا إخبار النيابة العامة بإيداع قائمة شروط البيع » . والأحكام المشار إليها في النص تفتى بأن تكون إجراءات البيع هي نفس إجراءات بيع العقار بناء على طلب الدائنين ( م ٧١٧ مرافعات ) .

(٢) وتقتضى المادة ١٦٨٧ من التقنين المدني الفرنسي بأن الأصل ألا يدخل في المزايمة غير الشركاء ، فلا يدخل أجنبي ، ما لم يطلب ذلك أحد الشركاء أو ما لم يكن بين الشركاء من هو ناقص الأهلية : ( أنظر في هذه المسألة بلانيرول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢٢٤ ) .

أخرى شائعة بعد قسمتها، أو من طريق معدل (soulte) للقسمة . وإن زاد الثمن على حصة الشريك ، دفع هذا للشركاء الآخرين معدلاً للقسمة . أما في الحالة الثانية فيعتبر بيع التصفية بيعاً عادياً صادراً من جميع الشركاء للمشتري ، ونجرب أحكام البيع في العلاقة ما بينهم وبين المشتري (١) .

ومما يترتب على هذا الاختلاف في الحكم ما يأتي : (١) بتقاضى على التسجيل رسم البيع ، ويكون ضرورياً لنقل الملكية حتى فيما المتعاقدين ، إذا كان المشتري أجنبياً . وبتقاضى عليه رسم القسمة ، ولا يكون ضرورياً لنقل الملكية إلا بالنسبة إلى الغير ، إذا كان المشتري أحد الشركاء . (٢) التصرفات التي صدرت من الشركاء في المال الشائع تبقى إذا كان المشتري أجنبياً، وتزول إذا كان المشتري أحد الشركاء وذلك فيما عدا التصرفات التي صدرت من هذا الشريك . (٣) الثمن يكون مضموناً بامتياز البائع إذا كان المشتري أجنبياً، وبامتياز المتفاسم إذا كان المشتري أحد الشركاء . (٤) تسري أحكام الثمن في البيع أو في القسمة ، بحسب ما يكون المشتري أجنبياً أو أحد الشركاء . (٥) تسري أحكام ضمان الاستحقاق وضمان العيوب الخفية في البيع أو في القسمة ، بحسب ما يكون المشتري أجنبياً أو أحد الشركاء (٢) .

### ٣٥ - بيع المريض مرض الموت

١٧٤ - النصوص القانونية : تنص المادة ٤٧٧ من التقنين المدني

على ما يأتي :

١ - إذا باع المريض مرض الموت لوارث أو لغير وارث بثمن يقل عن قيمة المبيع وقت الموت ، فإن البيع يسرى في حق الورثة إذا كانت زيادة قيمة المبيع على الثمن لا تجاوز ثلث التركة ، داخلها فيها المبيع ذاته .

---

(١) أما في اقتسام الثمن ما بين الشركاء ، فنجرب أحكام القسمة . وانظر في حقوق الغير المكسوبة على المال الشائع بالنسبة إلى هذا الثمن بودري وسينيا فقرة ٧٤٧ .  
(٢) أنظر في فروق أخرى تترتب على هذا الاختلاف في الحكم بودري وسينيا فقرة ٧٤٣ - فقرة ٧٤٦ .

٢٥ - أما إذا كانت هذه الزيادة تجاوز ثلث التركة ، فإن المبيع فيما يجاوز الثلث لا يسرى في حق الورثة إلا إذا أقروه أو رد المشتري للتركة ما ينو بتكلمة الثلثين .

٣٥ - ويسرى على بيع المريض مرض الموت أحكام المادة ٤٩١٦ .

وتنص المادة ٤٧٨ على ما يأتي :

ولا تسرى أحكام المادة السابقة إضاراً بالغير حسن النية إذا كان هذا الغير قد كسب بعوض حقاً عينياً على العين المبيعة (١) .

وتقابل هذه النصوص في التقنين المدني السابق المواد ٢٥٤ - ٢٥٦ مكررة /

٣٢٠ - ٣٢٣ (٢) .

#### (١) تاريخ النصوص :

م ٤٧٧ : ورد هذا النص في المادتين ٦٤٣ و ٦٤٤ من المشروع التمهيدى على وجه يميز بين التصرف لوارث والتصرف لغير الوارث ، حيث كانت الوصية لوارث غير جائزة في ذلك الوقت ، ثم أجيئت بعد ذلك . وفي لجنة المراجعة عدل النص بحيث أصبح لا يميز بين التصرف لوارث والتصرف لغير وارث ، وصار - مع عبارة أضافتها لجنة مجلس الشيوخ - مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وأصبح رقمه ٥٠٤ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب . وفي لجنة مجلس الشيوخ أضيفت عبارة : فيما يجاوز الثلث ، حتى لا تقوم شبهة في أن يبيع المريض إذا جاوز ثلث التركة لا يسرى في كل المبيع مع أن الواجب ألا يقف سريره إلا بالنسبة إلى الزيادة فقط . ولوحظ في هذه اللجنة أن المشرع لم يضع لمرض الموت تعريفاً وضوابط ، فرد على ذلك بأن هذا الموضوع خاص بالأحوال الشخصية ومردده ظهور حق آخر رثة عند قرب أفول حياة المريض وليس انعدام رضائه . ثم وافقت اللجنة على النص تحت رقم ٤٧٧ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدته لجنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢١٩ - ص ٢١٩ ) .

م ٤٧٨ : ورد هذا النص في المادة ٦٤٥ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، ولكن بغير اشتراط العوض في الكسب بحسب نية . واشتراط العوض في لجنة المراجعة ، وأصبح النص رقمه ٥٠٥ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٧٨ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢١٩ و ص ٢٢١ - ص ٢٢٢ ) .

(٢) التقنين المدني السابق : م ٣٢٠/٢٥٤ : لا ينفذ البيع الحاصل من المورث وهو في حالة مرض الموت لأحد ورثته ، إلا إذا أجازة باقي الورثة . م ٣٢١/٢٥٥ : يجوز الطعن =

## وتقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين للمنفى السوري

= في البيع الحاصل في مرض الموت لغير وارث إذا كانت قيمة المبيع زائدة على ثلث مال البائع .  
م ٢٢٢/٢٥٦ : فإذا زادت قيمة المبيع على ثلث مال البائع وقت البيع ، ألزم المشتري ، بناء على طلب الورثة ، إما بفسخ البيع ، أو بأن يدفع للتركة ما نقص من ثلث مال المتوفى وقت البيع ، والمشتري المذكور الخيار بين الوجهين المذكورين . م ٢٥٦ مكررة أهل : أحكام المادتين السابقتين لا تنصرف في جميع الأحوال بمقتضى أرباب الرهن على المبيع ، ولا بمقتضى من انتقلت إليهم ملكية المبيع من المشتري بغير عوض متى كانوا أحسن النية .

م ٢٢٣ مغلط : أحكام المادتين السابقتين لا تكون مرعية إلا في حق البائع الذي يملك في أهليته الشحمية بمقتضى قواعد الشريعة المحلية . وفي جميع الأحوال لا تنصرف أحكام المادتين المذكورتين بمقتضى أرباب الرهن على المبيع ، ولا بمقتضى من انتقلت إليهم ملكية المبيع من المشتري بغير عوض متى كانوا أحسن النية .

[ ويلاحظ على نصوص التقنين المدني السابق ما يأتي : (١) أنها كانت تميز بين التصرف لوارث والتصرف لغير وارث ، إذ كانت الوصية لوارث وقت ذلك لا تجوز . أما التقنين الجديد ، فلا محل فيه لهذا التمييز منذ أصبحت الوصية لوارث جائزة ( المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٢١ ) - (٢) أنها تصرح بعدم صريحتها على أجنبي حيث يجب تطبيق قانون أحواله الشخصية ، وذلك لأن أحكام المريض مأخوذة من الشريعة الإسلامية وتتنقل بانتقال أموال المورث إلى الوارث وحقوق الوارث على هذه الأموال في مرض الموت ، فإذا كان هناك أجنبي لا تسرى في شأن ميراثه الشريعة الإسلامية وجب ألا تسرى أيضاً هذه النصوص في شأنه : قارن المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٢٠ - وقد يؤخذ مما جاء فيها أن أحكام البيع في مرض الموت تسرى على الجميع مصريين أو أجنبياً . ولكن الظاهر أن المذكرة الإيضاحية أرادت القول بأن هذه الأحكام تسرى على جميع المصريين مسلمين أو غير مسلمين ، بدليل إشارتها إلى المادة ١٤٣٨ من المشروع التمهيدى التي أصبحت المادة ٩١٥ من التقنين الجديد والتي جاء فيها : تسرى على الوصية أحكام الشريعة الإسلامية والقوانين الصادرة في شأنها ، وقد جاء في مذكرة المشروع التمهيدى : تسرى الشريعة الإسلامية وما استمد منها من تقنينات وتشريعات على الوصية من ناحية الموضوع . ويستوى في ذلك وصايا المسلمين وغير المسلمين من المصريين . أما الأجنبي فإن وصاياهم تبقى خاضعة من حيث الموضوع لقانون الموصى (م ١٧ مدني) : انظر الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٣٠٣ . الأستاذ محمد كامل مرقس فقرة ٢٦٤ ص ٥٠١ - ص ٥٠٢ - الأستاذ عبد المنعم لبدراوى فقرة ٤٢٤ - (٣) وردت أخطاء مادية وقانونية في هذه النصوص صححها القضاء في عهد التقنين المدني السابق . وهذه الأخطاء هي : أولاً - خطأ مادي عندما عرضت المادة ٢٥٦ مكررة/٢٢٣ لأحكام النصوص السابقة عليها لتفيد من أثرها ، فاقترنت على ذكر المادتين السابقتين ، وكان الواجب أن تقول : المواد الثلاث السابقة . ثانياً - ذكرت النصوص قيمة المبيع ، والصحيح شرعاً المقدار الهابط به فقط . ثالثاً - ذكرت النصوص أنه ينظر في تقدير التركة إلى وقت البيع : والصحيح =

للمادتين ٤٤٥ - ٤٤٦ - وفي التقنين المدني الليبي المادتين ٤٦٦ - ٤٦٧ -  
وفي التقنين المدني العراقي المادة ١/١١٠٩ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني  
لا مقابل (١) .

ونين : (١) ماهو مرض الموت وتقييده لتصرفات المريض (ب) أحكام  
البيع في مرض الموت .

== شرعاً أن ينظر في تقديره إلى مقتضى المادة ٦٠٠ من البيع في القانون المذكور من  
الأحوال بتقاربان أنظر في الترهيب ما بين أحكام العهد الإسلامي . حكمه التقنين المذكور سابق  
مذكراتنا في البيع فقرة ١١٥ . وانظر في بيع المريض في عهد التقنين السابق : الأستاذين أحمد  
نجيب الهلال وحامد زكي فقرة ٢١٦ - فقرة ٢١٧ وفقرة ٢٢٠ - فقرة ٢٢٢ - الأستاذ  
محمد كامل مرسي فقرة ٢٦٠ - فقرة ٢٦١ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٢٩٩ ص ٤٨٢ -  
المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٢٠ - استئناف  
أسيوط ١٧ أبريل سنة ١٩٢٩ المجموعة الرسمية ٣٠ رقم ٢/٨٤ ص ٢٠٠ - استئناف مصر  
٣١ ديسمبر سنة ١٩٣٠ الهامة ١١ رقم ٢/٤٣٠ ص ٨٢٨ - ١٨ يونيو سنة ١٩٣١  
الهامة ١٢ رقم ٢٦٣ ص ٥٣١ ] .

(١) التقنينات المدنية العربية الأخرى : التقنين المدني السوري م ٤٤٥-٤٤٦ (مطابقتان  
للمادتين ٤٧٧ - ٤٧٨ من التقنين المدني المصري - وانظر في القانون المدني السوري الأستاذ  
مصطفى الزرقا فقرة ٢٩٦ - فقرة ٣٠٣ ، وبوجه خاص فقرة ٢٩٩ حيث يذكر أنه صدر  
في سورية بعد التقنين المدني قانون الأحوال الشخصية وجاءت المادة ٢٣٨ منه تمنح الوصية  
لوارث ، فوجب أن يراعى ذلك في أحكام بيع المريض مرض الموت ) .  
التقنين المدني الليبي م ٤٦٦ - ٤٦٧ (مطابقتان للمادتين ٤٧٧ - ٤٧٨ من التقنين  
المدني المصري) .

التقنين المدني العراقي م ١/١١٠٩ : كل تصرف ناقل للملكية يصدر من شخص في مرض  
الموت مقصود به التبرع أو الهبة يعتبر كله أو بقدر ما فيه من محاباة تصرفاً مضافاً إلى ما به  
الموت ، وتسمى عليه أحكام الوصية ( انظر في القانون المدني العراقي الأستاذ حسن الذنون  
فقرة ٤٠٣ - فقرة ٤١٤ ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لا يوجد في تقنين الموجبات والعقود اللبناني نصوص  
مقابلة لنصوص التقنين المدني المصري . وقد ورد فيه - على غرار التقنين المدني الفرنسي -  
نص ( هر المادة ٥١٦ ) يجرم عمل الطبيب قبول هبة من مريض في مرض الموت ليس من  
أقرباء الطب . وقد قضت المادة ٩٠٩ من التقنين المدني الفرنسي ببطان التصرفات الحاصلة  
في مرض الموت للأطباء والصيداة ورجال الدين .

## ١ - ماهو مرض الموت وتقييده لتصرفات المريض

١٧٥ - ماهو مرض الموت : يجب في تحديد مرض الموت الرجوع إلى الفقه الإسلامى مفسراً بقضاء المحاكم . وقد جاء فى الفتاوى الهندية : المريض مرض الموت من لا يخرج لحوائج نفسه وهو الأصح ، كذا فى خزانة المفتين . حد مرض الموت تكلموا فيه ، والمختار للفتوى أنه إذا كان الغالب منه الموت كان مرض الموت ، سواء كان صاحب فراش أم لم يكن . كذا فى المصمرات (١) . وجاء فى ابن عابدين : وفى الهندية للمريض مرض الموت من لا يخرج لحوائجه خارج البيت وهو الأصح ٥١ . وفى الإسماعيلية من به مرض يشكى منه وفى كثير من الأوقات . يخرج إلى السوق ويقضى مصالحه لا يكون به مريضاً مرض الموت (٢) . ونصت المادة ١٥٩٥ من مجلة الأحكام العدلية - وهى تقنين للفقه الحنفى - على ماأتى : « مرض الموت هو الذى يغلب فيه خوف الموت ، ويعجز معه المريض عن رؤية مصالحه خارجاً عن داره إن كان من الذكور وعن رؤية مصالحه داخل داره إن كان من الأنثى ، ويموت على ذلك الحال قبل مرور سنة ، سواء كان صاحب فراش أو لم يكن . وإن امتد مرضه ومضت عليه سنة وهو على حال واحدة ، كان فى حكم الصحيح ، وتكون تصرفاته كتصرفات الصحيح مالم يشتم مرضه ويتغير حاله . ولكن لو اشتد مرضه وتغير حاله ومات قبل مضى سنة ، يعد حاله اعتباراً من وقت التغير إلى الوفاة مرض موت (٢) » .

(١) الفتاوى الهندية ٤ ص ١٧٦ .

(٢) ابن عابدين ٤ ص ٧٠٧ - ص ٧٠٨ .

(٣) وهذه هى نصوص مرشد الحبران فى البيع فى مرض الموت : م ٣٥٨ - بيع المريض فى مرض موته لو ارثه موقوف على إجازة بقية الورثة ولو كان يشتم المثل فإن أجازوه جاز ، وإن لم يميزوه بطل - م ٣٥٩ - يجوز بيع المريض فى مرض موته لغير وارثه يشتم المثل أو بغير يسير ، ولا يعد الثمن اليسير محاباة عند عدم استعراق الدين - م ٣٦٥ - إذا باع المريض فى مرض موته لغير الوارث بغير فاحش نقصاً فى الثمن ، فهو محاباة تعتبر من ثلث ماله . فإن خرجت من ثلث ماله بعد الدين ، بأن كان الثلث يبق بها لزم البيع ، وإن كان الثلث لا يبق بها بأن زادت عليه بغير المشتري بين أن يدفع للورثة الزائد لإكمال ما نقص من الثلثين أو يفسخ البيع .

ويؤخذ مما تقدم أن هناك شروطاً ثلاثة ليكون المرض مرض موت :  
(١) أن يقعد المرض المريض عن قضاء مصالحه . (٢) وأن يغلب فيه الموت .  
(٣) وأن ينتهي بالموت فعلاً . فهذه العلامات مجتمعة - وكلها أمور موضوعية -  
من شأنها أن تقيم في نفس المريض حالة نفسية هي أنه مشرف على الموت . ولما  
كان الفقه الإسلامي يفت عند الضوابط الموضوعية ، ويستدل بها على الأمور  
الذاتية ، فإنه يمكن بهذه العلامات المادية لبستخلص منها أن المريض وهو  
يتصرف كأنه يقوم به حالة نفسية هي أن أجله قد دنا ، فيفسر تصرفه في ضوء  
هذه الحالة ، ويفترض أنه إنما بوصى ، فيجعل لتصرفه حكم الوصية . ولا حاجة  
بعد ذلك إلى التفتيش عن خفايا نفس المريض واستكناه ما يضمره ، فهذا بحث  
عسير إن لم يكن متعذراً ، ويمكن أن تقوم هذه العلامات المادية أمارات على  
حاله النفسية ، فتقف عندها ، ولا نذهب في البحث إلى مدى أبعد من ذلك .  
على أنه إذا وجد شخص في هذه الحالة النفسية لسبب غير المرض ، كالمحكوم عليه  
بالإعدام ومن حوصر في حرب ، فإنه يعتبر في حكم المريض ، متى كان هذا  
السبب هو أيضاً خاضعاً للضوابط المادية .

فتستعرض شروط مرض الموت الثلاثة ، ثم نستعرض حالة الأصحاء الذين  
تقوم بهم حالة نفسية تجعلهم في حكم المرضى .

١٧٦ - المرض يقعد المريض عن قضاء مصالحه : يجب أن يجعل المرض  
المريض عاجزاً عن قضاء مصالحه العادية المألوفة التي يستطيع الأصحاء عادة  
مباشرتها ، كالذهاب إلى السوق وممارسة أعمال المهنة إذا لم تكن شاقة وقضاء  
الحوافج المنزلية إذا كان المريض من الأناث (١) . وليس واجباً ، ليكون المرض  
مرض موت ، أن يلزم المريض الفراش ، فقد لا يلزمه ويبقى مع ذلك عاجزاً  
عن قضاء مصالحه (٢) .

(١) استئناف مصر ١٠ يناير سنة ١٩٢٨ المحاماة ٨ رقم ١/٤٨٦ ص ٧٩٦ - استئناف  
مخطط ٢٣ مارس سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ١٣٥ .  
(٢) ولا عبرة بانتقال المريض مرض الموت بنفسه إلى المحكة للتصديق على العقد  
الصادر منه . لأن الكاتب المختص بالتصديق غير مقيد بإثبات حالة البائع ( استئناف مصر =



وعلى العكس من ذلك قد يكون الإنسان عاجزاً عن قضاء مصالحه ، ولكن لا بسبب المرض ، فلا يعتبر في مرض الموت . فقد يصل الإنسان إلى سن عالية في شيخوخته تجعله غير قادر على مباشرة الأعمال المألوفة ، ويكون في حاجة إلى من يعاونه عليها ، وليس به من مرض وإنما هي الشيخوخة أو هتته ، فهذا لا يكون مريضاً مرض الموت ، ويكون لتصرفاته حكم تصرفات الأصحاء (١) . أو يكون عاجزاً عن مباشرة الشاق من أعمال مهنته بسبب المرض ، كما إذا كان محترفاً حرفة شاقة لا يستطيع مباشرتها إلا وهو في كامل عافيته ، فيقعده مرضه عن ذلك دون أن يعجزه عن مباشرة المألوف من الأعمال بين الناس ، فلا يكون في هذه الحالة مريضاً مرض الموت .

١٧٧ - ويغلب في المرض خوف الموت : ولا يكتفى أن يفقد المرض المريض عن قضاء مصالحه ، بل يجب أيضاً أن يغلب فيه خوف الموت ، فيكون مريضاً خطيراً من الأمراض التي تنتهي عادة بالموت ، أو يكون مريضاً بدأ بسيطاً ثم تطور حتى أصبحت حالة المريض سيئة يخشى عليه فيها الموت . أما إذا كان المرض لم يصل إلى هذا الحد من الخطورة ، فإنه لا يعتبر مرض موت ولو أعجز المريض عن قضاء مصالحه . مثل ذلك أن يصاب الإنسان بمرض في عينيه فيعجزه عن الرؤية ، أو بمرض في قدميه فيعجزه عن المشي ، فلا يستطيع قضاء مصالحه ، ولكن المرض يكون من الأمراض التي يشفى منها المريض عادة ولا يغلب فيها خوف الموت . فهنا لا يعتبر المريض في مرض الموت وإن عجز

---

٦ مايو سنة ١٩٣١ الهامة . ١٢ رقم ١/٢٢٠ - ص ٤٤٠ - فارن مع ذلك حكم المحكمة العليا الشرعية في ٢٦ فبراير سنة ١٩٣٤ الهامة الشرعية ٥ ص ٤٠٣ . وقد يجازف المريض مرض الموت بالخروج من بيته لقيام ببعض أعمال فردية ، كالحضور أمام محكمة الجح للدفاع عن نفسه في حمة تبيد ( محكمة مصر ٢٩ مايو سنة ١٩٣٧ الهامة ٩ رقم ٦/٥٣٣ ص ٩٩٦ ) .

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن الشيخوخة ليست مرض الموت ، وإنما هي دور من الأدوار الطبيعية لحياة الإنسان . أما مرض الموت فهو المرض الذي يعترى الإنسان شيئاً أم شاباً ، وينتهي بالموت ، بحيث يثمر المصاب منه بقرب انتهاء أجله ( ٢٠ فبراير سنة ١٩١٨ المجموعة الرسمية ١٩ رقم ٤٢ ص ٦١ - وانظر أيضاً استئناف وطني ٢٣ فبراير سنة ١٩٠٥ الاستقلال ) ص ٤٤٨ - استئناف مصر ٧ ديسمبر سنة ١٩٣٦ الهامة ١٧ ص ٥٤٦ - بين سوييف ٢٦ فبراير سنة ١٩٢٩ الجريدة القضائية ١١٢ ص ١٨ )

عن قضاء مصالحه ، لأن المرض لا يغلب فيه الهلاك ، فتكون تصرفات المريض  
في هذه الحالة حكمها حكم تصرفات الأصحاء (١). وكذلك الأمراض الزمينة ،  
إذا طالبت بحيث يطمئن المريض إلى ابتعاد خطر الموت العاجل ، لا تكون في  
هذا الوقت مرض موت ، وسنعود إلى بيان ذلك .

وقد ظهر مما قدمناه أن الشرط الأول وهو قعود المريض عن قضاء  
مصلحته ، لا يعني من الشرط الثاني وهو أن يغلب في المرض خوف الموت .  
ولكن هل يعني الشرط الثاني عن الشرط الأول ؟ هناك رأى يذهب إلى أنه  
يعني ، فيمكن أن يغلب في المرض خوف الموت دون حاجه إلى قعود المريض  
عن قضاء مصالحه (٢) . وهناك رأى آخر يستنبط الشرطين معاً ، ويجعل الأصل

---

(١) وقد جاء في شرح الأ. - سليم باز للمادة ١٥٩٥ من المحلة في خصوص شرطى القعود  
عن مصالح وظبة الموت ما يأتي : « مرض الموت هو الذي يغلب فيه خوف الموت ،  
ويتميز معه المريض عن رؤية مصالحه خارجاً عن داره إن كان من المذكور ، كعجز الفقيه عن الإتيان  
إلى المسجد وعجز السوق عن الإتيان إلى دكانه . قال في رد المحتار ينبغي أن يكون المراد  
العجز عن نحو ذلك من الإتيان إلى المسجد أو الدكان لإقامة المصالح القريبة في حق الكل ،  
إذ لو كان محترفاً بجرة شاقة ، كما لو كان مكارياً أو حمالاً على ظهره أو دقائقاً أو نجاراً أو نحو  
ذلك ما لا يمكن إقامته مع أدنى مرض ، وعجز عنه مع قدرته على الخروج إلى المسجد والسوق ،  
لا يكون مريضاً وإن كانت هذه مصالحه . وإلا لزم أن يكون عدم القدرة على الخروج إلى  
الدكان للبيع والشراء مثلاً مرضاً وغير مرض بحسب اختلاف المصالح ، فأصل . ثم هذا إنما  
يظهر في حق من كان له قدرة على الخروج قبل المرض ، أما لو كان غير قادر عليه قبل المرض  
لكبر أو طلة في رجليه فلا يظهر ، فينبغي اعتبار ظبة الهلاك في حقه . وهو ما قاله أبو الليث  
من أن كونه صاحب فرائس ليس بشرط لكونه مريضاً مرض الموت ، بل العبرة للظبة  
الهلاك ، لو التالب من هذا المرض الموت ، فهو مرض موت وإن كان يخرج من البيت . وهلمنى  
اعتاده لما علمت من أنه كان يقضى به الصدر الشهيد ، وأن كلام محمد يدل عليه ، ولاطراده فيما  
كان عاجزاً قبل المرض . ويؤيده أن من ألحق بالمريض ، كمن بارز رجلاً ونحوه ، إنما اعتبر  
فيه ظبة الهلاك دون العجز عن الخروج ... قال في الدر المختار وفي حق المرأة أن تتميز عن  
مصلحتها داخل البيت كما في البرازية ، ومفاده أنها لو قدرت على نحو الطبع دون صعود السطح  
لم تكن مريضة ، قال في التهر وهو الظاهر ١ . ٥ . ( شرح سليم باز عن ٨٨٧ - ص ٨٨٨ ) .  
(٢) أنظر في هذا المعنى ما نقلناه في الحاشية السابقة من شرح الأستاذ سليم باز (ص ٨٨٧ -  
ص ٨٨٨ ) . وانظر أيضاً الأستاذ محمد كامل مرسي فقرة ٢٥٣ ص ٤٨٥ . وانظر استئناف  
وطني ٢ أبريل سنة ١٩١٣ المجموعة الرسمية ١٤ رقم ٤٠ ص ١٧٤ - بحكمة مصر ١٤ يولييه  
سنة ١٨٩١ الهنري ٦ ص ١٥٣ .

فيها هو أن يقلب في المرض خوف الموت ، أما تعود للمريض عن قضاء مصالحه فهذه هي العلامة المادية التي تشعر المريض بأن المرض يهدده بالموت . وينفي عن هذه العلامة المادية أية علامة أخرى تنبئ عن هذا الشعور ، فتنى ثبت قيام هذا الشعور بنفس المريض كان هذا كافياً . ولم يفتقد المريض عن قضاء مصالحه . ومقتضى هذا الرأي الآخر أنه لا يكفي أن يقلب في المرض خوف الموت ، بل يجب أيضاً أن يشعر المريض بذلك ، وتعوده عن قضاء مصالحه ليس إلا وضماً مادياً يدل على شعوره بذلك (١) .

### ١٧٨ - وينفى المرض بالموت فعلاً : ويجب أخيراً أن ينتهى

المرض بالموت فعلاً (٢) . فإذا أصيب شخص بمرض أفتده عن قضاء مصالحه ، وغلب فيه خوف الموت ، ولكنه مع ذلك يرى منه ، وكان قد تصرف في ماله أثناء المرض ، كان حكم تصرفه هذا هو حكم تصرف الأصحاء . ونرى من ذلك أن المريض بمرض يقعد عن قضاء المصالح ويقلب فيه خوف الموت إذا تصرف في ماله أثناء هذا المرض ، فإن تصرفه معتداً به حال حياته ، ولا يجوز للورثة الاعتراض عليه ما دام المريض حياً . فإذا انتهى المرض

---

(١) والأستاذ سليم باز ينقل ما يوفق بين الشرطين حل هذا التحدي : « ولأن بعض من يكون مطمئناً أو به استمحاء قبل غلبة المرض عليه قد يخرج لقضاء مصالحه مع كونه أقرب إلى الهلاك من مريض ضعف عن الخروج لصداق أو هزال مثلاً . لكن مقتضى قول بعضهم أنه لو كان مريضاً مرضاً يقلب منه الهلاك، لكنه لم يمجزه عن مصالحه، كما يكون في ابتداء المرض، لا يكون مريضاً . وقد يرمز بين القولين بأنه إن علم أن به مرضاً مهلكاً غالباً وهو يزداد إلى الموت فهو المعتبر ، وإن لم يعلم أنه مهلك يعتبر الحجز عن الخروج للمصالح ، هذا ما ظهر لى ٥١ . ملخصاً شرح المجلة ص ٨٨٧ - ص ٨٨٨ ) - وقد قضى بأن المصاب بالبول السكرى إصابة غير خطيرة لا يعتبر مريضاً مرض الموت ، إذا ثبت أنه لم يكن عنده وقت صدور التصرف منه شعور بدنو أجله ، وإن كان يباشر أثناء مرضه أعماله الخصوصية وهو في منزله ( استئناف وضئى ١٢ يناير سنة ١٩١٦ الشرائع ٣ رقم ١٠٧ - استئناف مصر ٢١ نوفمبر سنة ١٩٢٧ المحاماة ٨ ص ٣١٤ ) .

(٢) ولو لم يكن الموت بسبب المرض ، كأن قتل المريض أو هرق . ذلك أن المريض وقت أن تصرف كان يشعر بدنو أجله ، ولو لم يمض جهداً السبب العارض لمات بسبب المرض ( الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٤١٧ ص ٥٧ - الأستاذ منصور مصطلق منصور فقرة ١٢٩ ص ٢٩١ - الأستاذ مصطلق الزرقا فقرة ٢٩٧ ) .

بالموت (١) ، تبين عند ذلك أن التصرف وقع في مرض الموت ، وجاز الطعن فيه على هذا الأساس . وإذا شئى المريض ، تبين أن التصرف الذى صدر منه لم يقع في مرض الموت ، فلا يجوز الطعن فيه بذلك من الورثة (٢) . ولكن يجوز لمن صدر منه التصرف نفسه أن يطعن في تصرفه بالغلط في الباعث ، بأن يثبت أنه إنما تصرف وهو معتقد أنه في مرض الموت ولو اعتقد أنه سيشفى ما كان ليتصرف ، ففي هذه الحالة يكون التصرف قابلا للإبطال للغلط ويجوز للمتصرف أن يبطله لهذا العيب .

وقد يطول المرض ، بأن يكون من الأمراض المزمنة كالشلل والسلس ، ثم ينتهى بالموت ولكن بعد مدة طويلة . والقاعدة في هذه الأمراض المزمنة أنها لا تعتبر للوهلة الأولى مرض موت إذا طالت دون أن تشتد ، بحيث يطمئن المريض إلى أن المرض قد وقف سيره ، ولم يعد هناك منه خطر داهم . وهذا حتى لو كان المرض قد أقعد المريض عن قضاء مصالحه وألزمه الفراش ، مادام لم يعد يقلب فيه خطر الموت العاجل . لكن إذا اشتد المرض بعد ذلك ، وسامت حالة المريض حتى أصبحت تنذر بدنو الأجل ، واستمر للرض في الاشتداد حتى انتهى بالموت فعلا ، فإنه يعتبر مرض موت من الوقت الذى اشتد فيه (٣) . وهناك رأى في الفقه الإسلامى - أخذت به المجلة - يقدر المدة التى يطول فيها المرض ويستقر فلا يعود يخشى منه خطر عاجل بسنة ، فإذا طال المرض المزمّن سنة دون أن يشتد لم يعتبر مرض موت . وإذا اشتد المرض بعد

---

(١) حل أن يمته المرض من وقت صدور التصرف إلى وقت الموت (استئناف وطنى ٢١ ديسمبر سنة ١٩٠٥ الحقوق ٢٥ ص ١٥) . فإذا انتهى بمرض آخر (دوسنطاريا حادة) هو الذى انتهى بالموت، لم يكن المرض الأول مرض موت (استئناف مختلط ٢٨ مارس سنة ١٩١٨ ص ٣٠١٦) .

(٢) فجميع تصرفات المريض نافذة حال حياته ، ولا يجوز للورثة أن يطعنوا فيها إلا بعد الوفاة (الأستاذان أحمد مجيب الملّال وحامد زكى فقرة ٢٠٨ - الأستاذ محمد كامل مرسى ص ٤٩٣ هامش رقم ٢ - الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٤١٨) .

(٣) وقد قضت محكمة الإسكندرية الوطنية بأن السلس ، وإن كان من الأمراض التى تطول مدتها ، إذا دخل في دور جهده واشتد وطأته ، يجعل تصرفات المريض في ذلك آفة قابلة للبطون (١٠ أبريل سنة ١٩١١ الحقوق ٣٣ ص ٥٩) - وقضت محكمة مصر الوطنية بأنه يعتبر مرض موت نسلب الشرايين وإصابة القلب والكلى ، فهى من الأمراض التى =

ذلك حتى انتهى بالموت فعلا قبل انقضاء سنة من اشتداده ، اعتبر في هذه الفترة مرض موت (١) . وقد أخذ القضاء المصرى بهذا الرأي في أكثر أحكامه (٢) ،

== لا يصح اعتبارها في الأصل مرض موت لبطء سيرها وعدم إحساس المريض بخطراتها ، ولكن إذا اشتدت فجأة وشعر المريض بتفاقم خطرها اعتبرت مرض موت ( ٢٩ مايو سنة ١٩٢٧ الهامة ٩ رقم ٥٣٩ ص ٩٩٦ ) - وقضت محكمة مصر بأنه لا يعتبر مرض موت احتساس البول وتضخم البروستاتا ما لم يثبت أن هذا المرض المزمن قد تزايد فجأة ، وانتهى بالموت ( ٤ مايو سنة ١٩٣٧ الهامة ١٨ رقم ٧٤ ص ١٥٥ ) . وقضت أيضاً بأنه لا يعتبر مرض موت الالتهاب الشعبي المزمن ما لم يتزايد ( ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٣٨ الهامة ٢٠ رقم ١١١ ص ٣٠٤ ) . وقضت أيضاً بأن الربو المصحوب بنزلة شعبية ، ولو توفى به شخص فجأة في سن يتدر في الجليل الحاضر تجاوزها ، لا يعتبر مرض موت ، لأن هذا المرض ذاته قابل للشفاء وغير مانع للمريض من مباشرة أعماله في الفترات التي تتخلل النوبات ( ٢٤ أبريل سنة ١٩٢٨ الهامة ٩ رقم ٣٨ ص ٥٨ - المحكمة العليا الشرعية ٧ مايو سنة ١٩٣٥ الهامة الشرعية ٦ رقم ١٤٧ ص ٥٦٠ ) . وقضت أيضاً بأن مرض الموت يجب أن يكون هو المرض الذي أحدث الوفاة ، أو هو المرض الذي يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالمرض المباشر الذي أحدثها بحيث يصعب التفرقة بينهما . ويجب أن يكون المرض سحيراً وحالة المرض تسوء تدريجياً دون أن يتخللها فترات تحسن واضحة ، فإذا كان هناك مثل هذه الفترات اعتبر بدء المرض متفصلاً مع تاريخ بدء الانتكاس الأخير حينما يكون الشخص مريضاً بمرض غير يموت حتماً ، وتكرر نشأ من هذا المرض مرض آخر يموت فيه فهذا المرض الأخير لا يعتبر المرض الأول هو الذي يعتبر مرض موت ( ٧ مايو سنة ١٩٣٢ الهامة ١٤ رقم ١١ ص ١٧ ) . وقضت أيضاً بأن الإصابة بمرض السكر إصابة غير خطيرة لا تعتبر مرض موت ( ١٢ يناير سنة ١٩١٦ الشرائع ٣ رقم ١٠٧ ص ٣٦٢ ) .

(١) وقد جاء في شرح المجلة حل المادة ١٥٩٥ للأستاذ سليم باز : « وإن أنت مرضه وقضت عليه سنة وهو على حال واحدة ، كان في حكم الصحيح ، وتكون تصرفاته كتصرفات الصحيح ، ما لم يشتد مرضه ويتغير حاله . فظهر من هذا أن مرض الموت مقيد بتغير الأمراض المزمنة التي طالت ولم يخف منها الموت ، كالفالج ونحوه ، وإن سيرته ذات فراش ومنته عن الذهاب في حوائجه . فلو أصاب رجلاً فالج فذهب لسانه ، أو مرض فلم يقدر على الكلام ، ثم أشار إلى شيء أو كتب شيئاً ، وقد تقادم ذلك وطال سنة ، فهو بمنزلة الأخرس الصحيح . وكذا صاحب السل إذا أتى عليه سنة ، فهو بمنزلة الصحيح . ولكن لو اشتد مرضه ، وتغير حاله ، ومات قبل مضي سنة ، يعد حاله اعتباراً من وقت التغير إلى الوفاة مرض موت ( شرح المجلة للأستاذ سليم باز ص ٨٨٨ ) .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه لا يعتبر مرض موت السرطان أو السل إذا أُنذر بظن أكثر من سنة قبل الموت ، حياة المريض به ، وعلى الوارث أن يثبت أن المورث الذي مات بمرض السرطان أو السل لم يمكث مرضه أكثر من سنة ( ١٨ يولييه سنة ١٩١٧ المجبرة ==

واكتفى في بعض آخر بأن يطول المرض مدة كافية ليرتد في نفس المريض السكون إلى حالته والشعور بأنه لم يعد معرضاً لخطر الموت العاجل ، سواء طال المرض سنة أو أكثر أو أقل . وكذلك يكنى أن يشتد المرض ويطرد في الشدة حتى يتولد في نفس المريض أنه عاد مهدداً بالموت في أى وقت ، ليكون المرض مرض موت من وقت اشتداده ، حتى لو يمتد مدة أطول من سنة ولم يموت المريض إلا بعد انقضاءها (١) .

## ١٧٩ - الأوصاف الزين تقوم بهم مائة نخبه نجلهم في حكم

المرضى مرضى الموت : وقد قدمنا أن الشروط الثلاثة المتقدمة ليست إلا أمانة مادية على قيام حالة نفسية بالمريض تجعله يعتقد بدنو أجله . فإية حالة أخرى مادية غير المرض تجعل الإنسان يعتقد بدنو أجله بكون من شأنها أن تثير في نفسه هذه

---

= الرسمية ١٩ رقم ١٠٠ ص ٢٢٩ - وانظر أيضاً : استئناف وطن ٨ مايو سنة ١٩٠٧ .  
الجموعة الرسمية ٩ رقم ٩٩ ص ٢٢٧ - ٤ يونيو سنة ١٩٠٧ الحقوق ٢٢ ص ١٨٥ -  
٢٣ يونيو سنة ١٩٠٧ الحقوق ٢٣ ص ٢٣١ - ١٧ يناير سنة ١٩١٢ الجموعة الرسمية ١٣  
رقم ٢٦ ص ٧٠ - ٢٩ يناير سنة ١٩٢٤ الجموعة الرسمية ٢٦ رقم ٢٣ ص ٥٦ - ٢١ نوفمبر  
١٩٢٠ الهامة ٨ رقم ٢/٢٣٤ ص ٢٣١٤ - ١٩ مارس سنة ١٩٣٠ الهامة ١١ رقم ١/٨٤  
ص ١٤٣ - ٢٨ مايو سنة ١٩٢٠ الهامة ١١ رقم ٩١ ص ١٥٠ - استئناف مختلط  
١٦ يونيو سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ٢٧٠ - ٢٣ مارس سنة ١٩١٦ م ٢٢ ص ٢٥٣ .  
ويحسب حساب السن من وقت اشتداد المرض إلى وقت الموت ( استئناف مختلط ٢٢ مايو  
سنة ١٩١٣ م ٣٥ ص ٥٤٥ - ٩ يونيو سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٤٣١ - ٢٥ فبراير سنة ١٩١٥  
م ٢٧ ص ١٨٢ - ٢٥ مارس سنة ١٩٢٦ م ٣٤ ص ٢٤٨ - ٣ يونيو سنة ١٩٢٧  
م ٢٤ ص ٤٥٣ - أول مايو سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٢٣٠ - ٢٥ فبراير سنة ١٩٣٠  
م ٤٢ ص ٣١٥ ) .

(١) وقد قست محكمة الإستئناف الوطنية بأن المرض يعتبر مرض موت ولو وقع منذ أكثر من سنة قبل الوفاة إذا كان قد أخذ دائماً في الازدياد لغاية الوفاة ، ولم يثبت أنه تحسن تحسناً محسوساً في خلال هذه المدة . أما التفسير القاضي بتعميد المدة القانونية لمرض الموت الذي يقع في السنة السابقة حل الوفاة فليس تحديداً حتمياً ، ولكنه ينطبق فقط حل الأحوال التي يكون فيها المرض طويلاً فيشتد طوراً إلى درجة الخطورة وتارة يعود المريض إلى صحته . أما المرض الذي يأخذ سيراً متدهوراً فيتحسن محسوساً في مدته ، بل يتحسن نحو الازدياد وينتهي بالموت ، فهو مرض الموت كما كانت مدته (٩ فبراير سنة ١٩١٢ الجموعة الرسمية ١٤ رقم ٨٦ ص ١٧٣) .

الحالة بالذات ، وتكون لتصرفاته حكم تصرفات المريض مرض الموت ولو أنه لم يكن مريضاً أصلاً . فالهكوم عليه بالاعدام وينتظر التنفيذ ، ومن كان في سفينة على وشك الغرق ولم تنبأ له وسائل الانقاذ ، ومن داهمته حريق لا سبيل للنجاة منها ، ومن حوصر في حرب وأيقن أنه مقتول ، ومن عقد نيته على الانتحار ، كل هؤلاء أصحاء ليس بهم مرض ، ولكنهم يعتبرون في حكم المرضى ، ويكون لتصرفاتهم وهم في هذه الحالة حكم التصرفات الصادرة في مرض الموت (١) .

١٨٠ - اثبات مرض الموت : ومرض الموت بالشروط المتقدمة الذكر واقعة مادية يجوز إثباتها بجميع طرق الإثبات ، ومنها البيعة والقرائن (٢) . وأكثر

(١) وقد جاء في شرح المجلة على المادة ١٥٩٥ بآستاذ سليم باز : « ومن بارز وجلا ، أو قدم ليقتل في قصاص أو جرم ، أو بقى على لوح من السعينة ، أو اقترب سبوح وبقى في فيه ، فهو كريض مرض الموت ٥١ . وفي الهندية ومن كان محبوساً في السجن ليقتل قصاصاً أو رجماً لا يكون حكمه حكم المريض . وإذا أخرج ليقتل ، فحكمه في تلك الحال حكم المريض ، ولو كان في صف القتال فحكمه حكم الصحيح ، وإذا بارز فحكمه في تلك الحال حكم المريض ، ولو كان في السفينة فحكمه حكم الصحيح ، وإذا هاج الموج فحكمه في تلك الحال حكم المريض . ولو أهدى إلى السجن ولم يقتل ، أو أرجع بعد المبارزة إلى الصف ، أو سكن الموج ، صار حكمه كحكم المريض الذي يرى من مرضه تمتع تصرفاته من جميع ماله . والمرأة إذا أخذها الطلق ، فافلته في تلك الحالة يعتبر من تلك مالها ، وإن سلمت من ذلك جاز ما فلتته من ذلك كله ٥٥ » ( شرح المجلة للأستاذ سليم باز ص ٨٨٨ ) - أنظر أيضاً الأستاذين أحمد نجيب الملاي وحامد زكي فقرة ٢٠٧ ص ٢٠١ - الأستاذين محمد كامل مرسي فقرة ٢٥٤ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٤٥ ص ٤٢٣ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٣٠٠ ص ٤٨٦ .

وغنى عن البيان أن العبرة بحالة الإنسان النفسية ، فمن كان محكوماً عليه بالإعدام وهو في السجن ينتظر التنفيذ ، يبدو ، بالرغم مما جاء في شرح المجلة نقلًا عن الهندية ، أن حالك النفسية تكون كحالة المريض مرض الموت . فإذا صدر عفو عنه ، أو نجى من كان على وشك الغرق أو من كان في حكمه ، فإنه يعتبر في حكم المريض مرضاً يظل فيه الهلاك ولم يمت بالموت بل يرى منه المريض ، فلا يكون لورثة حق العطن في التصرف ، ولكن يجوز للتصرف نفسه أن يطعن في التصرف بالنظر كما سبق القول .

(٢) وقد قضت محكمة النقض بأنه مادامت محكمة الموضوع قد استخلصت من التحقيقات التي أجريت في الدعوى ومن الشهاداتين الطبيتين المقدتين فيها من مرض الموت أنه كان مريضاً قبل وفاته بأربعة شهور بالسل الرئوي ، وأن هذا المرض اشتد به وقت تحرير العقد المظنون عليه ، ثم فندت العطنون الموجهة إلى الشهادة المقدمة من الصادر له العقد ، فإنها تكون قد أوردت = ( م ٢١ - الوسيط ج ٤ )

ما بالشهادات الطبية الدالة على حالة المريض في أواخر أيامه . كذلك يثبت بشه الشهود ، وبتقصي حياة المريض في أيامه الأخيرة . وعلى الورثة الذين يطعنون في تصرف مورثهم بأنه صدر في مرض الموت يقع عبء إثبات المرض . ولما كانوا يعتبرون خلفاً لمورثهم وليسوا غيراً من حيث ثبوت التاريخ ، فإن تاريخ التصرف العرفي يكون حجة عليهم كما هو حجة على مورثهم . فإذا كان التصرف مؤرخاً تاريخاً عرفياً في وقت ثبت أن المورث لم يكن فيه مريضاً ، كان هذا التاريخ العرفي حجة عليهم . ولكن لم أن يثبتوا أن هذا التاريخ قد قدم عمداً لإخفاء أن التصرف قد صدر في مرض الموت ، وأن التاريخ الذي صدر فيه التصرف متأخر عن التاريخ الصوري المذكور في التصرف ويقع في وقت كان فيه المورث في مرض موته . فإذا أثبتوا ذلك . ولم أن يثبتوه بجميع طرق الإثبات لأنهم يثبتون غشاً وواقعة مادية - أصبحوا من الغير من حيث سريان التصرف (١) ، ولم يعد التصرف الصادر من المورث يسرى في حقهم إلا في الحدود التي سنينها فيما يلي .

== في حكمها من الأسباب ما يكون لحمل قضائها ( نقض ٢٣ مارس سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام نقض ص ٣٦٥ ) . وقضت أيضاً بأن محكمة الموضوع قد استخلصت من أقوال الشهود أن اسامه صيب بمرض يوجب فيه الهلاك وانتهى فلا بوفاها ، وهذا يمكن ( نقض مدني ٨ مايو سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٥٨ ص ١٠٤٨ ) . وقضت كذلك بأنه متى كان الحكم إذني حصول البيع في مرض موت البائع قد قرر للأسباب السائفة التي أوردتها أنه في الوقت الذي تصرف فيه كان في حال صحته وأنه سابق على فترة مرض عادي لا يوجب فيه الهلاك ، وبهذا الذي قرره لا عيب فيه ( نقض مدني ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ٣٥ ص ٢٣٧ ) .

ويستخلص من قضاء محكمة النقض المتقدم أنه إذا كانت شروط مرض الموت مسألة قانون ، فإن حصول هذا المرض متوافرة فيه شروطه مسألة . . . . . تمتلخصت محكمة الموضوع ، ولا رقابة عليها لمحكمة النقض في ذلك متى بنت محكمة الموضوع قضاءها على أسباب سائفة .

(١) وقد سبق أن بينا في الجزء الثاني من الوسيط ( فقرة ١١٩ ص ٢٠٤ - ص ٢١٢ ) أن الوارث لا يعتبر غيراً بالنسبة إلى تاريخ الورقة الصادرة من مورثه في مرض الموت ، ويعتبر غيراً بالنسبة إلى سريان التصرف الصادر في مرض الموت . وقلنا في هذا الصدد : « والذي أوقع اللبس في هذه المسألة هو الخلط ما بين النيرية في سريان التصرف والنيرية في ثبوت التاريخ . فالوارث ، في سريانات مورثه الصادرة في مرض الموت ، يعتبر غيراً من ناحية سريان هذه =



## ١٨١ - سبب تغيير التصرف في مرض الموت : وإذا كان التصرف

الذي يصدر في مرض الموت مقيداً ، فسبب التقييد لإرجع إلى أهلية المريض ولا إلى عيب في إرادته . فالمريض مرض الموت لا يفقد أهليته ، بل ولا تنتصر هذه الأهلية ، فإدام حياً حافظاً لقواه العقلية فانه يبيّن متمتعاً بأهليته الكاملة إلى آخر لحظة من حياته . ولو وقع أن المرض أفقده التمييز ، فان التصرف الذي يصدر منه وهو في هذه الحالة يكون باطلاً لانعدام التمييز ، ولا يقتصر الأمر فيه على أن يكون تصرفاً غير نافذ في حق الورثة لصدوره في مرض الموت .

وإنما يرجع تقييد التصرف في مرض الموت إلى تعاقب حق الورثة بأموال المريض من وقت المرض (١) . فانه من المقرر في الفقه الإسلامي أن حق الورثة يتعلق بأموال مورثهم ، لا من وقت موته فحسب ، بل من وقت المرض الذي

---

= التصرفات في حقه ، فهي لا تسرى عليه فيما يجاوز ثلث التركة . ولا يعتبر غيراً من ناحية ثبوت التاريخ فيحتاج عليه بالتاريخ العرفي للتصرف الصادر مورثه إلى أن يثبت أن هذا التاريخ غير صحيح \* (الوسيط جزء ٢ فقرة ١١٩ ص ٢٠٦ - ٢٠٧) . وانظر مقال الأستاذ سليمان مرقس في قوة المهررات العرفية في الإثبات وحجية تاريخها على الوارث الذي يظن فيها بصدورها في مرض الموت في مجلة القانون والاقتصاد ١٤ ص ٢٨٧ - ص ٣٠٤ ، وإل هذا المقال يرجع الفضل في تحول الفقه المصري إلى الرأي الصحيح في هذه المسألة كما سبق أن بينا (الوسيط ٢ ص ٢٠٦ هامش رقم ١) . وانظر أيضاً الأستاذ عبد المنعم فرج الصدة في الإثبات ص ١٤٣ - الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ١٣٠ ص ٢٩٣ - ص ٢٩٤ - وقارن الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٤٨ - الأستاذ عبد المنعم ليدرأوى فقرة ٤١٩ .

ومن القرائن على صدور التصرف في مرض الموت أن يكون البيع محرراً بخط المشتري ولم يسجل إلا قبل وفاة البائع بيومين (استئناف وطني أول فبراير سنة ١٩١٠ المحكومة الرسمية ١١ رقم ١/١٠٨ ص ٢٩٦) . ومنها تسجيل العقد تسجيل تاريخ قبل الوفاة بمدة قليلة ثم تسجيله بعد الوفاة تسجيل تاماً (استئناف وطني ٢٤ ديسمبر سنة ١٩١٣ الشرائع ١ رقم ٢٠٤ ص ٩٥) . ومنها أن يكون العقد قد تحرر قبل الوفاة بأيام قليلة ما لم يكن البائع قد مات فجأة (استئناف وطني ٢٥ نوفمبر سنة ١٩١٤ الشرائع ٢ رقم ١١٨ ص ١١٦) . ولا مانع من الظن في التصرف بأنه صادر في مرض الموت بعد الظن فيه بالتزوير (محكمة مصر الوطنية ٢٩ مايو سنة ١٩٢٧ المحاماة ٩ رقم ١/٥٣٩ ص ٩٩٦) .

(١) وعمل هذا انعقد إجماع الفقه المصري : الأستاذان أحمد نجيب المدز وحامد زكي فقرة ٢٠٦ وفقرة ٢١٠ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٤٧ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٢٩٩ ص ٤٨٣ - ص ٤٨٤ - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٢٥٨ - الأستاذ عبد المنعم ليدرأوى فقرة ٤١٨ .

يموت فيه . فاذا صدرت منه تصرفات تنطوي على تبرع منذ هذا المرض ، كان لها التصرفات حكم الوصية . ذلك أن المريض وهو على شفا الموت إذا تبرع بماله ، فانما يقصد أن ينقل هذا المال إلى غيره بعد موته ، لا في المدة المحدودة القصيرة التي تقدر له الحياة فيها . ولا يستطيع إنسان أن ينقل ماله بعد موته بتصرف إرادى ، إلا إذا كان ذلك عن طريق الوصية بقيودها المعروفة . فكل تبرع يصدر في مرض الموت بتقيد إذن بقيود الوصية ، وحتى المعاوضات إذا انطوت على تبرع ، كأن يبيع بثمن أقل من قيمة المبيع ، يكون لها هي أيضاً في نظر المحابي به حكم الوصية . ومؤدى ذلك أن التصرف الصادر في موت المورث إذا انطوى على تبرع فيما يجاوز ثلث التركة لا يكون باطلاً ولا يكون قابلاً للابطال (١) ، بل يكون فيما جاوز ثلث التركة غير نافذ في حق الورثة (٢) . فهو تصرف صحيح ، ولكنه لا ينفذ في حق الورثة إلا باجازتهم ، فاذا لم توجد وريثة نفذ التصرف في كل المال .

وقد اختلف فقهاء الإسلام في تكييف حق الورثة الذي يتعلق بأموال مورثهم وقت مرض الموت . فذهب بعضهم إلى أنه حق ملكية كامل يثبت بمجرد المرض ، وذهب آخرون إلى أن حق الملكية إنما يكون عند الموت ولكنه يستند إلى وقت بدء المرض ، وذهب فريق ثالث إلى أن حق الورثة وقت المرض ليس حق ملكية بل هو حق خلافة أو إرث (٣) . وأياً كانت طبيعة حق الورثة ،

---

(١) قارن استاذين أحمد نجيب الهلالى وحامد زكى فقرة ٢١٢ - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٢٦٠ .

(٢) وتحقق دعوى عدم نفاذ التصرف بخمس عشرة سنة من وقت موت المريض (الأستاذان أحمد نجيب الهلالى وحامد زكى ويدعواتها بدعوى بطلان ) ، فلا يمكن إذن سكوت الورثة ولو مدة طويلة إذ كانت دون مدة السقوط ( استئناف مختلط ١٥ يونيه سنة ١٩٢٦ م ٣٨ من ٤٧٢ ) ، ما لم يستخلص من هذا السكوت إجازة ضمنية للتصرف من الورثة ، وقد قضت محكمة استئناف أسيوط بأن سكوت الورثة بعد وفاة المورث مع ظهور انعقد رنقل التكاليف للمشتري دون أن يظن الورثة ، بل سكت مدة ثلاث سنوات أو أربع حتى وفاته يعتبر إجازة للقصد الصادر في مرض الموت ( ١٨ مارس سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٢٣ رقم ٢٤٢ ) .

(٣) ضد الشافعى لا يثبت الإرث إلا عند الترت ، وفي المسألة خلاف عند الحنفية . ويظهر أثر ذلك في المطلقة دون رضاها طلاقاً باتناً في مرض الموت ومات مطلقها وهي في العدة ، هل ترت أو لا ترت؟ عند الحنفية ترت ، وعند الشافعية لا ترت . ويورد صاحب البدائع حجاج =

فانه حق يقبذ من تصرف المريض على النحو الذى أسلفناه .

= التفريقين هل الوجه الآتى : وإن كان (الطلاق) بغير رضاها فإنها تورث من زوجها عندنا ، وعند الشافى لا تورث . ومعرفة هذه المسألة مبنية على معرفة سبب استحقاق الإرث وشرط الاستحقاق ووقته . أما السبب فنقول لا خلاف أن سبب استحقاق الإرث في حقها التكاح ... واختلف في الوقت الذى يصير التكاح سبباً لاستحقاق الإرث . وعند الشافى هو وقت الموت ، فإن كان التكاح قائماً وقت الموت ثبت الإرث ، وإلا فلا . واختلف مشايخنا . قال بعضهم هو وقت مرض الموت ، والتكاح كان قائماً من كل وجه من أول مرض الموت ، ولا يحتاج إلى إبقاء من وجه إلى وقت الموت ليصير سبباً . وتفسير الاستحقاق عندهم هو ثبوت الملك من كل وجه لوارث من وقت المرض بطريق الظهور ، ومن وجه وقت الموت مقصوراً عليه وهو طريق الاستناد ، وهما طريقتا مشايخنا المتقدمين . وقال بعضهم : وهو طريق المتأخرين منهم ، إن التكاح القائم وقت مرض الموت سبب لاستحقاق الإرث وهو ثبوت حق الإرث من غير ثبوت الملك لوارث أصلاً من كل وجه ولا من وجه . وجه قول الشافى أن الإرث لا يثبت إلا عند الموت ، لأن المال قبل الموت ملك المورث بدليل نفاذ تصرفاته ، فلا بد من وجود السبب عند الموت . ولا سبب ههنا إلا التكاح ، وقد زال بالإهانة والثلاث ، فلا يثبت الإرث ، ولهذا لا يثبت بعد انقضاء العدة ولا يرث الزوج منها بلا خلاف ولو كان التكاح قائماً في حق الإرث لورث لأن الزوجية لا تقوم بأحد الطرفين فدل أنها زائلة . ولنا إجماع الصحابة رضى الله عنهم والمعتول . أما الإجماع ... وأما المعتول فهو أن سبب الاستحقاق الإرث وجد مع شرائط الاستحقاق فيستحق الإرث ، كما إذا طلقت طلاقاً رجعياً . ولا كلام في سبب الاستحقاق وشرائطه ، وإنما الكلام في وقت الاستحقاق . فنقول وقت الاستحقاق هو مرض الموت . أما هل التفسير الأول والثاني وهو ثبوت الملك من كل وجه أو من وجه ، فالدليل عليه النص وإجماع الصحابة رضى الله عنهم ودلالة الإجماع والمعتول . أما النص فإروى عن رسول الله صلى الله عليه وسلم أنه قال إن الله تعالى تصدق عليكم بثلك أموالكم في آخر أعماركم زيادة على أعمالكم ، أى تصدق باستبقاء ملككم عليكم في ثلك أموالكم زيادة على أعمالكم . أخبر عن سنة الله تعالى على عباده أنه استبق لهم الملك في ثلك أموالهم ليكون الوسيلة إلى الزيادة في أعمالهم بالصرف إلى وجوه الخير ، لأن مثل هذا الكلام يخرج مخرج الأخبار عن المنة . وآخر أعمارهم مرض الموت ، فدل على زوال ملكهم عن الثلثين إذ لو لم يزل لم يكن لهم عليهم بالتصدق بالثلث بل بالثلثين ، إذ الحكيم في موضع بيان المنة لا يترك أهل التجبن ويذكر أديانها . وإذا زال ملكه عن الثلثين يؤول إلى وراثته ، لأنهم أقرب للناس إليه .. وأما إجماع الصحابة رضى الله عنهم .. وأما دلالة الإجماع فهي أنه لا ينفذ تبرعه فيه زاد على الثلث في حق الأجنبي ، وفي حق الورثة لا ينفذ بشئ أصلاً ورأساً حتى كان الورثة أن يأخذوا الموهوب من يد الموهوب له من غير رضاه إذا لم يدفع القيمة ولو نفذ لما كان لهم الأخذ من غير رضاه . فدل عدم النفاذ على زوال الملك ، وإذا زال يزول إلى الورثة لما بينا . وأما المعتول فهو أن المال الفاضل عن حاجة الميت يصرف إلى الورثة بلا خلاف ، والكلام فيما إذا فضل ووقع من وقت المرض الفراغ عن حوائج الميت . فهذه للدلائل تدل على ثبوت الملك من كل وجه لوارث في المال الفاضل عن حوائج الميت ، فدل على ثبوت الملك من وجه لا محالة . وأما على =

ولما كان تقييد تصرف المريض في مرض الموت يرجع إلى حق الورثة في ماله وفقاً لمبادئ الفقه الإسلامي، فإن هذا التقييد لا يسرى إلا في حق من تجرى في ميراثه أحكام الشريعة الإسلامية، وهؤلاء هم كل المسلمين كانوا أو غير مسلمين. أما الأجنبي الذي لا تجرى في ميراثه أحكام الشريعة الإسلامية فلا يسرى هذا التقييد في حقه (١).

١١٢ - الحكم العام في تصرفات المريض مرض الموت : وقد أورد التقنين المدني نصاً يقرر الحكم العام في تصرفات المريض مرض الموت ، أياً كان هذا التصرف بيعاً أو غير بيع . فنصت المادة ٩١٢ مدني على ما يأتي : ١٥ - كل عمل قانوني يصدر من شخص في مرض الموت ويكون مقصوداً به التبرع ، يعتبر تصرفاً مضافاً إلى ما بعد الموت ، وتسرى عليه أحكام الوصية أياً كانت التسمية التي تعطى لهذا التصرف . ٢ - وعلى ورثة من تصرف أن يثبتوا أن العمل القانوني قد صدر من مورثهم وهو في مرض الموت ، وللم إثبات ذلك بجميع الطرق ، ولا يحتاج على الورثة بتاريخ السند إذا لم يكن هذا التاريخ ثابتاً . ٣ - وإذا أثبت الورثة أن التصرف صدر من مورثهم في مرض الموت ، اعتبر التصرف صادراً على سبيل التبرع ، ما لم يثبت من صدر له التصرف عكس ذلك . كل هذا ما لم توجد أحكام خاصة تخالفه .

ولسنا هنا في مقام شرح هذا النص ، ونقتصر فيه على القدر الذي يتعلق

---

= التفسير الثالث ، وهو ثبوت حق الإرث رأساً ، فدلالة الإجماع والمعقول . أما دلالة الإجماع . أن ينقض تبرعه بعد الموت ، ولولا تعلق حق الوارث بماله في مرض موته لكان التبرع تصرفاً من أهل في محل ملك له لاحق للغير فيه فينبغي ألا ينقض ، فدلالة الإجماع على تعلق الحق . وأما المعقول فهو أن التكاح حال مرض الموت صار وسيلة إلى الإرث ، ووسيلة حق الإنسان حقه لأنه ينتفع به ، والطلاق البائن والثلاث إبطال لهذه الوسيلة فيكون إبطالا لحقها ، وذلك إضرار بها فيرد عليه ( الهدايع ٣ ص ٢١٨ - ص ٢٢٠ ) . وانظر أيضاً في هذه المسألة الأستاذ محمد أبو زهرة في أحكام التركات والموارث ص ١٠ - ص ١٣ .

(١) ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن أحكام بيع المريض مرض الموت تسري ولو كان البائع أجنبياً : ٢٥ مارس سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٢٤٧ - ٣ يونيو سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٢٤٧ - ٣ يونيو سنة ١٩٢٢ م ٣٨ م ٢٤٧ - ٣ يونيو سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٤٥٢ - ١٥ يونيو سنة ١٩٢٦ م ٣٨ م ٤٧٢ - ٢٥ فبراير سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٣١٥ .

بالبيع (١) ، فقد رأينا أن الفقرة الثالثة من المادة ٤٧٧ مدني تنص على ما يأتي :

« ويسرى على بيع المريض مرض الموت أحكام المادة ٩١٦ . فإذا صدر بيع من المورث ، وبعد موته طعن الورثة في هذا التصرف ، فأول شيء يجب على الورثة عمله في هذا الطعن هو أن يثبتوا أن البيع قد صدر من مورثهم وهو في مرض موته . ولم إثبات ذلك بجميع الطرق ، ويكون التاريخ العرفي للبيع حجة عليهم إلى أن يثبتوا بجميع طرق الإثبات أن هذا التاريخ قد قدم وأن التاريخ الحقيقي للبيع يقع في مرض الموت ، وقد سبق بيان كل ذلك . فإذا أثبت الورثة أن البيع قد صدر في مرض الموت ، فإن النص يفترض أن البيع حقيقته هبة وأن المريض لم يقبض ثمناً من المشتري وأن الثمن المذكور في العقد إنما هو ثمن صوري . ولكن هذا الفرض قابل لإثبات العكس (٢) ، وعلى المشتري ليقض هذه القرينة أن يثبت أنه دفع فعلاً ثمناً للمبيع لا يقل عن قيمته (٣) . فإذا

(١) ولم يكن الثمن المدنى السابق يشتمل على نص مماثل لنص المادة ٩١٦ من القانون المدنى الجديد ، ولذلك تضارب القضاء في مد أحكام بيع المريض مرض الموت إلى تصرفاته الأخرى غير البيع . فقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن شراء المريض من الوراث لا تسرى عليه أحكام البيع ( ٢٥ فبراير سنة ١٩٢٠ م ٤٢ ص ٣١٤ ) . ولكن إقرار المريض لإقراره يسرى به حكم البيع ( استئناف مصر ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٢٥ المحاماة ٦ رقم ٢/٥٣٤ ص ١٥٦ - ٦ مايو سنة ١٩٣١ المحاماة ١٢ رقم ٢/٢٤٠ ص ٤٤٠ - المنصورة ٢٥ يناير سنة ١٩٢٧ المحاماة ٨ رقم ٣٤٤ ص ٥٢٤ - طنطا ٢٨ يناير سنة ١٩٢٠ المحاماة ١١ رقم ١١/٢٧ - ص ٦٧ - الزقازيق ٢٨ يونيو سنة ١٩٣٠ المحاماة ١١ رقم ٣٨ ص ٨٤٨ - الزقازيق ٤ ديسمبر سنة ١٩٣٠ المجموعة الرسمية ٣٣ رقم ٤٩ ص ٨٧ - أسيوط ٢٩ يناير سنة ١٩٣١ المحاماة ١٢ رقم ٨٠ ص ١٣٤ - استئناف مختلط ١١ ديسمبر سنة ١٩٢٨ م ٤١ ص ٩٣ - انصر عكس ذلك أى عدم جواز الطعن في الإقرار الصادر في مرض الموت : استئناف مصر ٣٠ يناير سنة ١٩٢٨ المحاماة ٨ رقم ٤٧٠ ص ٧٧١ - الزقازيق ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٢٨ المجموعة الرسمية ٣٠ رقم ٥٦ ص ١٣٥ - مصر ١٨ يناير سنة ١٩٣٣ المحاماة ١٣ رقم ٢/٦٥٥ ص ١٢٧٥ ) . أما الإيجار فلا يتأثر بصدوره في مرض الموت ( مصر ١٩ يناير سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ رقم ٦٣٦ ص ٨٥٠ ) .

(٢) الأستاذان أحمد نجيب الهلال وحامد زكي ص ٢٠٧ هامش رقم ١ - الأستاذ محمد كامل مرسى ص ٤٨٦ - قارن استئناف مصر ٦ مايو سنة ١٩٣١ المحاماة ١٢ ص ٤٤ .

(٣) ولا يجوز لمشتري التمك بإقرار البائع أنه قبض ثمناً وذكر ذلك في عقد البيع ، لأن هذا إقرار من مريض في مرض موته فلا يعتد به ، ولأن الشبهة قائمة في أن البائع والمشتري متواطئان على تصوير أن هناك ثمناً دفع ( الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٣٠١ ص ٤٨٩ - الأستاذ عبد النعم البداوى فقرة ٤٢١ ص ٦١٢ هامش رقم ١ ) .

يستطع إثبات ذلك ، أو ثبت أن الثمن الذي دفعه أقل من قيمة المبيع ، اعتبر البيع - ي المبيع كله في الصورة الأولى وفي حدود زيادة قيمة المبيع على الثمن في الصورة الثانية - تصرفاً مضافاً إلى ما بعد الموت ، وتسرى عليه أحكام الوصية . وهذا ما نتكفل الآن ببيانه .

## ب - أحكام البيع في مرض الموت

١٨٣ - فروض مختلفة : البيع في مرض الموت إما أن يكون بثمن لا يقل عن قيمة المبيع ، أو بثمن يقل بما لا يجاوز ثلث التركة ، أو بثمن يقل بما يجاوز هذا الثلث ، أو بغير ثمن أصلاً وفي هذه الحالة يكون البيع هبة مستترة .

فهذه فروض مختلفة نستعرضها واحداً بعد الآخر ، ثم نعقبها بما قرره القانون من حماية الغير حسن النية .

وقد قدمنا أن الورثة إذا أثبتوا أن البيع قد صدر في مرض الموت ، فإن البيع يعتبر صادراً على سبيل التبرع أى يكون هبة بغير ثمن ، ولا عبءة بالثمن المذكور في العقد . وعلى المشتري أن يثبت أنه دفع ثمناً ، وأن يثبت مقدار الذي دفعه من ذلك . فإذا لم يستطع إثبات أنه دفع ثمناً ، كان البيع هبة . وإذا استطاع إثبات أنه دفع ثمناً ومقدار مادفعه ، لم تحمل الحال كما قدمنا من أن يكون هذا الثمن لا يقل عن قيمة المبيع أو يقل بما لا يجاوز الثلث أو بما يجاوزه (١) .

(١) أما بالنسبة إلى الدائنين ، فكل محاباة أو تبرع في مرض الموت يعتبر في حكم الوصية ، فتقدم عليها الديون ، ولا تنفذ إذا كانت التركة مستفزة . وقد جاء في المادة ٣٦١ من مرشد الحيران في هذا المعنى : « إذا باع المريض لأجنبي ( أو لغير أجنبي من باب أولى ) شيئاً من ماله بمحاباة فاحشة أو بسيرة ، وكان مديوناً بدين مستغرق لماله ، فلا تصح المحاباة سواء أجازته الورثة أم لم يجزوه . ويجوز للمشتري من قبل أصحاب الديون ، فإن شاء بلغ المبيع تمام القيمة ، وإلا فسح البيع . فإن كان قد تصرف في المبيع قبل الفسخ ، تلزمه قيمته بالغة ما بلغت » - وإذا برى المريض من مرضه ، جاز للدائنين الطعن بالدعوى البولصية في تصرفه باعتباره تبرعاً ( الأستاذان : نجيب الهلالى فتره ٢١٨ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٣٠٠ ص ٤٨٦ - ص ٤٨٧ ) ، وهذا فرق دعوى الإبطال للتلط التي تكون للمريض نفسه بعد أن يبرأ من مرضه كما سبق القول ، وفي دعوى يجوز لدائنيه أن يرفعوها باسمه .

١٨٤ - البيع بما لا يقل عن القيمة : إذا أنبت المشتري أنه دفع ثمناً للبيع لا يقل عن قيمته ، كان البيع صحيحاً نافذاً في حق الورثة دون حاجة إلى إجازتهم ، ويستوى في ذلك أن يكون البيع لوارث أو لغير وارث .

والمراد بالوارث ، في جميع أحكام بيع المريض مرض الموت ، هو من يكون وارثاً وقت موت المورث ، ولو لم يكن وارثاً وقت البيع . أما من كان وارثاً وقت البيع وأصبح غير وارث وقت موته المورث ، فلا يعتبر وارثاً في هذه الأحكام . فلو لم يكن للمورث وقت البيع من الورثة غير بنت وزوجة وأخت ، ثم رزق بعد البيع مولوداً ذكراً ، اعتبر الابن وارثاً ولو أنه لم يكن موجوداً وقت البيع ، ولم تعتبر الأخت وارثة لأنها لا ترث وقت الموت وإن كانت تعتبر وارثة وقت البيع (١) . كذلك تقلد نسبة المبيع ، لمعرفة نسبة الثمن إليها ، وقت الموت لا وقت البيع . فلو باع المريض داراً بألفين وكانت قيمتها وقت البيع معادلة لهذا الثمن ، ثم أصبحت قيمتها وقت الموت ألفين وخمسمائة ، فإن البيع هنا يكون بأقل من القيمة بمقدار خمسمائة ، وهذا بالرغم من أنه كان يمثل القيمة وقت البيع . وعلى العكس من ذلك لو كانت قيمة الدار وقت البيع ألفاً وخمسمائة ، ثم أصبحت ألفين وقت الموت ، فإن البيع يكون يمثل القيمة .

---

(١) الأستاذان أحمد نجيب الهلال وحامد زكي فقرة ٢١١ - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٢٦٣ - وبيت المال لا يعتبر وارثاً ، فالبيع في مرض الموت لزوجة صحيح إذا لم يكن للزوج وارث آخر . ولذلك لا يصح لبيت المال (الحكومة) أن يظن في العقد بحجة أن له ثلاثة أرباع التركة ، لأن بيت المال ليس بوارث . بل الحكومة تستحق التركة إذا خلعت من الورثة أو وجد منهم فقط من لا يمكن الرد عليه ، لا من طريق الإرث ، بل لاعتبارها مالا لا مال له (محكمة البان ٢٤ ديسمبر سنة ١٩١٤ الشرائع ٢ رقم ١٤٢ ص ١٢٧ - وانظر المينا ١٨ مارس سنة ١٩٣٠ الهامة ١٠ رقم ٣٧٧ ص ٧٥٧ - وقارن مع ذلك استئناف مختلط ٢٥ مارس سنة ١٨٩٥ م ٧ ص ١٩٢) . وهذا الحكم يتفق مع ما جاء في الفقه الإسلامي من أن بيت المال يأخذ المال من جهة أنه لا مال له (أحكام القرآن لجنباص ٢ ص ١٠٠ - وانظر الأستاذين أحمد نجيب الهلال وحامد زكي فقرة ٢١١ ص ٢٠٥ هامش رقم ١ - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٢٦٦) - وقد جاء في قانون الوصية نص صريح في هذا المعنى ، فقضت المادة ٣٧ من هذا القانون بأن «تنفذ وصية من لا دين عليه ولا وارث له بكل ماله أو بعضه ، من غير توقف على إجازة الخزانة العامة» .

وقد كان البيع يمثل القيمة في عهد التقنين المدني السابق يجرى التمييز فيه بين البيع لغير وارث والبيع لوارث . ففي البيع لغير وارث يتفق التقنين السابق مع التقنين الجديد في الحكم الذي تقدم بيانه . أما في البيع لوارث فقد كان هناك ، في عهد التقنين المدني السابق ، رأيان . الرأي الأول ، وكان الرأي الأرجح ، يجعل البيع نافذاً دون حاجة إلى إجازة الورثة كما في البيع لغير الوارث ، وهذا هو رأي صاحبين في المذهب الحنفي . والرأي الثاني يذهب إلى أن البيع لا ينفذ في حق الورثة إلا بإجازتهم ، لأن المورث يخص الوارث بعين المبيع ، وفي هذا ضرب من المحاباة والإيثار ، وهذا هو رأي الإمام أبي حنيفة (١) .

### ١٨٥ - البيع بأقل من القيمة بما لا يجاوز ثلث التركة: وإذا أثبت

المشتري أنه دفع ثمناً للمبيع وأثبت مقدار مادفع ، وكان هذا المقدار يقل عن قيمة المبيع وقت الموت بما لا يجاوز ثلث التركة ، فإن البيع يكون هنا أيضاً صحيحاً نافذاً في حق الورثة دون حاجة إلى إجازتهم ، ويستوى في ذلك أن يكون البيع لوارث أو لغير وارث .

والتركة تقدر بقيمة أموال المورث وقت الموت لا وقت البيع ، وتدخل فيها قيمة المبيع ذاته (م ١/٤٧٧ مدني) . فلو أن المريض باع داراً قيمتها وقت البيع ألفان بألف ولم يكن له مال غير هذه الدار ، وقد أصبحت قيمتها وقت الموت ألفاً وخمسة مائة ، كان البيع بأقل من قيمة المبيع بمقدار خمسمائة لا بمقدار ألف ، وكان نقص الثمن عن القيمة لا يجاوز ثلث التركة ، وقد أصبحت ألفاً وخمسمائة يوم الموت ودخل المبيع فيها عند تقدير قيمتها كما سبق القول .

وقد كان البيع بأقل من القيمة بما لا يجاوز ثلث التركة في عهد التقنين المدني السابق يجرى التمييز فيه بين ما إذا كان البيع لغير وارث ويكون الحكم هو ما قدمناه ، وما إذا كان البيع لوارث ولا ينفذ إلا بإجازة الورثة (٢) . ذلك

(١) الأستاذان أحمد نجيب الملاي وحامد زكي فقرة ٢١٥ .

(٢) استئناف مصر ٢٥ فبراير سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٣٣ رقم ١٩ - ٤ مايو

سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٣٣ رقم ١٧ .



أن أية محاباة في الثمن تعتبر تبرعاً فتأخذ حكم الوصية ، وكانت الوصية في عهد  
التنين المدني السابق لا تجوز لوارث إلا بإجازة الورثة إلى أن صدر قانون  
الوصية ( رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ ) يميز الوصية لوارث دون حاجة إلى إجازة  
الورثة (١) .

**١٨٦ - البيع بأقل من القيمة بما يجاوز ثلث التركة :** وإذا لم يستطع  
المشتري أن يثبت أنه دفع ثمناً إلا مبلغاً هو أقل من قيمة المبيع وقت الموت  
بما يجاوز ثلث قيمة التركة وقت الموت أيضاً ، فإن البيع في هذه الحالة لا يكون  
نافذاً في حق الورثة فيما يجاوز ثلث التركة إلا بأجازتهم (٢) . وهذا هو حكم

(١) والعبرة في معرفة أي حكم يسرى تكون بتاريخ موت المورث . فإن كان هذا التاريخ قبل  
نفاذ التشريع الذي يميز الوصية لوارث ( قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ ) ، فعلم التنين  
القديم هو الذي يسرى ، وإلا فعلم التنين الجديد .

وكان القضاء في العهد السابق يكشف عن تحايل المريض إذا باع لغير وارث ثم يحول المشتري  
البيع إلى وارث ، فصدور البيع لولد الزوجة وهو غير وارث ثم تحول العقد من الولد إلى أمه  
فيه تحايل ، ويعتبر بيعاً صادراً لوارث في مرض الموت ( استئناف مصر ٣١ ديسمبر  
سنة ١٩٣٥ . المحاماة ١١ رقم ٣/٤٣٠ ص ٨٢٨ ) .

(٢) نقض مدني ٢٦ أبريل سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ١٧٧ ص ٣٨٠ - استئناف  
وطني ٢٥ أبريل سنة ١٨٩٩ المحقوق ١٤ ص ١٣٨ .

هذا والإجازة يجب أن تصدر من أهل التبرع ، فلا يصح أن يكون الوارث المميز صبياً  
أو مجنوناً أو مجبوراً عليه ، أو أن يكون هو نفسه مريضاً بمرض الموت . والمجهز إذا كان  
مريضاً بمرض الموت لا تنفذ إجازته إلا في حدود ثلث تركته بغير إجازة ورثته ( الأستاذان  
أحمد نجيب الهلاللي وحامد زكي ص ٢٠٦ هامش رقم ٢ ) . ويجب أن يكون المجهز عالماً بالبيع  
ورائياً في تصحيحه ، فاشترك الوارث في تحرير محضر جرد التركة وإشارته في المحضر إلى  
التصرف لا يكون إجازة إلا إذا أورد بذلك الموافقة على التصرف ( نقض مدني ٢٠ مايو  
سنة ١٩٣٧ مجموعة عمر ٢ رقم ٥٧ ص ١٦٤ استئناف وطني أول فبراير سنة ١٩١٠  
المجموعة الرسمية ١١ رقم ٢/١٠٨ ص ٢٩٦ - استئناف مخطوط ٢٤ فبراير سنة ١٨٩٧ م ٩  
ص ١٧١ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٣٠١ ص ٤٩٠ ) .

ويجب أن تقع الإجازة بعد الموت ، فالإجازة الحاصلة وقت العقد أو اشترائك الورثة في نفس  
العقد لا يعتبر إجازة ، ويجب صدور الإجازة مرة ثانية بعد الموت . وإجازة بعض الورثة دون  
بعض لا تنفذ إلا في حصص من أجازة الورثة (نقض مدني ٢٠ مايو سنة ١٩٣٧ مجموعة عمر ٢  
رقم ٥٧ ص ١٦٤ وهو الحكم السابق الإشارة إليه) . ويجوز للمشتري أن ينفذ الورثة =

الوصية ، وقد قدمنا أن المقدار المحابي به يعتبر في حكم الوصية . ويستوى في ذلك أن يكون البيع لوارث أو لغير وارث (١) . فلو أن المريض باع داراً قيمتها وقت البيع ألفاً ، ولم يكن له مال غير هذه الدار ، وقد أصبحت قيمتها وقت الموت ألفاً وثمانمائة ، فإن المقدار الذي حوّل به المشتري يكون ثمانمائة . وهذا يزيد على ثلث التركة - وقدره ستمائة - بمائتين . فلا ينفذ البيع في حق الورثة في الدار بمقدار مائتين إلا بإجازة الورثة ، وينفذ في باقي الدار دون حاجة إلى إجازتهم . فإن لم تجز الورثة في المائتين ، كان على المشتري أن يؤدي إليهم هذا المبلغ ليضاف إلى الألف الذي دفعه ثمناً ، فيخلص للورثة الثلث ومائتان ، وهذا المبلغ هو ثلثا التركة الواجب أن يخلص للورثة . وللمشتري أن يفسخ البيع ، فيرد الدار للتركة ، ويسترد منها الألف وهو الثلث الذي دفعه (٢)

= ليعلنوا ما إذا كانوا يجيزون التصرف أو لا يجيزونه ، وأن يلتجئوا إلى القضاء لتحديد ميعاد لذلك ، لكن إذا انقضى الميعاد عد هذا عدم إجازة منهم للتصرف ( الأستاذان أحمد نجيب الهلالى وحامد زكى فقرة ٢١٤ - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٢٦٢ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٤٥٠ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٣٠١ ص ٤٩٠ - الأستاذ عبد المنعم ليدرأوى فقرة ٤٢٢ ) . وسكوت الوارث بعد وفاة المورث مع ظهور العقد ونقل التكليف للمشتري دون أن يظن الوارث ، بل سكوت مدة ثلاث سنوات أو أربع حتى وفاته ، يعتبر إجازة ضمنية للعقد الصادر في مرض الموت ( استئناف أسهوط ١٨ مارس سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٣٣ رقم ٢٤٢ وقد سبقَت الإشارة إلى هذا الحكم ) .

وإذا تعددت العقود الصادرة من المورث في مرض الموت ، اعتبر المشترون في حكم الموصى لـ واقسموا الثلث بنسبة ما أوصى به لكل منهم ، ولا محل للرجوع إلى تواريخ العقود لتعديم أقدمها تاريخاً أو تسجيلاً ( استئناف مصر ٣١ ديسمبر سنة ١٩٣٠ المحاماة ١١ رقم ٥/٤٣٠ ص ٨٢٨ ) . ويبدو أنه بالنسبة إلى الموصى له يعتبر بيع الموصى في مرض موته هو أيضاً في حكم الوصية ، فيكون البيع في مرض الموت إما ناقضاً للوصية الأولى وإما نافذاً معها في حدود ثلث التركة ( قارن استئناف وطنى ١٥ أبريل سنة ١٩١٢ المجموعة الرسمية ١٣ رقم ١٠٦ وتطبيق الأستاذين أحمد نجيب الهلالى وحامد زكى ص ٢٠٨ هاشم رقم ١ ) .

(١) فإذا لم يكن للمريض ورثة نفذ البيع أيا كان المقدار المحابي به ولو كان البيع في حقيقته هبة ، ولا يعتبر بيت المال وراثاً كما سبق القول ( الأستاذان أحمد نجيب الهلالى وحامد زكى فقرة ٢١٩ - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٢٦٦ ) .

(٢) كذلك للورثة أن يستبقوا الدار شائعة بينهم وبين المشتري ، وتكون حصتهم فيها بمقدار المائتين اللتين اعتبر البيع فيهما غير نافذ . وقد أجازت محكمة استئناف أسهوط لوارث أن =

وقد كان البيع بأقل من القيمة بما يجاوز ثلث التركة في عهد التصبين  
الملف السابق بجرى التمييز فيه بين ما إذا كان البيع لغير وارث ويكون الحكم  
هو ما قلنا (١) ، وما إذا كان البيع لوارث فلا ينفذ في حق الورثة في جميع  
الدار - لا فيما يجاوز ثلث التركة فحسب - إلا باجازتهم (٢) .

١٨٧ - التصرف بغير إذن أصغر: وإذا لم يستطع المشتري أن يثبت أنه  
دفع ثمناً مالم ينس ، اعتبر التصرف منه بغير إذن ، وكان لها حكم الوصية  
لأنها وقعت من مرض الموت . فإذا كانت قيمة العين لا تزيد على ثلث التركة ،  
نفذ التصرف في حق الورثة دون حاجة إلى إجازتهم . وإذا زادت قيمة العين  
على ثلث التركة ، لم ينفذ التصرف فيما جاوز الثلث إلا باجازة الورثة ، فإن لم  
يجزوا وجب على المتصرف له أن يرد إلى التركة ما جاور الثلث ، أي أن يرد  
الباقي بتكفلة ثلثها . ويستوى في ذلك كنه أن يكون التصرف لوارث  
أو لغير وارث . فلو أن المريض تصرف في دار قيمتها وقت الموت ألفان ، ولم  
يستطع المتصرف له أن يثبت أنه دفع ثمناً ، وكانت قيمة التركة - ويخل  
في ذلك قيمة الدار المتصرف فيها - ستة آلاف . فإن التصرف ينفذ في حق  
الورثة دون حاجة إلى إجازتهم ، لأن قيمة الدار لا تجاوز ثلث التركة .  
أما إذا كانت قيمة التركة ثلاثة آلاف والمسألة بحالها ، فإن قيمة الدار تجاوز  
ثلث التركة بمقدار ألف ، فإذا لم تجز الورثة التصرف وجب على المتصرف  
له أن يرد إلى التركة ألفاً على النحو الذي قلناه .

---

= يأخذ حقه وهو الثلثان حيناً إذا كانت العين المبيعة قابلة للتجزئة (١٧ أبريل سنة ١٩٢٩  
المطبعة ٩ ص ٦٤٥ - وانظر أيضاً استئناف مصر ٣١ ديسمبر سنة ١٩٣٥ المطبعة ١١  
ص ٨٢٨) .

(١) الأستاذان أحمد نجيب الهلال وحامد زكي فقرة ٢١٩ - فقرة ٢٢٢ ومراجع الفقه  
والقضاء المشار إليها .

(٢) الأستاذان أحمد نجيب الهلال وحامد زكي فقرة ٢١٥ . والعبارة في معرفة أي حكم يسرى  
تكون هنا أيضاً بتاريخ موت المورث ، فإن كان هذا التاريخ قبل نفاذ قانون الوصية (رقم ١٧  
لسنة ١٩٤٦) الذي يميز الوصية لوارث فحكم التفتين القديم هو الذي يسرى ، وإلا فحكم  
التفتين الجديد .

قد كان التصرف بغير إذن أصلا في عهد التقنين الملغى السابق يجرى التمييز في حينه إذا كان التصرف لغير وارث ويكون الحكم هو ما قدمناه ، وما إذا كان التصرف لوارث فلا ينفذ في حق الورثة في جميع الدار - سواء زادت قيمتها على ثلث التركة أو لم ترد - إلا بإجازة الورثة ، فإذا لم يجيزوا وجب على الوارث رد الدار إلى التركة (١) .

١٨١ - حماية الغير حسن النية : ويتبين مما قدمناه أن هناك حالتين لا ينفذ فيهما تصرف المريض في حق الورثة إلا بإجازتهم ، وهما : (١) إذا تصرف بغير إذن أصلا وكانت قيمة العين تزيد على ثلث التركة . (٢) أو باع بأقل من القيمة بما يجاوز ثلث التركة .

ففي هاتين الحالتين إذا لم نخر الورثة ، ولم يرد المتصرف إليه إلى التركة ما يني بتكمله لثلاثها ، كان للورثة أن يستوفوا من العين التي تصرف فيها المريض ما يني بتكمله ثلثي التركة . وإذا تبرع المتصرف له بالعين ، جاز للورثة أن يتبعوا العين في يد المتبرع له وأن يستوفوا منها حقهم على النحو الذي قدمناه (٢) . أما إذا كان المتصرف له قد تصرف في العين معاوضة لا تبرعا ، بأن باعها مثلا من شخص آخر ، فإن الورثة لا يستطيعون تتبع العين في يد المشتري إذا كان حسن النية ، أي إذا كان المشتري لا يعلم وقت أن اشترى العين أن للورثة حقا فيها بل كان يعتقد أنها ملك خالص للبايع (٣) . وتقول المادة ٤٧٨ مدني ، كما رأينا ، في هذا الصدد ما يأتي : « لا نسري أحكام المادة السابقة لإضرارنا بالغير حسن النية وإذا كان هذا الغير قد كسب بعرض حقا عينيا على العين المبيعة » . ولا يبقى للورثة في هذه الحالة إلا الرجوع بحقهم على من تصرف له المريض .

---

(١) والمعبرة هنا أيضا بتاريخ موت المورث ، فإن كان قبل نفاذ قانون الوصية (رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦) الذي يجيز الوصية لوارث سري حكم التقنين السابق ، وإلا فيسري حكم التقنين الجديد .

(٢) وذلك ما لم تكن العين منقولا وقد حازه المتبرع له بحسن نية .

(٣) أما إذا كان المشتري سي النية ، كأن أعلنه الورثة قبل أن يقدم على الشراء بعدم إجازتهم لتصرف المريض ، لم يجز - أنه يطلب الحماية (استئناف مختلط ١٠ يناير سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ١٠٧) .

والحكم لا يتغير فيها إذا كان المنصرف له رهن العين أو رتب عليها حق ارتفاق أو حق انتفاع أو أى حق عيني آخر ، وكأذا من تلقى الحق العيني حسن النية . فيجب في هذه الحالة أن يحترم الورثة هذا الحق العيني ، ولا يستوفوا من العين حقهم إلا وهي محملة بهذا الحق (١) .

## § ٤ - بيع الوارث لعين في التركة قبل سداد الديون

١/١٦ - وضع المسألة - صراحة جلالته في هذا القانون :  
قدمنا أن هناك صراحة عنصفاً لبيع التركة ، وما أسبق ، من هذه السور يبيع المحقوق الاحتمالية في تركة دون ضمان صفة الوارث وبيع التركة المستقبلية . وعالجنا صورة ثالثة هي بيع الوارث لحصته في التركة أى لتسببه في مجموع من المال مع ضمان صفته كوارث ، سواء كان البيع لغير وارث أو كان لوارث وهو التخارج . ويبنى أن نعالج هنا الصورة الأخيرة وهي بيع الوارث لعين معينة بالذات من أعيان التركة قبل سداد الديون .

لو أننا كنا نطبق مبادئ القانون الفرنسي ، حيث تنتقل الديون إلى ذمة الورثة كما تنتقل الحقوق ، لكان الوارث يستطيع أن يبيع أعيان التركة قبل سداد الديون . فان هذه الأعيان قد انتقلت إلى ملكيته بمجرد موت المورث وقبول الوارث للميراث ، كما أن الديون قد انتقلت إلى ذمته ، فله أن يبيع الأعيان ، ثم يسدد الديون بعد ذلك ولو من ماله الشخصي .

ولكن مبادئ الفقه الإسلامى تتعارض مع التصور المتقدم ، فديون التركة وفقاً لهذه المبادئ تتعلق بأموالها ، فتجب معرفة متى تنتقل أموال التركة للورثة ، ومدى تعلق حقوق الدائنين بهذه الأموال ، ويستتبع ذلك أن نساءل هل يستطيع الورثة أن يتصرفوا في أعيان التركة قبل سداد ديونها .

---

(١) المستأثر أحمد محمد عبد الوهاب ، كما نقروا ، ص ٣١٤ تحت عنوان مرس  
فقرة ٢٦٥ - الأستدراوى صفة لفترة ٤٥١ - الأستدراوى مرفق لفترة ٢٠٢ - الأستدراوى  
عبد المنعم البدرارى لفترة ٤٢٣ - الأستدراوى معظي منصور لفترة ١٢١ .

وقد كان هناك خلاف محتم في عهد التقنين المدني السابق فيما إذا كانت مبادئ الفقه الإسلامي هي التي تسرى في انتقال أموال التركة إلى الورثة أو هي مبادئ القانون الفرنسي ، فانقسم الفقهاء إلى فريقين ، فريق يقول بالرأى الأول وكان هو الرأى الراجع ، وفريق يقول بالرأى الثاني (١) . وقد حسم التقنين

(١) أصحاب الرأى الأول يستندون إلى أن المشرع في عهد التقنين المدني السابق قد أحال الميراث على الشريعة الإسلامية ، لا فحسب من حيث تعيين للورثة وتحديد أسببتهم في الميراث ، بل أيضاً باعتبار الميراث طريقاً لانتقال الملكية من المورث إلى الوراث . والوراث في الشريعة الإسلامية لا يستمر شخص مورثه ولا يجل محله في التزاماته ، بل إن ديون المورث تمتنع بالتركة ، وتبقى التركة ضامنة لديونه بعد موته كما كان ماله ضامناً لها حال حياته . ولا يرث الوراث إلا ما يتبقى بعد سداد الديون ، إذ لا تركة إلا بعد سداد الدين . أما حق الدائنين في الشريعة الإسلامية فهو أشبه بحق الاختصاص أو الرهن على جميع التركة ، فإذا باع الوراث شيئاً من أعيان التركة قبل سداد الدين ، كان للدائن أن يتبناها في يد المشتري ويستوفى منها حقه . هذا إذا كانت التركة مستفزة بالدين ، أما إذا كانت غير مستفزة فللدائنين كذلك ومن عام بمقدار ديونهم لأن أموال التركة مشغلة بحقوقهم ، ولكن الفقهاء أباحوا للورثة التصرف في أعيان التركة لأن ضمان الدائنين هي التركة جميعها لا عين بالذات . على أن حق الورثة في التصرف يقف حين لا يبقى في التركة إلا ما يكتفى للفداء بالديون ، وكل تصرف زاد على هذا الحد فهو غير نافذ في حق الدائنين ، وللدائنين أخذ حقوقهم من أعيان التركة حيث توجد إذا لم يكن الباقى منها كافياً ( الأستاذ عبد الحميد بدوي في مجلة مصر المصرية ١٩١٤ ص ١٤ وما بعدها - وملاحظات الأستاذ عزيز كحيل وعبد الخالق ثروت وعبد الحميد مصطفى ومحمد حلمي عيسى في ص ٤٠ ) . وانظر من أحكام القضاء في هذا الرأى : استئناف وطني ١٥ فبراير سنة ١٨٩٤ المحقوق ٩ ص ١٧ - ٢٩ ديسمبر سنة ١٩١٣ للشرائع ١ رقم ٤٢٤ ص ٢٧٧ - استئناف مصر ١٨ يونيو سنة ١٩٢٧ المجموعة الرسمية ٣١ رقم ١/١٤٢ ص ٣٦٤ - ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٣٠ الهامة ١١ رقم ٤٢٨ ص ٨٢٦ - ٨ مارس سنة ١٩٣٢ الهامة ١٣ رقم ٧٠ ص ١٦٨ - ١٠ ديسمبر سنة ١٩٣٢ الهامة ١٣ رقم ٦/٤٢٩ ص ٨٧١ - ٥ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ١٧ - محكمة مصر ٢٨ يناير سنة ١٨٩٦ القضاء ٣٠ ص ١٩٦ - ٢٢ مارس سنة ١٩٠٤ الاستقلال ٣ ص ١٠٧ - ٢٠ فبراير سنة ١٩٠٦ المحقوق ٢١ ص ١١٢ - محكمة طنطا ٢١ أكتوبر سنة ١٩١٩ الهامة ١ رقم ١/٣٢ ص ١٩٩ - الإسكندرية ٣ أبريل ١٩٢٤ المجموعة الرسمية ٢٨ رقم ١٣٠ ص ٢٥٠ - استئناف مختلط ٢٢ ديسمبر سنة ١٨٩٨ م ١١ ص ٦٢ - ١٣ يونيو ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٣٥ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٠٣ م ١٦ ص ٦٩ - ٢٠ أبريل ١٩٠٥ م ١٧ ص ٢٢١ - ٣ يونيو سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ٣٥٤ - ١١ مارس سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٢٧٠ - ٩ يناير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ١٤٦ - ٢٩ مارس سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٢٣٤ - ٣٠ أكتوبر سنة ١٩١٧ م ٣٠ ص ١٣ - ٨ فبراير سنة ١٩٤٠ م ٥٢ ص ١٢٤ =

## المدنى الجديد هذا الخلاف وأخذ صراحة بالرأى الأول ، فنصت الفقرة الأولى

== ومن أصحاب هذا الرأى الأول من يذهب إلى حد القول بحلول الميراث المؤجلة بموت المدين وفقاً لمبادئ الفقه الإسلامى ( الأستاذ عمر ركن العراق فى مركز الوارث فى التشريعات الإسلامية سنة ١٩١٣ ومذلل فى الجهاد السنة الأولى لعدد الخامس .

أما أصحاب الرأى الثانى فيذهبون إلى أن الشريعة الإسلامية إما تسرى فى تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم ، أما فى كيفية انتقال المال إلى الورثة فتبسط هذا متصلاً بالأحوال الشخصية ، بل هو داخل فى أسباب كسب الملكية ، فتسرى به التواعد العامة فى القانون المدنى . ومن ثم يجب أن تفصل أموال التركة عن أموال الوارث الحاشية ، ويقدم دائرته المورث على دائرته الوارث فى اقتضاء حقوقهم من أموال التركة ، لأن حق الضمان جاء الذى كاد لهم فى حياة المورث لا يزال باقياً كما كان مادام المالك منفصلاً . ولكن طبيعة هذا الحق لا تتغير فلا يصير عيباً بالموت ، ولا يكون للدائن حق تتبع المقار إذا خرج من يد الوارث مالم يبيع إلا إذا كان المشتري سبباً النية وشأن الدائن أمام تصرف الوارث هو شأنه أمام تصرف المورث بلا فرق ، له أن يظمن فى تصرف الوارث بالدعوى البوليسية إذا توافرت شروطها كما كان له ذلك بالنسبة إلى تصرف المورث . ولكن الوارث يلتزم فى أمواله الخاصة بقيمة ما تصرف فيه من أموال التركة ، وليس للدائنين أن يضرروا من ذلك لأن كل تصرفاته واقعة نتائجها على أمواله ، ولا سبيل إلى منعه عن التصرف إلا بالمعبر ( الأستاذ أحمد عبد الحليط المحاماة السنة الثانية العدد الثالث - الأستاذ عبد الوهاب محمد الشرايع السنة الأولى ص ٥٧ ) . وانظر من أحكام القضاء فى هذا الرأى استئناف مصر ٩ ديسمبر سنة ١٩١٢ المجموعة الرسمية ١٠ رقم ٢٠ ص ٤٢ - استئناف مصر ٨ مارس سنة ١٩٢٢ المجموعة الرسمية ٣٣ رقم ٢١٤ - محكمة الإسكندرية ٣١ ديسمبر سنة ١٨٩٠ - الفقه ٤ ص ١٨ .

وانظر فى هذه المسألة وما احتدم فيها من خلاف الأستاذين أحمد نجيب الهلالى وحامد زكى فقرة ١٩٩ - فقرة ٢٠٠ ( وما أشبه إليه من مراجع فى الفقه والقضاء ) . وانظر بحثاً للأستاذ أحمد إبراهيم فى مجلة القانون والاقتصاد ٧ ص ٣٥٧ - ص ٣٩٨ . وقد أخذت محكمة النقض ، فى عهد التقنين المدنى السابق ، بالرأى الأول . فسنتت بأن التركة عند الحيفية ، مستغرقة كانت أو غير مستغرقة ، تنتقل بمجرد الوفاة بحق عيني لدائني التوفى بحولم تبقيها واستيفاء ديونهم منها بالتقدم على سواهم ممن تصرف لهم الوارث أو من دائنيه . وهذا هو القانون الواجب على المحاكم المدنية تطبيقه إذا ما تعرضت لفصل فى مسائل الميراث بصفة فرعية . ولا يحول دون ثبوت هذا الحق العيني لدائني التركة التعلل بأن الحقوق العينية فى القانون المدنى وردت على سبيل الحصر ، وبأن حق الدائن هذا من نوع الرهن التناوبى الذى لم يرد فى التشريع الرسمى ، وذلك لأن عينية الحق مقررة فى الشريعة الإسلامية ، وهى - عن ماسبق القول - القانون فى الموارث . وإذن فالحكم الذى ينسب حق الدائن فى تنوع أعيان تركة مديته تحت يد من اشتراها ، ولو كان المشتري حسن النية وكان عقده مسجلاً ، مخالف للقانون ' نقض مدنى ٢٧ فبراير سنة ١٩١٧ مجموعة عمر ٥ رقم ١٥٩ ص ٣٥٦ ) . =

من المادة ٨٧٥ مدني على أن وتعيين الورثة وتحديد أنصباهم في الإرث وانتقال أموال التركة إليهم تسري في شأنها أحكام الشريعة الإسلامية والثوانين الصادره في شأنها ، فلم يقتصر سر بيان أحكام الشريعة الإسلامية على تعيين الورثة وإنما أنصباهم في الإرث ، بل امتد أيضاً إلى انتقال أموال التركة إلى الورثة رغمه هي المسألة التي كانت محل خلاف في الماضي ، وقد حسم الخلاف فيها نص صريح كما نرى . إذن لا بد من تطبيق مبادئ الفقه الإسلامي في انتقال أموال التركة إلى الوارث ، وفي حكم بيع الوارث لأعيان التركة قبل سداد ديونها . وقد أخذت فعلاً نصوص التفتين المدني الجديد في الميراث وسداد ديون التركة بهذه المبادئ ، سواء خضعت التركة لنظام التصفية أو لم تخضع .

فبحث إذن مسائل نحماً : (١) انتقال أموال التركة إلى الورثة في الفقه الإسلامي (٢) تصرف الورثة في أعيان التركة قبل سداد الديون في الفقه الإسلامي (٣) انتقال أموال التركة إلى الورثة في التفتين المدني الجديد (٤) تصرف الورثة في أعيان التركة التي لم تخضع لنظام التصفية في التفتين المدني الجديد (٥) تصرف الورثة في أعيان التركة التي خضعت لنظام التصفية في التفتين المدني الجديد .

---

= وقفت أيضاً بأن تصرف الورثة في التركة المستترقة ببيع بعض أعيانها خاصص حكم القانون المدني من حيث اعتباره من غير مالك ، وبالتالي سبباً صحيحاً لاكتساب الملكية بالتقادم الخمسي ، ومن حيث عدم اعتباره محلاً لدعوى إبطال التصرف إضراراً بدائن التركة . لكن الحكم الصادر هل هذا الأساس بملكية المشتري لعين المبيعة له لا يكسبه هذه الملكية إلا محلة بحق الدائن انبني ، لأن التقادم قصير المدة المكسب للملكية لا يمكن أن يكون في الوقت نفسه تقادماً مستقلاً لعين العين الذي يثقلها ، إذ هذا الحق إنما هو حق تبعي لا يسقط بالتقادم مستقلاً عن الدين الذي هو تابع له . وبقاء هذا الحق للمبني على الأرض المبيعة هو سند الدائن في تتبعها بالتفتية تحت يد المتصرف إليه . وإذن فن الخطأ أن يلغى بالنقل إجراءات نزع الملكية التي يتحدا الدائن على تلك الأرض ، إذ هذا القضاء يكون فيه إهدار لحق الدائن و تفتيع العين لاستيفاء دين ( نقض مدني ٢٧ فبراير سنة ١٩٤٧ مجموعة عمر ٥ رقم ١٦٠ ص ٢٦٥ ) .

ويؤخذ هل هذا الحكم الأخير أنه متى قرر لدائن حقاً عينياً على العين المورثة يمكنه من تتبع المنار تحت يد المشتري ، لم يعد في حاجة إلى إنكار ملكية الوارث لفقار وإلى ترتيب التقادم الخمسي على انصام الملكية . ولو أن الوارث كان غير مالك حقاً ، وباع إلى مشتري حسن النية ، ذلك هذا بالتقادم الخمسي المبيع خالصاً من حق التركة ودائيتها ، فهؤلاء لا يعدون أن يكونوا في مركز الدائن الحقيقيين ومركز من كسب حقاً من هذا المالك ، فيسرى التقادم في حقهم .



## ١٩٠ - انتقال أموال التركة إلى الورثة في الفقه الإسلامي :

من المقرر في الفقه الإسلامي أن ديون الميت تتعلق بما يتركه من أموال ، فنصبح التركة هي المسئولة عن سداد هذه الديون . والدين يتعلق بمالبة التركة لا بدوات أعيانها ، إذ حق الدائن هو أن يستوفى الدين من مالبة التركة لا من عين بالذات .

وإذا بحث الفقهاء ، في الفقه الإسلامي ، متى تنتقل أعيان التركة إلى الورثة ، فليس الغرض من تحديد وقت انتقال الملكية القول بأن الورثة يستطيعون التصرف في هذه الأعيان من هذا الوقت . فإن ملكية الأعيان تنتقل إليهم والديون متعلقة بماليتها كما قدمنا ، فيقيد هذا من حق الورثة في التصرف كما سنرى . ولكن هناك نتائج أخرى تتوقف على تحديد وقت انتقال ملكية التركة إلى الورثة ، وهل يكون وقت موت المورث أو تبقى التركة على ملك الميت حتى تسدد الديون . ونذكر من هذه النتائج اثنتان : (١) نماء أعيان التركة بالزيادة المتولدة - متصلة كانت أو منفصلة - كالثمره والولد والربيع والسمن ، إذا قلنا ببقاء التركة على ملك الميت يكون ملكاً للميت ، فيقضى من هذا النماء ديونه وتنفذ وصاياه . وإذا قلنا بأن الملكية تنتقل إلى الورثة بمجرد موت المورث ، فإن هذا النماء يكون ملكاً للورثة ، فلا تقضى منه ديون الميت ولا تنفذ منه وصاياه . (٢) نفقات أعيان التركة ، كنفقة الحفظ والصيانة وكمصروفات الحمل والخزن وكطعام الحيوان ، تكون على التركة فيما إذا بقيت ملك الميت . أما إذا انتقلت إلى الورثة بمجرد موت المورث ، فإن هذه النفقات تكون على الورثة ، حتى إذا بيعت أعيان التركة في ديون الميت لم يكن للورثة الرجوع بما أنفقوا ، ويكون عليهم أن يتخلصوا من هذه النفقات بالمبادرة إلى بيع الأعيان لسداد الديون . وكما أن لهم نماء الأعيان يكون عليهم نفقتها ، والغرم بالغنم .

وقد اختلفت المذاهب الفقهية في تحديد وقت انتقال التركة إلى ملك الورثة ، فمنها ما ذهب إلى بقاء التركة على ملك الميت ، ومنها ما ذهب إلى انتقالها فوراً إلى ملك الورثة ، ومنها ما يميز بين حالة وحالة .

ف عند المالكية تبنى أموال التركة على ملك الميت بعد موته إلى أن يسدد الدين ، مستغرقاً للتركة أو لم يكن مستغرقاً لها .

وعند الشافعية والحنبلية تنتقل أموال التركة إلى ملك الورثة فوراً بموت المورث ، مع تعلق الدين بها على النحو الذي قدمناه ، سواء كان الدين مستغرقاً للتركة أو غير مستغرق لها . وفي المذهب الحنبلي ، إلى جانب هذا القول ، فقول آخر يذهب إلى بقاء التركة على ملك الميت إلى أن يسدد الدين ، وهو قول يتفق مع مذهب مالك .

وعند الحنفية يجب التمييز بين ما إذا كان الدين مستغرقاً للتركة أو كان غير مستغرق لها . فان كان الدين مستغرقاً ، تبنى أموال التركة على ملك الميت ولا تنتقل إلى ملك الورثة . بل لا يستطيع الورثة أن يستخلصوا أموال التركة إلا إذا دفعوا كل الدين ، ولا يكفي أن يدهوا قيمة التركة ، وهذا على الرأي المشهور في المذهب الحنفي . وفي قول آخر يكفي لاستخلاص أموال التركة أن يدفع ورثة للدائنين قيمة هذه الأموال لجميع الديون . وأما إن كان الدين غير مستغرق للتركة ، فالرأي الراجح أن أموال التركة تنتقل إلى الورثة بمجرد موت المورث مع تعلق الدين بهذه الأموال . وهناك رأي ثان يذهب إلى أن الأموال لا تنتقل في هذه الحالة إلى الورثة إلا بعد سداد الدين ، وهذا الرأي يتفق مع مذهب المالكية . وهناك رأي ثالث يذهب إلى أنه يبقى على ملك الميت من الأموال ما يكفي لسداد الدين ، وتنتقل بقية الأموال إلى الورثة (١) .

## ١٩١ - تصرف الورثة في أعيان التركة قبل سداد الديون في الفقه

الإمامي : اختلفت المذاهب الفقهية في صحة هذا التصرف ، ولكن اختلافها لا يتفرع حتماً على اختلافها في الوقت الذي تنتقل فيه التركة إلى ملك الورثة ، وإلا لوجب أن يقول من يذهب إلى انتقالها إلى ملك الوارث بمجرد موت

(١) أنظر عرضاً مفصلاً لهذه المذاهب وللأدلة التي يحتاج بها كل مذهب في مقال للأستاذ ط الخفيف في مدى تعلق الموقوف بالتركة في مجلة الفسانون والاقتصاد السنة الثانية عشرة

المورث بنسبة تصرف الوارث قبل سداد الدين ، وأن يقول من يذهب إلى بقائها على ملك الميت بعدم صحة هذا التصرف ومترى بعد عرض المذاهب في هذه المسألة أن هذا ليس مطرداً .

فبعد الملكية ، وهم القائلون ببقاء الدين للتركة على مالك الميت حتى يسدد الدين ، يقتضي منطقي هذا القول أن يكون تصرف الوارث في أعيان التركة قبل سداد الدين باطلا سواء كان الدين مستغرقاً أو غير مستغرق . ولكن هذا هو أحد رأيين في المذهب ، وليس مبنياً على انعدام ملك الورثة بل على حماية حق الدائن فهو مقدم على حق الورثة . والرأي الآخر ينسب إلى أن تصرف الوارث في التركة المدبنة قبل أداء الدين صحيح إذا لم ينس حق الدائن ولم يتضرر هذابه ، كان بأذن فيه قبل أن يباشره الوارث ، أو ينزل عن دينه ، أو يبيى من التركة بعد التصرف ما يكفي لسداد الدين . لا فرق في ذلك كنه بين أن يكون الدين مستغرقاً للتركة أو غير مستغرق . وإذا لم يستطع الدائنون أخذ حقوقهم إلا من المبيع ، فلذلك حالتان . الأولى أن يكون الوارث هالماً بالدين وقت تصرفه أو أن يكون الميت مشهوراً بالدين ، وعند ذلك يابح المبيع إلا إذا دفع المشتري قيمة المبيع يوم قبضه ، فإذا دفعها لزم المبيع ورجع المشتري على بائعه من الورثة بما غرم من قيمته . والحالة الثانية أن يكون الوارث غير هالم بالدين ولا يكون الميت مشهوراً بأنه مدين ، وعند ذلك يسل المبيع لمشتريه ، ويرجع الدائنون على الوارث بقدر الثمن الذي قبضه من المشتري سواء كان فيه وفاء بالدين أو لم يكن ، ولا رجوع لهم على المشتري بشيء إلا إذا حاباه الوارث في البيع فيرجع الدائنون بقدر الحاباة فقط (١) .

---

(١) وقد جاء في المتنونة الكبرى في هذا الصدد : « قلت رأيت رجلاً هلك وترك مالا وترك ديناً للناس عليه ، وليس في مال هذا الذي ترك وفاء لحق واحد من الغرماء ، فأخذ الوصي المال أو أخذته الورثة فقتضوه رجلاً واحداً وهم لا يعلمون بالدين لهم الدين ، أو كانوا يعلمون فقتضوا واحداً من الغرماء دون بقيتهم . قال إذا لم يعلموا ببقية الغرماء ولم يكن الميت موصوفاً بالدين ، فلا شيء على الوصي ولا على الورثة . فإن علموا أن كان موصوفاً بالدين ، فليعلم ما يصيب هؤلاء إذا تحاصوا ، ويرجع الورثة أو الوصي الذي انتضى المال بما غرم هؤلاء الغرماء . وإن كانوا لم يعلموا ، فإنما يبيع الغرماء الذين استوفوا المال ، ولا يكون على الوصي ولا على الورثة شيء . قلت وهذا قول مالك ، قال نعم هو قوله ... قلت رأيت إن باع الورثة »

والتنازل كالمالكية عندهم رأبان : أحدهما أن تصرف الوارث في التركة المدينة قبل أداء المدين بغير إذن الغرماء ، باطل ، والثاني أنه صحيح نافذ مادام لم يمس حقوق الدائنين . ولكن التنازل يقفون عند وقت انتقال التركة للورثة ، فمن قال منهم إنها لا تنتقل إلا بعد سداد الدين ذهب إلى بطلان تصرف الوارث قبل السداد ، ومن قال إنها تنتقل فوراً بموت المورث ذهب إلى صحة هذا التصرف (١) .

وعند الشافعية ، وهم القائلون بانتقال أموال التركة إلى ملك الورثة فوراً بموت المورث ، لا يجوز مع ذلك للوارث أن يتصرف في أموال التركة المدينة ، ولو كان الدين غير مستغرق للتركة . ذلك أن التركة تنتقل إلى الوارث مثقلة بالدين ، فيتعلق الدين بها كما يتعلق الرهن ، والرهن عند الشافعية يمنع من بيع

---

تركة الميت فأكلوها واستهلكوها ، ثم قدم قوم فأتوا البيعة على دين لم هل الميت ، قال قال مالك إن كان الرجل الميت معروفاً بالدين ، فبادر الورثة الغرماء فأخذوا ماله فباعوه وانتسوه . أكلوه ، كان لغرماء أن يأخذوا مال الميت حيثما وجدوه ، ولا يجوز بيع الورثة ، وأتبع الذين اشتروا الورثة . وإن كان الرجل الميت لا يعرف بالدين ، فباعوا هل مثل ما يبيع الناس تركة ميتهم ، أتبع الغرماء الورثة ، ولم يكن لهم هل من اشترى منهم سبيل ، ولا يأخذون من الذين اشتروا ما في أيديهم . قال ابن القاسم أخبرني بهذا عن مالك غير واحد من أصحابنا ، وهو رأي . سمعنا من ابن وهب قال مالك في الرجل يهلك وهو مديان أو غير مديان معروف كلاهما في حاله ، ثم يبيع الورثة أمواله فيقتسمونها : ثم يأتي دين هل هذا الميت ، فيوجد المال بأيدي الناس الذين اشتروا . قال أما الذي يعرف بالدين ولا يجهل أمره ، فإن الغرماء يأخذون ما وجدوا بأيدي الناس الذين اشتروا ، ويتبع الذين اشتروا الورثة بأموالهم . وأما الذي لا يعرف بالدين ولا يظن به الدين ، فأنما يتبع غرماءه الورثة بشئ ما باعوا كان فيه وفاؤهم أو لم يكن . ( الدرر الكبرى جزء ١٣ ص ٥٧ - ص ٥٩ ) .

(١) وقد جاء في المتن في هذا الصدد : « حكى بعض أصحابنا فيس مات وعليه دين ، هل يمنع الدين نقل التركة إلى الورثة ؟ روايتين : إحداهما لا يمنعه ، والخبر ولأن تعلق الدين بالمال لا يزيل الملك في حق الجاني والرهن والمفلس فلم يمنع نقله . فإن تصرف الورثة في التركة يبيع ونحوه ، صح تصرفهم ، ولزمهم أداء الدين ، فإن تعذر وفاؤه فسح تصرفهم ، كما لو باع السيد عبده الجاني أو النضاب الذي وجبت فيه الزكاة . والرواية الثانية يمنع نقل التركة إليهم لقوله تعالى من بعد وصية يوصى بها أو دين ، فجعل التركة للوارث من بعد الدين والوصية ، فلا يثبت لهم الملك قبلها . فعل هذا لو تصرف الورثة ، لم يصح تصرفهم ، لأنهم تصرفوا في غير ملكهم ، إلا أن يأذن الغرماء لهم . وإن تصرف الغرماء ، لم يصح إلا بإذن الورثة » ( المتن جزء ٤ ص ٤٨٧ ) .

العين المرحومة . وكان مقتضى ذلك أنه يجوز للوارث بيع مال التركة بأذن الدائن ،  
ولكنهم مع ذلك لا يجيزون التصرف ولو بأذن الدائن ، لأن الدين لا يزال معلقا  
بتفحص الميت ، حاله لو هو فإن إذا المرتهن بسنط . فاشاعة إبان يذهبوا  
إلى أن تصرف الوارث في التركة المندسة بأن دين ، ولو لم يكن مستعقبا ، قبل  
سداده تصرف باطل . ولذا ينبغي أن يتبعوا آعيان التركة في يد المشتري ،  
وللمشتري الرجوع على الوارث بما أدى من الثمن . ويستثنى من ذلك تصرف  
أوراث في التركة لسداد الدين ، فهو صحيح إذا كان بأذن جميع الدائنين ،  
أو بأذن القاضي إذا لم يكن الثمن أقل من القيمة . وهناك رواية أخرى في مذهب  
الشافعي أنه يصح تصرف الوارث في التركة المندسة ، لأن الدين حتى يتعلق بالمال  
من غير رضا المالك فلم يمنع التصرف كمال المريض ، ففصى الوارث الدين  
لزم تصرفه ، وإن لم يقضه فسح التصرف (١) .

وعند الحنفية ، وهم القائلون بانتقال أموال التركة إلى الورثة بمجرد موت  
المورث إذا كان الدين غير مستغرق وإلا فسقائها على ملك الميت ، لا يجوز مع  
ذلك للوارث حق التصرف لحسابه الشخصي ، وإلا كان التصرف باطلا ، سواء  
كانت التركة مستغرقة بالدين أو غير مستغرقة . ويتبع الدائن العين في يد المشتري  
لبطلان التصرف ، ويرجع المشتري على الوارث بما أدى من الثمن . على أنه  
يجوز للوارث باعتباره خليفة عن الميت أن يتصرف في أموال التركة المندسة  
لسداد الدين ، ويصح تصرفه في هذه الحالة . وهناك من فقهاء الحنفية من  
لا يقول ببطلان التصرف ، إلا إذا كانت التركة مستغرقة بالدين وكان الوارث

---

(١) وقد جاء في المهذب في هذا الصدد : « ومن مات وعليه ديون ، تعلقت الديون بمال  
كما تعلق بالحجر في حياته ... فإن تصرف الورثة في التركة قبل مضي الدين ، ففيه وجهان :  
أحدهما لا يصح ، لأن مال تعلق به دين ، فلا يصح التصرف من غير رضا من له الحق كالمهرود .  
والثاني يصح ، لأنه حق تعلق بالمال من غير رضا المالك ، فلم يمنع التصرف كمال المريض .  
وإن قلنا إنه يصح ، فإن قضى الوارث الدين نفذ تصرفه ، وإن لم يقض فسحنا ... وإذا قدم  
مال المفلس أو مال الميت بين الغرماء ، ثم ظهر غريم آخر ، رجع على الغرماء وشاكرهم  
فيما أخذوه من قدر دينه ، لأننا إنما قسمنا بينهم بحكم الظاهر أنه لا غريم له غيرهم ، وإن  
بخلاف ذلك وجب نقض أنفسه ، كالحاكم إذا حكم بحكم ثم وجد النص بخلافه » ( المهذب  
جزء أول ص ٢٢٧ ) .

تصرف لحسابه الشخصي أما إذا لم تكن التركة مستغرقة بالدين ، وتصرف الوارث لحسابه الشخصي ، كان التصرف صحيحاً نافذاً ما بقي في التركة ما بقي بسداد الدين . ثم أجاز الدائن التصرف (١) .

ويخلص مما قدمناه عن اختلاف المذاهب في هذه المسألة أن الأساس الذي يقوم عليه تقييد حق الوارث في التصرف قبل سداد الدين هو حماية الدائن ، وليس هو انعدام الملكية أو وجودها عند الوارث . واختلاف الأقوال يرجع إلى اختلاف الطريقة التي يحسب بها حق الدائن . فمن الأقوال ما يعمن في حماية الدائن إلى حد أن يبطل تصرف الوارث قبل سداد الدين ، وهذا قول في كل من المذاهب الأربعة . ومنها ما يجعل تصرف الوارث صحيحاً بشرط ألا يمس

---

(١) وقد جاء في المبسوط لسرخس . « الدين إذا كان محيطاً بالتركة يمنع ملك الوارث في التركة ، وإن لم يكن محيطاً فكذلك في قول أبي حنيفة رحمه الله الأول ، وفي قوله الآخر لا يمنع ملك الوارث بحال لأنه يخلف الموروث في المال ، والمال كان مملوكاً لبيت في حال حياته مع اشتغاله بالدين كالمرهون ، فكذلك يكون ملكاً للوارث . وسجنتنا في ذلك قوله تعالى من بعد وصية يوصي بها أو دين ، فقد جعل الله تعالى أداء الميراث بعد قضاء الدين ، والحكم لا يسبق أوامره . فيكون حال الدين كحالته في حياة المورث في المعنى ، ثم الوارث يخلفه فيما يفضل من حاجته ، فأما المشغول بحاجته لا يخلفه وارثه فيه . وإذا كان الدين محيطاً بتركته فالمال مشغول بحاجته ، وقيام الأصل يمنع ظهور حكم الخلف . ولا يقال يبيح مملوكاً بغير مالك ، تبقى مالكية المديون في ماله حكماً لبقاء حاجته » ( المبسوط جزء ٢٩ ص ١٣٦ - ص ١٣٨ ) .  
وجاء في الزيلعي : « إن الدين يجب في الذمة . . ولا ينتقل بالموت من الذمة إلى التركة . ألا ترى أن التركة لو طلقت لا يسقط ، وأن للوارث أن يستخلص التركة بقضاء الدين من محل آخر . . بخلاف الوصية فإن حق الموصي له يتملق بعين التركة حتى لا يبقى بعد هلاك التركة ، وليس للوارث أن يستخلص التركة ويطلبه من محل آخر . . ولأبي يوسف رحمه الله أن الدين بالموت يتملق بالتركة لخراب الذمة ، ولهذا لا يثبت الملك فيها للوارث ولا ينفذ تصرفه فيها إذا كانت مستغرقة بالدين » ( الزيلعي جزء ٦ ص ٢١٤ ) . وجاء في حاشية الشلبي على الزيلعي ( حره ٦ ص ٢١٤ ) : « إذا كانت التركة مستغرقة بالدين ، فأراد الوارث استخلاص التركة ونقد المال ، يجبر رب الدين على القبول . لأن عند استغراق التركة بالدين ، وإن كان لا ملك لهم ، ولكن لم حق استخلاص التركة . أما لو قالوا نحن نؤدى الدين ولم يكن المال نقداً ، كان للقاضي أن يبيع التركة ويقضى حق النرمان . والأجنبي لو فقد الدين لا يجبر رب الدين على القبول ، لأنه ليس له ولاية استخلاص التركة بخلاف الورثة . والدين إذا كان زائناً على التركة ، فلورثة ولاية استخلاص التركة بأداء جميع الدين لا بقدر التركة ، كالمبد الجاني إذا فداء مولاه فداء بارشه » .

حق الدائن ، فينفذ التصرف بإجازة الدائن أو مزوله عن دينه أو ببقاء مال في التركة يكتفى لسداد الدين ، وهذا قول آخر في كل من المذاهب الأربعة كذلك .

### ١٩٢ - انتقال التركة المبرئة إلى الورثة في التقنين المدني الجديد :

وقد عني التقنين المدني الجديد بتنظيم القاعدة التمهيدية التي تفضي بالتركة إلا بعد سداد الدين ، وهي القاعدة التي رأينا المذاهب الفقهية المختلفة قد تضاربت في تحديدها وفي استخلاص نتائجها . فأورد نظاماً مفصلاً لتصفية التركة المدينة ، بعد أن قرر إجمالاً وجوب اتباع الفقه الإسلامي في الميراث ، لافي تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم فحسب ، بل أيضاً في كيفية انتقال أموال التركة إلى الورثة كما سبق القول .

ونوجز هنا ما انطوت عليه نصوص التقنين المدني الجديد من مبادئ رئيسية في انتقال أموال التركة من المورث إلى الوراث ، وفي حقوق الدائنين المتعلقة بالتركة وكيفية سداد الديون . وقد انطوى التقنين المدني في هذا الصدد على مبادئ رئيسية ثلاثة ، استقيت كلها من مبادئ الفقه الإسلامي في مذاهبه المختلفة :

أولاً - تنتقل أموال التركة إلى الورثة بمجرد موت المورث ، مع نعلق حقوق الدائنين بها . فتنقل هذه الأموال مثقلة بحق عيني هو أقرب إلى أن يكون حق رهن ، ولكنه رهن مصدره القانون وليس الاتفاق مع الدائنين ، فهو رهن قانوني . ولا بد من شهر هذا الحق ليكون نافذاً في حق الغير ممن عسى أن يتصرف له الوارث (١) .

---

(١) وقد قضت محكمة دمههور الكلية بأن التركة - مستغرقة كانت أو غير مستغرقة ، منتقلة بمجرد الوفاة مثقلة بحق عيني لدائني المتوفى ، بخلاف لم تبعتها واستيفاء ديونهم بالتقدم على سواهم من تصرف له الوارث أو من دائنيه . هذا الحق العيني يتوافر له خصيصية انتعج والتقدم لاستيفاء دائني المورث حقوقهم من التركة بلا تفرقة بين حائلي حسن البية وآخر سيء البية ، وإنه متعلق بالتركة كلها تعلق دين الرهن بالمرهون (دمههور الكلية ٢١ مارس سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٧٥ ص ١٥٧٠) .

ثانياً - ولما كانت أموال التركة تنتقل إلى الورثة بمجرد موت المورث ، فانه يجوز للورثة منذ هذا الوقت أن يتصرفوا فيها ، ولكن تصرفهم يكون خاصاً لحقوق الدائنين على النحو الذي أسلفناه .

ثالثاً - ويكون سداد الديون ، إذا لم تخضع التركة لنظام التصفية ، بموجب إجراءات فردية يتولاها كل دائن لنفسه ، فيتخذ من الإجراءات التحفظية والإجراءات التنفيذية لاستيفاء حقه من أموال التركة ما يقرره القانون لكل دائن ، وذلك إما من طريق المحجز على هذه الأموال وهي في يد الورثة ، وإما عن طريق التبعيل والتجيز عليها في يد الدائنين إذا تم اشهر الدين أسلفنا الإشارة إليه - ويترتب على ذلك أن حالة الدائنين بعد موت المورث ، من حيث الالتجاء إلى الإجراءات الفردية ، تماثل حالتهم قبل موته . فمن سبق منهم غيره إلى التنفيذ ظفر بحقه ، ومن تأخر فقد يضيع عليه حقه كله أو بعضه . على أنه لا يجوز لأى دائن بعد موت المدين أخذ اختصاص على عقار في التركة (م ٢/١٠٨٥ مدني) . أما إذا خضعت التركة لنظام التصفية ، فلا يكون سداد الديون إلا بإجراءات جماعية يتولاها المصنف نيابة عن التركة . ومن ثم لا يجوز لأى دائن أن يتخذ إجراءات فردية لاستيفاء حقه ، بل يقوم المصنف في التركة - كما يقوم السندبك في التفليسة - بمجرد أموال التركة وحصر الديون التي عليها وسدادها وتوزيع ما يبقى بعد السداد على الموصى لهم والورثة . وإن ضاقت التركة بوفاء الديون ، نحاص الدائنون ، وأخذ كل منهم حصة بنسبة دينه ، ولم يأخذ الموصى لهم والورثة شيئاً .

### ١٩٣ - تصرف الوارث في أعيان التركة المرهونة التي لم تخضع

لنظام التصفية : ونخصص القول هنا في حكم تصرف الوارث في أعيان التركة المرهونة قبل سداد الدين إذا كانت هذه التركة لم تخضع لنظام التصفية . وقد نصت المادة ١٩٣ من قانون المرافعات المدنية والتجارية على ما نصه : « لا يملك المورث من أعيان التركة المرهونة ما تكون بغير رهن ، وأنه لا يملك من أعيان التركة المرهونة ما تكون بغير رهن ، ويكون الشهر بتأشير الدائن بدينه في خلال سنة من شهر حق الإرث ، ويجرى التأشير



أمام اسم المورث في سجل عام تدون فيه أسماء المورثين بنسب الأوضاع المقررة للضمان الأجنبية .

فإذا تم التأشير على هذا النحو ، استطاع الدائن أن ينفذ بحقه على عقارات التركة ولو كان الورثة قد تصرفوا فيها ، فينتبهما في يد من وقع انتصرف لهم . وقد ورد هذا الحكم في المادة ٩١٤ مدني ، إذ تنص على ما يأتي ، « إذا لم تكن التركة قد صفت وفقاً لأحكام النصوص السابقة : جاز للدائن التركة العاديين أن ينفذوا بحقوقهم أو يمد أوصى به لهم على عقارات التركة التي حصل انتصرف فيها أو التي رتب عليها حقوق غير الصالح الغير ، إذا أمثروا بديونهم وفقاً لأحكام القانون (١) » . وأحكام القانون هنا تبينها المادة ١٥ من قانون تنظيم الشهر العقاري ، ونحوى على الوجه الآتي : « يجب التأشير بالمحركات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث في هامش تسجيل الإشارات أو الأحكام أو السندات وقوائم الجرد المتعلقة بها ويحتج هذا التأشير من تاريخ حصوله ، ومع ذلك إذا تم التأشير في خلال سنة من تاريخ التسجيل المشار إليه فللدائن أن يحتج بحقه على كل من تاتي من الوارث حقاً عينياً عقارياً وقدم بشهره قبل هذا التأشير (٢) » .

(١) أنظر في عهد التقنين المدق السابق : استئناف مخطوط ٢٤ أبريل سنة ١٩٢٨ م ٤٠

ص ٣١٧

(٢) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية لقانون تنظيم الشهر العقاري في هذا الصدد : « يؤدى هذا النص أن تأشير الدائن بدينه في الميعاد المشار إليه يحتمل له حقه مطلقاً قبل الغير ، حتى لو كان هذا الحق قد تلقاه صاحبه وشهره قبل هذا التأشير . أما بعد هذا الميعاد ، فالمعيرة بأسمية الشهر بين الدائن وبين من تلقى الحق من الوارث . ولا يبدأ ميعاد السنة بالنسبة إلى الدائن إلا من تاريخ شهر الإرث . أما إذا لم يشهر حق الإرث ، فللدائن أن ينفذ على أعيان التركة استيفاء لحقه ، والمعروض أنها تكون باقية على ملك الوارث إذ لا يجوز شهر أى تصرف صادر منه قبل شهر حق الإرث ذاته . وللدائن في جميع الأحوال ، ولو أغفل التأشير بدينه بعد استطاعته ذلك - أى بعد شهر حق الإرث - أن ينفذ على أعيان التركة متى تكون باقية على ملك الوارث . بمعنى أنه إذا باع الوارث بعض عقارات التركة وسجل عقد البيع (بعد تسجيل حق الإرث) ، ولم يؤشر الدائن بدينه ، كان لهذا الأخير الرجوع على عقارات التركة التي لم يتعلق بها حق الغير . وإذا رهن الوارث بعض عقارات التركة رهنه ، فللدائن الذي لم يؤشر بدينه أن يرجع على هذا العقار المرهون ، ولكن يكون للدائن المرهون أن يحتج =

وتطبيقاً لما فتمتاه نفرض أن الوارث قد باع عقاراً في التركة قبل أن يسدد ديونها . فإذا كان الدائن قد أشر بدينه على النحر الذي أسلفناه في خلال سنة من تاريخ شهر حق الإرث ، ولم يستوف حقه من الوارث أو من أى طريق آخر ، كان له أن يتبع العقار تحت يد المشتري ، كما كان يتبعه لو أنه كان دائماً مرتبناً ، فيستوفى حقه منه ، حتى لو كان البيع مسجلاً قبل فاشير الدائن بدينه مادام الناشر قد تم في خلال سنة من تاريخ شهر حق الإرث كما سبق القول . وزى من ذلك أن من يتعامل مع الوارث فيشتري منه عقارات للتركة ، يجب عليه أن يتحوط فلا يقدم على الشراء قبل انقضاء سنة من تاريخ شهر حق الإرث (١) ، وعند ذلك يستطيع أن يبين ما إذا كان هناك دائن للتركة أشر بدينه

---

قبله بحق الرهن . وما ندرى أن المادة ١٤ مكررة للمادة ١٣ التي أوجبت شهر الإرث حتى يسدّد الوارث التصرف في عقارات التركة . وقد أخضعت المادة ١٤ ديون الفرضاء لنظام التبريد ، ولم توجب شهرها استقلالاً بطريق التسجيل . فإذا أهل الوارث شهر حقه ، لم يرد من التركة بشهر دينه ، مع بقائه محمياً بقاعدة لا تركة إلا بعد وفاة الأيون ، فتظل ديون التركة رغم غفائها عالة بأعيانها كما لو كانت مرهونة بها . وانظر الأستاذ محمد كامل مرسى في الحقوق العينية الأصلية جزء ٥ ، فقرة ١٥٩ ص ١٩٦ - والأستاذ محمد علي عرفه في الانجذامات الحديثة في الميراث وتصنيف التركة في مجلة القانون والاقتصاد ١٨ ص ٢٢٣ .

وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ١٨ من قانون تنظيم الشهر العقاري على أن لكل ذي شأن أن يطلب إلى قاضي الأمور المستحقة نحو التأشير المشار إليه في المادة الرابعة عشرة ، قياساً به القاضي إذا كان سند الدين مطعوناً فيه طعناً جدياً . فيجوز إذن أن يطلب المحر الوارث أو دائن آخر للتركة أو دائن شخصي للوارث أو مشتر من الوارث يقضه التأشير فيطلب محوه . والأفضلية المترتبة على أسبقية الشهر لا تكون فيما بين دائني التركة « فلا يتقدم أحدهم على الآخر لجرد أنه أشر بحقه قبله ولكن الدائن الذي أشر في خلال السنة له أن يتبع العقار في يد الغير ، ولا يستطيع هذا التبع الدائن الذي لم يشر في خلال هذه المدة ( الأستاذ محمد كامل مرسى في الحقوق العينية الأصلية جزء ٥ ، فقرة ١٦٢ - الأستاذ محمد علي عرفه المقال المشار إليه في مجلة القانون والاقتصاد ١٨ ص ٢٢٧ ) .

(١) أما قبل شهر حق الإرث ، فإن القانون لا يمكن الوارث من التصرف في عقارات التركة ، إذ يمنع شهر أى تصرف يصدر منه قبل أن يشهر حق أرثه . وتقول المادة ١٣ من قانون تنظيم الشهر العقاري في هذا الصدد : « يجب شهر حق الإرث بتسجيل إشارات الورثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الإرث ، مع قوائم جرد التركة إذا اشتمت على حقوق عينية عقارية ، وذلك بدون رسم . وإل أن يتم هذا التسجيل لا يجوز شهر أو تصرف يصدر من الوارث في حق من هذه الحقوق . »

حتى يتعامل مع الوارث على هذا الأساس . فاما أن يحتجز من الثمن مقدار الدين ليقوم هو بسداده للدائن ، وإما أن يجعل الوارث يدين بالدين ، فان لم يفعل لا هذا ولا ذلك عرض نفسه لإجراءات التمتع التي يقوم بها دائن التركة (١) .

فاذا لم يتم الدائن بالتأشير بدينه في خلال سنة من تاريخ شهر حق الإرث ، لم يعد حقه نافذاً في مواجحة المشتري إذا سجل المشتري البيع قبل أن يقوم الدائن بالتأشير بعد انقضاء السنة . فاذا أشر الدائن بدينه بعد انقضاء سنتين مثلاً ، فان كان المشتري قد سجل البيع قبل هذا التأشير لم يستطع الدائن تنع العقار في يده ، ما لم يكن المشتري سبيء النية متواطئاً مع الوارث بحيث يجوز للدائن أن يطعن في البيع بالدعوى البولصية . وإن كان المشتري قد سجل البيع بعد تأشير الدائن ، كان للدائن أن يتبع العقار في يد المشتري وأن يستوفى منه حقه ٢ . وفي جميع الأحوال يجوز للدائن ، إذا لم يستطع أو لم يرد تنع العقار ، أن يستوفى حقه من أموال التركة الأخرى التي لا تزال باقية في يد الوارث ، كما له أن يرجع بالتعويض على الوارث في ماله الشخصي إذا كان هذا قد بيع العقار عشاءً وإصراراً بحقوق الدائن ولو لم تتوافر شروط الدعوى البولصية .

أما إذا كانت العين التي باعها الوارث قبل سداد الدين منقولاً ، فلا تأثير لتأشير الدائن بدينه في هذا البيع وينظر في هذه الحالة إلى المشتري ، فان كان سبيء النية ، أى يعلم أن المنقول الذي يشتريه هو من أموال تركة لم تسدد ديونها ،

---

(١) ويبدو أن المشتري من الوارث لا يستطيع تطهير العقار ، كما كان يستطيع لو أن العقار كان مرهوناً رهناً رسمياً ، فإن التطهير إجراء استثنائي لا يمتد من الرهن الرسمي إلى غيره من الحقوق الماثلة إلا بنص في القانون . ولذلك حاز التطهير في حق الاختصاص لوجود هذا النص (م ١٠٠٥ مدني) ، ولم يحجز في الرهن الخياري لاندغامه .

٢ الأستاذ محمد علي امام فقرة ١٧٦ ص ٩٥ - الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ١٩٠ ص ٦٦ - وإذا باع المورث عقاراً ولم يسجل المشتري البيع قبل موت المورث ، ثم باع الوارث العقار ذاته ، فإن المشتري من المورث ينسب على المشتري من الوارث إذا سجل عقده في خلال السنة التي تلي شهر حق الإرث أو أشر بدينه باعتباره دائناً لتركة في خلال هذه المدة ، حتى لو سجل المشتري من الوارث عقده قبل ذلك . أما إذا سجل المشتري من المورث البيع أو أشر بالدين بعد انقضاء السنة ، فالعبرة في المفاضلة بينه وبين المشتري من الوارث بالأسبقية في التسجيل أو التأشير . وتعود إلى هذه المسألة بتفصيل أوفى فيما يلي ( انظر فقرة ٢٧٠ ) .

جائز للدائن أن يتبع هذا المنقول في يد المشتري وأن يستوفى حقه منه . أما إذا كان المشتري حسن النية ، فقد ملك المنقول بالحيازة ، ولا يستطيع الدائن أن يتبعه في يده ، وليس له إلا الرجوع بحقه على بقية أموال الشركة التي لا تزال في يد الوارث . فإن لم يجد شيئاً يستوفى منه حقه ، رجع بثمن المنقول على الوارث إذا كان حسن النية ، أو رجع عليه بالتعويض إذا كان سيئ النية أي يعلم قبل أن يبيع المنقول أن على الشركة ديناً لم يسدد .

### ١٩٤ - تصرف الوارث في أعيان الشركة المرهبة التي خضعت لنظام

التصفية : وقد تخضع الشركة المدينة لنظام التصفية . ونبادر إلى القول إن كل شركة لا تخضع حتماً لهذا النظام ، بل إن الكثرة الغالبة من الشركات لا تخضع له ، لما فيه من إجراءات طويلة ومصروفات كثيرة ، مما يجعل النظام غير صالح إلا للردات الكبيرة الكثيرة الديون . ومن ثم جعل طلب إخضاع الشركة لنظام التصفية رخصة لأي من ذوى الشأن - الدائن أو الموصى له أو الوارث - على أن يخضع هذا الطلب لتقدير القاضي ، فإن لم يرمو جياً لذلك رفض إخضاع الشركة لهذا النظام (١) . وهذا كله إذا لم يعين المورث نفسه وصياً لتركته . فان عين وصياً للتركة ، وأقر القاضي هذا التعيين ، فإنه يسرى على وصى التركة ما يسرى على المصطفى من أحكام (م ٨٧٨ مدني) . وهذا ما تنص عليه المادة ٨٧٦ مدني في خصوص جواز إخضاع التركة لنظام التصفية : « إذا لم يعين المورث وصياً لتركته ، وطلب أحد ذوى الشأن تعيين مصف لها ، عينت المحكمة ، إذا رأت موجباً لذلك ، من تجمع الورثة على اختياره . فان لم تجمع الورثة على أحد ، تولى القاضي

(١) ونرى من ذلك أن ما يوحهه الأستاذ محمد أبو رهمه ، من كونه أحكام الشركات والموارث ( ص ٦٤ - ص ٧٤ ) ، من الانتقاد لنظام التصفية ، لما يتضمنه من مصروفات كثيرة وإجراءات طويلة ، لا محل له . فهو ليس بنظام إجباري ، بل هو ليس بنظام اختياري يجوز لذوى الشأن تطبيقه متى شاؤوا . وإنما هو نظام وضع لتصفية الشركات الكبيرة إذا أغفلها الديون وتعمدت شؤونها ، فالنظام ملائم كل الملائمة لمثل هذه الشركات . والقاصي وحده هو الذي يقدر ما إذا كان يستجيب لطلب إخضاع التركة لنظام التصفية ، وهو لا يستجيب لهذا الطلب إلا إذا وجد من ظروف التركة ما يبرر ذلك ( انظر من هذا الرأي الأستاذ محمد كامل مرسى في الفرق العينية الأصلية جزء ٥ ص ١٥٩ هامش رقم ١ ) .

اختيار المصني ، هل أن يكون بقدر المستطاع من بين الورثة ، وذلك بعد سماع أقول هزلاء .

فاذا خضعت التركة للتصفية ، قام مقام ناشير الدائن بدينه على النحو الذي بيناه فيما تقدم قيد الأمر الصادر بتعيين المصني . وقد نصت المادة ٨٧٩ مدني في هذا الصدد على ما يأتي : ١ - على كاتب المحكمة أن يقيد يوماً فيوماً الأوامر الصادرة بتعيين المصني وبثبوت أوصياء التركة في سجل عام تدون فيه أسماء المورثة بحسب الأوضاع المقررة للفهارس الأبجدية . ويجب أن يشر في هامش السجل بكل أمر يصدر لعزل ، وبكل ما يقع من تنازل . ٢ - ويكون لقيد الأمر الصادر بتعيين المصني من الأثر في حق الغير الذي يتعامل مع الورثة في شأن عقارات التركة ما للناشير المنصوص عليه في المادة ٩١٤ . فأي تصرف يصدر من الوارث ، إذا قيد الأمر الصادر بتعيين المصني في خلال سنة من تاريخ شهر حق الإرث ، لا يكون نافذاً في حق دائني التركة ، ولهذا أن يتبعوا العقار المبيع في يد المشتري على النحو الذي بيناه تفصيلاً في حاشية ناشير الدائن بدينه في خلال السنة . أما إذا قيد الأمر المذكور بعد انقضاء سنة من تاريخ شهر حق الإرث ، فالعبرة بالأسبقية في الشهر كما سبق القول . وكذلك للدائنين تتبع منقولات التركة التي يبيعها الورثة قبل سداد الديون ، ما لم يكن المشتري حسن النية على التفصيل الذي أوردناه فيما تقدم . بل إن الوارث إذا صرف غشاً في شيء من مال التركة الخاضعة لنظام التصفية ، عوقب بعقوبة التبديد كما سرى .

على أن نظام التصفية ذاته يقضى بغل يد الورثة عن التصرف في أعيان التركة ، ويجعل سداد ديون التركة عن طريق إجراءات جماعية كما سبق القول . فيقوم المصني ، كما قدمنا ، بمجرد أموال التركة ، وحصر الديون التي عليها ، وسدادها وتوزيع ما بقي بعد السداد على الموصي لهم والورثة . ولا يجوز من وقت قيد الأمر الصادر بتعيين المصني أن يتخذ الدائنون أي إجراء ، كما لا يجوز لهم أن يستمروا في أي إجراء اتخذوه ، إلا في مواجهة المصني (م ١/٨٨٣ مدني) . ولا يجوز للوارث ، قبل أن تسلم إليه شهادة التورث ، أن يتصرف في مال التركة ، كما لا يجوز له أن يستوفي ما للتركة من ديون أو أن يجعل ديوناً عليه قصاصاً بدين للتركة (م ٨٨٤ منه) . وعلى المصني أن يكلف دائي التركة

ومدينها أن يقدموا بياناً عما لهم من حقوق وما عليهم من ديون ، وأن يودع  
قد كتب المحكمة خلال أربعة أشهر من يوم تعيينه قائمة تبين ما للتركة وما عليها  
ونشتمل على تقدير لقيمة هذه الأموال ( م ٨٨٦ - ٨٨٧ مدني ) . وبما يقاب  
بمقبرة التبدد كل من استولى غشاً على شيء من ما للتركة ، ولو كان وارثاً  
( م ٨٨٩ مدني ) . ثم نصت المنازعات في صحة الجرد ، ولو عن طريق دعاوى  
أمام المحاكم المختصة ، ويقوم المصنف بعد ذلك بوفاء ديون التركة . ولكن عليه  
في حالة إعمار التركة أو احتمال إعمارها ، أن يقف تسوية أي دين حتى يفصل  
بينها في جميع المنازعات المتعلقة بديون التركة ( م ٨٩٢ مدني ) . ويجوز للمحكمة  
بناء على طلب جميع الورثة أن تحكم بحلول الدين المؤجل الذي على التركة بشروط  
معينة ، فإذا لم يقض بحلول الأجل تتولى المحكمة توزيع الديون المؤجلة وتوزيع  
أموال التركة بحيث يختص كل وارث من جملة ديون التركة ومن جملة أموالها  
بما يكون في نتيجته معادلاً لصافي حصته في الإرث . وترتب المحكمة لكل دائن  
من دائني التركة تأميناً كافياً على عقار أو منقول ، على أن تحتفظ لمن كان له  
تأمين خاص بنفس هذا التأمين . فإن استحال تحقيق ذلك ، ولو باضافة ضمان  
تكفي بقدومه الورثة من مالهم الخاص أو بالاتفاق على أية تسوية أخرى ، رتب  
المحكمة التأمين على أموال التركة جميعها ( م ١/٨٩٥ و٢ مدني ) . وبعد تسوية  
الديون على هذا النحو ، إذا ظهر دائن للتركة لم يستوف حقه لعدم ذكره في  
قائمة الجرد ولم تكن له تأمينات على أموال التركة ، لم يجز لهذا الدائن أن يرجع  
على من كسب حسن به حقاً عينياً على أموال التركة ، وإلا له الرجوع على  
الورثة بسبب إرثهم ( م ٨٩٧ مدني ) .

وبعد أن يقوم المصنف بتنفيذ التزامات التركة من تجهيز الميت وسداد الديون  
والتكاليف والرصايا وغير ذلك (١) ، يخلص ما بقى من المال للورثة كل بحسب  
نصيبه الشرعي ، ويسلم المصنف لهم ما آل إليهم من هذه الأموال ( م ٨٩٩ -

---

(١) ويدخل ، لتنفيذ الديون والرصايا ، في مال التركة نماؤها . ويتفق هذا مع رأى  
الكثيرين من المناطقة فهم يحملون التركة ملكاً للورثة بمجرد موت المورث ويحملون الديون مع  
ذلك تلفة بنائها لتصلها بأصل التركة ( الأستاذ على الخفيف في المقال المشار إليه ص ٢٢٠ -  
الأستاذ محمد أبو زهرة في أحكام التركات والميراث ص ٢٧ ) .

٩٠٠ مدني). وتسلم المحكمة إلى كل وارث بقدم إعلماً شريعياً أو مايقوم مقام هذا الإعلام شهادة تقرر حقه في الإرث ، وتبين مقدار نصيبه منه ، وتعين ما آل إليه من أموال التركة (م ٩٠١ مدني) . وهذه الشهادة هي التي يسجلها ، فيشهر بذلك انتقال المال الموروث إليه . وهي تبيح له من وقت تسلمها التصرف في هذه الأموال ، كما سبق القول . على أنه يجوز للورثة ، بمجرد انقضاء الميعاد المقرر للمنازعات المتعلقة بالجرد ، المطالبة بأن يتسلموا بصفة مؤقته الأبناء أو النفود التي يحتاج لها في تصفية التركة ، أو أن يتسلموا بعضاً منها ، وذلك مقابل كفالة أو بدون تقديمها (م ٩٠٠ مدني) . وغنى عن البيان أن الوارث الذي يتسلم شيئاً من ذلك يكون له حق التصرف فيه ، ولو قبل أن يتسلم شهادة التورث .

## § ٥ - بيع المحجوز عليه والممسور

١٩٥ - بيع المحجوز عليه : يبدأ التنفيذ على عقار المدين باعلان التنبيه بنزع ملكية العقار إلى المدين (م ٦١٠ مرافعات) . ويجب تسجيل التنبيه قبل انقضاء ستين يوماً على إعلانه وإلا اعتبر كأن لم يكن ، ولا يجوز تسجيله قبل مضي خمسة عشر يوماً على إعلانه (٦١٣ مرافعات) . ويترتب على تسجيل التنبيه اعتبار العقار محجوزاً ، ويسقط هذا التسجيل ويحصل شطبه بمجرد طلبه يعريضة تقدم إلى مكتب الشهر إذا لم يعقبه خلال المائتين والأربعين يوماً التالية له التأشير على هامشه بما يفيد الاخبار بإيداع زئمة شروط البيع أو صدور أمر قاضي البيوع بمد هذا الميعاد (٦٥١ مرافعات) .

فاذا ماتم تسجيل التنبيه على النحو المتقدم فاعتبر العنار محجوزاً ، لم يعد يجوز للمالك العقار المحجوز ، سواء كان هو المدين أو الحائز للعقار ، أن يبيعه . ويبيع المالك العقار لا يكون نافذاً في حق الدائن الحاجز ولا في حق الراسمي عليه المازاد ، إلا إذا كان البيع قد حصل تسجيله قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية . فان سجل التنبيه قبل تسجيل البيع ، كان البيع غير نافذ في حق هؤلاء . وقد كان تقنين المرافعات الوطني السابق لا ينص صراحة على هذا الحكم وإن (م ٢٢ - الوسيط ج ٤)

نص عليه تفنين المرافعات المختلط (١) . فاختلف الرأي في تحديد الوقت الذي يمنع بيع المحجوز عليه من بيع عقاره أهو وقت تسجيل التنييه أم هو وقت البيع بالمزاد (٢) . ولكن تفنين المرافعات الجديد حسم هذا الخلاف ، ونص صراحة على منع المحجوز عليه من بيع العقار المحجوز من وقت تسجيل التنييه ، إذ نصت المادة ٦١٦ مرافعات هل أنه لا ينفذ تصرف المدين أو الخائر في العقار ، ولا ما يترتب عليه من رهن أو اختصاص أو امتياز ، في حق الحاجزين ولو كانوا دائنين عاديين ولا في حق الدائنين المشار إليهم في المادة ٦٣٧ ( الدائنين المقيدة حقوقهم قبل تسجيل التنييه فأصبحوا طرفاً في الاجراءات ) ولا الراسى عليه المزاد ، إذا كان التصرف أو الرهن أو الاختصاص أو الامتياز قد حصل شهره بعد تسجيل تنييه نزع الملكية . ومع ذلك ينفذ التصرف أو الرهن أو الاختصاص أو الامتياز المشار إليه إذا قام ذوو الشأن ، قبل اليوم المحدد للبيع ، بإبداع مبيع يكتفى للوفاء بأصل الديون والفوائد والمصاريف التي للحاجزين والدائنين المشار إليهم سواء حلت ديونهم أو لم تحل مع إعلانهم جميعاً بالإبداع ، وتكون هذه الألف مخصصة لوفاء ديون من ذكروا دون غيرهم من الدائنين . فإذا لم يحصل إبداع قبل إيقاف البيع ، فلا يجوز لأى سبب منح ميعاد للقيام به .

وبمخلص من النص المتقدم أن بيع العقار المحجوز إذا لم يسجل قبل تسجيل تنييه نزع الملكية - فلا يكتفى إذن أن يكون البيع ثابت التاريخ قبل تسجيل التنييه - لا يكون نافذاً في حق الدائنين الحاجزين والدائنين المقيدة حقوقهم قبل تسجيل التنييه والراسى عليه المزاد (٣) . فيستطيع هؤلاء أن يواصلوا اجراءات التنفيذ دون التفات لهذا البيع ، إذ هو غير سار في حقهم ، وللراسى عليه المزاد أن

---

(١) فكانت المادة ٦٠٨ من تفنين المرافعات المختلط تنص على أنه لا يجوز لمدين من يوم تسجيل التنييه أن يتصرف في العقارات المذكورة في التنييه ، وإلا كان التصرف باطلاً من تلقاء نفسه وبلا حاجة إلى حكم بذلك .

(٢) وكانت محكمة النقض تقضى بأن المدين يبقى على حقه في التصرف في العقار حتى يباع عليه بالمزاد ( نقض جنائي ١٩ مارس سنة ١٩٣٤ ملحق مجلة القانون والاقتصاد ص ١١٥ - نقض مدني ١٩ ديسمبر سنة ١٩٣٥ مجموعة عمر ١ رقم ٣٠٩ ص ٩٨٨ ) .

(٣) ولكنه لا يكون باطلاً أو قابلاً للإبطال ، بل يكون يبيماً صحيحاً نافذاً فيما بين الباع والمشتري .



يخلص بالعقار دون أن يحنج عليه بالبيع (١) . فإذا استوفى الدائتون حقوقهم من الثمن الذى رسا به المزاد ، وبقى فضل ، فهذا الفضل للمشتري ، لأن البيع لا يزال قائماً بينه وبين البائع . وللمشتري بعد ذلك أن يرجع على البائع بضمان الاستحقاق ، كما أن له أن يفسخ البيع ، وذلك كله وفقاً للقواعد العامة . ونرى من ذلك أن عدم نفاذ التصرف فى حق الدائنين هنا هو تطبيق مبسط للدعوى البولصية ، فقد فرض القانون أن المشتري الذى سجل البيع بعد تسجيل التنبيه يعلم بالحجز وأنه متواطئ مع ملك العقار ، ومن ثم يكون البيع غير نافذ فى حق الدائنين كما لا ينفذ تصرف المدين الذى وقع إضراراً بحقوق الدائنين فى الدعوى البولصية .

ويرتب على ما قدمناه أن بيع العقار المحجوز ، إذا سجل بعد تسجيل التنبيه ، ينفذ مع ذلك فى حق الدائنين (٢) فى الأحوال الآتية : (١) إذا قام المشتري قبل اليوم المحدد للبيع فى المزاد بإيداع مبلغ يكفى للوفاء بأصل الدين والفوائد والمصروفات التى للدائنين الحاجزين والدائنين المقبدة حقوقهم على العقار ، وسواء حلت ديونهم أو لم تحل ، مع إعلانهم جميعاً بالإيداع . وهذا ما تنص عليه صراحة المادة ٦١٦ مرافعات السالفة الذكر . (٢) إذا نزل الدائتون الحاجزون والدائتون المقبدة حقوقهم عن الإجراءات التى اتخذت ، بأن وجدوا مثلاً أن المشتري قد اشترى العقار بثمن لا يؤملون أن يحصلوا على أكثر منه لو بيع العقار فى المزاد . وفى هذه الحالة يستوفون حقوقهم من هذا الثمن بالاتفاق مع المشتري والبائع (٣) . (٣) إذا سقط التسجيل بأن لم يعقبه خلال المائتين والأربعين يوماً التالية له التأشير على هامشه بما يفيد الإخبار بإيداع

---

(١) الأستاذ رمزي سيف فى قواعد تنفيذ الأحكام والعمود الرسمية فى قانون المرافعات الجديد سنة ١٩٥٠ فقرة ٣٤١ وما بعدها — الأستاذ محمد كاسر مرسى فقرة ٢٨٧ — فقرة ٢٨٨ .

(٢) وبقى بطبيعة الحال قائماً فيما بين المشتري وأبائع ، دون أن يرجع المشتري على البائع بضمان الاستحقاق أو بدعوى الفسخ .

(٣) ولا يجوز للمشتري أن يجبر الدائنين على قبول الثمن الذى اشترى به العقار ، ولو كان من المثل أو أكله إل ثمن المثل — فهذا الإيجاب لا يكون إلا بنص كمنص المادة ٢٥٨ منقذ ، بالنسبة إلى المشتري من المدين للمسر كما سئى — يجوز أن يحصل الدائتون على ثمن أكبر من ثمن المثل إذا بيع العقار فى المزاد .

قائمة شروط البيع أو صدور أمر قاضي البيوع عند هذا الميعاد (م ٦١٥ مرافعات السالفة الذكر) .

١٩٦ - بيع المعسر: من أهم مزايا شهر إعسار المدين عدم نفاذ تصرفات المدين في ماله (١) . فالبيع الذي يصدر من المدين المعسر بعد تاريخ تسجيل صحيفة دعوى الإعسار لا يسرى في حق الدائنين ، وذلك دون حاجة إلى إثبات إعسار المدين فهو ثابت بحكم شهر الإعسار ، ودون حاجة إلى إثبات سوء نية المدين أو سوء نية المشتري . وقد نصت المادة ٢٥٧ مدني صراحة على هذا الحكم ، إذ تقول : لا متى سجلت صحيفة دعوى الإعسار ، ولا يسرى في حق الدائنين أى تصرف للمدين يكون من شأنه أن ينتقص من حقوقه أو يزيد في التزاماته ، كما لا يسرى في حقتهم أى وفاء يقوم به المدين . وبلا حظ أن النص هنا لم يشترط ، ليكون البيع نافذاً في حق الدائنين ، أن يكون مسجلاً قبل تسجيل صحيفة دعوى الإعسار ، فيكفي أن يكون البيع ثابت التاريخ قبل تسجيل صحيفة الدعوى لينفذ في حق الدائنين ، ولو سجل بعد تسجيل هذه الصحيفة . وهذا بخلاف ما رأيه في البيع الصادر من المحجوز عليه ، فإنه يجب أن يكون مسجلاً قبل تسجيل التنبية ليكون نافذاً في حق الدائنين .

والبيع الصادر بعد تسجيل صحيفة دعوى الإعسار لا يكون باطلاً أو قابلاً للإبطال ، بل هو بيع صحيح نافذ فيما بين البائع والمشتري . ولكنه لا ينفذ في حق الدائنين ، شأنه شأن البيع الصادر من المحجوز عليه فيما قدمنا . فللدائنين أن ينفذوا على العين البيعة ، ويرجع المشتري على المدين بضمان الاستحقاق أو بدعوى الفسخ ، وإن كان هذا الرجوع لا يجدي إذ المفروض أن المدين معسر . وإذا ترك الدائنون العين دون أن ينفذوا عليها ، بقيت في ملك المشتري ، لأن البيع لا يزال قائماً كما قدمنا . وإذا انتهت حالة الإعسار بسبب من أسباب انتهائه ، بقى التصرف غير نافذ في حق الدائنين ، ولكنه يبقى أيضاً قائماً ما بين المدين والمشتري .

على أن البيع ينفذ في حق الدائنين إذا كان بضمن المثل أو أكل إلى ثمن المثل ، وأودع الثمن كله بما في ذلك نكته ثمن المثل في خزنة المحكمة على ذمة الدائنين . وقد نصت المادة ٢٥٨ مدنى على هذا الحكم ، إذ تقول ١١ - يجوز للمدين أن يتصرف في ماله ، ولو بغير رضاء الدائنين ، على أن يكون ذلك بضمن المثل ، وأن يقوم المشتري بإبداع الثمن خزنة المحكمة حتى يوزع وفقاً لإجراءات التوزيع . ٢ - فإذا كان الثمن الذى بيع به المال أقل من ثمن المثل ، كان التصرف غير صار في حق الدائنين ، إلا إذا أودع المشتري فوق الثمن الذى اشترى به ما نقص من ثمن المثل ، (١)

## ٦٩ - بيع الأراضى الزراعية فى قانون الإصلاح الزراعى

### ١٩٧ - المسائل التى يثيرها قانونه الاصلاح الزراعى بالنسبة

الى بيع الاراضى الزراعية: لا تعرض هنا الى قانون الإصلاح الزراعى (٢) إلا فى بعض المسائل الهامة التى يثيرها هذا القانون بالنسبة إلى بيع الأراضى الزراعية ، لاسيما ما كان من هذه الأحكام ذا أثر دائم . فنترك الأحكام الخاصة باستيلاء الحكومة فى خلال الخمس السنوات التالية لتاريخ العمل بهذا القانون على ملكية ما يجاوز مائتى الفدان التى يستبقها المالك لنفسه وما يتجمع حولها من مسائل متعددة ، ونترك الأحكام الخاصة بالتعويض الذى تدفعه الحكومة لملك الأراضى الزراعية فى مقابل الاستيلاء على أراضيهم ، والأحكام الخاصة بتوزيع الأراضى المستولى عليها على صغار الفلاحين وتقدير أثمانها وكيفية دفع الثمن ، والأحكام الخاصة بجمعيات التعاون الزراعى ، فكل هذه تخرج عن نطاق البحث فى عقد البيع فوق أنها أحكام تنقسم كثيراً أو قليلاً بالوقفية (٣) .

(١) ونظير هذا ما نصت عليه المادة ٢٤١ مدنى فى الدعوى الوصلية من أنه إذا كان من تلق حقاً من المدين المسموع لم يدفع ثمنه ، فإنه يتخلص من الدعوى متى كان هذا الثمن هو ثمن المثل ، وقام بإبداع خزنة المحكمة .

(٢) المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الصادر فى ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢

(٣) انظر فى ذلك أحكام الإصلاح الزراعى للأستاذ عثمان حسين عبد الله . وشرح قانون الإصلاح الزراعى للأستاذ محمد على عرفة والبيع . للأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٢٩٠ - فقرة ٣٠٤ .

ونقتصر هنا على بحث المسألتين الآتيتين ، وهما ذاتا صفة دائمة وتدخلان في نطاق عقد البيع : (١) القاعدة الأساسية التي وضعها قانون الإصلاح الزراعي من عدم جواز امتلاك الشخص لأكثر من مائتي فدان ، وبطلان كل عقد يخالف هذا الحكم . (٢) الحد من تجزئة الأراضي الزراعية (١) .

١٩٨ - محرم جواز تملك أكثر من مائتي فدان : تنص المادة الأولى من قانون الإصلاح الزراعي على أنه لا يجوز لأي شخص أن يمتلك من الأراضي الزراعية أكثر من مائتي فدان وكل عقد يترتب عليه مخالفة هذا الحكم يعتبر باطلا ولا يجوز تسجيله (٢) . وتنص المادة ١٧ من هذا القانون على أنه يعاقب بالحبس كل من قام بعمل يكون من شأنه تعطيل أحكام المادة الأولى ، فضلا

(١) أما تحديد علاقة متاجر الأرض الزراعية بمالكها وحقوق العامل الزراعي ، فهذه أحكام دائمة هي ، ولكلها لا تدخل في نطاق عقد البيع ، ومكان بحثها هو عقد الإيجار وعقد العمل .

(٢) وتنص المادة الثانية على ما يأتي : « استثناء من حكم المادة السابقة (١) يجوز للشركات والجمعيات أن تملك أكثر من مائتي فدان من الأراضي التي تستصلحها ليها ، وذلك على الوجه المبين في القوانين والتراتج . (ب) ويجوز للأفراد أن يملكوا أكثر من مائتي فدان من الأراضي البور والأراضي الصحراوية لاستصلاحها . ولا يسرى على هذه الأراضي حكم المادة الأولى إلا بعد انقضاء خمس وعشرين سنة من وقت التملك ، هذا مع عدم الإخلال بجواز التصرف فيها قبل انقضاء هذه المدة . (ج) ويجوز للشركات الصناعية الموجودة قبل صدور هذا القانون أن تملك مقدارا من الأراضي الزراعية يكون ضروريا للاستغلال الصناعي ولو زاد على مائتي فدان . (د) ويجوز للجمعيات الزراعية العلمية الموجودة قبل صدور هذا القانون أن تملك مقدارا من الأراضي الزراعية يكون ضروريا لتحقيق أغراضها ولو زاد على مائتي فدان . (هـ) ويجوز للجمعيات الخيرية الموجودة قبل صدور هذا القانون أن تملك من الأراضي الزراعية ما يزيد على مائتي فدان على ألا تتجاوز ما كانت تمتلكه قبل صدوره . ويجوز لها التصرف في القدر الزائد على مائتي فدان وفقاً لأحكام المادة ٤ ، ويكون للحكومة الاستيلاء على المساحة الزائدة لدى الجمعية خلال عشر سنوات على أن يؤدي إليها التبرع نقداً على أساس حكم المادة ٤ . (و) ويجوز أيضاً للدار التي تملك أكثر من مائتي فدان إن كان سبب الزيادة هو نزع الملكية مدية ورسو المزداد على الدائن طبقاً للمادة ٦٦٤ من قانون المرافعات ، ويجوز للحكومة بعد مضي سنة من تاريخ رسو المزداد أن تستولى على الأطنان الزائدة على مائتي فدان بالتمتع ولو أنها المزداد أو نظير التبرع المحذوران المادة ٥ أيها أقل . وإل أن تستولى الحكومة على الزيادة يجوز للدائن أن يتصرف فيها دون تقييد بشروط المادة ٤ . وكذلك يستثنى الوقت » .

من مصادرة ثمن الأراضي الواجب الاستيلاء عليها . ويعاقب أيضاً بالحبس كل من يعتمد من مالكي الأراضي التي يتناوذا حكم القانون أن يحط من معدنها أو يضعف تربتها أو يفسد ملحقاتها ، بقصد تفويت تمام الانتفاع بها وقت الاستيلاء عليها . . . . (١) .

ويخلص من هذه النصوص أنه لا يجوز لشخص أن يمتلك من أراضي مصر الزراعية أكثر من مائتي فدان أياً كانت درجة جودتها ، فالعبارة بعدد الأطنان لا بتربتها . فإذا كان شخص يملك - يوم نفاذ القانون وهو يوم ٩ صبتمبر سنة ١٩٥٢ بل وقبل ذلك إلى يوم ٢٣ يولية سنة ١٩٥٢ إذ أنه لا يعتد بتصرفات المالك التي لم يثبت تاريخها قبل يوم ٢٣ يولية سنة ١٩٥٢ ( م ٣ ) - أكثر من مائتي فدان ، استولت الحكومة على ملكية ما يجاوز مائتي الفدان التي يستقيها المالك لنفسه ( م ٣ ) . وبعد ذلك لا يجوز للشخص ، وقد أصبح لا يملك أكثر من مائتي فدان ، أن يكسب بأى سبب من أسباب كسب الملكية أى أرض زراعية فوق مائتي الفدان إذا كان يملك هذا المقدار ، أو أى أرض زراعية تجعل ما يملكه أكثر من مائتي فدان إذا كان يملك أقل من هذا المقدار .

وهو يكسب من الأراضي الزراعية ما يزيد على النصاب إما بسبب إرادى من جهته وذلك بالمعد أو بالشفعة ، وإما بسبب غير إرادى من جهته أو بواقعة مادية وذلك بالميراث والوصية والتقادم .

### ١٩٩ - التملك بالميراث والوصية والتقادم : فإذا كان الشخص

يملك مائتي فدان أو أقل ، ثم كسب ملكية أرض زراعية بعد ذلك بطريق الميراث أو الوصية أو التقادم ، فأصبح مجموع ما يملكه أكثر من مائتي فدان ، صح التملك ،

(١) ومن أهم أمثلة التعطيل أن يمنح المالك ما يملكه من أطنان تزيد على القدر المسوح باستلاكه : كأن يقدم إقراراً غير صحيح بما يملك ، أو كأن يصطنع عقوداً صورية بسمى من ورائها إلى التهرب من أحكام القانون . ومتى تكشفت الحقيقة استولت الحكومة على ما كان يجب الاستيلاء عليه من الأراضي الزراعية مع مصادرة ثمن هذه الأطنان فلا يدفع شيء للمالك ، ويعاقب هذا فضلاً عن ذلك بالحبس . وقد يعتمد بعض الملاك على إنقاذ الأرض التي تستول عليها الحكومة ، فيخربها بالخط من معدنها أو باضماف تربتها أو باتلاف ملحقاتها من هرب ومبان وزرايب ونحو ذلك حتى يفوت حل من يملكها من بعده كمال الانتفاع بها ، فهذا أيضاً يعاقب بالحبس .

لأنه تم إما بتصرف قانوني لاجعلنى بارادة المالك وهذه هي الوصية ، وإما بواقعة مادية لا تصرف قانوني وهذا هو الميراث أو التقادم . ولكن تستولى الحكومة ، بعد أن أصبح الشخص يملك أكثر من مائتى فدان ، على مايزيد على هذا المقدار بالطرق والإجراءات التى نص عليها قانون الإصلاح الزراعى . وقد نصت المادة الثانية من اللائحة التنفيذية لهذا القانون على أن « كل شخص أصبحت مساحة الأطنان التى يملكها أو يضع اليد عليها تزيد على مائتى فدان بأى سبب ، كالميراث أو الوصية أو القسمة أو غير ذلك ، يلزم بتقديم الإقرار سالف الذكر ( وهو إقرار يمهد للاستيلاء على مايجاور مائتى الفدان ) خلال شهرين من علمه بقيام سبب الملكية » (١) .

٢٠٠ - **التملك بالعقر** : أما إذا تملك الشخص بالعقد - والغالب أن يكون عقد بيع ولكن قد يكون عقداً آخر كالمقايضة (٢) والهبة - ما يجعل الاراضى الزراعية التى يملكها أكثر من مائتى فدان ، فالعقد باطل بطلانا مطلقاً ولا يجوز لمصلحة الشهر أن تسجله ، كما هو صريح نص المادة الأولى من قانون الإصلاح الزراعى إذ تقول : « وكل عقد يترتب عليه مخالفة هذا الحكم يعتبر باطلا ، ولا يجوز تسجيله » .

ولا عبرة فى بطلان العقد بحسن نية البائع أو المشتري أو بسوء نيته ، فقد يكون أحدهما أو كلاهما حسن النية ويكون العقد مع ذلك باطلا . على أن حسن نية المشتري هذا لا يمكن إلا أن يكون مقترنا بالإهمال ، فالمشتري مفروض فيه أنه يعرف مقدار ما يملك فإذا جهل ذلك كان هذا تقصيراً منه .

---

(١) وقد يقال إن الوصية لا تنفذ فى حق الورثة فيما يجاوز مائتى الفدان ، قياساً على عدم نفاذها فيما يجاوز ثلث التركة . ولكن هذا الحل يخالف النص الصريح الوارد فى المادة ٣ من اللائحة التنفيذية كما رأينا ، فوق أنه ينقص الوصية المستحقة للموصى له دون سبب تقرره الشريعة الإسلامية . فيجب إذن أن يؤول إلى الموصى له جميع المقدار الموصى به مادام لا يجاوز ثلث التركة ، وبعد ذلك تستولى الحكومة فى مقابل تعويض يستحقه الموصى له على ما يزيد على مائتى الفدان . وبذلك يتحول الزائد من الوصية لمصلحة الموصى له كما هو الواجب ، لا لمصلحة الورثة .

(٢) نية بيع بدار مثلاً على أرض زراعية ، أو يقايض بقطعة أرض زراعية على قطعة أرض زراعية أكبر منها .

ويستوى في بطلان العقد أن يكون الشخص مالكا قبل العقد مائتي فدان فيكون ما ملكه بالعقد مقدارا زائداً على النصاب الجائز تملكه ، كما لو اشترى عشرين فدانا وكان يملك قبل ذلك مائتي فدان ، أو أن يكون الشخص مالكا قبل العقد أقل من مائتي فدان ولكنه كسب بالعقد ما جعل مجموع ما يملكه أكثر من مائتي فدان ، كما لو اشترى أربعين فدانا وكان يملك قبل ذلك مائة وثمانين . وفي الحالة الثانية يكون البيع باطلا في الأربعين فدانا كلها ، لا فيما يجاوز مائتي فدان فحسب وذلك لأن النص على البطلان عام لا يميز بين حالة وحالة ، فهو يقول : « كل عقد يترتب عليه مخالفة هذا الحكم يعتبر باطلا » ، ولأن الصفقة لا تتحزأ فلا يمكن جعلها صحيحة في عشرين فدانا في الشروع وباطلة في العشرين الأخرى وقد يتضرر من تجزئتها البائع أو المشتري .

والعقد الذي يعتبر باطلا هو العقد الذي يصدر في تاريخ غير سابق على ٩ من شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ تاريخ نفاذ قانون الإصلاح الزراعي ، أو العقد غير الثابت التاريخ . أما العقود الثابتة التاريخ السابقة على ٩ من شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ فانها تكون صحيحة ويجوز تسجيلها : إذ ليس لقانون الإصلاح الزراعي في هذه المسألة أثر رجعي (١) . فان كان من شأنها أن تجعل المالك يجاوز حد النصاب الجائز تملكه ، استولت الحكومة على ما يجاوز هذا الحد .

٢٠١ - التملك بالشفعة : ويبدو أن الشفعة تقاس على البيع فلا يجوز لشخص ان ياخذ بالشفعة أرضاً زراعية من شأنها أن تجعل مجموع ما يملكه من الأراضي الزراعية أكثر من مائتي فدان وهو لا يستطيع أن يحسب الشفعة بحيث يقتصر على الأخذ بالشفعة فيما لا يجعله يجاوز مائتي الفدان ، لأن تجزئة الصفقة غير جائزة في الشفعة . والشفعة تنطوي على واقعة مادية ونصرف قانوني ، وهذا التصرف القانوني - وهو إرادة الأخذ بالشفعة - سبب يتعلق بإرادة المالك ، فشأنه شأن البيع في عدم جواز التملك به لما يجاوز النصاب (٢) .

---

(١) الأستاذ عثمان حسين عبد الله في أحكام الإصلاح الزراعي ص ١١ .  
(٢) أما الصلح فله شأن آخر ، فهو كاشف عن الملكية لا منشئ لها . فإذا صالح شخص آخر ، وكان من نتيجة هذا الصلح مثلا أن أصلى الطرف الآخر داراً وأخذ منه حسين فدانا =

## ٢٠٢ - المهر من تجزئة الأراضي الزراعية : تنص المادة ٢٣ من قانون

المهر الزراعي على أنه « إذا وقع ما يؤدي إلى تجزئة الأراضي الزراعية إلى خمس أفدنة ، سواء كان ذلك نتيجة للبيع أو المقايضة أو الميراث أو الوصية أو الهبة أو غير ذلك من طرق كسب الملكية ، وجب على ذوى الشأن أن يتفقوا على من تؤول إليه ملكية الأرض منهم . فإذا تعذر الاتفاق ، رفع الأمر إلى المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها أكثر العقارات قيمة ، بناء على طلب أحد ذوى الشأن أو النيابة العامة ، للفصل فيما بين تؤول إليه الأرض . فإذا لم يوجد من يستطيع الوفاء بباقي الأنصبة ، قررت المحكمة بيع الأرض بطريق المزايدة . وتفصل المحكمة في الطلب بغير رسوم » . وتنص المادة ٢٤ على أن « تفضل المحكمة الجزئية ، في أيلولة الأرض غير القائمة للتجزئة ، من يحترف الزراعة من ذوى الشأن ، فإن تساوا في هذه الصفة اقترع بينهم . على أنه إذا كان سبب كسب الملكية الميراث ، فضلاً عن يشتغل بالزراعة من الورثة ، فإن تساوا في هذه النسبة قدم الزوج فالولد ، فإذا تعدد الأولاد اقترع بينهم » (١) .

والمفروض أن من يملك خمسة أفدنة أو أقل أو أكثر ، وباع جزءاً منها أو فايض عليه أو وهبه بحيث أصبح لا يملك إلا أقل من خمسة أفدنة ، وأصبح المشتري أو المقايض الآخر أو الموهوب له لا يملك هو أيضاً إلا أقل من خمسة أفدنة ، أو ورث المالك لسبعة أفدنة مثلاً عدد من الورثة بحيث أصبح نصيب كل منهم أقل من خمسة أفدنة ، أو أوصى المالك لسبعة أفدنة مثلاً بفدانين لشخص

---

« فزاد بذلك مجموع ما يملكه على مائتي فدان ، فإن أثر الصلح الكاشف يجعله مالكاً للخمسين الفدان منذ البداية ثم تستول الحكومة بعد ذلك على ما يجاوز النصاب .

(١) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية ما يأتي : « إذا كانت الملكيات الكبيرة جداً غير مرغوب فيها ، فلكذلك الملكيات الصغيرة جداً : فهي تهبط بإنتاج الأرض ، وتحرم أصحابها من مستوى المعيشة اللائق بالإنسان . ولذلك عالجنا المادتين ٢٣ و ٢٤ ( الباب الثالث ) مسألة تفتيت الملكية دراً لازدياد حصوله في المستقبل بسبب تزايد عدد السكان وتقسيم الأرض بالإرث وغيره من أسباب كسب الملكية . ولما كان قد رؤى أن أصغر ملكية لا ينبغي أن تقل في المستقبل عن خمسة أفدنة ، فقد نص على أنه إذا وقع ما يؤدي إلى تجزئة الملكية إلى أقل من هذا القدر ، وجبت أيلولة الأرض إلى واحد من لم نصيب فيها ، مع تفضيل من يشتغل بالزراعة ، فإذا لم يستطع أيهم الوفاء بشئها بيعت بالمزاد العلني » .



وتترك الباقي لعدد من الورثة بحيث أصبح كل من الموصى له والورثة لا يملك إلا أقل من خمسة أفدنة ، ففى كل هذه الصور تجزأت الأرض الزراعية إلى أجزاء يقل كل منها عن خمسة أفدنة .

فيجب فى هذه الحالة أن تترك الأرض فى يد أحد هؤلاء الملاك بمن يقدر على دفع ثمن مالا يملكه ، ويكون الاختيار بانفاق الجميع . فإذا لم يصفقوا ، جاز لأحد هؤلاء الملاك أو للنيابة العامة رفع الأمر إلى المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها أكثر العقارات قيمة ، لتختار من بين الملاك من تزول إليه الأرض ويكون قادراً على دفع ثمن مالا يملك . فإذا لم يوجد من يستطيع الوفاء بثمن باقى الأنصبة ، يبعث الأرض كلها بالمزاد لتكون فى يد واحدة ولا تنجز ملكية الأرض الزراعية إلى أقل من خمسة أفدنة ، ويقسم الثمن على الملاك كل بقدر حصته . وعند اختيار المحكمة للمالك الذى تزول إليه ملكية الأرض على النحو الذى أسلفناه ويتمدد الراغبون ، تفضل المحكمة من يحترف الزراعة فان تعدد هؤلاء اقترعت بينهم . وإذا كان سبب التجزئة الميراث ، فضلت المحكمة من الورثة من يحترف الزراعة ، فان تساوا وكلهم أو بعضهم فى هذه الحصنة ، فضل الزوج ، ثم الولد ، فان تعدد الأولاد اقترعت بينهم .

وغنى عن البيان أن من يملك أرضاً زراعية قبل يوم ١٠ من سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، أى قبل نفاذ قانون الإصلاح الزراعى ، وكان ما يملك أقل من خمسة أفدنة ، يبقى مالكا للأرض بهذا المقدار . فإذا جد سبب للتجزئة ، ابتداء من يوم ٩ من سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وجب إعمال القواعد المتقدمة الذكر .

## المبحث الثانى

### الثنى

٢٠٣ - الشروط الواجب توافرها فى الثمن : يجب أن يتوافر فى الثمن

الشروط الآتية .

أولاً - أن يكون نقوداً .

ثانياً - أن يكون مقدراً أو قابلاً للتقدير .

ثالثاً - أن يكون جديداً .

## المطلب الأول

ب أن يكون الثمن نقوداً

٢٠٤ - تمييز البيع عن المقايضة بالثمن النقدي : يتميز البيع عن المقايضة بأن أحد المحلين المتبادلين في البيع يجب أن يكون نقوداً وهو الثمن ، فإذا كان الثمن غير نقود فالعقد مقايضة .

وقد كانت الفقرة الأولى من المادة ٥٦٣ من المرسوم مهيبة تنص صراحة على هذا الشرط في البيع ، فكانت تقضى بأنه « يجب أن يكون الثمن مقدر بالنقد » . وقد حذفت هذه الفقرة في لجنة المراجعة ، لأنها مستفادة من تعريف البيع (١) . وقد عرف البيع فعلاً ، في المادة ٤١٨ مدني كما رأينا ، بأنه « عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي » .

ولا يفنى عن النقود شيء آخر في ثمن النقود . حتى لو كان هذا الشيء الآخر من المثليات ، وحتى لو كان له سعر نقدي معروف في البورصة أو في الأسواق ، فنعين الثمن غللاً أو أقطاناً مسعرة في البورصة لا يجعل العقد بيعاً ، لأن الغلال وإن سهلت معرفة ما يعادلها من النقود بالرجوع إلى سعرها في البورصة لا تزال غير نقود ، فالعقد يكون مقايضة (٢) . بل تعيين الثمن أسهما أو سندات ، وهي عادة معروفة السعر في البورصة ، أو تعيينه مبانك ذهبية ، لا يجعل العقد

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ؛ ص ٣٠ - ص ٣١ - وانظر ما يلي فقرة ٢٠٦ من الماش .

(٢) فلو أن شخصاً نقل إلى شخص آخر ملكية شيء لقاء خدمة يؤديها الشخص الآخر له ، لم يكن العقد بيعاً ، بل يكون عقداً غير مسمى ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ ص ٢٥ ) .

(٣) جيوار ١ فقرة ٩٢ - هيك ١٠ فقرة ٣٤ - بودري وسينيا فقرة ١٢٨ - بيدان ١١ فقرة ١١٢ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٣١ - عكس ذلك : ديرانتون ١٦ فقرة ١٢٩ - ماركاديه ٢ ١٥٩١ .

بيعاً ، بل يكون العقد مفايضة كذلك (١) .

وإذا كان الثمن بعضه نقود وبعضه غير نقود ، نظر إلى العنصر الغالب . فان كان هو النقود . كان العقد بيعاً . وإن كان هو البديل غير النقود ، كان العقد مفايضة . وعند الشك يكون العقد مزدوجاً ، فهو بيع في حدود الثمن النقدي ، ومفايضة في حدود البديل غير النقدي . فإذا اشترى شخص سيارة جديدة بألف . بمائة ومع هذا المبلغ بارة قديمة كانت عند المشتري قومت بثلاثمائة ، كان العنصر الغالب هنا هو الثمن النقدي ، فالعقد بيع . وإذا أعطى شخص داراً في مقابل عشرين فداً ومعها ثلثمائة ، كان العنصر الغالب هو البديل غير النقدي ، فالعقد مفايضة والثلثمائة معدل لها (soulte) . أما إذا أعطى شخص داراً في مقابل خمسة فدادين ومها ألف ، فالعقد مزدوج ، بيع في حدود الألف ومفايضة في حدود خمسة الفدادين (٢) .

(١) الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٨٦ - الأستاذ محمد كامل مرقس فقرة ٩٩ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٥٨ - الأستاذ جميل الشرفاوي فقرة ١١٠ - الأستاذ منصور مصطن منصور فقرة ١٥ .

ولكن إذا حدد الثمن نقوداً فالعقد بيع ، حتى لو اشترط أن يدفع الثمن أسهماً أو أنطناً أو نحو ذلك بسرهما في البورصة ، فيكون المشتري قد باع بالثمن الذي في ذمته الأسهم أو الأنتان المشتركة ( أوبري ورو ٥ فقرة ٣٤٩ هامش رقم ٢٤ ) - كذلك يكون العقد بيعاً إذا حدد الثمن نقوداً ثم حول المشتري البائع حقاً له من النقود في ذمة أجنبي ، أو استوفى المشتري حقاً له في ذمة البائع نفسه بمقابل هو الثمن الذي في ذمته ( أنسيكلوبيدي دالوز ه لفظ vente فقرة ٤٤٧ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٣٣ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٨٤ - الأستاذ محمد كامل مرقس فقرة ٩٥ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٥٨ - الأستاذ عبد المنعم البدرأوي فقرة ١٣٤ ) .

أما في الفقه الإسلامي فالبيع أوسع نطاقاً ، إذ أن له صوراً أربعمائة : (١) مبادلة عين بدين وهذا هو البيع المطلق (٢) مبادلة عين بعين وهذه هي المفايضة (٣) مبادلة دين بعين وهذا هو السلم (٤) مبادلة دين بدين وهذا هو الصرف .

(٢) أنسيكلوبيدي دالوز ه لفظ vente فقرة ٤٤١ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٥ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٣٣٤ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٨٥ - الأستاذ محمد كامل مرقس فقرة ٩٥ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٥٩ - الأستاذ جميل الشرفاوي فقرة ٤٤ : ص ١٠٨ - ص ١٠٩ - الأستاذ عبد المنعم البدرأوي فقرة ٥١ - الأستاذ منصور مصطن منصور فقرة ١٥ ص ٢٨ - الأستاذان أحمد نجيب الحلال وحامد زرك فقرة ١٠٠ =

٢٠٥ - يصح أنه يكون الثمن إيراداً مؤبداً أو مدى الحياة، ويمكن أن يكون الثمن تقوياً ، وليس من الضروري أن يكون رأس مال . فقد يكون الثمن إيراداً دائماً أو إيراداً مرتباً مدى الحياة ، ما دام هذا الإيراد تقوياً (١) .

فيصح أن يتفق البائع والمشتري على أن يكون الثمن مقداراً معيناً من التقود ، وأن يتفقا في الوقت ذاته وفي نفس عقد البيع على تحويل هذا المقدار إلى إيراد مؤبد (rente perpétuelle) أو إلى إيراد مرتب للبائع مدى حياته (rente viagère) . كما يصح أن يتفق البائع والمشتري على أن يكون الثمن رأساً إيراداً مؤبداً أو إيراداً مرتباً مدى حياة البائع . ففي الحالتين لا يكون الإيراد المؤبد أو الإيراد المرتب مدى الحياة عقداً مستقلاً ، وإنما يكون ركناً في عقد البيع هو الثمن (٢) .

= وانظر أيضاً المادة ٤٨٣ مدني - وانظر المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للمادة ٤٨٥ مدني ، وتشير المذكرة إلى المادة ٨٣ مدني وهي تجوز أن يكون في المقايضة معدل من التقود كمعدل النسبة ، ثم تقول : « على أنه يجب ألا يكون هذا المعدل هو العنصر الغالب ، وإلا انقلبت المقايضة بيعاً » ( مجموعة الأعمال التفسيرية ٤ ص ٢٣٨ ) .

(١) والصفة الاحتمالية ، فيما إذا كان الثمن إيراداً مرتباً مدى الحياة ، إنما تثبت لمقدار الثمن لا للثمن في ذاته (دي باج ٤ : مدة ٣٥ - الأستاذ محمد كامل مرسي فترة ٩٥ ص ١٧٣) .  
(٢) وإذا كان الثمن إيراداً مؤبداً وأريد استبداله . فإن كان هناك ثمن قدر في عقد البيع وسوّل في المقدمه إلى إيراد مؤبد ، كان رأس المال الواجب الزد هو مقدار الثمن الذي كان قد قدر أولاً في عقد البيع ، إلا إذا اتفق على مبلغ أقل ، أما إذا كان الشبايمان قد اتفقا على أن يكون الثمن رأساً إيراداً مؤبداً ، فرأس المال الواجب الرد يكون مبلغاً من التقود فائدته محسوبة بالسعر الثاقون مساوية للإيراد . وهذا الحكم مستفاد من المادة ٥٤٨ مدني وتنص على ما يأتي : « إذا رتب السجل مقابل مبلغ من التقود ، تم الاستبدال برد المبلغ بتمامه ، أو برد مبلغ أقل منه إذا اتفق على ذلك ، ٢ - وفي الحالات الأخرى يتم الاستبدال بدفع مبلغ من التقود تكون فائدته محسوبة بالسعر الثاقون مساوية للتدخل » . وانظر في هذا المعنى بودري وسيشيا فترة ١٢٨ مكررة .

ويذهب بعض الفقهاء إلى أنه إذا كان الثمن رأساً إيراداً مؤبداً أو إيراداً مؤتقاً ، فانه يتشمل لا في أنساط الإيراد بل في حق الإيراد ذاته ، ومن ثم يكون المقدمه مقايضة ( بيدان ١١ فترة ١١٣ - الأستاذ سليمان مرسي فترة ٨٧) . ولكن هذا الرأي لم يرد في الفقه ولا في القضاء ، ولم يأخذه المشرع المصري ( انظر المادتين ٥٤٥ و ٧٤١ مدني - وانظر الأستاذ أنور سلطان فترة ١٣٥ . الأستاذ جميل الشرفاوي فترة ١١٠ - الأستاذ منصور مصطفي منصور فترة ١٥ ) .

وسنبعث الإبراد الموزيد والإبراد المرتب مدى الحياة في مكان آخر ، ويمكن أن نشير هنا إلى أن المادة ٧٤٣ ملقى تقضى بأن عقد البيع الذي يكون الثمن فيه إبراداً مرتباً مدى الحياة لا يكون صحيحاً إلا إذا كان مكتوباً . فالكتابة هنا ركن شكلي في البيع .

ولا يعتبر إبراداً نقدياً مرتباً مدى الحياة ، ومن ثم لا يصحح أن يكون ثمناً ، أن يتفق شخص مع آخر على أن يعطيه داراً مثلاً في مقابل أن الآخر يعول الأول فيقلده له السكن والطعام والكسوة وما إلى ذلك من النفقة (bail à nourriture) . ذلك أن التزام الآخر بأن يعول الأول ليس محله نقوداً وإن أمكن تقديره بمبلغ من النقود ، وإنما هو التزام بعمل . بل إن العقد لا يكون هنا مقايضة ، لأن التزام كل من المتقاضين يجب أن يكون التزاماً بنقل ملكية أو حق عيني ، والالتزام هنا كما قدمنا التزام بعمل . فالعقد إذن ليس بيعاً ولا مقايضة ، وإنما هو عقد معاوضة غير مسمى ، يلتزم به أحد المتعاقدين بأن يعول المتعاقد الآخر في مقابل عوض يأخذه منه (١)

## المطلب الثاني

يجب أن يكون الثمن مقدراً أو قابلاً للتقدير

٢٠٦ - النصوص القانونية : تنص المادة ٤٢٣ من التنقيح المدني على ما يأتي .

١٥ - يجب أن يقتصر تقدير الثمن على بيان الأسس التي يحدد بمقتضاها فيما بعد .

---

(١) لوران ٢٤ فقرة ٦٨ - جيوار ١ - فقرة ٩٥ هيك ١٠ فقرة ٣٤ - أوبري ورو ٥ فقرة ٣٤٩ هاش ٢٣ - بودري وسينيا فقرة ١٢٨ ص ١٢٦ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٥ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٣٢ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٨٤ الأستاذ محمد كامل مرسي فقرة ٩٥ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٥٨ - الأستاذ جميل الشترقاري ص ١١٠ - الأستاذ عبد المنعم البدرأوى فقرة ١٣٤ .

٢٥ - وإذا انفق على أن الثمن هو سعر السوق ، وجب ، عند الشك ، أن يكون الثمن سعر السوق في المكان والزمان اللذين يجب فيها تسليم المبيع للمشتري . فإذا لم يكن في مكان التسليم سوق ، وجب الرجوع إلى سعر السوق في المكان الذي يقضى العرف بأن تكون أسعاره هي السارية .

وتنص المادة ٤٢٤ على ما يأتي :

« إذا لم يحدد المتعاقدان ثمناً للمبيع ، فلا يترتب على ذلك بطلان البيع متى تبين من الظروف أن المتعاقدين قد نوبوا اعتماد السعر المتداول في التجارة أو السعر الذي جرى عليه التعامل بينهما (١) . »

وليس لهذه النصوص مقابل في التقنين المدني السابق ، ولكن الأحكام كان معمولاً بها دون نص لانفاقها مع القواعد العامة (٢) .

وتقابل هذه النصوص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري المادتين ٣٩١ - ٣٩٢ - وفي التقنين المدني الليبي المادتين

#### (١) تاريخ النصوص :

م ٤٢٣ : ورد هذا النص في المادة ٥١٣ من المشروع التمهيدى ، وكان المشروع يتضمن فقرة تجرى على الوجه الآتي : « يجب أن يكون الثمن مقدراً بالنقد » . فحذفت هذه الفقرة في لجنة المراجعة لأنها مستفادة من تعريف البيع الوارد في المادة ١٨ مدق ، وأدخلت تعديلات لفظية لطيفة على ما بقى من النص فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٣٦ ؛ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٢٣ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٣٠ - ص ٣١ ) .

م ٤٢٤ : ورد هذا النص في المادة ٥٦٤ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٤٣٧ في المشروع النهائي ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٢٤ ؛ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ؛ ص ٣٢ - ص ٣٤ ) .

(٢) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في صدد المادتين ٤٢٣ و ٤٢٤ مدق : « هذان نصان لا نظير لهما في التقنين الخالي وهما وإن كان حكمهما يمكن استغاثته من القواعد العامة ، يعالجان مسائل عملية يجدر أن تكون لها حلول تشريعية ، أنظر التقنين الآلاى م ٤٥٣ وتقتين الالتزامات السويسرى م ٢١٢ فترة أولى والتقتين البولونى م ٢٩٦ والتقتين البرازيلى م ١١٢٤ » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٣٢ ) .

٤١٢ - ٤١٣ - وفي التفتين المدني العراقي المواد ٥٢٦ - ٥٢٩ - وفي تفتين  
المرجيات والعقود للسائق المادة ٣٨٦ (١) .

٢٠٧ - تقرير الثمن أو قابليته للتفسير يجب أنه يكون بانفاس  
بين المتبايعين : ولما كان الثمن هو أحد على البيع ، فيجب ، كما هو الأمر  
في كل عمل للالتزام ، أن يكون معيناً أو قابلاً للتعين . وتعيين الثمن أو قابليته

(١) التفتينات المدنية العربية الأخرى : التفتين المدني السوري م ٣٩١ - ٣٩٢ (مطابقتان  
لمادتين ٤٢٣ - ٤٢٤ من التفتين المدني المصري - وانظر في القانون المدني السوري الأستاذ  
مصطفى الزرقا فقرة ٦٧ - فقرة ٧٩ )  
التفتين المدني الليبي م ٤١٢ - ٤١٣ ( مطابقتان لمادتين ٤٢٣ - ٤٢٤ من التفتين المدني  
المصري ) .

التفتين المدني العراقي م ٥٢٦ : ١ - الثمن ما يكون بدلاً للمبيع ويتعلق بالذمة . ٢ - ويلزم  
أن يكون الثمن معلوماً بأن يكون معيناً تمييزاً تافهاً للجهة الفاحشة .  
م ٥٢٧ : ١ - في البيع المطلق يجب أن يكون الثمن مقدراً بالنقد ، ويجوز أن يقتصر  
التقدير على بيان الأسس التي يحدد الثمن بموجبها فيما بعد .  
٢ - ( هذه الفقرة مطابقة لفقرة الثانية من المادة ٤٢٣ من التفتين المدني المصري ) .

م ٥٢٨ : ( مطابقة للمادة ٤٢٣ من التفتين المدني المصري ) .  
م ٥٢٩ : ١ - زيادة المشتري في الثمن وتزويل البائع من الثمن أو زيادته في المبيع بعد العقد  
يصح ، وتلتحق الزيادة والتزويل بأصل العقد . ٢ - وما زاده المشتري في الثمن يعتبر في حق  
الماقدين لا في حق الشفيع ، وما حله البائع من الثمن يجعل الباقي بعد الخط مقابلاً لكل المبيع حتى  
في حق الشفيع ، وما زاده البائع في المبيع يكون له حصه من الثمن . ٣ - وللبائع أن يحبط جميع  
الثمن قبل القبض ، ولكن لا يلحق هذا الخط بأصل العقد . فلرأياً البائع المشتري من جميع  
الثمن وأخذ الشفيع المبيع ، وجب أن يأخذه بالثمن المسمى . [ وهذا النص لا نظير له في التفتين  
المدني المصري ، وهو مأخوذ من الفقه الإسلامي ، ويتفق مع القواعد العامة ] .

[ ويلاحظ أن التفتين المدني العراقي أخذ في البيع بالمعنى الواسع الذي أخذ به الفقه الإسلامي ،  
فأصبحت المتبايضة فيه نوعاً من أنواع البيع ، أما البيع بشئ نقدي فبناه البيع المطلق م ٥٢٧  
عراق - انظر في القانون المدني العراقي الأستاذ حسن الذنون فقرة ١١١ - فقرة ١٢٣ -  
الأستاذ عباس حسن الصراف فقرة ٢٤٤ - فقرة ٢٩٢ ]

تفتين الموجبات والمقود للثمن م ٣٨٦ : يجب أن يعين المتعاقدون ثمن المبيع - ويجوز أن  
يفرض تعيين الثمن إن شخص ثالث ، وفي هذه الحالة إذا امتنع أو عجز الشخص الثالث عن  
تقدير الثمن فلا ينقذ البيع . [ ولا فرق في هذه الأحكام بين التفتين السائق والسائق المصري ] .

( م : ٢٤ - الوسيط ج : ٤ )

للتعيين يجب أن يكون متفقاً عليه بين المتبايعين ، فلا يستقل به أحدهما دون الآخر . لا يستقل به البائع ، لأنه قد يشترط فيجب المشتري . ولا يستقل به المشتري ، لأنه قد يبخر الثمن فيجب البائع (١) . فلا بد إذن أن يكون تعيين الثمن أو قابليته للتعيين متفقاً عليه بين المتبايعين (٢) . ولا يكفي في ذلك أن يبيع البائع الشيء بما يساويه من القيمة أو بضمن عادل ، لأن هذه القيمة أو هذا الثمن العادل هو الذي يجب أن يكون محل اتفاق بين المتبايعين ، والبيع على هذا النحو يكون باطلا لعدم تقدير الثمن (٣) . ولكن ليس من الضروري أن تكون القيمة مقسمة فعلاً باتفاق المتعاقدين ، بل يكفي أن تكون قابلة للتقدير باتفاقهما ، كأثر متفقاً على أجنبي لتقدير الثمن (٤) وسيأتي بيان ذلك .

(١) وهناك رأى يذهب إلى أنه إذا ترك تحديد الثمن لأحد المتعاقدين بشرط أن يكون الثمن عادلاً ، جاز أن يكون هذا ، تبعاً للظروف ، تحديداً كافياً . فإذا حدد المتعقد ثمناً غير عادل ، أو استع عن التحديد ، أو أيضاً فيه ، جاز للمتعاقد الآخر رفع الأمر للقضاء لتحديد الثمن العادل ( الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٨٩ ص ١٢٨ ) . ولكن يؤخذ على هذا الرأي أن ما اتفق عليه المتعاقدان ليس في الواقع من الأمر إلا أن يكون الثمن عادلاً ، ولا يكفي في تحديد الثمن ، كما سنرى ، بأن يقتصر المتعاقدان على التبايع بضمن عادل ( الأستاذ منصور مصطلح منصور فقرة ٢٩ - وقارب الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٦٧ ) .

(٢) على أن مقدار الثمن قد يكون مفروضاً على البائع ، كما في حالة التسعير الجبري وفي حالة تسعير المرافق العامة كالمياه والغاز والنور وفي حالة نزع الملكية للمنفعة العامة . وقد يشترط البائع بالجملة على البائع « بالنقاعى » سعراً معيناً يبيع به ولا يزيد عليه حتى تروج السلعة ، ويمكن القول في هذه الحالة إن البائع بالجملة قد اشترط لمصلحة المستهلك ، ولهذا أن يطالب البائع « بالتقدير » أن يكون الثمن هو هذا السعر المعين ( قارب : بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٣٧٩ - كولان وكابيتان ٢ فقرة ٨٨٥ - بيدان ١١ فقرة ١١٥ - أنسيكلوبيدى دالوز ه لفظ vente فقرة ٧٠٨ - فقرة ٧٠٩ ) . وانظر في أن السعر الإيجاري للعملة له تأثير في فرض الثمن أنسيكلوبيدى دالوز ه لفظ vente فقرة ٦٧٤ - فقرة ٦٦٦ - الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ١٤٩ - فقرة ١٥١ - الأستاذ منصور مصطلح منصور فقرة ٣٣ .

(٣) أوبرى ورو ه فقرة ٣٤٩ ص ١٨ - بودرى وسينيا فقرة ١٣٢ ص ١٣٢ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٦ ص ٣٦ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٨٩ - الأستاذ جميل الشرفاوى ص ١١٢ .

(٤) ولا يكون بيعاً المقعد الذي جعل فيه الثمن هو المقدار الذي يمرضه أجنبي على صاحب السلعة ، بل يكون هذا شرط تفضيل *pacte de préférence* يشترط فيه شخص على صاحب السلعة تفضيله على أجنبي يمرض في السلعة ثمناً يرتقيه صاحبها ، فيلتزم هذا الأخير بتفضيل =



٢٠٨ - قابلية الثمن للتقدير . الأساس التي يقوم عليها التقدير .  
وليس من الضروري أن يكون الثمن مقدراً ، بل يكفي كما قدمنا أن يكون قابلاً للتقدير ، مادامت الأساس التي يقوم عليها تقديره متفقاً عليها بين المتبايعين (١) .

ويمكن تصور أسس محتتمه يقوم عليها تقدير الثمن . ذكرها المشرع اثنين في المادتين ٤٢٣ و ٤٢٤ مدني السالفي الذكر ، ونضيف إليهما اثنين آخرين ، فنستعرض الأسس الأربعة الآتية : (١) أن يكون أساس تقدير الثمن هو الثمن الذي اشترى به البائع المبيع . (٢) أن يكون الأساس هو سعر السوق . (٣) أن يكون الأساس هو السعر المتداول في التجارة أو السعر الذي جرى عليه التعامل بين المتبايعين . (٤) أن يترك التقدير لأحسنى يتفق عليه المتعاقدان .

## ٢٠٩ - أساس التقدير الثمن الذي اشترى به البائع - المراجعة

والثولية الاشرالك والرؤية : قد يتفق المتبايعان على أن يكون الأساس الذي يقوم عليه تقدير الثمن هو الثمن الذي اشترى به البائع . فيشترى المشتري بمثل ما اشترى البائع أو بأكثر أو بأقل (٢) . وفي هذه الحالة يكون الثمن الذي اشترى به البائع المبيع أمراً جوهرياً لا بد من الثبوت منه حتى يقدر على أساسه الثمن الذي اشترى به المشتري المبيع من البائع . وعلى البائع أن يبين هذا الثمن ، وللمشتري

= الأول على الأجنبي في بيع السلمة له بالثمن الذي يعرضه الأحسن ( بوردو ، إسبانيا فقرة ١٢٣٣ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ١٢٨ - الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ٢٠ ) .  
واشترط تعديل الثمن تبعاً لطاريء معين جائز ، ولكن إذا اتفق المتعاقدان على تحديد الثمن في تاريخ قال لم يتفق البيع إلا عند تحديد الثمن ( دي باج ٤ فقرة ٢٧ - الأستاذ محمد كامل مرسي فقرة ١٠٢ ص ١٧٧ - ١٧٨ ) .

(١) بيدان ١١ فقرة ١١٥ - بلانبول وريبير وبولابيه ٢ فقرة ٢٣٨٩ - كولان وكابيتان ٢ فقرة ٨٧١ - جوران ٢ فقرة ١٠٢٤ .

(٢) أو يجوز أن يكون الثمن هو ثمن التكلفة مع إضافة ربح معين ، أو ثمن الأثمان التي باع بها التاجر في وقت معين أو على أساس التسعيرة الرسمية ( الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٨٩ ص ١٢٧ ) .

أثبت أن الثمن الذي بينه البائع يزيد على الثمن الحقيقي وله أن يثبت ذلك بجميع طرق الإثبات ومن بينها البيعة والقرآن (١) .

ولهذه الصور من البيع مكان خاص في الفقه الإسلامي ، ويطلق عليها فيه «بياعات الأمانة» ، وتشتمل على ص . أربع هي : بيع المراجعة وبيع التولية وبيع الإشراف وبيع الوضعية . وقد أخذها عن الفقه الإسلامي الثمين المذنب العراقي ، فنصت المادة ٥٣٠ من هذا الثمين على أنه « ١ - يجوز البيع مراجعة أو تولية أو إشراكاً أو وضعية . ٢ - والمراجعة بيع بمثل الثمن الأول الذي اشترى به البائع من زيادة ربح معلوم ، والتولية بيع بمثل الثمن الأول دون زيادة أو نقص ، والإشراف تولية بعض المبيع ببعض الثمن ، والوضعية بيع بمثل الثمن الأول مع نقصان مقدار معلوم منه . ٣ - ويلزم في هذه البيوع أن يكون الثمن الأول معلوماً محرراً عن الحياة والتهمة » .

وقد كتبنا عن هذه البياعات في الفقه الإسلامي ما يأتي (٢) : « حدد الفقه الإسلامي منطقة حراماً يفرض فيها على الناس الأمانة في التعامل إلى أبعد مدى ، ولا يسمح فيها بأى غش ، حتى يجعل مجرد الكذب فيها خيانة وتديباً . وهذه هي ما تسمى ببياعات الأمانة . فيفسح فيها الفقه الإسلامي السبيل لمن قلت خبرته في التعامل ، أو في ضرب يقوم عليه من ضروبه ، ان يتوقى غش الناس إياه ، بأن يتبايع معهم على حدود مرسومة ، فتعتبر مجاوزة هذه الحدود خديعة وتفريراً . . . وجملة القول في بياعات الأمانة هذه أن المبتاع ، وهو يحتكم إلى ضمير البائع ويطمئن إلى أمانته ، يتبايع منه السلعة على أساس الثمن الذي اشترى به البائع نفسه هذه السلعة . فأما أن يزيد فيها قدرأ معلوماً من الربح يضاف إلى الثمن الأصلي ، ويسمى البيع مراجعة . وإما أن ينقصه قدرأ معلوماً يطرح من الثمن الأصلي ويحمل البائع فيه الخسارة ، ويسمى البيع وضعية . وإما ألا يزيد ولا ينقص ، بل يشترى السلعة بمثل ثمنها الأصلي ويسمى البيع تولية إذا أخذ المشتري كل السلعة ، أو

(١) ذلك أنه يثبت واقعة مادية ، إذ شراء البائع للسلع بشمن معين يعتبر بالنسبة إلى المشتري واقعة مادية لا تصرفاً قانونياً ، فضلاً عن أن اتبيان الصادر من البائع بشمن أعلى من الثمن الحقيقي ينطوي على غش والنش يثبت بجميع الطرق .

(٢) أنظر مصادر الحق في الفقه الإسلامي للمؤلف جزء ٢ ص ١٦٦ - ص ١٦٧ .

إشراكاً إذا أخذ جزءاً منها بما يقابله من الثمن ... ولا يكتفى من البائع ببيان  
مجمّل عن الثمن ، بل يجب عليه أن يبين ما أحاط الثمن من ملابسات وما افتقر  
به من أوصاف . فبيّن إن كان الثمن معجلاً أو نسيئاً ، معجلاً أو مقسطاً . ثم  
بيّن إن كان قد دفع هذا الثمن نقداً أو بدلين له على بائعه ، وإن كان بدلين فهل  
دفعه عن طريق الماكسة والمساومة أو عن سبيل الصلح . ثم يذكر إن كانت  
السلعة بقيت على حالها عنده بعد أن اشتراها أو هي تبعت ، وما إذا كان العيب  
حادثاً بفعل منه أو بفعل الغير أو قضاء وقدرأ . كل هذه أوصاف وملابسات  
تؤثر في رضاه المشتري بالصفقة ، والكذب فيها أو الانتقاص منها يجعل البيع  
مشوباً بانعش والتدليس .

وغنى عن البيان أن الأمر في القانون المصري بتوقف على نية المتبايعين . ومن  
قصداً التأسيس على الثمن الأول بكل ما أحاطه من ملابسات على النحو المتقدم  
الذكر ، وجب الاعتداد بهذه الملابسات ، ويترتب على ذلك أن البائع إذا كتم  
شيئاً منها كان هذا تدليساً وجاز إبطال البيع (١) . وإن قصداً مجرد التأسيس على  
الثمن الأول دون نظر إلى هذه الملابسات ، وجب على المشتري قبول المبيع بشرته  
التي اشتراها بها وأن يدفع الثمن الأول أو أقل أو أكثر حسب الاتفاق . فإن دفع  
للبيع ثمناً أكثر مما ارتضاه ، سواء كان ذلك بفرض من البائع أو بدون عيش  
منه ، كان له أن يرجع عليه بما دفعه زيادة على المقدار الذي ارتضاه (٢) . ويجوز

---

(١) وقد نصت المادة ٢/١٢١ من القانون المدني العراقي على أنه « يعتبر تعديراً عدم البيان  
في عقود الأمانة التي يجب التحرز فيها عن الشبهة والبيان . كالحياة في الرعاية والتولية  
والإشراك والوصية » .

(٢) وهذا هو قول أبي يوسف في المذهب الحنفي ، ويبدو أنه أكثر الأقوال انطباقاً على التواعد  
العامة في القانون المصري . وفي الفقه الإسلامي أقوال أخرى في المذهب الحنفي وفي غيره من المذاهب  
تتبن من النصوص الآتية :

جاء في الهداية (فتح القدير ٥ ص ٢٥٦) وهي من كتب الفقه الحنفي : « فإن أطلع المشتري  
على خيانة في المراجعة ، فهو بالخيار عند أبي حنيفة إن شاء أخذه بجميع الثمن وإن شاء تركه ،  
وإن أطلع على خيانة في التولية أسقطها من الثمن . وقال أبو يوسف رحمه الله يحط فيما . وقال  
محمد رحمه الله بخير فيما . لمحمد رحمه الله أن الاعتبار للتسمية لكونه معلوماً . والتولية والمراجعة  
ترويح وترغيب فيكون وصفاً مرغوباً فيه كوصف السلامة ، فيتخير بفواته . ولأبي يوسف  
رحمه الله أن الأصل فيه كونه تولية ومراجعة ، ولهذا يتمد بقوله وليتك بالثمن الأول أو بمنك =

## شترى أن يرجع على البائع بتعويض إذا وقع من البائع خسر أو تقصير في بيان الأول .

رابعة على المثل الأول إذا كان ذلك معلوماً ، فلا بد من البناء على الأول وذلك بالخط ، غير أنه يخط في التولية قدر الهيانة من رأس المال وفي المراجعة منه ومن الربح . ولأن حنيفة زهدا أنه لو لم يخط في التولية لا تبقى توكية لأنه يزيد على المثل الأول فتبخر التصرف فتهين الخط ، وفي المراجعة لو لم يخط تبقى مراجعة وإن كان يتفاوت الربح فلا يتبخر التصرف فأمكن القول بالتصوير .

وجاء في القوانين الفقهية لابن جزي (ص ٢٦٢ - ص ٢٦٤) وهو من كتب الفقه المالكي :  
« لا يجوز الكذب في التصريف بالمثل . فإن كذب ثم اطلع المشتري على الزيادة في الثمن ، فالمشتري مخير بين أن يمسك بجميع الثمن أو يردده ، إلا أن يشاء البائع أن يخط عنه الزيادة وما يتزجها من الربح فيلزمه الشراء . »

وجاء في المهذب ( جزء أول ص ٢٨٨ - ص ٢٩٠ ) وهو من كتب فقه الشافعي : « ومن أسرى سلمة جاز له بيعها برأس المال وبأقل منه وبأكثر منه ... وإذا ظهر أن رأس المال مائة وبيع على وبيع درهم في كل عشرة ، ثم قال أعطأت أو قامت البيعة أن الثمن كان تسمين ، فالبيع صحيح . . وأما الثمن الذي يأخذه به ففيه قولان : أحدهما أنه مائة وعشرة ، لأن المسمى في العقد مائة وعشرة ، فإذا بان تدليس من جهة البائع لم يسقط من الثمن شيء كما لو باعه شيئاً بثمن فوجد به عيباً . والثاني أن الثمن تسعة وتسعون ، وهو الصحيح ، لأنه نقل ملك يعتبر فيه الثمن الأول ، فإذا أخبر بزيادة وجب حط الزيادة كالشفعة والتولية . ويخالف العيب ، فإن عيب الثمن هو المسمى في العقد وههنا الثمن هو رأس المال وقدر الربح ، وقد بان أن رأس المال تسعون والربح تسعة . فإن قلنا إن الثمن مائة وعشرة ، فهو بالخيار بين أن يمسك المبيع بالثمن وبين أن يفسخ ، لأنه دخل على أن يأخذ المبيع برأس المال وهذا أكثر من رأس المال فثبت له الخيار . »

وجاء في الشرح الكبير على متن المقنع ( جزء ٤ ص ١٠٠ - ص ١٠٣ ) وهو من كتب الفقه الحنبلي : « السادس خيار يثبت في التولية والشركة والمراجعة والمراخمة . . فإن باعه السلمة مراجعة ، مثل أن يخبره أن ثمنها مائة ويبيع عشرة ، ثم علم بيعة أو إقرار أن ثمنها تسعون ، فالبيع صحيح ، لأنه زيادة في الثمن فلم يمنع الصحة ناعيب . والمشتري الرجوع على البائع بما زاد في الثمن وهو عشرة وحظها من الربح وهو درهم ، فيبقى على المشتري تسعة وتسعون درهماً . وهذا قال الثوري وابن أبي ليلى وهو أحد قول الشافعي . وقال أبو حنيفة يخير بين الأخذ بكل الثمن أو يترك قياساً عن أعييب . »

ويخلص من هذه التصوص أن قول أبي يوسف في الفقه الحنفي والقول الصحيح في فقه الشافعي والمنصوص عليه في الفقه الحنبلي ، هذه كلها تنعبد إلى أن المشتري يسترد من البائع ما دفعه زيادة على ما ارتضاه من الثمن ، وهذا هو المنفق مع القواعد العامة في الفقه الفروي كما قلنا . وهناك أقوال أخرى في المذاهب المختلفة ، أبرزها أن المشتري يكون بالخيار بين أن يستبق المبيع بكل =

ويخلص مما قدمناه أن ما يسمى ببيع الأمانة في الفقه الإسلامي حكمه في القانون المصري هو ما يأتي : إذا كتم البائع عن المشتري بعض الملابسات الجوهرية للثمن ، كأن قال مثلاً إنه اشترى بمائة معجلة وكان الثمن مؤجلاً أو مقططاً ، كان هذا غشاً من البائع ، وجاز للمشتري إبطال البيع لتدليس وإذا لم يكتم البائع عن المشتري شيئاً من هذه الملابسات الجوهرية ، ولكن أثبت المشتري أن الثمن الأول الذي ذكره البائع أعلى من الحقيقة ، كان البيع صحيحاً ، ولكن يحط من الثمن المقدار الزائد من رأس المال وما يناسبه من الربح إن كان البيع مراجحة ، أو المقدار الزائد من رأس المال فقط إن كان البيع تولية أو إشراكاً ، أو المقدار الزائد من المال وما يناسبه من الخفض إن كان البيع وضيمة . وهذا المقدار الزائد وما يتبعه بسترده المشتري من البائع إن كان قد دفعه ، ولا يلزم بدفعه له إن لم يدفعه . وللمشتري في جميع الأحوال أن يرجع بتعويض على البائع إذا أثبت في جانبه غشاً أو تقصيراً (١) .

## ٢١٠ - أساس التفجير سعر السوق : وقد ينطبق المتبايعان على أن

يكون الثمن هو سعر السوق . فهنا الثمن غير مقدر ، ولكنه قابل للتقدير ، ويمكن تقديره بالرجوع إلى سعر السوق . فان كان المتبايعان قد اتفقا على سوق في مكان معين وفي زمن معين ، كان سعر هذه السوق هو المعتبر . أما إذا اقتصرنا على ذكر سعر السوق دون أن بينا أية سوق ، فقد افترضت الفقرة الثانية من المادة

---

٥ الثمن أو أن يفسخ البيع . وإذا أخذنا بالقول الأول ، وكان البيع مراجحة ، كأن كان الثمن الأول مائة ويزيد عشرة مراجحة ، ثم يتبين أن الثمن الأول تسعون لأمائة ، وجب حط العشرة من رأس المال وما يناسب العشرة من الربح وهو واحد ، فيكون الثمن تسعة وتسعين . وإذا كان البيع تولية أو إشراكاً ، حططنا العشرة من رأس المال . وإذا كان البيع وضيمة ، كأن كان الثمن الأول مائة وينقص عشرة وضيمة ، ثم تبين أن الثمن الأول تسعون ، فإدام قد اشترى المائة تسعين ، ثم ظهر أن الذي اشتراه هو تسعون منه ، فإنه يشترى التسعين بواحد وثمانين .

أنظر في بيانات الأمانة مصادر الحق في الفقه الإسلامي للمؤلف جزء ٢ ص ١٦٦ - ص ١٧١ ومراجع الفقه الإسلامي المذكورة فيه .  
(١) قارن الأستاذ حسن الذنون فقرة ١٣٠ - فقرة ١٣٢ .

٤٣٣ مدني ، كما رأينا ، أنهما قصداً « سعر السوق في المكان والزمان اللذين يجب فيهما تسليم المبيع للمشتري » (١) . فإذا باع شخص غللاً بسعر السوق ، وكان التسليم في شهر أكتوبر ، فالمفروض أن المتبايعين قد قصداً أن يكون الثمن مطابقاً لسعر الغلال في بورصة الاسكندرية في شهر أكتوبر . فإذا كان التسليم في كفر الزيات ، كانت السوق هي سوق كفر الزيات ، إذ لا يشترط أن تكون السوق بورصة (٢) . وإذا كان التسليم في قرية صغيرة ليس فيها سوق منظمة ، وجب الرجوع إلى المكان الذي يقضى العرف بأن تكون أسعاره هي السارية ، - يقضى العرف في هذه الحالة بأن تكون أسعار أقرب سوق هي الأسعار السارية . وهذا كله قد نصت عليه صراحة الفقرة الثانية من المادة ٤٢٣ مدني ، كما رأينا إذ نقول : « وإذا اتفق على أن الثمن هو سعر السوق ، وجب عند الشك أن يكون الثمن سعر السوق في المكان والزمان اللذين يجب فيهما تسليم المبيع للمشتري . فإذا لم يكن في مكان التسليم سوق ، وجب الرجوع إلى سعر السوق في المكان الذي يقضى العرف بأن تكون أسعاره هي السارية » . وهذا النص مأخوذ عن التقنين المدني الألماني ( م ٤٥٣ ) وتقنين الالتزامات البولوني ( م ٢٩٦ ) ، ويتضمن حكماً معقولاً يتفق مع القواعد العامة (٣) .

## ٢١١ - أساس تقدير السعر المتداول في التجارة أو المعاملات

على التعامل بين المتبايعين : وقد لا يحدد المتبايعان ثمناً للبيع ، وسنرى أنهما إذا لم يحددا الثمن أصلاً كان البيع باطلاً لانعدام ركن من أركانه . ولكن قد يكون سكوتهما عن تحديد الثمن ينطوي تبعاً للظروف والملاسات التي أحاطت

(١) ومكان تسليم المبيع هو المكان المتفق عليه . فإن لم يوجد اتفاق فالمكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع إذا كان للبيع شيئاً معينة بالذات ، وإلا فوطن البائع أو مركز أعماله وقت وجوب التسليم ( م ٣٤٧ مدني ) . وزمان التسليم هو الوقت المتفق عليه ، فإن لم يوجد اتفاق وجب التسليم فوراً بمجرد انعقاد البيع ( م ١/٣٤٦ مدني ) .

وإذا وجب تقدير المبيع للمشتري ، كان مكان التسليم هو المكان الذي يصل فيه المبيع إلى المشتري ( م ٤٣٦ ) .

(٢) الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٤٢ - الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ٣٠ ص ٥٥

( وإذا تعددت أسعار اليوم في البورصة ، فالسعر المتوسط ) .

(٣) أنظر المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيد في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٣٢ -

ص ٢٣ . وانظر م ١/٢١٢ من تقنين الالتزامات السويسري .

التعاقد، على اتفاق ضمنى على أن يترك تحديد الثمن إلى السعر المتداول في التجارة .  
فهنا أيضاً يكون الثمن قابلاً للتقدير ، بالرغم من أن المتبايعين لم يقدراه . ويرجع  
في تقديره إلى سعر السلعة المتداول بين التجار ، سواء كان هذا السعر هو سعر  
البورصة أو سعر الأسواق الخلية في مكان تسل المبيع أو غيره من الأماكن . ثم  
والعبرة هنا ليست بقيمة المبيع في ذاته ، بل بسعره المتداول في الأسواق ، سواء  
بكان هذا السعر أقل أو أكثر من قيمة المبيع الحقيقية (١) . وإذا لم يتبين للقاضي في  
وضوح السعر المتداول في الأسواق ، كان له أن يلجأ في تبينه إلى خبير  
من التجار .

وقد يظهر من الظروف والملابسات أن المتبايعين قد اتفقا اتفاقاً ضمنياً على  
أن يكون الثمن هو السعر الذي جرى عليه التعامل بينهما ، فيرجع إلى هذا السعر  
في تحديد الثمن . فإذا كان بين المتبايعين سابق تعامل ، بأن كان أحدهما قد اعتاد  
أن يورد للآخر سلعة معينة بسعر معين أو بسعر يتغير بتغير أسعار السوق ،  
فاستمرار الأول في توريد السلعة للآخر دون ذكر الثمن يكون معناه أنهما  
متفقان ضمناً على أن يكون الثمن هو هذا السعر المعين أو السعر المتغير الذي  
جرى عليه التعامل بينهما .

وهذا كله قد نصت عليه صراحة المادة ٤٢٤ مدني ، كما رأينا ، إذ تقول :  
« إذا لم يحدد المتعاقدان ثمناً للمبيع ، فلا يترتب على ذلك بطلان البيع متى تبين

---

(١) ويعرف الفقه الإسلامي بيع الاسترسال ، وفيه يتأمن المشتري - ويكون عادة  
لا دراية له بالأسواق أو بالسلعة التي يشتريها - البائع فيشتري منه السلعة بما يتبع به الناس  
أي بالسعر المتداول في التجارة . وقد كتبنا عن هذا البيع في الفقه الإسلامي ما يأتي : « وإلى  
جانب بيعات الأمانة - وفي نفس المنطقة التي تسود فيها نزاهة التعامل - يعرف الفقه المالكي  
والفقه الحنلي بيعاً آخر هو بيع المرسل أو المتأمن . وفيه يكشف العاقد عن خيئة نفسه ،  
ويبين أنه لا دراية له فيما هو بسبيله من التعامل ، وأنه يتأمن المتعامل معه ويستصحبه  
ويسترسل إلى نصحه ، وبطلب إليه أن يبيع منه أو يشتري بما يتبع به الناس أو تشتري .  
فالأساس هنا ليس هو الثمن الأصل كما في بيعات الأمانة ، بل هو سعر السوق . فإذا لم يصدق  
المتعامل معه ، ولم يكشف له عن حقيقة سعر السوق ، بل كذب عليه في ذلك وغبنه ، فإن هذا  
الكذب وحده يعتبر شأناً وتدليلاً يوجب للعاقد خيار الرد » ( مصادر الحق في الفقه الإسلامي  
للؤلؤ جزء ٢ ص ١٧٥ - وانظر الخطاب جزء ٤ ص ٤٧٥ - والشرح الكبير للرددي  
« ماش السوق جزء ٢ ص ١٤١ ص ١٤٢ - والشرح الكبير على متن المقح جزء ٤ ص ٧٩ ) .

و الظروف أن المتعاقدين قد نوباً اعتماد السعر المتداول في التجارة أو السعر الذي جرى عليه التعامل بينهما (١).

٢١٢ - ترك التقدير لأجنبي بنفس عليه المتبايعان: وقد تبرك المتبايعان تحديد الثمن لأجنبي يتفقان عليه عند البيع (٢) ، فيصح ذلك ، لأن الثمن هنا وإن لم يقدره المتبايعان إلا أنهما جعلاه قابلاً للتقدير . وما يقدره الأجنبي ثمناً للمبيع ملزم لكل من البائع والمشتري ويكون هو الثمن ، لأن الأجنبي مفوض من المتبايعين في تحديد الثمن ، فهو وكيل عنهما في ذلك وبسرى تقديره في

(١) وهذا النص هو اخل الذي أورده تقنين الالتزامات البولوني في المادة ٢٩٨ منه ، وهو حل يتفق مع القواعد العامة ( المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٢ ) .

وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه قد جرت العادة في سوق القطن أن يباع القطن أو البكرة بسعر يحدده البائع فيما بعد في ميعاد يملز به المشتري ، فيقطع السعر يوم الاعلان . أسعار الكونترات أو بحسب السعر الجارى المثل ، ويخصم من الثمن الذى يحدد على هذا النحو ما عسى أن يكون المشتري قد سجله يوم البيع ( ١٣ يناير سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ١٠١ ) . وقضت أيضاً بأنه إذا كان الثمن يحدد بسعر البورصة في اليوم الذى يبيعه المشتري ، ثم أفلتت البورصة بقرار من الحكومة فأصبح متعذراً تحديد الثمن ، فاذا لم يتفق المتبايعان على طريقة أخرى لتحديد الثمن لم يجز للمحكمة أن تتولى هى نفسها هذا التحديد ولو بطريق قريب من سعر البورصة ، ويسقط البيع لعدم تحديد الثمن ( ١٥ نوفمبر سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٣٧ ) . وقضت بأن حق البائع فى تحديد الثمن بعد الميعاد الأخير لتسليم آخر دفعة من القطن لا يجوز استماله قبل أن يسلم البائع القطن المبيع للمشتري ( ٩ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٣٧ ) - وأنظر أيضاً فى تحديد سعر القطن حسب سعر البورصة فى يوم يحدده البائع أو المشتري : استئناف مصر ٧ أبريل سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ رقم ٧٠٤ ص ٩٢٦ - استئناف مختلط ١٣ مارس سنة ١٩١٩ م ٣١ ص ٢٠٧ - ٨ ديسمبر سنة ١٩٢١ م ٣٤ ص ٤٦ - ١٩ يناير سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ١٢٤ - ٢٣ فبراير سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ١٩٩ - ٦ ديسمبر سنة ١٩٢٢ م ٣٥ ص ٨٥ - ٢٩ نوفمبر سنة ١٩٢٣ م ٣٦ ص ٦٢ - ٢٧ أبريل سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٣٤٩ ( بذرة القطن ) - ١٢ مايو سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٤٧٥ .

(٢) ويسمى أن يتفق المتبايعان على أكثر من واحد يفوضان لم أن يحددا الثمن باتفاقهم أو بأغليتهم ( بودرى وسينا ققرة ١٣٤ ) .



حقتهما (١). والبيع يعتبر قد تم ، لا من وقت تقدير المفروض للثمن فحسب ، بل من وقت اتفاق المتبايعين على المفروض فنى هذا الوقت كان البيع مستكلاً بجميع عناصره ومنها الثمن إذ كان قابلاً للتقدير كما سبق القول . ويعتبر تقدير

(١) كما يصرى نصرف الوكيل في حق الموكل ، ويكون المتبايعان كأنهما هما اللذان قدرا الثمن ، وذلك كله طبقاً لأحكام الوكالة . فالثمن الذي يقدره المفروض ملزم للمتبايعين ، لا يستطيع البائع أن يمتنع بأنه نجس ولا المشتري بأنه مبالغ فيه . ولكن يجوز الطعن في التقدير إذا وقع تدليس على المدس من أحد المتبايعين أو من الغير . ورأى من ذلك أن الأجنبي الذي يكل إليه المتبايعان تحديد الثمن لا يعتبر خبيراً (expert) لأن رأى الخبير غير ملزم ، ولا يعتبر حكماً (arbitre) لأن الحكم يفترض قيام نزاع ولو اذاع بين المتبايعين فهما متفقان على أن يكتلا تقدير الثمن لأجنبي . وإنما الأجنبي وكيل عن المتبايعين معاً ، مفوض منهما في تقدير الثمن ، فلائذ منهما أن يمتنع بما يقع فيه الوكيل من غلط أو تدليس أو إكراه (بودرى وسينيا فقرة ١٤٠ مكررة - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٧ - فقرة ٣٨ - بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٣٨٠) . وإذا عين المفروض باتفاق المتبايعين ، لم يجوز لأحدهما أن يستغل بعزله ، بل لا بد في عزله من اتفاقهما معاً كما هو الأمر في تعيينه . فإذا اتفقا على عزله قبل أن يقدر الثمن ، لم يعد يجوز له أن يقدره . ويجوز للمتبايعين أن يتفقا على مفوض آخر لتقدير الثمن ، ويجوز لهما أن يتفقا مباشرة على الثمن ، ولكن البيع لا يعتبر تاماً إلا من وقت اتفاقهما على الثمن ، أو من وقت اتفاقهما على تعيين المفوض الآخر ويكون البيع في هذه الحالة موقوفاً على تقدير المفوض الجديد للثمن (بودرى وسينيا فقرة ١٣٦) .

وقد اعترض الأستاذ سليمان مرقس (فقرة ٩١ - ص ١٣١) على أن يكون المفوض وكيلاً بما يأتي : (٢) لا يجوز أن يكون شخص واحد نائباً عن طرفي العقد . ويرد على هذا الاعتراض بأن هذا يجوز بإجازة لاحقة ، وهنا يوجد ما هو أقوى من الإجازة اللاحقة فالمتبايعان أقررا معاً أن يقوم المفوض بتقدير الثمن . (٢) الوكيل يجوز عزله وهنا المفوض لا يجوز أن يستغل أحد المتبايعين بعزله . ويرد على هذا الاعتراض بأن الوكيل الذي عينه المتبايعان معاً لا يجوز عزله إلا باتفاقهما كما سبق القول . (٣) تحديد الثمن عمل مادي ، والوكيل لا يقوم إلا بتصريف قانوني . ويرد على هذا الاعتراض بأن تحديد الثمن هو جزء من عقد البيع وعنصر جوهري فيه ، فهو تصرف قانوني لا عمل مادي .

أنظر في الفقه المصري : الأستاذين أحمد نجيب الهلال وحامد زكي ص ١١٤ هاشم رقم ١ (ويذهب إلى أن تعيين الأجنبي تفويض في تحديد الثمن ونياً ز قبوله) - الأستاذ جميل الشراوى ص ١١٧ - ١١٨ - وقارن الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٦٧ - الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ١٤٠ (ويذهب إلى أن تحديد الثمن عمل مادي . ثم يقول إن المفروض في الوكالة أن يكون الوكيل منفذاً لإرادة الموكل ، أما هنا فالمفوض يفوض إرادته على موكله ويرد على ذلك بأن النائب يرى التصرف بإرادته هو لا بإرادة الأصل وتنفذ هذه الإرادة في حق الموكل لأنه ارتضى ذلك مقدماً) - الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ١ - ص ٥٨ (ويذهب إلى أن تحديد الثمن عمل مادي ، ومن ثم يقول إن التفويض عقد غير مسمى) .

المفوض للتميز، بمثابة شرط واقف لانعقاد البيع (١) ، فاذا تحقق الشرط بأن قدر المفوض الثمن (٢) ، اعتبر البيع قد تم من وقت العقد . ومن ثم تنتقل الملكية في المنقول المعين بالذات من وقت البيع ، وفي العتار من وقت التسجيل ولو سجل العقد قبل تقدير المفوض للثمن (٣) . وإذا لم يتم المفوض بتقدير الثمن لأي سبب ، كان امتنع عن ذلك ولو بغير علم أو مات قبل أن يقدر الثمن أو تعذر عليه تقديره لعدم خبرته أو لأي سبب آخر ، فان الشرط الواقف لا يتحقق ، ويعتبر البيع كأن لم يكن (٤) . ولا يستطيع القاضي إجبار المفوض على تقدير الثمن كما لا يستطيع أن يعين شخصاً مكانه ، أو أن يقوم بتقدير الثمن بنفسه (٥) .

(١) لو ٢٤ - ٧٤ - ققرة ٧٦ - لوبري ورو ٥ ققرة ٢٤٩ ص ١٧ - جيوار ١ ققرة ١٠٥ - بودري وسينيا ققرة ١٣ - بيدان ١١ ققرة ١١٧ - الأستاذ أنور سلطان ققرة ١٤٧ - الأستاذ سليمان مرقس ققرة ٩٢ - الأستاذ محمد كامل مرص ققرة ١٠٥ - الأستاذ عبد المنعم قبلداوي ققرة ١٤١ - الأستاذ منصور مصطفي منصور ققرة ٣١ - قارن بلانيول وريبير وهامل ١٠ ققرة ٢٨ ص ٢٩

(٢) وينفذ المفوض الثمن وفقاً لسعر الجارى وقت البيع لا وقت العقد

(٣) وهذا ما يجدر بالمشتري أن يفعله ، فلا يؤخر تسجيل العقد إن ان يقوم المفوض بتحديد الثمن ، بل يبادر إلى التسجيل حتى يمتنع عن البائع التصرف في المبيع . أما هلاك المبيع قبل تقدير الثمن ، ولو كان في يد المشتري ، فهو على البائع . لأن الشرط ليس له أثر رجعي بالنسبة إلى تحمل ثبئة الهلاك ( بودري وسينيا ققرة ١٣٥ ) .

(٤) أنظر المادة ٢/٢٨٦ من تقنين الموجبات والعقود البناني ( آفناً ققرة ٢٠٦

الهامش )

(٥) كذلك لو كان المفوض شخصين ولم يتفقا على تقدير الثمن ، لا يتم البيع ، ولا يستطيعان الاتفاق على شخص ثالث يكون حكماً بينهما . ولو كان المفوض عدة أشخاص ويجب اتفاقهم جميعاً لتقدير الثمن ، فامتنع أحدهم ، لا يتم البيع ، ولا يستطيع الآخرون تعيين شخص على محل الشخص الممتنع (بودري وسينيا ققرة ١٣٧ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ ققرة ٢٩) . ولا نستطيع الحكمة كذلك تعيين شخص يحل الشخص الممتنع ، بل لو اتفق المتبايمان على أن تعيين الحكمة مرجحاً عند اختلاف المفوضين في تقدير الثمن ولكن أحد المفوضين امتنع عن إبداء رأيه فإن الحكمة لا تستطيع تعيين شخص يحل محله ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ ص ٤٥ هامش ١ ) . والقاضي لا يستطيع تقدير الثمن بنفسه ، حتى لو عهد إليه المتبايمان في ذلك وجعله هو المفوض ، لأن القاضي ليست مهمته أن يكمل العقود التي لم تنجز ، بل أن يحسم الخلاف في عقود تمت ( لوران ٢٤ ققرة ٧٥ - لوبري ورو ٥ ققرة ٣٤٩ هامش ٢٧ مكرر - عكس ذلك : بودري وسينيا ققرة ١٣٩ =

ولكن يستطع المتبايعان الاتفاق على شخص آخر محل محل الأول . فإذا ما قدر المفوض الجديد الثمن اعتبر البيع قد تم من وقت تعيين هذا المفوض الجديد ولا يتأخر تمام البيع إلى وقت تقدير الثمن .

وقد يقتصر المتبايعان على أن يمثلا تقدير الثمن لمفوض يعينه في المستقبل ، فما دام لم يعينا هذا المفوض فان الثمن لا يكون قابلاً للتقدير ، ومن ثم لا يتم البيع . فإذا ما عيناه ، تم البيع من وقت تعيينه معلقاً على شرط واقف هو تقديره للثمن (١) . وإذا امتنع ، في الحالة التي نحن بصددھا ، أحد المتبايعين عن الاتفاق مع الآخر على تعيين المفوض ، كان هذا إخلالاً بالتزامه من وجوب الاتفاق على تعيين مفوض ، وكان مشلولاً عن التمريض وفقاً للمبادئ العامة ، ولكن البيع لا يتم مادام المفوض لم يعين (٢) .

هذه هي القواعد العامة في ترك تعيين محل المقدم لمفوض . وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدني الجديد يشتمل على نص اقتبس من المرات ٣١٥ و ٣١٧ و ٣١٩ من التقنين المدني الألماني ، ويخرج في بعض المسائل على هذه القواعد . فكانت

---

= بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢٧ ص ٢٧ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٤٥ - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ١٠٥ .

(١) بودرى وسينيا فقرة ١٣٨ ص ١٢٦ - وقد يترك المتبايعان تعيين المفوض لأجنبي يقوم هذا الأجنبي بتعيينه ، فالبيع لا يتم في هذه الحالة بمجرد تعيين الأجنبي الذي وكل إليه تعيين المفوض ، بل يجب أن يعين الأجنبي المفوض فعلاً حتى يتم البيع موقوفاً على شرط واقف هو تقدير المفوض للثمن ( بودرى وسينيا فقرة ١٣٩ مكررة أولاً ) . ويكون تقدير المفوض للثمن بحسب السعر الجاري وقت تعيين المفوض لأنه هو الوقت الذي يستند إليه قيام البيع ، ويصدق ذلك في حالة تعيين المفوض بواسطة أجنبي وفي حالة تعيين المتبايعين للمفوض في اتفاق لاحق .

(٢) بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢٩ ص ٤٠ - بلانيول وريبير وبولاجي ٢ فقرة ٢٣٨٣ - الأستاذان أحمد مجيب الهلال وحامد زك فقرة ١١٩ - الأستاذ سليمان مرسى فقرة ٩٣ - الأستاذ جيل الشرفاوي ص ١١٦ - الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ١٢٩ - الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ٣١ ص ٥٦ - بل ولا . . . الالتجاء إلى التهديد المال : أنسكلويدى دالير ٥ لفظ *vento* فقرة ٧٦٥ .

وهناك رأى يلحظ إلى أن التصريح في هذه الحالة لا ينشأ عن التزام تعاقدي ، بل من خطأ تقصيري ( بودرى وسينيا فقرة ١٣٨ ) .

المادة ١٨٥ من المشروع التمهيدى تنص على أنه وكان إذا ترك تعيين الشيء لأحد المتعاقدين أو لأجنبي عن العقد ، فيجب أن يكون التعيين قائماً على أساس تبادل . فإذا أبطأ التعيين أو قام على أساس غير عادل ، فيكون تعيين الشيء بحكم القضاء . ٢ - ومع ذلك إذ ترك التعيين لأجنبي عن العقد ولمحض اختياره ، فإن هذا العقد يصبح باطلاً إذا لم يستطع هذا الأجنبي أن يقوم بالتعيين أو لم يرد القيام به أو لم يقم به في وقت معقول أو قام به وكان تقديره غير عادل . وقد حذفت لجنة المراجعة هذا النص في المشروع النهائي (١) ، فلم يعد هناك مجال لاتباع أحكامه فيما خالف فيه القواعد العامة التي تقدم ذكرها (٢) ، وبخاصة في جواز أن يحل القاضى محل الأجنبي إذا أبطأ هذا في تقدير الثمن أو كان تقديره غير عادل كما تنقضى الفقرة الأولى من النص ، وفي وجوب أن يكون التقدير عادلاً (٣) كما تنقضى الفقرة الثانية ، فإن هذا وذلك لا يفتق مع القواعد العامة التي سبق بيانها .

### ٢١٣ - ترك المتابعين الثمن غير مقدر وغير قابل للتقدير :

أما إذا ترك المتابعان الثمن غير مقدر وغير قابل للتقدير، فإن البيع لا يتم ، إذ

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٢ ص ٢١٥ - ص ٢١٦ في الهامش :

(٢) أنظر الوسيط الجزء الأول ص ٣٨٩ هامش رقم ١ .

(٣) وكان دوماً ( القوانين المدنية ١ فقرة ٢٦ ) وبوتيته ( البيع فقرة ٢٤ ) في القانون الفرنسى القديم يلعبان إلى وجوب أن يكون الثمن الذى يعينه المفوض ثمناً عادلاً . ولكن هذا الرأى لا يمكن الأخذ به دون نص خاص يماثل النص الذى ورد في التفتين المدنى الألمانى فيما قدسناه ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ ص ٣٨ هامش ٤ - الأستاذان أحمد نجيب الهلال وحامد زك فقرة ١١٧ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٤٩ - الأستاذ عبد المنعم عبد البدرأوى فقرة ١٤٢ - وقارن أوبرى ررو ٥ فقرة ٣٤٩ ص ١٦ - ص ١٧ ) .

ولكن يصح أن يتفق المتابعان على وضع حدود لتقدير المفوض للثمن ، كأن يضمناً حدأ أدنى وحدأ أعلى ، فلا يجوز للمفوض في هذه الحالة أن يجاوز في تقديره الحد الأعلى ولا أن ينزل عن الحد الأدنى ، وإلا كان تقديره باطلاً واعتبر البيع كأن لم يكن ( بودرى وسينيا فقرة ١٤٠ مكررة ثانياً - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٨ ) . ولو أدخل المفوض ، دون تفويض خاص في ذلك ، احتمال ارتفاع الأسعار في المستقبل في حسابه عند تقدير الثمن ، يكون قد جاوز مهمته ( بودرى وسينيا فقرة ١٤٠ مكررة ثانياً - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٨ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٤٩ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٩٢ - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ١٠٥ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٩٧ ) .

يتقصه ركن من أركانه وهو الثمن . وتقول المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « أما إذا م يتفق المتعاقدان ، لا صراحة ولا ضمناً ، حل تمديد الثمن أو على جملة قابلاً للتحديد ببيان الأسس التى يحدد بمقتضاها ، فان نبيع يكون باطلاً لفقده ركناً من أركانه » (١) .

ويقرب من ذلك أن يصرح الشايعان أنهما تبايعا دون ثمن ، أى قصداً لإيقاع البيع دون ثمن . فالمعقد فى هذه الحالة لا يتم باعتباره بيعاً ، لأن الثمن ركن فى البيع لا يتم بدونه . ولكن قد يستخلص من الظروف أنهما قصداً بإيقاع البيع بدون ثمن أن يكون العقد هبة ، وعند ذلك لا تكون الهبة مستترة ، بل هبة مكشوفة يشترط لتمامها ورقة رسمية فى الأحوال التى يوجب فيها القانون ذلك .

أما إذا قدر المتعاقدان الثمن أو جملاء قابلاً للتقدير وكان الثمن تالفاً ، أو عيناً ثمناً مناسباً وذكر البائع أنه وهبه للمشتري ، فسرى أن العقد يكون أيضاً هبة مكشوفة لا بد فيها من ورقة رسمية فى الأحوال التى يجب فيها ذلك .

وإذا قدر المتعاقدان الثمن وكان سورياً ، فسرى أن العقد يكون هبة مستترة ، لا يشترط لتمامها ورقة رسمية .

## المطلب الثالث

يجب أن يكون الثمن جدياً

٢١٤ - التمييز بين الثمن غير الجرى والثمن البغى : يجب أن يكون الثمن جدياً (sérieux) ، ولا يكون جدياً إذا كان تالفاً (dérivoire) ، أو كان سورياً (fictif) . ولكن ليس من الضرورى أن يكون الثمن جدياً ألا يكون ثمناً بئساً (vil) ، فقد يكون بئساً يدخله الغبن الفاحش ، ومع ذلك يكون جدياً . وآية أن الثمن جدى أن يكون البائع قد أبرم العقد بقصد الحصول عليه مهما كان بئساً ،

وقد رضى بالثمن البخس مضطراً لحاجة ملحة ، أو جاهلاً لقيمة المبيع ، أو لغير ذلك من الأسباب . فيصح البيع ، وإن جاز الطعن فيه بالغبن في حالة استثنائية (١) سيأتي بيانها .

فنستعرض مسألتين : (١) الثمن الجدى (٢) الثمن البخس ودعوى الغبن الفاحش .

## ١٥ - الثمن الجدى

٢١٥ - الثمن الصوري : لا يكون الثمن جدياً إذا كان ثمناً سورياً لا بقصد البائع أن يتقاضاه من المشتري ، بل ذكر مبلغاً من النقود ليكون ثمناً حتى يسلم للبيع مظهره الخارجى . ومنى يثبت أن الثمن صوري فإن العقد لا يكون بيعاً (٢) ، ولكنه قد يكون هبة مستترة في صورة بيع فيصح كهبة دون حاجة إلى ورقة رسمية (٣) ، وصزى تفصيل ذلك عند الكلام في عقد الهبة . وقد سبق بحث إثبات الصورية فيما بين المتعاقدين وبالنسبة إلى الغير (٤) .

(١) كما قد يجوز الطعن فيه بالنلط أو التدليس أو الإكراه ، بحسب السبب الذى دفع البائع إلى قبول هذا الثمن البخس .

(٢) استئناف وطنى ٤ مايو سنة ١٩٠٥ الاستقلال ٤ ص ٣٤٣ .

(٣) الأستاذ عبد المنعم البدرارى فقرة ١٤٧ .

(٤) الوسيط جزء ٢ فقرة ٦٢٨ - فقرة ٦٣٠ - ومن الفرائض القوية على الصورية أن يكون عجز المشتري عن دفع الثمن واضحاً كل الوضوح ، بحيث لا يعقل أن يكون البائع قد أخذ الأمر على محمل الجد ، وأن الثمن المذكور في العقد ليس إلا ثمناً سورياً والعقد ليس إلا تبرعاً ( نقض مدنى ٢ يونيه سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ٦١ ص ١٨٥ - جيوار ١ فقرة ٩٥ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٥ ص ٣٥ - الأستاذان أحمد نجيب الهلالى وحامد زكى فقرة ١٠٦ ) . هل أنه لا يجوز أن يستفاد دائماً من مجرد إعسار المشتري وعلم البائع بهذا الإعسار أن الثمن صوري ليس في نية البائع تقاضيه ، فقد يؤمل البائع أن المشتري سيأتى بعد عسر يسرا ( بودرى وسينيا فقرة ١٢٩ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٣٧ ص ١٩٥ ) - أما العكس فغير صحيح ، فقد يكون المشتري في حالة تمكنه من دفع الثمن . يمكن مع ذلك الشراء الحاصل منه سورياً ، إذ لا تلازم بين حالة الإعسار وصورية العقد . درست المحكمة بأن تصرفاً ما كان سورياً ، فليس هناك ما يحتم عليها أن تعرض بالبحث للمستندات المقدمة من المشتري إثباتاً لغيره ومقدرته على دفع الثمن ، فإن هذا لا يقدم ولا يؤخر ( نقض مدنى ٢ يناير سنة ١٩٤١ مجموعة عمر ٣ رقم ٨٨ ص ٢٩٦ ) .

ومما يقطع في صورة الثمن أن يرى البائع في عقد البيع نفسه المشتري من الثمن المذكور في العقد ، أو أن يهبه إياه ، فإن هذا معناه أن البائع ليس في نيته أن يتقاضى الثمن ، وإنما يريد أن يسبح على العقد صورة البيع . وفي هذه الحالة لا يكون العقد بيعاً ، وإذا اعتبر هبة فإنه يكون هبة مكشوفة لا مستترة ، فيجب لاعتقادها أن تكتب في ورقة رسمية في الأحوال التي تشترط فيها الرسمية في الهبة (١).

لكن إذا تم عند البيع بذكر ثمن جدي فيه ، ثم بعد ذلك أبرأ البائع المشتري من الثمن أو وهبه إياه ، فإن البيع يبقى صحيحاً فقد سبق أن انعقد بثمن جدي ، وإبراء البائع المشتري من الثمن أو هبه له بعد ذلك ليس من أسباب البطلان (٢).

## ٢١٦ - الثمن التافه : ويلحق بالثمن الصوري الثمن التافه ، وكما لا يتم

البيع بثمن صوري كذلك لا يتم بثمن تافه . والثمن التافه هو مبلغ من النقود يصل من التفاهة في عدم تناسبه مع قيمة المبيع إلى حد يبعث على الاعتقاد بأن

---

(١) ولا يقال إن البيع يكون باطلا ويتحول إلى هبة صحيحة ، بل انعقد هبة مكشوفة رأساً ( الأستاذ جميل الشرقاوي ص ١٠٦ ) . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا ذكر الثمن في عقد البيع مع إبراء المشتري منه أو هبه إياه ، فإن العقد في هذه الحالة لا يصح أن يكون سائراً لهبة ، لأن القانون وإن أجاز أن يكون العقد المشتمل على الهبة موصوفاً بمقد آخر ، إلا أنه يشترط أن يكون هذا المقد مستوفياً الأركان والشرائط اللازمة لصحته ( نقض مدق ٩ يونيو سنة ١٩٢٨ مجموعة عمر ٢ رقم ١٢٠ ص ١٠٠ ) .

(٢) بودري وسينا فقرة ١٢٩ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٣٧ ص ٢٥٩ - الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٩٧ - الأستاذ جميل الشرقاوي فقرة ١٠٥ - الأستاذ عبد الحليم اندراوي فقرة ١٤٤ - الأستاذ منصور مصطفى منصور فقرة ٢٨ - وبترتيب عن ذلك أنه يجوز الأخذ بالشفعة في هذا البيع ، ويأخذ الشفيع العقار بالثمن المسمى الذي أبرىء منه المشتري أو وهبه إياه ، ولو اعتبر العقد هبة فإنه الأخذ بالشفعة . وفي التقنين المدني العراقي فص صريح في هذا المعنى ، فقد نصت الفقرة الثالثة من المادة ٥٢٩ من هذا التقنين على ما يأتي : " وللبائع أن يحيط بجميع الثمن قبل القبض ، ولكن لا ينقح هذا الحط بأصل العقد . فلو أبرأ البائع المشتري من جميع الثمن وأخذ الشفيع المبيع ، وجب أن يأخذه بالثمن المسمى ( انظر آتياً فقرة ٢٠٦ في المباحث ) .

البائع لم يتعاقد للحصول على مثل هذا المقدار التافه ، وإن كان قد حصل عليه فعلاً (١) . فإذا باع شخص داراً قيمتها ألف بعشرين مثلاً ، كان الثمن تافهاً ، فلا يتم البيع . وإذا اعتبر العقد في هذه الحالة هبة ، فإن الهبة تكون مكشوفة لا تستر ، وتجب فيها الرسمية في الأحوال التي يشترط القانون فيها ذلك (٢) .

ويلاحظ بالثمن التافه ، فيكون كالثمن الصوري لا يتم به البيع ، أن يبيع شخص عيناً بثمن هو إيراد مرتب مدى حياة البائع ولكن هذا المرتب أقل من ريع العين . فإذا باع شخص داراً ربعها مائة بايراد مرتب مدى حياته مقداره خمسون ، فقد وضح أن المشتري لا يدفع شيئاً من ماله في مقابل الدار ، إذ هو يقبض ربعها ويعطى البائع منه الإيراد المرتب . وفي هذه الحالة يكون العقد هبة لا يباعاً (٣) ، والهبة مكشوفة لا مسترّة (٤) ، يشترط فيها الرسمية في الأحوال التي يوجب القانون فيها ذلك (٥) . على أن البائع إذا باع الدار بايراد يعادل الربع الحالى للمبيع ، وظهر من الظروف أن هذا الربع الحالى غير مستقر ، وأنه عرضة للنقصان إما لأسباب طبيعية وإما لسبب خاص كأن كانت الدار معرضة للتخريب من غزو أو سطو أو غير ذلك ، فأراد البائع أن يكفل لنفسه إيراداً ثابتاً وإن كان

---

(١) محكمة مصر ١٨ أبريل سنة ١٩١٤ المحرق ٢٩ ص ١٨٧ - وهذا ما يميز الثمن التافه من الثمن الصوري . فالثمن التافه مقدار قليل جداً من النقود لا يتناسب أصلاً مع قيمة المبيع ، ولكن البائع يحصل عليه فعلاً . أما الثمن الصوري فيكون بمادة مقدراً من النقود متناسباً لقيمة المبيع ، ولكن البائع لا يحصل عليه ولا يقصد ذلك .<sup>١</sup>

(٢) أوبري ورو ٥ فقرة ٣٤٩ ص ١٦ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٣٨ - الأستاذ جميل الشرقاوي ص ١٠٧ هاش ٣ - الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ١٤٧ ص ٢١٤ - انظر عكس ذلك وأن الهبة تكون مسترّة لا مكشوفة بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٤١ .

(٣) بلانيول وريبير وبولانجي ٢ فقرة ٢٣٧٢ - قارن جوران ٢ فقرة ١٠٢٥ .

(٤) قارن بيدان ١١ فقرة ١٤٣ .

(٥) وقد قضت محكمة النقض بأنه على فرض أن الإيراد المقرر في العقد مدى حياة البائع هو دون ريع المنزل المبيع ، وأن هذا يجعل الثمن مندرجاً فيعتبر العقد باطلاً كبيع ، فإن الحكم قد أقام قضاءه على أساس أن العقد يعتبر في هذه الحالة هبة صحيحة شكلاً لإفراغها في قالب (نقض مدني ٥ أبريل سنة ١٩٥١ ، مجموعة أحكام النقض رقم ٩٦ ص ٥٧٣) .



لا يزيد على الربع الحال للدار ، جاز اعتبار الثمن هنا ثمناً جدياً لا نافهياً  
وإن كان ثمناً نجساً ، وصح البيع (١) .

## ٢٩ - الثمن البخس

(دعوى الغبن الفاحش)

٢١٧ - النصوص القانونية : تنص المادة ٤٢٥ من التقنين المدني

على ما يأتي :

١٥ . إذا بيع عقار مملوك لشخص لا تتوافر فيه الأهلية وكان في البيع غبن  
يزيد على الخمس ، فللبائع أن يطلب تكلمة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل .  
٢٥ . ويجب لتقدير ما إذا كان الغبن يزيد على الخمس أن يقوم العقار بحسب  
قيمته وقت البيع .

وتنص المادة ٤٢٦ على ما يأتي :

١٥ . تسقط بالتقادم دعوى تكلمة الثمن بسبب الغبن ، إذا انقضت  
ثلاث سنوات من وقت توافر الأهلية أو من اليوم الذي يموت فيه صاحب  
العقار المبيع .

وتنص المادة ٤٢٧ على ما يأتي :

« لا يجوز الطعن بالغبن في بيع تم كمنص القانون بطريق المزاد العلني (٢) . »

---

(١) أنظر لوران ٢٤ فقرة ٨٥ وما بعدها - جيوار ١ فقرة ٩٧ - أوبري ورو ٥  
فقرة ٣٤٩ هامش ٢٦ - بيدان ١١ فقرة ١٤٢ - كولان وكابيتان ٣ فقرة ٨٧١ -  
الأستاذ جميل الشرقاوي ص ١٠٧ - الأستاذ عبد المنعم البدرابي فقرة ١٤٦ - وقارن  
ماركاديه م ١٥٩١ فقرة ٣ - بودري وسينيا فقرة ١٣٠ - بلانيول وريبير وهامل ١٠  
فقرة ٤١ ص ٤٢ - ص ٤٣ - الأستاذين أحمد نجيب الملل وحامد زكي فقرة ١٠٧ -  
الأستاذ سليمان مرقس فقرة ٩٩ .

ويجوز الطعن في البيع بدعوى الغبن الفاحش إذا توافرت شروطها ، كما سنرى .

(٢) تاريخ النصوص :

م ٤٢٥ ورد هذا النص في المادة ٥٦٥ من المشروع التمهيدي على وجه يقارب ما استقر  
عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة عدل تعديلاً طفيفاً فصار مطابقاً ، إلا في عبارة =

وتقابل هذه النصوص في التقنين المدني السابق المادتين ٣٣٦-٣٣٧/٤١٩ -

٤٢٠ (١) .

= واحدة عدلتها لجنة الشئون التشريعية في مجلس النواب ، إذ كان نص المشروع كما يأتي : « فليس للبايع إلا أن يطلب تكملة الثمن » فاستبدلت هذه العبارة بعبارة « فللبايع أن يطلب تكملة الثمن » لأن العبارة الأولى توهم أن البايع ناقص الأهلية لا يملك في حالة الثمن إلا دعوى تكملة الثمن ، والواقع أنه يملك أيضاً دعوى إبطال العقد لتقص أهليته ، وقد يرى المصلحة في إحدى الدعويتين دون الأخرى . وصار رقم النص ٤٣٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٢٥ ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٣٥ - ص ٢٧ ) .

م ٤٢٦ : ورد هذا النص في المادة ٥٦٦ من المشروع التمهيدي على وجه يقارب ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة عدل تمديداً طفيفاً فصار مطابقاً ، وأصبح رقمه ٤٣٥ في المشروع النهائي ، ووافق عليه مجلس النواب فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٢٦ ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٣٧ - ص ٣٨ ) .

م ٤٢٧ : ورد هذا النص في المادة ٥٦٧ من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي : « لا يجوز الطعن بالثمن في بيع ينص القانون على أنه لا يتم إلا بطريق المزايدة العلنية » . وفي لجنة المراجعة - رد النص تحويراً يجعل المعنى أدق ، فأصبح المعنى مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٤٤٠ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٢٧ ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٣٩ و ص ٤١ ) .

(١) التقنين المدني السابق م ٤١٩/٣٣٦ : الثمن الفاحش الزائد عن خمس ثمن العقار المبيع لا يترتب عليه حق إلا للبايع في طلب تكملة الثمن ، ويكون ذلك في حالة بيع عقار القصر فقط .

م ٤٢٠/٣٣٧ : يسقط حق إقامة الدعوى بالثمن الفاحش بعد بلوغ البايع سن الرشد أو وفاته بسنتين . ولا يترتب على ذلك الحق إخلال بحقوق أصحاب للرهن العقاري . والفروق ما بين التقنينين الجديد والسابق بينها المذكرة الإيضاحية فيما يأتي :

١ - التقنين السابق لم يذكر إلا القاصر ، وجرى القضاء المصري على أن ذلك يشمل غير القاصر أيضاً من غير كامل الأهلية كالمجنون عليه ، فسجل التقنين الجديد هذا القضاء بأن نص على بيع العقار المملوك لشخص لا تتوافر فيه الأهلية ( استئناف مختلط ١٠ أبريل سنة ١٨٨٩ م ١ ص ١١٥ - قارن ١٠ ديسمبر سنة ١٨٩٠ م ٣ ص ٧٠ ) .

٢ - نص التقنين الجديد على الطريقة التي يقدر بها الثمن ، فذكر أنه يجب لتقدير ما إذا كان الثمن يزيد على الخمس أن يقوم المقار حسب قيمته وقت البيع . وهذا ما جرى عليه القضاء المصري ، ففتنه التقنين الجديد ناقلاً في ذلك عن المشروع الفرنسي الإبطال ( م ٣٩٥ ) .

٣ - جعل التقنين الجديد مدة التقادم ثلاث سنوات بدلاً من سنتين ، حتى يتسق التشريع في دعاوى الإبطال مع دعوى تكملة الثمن للثمن ( انظر سريان التقنين الجديد بالنسبة إلى الزمان فيما يل فقرة ٢٢٣ ) .

وتقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري  
المواد ٣٩٣ - ٣٩٥ - وفي التقنين المدني الليبي المواد ٤١٤ - ٤١٦ - وفي  
التقنين المدني العراقي المادة ١٢٤ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبنانيين  
٢١٣ - ٢١٤ (١) .

= ٤ - نص التقنين الجديد على عدم جواز الطعن بالدين في بيع تم كتمس القانون بطريق  
المزاد العلني ، كالبيع جبراً لتنفيذ حل مال الدين وكبيع عقار الماسر في المراد العلني ، لأن  
المفروض في هذه البيوع أن كل الإجراءات اللازمة للحصول على أصل فمن يمكن وقت البيع  
اتخذت ، فإذا رسا المراد رغم ذلك بشئ فيه غش ، فليس في الأمر حيلة . وفي هذا أيضاً تقنين  
لما جرى عليه القضاء في مصر .

انظر فيما تقدم مجموعة الأعمال التحضيرية ؛ ص ٣٩ - ص ٤٠ .  
وتمكن إضافة فرق خامس إلى هذه الفروق الأربعة ، هو الخاص بحماية الدين حسن النية ،  
فقد عمم التقنين الجديد إذ شمل بالحماية كل من كسب حثاً عينياً على العقار المبيع ، وقصر التقنين  
الدين الحماية على أصحاب الرهن العقاري .

(١) التقنينات المدنية العربية الأخرى : التقنين المدني السوري م ٣٩٣ - ٣٩٥ (مطابقة  
المواد ٤٢٥ - ٤٢٧ من التقنين المدني المصري - وانظر في القانون المدني السوري الأستاذ  
مصطفى الزرنا فقرة ٧٧ - فقرة ٨٣) .

التقنين المدني الليبي م ٤١٤ - ٤١٦ (مطابقة للمواد ٤٢٥ - ٤٢٧ من التقنين المدني  
المصري) .

التقنين المدني العراقي م ١٢٤ : ١ - مجرد الدين لا يمنع من نفاذ المقدم مادام الدين لم يصبح  
تقرير . ٢ - على أنه إذا كان الدين فاحشاً وكان المدينون محجوراً أو كان المال الذي حصل فيه  
الدين مال الدولة أو الوقف ، فإن المقدم يكون باطلاً . ٣ - لا يجوز الطعن بالدين في عقد تم  
بطريق المزادة العلنية .

( ويختلف التقنين العراقي عن التقنين المصري بوجه خاص في الجزاء المترتب على الدين ، في  
التقنين المصري الجزاء هو تكملة الثمن ، أما في التقنين العراقي فالجزاء هو بطلان المقدم أصلاً) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٢١٣ : الدين هو التفاوت وانتهاء التوازن بين الموجبات

التي توصل لمصلحة فريق والموجبات التي تفرض على الفريق الآخر في العقود ذات العوض .

م ٢١٤ : إن الدين لا يفسد في الأساس رضا المدينون . ويكون الأمر على خلاف ذلك ويصبح  
المقدم قابلاً لبطلان في الأحوال الآتية : أولاً - إذا كان المدينون قاصراً ثانياً - إذا كان المدينون  
راشداً وكان للدين خاصتان : الأولى أن يكون فاحشاً وشاذاً عن العادة المألوفة ، والثانية أن  
يكون المستفيد قد أراد استئثار ضيق أو طيش أو عدم خبرة في المدينون . ويمكن في الدرجة المعينة  
فيما تقدم إبطال عقود التمر نفسها بسبب الدين .

( ويختلف التقنين اللبناني عن التقنين المصري فيما يأتي : (١) لم يحدد التقنين اللبناني رقاً =

وزى من ذلك أن الثمن البخس ، وهو الثمن الذى يقل عن قيمة البيع كثيراً ولكنه ثمن جدى قصد البائع أن يتقاضاه ، لا يمنع تمام البيع كما قدمنا ، إذا توافر فيه شروط الثمن . فاذا باع شخص كامل الأهلية داراً قيمتها أربعة لاف بالدين أو بألف ، كان البيع صحيحاً (١) ، ولا يدخل عليه البطلان من طريق بخس الثمن ، فهو ثمن جدى وإن كان ثمناً قليلاً (٢) .

على أن بخس الثمن - كما يخلص من النصوص المتقدمة الذكر - يعيب البيع فى حالة واحدة ، هى حالة بيع عقار مملوك لغير كامل الأهلية ولكن بشروط معينة إذا توافرت جاز الطعن فى البيع مدعوى الغبن الفاحش (٣) .

## ١ - الشروط الواجب توافرها لتحقيق الغبن الفاحش

٢١٨ - شروط أربعة: يجب لتحقيق الغبن الفاحش الذى يعيب البيع توافر شروط أربعة نستخلص من نصوص المواد ٤٢٥ - ٤٢٧ مدنى: (١) أن يكون صاحب العين المبيعة غير كامل الأهلية (٢) . أن تكون العين المبيعة عقاراً (٣) والا يكون البيع فى مزاد هلنى تم وفقاً لأحكام القانون (٤) وأن يقل الثمن عن قيمة العقار وقت البيع بأكثر من الخمس .

= ثابتاً للذين . وقد حدد التتئين المصرى رقاً فعله الخمس . (٢) مزج بين الغبن والاستغلال . (٣) قصر الغبن على القاصر دون غيره من لم تتوافر فيهم الأهلية . (٤) جعل جزاء الغبن إبطال العقد لا تكله الثمن .

(١) استئناف مخطوط ١٥ ديسمبر سنة ١٩٣١ م ٤٤ ص ٦٢ - ٤ فبراير سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ١٥٩ - ٢٢ يونيو سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٣٨٩ - ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٣٣ م ٤٦ ص ٦٢ - ٣٠ أبريل سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٢٨١ .

(٢) وقد يدخله البطلان من طريق عيب من عيوب الإرادة كالإكراه أو التدليس أو الغلط (نقض مدنى ٨ فبراير سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ٥٩ ص ٣٠٥ - وانظر آتفاً فقرة ٢١٤ فى الماشى) .

(٣) أما الغبن ذو الميعار الذاتى الذى يعيب الرضاء نفسه ولو كان المتعاقد كامل الأهلية - الاستغلال - فقد سبق بحثه (انظر الوسيط جزء أول فقرة ٢٠٢ - فقرة ٢١٢) .

## ٢١٩ - الشرط الاول - صاحب العين المبيعة غير كامل الأهلية:

يجب أولاً أن يكون صاحب العين المبيعة غير كامل الأهلية . فان كان كامل الأهلية ، فهو حر في أن يبيع ماله بأى ثمن شاء . وإن باعه بثمن قليل ، لم يؤثر في سلامة البيع مقدار الثمن الذى لحق به مهما كان هذا الثمن فاحشاً ، مادام الثمن جديداً قصد البائع أن يحصل عليه (١) . وليس يعيب بيع كامل الأهلية ، عن طريق الثمن ، إلا أن يستغل فيه طيش بين أو هوى جامع وأن تتوافر سائر شروط الاستدلال ، ويختلف معيار الاستغلال عن معيار الثمن في أن ذلك ذاتى وهذا موضوعى (٢) .

فالواجب إذن أن يكون صاحب العين المبيعة غير كامل الأهلية ، سواء كان فاقداً الأهلية أصلاً أو كان ناقصها فحسب (٣) . فيجوز أن يكون صبيّاً غير مميز

---

(١) أما في القانون الفرنسى فيجوز العطن في بيع العقار المملوك لكامل الأهلية إذا زاد الثمن على ١٢/٧ من قيمة العقار وقت البيع ، ويحرم المشتري إما على رد العين واسترداد الثمن وإما على تكملة الثمن إلى تسعة أعشار القيمة وقت البيع . فرد المبيع هو الالتزام الأصل ، وتكملة الثمن التزام بدل ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢٤٦ ص ٣٠٢ - ص ٣٠٣ - حوسران ٢ فقرة ١٠٥٥ ص ٥٥١ ) أنظر في تاريخ دعوى الثمن في القانون الفرنسى وأصل هذه الدعوى في القانون الرومانى والقانون الفرنسى القديم بودرى وسبينا فقرة ٦٧١ - فقرة ٦٧٣ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢٣٥ .

وقد انفق الإسلامى يمنع الثمن إطلائاً في الأموال الربوية ( وهى المعلومات والأثمان أو المكيلات والموزونات ) . وفيما عدا الأموال الربوية لا يؤثر الثمن إذا لم يصحبه تقرير ، ولكن مجرد الثمن إذا كان فاحشاً يؤثر في بيع أموال المحجور وببيت المال والوقف فيجعل العقد فاسداً .

(٢) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية لتشروع التمهيدى في هذا الصدد : « ويلاحظ أن معيار الثمن هنا معيار مادي . أما الثمن في العقد بصفة عامة ، وهو الاستدلال المنصوص عليه في الالتزامات بوجه عام ، فمعياره معيار نفسى : ولا يشترط فيه التوقف عند رقم معلوم . . . ويستخلص مما تقدم أن بيع عقار كامل الأهلية لا يثنى فيه بالثمن إلا إذا توافرت فيه شروط الاستدلال التى سبق بيانها ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٤١ ) .

(٣) ويندر أن يكون صاحب العقار المبيع فاقداً الأهلية أصلاً ، لأنه إذا بشر العقد بنفسه كان العقد باطلاً ، وإذا بشره عنه وصيه بغير إذن المحكمة كان العقد باطلاً أيضاً . فينبى أن يباشر العقد الوصى بإذن المحكمة ، ولا يبايع العقار في مزاد علنى ، ويقع في البيع غبن فاحش . وينبى أيضاً أن يباشر العقد الولى في الحدود التى لا يشترط فيها إذن المحكمة ، ويقع في البيع غبن فاحش =

أو مجنوناً أو معتوهاً ، وهؤلاء فاقدو الأهلية أصلاً ، ويبيع بالنيابة عنهم الولى أو الوصى أو القيم . ويجوز أن يكون صيماً مميزاً أو محجوراً عليه لثقلته أو لسفهه ، وهؤلاء ناقصو الأهلية ، ويبيع بالنيابة عنهم الولى أو الوصى أو القيم ، وقد يباشرون البيع بأنفسهم . أما النائب والمحجور عليه لعقوبة جنائية ومن أقيم له مساعد قضائي ، فهؤلاء لا يعتبرون ناقصي الأهلية بسبب الغيبة أو العقوبة أو العاقر ، وحكمهم هو حكم كامل الأهلية .

### ٢٢٠ - الشرط الثاني - العين المبيعة عقاراً : ويجب ثانياً أن تكون

العين المبيعة عقاراً . فيبيع المنقولات بأى ثمن جدى مهما قل لا يعيبه الغبن الفاحش ، ولو كانت هذه المنقولات مملوكة لغير كامل الأهلية (١) . ومن ثم إذا بيعت أسهم (٢) أو سندات أو سيارة أو عوامة أو آلة ميكانيكية أو غير ذلك من المنقولات ذات القيمة الكبيرة بغبن فاحش ، لم يؤثر ذلك في سلامة البيع ، ولو كانت هذه المنقولات مملوكة لقاصر أو لمحجور عليه . وكذلك إذا بيع منجر (fonds de commerce) فالمنجر يعد منقولاً (٣) . فالمنقولات لا تحميها إذن دعوى الغبن الفاحش وإنما تحميها الاجراءات التي رسمها المشرع لحماية القاصر والمحجور عليهم في قانون الولاية على المال ، وأهمها وجوب الحصول على إذن المحكمة .

أما إذا كان المبيع عقاراً ، فتحميته دعوى الغبن الفاحش . ويستوى أن يكون هذا العقار حق ملكية على عقار كدار أو أرض (٤) ، أو يكون خفا عينياً دون

---

١ - أما إذا كان صاحب العقار المبيع ناقص الأهلية ، فيضاف إلى هذين الفرضين فرض ثالث ، هو أن يباشر ناقص الأهلية العقد بنفسه ويقع في البيع غبن فاحش ، فيكون البيع قابلاً للظمن فيه بدعوى الإبطال وبدعوى الغبن الفاحش . أنظر ما يلى فقرة ٢٢١ .

(١) استئناف مغلط ١١ يناير سنة ١٩٠٥ م ١٧ ص ٧٤ .  
(٢) غير أن بيع حصص في شركة عقارية يعتبر بيع عقار ، إذا أدى إلى تجميع الحصص كلها في يد شريك واحد ومن ثم انحلت الشركة (بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢٣٨ ص ٢٨٥) .

(٣) بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢٣٨ ص ٢٨٥ .

(٤) لركان العقار عقاراً بالتخصيص فيدخل مع العقار الأصل في حساب الغبن .

حق الملكية مادام واقفاً على عقار كحق الانتفاع بدار أو أرض وحق الرقبة وحق الارتفاق وحق الحكر (١). ولكن حوالة الحق الشخصي غير العقارى، ولو كان هذا الحق مكفوفاً بتأمين عبي واقف على عقار كرهن أو اختصاص أو امتياز، لا يعتبر بيع عقار. بل هو بيع منقول لا تخميه دعوى العين الفاحش، لأن البيع واقف على حق شخص غير عقارى. فإذا كان الحق الشخصي واقفاً على عقار، كحوالة حق المشتري القاصر أو المحجور عليه لعقار اشتراه ولم يسجل عقد البيع، اعتبر عقاراً وجازت حمايته بدعوى العين الفاحش.

وإذا كان المبيع عقاراً ومنقولاً يباع صفقة واحدة بشمن واحد، وكانت الصفقة قابلة للتجزئة، جزئت وقسم الثمن على العقار والمقول، وجاز الطعن بالعين في العقار دون المقول. وإذا لم تكن الصفقة قابلة للتجزئة، جاز الطعن في البيع كله بالعين، على ألا يدخل في حساب العين إلا قيمة العقار وحده منسوبة إلى حصته في الثمن (٢).

## ٢٢١ - الشرط الثالث - لا يكون البيع في مزار على مرفق

**للأطراف القانونية:** ويجب ثالثاً ألا يكون البيع في مزار على مرفق. ونلاحظ بادية ذى بدء أن الذى تخميه دعوى العين الفاحش هو البيع (٣) لا الشراء. فإذا اشترى

---

(١) ويتوى أن يكون امتار مفرزاً أو شامناً - ولا يعتبر عقاراً المشول بحسب المآل كما في بيع البناء بقصد هدمه، وبيع الأشجار بقصد قطعها، وبيع حق استخراج المادن والأحجار من المناجم والمناجم (بودرى وسينيا فقرة ٦٨٥).  
(٢) أورى ورو ٥ فقرة ٣٥٨ هامش ٦ - بودرى وسينيا فقرة ٦٨١ - بلانبول وريبير وهامل ١٥ فقرة ٣٢٨ ص ٢٨٥ - ص ٢٨٦).

(٣) عل أنه لا يجوز الطعن في عهد التفتين المدق السابق، في بيع الوفاء بالعين. وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه لا يجوز تطبيق قواعد العين الفاحش على عقد البيع الوفاء الصادر من ولي القاصر للغير عن جزء من أملاك القاصر، وذلك سواء أكان العقد عقد بيع وفاء أم كان المقصود به إخفاء رهن عقارى. وذلك لأن لباية في العقد الأول استرداد المبيع إذا رد الثمن في الميعاد، ولأن المشتري في العقد الثانى ليس له أى حق عينى على العين وإنما له دين عاوى، وبذلك ينتج حصول أى ضرر للقاصر من جراء تصرفات وليه في ماله لإمكان استرداد العين المبيعة في الحالتين (٣ يناير سنة ١٩٣٥ المجموعة الرسمية ٣٦ رقم ١١٧).

انقاصر أو المحجور عليه عقاراً ولو بغبن فاحش ، فليست دعوى الغبن هي التي تحميه (١) ، وإنما تحميه الإجراءات المرسومة لهذا الغرض في قانون الولاية على المال ، وأهمها وجوب الحصول على إذن المحكمة كما سبق القول .

فالبيع وحده هو الذي تحميه دعوى الغبن . ويجب ألا يكون البيع حاصلًا بالمزاد العلني ، لأن المزاد يفسح السبيل للحصول على أكبر ثمن ممكن للعقار المبيع . فإذا رصا المزاد بثمن يقل عن قيمة العقار بأكثر من الخمس ، فهذا دليل على أن العقار لا يجد مشترياً بأكثر من هذا الثمن ، فلا محل إذن للطعن في المبيع بالغبن . هذا إلى أن جعل البيع بالمزاد مهدداً بأن يطعن فيه بالغبن قد يكون سبباً لإحجام كثيرين من الدخول في المزاد ، فلا تنهياً للأسباب كاملة للوصول بثمنه إلى أعلى مقدار ممكن ، وتنقلب الحماية ضرراً لانفعماً .

وقد كان المشروع التمهيدى للمادة ٤٢٧ مدني تجرى على الوجه الآتي :

ولا يجوز الطعن بالغبن في بيع ينص القانون على أنه لا يتم إلا بطريق المزاد العلني .

فكان الطعن بالغبن ممنوعاً ، بموجب هذا النص ، في بيع يحتم القانون أن يكون بالمزاد العلني ، وذلك كييع عقار المدين للتنفيذ بالدين وبيع العقار لعدم إمكان قسمته عيناً . أما إذا كان البيع لا يحتم قانوناً أن يكون بالمزاد العلني ، كييع عقار غير كامل الأهلية والغائب (٢) ، فإنه يجوز الطعن فيه بالغبن ولو حصل بالمزاد العلني . ولكن نص المشروع التمهيدى حور في لجنة المراجعة ، واستقر النص في المادة ٤٢٧ من التقنين المدني الجديد على الوجه الآتي : ولا يجوز الطعن بالغبن

---

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن المشتري لا يستطيع الطعن في الشراء بدعوى الغبن ، ولو اشترى بأكثر من قيمة المبيع بما يزيد على الخمس (٧ يناير سنة ١٨٩١ م ص ١٢١) .

كذلك لا يجوز الطعن بالغبن في المعاوضة ، أو تقديم عقار كحصة في شركة ، ولا في الوفاء مدين مقابل هو عقار وإن كانت هذه الحالة الأخيرة محل شك (الأستاذ عبد المنعم البدرأوى فقرة ١٥٢ - الأستاذ جميل الشرفاوى ص ٤٤) .

(٢) فهذا البيع يصح أن يقع بالمزاد العلني وفقاً لإجراءات رسمها تقنين المرافعات (انظر المواد ٢١٢ - ٧١٧) ، وإن كان القانون لا يحتم ذلك . فقد يحصل الرضى على إذن المحكمة في بيع عقار انقاصر ، وتقتصر المحكمة على أخذ رأى خبير في قيمة العقار ومناسبه الثمن لهذه القيمة دون أن تحتم أن يكون البيع بالمزاد العلني .



في بيع تم كنعن القانون بطريق المزاى العلنى، (١). فأصبح ، بموجب هذا النص ، الطعن بالغبن ممتنعاً في بيع عقار غير كامل الأهلية إذا اشترطت المحكمة بيعه بالمزاى العلنى ، وتم البيع فعلاً بالمزاى كنعن القانون أى وفقاً للإجراءات التى رسمها تقنين المرافعات في بيع عقار غير كامل الأهلية والغائب (م ٧١٢-٧١٧ مرافعات) (٢) .

ومخلص مما قدمناه أنه لا يجوز الطعن بالغبن في الأحوال الآتية : (١) إذا بيع عقار غير كامل الأهلية في المزاى العلنى تنفيذاً لدين (٣) . (٢) إذا بيع عقار غير كامل الأهلية في المزاى العلنى لعدم إمكان قسمته عيناً . (٣) إذا بيع عقار غير كامل الأهلية في المزاى العلنى تنفيذاً لأمر المحكمة التى أذنت في البيع (٤).

ويجوز الطعن بالنبن في الأحوال الآتية : (١) إذا باع ناقص الأهلية العقار بنفسه دون إذن أو إجازة ، فيكون البيع قابلاً للطعن فيه بدعى الغبن وبدعى الإبطال

(١) انظر آنفاً فقرة ٢١٧ في الهاش .

(٢) انظر عكس ذلك الأستاذ عبد الفتاح عبد البار من ١١٢ والأستاذ منصور مصطفى

منصور فقرة ٣٥ ص ٦٢ - ص ٦٣ .

وفي معنى الرأى الذى نذهب إليه تضمنت محكمة النقض بأن المادة ٦١٤ مرافعات (قديم) لا توجب بيع عقار القاصر بطريق المزايدة ، ولا يترتب البطلان على عدم اتباع هذا الطريق ، كما أن قانون المجالس الحسبية الصادر في سنة ١٩٢٥ لم يشر باتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة المشار إليها . ولازم ذلك أن يبيع عقار القاصر بالممارسة مع تصديق المجلس الحسبى لا مخالفة فيه للقانون ولا للمادة المشار إليها . ويكون حكم النضر المذكور غير واجد الاتباع إلا في حالة بيع عقار القاصر المأذون في بيعه من الجهة المختصة بالمزايدة ( نقض مدق ٢٥ مايو سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٢٣٤ ص ٥٣٤ ) .

(٣) ويستوى أن يكون المزاى العلنى قضائياً أو إدارياً ، فإذا بيع عقار محجور بيماً إدارياً لاستيفاء الضريبة ، لم يجز الطعن في البيع بالغبن ، لأنه بيع تم بطريق المزاى العلنى كنعن القانون ( الأستاذ عبد الفتاح عبد الباى ص ١١٢ ) .

(٤) كذلك لا يجوز الطعن بالغبن في نزوح ملكية عقار مملوك لغير كامل الأهلية للشفعة العامة ، بحجة أن التمويض غير كاف وأنه ينطوى على غبن فاحش : فالنضرش أن صاحب العقار المنزوح ملكيته قد طرق السبل القانونية التى فتحها له القانون لجعل التمويض عادلاً لا ينطوى على غبن ( كولان وكابيتان ٢ فقرة ٨٧٨ ص ٥٨٦ - جوران ٢ فقرة ١٠٥٢ ص ٥٥١ - الأستاذان أحمد نجيب الهلال وحامد زكى فقرة ٤٧١ ) .

معداً (١). (٢) إذا باع الأب مال ولده فيها لا تزيد قيمته على ثلثائة جنيه ، إذ لا يحتاج في هذه الحالة إلى الحصول على إذن من المحكمة (٤) . (٣) إذا باع الولى أو الوصى أو القيم مال المحجور بعد الحصول على إذن من المحكمة وبعد أن أخذت المحكمة رأى الخبر ، ولكن دون أن يكون البيع حاصلًا بالمراد العلنى لعدم اشتراط

(١) فإذا أجاز القاصر البيع بعد بلوغ سن الرشد ، زال سبب الإبطال وبقى سبب النبن ، فيجوز له حينئذ أن يظن وى البيع بالنبن . وتتحقق مصلحته في ذلك إذا نزلت قيمة العقار المبيع وقت الظن بالنبن عما كانت وقت البيع ، فإن هو ظن بالإبطال استرد عقارا قد تكون قيمته أقل مما كانت وقت البيع بأكثر من الخمس . فتكون له إذن مصلحة في أن يظن بالنبن دون الإبطال حتى يستكمل أربعة أخماس قيمة العقار وقت البيع ، فيكسب من دعوى النبن أكثر مما يكسب من دعوى الإبطال . مثل ذلك أن تكون قيمة العقار وقت البيع ستائة ، فيبيعه القاصر بثلثائة . أو يبلغ سن الرشد ، وقد نزلت قيمة العقار إلى أربعائة ، كانت إجازة البيع واستكمال أربعة أخماس قيمة العقار وقت البيع بدعوى النبن خيراً للبائع من إبطال البيع واسترداد العقار مع رد ثمنه . ذلك أنه في الحالة الأولى يكسب مائة وثمانين ، وهو المقدار الذى يستكمل به أربعة أخماس قيمة العقار . أما في الحالة الثانية فيسترد عقاراً قيمته وقت استرداده أربعائة ، ويرد الثمن وهو ثلثائة ، فالفرق الذى يكسبه هو مائة فقط .

وتقول المدكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد ، وكان نظام المجالس الحسبية إذ ذاك قائماً ، ما يأتى : « هذا وبلا حظ أن نظام المجالس الحسبية يمنع في أحوال كثيرة من تطبيق هذه الأحكام ، فإن بيع عقار القاصر والمحجور عليه يكون عادة بقرار من المجلس الحسبى بعد اتخاذ الإجراءات اللازمة لمنع النبن ، عل أن النبن يتصور وقوعه بالرغم من ذلك ، كما إذا باع القاصر عقاره بشئ نجس دون الرجوع إلى المجلس الحسبى . فيكون البيع قابلاً للإبطال من جهة ، وقابلاً للظن عليه بالنبن من جهة أخرى . وقد يميز القاصر البيع بعد بلوغ سن الرشد ، ثم يظن فيه بالنبن إذا كانت له مصلحة في ذلك . وتتحقق المصلحة إذا نزلت قيمة العقار المبيع وقت الظن بالنبن عما كانت وقت البيع ، بحيث تكون تكلفة الثمن التى يحصل عليها من وراء الظن بالنبن خيراً له من استرداد المبيع إذا هو ظن في البيع بالإبطال » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٠ - ص ٤١ ) .

وقد نقت بحكمة استئناف مصر بأن بيع ولى لمال القاصر بدون فاحش يعطى الحق في طلب ثلثة الثمن لا في طلب مطلق المقدار . أما إذا باشر القاصر البيع بنفسه فيكون له الحق عند وجود نفس الفاحش في رفع إحدى دعويين ، هما دعوى مطلق التصرف لعدم الأهلية ودعوى تكلفة الثمن ( ٣ أكتوبر سنة ١٩٢٥ المسودة الرسمية ٢٦ رقم ١١٧ ) .

ومع ذلك فقد نقت بحكمة الاستئناف الوطنية بأنه يجوز الظن بالنبن في عقد وقع من محل القاصر شرعاً في التعامل عنه ، أما إذا صدر البيع من القاصر نفسه فإن القاصر يجوز له طلب إبطال هذا البيع لنقص أهلية ( ٢٤ يناير سنة ١٩١١ الحقوق ٢٧ ص ٦٧ ) .

(٢) الأستاذ سليمان مرتضى فترة ١٢٥ ص ١٧٥ - ١٧٦ - الأستاذ عبد المنعم

المحكمة ذلك . فقد يقع في هذه الحالة الأجرة غبن يزيد على الخمس ، وذلك بالرغم من رأى الخبير الذى وافق على البيع ، وبالرغم من أن المحكمة كانت تملك رفض الإذن إذا كان الغبن يزيد على خمس القيمة .

ولا يمنع من الطعن في البيع بالغبن أن يكون البيع احتمالياً ، إذ يجوز أن يداخل الغبن البيع الاحتمال . فإذا بيع عقار محجور عليه بإيراد مرتب مدى حياته وكان هذا الإيراد لا يزيد على ريع العقار ، فأثنى هذا جدى ولكنه ضمن بنحس ، وقد لحق البائع منه ابن فاحش ، فيجوز الطعن في البيع بالغبن (١) .

### ٢٢٢ - الشرط الرابع - الثمن يقل عن قيمة العقار المبيع

وقت البيع بأكثر من الخمس : والغبن لا يكون فاحشاً إلا إذا زادت قيمة المبيع وقت البيع على ثمنه بأكثر من خمس القيمة . أما إذا بيع العقار بثمن هو أربعة أخماس قيمته وقت البيع أو بثمن أكثر من ذلك ، فلا محل للطعن في البيع بدعوى الغبن . ونقف هنا عند رقم محدود لا نتعداه ، وهذا الرقم مأخوذ من الفقه الإسلامى فقيه أن الغبن الفاحش هو ما يزيد على الخمس ، ومن ثم كان معيار الغبن موضوعياً بخلاف الاستئثار فان معياره ذاتى (٢) كما قدمنا .

---

(١) أنظر آنفاً فقرة ٢١٠ في الماشى — كذلك إذا كان العقار المبيع هو حق انتفاع مدى حياة المستضع أو حق رقة انفصل عن حق انتفاع مدى حياة المستضع ، فإن هذا بيع احتمالى لكن يجوز أن يدخله الغبن ( أنظر في تطور هذه المسألة في القضاء الفرنسى وانتهائه إلى إقرار هذا المبدأ بلانويول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢٣٩ : وأنظر كولان وكايبان ٢ فقرة ١٠٥٢ - أنسيكلوبيدى : الورز ه لفظ vente فقرة ٤٨٩ - فقرة ٤٩٧ - الأستاذ عبد الحميد البدرابى فقرة ٣٥ ص ٦١ - ص ٦٢ - الأستاذ إسماعيل غانم ص ٥٨ - الدكتور توفيق فرج في نظرية الاستئثار رسالة من الاسكندرية سنة ١٩٥٢ ص ٢٦٠ - ص ٢٧٢ - وقارن الأستاذين نجيب الهلال وحامد زك فقرة ٤٧٧ ) .

(٢) فلا يشترط في الغبن أن تكون إرادة المبيعون معينة ، بل يصح أن يكون من بينة من أمره غير مضبوط عليه وقد باع مختاراً بهذا الغبن الفاحش . أما في الاستئثار فلا بد أن يكون قد استغل في المبيعون طيبته البين أو هوأه الجامع . ومن ذلك ترى أن دعوى الغبن ترجع في طبيعتها لا إلى عيب في الإرادة ولا إلى نقص =

والعبرة في تقويم العقار، لحساب مقدار ما وقع من غبن ، بوقت البيع (١) ، لا بوقت الطعن بالغبن . فاذا كانت قيمة العقار ألفاً وبيع بسبعائة ، كان هناك غبن يزيد على خمس قيمة العقار وقت البيع . ومن ثم يجوز الطعن في هذا البيع بالغبن ، واستكمال المائة التي يقل بها الثمن عن أربعة أخماس القيمة ، حتى لو نزلت قيمة العقار وقت الطعن بالغبن إلى سبعائة فأصبح الثمن مساوياً لقيمة العقار وقت رفع الدعوى .

وكذلك العبرة بالثمن الذي يستحقه صاحب العقار المبيع ، ولا تدخل المصروفات فهي لا تعود على صاحب العقار بفائدة (٢) .

## ب - ما يترتب من الأثر على تحقق الغبن الفاحش

٢٢٣ - وهو تشكيلة الثمن : ليس الغبن سبباً من أسباب إبطال البيع وإنما هو سبب لتشكيلة الثمن (٣) . ذلك أن المشرع لا يسمح بأن يباع عقار غير كامل الأهلية بأقل من أربعة أخماس قيمته ، فاذا بيع بأقل من ذلك

---

في الأهلية ولا إل تخلف السبب جزئياً ولا إل سنولية تقصيرية ، وإنما ترجع إلى فكرة التبادل ما يميز المبيع والثمن ، ولذلك جاء الكلام فيما بعد انكلام في تقدير الثمن ، وهكذا قل التفتين المدفئ الجديد . والقانون عندما يتطلب هذا التبادل في حالة القاصر والمحجور لا يتسامح إلا في يسير لا يزيد على خمس القيمة ، ولذلك كان الغبن الفاحش عيباً في العقد ذاته أي في التبادل ما بين المبيع والثمن ( الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ١٥٢ - وقارن الأستاذ جميل الشرقاوى ص ٤٧ - ص ٤٩ ) .

(١) كذلك إذا كان البيع إنما وقع تنفيذاً لوعده سابق بالبيع ذكر فيه الثمن ، فالعبرة بقيمة العقار وقت ظهور رغبة الموعود له ، بالبيع في شراء العقار ، إذ في هذا الوقت يتم البيع . ولا يعتد بوقت الوعد بالبيع ، قد ترتفع قيمة العقار أو تنخفض كما قد تتغير قيمة العملة ، والاعتبار في كل ذلك إنما يكون بالوقت الذي يتم فيه البيع أي عند ظهور رغبة الموعود له الشراء ( لارل وريير وهامل ١٥ فقرة ٢٤٤ ) .

(٢) لارل وريير وهامل ١٥ فقرة ٢٤٣ ص ٢٩٥ .

(٣) سنشاف وطنى ٣٠ أبريل سنة ١٩٢٣ الخاتمة ٤ رقم ١/١٨٠ ص ١٥٠ - استئناف مغلط ٣٠ مايو سنة ١٩٩٥ م ٧ ص ٣٠٩ .

لم يبتل بالبيع ، ولكن يستكمل الثمن إلى أن يصل إلى أربعة أخماس القيمة (١) .  
وبذلك يتحقق غرض المشرع من أن غير كامل الأهلية لا يغبى في أكثر  
من الخمس ، وهو المقدار الذي يتغابن فيه الناس عادة . ولا يكون الغبن سبباً  
في إبطال البيع ، إلا إذا كان نتيجة غلط أو تدليس (٢) .

والذي يرفع الدعوى هو صاحب العقار المبيع ، بنفسه أو بورثته من بعده  
أو بواسطة وليه . يرفعها بنفسه عند بلوغه من الرشد وإجازته للبيع إذا كان  
هو الذي باشر . فإذا مات قبل بلوغ سن الرشد أو بعد بلوغه هذه السن وقبل  
تقادم دعوى الغبن ، رفعها ورثته من بعده (٣) . ويرفعها وليه نيابة عنه إذا  
كان هو لا يزال قاصراً ، سواء باشر القاصر البيع بنفسه أو باشره عنه الولي  
بعد إذن المحكمة (٤) . وترفع الدعوى على المشتري أو ورثته ، لأن تكملة الثمن  
التزام في ذمة المشتري (٥) . وترفع أمام المحكمة التي يوجد في دائرتها موطن  
المشتري ، لأنها دعوى بحق شخصي (٦) . وعلى المدعى ، أى صاحب العقار

---

(١) فإذا كان الثمن إيراداً مرتباً مدى الحياة ، قدرت تكلة الثمن وفقاً لحساب المنح  
في شركات التأمين ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ ص ٣٠٢ هاشر ٣ ) .

ولم ينص التقنين المدق المصري ، كما نص التقنين المدني الفرنسي ( م ١٦٨٢ ) ، على أن  
للبيع المطالبة أيضاً بفوائد تكلة الثمن بالسعر القانوني من وقت المطالبة القضائية بتكلة الثمن .  
فلا بد من اتباع التواعد العامة في مصر ، فلا تكن المطالبة القضائية بتكلة الثمن لاستحقاق  
الفوائد بالسعر القانوني ، بل لابد من المطالبة القضائية بالفوائد ذاتها .

(٢) استئناف مغلط ٤ يناير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٦٨ - ٢٧ يناير سنة ١٩٢١  
م ٣٢ ص ١٥٥ - ١٨ يناير سنة ١٩٣٩ م ٥١ ص ١٢١ .

(٣) والدعوى لا تنجز ، فإذا ندد الورثة وجب أن يتفقوا جميعاً على رفعها ( بلانيول  
وهامل ١٠ فقرة ٢٤٠ ص ٢٩١ ) .

(٤) استئناف مصر ٣ أكتوبر سنة ١٩٣٥ المجموعة الرسمية ٣٦ رقم ١١٧ - الأستاذ  
عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٧٤ ص ١١٥ - الأستاذ منصور مصطفى منصور فقرة ٣٦  
ص ٦٣ - وقارن الأستاذين أحمد نجيب الهلال وحامد رك فقرة ٤٧٤ - الأستاذ سليمان  
مرقس فقرة ١٢٥ ص ١٧٤ - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ١١١ .

(٥) وإذا أخذ شفيح العقار بالشفعة ، حل محل المشتري في الالتزام بتكلة الثمن ، ورفضت  
الدعوى عليه ( الأستاذ أنور سلطان فقرة ٦٥ ص ٨٦ ) .

(٦) أما في فرنسا فهى دعوى فسخ يتفادها المشتري بتكلة الثمن ، ومن ثم فهى دعوى  
مغلط ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٢٣٧ ص ١٨٤ ) .

المبيع ، أن يثبت حقه في تكملة الثمن ، فيثبت أن قيمة العقار وقت البيع تزيد على الثمن بأكثر من خمس القيمة ، وله أن يطلب تعيين خبير لتقدير قيمة العقار وقت البيع . فإذا أثبت ذلك ، حكم القاضي على المشتري بتكملة الثمن إلى أن يبلغ أربعة أخماس قيمة العقار وقت البيع . ولصاحب العقار أن ينفذ هذا الحكم على جميع أموال المشتري ، ويدخل في ذلك العقار المبيع ذاته ، لأن الحق شخصي في ذمة المشتري كما قدمنا فجميع أمراه ضامنة للوفاء به . بل إن تكملة الثمن - وهي جزء من الثمن - تكون مكفولة أيضاً بحق امتياز البائع على العقار المبيع (١) . فإذا بقي العقار في ملك المشتري ، فإن البائع بماله من حق امتياز يتقدم فيه على سائر دائني المشتري ويستوفى حقه قبلهم من ثمن هذا العقار . أما إذا تصرف فيه المشتري ، معاوضة أو تبرعاً ، فللبائع أن يتبعه في يد الغير بحق امتيازها إذا كان قد قيده قبل شهر التصرف الصادر من المشتري .

وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ٤٢٦ مدني ، كما رأينا ، على أن تسقط بالتقادم دعوى تكملة الثمن بسبب الثمن إذا انقضت ثلاث سنوات من وقت توافر الأهلية أو من اليوم الذي يموت فيه صاحب العقار المبيع . وقد جعل التقنين المدني الجديد مدة التقادم ثلاث سنوات - وكان التقنين المدني السابق يجعلها سنتين (٢) حتى ينسق التشريع في دعاوى الإبطال مع دعوى تكملة الثمن (٣) . فإذا كان صاحب العقار المبيع صيباً ، فلوليّه أن يرفع دعوى تكملة الثمن طوال المدة التي يبقى فيها الصبي غير كامل الأهلية ، حتى إذا بلغ سن الرشد فله هو أن يرفع دعوى تكملة الثمن في خلال الثلاث السنوات التي تلي بلوغه هذه السن . فان مات قبل انقضاء الثلاث السنوات ، كان لورثته رفع الدعوى في المدة الباقية .

---

(١) ويجب شهر حق الامتياز من طريق قيد تكميل يأخذ مرتبته من وقت القيد ( الأستاذ عبد الفتاح عبد الباق ص ١١٥ ) .

(٢) فإذا كانت دعوى الثمن قد تقدمت بسنتين قبل يوم ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، وهو يوم تقادم التقنين الجديد ، فإنها تسقط . أما إذا كانت مدة السنتين لم تنقض في هذا اليوم ، صحت أحكام التقنين الجديد وأكملت مدة التقادم إلى ثلاث سنوات .

(٣) المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٣٩ - وانظر آنفاً فقرة ٢١٧ في الماشر .

وإن مات قبل بلوغه سن الرشد ، فلورثة رفع الدعوى في خلال ثلاث سنوات من وقت موته . والمدة مدة تقادم لأمدة سقوط ، فيرد عليها من أسباب الانقطاع ما يرد على سائر مدد التقادم . ولكنها لا توقف ، لأن التقادم الذي لا يزيد مدته على خمس سنوات لا يرد عليه الوقف بسبب عدم توافر الأهلية ولو لم يكن للدائن نائب يمثله ( م ٢/٣٨٢ مدني ) . أما إذا كان صاحب العقار محجوراً عليه ، فإنه يكون للقيم أن يرفع دعوى تكملة الثمن طوال مدة الحجر . فإن مات صاحب العقار وهو لا يزال محجوراً عليه ، فلورثته رفع الدعوى في خلال ثلاث سنوات من وقت موته . وإذا رفع الحجر كان لصاحب العقار نفسه أو لورثته من بعده رفع الدعوى في خلال الثلاث سنوات التي تلي رفع الحجر على النحو الذي تقدم في شأن القاصر (١) .

وقد قلنا أن دعوى تكملة الثمن قد يقترن بها دعوى إبطال البيع لنقص الأهلية (٢) . ودعوى الإبطال هذه تسقط هي أيضاً بالتقادم إذا انقضت ثلاث سنوات من وقت توافر الأهلية أو من وقت موت البائع ، فدة التقادم واحدة لكل من الدعويين .

**٢٢٤ - دعوى الفسخ :** ولصاحب العقار المبيع إذا لم يدفع له المشتري تكملة الثمن بعد الحكم بها عليه ، أن يطلب أيضاً فسخ البيع ، شأنه في ذلك

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وتسقط الدعوى بثلاث سنوات من وقت الأهلية الكاملة أو من وقت وفاة غير كامل الأهلية ، وتنتفل الدعوى في هذه الحالة إلى الورثة ، ولا يوقف التقادم حتى لو كان بين الورثة من هو غير كامل الأهلية ولم يكن له نائب شرعي » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٠ ) .

ويلاحظ أنه إذا بلغ البائع سن الرشد أو انتهى الحجر فبدأ سريان مدة الثلاث سنوات ، فإن هذه المدة لا تنقضي ولو حجر في خلالها على البائع ، لأن الوقف لا يرد عليها كما سبق القول ( الأستاذان أحمد نجيب الملل وحامد زكي فقرة ٤٧٦ ) .

ويجوز بعد أن يستكمل البائع أهليته أن ينزل عن دعوى تكملة الثمن وعن دعوى الإبطال . أما وهو لا يزال غير كامل الأهلية ، فلا يجوز له ذلك ، بل لا يجوز ذلك أيضاً للورث ولا للمحكمة ( الأستاذان أحمد نجيب الملل وحامد زكي فقرة ٤٧٣ ) .

(٢) أما دعوى الاستئصال فتسقط لكامل الأهلية ، إذ أن غير كامل الأهلية ليس في حاجة إليها وعنده ما هو أقوى منها وهي دعوى الإبطال ( قانون الأستاذ جميل الشرقاوى ص ٤٧ ) ( م ٢٦ - الوسيط ج ٤ )

شأن كل بائع لم يستوف الثمن بأكله (١). فإذا فسخ البيع ، استرد البائع العقار ورد ما قبضه من الثمن ، ولكن له أن يطلب الحكم على المشتري بتعويض (٢) .

ويسترد البائع العقار بعد الفسخ من تحت يد المشتري . فإذا كان المشتري قد تصرف في العقار مداوضة أو تبرعاً ، فإن المنتصرف إليه إذا كان حسن النية - وحسن النية مفروض فيه (٣) - لا يصحبه ضرر من دعوى الفسخ . ذلك أن دعوى تكملة الثمن وما ينتج عنها من دعوى الفسخ لا تلحق ضرراً بالغير حسن النية إذا كسب حقاً عينياً على العقار المبيع ( م ٢/٤٢٦ ملغى ) (١) . ومن ثم لا يستطيع البائع أن يسترد العقار من تحت يد الغير حسن النية ، ولا يثبت له إلا الرجوع بالتعويض على المشتري (٥) . فإذا استطاع البائع أن يثبت سوء نية الغير أى أن يثبت أن الغير كان يعلم وقت تعامله مع المشتري بقيام دعوى تكملة الثمن ، جاز له بعد فسخ البيع أن يسترد العقار من تحت يد الغير سببه النية .

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى : « فإذا حكم بالتكلمة ، ولم يدفعها البائع ، جاز فسخ البيع - لا إبطاله - تطبيقاً للقواعد العامة ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٠ ) . ولصاحب العقار المبيع كذلك أن يمنع من تسليم المبيع إلى المشتري ، إذا كان لم يسلمه إياه ، وذلك إلى أن يستوفى تكملة الثمن ، وهذا هو الدفع بعدم تنفيذ العقد . (٢) فإذا كانت قيمة العقار قد نزلت إلى أقل من أربعة أخماسها ، واسترد البائع العقار ، كان له أن يطلب تعويضاً هو الفرق بين أربعة أخماس قيمة العقار وقت البيع وقيمته بعد النزول . (٣) ولكنه يعتبر سببه النية من وقت أن يسجل البائع عريضة دعوى الفسخ ، فإذا لم يكن المنتصرف إليه قد شمره العيني - ملكية أو حق ارتفاق أو حق رهن أو حق اختصاص أو غير ذلك - قبل تسجيل عريضة دعوى الفسخ ، سرى الفسخ في حقه . أما إذا كان قد شمره قبل تسجيل عريضة دعوى الفسخ ، فلا يسرى في حقه الفسخ إذا كان حسن النية ، فإن كان سببه النية سرى الفسخ في حقه .

(٤) المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٠ . (٥) ولا يمكن في التعويض باستكمال الثمن إلى أربعة أخماس قيمة المبيع ، بل يطلب قيمة المبيع كاملة إذا كانت هذه القيمة لم تنزل . ذلك أن البائع بعد الحصول على حكم بفسخ البيع ، انتقل حقه من استكمال الثمن إلى استرداد المبيع ذاته ، فإن تغذر عليه الاسترداد بفعل المشتري وجب حل هذا تعويض كامل أى دفع قيمة المبيع ( قارن الأستاذ عبد المنعم البدرأوى فقرة ١٥٥ ) .



وغيره من البيان أن دعوى الفسخ مستقلة عن دعوى تكملة الثمن ، وإن كانت تقوم نتيجة لها (١) . فلا تسقط دعوى الفسخ إلا بانقضاء خمس عشرة سنة من وقت قيام سبب الفسخ أى من وقت امتناع المشتري عن دفع تكملة الثمن ، وهذا بخلاف دعوى تكملة الثمن فانها تسقط بثلاث سنوات على التفصيل الذى قدمناه .

---

(١) وفى القانون الفرنسى ، كما رأينا ، يطلبه البائع فسخ البيع ، فيستطيع المشتري أن يتخاض الفسخ بتكملة الثمن . فالبائع فى القانون الفرنسى يبدأ بدعوى الفسخ ، وينتهى بتكملة الثمن . أما البائع فى القانون المصرى فيبدأ بدعوى تكملة الثمن ، وينتهى بالفسخ .

## الفصل الثاني

### الآثار التي تترتب على البيع

٢٢٥ - تطيب الفروهر العامة: البيع عقد ملزم للجانبين ، فالآثار التي تترتب عليه هي التزامات في جانب البائع والتزامات مقابلة في جانب المشتري (١).  
ونبحث هنا التزامات البائع ، ثم التزامات المشتري (٢).

(١) فإذا لم يتم أحد المتبايعين بالتزاماته ، جاز للاخر وفقاً لقواعد العامة ، فسخ البيع .  
وجاز له أيضاً حبس المبيع إذا كان هو البائع ، أو حبس الثمن إذا كان هو المشتري . وللبائع حق امتياز على المبيع يكفل له استيفاء الثمن بأكله ، ومحل بحث عند الكلام في حقوق الامتياز .  
(٢) ويلاحظ أنه في تفسير التزامات كل من البائع والمشتري تسرى القاعدة التي تقضى بأن يكون التفسير لمصلحة الملتزم ، فيكون تفسير التزامات البائع لمصلحة البائع وتفسير التزامات المشتري لمصلحة المشتري . وقد قضت المادة ١٦٠٢ من التقنين المدني الفرنسي بأن التفسير يكون دائماً لمصلحة المشتري ، وقد اعتبر القضاء الفرنسي هذا النص استثناء فلم يتوسع في تطبيقه ، وقصره على الشروط المألوفة في المبيعات ، أما الشروط غير المألوفة التي تعهد بها البائع فتم لمصلحته (بودرى وسينا فقرة ٢٨٢ - فقرة ٢٨٤ - وانظر آنفاً فقرة ٢٤).

وقد كان القضاء المختلط يفسر البيع لمصلحة المشتري إذا تطرق الشك إلى بيان الشيء المباع مع أن هذا داخل في التزامات البائع فكان ينبغي أن يفسر لمصلحة لا لمصلحة المشتري . وكان هذا القضاء يستند في ذلك إلى أن البائع أدرى بالشيء المباع ، فإذا لم يبينه بياناً كافياً فهو المقصر وفسر الشك له . (استئناف مختلط ٢٩ ديسمبر سنة ١٩١٠ م ٢٣ ص ٩٥ - ١٩ يناير سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ١١٩ - ١٠ مايو سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٤٨ - ٢٩ مارس سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ٩٨) . وقضت محكمة الاستئناف المختلطة أيضاً بأنه إذا أخذ المشتري على عاتقه قيمة الرهن الذي يشغل العين المبيعة ، فالفرق بين قيمة الرهن الحقيقية والقيمة المسماة في هذا البيع يفيد منها المشتري لأن الشرط يفسر لصالحه (استئناف مختلط ٦ يونيو سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ٣٦٢) . وكان القضاء المختلط يجرى بذلك على حكم نص التقنين المدني الفرنسي ، مع أن نص المادة ١٦٠٢ من هذا التقنين لم تنقل في التقنين المدني المختلط . هل أن محكمة الاستئناف المختلطة قضت مع ذلك في حكمها بأن القواعد العامة هي التي تسرى في تفسير التزامات كل من البائع والمشتري ، فالتك في الثمن يفسر لمصلحة المشتري والشك في المبيع يفسر لمصلحة البائع (استئناف مختلط ١٩ أبريل سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٣٥٥) .

وقد قضت محكمة النقض أخيراً بأنه متى تبين أن محكمة الموضوع قد فسرت شروط البيع في =

## الفرع الاول

### التزامات البائع

٢٢٦ - التزامات أربعة : يلتزم البائع بموجب عقد البيع ذاته دون حاجة إلى اتفاق خاص ، بالتزامات أربعة : (١) نقل ملكية المبيع إلى المشتري (٢) تسليم المبيع له (٣) ضمان التعرض والاستحقاق (٤) ضمان العيوب الخفية (١) .

## المبحث الأول

### نقل ملكية المبيع

٢٢٧ - المفهوم بالبيع - فرق النصوص القانونية : قدمنا (٢) أن المبيع قد يكون حق ملكية وهو الغالب ، وقد يكون - تمأ عينياً آخر متفرعاً من حق الملكية كحق الانتفاع وحق الرقبة وحق الارتفاق وحق الحكر ، كما يكون حقاً شخصياً فيسمى البيع عندئذ بحالة الحق ، بل قد يكون المبيع حقاً معنوياً كحقوق المؤلف والملكية الفنية والملكية الصناعية .

---

= خصوص تحديد كية المبيع نصيراً أساساً لم تخرج به عن حد حمل عباراتها على ما يمكن أن تحتمله ، ودعمت حكمها في هذا الخصوص بما يزيد من اعتبارات معقولة ، فإن ذلك مما يدخل في السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع التي لا رقابة لمحكمة النقض عليها (نفس مدني ٢٠ مارس سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ٢٩ ص ٢٢٣) .

(١) وقد أورد تقنين الموجبات والفقود البنائ النصوص المتعلقة بانتقال ملكية المبيع في فصل خاص ، ثم أورد بعد ذلك سائر التزامات البائع ، بعد أن جمع على غرار التقنين المدني الفرنسي بين ضمان التعرض والاستحقاق و ضمان العيوب الخفية تحت عبارة « ضمان المبيع » ، فنص في المادة ٤٠١ من ( أنظر أيضاً المادة ١٦٠٣ مدني فرنسي ) على ما يأتي : « هل البائع واجبان أساسيان : أولاً . تسليم المبيع . - ثانياً . ضمان المبيع » .

(٢) أنظر آنفاً فقرة ١٠١ .

وفي جميع هذه الأحوال ينقل البيع الحق كما هو ، بمقوماته وخصائصه ، من البائع إلى المشتري طبقاً للقواعد والإجراءات التي قررها القانون . فيبيع الدار بترتب عليه نقل ملكية الدار إلى المشتري ، ويبيع حق الانتفاع بترتب عليه نقل حق الانتفاع ( أو ملكية حق الانتفاع ) ، ويبيع الحق الشخصي بترتب عليه نقل ملكية الحق الشخصي ، ويبيع حق المزلت بترتب عليه نقل ملكية هذا الحق ، وهكذا . وهذا هو الذي نعنيه بنقل ملكية المبيع .

وقد نظم التقنين المدني نقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في نصوص متفرقة: هي المواد ٢٠٤ إلى ٢٠٧ مدني والمواد ٤٢٨ إلى ٤٣٠ مدني والمواد ٩٣٢ إلى ٩٣٤ مدني ، وسنعرض لهذه النصوص فيما يلي . أما نقل الحق الشخصي - وهذه هي حوالة الحق - فقد عرض له التقنين المدني في المواد ٣٠٣ إلى ٣٢٤ مدني ، وقد سبق بحث حوالة الحق في الجزء الثالث من الوسيط فسنبعدها من بحثنا هنا . وكذلك نستبعد نقل الملكية المعنوية كحقوق المؤلف لأنها قرآنين خاصة أشارت إليها المادة ٨٦ مدني إذ تقول : « الحقوق التي تزد على شيء غير مادي تنظمها قوانين خاصة » .

فيبقى إذن للبحث نقل حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتفرقة عن الملكية ، وذلك عن طريق عقد البيع . وهذه هي الحقوق التي نعنيها بلفظ « المبيع » ، فإذا قلنا نقل الملكية في المنقول أو في العقار ، قصدنا بذلك نقل الملكية في منقول أو عقار ، أو الحقوق المنشئة عن حق الملكية وتكون واقعة على منقول أو عقار . وعلى هذا الوجه نبحت ما يأتي : (١) نقل الملكية بوجه عام (٢) نقل الملكية في المنقول (٣) نقل الملكية بالعذر .

## المطلب الأول

### نقل الملكية بوجه عام

٢٢٨ - مسائل مهمات : لم يكن البيع في القديم يولد التزاماً بنقل الملكية ، فلم يكن عقداً ناقلاً للملكية . ولكنه تطور بعد ذلك تدرجاً ، حتى أصبح ينقل الملكية فنبحت في هذا الصدد مسائل ثلاثاً : (١) التطور التاريخي

للبيع كعقد ناقل للملكية (٢) تحليل معنى نقل الملكية (٣) ما يتضمنه الالتزام بنقل الملكية وما يترتب على نقل الملكية فعلاً .

## ١٥ - التطور التاريخي للعقد ناقل للملكية

**٢٢٩ - البيع في القانون الروماني :** كان البيع في القانون الروماني عقداً لا ينقل الملكية بذاته ، بل الذي كان ينقل الملكية هو وضع من الأوضاع المادية المعروفة في هذا القانون : الإشهاد (mancipatio) أو التنازل القضائي (jure in cessio) أو القبض (traditio) أو التقادم (usucapio) .

بل لم يكن البيع يترتب في ذمة البائع التزاماً بنقل الملكية ، وكان كل ما يلتزم به البائع بمجرد البيع - ما لم يوجد شرط صريح في العقد يلزمه بنقل الملكية - هو أن ينقل إلى المشتري حيازة هادئة بموجبها يضع يده على المبيع كالك دون أن يتعرض له أحد ودون أن يتعرض له البائع نفسه . فكان البائع ، إلى جانب التزامه بنقل هذه الحيازة ، يلتزم أيضاً بضمان التعرض الصادر من جهته هو أو الصادر من أجنبي . وكان هذا يعتبر كافياً لتحقيق الغرض الذي يستهدفه البيع ، فما دام المشتري واضحاً يده على المبيع بحوزة حيازة هادئة ، وينتفع به بجميع الطرق المنشروعة ، دون أن يتعرض له أحد في ذلك ، فما عليه ألا يكون مالكا وقد حوى في يده جميع الميزات التي يتوخاها من كسب هذه الملكية . وكان يترتب على ذلك أن البائع في القانون الروماني يصح أن يستبقى الملكية عنده دون أن ينقلها إلى المشتري ، والضمان الذي يكفل للمشتري تحقيق بغيته هو التزام البائع بعدم التعرض له . بل كان يترتب على ذلك أن الشخص كان يستطيع بيع ملك غيره ، وكان يبيع ملك الغير صحيحاً مادام البائع ، دون أن يكون مالكا ، قادراً على نقل حيازة المبيع إلى المشتري على النحو الذي أسلفناه ، وقادراً في الوقت ذاته على منع أي عمل يكدر على المشتري حيازته إذ هو ضامن له التعرض والاستحقاق كما سبق القول .

على أن البيع في القانون الروماني ، إذا كان لا يلتزم بنقل الملكية ، كان من طبيعته نقلها . والدليل على ذلك أمران : (أولهما) أنه كان يجوز للمشتري

أن يشترط في عقد البيع على البائع أن ينقل له ملكية المبيع ، وكان هذا الشرط صحيحاً لأنه يتألف مع طبيعة البيع ، وعند ذلك كان على البائع أن ينقل ملكية المبيع للمشتري ولا يفتصر على نقل الحيازة المادية . ( والأمر الثاني ) أنه كان لا يجوز للبائع أن يشترط على المشتري ألا ينقل له ملكية المبيع ، فهذا الشرط يتناقض مع طبيعة البيع ، ومن ثم كان غير جائز (١) .

### ٢٣٠ - البيع في القانون الفرنسي القديم : وانتقلت أحكام

القانون الروماني في هذا الصدد إلى القانون الفرنسي القديم ، فكان البيع لا ينقل الملكية ولا يرتب التزاماً بنقلها . وبقي من طرق نقل الملكية ، وهي الأوضاع المادية التي كانت سائدة في القانون الروماني ، القبض وحده ، بعد أن اختنق الإشهاد والنزاع القضائي . فكان البيع في القانون الفرنسي القديم ينقل إلى المشتري حيازة هادئة على أساس أنه مالك ، ولم تكن الملكية تنتقل إليه إلا بالقبض ، ومن ثم كان بيع الغير صحيحاً في هذا القانون . وبقي القانون الفرنسي القديم على هذا النحو إلى آخر مراحلها ، حتى أن بوتيه ، وهو الفقيه الذي حتم عهود القانون الفرنسي القديم ، لم يدخل في تعريف البيع أنه ينقل الملكية إلى المشتري (٢) .

على أن تطور القانون الفرنسي القديم طوال مراحلها أدى إلى أن يكون البيع

---

(١) والسبب في أن القانون الروماني لم يكن يجعل البيع ناقلاً للملكية أن حق التملك كان مقصوراً على المواطن الروماني . ولما ألزمت ضرورات التطور التعامل مع غير المواطنين الرومانيين ، روجب التوفيق بين هذه الضرورات وبين القواعد القانونية العتيقة ، جعل أثر البيع مقصوراً على تمكين المشتري من الانتفاع بالمبيع ، وهذا ييسر التعامل مع غير المواطنين الرومانيين (كولان وكايتان ٢ فقرة ٥٠٨) .

(٢) فقد عرف بوتيه "بيع على النحو الآتي : البيع عقد بموجبه يلتزم أحد المتعاقدين ، وهو البائع ، نحو المتعاقد الآخر أن ينقل إليه شيئاً محوزه كمالك (lui faire avoir librement à titre de propriétaire une chose) فمن هو مبلغ معين من النقود ، ويلتزم المتعاقد الآخر ، وهو المشتري ، في مقابل ذلك أن يدفع الثمن (بوتيه في عقد البيع فقرة ١) ، ويقول بوتيه ، في تعليقه على هذا التعريف ، إن البائع يلتزم بتسليم الشيء إلى المشتري وبضمان التعرض والاستحقاق ، ولكنه لا يلتزم بنقل الملكية فعلا إلى المشتري (بوتيه في البيع فقرة ١ - وانظر بودري وسينا فقرة ٦ ص ٥) .

صيلا غير مباشر لنقل الملكية ، لا لأنه كان يرتب التزاماً بنقل الملكية ، بل لأن التعامل قد جرى على أن تنتقل الملكية إلى المشتري بالقبض . ثم أُلّف الناس أن يجعلوا هذا القبض أمراً صورياً ، فكانوا يكتبون في بيعاتهم أن القبض قد تم ( clause de dessaisine-saisine, vest et devest ) فكان من وراء هذا القبض الصوري أن تنتقل الملكية إلى المشتري ، والمفروض أنها انتقلت بالقبض ، والواقع أنها انتقلت بذكر حصول القبض في العقد . على أن ذكر حصول القبض مالم يثبت أن أصبح هو أيضاً شرطاً مألوفاً ( clause de style ) في عقد البيع .

**٢٣١- البيع في الفقه الإسلامي :** وقد جاوز الفقه الإسلامي هذه المرحلة التي وصل إليها القانون الفرنسي القديم ، فجعل الملك ينتقل بالعقد مباشرة ، ويصبح المشتري للمقار أو للمنتقل مالكا للمبيع بمجرد العقد . وقد جاء في البدائع (١) : « وأما بيان صفة الحكم فله صفتان . . الثانية الحاول ، وهو ثبوت الملك في البدلين للحال ، لأنه تملك بتمليك ، وهو إيجاب الملك من الجانبين للحال ، فيقتضى ثبوت الملك في البدلين للحال . بخلاف البيع بشرط الخيار ، لأن الخيار يمنع انعقاد العقد في حق الحكم ، فيمنع وقوعه تملكاً للحال . وبخلاف البيع الفاسد ، فان ثبوت الملك فيه موقوف على القبض ، فيصير تملكاً عنده . » وبين من هذا النص أن العقد ذاته هو الذي ينتقل الملك ، وفي ذلك يختلف التصوير الفنى في الفقه الإسلامي عنه في الفقه اللاتيني . ففي الفقه الإسلامي ينتقل الملك بالعقد ، أما في الفقه اللاتيني فالعقد ينشئ التزاماً بنقل الملك ويتم تنفيذ هذا الالتزام فوراً بمجرد نشوئه فينتقل الملك ولكن تنفيذاً للالتزام لا بحكم العقد .

وقد كان مقتضى انتقال الملك إلى المشتري بالبيع في الفقه الإسلامي أن يملك المشتري التصرف في المبيع بمجرد البيع ، حتى قبل القبض . وهذا هو مذهب مالك (٢) ، أما عند الشافعية والحنابلة فلا يجوز للمشتري أن يتصرف في المبيع

(١) جزء ٥ ص ٢٤٢ .

(٢) بداية المجهد لابن رشد ٢ ص ١٢٥ .

قبل قبضه سواء كان منقولاً أو عقاراً (١) . وأما عند الحنفية فلا يجوز للمشتري التصرف في المنقول قبل قبضه إذ يجوز أن يتلف قبل القبض فيبطل البيع بذلك ويؤدى إلى الضرر بالمشتري الجديد ، ويجوز التصرف في العقار قبل قبضه عند أبي حنيفة وأبي يوسف لأن هلاك العقار غير محتمل (٢) .

يخلص مما تقدم أن الملك ينتقل بالبيع في الفقه الإسلامى ، ولكن القبض يزيد نقل الملك تأكيداً ، فهو الذى يظننى بد المشتري في التصرف في أكثر المذاهب على ما رأينا .

### ٢٣٢ - البيع في القانون المحرّب - القانون الفرنسى والقانون

المصرى : ولما رأى واضعو تقنين نابليون إلى أين انتهى التطور في القانون الفرنسى القديم على النحو الذى أسلفناه ، خطروا آخر مرحلة من مراحل هذا التطور ، فجعلوا البيع ذاته ناقلاً للملكية إذ يرتب في ذمة البائع التزاماً بنقلها إلى المشتري . وإذا كانت الفقرة الأولى من المادة ١٥٨٢ من التقنين المدنى الفرنسى لا تزال تحمل أثر القانون الفرنسى القديم (٣) ، إلا أن سائر النصوص في هذا التقنين قاطعة في أن البيع أصبح بذاته ناقلاً للملكية . من ذلك المادة ١٥٨٣ مدنى فرنسى وهى تقول : . . يكسب المشتري من البائع قانوناً ملكية المبيع ، بمجرد انفاقهما

(١) ويذكرون لتعليل ذلك أسباباً مختلفة : منها أن انتقال ملك المبيع إلى المشتري لا يتأكد إلا بالقبض ، فإذا تأكد بالقبض استطاع المشتري أن يتصرف فيه . ومنها أن المبيع قبل القبض يكون في ضمان البائع لا في ضمان المشتري ، ولا يجوز للمشتري أن يبيع ما ليس في ضمانه . ومنها أن المشتري الذى يبيع ما لم يقبض لا يكون قادراً على التسليم ، فلا يجوز له أن يبيع المبيع حتى يقبضه ليكون قادراً على تسليمه . انظر الأم للشافعى جيزه ٣ ص ٦٠ - فتاوى ابن تيمية ٤ ص ٧٤ - ص ٧٥ .

(٢) مختصر الطحاوى ص ٨٤ - ص ٨٥ .

(٣) إذ تعرف البيع على الوجه الآتى : \* البيع اتفاق بموجبه يلتزم أحد المتعاقدين بتسليم المبيع ، ويلتزم المتعاقد الآخر بدفع ثمنه . وهذا هو الأصل الفرنسى للنص :

Art. 1582 : La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer.



هل المبيع والثمن ، ولو كان المبيع لم يسلم . الثمن لم يدفع (١) .  
وجاءت نصوص التقنين المدني المصري - القديم والجديد - صريحة في أن  
البائع يلتزم بنقل ملكية المبيع إلى المشتري (٢) .

ومن ثم صار يبيع ملك الغير لا يتلاءم مع طبيعة البيع بعد أن أصبح البيع  
ناقلاً للملكية ، فجاءت النصوص صريحة في بطلان بيع ملك الغير في كل من  
التقنين المدني الفرنسي والتقنين المدني المصري ، وقد سبق بيان ذلك تفصيلاً .

## ٢٥ - تحليل معنى نقل الملكية

٢٣٣ - الالتزام بنقل الملكية ونقل الملكية فعموم : يجب التمييز  
بين ترتيب البيع لالتزام بنقل الملكية وبين تنفيذ هذا الالتزام بنقل الملكية فعلاً ،  
وإن كان الالتزام بنقل الملكية يتم تنفيذه كقاعدة عامة فوراً بمجرد نشوئه . على  
أنه قد يسبق تنفيذ الالتزام بنقل الملكية أعمال تمهيدية يلتزم بها البائع ، ولا بد  
على كل حال من توافر شروط معينة حتى يتم نقل الملكية فعلاً . فاذا قام البائع بما  
هسى أن يكون ضرورياً من الأعمال التمهيدية لنقل الملكية ، وتوافرت الشروط  
الواجبة لنقلها ، انتقلت فعلاً من البائع إلى المشتري بحكم القانون وقد كسبها  
المشتري بعقد البيع .

(١) وهذا هو الأصل الفرنسي لنصر :

Art. 1583 : ... la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard  
du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la  
chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

وانظر أيضاً المادتين ٧١١ و ١١٣٨ من التقنين المدني الفرنسي ، وانظر الأعمال التحضيرية  
للتقنين المدني الفرنسي وهي تصرح بأن هذا التقنين جعل البيع ينقل ملكية المبيع من تلقاء نفسه  
( بودرى وسينيا فقرة ٨ - فقرة ١٠ ) . وهذا لا يمنع من أن تكون هناك إجراءات تلابس  
عقد البيع لينقل الملكية ، إما بالنسبة إلى الغير ، أو حتى فيما بين المتعاقدين . فتسجيل عقد البيع  
في المقار ضروري في القانون المصري : لا فحسب لنقل الملكية في حق الغير ، بل أيضاً لنقلها  
فيما بين المتعاقدين .

(٢) فنصت المادة ٢٣٥/٣٠٠ من التقنين المدني السابق هل أن « البيع عقد يلتزم به أحد  
المتعاقدين نقل ملكية شيء للآخر في مقابل التزام ذلك الآخر بدفع ثمنه المتفق عليه بينهما » .  
وفنصت المادة ٤١٨ من التقنين المدني الجديد على أن « البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري  
ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي » .

فتكلم إذن في القاعدة التي تقضى بأن الالتزام بنقل الملكية يتم تنفيذه فوراً بحكم القانون ، وفي التزام البائع بالأعمال التمهيدية الضرورية لنقل الملكية ، وفي الشروط الواجب توافرها لنقل الملكية فعلاً .

### ٢٣٤ - الالتزام بنقل الملكية يتم تنفيذه فوراً بحكم القانون :

جرى للتقنين المدني المصري على تقاليد التوانين اللاتينية في الطريقة التي بموجبها ينقل البيع الملكية إلى المشتري . فالبيع ينشئ أولاً التزاماً في جانب البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري ، ثم يتم تنفيذ هذا الالتزام فوراً بحكم القانون ، إذا توافرت الشروط المطلوبة ، فننتقل للملكية فعلاً إلى المشتري . فيبدو أن نقل الملكية كان أثراً مباشراً لعقد البيع ، ولكن نقل الملكية من ناحية الصناعة الفنية ليس إلا تنفيذاً للالتزام بنقلها ، والأثر المباشر لعقد البيع هو إنشاء هذا الالتزام .

فالقاعدة إذن أن الالتزام بنقل الملكية بنقل الملكية عن تلقاء نفسه متى قام البائع بما عسى أن يكون ضرورياً من الأعمال التمهيدية لنقلها ، ومتى توافرت الشروط الواجبة لذلك . وهذا ما قرره المادة ٢٠٤ مدني إذ تقول : « الالتزام بنقل الملكية أو أى حق عيني آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بأبواب يملكه الملتزم ، وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل » . ثم أكدته المادة ٩٣٢ مدني وأحالت على النص السالف المذكور إذ تقول : « تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في المنقول والمقار بالعقد ، متى ورد على محل مملوك للمتصرف طبقاً للمادة ٢٠٤ ، وذلك مع مراعاة النصوص الآتية » (١) .

وقد سبق أن عالجتنا هذه المسألة في الجزء الثاني من الوسيط (٢) ؛ فكتبنا ما يأتي : « وبلاحظ أن التقنين الجديد سار على النظرية التقليدية من أن نقل

---

(١) وقد نصت المادة ٣٩٣ من تقنين الميرجيات والمقود البناني على ما يأتي : « إن بيع المقار أو الحقوق العينية المترتبة على أى عقار لا يكون له معمول حتى يبرهن المتعاقدين إلا من تاريخ قيده في السجل العقاري » . ونصت المادة ٣٩٤ من نفس التقنين ما يأتي : « إن المشتري يكتب حيناً ملكية المبيع إذا كان عيناً معينة عندما يصبح لبيع تاماً باتفاق المتعاقدين ، ما لم يكن ثمة نص قانوني مخالف كالنص الوارد في المادة السابقة . ويكون الأمر كما تقدم حتى في الحالتين الآتيتين : أولاً - إذا كان التسليم أو دفع الثمن مربوطاً بأجل . ثانياً - إذا كان البيع منعقد على شرط الإنهاء » .

(٢) فقرة ٤١٦ .

الملكية يسبقه التزام بنقلها ، وهذا الالتزام يتم تنفيذه . . . تلقاء نفسه فننقل الملكية إلى المشتري بحكم القانون ، وينقضى الالتزام بنقل الملكية بمجرد نشوئه . وهذا الوضع بقية تختلف عن تقاليد القانون الروماني والقانون الفرنسي القديم ، حيث كانت الملكية لا تنتقل بالعقد . . . ثم كتبنا في الحاشية « وبذهب بنكاز Bonnecase إلى أنه لا يوجد اليوم ما يمنع من القول بأن العقد ذاته ينقل الملكية دون افتراض التزام وهو ما يسبق نقل الملكية ، وينقضى بمجرد أن ينشأ . ويكفي للوصول إلى هذه النتيجة القول بأن العقد حرك القانون فجعله ينقل الملكية ، وبذلك يكون القانون لا العقد هو الذي رتب الأثر : أنظر التصرف القانوني والواقعة القانونية دروس لقسم الدكتوراه للمؤلف ص ٧٧ . على أنه في بلد تتبع نظام السجل العقاري Livre Foncier يبرز التمييز بين الالتزام بنقل الملكية ونقل الملكية بالفعل : فالعقد لا ينقل الملكية بنفسه . . . يقتصر على إنشاء التزام بنقلها ، أما نقل الملكية بالفعل فلا يتم إلا بتسجيل العقد في السجل العقاري . وفي فترة الانتداب التي تجتازها مصر اليوم إلى نظام السجل العقاري يبرز أيضاً هذا الفرق بين الالتزام بنقل الملكية ونقل الملكية باسناد ، فالعقد ينشئ التزاما بنقل الملكية ، ولا تنتقل الملكية إلا بالتسجيل . »

قلنا إنه قد توحد أعمال ضرورية يلتزم البائع القيام بها تمهيداً لنقل الملكية ، وهناك شروط يجب توافرها حتى يتم تنفيذ الالتزام بنقل الملكية فوراً بحكم القانون فننتقل الملكية فعلاً إلى المشتري ، فما هي هذه الأعمال ؟ وما هي هذه الشروط ؟

### ٢٣٥ - التزام البائع بالأعمال التمهيديّة الضرورية لنقل

الملكية - نص قانوني : تنص المادة ٤٢٨ من التقنين المدني على أنه « يلتزم البائع أن يقوم بما هو ضروري لتمكين الحق المبيع إلى المشتري ، وأن

(١) قارن الأستاذ عد الفتاح - عمدة الناق فترة ١١ ص ١٥ - ص ١٦ وفترة ٨٠

ب عن أى عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلاً أو عسيراً (١) .

فقد تكون هناك أعمال ضرورية ، إيجابية أو سلبية ، لا بد أن يقوم بها البائع أو يكف عنها حتى ؛ لكن أن ينتقل الحق المبيع (٢) إلى المشتري . وتورد المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى أمثلة لهذه الأعمال فنقول : قد يطلب من البائع أن يقوم بأعمال مادية ، إيجابية أو سلبية ، من شأنها أن تجعل نقل الملكية متيسراً . من ذلك تقديم الشهادات اللازمة للتسجيل ، وتصديق البائع - إمضائه تمهيداً لتسجيل العقد ، وشطب التكاليف المقررة على العين قبل البيع ، وفرز المثليات ، والامتناع عن التصرف في العين تصرفاً يضر بالمشتري (٣) . وقد كان المشروع التمهيدى يشتمل على نص هو المادة ٥٧٣ من هذا المشروع ، وكان يجرى على الوجه الآتى : يلزم البائع أن يزود المشتري بالبيانات الضرورية عن الشيء المبيع ، وأن يقدم له الأوراق والمستندات المتعلقة بهذا الشيء . وورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٥٦٨ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التفتين المدنى الجديا . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٤٤١ من المشروع الثماني . ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٢٨ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ؛ ص ٤٢ - ص ٤٣ ) .  
ولا مقابل لهذا النص في التفتين المدنى السابق ، ولكن حكمه كان معسولاً به دون نص لا تتوافق مع القواعد العامة .

ويقابل في التفتينات المدنية العربية الأخرى : في التفتين المدنى السوري المادة ٣٩٦ ( مطابقة ) ، وفي التفتين المدنى الليبي المادة ٤١٧ ( مطابقة ) ، وفي التفتين المدنى العراقى المادة ٥٣٥ ( مطابقة ) ، ولا مقابل لها في تفتين الموجبات والعقود البناني ولكن الحكم متفق مع القواعد العامة في القانون البناني . انظر في القانون المدنى السوري الأستاذ مصطفى الزرقا فقرة ٨٩ - فقرة ٩٠ ، وفي القانون المدنى العراقى الأستاذ عباس حين الصراف فقرة ٢٩٨ - فقرة ٢٩٩ .

(٢) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في عبارة « الحق المبيع » : « وهذه عبارة عامة لا تقتصر على نقل الملكية ، بل تشمل أى حق عيني أو شخصي يقع عليه البيع » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ؛ ص ٤٣ ) . وبديى أن التزام البائع بأن يقوم بما هو ضرورى لنقل الحق يقصد به أن يفرم بما هو ضرورى من جانبه ، ولا شأن له بما يجب على المشتري أن يقوم به لنقل الملك ( قارن الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقى ص ٢٢٩ هامش ١ ) .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ؛ ص ٤٣ .

التمهيدى في صدد هذا النص : « وعلى البائع أن يزود المشتري بالبيانات الضرورية عن الشيء المبيع ، كأن يبين له حدود العين المبيعة وما عليها من حقوق وتكاليف : وعليه أن يقدم له الأوراق والمستندات المتعلقة بالمبيع كـمستندات الملكية والمعقود المتعلقة بالمبيع ويكون من شأنها أن تسرى في حق المشتري وصورة من المستندات التي يستبقها لتضمنها حقوقاً أخرى غير حق المشتري (١) . وقد حذفت هذه المادة في لجنة المراجعة لأنها مستفادة من القواعد العامة (٢) . »

ويتبين مما قدمناه أن هناك نوعين من الأعمال يلزم البائع بهما ، أعمالاً إيجابية وأعمالاً سلبية (٣) .

أما الأعمال الإيجابية التي من شأنها التمهيد لنقل الملكية ، فنلها في العقار تصديق البائع على إمضائه حتى يتمكن المشتري من تسجيل العقد (٤) ، وشهر

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢ - ص ٥٣ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٥ في الهامش .

(٣) استئناف محنط ٢١ ديسمبر سنة ١٩٢٦ م ٣٩ ص ١٠١ - ٧ فبراير سنة

١٩٢٨ م ٤٠ ص ١٨٦ .

(٤) ولكن كتابة العقد وما سبق ذلك من إجراءات في قسم المساحة وإعداد العقد بوجه هام لتسجيل يقع على المشتري لا على البائع ، وليس البائع ملزماً إلا بتقديم البيانات اللازمة لإعداد العقد لتسجيل . وقد قضت محكمة انقض بأن أحكام قانون التسجيل الصادر في سنة ١٩٢٣ وللقرارات الصادرة بتنفيذه تحتم دفع رسوم التسجيل مع رسوم التصديق على الإمضاءات عند تقديم العقد لتوقيع عليه . ولما كان المشتري هو الملزم بدفعة هذه الرسوم ، فإنه هو الذى يكون عليه تجهيز العقد بناء على البيانات التي يحصل عليها ، سواء من البائع أو من الأوراق ، وبعد ذلك يكون له أن يطالب البائع بالحضور إلى قلم كتاب المحكمة لإمضاء العقد . وإذن فن الخطأ أن تترك المحكمة البائع ملزماً بتجهيز العقد وتقديمه للمشتري لإمضائه ، خصوصاً إذا كان العقد الابتدائي صريحاً في أن البائع غير ملزم إلا بإمضاء العقد النهائي وكان المشتري لم يطلب من البائع في الإنذار الذى وجهه إليه إلا الحضور إلى قسم المساحة لتحرير العقد النهائي ( انقض مدر ٢٨ مايو سنة ١٩٤٢ مجموعة عشر ٣ رقم ١٦٤ ص ٤٠٨ ) . وقضت أيضاً بأنه إذا استخلص من نص العقد أن المشتري هو الذى يحرم العقد النهائي وأن ما انتم به البائع هو أن يذهب مع المشتري في اليوم الذى يحذوه إلى ديوان المساحة لمراجعة العقد والمصادقة عليه أمام رئيس القسم ، تعين على المشتري ، بدلا من إيداع البائع بتحرير العقد النهائي في أصله .

حق الإرث الواجب حصوله قبل تسجيل البيع (١) ، وتقديم الشهادات اللازمة للتسجيل كسندات ملكية البائع وشهادة الضريبة العقارية وبيان حدود العقار . ومثلها في النقون إفراز المبيع إذا لم يكن معبأً إلا بجنسه ونوعه ، لأن الملكية في هذه الحالة لا تنتقل إلا بالإفراز . أما بيان ما على للعقار من حقوق وتكاليف ، وشطب هذه الحقوق والتكاليف ، فهذا لا يبدو ضرورياً لنقل الملكية ، ولكنه لا يزال عملاً يلتزم به البائع ويدخل في التزامه العام بضمان الاستحقاق ، وسيأتي بيان ذلك . كذلك تقديم العقود المتعلقة بالمبيع ويكون من شأنها أن تسرى في حق المشتري : كعقد إيجار واقع على العين المبيعة وثابت التاريخ بحيث يسرى في حق المشتري وبيان بما لا يزال باقياً في ذمة المستأجر من الأجرة ، وكعقد رهن نقل به المبيع فأصبح للدائن المرتهن حق تتبع العين في يد المشتري (٢) ، ليس ضرورياً لنقل ملكية المبيع إلى المشتري ، وإن كان لا يزال التزاماً في ذمة البائع تابعاً لالتزامه العام بضمان الاستحقاق .

وأما الأعمال السلبية التي يارم البائع الكف عنها حتى ينسب نقل الملكية للمشتري ، مثلها أن يتصرف البائع في العقار بعد البيع بحيث يتمكن المشتري من التسجيل قبل المشتري الأول ، وأن يتصرف البائع في المقبول بعد البيع وسلمه للمشتري الثاني إذا كان هذا حسن النية . فيجب أن يكف البائع عن هذه الأعمال ، إذ من شأنها أن تجعل نقل الملكية إلى المشتري مستحيلاً ، ويمكن أن يندرج هذا الالتزام أيضاً تحت الالتزام العام بضمان التعرض والاستحقاق كما سنرى . ومثل ذلك أيضاً أن يبلحق البائع بالمبيع تلفاً أو تخريباً بحيث تهلك العين هلاكاً كلياً أو جزئياً فيتعدى انتقال ملكيتها خاصة إلى المشتري ، وهذا أيضاً

---

= وهو عمل لم يلتزم به ، أن يحدد في إداره يوماً للذهاب إلى ديوان المساحة (نقص مدني ١ مارس سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقص ٢ رقم ٧٨ ص ٤٢٣) - انظر أيضاً الأستاذ أمور سلطان فقرة ١٥٢ .

(١) الأستاذ محمد علي إمام فقرة ١٧٩ .

(٢) وقد يستحق البائع مستند الدين والرهن في يده لأنه لا يزال ملزماً بالدين ، ويعطى صورة من هذا المستند للمشتري .

يمكن إدخاله تحت التزام البائع بضمان التعرض (١). وهناك من الأعمال ما لا يجعل نقل الملكية للمشتري مستحيلاً ولكن يجعله عسيراً. وهذه أيضاً يجب على البائع أن يكف عنها، إذ النص كما رأينا يلزمه بأي يكف عن أي عمل من شأنه أن يجعل نقل الملكية مستحيلاً أو عسيراً. مثل ذلك أن يخفى البائع مستندات ضرورية للتسجيل كشهادة الضريبة العقارية، فهذه يجوز للمشتري الحصول عليها ولكن بمشقة، فأخفاؤها يجعل نقل الملكية شاقاً، ومن ثم يلزم البائع أن يكف عنه.

### ٢٣٦ - الشروط الواجب توافرها لانتقال الملكية إلى المشتري :

فاذا قام البائع بالأعمال التمهيدية لنقل الملكية انتقلت الملكية فعلاً إلى المشتري بحكم القانون، وذلك إذا توافرت الشروط المذكورة في المادة ٢٠٤ مدني والمادة ٩٣٢ مدني السالفة الذكر. وهي شروط ثلاثة: (١) أن يكون المبيع عيناً معينة بالذات. (٢) أن يكون مملوكاً للبائع. (٣) وألا يعلق القانون أو الاتفاق انتقال الملكية على القيام بعمل معين (٢).

أما أن يكون المبيع عيناً معينة بالذات فهذا شرط طبيعي، فان الملكية

---

(١) وقد قضت محكمة اللّاس بأنه إذا كان الحكم قد استخلص عدم استحالة التنفيذ من أن التعاقد أبرم بمصدور قانون تقسيم الأراضي رقم ٢ لسنة ١٩٤٠، وأن امتناع المساحة من تسجيل العقار كان متوقفاً كآثر من آثار هذا القانون، فلا يمكن لبائع أن يستفيد من رفض التسجيل لتذرع بفسخ العقد لاستحالة التنفيذ، فإن ذلك يكون استخلاصاً موضوعياً سائفاً لارقابة لمحكمة النقض عليه (نقض مدني ٢٨ يولي سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ١١٠ ص ٧٨٩).

(٢) هذه هي الشروط اللازمة لانتقال الملكية فعلاً إلى المشتري، ولا يشترط غيرها. فتنتقل الملكية إلى المشتري إذا توافرت هذه الشروط، حتى لو كان متفقاً بين المتبايعين تأجيل تسليم المبيع، أو تأجيل دفع الثمن، أو دفعه أقساطاً على تفصيل ستورده فيما بعد، وحتى لو كان البيع مطلقاً على شرط فاسخ. أما إذا كان البيع مسماً على شرط واقف، فإن نقل الملكية يقف حتى يتسحق الشرط. وقد نصت المادة ٣٩٤ من تقنين أموجيات والعقود استأن صراحة عن هذا الحكم كما رأينا إذ تقول: «ويكفي الأمر كما تقدم (أي يكسب المشتري ملكية المبيع) حتى في مخالفتين الآتيتين: أولاً - إذا كان التسليم أو دفع الثمن مربوطاً بأجل. ثانياً - إذا كان البيع منقداً عن شرط الإنهاء».

لا تنتقل من شخص إلى آخر إلا في شيء معين بالذات . بل إن هذا الشرط لم يتسبح ذكره ضرورياً بعد ما قررنا من أن البائع يلتزم بالأعمال الضرورية التي تمهد لنقل الملكية ، فمن بين هذه الأعمال إفراز المبيع إذا لم يكن معيناً إلا بالنوع كما سبق القول ، فتنى قام البائع بالتزامه وأفرز المبيع ، فقد أصبح المبيع عيناً معينة بالذات وتوافر الشرط . على أن المبيع قد يكون غير معين بالذات في حالتيه أخريين : ( الحالة الأولى ) بيع شيء لم يصنع بعد ، كما إذا باع مصنع نسيج كميات من القماش لم يبدأ نسجها ، فيكون المبيع هنا شيئاً غير معين بالذات ، ولا يتصور أن تنتقل ملكيته إلى المشتري إلا بعد تمام نسجه . ولا يعتبر الغزل الذي يصنع منه النسيج ملكاً للمشتري ، بل يبقى ملكاً للمصنع إلى أن يتم نسجه ، ذلك أن المصنع لم يبيع غزلاً وإنما باع نسيجاً (١) . ( الحالة الثانية ) بيع

(١) فإذا تم صنع الشيء أو تقدم صنعه لدرجة تكفل لتعيينه ، وبأن ملكيته تنتقل إلى المشتري من هذا الوقت ولو قبل التسليم ، فيكون ضماناً لدائنيه ولا يجوز لصانع إنتاجه ( بيدان ١١ فقرة ١٦٧ - بلانيول وريبير وهامل ١٥ فقرة ١١ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٦٥ - الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ١٧٥ ) . وكان التفت في فرنسا يذهب إلى أن ملكية الشيء الموصى بصنعه ( chose à fabriquer ) لا تنتقل إلا بتسليمه للمشتري وقبله منه ، فهو بيع على تسليم ( vente à livrer ) ، وذلك كالأثاث الموصى بصنعه يدق على ملك الصانع إلى أن يتم تسليمه للمشتري ( بلانيول وريبير وبيكار ٣ فقرة ٢٢٢ - بلانيول وريبير ورواست ١١ فقرة ٩٢٥ - بلانيول وريبير وبولانجه ١ فقرة ٢٨٩٥ ) . ثم أتجه القضاء الفرنسي إلى أن نقل الملكية يتم بمجرد الانتهاء من صنع الشيء أو التقدم في صنعه بحيث يكون ذلك كافياً في تعيينه كما سبق القول ، وتنع أعضاء بعض الفقهاء كما رأينا ( أنظر الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ١٧٥ ) . على أن يجوز للمتعاقدين أن يتفقا على أن الملكية لا تنتقل إلا عند قبول المشتري الشيء الموصى بصنعه وتسليمه إليه ، وقد يستخلص هذا الاتفاق ضمناً من أن البائع هو الذي يورد الخامات التي يصنع منها الشيء ( بيدان ١١ فقرة ١٦٧ ) .

وفي الأشياء التي تصنع على نموذج واحد ( fabrication en série ) يعتبر المبيع بعد الانتهاء من صنعه معيناً بنوعه فقط ، ومن ثم يجب إفرازه بعد ذلك لتعيينه بذاته ، فتنقل ملكيته من وقت الإفراز ( بيدان ١١ فقرة ١٦٧ - ديمرج ٦ فقرة ٩٥ - كولان وكابيتان ١ فقرة ١٩٧٧ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٦٥ - الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ١٧٥ ) . وفي بيع المحصولات المستقبلية إذا كان البيع جزئياً ، تنتقل الملكية بوجود المحصول : منذ بدء وجوده وانقضاءه أو من وقت حصاده وجمعه بحسب قصد المتعاقدين ، ويمتد الشك يكون من وقت الحصاد والجمع . وإذا كان البيع بالتقدير ، لم تنتقل الملكية إلا بالإفراز كما في ما نرى ببيع التقدير ( الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ١٧٤ )



يكون محله تخبيرياً (alternatif) ، فلا يتعين المبيع في هذه الحالة إلا عند ما يعمل صاحب الخيار خياره ، ولا تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري إلا عندما يتم الاختيار . وقد رأينا عند الكلام في الالتزام التخيري أن أعمال الخيار له أثر رجعي فيستند إلى وقت البيع ، وتعتبر الملكية قد انتقلت من وقت البيع لا من وقت أعمال الخيار . أما لو كان المحل بديلاً (facultatif) ، فإن المبيع يكون معيناً بالذات من وقت البيع ويكون هو الشيء الأصلي لا البديل ، وإن كان يحق للبائع أن يبرئ ذمته من التزامه باعطائه البديل دون الشيء الأصلي (١) .

وأما أن يكون المبيع مملوكاً للبائع فهذا أيضاً شرط طبيعي ، فالملكية لا تنتقل إلا عن مالك . وإذا لم يكن البائع مالِكاً لم يستطع أن ينقل ملكية المبيع فان فاقد الشيء لا يعطيه ، كما لا تنتقل الملكية عن المالك الحقيقي فان هذا أجنبي عن البيع فلا يسرى في حقه . وقد بسطنا تفصيلاً القول في ذلك عند الكلام في بيع ملك الغير .

بقي الشرط الثالث ، وهو ألا يعلق القانون أو الاتفاق انتقال الملكية على القيام بعمل معين . أما القانون فيعلق نقل الملكية في العقار على التسجيل ، وفي المذوق غير المعين بالذات على الإفراز ، كما رأينا . وكل من التسجيل والإفراز يدخل في الأعمال التمهيدية التي يلتزم بها البائع حتى تنتقل الملكية إلى المشتري ، كما سبق القول . وأما الاتفاق فقد يتم بين المتعاقدين على تأخير نقل الملكية إلى حين استيفاء شرط معين . يتفق المتبايعان مثلاً على ألا تنتقل الملكية إلا عند تسليم المبيع إلى المشتري أو إلا عند القيام بإجراءات معينة (٢) ، أو يكون البائع غير مالك للمبيع

---

= والانتاج الثمن لا تنتقل ملكيته إل من اشتراه إلا إذا سلمه الفنان للمشتري أو وضعه تحت تصرفه ، لأن الفنان له وحده الحق في نشر إنتاجه متى أراضاه ( الأستاذ عـ المنعم البدراني فقرة ١٧٦ ) .

(١) أنظر في كل ذلك بودري وسبينا فقرة ١١ - فقرة ١٣ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٠ - فقرة ١١ .

(٢) ولا يعتبر البيع هنا معلقاً على شرط بل هو بيع منجز ، والمعلق على الشرط هو تنفيذ البيع لا انعقاده ( لوران ٢٤ فقرة ٤ - أوبري ورو ٥ فقرة ٢٤٩ هامش ٣٩ - بودري وسبينا فقرة ١١ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٠ ) .

وقت البيع فينتق مع المشتري على تأخير نقل الملكية إلى أن يحصل هو عليها ، أو ينتق المتبايعان على ألا تنتقل الملكية إلى المشتري إلا بعد أن يوفى جميع أقساط الثمن وهذا هو البيع بالتقسيط . ونلاحظ فيما قدمناه أمرين : ( الأمر الأول ) مهما يكن شأن الاتفاق على تأخير نقل الملكية ، فإن هذا لا يمنع عقد البيع من أن يرب في الحال التزاماً في جانب البائع بنقل الملكية ، والذي يتأخر ليس هو نشوء هذا الالتزام بل تنفيذه . ( والأمر الثاني ) أن الاتفاق على تأخير نقل الملكية ليس اتفاقاً على أجل تنتقل بعده الملكية ، بل هو اتفاق على شرط يعلق انتقال الملكية إلى حين تحققه . ذلك أن الملكية تستعصى طبيعتها على أن تفتن بأجل ، فالأجل يجعلها موقته والملكية حق دائم لا يحفه التوقيت (١) . فتأخير نقل الملكية إلى حين التسليم ولو عين للتسليم مدة محددة ، هو تعليق لنقل الملكية على شرط التسليم ، وليس تأجيلاً لنقل الملكية إلى حين انقضاء هذه المدة المحددة . وتأخير نقل الملكية إلى أن يحصل البائع عليها من المالك الحقيقي هو تعليق لنقل الملكية على شرط حصول البائع عليها ، وكذلك تأخير نقل الملكية إلى تمام وفاة أفساط الثمن هو تعليق لنقل الملكية على شرط وفاة الأفساط .

### ٢٢٧ - البيع بالتقسيط مع الاحتفاظ بالسكبة حتى استيفاء الثمن -

اهمالاً : ومن أهم الصور العملية للاتفاق على تأخير نقل الملكية اتفاق المتبايعين على أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفاً على الوفاء بجميع أقساط الثمن . وهذا هو البيع بالتقسيط أو الإيجار السائر للبيع لأن المتبايعين كثيراً ما يسميان

(١) وقد درج الفقه في مصر وفي مراسل على التحدث عن افتتان الملكية بأجل . وفي رأينا ان هذه نظرية فقهية عبر سليمة . فالملكة كما قدما حق دائم تستعصى طبيعتها على التوقيت ، والأجل توقيت فلا يجوز أن تفتن به الملكية . وإذا اتفق البائع مع المشتري مثلاً على ألا تنتقل إليه ملكية الدار المسببة إلا بعد سنة ينتفع بها البائع بسكبي الدار ، وجب تفسير قصد المتبايعين بأن البائع اشترط الاحتفاظ بحق الانتفاع بالدار مدة السنة ، أما الرقبة فتنقل إلى المشتري دون انتظار انقضاء السنة . وهذا التصريح بجميع الأعراس التي قصد إليها المتبايعان ، فقد احتفظ البائع بحقه في سكبي الدار سنة ، وانتقلت الملكية في الرقبة دون المنفعة إلى المشتري بحبل انقضاء السنة . وإذا قلنا بغير ذلك ، وقررنا أن البائع يحتفظ بالملكية كاملة ، انتفاعاً ورقبة ، مدة سنة ، فهل يزيد حقه بذلك شيئاً ، الواقع أنه يكون في نفس الوضع الذي احتفظ فيه لنفسه بحق الانتفاع فقط ، فهذا الحق وجمعه هو الذي يستطيع أن يستنله وأن يتصرف فيه أما ملكية الرقبة لمدة سنة فلا يفيد شيئاً ، ولا يجدي ملكية الرقبة إلا إذا كانت ملكية دائمة

البيع في هذه الحالة إيجاباً . وقد وردت المادة ٤٣٠ مدني ، كما رأينا ، في صدد هذا البيع إذ تقول : ١٥ - إذا كان البيع موحس الثمن ، جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفاً على استيفاء الثمن كنه ولو تم تسليم المبيع . ٢ - فإذا كان الثمن يدفع أقساطاً ، جاز للمتعاقدان أن ينفقا على أن يستقي البائع جزءاً منه تعويضاً عن فسخ البيع إذا لم تحرف جميع الأقساط ، ومع ذلك يجوز للقاضي تبعاً للظروف أن يختص التعويض المتفق عليه وفقاً للفقرة الثانية من المادة ٢٢٤ . ٣ - فإذا وفت الأقساط جميعاً ، فإن انتقال الملكية إلى المشتري يعتبر مستنداً إلى وقت البيع . ٤ - وتسرى أحكام الفقرات الثلاث السابقة ولو سمي المتعاقدان بيع إيجاباً .

ونقتصر هنا على إبراد النص ، وقد سبق تفصيل القول فيه ، فنكتفي بالإحالة على ما قدمناه في ذلك (١) .

### ٣٥ - ما الذي يتضمنه الالتزام بنقل الملكية

وما الذي يترتب على انتفاؤها فعلاً

٢٣٨ - ما الذي يتضمنه الالتزام بنقل الملكية : يقرر النص المدني كقاعدة عامة أن كل التزام بنقل حق عيني - ويسدج تحت ذلك التزام البائع بنقل ملكية المبيع - يتضمن في الوقت ذاته التزاماً بتسليم الشيء الذي تعلق به الحق العيني وبالمحافظة على هذا الشيء حتى يتم التسليم . وقد رأينا (٢) أن المادة ٢٠٦ مدني تنص في هذا الصدد على أن « الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم » .

ويبين من ذلك أن التزام البائع بنقل ملكية المبيع يتضمن التزامين تعيين ، أحدهما التزام بتسليم المبيع إلى المشتري وهو التزام بتحقيق غاية ، والثاني التزام

(١) أنظر آتفاً فقرة ١٠ - فقرة ٩٤ .

(٢) أنظر الوسيط جزء ٢ فقرة ٤٢٤ .

بالمحافظة على المبيع إلى أن يتم تسليمه للمشتري وهو التزام ببذل عناية (١) .  
وسنفة التبعية التي أبتناها للالتزام بتسليم المبيع أهمية كبيرة في تحمل تبعه ذلك المبيع قبل التسليم . وذلك أن الالتزام بالتسليم إذا كان التزاماً تبعياً ، فإنه يكون التزاماً مكملًا للالتزام بنقل الملكية ، إذ لا يخلص المبيع مادياً للمشتري إلا بتسليمه من البائع . ومن ثم إذا هلك المبيع قبل التسليم هلك على البائع ، حتى لو كانت ملكية المبيع قد انتقلت قبل التسليم إلى المشتري ، فإهلاكه لا يكون على المالك كما هو الأصل ، بل يكون على المدين بالتسليم .

وقد سبق أن كتبنا في هذا الصدد في الجزء الثاني من الوسيط (٢) : « فإذا كان الالتزام بالتسليم التزاماً تبعياً يتضمنه التزام بنقل حق عيني ، فالأصل أن الهلاك يكون على المدين بالتسليم ، ولو أنه أصبح غير مالك إذ انتقلت الملكية إلى الدائن تنفيذاً للالتزام الأصلي بنقل الملكية . ويبرر هذه القاعدة أن الالتزام بالتسليم في هذه الحالة ليس في حقيقته إلا التزاماً مكملًا للالتزام بنقل الملكية ، إذ لا تختص الملكية فعلاً للدائن إلا بالتسليم . ومن ثم كان الهلاك على المدين ، وهو مدين بنقل الملكية وبالتسليم معاً . وقد طبق التقنين المدني الجديد هذه القاعدة في كل من البيع والقسمة ، (٣) . وسنعود إلى هذه المسألة عند الكلام في تحمل تبعه هلاك المبيع قبل التسليم (٤) .

(١) ويرتّب على أن الالتزام بالتسليم التزام بتحقيق غاية أنه إذا لم يتم تسليم المبيع إلى المشتري ، ولو بغير خطأ البائع بل ولو بقرّة قاهرة ، كان البائع مخلصاً بالتزامه ، وينبغي هل ذلك فسخ البيع أو انقضاءه وتحمل البائع تبعه هلاك المبيع قبل التسليم كما سنرى . ويمكن التوصل إلى هذه النتيجة من طريق آخر ، هو القول بتبعية الالتزام بتسليم المبيع على الوجه أمر سنذكره . ويرتّب على أن الالتزام بالمحافظة على البيع التزام ببذل عناية أن البائع يعتبر قد قام بالتزامه إذا هو ببذل عناية الرجل المعتاد في المحافظة على المبيع قبل تسليمه ، ولا يكون مسئولاً عن هلاك المبيع هلاكاً كلياً أو جزئياً إلا بموجب التزامه بالتسليم على النحو الذي بيناه .  
(٢) فقرة ٤٣١ .

(٣) وهذه هي أيضاً القاعدة في الفقه الإسلامي ، فالمبيع يهلك قبل التسليم على البائع ، ولو أن الملكية انتقلت إلى المشتري .

(٤) وسنرى هناك أثر الإضرار في تحمل تبعه الهلاك (م ٢٠٧ مدني - الوسيط ٢ فقرة ٤٣٢) . وانظر في تقنين الموجبات والعقود البنائي المواد ٣٩٦ - ٤٠٠ ، وهو كالنقنين المدني الفرنسي يحمل المشتري باعتباره مالكاً تبعه هلاك المبيع قبل التسليم .

٢٣٩- مال الذي يترتب على انتقال الملكية فعمد للمشتري: فإذا توافرت الشروط الواجبة لانتقال ملكية المبيع إلى المشتري، وهي الشروط السالفة الذكر، فأصبح المشتري مالكا للمبيع، وترتب على ذلك النتائج الآتية:

أولاً - يكون للمشتري حق التصرف في المبيع باعتباره مالكا له، ولو قبل أن يتسلمه من البائع. ويستوى في ذلك العقار والمنقول (١). أما المنقول فظاهر، فهو عين معينة بالذات انتقلت ملكيتها إلى المشتري، فلماذا أن يتصرف في ملكه ولو قبل قبضه من البائع. وأما العقار فالمشتري لا يصبح مالكا له إلا إذا سجل عقد البيع، فإذا سجل العقد أصبح مالكا ولو قبل القبض، واستطاع أن يتصرف في المبيع وهو لا يزال في يد البائع (٢).

ثانياً - يكون للمشتري ثمر المبيع ونمازه باعتباره مالكا له، وعليه تكاليفه من نفقات حفظ وصيانة وضرائب وغير ذلك من الأعباء. وقد نصت الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من صراحة على ذلك، إذ تقول: «وللمشتري ثمر المبيع

---

(١) وقد رأينا أن المشتري في أكثر من الفقه الإسلامي ليس له أن يتصرف في المبيع قبل قبضه، وإنما من أنه أصبح مالكاً له (انظر آتياً فقرة ٢٢١) وقد ورد في النص المذكور المراتق الفقه الإسلامي في ذلك، نصت المادة ٥٣٥ من هذا النص على أن «المشتري أن يتصرف في المبيع، مفاراً كان أو مفقوداً» مع عدم استيفاء الملكية إليه ولو قبل القبض. وهذا هو الحكم أيضاً في تدبير المرحلات والعمود الثاني، إذ نص المادة ٢٩٥ من هذا النص على أنه «يجوز للمشتري منه [تمام العقد] حتى قبل التسليم، أن يتصرف من المبيع، ما لم يكن ثمة اتفاق أو نص قانوني مخالف. ويجوز للبائع أن يبيع من حقه في الثمر قبل قبضه». وكذلك هذا هو الحكم في كل من التقنين المدني السوري والتقنين المدني الليبي: طبقاً للقواعد العامة في هذين التقنينين وهي نفس القواعد العامة في التقنين المصري.

(٢) وهذا الحكم صحيح حتى لو لم يسجل عند البيع وكان المبيع لا يزال في يد البائع، فإن المشتري يستطيع حتى عند الحالة أن يتصرف في العقار، وعند تسجيل البيع الأول يصبح مالكا فيكون التصرف الذي صدر منه قد صدر من مالك، إما بفضل الأثر الرجعي لتسجيل حل الرأي الذي يقول به، وإما باعتبار أن المشتري وثقت أن ما كان لا يملك ثم ملك بالتسجيل فينقلب البيع صحيحاً طبقاً لقواعد بيع شك الغير السالف ذكرها.

وقد قصت محكمة الاستئناف المختصة بأنه إذا كانت حدود الأرض المبيعة في هذه البيع تحالفاً للواقع، فالذي انتقلت ملكيته بالبيع هو ما يقع مع التحديد الوارد في عقد البيع لا التحديد التوافقي (استئناف مختلط أول أبريل سنة ١٩١٥ م ٢٧ من ٢٢٥).

ونماؤه من وقت تمام البيع ، وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضاً . هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغيره (١) .

ثالثاً - إذا أؤنس البائع بعد قبض الثمن وقبل تسليم المبيع ، جاز للمشتري أن يأخذ عين المبيع باعتباره قد أصبح ملكاً له ، ولا يزاوجه في ذلك دائر البائع (٢) .

رابعاً - تنتقل ملكية المبيع من البائع إلى المشتري ، لافي حق المتبايعين رحدهما ، بل أيضاً في حق الورثة والدائنين . فوارث البائع لا يرث المبيع ، ولا يستطيع دائر البائع أن ينفذ على المبيع . وعلى العكس من ذلك يرث المبيع وارث المشتري ، ويستطيع دائر المشتري أن ينفذ على المبيع .

خامساً - كان من المقبول أن يكون هلاك المبيع قبل التسليم على المشتري باعتباره مالكاً ، وهذا هو بالفعل حكم التقنين المدني الفرنسي ( م ١١٣٨ وم ١٦٢٤ ) وحكم تقنين الموجبات والعقود اللبناني ( م ٣٩٦ ) ، نولاً أن التقنين المدني المصري - ومعه التقنين السوري والتقنين الليبي والتقنين العراقي - راعي أن الالتزام بالتسليم الزام تسمى كما قدمنا ، فاذا هلك المبيع بسبب أجنبي قبل التسليم انفسخ البيع ، فتحمل البائع تبعه الهلاك ما سياتي .

(١) وهذا هو أيضاً ما تنص عليه المادة ٥٧٢/٢ من التقنين المدني العراقي إذ تقول :  
والزيادة الحاصلة على المبيع بعد العقد وقبل القبض ، كالثمرة والنتاج ، تكون حفاً للمشتري ، وعليه تكاليف المبيع ، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك . وتقضى بذلك أيضاً المادة ٣٩٦ من تقنين الموجبات والعقود اللبناني ، فنص على أنه « يجب على المشتري عند صيرورة العقد تاماً - ما لم يكن ثمة نص مخالف - أن يتحمل : أولاً - الضرائب والتكاليف وسائر الأعباء المترتبة على المبيع . ثانياً - نفقات حفظ المبيع ومصاريف تحصيلها . ثالثاً - مخاطر العين المبيعة » . ثم تنص المادة ٤١٧ من نفس التقنين على أن « يجب متبجات المبيع وجميع زياداته المدنية والطبيعية تصبح ملكاً للمشتري من تاريخ تمام البيع . ويجب أن تسلّم إليه مع المبيع ، ما لم يكن هناك نص مخالف » . انظر أيضاً في هذا المعنى المادة ٤٢٦/٢ من التقنين المدني السوري والمادة ٤٤٧/٢ من التقنين المدني الليبي .

وانظر في تملك المشتري لثمار المبيع ونماؤه من وقت تمام البيع وتحمله تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضاً ما يدل فقراً ٣٩٢ - فقرة ٣٩٣ .

(٢) وقد نص التقنين المدني العراقي صراحة على هذا الحكم في المادة ٥٤٣ ، وهي تقول :  
القضد البائع الثمن ثم أسس قبل تسليم المبيع إلى المشتري ، أخذ المشتري المبيع من البائع أن يزاوجه سائر الثمناء » .

## المطلب الثاني

### نقل الملكية في المتقول

٢٤٠ - التمييز بين الشيء المعين بذاته والشيء المعين بقرينة : حتى تتبين كيف تنتقل الملكية إلى المشتري في المتقول : يجب التمييز بين الشيء المعين بذاته والشيء المعين بنوعه ، فقد رأينا أن الملكية في الحالة الأولى تنتقل فوراً بمجرد تمام العقد ، ولا تنتقل في الحالة الثانية إلا بالإفراز .

وقبل أن نتناول في شيء من التفصيل كلا من الحالتين ، نلاحظ أن هذا التمييز يسرى أيضاً على العقار ، فهناك عقار لا يعين إلا بنوعه كما إذا بيع ألف متر تمر من أرض مساحتها أكبر من ذلك ، قدسرى في هذه الحالة الأحكام التي صدقناها في المتقول ، ولا يعين المبيع ، ومن ثم لا يمكن تسجيل البيع لنقل الملكية ، إلا بعد إفراز ألف متر بالذات وهي المساحة المبينة (١) . ولكن لما كانت هذه الحالة نادرة ، وبغلب كثيراً أن يكون الشيء المعين بنوعه من بالذات منتقلاً لا عقاراً ، كما بغلب كثيراً أن يكون العقار شيئاً معيناً بالذات ، فقد مرضنا للتمييز بين الشيء المعين بالذات والشيء المعين بنوعه في صدد المتقول .

### ١٩ - الشيء المعين بذاته

٢٤١ - انتقال الملكية فوراً بمجرد تمام العقد : فإذا كان المبيع منتقلاً معيناً بالذات ، وتوافرت الشروط الواجبة قانوناً التي أسلفنا ذكرها ، فإن الملكية تنتقل إلى المشتري فوراً بمجرد تمام العقد . وعقد البيع ذاته هو الذي ينقل الملكية ، بعد أن ينشئ التزاماً بنقلها يتم تنفيذه فوراً بمجرد نشرته على الوجه الذي قلناه . وقد رأينا أن التفتين المدني المصري قرر هذه القاعدة في المادة ٢٠٤ مدني ، وأكدها في المادة ٩٣٢ مدني (٢) .

(١) الوسيط جزء ٢ ، فقرة ٤٢٢ ص ٧٧ .

(٢) أنظر آ.أ. غنيم : ٢٢٤ .

وتنتقل الملكية فوراً بمجرد تمام العقد في المنقول ، سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة إلى الغير .

٢٤٢ - انتقال الملكية فيما بين المتعاقدين : تنتقل الملكية بمجرد تمام العقد أولاً فيما بين المتعاقدين . فلو أن شخصاً باع سيارة معينة بالذات بمركبة له . شخص آخر ، فان ملكية السيارة تنتقل من البائع إلى المشتري بمجرد تمام عقد البيع (١) . ويترتب على ذلك أن المشتري ، وقد أصبح مالكا للسيارة ، يستطيع أن يتصرف فيها حتى قبل أن يتسلمها من البائع . فاذا باعها لثالث انقلت ملكيتها من المشتري الأول إلى المشتري الثاني بمجرد تمام البيع الثاني ، ولو كانت السيارة لا تزال باقية في يد البائع الأول . ولا يعتبر المشتري الثاني «غيراً» ، فسرى أن الغير هو شخص تلقى حقاً عينياً من البائع الأول على نفس المبيع ، والمشتري الثاني إنما تلقى حق الملكية من المشتري الأول لا من البائع الأول .

٢٤٣ - انتقال الملكية بالنسبة إلى الغير : وتنتقل ملكية المنقول بمجرد تمام العقد أيضاً بالنسبة إلى الغير . فلو أن البائع الأول للسيارة في المثل المتقدم باع السيارة مرة أخرى لمشتري آخر ، فانه يكون قد باع مالا يملك إذ أن الملكية قد انتقلت منه إلى المشتري الأول بالبيع الأول ، لا فيما بينهما فحسب ، بل أيضاً بالنسبة إلى المشتري الآخر الذي تصرف له بالبيع مرة أخرى وهذا هو الغير .

فلو بقيت السيارة في يد البائع الأول ، فان الذي يسترددها منه هو المشتري الأول لأنه هو المالك ، ويرجع المشتري الآخر بتعويض على البائع الأول إذ أن هذا قد باع ما لا يملك كما سبق القول ، وذلك وفقاً للقواعد المقررة في بيع ملك الغير .

وإذا سلم البائع الأول للسيارة للمشتري الأول ، فانه يكون قد سلمها إلى

(١) الواسع - ٢ - فقرة ٤١٧ .



مالكها ، وليس للمشتري الآخر أن يرجع بشيء على المشتري الأول ، وإنما يكون رجوعه على البائع الأول كما قدمنا .

ولكن إذا سلم البائع الأول السيارة للمشتري الآخر ، وكان هذا المشتري الآخر حسن النية لا يعلم أن السيارة بيعت قبل ذلك للمشتري الأول (١) ، فإنه يملك السيارة . ولكنه لا يملكها بعقد البيع الصادر له من البائع الأول ، فقد قدمنا أن البائع الأول وقت أن باع السيارة للمشتري الآخر لم يكن مالكاً لها ، وبيع ملك الغير لا ينقل الملكية بذاته . ولكن المشتري الآخر يملك السيارة بسبب غير البيع ، وهذا السبب هو الحيازة بحسن نية . وتنتقل إليه الملكية لامن البائع الأول فهو غير مالك ، ولكن من المشتري الأول الذي أصبح مالكاً بالبيع الأول كما أسلفنا (٢) . ويملك المشتري الآخر حسن النية السيارة بالحيازة ، حتى لو كان المشتري الأول قد باع قبل ذلك السيارة إلى مشترين في المثل الذي قدمناه ، وإنما تنتقل الملكية في هذه الحالة إلى المشتري الآخر الحائز بحسن نية لامن المشتري الأول بل من المشتري الثاني الذي أصبح مالكاً بالبيع الصادر له من المشتري الأول .

#### ٢٤٤ - انتقال الملكية في البيع الجزاف : امالة : وقد رأينا أن المادة

٢٢٩ مدني تنص على أنه ، إذا كان البيع جزافاً ، انتقلت الملكية إلى المشتري على النحر الذي تنتقل به في الشيء المعين بالذات ، ويكون البيع جزافاً ولو كان تحديد الثمن موقوفاً على تقدير المبيع . ومسبق أن حددنا متى يكون البيع جزافاً ، وبيننا أن المبيع إذا كان مما يوزن أو يكل أو يقاس أو يعد ، ولكنه لا يحتاج في تعيينه إلى تقدير بل هو معين بالذات ، ولو كان تحديد الثمن موقوفاً

(١) أما إذا كان المشتري الآخر سيئ النية ، فإنه لا يملك السيارة بالحيازة . وتبقى السيارة مملوكة للمشتري الأول ، وله أن يستردها من المشتري الآخر بدعوى الملكية ، ويرجع المشتري الآخر على البائع الأول كما قدمنا .

(٢) الوسيط جزء ٢ فقرة ٤١٧ ص ١٧٧ - وانظر المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيني في مجموعة الأعمال المتخصصة ٢ ص ٥١٤ - ص ٥١٥ ، وفي الوسيط جزء ٢ ص ٧٧١ أمش رقم ١ .

عز تقديره ، فان البيع يكون في هذه الحالة جزافاً (١) . وذكرنا أن بيع  
الجزاف ، من حيث انتقال الملكية ، حكمه هو حكم بيع الشيء المعين بالذات ،  
فنتقل الملكية فيه بمجرد تمام العقد فيما بين المتعاقدين وبالنسبة إلى العير (٢) .  
ونكتفي هنا بالإحالة إلى ما قدمناه في ذلك .

### ٢٥ - الشيء معين بنوعه

٢٤٥ - انتقال الملكية بالإفراز : وإذا كان المنقول شيئاً غير معين  
بالذات بل معيناً بنوعه (٣) ، وكان البيع بالتقدير (٤) ، لم تنتقل الملكية بمجرد  
تمام عقد البيع على خلاف ما رأيناه في الشيء المعين بالذات ، وإنما تنتقل  
بإفراز المبيع وجعله بالإفراز معيناً بالذات ولو قبل التسليم . ذلك أن الشيء  
الرازه غير معروف بالذات ، فهناك إذن استحالة طبيعية في أن تنتقل ملكيته إلى  
المشتري قبل الإفراز (٥) .

وهذا ما نصت عليه صراحة المادة ٢٠٥ مدني إذ تقول : ١ - إذ ورد  
الالتزام بنقل حيزٍ عيني على شيء لم يعين إلا بنوعه ، فلا ينتقل الحق إلا بإفراز  
هذا الشيء . ٢ - فإذا لم يتم المدين بتنفيذ التزامه ، جاز للدائن أن يحصل  
على شيء من النوع ذاته على نفقة المدين بعد استئذان القاضى أو دون استئذانه  
في حالة الاستعجال ، كما يجوز له أن يطالب بقيمة الشيء من غير إخلال  
في الحاليتين بحقه في التعويض (٦) . ثم أكدته المادة ٥٣٣ مدني إذ تقول :  
المنقول الذي لم يعين إلا بنوعه لا تنتقل ملكيته إلا بإفرازه طبقاً للمادة ٢٠٥ .

(١) أنظر آتياً فقرة ١١٩ .

(٢) أنظر آتياً فقرة ١٢٠ .

(٣) أنظر آتياً فقرة ١١٧ .

(٤) أنظر آتياً فقرة ١١٨ .

(٥) أنظر الوسيط - جزء ٣ فقرة ٤٢٠ .

(٦) أنظر في هذا المعنى الوسيط جزء ١ فقرة ٤١٩ .

## ٢٤٦ - كيف تنتقل الملكية بالإفراز - اهالة : وقد قدمنا في هذا

الجزء من الوسيط (١) ، وفي الجزء الثاني منه (٢) ، كيف يكون الإفراز ، وكيف تنتقل الملكية به ولو قبل التسليم ، وإن كان المألوف في التعامل أن يتم الإفراز وقت التسليم ، واستعرضنا حالة ما إذا كان الشيء غير المعين إلا بنوعه نقوداً (٣) أو غير نقوداً (٤) . وبيننا أن البيع يرتب في ذمة البائع التزاماً بنقل الملكية ، حتى قبل التسليم وحتى قبل الإفراز (٥) . وذكرنا كذلك ألا فرق في تحمل نعمة الهلاك أن يهلك الشيء قبل الإفراز أو بعده (٦) . فنكتفي هنا بالإحالة إلى ما قدمناه هناك .

## ٢٤٧ - الحكم فيما إذا امتنع البائع عن الإفراز - اهالة :

وإذا لم يقم البائع بتنفيذ التزامه من إفراز المبيع ، جاز للمشتري أن يحصل على شيء من النوع ذاته على نفقة المدين ، فيقوم بشرائه بنفسه ويرجع بالثمن والمصروفات على البائع ، بل ويرجع أيضاً بالتعويض عما قد يكون أصابه من خسارة بسبب تأخر البائع في تنفيذ التزامه . والأصل أن يستأذن المشتري القاضى في ذلك ، فإذا كانت الظروف لا تحتمل الإبطاء كان له دون استئذان ، ولكن بعد إغذار البائع ، أن يقوم بالشراء . وقد سبق أن بسطنا القول في ذلك في الجزء الثاني من الوسيط (٧) ، فنكتفي هنا بالإحالة إلى ما قدمناه في ذلك .

## ٢٤٨ - نقل الملكية في الأشياء المصدرة إلى المشتري : تنص

المادة ٩٤ من التقنين التجارى على أن « البضائع التى تخرج من مخزن البائع

(١) أنظر آنفاً فقرة ١٢٠ .

(٢) الوسيط جزء ٢ فقرة ٤٢١ - فقرة ٤٢٢ .

(٣) الوسيط جزء ٢ فقرة ٤٢١ .

(٤) الوسيط جزء ٢ فقرة ٤٢٢ .

(٥) أنظر آنفاً فقرة ١٢٢ .

(٦) أنظر آنفاً فقرة ١٢١ .

(٧) الوسيط جزء ٢ فقرة ٤٢٣ .

أو المرسل يكون خطرهما في الطريق على من يملكها ، مالم يوجد شرط بخلاف ذلك . وانتقال الملكية هنا يكون بالإفراز طبقاً للقاعدة التي أسلفناها . ولكن الإفراز فيما نحن بصددته يتخذ صورة خاصة هي التسليم (١) ، فالتم يتفق المتبايعان على شيء آخر ، فإن المفروض أنهما اتفقا على أن يتم انتقال الملكية وقت التسليم . وقبل التسليم تبقى الملكية للبائع ، وهو الذي يتحمل تبعه الهلاك ، وبالتسليم تنتقل الملكية إلى المشتري وتنتقل معها تبعه الهلاك . وزى من ذلك أن البائع لا يزال يتحمل تبعه الهلاك قبل التسليم وفقاً للقاعدة العامة ، ولكنه قبل التسليم يبقى أيضاً مالكا للمبيع إذ الملكية لا تنتقل إلا بالتسليم ، ومن ثم لم تعارض القاعدة التي تقضى بأن الهلاك على البائع قبل التسليم مع القاعدة التي تقضى بأن الهلاك على المالك ولو قبل التسليم لأن البائع هنا هو المالك .

ويتى بعد كل ذلك أن نعرف متى يتم تسليم البضائع ، لنعرف متى تنتقل الملكية إلى المشتري فنتقل إليه تبعه الهلاك (٢) . ولا يخرج الحال عن أحد أمرين : (١) فاما أن يتم التسليم عند الشحن أى في محطة التصدير ، فإذا تم الشحن انتقلت الملكية إلى المشتري ، وكانت تبعه هلاك البضائع في الطريق عليه . (٢) وأما أن يتم التسليم عند التفريغ أى في محطة التوريد ، فلا تنتقل الملكية إلى المشتري بالشحن بل تراخي إلى حين وصول البضائع ، وتكون تبعه هلاك البضائع في الطريق على البائع الذى يبقى مالكا لها إلى حين وصولها إلى محطة التوريد .

يغلب أن يتفق المتعاقدان على أحد الأمرين . فاما أن يتفقا على أن يتم

(١) يتم الإفراز عند التسليم .

(٢) وكذلك إذا أفسس البائع والبضائع في الطريق ، جاز للمشتري أخذها إذا كانت الملكية انتقلت إليه عند الشحن ، ولا يجوز له ذلك إذا كانت ملكية البضائع في الطريق لا تزال للبائع (الأستاذان أحمد نجيب الخازن وحامد زكى فترة ١٩٦٦ - ص ٢٤٠ - الأستاذ محمد على إمام بشرة ١١٥ ص ٢١٦ - ص ٢١٧) .

وقنست محكمة النقض بأن القاعدة التي تقضى بأن الهلاك على المالك إنما تقوم إذا حصل الهلاك بنوة قاهرة ، أما إذا نسب إلى البائع فتصير فإنه يكون مدعوا عن نتيجة تقصيره (نقض مدنى ٢٧ يونيو سنة ١٩٥٦ بحسبة أ لى إمام النقض ٧ رة ١٠٧٧٧ ص ٧٦٧) .

التسليم عند الشحن (١) ، وهو ما يقع عادة في النقل البرى عند اشتراط التسليم في خطة الشحن (franco gare départ) وفي النقل البحرى عند اشتراط تسليم السفينة (vente fob, franco bord) . وفي هذه الحالة تنتقل ملكية البضائع وتبعة الهلاك إلى المشتري بمجرد الشحن كما قدمنا ، وتكون مصروفات النقل عليه ، ومن ثم يلتزم البائع بشحن البضائع على السفينة التى يعينها له المشتري ، ويتكفل المشتري بدفع مصروفات النقل والتأمين الناوولون . وقد يوكل المشتري البائع في اختيار السفينة وفي التأمين عليها اقتصاداً لأجر الوسيط ، فيتضمن الثمن المصروفات والتأمين والناوولون : (coût - assurance - frêt : Caf - cost - insurance - freight: Cif.) ، (٢) ولا يعتبر تسليم البضائع

(١) استئناف مختلط ١٠ مايو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٤٥ - ٢٣ مارس سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ١٦٧ .

(٢) أنظر في القضاء المختلط في البيع (Cif) وفي أن مسئولية خطر الطريق على المشتري لا على البائع : استئناف مختلط ٣ ديسمبر ١٩١٣ م ٢٦ ص ٧١ - ١٤ أبريل سنة ١٩٢٠ م ٣٢ ص ٢٧٦ - ٢٠ مايو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٤٢ - ١٩ نوفمبر سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ١٧٨ - ١٣ فبراير سنة ١٩٢٩ م ٤١ ص ٢٢٠ - ٣١ ديسمبر سنة ١٩٣٠ م ٤٣ ص ١٢٨ - ٢٧ يناير سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ١٤٨ - ٨ مارس سنة ١٩٣٣ م ٤٥ ص ١٩٦ - ١١ أبريل سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٢٤٥ - ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٣١ - ١٢ يونيو سنة ١٩٤٠ م ٥٢ ص ٣٠٩ - ١٢ نوفمبر سنة ١٩٤١ م ٥٤ ص ٨ - ١٨ نوفمبر سنة ١٩٤٢ م ٥٥ ص ٩ - ٦ يناير سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ٢٦ - ٣ فبراير سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٤٩ - ١٥ ديسمبر سنة ١٩٤٣ م ٥٦ ص ٢١ - ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٤٣ م ٥٦ ص ٢٩ - ٥ يناير سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ٤٢ - ٨ مارس سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ٦٩ - ٢٢ مارس سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ٩٠ - ١٩ أبريل سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١٢٤ - ٣١ مايو سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١٧٨ - ٣ يونيو سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١٨١ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٢٦ - ٢٨ فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٧٨ - ١٦ مايو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٥٤ - ٣٠ مايو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٥٩ - ١٣ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٤ - ٥ مايو سنة ١٩٤٨ م ٦٠ ص ١٠٧ - ٢٣ يونيو سنة ١٩٤٨ م ٦١ ص ١٣ - ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٤٨ م ٦١ ص ٣٣ .

وقضت محكمة استئناف مصر بد البيع Cif معناه وفاة البائع ثمن البضاعة وأجرة التأمين وناوولون الشحن وتحمل المشتري مسئولية العجز أو التلف الحاصل للبضاعة بعد الشحن ( سندف مصر عم ١٠ يونيو سنة ١٩٢٧ المحاماة ٨ رقم ١/١٢٩ ص ١٧٣ ) .

قد تم إلا إذا أرسل البائع للمشتري البيانات الدالة على ذلك (١) . وإما أن يتفق المتعاقدان على أن يتم التسليم عند التفريغ ، وفي هذه الحالة تبقى البضائع ملكا للبائع ، وعليه تبعة الهلاك أثناء الطريق ، وعليه مصروفات النقل ، ولا تنتقل البضاعة إلى المشتري وتنتقل معها تبعة الهلاك إلا إذا وصلت البضاعة صليمة إلى محطة التوريد .

فإذا لم يتفق المتعاقدان متى يتم التسليم ، وجب في المسائل المدنية تطبيق المادة ٣٦٦ مدني وتنص على أن التسليم يكون عند التفريغ في محطة التوريد ، إذ تقول : « إذا وجب تصدير المبيع للمشتري ، فلا يتم التسليم إلا إذا وصل إلى ... ما لم يوجد اتفاق بقضى بغير ذلك » (٢) . أما في المسائل التجارية ، فيراعى من هذا النص عرف التجارة (٣) .

وهذا كله إذا كان المبيع بضائع ، أي منقولاً غير معين إلا بنوعه . أما إذا كان المبيع منقولاً معيناً بالذات ، انتقلت ملكيته من وقت العقد ، ولكن التسليم لا يتم إلا في مكان التفريغ ، فتكون تبعة الهلاك قبل التسليم على البائع إلا عن المالك (المشتري) ، لأننا نكون قد خرجنا عن نطاق التعامل التجاري إلى نطاق التعامل المدني (٤) .

= أنظر في البيع (Fru) أي بائعاً تسليم البضاعة استئناف مخطوط ١٢ مايوت ١٩٤٦ م ٥٨ م ص ١٩ - ١١ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٥٥ - ١٩ مارس سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ١٤٨ - ١٧ ديسمبر سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ٨٠ - ١١ يونيو سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ١٢٩ . (١) والبيانات هي في النقل البحري اسم السفينة والعلامات أو الأرقام التي تحملها البضائع . وفي النقل البري إذا كان التسليم في محطة الشحن ، قد يلتزم البائع بحمل العربات اللازمة لشحن البضاعة (franco sur wagon) .

أنظر في كل ذلك بيدا ١١ فقرة ١٦٥ .

(٢) وكان التفتين المدني السابق ينص في المادة ١٧٠/٢٣٢ على أن الرهاف يكون في موطن المتعهد أي أن التسليم يتم في محطة الشحن لا في محطة التفريغ (استئناف مخطوط ١٩ مايوت ١٩٤٩ م ١١ ص ٢٤٤ - ١٢ ديسمبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ٩٧ - الأستاذان أحمد نجيب الهلائي وحامد زك فقرة ٢٤٦ ص ٢٤١) . فيسرى حكم التفتين السابق على كل العقود التي تمت قبل يوم ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ .

(٣) الأستاذان أنور سلطان فقرة ١٦١ ص ١٨١ هامش رقم ١ - الأستاذان محمد علي إمام

فقرة ١١٥ .

(٤) أنظر مايل فقرة ٣١١ .

## المطلب الثالث

### نقل الملكية في العقار

٢٤٩ - لا تنتقل الملكية الا بالتسجيل : أما إذا كان المبيع عقارا ، فان الملكية ، سواء في حق الغير أو فيما بين المتعاقدين ، لا تنتقل إلا بتسجيل عقد البيع . وقد أشارت إلى هذا الحكم صراحة المادة ٢٠٤ مدني عندما نصت ، كما رأينا ، على أن « الالتزام بنقل الملكية أو أى حق عيني آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق ، إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملزم ، وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل » . ثم أكدت المادة ٩٣٢ مدني هذا المعنى ، فقد رأيناها تقول : « تنقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في المنقول والعقار بالعقد ، متى ورد على محل مملوك للمتصرف طبقاً للمادة ٤٠٢ ، وذلك مع مراعاة النصوص الآتية » . ونجد بين النصوص التي تشير إليها المادة ٩٣٢ مدني النص الخاص بالعقار ، وهو نص المادة ٩٣٤ مدني ويجرى على الوجه الآتي : « ١ - في المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى ، سواء أكان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان في حق الغير ، إلا إذا روعيت الأحكام المبينة في قانون تنظيم الشهر العقاري . ٢ - وبين قانون الشهر المتقدم الذكر التصرفات والأحكام والسندات التي يجب شهرها سواء أكانت ناقلة للملكية أم غير ناقلة ، ويقرر الأحكام المتعلقة بهذا الشهر » .

وإذا كان نظام الشهر العقاري لا تقتصر منطقتة على عقد البيع ، إذ هو يمتد إلى جميع العقود الناقلة للملكية ، بل وإلى العقود غير الناقلة للملكية ، بل وإلى الأحكام والسندات كما رأينا في النص ، فان عقد البيع مع ذلك هو أهم العقود التي يجرى عليها التسجيل وأوسعها انتشاراً ، فيحسن الإدماء بنظام الشهر العقاري في مناسبة الكلام في تسجيل عقد البيع ، وقد جرى الفقه المصري على هذه السنة .

فتستعرض أولاً تطور نظام الشهر العقاري في مصر حتى قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ، وذلك في كثير من الإيجاز وموضع التفصيل فيه

يكون عند انكلام في أسباب كسب الحقوق العينية ، ثم نعرض لتطبيق نظام التسجيل على عقد البيع خاصة .

## ٥ ١ - تطور نظام الشهر العفارى في مصر

٢٥٠ - نظام الشهر بوجه عام : الحق العيني بطبيعته نافذ في حق الكافة ، فكان الواجب شهره أى إيجاد طريقة تبسر لدى المصلحة من المتعاملين العلم بوجوده مادام هذا الحق نافذاً في حقه ، حتى يعتد به ويدخله في حسابه عند التعامل . فاذا اشترى عينا ، سهل عليه قبل أن يقدم على شرائها أن يعرف الحقوق العينية المتعلقة بهذه العين والتي هي نافذة في حقه ، فلو كانت العين مرهونة مثلاً استنزل مقدار الدين المضمون بالرهن من الثمن ، أو كانت مملوكة لشخص آخر غير الدائن لم يقدم على الشراء أصلاً .

وشهر الحقوق العينية يكون باثبات التصرفات القانونية التي هي مصدرها في سجلات يمكن للناس كافة الاطلاع على ما جاء فيها من البيانات وأخذ شهادات بها . ويكون إثبات هذه التصرفات إما بطريقة التسجيل (transcription) ، وهي إثبات حرفي للمحررات المشتملة على التصرفات حتى يتيسر لدى المصلحة معرفة جميع ما ورد في التصرف . وهذه الطريقة ضرورية في الحقوق العينية الكاملة . وإما بطريقة القيد (inscription) ، وتقتصر على إثبات البيانات الجوهرية الواردة في التصرف ، وهي البيانات التي يهتم بها المصلحة العلم بها . وهذه الطريقة كافية في الحقوق العينية التبعية أى التأمينات العينية ، وهي الرهن وحق الاختصاص وحق الامتياز ، فيكفي إثبات مبلغ الدين والعقار المقل بالتأمين واسمى الدائن والمدين وما إلى ذلك من البيانات اجرهية .

ويخلص مما قدمناه أن نظام الشهر لا يتسع إلا للتصرفات القانونية الواقعة على عقار . لا يتسع نظام الشهر للوقائع المادية ، لأن هذه الوقائع لا تثبت عادة في محررات حتى يمكن شهرها ، هذا إلى أن أكثر الوقائع المادية لها علامات ظاهرة محسوسة تراها الناس فتعلم بها ، ومع ذلك فهناك واقعة مادية هي الموت وما يرتبه من حق الإرث يمكن أن تخضع لنظام الشهر - وقد أخضعت فعلاً لهذا



النظام في قانون تنظيم الشهر العقاري لسنة ١٩٤٦ - لأهيتها ولسهولة إثباتها في محرر يكون صالحاً للشهر . ولا يتسع نظام الشهر للتصرفات الواقة على منقول ، فالمنقول ليس له حيز ثابت مستقر كالعقار ، فلا يمكن تركيز الشهر في مكان معين . ومع ذلك فمن المنقولات ما يجرى فيه نظام الشهر لاستقرار مكانه أو لإمكان تركيز شهره في مكان معين ، وذلك كالتاجر والسفن . ونعم الحيازة في المنقول مقام الشهر في حماية الغير حسن النية . على أن هناك حقوقاً شخصية تشبه الحقوق العينية من حيث صلاحيتها للشهر ، أهمها الحقوق الناشئة من عقد الإيجار الواقع على عقار ، ففقود الإيجار والمخالصات بالأجرة وحوالاتها إذا زادت على مدة معينة تكون هي أيضاً خاضعة لنظام الشهر .

وفي الحدود التي تكون الحقوق فيها ، صالحة لنظام الشهر يبدو هذا النظام ضرورياً للتعامل في العقارات وللائتمان العقاري . فمن يريد التعامل في عقار يعنيه بطبيعة الحال أن يعرف ما ينقل هذا العقار من الحقوق حتى يكون على بصيرة من أمره . فلا يقدم على التعامل إلا وهو عارف بحالته . ومن يقدم على إقراض الغير في مقابل رهن يأخذه على عقاره يعنيه أن يعرف إن كان هذا العقار مملوكاً فعلاً للمدين حتى يكون حق رهنه مأموناً ، ويعنيه أيضاً أن يعرف هل ثقل العقار قبل ذلك بحتق عينية سبق حقه حتى يعرف مرتبته بين الدائنين المقيدين .

لذلك لم يخل بلد متحضر من نظام للشهر ، بل إن نظم الشهر قديمة إلى حد أن المؤرخين يرجعونها إلى عهد الحضارة المصرية القديمة . وهناك نوعان لنظام الشهر : نوع متأخر وهو نظام الشهر الشخصي ، ونوع متقدم وهو نظام الشهر العيني أو السجل العقاري (Livre Foncier) . ذلك أن نظام الشهر ، حتى يكون نظاماً سديداً ، يجب أن يكون محكماً في ترتيبه وفي حجته . أما في ترتيبه ، فينبغي أن يكون من شأن الترتيب الذي يضعه لتسجيل التصرفات وقبدها أن ييسر لذوى الشأن معرفة ماتمهم معرفته من هذه التصرفات . وأما في حجته فينبغي أن يكون لشهر التصرفات حجية قاطعة بحيث لا يشهر تصرف إلا به التحرى من صحته فإذا ما شهر كانت صحته مقطوعاً بها ، فيكون للشهر هذه الحجية المطلقة .

ونظام الشهر الشخصي معيب من هاتين الناحيتين . فهو معيب من ناحية

الترتيب ، إذ التسجيل فيه أو القيد يكون وفقاً لأسماء الأشخاص ، ومن هنا كان نظاماً شخصياً . فصاحب المصلحة لا يعرف من سجلاته إلا الشخص الذي تصرف في العقار ، لا يفيد هذا حتماً كل ما وقع على عقار معين من تصرفات . فقد يتصرف شخص في عقار غير مملوك له فيسجل التصرف باسمه ، ثم يتصرف المالك الحقيقي في العقار فيسجل التصرف باسم هذا المالك ، ويكون التصرفان متفرقين في موضعين متباعدين تحت اسمين مختلفين . ومن ثم كان من الممكن أن يتعامل الشخص مع المشتري من المالك ، إذ يجد التصرف الصادر للمشتري من المالك مسجلاً تحت اسم المالك ، فيكون التعامل سليماً . كما أنه من الممكن أن يتعامل مع المشتري من غير المالك دون أن يعلم ، إذ يجد التصرف الصادر للمشتري من غير المالك مسجلاً تحت اسم هذا الأخير ، فكيون التعامل معيماً . ولهذا لا يحقق نظام الشهر الشخصي الغرض الذي وضع من أجله . ثم إن هذا النظام معيب من ناحية الحجية ، فان التصرفات التي تشهر في هذا النظام لا يتحرى عادة عن صحتها ، بل تشهر كما هي ، فان كانت صحيحة بقيت صحيحة ، وإن كانت معيبة لسبب من أسباب البطلان أو كانت مزورة بقيت على حالتها معيبة أو مزورة . فالشهر في هذا النظام لا يبطل عقداً صحيحاً ، ولا يصحح عقداً باطلاً . بل هو طريق العلانية لمعرفة التصرف كما هو ، صحيحاً كان أو باطلاً ، سليماً كان أو معيماً . وهذا النظام الشخصي للشهر يسود العالم اللاتيني ، فهو النظام القائم في فرنسا (١) وفي بلجيكا (٢) وفي إيطاليا (٣) وفي كثير من البلاد

---

(١) كان التقنين المدني الفرنسي يقرر أن الملكية في العقار تنتقل بالمقد ، فيما بين المتعاقدين وبالنسبة إلى الغير ، إلا إذا انتقلت بمقد تبرع كالمهبة فلا يحتاج به على الغير إلا بالتسجيل . ثم صدر تشريع ٢٣ مارس سنة ١٨٥٥ يوجب تسجيل عقود المعاوضة والتبرعات للإحتجاج بها على الغير . وفي ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٣٥ صدر مرسوم بقانون (دالورز الدوري ١٩٣٥ - ٤ - ١١٩) أضاف إلى التصرفات الواجبة التسجيل التصرفات والأحكام الكاشفة . وفي ٤ يناير سنة ١٩٥٥ صدر مرسوم ، قسرى أحكامه ابتداء من أول يناير سنة ١٩٥٦ (دالورز أنسيكلوبيدى ٥ ص ٣٨٩ وما بعدها) ينظم الشهر في الحقوق للمينية الأصلية والتبعية بصفة عامة ، وقد حل هذا التشريع محل تشريعي سنة ١٨٥٥ وسنة ١٩٣٥ .

(٢) قانون ١٦ ديسمبر سنة ١٨٥١ .

(٣) للتقنين المدني الإبطال م ٢٦٤٣ وما بعدها .

اللاتينية . وهو النظام الذى لا يزال قائماً فى مصر ، بعد أن تخفف من بعض عيوبه كما سنرى .

أما نظام الشهر العيني أو السجل العقارى (Livre Foncier, Grundbuch) فهو نظام محكم من الناحيتين ، ناحية الترتيب وناحية الحجية . فن ناحية الترتيب لا تنشر التصرفات وفقاً لأسماء الأشخاص ، بل وفقاً للعقار ذاته ومن هنا كان نظاماً عينياً . فلكل عقار مكان خاص فى السجل العقارى، ويثبت فى هذا المكان كل مايقع على هذا العقار من التصرفات وما يتقله من الحقوق . فإذا أراد شخص أن يتعامل فى عقار ، أمكنه بالرجوع إلى السجل العقارى أن يعرف حالة العقار على خير مايمكن من الدقة . يعرف مالك العقار ، والتصرفات التى وقعت منه فى عقاره ، وما يتقل هذا العقار من الحقوق والتكاليف ، فيقدم على التعامل وهو مطمئن . ثم إن نظام الشهر العيني محكم من ناحية الحجية . فالتصرفات التى تنشر لا يتم شهرها إلا بعد التحرى عن صاحبها تحرياً بالفا ، فيستقصى عن موقع العقار وحدوده ومساحته ، ثم عن أسماء من وقع منهم التصرف وعن أهلينهم ، ثم عن التصرف نفسه هل صدر من مالك ، وهل هو صحيح فيشهر أو معيب فيمنع شهره . ويشرف على هذا كله قاض (Grundbuchrichter) ، هو الذى يأمر بعد الفحص الدقيق بإجراء التسجيل . والنتيجة المترتبة على هذا التحرى أن التصرف الذى يشهر فى السجل العقارى تكون له حجية كاملة ، فينتقل الحق العيني إلى المتصرف له لا بناء على التصرف الصادر بل بناء على شهر الحق . فالشهر لا التصرف هو الذى يتقل الحق ، ومهمة التسجيل فى نظام الشهر العيني هو نقل الحق العيني لا مجرد إعلان التصرف . وقد يكون التصرف معيباً فى الحالات القليلة التى لا يكشف فيها هذا العيب بعد التحرى الدقيق الذى أسلفنا ذكره ، ومع ذلك إذا شهر هذا التصرف الميب انتقل الحق بالشهر لا بالتصرف كما قدمنا ، وصحح الشهر عيوب التصرف . وهذه هى أهم ميزة للسجل العقارى . ويواجه هذا النظام التصرفات المعيبة التى يصححها الشهر ، وما يستتبع ذلك من الإضرار بأصحاب الحقوق الثابتة ، عن طريق تعويض أصحاب هذه الحقوق ، ويقضى هذا التعويض من رسوم الشهر ذاتها ، فكان فى هذه الرسوم جزءاً هو بمثابة تأمين للمنتفعين بالسجل العقارى . والذى يمنع

من الأخذ بهذا النظام مع مزاياه الظاهرة من ما يقتضيه من جهود ونفقات بالغة في مسح جميع الأراضي قبل إدخاله ، وتحقيق صحة حقوق العينة المتعلقة بكل من منها . تمهيداً لإثبات كل ذلك في السجل العقاري . وتزيد الصعوبات إذا كثرت الملكيات الصغيرة ، واشتدَّت الحقوق القائمة عليها ، كما هي الحال في مصر حيث شرع في إدخال هذا النظام منذ أكثر من ثلاثين عاماً ، وبذلت جهود كبيرة ونفقات جسيمة لا تزال متراصلة حتى اليوم ، ولما يتم إدخال النظام . وإنه سهل نسبياً إدخال نظام السجل العقاري في بلد بكر لم تتجزأ فيها الملكيات ولم تنتشر إلى حد أن تنتشر الملكيات الصغيرة وتكون هي الأصل غالب . وهذا هو السبب في أن النظام طبق أولاً في استراليا حيث الظروف مواتية له على النحو المتقدم ، وضعه روبرت تورنس (Robert Torrens) . فسنى التشريع الذي أدخل النظام بتشريع تورنس (acte Torrens) ثم أدخل الفرنسيون النظام في تونس في سنة ١٨٨٥ ، وفي كثير من مستعمراتهم . وأخذت به ألمانيا وسويسرا . وأخذت الدولة العثمانية أيضاً بهذا النظام ، وعرف باسم « الطابو » ، وبقي النظام في البلاد العربية التي كانت جزءاً من الدولة العثمانية ، فلا يزال نظام الطابو قائماً في العراق (١) وفي سورية وفي لبنان . وقد

---

(١) أنظر في نقل الملكية في العقار بالبيع في القانون العراقي الأستاذ حسن عباس الصراف فقرة ٣١٩ - فقرة ٣٦٧ والأستاذ حسن علي الذنون فقرة ١٤٧ - فقرة ١٥٥ . وينتقد الأستاذ الذنون ما جاء في المادة ٥٠٨ مدني عراق من أن بيع العقار لا ينتقد إلا إذا سجل في الدائرة المختصة ، فأصح البيع عقداً شكلياً لا يتم إلا بالتسجيل .

وقد قام خلاف في الفقه العراقي في قيمة للمقد غير المسجل في دائرة الطابو . والنصوص القانونية الواجب النظر إليها في هذه المسألة هي : (١) م ٥٠٨ مدني عراق : « بيع العقار لا ينعقد إلا إذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكرك الذي نص عليه القانون » . (٢) م ١١٢٦ مدني عراق : « ١٥ - تنتقل الملكية بالمقد في المنقول والعقار . ٢ - والمقد الناقل للملكية عقار لا ينعقد إلا إذا ووجهت فيه الطريقة المقررة قانوناً » . (٣) م ١١٢٧ مدني عراق : « التمهد منتزعة ملكية عقار يقتصر على الالتزام بالتصويص إذا أحل أحد الطرفين بتمهده ، سواء اشترط التمهد أم لم يشترط » .

ويؤخذ . هذه للنصوص : أولاً - أن بيع العقار في القانون العراقي عقد شكلي لا يتم إلا بالتسجيل في دائرة الطابو . ومن ثم لا تنتقل الملكية إلى المشتري ، بالنسبة إلى غير وفما بين المتعاقدين ، إلا بالتسجيل في هذه الدائرة ومن وقت هذا التسجيل ثانياً - التمهد السابق =

عدلته تشريعات كثيرة بعد أن استقلت هذه البلاد ، وبخاصة في سورية ولبنان حيث أصدر الفرنسيون في عهد الانتداب تشريعاً عقارياً شاملاً بهذا النظام (١) .  
والآن وقد ألمنا بنظام الشهر العقارى ، ننظر كيف تطور هذا النظام في مصر .

٢٥١ - مهود أربعة : قبل أن يصدر قانون تنظيم الشهر العقارى في سنة ١٩٤٦ ليحل به ابتداء من أول يناير سنة ١٩٤٧ ، كان نظام الشهر العقارى قائماً بموجب نصوص قانون التسجيل الصادر في سنة ١٩٢٣ وقد عمل به ابتداء

---

== حل البيع - وهو التمهيد المنصوص عليه في المادة ١١٢٧ مدق عراقى - عقد غير مسمى ، فهو ليس إذن بعقد بيع . ولكنه عقد ملزم ، إذا به أحل المدين التزم بالتعويض . وهذا التعويض ينشأ عن مسئولية عقدية لا مسئولية تفسيرية لأن مصدره هو هذا التمهيد الملزم وهو عقد غير مسمى كما سبق القول . فإذا اتفق المتعاقدان في هذا التمهيد حل مقدار التعويض - وهذا ما يسمى بالشهر الجزائى - جاز للقاضى الحكم بما اتفق عليه المتعاقدان ، كما يجوز له الحكم بتخفيض الشرط الجزائى إذا أثبت المدين أن التقدير كان فادحاً ، أو بعدم استحقاقه أصلاً إذا أثبت المدين أن عدائهم لم يلحقه أى ضرر ، وكل هذا تطبيقاً للقواعد المقررة في الشرط الجزائى (المسلم ١٧٠ مدق) .  
وإذا لم يتفق المتعاقدان على شرط جزائى ، فإن هذا لا يمنع القاضى من تقدير التعويض من الضرر الذى أصاب الدائن من جراء إخلال المدين بالتزامه ، طبقاً للقواعد المقررة في هذا العدد (أنظر م ١٦٩ مدق عراقى) ، ومصدر هذا التعويض الذى يقدره القاضى هو : مصدر الشرط الجزائى .  
المسئولية العقدية دائماً وليس المسئولية التفسيرية . ويخلص من ذلك أن القول بأن مصدر التعويض عن الإخلال بالتمهيد بنقل ملكية المنار المنصوص عليه في المادة ١١٢٧ مدق عراقى هو المسئولية التفسيرية ليس بالقول السليم ، إذ المصدر هو المسئولية العقدية (قارن الأستاذ الذنون فقرة ٤١٨) . وكذلك القول بأن هذا التمهيد المنصوص عليه في المادة ١١٢٧ مدق عراقى يتحول من عقد بيع باطل إلى عقد غير مسمى ليس سليماً ، ولست هنا فى حاجة إلى التحول ، فإن العقد ينشأ منذ البداية عقداً غير مسمى صحيحاً ملزماً ، وليس عقد بيع باطل يتحول بعد ذلك إلى عقد غير مسمى (قارن الأستاذ لصراف فقرة ٣٣٩) .

وقد كان من الخير أن يجعل هذا التمهيد المنصوص عليه في المادة ١١١٧ مدق عراقى ملزماً بنقل الملكية عيناً ، فلا يقتصر على الإلزام بالتعويض . وهذا هو ما يقرره القانونان الألماني والسويسرى ، وكلاهما أخذ كالقانون العراقى بنظام السجل العقارى .

(١) أنظر فى نقل ملكية المنار بالبيع فى القانون المدق السويسرى الأستاذ مصطفى التورى فقرة ٤٨ وما بعدها . وفى القانون المدق السورى عقد البيع غير المسجل : انظر التزمناً بنقل الملكية يجوز تنفيذها عيناً ولا يكتفى بالتعويض (الأستاذ مصطفى التورى فقرة ٤٨ - فقرة ٤٩) .

من أول يناير سنة ١٩٢٤ . وكان نظام الشهر قبل قانون التسجيل قائماً بموجب نصوص التقنين المدني القديم . أما قبل هذا التقنين ، فلم يكن في مصر نظام للشهر .

فستعرض إذن عهداً أربعة : (١) العهد السابق على التقنين المدني القديم (٢) نظام الشهر في التقنين المدني القديم . (٣) نظام الشهر في قانون التسجيل الصادر في سنة ١٩٢٣ . (٤) نظام الشهر في قانون تنظيم الشهر العقارى الصادر في سنة ١٩٤٦ وهو النظام القائم في الوقت الحاضر .

### المرحلة الأولى - العهد السابق على التقنين المدني القديم

٢٥٢ - لم يجرم نظام للشهر في ذلك العهد : قبل صدور التقنين المدني القديم - التقنين المدني المختلط في سنة ١٨٧٥ والتقنين المدني الوطنى في سنة ١٨٨٣ - لم يكن هناك في مصر نظام معروف لشهر الحقوق العينية . وقد كانت الشريعة الإسلامية هى المعمول بها في ذلك العهد مع تشريعات خاصة أكثرها تجارية ، ولم يصدر أى تشريع يضع نظاماً للشهر (١)

٢٥٣ - نظام المكلفات الادارية: على أنه مما خفف من عيوب تنظيم شهر الحقوق العينية نظام إدارى وضع لجبى الضرائب العقارية عرف بنظام المكلفات . فقد كانت الأراضى في عهد محمد على تملكها الدولة ، ولم يكن للأفراد إلا حق الانتفاع بها انتفاعاً مؤقتاً في نظير جعل سنوى يقابل رغبة العقارية . وكان حق الانتفاع هذا ينتهى حتماً بالموت ، ولا يستطيع صاحبه أن ينزل عنه إلى آخر في حال حياته . ثم أبيع بعد ذلك للأفراد النزول عن حق الانتفاع ، وفي سنة ١٨٥٨ أصدر سعيد باشا لائحته المعروفة وجعل

---

(١) وقد قضت المحاكم المختلطة بأن الشريعة الإسلامية هى التى تسرى على عقود البيع فيما بين الأهل قبل صدور للتقنينات الحديثة (استئناف مختلط ٢٤ مارس سنة ١٨٩٢ م ص ٢١٦) ، وبأنه كان يكنى لانقضاء البيع توافق الإيجاب والقبول على المبيع والعين (استئناف مختلط ٢٨ نوفمبر سنة ١٨٨٨ م ١ ص ٢٤٠) .

للزراع الحق في التصرف في أراضيهم بالبيع والرهن وغير ذلك من التصرفات ، كما جعل الأرض تنتقل بالميراث إلى ورثة صاحب الحق فيها . ويتم نقل الحقوق على الأرض في حال الحياة بحجة رسمية يحررها القاضي الشرعي ، بحضور شهيد ، وبعد ترخيص من المديرية . وكان القاضي الشرعي قبل أن يحرر الحجة بنقل الحق يتحقق من صحة الحجج السابقة التي صدرت للبائع ، ثم يحرر الحجة بعد ذلك في دفتر أعد لتفديد التصرفات . ثم يتلو بعد ذلك عملية تسجيل في سجل خاص بالمديرية ، والغرض من هذه العملية إثبات كل تغير في شخص الملتزم بالضريبة العقارية في المكلفات . فكان هذا النظام ، الذي وضع في الأصل لتنظيم جبي الضريبة العقارية بواسطة المكلفات وإثبات الأشخاص المتعاقبين الذين يلتزمون بدفع هذه الضريبة ، يستخدم في الوقت ذاته كطريق لشهر الحقوق العينية ، إذ كان السجل الخاص بكل مديرية علنياً يستطيع ذوو الشأن الاطلاع عليه لمعرفة الحقوق التي ترتبت على الأراضي .

وبخلص من ذلك أن التصرف كان شكلياً لا بد من تحريره في حجة رسمية بواسطة القاضي الشرعي . بل يبدو أن الحق كان لا ينتقل إلى المتصرف إليه إلا بعد تسجيله في سجل المديرية ، فلو مات المتصرف له قبل هذا التسجيل لا ينتقل حجة إلى ورثته ، أما إذا تم التسجيل قبل وفاته فان الحق ينتقل إلى الورثة (١) .

---

(١) أنظر في هذا المعنى استئناف مختلط ٢٧ مارس سنة ١٨٨٩ م ١ ص ٨٥ - ٢٩ مايو سنة ١٨٨٩ م ١ ص ١٦٦ - ٢٠ نوفمبر سنة ١٨٨٩ م ٢ ص ١٢ - ٢٦ ديسمبر سنة ١٨٨٩ م ٢ ص ٦٩ - ١٢ فبراير سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٧٣ - ٩ نوفمبر سنة ١٨٩٢ م ٥ ص ٢ - ٢٣ يناير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ١٠١ - ٢٤ ديسمبر سنة ١٩١٤ م ٢٧ ص ٨١ - وح ذلك فقه قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه كان يكفي توافق الإيجاب والقبول لانعقاد البيع وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية وأن حجة البيع ليست إلا للإثبات ( استئناف مختلط ٢٨ نوفمبر سنة ١٨٨٨ م ١ ص ٣٤٠ وقد سبقت الإشارة إليه - ١٨ يونيو سنة ١٨٩١ م ٣ ص ٤٠٥ - ١٨ فبراير سنة ١٨٩٢ م ٤ ص ١٤٩ - ٢٤ مارس سنة ١٨٩٢ م ٤ ص ٢١٦ وقد سبقت الإشارة إليه ) .

## المرحلة الثانية - نظام الشهر في التقنين المدني السابق

٢٥٤ - اقتباس نظام الشهر الفرنسي : وى عهد الإصلاح  
القضائى ، عند صدور تقنينات المحاكم المختلطة والمحاكم الوطنية ، أدخل المشرع  
المصرى نظاما لشهر الحقوق العينية اقتبسه من النظام الفرنسى الذى كان قد  
أدخل فى فرنسا قبل ذلك بقانون ٢٣ مارس سنة ١٨٥٥ ، وهو نظام شهر  
شخصى فيه العيوب التى قدمناها .

ولا تزال نصوص هذا التقنين المدني السابق معمولاً بها فى حالة المحررات  
التي لها تاريخ ثابت قبل أول يناير سنة ١٩٢٤ - وهذا هو تاريخ العمل بقانون  
التسجيل الذى سيأتى الكلام فيه - فتسرى عليها أحكام القوانين التى كانت  
سارية عليها ، وهى بالذات نصوص التقنين المدني السابق . وتنص المادة ٥٤  
من قانون تنظيم الشهر العقارى المعمول به اليوم فى هذا المعنى على أنه لا يسرى  
هذا القانون على المحررات التى ثبت تاريخها ثبوتاً رسمياً قبل أول يناير سنة  
١٩٢٤ ولا على الأحكام التى صدرت قبل هذا التاريخ ، بل تظل هذه  
المحررات والأحكام خاضعة من حيث الآثار التى ترتب عليها لأحكام القوانين  
التي كانت سارية عليها ، (١) .

من أجل هذا يكون من المهم أن نورد أهم نصوص التقنين المدني السابق الخاصة  
بنظام شهر الحقوق العينية ، ثم نبين بعد ذلك ما شاب هذا النظام من العيوب .

## ٢٥٥ - نصوص التقنين المدني السابق الخاصة بنظام الشهر :

النصوص الرئيسية التى تضع نظام الشهر العقارى فى التقنين المدني السابق هى :  
أولاً - نص يقرر بصفة عامة أن الملكية والحقوق العينية تنتقل فيما بين  
المتعاقدين بالعقد دون حاجة إلى تسجيل . وهذا هو نص المادة ٧٣٢/٦٠٦ ،  
ونجربى على الوجه الآتى : وفى جميع المواد ثبتت الملكية أو الحقوق العينية

(١) وانظر أيضاً فى هذا المعنى المادة ١٤ من قانون التسجيل الصادر فى سنة ١٩٢٢ .



في حق مالكها السابق بعقد انتقال الملكية أو الحق العيني أو بأى شيء يترتب عليه هذا الانتقال قانوناً .

ثانياً - فصوص أخرى كثيرة تقرر أن التكلفة والحقوق العينية وبعض الحقوق الشخصية لا تنتقل بالنسبة إلى الغير إلا بتسجيل التصرفات القانونية التي هي مصدرها ، دون الوقائع المادية كالميراث . فتصر المادة ٧٣٥/٦٠٩ على ما يأتي : « وفي مواد العقار ثبتت الحقوق العينية بالنسبة لغير المتعاقدين على حسب القواعد الآتية » . وهذه القواعد منصوص عليها في المواد ٧٣٦/٦١٠ - ٧٤٠/٦١٣ ، ونحوى هذه النصوص على الوجه الآتي : م ٦٣٧/٦١٠ - ملكية العقار والحقوق المنفردة عنها إذا كانت آيلة بالإرث ثبتت في حق كل إنسان بثبوت الوراثة » - م ٧٣٧/٦١١ - « الحقوق بين الأحياء الآيلة من عقود انتقال الملكية أو الحقوق العينية القابلة للرهن أو من العقود المثبتة لحقوق الارتفاق والاستعمال والسكنى والرهن العقارى أو المشتملة على ترك هذه الحقوق ثبتت في حق غير المتعاقدين ممن يدعى حقاً عينياً بتسجيل تلك العقود في قلم كتاب المحكمة التابع لها مركز العقار أو في المحكمة الشرعية » . م ٧٣٨/٦١٢ - ٧٣٩ - « الأحكام المتضمنة لبيان الحقوق التي من هذا القبيل أو المؤسسة لها يلزم تسجيلها أيضاً ، وكذلك الأحكام الصادرة بالبيع الحاصل بالمزاد والعقود المشتملة على قسمة عين العقار » . م ٧٤٠/٦١٣ - « وكذلك يلزم تسجيل عقود الإيجار الذي تزيد مدته على تسع سنين وسندات الأجرة المعجلة الزائدة عن ثلاث سنين لأجل أن تكون حجة على غير المتعاقدين » .

ثم تنص المادتان ٧٤٢/٦١٥ - ٧٤٣/٦١٦ على الجزاء المترتب على عدم التسجيل ، وتجريان على الوجه الآتي : م ٧٤٢/٦١٥ - « في حالة عدم وجود التسجيل عند لزومه تكون الحقوق السالف ذكرها كأنها لم تكن بالنسبة للأشخاص الذين لهم حقوق عينية على العقار وحفظوها بموافقتهم للقانون » . م ٧٤٣/٦١٦ - « ومع ذلك فلهؤلاء الأشخاص الحق فقط في أن يتحصلوا على تنزيل مدة الإيجار إلى تسع سنين إذا كانت مدته زائدة عليها ، وفي ارجاع ما دفع مقدماً زيادة عن أجر الثلاث سنين » .

وتأيد النصوص المقدمة الذكر بنصين آخرين ، أحدهما ورد في أسباب

الملكية والحقوق العينية ، هو نص المادة ٦٩/٤٧ ونجى على الوجه الآتى :  
« أما الأموال الثابتة بالملكية والحقوق العينية فيها لا تثبت بالنسبة لغير المتعاقدين  
إلا إذا صار تسجيلها على الوجه المبين فى القانون » . والنص الثانى ورد فى  
نصوص البيع . وهو نص المادة ٣٤١/٢٧٠ ونجى على الوجه الآتى : « لا تنتقل  
ملكية العقار بالنسبة لغير المتعاقدين من ذوى الفائدة فيه إلا بتسجيل عقد البيع  
كما سيذكر بعد ، متى كانت حقوقهم مبنية على سبب صحيح محفوظة قانوناً  
وكانوا لا يعلمون ما يضر بها » .

ثالثاً - نصوص ترد استثناء من القاعدة المتقدمة التى تنص بأن الحقوق  
العينية لا تنتقل بالنسبة إلى الغير إلا بالتسجيل ، وهى المواد ٧٤٤/٦١٧ -  
٧٤٦/٦١٩ ، ونجى على الوجه الآتى .

م ٧٤٤/٦١٧ : « ويستثنى من الأصول السالف ذكرها الموهوب له  
والموصى له بشئ معين ، فإنهما لا يجوز لهما الاحتجاج بعدم التسجيل على من  
ز بمقابل ملكية حق قابل للرهن أو حق انتفاع بالاستعمال أو السكنى بعقد  
تاريخ صحيح سابق على تسجيلها » .

م ٧٤٥/٦١٨ : « وإنما يجوز هذا الاحتجاج لمن حاز الحق بمقابل من  
الموهوب له أو الموصى له إذا سجل عقده أو حقه بالأولوية » .

م ٧٤٦/٦١٩ : « فى حالة تعدد عقود انتقال الملكية يبرز عدة ملاك متوالين  
يكتفى بتسجيل العقد الأخير منها » .

رابعاً - نصوص تقرر نظام القيد فى الحقوق العينية التبعية الواقعة على عقار  
يجوز الاحتجاج بها على الغير ، وذلك فيما عدا الرهن الحيازى العقارى فقد  
رأينا أنه كان خاضعاً لنظام التسجيل لا لنظام القيد ونكتفى بالإشارة إلى هذه  
النصوص المتفرقة ، فهى فى الرهن الرسمى المواد ٦٨٩/٥٦٥ - ٦٩٠/٥٦٦ ،  
وفى حق الاختصاص المواد ٧٢٢/٥٩٦ - ٧٢٦/٦٠٠ ، وفى حقوق الامتياز  
العقارية المادة ٧٤١/٦١٤ . وكان يكتفى فى حفظ حق امتياز بائع العقار  
بتسجيل عقد البيع ذاته دون حاجة لقيد حق الامتياز (م ٦٠١ سابقاً  
٧٢٧/سادساً) .

خامساً - فصوص تنظم عملية التسجيل ودفاره ، ونكتفي بالإشارة إليها وهي  
المواد ٧٥٠/٦٢٢ - ٧٧٤/٦٤١ .

٢٥٦ - ما يستخلص من الفصوص المنقولة : ويستخلص من  
النصوص المقدمة الذكر أن نظام الشهر في التقنين المدني السابق كان يخضع  
الحقوق العينية الأصلية لنظام التسجيل ، ويخضع الحقوق العينية التبعية لنظام  
القيد ، باستثناء الرهن الحيازي العقارى وحق امتياز بائع العقار ، فان الحق  
الأول كان يخضع لنظام التسجيل والحق الثانى كان يجوز حفضه بتسجيل عقد  
البيع . وغنى عن البيان أن القيد فى الحقوق العينية التبعية كان ضرورياً لإمكان  
الاحتجاج بالحق على الغير . وفى التسجيل كان نظام الشهر يقرر تمييزاً جوهرياً :  
فالحقوق العينية الأصلية كانت تنتقل فيما بين المتعاقدين دون حاجة إلى التسجيل ،  
أما بالنسبة إلى الغير فكانت لا تنتقل إلا بالتسجيل .

٢٥٧ - عيوب نظام الشهر فى التقنين المرنى السابق : قلنا أن  
عيوب نظام الشهر فى التقنين المدني السابق هى عيوب نظام الشهر الشخصى  
من ناحية الترتيب ومن ناحية الحجية . وتزيد هنا ناحية ثالثة هى ناحية الحصر ،  
فليست كل التصرفات التى يبنى شهرها واجبة الشهر فى هذا النظام .

ونجمل الكلام فى هذه العيوب فيما يأتى :

أولاً - من ناحية الترتيب - تعدد جهات الشهر : الشهر فى هذا  
النظام يتم وفقاً لأسماء الأشخاص ، ويزيد هذا العيب جسامته أن الشهر ليس  
مركزاً فى جهة واحدة بل هو موزع على جهات ثلاث .

فأما أن الشهر يتم وفقاً لأسماء الأشخاص ، فهذا هو المقوم الرئيسى لنظام  
الشهر الشخصى ، وهو العيب البارز فيه . وقد قلنا أن صاحب المصلحة  
لا يستطيع أن يعرف فى هذا النظام كل ما وقع على عقار معين بالذات من  
تصرفات وهذا هو الذى يعنيه ، بل إن ما يعرفه هو كل ما صدر من شخص

معبّر من التصرفات وهذا قد يفي بحاجته وقد لا يفي (١) .

وأما أن الشهر ليس مركزاً في جهة واحدة ، فذلك راجع إلى النظام القضائي الذي كان قائماً في ذلك العهد . فقد كانت جهات الشهر في ذلك الوقت ثلاثة : المحاكم المختلطة والمحاكم الشرعية والمحاكم الوطنية . وكان الشهر يصح قانوناً في أية جهة من هذه الجهات الثلاث ، ولكن لا يكون نافذاً في حق الأجانب إلا إذا تم في المحاكم المختلطة (٢) . ولذلك كان الشهر أكثر ما يتم في قلم كتاب هذه المحاكم ، إذ يكون نافذاً في حق المصريين والأجانب جميعاً . ولكن بقيت المحاكم الشرعية جهة الشهر الطبيعية في التصرفات غير المعروفة في المحاكم المختلطة وهي الوقف . واستمرت أقلام الكتاب بالمحاكم الوطنية تقيد حقوق الاختصاص من تلقاء نفسها إذ القانون يوجب ذلك ، وكذلك أحكام الشفعة ونزع الملكية .

(١) وتزيد للمعربة باختلاف أبجدية اللغة العربية عن أبجدية اللغة الأجنبية ، ويتعدد اللغات الأجنبية التي تكتب بها الأسماء . فقد يبحث ذو المصلحة عن اسم ويحبه مكتوباً بحسب التهجئة الفرنسية فلا يجد ، فيوتقن أن الشخص الذي يحمل هذا الاسم لم تصدر عنه تصرفات . وللواقع إن هذا الشخص صدرت عنه تصرفات لم تظهر بالبحث ، لأن اسمه يكون مكتوباً بحسب التهجئة الإيطالية وهذه تختلف عن التهجئة الفرنسية . والأمثلة على ذلك كثيرة . وقد أورد الدكتور محمد شوقي في كتابه « الشهر العقاري علماً وعملاً » (ص ٥٢) مثلاً فيما كتبه بصدده قانون التسجيل سنة ١٩٢٣ ويصدق على ما قبله ، حيث يقول : « فثمة صعوبات ومساوي كثيرة نشأت من اختلاف الأبجدية العربية عن أبجدية اللغات الأجنبية . بل إن هذه اللغات ذاتها تختلف من حيث نطق حروفها الهجائية بعضها عن البعض ، كالحرف U الذي يلفظ بالإيطالية OU . فإذا فرضنا أن طالبا تقدم للبحث عن تصرفات باسم مراد Mourad أو جندی Guindi ، وأن الكاتب المكلف وهو إيطالي مثلاً كتب الكلمة من العربية للإيطالية Murad, Ghindi ، فالشهادة التي تصدر على أساس ذلك البحث لن تكون عن الاسم الصحيح ، وبالتالي قد تكون سلبية ، في حين أنها لو عملت عن الاسم الصحيح لكانت إيجابية » .

(٢) استئناف مختلط ٢٠ ديسمبر سنة ١٨٩٣ م ٦ ص ٧٢ - وانظر في تبادل الانحاطة بالتصرفات بين الجهات الثلاث الدكتور محمد شوقي « الشهر العقاري علماً وعملاً » ص ١٠٠ و ص ١٧ - وتقضى المادة ٣٧٢ من اللائحة ترتيب المحاكم الشرعية الصادرة في سنة ١٩١٠ بتكليف هذه المحاكم بأن توافق المحاكم المختلطة بملخصات العقود الناقلة للملكية ، وذلك بواسطة المحاكم الشرعية المكلفة بهذه المهمة . وهذا الإجراء هو في الواقع نتيجة لإلغاء وظيفة الموظف المختلط الذي كان يتدبّر بأقلام المحاكم الشرعية . وتقضى المادة ٣٧٣ من اللائحة ذاتها بتكليف المكاتب المختلطة بدورها بأن توافق المحاكم الشرعية بملخصات مثله عن كل ما تتسلمه من المحررات المشار إليها لكي تسجل لديها في سجلات خاصة معدة لذلك .

فكان ذو المصلحة إذا احتاط لأمره يبحث في كل من المحاكم المختلطة والمحاكم الشرعية والمحاكم الوطنية . ليستوثق من أنه استقصى جميع ما شمر من التصرفات التي تعنيه .

ثانياً - من ناحية الحجية : ولم يكن لنظام الشهر في التفتين المدني السابق حجية كاملة كالحجية التي تفترون بنظام الشهر العيني أو السجل العقاري . فان الشهر بموجب نظام التفتين السابق ليس إلا تسجيل التصرف أو قيده كما هو على علته وبجميع ما ينطوي عليه من عيوب . فاذا كان التصرف صحيحاً قبل الشهر ظل صحيحاً بعده ، وإذا كان باطلاً أو قابلاً للإبطال أو مشوباً بأى عيب آخر ظل بعد الشهر مشوباً بهذا العيب . فالشهر لا يصحح عقداً باطلاً ولا يبطل عقداً صحيحاً ، كما قدمت . فاذا صدر بيع مثلاً من غير مالك ، وسجل عقد البيع ، ظل هذا البيع بعد التسجيل كما كان قبل التسجيل عقداً قابلاً للإبطال ، وهو على كل حال لا ينقل الملكية إلى المشتري ولو بعد أن يسجل . أما في نظام الشهر العيني فان هذا البيع متى سجل ينقل الملكية إلى المشتري بحكم التسجيل ذاته لا بحكم البيع ، وبأخذ المالك الحقيقي الذي سلب ملكه على هذا الوجه تعويضاً عما أصابه من الضرر من خزانة الجهة القائمة على الشهر .

وزاد من جسامه هذا العيب أن المحررات التي كانت تقدم للشهر كانت تقبل كما هي ، دون فحص أو تحرر للاستيثاق من صحتها . وكان الناس يلجأون في تحرير تصرفاتهم إلى الكتابة العرفية لتجنب نفقات التوثيق ، وكثيراً ما كانت تأتي هذه التصرفات غير محكمة التحرير ، سواء في تعيين شخصية المتعاقدين أو في وصف العقار وتحديد . بل إنه لم يكن هناك ضمان أن التوقيع على هذه المحررات ليس مزوراً ، إذ لم يكن يطلب التصديق على إمضاء المتعاقدين ، فكثير من أجل ذلك شهر التصرفات المزورة .

ثالثاً - من ناحية المحصر : ولم تكن كل التصرفات التي ينبغي شهرها واجبة الشهر طبقاً لنظام التفتين المدني السابق ، فلم يحصر هذا النظام التصرفات

حصراً دقيقاً حتى يشملها جميعاً . وقد شاع القصور في شهر التصرفات ، ورجع ذلك إلى أسباب أربعة :

١- لم يكن التسجيل ضرورياً لنقل الحقوق العينية فيما بين المتعاقدين ، بل كان العقد وحده كافياً لذلك ، وهذا مبدأ جوهرى من مبادئ نظام الشهر في التقنين المدنى السابق أخذه عن نظام الشهر الفرنسى كما قدمنا . وترتب على ذلك من الناحية العملية أن كثيراً من المتعاملين كانوا لا يلبجأون إلى شهر تصرفاتهم ، ويقنعون بأن الحق قد انتقل إليهم بموجب التصرف غير المسجل فيما بينهم وبين المتعاملين معهم . وهذا الاطمئنان الذى لا مبرر له كانت العادة تثبته ، وتشجع عليه الرغبة فى تجنب إجراءات الشهر ونفقاته . فكان من ذلك أن يبقى التصرف دون أن يتناول له الشهر ، فلا يكون حجة على الغير ، وكثيراً ما كان يلبجأ المتصرف الأول إلى التصرف مرة أخرى فى العقار غشا منه . فكان كثير من المتعاملين يضارون أبلغ الضرر من جراء ذلك ، كما كان كثير من التصرفات الواجبة الشهر لا تشهر فعلا مما زعزع أسس نظام الشهر ذاتها .

٢- وبفرض أن التسجيل تناول كل التصرفات الواجب شهرها ، فان ائمانون نفسه كان يخرج بعض الوقائع الهامة من منطفة الشهر . فهو لا يدخل فى هذه المنطقة إلا التصرفات فيما بين الأحياء . ويترتب على ذلك أنه لم يكن خاضعاً للشهر سبب هام من أسباب نقل الملكية ، وهو الميراث ، لأنه ينقل الملكية بالموت ، بل إنه ليس بتصرف قانونى . وقد نصت المادة ٧٣٦/٦١٠ من التقنين المدنى السابق على هذا الحكم صراحة كما رأينا ، إذ تقول : « ملكية العقار والحقوق المتفرعة عنها إذا كانت آيلة بالإرث تثبت فى حق كل إنسان بشبوت الوراثة » . فلا يخضع الميراث لنظام الشهر ، مع أنه سبب من أكثر الأسباب شيوعاً فى نقل الحقوق . وكذلك الوصية لم تكن تخضع لنظام الشهر ، لأنها لا تدخل فى نطاق التصرفات فيما بين الأحياء إذ هى تصرف لما بعد الموت . وقد نجم عن ذلك أن ثغرة واسعة قد انفرجت فى بناء الشهر ، وأصبح من الصعب متابعة تسلسل انتقال الملكية فى العقار ، وقامت مشاكل معقدة من جراء ذلك .

٣- وفوق ذلك قد ترك نظام الشهر ثغرة أخرى في التصرفات ما بين الأحياء ذاتها . فالمشروع قد ذكر في المادة ٧٣٧/٦١١ الحقوق الخاضعة لنظام الشهر وهي : الحقوق بين الأحياء الآيلة من عند انتقال الملكية أو الحقوق العينية القابلة للرهن أو من العقود المثبتة لحقوق الارتفاق والاستهلاك والسكنى والرهن العقاري أو المشتمة على ترك هذه الحقوق . فلم يذكر التصرفات الكاشفة عن الحقوق العينية ، فهذه تصرفات هامة لم تكن خاضعة لنظام الشهر كما وضعه التقنين المدني السابق (١).

٤- وأخيراً لم يكن نظام الشهر في التقنين المدني السابق دقيقاً في فصل الحقوق العينية الأصلية التي تخضع لنظام التسجيل والحقوق العينية التبعية التي تخضع لنظام القيد . فقد أدخل بعض حالات الحقوق العينية التبعية في نظام التسجيل مع أن نظام القيد هو النظام الصالح لها (٢).

فعل ذلك في حالتين : ( الحالة الأولى ) هي الرهن الحيازي العقاري ، فقد أخضعه كما رأينا لنظام التسجيل دون نظام القيد في غير مبرر (٣). ( والحالة الثانية ) هي حالة امتياز بائع العقار ، فقد جاء في المادة ٦٠١ مابعداً / ٧٢٧ مادمياً كما رأينا ما يأتي : « فإذا كان المبيع عقاراً ، كان ثمنه ممتازاً أيضاً إذا كان تسجيل البيع حصل على الوجه الصحيح » . وهذا النص يحفظ حق امتياز البائع

---

(١) وأغفل التقنين المدني السابق أيضاً النص على تسجيل الوقف . وقد ذهب أحكام كثيرة ( استئناف وطني ١٥ أبريل سنة ١٩١٦ المحاماة ١ رقم ١ ص ٩ - استئناف مختلط ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٠٥ م ١٨ ص ٦٠ - ١٠ نوفمبر سنة ١٩١٠ م ٢٣ ص ٧ - ١٨ يناير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٠٨ ) إن أن القانون لا يستلزم تسجيل إثماد الوقف ليكون حجة على الغير . ولم تعدل المحاكم عن قضائها هذا إلا بعد صدور القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٢٠ ، الذي أوجب تسجيل إثماد الوقف في سجلات المحاكم الشرعية . وقد عدل هذا القانون بالمرسوم بقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٣١ الصادر بترتيب لائحة المحاكم الشرعية .

(٢) فالقيد يجب تجديده كل عشر سنوات ، فيبقى التجديد ذا المصلحة عن البحث لمدة أكثر من عشر سنوات .

(٣) وإذا كان الرهن الرسمي وهو يخضع لنظام القيد يجب أن يكتب في ورقة رسمية ، فليس ذلك مبرراً لأن يكون الرهن الحيازي وهو يكتب في ورقة عرفية خاضعة لنظام التسجيل ، إذ من السهل الحصول على البيانات اللازمة للقيد حتى من الأوراق العرفية .

على العقار ، حتى لو اكتفى البائع بتسجيل البيع وذكر فيه أن الثمن أو جزءاً منه لا يزال مستحقاً في ذمة المشتري ، دون حاجة إلى قيد حق الامتياز ذاته . وكان المتعاملون فيه يكتفون فعلاً بذلك ، إذ كانت عقود البيع تسجل ، وفي تسجيلها شهر للعقد ذاته وفي الوقت نفسه حفظ لحق الامتياز .

### المرحلة الثالثة - نظام الشهر في قانون التسجيل الصادر في سنة ١٩٢٣

#### ٢٥٨ - محاولات الإصلاح السابقة على صدور قانون التسجيل

هذه العيوب التي بسطناها فيما تقدم جعلت نظام الشهر كما كان قائماً في التقنين المدني السابق نظاماً غير صالح ، واحتتمت الكلمة على ضرورة إدخال نظام الشهر العيني أو السجل العقاري في مصر ، سدا لهذه الثغرات وتلافياً لهذه العيوب .

وقد بدأت حركة الإصلاح هذه بمشروعين قدمتهما الحكومة في سنة ١٩٠٢ إلى اللجنة التشريعية الدولية . وأول هذين المشروعين كان الغرض منه توحيد جهات الشهر وتركيزها جميعاً في جهة واحدة . وكان الغرض من المشروع الثاني إدخال نظام السجل العقاري في مصر . وقد فرغت اللجنة التشريعية الدولية من دراسة المشروعين ، وأقرتهما معاً في سنة ١٩٠٤ . ولكن هذه المحاولة لم يعقبها تنفيذ ، بل بقيت الأمور كما كانت من قبل ، وبقى المشروعان اللذان أقرتهما اللجنة التشريعية الدولية على حالتهما إلى سنة ١٩٢٠ ، إذ شكلت لجنة لبحث مشروع إدخال السجل العقاري في مصر ، فأعادت هذه اللجنة ببحث المشروعين السابقين الذكر وانتهت إلى إقرارهما مرة أخرى . وقد وافق مجلس الوزراء في ٢٥ أبريل سنة ١٩٢٢ على تقرير هذه اللجنة الذي يقر المشروعين السابقين ، وشكل لجنة جديدة مهمتها دراسة الوسائل العملية وتعيين الطرق المناسبة للوصول إلى تحقيق الإصلاح المرجو . وقد رأت هذه اللجنة ، بعد دراسة عملية ، إرجاء إدخال نظام السجل العقاري حتى يتم التمهيد له باصلاحات ضرورية تجعل تنفيذه أمراً ميسوراً . واقترحت تحقيقاً لهذا الغرض مشروع قانون يدخل إصلاحات جوهرية في نظام الشهر ، تمهيداً لإدخال نظام السجل العقاري . وعرض



مشروع القانون على الجمعية التشريعية المختلطة ليكون نافذاً على الأجانب ، فوافقت عليه في ٣٠ مارس سنة ١٩٢٣ (١).

فصدر بناء على كل ذلك قانون التسجيل في ٢٣ يونيو سنة ١٩٢٣ ، وهو قانونان يشتملان على نصوص واحدة ، أحدهما قانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ ويسرى على المحاكم الوطنية ، والآخر قانون رقم ١٩ لسنة ١٩٢٩ ويسرى على المحاكم المختلطة . وقد جعل مبدأ سريان قانون التسجيل أول يناير سنة ١٩٢٤ ، أما المحررات الثابتة التاريخ قبل أول يناير سنة ١٩٢٤ فتخضع في شهرها لنصوص التقنين المدني السابق كما قدمنا .

ولا تزال نصوص قانون التسجيل معمولاً بها في شأن جميع المحررات التي تم شهرها قبل أول يناير سنة ١٩٤٧ ، وهو تاريخ نفاذ قانون تنظيم الشهر العقاري الذي نلى قانون التسجيل ، فإن المادة ٥٦ من القانون الأخير - تنص على أن جميع المحررات التي تم شهرها في جهة من الجهات المختصة وفقاً للقواعد السارية قبل العمل بأحكام هذا القانون تكون حجة على الكافة من وقت العمل بهذه الأحكام . من أجل ذلك يكون متعيناً هنا أيضاً أن نورد أهم النصوص التي اشتمل عليها

---

(١) نصح المستشار القضاة منذ سنة ١٨٩٠ بإصلاح نظام الشهر ، فتم في سنة ١٩٠٢ إعداد مشروعين ، يرمي أولهما إلى توحيد أقلام التسجيل ، ويهدف ثانيهما إلى إحلال نظام السجل العقاري محل نظام الشهر الشخصي وهما المشروعان المشار إليهما في المتن . وقد عرض هذان المشروعان في سنة ١٩٠٤ على لجنة دولية فنية لبحثهما ، فأقرتهما في سنة ١٩٠٨ ، ولكن الدول صاحبات الامتياز لم توافق عليهما . وفي سنة ١٩١٧ عهدت لجنة الامتيازات إلى لجنة فرعية ، عرفت باسم لجنة دوسن نسبة إلى رئيسها مستر دوسن الذي كان مديراً لمصلحة المساحة ، ببحث موضوع إدخال نظام السجل العقاري في مصر . وقد استمرت اللجنة الفرعية في عملها بعد انقطاع لجنة الامتيازات ، وقد أعاد مجلس الوزراء في أول مايو سنة ١٩٢٠ تشكيلها كاجنة مستقلة ، وانتهت اللجنة من عملها في أواخر تلك السنة . وألف مجلس الوزراء في ٢٥ أبريل سنة ١٩٢٣ لجنة خاصة للبحث عن أفضل الطرق لتنفيذ اقتراحات لجنة دوسن على المصريين والأجانب جميعاً ، ولوضع مشروع قانون يتضمن اقتراحات اللجنتين معاً ، وهي اللجنة المشار إليها في المتن ، فوضعت المشروع الذي صدر به قانون التسجيل سنة ١٩٢٣ ( أنظر الأستاذ محمد كامل مرسى في شهر التصرفات المقارية فقرة ٣٧ وما بعدها - الأستاذ أنور سلطان ص ١٨٨ هامش رقم ١ - مقالاً للأستاذ محمد علي حرفة في مجلة اتقانون والاقتصاد ١٨ العدد الثالث ) .

قانون التسجيل، ونبين بعد ذلك ما عالجته هذا القانون من عيوب في نظام التقنين المدني السابق وما بقي قائماً من هذه العيوب .

**٢٥٩ - أهم نصوص قرار التسجيل :** يتناول قانون التسجيل المحررات التي يجب شهرها ، ثم ينص على ما يجب القيام به لتحرى الدقة في هذه المحررات .

**أولاً - المحررات التي يجب شهرها :** أما المحررات التي يجب شهرها فبعضها يخضع لنظام القيد ، وهي المحررات المتعلقة بالرهن الرسمي وحق الاختصاص وحقوق الامتياز ، وهذه تزكها لتصوص التقنين المدني السابق وقد تقدم ذكرها . أما ما يخضع منها لنظام التسجيل فقد تناولها على الوجه الآتي :

١ - تناولت المادتان الأولى والثانية العقود المنشئة للحقوق العينية العقارية أو الناقلة أو المغيرة أو المزيلة لها والأحكام المثلة لهذه العقود ، وكذلك العقود والأحكام الكاشفة عن الحقوق العينية العقارية وعقود الإيجار والمخالصات بالأجرة . ورتبت على عدم التسجيل في الطائفة الأولى عدم إنتاج الأثر بالنسبة للغير وفيما بين المتعاقدين ، وفي الطائفة الأخرى عدم إنتاج الأثر بالنسبة إلى الغير فقط .

فقدت المادة الأولى على أن جميع العقود الصادرة بين الأحياء بعوض أو غير عوض ، والتي من شأنها إنشاء حق ملكية أو حق عيني عقارى آخر أو بفسخ أو تغييره أو زواله ، وكذلك الأحكام النهائية التي يترتب عليها شيء من ذلك ، يجب إشهارها بواسطة تسجيلها في قلم كتاب المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار أو في المحكمة الشرعية ، وذلك مع مراعاة النصوص المعمول بها الآن في مواد الامتياز والرهن العقارى والاختصاصات العقارية . ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنقل ولا تتغير ولا تزول ، لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغيرهم . ولا يكون للعقود غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين المتعاقدين . وتعتبر أحكام هذه المادة مقيدة للنصوص

الخاصة بانتقال الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى بمجرد الإيجاب والقبول بين المتعاقدين .

ونصت المادة الثانية على أنه يجب أيضاً تسجيل ما يأتي : أولاً - العقود والأحكام النهائية المقررة لحقوق الملكية أو الحقوق عينية العقارية الأخرى المشار إليها في المادة السابقة بما فيها القسمة العقارية . ثانياً - الإجراءات التي تزيد مدتها عن تسع سنوات والمخالصات بأكثر من أجره ثلاث سنوات مقدماً (١) . فإذا لم تسجل هذه الأحكام والسندات فلا تكون حجة على الغير (٢) ، كما أنها لا تكون حجة كذلك ولو كانت مسجلة إذا داخها استبدال غير أنه فيما يتعلق بالعقود المشار إليها في الفقرة الثانية من هذه المادة ، لا يكون للغير سوى حق تخفيض الإجارة إلى تسع سنوات إذا زادت مدتها عن ذلك ، وعدا عدم اعتماده مادفع مقدماً رائداً عن أجره ثلاث سنين .

٢ - وتناولت المواد ٧ و ١٠ و ١٢ دعاوى البطلان والفسخ والإلغاء والرجوع المقدمة ضد العقود واجبة التسجيل ، وهي العقود التي تقدم ذكرها في المادتين الأولى والثانية ، لأنها دعاوى من شأنها أن تزيل أثر هذه العقود ، فوجب شهرها إما بالتأشير على هامش تسجيل العقد إذا كان العقد قد سجل ، وإما بتسجيل صحيفة الدعوى إذا كان العقد لم يسجل . وكذلك تناوت هذه المواد دعوى استحقاق أى حق من الحقوق العينية ، لأنها دعوى قد تكون نتيجهما الكشف عن أن صاحب الحق العيني هو غير الشخص المعروف للذين ، فوجب شهرها هي أيضاً إما بالتأشير على هامش تسجيل المحرر الذي يثبت الحق للمدعى عليه

(١) وأغل النص المحاولة بالأجرة مقدماً كـ أغفلها التقنين المدق السابق (م ١١٣/٧٤٠) .  
وتدارك الأمر قانون تنظيم الشهر العقارى ، فذكرها في المادة ١١ منه .

(٢) وقد بينت المذكرة الإيضاحية لقانون التسجيل علة التفرقة بقولها : « هناك عقود وأحكام لا يمكن اعتبارها كأن لم تكن بمجرد عدم تسجيلها ، فالأحكام المقررة لحقوق الطرفين والعقود التي من هذا القبيل يجوز اشتراط تسجيلها حتى يعلم بها الغير مع النص على أنها لا تكون حجة على الغير إذا لم تسجل . إلا أنه لا يمكن تجريد هذه الأحكام وهذه العقود من قيمتها الجوهرية وهي الإقرار بحق سابق الوجود ، وهذا الاختلاف في النوع الذي ينجم عنه الاختلاف في الأثر المترتب على تسجيل هذا أو ذلك النوع من العقود والأحكام يعبر وضع مادتين مختلفتين . »

إذا كان هذا المهرر موجوداً وسبق تسجيله ، وإما بتسجيل صحيفة دعوى الاستحقاق إذا كان المهرر غير موجود كما في الحيازة أو كان موجوداً ولم يسبق تسجيله (١) . ونصت هذه المواد أيضاً على وجوب التأشير بمنطوق الحكم الذي يصدر في دعاوى البطلان والفسخ والإلغاء والرجوع والاستحقاق ، إما في ذيل التأشير بالدعوى إذا كانت صحيفة الدعوى قد أشر بها على هامش تسجيل المهرر ، وإما في هامش تسجيلها إذا كانت صحيفة الدعوى قد سجلت على النحو الذي قدمناه . ونصت أخيراً على أثر تسجيل صحيفة الدعوى أو التأشير بها في الدعاوى المتقدمة الذكر والتأشير بالحكم الصادر في هذه الدعاوى ، فجعلت الحق العيني حجة على الغير من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها لا من تاريخ التأشير بالحكم حسب .

ونورد هذه النصوص : نصت المادة ٧ من قانون التسجيل على أنه « يجب

(١) وقد أدخلت محكمة النقض دعوى صحة التعاقد ضمن دعاوى الاستحقاق ، باعتبارها دعوى استحقاق بحسب المال ، وقالت في أسباب حكمها : « بما أن المادة السابعة من قانون التسجيل نصت على أنه يجب التأشير على هامش سجل المهررات واجبة التسجيل بما يقدم ضدّها من دعاوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع فيها ، فإذا كان المهرر الأصل لم يسجل في سجل تلك الدعاوى ، وكذلك دعاوى استحقاق أى حق من الحقوق العينية العقارية يجب تسجيلها في السجل ، ويستفاد من الشرط الأخير للمادة أن دعوى الاستحقاق قد تكون مبنية على عقد مسجل ، وقد تكون مبنية على وضع يد أو ميراث أو عقد غير مسجل أو عقد شفوي ، إذ عموم النص يعم ذلك . لهذا يجب لجمال عموم النص مفيداً أن تفسر دعاوى الاستحقاق الواردة في المادة انسابة بالدعاوى التي يكون غرض رافعها منها الوصول إلى الاستحقاق حالاً أو مآلاً ، كدعاوى صحة التعاقد العرفي ودعاوى إثبات البيع الشفوي ، لأنها تؤدول بعد تسجيل الأحكام صادرة فيها إلى استحقاق رافعها للملكية العقار موضوع الدعوى . ولا غرابة أن يكون المشرع وضع عبارة دعاوى الاستحقاق وقصد منها دعاوى الاستحقاق ولو مآلاً ، فقد جرى على ذلك في المادة الأولى من قانون التسجيل إذ عبر عن المقود الواجب تسجيلها بأنها من شأنها إنشاء حق ملكية العقار أو حق عيني مع أنها لا تنشئ ذلك الحق إلا بعد تسجيلها ، فعبارة « من شأنها إنشاء حق الملكية ، وضعت للتمشيط مآلاً » ( نقض مدني ٥ يناير سنة ١٩٣٣ مجموعة عمر ١ رقم ٩١ ص ١٦٣ ) . وانظر أيضاً نقض مدني ٢٣ فبراير سنة ١٩٣٩ مجموعة عمر ٥ رقم ١٦٧ ص ٥١٢ - ٢٣ فبراير سنة ١٩٣٩ مجموعة عمر ٢ رقم ١٦٨ ص ٥٢٢ - ٢٣ فبراير سنة ١٩٥٠ الهامة ٣١ رقم ٤٩ ص ٩٢ - ٢٩ يناير سنة ١٩٥٢ مجموعة عمر ٤ رقم ٥٨ ص ٤٥٤ . ونسرد إلى هذه المسألة : أنظر ما يلى فقرة ٢٧٣ .

التأشير على هامش سجل المهررات واجبة التسجيل بما يقدم ضدها من دعاوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع فيها ، فإذا كان المهرر الأصلي لم يسجل فتسجل تلك الدعاوى . وكذلك دعاوى استحقاق أى حق من الحقوق العينية العقارية يجب تسجيلها أو التأشير بها كما ذكره . ونصت المادة ١٠ من قانون التسجيل على أن « يؤشر بمنطوق الحكم الصادر فى الدعاوى الميئنة بلإادة السابعة فى ذيل التأشير بالدعوى أو فى هامش تسجيلها » . ونصت المادة ١٢ على أنه « يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة السابعة أو التأشير بها أن حق المدعى ، إذا تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون ، يكون حجة على من ترتب لهم حقوق وأصحاب الديون العقارية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى أو تأشير بها . وتبقى حقوق الغير المكتسبة قبل التسجيل أو التأشير المشار إليهما خاضعة للنصوص والمبادئ السارية وقت اكتسابه (١) » .

٣ - ولم يقتصر قانون التسجيل على تنظيم شهر الحقوق العينية ومعها عقود الإيجار والمخالفات ، بل نظم أيضاً شهر الحقوق الشخصية إذا كانت مضمونة بتأمينات عينية عقارية كرهن أو امتياز ، لأن انتقال الحق الشخصى فى هذه الحالة من دائن إلى دائن يقتضى انتقال التأمين العينى معه ، فيجب - شهر انتقال التأمين العينى حتى يمكن الاحتجاج به على الغير . ويتم الشهر عن طريق التأشير بهامش القيد الأصلي للتأمين .

(١) وبالرجوع إلى النصوص والمبادئ السارية وقت اكتساب هذه الحقوق ، وهى مبادئ التقنين المدنى السابق ، يتبين أن القاعدة من أن البطلان والفسخ والإلغاء والرجوع لها عادة أثر رجعى ، فتزول حقوق الغير بحكم هذا الأثر ، وذلك إلا فى حالات استثنائية إذا كان الغير دائناً مرتباً وهذا رسمياً وكان حسن النية فإن حقه لا يتأثر بما يصيب ملكية الراهن من زوال بسبب البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع . وسنرى أن المادة ١٧ من قانون تنظيم الشهر العقارى وسمت هذه الحماية لغير حسن النية ، فلم تقصرها على الدائن المرتهن حسن النية ، بل شملت كل من تلق حقا عينياً على العقار بحسن نية وقام بشهره قبل تسجيل دعوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع أو التأشير بها (أنظر الأستاذ عبد المنعم البدراوى ص ٣٠٣-٣٠٤) . وقد وسعت محكمة الاستئناف المختصة فى أحد أحكامها هذه الحماية قبل العمل بقانون تنظيم الشهر العقارى ، فقضت بأن دعوى الفسخ التى سجلت صحيفتها بعد تسجيل عقد بيع صادر من المشتري إلى مشتري ثان لا يسرى حكم الفسخ الصادر فيها فى حق المشتري الثانى (استئناف مخلط ٢٥ يناير سنة ١٩٤٤م ص ٥٦) .

وهذا ما تكفلت به المادة ١٣ من قانون التسجيل ، فنصت على أنه  
ولا يصح التمسك في وجه الغير بتحويل دين مضمون برهن عقارى أو بامتياز  
عقارى ، ولا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن في هذه  
الحقوق بحكم القانون أو بالاتفاق ، ولا التمسك كذلك بالتنازل عن ترينب الرهن  
العقارى ، إلا إذا حصل التأشير بذلك بهامش التسجيل الأسمى . ويتم التأشير  
بناء على طلب المحول إليه أو الدائن المرتهن أو الذى حل محل الدائن السابق ،  
وبشمل التأشير : أولاً - على تاريخ السند وصفته . ثانياً - على أسماء الطرفين  
وألقابهم وصناعتهم ومحل إقامتهم . ثالثاً - على بيان التسجيل الأسمى مع نمرة  
المسلسلة وتاريخه ورقم صفحة السجل .

ثانياً - ما يجب القيام به لعمى الرقعة فى المهررات واجبة الشهر :  
وقد توخى قانون التسجيل عمى الدقة فى المهررات واجبة الشهر ، حتى تكون  
خالية من العيوب بقدر الإمكان قبل تسجيلها .

فنصت المادة ٣ من قانون التسجيل على أنه « يجب أن تشمل المهررات  
المقدمة للتسجيل خلاف البيانات الخاصة بموضوعها جميع البيانات اللازمة  
أو المفيدة فى الدلالة على شخصية الطرفين وتعيين العقار بالذات ، وعلى  
الأخص : ( أ ) أسماء الطرفين وأسماء آباءهم وأجدادهم لآبائهم وكذلك محل  
إقامة الطرفين . ( ب ) بيان الناحية واسم ونمرة الحوض ونمر القطع إذا كانت  
واردة فى قوائم فك الزمام ، وكذلك حدود ومساحة القطع بأدق بيان مستطاع .  
وعب فى عقود البيع والبدل ذكر أصل الملكية واسم المالك السابق وكذلك  
تاريخ ونمرة تسجيل عقده إذا كان مسجلاً . »

ونصت المادة ٤ من قانون التسجيل على أن « المهررات العرفية التى  
لا تشمل على البيانات الموضحة بالمادة السابقة لا يمكن تسجيلها إلا بعد الحصول  
على ترخيص بذلك من قاضى الأمور الوقتية . وعلى كل حال تأخذ هذه  
المهررات فى دفتر العرائض نمراً مسلسلة تحفظ لها دورها حتى يصدر أمر  
القاضى ، ويجب تقديم الطلب إليه فى مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً ( ١ ) »

( ١ ) أى من تاريخ أخذ المهرر المرة المسلسلة .

ونصت المادة ٥ من قانون التسجيل على أنه « تسهلاً لمراعاة ماورد في المادة الثالثة تقدم الحكومة لأرباب الشأن نماذج مطبوعة لأهم العقود التي يقضى القانون بتسجيلها » .

ونصت المادة ٦ من قانون التسجيل على أنه « يجب التصديق على إمضاءات وأختام الطرفين الموقع بها على المحررات العرفية المقدمة للتسجيل . ويكون التصديق بمعرفة أحد الموظفين أو المأمورين العموميين الذين يعينون بالقرارات المنصوص عنها في المادة السابعة عشرة » .

فيتلخص إذن مايجب القيام به لتحرى الدقة في المحررات واجبة الشهر في الأمور الآتية : (١) الدقة والتعريف بشخصية المتعاقدين . (٢) الدقة في تحديد ذاتية العقار وأصل ملكية البئع له . (٣) التصديق على إمضاءات وأختام المتعاقدين .

## ٢٦٠ - ماعالجه قانون التسجيل من وجوه النقص في نظام الشهر

السابع عليه : وزى مما تقدم أن قانون التسجيل خالج بعض وجوه النقص التي كانت بارزة في نظام الشهر الذي وضعه التقنين السابق . وأهم وجوه النقص التي عالجها هي :

أولاً - جعل التسجيل لازماً في نقل الحقوق العينية ، لا بالنسبة إلى الغير فحسب ، بل أيضاً فيما بين المتعاقدين . فدفع للناس بذلك إلى أن يحرصوا على تسجيل العقود أكثر مما كانوا يفعلون في عهد التقنين المدني السابق ، حيث كان الحق العيني ينتقل دون تسجيل فيما بين المتعاقدين مما كان يغرى بالاكْتفاء بهذا الأمر . على أن ظاهرة الإهمال في تسجيل العقود لم تختف بالرغم من ذلك في عهد قانون التسجيل . وقد جعل هذا القانون تسجيل العقد بعوض ضرورياً حتى في مواجهة الموهوب له الذي سجل عقده قبل تسجيل المعاوضة ، وقد رأينا أن التقنين المدني السابق يقدم المشتري الذي لم يسجل عقده على الموهوب له الذي سجل الهبة .

ثانياً - تناول قانون التسجيل في وضوح العقود والأحكام الكاشفة عن

الحقوق العينية ، كالقسمة والصلح ، فأوجب تسجيلها ليجوز الاحتجاج بها على الغير .

ثالثاً - تناول قانون التسجيل دعاوى البطلان والفسخ والإلغاء والرجوع في العقد ودعوى الاستحقاق ، فأوجب شهرها ، وجعل الاحتجاج على الغير بالأحكام التي تصدر في هذه الدعاوى من تاريخ شهر صحيفة الدعوى لا من تاريخ شهر الحكم فحسب .

رابعاً - تناول قانون التسجيل الحقوق الشخصية المضمونة بتأمين عيني عقارى ، فأوجب شهر حوالتها أو رهنها أو حلول دائن جديد فيها محل الدائن الأصلي في الحق أو في المرتبة ، ليجوز الاحتجاج بذلك كله على الغير .

خامساً - اتخذ قانون التسجيل إجراءات حاسمة أوجب القيام بها لتحرى الدقة في تحرير العقود واجبة التسجيل . فحطاً بذلك خطورة جدية نحو إدخال نظام السجل العقارى وما يتطلبه هذا النظام من الدقة التامة في ذلك . ففرض كما رأينا تحديد شخصية المتعاقدين وذانية العقار وأصل ملكية البائع له ، وأوجب التصديق على الإمضاءات والأختام توكيلاً للتزوير

## ٢٦٦- ما تركه قانون التسجيل دون علاج من عيوب نظام الشهر

السابق عليه . وإذا كان قانون التسجيل قد قطع مرحلة في التمهيد لإدخال نظام السجل العقارى في مصر تحقيقاً للغرض الذى سن من أجله كما جاء في ديباجته (١) ، فإنه لم يقطع الطريق إلى نهايته ، بل ترك دون علاج كثيراً من عيوب نظام الشهر الذى قرره التنصيص المدنى السابق . وأهم هذه العيوب التى بقيت لاصقة بنظام الشهر فى عهد قانون التسجيل هى :

أولاً - - بقى نظام الشهر نظاماً شخصياً وفقاً للأسماء لا تبعاً للعقار ، وقد

---

(١) فقد جاء في ديباجة هذا القانون : « وبعد الاطلاع على ما قرره مجلس الوزراء بتاريخ ٢٥ أبريل سنة ١٩٢٢ من الموافقة مبدئياً على إدخال نظام السجلات العقارية فى القطر المصرى . وحيث أنه يجب قبل إدخال هذا النظام فى البلاد إجراء بعض تعديلات فى النظام أخال الخاص بالحقوق العينية العقارية » .



قدمنا أنه لا يتحول إلى نظام عيني إلا بإدخال نظام السجل العقاري .

ثانياً - بقي الشهر لاحجية له في ذاته ، فالعقد يشهر على علاته ، فإن كان باطلا يبقى باطلا ، وإن كان لاينقل الحق المبنى فهو لاينقله حتى بعد الشهر . وقد قدمنا أن الحجية الكاملة المترتبة على الشهر في ذاته لا تكون إلا بإدخال نظام السجل العقاري .

ثالثاً - بقيت جهات الشهر متعددة ، وبقي الشهر جائزاً في المحاكم المختلطة والمحاكم الشرعية والمحاكم الوطنية ، كما كان الأمر في عهد التقنين المدني السابق .

هذه هي العيوب الرئيسية الثلاثة التي لم يعالجها قانون التسجيل ، وكان من المتعذر عليه معالجتها قبل إلغاء الامتيازات الأجنبية أو التخفيف منها بالنسبة إلى تعدد جهات الشهر ، وقبل إدخال نظام السجل العقاري بالنسبة إلى النظام الشخصي وإلى الحجية غير الكاملة للشهر .

يضاف إلى هذه العيوب الرئيسية غيبان آخران ، كان في استطاعة المشرع أن يعالجهما في قانون التسجيل لو أنه توخى مزيداً من العناية ، وهذان الغيبان هما :

أولاً - لم يستصحب قانون التسجيل استصحاء تاماً المحررات التي يجب شهرها . فهو قد اقتصر في التصرفات القانونية على العقود ما بين الأحياء ، وترك التصرفات الصادرة من جانب واحد كالوقف إذ بقي شهره مقصوراً على المحاكم الشرعية ، وترك كذلك التصرفات والوقائع التي تنقل الملك بسبب الموت وهي الوصية والإرث ، وعدم شهرها ثغرة واسعة في نظام الشهر الذي قرره التقنين المدني السابق ، فبقي ثغرة واسعة في نظام الشهر الذي قرره قانون التسجيل . وترك أيضاً دون شهر القرارات الإدارية التي تنقل الملك كمرسوم نزع الملكية وكاذن الحكومة في إحياء الأرض الموات وكقرار وزير المالية في توزيع طرح البحر . ولم ينص صراحة على شهر دعوى صحة التعاقد مع أهمية النص . على ذلك ، وإن كانت محكمة النقض أدخلت هذه الدعوى في شيء من التجاوز ضمن دعاوى الاستحقاق .

ثانياً - لم يجمع قانون التسجيل نظام القيد إلى نظام التسجيل ، بل فرقهما ، فتكفل هو بنظام التسجيل وترك نظام القيد كما كان منصوصاً عليه في التقنين المدنى السابق . وهذا سبب استحداثه قانون التسجيل إذ لم يكن موجوداً في التقنين المدنى السابق ، فقد كان هذا التقنين يشمل على النظامين معاً وإن تباينت النصوص في أماكن متفرقة متباعدة . وكان الخبر أن يجمع للتسجيل والقيد في نظام واحد ، وأن يلتمس شتات النصوص المتفرقة التي تعرض لكل من الأمرين . ولو فعل قانون التسجيل ذلك ، لأمكن تدارك عيب وقع فيه التقنين المدنى السابق ، وهو إبقاء بعض الحقوق العينية التبعية - رهن الحيازة العقارى وامتياز بائع العقار - خاضعة لنظام التسجيل دون نظام القيد الذى كان من الواجب أن تخضع له كل الحقوق العينية التبعية .

### المرحلة الرابعة - فى نظام الشهر فى قانون تنظيم الشهر العقارى

#### ٢٦٢ - الظروف المهربة لصور هذا الفتريع : تبيات

الظروف للتقدم بنظام الشهر مرحلة رابعة . فقد كانت العيوب التي لم يعالجها قانون التسجيل ، والتي أشرنا إليها فيما تقدم ، عيوباً جديدة تحول دون مرعة الأخذ بنظام السجل العقارى . ثم إن نظام الامتيازات الأجنبية ، عند ما كان متغلغلاً فى مصر ؛ منع من توحيد جهات الشهر كما رأينا . فعند ما لاحت بارقة فى إلغاء هذا النظام . ثم عند ما تقرر إلغاؤه فعلاً ، ودخلت مصر فى مرحلة انتقالية مدتها اثنا عشرة من سنة ١٩٣٧ إلى سنة ١٩٤٩ تمهد لإلغائه إلغاء تاماً ، كانت الظروف مواتية للنظر فى توحيد جهات الشهر حتى قبل إلغاء نظام الامتيازات وفى أثناء مرحلة الانتقال وقد أوشكت على الانقضاء .

هذه الظروف مجتمعة هيأت الجو لإصدار تشريع جديد يعالج العيوب التي تركها قانون التسجيل دون علاج فى نظام الشهر ، وبوجه خاص يوحد جهات الشهر فى جهة واحدة فتزول المساوئ الناجمة عن تعدد الجهات . وقد كان التقنين المدنى الجديد فى طريقه إلى الصدور وقت ذلك ، وكان من الممكن تضمينه هذا التشريع الجديد . وقد تضمنه المشروع النهائى للتقنين الجديد فعلاً ،

لولا أن اللجنة التشريعية لمجلس النواب رأت جعل نظام الشهر العقارى فى قانون خاص منفصل عن التئين المدنى ، لأنه على كل حال قانون موقت الغرض منه التمهيد لإدخال نظام السجل العقارى فى مصر ، فصبيره حتماً إلى الزوال بمجرد إدخال هذا النظام .

فصدر قانون تنظيم الشهر العقارى - وهو قانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ - فى ١١ من شهر أغسطس سنة ١٩٤٦ ، ليكون معمولاً به ابتداء من أول يناير سنة ١٩٤٧ . وهذا هو التشريع المعمول به فى الوقت الحاضر . ويسرى على جميع المحررات واجبة الشهر التى تصدر من تاريخ العمل به . أما المحررات الثابتة التاريخ قبل أول يناير سنة ١٩٤٧ فيسرى عليها قانون التسجيل ، ويسرى على المحررات الثابتة التاريخ قبل أول يناير سنة ١٩٢٤ نصوص التئين المدنى السابق . وقد تقدم ذكر ذلك .

فستعرض أهم نصوص قانون تنظيم الشهر العقارى ، ثم نبين وجوه الإصلاح التى حققها ، والعيوب التى تركها دون علاج إلى أن يتم إدخال نظام السجل العقارى فى مصر

**٢٦٣ - أهم نصوص قانون تنظيم الشهر العقارى :** نذارة نصوص  
قانون تنظيم الشهر العقارى توحيد جهات الشهر والمحررات الواجب شهرها وإجراءات الشهر .

**أولاً - توحيد جهات الشهر :** وحد قانون تنظيم الشهر العقارى جهات الشهر فى جهة واحدة هى مكاتب الشهر العقارى ، وألغى الجهات المتعددة التى كان الشهر يتم فيها بإلغاء أقلام التسجيل الملحقه بالمحاكم الوطنية والمختلطة والشرعية . نرى ذلك فى النصوص الآتية :

نصت المادة الأولى من هذا القانون على أن : ينشأ فى المديرية والمحافظات مكاتب للشهر العقارى تنولى شهر المحررات التى تقضى القوانين بتسجيلها وبقيدتها . وتتبع هذه المكاتب وزارة العدل ، ويعين بمرسوم مقرر كل منها ودائرة اختصاصه ، ويلحق بكل مكتب مديريات يعين بقرار وزارى مقرر كل منها ودائرة اختصاصه .

ونصت المادة ٢ على أن ينشأ مكتب رئيسي مقره مدينة القاهرة يرأسه  
رئيسه ، يعين بمرسوم ، ويتولى هذا المكتب إدارة مكاتب الشهر العقاري  
و حفظ صور لجميع المحررات التي شهرت فيها وصور من الفهارس  
الخاصة بها .

ونصت المادة ١/٥ على أن يختص كل مكتب من مكاتب الشهر دون غيره  
بشهر المحررات المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصه .

ونصت المادة ٤ على أن تلتزم أقلام التسجيل الملحقة بالمحاكم الوطنية  
والإمامة والشرعية ، وتحتل محلها مكاتب الشهر العقاري . ويجوز ما يهذه  
الأقلام وما بمصلحة المساحة من السجلات والفهارس وغير ذلك من الوثائق  
الخاصة بشهر المحررات إلى هذه المكاتب .

**ثانياً - المحررات الواجب شهرها :** وأما المحررات الواجب شهرها ، فقد  
نص القانون في ذلك بين المحررات التي تخضع في شهرها لنظام التسجيل وتلك التي  
خضع لنظام القيد .

**١ - فالمحررات التي تخضع لنظام التسجيل استقصاها القانون**  
المسردات سواء كانت منشئة أو كاشفة ، وفي واقعة الإرث ، وإن الدعوى .  
قد تناولت المواد ٩ إلى ١١ التصرفات المنشئة والتصرفات الكاشفة . فررد  
نص في التصرفات المنشئة ، وأدخلت جميع التصرفات سواء كانت صادرة  
عن كاشف أو من جانب واحد كالوقف ، وسواء كانت بين الأحياء  
أو بسبب الموت كالوصية . فدخل بذلك في التصرفات واجبة الشهر  
وقف والوصية وقد نص القانون على ذلك صراحة . وكان هذان التصرفان  
لا يتناولهما قانون التسجيل كما سبق القول . وجعل الجزاء على عدم التسجيل في  
تصرفات المنشئة أن الحق العيني لا ينتقل لا بالنسبة إلى الغير ولا فيما بين  
قدين ، أما في التصرفات الكاشفة فيرتب على عدم التسجيل أن الحق  
العيني لا يكون حجة على الغير فقط . وألحق بالتصرفات المنشئة والتصرفات  
الكاشفة الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على

تسع سنوات والمخالفات والمحولات (١) بالأجرة مفقداً لأكثر من ثلاث سنوات ، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك . ونورد هذه النصوص :

نصت المادة ٩ من قانون تنظيم الشهر العقاري على أن : جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله ، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ، ويدخل في هذه التصرفات الوقف والوصية . ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تغير ولا تزول ، لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم . ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن (٢) . ونصت المادة ١٠ على أن : جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية

(١) وقد رأينا أن كلا من التقنين المدق السابق وقانون التسجيل لم يذكر الحوالة بالأجرة إلى جانب الخالص .

(٢) ونقول المسذكرة الإيضاحية تفسيراً على هذا النص إنه مقتبس من المادة الأولى من قانون التسجيل مع إدخال تعديلات عليها . وأهم هذه التعديلات استبدال كلمة « التصرفات » بكلمة « العقود » لأنها أشمل في مدلولها ، فهي تتناول إلى جانب العقود والاتفاقات الأفعال القانونية التي تصدر من جانب واحد ، فيقع في حكم النص الوقف والتصرفات الإدارية التي تتناول حقوقاً عينية عقارية كترسيم نوع الملكية لمنفعة العامة والإذن الذي يعطيه الحكومة في إحياء الأرض الموت وقرارات وزير المالية بتوزيع البحر ملاً بأحكام القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٢٣ . كذلك حذف من النص عبارة « التصرفات بين الأحياء » حتى تشمل مدلول التصرفات المضافة إلى ما بعد الموت كالوصية .

هذا وقد قدمنا أن قانون التسجيل كان لا يوجب تسجيل التصرفات الإدارية التي تتناول حقوقاً عينية عقارية . وقد قضت محكمة النقض في هذا الصدد بأن المأمور لا يكون قد أضاف إلى قضى بتثبيت ملكية المشتري لأطيان من طرح البحر بقعود غير مسجلة في سجل القوائم رقمي ١٨ و ١٩ لسنة ١٩٢٢ ، وذلك أن المدين القانونيين لم يوجبا تسجيل القرارات الإدارية لتوزيع طرح البحر . ولا يغير من هذا النظر أن تكون المادة التاسعة من القانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٤٦ تشمل نصها إلى جانب العقود والاتفاقات الواجب شهرها التصرفات الإدارية التي تتناول حقوقاً عينية عقارية كقرارات وزير المالية بتوزيع طرح البحر ، أو أن تكون المادة العاشرة من القانون رقم ٧٢ لسنة ١٩٤٢ التي تنص على طرح البحر وأكمله قد نصت على أن يوزع طرح البحر بقرارات من وزير المالية ويكون مبدأ له قوة الترخيص وأن يكون مسؤولاً عن ذلك . إن ليس المدين القانونيين أن يوزع على القرارات السابقة إليها إلا أن المادة ٢٥ من القانون رقم ١٩٤٤ بحسب أحكامه رقم ١٩٤٤ من ١٩٤٤ .

الاصية يجب كذلك تسجيلها ، ويترتب على عدم التسجيل أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير . ويسرى هذا الحكم على القسمة العقارية ، ولو كان محلها أموالاً موروثية (١) . ونصت المادة ١١ على أنه « يجب تسجيل الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات ، والمخالفات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدماً ، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك . ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الإيجارات والسندات ، وفيما زاد على أجرة ثلاث سنوات بالنسبة إلى المخالفات والحوالات » .

وتناولت المادة ١٣ من قانون تنظيم الشهر العقاري واقعة مادية لا تصرفاً قانونياً ، وهي واقعة الإرث ، فأخضعتها للشهر لما في شهرها من أهمية بالغة ، إذ هي من أكثر الأسباب شيوعاً في نقل الملكية كما سبق القول . فنصت على أنه « يجب شهر حق الإرث بتسجيل إسهادات الوراثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الإرث ، مع قوائم جرد التركة إذا اشتملت على حقوق عينية عقارية ، وذلك بدون رسم . وإلى أن يتم هذا لتسجيل لا يجوز شهر أى تصرف يصدر من الوارث في حق من هذه

---

(١) وقد ورد النص صراحة على قسمة الأموال الموروثة لأنها كانت محل لبس في وجوب تسجيلها في عهد قانون التسجيل . ويرجع السبب في ذلك إلى أن الأثر الكاشف لقسمة الأموال الموروثة يجعل انتقال الملكية بسبب الوفاة ، وانتقال الملكية بسبب الوفاة لم يكن خاصاً للشهر في عهد قانون التسجيل . ولكن الراجح في الفقه والقضاء في ذلك العهد هو تسجيل قسمة الأموال ولو كانت موروثية ، لأن القسمة جعلت المال الموروث مفرزاً بعد أن كان شائعاً ( الأستاذ محمد علي إمام فقرة ١٦٢ ص ٢٤٩ ) .

هذا وإذا تعارض تصرف منشئ مع تصرف كاشف ، فالهبة بالأسبقية في التسجيل ، لأن كلا التصرفين لا ينفذ في حق الغير إلا بالتسجيل . وقد قضت محكمة النقض بأن الشريك في ملك شائع الذي يتصرف في حصته الشائعة بعد رفع دعوى القسمة لا يعتبر مثلاً للمشتري منه إذا سجل هذا الأخير عقد شرائه وانتقلت إليه بذلك ملكية الحصص المبيعة قبل انتهاء إجراءات القسمة ، ففضلت محكمة النقض عقد البيع على الحكم بالقسمة لأن عقد البيع سجل أولاً ( نقض مدني ٢٢ يناير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٥٤ ص ٣٧٠ - وانظر أيضاً نقض مدني ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٨٥ ص ١٣٧٥ ) .

الحقوق (١). ويجوز أن يقصر شهر حق الإرث على جزء من عقارات التركة ، وفي هذه الحالة يعتبر هذا الجزء وحدة يبني على أساسها تصرفات الورثة (٢) . وقد بينت المواد ٤٨ إلى ٥٣ الإجراءات التي تتبع في شهر حق الإرث . وأخضعت المادة ١٤ الديون العادية لدائني التركة للشهر ، فنصت على أنه يجب التأشير بالحررات المثبتة للدين من الديون العادية على المورث في هامش تسجيل الإشهادات أو الأحكام أو السندات وقوائم الجرد المتعلقة بها . ويحتج بهذا التأشير من تاريخ حصوله ، ومع ذلك إذا تم التأشير في خلال سنة من تاريخ التسجيل المشار إليه فللدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقاً عينياً عقارياً وقام بشهره قبل هذا التأشير (٣) .

وتناولت المواد ١٥ إلى ١٧ الدعاوى الواجب شهرها ، وهي جميع الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف القانوني الذي يتضمنه المحرر واجب

(١) وقد قضت محكمة دنهور للكلية بأن القانون لا يمس مبدأ أبلولة العقارات بل الوارث بمجرد تحقق وفاة المورث وقيام سبب الإرث ، دون أن يعتبر حق الإرث تصرفاً من التصرفات القانونية . لذلك لم يمد هنسالك وجه لجعل انتقال حق الملكية بل الوارث متوقفاً على شهره . لكن إذا أراد الوارث أن يجرى حل عقار تلقاه بالميراث أي تصرف ، واحتاج الأمر بل شهر هذا التصرف الأخير ، فإنه حل الوارث أن يقوم أولاً بشهر حق الإرث . وهذه التواعد هي التي يتعين الأخذ بها بمناسبة حل الوقف حل غير جهات البر ( دنهور الكلية ٢٨ مارس سنة ١٩٥٥ الهامة ٣٦ رقم ٥٧٦ ص ١٧٥٤ ) .

(٢) ومن ثم إذا أراد الوارث التصرف في عقار معين في التركة ، لم يلزمه أن يشهر حق الإرث من عقارات التركة جميعها ، بل يقتصر حل شهر حق الإرث في هذا العقار وحده . ولكن يفترض في هذه الحالة أن هذا العقار وحدة يبني على أساسها تصرفات الورثة ، فلا يستلج الوارث أن يتصرف في العقار إلا بقدر حصته في التركة ( الأستاذ محمد علي أمام فقرة ١٧٦ ص ٢٩٤ ) .

(٣) وإذا لم يشهر الوارث حق الإرث لعدم صدور تصرف منه يقتضى هذا الشهر ، كان لدائن التركة أن ينفذ حل أعيان التركة وهي في يد الوارث . وإذا لم يستطع الدائن أن يشره بدينه بحيث يكون تأشير نافذاً في حق المشتري لعقار من الوارث ، كان للدائن أن ينفذ بدينه على أموال التركة الأخرى التي تبني في يد الوارث ( الأستاذ محمد علي أمام فقرة ١٧٦ ص ٢٩٥ - ص ٢٩٦ ) .

وهذا وتأشير الدائن بحقه ليس لازماً إذا عين لتركه مصف ، إذ يمكن قيد الأمر بتعيين المصنف في السجل المعد لذلك في المحكمة ( م ٢/٨٧٩ و ٩١٤ مدني ) .

الشهر وجوداً أو صحة أو نفاذاً . فعمم النص عما كان عليه في قانون التسجيل ، وأصبحت دعاوى البطلان والفسخ والإلغاء والوجوع غير المذكورة على سبيل المحصر بل على سبيل التمثيل (١) . فتدخل بذلك الدعوى البولصية ضمن الدعاوى الواجبة الشهر لتكون حجة على الغير الذي يتعامل مع من تصرف له المدين ، إذ هي دعوى عدم نفاذ وليست بدعوى إبطال (٢) . وذكرت النصوص أيضاً دعوى الاستحقاق (٣) ، ولم تنقل دعوى صحة التعاقد بل أفردتها بالنص إذ هي في الواقع ليست بدعوى استحقاق بالرغم من أن محكمة النقض أدرجتها ضمن دعاوى الاستحقاق لتتلافى عيب إغفالها في قانون التسجيل . ونورد الآن هذه النصوص :

نصت المادة ١٥ على أنه ويجب التأشير في هامش سجل المحررات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف

(١) ويوجد فرق آخر بين قانون التسجيل وقانون الشهر في حجية تسجيل الدعوى . فقانون التسجيل لا يحمي الغير الذي سجل حقه قبل تسجيل الدعوى إلا إذا كان دائماً مرتباً حسن النية . أما في قانون الشهر فيحمي صاحب أي حق عيني حسن النية كالمشترى وصاحب حق الانتفاع ، ولا تقتصر الحماية على الدائن المرتهن ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك (أنظر فقرة ٢٥٩ في الشرح) .

(٢) وقد استبدل المشرع عبارة « الواجب الشهر » بعبارة « الواجبة التسجيل » الواردة في المادة ٧ من قانون التسجيل ، فأصبح نص قانون الشهر يتسع لدعاوى الطعن في المحررات التي الشهر بطريق القيد كدعوى شطب الرهن ( الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٧٤ ص ١٩٧ ص ١٩٨) . (٣) ولا تؤخذ عبارة « دعوى الاستحقاق » على إطلاقها ، ولا يقصد بها الدعوى التي يرفعها المالك الحقيقي على واضح اليد لاسترداد عقاره ، فإن هذه الدعوى إذا سجلت وحكم للمالك الحقيقي بملكته للمقار كان هذا الحجة للمشتري من واضح اليد ولو كان حسن النية وسجل عقد شرائه قبل تسجيل صحيفة دعوى الاستحقاق . وإنما يقصد بدعوى الاستحقاق الدعوى التي يرفعها المالك على واضح اليد في الأحوال التي يكون فيها تصرف واضح اليد في المقار نافذاً في حق المالك كدعوى الاستحقاق التي يرفعها المالك ضد الوارث الظاهر ودعوى الصورية التي يرفعها البائع بمقتضى صوري ضد المشتري . فإذا باع الوارث الظاهر المقار لمشتري حسن النية وسجل المشتري عند شرائه قبل تسجيل دعوى الاستحقاق ، لم يسر الحكم بالاستحقاق في حق المشتري . وإذا باع المشتري بمقتضى صوري المقار لمشتري آخر حسن النية وسجل هذا المشتري الآخر عند شرائه قبل تسجيل دعوى الصورية ، لم يسر الحكم بالصورية في حق المشتري الآخر . (نارب الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٧٤ ص ١٩٨ - الأستاذ عبد المنعم البدر في فقرة ٢٠٣ ص ٣٠٥ - استئناف تحتل ٢٤ يناير سنة ١٩٢٣ م ٤٥ ص ١٢٩) .



الذي يتضمنه المهرر وجرداً أو صحة أو نفاذاً ، كدعاوى البطلان أو التسخ أو الإلغاء أو الرجوع ، فاذا كان المهرر الأصل لم يشتر تسجيل تلك الدعاوى . ويجب كذلك تسجيل دعاوى استحقاق أى حق من الحقوق العينية العقارية أو التأشير بها على حسب الأحوال ، كما يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية . وتحصل التأشير والتسجيلات المشار إليها بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيداً بمجدول المحكمة . ونصت المادة ١٦ على أن « يؤشر بمنطوق الحكم النهائي في الدعاوى الميئة بالمادة السابقة في ذيل التأشير بالدعوى أو في هامش تسجيلها » . ونصت المادة ١٧ على أنه « يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشرة أو التأشير بها أن حق المدعى ، إذا نقرر بحكم مؤشر به طبق القانون ، يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها . ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذي كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل المشار إليهما (١) » .

**ب - والمهررات التي تخضع لنظام التبر جميعها قانون الشهر مع المهررات التي تخضع لنظام التسجيل ، فتناولتها المرات ١٢ و ١٩ و ٥٨ ، فأخضعت**

(١) كانت المادة ١٧ من قانون تنظيم الشهر العقارى تنص في فقرة ثالثة على ما يأتى : « ويعتبر الغير حسن النية إذا كان لا يعلم ولا يستطيع أن يعلم بالسبب الذى تستند إليه الدعوى » . وقد تبين أن ذكر هذه الفقرة جاء على سبيل الخطأ المادى ، ولذا صدر مرسوم فى ٢٩ سبتمبر سنة ١٩٤٧ يحذفها تصحيحاً لنص ( الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٢٥ من ١٩٩ مائس رقم ٢ ) . والغير الذى كسب حقه وسجل قبل تسجيل صحيفة الدعوى يجب أن يكون قد كسب الحق بعقد جدى لا يعقد صورى ولا يعقد باطل بطلاناً ، بطلاناً ، لأن التسجيل لا يمكن أن يرتب لهذا الصورى ولا للعقد الباطل آثاراً قانونية لم تكن له ، ليقتضى في عضام المفاضلة مع عقد جدى ولو كان غير مسجل ( نقض مدنى ١٢ يناير سنة ١٩٢٢ مجموعة عمر ١ رقم ٤٤ من ٥٩ - ٩ ديسمبر سنة ١٩٢٧ مجموعة عمر ٢ رقم ٩٦ من ٢٠٦ - ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٢٨ مجموعة عمر ٢ رقم ١٢٥ من ٤٠٤ - ٢ يونيو سنة ١٩٤٢ المحسامة ٢٦ رقم ٨٧ من ١٢٠ - ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٤٢ المحسامة ٢٦ رقم ١٥٤ من ٤٧٢ - ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٤٩ المحسامة ٣٠ رقم ١٢٤ من ٩٢٠ - استئناف تمخض ٢٤ يناير سنة ١٩٢٣ م ١٤ من ١٢٩ ) . وقد صدرت الاشارة إليه - الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٢٤ من ٢٠١ - الأستاذ عبد المنعم الجيارى سنة ٢٠١ من ٣٠٤ - من ٢٠٥ ) .

لنظام القيد الحقوق العينية العقارية التبعية وكذلك تغيير الدائن الأصلي في الديون المضمونة بتأمين عيني عقارى .

أوجبت المادة ١٢ شهر التصرفات المتعلقة بمنح عيني عقارى تبعي ، أى لتأمين عيني عقارى ، وذلك عن طريق القيد . فنصت على أن جميع التصرفات المنشئة لحن من الحقوق العينية العقارية التبعية أو المقررة لها ، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك ، يجب شهرها بطريق القيد ، ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير . فوجب إذن قيد حق الرهن الرسمي وحق رهن الحيازة العقارى (٢) . وحق الاختصاص وحقوق الامتياز (٢) . ويدخل في حقوق الامتياز حق امتياز بائع العقار ، فهذا الحق لا يكون شهره إلا عن طريق القيد ، وكان قبلاً يكتفى في شهره بتسجيل عقد البيع الذى يذكر فيه بقاء الثمن أو جزء منه في ذمة المشتري . وقد احتاط المشرع ، فيما ينص بحق رهن الحيازة العقارى ومنح امتياز بائع العقار السابق تسجيلهما طبقاً للأحكام التى كان من لهما فى الماضى على ما قدمنا ، فأوجب على أصحاب هذين الحقين أن يقوموا بقيد حقوقهم حتى يمكن العثور عليها ضمن الحقبة المقيدة عند البحث ، وحتى تحديد القيد كل عشر سنوات كما هو الحكم فى القيود . فنصت المادة ١/٥٨ على : « على أصحاب رهن الحيازة العقارى وحقوق الامتيازات العقارية السابقة أن يقوموا بقيد حقوقهم فى خلال عشر سنوات من تاريخ تسجيل العقود المرتبة لها أو فى خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون (٢) ، أى المدتين أطول . فإذا لم يتم القيد فى خلال المدة المتقدمة ، لا يكون الحق بعد انقضاءها نافذاً بالنسبة إلى الغير . ويترتب على إجراء القيد المذكور حفظ مرتبة الحق من تاريخ تسجيل العقد المرتب له » . وقد بينت المواد ٤١ و ٤٢ و ٤٣ و ٤٤ و ٤٥ و ٤٦ و ٤٧ إجراءات الواجب اتباعها

(١) وكان هذا الحق قبل ذلك خاصاً دون مبرر لنظام التسجيل ، كما سبق القول .

(٢) وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية لقانون تنظيم الشهر العقارى : « لم تتناول المادة ١٢ غير التصرفات المنشئة أو المقررة للحقوق العينية العقارية التبعية ، أما التصرفات التى تتناول هذه الحقوق أو تغييرها أو زوالها فطريق شهرها هو التأشير فى هامش قيدها الأصل » .

(٣) صدر بون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٤٧ بمد المدة المحددة فى هذا الصلة أخرى تنهى فى آخر ديسمبر سنة ١٩٤٨ .

لقيد الحقوق العينية العقارية التبعية ، ولتجديد القيد ، ولحجوه ، وإلغاء المحو .  
أما فيما يتعلق بتغيير الدائن الأصلي بدائن جديد في الديون المضمونة بتأمين  
هيني عقارى ، فقد نصت المادة ١٩ على أنه لا يصح التمسك قبل الغير بتحويل  
حق مضمون بقيد أو برهنه ولا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل  
الدائن في هذا الحق بحكم القانون أو بالاتفاق ، ولا التمسك كذلك بمجرد القيد  
أو بالتنازل عن مرتبة القيد ، إلا إذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي .

ثالثاً - إجراءات الشهر : أما إجراءات الشهر التي رسمها قانون تنظيم  
الشهر العقارى فلا تقل في الدقة عن الإجراءات التي رسمها قانون التسجيل ،  
بل تزيد . فأوجب القانون في طلب شهر أن يشتمل على بيانات نصت عليها  
المادة ٢٢ على الوجه الآتى : (أولاً) البيانات الدالة على شخصية كل طرف ،  
وعلى الأخص اسمه ولقبه وسنه وجنسيته ومحل إقامته واسم أبيه وجده لأبيه .  
(ثانياً) بيان صفات من يقومون مقام غيرهم ومدى سلطاتهم . (ثالثاً) البيانات  
اللازمة والمزيدة في تعيين العقار ، وعلى الأخص بيان موقعه ومساحته وحدوده .  
فإن كان من الأراضي الزراعية وجب ذكر اسم الناحية والحوض ورقم القطعة ،  
وإن كان من أراضي البناء أو من العقارات المبنية وجب ذكر اسم القسم والشارع  
والحارة إن وجد . (رابعاً) موضوع المحرر المراد شهره وبيان المقابل أو مقدار  
الدين إن وجد . (خامساً) البيانات الخاصة بالتكليف إذا كان موضوع المحرر  
يقضى نقيباً في دفاتر التكليف . (سادساً) البيانات الخاصة بأصل حق الملكية  
أو الحق العيني محل التصرف ، وذلك في العقود والإشهادات وأحكام صحة التعاقد .  
ويجب أن تشتمل هذه البيانات على اسم المالك السابق أو صاحب الحق العيني  
وطريق انتقال الملكية أو الحق العيني منه ورقم وتاريخ شهر عقد التمك إن كان  
قد شهر . (سابعاً) بيان الحقوق العينية المقررة على العقار المتصرف فيه  
وعلى الأخص اتفاقات الرى والصرف .

وتعيد مأمورية الشهر للطالب نسخة من الطلب مؤشراً عليها برأيها في قبول  
إجراء الشهر أو بيان ما يجب أن يستوفى فيه . ويقدم صاحب الشأن بعد التأشير  
على الطلب بقبول إجراء الشهر مشروع المحرر المراد شهره للمأمورية المختصة

ومعه الصورة المُوَشر عليها من هذا الطلب . وتؤشر المأمورية على مشروع المحرر بصلاحيته للشهر بعد التثبت من مطابقة البيانات الواردة فيه لبيانات الطلب الخاص به . وتقدم لمكتب الشهر المختص المحررات التي تم التأشير على مشروعاتها بصلاحيتها للشهر ، بعد توقيعها أو رد التصديق على توقعات ذوى الشأن فيها إن كانت عرقية . ويحصل التأشير على المحررات الواجب شهرها بطريق التسجيل ، وعلى قوائم القيد في حالة المحررات الواجب شهرها بطريق القيد ، ويتم التصوير والحفظ وغير ذلك من الإجراءات طبقاً للأئحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقارى المنصوص عليها في المادة ٨ من هذا القانون ( المواد ٢٢ و ٢٦ و ٢٨ و ٢٩ و ٣٢ من قانون تنظيم الشهر العقارى ) .

### ٢٦٤ - وجوه الإصلاح التي مقفها قانون تنظيم الشهر العقارى:

حقت قانون تنظيم الشهر العقارى وجوه الإصلاح التي هيأتها الظروف فيما قدمناه . ففي مرحلة الانتقال إلى إلغاء الامتيازات الأجنبية تمكن من توحيد جهات الشهر ، ثم أدمج نظام القيد في نظام الشهر ، واستقصى المحررات الواجب اخضاعها للشهر فاستكمل ما نقص منها ولم يكن من قبل خاضعاً لهذا النظام . هذه وجوه إصلاح ثلاثة رئيسية حققها قانون تنظيم الشهر العقارى ، نقول كلمة موجزة عن كل منها .

أولاً - وحد القانون جهات الشهر ، فبعد أن كانت جهات ثلاثاً في عهد التقنين المدنى السابق وفي عهد قانون التسجيل ، إذ كان يجوز الشهر في المحاكم المختلطة والمحاكم الشرعية والمحاكم الوطنية ، ألغى القانون هذه الجهات الثلاث وأنشأ مكاتب موحدة للشهر تحت إشراف مكتب رئيسى عام . وفي مكاتب الشهر هذه ومأمورياتها المنتشرة في المدن والأقاليم ، تتركز الإجراءات اللازمة لشهر المحررات الواجبة الشهر . وهذا هو أهم إصلاح حققه القانون الجديد ، وبه بدأت نصوصه . ولا شك في أن توحيد جهات الشهر خطوة كبرى في طريق إدخال نظام السجل العقارى في مصر .

وبلا حظ في هذه المناسبة أن التقنين المدنى الجديد لم ينسق مع قانون تنظيم الشهر العقارى ، من ناحية توحيد جهات الشهر ، في مسألتين : إجراءات

الإعسار وإجراءات تصفية الذرعة . وكان ينبغي أن يكون شهر صحيفة دعوى الإعسار والأمر بتعيين المصنفى التركة فى مكتب الشهر لافى قلم كتاب المحكمة ، كما هى الحال فى التأشير بالديون العادية على التركات وكما هى الحال فى شهر حق الإرث ، فان كل هذا يتم شهره فى مكاتب الشهر لافى أقلام كتاب المحاكم .

ثانياً - ضم القانون الجديد نظام التسجيل ونظام القيد فى صعيد واحد ، فأصلح عيباً وقع فيه قانون التسجيل إذا فصل هذا القانون كما رأينا نظام التسجيل عن نظام القيد الذى بقى خاضعاً لنظام التفتين المدنى السابق .

وقد كان لهذا الإدماج أثر مباشر فى إصلاح عيب آخر وقع فيه كل من التفتين المدنى السابق وقانون التسجيل ، فى شأن إخضاع الحقوق العينية العقارية التبعية لنظام واحد فى الشهر . فقد كان بعض هذه الحقوق ، فى التفتين المدنى السابق وفى قانون التسجيل ، يخضع لنظام القيد كما ينبغى ، وبعضها - رهن الحياة العقارى وحق امتياز بائع العقار - يخضع دون مبرر لنظام التسجيل . فلما عالج القانون الجديد الموضوع علاجاً شاملاً ، فعرض للتأمينات العينية العقارية فى نصوص خاصة بها ولم يكتف بالإحالة فيها إلى نصوص التفتين المدنى ، كان من الطبيعى أن يتوجه لإصلاح هذا العيب . فنص على إخضاع جميع الحقوق العينية التبعية لنظام القيد ، ولم يكن معقولاً أن يستثنى منها أى حق . بل إنزاد على ذلك ، فأوجب قيد التأمينات السابقة على العمل به والتى كانت تخضع لنظام التسجيل ، فأصبحت هذه التأمينات خاضعة للقيد شأنها فى ذلك شأن سائر التأمينات . وأصبح من الواجب تجديد قيدها كل عشر سنوات ، وبذلك يسر لأصحاب الشأن البحث عما يثقل العذر من تأمينات فلا يذهبون فى ذلك إلى أبعد من عشر سنوات .

ثالثاً - استقصى القانون الجديد المحررات راجب إخضاعها للشهر ، فلم يترك ثغرات كذلك التى تركها قانون التسجيل .

فالتصرف الصادر من جانب واحد كالوقف والتصرف الناقل للملك بسبب

وأضاف إليهما الإرث ، وهو وإن كان واقعة مادبة من أوسع الأسباب انتشارا في نقل الملك وعدم شهره بحدث ثغرة كبيرة في نظام الشهر .

هذا إلى أن القرارات الإدارية الناقنة للملك أصبحت هي أيضاً خاضعة للشهر لدخولها في عموم نص المادة التاسعة ، فهي تصرفات من شأنها نقل حق الملكية العقارية ، فوجب أن تكون خاضعة لنظام التسجيل . فمراسم نزع الملكية للمنفعة العامة ، ومراسم تقسيم الأراضى الصادرة بناء على القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ ، وقرارات توزيع طرح البحر ، وقرارات ردم البرك والمستنقعات ، والإذن باحياض الأرض الموات ، كل هذه تصرفات إدارية يجب تسجيلها (١).

وإلى جانب ذلك صد القانون الجديد نقصاً ملحوظاً في استقصاء المحررات الواجبة الشهر في محررات ثلاثة : دعوى صحة التعاقد والدعوى البولصية والحوالة بأكثر من أجرة ثلاثة سنوات مقدماً (٢) وقد سبقت الإشارة إلى كل ذلك (٣) .

(١) انظر المذكرة الإيضاحية لمشروع قانون الشهر بند ١٨ - وانظر الدكتور محمود شوقي الشهر العقارى علماً ومعلماً ص ٣٩٨ ص ٣٩٩ - ولم تكن هذه التصرفات الإدارية واجبة التسجيل قبل قانون سنة ١٩٤٦ م فن ملك يتصرف إدارى صدر قبل العمل بقانون الشهر يستطيع دون أن يسجل هذا التصرف ، أن يشفع بما ملك ( نقض مدنى ١٠ أبريل سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٣١ ص ٩٠٢ ) .

(٢) وكان إجماع الفقه والقضاء في عهد قانون التسجيل وجوب تسجيل الحوالة بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدماً ، وإن لم يرد بها النص كما ورد في قانون الشهر العقارى ، وذلك قياساً على المخالصة بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدماً .

(٣) أما في دعوى الشفعة ، فليس واجباً شهر الإنذار الرسمى الذى يوجهه البائع أو المشتري إلى الشفيع . ولكن يجب تسجيل إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة ( م ١/٩٤٢ مدنى ) ، فلا يسرى من حق الشفيع أى حق رسمى أو أى حق اختصاص أخذ ضد المشتري ولا أى بيع صدر من المشتري ، ولا أى حق عيبى رتبته أو ترتب ضده إذا كان ذلك قد تم بعد التاريخ الذى سجل فيه إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة ، ويبقى مع ذلك للدائنين المقيدىن ما كان لهم من حقوق الأولوية من آل للمشتري من ضمن المقار ( م ٩٤٧ مدنى ) . ولا تخضع عريضة دعوى الشفعة للشهر ، والحكم بالشفعة يجب تسجيله ( م ٩٤٤ مدنى ) ويؤشر به على هامش تسجيل إعلان الرغبة وعلى هامش تسجيل البيع الأصل إذا كان هذا البيع قد سجل .

وغنى عن البيان أن القانون الجديد ، مع تحفته لوجوه الإصلاح المتقدمة الذكر ، احتفظ في الوقت ذاته بالمزايا التي حققها قانون التسجيل . فحرص لإجراءات دقيقة للتحرى عن صحة المحررات ، بل هو قد سار في هذا الطريق شوطاً أبعد من قانون التسجيل وحسم الخلاف بشأن التورث الكاشفة ، وجعل التسجيل في التصرفات المنشئة ضرورياً لنقل الحق العيني لا في حق الغير فحسب بل أيضاً فيما بين المتعاقدين ، وغير ذلك من المزايا التي سبق بيانها .

٢٦٥ - مابنى روه علاج من العيوب : على أن هناك عيبين

جوهرين باقين في نظام الشهر ، لم يستطع قانون تنظيم الشهر العقارى معالجتهما . فلا يزال النظام نظاماً شخهياً بحسب الأسماء لا بحسب العقار ، ولا يزال الشهر ليست له حجية كاملة في ذاته

وما كان قانون تنظيم الشهر العقارى يستطیع معالجة هذين العيبين ، فان العلاج الوحيد لهما هو إدخال نظام السجل العقارى في مصر ، وإدخال هذا النظام لن يكون إلا على سبيل التدرج لتحت الأراضى وانتشار الملكيات الصغيرة في أرجاء مصر منذ أمد بعيد (١) .

٢٦٥ - تطبيق نظام التسجيل على عقد البيع خاصة

٢٦٦ - عمره : ونقصر الآن بحثنا في تطبيق نظام التسجيل على عقد

البيع خاصة ، وهو الموضوع الذى نعالجه في هذا الجزء من الریض . ونسبر الكلام

---

(١) ونقول المذكورة الإيضاحية لمشروع قانون تنظيم الشهر العقارى : « غير مستطاع إدخال نظام السجلات العينية وتطبيقه إلا على سبيل التدرج ، إذ من بجانب لم تتم إعادة مساحة البلاد جميعها . وحتى في المناطق التي تمت فيها المساحة الحديثة وهي تبلغ نصف مساحة البلاد تقريباً ، لن يستطاع إدخال هذا النظام عليها دفعة واحدة بسبب حداثة البيانات الخاصة بالملكية والمفروق العينية . ولذلك فالمفروض البدء بتطبيق هذا النظام في مناطق سورة الواحدة تلو الأخرى ، ومزدى هذا أن بقية المناطق يظل يعمل فيها بنظام التسجيل الشخصى . ولذلك وجبت المدرة إلى معالجة العيوب التي أسفر عنها العمل واستكمال وجوه النقص ، ليتم تطبيق النظام الجديد عليها » (المذكورة الإيضاحية بند ٩) .

التسجيل على عقد البيع من الناحية الموضوعية دون ناحية الاجراءات ،  
فقد سبق أن تناولنا ناحية الاجراءات بوجه عام ودخل فيها عقد البيع  
كسائر التصرفات .

ووجب أن نميز بين عهدين : (أولاً) عهد التقنين المدني السابق (ثانياً) عهد  
قانون التسجيل وقانون تنظيم الشهر العقاري . فان أحكام التسجيل بالنسبة إلى  
عقد البيع واحدة في هذين القانونين .

### أولاً - عهد التقنين المدني السابق

#### ٢٦٧ - التمييز بين انتقال الملكية فيما بين المتعاقدين وانتقالها

بالنسبة إلى الغير : التمييز الجوهرى الذى يبرز فى عهد التقنين المدني السابق ،  
من حيث أثر أحكام التسجيل فى عقد البيع ، هو التمييز بين انتقال الملكية فيما  
بين المتعاقدين حيث يتم ذلك دون حاجة إلى تسجيل عقد البيع ، وانتقالها  
بالنسبة إلى الغير حيث لا يتم ذلك إلا بالتسجيل .

#### ٢٦٨ - انتقال الملكية فيما بين المتعاقدين مع هامش فيه الى

التسجيل - المتعارف بين المشتري من المورث والمشتري من التوارث :  
تنتقل الملكية فيما بين البائع والمشتري بعقد البيع ولو لم يسجل (١) وكذلك تنتقل  
الملكية بالبيع غير المسجل فى حق الدائنين العاديين لكل من البائع والمشتري ،  
فلا يستطع دائنو البائع التفرغ على العقار المبيع وهذا مع الاحتفاظ بحق الدائنين

(١) استئناف مخطوط ٢٦ ذى قعدة سنة ١٨٩٥ م ٨ عن ٢١٠ - ٢١١ ذى قعدة سنة ١٩١٥ م  
٢٨ عن ٦٨ - رأى من البيان أنه يشترط لانتقال الملكية إلى المشتري أن يكون البائع مالكا  
لعقار ، فإذا لم يكن مالكا له وكان المشتري حسن النية ، فإن هذا الأخير يملك العقار بالتقادم  
المستحق ولو كان عقد البيع غير مسجل فى العهد الذى نحن بصدده . وإذا اشترى مضمون من بائعين  
مختلفين ، فالشراء المشتري من المال هو الذى ينتقل ولو لم يسجل عقده ( استئناف مخطوط  
٢٣ مارس سنة ١٩١١ م ٢٢ عن ٢٢٥ ) .



في البيع بالدعوى البولصبة ، وعلى العكس من ذلك يستطيع دائر المشتري التنفيذ على العقار الذي أصبح ملكاً لمدينهم . وتنقل الملكية كذلك بالبيع غير المسجل في حق وورثة كل من البائع والمشتري ، فإذا مات البائع قبل تسجيل العقد لم تنتقل ملكية العقار إلى ورثته بالميراث لأنه خرج عن ملكه ، وعلى العكس من ذلك تنتقل ملكية العقار إلى ورثة المشتري إذا مات ولو قبل تسجيل العقد لأن ملكية العقار قد انتقلت إليه بالبيع .

ويترتب على أن البائع إذا مات قبل تسجيل البيع لم تنتقل ملكية العقار إلى وارثه : أن المشتري هو الذي يكون الكأ بالنسبة إلى هذا الوارث . فإذا باع الوارث العقار فإنه يكون قد باع مالا يملك ، فلا تنتقل الملكية إلى المشتري منه ولو سجل هذا عقد شرائه (١) . ونرى من ذلك أن المشتري من الوارث إذا نازع المشتري من المورث ، فإن المشتري من المورث هو الذي يفضل ولو سجل المشتري من الوارث عقده قبل أن يسجل المشتري من المورث (٢) . وكان هناك ، في عهد الثنتين المدني السابق ، رأى آخر يذهب إلى أن المشتري من الوارث إذا سجل قبل المشتري من المورث يفضل عليه ، قياساً على ما جاء في المادة ٧٤٥/٦١٨ من أن المشتري من الموصي له إذا سجل قبل المشتري من الموصي يفضل عليه وحق الوارث أقوى من حق الموصي له . وهذا الرأي قد أخذ به بعض المحاكم وكثير من الفقهاء (٣) .

(١) وقد رأينا - أنظر الحاشية سابقة - أنه إذا اشترى شخص عقاراً من المالك الحقيقي ، فضل على المشتري من غير المالك ، ولو لم يسجل الأول عقده وسجل الثاني .  
(٢) وهذا الحكم يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية التي تقضى بأن الوارث لا يستتر شخصية مورثه ( الأستاذ محمد حطمي عيسى فقرة ١١٨٥ - الأستاذ محمد كامل مرسي في شهر التصرفات مصرية ص ٢٠٥ والأحكام التي أشار إليها في هامش رقم ٥ - وانظر استئناف مصر ١٨ يونيو سنة ١٩٢٧ المجموعة الرسمية ٣٢ رقم ١٤٢/٢ ص ٣٦٤ - محكمة الإسكندرية لوطية ٢٧ يوليو سنة ١٩١٨ المجموعة الرسمية ١٩ رقم ٩٢ ) .

(٣) استئناف وطني ١٠ مارس سنة ١٩١٤ الشرائع ١ رقم ٢٣٤ - ١٠ مايو سنة ١٩٢١ المجموعة الرسمية ٢٤ رقم ١٧ - الأستاذ لاميير في مجلة مصر المعاصرة سنة ١٩١٣ ص ٢٠٨ - ص ٢١٢ - الأستاذ شلدون إيموس في مجلة مصر المعاصرة سنة ١٩١٣ ص ٢١٢ - ص ٢١٨ - الأستاذ مونييه في مجلة مصر المعاصرة سنة ١٩١٣ ص ٢١٩ - ص ٢٣٤ - الأستاذ =

## ٢٦٩ - انتقال الملكية بالنسبة الى الغير لا يكون الا بالتسجيل .

ونبدأ أولاً بتحديد من هو الغير . بمخلص من النصوص التي وردت في التقنين  
السابق أنه يشترط في الغير شروط ثلاثة

(١) أن يثبت له على العقار المبيع حق عيني بعوض . فالمشترى الثامن لعقار  
سبق أن يبيع لمشتري أول يثبت له حق عيني - وهو حق الملكية - على هذا العقار  
بعوض ، فيعتبر من الغير . وكذلك يعتبر من الغير الدائن المرتهن ، إذ ثبت له حق  
رهن على العقار المبيع في مقابل دينه (١) . ومثله من يثبت له حق انتفاع أو حق  
ارتفاق بعوض على العقار المبيع . أما من ثبت له حق عيني بغير عوض ،  
كالموهوب له والموصى له ، فلا يعتبر من الغير ، ويسرى في حقه البيع ولو  
لم يسجل . فإذا باع شخص عقاراً مملوكاً له ، وقبل أن يسجل المشتري العقد ،

---

= عل زكي العراي و مركز الوارث في الشريعة الإسلامية و تناحه في القانون ص ٣٧ - ص ٤٤  
الأستاذان أحمد نجيب الهلالى و حامد ركي عدي . ٢٠ - وأصحاب هذا الرأي لا يفتخرون إلى أن  
ث يستر شخصية المورث فإن هذا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية ، ولكمه يستندون إلى  
أحكام التسجيل كما هي مفررة و التقنين المدق السابق ، فالوارث انتقلت إليه الملكية بالارث  
و للملكية الآبله بالإرث - ثبت في حوكل إنسان بشيوت الوراثة ، فيحصل المشتري من الوارث  
إذا كان أسبق تسجيلاً من المشتري من المورث .

وهناك رأى ثالث يفضل كذلك المشتري من الوارث الأسبق و التسجيل ، ولكن هذا الرأى  
يستند في ذلك إلى أن الوارث يستر شخصية المورث ، وإلى أن القاعدة التي تنص بالارثة  
إلا بعد سداد الديون و الشريعة الإسلامية لا يقصد بها أن تظل للتركة منقذ حتى الوفاء بديون  
- ث ، بل المقصود هو جعل كل وارث مسئولاً عن ديون التركة نسبة إلى سهمها  
( الأستاذ أحمد عبد اللطيف و الأستاذ عزيز كحيل المحاماة ٢ عدد ٢ - استئناف محتلط ٢ مارس  
سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٨٦ ) .

أضرب في معرض هذه الآراء الثلاثة الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٨٤ من ٢٢١ - ص ٢٢٢  
- الأستاذ محمد علي إمام فقرة ١٥٩ - الأستاذ عبد المنعم الدراوى فقرة ٢٢٠ .

(١) ومثل ادائن المرتهن الدائن الذي له حق اختصاص ، فإذا قيد الاختصاص تقدم  
صاحب عل مشر من المدين لم يسجل منقذ شرائه حتى لو كان عهد المدين نفسه غير مسجل  
( استئناف محتلط ٢٣ مارس سنة ١٩١٥ م ٣٧ ص ٢٣٤ ) . ويقدم دائن البائع الذي قيد دينه قبل  
تسجيل البيع وقبل قيد حق اختصاص الدائن المشتري ( استئناف محتلط ٢ ديسمبر سنة ١٩١٩ م  
٢٢ ص ٢١ - ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٢٧ ص ١١٨ )

وهب ابائع العقار لشخص آخر وسجل الموهوب له الهبة ، فان المشتري هو الذي يقدم ولو لم يسجل . ذلك أن البيع غير المسجل نقل ملكية العقار إلى المشتري في حق الموهوب له ولو سجل عقد الهبة ، إذ الموهوب له ليس من الغير فيسرى العقد غير المسجل في حقه . لكن إذا بادر الموهوب له وباع العقار إلى مشتر سجل البيع قبل أن يسجل المشتري الأول عقده ، فان المشتري من الموهوب له يعتبر من الغير ويقدم على المشتري الذي سجل بعده . وهذا هو الحكم أيضاً فيما إذا وصى بائع العقار بالمقار ومات قبل أن يسجل المشتري عقده ، فان المشتري يفضل على الموصى له ، ولكن إذا بادر الموصى له إلى بيع العقار وسجل المشتري من الموصى له عقده قبل أن يسجل المشتري الأول ، اعتبر المشتري من الموصى له غيراً وفضل على المشتري من الموصى .

(٢) أن يكون هذا الحق العيني الثابت على العقار مبنياً على سبب صحيح محفوظ قانوناً . ويتوافر هذا الشرط بأن يكون لهذا الحق العيني مصدر هو تصرف قانوني ناقل للملكية ، ويكون لهذا التصرف إجراءات مقررة لحفظه قانوناً فيقوم صاحب الحق بهذه الإجراءات . فلا يكفي لاعتبار المشتري الثاني للعقار أو الدائن المرتهن غيراً أن يتم البيع أو الرهن . بل يجب أيضاً على المشتري الثاني أن يسجل عقد البيع الصادر له وعلى الدائن المرتهن أن يقيد عقد الرهن حتى يمكن اعتبارهما من الغير . فاذا حفظ كل منهما حقه على هذا الوجه المطلوب قانوناً ، لم يجوز للمشتري الأول أن يحتج عليهم بعقده إذا كان هذا المقدم لم يسجل أو سجل بعد ذلك .

(٣) أن يكون صاحب الحق العيني المحفوظ قانوناً حسن النية (١) . ومعنى أنه حسن النية هو أن يكون ، على الرأي الراجح ، غير عالم بالتصرف السابق صدوره من مالك العقار . فمجرد العلم بسبب هذا التصرف يجعل صاحب الحق العيني سيء النية ، فيفضل عليه من تصرفه المالك أولاً ولو لم يكن قد سجل عقده ، بشرط أن يكون لهذا العقد الأول تاريخ ثابت سابق على تاريخ العقد

(١) اشتراط نيتاناه مارتن سنة ١٩٤٢ م ١٢ من ١٦٩ .

الثاني (١). وهناك رأى آخر يذهب إلى أنه حتى يكون المشتري سيء النية لا يكفي علمه بسبق التصرف ، بل يجب أيضاً أن يكون هناك تواطؤ بينه وبين البائع (٢).

(١) ويستند هذا الرأي إلى صريح نص المادة ٣٤١/٢٧٠ مدني ، وإلى أن المشتري الثاني الذي يعلم بالتصرف السابق يكون قد علم أن البائع يتصرف في عذر منوك لعبر فيكون علمه بالبيع الصادر إليه سيئاً مالياً والمادة ٣٤١/٢٧٠ تشترط في الغير أن يكون حنفه مالياً هل سبب صحيح ، وإلى أن هذا هو الرأي السائد في بلجيكا مع أن القانون البلجيكي اختصر على اشتراط عدم النشر ولم يذهب إلى حشد اشتراط حسن النية ، ولأنه لا يمكن الاحتجاج بالرأي السائد في فرنسا الذي يشترط للتواطؤ لأن نص القانون الفرنسي لا يشترط حسن النية في المشتري الثاني مثل بأبيته في تحبير عهده ، وإلى أن القومسيون النول الذي عقد في سنة ١٩٠٤ لإصلاح نظام السجل العقاري في مصر اقترح أن ينص على أن مجرد علم المشتري الثاني بالتصرف الأول لا يكفي لاعتباره سيئاً النية ولكن هذا الاقتراح قد رفض ( انظر الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٨١ ص ٢٩ - ص ٢١٠ - والتون ، ص ٤٢ - تقرير لجنة القومسيون النول من ١٧ وتقرير اللجنة الفرعية ص ١٤ ) .

وانظر من هذا الرأي دي هلتس : بيع فقرة ١٢٩ - والتون ٢ ص ٤٣ - الأستاذين أحمد نجيب الهلال وحامد زكي وحامد زكي فقرة ٢٥٦ - استئناف دس ٤ مايو سنة ١٩٠٥ الاستقلال ٤ ص ٥٢٦ - ١٤ مايو سنة ١٩٢٣ المحاماة ٤ رقم ٢٦ - استئناف مخلط ٢٨ ديسمبر سنة ١٨٩٩ م ١٢ ص ٥٧ - ١٩ مارس سنة ١٩٠٣ ص ١٠٣ - ٢٤ نوفمبر سنة ١٩٠٤ ص ١٧ - ٢٥ - ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٠٠ م ١٩ ص ٢٥ - ١٣ يناير سنة ١٩٢٠ م ٢٢ ص ١٢١ .

(٢) انظر إلى أساسه هذا الرأي منقولة من كتاب البيع للأستاذين أحمد نجيب الهلال وحامد زكي ص ٢٤٩ هامش ١ - ويستند هذا الرأي إلى الرأي السائد في فرنسا وقد سبق الإشارة إليه ، وإلى أن مسألة العلم بالبيع الأول مسألة نسبية يصعب التأكد منها فالأخذ بها يزع الثقة في المعاملات المقاربة ، وإلى أن التسجيل حتى يكون نظاماً مفيداً يجب أن يكون من راتة تربية على العلم وأن يكون انتفاؤه تربية على عدم العلم فلا يجوز إثبات علم المشتري الذي يتصرف سابق لم يسجل إلا إذا أريد إثبات تواطئه مع البائع .

وانظر من هذا الرأي كادامينوس في مجلة مصر المعاصرة ١٩١٩ ص ٤٠٣ - تستر ص ٦٣ - جبراًمولان في التأمينات فقرة ٨٨٦ - الأستاذ محمد حلمي عيسى فقرة ١١٧٣ - محكمة مصر الوطنية ٢١ يناير سنة ١٨٩٩ المجموعة الرسمية ٢ ص ٢٤ - استئناف مخلط ١٢ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٨٩ - ٥ يناير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ٢٥٤ - ٦ مايو سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٣٦٥ - ٢٩ يناير سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ١٩٤ - ٢٢ أبريل سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٣٤٢ - ٢ ديسمبر سنة ١٩١٤ م ٢٧ ص ٤٢ - ١٧ ديسمبر سنة ١٩١٤ م ٢٧ ص ٦٨ - ٨ فبراير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٢٠٤ - ٤ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ٤٠٨ - ١٨ ديسمبر سنة ١٩١٩ م ٣٢ ص ٧٧ - ١٠ فبراير سنة ١٩٢٥ م ٢٧٤ ص ٢١ - ٢٤ مايو سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٥٠٩ .

ولكن هذا الرأي لا يتفق مع النصوص ، ففي النص العربي للمادة ٢٧٠/٣٤١ يعتبر من الغير من كانت حقوقهم مبنية على سبب صحيح محفوظة قانوناً ، وكانوا لا يعلمون ما يضر بها ، وترجمة هذه العبارة الأخيرة في النص الفرنسي للمادة هي « qui sont de bonne foi » . وكلنا العبارتين العربية والفرنسية لا نستلزم إلا حسن النية ، وحسن النية ينشأ قطعاً بعلم المشتري الثاني بسبق صدر التصرف دون حاجة إلى التواطؤ .

فاذا فرضنا أن شخصاً باع عقاراً لمشتراً أولاً ، ثم باعه مرة أخرى لمشتراً ثان ، وتوافرت الشروط الثلاثة المتقدمة الذكر في المشتري الثاني ، لم يسر في حقه البيع الأول إلا إذا كان مسجلاً قبل أن يسجل عقده . ولكن يجب أن يكون كل من المشتريين قد اشترى من المالك الحقيقي ، فاذا اشترى أحدهما من غير المالك الحقيقي وسجل فضل عليه المشتري من المالك الحقيقي ولو لم يسجل . وقس على ذلك سائر أصحاب الحقوق العينية (١) . وإذا صدر عقدان متواليان من

---

هناك رأى ثالث لا يمكن بالعل بالتصرف الساس ، بل ولا بالتواطؤ ، فيصح تسجيل المشتري الثاني إذا تم أولاً مهما كان هذا المشتري الثاني سبباً مبنية ومهما كان متواتراً ، ما لم يكن عقد البيع الصادر إليه عقداً صورياً ، فنقدته لا يكون للعقد وجود ولو سجل (استناب محتفظ ٣٠ أبريل سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ١٠٦ - ١٩ فبراير سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٢١ - ١٢ يناير سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٩٥) . ولكن هذا الرأي ما لبث أن هجر ، إذ أن المشرع لم يكن في حاجة إلى النص على عدم الاعتداد بالعقد السوري (نقض مدق ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٣ مجموعة عمر ٤ رقم ٨٠ ص ٢٢٠ - ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٤٣ مجموعة عمر ٤ رقم ٨٨ ص ٢٣٤ - ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٤٩ المخامة ٣٠ رقم ٤٣٣ ص ٩٧٠ - استناب محتفظ ٢٥ يناير سنة ١٩٢٣ م ٤٥ ص ١٣٥ - الأستاذان أحمد نجيب الهلال وحامد زكي ص ٢٤٩ هامش ١ - الأستاذ محمد علي إمام فقرة ١٥٧ ص ٢٢٦ - ص ٢٣٧) .

(١) استناب محتفظ ١٣ مايو سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ١٢٦ - ٦ مايو سنة ١٨٩١ م ٣ ص ٣٢٢ - ٣١ يناير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١٣٠ - ٢٨ فبراير سنة ١٨٩٥ م ٧ ص ١٦٩ - ٣٠ مايو سنة ١٨٩٥ م ٧ ص ٣٠٩ - ٢٦ يناير سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ١١٣ - ويلاحظ أن المشتري من غير مالك قد يكسب الملكية بالتقادم الخمسي إذا كان حسن النية ولو لم يسجل عقده ، وبذلك يفضل على المشتري من المالك الحقيقي ولو سجل هذا عقده . أما إذا اشترى كل منهما من المالك الحقيقي ، فالعبرة بالتسجيل في تفضيل أحدهما على الآخر ، فمن سجل أولاً فضل ولو كان الآخر حسن النية وحاز العقار خمس سنوات ، إذ أن محل تطبيق التقادم الخمسي أن يكون الحائز قد اشترى من غير مالك .

مات واحد ولم يسجل أيهما . فالعقد الأسبق هو الذي يفضل (١) .

ويتفق في بعض الأحيان أن مشتري العقار لا يسجل البيع ، ويبع العقار لمشتري ثان ويسجل المشتري الثاني . فإذا باع البائع العقار مرة أخرى لمشتري سجل عنده ، فهل يفضل في هذه الحالة المشتري الأسبق تسجيلاً ؟ لو أن المشتري من المشتري الأول سجل البيع الصادر للمشتري الأول من مالك العقار قبل أن يسجل المشتري الآخر من المالك عنده ، فلا شك أن المشتري من المشتري الأول يفضل . ولكن المفروض أن المشتري من المشتري الأول لم يسجل إلا البيع الصادر له من المشتري الأول دون البيع الصادر من المالك إلى المشتري الأول . فلو طبقنا القواعد العامة في التسجيل ، لوجب القول بأن المشتري الآخر وقد سجل عنده يفضل على المشتري الأول من المالك الذي لم يسجل ، فيفضل من باب أولى على المشتري من المشتري الأول ولو سجل عنده . ولكن المادة ٦١٩/٧٤٦ من التقنين المدني السابق تنص على أنه وفي حالة تعدد عقود انتقال الملكية بين عدة ملاك متوالين يكفي بتسجيل العقد الأخير منها (٢) . ويؤخذ من هذا النص أنه في الفرض المتقدم يفضل المشتري من المشتري الأول إذا سجل عنده أولاً (٣) .

---

== ويرباع شخص عقاراً ، وقد أن يسجل المشتري باع البائع العقار مرة أخرى لمشتري ثان : كانت المفاضلة بين المشتريين بالتسجيل . أما إذا صدر البيع الثاني بعد تسجيل البيع الأول ، كان البيع الثاني صادراً من غير مالك ولو بالنسبة إلى الغير ، فلو صار المشتري الثاني العقار وهو حسن النية حسن سراً ، يمكنه بالتقدم الخمس ولو لم يسجل عنده ، ويفضل على المشتري الأول الذي سجل عنده .

(١) استئناف مختلط ١٢ مايو سنة ١١٩٢ م ٢٩ ص ٣٥٤ .

(٢) على أن المادة ٦٣٥/٧٦٥ - ٧٦٦ من التقنين المدني السابق توجب على كاتب المحكمة أن يؤثر من تلقاه نفسه بأسماء المتعاقدين السابقين الذين لم تسجل عقودهم ، وذلك حتى يمكن للغير أن يعلم بتصرفهم في العقار .

(٣) هانتون ص ٣٤١ - جراسمولان في التأمينات فقرة ٨٨١ - الأستاذان أحمد نجيب الملاي وحامد زكي فقرة ٢٦٢ ( وانظر بوجه خاص ص ٢٦٠ هامش ١ حيث يبينان وجوه انتقاد الحل الذي أخذ به النص ) .

## ثانياً - عهد قانون التسجيل وقانون تنظيم الشهر العقارى

٣٧٠ - التمييز بين حكم البيع قبل أنه يسجل وحكمه بعد التسجيل :  
أما فى عهد قانون التسجيل وقانون تنظيم الشهر العقارى ، فليس التمييز الجوهري هو التمييز بين انتقال الملكية فيما بين المتعاقدين وانتقالها بالنسبة إلى الغير كما كان الأمر فى عهد التقنين المدنى السابق ، ففى كلتا الحالتين لا تنتقل الملكية إلا بالتسجيل . ولكن التمييز الذى يبرز فى العهد الذى نحن فيه هو التمييز بين حكم البيع قبل أن يسجل وحكمه بعد التسجيل .

### ١ - حكم البيع قبل أن يسجل

٢٧١ - البيع غير المسجل لا ينتقل الملكية بالنسبة إلى الغير ولا فيما بين المتعاقدين - التنازع بين المشتري من المورث والمشتري من الوارث :  
لا ينتقل البيع غير المسجل الملكية بالنسبة إلى الغير ، وليس فى هذا جديد فقد كان البيع غير المسجل فى عهد التقنين المدنى السابق لا ينتقل هو أيضاً الملكية بالنسبة إلى الغير . ولا ينتقل البيع غير المسجل الملكية فيما بين المتعاقدين أيضاً ، وهذا هو الجديد ، فقد كان البيع غير المسجل فى عهد التقنين المدنى السابق ينتقل الملكية فيما بين المتعاقدين كما سبق القول (١) . فتجريد البيع غير المسجل من أثر نقل الملكية فيما بين المتعاقدين كان السياسة التشريعية المرسومة لكل من قانون التسجيل وقانون تنظيم الشهر العقارى ، بقصد تقوية أثر التسجيل وحمل الناس على المبادرة إلى تسجيل عقودهم .

ويترتب على ذلك أن المشتري لا يصبح مالكا للعين المبيعة مادام البيع لم يسجل ، ومن ثم لا يستطيع أن يرفع على البائع دعوى استحقاق يطالب فيها بتثبيت ملكته

---

(١) ومن ثم إذا كان مفاد البيع له تاريخ ثابت سابق على تاريخ العمل بقانون التسجيل ، فإنه يمتنع من غير تسجيل الملكية فيما بين المتعاقدين (نقض مدنى ١١ مايو سنة ١٩٤٠ بحسب أحكام النقض ١ رقم ١٢٢ ص ٤٨٤) .

على العين المبيعة، وإن كان يستطيع كما سنرى أن يرفع على البائع دعوى صحة التعاقد أو دعوى صحة التوقيع . وقد قضت محكمة النقض في عهد قانون التسجيل بأن هذا القانون قد عدل حكم المادة ٢٦٦ من التفتيش الثاني السابق فيما يتعلق بنقل الملكية ، فبعد أن كان نقلها بمقتضى هذه المادة نتيجة لازمة للبيع الصحيح بمجرد عقده ، أصبح مترخياً إلى ما بعد حصول التسجيل . وهذا فلا يصح للمشتري - مادام لم يسجل عقده - أن يطلب الحكم بتثبيت ملكيته لما اشتراه ، وإنما له أن يطلب البائع أو ورثته من بعده بالالتزامات الشخصية التي يرتبها تسليم المبيع وربيعه وغير ذلك . فإذا هو طالب قبل التسجيل بتثبيت الملكية وتسليم المبيع وربيعه وقضى له بذلك ، تعين نقض الحكم فيما يتعلق بتثبيت الملك لرفع الدعوى قبل استيفاء شروطها (١). ويبقى البائع مالكا للمبيع (٢)، ولكنه مع ذلك يلتزم بتسليمه للمشتري ، وإذا سلمه لا يستطيع استرداده بالرغم من أنه لا يزال مالكا له ، لأنه ضامن لاستحقاقه ومن يضمن نقل ملك لغيره لا يجوز أن يدعيه نفسه . وكما يجري هذا الحكم على البائع يجري على وارثه ، فلا يجوز للبائع أن يمنع عن تسليم المبيع إلى المشتري أو أن يسترده منه بعد أن

س . إياه (٣) .

(١) نقض مدني ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٣٢ مجموعة عمر ١ رقم ٨٣ ص ١٥١ - وانظر تعليقا على الحكم للأستاذ حلمي هجعت بدوي في مجلة القانون والانتصاف السنة الثالثة ص ٧٢٧ وما بعدها .

(٢) فإذا تزعت ملكية المبيع لمنفعة العامة قبل تسجيل عقد البيع ، تزعت على البائع لا على المشتري ، وانفسخ عقد البيع ، ولا يكون للمشتري حق في التمويض المعطى للبائع من روح الملكية (استئناف مخطاط ٢٨ أبريل سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ١٨٢) .

(٣) وقد قضت محكمة النقض بأنه ليس للبائع ، لعدم تسجيل عقد البيع وتواخي انتقال الملكية بسببه ، أن يطلب الحكم على المشتري بتثبيت ملكيته هو للبيع . وكما يجري هذا الحكم على البائع فهو يجري على من خلفه في تركته ، فإن على الوارث أن يقوم للمشتري كورثه بالإجراءات اللازمة للالتزام بالتسجيل من الاعتراف بصور العقد بالأوضاع المتأداة أو بإنشاء العقد من يد بطلك الأوضاع . ومتى وجب هذا على الوارث فلن يقبل منه أن يدعي نفسه ملك للمبيع على المشتري، لأن من يضمن نقل الملك لغيره لا يجوز له أن يدعيه لنفسه (نقض مدني ١٧ نوفمبر سنة ١٩٣٢ مجموعة عمر ١ رقم ٧٣ ص ١٤٣ . وانظر أيضاً المنصورة الكلية ١١ مارس سنة ١٩٣٤ المجموعة الرسمية ٣ رقم ٧٢) . ويسرى التزام ورثة البائع في حق دائنهم (استئناف مخطاط ٢٤ يونيو سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ٢٠٠) .



ويترتب على ذلك أيضاً أن دائن المشتري لا يستطيع أن ينفذ على العقار ابيع قبل تسجيل عقد البيع ، ولا يستطيع أن يأخذ عليه حق اختصاص (١) ، لأن ملكية العقار لم تنتقل بعد إلى المشتري . أما دائن البائع فيستطيع التنفيذ على العقار ، ويستطيع أن يأخذ عليه حق اختصاص (٢) ، بل ويستطيع أن يجعل البيع غير نافذ في حقه إذا هو سجل تنبيه نزع الملكية قبل أن يسجل المشتري البيع ( أنظر م ٦١٦ مرافعات ) . وكذلك تنتقل ملكية العقار ، إذا مات البائع قبل تسجيل البيع ، إلى وارث البائع . أما إذا مات المشتري قبل التسجيل ، فإن الملكية لا تنتقل إلى وارثه ، ولكن يستطيع وارث المشتري أن يطالب البائع أو وارثه بنقل ملكية المبيع وأن يرفع على أي منهما دعوى صحة التعاقد أو دعوى صحة التوقيع .

وإذا مات البائع فانتقلت ملكية العقار إلى وارثه ، وباع الوارث العقار إلى مشتري آخر ، فإن النزاع يقع بين المشتري من المورث والمشتري من الوارث . وقد رأينا أن المشتري من المورث ، في عهد التفرين المدنى السابق ، هو الذى يفضل ، لأن الملكية انتقلت إليه من المورث ولو لم يسجل العقد ولم تنتقل الملكية إلى الوارث ، فيكون المشتري من الوارث قد اشترى من غير مالك فلا تنتقل إليه الملكية ولو سجل عقده . أما في عهد قانون التسجيل وقانون تنظيم التفرير العقارى ، فالأمر يختلف . ذلك أن المشتري من المورث لم يسجل عقده فلم تنتقل إليه الملكية ، وانتقلت إلى وارث البائع . ثم انتقلت من الوارث إلى المشتري منه إذا سجل الوارث شهادة الإرث وسجل المشتري من الوارث عقد شرائه . ومن ثم يفضل المشتري من الوارث على المشتري من المورث إذا سبق الأول الثانى فى التسجيل (٣) . غير أنه إذا أضر المشتري من المورث ، باعتباره

(١) ويبقى حق الاختصاص غير صحيح حتى بعد تسجيل البيع ، لأنه أخذ على عقار كان غير مملوك للمدين وقت أخذه ، وقد قضت محكمة النقض بذلك ورفضت الأخذ بالأثر الرجعى لتسجيل فيما بين المتعاقدين وداخيتهم (نقض مدنى ٩ فبراير سنة ١٩٣٩ مجموعة ممر ٢ رقم ١٥٣ من ١٩٧) .

(٢) استئناف مختلط ٢٧ مارس سنة ١٩٤١ م ٤٣ من ١٤٣ - ١٦ نوفمبر سنة ١٩٤١

م ٥٧ ص ٩ .

(٣) وقد قضت محكمة النقض بأن البيع الصادر من المورث لا ينفذ ملكية المبيع إلى الوارث

منه إلا بالتسجيل . فإذا لم يسجل عقد شرائه ، بقى كعقار على ان يباع وينقل إلى وارثه =

دائماً للتركة ، بدينه صبيلاً لأحكام المادة ١٤ من قانون تنظيم الشهر العقاري قبل سنة ١٩١٤. المشتري من الوارث عقده ، أو بعد هذا التسجيل ولكن في خلال سنة من تاريخ شهادة الإرث . كان له أن يفتح بحقه كمشترى على المشتري من الوارث . ولما كان حقه هو أن تنتقل إليه ملكية المبيع ، فإن له أن يطالب المشتري من الوارث بنقل ملكية المبيع ولا يقتصر على المطالبة بالتعويض (١) ، فإذا حصل على حكم بطليه سجله فانتقلت إليه الملكية

وزي من ذلك أن المشتري من الوارث يفضل على المشتري من الوارث في حالتين : (١) إذا سبق إلى تسجيل عقده (٢) أو إذا أشر بحقه قبل تسجيل

---

= من بعده بالإرث . وإذا لم يعبء وسجل المشتري منهم عقد شرائه ، انتقلت إليه ملكيته . أما الاحتجاج بقاعدة ألا تركة إلا بعد سداد الديون وأن شخص الوارث يفاير شخص مورثه . ولا محل لإجراء حكم التفاضل بين البيمين على اعتبار أنهما صادران من متصرف واحد في حين أنهما صادران من شخصين مختلفين - هذا الاحتجاج لا تأثير له على حكم انتقال الملكية بالتسجيل ، وفقاً للمادة الأولى من القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ لوجوه التطبيق على واقعة الدعوى ، والتي من مقتضاها ألا تنتقل الملكية حتى فيما بين المتعاقدين إلا بالتسجيل ، وأن ليس للمشتري بعقد غير مسجل إلا حصة في المبيع قبل البيع له . فكما أن البائع يفتد غير مسجل يستطع أن يبيع مرة ثانية لمشتري آخر تنتقل إليه الملكية بتسجيل عقده ، فكذلك الوارث الذي حل محله مرة فيما كان له من حقوق وما عليه من التزامات في حدود التركة يملك أن يتصرف في العين التي يتناها بالميراث عن مورثه لمشتري آخر . لم يسجل المشتري من مورثه عقد شرائه ، وتنتقل الملكية إلى هذا المشتري الآخر بالتسجيل ببقائها حكماً على ملك المورث . أما كون تصرف الوارث نافذاً أو غير نافذ وحق دائمي التركة فهو بحث آخر ، ويظل حق الدائنين قائماً في العطن في هذا التصرف بما يخولهم القانون من حقوق في هذا الخصوص ، كما يبين لهم حق تتبع أعيان الحركة استيفاء لديونهم وفقاً لأحكام الشريعة الدراء الواجب تطبيقها في هذا الخصوص عملاً بالمادة ٥٤ من القانون المدني القديم (نقض مدني ٥ فبراير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ؛ رقم ٦٧ ص ٤٦٧ - وانظر أيضاً : نقض مدني أول يونيه سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ؛ رقم ١٤١ ص ٥٦٩ - يونيه سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ؛ رقم ١٧٦ ص ١١١٣ - وقارن : نقض مدني ٣ ديسمبر سنة ١٩٣١ مجموعة عمر ١ رقم ١٣ ص ٢٤ - ٢٨ يونيه سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ١١١ ص ٧٩٤) . وانظر الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٨٤ - الأستاذ محمد علي إمام فقرة ١٧٠ وفقرة ١٧٦ ص ٢٩٦ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٠٨ - الأستاذ جليل للشرقاوي ص ١٨٢ - ص ١٨٣ - الأستاذ عبد المنعم البدرأوي فقرة ٢٢١ - فقرة ٢٢٢ - الأستاذ منصور مصطلق منصور فقرة ٧٣ (١) أنظر أيضاً فقرة ١٩٣ في الهامش .

المشتري من الوارث عقده أو بعد هذا التسجيل ولكن في خلال سنة من تسجيل شهادة الإرث (١) . فإذ لم يفعل هذا ولا ذلك ، فصل عليه المشتري من الوارث إذا سجل عقده . لأن هذا قد شترى من الوارث بعد أن انتقلت إليه الملكية بالميراث . وإذا تسلم المشتري من المورث العقار المبيع بالرغم من ذلك . فإن عقد البيع الذي في يده لا يعتبر سلباً صحيحاً في التقادم الخمسي ، لأنه صدر من المورث وقت أن كان الكا للمبيع والسبب الصحيح في التقادم الخمسي يجب أن يكون صادراً من غير مالك . لكن إذا استمر المشتري من المورث حائزاً للعقد المبيع مدة التقادم الطويل . انتقلت إليه الملكية بالتقادم لا بعقد البيع (٢) .

### ٢٧٢ - ولكن البيع غير المسجل لا يزال يباع فينتج آثاره عمداً

نقل الملكية باهمل : على أن البيع لم يصبح . بعد قانون التسجيل وقانون تنظيم الشهر العقاري ، عقداً شكلياً لا يتم إلا بالتسجيل . فهو لا يزال من عقود التراضي ، والبيع غير المسجل لا يزال عقد بيع له هذه الصفة ، وينتج جميع آثار البيع عند نقل الملكية بالفعل . وقد كان هناك رأى يذهب إلى أن البيع غير المسجل لا يكون بيعاً وإنما يكون عقداً غير مسمى وأن البيع لا يتم إلا بالتسجيل . ولكن هذا الرأي بقي رأياً مرجوحاً منذ ظهر ثم اختفى سريعاً ، وأجمع الفقه والقضاء على أن عقد البيع يتم بالتراضي ولو لم يسجل (٣) . فالبيع غير المسجل

(١) انظر أوردو سلطان مقرة ١٨٤ - ص ٢٢٤ .

(٢) وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا عولت محكمة الموضوع عن ما ثبت لديها من المشتري بعقد عرقي ثبت التاريخ من المورث قد ساكروا الشتره بوضع اليد اكتسب لشككية دائمة التولية . استفتت هذا عن البحث في أمر تسجيل واختصاص الذي أخذ ضد المورث والمتأصلة بينه وبين المورث العرقي وفقاً لمواد التسجيل القديمة ، فلا مخالفة للقانون في ذلك : لأن واضع اليد المدة صريحة مع العقد العرقي الثابت التاريخ يقصر قانوناً على صاحب التسجيل (نقض منقذ ٣ ديسمبر سنة ١٩٣١ مجموعة عمر ١ رقم ١٣ ص ٢٤) .

(٣) وقد قضت محكمة النقض بأن قانون تسجيل الصادر في ٢٦ يولييه سنة ١٩٢٣ لم يغير من طبيعة عقد البيع من حيث هو عقد من عقود التراضي التي تم وتنتج آثارها بمجرد توافق الطرفين . وإنما هو فقط قد عدل آثاره بالنسبة للذين وغيرهم ، فحمل نقل الملكية غير مترتب =

ينتج جميع آثار البيع ، إذا استثنينا نقل الملكية بالفعل كما قدمنا .

ويترتب على ذلك أن البيع غير المسجل ينشئ جميع التزامات البائع ، فيلتزم بموجبه البائع بنقل الملكية إلى المشتري (١) وبتسليم المبيع وبضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية . وينشئ البيع غير المسجل كذلك جميع التزامات المشتري ، فيلتزم بموجبه المشتري بأن يدفع الثمن والمصروفات وبأن يتسلم المبيع (٢) . ويترتب على ذلك أيضاً أن البيع غير المسجل يبقى محتفظاً بالوصف

= على مجرد العقد بل أرجأه إلى حين حصول التسجيل ، وترك لعقد البيع معناه وبقا آثاره (نقض مدق ٥ يناير سنة ١٩٢٣ مجموعة عمر ١ رقم ٩ ص ١٦٣ - ٤ يونيو سنة ١٩٢٦ مجموعة عمر ١ رقم ٢٧٤ ص ١١٥٠ - أول يونيو سنة ١٩٢٩ مجموعة عمر ٢ رقم ١٨٧ ص ٥٦٧ - ٦ نوفمبر سنة ١٩٤١ مجموعة عمر ٣ رقم ١٢٥ ص ٣٨٥ - أنظر أيضاً استئناف مغلط ٧ فبراير سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ١٨٦ - ٩ مايو سنة ١٩٢٩ م ٥١ ص ٣١٠) .

هذا وقد قدمنا أن بيع العقار في التقنين المدق المراق عقد شكل لا يتم إلا بالتسجيل في دائرة الطابور ، وأن العقد غير المسجل في دائرة الطابور ليس ببيع بل هو عقد غير مسمى يقتصر على إنشاء التزام بالتعويض دون أن ينشئ التزاماً بنقل الملكية (أنظر آنفاً فقرة ٢٥٠ في الماش) .

(١) ويترتب على أن البائع يلتزم بنقل ملكية المبيع ما يأتي : (أ) ما قدمناه من أن البائع لا يستطيع أن يطالب المشتري بتثبيت ملكيته على المبيع ولو أنه لا يزال مالكا لأن البيع لم يسجل ، ذلك أنه لا يتم بنقل الملكية ومن كان ملتزماً بنقل الملكية لا يستطيع أن يطالب به (أنظر آنفاً فقرة ٢٧١ في الماش) . (ب) يجوز للمشتري الذي لم يسجل عقد شرائه ، وقد أصبح دائماً البائع بنقل الملكية ، أن يجرى حقه هذا لئلا له ، وتكون الحوالة صحيحة ولا يمنع من صحتها عدم تسجيل البيع (نقض مدق ٣ فبراير سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٧٦ ص ٤٩٤) . (ج) إذا اشترط البائع على المشتري ألا يسجل العقد قبل الوفاء بالثمن ، فإن البيع يتم قبل الوفاء بالثمن وقبل التسجيل ، ويكون التسجيل وحده هو الموقوف على دفع الثمن . وإذا لم يدفع المشتري الثمن ، جاز للبائع إما مطالبة بالثمن وإما فسخ البيع طبقاً للقواعد العامة . وهذا الحكم صحيح حتى في عهد التقنين المدق السابق قبل قانون التسجيل (استئناف مغلط ٢٩ يناير سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ١١٩) .

(٢) وقد قضت محكمة النقض بأن عقد البيع هو من عقود التراضي التي تم وتنتج آثارها بمجرد توافق الطرفين ، وكل ما استحدثه قانون التسجيل من الأثر هو أن نقل الملكية بعد أن كان ، بمقتضى الفقرة الأولى من المادة ٢٦٦ من التقنين المدق السابق ، نتيجة لازمة لبيع الصحيح بمجرد عقده ، أصبح مترافقاً إلى بعد حصول التسجيل . أما أحكام البيع الأخرى فلا تزال قائمة لم ينسخها قانون التسجيل ، فالبايع يبقى ملتزماً بموجب العقد بتسليم المبيع ونقل ملكية المشتري ، كما يبقى المشتري ملتزماً بأداء الثمن ، إلى غير ذلك من الالتزامات التي تترتب =

القانوني للبيع ، فيجوز الأخذ فيه بالشفعة ، وبصلح أن يكون سبباً صحيحاً في التقادم الخمس قبل التقنين المدني الجديد ، ويكون بيع ملك الغير قابلاً للإبطال ولو لم يسجل .

فنبحث إذن المسائل الثلاث الآتية : (١) البيع غير المسجل ينشئ التزاماً في جانب البائع بنقل ملكية المبيع ، وما يتعلق بذلك من دعوى صحة التعاقد ودعوى صحة التوقيع . (٢) وينشئ جميع الالتزامات الأخرى في جانب البائع وفي جانب المشتري . (٣) وترتب عليه جميع آثاره بوصفه عقد بيع .

## ١٥٨ - البيع غير المسجل ينشئ التزاماً في جانب البائع بنقل

الملكية - كيف يتم هذا الالتزام : قدمنا أن البيع غير المسجل لا ينقل الملكية إلى المشتري ، ولكنه ينشئ التزاماً في جانب البائع بنقل الملكية . ولما كان هذا الالتزام لا يمكن تنفيذه إلا بتسجيل عقد البيع ، ولما كان التسجيل يتطلب إجراءات لا بد فيها من تدخل البائع الشخصي إذ لا بد أن يكون مقراً بصدور البيع منه وإن يكون توقيعه مصدقاً عليه ، من أجل ذلك كان للمشتري

---

بينهما على التبادل بمجرد ائمة البيع (نفسه مدني ١٧ نوفمبر سنة ١٩٢٢ مجموعة عمر ١ رقم ٧٣ ص ١٢٣) . وقتت أيضاً بأن عقد البيع، سواء كان مسجلاً أو غير مسجل، يلزم البائع بأن يمكن المشتري من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة . فإذا لم يتم البائع بتنفيذ هذا التعمد أو لم يتمكن من القيام به ، واستحقت العين المبيعة أو زهت ملكيتها بسبب ترتب حق عيني عليها وقت البيع أو لشئوه هذا الحق بفعل البائع بعد تاريخ العقد ، فانه يجب عليه رد الحق مع التضمينات طبقاً لما تقضى به المادتان ٣٠٠ و ٣٠٤ من القانون المدني (السابق) . ولا يسقط حق الضمان عن البائع ، إلا إذا اشترط عدم الضمان وكان المشتري المالك وقت الشراء بسبب الاستحقاق أو اعترف أنه اشترى سائماً الخيار ، أما عدم تسجيل المشتري عقد شرائه فلا يترتب عليه سقوط حق الضمان . وإذن فالحكر الذي يرفض دعوى الضمان تأسيساً على أن نزع ملكية العين من المشتري لم يكن إلا نتيجة إهماله في تسجيل عقد شرائه ، مما يمكن دائن البائع الشخص من نزع ملكية العين المبيعة ، يكون حكماً مخالفاً للقانون متيناً نقضه (نقض مدني ٢٠ فبراير سنة ١٩٢٦ مجموعة عمر ١ رقم ٢٢٦ ص ١٠٤٩ - وانظر أيضاً نقض مدني ٥ يناير سنة ١٩٢٣ مجموعة عمر ١ رقم ٩١ ص ١٦٣ وسائر الأحكام المشار إليها في هذا المتن في الحاشية قبل السابقة - وكان هذا الرأي قد استقر في القضاء المصري قبل إنشاء محكمة النقض بحكم من محكمة استئناف مصر في وازرها الجمعية في ٣ ديسمبر سنة ١٩٢٧ ص ٨ (٢٩٩) .

أر يطالب البائع ، تنفيذاً للالتزام الذي في ذمته ، أن يقوم بالأعمال الواجبة لتسجيل العقد . فإذا قام البائع بهذه الأعمال وانبنى على ذلك تسجيل العقد ، فقد نفذ التزامه بنقل الملكية . وانتقلت الملكية فعلاً إلى المشتري بالتسجيل .

وإذا أنكر البائع صدور البيع منه ، أو امتنع عن الذهاب إلى الجهة المختصة للتصديق على إمضائه ، أو أدخل بأية صورة أخرى بواجبه من القيام بالأعمال اللازمة لتسجيل العقد (١) ، جاز للمشتري إجباره هو أو ورثته على القيام بذلك . ولا يكفي المشتري بأن يطالب البائع بالتعويض عن الإخلال بالتزامه ، بل يجوز له أن يصل إلى إجبار البائع على تنفيذ التزامه عينا ونقل الملكية بالتسجيل ، وذلك عن طريق دعوى بين ابتكرهما العمل وإقرارها القضاء منذ صدور قانون التسجيل : دعوى صحة التعاقد ودعوى صحة التوقيع .

## ٢٧٤ - دعوى صحة التعاقد هذه الدعوى لم يكن قانون التسجيل

يشير إليها ، ولكن العمل ابتدعها (٢) تحت اسم « دعوى صحة و نفاذ العقد »

(١) كأن يكون البيع قد صدر شفويًا وامتنع البائع عن تحرير ورقة له تكون سالمة لتسجيل ، أو يكون البيع قد كتب على ورقة صدرت من البائع عن كتابته على النموذج المطبوع المخصص لتسجيل ، أو يكون البائع قد امتنع عن تقديم المستندات والشهادات اللازمة لتسجيل ( الأستاد أبو سلطان فقرة ٧٨ ص ٢٠٣ ) .

(٢) ولم يتخلف القضاء المختلط عن القضاء الرطقي في إقرار دعوى صحة التعاقد ، فن أحكام محكمة الاستئناف المختلطة في هذا المعنى : استئناف مختلط ه فبراير سنة ١٩٢٩ م ٤١ ص ١٩٦ - ١١ فبراير سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٢٦٧ - ١٠ فبراير سنة ١٩٣١ م ٤٣ ص ٢١٦ - ١٧ مايو سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٣٢٦ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٣٢ م ٤٥ ص ٦٩ - ٢٨ مارس سنة ١٩٣٣ م ٤٥ ص ٢١٥ - ٣ ديسمبر سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٤٥ - ٢١ أبريل سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ٢٣٦ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٣٨ م ٥١ ص ٥٣ - ٩ مارس سنة ١٩٣٩ م ٥١ ص ١٩٩ - ٢١ مارس سنة ١٩٣٩ م ٥١ ص ٢٠٨ - ١٩ مارس سنة ١٩٤٠ م ٥٢ ص ١٩٦ .

ونقوم دعوى صحة التعاقد على الأساس القانوني الآتي : يتضمن التزام البائع بنقل الملكية التزاماً يتمكن المشتري من تسجيل عقد البيع ، وهذا الالتزام الأخير يمكن تنفيذه عينا وتسمح طبيعته أن يقوم حكم القاضي مقام التنفيذ العيني ، وقد نصت المادة ٢١٠ مدني على أنه « في الالتزام بعمل يقوم حكم القاضي مقام التنفيذ إذا سمحت بذلك طبيعة الالتزام » . فدعوى صحة التعاقد إذن هي دعوى يطلب فيها المشتري من البائع تنفيذ التزامه بنقل ملكية المبيع تنفيذاً عينيًا في عقد =

منذ صدور هذا القانون ، ليواجه بها امتناع البيع عن التيمم بالأعمال الواجبة للتسجيل على النحو الذي قدمناه ، حتى لو كان معترفاً بصدور البيع منه (١) . فسواء كان البائع منكرًا يبيع أو معترفًا به ، فهو مدان ممتنعاً عن القيام بالأعمال الواجبة لتسجيل العقد استنطع المشتري إجباره على ذلك . بأن يرفع عليه دعوى يطلب فيها الحكم بثبوت البيع أو بصحته ونفاذه ، (action en réalisation, en constatation, de la vente) . فإذا ما صدر هذا الحكم جعل منه المشتري سنداً يفي به عن عقد البيع الصالح للتسجيل ، فهو سند رسمي أقوى من السند العرفي المصدق فيه على التوقيع ، وهو في الوقت ذاته يثبت - أكثر مما تثبت الورقة المكتوبة ولو كانت ورقة رسمية - وقوع البيع صحيحاً نافذاً . فيجوز إذن

= بيع صحيح نافذ . ويتربط على ذلك أنه إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن ، لم تقبل دعوى صحة التعاقد . فإذا باع البائع العقار مرة ثانية لمشتري ثان وسجل هذا التعاقد قبل أن يتسلم المشتري الأول من التسجيل ، أصبح تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية إلى المشتري الأول غير ممكن عينياً ، ومن ثم ترفض دعوى المشتري الأول على البائع بصحة التعاقد ( الأستاذ محمد علي إمام فقرة ١٦٦ ص ٢٦٧ - الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٢٢١ . قران الأستاذ جميل الشراوى ص ١٥٩ هامش رقم ٣ ) . ويرفض القضاء الحكم بصحة التعاقد إذا تبين من وقائع الدعوى أن تسجيل الحكم لن يجدي المشتري في نقل الملكية ، كما لو كان هناك من كسب هذه الملكية بسند ينجح به في مواجهته رغم صدور الحكم لمصلحته ، كمشترى ثان سجل عقده قبل تسجيل صحيفة الدعوى بصحة التعاقد ، إذ أن الحكم لمصلحة المشتري الأول وتسجيل هذا الحكم يصبح عديم الفائدة ( نقض مدني ٢٩ يناير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٥٨ - ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ٣٩ ص ٢٥٧ ) . كذلك يجب رفض دعوى صحة التعاقد إذا اتضح أن امتدخلك فيها هو المالك الحقيقي للعقار ، لأن المشتري من غير المالك لا يجدي به أن يصدر حكم بصحة تعاقد ( نقض مدني ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ٣٩ ص ٢٥٧ ) . وقد سبقت الإشارة إليه - الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ٦٩ ص ١١٠ ) . وما يقطع أن دعوى صحة التعاقد ليست في حقيقتها إلا مطالبة المشتري للبائع بتنفيذ التزامه بنقل ملكية المبيع تنفيذاً عينياً أن هذه الدعوى لا يرفعها البائع على المشتري ، وإنما يرفعها المشتري على البائع . أما الدعوى التي يرفعها البائع على المشتري فهي دعوى المطالبة بدفع الثمن ، لا دعوى صحة التعاقد .

(١) والمفروض طبعاً أن البيع غير مكتوب أصلاً أو مكتوب في ورقة عرفية . أما إذا كان مكتوباً في ورقة رسمية ، فلا حاجة للمشتري برفع دعوى صحة التعاقد ، لأن الورقة الرسمية قابلة للتسجيل دون حاجة إلى تدخل البائع ، وذلك ما لم يمنع البائع عن تقديم المستندات التي تثبت أصل ملكيته .

للمشترى أن يسجل هذا الحكم باعتباره سنداً قاطعاً على وقوع البيع ، ولا يحتاج في تسجيله إلى تدخل البائع (١) ، ومنى سجله انتقلت إليه ملكية المبيع (٢) .

وذلك بشرط أن يرفق المشتري بالحكم عند شهره المستندات والأوراق المثبتة لأصل ملكية البائع ، لأن الحكم الصادر بصحة التعاقد لا يتعرض لأصل هذه الملكية . وقد قضت محكمة دمنهور الكلية بأن صدور الحكم بصحة التعاقد لا ينعى المشتري من تقديم كافة المستندات الدالة على ملكية البائع ( ٢٨ مارس سنة ١٩٥٥ المحاماة ٣٦ رقم ٥٧٦ ص ١٧٥٤ ) .  
ويقول الدكتور محمد شوق في هذا الصدد : « سبق أن بينا أن كثيراً من المتعاملين كان يلجأ إلى دعوى صحة التعاقد للهرب من إثبات ملكية المتصرف . فإذا ما طالبت الهيئة التي كانت تشرف على أعمال الشهر بما يفيد ملكية البائع ، رفع المشتري دعوى بصحة التعاقد واستصدر حكماً بذلك يقدم لأفلام الرهون ويسجل آلياً باعتباره حكماً واجب التنفيذ ، فننتقل بذلك ملكية العقار إليه دون بحث . صحيح أنه كان للمحكمة حق بحث هذه الملكية ، إنما كثيراً ما كان يحدث أن يغيب المدعى عليه وهو البائع أو يصر ويقر بصحة التعاقد منه ، فيصدر الحكم هذا الأساس ، وتنتفي الحكمة من قانون سنة ١٩٢٣ الذي كان يتطلب دقة في البحث قبل تمكين أي شخص من التصرف . . . وقد فطن المشرع ( قانون تنظيم الشهر العقاري ) عندما قضى بشهر دعوى صحة التعاقد إلى سوء استعمال هذا الحق في الماضي ، فنص على أن صدور حكم بصحة التعاقد لا ينعى من تقديم كافة المستندات الدالة على ملكية البائع . . . وقد كانت الأسباب التي سردناها داعية إلى ألا يقر قانون الشهر العقاري دعاوى صحة التوقيع ، فاستبعد هذه الدعاوى من المهرات الواجب شهرها ، فاستتبع ذلك عدم شهر الأحكام الصادرة فيها ( الشهر العقاري علماً وعملاً ص ١٩١ - ص ١٩٣ ) . ويقول الأستاذ محمد أبرشادي : « وإذا تعذر على المحكوم لصالحه في دعوى صحة التعاقد تقديم المستندات المثبتة لأصل الملكية نظراً لكونها في حوزة الغير ضد الحكم ، فيجب التحقق من صحة هذه الملكية بسؤال الملاك السابقين والمجاردين ورجال الحكومة وأصحاب التكليف المدرج به العقار . ثم يعمل إقراراً بنتيجة هذا التحقيق ويحرر هل ورق التسجيل المتزوج ويوضح به أصل الملكية ، عل أن يوقع على هذا الإقرار من سيادته لصالح الحكم ويصدق على توقيعه ويرفق بالحكم عند تسجيله ( شهر المحرق العقارية ص ١٢٣ ) .

(٢) وقد قضت محكمة النقض بأن للمشتري أن يطلب تنفيذ ماتمهود به البائع من نقل الملكية إليه ، وذلك عن طريق طلب الحكم بصحة عقد البيع توصلًا إلى تسجيل الحكم الذي يصدر له بما طلب ، والذي يحمل في هذه الحالة محل العقد في التسجيل . فإذا ماتمت هذه الإجراءات أسجح مالكاً قانوناً فمقتار المبيع ، وصار له حق طلب تثبيت ملكيته إذا وجدت منازعة من البائع أو ورثته ( نقض مدني ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٣٢ مجموعة عمر ١ رقم ٨٣ ص ١٥٤ - ١٩ أبريل سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ١١٧ ص ٧٣٤ ) - والذي يسجل هو الحكم وحده ، ولا حاجة إلى تسجيل العقد معه ، إلا إذا كان الحكم قد أحال عليه فيسجل الحكم ومعه العقد باعتباره من ملحقات الحكم ( الأستاذ عبد الأناح عبد الباقي فقرة ٩٥ ص ١٥١ ) ، وهذا بخلاف =



بل إن العمل سار مرحلة أبعد من ذلك ، وغل يد البائع عن التصرف في العقار المبيع من وقت رفع الدعوى بصحة التعاقد ، حتى لا يكون المشتري تحت رحمته أثناء المدة الطويلة التي قد يستغرقها نظر الدعوى ، فيبادر البائع إلى التصرف في العقار لشخص آخر ويبادر هذا إلى تسجيل عقده قبل تسجيل الحكم بصحة التعاقد فلا تكون هناك جدوى من هذا الحكم . وذلك بأن يسجل المشتري صحيفة دعوى صحة التعاقد ، ومن وقت تسجيلها لا يستطيع البائع أن يتصرف في العقار (١) ، حتى إذا صدر الحكم بصحة التعاقد بعد ذلك أشر المشتري به على هامش تسجيل صحيفة الدعوى ، فيصبح أي تصرف صادر من البائع من وقت تسجيل صحيفة الدعوى بصحة التعاقد غير نافذ في حق المشتري (٢) . وقد أقرت محكمة النقض العمل فيما جرى عليه ، واعتبرت دعوى صحة التعاقد دعوى

= دعوى صحة التوقيع ففيها يسجل المدعي وهو الأصل معه الحكم باعتباره من ملحقاته .  
ودعوى صحة التعاقد دعوى شخصية عقارية ، فتكون من اختصاص المحكمة التي يقع في دائرتها العقار كالدعوى العينية ، أو المحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعي عليه كالدعوى الشخصية (م ٢/٥٦ مرافعات - استئناف مخطوط ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٤٥ م ٥٨ ص ٨) .  
(١) ويستطيع المشتري إلى جانب ذلك أن يطلب وضع العقار للبيع تحت الحراسة أثناء النزاع . وقد قضت محكمة النقض بأن من حق المشتري أن يطالب البائع بالتسليم على اعتبار أنه التزام شخصي وأثر من آثار البيع الذي لا يحول دونه عدم حصول التسجيل ، ومن شأنه هذه الآثار أيضا أن يكون للمشتري - إذا ما خشي على العين من بقائها تحت يد البائع طيلة النزاع ، أن يطلب إلى المحكمة وضعها تحت الحراسة ، إذ النزاع على كل حال منصب على العقار المطلوب وضعه تحت الحراسة (نقض مدني ١٧ يونيو سنة ١٩٤٣ مجموعة عمر ٤ رقم ٧١ ص ١٩٨) .  
(٢) ليس هذا فحسب ، بل إن البيع الصادر من البائع إلى مشتري آخر إذا سجل قبل تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ، لم ينفذ في ذلك في حق المشتري الأول الذي رفع هذه الدعوى إلا إذا كان المشتري الآخر حسن النية ، ذلك أن حق المشتري الأول الذي سجل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا تنعدم بحيث إلا في مواجهة الغير الذي كسب حقه بحسن نية قبل تسجيل صحيفة الدعوى (م ٢/١٧ قانون الشهر) . كذلك لا يحتج على المشتري الأول بتسجيل سابق لعقد صوري ، سواء كان هذا العقد الصوري لا وجود له أصلا (نقض مدني ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٣٨ مجموعة عمر ٢ رقم ١٣٥ ص ٤٥٥ - ٤ يونيو سنة ١٩٤٣ مجموعة عمر ٤ رقم ٦٧ ص ١٨٣) ، أو كان عند غيابه في صورة عقد بيع (نقض مدني ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٤٣ مجموعة عمر ٤ رقم ٨٠ ص ٢٢٠ - ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ٨٨ ص ٢٣٤) .  
ويجوز للمشتري أن يحتج بتسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد من وقت حصول التسجيل ، حتى لو كان عند البائع لم يسجل إلا بعد صحيفة دعوى صحة التعاقد (نقض مدني ١٣ أبريل سنة ١٩٥٠ مجموعة عمر ١ رقم ١٠٥ ص ٤١١) .

استحقاق مالا كما سبق القول (١) ، فأدخلتها ضمن دعاوى الاستحقاق التي تسجل صحيفتها ويكون لتسجيلها الحجية التي قدمناها طبقاً للمادة السابعة من قانون التسجيل (٢) . وجاء قانون تنظيم الشهر العقاري مؤيداً للعمل وللنضاه ، فنص سراحة في المادة ٢/١٥ كما رأينا على أنه يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية (٣) . ورتب على تسجيلها ، كما جاء في المادة

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٥٩ .

(٢) نقض مدى ٥ يناير سنة ١٩٣٣ مجموعة عمر ١ رقم ٩١ ص ١٦٣ - ٢٣ فبراير سنة ١٩٣٩ مجموعة عمر ٢ رقم ١٦٧ ص ٥١٢ - ٢٩ يناير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٥٨ ص ٤٥٤ - ٢٧ مارس سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ٣٢ ص ٢٤٣ - ١٥ مارس سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ٥٩ ص ٤٩٤ - ١٩ يونيو سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ٧٣ ص ٥٨٧ .

(٣) ولا يجوز تسجيل عريضة دعوى صحة التعاقد إلا بعد إعلانها وقيدها بمجدول المحكة (م ١٥ قانون الشهر) ، ولا يكون التأشير من مصلحة المساحة على صحيفة الدعوى (نقض مدى ٨ مايو سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام للنقض ٣ رقم ١٥٦ ص ١٠٤٢) . والعبارة في تحديد الأرض المحكوم بإثبات صحة التعاقد فيها هي بما ورد من ذلك في العقد الذي يمت بموجبه ، لا بما يكون قد ورد في صحيفة دعوى صحة التعاقد (نقض مدى ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٤٣ مجموعة عمر ٤ رقم ٨٦ ص ٢٣٣) .

على أن مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا ينتقل الملكية قبل التأشير بالحكم الصادر فيها (نقض مدى ٢٧ أبريل سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ١١٧ ص ٤٦٠ - ١٣ يونيو سنة ١٩٥٧ مجموعة أحكام النقض ٨ رقم ٦٤ ص ٤٧٦) . ولما كانت محكمة النقض لا تأخذ بالأثر الرجعي للتسجيل ، فقد رتب على أن مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا يبدأ الملكية فيما يأتي : (١) رفض دعوى شفعة رفعها مشتري لم يسجل عند مشتراه للعقار المشفوع به وإن كان قد سجل صحيفة دعوى صحة التعاقد (٨ نوفمبر سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ٦ ص ٣٢) . (ب) سقوط الحق في الأخذ بالشفعة بمضى أربعة أشهر من يوم تسجيل البيع لا من يوم تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد (٢٠ أبريل سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ١٠٩ ص ٤٢٥ - ٨ يناير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٤٤ ص ٣٠٩) . (ج) في صدد المفاضلة بين أى المالكين ، أرض الشفيع أو أرض المشتري ، تعود عليه منفعة أكثر ، يسقط اعتبار الشفيع مالكاً لجزء من الأيطان التي يشفع بها على أساس مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد (٢٣ نوفمبر سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ١٥ ص ٧٤) - فانمحاب أثر الحكم إلى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد بمقصود على حماية رافع الدعوى من الحقوق التي تقر على العقار بعد تسجيل صحيفة الدعوى (استئناف مصر ٢٩ أبريل سنة ١٩٣٢ المجموعة الرسمية ٣١ رقم ٢١٣ - الأستاذ محمد كاتيل من شهر "سرفات" فقرة ١٤٩ ص ٢٣٠) .

٢١/١٧ ، أن حق المدعى إذا تقرر بحكم مؤثر به طبق القانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى .

ولما كانت دعوى صحة التعاقد الغرض منها ثبوت أن عقد البيع قد صدر من البائع صحيحاً نافذاً ، وأن هذا العقد لا يزال صحيحاً نافذاً وقت صدور الحكم (١) ، فإنه يجوز للبائع أن يتقدم في هذه الدعوى بأي دفع يتعارض مع ذلك . فيجوز له إذن أن يافع الدعوى بصورية البيع ، أو ببطلانه لانعدام التراضي أو لاستحالة المحل أو لعدم مشروعية السبب أو لغير ذلك من أسباب البطلان (٢) . ويجوز له أن يرفع دعوى فرعية بابطال البيع لغلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال ، أو لنقص في الأهلية . ويجوز له أن يدفع بانفساخ البيع أو عدم نفاذه ، لتحقق شرط فاسخ أو لعدم تحقق شرط واقف أو لاستحالة التنفيذ أو لغير ذلك من أسباب الانفساخ أو لعدم النفاذ (٣) . ويجوز له أخيراً

(١) لذلك يقع على المشتري عبء إثبات صدور عقد البيع من البائع . ولما كان البيع نصراً قانونياً ، فلا يجوز إثباته بالبينة أو بالفرائض إلا إذا كانت الثمن لا يزيد على عشر جنيات . والغالب أن يقدم المشتري ورقة عرفية بالبيع عليه لتوقيع من البائع غير مصدق عليه ، فتسح المجال عندئذ للبائع في أن يظن في هذه الورقة بالتزوير أو بالبطلان أو بالإبطال أو بالانفساخ أو بالانفساخ أو بغير ذلك من أوجه الظن

(٢) وقد قضت محكمة النقض بأن الثمن ركن من أركان البيع التي يجب التثبت من توافرها قبل الحكم بانهقاده ، وما يجريه قاضي الموضوع من هذا التثبت في دعوى صحة التعاقد يجب عليه أن يورده في أسباب حكمه ليقوم هذا الإيراد شاهداً على أنه لا يفتقر أمر هذا الركن من أركان العقد المتنازع فيه ، ويمكن به محكمة النقض من أن تأخذ بحتمها في الإشراف على مراعاة أحكام القانون . فإذا كان الحكم الصادر بثبوت حصول البيع بين عرفية وبالترجيح بتسجيل الحكم ليقوم مقام العقد في نقل الملكية مجهلاً فيه ركن الثمن المقبول بأن البيع ثم على أساسه ، فإنه يكون مشوباً بأسبابه متعيناً نقضه (نقض مدني ٢٨ فبراير سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ٤٢ ص ١١٤) .

(٣) ومن أسباب عدم نفاذ البيع الدفع بعدم تنفيذ العقد ، فإذا لم يتم المشتري بالتزامه من دفع الثمن ورفع مع ذلك على البائع دعوى بصحة التعاقد ، جاز للبائع أن يدفع هذه الدعوى بعدم تنفيذ المشتري لالتزامه بدفع الثمن فتوقف عن تنفيذ التزامه بنقل الملكية ، وفقاً للقواعد المفترضة في الدفع بعدم التنفيذ (نقض مدني ٢٢ مارس سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ٨٢ ص ٤٤٤ - ٢٤ أبريل سنة ١٩٢٧ مجموعة أحكام النقض ٨ رقم ٤٧ ص ٤٥١ - ١٤ نوفمبر سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٨ رقم ٨٧ ص ٧٨٩ - الأحدث بعد النفاذ هيالتي عشرة ٩٥ ص ١٤٠ - الأحدث منصور مصطفي منصور بقية ٦٩ ص ١١٩) .

## أن يرفع دعوى فرعية بفسخ البيع لعدم قيام المشتري بتنفيذ التزاماته (١) .

= ومن أسباب إبطال البيع صدوره من مجبور عليه دون أن تلحقه الإجارة ، فلا بد أن تثبتت الحالة بما إذا كان البيع في هذه الحالة قد أجزأ أو بن دون إجارة . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا تمسك المشتري برفع دعوى صحة التعاقد ونفاذه ، ورثة البائع المجهور ، قد أجازوا بعد وفاته ما يترتب عليه نفاذ العقد الصادر من القيم ولو لم يأذن به المجلس الحسبي ، فلا يعرض الحكم لهذا الدفاع ، ويقضى برفض الدعوى بناء على أن المجهور عليه كان قد توفى في الوقت الذي صدر فيه إذن المجلس الحسبي ، فإن الحكم يكون قاسم التسبب متعيناً نقضه ( نقض مدني ١٤ مارس سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ٤٩ ص ١٧٥ ) .

(١) أما إذا كان البيع منفسخاً فلا حاجة لرفع دعوى فرعية ، ويمكن دفع الدعوى الأصلية بأن البيع منفسخ . كذلك يمكن الدفع بعدم تنفيذ المشتري لالتزاماته ، فيتمتع عندئذ على المحكمة أن تبحث أمر قيام المشتري بالتزاماته حتى يكون له الحق في طلب الحكم بصحة البيع ونفاذه . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان أساس دعوى صحة التعاقد حصول البيع وانتاع البائع من تنفيذ التزاماته التي من شأنها نقل الملكية إلى المشتري ، وكان المطلوب فيها هو الحكم بإنفاذ هذه الالتزامات جبراً على البائع ، وذلك بالحكم بأن البيع الذي صدر فيه صحيح وبأنه واجب النفاذ عليه وبالإذن في تسجيل الحكم توسلاً لا انتقال الملكية ، ففى بحكم هذا الأساس وتلك الطلبات تستلزم قانوناً من القاضي أن يفصل في أمر صحة البيع ، ثم يفصل أيضاً في أمر انتناع البائع من تنفيذ التزاماته وهل كان له عذر في هذا الانتناع . وإذا كان من الأضرار الشرعية لعدم وفاء المتعاقدين بالتزامه في العقود التبادلية أن يكون المتعاقدين الآخرين يوف بالتزامه ، فإن هذا يستجر النظر في أمر قيام المشتري بتنفيذ التزاماته هو ، حتى يكون أو لا يكون له الحق في مطالبة البائع بتنفيذ التزاماته . وإذا كان محل هذه الأمور يتحتم أن يترتب لها القاضي للفصل في الدعوى ، فلا يصح القول بأن نظر المحكمة فيها يكون مقيداً بذات صحة التعاقد فحسب . وكذلك لا يصح القول بأنه على البائع رفع دعوى بطلب الفسخ مستقلة عن الدعوى المطروحة عليه بصحة التعاقد ، إذ استعمال الحق كما يكون في صورة دعوى به يرفضها صاحبه يكون مرة دفع في دعوى مرفوعة عليه ، ( نقض مدني ٨ مايو سنة ١٩٤٧ مجموعة عمر ٥ رقم ١٩٩ ص ٤٣٤ ) .

وإذا اشترى شخص عقاراً من غير مالكه ، ورفع على البائع دعوى صحة التعاقد ونفاذه ، وجب رفض الدعوى ، لا لأن بيع الغير هنا قابل للإبطال إذ الإبطال من حق المشتري وحده وهو الذي يرفع الدعوى بصحة التعاقد فيكون رفعه للدعوى إجازة للعقد ، ولكن لأن هذا البيع غير نافذ في نقل الملكية للمشتري ، ودعوى صحة التعاقد لا تقبل إلا إذا كان من شأن البيع المتمسك به فيها نقل الملكية ، ويستوى في ذلك أن يتدخل المالك الحقيقي في الدعوى أو لا يتدخل ( الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٩٥ ص ١٥٠ - ص ١٥١ - وانظر في حالة تدخل المالك الحقيقي : نقض مدني ٨ مايو سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٥٧ ص ١٠٤٦ ) . فيجوز إذن للمالك الحقيقي أن يتدخل في دعوى صحة التعاقد ويدفع الدعوى بأن البائع ليس هو المالك ، فلا يسوغ وقف الدعوى حتى يفصل في الملكية ، بل يجب الفصل في الملكية =

وتنقادم دعوى صحة التعاقد بخمس عشرة سنة من وقت صدور البيع ،  
شأنها في ذلك شأن سائر الدعاوى (١) .

وكما يجوز للمشتري رفع هذه الدعوى على البائع ، يجوز له أيضاً أن يرفعها  
على وارث البائع بعد موت البائع ، باعتبار أن الوارث يمثل التركة وأن التزام  
البائع بنقل الملكية باق بعد موت البائع في تركته . ومن ثم لا يجوز لوارث البائع  
أن يحتج على المشتري بعدم تسجيل العقد الصادر له من المورث (٢) ، ويجوز

---

= في الدعوى ذاتها ( نفق مدني ٨ مايو سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٥٧  
ص ١٠٤٦ ) . وإذا تمسك أحد الخصوم في دعوى صحة التعاقد بأنه يملك للمقار بالتقادم  
الطويل ، وجب رفض دعوى صحة التعاقد ( نفق مدني ١٦ أكتوبر سنة ١٩٥٢ مجموعة  
أحكام النقض ٤ رقم ٣ ص ١١ ) . وإذا تمسك أحد الخصوم في دعوى صحة التعاقد بملكيت  
هو للمقار المبيع ، تعين على المحكمة المنظور أمامها الدعوى الفصل في ذلك ، إذ أن الحكم بصحة  
التعاقد يتوقف على التحقق من عدم سلامة هذا الدفاع ( نفق مدني ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٥٥  
مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٢٢٦ ص ١٦٢٤ ) . وقد يكون المالك الحقيقي شخصاً صدر له  
عقد من البائع وسجل قبل أن يسجل المشتري صحيفة دعوى صحة التعاقد ، فيجب في هذه الحالة  
رفض دعوى صحة التعاقد متى كان المشتري الذي سجل أولاً حسن النية ( نفق مدني ١٧ ديسمبر  
سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ٣٩ ص ٢٥٧ ) .

(١) غير أنه إذا تسلّم المشتري المقار من البائع ، فن الجائز أن يكون قد تملكه بالتقادم  
الطويل مدة خمس عشرة سنة . وإذا فرض أن هذه المدة لم تنقض منذ تسلّم المشتري  
للمقار ، ولكنها انقضت منذ صدور البيع ، فهل تسقط دعوى صحة التعاقد بالتقادم وذلك  
بالرغم من تسلّم المشتري للمقار ؟ الظاهر أنه يمكن اعتبار تسلّم المشتري للمقار قاطعاً لمدة التقادم  
المسقط ، فلا تسقط دعوى صحة التعاقد إذا كان المشتري قد تسلّم البند قبل انقضاء خمس  
عشرة من وقت صدور البيع ( انظر في هذا المعنى الدكتور محمود شوق في الشهر العفري علماً  
ومعلا ص ٢٥٠ ) .

(٢) نفق مدني ٢٣ يناير سنة ١٩٤١ مجموعة عمر ٣ رقم ٩٥ ص ٣٠٦ - كذلك  
لا يجوز لدائن تركة البائع أن يتمسكوا ضد المشتري بعدم تسجيل البيع . فإذا مات البائع قبل  
الوفاء بتمهده بنقل الملكية ، لم يكن لدائنه للعادي أن يدعى في مواجهة اشترى أى حق  
على المقار المبيع يتناقض مع تمهده البائع ، ولا يجوز لهذا الدائن إجراء التنفيذ على المقار باعتبار  
أنه كان مملوكاً للورث وقت وفاته ، خصوصاً إذا كان المشتري قد سجل حكماً صدر له  
على الورثة بصحة التعاقد قبل اتخاذ إجراءات التنفيذ ( نفق مدني ٢ مارس سنة ١٩٤٤ مجموعة  
عمر ٤ رقم ١٠٥ ص ٢٦٩ ) .

ويجوز رفع دعوى صحة التعاقد على المتقاسمين مع البائع قسمة أفرزت المبيع ( نفق مدني  
٥ فبراير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٦٤ ص ٤٤٩ ) .

المشتري أن يرفع دعوى صحة البائع أو على وارثه . على الوجه الذي

وإذا كان المشتري قد اشترى من بائع عقده لم يسجل . فللمشتري أن يدفع  
بسم البائع له دعوى صحة التعاقد على البائع ، حتى يتمكن - بعد تسجيل  
الدعوى والتأشير بالحكم - أن يسجل عقد البيع الصادر له من البائع أو أن  
يحصل على حكم بصحة التعاقد الصادر له هو من البائع (٢) .

(١) نفى مدني ٢٣ يناير سنة ١٩٤١ مجموعة عمر ٢ رقم ٦٥ ص ٣٠٦ وقد سبقت  
الإشارة إليه . فقد أتت أيضاً محكمة النقض بأن طلب ورثة المشتري لعقار صحة ونفاذ البيع الذي  
عقده مورثه - حمل موضوع الدعوى في جميع الأحوال غير قابل للتجزئة ، إذا مثل هذه الدعوى  
التي يصعد منها أن تكون دعوى استحقاق مآلاً يعتبر في الأصل قابلاً للتجزئة لكل وارث  
أن يطالب بحصته في المبيع مساوية لحصته الميراثية ، وذلك ما لم يكن محل المقدم غير قابل للتجزئة  
لطبيعته أو لمفهوم قصد المتعاقدين ( نفى مدني أول مارس سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض  
٢ رقم ٧٣ ص ٢٩٤ ) . ولكن يبدو أن البائع في هذه الحالة أن يدفع دعوى أحد الورثة بعدم  
جواز تفرق الصفقة ، فيطلب تنفيذ البيع بأكله ويتقاضى كل الثمن من التركة . وقضت محكمة  
النقض أيضاً بأنه يجوز تقرير عدم التجزئة بإرادة المتبايعين ، فإذا اشترى شخص قطعتي أرض  
متفصلتين الواحدة عن الأخرى بعقد بيع واحد ، وتهد بوفاء دين قرضه بما يتبقى من ثمن الثانية ،  
وانقضت رغبة البائع في التخلص من ديونه دفعة واحدة ببيع قطعتي الأرض على السواء لمشتري  
واحد يكر من باقي ثمن إحداهما ما على الأخرى لنفس الدائن ، وجب رفض الحكم بصحة  
ونفاذ عقد البيع بالنسبة إلى إحدى القطعتين لعدم القابلية لتجزئة ( نفى مدني ٢٢ مارس  
سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ٨٢ ص ٤٤٤ ) .

هذا ويجوز لدائي المشتري رفع دعوى صحة التعاقد باسم المشتري مدينهم إذا أهل هذا  
في رفضها ( الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٢٢١ ص ٧٦٠ ) .

(٢) نفى مدني ٦ أبريل سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١١٩ ص ٣١٧ - ٢٠ أبريل  
سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١٢٢ ص ٣٣٠ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٩٧ -  
الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٢٢١ ص ٣٦٠ - ص ٣٦١ ) . وقضت محكمة النقض  
بأن المشتري من مشتر لم يسجل عقده لا يستطيع أن يكلف البائع الأصل بالتوقيع له على عقد  
صالح للتسجيل إذ هو لم يتعاقده معه ، بل كل ماله - حتى لو قيل بوجود حق مباشر له قبله -  
هو أن يطلب منه التوقيع على عقد بيع صالح للتسجيل لمن اشترى منه ( نفى مدني ١٦ أبريل  
سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١٢٩ ص ٨٨٠ ) - وإذا رفع المشتري الدعوى على  
كل من البائع والبائع لبائع ، فصل في الدعوى في صحة العقدين ، العقد الصادر من بائع البائع  
لبائع والمقدم من البائع لمشتري ، كما أن كل الحقوق التي كسبها البائع من بائع تنتقل  
إلى المشتري - ( نفى مدني ٢٧ ديسمبر سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٣ ص ٣٠١ ) .

٢٧٥ - وهو صحة التوقيع : على أن المشتري قد يكون في يده ورقة عرفية بالبيع موقعة من البائع بامضائه أو ختمه أو بصمة أصبعه ، وبمنع البائع مع ذلك من الذهاب إلى الجهة المختصة للتصديق على توقيعه تمهيداً للتسجيل . وقد دعتنا أن للمشتري ، حتى في هذه الحالة ، أن يرفع دعوى صحة التعاقد ، فيصل بها إلى الحكم بصحة ونفاذ البيع على النحو الذي قدمناه . إلا أنه قد يقع في هذه الحالة بدعوى أكثر يسراً ، ولكنها أقل شأناً ، وهي دعوى صحة التوقيع . وقد استعار العمل هذه الدعوى من دعوى تحقيق الخطوط الأصلية المعروفة في تقنين المرافعات .

فيجوز للمشتري أن يختصم البائع ليقر أن الورقة العرفية هي بامضائه أو ختمه أو بصمة أصبعه ، ويكون ذلك بدعوى أسلية بالإجراءات المعتادة للدعوى . فإذا حضر البائع وأقر أو سكت أو لم ينكر توقيعه أو لم ينسبه إلى سواه ، اعتبرته المحكمة مقراً بتوقيعه على ورقة البيع ، وتكون جميع مصروفات دعوى صحة التوقيع على المشتري . أما إذا لم يحضر البائع ، حكمت المحكمة في غيبته بصحة التوقيع ، ويجوز له أن يعارض في هذا الحكم في جميع الأحوال . وإذا حضر البائع وأنكر التوقيع أو نسبه إلى سواه ، اتخذت المحكمة الإجراءات التي رسمها تقنين المرافعات في المواد ٢٦٢ - ٢٧٦ لتحقيق التوقيع والحكم بصحته أو برد الورقة ( أنظر المواد ٢٧٧ - ٢٨٠ مرافعات ) . ومتى صدر الحكم بصحة التوقيع ، سواء باقرار البائع أو بعد التحقيق ، اعتبرت ورقة البيع العرفية هي والحكم بصحة التوقيع بمثابة عقد بيع مصدق فيه على الإمضاء ، فإذا سجلها معاً انتقلت الملكية إلى المشتري (١) .

(١) مع ملاحظة أن يرفق المشتري هذين السدين بالمستندات والأوراق المثبتة لأصل ملكية البائع ، كما هو الأمر في تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد .

وقد جرى المتاملون على رفع دعوى صحة التوقيع في عهد قانون التسجيل ، وكثيراً ما كانت تستعمل هذه الدعوى للاغتصاب ، فيتواطأ شخصان على كتابة ورقة عرفية يبيع فيها أحدهما للآخر حقاراً مملوكاً لذير ، ثم يرفع المشتري على البائع دعوى صحة التوقيع ، فيقر البائع بصحة تربيته أو ينيب ، فيحصل المشتري على حكم بصحة التوقيع يسجله مع عقد البيع العرفي . ومن أجل ذلك لم يذكر قانون النهر العقارى دعوى صحة التوقيع من بين الدعاوى التي تسجل معها ، =

ولما كان الغرض من دعوى صحة التوقيع هو مجرد ثبوت أن التوقيع المرصوع على ورقة البيع هو توقيع البائع ، فإنه لا تجوز المناقشة في هذه الدعوى في أمر صحة التعاقد ونفاذه كما هو الأمر في دعوى صحة التعاقد فيما قلنا . فلا يطلب من المشتري إلا إثبات صحة توقيع البائع على الورقة العرفية ، ولا يجوز للبائع بعد أن تثبت صحة توقيعه أن يظن في البيع بأنه باطل أو قابل للإبطال أو أنه قد انفسخ أو أن هناك محلاً لفسخه أو أنه غير نافذ لأي سبب من الأسباب (١) ، فكل هذه مسائل لا شأن لدعوى صحة التوقيع بها ، ومحل

يقول الدكتور محمد شوق في هذا الصدد : « وقد كانت الأسباب التي سبق أن سردناها دافعة إلى ألا يقر قانون الشهر العقاري دعوى صحة التوقيع ، فاستبعد هذه الدعوى من المهررات الواجب شهرها ، فاستبعد ذلك عدم شهر الأحكام الصادرة فيها . وعلى ذلك فقد امتنعت مكاتب الشهر عن شهر أي حكم بصحة التوقيع صدر بعد أول يناير سنة ١٩٤٧ ، حتى ولو كانت الدعوى قد أقيمت قبل ذلك التاريخ إذ كان من الميسور للمدعى فيها تعديل طلبه إلى صحة التعاقد الصادر إليه إن كان جاداً في دعواه » ( الشهر العقاري علماً وعملاً ص ١٩٣ ) .

وجاء في المذكرة الإيضاحية لمشروع قانون الشهر العقاري : « كما أن النص ( م ١٥ ) قد استبعد من المهررات الواجب شهرها دعوى صحة التوقيع » . انظر أيضاً الأستاذ محمد حل إمام ص ٢٩١ - ٢٩٢ .

ومهما يكن من أمر فإن دعوى صحة التوقيع كانت مألوفة و عهد قانون التسجيل كما قلنا . ولا يوجد في القواعد العامة ما يمنع من رفعها حتى الآن ، ولكنها إذا رفعت لم يجز تسجيل صحيفتها ويمرض مكتب الشهر وتسجيل الحكم الصادر فيها . ولكن إذا سجل هذا الحكم مع ورقة البيع العرفية ، كان هذا بمثابة تسجيل عقد البيع ، وانتقلت الملكية للمشتري . وقد قصت محكمة النقض بأنه لما كان الغرض من دعوى صحة التوقيع إنما هو الحصول على حكم يقوم مقام تصديق الموظف المختص على توقيع البائع أمامه على عقد البيع ، فإن هذه الدعوى لا يفيد تسجيلها شيئاً ، بل لا بد فيها من تسجيل الحكم بصحة توقيع البائع على البيع حتى ينتج التسجيل أثره في نقل الملكية وحتى يمكن الاحتجاج به من تاريخ التسجيل ( نقض مدني ٢١ أبريل سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٣٤ ص ١٠٣٢ - وانظر أيضاً : نقض مدني ٦ أبريل سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١١٧ ص ٣٠٧ ) . وقضت محكمة النقض أيضاً بأن دعوى صحة التوقيع ودعوى صحة التعاقد حكمها سواء من حيث أثر تسجيل الحكم الصادر في كل منهما ، وإذن فالعقد المحكوم بصحة التوقيع عليه يعتبر من تاريخ التسجيل بمثابة العقد المسجل ( نقض مدني ١٧ مارس سنة ١٩٤٩ مجموعة عمر ٥ رقم ٣٩٤ ص ٧٢٣ - وانظر أيضاً احتشاف مصر ٢٣ فبراير سنة ١٩٣٢ المجموعة الرسمية ٢٣ رقم ٢٤٦ - ٢ مارس سنة ١٩٣٧ المجموعة الرسمية ٢٨ رقم ١٢٦ - ٢٣ مارس سنة ١٩٣٧ المجموعة الرسمية ٣٨ رقم ١٧٠ ) .

(١) غارن محكمة استئناف لسيول ١٤ مايو سنة ١٩٣٨ المجموعة الرسمية ٣٩ رقم ١٩٥ ( حيث أجازت في دعوى صحة التوقيع أن يدفعها البائع بأن المشتري لم يدفع الثمن المستحق ) .



بجها يكون في دعوى صحة التعاقد كما سبق القول . ذلك أن الحكم بصحة التوقيع لا يستفاد منه غير أن التوقيع الموضوع على ورقة البيع هو توقيع البائع ، فلا يفيد هذا الحكم أن البيع صحيح نافذ . ومن ثم كان تسجيل البيع مصحوباً بحكم صحة التوقيع غير مانع لتبائع بعد ذلك من الطعن فيه بجمع الطعون المتقدمة الذكر في دعوى مستقلة يرفعها على المشتري (١) .

وتتقدم دعوى صحة التوقيع بخمس عشرة سنة من تاريخ توقيع الورقة ، شأنها في ذلك شأن سائر الدعاوى ، فيسقط حق المشتري في إثبات صحة التوقيع . يؤيد ذلك ما ورد في المادة ٢٧٦ مرافعات من أنه « إذا قضت المحكمة بصحة الورقة أو بردها أو قضت بسقوط الحق في إثبات صحتهما ، أخذت في نظر موضوع الدعوى في الحال أو حددت لنظره أرب جلسة » .

وكما يجوز للمشتري رفع دعوى صحة التوقيع على البائع ، يجوز له أيضاً رفعها على وارث البائع إذا كان البائع قد مات . غير أنه إذا أنكر وارث البائع توقيع مورثه على ورقة البيع وانكر خط مورثه في الورقة كلها ، لم يعد المشتري يستطيع أن يقدم لإثبات صحة التوقيع من أوراق المضاهاة لإلا حظ البائع أرمضاءه أو ختمه أو بصمة أصبعه الموضوع على أوراق رسمية . ذلك أن المادة ٢٦٩ مرافعات تنص على أنه « لا يقبل المضاهاة في حالة عدم اتفاق الخصوم إلا : (١) الخط أو الامضاء أو الختم أو بصمة الأصبع الموضوع على أوراق رسمية . (٢) الجزء الذي يعترف الخصم بصحته من الورقة المقتضى تحقيقها . (٣) خطه أو امضاءه أو بصمة أصبعه الذي يكتسب أمام القاضي » . وبعد موت البائع لم يعد ممكناً استكتابها ، ولم يعد ممكناً صدور اعتراف منه بجزء من ورقة البيع وقد أنكرها الوارث كلها ، فلا يبقى للمضاهاة إلا الأوراق الرسمية الموضوع فيها خط البائع أو توقيعه إذا وجدت هذه الأوراق . ويجوز لو ارث المشتري أن يرفع دعوى صحة التوقيع على البائع أو على وارثه ، على الوجه الذي قدمناه .

(١) نفس مدل ٢٤ مايو سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقص رقم ١٣٦ ص ٨٤٩ -  
١٣ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقص رقم ١١٠ ص ٦٤٠ .

وإذا كان المشتري قد اشترى من بائع لم يسجل عقده ، فالظاهر أن هذا الأمر يتعلق بصحة أصل ملكية البائع ، فلا يجوز للمشتري أن يكتفى برفع دعوى صحة التوقيع على البائع للبائع باسم البائع ، بل يجب أن يرفع عليه باسم البائع دعوى صحة التعاقد على الوجه الذي أسلفناه (١) .

وبخلص مما قدمناه أن هناك فروقاً جوهرية بين دعوى صحة التعاقد ودعوى صحة التوقيع تتلخص فيما يأتي :

(١) المطلوب في دعوى صحة التعاقد هو إثبات صدور عقد البيع من البائع وأنه بيع صحيح نافذ وقت صدور الحكم ، أما المطلوب في دعوى صحة التوقيع فهو مجرد إثبات أن التوقيع الذي تحمله ورقة البيع العربية هو توقيع البائع .

(٢) ويترتب على ذلك أن البائع في دعوى صحة التعاقد يستطيع أن يظن في البيع بالبطلان أو الإبطال أو الفسخ أو الانقضاء أو عدم النفاذ لأي سبب ، ولا يستطيع ذلك في دعوى صحة التوقيع .

(٣) ويترتب على ذلك أيضاً أن الحكم بصحة التعاقد يجعل البيع في مأمن من أن يظن فيه فيما بعد بالطعون المشتم ذكرها ، أما الحكم بصحة التوقيع فلا يمنع من الطعن في البيع بجميع أوجه الطعون المتقدمة الذكر .

(٤) ويجوز للمشتري أن يرفع باسم البائع على البائع دعوى صحة التعاقد ، ولا يجوز أن يرفع دعوى صحة التوقيع .

(٥) وهناك أخيراً فرق هام يتعلق بتسجيل صحيفة الدعوى . فقد رأينا أن دعوى صحة التعاقد تسجل بحقيقتها ، ومن وقت تسجيلها لا يستطيع البائع أن يتصرف في العقار ، حتى إذا صدر الحكم بصحة التعاقد وأشربه المشتري على مائش تسجيل صحيفة الدعوى ، أصبح أي تصرف صادر من البائع من وقت تسجيل صحيفة الدعوى غير نافذ في حق المشتري . أما دعوى صحة التوقيع فليست من الدعاوى التي تسجل بحقيقتها ، وإذا سجلت فلايس لتسجيلها أثر من ناحية عدم الاستتجاج بتصرف صادر من البائع . والمبررة فيها بصدور

حكم بصحة التوقيع وتسجيل الورقة العرفية مع هذا الحكم ، ومن وقت هذا التسجيل فقط لا ينفذ في حق المشتري أى تصرف يصدر من البائع ويسجل بعد تسجيل المشتري لهذه مصحوباً بالحكم (١) . فلما تصرف البائع مستمر

(١) وقد قضت النفس في عهد قانون التسجيل بأن دعوى صحة التعاقد هي دعوى موسومة بنسب على حقيقة التعاقد ، فتناول على ونداء ونفاذه . والحكم الذى يصدر فيها يكون مقرراً لكافة ما انعقد عليه الرضاء بين المتعاقدين ، غير حاجة معه إلى الرجوع إلى الورقة التى أنتت بها التعاقد أولاً . وهي ماهيتها هذه تعتبر دعوى استحقاق مآلاً ، وتدخل ضمن الدعاوى الواردة ذكرها في المادة السابقة من دواى التسجيل . أما دعوى صحة التوقيع فهي دعوى تهميئة شرعت لتطمين من بيده سند عرفى على احر إلى أن الموقع على هذا السند لن يستطيع . بعد صدور الحكم بصحة توقيعه . أن ينازع في صحته . وهي ، بالتعرض الذى شرعت له وبالإجراءات المرسومة لها في قانون المرافعات ، يمنع على الخصم فيها أن يتعرض لتصرف المدون في الورقة من جهة صحته أو بطلانه أو نفاذه أو توثيقه وتقرير الحقوق المترتبة عليه . فالحكم الصادر فيها لا يمس ، إلا على التوقيع للموقع به على الورقة . ولذا كان يجوز تسجيل هذا الحكم على اعتبار أنه من الملحقات المكلفة لعقد البيع بشرط أن يكون هذا العقد مسجولاً مسجلاً بالكتابة في المادة السادسة من قانون التسجيل ، وبشرط أن تراعى المحكمة عند الحكم بصحة التوقيع أحكام القانون رقم لسنة ١٩٢٨ ، إلا أن هذا التسجيل لا يذو أثره الأثر لتسجيل العقد العرفى الصدق من أحد الموظفين أو المأمورين العموميين طبقاً للمادة السادسة من قانون التسجيل غير الإحصائيات الواقعة ما عيه . ولذلك فإنه ليس لصاحبه به وجه فصلية إلا من تاريخ تسجيله . وإذا لم يكن أن يكون له أثر رجعى مبتدئ من تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التوقيع . وإذا كان دعوى صحة التوقيع موسومة ماهيتها ، لا تدخل ضمن الدعاوى المشار إليها في المادة السابعة المذكورة ، وبالتالي لا يسجل صحيفةها لا يترتب عليه ما يترتب على تسجيل المرافعات المذكورة ( نفس هذا ) ١١ فبراير سنة ١٩٢٩ مجموعة عمر ١ رقم ١٦٧ من ٥١٢ ) .

وقضت محكمة النفس أيضاً بأن دعوى صحة التعاقد دون دعوى صحة التوقيع هي التى تعتبر من دعاوى الاستحقاق المنصوص في المادة السابعة من قانون التسجيل على أن تسجيل صحيفةها يحفظ لرافعها حقوقه ، حتى إذا حكم له فيها بتبليغته وتأشير بهذا الحكم وفقاً للقانون ، فإن الحكم يسحب أثره إلى يوم تسجيل صحيفة الدعوى ، ويكون هذا التسجيل مفاداً على تسجيله لاحق له . أما دعوى صحة التوقيع فلا تبدو أن تكون دعوى تهميئية لتعرض منها الخصم من يكون بيده سند عرفى إلى أن صاحب التوقيع عليه لا يستطيع بعد الحكم فيها بتبليغ أنه يوافق على التوقيع . ومعنى هذا التعرض الذى شرعت له وبالإجراءات المرسومة لها يمنع على الخصم فيها أن يتعرض لتصرف المدون في السند من جهة صحته وعدم صحته ، فالحكم الصادر فيها لا يمس ، إلا على التوقيع فقط ، وإذا كان يمس لا تدخل ضمن الدعاوى الواردة في المادة المذكورة من المادة السابعة من قانون التسجيل بل هي دعوى استحقاق مآلاً لا يذو أثر رجعى مبتدئ من تاريخ تسجيلها . وإذا كان يمس لا تدخل ضمن الدعاوى الواردة في المادة المذكورة من المادة السابعة من قانون التسجيل بل هي دعوى استحقاق مآلاً لا يذو أثر رجعى مبتدئ من تاريخ تسجيلها . وإذا كان يمس لا تدخل ضمن الدعاوى الواردة في المادة المذكورة من المادة السابعة من قانون التسجيل بل هي دعوى استحقاق مآلاً لا يذو أثر رجعى مبتدئ من تاريخ تسجيلها .

آخر بعد رفع دعوى صحة التوقيع ، بل بعد تسجيل صحيفة هذه الدعوى إذا أمكن ذلك (١) . يسجل المشتري الآخر عند قبل أن يسجل المشتري الأول عقد البيع له مصحوباً بالحكم بصحة التوقيع ، فإن المشتري الآخر هو الذي يفضل على المشتري الأول (٢) .

من أجل هذه المربة الأخيرة في دعوى صحة التعاقد ، وهي إمكان الاحتجاج

---

= دعوى المشتري وسجل صحيفتها قد أثبت راسماً صلح صحيفتها جوهر النزاع القائم بينه وبين البائع ، وأن له حق طلب الحكم بصحة التعاقد والتوقيع ، وفي أثناء نظرها قام النزاع حل المفاضلة بين تسجيل صحيفتها وتسجيل عقد المشتري الثاني ، وفصلت المحكمة في الدعوى بأن فصلت بين هذين التسجيلين وانتهت بالحكم لمصلحة المشتري بما لا يتفق وما كان يرى إليه المشتري الثاني من تدخله في الدعوى — إذا كان ذلك ، فإن جريان الحكم في منطوقه بالنقض بصحة التوقيع لا يتعارض مع اعتبار الدعوى دعوى صحة تعاقد ، فإن أسبابه في الظروف والمخالفات التي صدر فيها تدل على أن الفرض الحقيقي من الدعوى لم يكن صحة التوقيع بل صحة التعاقد . وما جرى به المنطوق على تلك الصورة لا يمكن أن يتكون له تأثير في هذه الحقيقة ، إذ المبرة هي بما روى إليه الخصوم في دعواهم وبالطريق الذي سيروها فيه وانتهى إليه قضاء المحكمة عند الفصل فيها (نقض مدني ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٤٢ مجموعة عمر ٣ رقم ١٨٣ ص ٤٨٩) .

وقضت أيضاً بأنه إذا كانت دعوى صحة التوقيع — سواء كان سنداً قانون المرافعات أو قانون التسجيل — لا تمدد أن تكون وسيلة لاعتبار التوقيع حل العقد مصداقاً عليه تمهيداً لتسجيله ، فهي وتلك طبيعتها دعوى شخصية تندرج ضمن الدعاوى المدنية التمارية التي نصت عليها المادة السابقة من القانون المذكور ولا تحاذ حكمها . فالقول بوحدة الأساس للقانون لهذه الدعوى ودعوى صحة التعاقد التي تعتبر دعوى استحقاق مآلاً ، وإن صلح صبراً لتسوية بينهما في جمل الحكم الصادر فيهما أداة صالحة لتسجيل العقد وما يتروى عليه من أمر أصيل ، لا يبرر التسوية بينهما في أثر استثنائي منوط بطبيعة دعوى صحة التعاقد دون دعوى صحة التوقيع (نقض مدني ١٣ مايو سنة ١٩٤٨ مجموعة عمر ٥ رقم ٣١٢ ص ٦١٦) .

(١) كان هذا ممكناً في عهد قانون التسجيل ، وإليه أشارت محكمة النقض في الحكم الملخص في الحاشية السابقة (نقض مدني ٢٣ فبراير سنة ١٩٣٩ مجموعة عمر ٢ رقم ١٦٧ ص ٥١٢) ، إذ نقول المحكمة في صدر تسجيل الحكم بصحة التوقيع أن ليس لهذا التسجيل أثر رجعي متى من تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التوقيع .

(٢) لكن إذا سجل المشتري عقد البيع الصادر له مصحوباً بالحكم بصحة التوقيع ، ثم باع عقاره إلى مشتر ثان سجل عقد شرائه قبل أن يسجل البائع صحيفة دعوى التصحیح التي رفضها المشتري الأول ، فإن المشتري الثاني وقد سبق إلى التسجيل لا يحتج عليه بالحكم الصادر من دعوى التصحیح ما دامت صحيفة هذه الدعوى قد سجلت بعد أن سجل المشتري الثاني عنده (نقض مدني ٦ أبريل سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١٤٧ ص ٣٠٧) .

بتسجيل صحيفة الدعوى فيها ، تضاف إليها أيضاً مزبة أن الحكم بصحة التعاقد يصنى جميع أوجه النزاع في شأن عقد البيع ويكون الحكم حجة قاطعة على أن البيع صحيح نافذ ، غلبت دعوى صحة التعاقد في التعامل على دعوى صحة التوقيع (١) ، بالرغم مما في هذه الدعوى الأخيرة من بسر في الاثبات وتجنب للدفع التي وأبناها في دعوى صحة التعاقد . وبالرغم من أن الرسم المقرر على دعوى صحة التوقيع (٢) أقل من الرسم النسبي على دعوى صحة التعاقد .

## ٢٧٦ - البيع غير المسجل بنسب وجميع الالتزامات الأخرى

في جانب البائع وفي جانب المشتري : وإلى جانب الالتزام بنقل الملكية بنسب وبيع غير المسجل جميع الالتزامات الأخرى في جانب كل من البائع والمشتري . فينسب في جانب البائع أما بتسليم المبيع وبضمان التعرض والاستحقاق وبضمان العيوب الخفية .

فيلتزم البائع ، بموجب البيع غير المسجل . بتسليم المبيع إلى المشتري . ويجوز للمشتري أن يجبره على تسليم المبيع حتى ولو سجل عقد البيع . وإذا سلم المشتري المبيع ، وهلك في يده قبل تسجيل عقد البيع ، فإنه يهلك عليه مع أنه غير مالك ، ولا يهلك على البائع بالرغم من أنه لا يزال مالكا (٣) . ذلك أن نبعة هلاك المبيع تدور مع التسليم إلى المشتري ولا تدور مع انتقال الملكية كما سنرى ، فإن المبيع يهلك على البائع قبل التسليم ولو كان البيع مسجلا فانتقلت الملكية إلى المشتري ، ويهلك على المشتري بعد التسليم ولو كان البيع غير مسجل فلم يصبح المشتري مالكا .

---

(١) وهذا في عهد قانون التسجيل ، أما قانون الشهر العقاري فقد قدما أنه استبعد صحيفة هذه الدعوى من بين المحررات الواجب شهرها ، وقد امتنعت مكاتب الشهر عن شهر أى حكم بصحة التوقيع صدر بعد أول يناير سنة ١٩٤٧ ( انظر آنفاً نفس هذه الفقرة في الحاشية ) .  
(٢) الرسم المقرر في دعوى صحة التوقيع هو خمسة جنيهات في القضايا الكتابية وبسببان في القضايا الجزئية .  
(٣) الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٢٢٧ ص ٢٤١ .

ويضمن البائع للمشتري ، بموجب البيع غير المسجل ، التعرض الصادر منه والتعرض الصادر من الغير والاستحقاق . كما يضمن كل ذلك بالبيع المسجل (١) . فلا يجوز للبائع أن يبيع العقار مرة ثانية ، وإذا سجل المشتري الثاني قبل أن يسجل المشتري الأول ، ضمن البائع للمشتري الأول التعرض الصادر منه واستحقاق المشتري الثاني للعقار . وإذا نفذ دائن البائع على العقار المبيع وسجل تنبيه نزع الملكية قبل أن يسجل المشتري عقد شرائه ، ضمن البائع المشتري أن يحتج بأن المشتري قد قصر في عدم تسجيل البيع قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية . وذلك أن سبب التعرض آت من جهة البائع إذ دائنه هو الذي ينفذ على العقار (٢) .

ويضمن البائع للمشتري أخيراً ، بموجب البيع غير المسجل . العيوب الخفية في المبيع . وللمشتري أن يرجع بدعوى العيب الخفي على البائع ، حتى قبل أن يتسلم المبيع ، وحتى قبل أن يسجل عقد البيع ، على التفصيل الذي سنسطه عند الكلام في ضمان العيوب الخفية .

وينشئ البيع غير المسجل في جانب المشتري التزاماً بدفع الثمن والمصروفات

---

(١) نقض مدني ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٣٦ مجموعة عمر ١ رقم ٣٢٦ ص ١٠٤٩ . ولكن البائع إذا امتنع عن تسليم العقار للمشتري ، وأظهر نيته في وضوح أنه يضع يده عليه بنية تملكه ، وسكت المشتري عن المطالبة بالتسليم ، فلا يعتبر تعرضاً من البائع مضموناً عليه أن يبقى حائزاً للعقار بنية تملكه بالتقادم الطويل . فإذا بقى البائع حائزاً للعقار بنية تملكه حرة عشرة سنة ملكه بالتقادم ، ولا يتعارض ذلك مع ضمان البائع للتعرض فإنه يملك العقار بسبب آخر مشروع . وسنبين ذلك تفصيلاً عند الكلام في ضمان التعرض ، ونكتفي هنا بملاحظة أن هذا الحكم صحيح حتى لو بقى البائع واطمأناً على العقار المبيع والبيع لم يسجل . ولا يعترض على ذلك بأن البائع إنما يكون حائزاً للملكة إذ البيع لم يسجل فلا يتصور أن يتملكه بالتقادم ، ذلك أن المشتري إذا سجل البيع بعد ذلك اعتبر مملوكاً له - فيما نرى - منذ صدور البيع لا من وقت التسجيل ، فيكون البائع قد حاز عقاراً غير مملوك له منذ البداية .

(٢) ولكن يجوز للبائع بمقد غير مسجل أن يطلبه تثبيت ملكيته في العقار المبيع ضد من ينازعه فيه هذا المشتري ، الذي يلتزم البائع بعدم التعرض له بموجب الضمان الذي يتولد من عقد البيع ولو لم يكن مسجلاً (نقض مدني ١٨ ديسمبر سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ١٠٢ ص ٢٧٦)

والزاماً بتسلم المبيع . فيستطيع البائع ، ولو قبل تسجيل البيع ، أن يطالبه بتنفيذ  
هكل هذه الالتزامات على النحو الذى سنبينه فى موضعه (١) .

٢٧٧ - البيع غير المسجل ترتب عليه آثاره بوصفه بيعاً : وإلى جانب  
الالتزامات التى ينشأ البيع فى جانب كل من البائع المشتري ، فإن البيع بوصفه  
عقد بيع ترتب عليه آثار معينة ، من أهمها أنه يجوز الأخذ فيه بالشفعة ، وأنه  
يكون سبباً صحيحاً فى التقادم الخمسى قبل التقنين المدنى الجديد ، وأن البيع صادر  
من غير المالك يكون بيعاً قابلاً للإبطال لمصلحة المشتري . وهذه الآثار جبرية ،  
كما ترتب على البيع المسجل ، ترتب كذلك على البيع غير المسجل ، فإن التسجيل  
لا يعتد به وجوداً أو عدماً فى ترتيب البين لهذه الآثار .

فالبيع غير المسجل يؤخذ فيه بالشفعة . فإذا باع شخص عقاراً مملوكاً له من  
آخر ، ولم يسجل المشتري البيع ، فإن الشفيع يستطيع أن يأخذ العقار المبيع  
بالشفعة ولو أن البيع لم يسجل . وتسرى مواعيد الشفعة دون اعتداد بالتسجيل .  
فاذا صدر إنذار رسمى من البائع أو من المشتري إلى الشفيع ( م ٩٤٠ - ٩٤١ مدنى ) ،  
وجب على الشفيع إذا أراد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فى الأخذ بها فى خلال  
خمس عشر يوماً من تاريخ الإنذار الرسمى ( م ٩٤٠ مدنى ) ولو كان هذا البيع  
لم يسجل . وكذلك يجب على الشفيع ، فى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان  
الرغبة فى الأخذ بالشفعة ، ولو لم يسجل البيع ، إيداع كل الثمن الحقيقى الذى  
حصل به بيع العقار المشفوع فيه خزانة المحكمة ورفع دعوى الشفعة وقبدها  
بالجدول . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية فى دوائرها المجتمعة ، فى عهد  
قانون التسجيل ، بأن هذا القانون لم يمتخ . بإدعاء القانونية العامة ولا شيئاً من  
أحكام الشفعة ، فعليه فإن حق الشفعة الذى ينشأ من يوم العلم بالبيع (٢) لا يمكن  
تعليقه على حصول تسجيل العقد أو القول بتولده من يوم التسجيل فقط ، لما  
فى ذلك من الضرر على المشتري الذى يرضى مهدداً بالشفعة ، وإذن يسقط

(١) نفس مدنى ١٧ نوفمبر سنة ١٩٣٢ مجموعة عمر ١ رقم ٧٣ ص ١٤٣ - ٢٠ روبر

سنة ١٩٣٦ مجموعة عمر ١ رقم ٣٢٦ ص ١٠٤٠ .

(٢) من العلم المدنى الجديد من يوم الإنذار الرسمى بالبيع .

حق الشفيع بسكوته مدة خمس عشر يوماً من يوم العلم بالبيع (١) ، لا من يوم التسجيل (٢) .

والبيع غير المسجل ، قبل التفتين المدنى الجديد ، يصلح سبباً صحيحاً في التنازع الخمسة (٣) . فإذا اشترى شخص من غير المالك ، ولو كان حسن النية ، بمقتد وقت صدور البيع أنه اشترى من المالك ، وحاز العقار خمس سنوات ،

(١) من يوم الإنذار الرسمى بالبيع في التفتين المدنى الجديد .

(٢) استئناف مصر للدوائر المجلد ٣ ديسمبر سنة ١٩٢٧ الهامة ٨ رقم ٢٢٧ ص ٢٢٩ - المجموعة الرسمية ٢٩ رقم ٢١ ص ٤٦ - وانظر أيضا : نقض مدنى ١٥ فبراير سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ٢٠٩ ص ٥٦٨ - ١٨ مايو سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ١٢٨ ص ٥٠٨ - ١٨ فبراير سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ٨٢ ص ٥٣٠ - ٤ مارس سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ٩٣ ص ٥٨٣ - استئناف مخطوط ٥ فبراير سنة ١٩٢٩ م ٤١ ص ١٩٦ .

وغنى عن البيان أنه إذا وجد نص يجعل الميعاد يسرى من وقت التسجيل ، كما في سقوط الحق في الأخذ بالشفعة بأربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع ( م ٩٤٨ مدنى ) ، فإن النص يكون واجب التطبيق في الحالة التي ورد فيها بالذات .

وما يؤكد أن البيع غير المسجل يكون يبرأ بهذا الوصف في الشفعة ، أن الشفيع إذا لم يسجل الرغبة في الأخذ بالشفعة قبل أن يبيع المشتري العقار لمشتري ثان ، فلا يجوز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثانى وبالشروط التي اشترى بها ، حتى لو لم يسجل أى من المشتري الأول أو المشتري الثانى عقده . فالعبرة في الشفعة بالبيع ، ولا ضرورة لتسجيله ، فهذا بيع أول غير مسجل لم يأخذ فيه الشفيع بالشفعة ، ثم تلاه بيع ثان غير مسجل أيضا هو الذى يأخذ فيه الشفيع بالشفعة . وليس للشفيع أن يمترض بعدم تسجيل البيع الأول وبأن حقه في الأخذ بالشفعة لا يزال باقياً في هذا البيع ما دام لم يسجل ، فإن هذا البيع الأول قد نسخته البيع الثانى ولو لم يسجل البيمان ( انظر المادة ٩٣٨ مدنى وتقول : إذا اشترى شخص مينا تجوز الشفعة فيها ، ثم باعها قبل أن تنسأب رغبة في الأخذ بالشفعة أو قبل أن يسجل هذه الرغبة طبقاً للمادة ٩٤٢ ، فلا يجوز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثانى وبالشروط التي اشترى بها .

هذا وإذا كان غير ضرورى أن يسجل بيع العقار المشفوع فيه للأخذ بالشفعة ، فن الضرورى تسجيل بيع العقار المشفوع به ، فإن الشفيع لابد أن يكون مالكا للعقار المشفوع به حتى يستطيع الأخذ بالشفعة ، وهو لا يملك هذا العقار إذا كان قد اشتراه إلا بتسجيل عقد شرائه . وسرى يسا بعد — انظر فقرة ٢٨٤ — أن الشفيع إذا كان يشفع بعقار ولم يكن قد سجل سنة قبل الأخذ بالشفعة ثم سجله بعد ذلك ، فإن الأثر الرجعى لتسجيله يحمل الأخذ بالشفعة صحيحاً . ولكن القضاء والمقعة لا يأخذان بالأثر الرجعى لتسجيله حل ما سئبت ، ومن ثم فالأخذ بالشفعة صدها لا يجوز في هذه الحالة ( انظر الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٢٤٠ ) .

(٣) قارن استئناف مخطوط ٨ يونيو سنة ١٩٢٩ م ٥١ ص ٣٧٢ .



فانه يملكه بالتقادم الحمسى ولو لم يكن البيع مسجلاً . وقد قضت محكمة النقض في هذا المعنى بأنه لا يشترط تسجيل السبب الصحيح لإمكان احتجاج واضع اليد به على المالك الحقيقي لإفادة التملك بالتقادم الحمسى ، أما اشتراط ثبوت تاريخ السبب الصحيح للاحتجاج به في تحديد مبدأ وضع اليد فلا نزاع فيه قانوناً (١) ولكن هذا الحكم الذى يستخلص من القواعد العامة قد عدله التقنين المدنى الجديد بنص خاص ورد في تحديد السبب الصحيح في التقادم الحمسى ، إذا نصت الفقرة الثالثة من المادة ٩٦٩ مدنى على ما يأتى : « والسبب الصحيح سند يصدر من شخص لا يكون مالكا لشيء أو صاحباً له حق الذى براد كسبه بالتقادم ، ويجب أن يكون مسجلاً طبقاً للقانون (٢) .

(١) نقض مدل ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٣٣ مجموعة عمر ١ رقم ١٥٧ ص ٢٩٢ . ونقول محكمة النقض في هذا الحكم : « قيل قانون التسجيل يكاد يكون من انجبع عليه فقها وقضاء أنه لا يجب تسجيل السبب الصحيح لجواز احتجاج واضع اليد به على المالك الحقيقي ، اعتباراً بأن المالك الحقيقي لا يمكن اعتباره غيراً بالمعنى المفهوم لهذا النص في باب تسجيل العقود القائمة الملكية . ولم يأت قانون التسجيل بما يخالف هذا المبدأ ، لأن البيع لا يزال معتبراً فيه أنه من العقود الرضائية التى تتم بالإيجاب والتسول وأن تسجيلها لا يزال غير معتبر أنه ركن ضرورى في وجودها القانونى ، ولأن قانون التسجيل هو قانون خاص بأحكام انتقال الملكية المتعارفة بالعقد ، ولذلك لم يلمح من أحكام القانون المدنى إلا ما كان من موادها خاصاً بذلك . ومن جهة أخرى فلا يمكن اعتبار المالك الحقيقي عاقداً لواقع اليد ولا غيراً ممن لهم حقوق عينية على الثمن الموضوع اليد عليه ، فلا هو تلقى من البائع حقاً عينياً على العقار كان لا يخلقه عنه إذا علم بالسبب الصحيح في حبه ، ولا هو في حاجة إلى العلم بالسبب الصحيح لتصدر من غيره عن طريق التسجيل ، لأن انتزاع العين منه ووضعه اليد عليه واستمراره على ذلك خمس سنوات أبلغ في الإغفار إليه من العلم بالتصرف من طريق الكشف من دفاتر التسجيل . انظر عكس ذلك : ستشاف مصر ١١ ديسمبر سنة ١٩٣٥ المحاماة ١٧ رقم ٥٣ ص ١٠٢ - استشاف محتلف ٢٠ مارس سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٢١٦ - ٢١ نوفمبر سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٣٥ - ٧ فبراير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٥٠ - ١٦ أبريل سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٢٥٥ - ١٤ فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٢ ص ١٥٠ - وانظر عكس ذلك أيضاً الأستاذ عبد المنعم بديراوى بقرة ٢٥٢ ص ٣٧٠ - ص ٣٧٧ .

(٢) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى لتقنين المدنى الجديد أن مشروع آثر هذا الحل حتى يمكن لتسجيل تمهيداً لإدخال السجل العقارى ( مجموعة الأعمال التصديرية حل ص ٤٩٨ ) . فيجب إذن اعتبار هذا الحكم حكماً استثنائياً ثبت بأحسن على خلاف القواعد العامة للرفاء بديرس معين ( انظر عكس ذلك الأستاذ عبد المنعم بديراوى بقرة ٢٤٢ ص ٣٦٧ ) .

والبيع غير المسجل لا يؤثر هدم تسجيله في قابلية بيع ملك الغير للإبطال . فقد  
قدمنا - الكلام في بيع ملك الغير أن هذا البيع قابل للإبطال لمصلحة المشتري ،  
قبل أن يسجل وبعد التسجيل . مع غير أن سجل هو بيع بهذا الوصف ،  
فإذا صدر من غير مالك كان بيع ملك الغير ، وأحد حكم هذا البيع وهو القابلية  
للإبطال . وقد نصت الفقرة الأولى من الماد ٤٦٦ مدني ، كما رأينا ، على هذا  
الحكم صراحة إذ تقول : « إذا باع شخص شيئاً مبيعاً بالذات وهو لا يملكه ،  
جاز للمشتري أن يطلب إبطال البيع . ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع  
على عقار ، سجل العقد أو لم يسجل » (١) .

## ب - حكم البيع بعد أن يسجل

٢٧٨ - البيع المسجل يرتب جميع الآثار التي يرتبها البيع غير المسجل :  
وغنى عن البيان أن جميع الآثار التي يرتبها البيع قبل أن يسجل ، وهي الآثار

---

(١) وقد نصت المادة ٣٣٦ من تقنين العقوبات عن عقوبة النصب للكذب من توصل إلى  
الاستيلاء على نقود الخ . . إما باستعمال طرق احتيالية وإما بالتصرف في مال ثابت أو منقول  
ليس ملكاً له ولله حق التصرف فيه . فإذا باع شخص عقاراً يملكه وسجل البيع ، ثم باعه  
مرة أخرى ، اعتبر مرتكباً لجريمة النصب ولو أن البيع الثاني يسجل ، لأن البيع غير المسجل  
يحتبر مع ذلك تصرفاً ، فيكون البائع قد تصرف بالبائع الثاني غير المسجل في عقار خرج عن  
ملكه بتسجيل البيع الأول . أما إذا كان البيع الأول لم يسجل قبل صدور البيع الثاني ، فإن  
البائع يكون قد تصرف في عقار يملكه ، إذ وقت صدور البيع الثاني لم يكن البيع الأول  
قد سجل ولم يخرج البائع عن ملكية العقار . ولكن إذا أودع البائع المشتري الثاني بطرق احتيالية  
أنه لم يتصرف في العقار ، ثم سجل المشتري الأول قبل أن يسجل المشتري الثاني ، كان هذا  
نصباً بطرق احتيالية وكان الجنى عليه فيه هو المشتري الثاني ( أنظر في كل ذلك نقض جنائي  
١١ أبريل سنة ١٩٢٩ مجموعة عمر الجنائية ١ رقم ٢٢٤ ص ٢٦٧ - ٥ فبراير سنة ١٩٣٢  
مجموعة عمر الجنائية ١ رقم ١٧٤ ص ٢٢٥ - ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٣٢ : مجموعة عمر الجنائية ٣  
رقم ١٦٠ ص ٢٠٩ ) .

وقبل قانون التسجيل كان البائع إذا تصرف في العقار مرة ثانية ، حتى لو لم يسجل المشتري  
الأول عقده ، اعتبر متصرفاً بغير الإمكان ، وكان هذا نصاً الجنى عليه فيه هو المشتري الثاني  
( نقض جنائي ١٥ مارس سنة ١٩١٨ المجموعة الرسمية ٢٠ رقم ٣٧ ص ٤٤ ) . أنظر أيضاً  
الاستاذ عبد الغني البدراني بقدره ٢٤٣ - فقرة ٢٤٤ .

التي تفصيلنا أهمها فيما قدمناه ، تبقى قائمة بعد أن يسجل البيع .

فيبقى البيع بعد تسجيله ، كما كان قبل تسجيله ، مستمراً لالتزامات في جانب المشتري هي دفع الثمن والمسروفات وتسليم المبيع . ويستطيع المشتري بعد تسجيل البيع ، كما كان يستطيع قبل تسجيل البيع ، أن يطالب البائع بتنفيذ هذه الالتزامات ، كما يستطيع البائع أن يدعي المشتري بتنفيذ التزاماته .

ويؤخذ في البيع المسجل بطبيعة الحال بالشفعة ، وبصلح البيع المسجل سبباً صحيحاً في التقادم الخمسي ، بل أصبح البيع المسجل وحده بعد التقنين المدني الجديد هو الذي يصلح أن يكون سبباً صحيحاً دون البيع غير المسجل فيما قدمناه . وبيع ملك الغير يبقى قابلاً للإبطال قبل التسجيل وبعده كما سبق القول .

## ٢٧٩ - وبزبر البيع المسجل بأنه ينقل الملكية فمعرفيها بين المتعاقبين

وبالنسبة إلى الغير : ويزيد البيع المسجل في آثاره على البيع غير المسجل في أنه ينقل ملكية العقار فعلاً من البائع إلى المشتري بمجرد التسجيل (١) ، متى كان العقار ، قـت البيع مماوكتاً للبائع ، إذ أن بيع ملك الغير لا ينقل الملكية إلى المشتري ولو سجل .

وتنتقل الملكية بالبيع المسجل فيما بين المتعاقدين (٢) وبالنسبة إلى الغير (٣) ،

(١) فإذا صححت حدود المقار المبيع ، وجب تسجيل عقد التصحيح ، ولا تترتب آثاره القانونية إلا وقت تسجيله فلا ينسحب إلى وقت تسجيل العقد الأول الذي لم تصح فيه الحدود . وقد قضت محكمة النقض بأن العائد على تصحيح حدود المقار المبيع ورقه هو تعديل المبيع في جوهره ، حكمه حكم العقد الأصلي نفسه من حيث إنه يجب أن يسجل لترتب عليه آثاره القانونية ، فالحكم الذي يسحب تسجيل عند البيع على عقد التصحيح المحرر بعده وبمحل أسرار الأسمية في التسجيل تاريخ تسجيل ذلك العقد يكون حتماً في تطبيق القانون ( نقض مدني ٣ فبراير سنة ١٩٤٩ مجموعة عمر ٥ رقم ٣٨١ من ٢١٣ ) .

(٢) وكذلك الخلف العام واندائن إذا لم يسجل تنبيه زرع الملكية قبل تسجيل المشتري لبيع ( نقض مدني ١٠ يونيو سنة ١٩٥٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١٤٤ من ٩٢٦ ) .

(٣) وقد لا تظهر لأول وهلة أهمية عمية من تحديد الغير ، مادام لا يوجد خلل لتمييز بين المتعاقدين والغير إذ الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل في جميع الأحوال ، وهذا على خلاف عهد التقنين المدني السابق حيث كانت الملكية تنتقل دون تسجيل فيما بين المتعاقدين وبالتسجيل .

ويحدد الغير على النحو الذي كان يحدد به في التقنين المدني السابق فيما قلناه  
ويترتب على انتقالها فيما بين المتعاقدين أن تحدث جميع الآثار التي تترتب  
على نقل الملكية ، وأهمها ثلاث : (١) يكون للمشتري حق التصرف في العقار  
المبيع باعتباره المالك له ، ولو قبل أن يتسلمه من البائع . (٢) يكون للمشتري  
ثمن المبيع ونمازه ، وعليه تكاليفه من نفقات حفظ وصيانة وضرائب وغير ذلك  
من الأعباء . وقد رأينا أن هذا الأثر يترتب من وقت البيع ، ولو قبل  
التسجيل (١). (٣) إذا أفلس البائع بعد قبض الثمن وقبل تسليم المبيع ، جاز  
للمشتري أن يأخذ عين العقار المبيع من تغليب المشتري باعتباره قد أصبح مالكا  
له ، دون أن يزاحمه فيه دائنو البائع . أما تحمل تبعه هلاك المبيع فقد قدمنا أنها  
تنقل مع تسليم المبيع إلى المشتري ، لأمع انتقال الملكية إليه (٢) .

ويترتب على انتقالها بالنسبة إلى الغير بالتسجيل ومن وقت هذا التسجيل  
أنه إذا باع البائع العقار مرتين لمشتريين مختلفين ، فأيهما سبق إلى التسجيل كان هو  
المفضل لأنه إذا سبق إلى تسجيل عقده انتقلت الملكية إليه لا فيما بينه وبين  
البائع فحسب ، بل أيضاً بالنسبة إلى الغير وهو المشتري الآخر الذي تأخر عنه  
في التسجيل . وينبغي على ذلك أنه إذا باع المالك عقاره لمشتريين ، وباع  
المشتري العقار لمشتري ثانٍ وتمكن هذا من تسجيل عقده (٣) ، فإن الملكية  
لا تنقل من المشتري الأول إلى المشتري الثاني ، لأن المشتري الأول نفسه لم تنقل  
إليه الملكية من البائع ما دام لم يسجل عقده . فإذا باع البائع العقار لمشتري آخر ،

---

== بالنسبة إلى الغير . ولكن الأهمية العملية لتمييز ، عهد قانون التسجيل وقانون الشهر ، تعود  
إلى الظهور لو قلنا إن انتقال الملكية فيما بين المتعاقدين يستند بأثر رجعي إلى وقت البيع ،  
أما بالنسبة إلى الغير فلا تنتقل الملكية إلا وقت التسجيل . وسنعود فيما يلي إلى هذه المسألة

(١) أنظر آتفاً فقرة ٢٣٩

(٢) أنظر في كل ذلك آتفاً فقرة ٢٣٩ .

(٣) نفرض جناباً أن المشتري الثاني يتمكن من تسجيل عقده ، لأنه في الواقع لا يستطيع .  
إذ هو مكلف حتى يستطيع تسجيل عقده أن يقدم سند ملكية البائع له ( أى المشتري الأول )  
ومسلاً ، وقد قدمنا أن المشتري الأول لم يسجل عقد شرائه . وفي هذا الصدد تنص المادة ٢٣  
من قانون الشهر على أنه « لا يقبل من المحررات فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العيني  
وإنما لأحكام المادة السابقة إلا : (١) المحررات التي سبق شهرها ... »

وسجل هذا المشتري الآخر عقده ، فان الملكية تنتقل من البائع ، وقد ظل مالكا للعقار لعدم تسجيل البيع الصادر منه للمشتري الأول ، إلى المشتري الآخر ، فيفضل هذا المشتري الآخر على المشتري الثاني الذي سجل عقده أولا . وكان الحق في عهد التقنين المدني السابق يختلف ، فكانت المادة ٧٤٦/٦١٩ من هذا التقنين تنص ، كما رأينا ، على أنه في حالة تعدد عقود انتقال الملكية بين عدة ملاك متوالين يمكن بتسجيل العقد الأخير منها . فكان المشتري التاثير الذي سجل أولا تنتقل إليه الملكية إذ يمكن بتسجيل عقده ، ومن ثم كان يفضل على المشتري الآخر الذي سجل عقده بعد تسجيل عقد المشتري الثاني (١) .

في بعد ذلك أن نبحث : أولا - في انتقال الملكية فيما بين المتعاقدين ، متى تنتقل الملكية ، أنتقالا من وقت التسجيل أم تنتقل بأثر رجعي من وقت البيع ؟ ثانيا - في انتقال الملكية بالنسبة إلى الغير بالتسجيل ، هل يشترط حسن النية في المشتري الذي سجل عقده قبل المشتري الآخر ؟

## ٢٨٠ - أولا - نقل الملكية فيما بين المتعاقدين - هل للتسجيل

أثر رجعي : رأينا أن ملكية العقار المبيع فيما بين المتعاقدين لا تنتقل إلا بتسجيل البيع ، فاذا ما انتقلت بالتسجيل فهل هي من وقت التسجيل ، أو يستند انتقالها بأثر رجعي إلى وقت البيع فيعتبر المشتري بعد تسجيل العقد مالكا فيما بينه وبين البائع من وقت البيع ؟

الرأى الذى استقر عليه الفقه والقضاء هو أنها تنتقل من وقت التسجيل ، فليس لانتقالها أثر رجعي يستند إلى وقت البيع ، وهذا هو الرأى الذى يؤيده ظاهر النصوص . غير أن هذا الرأى يعارضه رأى آخر يذهب إلى أن لانتقال الملكية فيما بين المتعاقدين أثرا رجعيا يستند إلى وقت البيع .

فنتعرض الرأى الذى استقر عليه الفقه والقضاء ، ثم نستعرض الرأى الذى يعارضه .

(١) الأستاذان أحمد نجيب اهلال وحسن بكى فترة ٢٧٥ من ٢٧٧ - الأستاذ أنور سلطان فترة ١٨٥ - الأستاذ عبد المنعم ابيدراوى فترة ٢٢٣ - الأستاذ منصور مدظل منصور ص ١٢٨ حاشى ١ .

٣٨١ - الرأى الذى استقر عليه الفقه والقضاء - لم يسجل للتسجيل

أثر رجعى : يستند هذا الرأى ، وقد أخذت به الكثرة الغالبة من الفتهاء فى مصر (١) : إلى نصوص القانون وإلى الغرض الذى توخاه المشرع من نظام التسجيل الجديد وإلى ما استقر عليه قضاء محكمة النقض ، فيستخلص من كل ذلك الحجج الآتية :

أولاً - نصوص القانون جاءت مطلقة ، فهى تقرر فى وضوح أن عقد البيع يجب شهره بطريق التسجيل ، وأنه يترتب على عدم التسجيل أن الملكية لا تنتقل لا فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة إلى غيرهم . فهذا قانون التسجيل تنص المادة الأولى منه على أن « جميع العتود الصادرة بين الأحياء . . . والى من شأنها إنشاء حق ملكية أو حق عتارى آخر أو نقله . . . يجب إظهارها بواسطة تسجيلها . . . ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل . . . لا فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة لغيرهم » . وهذا قانون تنظيم الشهر العتارى تنص المادة التاسعة منه أن « جميع التصرفات التى من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العتارية الأصلية أو نفاء . . . يجب شهرها بطريق التسجيل . . . ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل . لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم » . فالنصوص إذن صريحة فى جعل المتعاقدين والغير فى مركز واحد بالنسبة إلى انتقال الملكية . ولما كان الشك لا يتطرق فى أن انتقال الملكية بالنسبة إلى الغير لا يكون إلا بالتسجيل من وقت هذا التسجيل ، كذلك يجب ألا يتطرق الشك فى أن الملكية فيما بين المتعاقدين لا تنتقل إلا بالتسجيل ومن وقت التسجيل . ولم يمتل المشرع فى أى نص من نصوص قانون التسجيل ولا فى أى نص من نصوص قانون تنظيم الشهر العتارى إنه يفرق بين المتعاقدين والغير فى وقت انتقال الملكية . وأنه يجعل لانتقال الملكية فيما بين المتعاقدين أثراً رجعياً ، فلا تجوز مخالفة نصوص

(١) الأستاذان أحمد نجيب الحلال وسامد زكى فقرة ٢٧٠ - فترة ٢٧٢ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٨٩ - الأستاذ محمد على إمام فقرة ١٩٨ - الأستاذ عبد الستار عبد لباقى فقرة ٩٩ - الأستاذ عبد السمم البدرأوى فقرة ٢٠٩ - الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ٧١ - الأستاذ اسماعيل غانم . . ٨٩ - ص ٩٠ .

التشريع الواضحة في هذا الصدد . ولما أراد المشرع ، في أحد المواضع ، أن يجعل للتسجيل أثراً رجعياً ، صرح بذلك في غير لبس . فنص قانون التسجيل ، في خصوص تسجيل الدعاوى ، في المادة الثانية عشرة منه على أنه « يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة السابعة أو التأشير بها أن حق المدعى ، إذا تقرر بحكم مؤشر طبق القانون ، يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق وأصحاب الديون العقارية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها . » . ونص قانون تنظيم الشهر العقارى في هذا الصدد أيضاً ؛ في المادة السابعة عشرة منه ، على أنه « يترتب عن تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشرة أو التأشير بها أن حق المدعى إذا تقرر بحكم مؤشر طبق القانون ، يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق هيبة ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها . » . فلو أراد المشرع أن يجعل للتسجيل أثراً رجعياً . بما يتعلق بانتقال الملكية بين المتعاقدين . لما صكت عن ذلك ، ولنص عليه في الصراحة التي نص بها على الأثر الرجعى في خصوص الدعاوى .

ثانياً - ومما يقطع في أن نية المشرع في قانون التسجيل وفي قانون تنظيم الشهر العقارى قد انصرفت إلى جعل أثر التسجيل واحداً فيما بين المتعاقدين وبالنسبة إلى الغير ، فيستوى الجميع في كيفية انتقال الملكية وفي وقت انتقالها ، ما جاء في المذكرة الإيضاحية لكل من التشريعين . فقد ورد في المذكرة الإيضاحية لقانون التسجيل ما يأتى : « فيتعين مراعاة للمصلحة العامة ضمان شهر التصرفات العقارية بتقرير جزاء قانونى يكون أشد صرامة من مجرد عدم إمكان التمسك بهذه التصرفات في وجه غير المتعاقدين . فيتحمم إذن جعل التسجيل شرطاً أساسياً لانتقال الملكية والحقوق العينية بالنسبة للمتعاقدين ولغير المتعاقدين على السواء » (١) . وورد في المذكرة الإيضاحية لقانون تنظيم الشهر العقارى : « أما الفقرتان الثانية والثالثة من المادة ( التاسعة ) فهما مطابقتان للفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولى من القانون الحالى ( قانون التسجيل ) . ولم ير إجراء أى تعديل في نصوصهما ، اكتفاء بما استقرت عليه أحكام محكمة

(١) المذكرة الإيضاحية لقانون التسجيل فقرة ٤ .

النقض والإبرام تفسيراً لهذه النصوص . وهذه الأحكام تقضى بأن الحقوق العينية المنارة إليها في هذه المادة لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول إلا . تسجيل ومن تاريخ هذا التسجيل ، دون أن يكون لهذا التسجيل أثر رجعي . يجب إلى تاريخ التصرف نفسه . كما أنها تقضى بأنه بمجرد انعقاد التصرف ارجب شهره يكون لمن عقد التصرف لمصلحته جميع الحقوق التي من شأن هذا التصرف أن يرتبها له ، عدا انتقال الحق العيني فيتراخي هذا الانتقال حتى حصول التسجيل (١) .

ثالثاً - إن القول بالأثر الرجعي للتسجيل فيما بين المتعاقدين يتعارض مع الفرض الأساسي الذي توخاه المشرع بالتعديل الجوهري الذي أدخله على نظام الشهر كما كان مقرراً في التقنين المدني السابق . فقد قصد المشرع في قانون التسجيل وفي قانون تنظيم الشهر العقاري أن يكون انتقال الملكية فيما بين المتعاقدين كانتقالها بالنسبة إلى الغير بالتسجيل ، توطيداً لدعائم الملكية العقارية بجعل انتقالها حتى فيما بين المتعاقدين خاضعاً للشهر والعلانية ، فقبل ذلك لا تنتقل الملكية . وفي هذا استقرار لنظام انتقال هذه الملكية ، ودافع يحفز المتعاقدين إلى المبادرة بتسجيل عقودهم مادامت هذه العقود لا تنقل الملكية أصلاً حتى فيما بينهم قبل أن تسجل ، ولا تنتقل الملكية إلا من وقت التسجيل ، وذلك كله تمهيداً لإدخال نظام السجل العقاري في مصر . ولو قلنا إن الملكية تنتقل فيما بين المتعاقدين بالتسجيل ولكن من وقت العقد ، لاتسعت أمام المشتري أسباب التراخي في تسجيل عقده ، ما دام موقناً أنه مهما أبطأ في هذا التسجيل فإن الملكية تنتقل إليه من وقت العقد مجرد تسجيله ، فيستوى عنده إذن أن يسرع في التسجيل أو أن يبطئه ما دامت النتيجة واحدة في الحالتين .

---

(١) المذكرة الإيضاحية لقانون تنظيم الشهر العقاري فقرة ١٧ - وتستر المذكرة الإيضاحية في نفس الفقرة فتقول : « فو عقد البيع مثلا لمشتري العقار الحق في تسلمه وفي الحصول على ريعه وثمراته طبقاً لأحكام هذا العقد قبل التسجيل . وكذلك لهذا المشتري الحق في مسؤولية البائع بتنفيذ التزامه بنقل الملكية تنفيذاً حقيقياً ، فإذا امتنع أو تأخر جاز لمشتري أن يحصل في مواجهته على حكم بإثبات عقد البيع ، فيقوم هذا الحكم مقام العقد المصدق على الترويع فيه ويكون قابلاً للتسجيل . »



رابعاً - إن القول بالأثر الرجمي للتسجيل فيما بين المدينين يعود بنا إلى جعل الملكية تنتقل في تاريخين مختلفين ، من وقت العقد فيما بين المتعاقدين ومن وقت التسجيل بالنسبة إلى الغير . وفي هذا شنود أراد المشرع في كل من قانون التسجيل وقانون تنظيم الشهر العقاري تجنبه ، بالقضاء على التمييز بين المتعاقدين والغير وما يترتب على ذلك من وجوب تحديد من هو الغير تحديداً لا يتخلو من الإشكال والتعقيد .

خامساً - قد استقر قضاء محكمة النقض على أن ليس للتسجيل أثر رجمي في نقل الملكية فيما بين المتعاقدين ، فلا تنتقل الملكية فيما بينهما إلا من وقت التسجيل لا قبل ذلك

فقد قضت محكمة النقض بأن الشارع إنما قصد في قانون التسجيل تأخير نقل الملكية إلى أن يتم تسجيل العقد . فليس التسجيل مشبة شرط توقيني ينسحب بتحقيقه أثر العقد إلى يوم تاريخه ، ولذلك لا يعتبر المشتري مالكا إلا من يوم تسجيل عقد شرائه . فإذا حصص دائن على اختصاصه بمقار اشتراه مدينه بمقد ثابت التاريخ ولكنه لم يسجل ، فليس له أن يحتج بهذا الاختصاص على من اشترى المقار بعد ذلك من المدين وسجل عقده ، إذ أن الاختصاص يكون في هذه الحالة قد أوقع والعقار غير مملوك للمدين . وقد جاء في أسباب هذا الحكم ما يأتي : « وبما أن منقول به الطاعة من أن تسجيل عقد البيع هو بمثابة شرط توقيني لا انتقال الملكية إذا ما تحقق انسحب أثره إلى الماضي هو قول خاطيء ، فان حقيقة مرمى إليه الشارع من قانون التسجيل هو تأخير نقل الملكية ريثما يتم تسجيل عقد التصرف ، من غير أن يجعل ذلك التسجيل بمثابة شرط توقيني لو وقع يكون له أثر رجمي يجعل التصرف ناقلا للملكية من يوم تاريخه العرفي أو الثابت على صورة الالتزامات التوقيفية المنصوص عنها في المواد ١٠٥ وما يليها من القانون المدني ( القديم ) . لم يرم الشارع إلى غير ذلك ، وإلا لكان ذهب بمحكمة تشريع قانون التسجيل من وجوب حماية الغير من العقود والالتزامات التي لم تشهر بواسطة التسجيل . ولعل من أحد الأمثلة التي تتكشف بها هذه المحكمة ما هو مسلم به طراً من أن عقد الرهن العقاري الذي يمس المشتري لعين قبل تسجيل عقد شرائه إياها هو عقد باطل ، لأنه لم يصادف

عيناً في ملك الراهن . وحق الاختصاص هو مثيل الرهن العقاري ، ويجب أن ينصب على ماهر في ملك المدين ملكاً واقعياً على مقتضى أحكام قانون التسجيل (١) .

وقضت محكمة النقض أيضاً بأن استناد أثر الشرط إلى المصى على النحو المستفاد من نص المادة ١٠٥ من القانون المدني ( القديم ) إنما يصح حيث يكون التعليق على الشرط ناشئاً عن إرادة المتعاقدين . أما حيث يكون القانون هو الذي قرر الشرط وعلق عليه حكماً من الأحكام ، فإن الحكم المشروط لا يوجد ولا يثبت إلا عند تحقق شرطه ، أما قبله فلا ، لأن الأصل أن الأثر لا يسبق المؤثر . وعلى هذا لا محل لتطبيق المادة ١٠٥ المذكورة في غير باب التعهدات والعهود ، وبصفة خاصة لا محل لتطبيقها على ما كان من الشروط جعلياً مردوداً إلى إرادة الشارع كشرط التسجيل لنقل الملكية ، لأننا النوع من الشرط باق على أصله فلا انسحاب لأثره على الماضي . على أن يقول بالأثر الرجعي للتسجيل فيه مناداة لمقصود الشارع في وضع قانون التسجيل . فالحكم الذي يقضى برفض دعوى الشفعة ، بناء على أن الشفع لم يكن مالكاً للعين المشفوع بها يوم اشتراها بل من تاريخ تسجيل عند الشراء ، لا يكون مخالفاً للقانون في نفيه الأثر الرجعي للتسجيل . وقد جاء في أسباب هذا الحكم ما يأتي :

« وحيث أن استناد أثر الشرط إلى الماضي ، على النحو المستفاد من نص المادة ١٠٥ من القانون المدني ( القديم ) إنما يصح حيث يكون التعليق على الشرط ناشئاً عن إرادة المتعاقدين . أما حيث يكون القانون هو الذي قرر الشرط وعلق عليه حكماً من الأحكام ، فإن الحكم المشروط لا يوجد ولا يثبت إلا عند تحقق شرطه ، أما قبله فلا . ذلك لأن الأصل أن الأثر لا يسبق المؤثر . غير أن الشارع قد لاحظ أن العاقدين إذا بعلقان اتفاقهما على شرط - أي على أمر مستقبل قد يوجد وقد لا يوجد - يكونان جاهلين مآل الشرط فلا يعرفان هل يتحقق أو يتخلف ، فقدر أنهما لو كان على علم بهذا المآل لأقاما عليه اتفاقهما منذ البداية . وعلى هذا التدبير أو الفرض القانوني قامت نظرية الأثر الرجعي للشرط ، ولا مبرر لها

(١) نقض مدني ٩ فبراير سنة ١٩٣٩ مجموعة عمر ٣ رقم ١٦٤ من ٤٩٧

في الشرائع التي أخذت بها إلا أنها تعبر عن إرادة العاقدين . ففصر تطبيقها من أجل ذلك على دائرة الاتفاق . وقد التزم القانون نفسه هذه الدائرة ، فأورد نص المادة ١٠٥ التي قررت الأثر الرجعي للشرط في باب العهديات والعقود ، وعلى ذلك فلا محل لتطبيق هذا النص في غير هذا الباب . وبصفة خاصة لا محل لتطبيقه على ما كان من الشروط جعلياً مردوداً إلى إرادة الشارع - كشرط التسجيل لنقل الملكية - لأن هذا النوع من الشروط باق على الأصل ، فلا انسحاب لأثره على الماضي . وحيث أنه فضلاً عما تقدم فإن القول بالأثر الرجعي للتسجيل فيه منافاة لمقصود الشارع من وضع قانون التسجيل . ذلك لأن هذا القول يثير من جديد التمييز بين الغير وبين العاقدين ، والتضام على هذا التمييز بالذات كان بعض ما أريد بوضع هذا القانون . ثم إن هذا القول أيضاً من شأنه أن يضعف جزاء عدم التسجيل ، في حين أن واضع القانون المذكور إنما أراد أن يكون هذا الجزاء صارماً رادعاً ليحمل المبادرين على المبادرة إلى التسجيل قصد تمهيد الطريق لنظام السجلات العقارية المرجح إنشاؤه في المستقبل (١) .

(١) نقض مدني ٢١ نوفمبر سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ١١٢ ص ٢٥٥ .  
وقد قضت محكمة النقض أيضاً بأن التسجيل إنما يترتب أثره من تاريخ حصره ، ولا يرتد إلى تاريخ سابق عليه . فاستناد الحكم إلى أن عقد البيع غير المسجل يعتبر معطلاً على شرط التسجيل بالنسبة إلى نقل الملكية ، حتى إذا ما تحققت شرط ارتد أثره إلى تاريخ التسجيل - ذلك غير صحيح ، لأن ارتداد أثر الشرط إلى الماضي إنما يصحح حيث يكون التعليل على الشرط ناشئاً عن إرادة المتعاقدين . أما حيث يكون القانون قد أوجب إجراء معيناً وترتب عليه أثراً قانونياً ، فهذا الأثر لا يتحقق إلا بتمام الإجراء ولا ينسحب إلى الماضي . فإذا قضى الحكم بالشفعة على عيادة على مجاورة أرض الشفيح للأرض المشفوع فيها من حديق (القبل والشرق مثلاً) ، بمقولة أن تسجيل الشفيح عقد شرائه الأرض الواقعة في الحد الشرقي يرتد أثره إلى تاريخ العقد ، فإنه يكون قد أخطأ (نقض مدني ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٣٥ ص ١١٨) .  
وقضت محكمة النقض كذلك بأن الأصل أن أثر التسجيل في نقل الملكية لا يترتب إلا على تسجيل العقد أو الحكم الذي من شأنه إنشاء حق الملكية أو أي حق عيني آخر ، وأن هذا الأثر لا ينسحب إلى الماضي . ولا يحتاج على ذلك بالمواد ٧ و ١٠ و ١٢ من قانون التسجيل ، لأنها إذا أجازت تسجيل صحائف الدعوى وترتبت على التأشير بمنطوق الحكم بسبب أثر التسجيل على تاريخ تسجيل الصحيفة ، وإنما أجازته على سبيل الاستثناء لحماية لأصحاب تلك الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق عينية على ذات العقار . وهو استثناء لا يصح التوسع فيه أو القياس عليه . وإن كان فإذا كان الحكم ، وهو في صدد المفاضلة بين أي المالكين أرض الشفيح أو أرض المشتري تعود =

## ٢٨٢ - الرأى المعارض - للتسجيل أثر رجعى فيما بين المتعاقدين

- ملاحظات صبرية : ونحن نؤثر الرأى المعارض ، ونذهب إلى القول بأن الأثر الرجعى للتسجيل فيما بين المتعاقدين هو الذى يتفق مع طبيعة البيع وطبيعة نظام التسجيل ومقتضيات الصناعة القانونية .

ونستعمل قبل إيراد الحجج التى نستدل إليها بالملاحظات الآتية لجلاء الموقف :

الملاحظة الأولى - لا شك فى أن الملكية بالنسبة إلى الغير لا تنتقل إلا من وقت التسجيل ، وذلك يرجع إلى طبيعة الآ- حيل والمهمة التى يقوم بها . فهذه المهمة هى إعلام الناس بوقوع تصرف قانونى ، فبدهى الأيسرى هذا التصرف فى حق الناس ممن يعينهم الأمر - وهؤلاء هم الغير - إلا من وقت انعكس من العلم بالتصرف عن طريق التسجيل ، أى من وقت التسجيل (٢) .

والملاحظة الثانية - إن الاستناد إلى القول بأن التسجيل شرط واقف فى نقل ملكية فيما بين المتعاقدين لتبرير الأثر الرجعى للتسجيل استناد خاطئ . قد كانت محكمة النقض موفقة كل التوفيق عندما استظهرت أن الشرط لواقف لا يكون إلا فى منطقة الإرادة ، أما حيث يكون القانون هو الذى قرر شرط وعس عليه حكما ، فإن هذا الحكم المشروط لا يوجد إلا عند تحقق

---

= عليه منفعة أكثر ، سقط اعتبار الشفيع . نكأ لجزء من الأطنان التى يشفع بها على أساس أن تسجيل الحكم الصادر بصحة التعاقد منها لاحق لعقد المشتري الذى تولد عنه حق الشفعة ، فانه لم يخبره فى تطبيق القانون (نقض مدنى ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٥٠ مصرية - أحكام النقض ٢ رقم ١٥ ص ٧٤ - أنظر أيضا : نقض مدنى ٨ يناير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٤٤ ص ٣٠٩ - استئناف مختلط ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٤٥ م ٥٨ ص ٨ - عكس ذلك : محكمة الاسكندرية الوطنية استئناف ١٤ يناير سنة ١٩٣٠ الجريدة القضائية ٦٩ ص ١٨ ) .

(١) وقد أشرنا إلى تأييدنا لهذا الرأى فى كتابنا "الإيجار" فقرة ٤٨٠ . وأول من قال بهذا الرأى الأستاذ عبد الهلام ذهبي (الأموال جزء ٢ فقرة ٦٢٧ - مقاله فى المهامة ص ٦٠٦ - ٦٠٧) .

(٢) ويمكن القول إن الملكية تنتقل بالتسجيل من وقت العقد ، ولكن انتقال الملكية لا يسرى فى حينه إلا من وقت التسجيل . فانتقال الملكية يقع من وقت العقد إطلاقا ، وترتبه إلى وقت التسجيل فى حق الغير هو عدمه لا عدم انتقال .

شرطه ومن وقت تحقق هذا الشرط ، لأن الأثر لا يسبق المؤثر ، وما كان من الشروط جعلياً مردوداً إلى إرادة الشارع كشرط التسجيل لنقل الملكية لا ينسحب أثره إلى الماضي (١) .

والملاحظة الثالثة - إن الفرق بالأثر الرجعي لتسجيل فيما بين المتعاقدين ليست له أهمية كبيرة من الناحية العملية ، إذ أن تقرير الأثر الرجعي وإنكار هذا الأثر لا يختلفان كثيراً من حيث الحلول العملية للمسائل التي تعرض لتطبيق كل من القولين . ولكن القول بالأثر الرجعي ، من ناحية الصناعة القانونية ، أكثر استساغة من إنكار هذا الأثر في بعض المسائل ، وفي مسائل أخرى قليلة يكون دون غيره هو القول الحق وفي هذه المسائل وحدها تبرز أهميته العملية .

وبعد أن فرغنا من تجلية الموقف بهذه الملاحظات ، نأتى بأمثلة القول فيها بالأثر الرجعي هو أكثر استساغة من ناحية الصناعة القانونية ، ثم نأتى بأمثلة أخرى يكون فيها هذا القول هو وحده القول الحق .

### ٢٨٣ - القول بالأثر الرجعي أكثر استساغة من ناحية الصناعة

القانونية : نسوق هنا مسائل يبين فيها أن تقرير الأثر الرجعي وإنكاره يستويان من ناحية النتائج العملية ، ولكن القول بالأثر الرجعي يكون أكثر استساغة من ناحية الصناعة القانونية :

(١) تنص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ مدني على ما يأتي : « وللمشتري ثمر المبيع ونماؤه من وقت تمام البيع ، وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضاً . هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغيره » . فالقانون ينص هنا على أن ثمر المبيع ونماؤه يكون من وقت تمام البيع - لا من وقت تمام التسجيل - للمشتري ، وعليه تكاليف المبيع من وقت تمام البيع أيضاً . ويقول الفقه في تفسير هذا الحكم إنه يرد إلى التزام البائع بالتسليم ، فهو ملزم بتسليم المبيع

---

(١) أنظر في أن الشرط أمر هارن ، وفي أن الأثر الرجعي لتحقيق الشرط إنما يرجع إلى التنية المحتلة للمتعاقدين ، ولو أنهما كانا عند التعاقد يعرفان مال الشرط لما طلقا العقد عليه ولجلاء مقداً بسيطاً منجزاً الوسيط جزء ٣ فقرة ١٥ - فقرة ١٦ وفقرة ٤٢ ، ص ٦٥ .

ملحقاته ، والتمر هو من ملحقات المبيع ، فيكون البائع ملزماً بتسليمه مع المبيع .  
وفي هذا التعليل توسيع لفكرة « ملحقات المبيع » أكثر مما تحتمله طبيعة الملحقات .  
فلحقات الشيء ليست جزءاً منه بتولد عنه كالتمر والنماء ، بل هو شيء مستقل  
عنه أعد بصفة دائمة لاستعماله فيكون ملحفاً به . وقد حددت المادة ٤٣٢ مدني  
ملحقات المبيع على الوجه الآتي : « يشمل التسليم ملحقات الشيء المبيع وكل  
ما أعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشيء ، وذلك طبقاً لما تقضى به طبيعة الأشياء  
ويعرف الجهة وقصد المتعاقدين » . فتملك المشتري ثمر المبيع من وقت تمام البيع ،  
على أساس أن هذا الثمر ملحق بالشيء المبيع فيكون واجب التسليم للمشتري ،  
لا يستقيم من ناحية الصناعة القانونية (١) . وهو في الوقت ذاته لا يفسر كيف  
يكون على المشتري تكاليف المبيع من وقت تمام البيع ، وفكرة التسليم هنا  
لادخل لها . والذي يستقيم ويكون أكثر استساعة من ناحية الصناعة القانونية  
أن نقول إن المشتري يصبح مالكا للمبيع من وقت تمام البيع بالنسبة إلى البائع ،  
وباعتباره مالكا من هذا الوقت يملك ثمر ملكه ونماء هذا الملك (٢) ويكون  
عليه تكاليفه . وهذا التأصيل يقتضي القول بالأثر الرجعي للتسجيل ، فإذا  
سجل المشتري البيع انتقلت إليه ملكية المبيع بالتسجيل ، ولكن من وقت تمام  
العقد ، فيصبح مالكا للثمر والنماء ، ويكون عليه التكاليف من هذا الوقت أيضاً .

(١) ولا يستقيم كذلك القول بأن ملكية النماء لا تتبع بالضرورة ملكية الثمار الذي يفلها ، كما  
هو الأمر في عقد الإيجار فان المتأجر يملك الثمار دون العين ذاتها ( الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي  
فقرة ٩٩ ص ١٥٩ ) . ذلك أن الثمار في عقد الإيجار تملك بصفة أصلية والعقد واقع عليها  
بالذات فملكها ، بخلاف ثمر المبيع فلنقله تنتقل تبعاً لانتقال ملكية المبيع إلى المشتري  
ولا يقع البيع عليه بالذات .

(٢) ويبدو أن محكمة النقض تربط كسب ثمار المبيع بانتقال الملكية إلى المشتري ، لا بأن  
الثمار من ملحقات المبيع . فقد قضت بأن عقد البيع لم يزل بعد قانون التسجيل من عقود  
التراضى ، ولذلك يبقى البائع ملزماً بموجب العقد بتسليم المبيع ونقل الملكية للمشتري ، كما بينت  
المشتري ملزماً بأداء الثمن إلى غير ذلك من الالتزامات التي تترتب بينهما على التقابل بمجرد  
حصول البيع . كما أنه ليس للبائع ، لعدم تسجيل العقد وثراخى نقل الملكية بسببه ، أن يدعى  
لنفسه ملك المبيع على المشتري لأن من ضمن نقل الملك لغيره لا يجوز له أن يدعى لنفسه . ومقتضى  
ذلك أن يكون البائع ملزماً للمشتري بتسليم المبيع وبفلكه إن لم يتم بتسليمها فالحكم الذي لا يعطى  
المشتري الثمن . ربيع لثمن المبيع من المدة السابقة على تاريخ تسجيل عقد البيع يكون حكماً خاطئاً  
متميناً نقضه ( نقض مدني ٤ يونيو سنة ١٩٣٦ مجموعة عمراً رقم ٣٧٤ ص ١١٥٠ ) .

(٢) إذا تصرف المشتري في المبيع قبل أن يسجل عقد شرائه ، فمن ينكر الأثر الرجعي للتسجيل يعتبره قد تصرف فيما لا يملك ، حتى لو سجل عقد شرائه بعد التصرف . ومن يقر الأثر الرجعي يعتبره قد تصرف فيما يملك ، مادام قد سجل عقد شرائه بعد التصرف . والرأى الثاني يصل في نتيجة العملية إلى ما يصل إليه الرأى الأول ، وهو أكثر استنساغاً من الناحية القانونية . وبين ذلك في مرض الآتي : اشترى عقاراً في أول يناير ولم يسجل عقد شرائه . وفي ١٥ يناير باع العقار إلى ب وسجل ب عقد شرائه في اليوم نفسه (١) . وفي ٣٠ يناير سجل عقد شرائه . فعلياً في هذا الفرض أن نوازن بين الرأى الذى ينكر الأثر الرجعي والرأى الذى يقر هذا الأثر . فعلى الرأى الأول يكون ا باع في ١٥ يناير إلى ب عقاراً غير مملوك له ، إذ كان يومذاك لم يسجل عقد شرائه . ولما سجله في ٣٠ يناير ، أصبح مالكا من هذا التاريخ فقط لانعدام الأثر الرجعي . ولكنه ، بعد أن أصبح مالكا للعقار الذى باعه قبل أن يملكه ، يكون قد صحح البيع الذى صدر منه ، فأصبح ب مالكا للعقار ، ولكن من يوم ٣٠ يناير أى من اليوم الذى أصبح فيه البائع مالكا فانتقلت منه الملكية إلى ب . وعلى الرأى الثانى الذى يقر الأثر الرجعي ، يكون ا بتسجيله عقد شرائه في ٣٠ يناير قد أصبح مالكا للعقار بأثر رجعي يستند إلى أول يناير يوم تمام البيع ، ويكون في ١٥ يناير عندما باع العقار إلى ب قد باع ما يملك فانتقلت الملكية إلى ب في نفس اليوم بتسجيل ب بعقد شرائه . فعلى الرأىين إذن يصح عقد البيع الصادر من ا إلى ب ، وتنتقل به الملكية من الأول إلى الثانى . ولتكن الملكية تنتقل إلى ب في ٣٠ يناير بحسب الرأى الذى ينكر الأثر الرجعي ، وتنتقل

(١) كان ب يتمكن من تسجيل عقد شرائه قبل أن يسجل ا عقده . ثم صدر قرار وزارى في ٢٦ مايو سنة ١٩٢٦ يقضى بعدم جواز تسجيل العقد إلا بعد تسجيل العقود الأصلية للمباينة التى تكون مؤرخة منذ أول يناير سنة ١٩٢٤ والتى تكرياً واجبة التسجيل وفقاً لأحكام قانون التسجيل . وجاء قانون تنظيم الشهر العقارى مؤكداً لهذا الحكم ، فصصت المادة ٢٣ منه على أنه لا يقبل من المحررات فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العيني وفقاً لأحكام المادة للمباينة إلا : (١) المحررات التى سبق شهرها . (٢) المحررات التى تتضمن تصرفاً منساقاً إلى ما بعد الموت تم قبل العمل بأحكام هذا القانون . (٣) المحررات التى ثبت تاريخها قبل سنة ١٩٢٤ من غير طريق وجود توقيع أو ختم لإنسان توفى . (٤) المحررات التى تمها تاريخاً سابقاً على سنة ١٩٢٤ إذا كان قد أخذ بها قبل العمل بأحكام هذا القانون فى محررات تم شهرها أو نقل بها بين مقتضاها لمن صدرت لصالحه .

في ١٥ يناير أى في اليوم نفسه الذى صدق فيه البيع من ب بحسب الرأى الذى يقر  
أثر الرجعى (١).

(٣) إذا أحدث البائع بناء فى الأرض المبيعة قبل أن يدخل المشتري عقد  
شرائه ، ثم سجل المشتري العقد ، فلما أنكرنا الأثر الرجعى ولم تنتقل الملكية  
إلى المشتري إلا من وقت التسجيل ، كان البائع بائناً فى أرض يملكها وقت  
أن يبنى . وإذا قلنا بالأثر الرجعى وانتقلت الملكية بالتسجيل من وقت بيع ،  
كان البائع بائناً فى أرض لا يملكها فيعامل معاملة بائى بسوء نية فى أرض غيره .  
وهذا الحل الثانى هو الذى اختاره القضاء لأنه هو الحل العادل ، ولكن القضاء  
مع ذلك لم يؤسس على فكرة الأثر الرجعى للتسجيل وكان تأسيه على هذه  
"كرة أكثر استماعة من الناحية القانونية . فقد دانت محكمة استئناف مصر :  
وله إذا أحدث البائع بناء جديداً أو زيادة فى البيع قبل التسليم فيعتبر كأنه  
لم يبيع فى غير ملكه ، حتى ولو كان ذلك قبل تسجيل العقد ، لأن التسجيل  
تنقل الملكية من ب إلى بـ حصوله ، غير أن باقى التزامات الأخرى الناشئة من  
البيع تكون واجبة الأداء من تاريخ التمهيد بالبيع ، لأنها فى الحقيقة التزامات  
شخصية تأخذ حكمها . أى من وقت التمهيد . من حيث أنه من ضمن هذه  
التزامات امتناع البائع بمجرد التمهيد عن كـ أو لـ أو ينقص فى المبيع - وهو  
تزام يقتضيه الالتزام بتسليم المبيع كما هو رررر التمهيد المذكور . ومن حيث  
أن هذه الزيادة لا يمكن تسليمها للمشتري دون مقابل ، لأن فى ذلك إضرار من  
غير مقابل يجرمه القانون المدنى ، وعلى المشتري الذى يقبل المبيع بهذه الزيادة  
أن يتبع القواعد التى رسمها القانون فيما يخص بالفراش أو البناء فى أرض  
بـ (٢) . وقد أيدت محكمة النقض هذا الحكم ، فقضت بأن البائع ملزم  
بتسليم العقار المبيع بمانته التى هو عليها وقت تحرير العقد . فإذا هو أقدم قبل

(١) والأخذ بالأثر الرجعى هنا أكثر استماعة ، إذ هو يعود بالنفع على ب ومن يتعامل  
معه دون أن يضر أحداً . فلو فرض أن ب رهن العقار فى المدة ما بين ١٥ يناير و ٣٠ يناير ،  
كان رهنه صحيحاً لأنه صادر من المالك بحسب الرأى الذى يقر الأثر الرجعى ، وكان باصلاً وفقاً  
لثقتين المدنى السابق لأنه صادر من غير مالك بحسب الرأى الذى ينكر الأثر الرجعى .  
(٢) استئناف مصر ٢٣ فبراير سنة ١٩٢٣ الم ١٢ رقم ٣٨ ص ٩٦ .



نقل الملكية للمشتري بتسجيل العقد أو الحكم الصادر بصحة التعاقد ، فأحدث زيادة في هذا المقار (بناء) بينما المشتري يطالبه ويقاضيه لتنفيذ تعهده ، فلا مخالفة لقانون التسجيل في أن تعتبره المحكمة - بعد أن صدر الحكم بصحة التعاقد وسجل - كأنه أحدث تلك الزيادة في أرض مملوكة لغيره ، يفصل في أمرها قياساً على حالة من أحدث غراساً أو بناء في ملك غيره (١) . ولا شك في أن القول بالأثر الرجعي هنا أفضل ، من ناحية الصناعة القانونية ، من إنكاره الأثر . فإنا إذا أنكرنا الأثر الرجعي ، كما فعل القضاء ، كان من الواجب التسليم بأن البائع قد بنى في ملكه وقت أن بنى . ولا يمكن الوصول ، من طريق أن البائع ملزم بالألا يحدث تغييراً في العين المبيعة وهو الطريق الذي اختارته محكمة النقض ، إلا إلى شيء قريب مما وصلت إليه المحكمة ، ولكن ليس هو بالذات . وكل ما نصل إليه هو أن البائع قد أحل بالتزامه في الألا بنى في الأرض المبيعة ، فيطلب إليه تنفيذ التزامه عيناً ، فهدم البناء وبأخذه أنقاضاً ، وقد يؤثر ذلك على أن يأخذ بمن البناء مستحق الهدم ، فلا يستطيع المشتري إجباره على إبقاء البناء (٢) . فواضح إذن أننا لو أخذنا بفكرة الأثر الرجعي للتسجيل ، لوصلنا عن طريق مأمون إلى النتيجة التي نشدتها محكمة النقض وهي اعتبار البائع بانياً بسوء نية في أرض غيره ، وإجباره إذا شاء المشتري على إبقاء البناء

(١) نقض مدني ٨ ديسمبر سنة ١٩٣٢ مجموعة عمر رقم ٨١ ص ١٥٦ - وانظر أيضاً :

نقض مدني ٢٩ مارس سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ٢٣٨ ص ٦٠١ .

(٢) ويخطو الأستاذ حلمي هجيت بدوي خطوة أقرب إلى النتيجة التي وصلت إليها محكمة النقض ، ولكنه مع ذلك يسم بأن هناك فرقاً بين ما وصلت إليه محكمة النقض وبين ما يؤدي إليه التطبيق السليم للقواعد العامة ، فيقول : إن البائع ملزم بمقتضى عقد البيع بالألا يحدث تغييرات في العين . فإذا أحدث هذه التغييرات ، بأن أقام بناء في المقار البيع ، فمشتري الحق في أن يطلب منه إزالته حل مصاديقه ، لا تطبيقاً للمادة ٦٥ مدني (تقديم) ، وإنما تطبيقاً لأحكام عقد البيع . وليست هذه الإزالة في مصلحة البائع لأنه سوف يتسلم البناء أنقاضاً ، وقد يكون من مصلحة المشتري استبقاء البناء . هل أن يتفق مع البائع على مقدار الترميم الواجب دفعه ، وهو في أي صورة لا يقل من قيمة البناء مستحق الهدم . فإذا امتنع البائع ورغم ذلك وأصر على هدم البناء ، وقد يعتبر هذا الإسرا من جانبه تعسفاً وتعمداً في استعمال حقه في إزالة البناء . وتفرق بين هذه النتيجة وبين الحكم بتثبيت ملكية المشتري على أساس الانساق هل أن يفرض الترميم الواجب دفعه بعد ذلك ، ( مجلة القانون والاقتصاد ٣ ص ٧٥١ )

في الأرض مقابل قيمته مستحق الهدم (١) .

والواقع من الأمر أننا نواجه في الأمثلة التي قدمناها الموقف الآتي : المشتري لم يسجل عقد شرائه ، ولكنه قد حصل فعلاً على المزايا التي كان يحصل عليها لو أن الملكية قد انتقلت إليه من وقت البيع . فهو يكسب ثمرة البيع من هذا الوقت . ويستطيع أن يتصرف في المبيع قبل أن يسجل ، ولا يستطيع البائع أن يبني في الأرض المبيعة وإلا اعتبر بائناً في أرض غيره . وزيد أن نعال هذه المزايا . فبدلاً من تعليلها التعاليل القريب المستساغ وذلك بالقول بأنه متى سجل المشتري العقد اعتبرت الملكية منتقلة إليه من وقت تمام العقد فساغ أن يحصل على المزايا المتقدمة المذكورة (٢) ، نلجأ إلى تعليلات مختلفة لكل حالة تعليلها الخاص ، وجانب الإغراب في جميعها ظاهر .

على أن الأمر لا يقتصر على ذلك ، بل إن هناك أمثلة أخرى يكون فيها القول بالأثر الرجعي ، ليس فحسب القول الأكثر استساغة من ناحية الصناعة القانونية ، بل هو وحده القول الحق ، وننتقل إلى بيان ذلك .

٢٨٤ - القول بالأثر الرجعي هو ومرة القول المحسوس : ونسوق في هذا الصدد الأمثلة الآتية :

(١) نفرض أن شخصاً باع عقاراً مملوكاً له ، ولم يسجل المشتري عقد

---

(١) وإذا فرضنا أن المشتري هو الذي أقام البناء على الأرض المبيعة بعد أن تسلّمها وقيل أن يسجل ، وسبقه إلى التسجيل مشتري آخر انتقلت إليه ملكية الأرض بالتسجيل ، فالواجب في هذه الحالة معاملة المشتري الأول معاملة الباقي في أرض غيره وهو حسن النية ، لأنه وقت أن بنى كان يعتقد أنه لا يعتدى على حق لأحد وإن كان يعلم أن الأرض لم تصبح بعد مملوكة له فهو في الواقع من الأمر - وإن كان قبل التسجيل لم يصبح مالكا - يحق له أن يتصرف في المبيع ، بالنسبة إلى البائع ، كما لو كان مالكا .

(٢) ولنفس هذا يمين عن توضيح القاعدة التي تقضي بتحميل ثبوت الهلاك للمشتري بعد القبرس ولو قبل التسجيل ، فإن المشتري لا يكون مالكا للمبيع في هذه الحالة لأنه لم يسجل عقده ، ومع ذلك يتحمل ثبوت هلاكه لأنه يكون بالنسبة إلى البائع في حكم المالك .

شراؤه حتى شهر إفلاس البائع ، ثم - (١) . فإذا قلنا بالأثر الرجعي ، اعتبر المشتري مالكا من وقت البيع ، وجاز له أخذ العقار المبيع من التفليسة دون أن يزاحمه الدائنون . أما إذا أنكرنا الأثر الرجعي ، فإن التسجيل لا ينقل الملكية إلا من وقت إجرائه أو بعد شهر الإفلاس ، فلا تنتقل ، ويبقى المشتري دائما شخصيا يزاحمه سائر دائئي البائع المفلس في ثمن العقار المبيع . ولا نتردد في إقرار الحل الأول ، إذا ثبت أن البيع الذي صدر قبل الإفلاس هو بيع صحيح لاشابة فيه من تواطؤ أو غش .

ومثل الافلاس الإعسار ، فإذا صدر البيع قبل تسجيل صحيفة دعوى الاعسار (٢) ، وسجل بعد تسجيلها ، كان للتسجيل أثر رجعي واعتبر المشتري مالكا قبل تسجيل صحيفة دعوى الإعسار ، فله أن يأخذ العقار المبيع ولا يزاحمه فيه الدائنون .

وكان الأمر كذلك ، قبل تقنين المرافعات الجديد ، في مشتري العقار من المدين قبل تسجيل الدائن لتبنيه نزع الملكية . فإذا اشترى شخص العقار من مدين قبل أن يسجل الدائن تبنيه نزع الملكية على هذا العقار ، ثم سجل المشتري عقد شراؤه ، اعتبر مالكا من وقت البيع أي قبل تبنيه نزع الملكية ، فيخلص العقار للمشتري ولا يجوز للدائن السبر في إجراءات التنفيذ (٣) . ولكن تقنين المرافعات الجديد أتى بنص خاص في هذه المسألة جعل الدائن العادي معتبرا من الغير منذ

---

(١) ليس في التقنين التجاري ما يمنع المشتري من التسجيل بعد شهر إفلاس البائع ، والمنوع هو قيد حقوق الامتياز والرهن (م تجاري ٢٢١) . ومع ذلك قارن نقض مدق ٢٠ سنة ١٩٣٥ مجموعة محر ١ رقم ٢٩٢ ص ٨٩٤ .

(٢) أنظر م ٢٥٧ مدق .

(٣) وقد قدمت محكمة النقض بأن تسجيل التبنيه بنزع الملكية لا يذم له الدائن العادي نازع الملكية حقا عينيا على المعايير له التمسك بعدم تسجيل التصرفات الصادرة من المدين قبل تسجيل التبنيه ، وكل ما في الأمر أن يصبح في هذه من الغير الذين لا يحتج عليهم بالعمود العرفية إلا إذا كان تاريخها ثابتا قبل تاريخ تسجيل التبنيه : أنظر نقض مدق ١٩ يناير سنة ١٩٣٣ مجموعة محر ١ رقم ٩٢ ص ١٦٥ - ١٩ ديسمبر سنة ١٩٣٥ مجموعة محر ١ رقم ٣٠٩ ص ٣٨٨ - الأستاذ عبد الحميد أبو حيف في التنفيذ فقرة ٧٠٢ - أنظر عكس ذلك الأستاذ محمد حامد فهمي في التنفيذ فقرة ٣٤٦ - وقارن الأستاذ عبد المنعم البدراري فقرة ٢٠٩ ص ٣٢٤ - ص ٣٢٥ .

تسجيل تنبيه نزع الملكية ، فلا يسرى عليه البيع الصادر من المدين إذا كان هذا البيع قد سجل بعد تسجيل التنبيه (١) .

(٢) نفرض أن شخصاً باع عقاراً مملوكاً له ، ولم يسجل المشتري عقد شرائه حتى مات البائع ، ثم سجل ، وكانت تركة البائع معسرة . فإذا قلنا بالأثر الرجعي للتسجيل ، اعتبر المشتري مالِكاً من وقت البيع ، وخلص له العقار المبيع دون أن يزاحمه فيه دائنو التركة . أما إذا أنكرنا الأثر الرجعي ، فالتسجيل لا ينقل الملكية إلا من وقت إجرائه ، ولما كانت التركة معسرة امتنع انتقال ملكية العقار المبيع إلى المشتري وزاحمه في ثمنه دائنو التركة (٢)

(٣) نفرض أن بيع العقار وقع في أول يناير ، ورهن المشتري العقار رهناً رسمياً في ١٥ يناير قبل أن يسجل عقد شرائه وقيد الدائن المرتهن الرهن في اليوم ذاته ، ثم سجل المشتري البيع في ٣٠ يناير . فإذا أخذنا بالأثر الرجعي للتسجيل ، وجب القول بأن المشتري عندما سجل في ٣٠ يناير قد أصبح مالِكاً للعقار منذ أول يناير وقت تمام البيع . فيكون وقت أن رهن العقار في ١٥ يناير قد رهن عقاراً مملوكاً له ، ويكون الرهن صحيحاً ويأخذ مرتبته من يوم قيده أى من يوم ١٥ يناير . أما إذا أنكرنا الأثر الرجعي للتسجيل ، فقد وجب القول بأن المشتري لم يصبح مالِكاً للعقار إلا يوم ٣٠ يناير وقت إجراء التسجيل ، فيكون وقت أن

---

(١) وهذا النص هو المادة ٦١٦ سرافعات ، وتجري الفقرة الأولى منها على الوجه الآتي :  
« لا ينفذ تصرف المدين أو الخائر في العقار ، ولا ما يترتب عليه من رهن أو اختصاص أو امتياز ، في حق الهاجرين ولو كانوا دائنين عاديين ، ولا في حق الدائنين المشار إليهم في المادة ٦٣٧ ولا الراسي عليه المزاد ، إذا كان التصرف أو الرهن أو الاختصاص أو الامتياز قد حصل شهره بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية » . أنظر الأستاذ رمزي سيف في التنفيذ طبعة ثالثة  
فقرة ٣٨٣ ص ٣٣٣ .

(٢) وفي الغرض الذي يموت فيه البائع عن تركة موسرة قبل أن يسجل المشتري ، ثم يسجل ، نؤثر القول بأن الملكية تنتقل إلى المشتري في مواجهة الورثة - وليسومن الغير - من وقت تمام البيع لامن وقت التسجيل . وهذا القول أكثر امتناعاً من القول بأن الالتزام ينقل الملكية بين التركة أو ينتقل إلى الورثة . فبقاء الالتزام بنقل الملكية في التركة تفضله فكرة الأثر الرجعي ، وانتقال الالتزام إلى الورثة لا يفتن مع مبادئ الفقه الإسلامي التي تقضي بأن الورثة لا تنتقل إليهم الديون .

رهن العقار في ١٥ يناير غير مالك له . وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ١٠٣٣ مدني على أنه : إذ كان الراهن غير مالك للعقار المرهون ، فإن عقد الرهن يصبح صحيحاً إذا أقره المالك الحقيقي بورقة رسمية ، وإذا لم يصدر هذا الإقرار فإن حق الرهن لا يترتب على العقار إلا من الرهن الذي يصح فيه هذا العقار مملوكاً للراهن . . . . . ويتربط على ذلك أن الرهن في المثل الذي قدمناه لا يترتب على العقار إلا يوم ٣٠ يناير وهو اليوم الذي أصبح فيه أمة مملوكاً للمشتري الراهن ، وبأخذ مرتبته يوم ٣٠ يناير لا يوم ١٥ يناير كما هو الأمر لو أخذنا بالأثر الرجعي للتسجيل . ويتربط على هذا الفرق النتيجة العملية الآتية : لو أن المشتري قبل أن يسجل عقده رهن العقار مرة ثانية وقيد الدائن المرتهن عقده في ٢٠ يناير ، فإن اعتبرنا أن الرهن الأول يأخذ مرتبته في ١٥ يناير وفقاً للقول بالأثر الرجعي ، لأخذ الرهن الثاني مرتبته في ٦٠ يناير وتأخر عن الرهن الأول . أما لو أنكروا الأثر الرجعي ، فإن الرهن الثاني يأخذ مرتبته في ٣٠ يناير كما هو الرهن الأول ، ويتعادل الرهان فلا يفضل أحدهما على الآخر . ونحن نؤثر الأخذ بالأثر الرجعي لأنه أكثر انطباقاً على طبيع العلاقات القانونية التي نحن بصدد معالجتها .

(٤) نفرض مشترياً لعقار لم يسجل عقده ، وبيع عقار بمجاور لعقاره وتوافرت فيه شروط الأخذ بالشفعة ، فطلب الأخذ بالشفعة ثم سجل عقده . فلو أخذنا بالأثر الرجعي ، لاعتبر المشتري مالكاً للعقار المشفوع به قبل بيع العقار المشفوع فيه ، ولأمكنه الأخذ بالشفعة . أما إذا أنكروا الأثر الرجعي - وسنناقشها لاحقاً - بحكمة النقض (٢) - فإن المشتري لا يعتبر مالكاً للعقار المشفوع به إلا بعد البيع .

(١) قارن بحكمة النقض في ٩ فبراير سنة ١٩٢٩ مجموعة ص ٢ رقم ١٦٦ من ١٩٢٧ ، حيث لم تأخذ بهذا الرأي ، وأعلنت حق الاحتصاص فيه على عقار المشفوع قبل أن يحسن المأثور مقد شرائه ، ثم سئل المشتري العثم بعد ذلك وتصرف في العقار ، عاملاً بالشفعة بما التصرف الأخير ، ولم تعتمد بحق الاحتصاص ، مع أن المشتري من المشتري كان يستطاع أن يكون من علم بحق الاحتصاص من المفيد لولا خطأ أم الكتاب - بشرط أيضاً في المثل الذي نبحث به بحكمة النقض بحكمة الامتثال الخاطئة في ٤ مايو سنة ١٩٣٦ من ٤٨ ص ٢٥٤ .

(٢) في حكمها الصادر في ٢١ نوفمبر سنة ١٩٤٦ مجموعة ص ٤ رقم ١١١ من ٤٤٤ - وانظر أيضاً : نقض عدل ٧ ديسمبر سنة ١٩٤٤ مجموعة ص ٤ رقم ١٦٦ من ٤٦٤ - ٤ أبريل سنة ١٩٤٦ مجموعة ص ٤ رقم ٨٤ من ١٤٤ - ٨ يوليو سنة ١٩٤٤ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ٦ من ٣٠ - ١٨ فبراير سنة ١٩٤٤ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٨٢ من ٤٢٠ .

العقار المشفوع فيه ، فلا يمكنه الأخذ بالشفعة .

ونؤثر الأخذ بالأثر الرجعي ، وإعطاء المشتري الحق في الأخذ بالشفعة . ولو قلنا بالرأى الذي ذهب إليه محكمة النقض ، لترتب على ذلك أن الشفيع يكون في هذه الحالة هو المالك السابق الذي باع للمشتري العقار المشفوع به ، فقد كان مالكا لهذا العقار وقت بيع العقار المشفوع فيه (١) . ولا شك في أنه بين المالكين المتعاقبين - البائع للعقار المشفوع به والمشتري إياه - المشتري هو الباقي مجاوراً للعقار وهو الأول بالأخذ بالشفعة ، إلا إذا قبل إن الشفعة في هذه الحالة لا تكون لأحد منهما فيتعطل بذلك حق قرره القانون ونهيات الأسباب لكسبه .

(٥) نفرض أن شخصاً باع داراً ، وقبل أن يسجل المشتري عقد شرائه أدر البائع الدار لشخص آخر ، ثم سجل المشتري . فإذا أخذنا بالأثر الرجعي للتسجيل لكانت ملكية الدار منتقلة إلى المشتري قبل صدور عقد الإيجار ، فلا يسرى الإيجار في حق المشتري تطبيقاً للفقرة الأولى من المادة ٦٠٤ مدني التي تجرى على الوجه الآتي : وإذا انتقلت ملكية العين المزججة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر ، فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية . أما إذا أنكرنا الأثر الرجعي ، فإن ملكية الدار لا تنتقل إلى المشتري إلا وقت إجراء التسجيل أي في وقت تال لصدور الإيجار ، فيسرى الإيجار في حق المشتري .

ونؤثر الأخذ بالأثر الرجعي هنا ، فلا يمكن الإيجار في المثل المتقدم سارياً في حق المشتري ، وهذا هو الرأي الذي أخذنا به في عهد التصنين المدني السابق (٢) .

---

(١) وقد قيل بهذا فعلا ( انظر الأستاذ عمر أبو شادي في شهر المحرق العقارية ص ١٤٦ ) .  
(٢) عقد الإيجار المنوطة بفقرة ٤٨٠ - وكانت المادة ٣٨٩/٤٧٤ من التصنين المدني تجعل البيع السابق - لا نقل الملكية - هو الذي يفسخ عقد الإيجار . وقد كتبنا إذ ذاك ما يأتي :  
« ولا يرى أن قانون التسجيل الحديث . أثر في الأحكام المتقدمة ، فلا يزال البيع غير المسجل يفسخ الإيجار . يمكن عقد الإيجار سابقاً عليه في التاريخ ، فإن البيع غير المسجل يفسخ صحيح ينتج كل آثاره عند نقل الملكية . وعلى ذلك يجوز لمشتري قبل أن يسجل عقده أن يطلب من المستأجر إخلاء العين بعد التنبيه عليه بذلك في الميعاد القانوني . وعلى كل حال فإن المشتري =

## ٢٨٥ - القول بالأثر الرجعى هو الذى يتفق مع الفراءه العامه :

والآن بعد أن استعرضنا أمثله يستساغ فيها من ناحية الصناعات القانونيه إقرار الأثر الرجعى أكثر مما يستساغ إنكاره ، وأمثله أخرى يبدو فيها أن القول بالأثر الرجعى هو وحده القول الحق ، يبنى أن نبين لماذا يستصحب إنكار الأثر الرجعى على كثير من المسائل ، ولماذا يفضل إقرار الأثر الرجعى فى مسائل أخرى .

قد يكون المشرع لم يفكر فى الأثر الرجعى للتسجيل بنائاً ، بل قد يبدو أنه قصد المساواة بين الغير والمتعاقدين فى انعدام الأثر الرجعى ، ويتبين ذلك من المذكرة الإيضاحية لقانون تنظيم الشهر العقارى . ولكن المبادئ العامة للقانون تأبى إلا أن يكون للتسجيل فى نظام الشهر الشخصى أثر رجعى فيما بين المتعاقدين .

ذلك أن التسجيل له مهمة لا يجوز أن يتخطاها ، فهذا تقضى عليه طبيعته . ومهمته فى نظام الشهر الشخصى تختلف عن مهمته فى نظام الشهر العيى . مهمته فى نظام الشهر الشخصى هى إعلام الناس بوقوع التصرف وليست نقل الحق ، فالعقد فى هذا النظام هو الذى ينقل الحق . أما مهمته فى نظام الشهر العيى فهى نقل الحق ، إذ التسجيل فى نظام السجل العقارى وليس العقد هو الذى ينقل الحق (١)

= إذا قام بتسجيل عقده ، انتقلت إليه ملكية العين بأثر رجعى من تاريخ العقد لا من تاريخ التسجيل بالنسبة للبائع ودائمه الشخصيين ومنه المتأجر ، فيعتبر المشتري مالكا من وقت البيع أى من وقت لم يثبت أن تاريخ الإيجار سابق عليه ، فيفسخ الإيجار حتى مع التلهم بأن نقل ملكية العين المؤجرة لا البيع ذاته هو الذى يفسخ عقد الإيجار ( عقد الإيجار المؤقت فقرة ٤٨٠ ) . والآن بعد أن جعل التفتين المدق الجديد نقل ملكية العين المؤجرة هو الذى يفسخ الإيجار اللاحق ، فلا يزال ما قلناه فى هذا الصدد صحيحا .

ويمكن القول أيضاً ، فى عهد قانون الإصلاح الزراعى ، إنه لو باع شخص لآخر أرضا زراعية بعقد ثابت التاريخ ، قبل نفاذ قانون الإصلاح الزراعى ، ثم سجل العقد بعد نفاذ هذا القانون ، فإن ملكية الأرض تنتقل فيما بين البائع والمشتري من تاريخ العقد لا من تاريخ التسجيل ، أى قبل نفاذ قانون الإصلاح الزراعى لا بعد نفاذ . وقد يترتب على ذلك بعض النتائج الهامة ، يضيف المقام هنا عن بعضها .

(١) والتسجيل فى نظام السجل العقارى يتم بموجب عقد مجرد (acte abstrait) ، غير عقد البيع . فعقد البيع ينشأ التزاماً بقر الملكية ، والعقد المجرى أى التسجيل هو الذى ينفذها تنفيذاً لهذا الالتزام . ( م ٣٤ - الوسيط - ٤ )

فيجب إذن ، في نظام انشهر الشخصي ، أن يؤدي كل من العقد والتسجيل مهمته في حدودها المرسومة . فينقل العقد الملكية ، إذ هو السبب في نفاها . ولا يترأخى المسبب عن السبب إلا لما منع . ولا يوجد فيما بين المتعاقدين مانع من أعمال السبب في الحال ، والتسجيل ليس بمانع ، فمهمته كما قدمنا لإعلام الناس بوقوع التصرف والمتعاقدان يعلمان بوقوع التصرف قبل التسجيل فيها اللذان باثباه . أما بالنسبة إلى الغير ، فهناك مانع من أعمال السبب في الحال ، فوجب أن يترأخى المسبب حتى يقوم التسجيل بمهمته وهي إعلام هذا الغير بوقوع التصرف . ومن ثم لا يجوز ، كأصل عام ، في نظام شهر شخصي أن يترأخى العمل الملكية فيما بين المتعاقدين إلى وقت إجراء التسجيل ، وإلا انتقلنا إلى نظام الشهر العيني في ناحية منه دون أن نحتاط للنواحي الأخرى .

ولكن المشرع ، في قانون التسجيل وفي قانون تنظيم الشهر العقاري ، نص صراحة على أن الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل حتى فيما بين المتعاقدين . يقال عادة إن هذه خطرة أراد بها المشرع أن يحث المتعاقدين على المبادرة إلى تسجيل عقودهم ، فأرجأ نقل الملكية فيما بين المتعاقدين حتى يتم التسجيل . ولكن حتى يصل المشرع إلى تحقيق هذه الغاية ، يتحتم عليه أن يجعل التسجيل ذاته لا العقد هو الذي ينقل الملكية . أما إذا جعل البيع هو الذي ينقل الملكية ، وأرجأ مع ذلك نقل الملكية فيما بين المتعاقدين إلى وقت إجراء التسجيل ، فعنى ذلك أن التسجيل هو الذي ينقل الملكية فيما بين المتعاقدين لا البيع (١) ، ومعنى ذلك أيضاً أن المشرع يخلط بين نظامين متعارضين نظام انشهر الشخصي ونظام الشهر العيني (٢) .

(١) أو إذا نقل البيع الملكية فلا بد أن يكون مسجلاً ، ومن ثم يصبح البيع عقداً شكلياً لا يتم إلا بالتسجيل ، وهذه نظرية قد هجرت منذ عهد بعيد كما سبق القول .  
(٢) والواقع أننا نشك كثيراً في فائدة استحداث قانون التسجيل وقانون الشهر لقاعدة انتقال الملكية فيما بين المتعاقدين بالتسجيل مع البقاء في نظام انشهر الشخصي . فادعنا في هذا النظام مضطرين إلى التسليم بأن البيع لا التسجيل هو سبب كسب الملكية ، فإن هذه القاعدة المستحدثة لا تترتب عليها أهمية كبيرة . وأكبر خطر يترس له المشتري المتقاعد عن التسجيل لا يزال هو خطر تصرف المبيع إلى مشتري آخر وسبق هذا إلى تسجيل عقده ، وهذا الخطر كما نرى لا يرجع إلى قاعدة انتقال الملكية فيما بين المتعاقدين ، بل إلى قاعدة انتقالها بالتسجيل في حق الغير . =



أما ونحن لا نزال في نظام الشهر الشخصي ، ولا نزال نعتبر البيع عقداً رضائياً هو السبب القانوني في نقل الملكية (١) ، فلا من أعمال البيع وإنتاج أثره في الحال حيث لا يجوز دون ذلك مانع . وأثره هو نقل الملكية ، فينبغي أن ينقلها في الحال . ولكن لما كان نقلها بالنسبة إلى الغير يقتضى إعلام الغير بالبيع وهذه هي مهمة التسجيل ، فقد وجب القول بأن انتقال الملكية لا ينفذ

---

= أما انتقال الملكية بالتسجيل فيما بين المتعاقدين ، فلا تظهر أهميته العملية حقاً إلا في نظام الشهر العيني حيث التسجيل ذاته هو الذي ينقل الملكية ، فيجب أن يكون نقلها من وقت إجراء التسجيل سواء بالنسبة إلى الغير أو فيما بين المتعاقدين .

ويؤيد ما نقول أن الناس لم يتبادر إلى تسجيل عقودهم بعد صدور قانون التسجيل بأكثر مما كانوا يفعلون قبل صدوره . ويقول الأستاذ أنور سلطان ( ص ١٩١ ) : « وعلاجاً لهذا الحالة أصدر المشرع عدة تشريعات لجأ فيها إلى طرق مختلفة لحمل الناس على تسجيل عقودهم . » ويقول الدكتور محمود شوقي في كتاب الشهر العقارى علماً وعملاً ( ص ٣٩ - ص ٤٠ ) : « ولقد حارل الشارع منذ سنة ١٩٤٢ أن يعالج كل نقص بعد قانون سنة ١٩٢٣ ، وذلك بقوانين وقرارات مختلفة أهمها : (١) المرسوم بقانون الصادر في أول نوفمبر سنة ١٩٢٥ بتخفيض الرسم النسبي المخصص على تسجيل بعض العقود ، وذلك بحمله ٣ ونصف في المائة بدلاً من ٥ / ١٠ . وقد قصد المشرع بذلك إلى تشجيع جمهور المتعاقدين على إجراء الشهر نظراً لما لاحظ من قلة الإقبال عليه رغم شدة الجزاء المترتب على ذلك الإهمال . (٢) القرار الصادر في ٢٦ مايو سنة ١٩٢٦ والذي يقضى بتسجيل العقود المتتالية ... (٣) القرار الصادر في ٢٦ مايو سنة ١٩٢٦ المنفذ بالقرار الصادر في ١٣ يولي سنة ١٩٢٨ والمتمم بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٢٨ وكلها تتضمن : (أولاً) وجوب تحصيل رسم التسجيل عند التوثيق أو التصديق على التوقيع . (ثانياً) منع الحاكم من إثبات تاريخ المهررات التي أوجب القانون شهرها .. (ثالثاً) تنظيم الرقابة المفروضة على البيانات التي يجب أن تشمل عليها العقود واجبة الشهر . (٤) القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٤٢ الذي حرم ابتداء من أول يناير سنة ١٩٤٣ قبول تسجيل العقود التي تستند إلى ثبوت تاريخها قبل أول يناير سنة ١٩٢٤ على وجود إضفاء أثره لإنسان توفى ، نظراً لما لوحظ من شيوع التزوير . (٥) القرار الصادر في ١٥ أبريل سنة ١٩٤٤ الذي يقضى بعدم قبول العقود العرفية التي لم يثبت تاريخها قبل أول يناير سنة ١٩٢٤ كأصل للملكية في المهررات الرضائية المقدمة للشهر إلا إذا كانت هذه العقود قد سبق أن تقدمت في مهررات تم شهرها . »

(١) وتقول محكمة النقض إن الملكية لا تنتقل بالتسجيل وحده ، وإنما تنتقل بأمرين : أحدهما أصل أساسي وهو العقد الصحيح الناتج للملكية ، وثانيهما تبعي وهو التسجيل . وإذا فالتعقد الصورية المبنية على الفسخ والتدليس لا يصحها التسجيل ، (نقض مدني ٣ يونيو سنة ١٩٤٣ مجموعة مهر رقم ٦٨ ص ١٨٣) .

- ماذا أدق من القول بأن الملكية لا تنتقل - في حق الغير إلا من وقت إجراء التسجيل . ولما كان نقلها فيما بين المتعاقدين لا يكون إلا بالتسجيل إذ جاء النص صريحاً في ذلك ، فقد وجب القول بأن انتقال الملكية فيما بين المتعاقدين يجب لتحقيقه إجراء التسجيل مطاوعة للنص . ووجب القول في الوقت ذاته بأن الملكية بعد تسجيل البيع تنتقل فيما بين المتعاقدين من وقت تمام البيع لا من وقت التسجيل ، مطاوعة للمبادئ العامة ، ولطبيعة البيع الذي لا يزال هو السبب في نقل الملكية ، ولمهمة التسجيل في نظام الشهر الشخصي التي لا تزيد على إعلام الغير بوقوع استسرف ولا شأن لها في العلاقة ما بين المتعاقدين (١) . مثل ذلك مثل البيع مع خيار التعيين ، ففي هذا البيع التزم البائع أن ينقل ملكية أحد شيئين يختاره المشتري ، فوجب

(١) ويقرب الأستاذ جميل الشرفاوي كثيراً من هذا الرأي عند ما يذهب إلى أن التسجيل في البيع يتصل بالسند لا بالتصرف ذاته ، وأثره منحصر في منع السند قوة إثبات الحق قبل الغير : وتختلفه يؤدي إلى سلب السند هذه القوة ، أما التصرف نفسه فلا يتأثر بعدم التسجيل من حيث إنتاجه جميع آثاره فيما بين المتعاقدين ومنها نقل الملكية . ويقول في هذا الصدد : « وما دنا فلم ينهى الاتفاق على البيع وصحة التصرفات المكونة له قبل إتمام التسجيل ، فمضى هذا أن ترتب آثار التصرف التي يتم بها البيع ، بمعنى أنه يذشأ على عاتق المشتري التزام بالتزم وعلى البائع التزم بالتسليم والتزام بالضمان ، ضمان فعله وفعل الغير . ولذا فان تنفيذ هذه الالتزامات من جانب المشتري بالرفاء والتزم من جانب البائع بالتسليم وفاء صحيح لالتزامات قائمة ، ولا يستطع البائع أن يطالب برد حيازة المبيع بحجة أن الملكية لم تنتقل لأن تسجيل العقد لم يتم . ومن هذا يبدو أنه لا مناص من التسليم بأن الملكية تنتقل بين البائع والمشتري بمجرد التراضي ، ذلك أن نعر القانون على صورته الحالية لا يمكنه أن يمنع انتقال كل ميزات حق الملكية للمشتري في مواجهة البائع ... وأحكام بحجة النقص المصروفة تفرص في قضائها انتقال الملكية رغم عدم تسجيل ، ولعلها تعبر عن ذلك في قولها .. إن المشتري متصرف إليه ، أي مشتري وليس دائماً هادياً ، أي له أن يقتضى من البائع كل التزاماته . ويظهر هذا الاتجاه بصورة أكثر جدية - لأنه يتعلق بترتيب نتائج على هذا الافتراض - في قضائها السابق على هذا الحكم بأن البائع إذا بنى في عقار داعم بمقد غير مسجل فهو بان في ملك غيره ... ولذا فاننا نتساءل عن معنى عدم انتقال الملكية بين البائع والمشتري إلا بالتسجيل ، ما دام المشتري يحصل على كل ميزات حق الملكية في مواجهة البائع . ويبدو أن واضع هذا الحكم لم يفكر كثيراً في معناه من هذه الناحية ، وإنما كان قد صدمهم بوضعه على هذه الصورة إظهار قصد المشرع إلى التشدد في طلب التسجيل ، لما لوحظ من إهمال المصيرين القيام بإجراءات التسجيل ، (الأستاذ جميل الشرفاوي في رسالته في نظرية بطلان التصرف القانوني ص ١٥٦ هامش رقم ١ - وانظر أيضاً كتابه في البيع ص ١٦٤ و هامش رقم ١ من هذه الصفحة ) .

التربص حتى يتم إجراء الاختيار، وهو إجراء يقابل إجراء التسجيل في بيع العقار، فإذا ما تم انتقلت الملكية إلى المشتري ولكن من وقت البيع لا من وقت أعمال الخيار (١).

وإذا كان المشرع قد قصد أن يبحث للناس على المبادرة إلى تسجيل عقودهم،

(١) ولا يمترض على هذا التفسير بأن التسجيل إجراء قانوني وليس شرطاً واقعياً يرجع إلى الإرادة، بينما خيار المشتري شرط واقف، يرجع إلى الإرادة. فقد بينا في الجزء الثالث من الوسيط أنه لا يجوز أن يكيف الخيارات في الالتزام التخييري بأنه شرط واقف، وقلنا في هذا الصدد ما يأتي: « ولا يجوز أن يكيف الالتزام التخييري بأن كلام من عماله المتعددة واجب الأداء مطلقاً على شرط اختيار، وقد كان بعض الفقهاء الفرنسيين يذهبون إلى ذلك. ذلك أن الالتزام المعلق على شرط واقف قد علق على أمر غير محقق الحصول، أما الاختيار في الالتزام التخييري - اختيار محل ما - فهو أمر محقق لا بد من حصوله. وإذا هو لم يحصل من له حق الاختيار بالذات، فإنه لا بد حاصل من أقامه القانون مائة: القاضي في حالة ما إذا كان الخيار للمدين، والمدين في حالة ما إذا كان الخيار للدائن » (الوسيط جزء ٣ فقرة ٨٩). وقلنا في مكان آخر: « وأما كان الشخص الذي يثبت له حق الخيار، فإنه متى أجل حقه واختار المحل الواجب الأداء على النحو الذي قد ساء، صار هذا المحل وحده هو محل الالتزام.. ويستند هذا التمييز بأثر رجعي إلى الماضي.. وليس هذا الاستناد إلى الماضي يرجع إلى أن المحل المعين كان محلاً للالتزام معلقاً على شرط واقف هو أن يقع عليه الاختيار، فقد قلنا أن الالتزام التخييري ليس بالالتزام شرطى. وإنما يرجع الاستناد إلى أن المحل الذي عين كان منذ البداية محلاً للالتزام، إلا أن هذه العملية كانت شائعة بينه وبين المالك الأول، فبمعينة تركزت العملية فيه.. ويتربص على هذا الأمر الرجعي... (٢) كانت محال الالتزام التخييري نقل ملكية أشياء متعددة، ووقع الاختيار على شيء واحد من هذه الأشياء، وكان نقل الملكية يتم بمجرد نشوء الالتزام كما في المنقول المعين بالذات، فإن ملكية الشيء الذي وقع عليه الاختيار تعتبر قد انتقلت منذ نشوء الالتزام لا منذ أعمال حق الخيار، ويعتبر الدائن مالكا لشيء منذ البداية » (الوسيط جزء ٣ فقرة ٩٧).

ولا يقاس دور التسجيل بدور الإفراز في نقل ملكية الشيء غير المعين إلا بالنوع، فيقال كما أن الإفراز ينقل الملكية من وقت تمامه لا من وقت البيع فكذلك التسجيل (أنظر في هذا المعنى الأستاذ عبد المنعم البدر في فقرة ٢٠٧ ص ٣١٤ - ص ٣١٥). ذلك أن التسجيل إنما يكون في عقار معين بالذات، فلم تستعص طبيعته على أن يكون نقل الملكية فيه بين المتعاقدين من وقت العقد، وهذا ما تقرّر في خيار التعيين حيث كل من الشئيين معين بالذات. أما في الإفراز فالتعيين غير معين بالنوع، فطبيعته تستعص على أن تنتقل ملكيته إلا من وقت التعيين، إذ الملكية لا تنتقل إلا في شيء معين بالذات.

ونرى من ذلك أن المشتري غير المسجل ليس مجرد دائن عادي، بل تسميه محكمة النقض المشتري أو المنصرف إليه. ويصف القضاء المختلط حق هذا المشتري بأنه حق مضاف إلى العقار (jus ad rem)، تمييزاً له عن محضر الحق الشخصي (jus in personam)، وتقريباً له من الحق المعين (jus in rem).

فمن على وجوب التسجيل لانقال الملكية حتى فيما بين المتعاقدين ، فإن الواجب إعمال النص ، ولكن يجب في الوقت ذاته التوفيق بينه وبين النظام القانوني في مجرعه . ولا يتم للمشرع قصده كاملاً إلا إذا انتقل إلى نظام الشهر العيني ، فأدخل السجل العقارى . وعندئذ يكون التسجيل لا البيع هو الذى ينقل الملكية ، ولا تنتقل إلا من وقت إجراء التسجيل ، سواء بالنسبة إلى الغير أو فيما بين المتعاقدين .

كل هذه الاعتبارات قد واجهت الفقه والقضاء في مصر ، فأحسا وجوب التسجيل بالنص ، وهذا حق . ولكنها كانا مدركين أن البيع ظل على طبيعته من غير التراضى ، ولم يصبح عقداً شكلياً يتم بالتسجيل (١) . واقتضى هذا أن يترتب على البيع جميع آثاره ومنها نقل الملكية ، ما لم يجعل دون ذلك طبيعة التسجيل ومهمته . فواجه الفقه والقضاء المسائل التى لا يقوم فيها هذا الحائل ، التى يتعين فيها القول بأن الملكية تنتقل فيما بين المتعاقدين من وقت البيع لا من وقت التسجيل ، ففى بعضها وصلنا إلى هذه النتيجة ، ولكنها التمساً للوصول إليها طرقاً أخرى استمداها من طبيعة البيع ذاتها ، وكان فى وسعها ما دام قد ساروا طبيعة البيع أن يلتزمها إلى النهاية ، وأن يقولوا بأن البيع هو الذى نقل الملكية فيما بين المتعاقدين فوجب أن ينقلها من وقت تمامه لا من وقت إجراء التسجيل . وفى مسائل أخرى اضطرب الأمر ، وغلب ظاهر النص على طبيعة الروابط القانونية ، فانجحه الفقه والقضاء اتجاهها بتعارض مع طبيعة البيع ومع مهمة التسجيل فى نظام الشهر الشخصى .

**٢٨٦ - القول بالأثر الرجعى لا يتعارض مع نصوص القانون :**  
ولا يقتصر القول بالأثر الرجعى على أنه هو القول الذى يتفق مع القواعد العامة

(١) أنظر مثلاً ما كتبه الأستاذ جميل الشرفاوى : « ونحن نعتقد أن مؤيدى فكرة الأثر الرجعى للتسجيل يعبرون بهذه المعركة عن إحساس بمثل ما جعلنا نقول إن العقد غير المسجل ينقل فى الواقع الملكية إلى المشتري فى العلاقة بينه وبين البائع . والدليل على ذلك أنهم يريدون بها تفسير حق المشتري فى الثمار وتحريم البناء أو الفراس فى العقار المبيع على البائع ، وهى أحكام لا تبرر فى الحقيقة إلا مع التسليم بالملكية للمشتري » ( الأستاذ جميل الشرفاوى فى البيع ص ١٦٩ هامش رقم ٢ ) .

على النحو الذى بسطناه ، بل هو لا يتعارض مع نصوص القانون ، فليس فى هذه النصوص نص يمنع من الأخذ به .

فالمادة الأولى من قانون التسجيل تنص على أن « جميع العقود صادرة بين الأحياء . . . والتي من شأنها إنشاء حق ملكية أو حق عيني آخر أو نقله أو تغييره أو زواله . . . يجب إظهارها بواسطة تسجيلها . . . ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة لغيرهم » . فالنص يوجب تسجيل عند البيع ، ويترتب على عدم تسجيله أن الملكية لا تنتقل لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة إلى الغير . ويؤخذ من ذلك أن البيع إذا سجل ، انتقلت الملكية به فيها بين المتعاقدين وبالنسبة إلى الغير . هذا كل ماورد فى النص صراحة أو دلالة . ولم يعرض النص لتحديد الوقت الذى تنتقل فيه الملكية إذا سجل البيع . فوجب أن يرجع فى ذلك إلى مهمة التسجيل فى نظام الشهر الشخصى ، وإلى طبيعة البيع بعد صدور قانون التسجيل . فهمة التسجيل تحدد الوقت الذى تنتقل فيه الملكية بالنسبة إلى الغير ، ولا يمكن أن يكون إلا وقت إجراء التسجيل . وطبيعة البيع تحدد الوقت الذى تنتقل فيه الملكية فيما بين المتعاقدين ، فإدامت الملكية تنتقل بالبيع وجب أن تنتقل عند تمامه ، ولا تحول مهمة التسجيل دون ذلك .

وبالرغم من أن الرأى الذى نقول به كان قائماً فى الفقه وقت صدور قانون تنظيم الشهر العقارى ، فإن هذا القانون قد صدر وهو لا يكاد يختلف فى صياغته عن قانون التسجيل ، وليس فى نصوصه ما يتعارض مع القول بالأثر الرجعى . فقد نصت المادة التاسعة منه على أن « جميع التصرفات التى من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصابية أو نقله أو تغييره أو زواله . . . يجب شهرها بطريق التسجيل . . . ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول ، لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم » .

ثم صدر التقنين المدنى الجديد بعد صدور قانون تنظيم الشهر العقارى ، فنصت الفقرة الأولى من المادة ٩٣٤ من هذا التقنين على أنه « فى المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى ، سواء أكان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان فى حق الغير ، إلا إذا روعيت الأحكام المبينة فى قانون تنظيم الشهر

العقارى . وجاء في المذكرة الإيضاحية لمشروع التمتين المدنى فى هذا الصدد  
الصدد ما بأتى : « أما فى العقار فلا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى ،  
حتى فيما بين المتعاقدين ، إلا بالتسجيل . ولكن متى تم التسجيل تعتبر الملكية  
منتقلة ، فيما بين المتعاقدين ، من وقت العقد لا من وقت التسجيل ، لأن سبب  
نقل الملكية هو العقد (١) .

## ٢٨٧ - ثانياً - نقل الملكية بالنسبة الى الغير - هل يشترط

ممن التية فى المشترى الذى سجل عقده أولاً - فقرة عامة : قدما أن انتقال  
الملكية بالنسبة الى الغير يكون بالتسجيل ومن وقت إجراء التسجيل . فلو  
شخصاً باع عقاراً مملوكاً له لمشتر ثم باع نفس العقار لمشتر ثان ، وسجل  
المشترى الثانى قبل أن يسجل المشترى الأول ، فان المشترى الثانى يعتبر المشترى  
الأول من الغير (٢) ومن ثم لا تنتقل إليه الملكية إلا من وقت تسجيل عقده .  
ا كان المشترى الثانى قد سجل عقده أولاً فقد انتقلت إليه الملكية ، فلا يمكن  
بعد ذلك أن تنتقل الى المشترى الأول حتى لو سجل عقده بعد ذلك ، ولهذا  
يفضل المشترى الثانى فى هذه الحالة على المشترى الأول . ورمى من ذلك أنه إذا  
اشترى شخصان متعاقبان عقاراً واحداً من مالكه ، كان أسبقهما تسجيلاً هو  
المتفضل ، فلا يسرى فى حقه البيع المتأخر فى التسجيل ولو كان هذا البيع أسبق  
فى التاريخ التابت (٣) .

ويخلص من ذلك أن المشترى لعقار إذا بادر الى تسجيل عقد شرائه فلم

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٣٤١ .

(٢) وقد قدما عند الكلام فى التمتين المدنى السابق كيف يكون تحديه الغير فى التسجيل  
(أنظر آناً فقرة ٢٦٩) .

(٣) ويشترط فى التفضيل بحسب أسبقية التسجيل أن تكون التصرفات المتعارضة صادرة  
من شخص واحد هو المالك ، وأنها جميعاً تصرفات صحيحة نافذة . فإذا صدر تصرف من المالك ،  
فضل ولو لم يسجل على تصرف من غير المالك ولو سجل ، ولكن المشترى من غير المالك يملك  
بالتفادى الخمسى إذا كان حسن النية . وإذا سبق إلى التسجيل تصرف باطل أو صورى ، فضل  
عليه التصرف الصحيح النافذ ولو سجل بعد ذلك .

يسبقه أحد ، تنتقل إليه الملكية ، حتى بالنسبة إلى شخص اشترى نفس العقار قبله . فهل هذه القاعدة مطلقة ، أو هي مقيدة بحسن نية المشتري الذي سجل أولاً ؟ يمكن أن نتصور في هذه المسألة حلولاً ثلاثة :

( الحل الأول ) أن يشترط في صحة التسجيل أن يكون المشتري حسن النية ، فلا يكون وقت أن اشترى عالماً بالتصرف السابق . فإذا كان عالماً به لم يكن حسن النية ، ومن ثم لا يستطيع التمسك بتسجيل سنده أولاً .

( والحل الثاني ) ألا يشترط حسن النية في التسجيل ، وبكفي اشتراط عدم التواطؤ . فيفضل المشتري الذي سبق إلى تسجيل سنده حتى لو كان وقت أن اشترى عالماً بالتصرف السابق ، مادام غير متواطئ مع البائع على الإضرار بالمشتري الأول الذي تأخر في تسجيل سنده . أما إذا كان متواطئاً مع البائع ، فإنه لا يستطيع التمسك بتسجيل سنده . وهذا الحل يجعل للتسجيل قوة أكبر من القوة التي يجعلها له الحل الأول .

( والحل الثالث ) ألا يشترط في صحة التسجيل لاحسن النية ولا عدم التواطؤ . فيفضل المشتري الذي سبق إلى تسجيل عقده ، حتى لو كان وقت أن اشترى عالماً بالتصرف السابق ، وحتى لو كان متواطئاً مع البائع على الإضرار بالمشتري الأول . ويرجع المشتري الأول الذي فاتته ملكية العقار بالتعويض على البائع ، ويرجع على المشتري الثاني أيضاً بالتعويض إذا كان متواطئاً مع البائع . ولكنه لا يستطيع أن يستخلص لنفسه ملكية العقار ، فقد خلصت ملكيته للمشتري الثاني بالتسجيل . وهذا الحل يجعل التسجيل في أعلى مراتبه من القوة ، فيكاد يدان في قوته التسجيل في نظام الشهر العيني . ولا يجوز في هذا الحل الأخير للمشتري الأول أن يطعن في البيع المسجل إلا بالدعوى البولصية ، إذا توافرت شروطها . فيجب إذن أن يكون البائع معسراً ، ونهزم لتصور ذلك أنه كان لا يملك إلا العقار الذي باعه ، فلم يعد عنده مال للوفاء بتعويض المشتري الأول . في هذه الحالة يستطيع المشتري الأول ، وهو دائن للبائع بالتعويض ، أن يطعن في البيع المسجل بالدعوى البولصية ، فيجعله غير نافذ في حقه . ولكن العقار لا تخلص بملكته للمشتري الأول ، ولا يستطيع إلا أن ينفذ عليه بالتعويض الذي له ، فيأخذ التعويض من ثمنه بعد بيعه في المزاد

الجبري ، وبزاعمه في هذا الثمن دائنو البائع الآخرون وفقاً للقواعد المقررة في الدعوى البولصية ، وهكذا نرى أن للتسجيل في هذا الحل الثالث أكبر مراتب القوة ، فهو حتى إذا طعن فيه بالدعوى البولصية وأصبح غير نافذ في حق المشتري الأول ، لم تخلص لهذا المشتري ملكية العقار ، بل لا يكون له عليه إلا حق التنفيذ بالتعويض على الوجه الذي قدمناه .

وبخاص من ذلك أن هناك تدرجاً في قوة التسجيل بحسب الحل الذي يؤخذ به . فأضعف ما يكون التسجيل عندما يشترط في صحته حسن نية المشتري . ثم يتدرج في القوة إذا لم يشترط حسن النية ، ولكن اشترط عدم التواطؤ . وأقوى ما يكون التسجيل إذا لم يشترط لا حسن النية ولا عدم التواطؤ ، فلا يبقى إلا الطعن فيه بالدعوى البولصية إذا كان البائع معسراً ، ولا تخلص للدائن ملكية العقار في هذه الحالة ، بل لا يكون له إلا حق التنفيذ .

فأى رأى من هذه الآراء الثلاثة هو الواجب الأخذ به ؟ يختلف ذلك باختلاف المهود الثلاثة : عهد التقنين المدني السابق وعهد قانون التسجيل وعهد قانون تنظيم الشهر العقاري .

#### ٢٨٨ - شرط حسن النية في عهد التقنين المدني السابق - اهالة :

وقد قدمنا أن الرأى الراجع في عهد التقنين المدني السابق هو اشتراط حسن النية في المشتري لصحة التسجيل ، وبيننا أصابيد هذا الرأى ، وأنه يعتمد على نص صحيح في التقنين المدني السابق ، هو نص المادة ٢٧٠/٢٤١ من هذا التقنين ويجرى على الوجه الآتي : « لا تنتقل ملكية العقار بالنسبة الغير المتعاقدين عن ذوى القارة فيه إلا بتسجيل عقد البيع كما سيذكر بعد ، حتى كانت حقاوتهم عينية على سبب صحيح موهوطة قانوناً ، وكانوا لا يعلمون ما يضر بها (١) . » وقد كونا أن هذا الرأى كان ينازعه رأى آخر يذهب إلى عدم اشتراط حسن النية ، والاكتفاء باشتراط عدم التواطؤ . بل كان هناك رأى متطرفاً ، واليـث أن

(١) النص الفرنسي لمساواة لا يعلمون ما يضر بها ، « كما قدمنا : « qui sont »



هجر ، يعتد بالتسجيل إلى أقصى حد ، فلا يهدره ولو كان المشترى سبيبه  
النية ، بل ولو كان متواطئاً ، مادام عقد شرائه عقداً جدياً ، فإن كان عقداً  
صورياً لم يكن له وجود ولا يعتد به حتى لو سجل . ونكتني هنا بالإحالة إلى  
ما سبق أن بسطناه في كل ذلك (١) .

والرأى الراجع من هذه الآراء الثلاثة ، وهو الرأى الذى يذهب إلى  
اشتراط حسن النية لصحة التسجيل ، ينزل بالتسجيل إلى أضعف درجة من  
القوة كما سبق القول .

٢٨٩ - شرط حسن النية في عهد قانونه التسجيل : أما في عهد قانون  
التسجيل ، فقد استبعد لأول وهلة الرأى الأول الذى يشترط حسن النية لصحة  
التسجيل ، حتى يرتفع التسجيل إلى درجة أقوى مما كان عليه في عهد التقنين  
المدنى السابق . وأمكن استبعاد هذا الرأى الأول بحجة من ظاهر النص ، فقد  
كانت المادة الأولى من قانون التسجيل لا تذكر شرط حسن النية كما كانت  
المادة ٣٤١/٢٧٠ من التقنين المدنى السابق لا تذكر هذا الشرط . ثم تأتي  
المادة الثانية من قانون التسجيل ، وهى التى تعرض للحقوق والأحكام الكاشفة  
عن الحقوق العينية فتشترط فى التسجيل ألا يداخله التدليس ، إذ تقول  
فى الفقرة الثانية منها : « فإذا لم تسجل هذه الأحكام والسندات ، فلا تكون  
حجة على الغير ، كما أنها لا تكون حجة كذلك ولو كانت مسجلة إذا دأخلها  
التدليس . فاستخلص من عدم اشتراط حسن النية فى العقود المنشئة واشتراطه  
فى العقود الكاشفة ، أن حسن النية غير مشروط لصحة تسجيل البيع (٢) .

(١) أنظر آنفاً فقرة ٢٦٩ .

(٢) استئناف مصر ١٢ فبراير سنة ١٩٢٨ المحاماة ٨ رقم ٤٧٤ ص ٧٧٥ - ٢٨ مايو  
سنة ١٩٢٩ المحاماة ٩ رقم ٥٩٥ ص ١٠٩٢ - استئناف مخطوط ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٢٧  
م ٥٠ ص ٧٤ - ٨ فبراير سنة ١٩٣٨ م ٥٠ ص ١٢٣ - ١٩ ديسمبر سنة ١٩٣٢ م ٥٢  
ص ٦٥ - ١٩ مارس سنة ١٩٤٠ م ٥٢ ص ١٩٦ - ١٨ يونيو سنة ١٩٤٠ م ٥٢  
ص ٣١٤ - الأستاذان أحمد نجيب الهلال وحامد زكى فقرة ٢٧٢ - الأستاذ محمد كامل مرسى  
فقرة ١٦٥ - ومع ذلك أنظر استئناف مخطوط ١٢ يناير سنة ١٩٢٢ م ٤٤ ص ٤٤ ص ١٦٠  
(وقد اشترط هذا الحكم حسن النية لصحة التسجيل) .

ولكن بقى الرأبان الآخران يتنازعان القضاء والنقمة . فرأى يذهب إلى أنه إذا كان لا يشترط حسن النية لصحة التسجيل ، فإنه يشترط عدم التواطؤ (١) .  
ورأى آخر يذهب إلى أن دون التسجيل قد قضى على نظرية التواطؤ ، فيجب تهويل المشتري الثاني الذى سجل أولاً ، حتى لو كان سيء النية ، وحتى لو كان متواطئاً مع البائع (٢) .

(١) ويستند أصحاب هذا الرأى إلى أنه بما يحاق الدال لا يكون للتواطؤ جزاء، وإلأنه يجب الرجوع إلى القواعد العامة فيما يخص فيه قانون التسجيل وهذه القواعد لا تفر الأعمال المنطوية على التواطؤ ، وإل أن المذكرة الإيضاحية لقانون التسجيل لم تقصد أن تقول إن هذا القانون قد أراد القضاء على نظرية التواطؤ وإنما قصدت أن تقول إنه قد حسم النزاع فيما يتعلق بحسن النية وسوء النية ، وإل أنه لا يتفق مع المطلق أن يكون حق المشتري يعقد غير مسجل سليماً في مواجهة البائع ثم يصبح بعد تواطؤ الغير مع البائع حقاً مطلوب القوة : حكم الدوائر المحترمة لهيئة استئناف مصر في ٣ ديسمبر سنة ١٩٢٧ المجموعة الرسمية ٢٩ رقم ٢١ ص ٤٦ - استئناف مصر ٢٢ مايو سنة ١٩٢٧ الهامة ٨ رقم ٢٣١ ص ٣٠٨ - ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٢٨ الهامة ٩ رقم ٥٠ ص ٧٥ - ٢٨ مايو سنة ١٩٢٩ الهامة ٩ رقم ٥٩٥ ص ١٠٩٢ - ٢٥ أبريل سنة ١٩٣٢ الهامة ١٣ رقم ١٣٢ ص ٢٩٢ - ٢٧ أبريل سنة ١٩٣٢ الهامة ١٣ - رقم ١٣٤ ص ٣٠٢ - ١٥ ديسمبر سنة ١٩٣٥ الهامة ١٦ رقم ٢٦٣ ص ٩٠٤ - ٢ فبراير سنة ١٩٣٧ المجموعة الرسمية ٢٨ رقم ١٣٣ - استئناف مختلط ٢٤ مايو سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٥٠٩ - ١٢ يناير سنة ١٩٣٣ م ٤٤ ص ١١٠ - ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٣٧ م ٥٠ ص ٧٤ - ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٤٨ م ٦١ ص ١٥ .

وانظر الأستاذ عبد السلام ذهبى في الفس والتواطؤ والتدليس في التسجيل - الأستاذ أنور سلطان

فقرة ١٨٢ ص ٢١٣ هامش رقم ٣ وص ٢١٧ - ص ٢١٨

(٢) ويستند أصحاب هذا الرأى إلى أن قانون التسجيل قد أبق على نظرية التواطؤ في العقود الكاهفة وأهلها في العقود المنقضة ، وإل أن المذكرة الإيضاحية لقانون التسجيل صرحت بأنه يراد حسم المنازعات العديدة في الفصل في مسائل حسن النية وسوء النية ، وإل أن قانون التسجيل قد خطا خطوتين لإدخال نظام السجل العقارى فجعل انتقال الملكية بين المتعاقدين مرتباً بالتسجيل وحده وقضى على نظرية سوء النية والتواطؤ ، وإل أن المشتري الثاني يتعاضد مع البائع ولا يزال الكا للبيع ، وإل أنه لا محل لتمسك بالمادة ٢٤١/٢٧٠ مدى سابق لأن قانون التسجيل قد نص في المادة ١٦ منه على إلغاء كل نص يخالف أحكامه . انظر من هذا الرأى : استئناف مصر ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٢٨ الهامة ٩ رقم ٥٠ ص ٧٥ - ٢٧ مارس سنة ١٩٢٩ الهامة ٩ رقم ٣٩٩ ص ٦٣٤ - ١٠ ديسمبر سنة ١٩٢٩ الهامة ١٠ رقم ٥٣ ص ٣٠٥ - ١٩ فبراير سنة ١٩٣٠ الهامة ١١ رقم ١٤١ ص ٢٥٤ - ١٠ نوفمبر سنة ١٩٣٥ الهامة ١٦ =

وقد أخذت محكمة النقص بهذا الرأي الآخر ، وقضت بأنه لا يشترط لصحة التسجيل لإحسان النية ولا انعدام التواطؤ ، فإذا تصرف المالك ، بعد تصرف سابق صدر منه دون أن يسجل ، لشخص آخر ، فإنه يتصرف فيما يملكه ملكاً تاماً . فإذا أدرك هذا الشخص الآخر وسجل عقده قبل تسجيل عقد المتصرف إليه الأول ، فقد خلصت له - بمجرد تسجيله - تلك الملكية العينية التي لم يتعاق بها حق ما للأول ، حتى ولو كان المتصرف والمتصرف إليه الثاني سبباً النية متواطئين ككل التواطؤ على حرمان المتصرف إليه الأول من الصفقة . وإذن فلا شيء من أى إنسان لم يكن عقده مسجلاً ناقلاً الملك فعلاً إليه أن ينازع من آل إليه نفس العقار وسجل عقده من قبله مدعياً أن له حتماً عينياً على العقار يخرج به عليه ، كما أنه لا يقبل مطلقاً الاحتجاج على صاحب التمدد المسجل الذى انتقلت إليه الملكية فعلاً بتسجيله لا بسوء نية المتصرف ولا بالتواطؤ (١) . فارتفعت محكمة النقص ، بهذا

---

= رقم ٢٢٠ ص ٧٠٦ - استئناف أسبوط ١٧ ديسمبر سنة ١٩٣٠ المجموعة الرسمية ٢٢ رقم ١٤ .

وأ نظر الأستاذين أحمد نجيب المللاي وحامد زكي فقرة ٤٦٩ - الأستاذ أحمد أمين في شرح قانون العقود انقسم الخاص ص ٧٢٩ .

وأ نظر في عرض الرأيين : الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٨٢ - الأستاذ محمد علي إمام فقرة ١٦٩ ص ٢٧٨ - ص ٢٨٢ - الأستاذ محمد كامل مرسى في شهر التصرفات فقرة ١٦٥ وما بعدها - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٠٣ ص ١٦٥ - ص ١٦٧ - الأستاذ جميل الشراوى ص ١٧٣ - ص ١٧٦ - الأستاذ عبد المعز البدروى فقرة ٢١٤ - فقرة ٢١٧ .

(١) نقص مدني ١٢ ديسمبر سنة ١٩٣٥ مجموعة عمر ١ رقم ٣٠٨ ص ٩٧٥ . ويقول نفس الحكم أيضاً ما يأتي : « ولا يجوز التحدى بمباراة سوء النية أو حسنها أو العلم أو عدم العلم المشار إليهما بالمادة ٢٧٠ وغيرها من مواد القانون المدني ، لأن هذه المادة مؤسسة على مبدأ القانون المدني الذي كان يرتب نقل ملكية المبيع بين المتعاقدين على مجرد الإيجاب والقبول ، وهذا المبدأ قد قضت عليه الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من قانون التسجيل قضاء نهائياً ، كما نسبت المادة ١٦ من هذا القانون على إلغاء كل نص يخالفه ، وإذن فتلك المادة (٢٧٠) قد نسخها قانون التسجيل ولم يمد حكمها ، بقايا ، والدعوى اجولية المشار إليها بالمادة ١٤٣ من القانون المدني هي دعوى شخصية يرفعها دائر لإبطال تصرف مدنيته الحاصل بطريق التواطؤ للإضرار به وحرمانه من إمكان التنفيذ بدينه على الملك المتصرف فيه والذي كان يعتمد عليه الدائن لفهم امتداده بحقوقه ، وليس من تناقض هذه الدعوى تثبيت ملكية المدعي لما يطلب إبطال التصرف فيه . »

الرأى الذى اعتقته، بالتسجيل إلى أعلى مرتبة من القوة. ولكن لا يفهم من قضائها هذا أن المشتري الأول، الذى تواطأ البائع والمشتري الثانى على الإضرار بحقه، يصبح محروماً من الحماية. لا يستطيع هذا المشتري حقاً أن يتعرض للتسجيل فيبطله للتواطؤ. ولكن يستطيع أن يطالب البائع بتعويض وبتفويضه مما عنده من مال، إن كان البائع موسراً. فإذا كان معسراً وكان البيع المسجل هو الذى سبب الإعسار أو زاد فيه، جاز للمشتري الأول أن يطعن فى البيع المسجل بالدعوى البولصية ولكن لا لتثبيت ملكيته فى العقار المبيع، بل للتنفيذ عليه بالتعويض المستحق له (١)، وبزاحمه فى ثمن العقار دائنو البائع الآخرون على النحو الذى قدمناه (٢).

== وانظر أيضاً : نقض مدنى ٦ أبريل سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١١٧ ص ٣٠٧ - ٧ مارس سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ٤٣ ص ١١٣ - ٢٧ يناير سنة ١٩٤٩ مجموعة عمر ٤ رقم ٣١٦ ص ٧٠٧ - ٣ أبريل سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ٣٦ ص ٢٣٠. استئناف مصر ١٠ ديسمبر سنة ١٩٢٩ الحاماة ١٥ رقم ١٥٣ ص ٣٠٥ - ١٩ فبراير سنة ١٩٣٠ الحاماة ١١ رقم ١٤١ ص ٢٥٤ - ٢ أبريل سنة ١٩٣٠ الحاماة ١٠ رقم ٣٥٤ ص ٧١٣ - استئناف اسكندرية ٢٨ يناير سنة ١٩٤٧ المجموعة الرسمية ٤٨ رقم ٢١٥ - وقارن : نقض مدنى ٧ مايو سنة ١٩٣٦ مجموعة عمر ١ رقم ٣٥٨ ص ١١٠٣ .

(١) قارن الأستاذ أنور سلطان بقرة ١٨٢ ص ٢١٨ .

(٢) وقد قضت محكمة استئناف أسكندرية فى هذا المعنى بأنه يجوز للمتصرف إليه الأول يعقد غير مسجل أن يرفع دعوى عدم تنفيذ العقد الثانى المسجل، إذا توافرت شروط الدعوى البولصية، ولم يمتد ذلك دائرته على من سبقه من منعه أن يبطل التصرف الجديد، لئلا يتسبب استرداد الثمن الذى دفعه أو الحصول على التعويضات التى يبتغىها، على أنه يلاحظ أن الثمن من هذه الدعوى لا يمكن أن يكون بطلان التصرف الثانى لربح ماله التصرف الأول غير المسجل، فإن الدعوى إذا كانت تهدف إلى هذا الغرض تعتبر تعديلاً على مخالفة قانون التسجيل، فمخلاً عن أن الدعوى البولصية فى الواقع لا تهدف إلى بطلان التصرف، وإنما تهدف إلى الحد من أضرارها فى حق الدائن الذى يتضرر من أثر التصرف فى حال عديده، لذا ويجوز فى هذا المجال ما يقضى به من زالت الحفكة فيها وأصبحت غير عقوبة، وهو ليس من شأنه إبطال العقد بل يستطيع جميع الدائنين العاديين أن يشتركوا فيها بأن يدفعوا المبالغ التى يرجع إلى ديونهم (٣) يونيو سنة ١٩٤٨ المجموعة الرسمية ٤٩ رقم ٢ ص ١٧). ثم قضت محكمة النقض أخيراً بأنه إذا توفقت الشروط المقررة للدعوى البولصية، فإن دعوى عدم تنفيذ العقد الثانى لا تعيد ملكية العين للمتصرف فيها إلى البائع، ويكون من حق المشتري الذى سجل العقد بوجبه ذلك ما ضمن التنفيذ عليها جميعاً استيفاء لدينه. وليس من شأن هذا التنفيذ أن يعيد هذا المشتري إلى حيث حقه الابتدائى وما عليه الحكم بصحته ونفاذه، =

ولم نهلر محكمة النقص العقد الذى سجل أولاً فى حالة ما يكون عقداً  
صورياً ، فهو عند ذلك لا وجود له ولا يعتد به (١) .

= لأن الملكية تكون قد انتقلت بالتسجيل إلى المشتري الذى سجل عقده محملاً بحق المشتري الذى  
لم يسجل بوصفه دائناً للبائع ، وليس لدائر و مقام التنفيذ يدينه أن يطالب بملكية العقار الذى  
يجرى عليه التنفيذ ( نقص مدق ٢ يونيو سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقص ٦ رقم ١٥٨  
ص ١١٨٥ ) . وقضى نفس الحكم بأنه متى كان الواقع فى الدعوى هو أن طلبات المشتري الذى لم  
يسجل عقده أمام محكمة الموضوع قد تحددت بصفة أصلية واستقرت هل التمسك بطلب إبطال  
التصرف الصادر من البائع إلى المشتري الذى سجل عقده تأسيساً على المادة ١٤٣ من القانون المدق  
للقديم ، فان إضافته إلى ذلك طلباً آخر هو الحكم بصحة ونفاذ عقده ليس من شأنه إهدار الطلب  
الأصل فى الدعوى وهو إبطال التصرف المؤسس على الدعوى التولية ، وتكون المحكمة إذا  
اعتبرت الدعوى مفاضلة بين عقدين لجرده هذه الإضافة ، وأهملت حكمها هل ما بين الطرفين من  
تفاوت فى الأثر القانونى لكل منهما دون أن تعرض لبحث طلب إبطال التصرف استقلالاً ، قد  
خالفت لمبادئ ( نفس الحكم السابق ) . وكانت محكمة النقص قد قضت قبل ذلك بأنه لا يجوز  
الجمع بين دعوى تثبيت الملكية فى العين المشتراة والدعوى التولية ، لأن كلا من الدعويتن تتناقض  
مع الأخرى ( نقص مدق ٩ ديسمبر ١٩٣٧ مجموعة عمر ٢ رقم ٧٦ ص ٢٠٦ ) .

وقد سارت محكمة النقص الإيطالية إلى مدى أبعد من هذا ، فلم تسمح حتى برفع الدعوى التولية  
على النحو الذى بطناه ، بدعوى أن المشتري ليس له حق شخصى محض ، بل هو حق شخصى يربط  
إلى تمكك المبيع ، فآل هذا الحق هو أن يدير حقاً عينياً . والدعوى التولية لم تشرع إلا لحماية  
المفروق الشخصية التى لا يقصد بها الحصول على الملكية ، فلا يكون للمشتري إلا مطالبة البائع  
بالتنفيذ المدفوع له من المشتري الثانى إذا وجد ، و ماله ( أنظر الحكم منشوراً فى مجلة مصر المعاصرة  
سنة ١٩١٨ ص ٤٠٨ - ص ٤٠٩ - والحكم منتقد من بعض فقهاء القانون الإبطال - أنظر  
مقالاً للأستاذ كاديمنوس فى مجلة مصر المعاصرة سنة ١٩١٨ ص ٤٠٧ - برناردى فى مجلة  
مصر المعاصرة سنة ١٩٢٢ ص ٢٠١ - وانظر الأستاذين أحمد نجيب الهلال وحامد زكى  
فقرة ٢٧٣ ص ٢٧٤ هامش رقم ١ ) .

أما محكمة النقص الفرنسية فتقضى بأن التواطؤ يبطل التسجيل ، وتفضل المشتري الأول  
المتأخر فى التسجيل على المشتري الثانى الذى سجل أولاً إذا كان هذا المشتري الثانى قد تواطأ  
مع البائع ، ولا يكتفى أن يكون سبب التوبة ( نقص فرنسى ٢٤ أبريل سنة ١٩٥٠ والورد  
١٣ يولية سنة ١٩٥٠ ص ٤٤٩ ) .

(١) وقد قضت محكمة النقص بأنه لا تنتقل الملكية من البائع إلى المشتري إلا بتسجيل عقده  
شرائنه ، ولا يجوز دون نقل الملكية - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون المشتري  
عالمًا بأن الساع له أو مورثه متى أن تصرف فى المبيع ذاته لمشتري آخر لم يسجل عقده ، ما لم يثبت  
أن عقد المشتري المسجل هو عقد صورى . ولا ينتج فى إثبات هذه الصورية مجرد علم هذا المشتري  
وقت شرائنه بالتصرف السابق غير المسجل الوارد على ذات المبيع ( نقص مدق ٣١ ديسمبر  
سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقص ٥ رقم ٥٤ ص ٣٥٢ ) - وانظر أيضاً: نقص مدق -

إذا كانت محكمة القرض ، بقضائها هذا ، مدفوعة إلى تخصيص التسجيل كل طعن وتقويته إلى حد يجعله يقرب من قوة التسجيل في نظام السجل - رى ، فقد تكون بذلك قد سارت إلى مدى أبعد مما يحتمله نظام الشهر الشخصى الذى لانزال فيه حتى اليوم . ففي نظام السجل العقارى يصل التسجيل إلى هذه المرتبة من القوة ، لأن هناك ضمانات قوية لصيقة بهذا النظام بأن بها المتعاملون من أن تضيق عليهم حقوقهم . فلا يسجل عقد قبل أن تتحرى صحته إلى أبعد حدود التحرى ، وقبل أن تفحص التصرفات السابقة عليه فحسباً دقيقاً ، ثم يعرض من يضار بهذا النظام تعويضاً تكفله خزانة السجل العقارى ذاتها . أما وهذه الضمانات لانزال تعوز النظام الشخصى القائم ، فلا ترى بدأ من الاعتماد بالتواطؤ إذا داخل التسجيل ، فيبطل التسجيل إذا أثبت المشتري الأول أن المشتري الثانى الذى سبقه إلى التسجيل كان متواطئاً مع البائع (١) . وفى رأينا أن خبير طريق لنحصل إلى عمده النتيجة هو الطعن فى البيع المسجل المدعى البولصية ، ولكن لا على النحو الذى تدمب إليه محكمة القرض ، بل على نحو خاص منصوص إليه فيما يلى (٢) .

### ٢٩٠ - شرط حسن النية فى قانون تنظيم الشهر العقارى :

كانت اللجنة التى قامت بوضع مشروع قانون تنظيم الشهر العقارى تواجه

سنة ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٣٨ بمجموعة عمر ٢ رقم ١٣٥ من ٢٠٢ - ١ يونيو سنة ١٩٤٢ بمجموعة عمر ٤ رقم ٦٧ من ١٨٢ - ١٤ نوفمبر سنة ١٩٤٣ بمجموعة عمر ٤ رقم ٨٠ من ٢٢٠ - ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٤٣ بمجموعة عمر ٤ رقم ٨٨ من ٢٢٤ - ٦ يونيو سنة ١٩٤٦ بمجموعة عمر ٤ رقم ٩١ من ١٨٨ - ١٩٠ - ١٤ ديسمبر سنة ١٩٤٩ بمجموعة أحكام القرض ١ رقم ٣٩ من ١٢٢ - ١٧ مايو سنة ١٩٥١ بمجموعة أحكام القرض ٤ رقم ١٤٨ من ٨٥٩ - ١ أول ديسمبر سنة ١٩٥٥ بمجموعة أحكام القرض ٦ رقم ١١٠ من ١٥٣٦ - ٧ يونيو سنة ١٩٥٦ بمجموعة القرض ٧ رقم ٩٧ من ٢٠١) .

(١) الأستاذ مزك السلام فى فى التصديق من ٤٩ - الأستاذان أحمد نجيب الهلالى وحماد زكى فقرة ٢٧٢ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٨٧ من ١١٧ - الأستاذ محمد الفتاح عبد الباقى فقرة ٥٠٣ - الأستاذ جميل الشرباشى من ١٦٦ - الأستاذون نشاط ٣٨ ذهب به سنة ١٩٤٧ م ٥٠ من ٧١ - ٨ فبراير سنة ١٩٣١ م ٥٠ من ١٢٢ .  
(٢) أنظر سالى فقرة ٢٩٠ فى آخر الفقرة . برأى نظر البريد ٢ فقرة ٤٨٨ من ١٠٣٠ وبتامش رقم ٤ .

الرأبين اللذين ينازعان الفقه والقضاء في هذه المسألة : الرأى الذى يذهب إلى أنه يشترط لصحة التسجيل عدم التواطؤ ، والرأى الذى يذهب إلى أن التسجيل يكون صحيحاً ولو مع التواطؤ مع الاحتفاظ بالدعوى البولصية ودعوى الصورية وهو الرأى الذى ساد فى العمل أخيراً بعد أن أخذت به محكمة النقض كما رأينا . وقد وصف أحد أعضاء هذه اللجنة الخلاف الذى قام بين الأعضاء فى هذا الصدد فى العبارات الآتية : « وفى أثناء مناقشة هذا الموضوع انقسم أعضاء اللجنة إلى فريقين . يرى الفريق الأول أن يطبق المبادئ العامة على اعتبار أن التدليس يفسد كل شيء . بينما يرى الفريق الآخر الأخذ بالحكم الذى أصدرته محكمة النقض من أن التدليس لا يفسد المحررات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية مع تعميمه حتى يشمل جميع أنواع التصرفات الأخرى ، خصوصاً وأن قانون الشهر قد أخذ بأهمية إجراءات نظام السجل العيني فيما عدا إمساك السجل ، والسجل العيني لا يعترف بالتدليس كعيب يترتب عليه إلغاء التسجيل . وأضاف الفريق الثانى إلى ذلك أننا يجب أن نتخذ إجراء حاسماً يعطى للتسجيل قوته وحجيته ، ولا داعى للتردد الذى كان سبباً فيما شاب قانون سنة ١٩٢٣ من عيوب جعلته غير صالح لاعتباره الخطوة التمهيدية لنظام السجل العيني . أضف إلى ذلك أن حكم محكمة النقض صريح فى هذا المعنى . وقد استمرت مناقشات اللجنة طويلاً ، إلى أن انتهى الرأى إلى أن حكم محكمة النقض صدر بالمعنى الوارد به نصراً للخرج الذى كانت ( المحكمة ) أمامه من وجود نص صريح على التدليس فى المادة الثانية وعدم وجود هذا النص فى المادة الأولى . ولذلك فلا يمكن أن يعتبر هذا الحكم معبراً عن وجهة نظر القضاء كمصدر من مصادر التشريع ، فيقال إن محكمة النقض ترى فى أى الأحوال ألا يكون للتدليس أثر على تسجيل المحررات . ولذلك رأت اللجنة أن تزيل هذا الخرج ، فلا تنص على التدليس فى المادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقارى التى تقابل المادة الأولى من قانون سنة ١٩٢٣ ، كما تزيل النص على انتدليس فيما يلى ذلك من المواد التى تقابل المادة الثانية من القانون القديم . وعلى هذا الأساس صدر قانون الشهر العقارى غفلاً من النص على التدليس فى أى مادة من مواده ، أى أن المشرع ترك ذلك للمبادئ العامة عند عرض

## الأمر على القضاء (١) .

ويبدو أن اللجنة - عن قصد أو عن غير قصد - قد رجحت الرأي القائل بأن التواطؤ يفسد التسجيل على خلاف الرأي الذي أخذت به محكمة النقض . فقد انتزعت من النصوص أقوى حجة لهذه المحكمة تستند إليها من ناحية النص في أن التواطؤ لا يعتد به في العقود المنشئة . ذلك أن قانون التسجيل كان يحمل في نصوصه هذه الحجة القوية ، إذا كانت المادة الثانية تنص صراحة على أن التدليس يفسد التسجيل في العقود الكاشفة ، وتسكت المادة الأولى عن هذا النص في عقود المنشئة ، فيسهل استخلاص أن التدليس لا يفسد التسجيل في العقود المنشئة عن طريق الدلالة العكسية . فأغفل قانون تنظيم الشهر العقاري المادة العاشرة منه على أن التدليس يفسد التسجيل في العقود الكاشفة ، كما أغفل النص على ذلك أيضاً في المادة التاسعة في العقود المنشئة ، فلم يعد من المستطاع استخلاص فساد التسجيل بالتدليس عن طريق الدلالة العكسية في طائفة من العقود دون الأخرى ، وأصبح أثر التدليس في التسجيل واحداً في الطائفتين معاً ، ومركولاً أمره للمبادئ العامة على النحو الذي قصدت إليه اللجنة . ويقوى الظن بأن اللجنة ترجح أن يكون التواطؤ مفسداً للتسجيل عندما ترى أن قانون الشهر العقاري لم يلتزم السكوت عن هذه المسألة ، ولم يصدر كما قيل غفلاً من النص على التدليس في أية مادة من مواده . فقد نص ، في ممدد تسجيل الدعاوى ، في المادة ١٧ منه على أنه « يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشر أو التأشير بها أن حق المدعى إذا تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها . ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذي اكتسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل المشار إليهما » . ولما كانت المادة ٤٦ من قانون الشهر تنص على الدعاوى الواجب تسجيلها وتدخل فيها

(١) الدكتور محمود شوق في الشهر العقاري علماً وملاحاً ٢١٢ - ص ٢١٢ - وورد في مجلة الإيضاحية لشرع قانون الشهر العقاري : « وفي صدد التدليس لم ير محل للنص عليه ، لا بالنسبة إلى التصرفات المقررة للمنفوق العينية ولا بالنسبة إلى التصرفات المنشئة له الحقوق ، كما كتبه بلطريق أحكام التواعد العامة في هذا الشأن » .



دعوى صحة التعاقد ، فقد خلص من ذلك أن التسجيل السابق على تسجيل دعوى صحة التعاقد لا يكون حجة على رافع هذه الدعوى بعد أن سجل صحيفة دعواه إلا إذا كان صاحب التسجيل السابق حسن النية . فإذا سجل المشتري الثاني عقده ، ولم يجد المشتري الأول مناصاً من رفع دعوى صحة التعاقد على البائع ، وسجل صحيفة الدعوى بعد تسجيل عقد المشتري الثاني ، فله أن يحتج على المشتري الثاني بأنه لم يكن حسن النية عندما اشترى . والفهوم أن حسن النية هنا معناه أن المشتري السابق كان يعلم وقت أن اشترى بصدور تصرف سابق من البائع في نفس العقار . ويخلص من كل ذلك أنه يمكن أن يستتج من الجمع بين المادتين ١٥ و ١٧ من قانون الشهر أن حسن النية ، بالمعنى الذى كان مفهوماً في التقنين المدنى السابق ، مشروط لصحة التسجيل .

ولعل واضعى قانون الشهر العقارى لم يقصدوا إلى تقرير هذا الحكم ، فهم إنما قصدوا ترك المسألة إلى المبادئ العامة بعد أن انزعوا من أصحاب الرأى القائل بأن التواطؤ لا يفسد التسجيل أقوى حجة لهم من ناحية النصوص . وقد كان من الخير ، فى مسألة هامة كهذه المسألة اضطربت فيها الآراء وقررت فيها محكمة النقض حكماً خطيراً قد يكون محلاً للنظر ، أن يحسم قانون الخلاف فيها ، فبين الحكم الذى ينتهى إليه تطبيق المبادئ العامة بدلاً من ترك الأمر للفقهاء والقضاء ليعود الخلاف والاضطراب .

وقد وقع هذا فعلاً ، فعاد الخلاف بعد صدور قانون الشهر . وتنازع الفقهاء الرأىان اللذان كانا يتنازعانه قبل قانون الشهر ، فرأى يذهب إلى أن التواطؤ يفسد التسجيل ، ورأى آخر يذهب إلى أنه لا يفسده . بل إن الخلاف قد زاد برجوع رأى ثالث كان قانون التسجيل قد قضى عليه ، وهو الرأى الذى يذهب إلى أن سوء النية وحده يكتفى لإفساد التسجيل إذ حسن النية مشروط لصحته ، وقد رأينا كيف يستطيع هذا الرأى أن يستند إلى نصوص قانون الشهر فى مادته الخامسة عشرة والسابعة عشر .

وأمام هذا الخلاف لا يسعنا إلا أن نتخذ الموقف الذى نعتقد أنه هو المتفق مع المبادئ العامة ، كما قصد إلى ذلك واضعوا قانون الشهر . ومن ثم يتعين استبعاد الرأى الذى يذهب إلى اشتراط حسن النية فى التسجيل واستبعاد الرأى

الذي يذهب إلى أن التواطؤ لا يفسد التسجيل ، والوقوف عند الرأي الذي يذهب إلى أن حسن النية ليس مشروطاً لصحة التسجيل ولكن التواطؤ يفسده .  
أما أن حسن النية لا يشترط لصحة التسجيل فلأنه لا يمكن أن يكون واضحاً قانون الشهر العقاري قد قصدوا إلى ذلك ، فكل ما قصدوه هو ترك المسألة للمبادئ العامة (١) . وليس من المصلحة الرجوع في خطوة خطاها قانون التسجيل عندما قضى على شرط حسن النية فدعم نظام التسجيل وقواه بأرائه عاملاً

(١) والواقع أن واضع قانون الشهر العقاري قد جاوزوا الغرض الذي قصروا إليه عند ما نقلوا المادة ٢/١٧ من المادة ٢/١٢ من قانون التسجيل فقد كانت الفقرة الثانية من المادة ١٢ من قانون التسجيل تنص على ما يأتي : « وتبقى حقوق الغير المكتسبة قبل التسجيل أو التأثير المشار إليهما خاضعة لتصرف المبادئ السارية وقت اكتسابها » . وكانت النصوص والمبادئ المشار إليها في هذا النص نصوص التقنين المدني السابق ومبادئه ، وهذه كانت تقتصر على حماية الدائن المرتهن حسن النية إذا استمد حقه من شخص زالت ملكيته بأثر رجعي ، فيبقى هذا الحق بالرغم من الأثر الرجعي ما دام مقيداً قبل تسجيل صحيفة الدعوى . أما غير الدائن المرتهن ، كمشتر من زالت ملكيته بأثر رجعي أو مشتر من غير مالك أصلاً ، فلم يكن يحبه نص قانون التسجيل حتى لو كان قد سجل سنته قبل تسجيله صحيفة الدعوى وكان حسن النية . ونقل قانون الشهر هذا النص في الفقرة الثانية من المادة ١٧ منه على الوجه الآتي : « ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذي كسب حقه بحسن نية قبل التأثير أو التسجيل المشار إليهما » . فحمايته ، لا الدائن المرتهن فحسب ، بل أيضاً المشتري وكل من كسب حقاً عينياً على العقار كان يهدده الأثر الرجعي لزوال الملكية ، وذلك إن وقت تسجيل صحيفة الدعوى . واشترط لحماية هؤلاء أن يكونوا حسن النية ، أي غير عابئين وقت أن كسبوا حقوقهم بما يرد ملكية سلفهم من زوال بأثر رجعي .

فلما أضاف النص إلى دعاوى زوال الملكية بأثر رجعي دعاوى الاستحقاق ودعاوى صحة التعاقد ، أدخل في زمرة الأشخاص الذين تشملهم الحماية أشخاصاً من نوع آخر . فهؤلاء الأخيرون لا يستمدون حقوقهم من مالك يتسلسل ملكيته الزوال بأثر رجعي ، بل يستمدونها من غير مالك أصلاً في حالة دعاوى الاستحقاق ، ومن مالك سبق له التصرف في ملكه في حالة دعاوى صحة التعاقد . فكان ينبغي أن يعامل كل بما يقتضيه مركزه . أما من يستمد حقه من غير مالك أصلاً ، فلا يحصى ولو كان حسن النية ، إلا إذا استمد حقه من شخص يستطيع أن يملكه ولو كان هو نفسه غير مالك وذلك كالمشترى بعقد صوري وكالوارث الطاهر كما سبق القول ( انظر آنفاً فقرة ٢٦٣ في المادتين ) . وأما من يستمد حقه من مالك سبق له التصرف في ملكه فيحصى ولو كان سيئ النية - أي يعلم بالتصرف السابق - لأنه استمد حقه من مالك لا يهدد ملكيته لزوال ، عالم يكن متواطئاً مع هذا المالك ( تبارك في هذا المعنى الأستاذ سليمان مرقس في عقد الإيجار فقرة ١٢٢ ص ٢٠٥ هامش رقم ٣ - البيع والإيجار لنفس المؤلف فقرة ٢١١ ص ٢٨٦ هامش رقم ١ ) .

من عوامل الاضطراب والزعزعة من الثقة العقارية . إذ أن حسن النية مسألة نفسية ، وبالعلم بسبق التصرف أمر دقيق يصعب في كثير من الأحيان إثباته ، ولكنه يبقى صيفاً معلقاً بهد سلامة التسجيل ، بخلاف التواطؤ فإن أماراته الخارجية تكون عادة كثيرة فيسهل إثباته ويكون واجب الردع والجزاء .

فقانون الشهر العقاري ، وهو خطوة إلى الأمام بالنسبة إلى قانون التسجيل ، لا يصح أن يتخلف عن هذا القانون في مسألة على هذا القدر من الأهمية . وليست الحجة المستمدة من الجمع بين نص المادة ١٥ ونص المادة ١٧ من قانون الشهر بالحجة الحاسمة ، ومن البعيد أن يكون واضعوا هذا القانون قد قصدوا مايراد استخلاصه من هذين النصين . فمن بادر إلى تسجيل سنده ، وسبق في ذلك رافع الدعوى في تسجيل صحيفة دعواه ، يجب أن يكون حسن النية حتى يستطيع أن يفتح بتسجيله السابق على رافع دعوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع أو الاستحقاق أو صحة التعاقد . أما حسن نية المشتري بالنسبة إلى هذه الدعاوى دون دعوى صحة التعاقد (١) ، فيجب أن يكون عدم العلم بعيب سند البائع وقت تعاقد المشتري في دعاوى البطلان والفسخ والإلغاء والرجوع ، أو عدم العلم بانعدام هذا السند بنائاً في دعوى الاستحقاق . وتبقى دعوى صحة التعاقد ، ويجب بالنسبة إلى هذه الدعوى ألا يكون مجرد علم المشتري بسبق التصرف في الذي اشتراه تافهاً لحسن النية . والتصرف السابق غير مسجل ولا يزال البائع مالكاً لما يبيع ، ومن حق المشتري أن يشتري من المالك ولو سبق للمالك التصرف ، فمقد يكون هذا التصرف معيياً ، والمالك على كل حال لم يتجرد عن ملكيته . وقد قطعت محكمة النقض ، بعد صدور قانون الشهر العقاري ، في هذه المسألة ، فتضمنت بأن « العير سبيء النية في معنى الفقرة الثانية من المادة ١٧ من قانون تنظيم للشهر العقاري رقم ١١٤ سنة ١٩٤٦ هو الذي كان يعلم بعيب سند المتصرف وقت تعاقدته معه ، بأن كان يعلم أن البائع له غير مالك أو أن سند ملكيته مشوب بعيب يبطله أو بما يوجب فسخه . أما من يتعامل

---

(١) وقد كانت المادة ١٧ من قانون الشهر تتضمن فقرة ثلاثة تعرف حسن نية بوجه عام ثم حذفت ، فأصبح انقضاء حراً في تحديد حسن النية في الحالات المختلفة ، كل حالة بما يلائمها ( انظر آنفاً فقرة ٢٠٢ في الغامش ) .

مع بائع لم يثبت أنه سبق أن تصرف في العقار المبيع تصرفاً انتقلت به الملكية ، فلا يعتبر صبيء الذبة في معنى المادة المذكورة ، لأنه في هذه الحالة قد تعامل مع مالك - بائع - نشوب ملكيته شائبة ، ولو كان يعلم وقت تعاقدته معه أنه سبق أن باع نفس العقار لمشتري سابق لم يسجل عقده . ذلك أنه وفقاً للمادة التاسعة من القانون السالف الذكر يجب شهر جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله ، ويترتب على عدم التسجيل أن الخريف المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم ، ولا يذكرون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن . فمن يتعامل مع بائع على أساس هذا القانون لا يصبح إهدار سبق تسجيل عقده أو عريضة دعواه استناداً إلى الفقرة الثانية من المادة ٧٧ من القانون المشار إليه ، وإنما يجوز الطعن في عقده بدعوى الصورية أو بالدعوى البولصية متى توافرت شروطهما (١) .

ونرى من الحكم السالف الذكر أن محكمة النقض ، حتى بعد صدور قانون تنظيم الشهر العقارى ، لا تزال مصرّة على المبدأ الذى قرره في عهد قانون التسجيل من أن التواطؤ لا يفسد العقد المسجل ، وأنه لا يجوز الطعن في هذا العقد إلا بدعوى الصورية أو بالدعوى البولصية على النحو الذى بسطناه . وقد قضت في هذا المعنى أيضاً بأنه وفقاً لنص المادة ٩ من قانون الشهر العقارى لا تنتقل الملكية من البائع إلى المشتري إلا بتسجيل عقد شرائه ، ولا يحول دون انتقالها إليه أن يكون عالماً بأن البائع له أو مورثه سبق أن تصرف في المبيع ذاته لمشتري آخر لم يسجل عقده . ولا يحول دون انتقال الملكية للمشتري الثانى الذى سبق في التسجيل إلا كونه عقده صورياً . وأنه لا ينتج في إثبات تلك الصورية مجرد علم المشتري وقت شرائه بالتصرف السابق غير المسجل (٢) .

- 
- (١) نقض مدق ١٣ مايو سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ١٢٨ ص ٨٥٦ .  
(٢) نقض مدق ٣١ ديسمبر سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ٥٤ ص ٣٥٢ —  
وانظر أيضاً : نقض مدق ٧ يونيو سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ١٤٩ ص ٩٤٤ —  
٢٩ مايو سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٧٦ ص ١١٣٨ - ٤ مارس سنة ١٩٥٤  
مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ٩١ ص ٥٧٢ - ٣ فبراير سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام

وهذا الرأي يجب أيضاً استبعاده لتطرفه في الناحية الأخرى ، كما استبعدنا  
الرأي الأول الذي يتطرف في اشتراط حسن النية لصحة التسجيل (١) . ومهما يكن

= النقص رقم ٦ رقم ٧٥ ص ٥٨١ - أول ديس سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقص رقم ٦ رقم ٢١٠  
ص ١٥٢٦ - ١٤ فبراير سنة ١٩٥٧ مجموعة أحكام النقص رقم ١٩ ص ١٥٢ .  
(١) والفقه المصري ، بعد صدور قانون الشهر العقاري ، منقسم ، ولكن السكينة أمارة  
تقر محكمة النقص فيما ذهبت إليه .

يرى الأستاذ أنور سلطان ( فقرة ١٨٢ ) وجوب حسن النية لصحة التسجيل ، فيمكن لاشار  
المشترى الثاني سيء النية أن يكون عالماً بالنقص الأول ولا يشترط نوازه مع البائع ، ويستند  
في ذلك إلى نص الفقرة الثانية من المادة ١٧ من قانون الشهر .  
ويرى الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي ( فقرة ١٠٥ - ١٠٧ ) أن حسن النية لا يشترط  
لصحة التسجيل ، ولكن يشترط عدم التواطؤ ، فتواطؤ المشتري الثاني مع البائع يفسد التسجيل  
ويجعله غير نافذ في المشتري الأول .

وسائر الفقهاء بعد ذلك يقرون بحكمة النقص ، من الناحية العملية على الأقل . فيذهب الأستاذ  
محمد علي إمام ( فقرة ١٧٧ ص ٢٩٨ - ص ٢٩٩ ) إلى أن التسجيل إذا أفسده التواطؤ  
من الناحية القانونية ، فهو صحيح من الناحية العملية دعماً لقوة التسجيل . وكذلك يدعي  
الأستاذ عبد المنعم البدراني ( فقرة ٢١٨ - فقرة ٢١٩ ) إلى أن الائتلاف بالتواطؤ صحيح  
من الناحية النظرية ، وغير صحيح من الناحية العملية ، وعلى أساس الناحية العملية يؤيد قضاء  
محكمة النقص . ويرى الأستاذ جميل الشرقاوي ( البيع ص ١٨٠ - رسالة البطلان فقرة ٥٤  
وهامش ص ١٥٧ ) صحة التسجيل ولو مع التواطؤ ، باعتباره أن التسجيل عنصر في إثبات  
الحق العقاري استلزامه القانون استلزاماً مطلقاً بحيث لا تحمل عنه وسيلة أخرى لتكثير دلالة  
المثبت للحق العقاري المراد الاحتجاج بوجوده . ويرى الأستاذ منصور ، مستقلاً منصور ( نشر  
٧٢ ص ١٢٥ - ١٢٦ ) أن اشتراط حسن النية وإن كان يتفق مع عبارة المادة ١٧ من  
قانون الشهر ، إلا أنه يتضح من مذكرة هذا القانون ومن سابقات اللجنة التي وضعت أن الشرط  
لم يشأ أن يفصل في هذه المسألة ، وأن القول بأن التواطؤ يفسد التسجيل لا يتفق مع الاتجاه الذي  
يسير نحوه المشرع المصري من الأخذ بنظام التسجيل العيني . ويخلص إلى القول بأن اتجاه محكمة  
النقص هو الذي سوف يستقر ، ويمكن أن تكون محكمة النقص قد أخذت برأي في مسألة مما لم تخطر  
حتى تدبر منها . المحاكم الأخرى ، وخصوصاً أن هذا هو الرأي الذي استقر قبل قانون الشهر  
العقاري . ويرى الأستاذ إسماعيل زاتم ( مذكرات غير مطبوعة في البيع ص ٩٢ - ص ٩٤ )  
محكمة النقص على ما ذهبت إليه .

ويقول الأستاذ سليمان سرفس ( منذ الإيجار فقرة ١٢٢ ص ٢٠٤ هامش رقم ٣ - البيع  
والإيجار فقرة ٢١١ ص ٢٨٦ هامش ١ - والنظر أيضاً الأستاذ محمد علي مرقه في أسباب  
كسب الملكية سنة ١٩٥٤ : فقرة ١٩٤ ص ١٥٤ ) إن قولنا حسن النية المذكورة في الفقرة  
الثانية من المادة ١٧ من قانون الشهر منصور على دعوى الطعن في تعريقات المادة ١ =

من شفيح للرأى الذى نصر عليه محكمة النقص من وجوب دعم نظام التسجيل تمهيداً لإدخال نظام السجل العقارى فى مصر ، فانه رأى تناهضه الاعتبارات العلمية ، ولا تنفص به الاعتبارات العملية .

أما الاعتبارات العلمية فترجع إلى نصوص قانون الشهر العقارى ذاته ، ثم إلى المبادئ العامة التى وكل هذا القانون الحكم فى المسألة إليها . فنصوص قانون الشهر العقارى قد انتزعت منه الحجة القوية التى كانت محكمة النقص تستند إليها فى قانون التسجيل ، عنده اكان هذا القانون الأخير يشترط عدم التدليس فى العقود الكاشفة وبسكت عن هذا الشرط فى العقود المنشئة . فجاءت نصوص قانون الشهر خلوا من هذا التمييز ، فلم يعد من المستطاع أن يستخلص من هذه

== يته - عليها فسح أو بطلان أو إلغاء التصرف بأثر رجعى من وقت حصول التصرف ، فجاء شرط حسن النية للحد من هذا الأثر الرجعى بالنسبة إلى الغير حسن النية ، فلا يرجع الأثر إلا إلى وقت تسجيل صحيفة الدعوى . ويذهب إلى أن المشرع بإضافته إلى هذه الدعوى الاستحقاق ودعوى صحة التعاقد تزيد دون مبرر . وفى دعوى الاستحقاق المرفوعة من المالك الحقيق ضد الحائز للعقار يكون الحكم للمالك بالاستحقاق نافذاً فى حق من اشترى من الحائز، ولو كان هذا الأخير حسن النية وسجل سنده قبل تسجيل صحيفة دعوى الاستحقاق . وفى دعوى صحة التعاقد المفروض أن تسجيل عقد المشتري الثانى قد نقل إليه ملكية المبيع وجرى البائع منها . فصار وفاء هذا بالتزام نحو المشتري الأول وفاء عينياً غير ممكن ، فيمتنع الحكم بصحة التعاقد وتذاته ، ولا يبقى إلا الحكم بالتعويض .

وما يقوله الأستاذ سليمان مرقس من أن شرط حسن نية جاء ليحد من الأثر الرجعى لبطلان التصرف أو فسحه هو قول صحيح . وما يقوله من أن شرط حسن النية فى دعوى الاستحقاق لا محل له ، أت من أنه تصور دعوى الاستحقاق فى صورتها المألوفة . ولكن الصورة التى يتصور فيها شرط حسن النية فى دعوى الاستحقاق هى عندما يكون الحائز وهو غير مالك يستطيع أن يملك انغير ، كما هى الحال فى المشتري بمقد صورى وفى الوارث الظاهر ( انظر آناً فقرة ٢٦٣ فى الهامش ) . أما ما يقوله من أن شرط حسن النية لا محل له من الناحية العملية فى دعوى صحة التعاقد فقول فى حاجة إلى الاستقصاء . ذلك أن المثل الذى أتى به يمكن أن يثير شرط حسن النية هل الوجه الآتى : يقيم المشتري الأول دعوى صحة التعاقد على البائع ، ويدخل فى الدعوى المشتري الثانى الذى سبق إلى تسجيل سنده قبل تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد . فإذا احتج المشتري الثانى بسيفه إلى التسجيل حتى يحول دون الحكم بصحة التعاقد، دفع المشتري الأول بطلان التسجيل لتواطؤ المشتري الثانى مع البائع . فإذا استطاع إثبات التواطؤ ، وكانت المحكمة من رأيها أن التواطؤ يفهم التسجيل ، فلا مانع من الحكم للمشتري الأول بصحة التعاقد ، وتسجيل هذا الحكم ينقل إليه هو ملكية العقار .

النصوص عن طريق الدلالة الراكبة ، كما استخلص قبل ذلك من نصوص قانون التسجيل ، أن التدليس لا يفسد التسجيل ، وقد سبق بيان ذلك . هذا إلى أن نصوص قانون الشهر لم تقتصر على انتزاع الحجة للرأى الذى ذهبت إليه محكمة النقض ، بل هي أيضاً قد جعلت مكانها حجة على هذا الرأى . فقد رأينا أن هذه النصوص تشترط في الفقرة الثانية من المادة ١٧ حسن النية للاحتجاج بالتسجيل السابق على تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد . وإذا كانت محكمة النقض استطاعت أن تقرر أن مجرد العلم بالتصرف السابق لا يبنى حسن النية ، فن البديهي أن المشتري الثانى الذى تواطأ مع الراضع ، والذي سبق بفضل هذا التواطؤ إلى تسجيل مسنده ، لا يمكن أن يوصف بأنه حسن النية مهما تأولنا لهذه العبارة من معان بعيدة عن الخاطر . فهو إذن سيء النية ، ومن ثم لا يستطيع أن يحتج على المشتري الأول الذى سجل دعوى صحة التعاقد بسبق تسجيله مسنده . ثم إن المبادئ العامة ، وقد وكل قانون الشهر إلى تطبيقها الحكم فى هذه المسألة ، تستصحب على التسليم بسلامة التسجيل فى عقد هو ثمرة للتدليس والتواطؤ ، فالتواطؤ بطبيعته يفسد أى تصرف .

والاعتبارات العملية هي أيضاً لا تنهض بالرأى الذى نذهب إليه بحجة النقض . فبئس لا تزال فى نظام الشهر الشخصى ، ولم تنتقل بعد إلى نظام الشهر العيني . فمن المجازفة أن نستعير عن نظام الشهر العيني أحد مقوماته الجوهريّة ، وهو الحجية المطلقة للسند المسجل ولو ظعن فيه بالتواطؤ ، لأننا نفسر شخصى لا تزال الدقة فى تجرى صحة السندات المسجلة تعوز ، ولا يقوم على أمر التسجيل فيه قضاة نظاميون ، ولا يكفل تعويض من يضار به ، كما هو الأمر فى نظام الشهر العيني . يشهد بذلك من تجرروا نظام الشهر القائم فى ناصيته العملية (١) .

---

(١) ويقول الدكتور محمود شوقى ، وكان الأمين العام لصاحبة الشهر العقارى ، فى كتابه الصادر ما يأتى : « ونرى أنه يجب الأخذ بالنادى العامة فى شأن كالة المحررات على اعتبار أن التدليس يفسد المحررات المسجلة كما يفسد أى تور آخر ، نتيجةً لبدء التور بأن كالمسجل يفسد أى محرر . . . ولا بد من اللجوء إلى قانون تنظيم التدليس العقارى كذا أخذ بجميع إجراءات نظام السجل العيني ، وعمل النظام يجب أن يكون لإبراء التسجيل بنية صالحة قبل الألف ، أى أن يشاركون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ليس إلا خطوة أولية فى سبيل الإصلاح الكلي للنظام المترتب والذي يجب فيه أن يسلط الجرح على . وهذا العمل لا يجرى ولو غير وما يجرى من عمل

وبخاص ما تقدم أنه يجب الوقوف عند الرأي الوسيط ، وهو الرأي الذي يدعم نظام التسجيل دون إغراق بعرض مصالح الناس للخطر . فلا يشترط لصحة التسجيل حسن النية ، حتى لا يتزعزع نظام التسجيل بادخال عناصر نفسية فيه تهدد استقراره . ولكن يشترط لصحة التسجيل عدم التواطؤ ، فكل تصرف يكون ثمرة للتواطؤ لا يسرر تسجيله في حق الغير ، وبذلك تحمي مصالح الناس من أن يعرضها للضياع التدليس والغش .

ونستطيع أن نوجه هذا الرأي ، من الناحية الفنية ، بأحد طريقتين . الطريقتين الأولى ، وهو الطريق المألوف ، يكون بالقول بأن الغش يفسد التصرف (fraus omnia corrumpit) ، فالعقد المسجل إذا كان ثمرة الغش والتواطؤ يجب أن يكون باطلا ، والتسجيل لا يصححه (١) . والطريق الثانية هو الطعن في العقد المسجل بالدعوى البولصية . ونسائر في هذا الطريق محكمة النقض ، ولكن على أن يؤخذ بتطبيق خاص للدعوى البولصية عندما يتركز حق الدائن في عين مملوكة للمدين . وقد قلنا في الجزء الثاني من الوسيط (٢) في هذا التصدد ما يأتي : « وإذا فرض أن حق الدائن يتركز في عين مملوكة للمدين ، كما إذا كان موعوداً ببيع عين أو كان دائناً في وعد برهن أو كان دائناً مرتهاً ، ثم باع المدين العين الموعود ببيعها أو الموعود برهنها إلى شخص آخر إضراراً بحق الدائن ، أو باع العين المرهونة قبل أن يشهر الدائن الرهن بحيث لا يتمكن من تتبع العين أو بعد شهر الرهن ولكن الدائن لا يريد تتبع العين حتى لا يضطر إلى تحمل

---

= القائم على هذا السجل ، والقائم على أمر السجل يكون عادة قاضياً من القضاة النظاميين . أما هذا النظام العيني المحكم لم ينفذ بعد ، فلا موجب أن يقتبس منه جزء لا يتفق ونظام التسجيل شخصياً عموماً ، وهل الأخص في مصر حيث الملكية العقارية ما زالت في حاجة إلى كثير من العناية والدقة لتبسط على أساس سليم » ( الشهر العقارى طبا وعملا ص ٣١٣ — ص ٣١٤ ) .

(١) أو يقال إن المشتري الثاني المتواطئ مع البائع قد أضر بالمشتري الأول ، فوجب له التعويض . وغير تعويض هو التعويض العيني ، فلا ينفذ البيع المسجل في حق المشتري الأول ، فيستطيع هذا أن يثبت ملكيته في العقار المبيع بتسجيل سنده .

ويلاحظ هنا أن المبيع ليس هو التسجيل ، بل هو التصرف الثاني ذاته الذي كان محل التسجيل . وسبب العيب هو الغش أو التواطؤ ، فالغش يفسد التصرف القانوني ، ولا يستطيع التسجيل أن يصحح هذا الفساد .



إجراءات التطهير ، ففي مثل هذه الأحوال يعتبر المدين في حالة إخسار بالمعنى المقصود في الدعوى البولصية ما دام الدائن لا يستطيع أن يصل إلى العين ذاتها التي تركز فيها حقه ، حتى لو كان عند المدين أموال كافية تفي بتعويض الدائن بعد فوات العين . ومن ثم يجوز للدائن الطعن بالدعوى البولصية في تصرف المدين في العين الموعود ببيعها أو برهنها أو تصرفه في العين المرهونة ، فيتمكن بذلك من رد العين إلى ملك المدين بالنسبة إلى حقه وينفذ بهذا الحق عليها (١) . وفي الحالة التي نحن بصددتها قد تركز حق المشتري الأول في العقار المبيع ، فيعتبر البائع في حالة إخسار بالمعنى المقصود في الدعوى البولصية ما دام المشتري الأول لا يستطيع أن يصل إلى العقار ذاته . ومن حق الدائن أن يطالب ، بدلا من التعويض ، بالتنفيذ العيني . فيطالب المشتري الأول إذن بالتنفيذ العيني وهو تملك العقار ، ويعتبر البائع في هذا الخصوص معسرا حتى لو كانت عنده أموال كافية تفي بتعويض المشتري الأول عن فوات تملكه للعقار . ومن ثم يجوز للمشتري الأول الطعن في البيع المسجل بالدعوى البولصية ، فيجعله غير نافذ في حقه ، ويتمكن بذلك من رد العقار إلى ملك البائع ، ويتملكه بعد ذلك بتسجيل منده (٢) .

---

(١) وجاء في الحاشية رقم ٤ من ص ١٠٣٠ من الجزء الثاني من التوسيط إشارة إلى بعض الفقهاء الذين يقولون بهذا الرأي وهم : لوران ٢٤ فقرة ١٢ - جورنيه فقرة ١٢٢ وما بعدها - ريبير في القاعة الحقة في الالتزامات فقرة ١٧٠ - فقرة ١١١ - بونور ٧ فقرة ١٠٨٠ وما بعدها - بلايول وريبير وروبيانا ٧ فقرة ٢٣٦ - فقرة ١٤٨ - دي غلس جزء أول في الدعوى البولصية *la loi paulienne* فقرة (١) .

(٢) وهذا ما قلناه في الجزء الثاني من التوسيط ، فقد ذهبنا إلى ما سبق أن أردناه في بعضنا العدد بما يأتي : ويرتد على ما تقدم أنه إذا باع شخص عقارا يوم يسجل المشتري ، ثم يرد ثانية من حشر آخر ، ويأخذ المشتري الثاني إلى تسجيله فتراد مع البيع محل الإضرار بالشخص الأول ، أمكن لهذا الأخير أن يطعن في البيع الثاني بالدعوى البولصية ، إذ أن حقه تركز في العقار المبيع ، ( التوسيط ٢ ص ١٠١٠ حاشية رقم ١ ) .

ويقترب من هذا ما تقدمت به محكمة الكانتون المصري عند نقضه يوم ثامن سجل طر وكلف أثناء البائع بعد ذلك في العقار المبيع لشراؤه بالمشتري . فقد ثبتت له أنه كلف بأن علم خصم منده ببيع لا يملك ولا يملك أثره ، بل بالرد منه قاطبا قاطبا وبكلامه المبرر بأن يصبح الالتزامات المترتبة على هذا البيع الفاسد غير نافذة . والخصم بالاشارة إلى الدليل إنما يرد ذلك بالقرائن ، وفيه تركيز على كون البرهان لا يبرهن أن حقه تركز

## المبحث الثاني

### تسليم المبيع

٢٩١ - تسليم المبيع والمحافظة عليه حتى التسليم فرع عن التزام

البائع بنقل ملكية المبيع : إذا كان البائع ملتزماً بتسليم المبيع إلى المشتري ، فإن هذا الالتزام فرع عن التزامه بنقل ملكية المبيع . ويتفرع أيضاً عن الالتزام بنقل الملكية التزام البائع بالمحافظة على المبيع إلى أن يسلمه إلى المشتري . ذلك أن المادة ٢٠٦ مدني تنص على أن « الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء ، والمحافظة عليه حتى التسليم » .

فيتفرع إذن عن التزام البائع بنقل الملكية التزامان ، التزام بالمحافظة على المبيع والتزام بتسليمه إلى المشتري . وإذا اتفق الالتزامان في أن كلاهما فرع عن التزام أصلي ، فانهما يختلفان في أن الالتزام بالمحافظة على المبيع التزام ببذل عناية (obligation de moyen) ، أما الالتزام بتسليم المبيع فهو التزام بتحقيق غاية (obligation de résultat) (١) . وسنرى أنه يترتب على أن الالتزام بتسليم المبيع هو التزام متفرع عن التزام بنقل الملكية أن المبيع قبل تسليمه

---

= نص المادة ٥٢ مدني ويطلب بطلان الوفاق الذي أنشأه البائع إضراراً به ، لأن التصرف يمنع المشتري من تنفيذ الالتزامات التي تعهد بها البائع بمقتضى عقد البيع من تسهيل الإجراءات الموصلة إلى نقل ملكية العين وتسليمها له ومنع تعرضه فيها . ولا محل للنقل بالتفاضل بين عقد البيع غير المسجل وحجة الوفاق المسجلة ، لأن المقام ليس مقام ترجيح عقد على آخر ، والمشتري بالعقد غير المسجل لا يطالب بحق عيني مثل تثبيت الملكية أو خلافه ، بل يدفع دعوى الوفاق بالقول ببطلانه ، لوقوعه إضراراً بحقوقه بصفته دائناً بالتزامات تتركز على العين الموقوفة ( استئناف مصر ٣١ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المجموعة الرسمية ٤٧ رقم ٤٠ ) .

(١) أما الالتزام بالتسليم في القانون الفرنسي - وفي القانون اللاتيني تبعاً له - فليس التزاماً بتحقيق غاية ، بل هو التزام ببذل عناية يختلط بالالتزام بالمحافظة على المبيع . فإذا هلك الشيء أو تلف بسبب أجنبي قبل التسليم ، فغجز البائع عن تسليمه دون أن يكون ذلك خطأ منه ، برئت ذمته من الالتزام بالتسليم ، وجاز له أن يطالب المشتري بانقضاء : فيكون المشتري هو الذي يتحمل تسعة الهلاك ، ويسترد إلى ذلك فيما يلي .

يهلك على البائع ، ومن هنا يجيء أن تبعة الهلاك تدور مع التسليم لامع نقل الملكية في القانون المصرى .

أما التزام البائع بالمحافظة على المبيع حتى التسليم ، فهو التزام يبذل عناية كما قدمنا . ومن ثم يكون التزاماً بعمل ، وتسمى عليه المادة ٢١١ مدنى وهى تنص على أنه « فى الالتزام بعمل ، إذا كان المطلوب من المدين هو أن يحافظ على الشيء . . فان المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل فى تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادى ولو لم يتحقق الغرض المقصود . فاذا بذل البائع فى المحافظة على المبيع إلى وقت تسليمه للمشتري عناية الشخص العادى ، دون أن ينزل عن ذلك حتى لو كان هو نفسه فى عنيته بماله أقل حرصاً من الشخص العادى ، ودون أن يرتفع عن ذلك حتى لو كان هو نفسه فى عنيته بماله أكثر حرصاً من الشخص العادى ، فانه يكون قد وفى بالتزامه . فاذا هلك المبيع أو أصابه تلف بالرغم من أن البائع قد بذل فى المحافظة عليه العناية الواجبة على النحو السالف الذكر ، لم يكره البائع مسئولاً بموجب التزامه بالمحافظة على المبيع ، وإن كان يتحمل تبعة الهلاك أو التلف بموجب التزامه بالتسليم كما سئرى . وإذا لم يبذل البائع فى المحافظة على المبيع هذا القدر من العناية كان مقصراً ، فاذا هلك المبيع ، وتلف من جراء هذا التقصير كان ذلك بخطأه . وكان مسئولاً ، بموجب التزامه بالمحافظة على المبيع ، عن الضرر الذى أحدثه للمشتري وفقاً للقواعد العامة المقررة فى المسئولية التعاقدية ، ولا يقتصر الأمر على تحمله تبعة الهلاك بموجب التزامه بالتسليم . ولا مسئولية عليه بطبيعة الحال لو أن الهلاك أو التلف كان بخطأ المشتري ، وتنتفى مسئوليته فى هذه الحالة على أساس الالتزامين معاً التزامه بالمحافظة على المبيع والتزامه بتسليمه ، ويكون المشتري ملزماً بتسليم المبيع على حالته مع دفع ثمنه كاملاً للبائع (١) .

---

(١) وقد أورد تفنين الموجبات والعقود اقبان هذه الأحكام فى المادتين ٤١٥ و٤١٦ منه . فنصت المادة ٤١٥ على أنه « إذا هلك لشيء المعين الذى انقعد عليه البيع ، أو أصيب بعيب قبل التسليم ، بسبب فعل أو خطأ أرتكبه البائع ، حق للمشتري أن يطلب قيمة ذلك الشيء أو عوضاً مقابلاً لما تنقص من قيمته ، على الشروط التى يقتضاها يحق له أن يدعى أى شخص آخر . وإذا كان المبيع من المتليات ، فعلى البائع أن يسلم ما يماثله صفة ومقداراً ، مع

يبقى التزام البائع بتسليم المبيع ، وهو التزام متفرع عن الالتزام بنقل الملكية وفي الوقت ذاته التزام بتحقيق غاية كما قدمنا . فنحتفظ له بهذه السمة (١) ، ونناول بحثه تفصيلاً ، لنحدد المحل الذي يقع عليه التسليم ، ولنرى كيف يتم التسليم . ولنعين الجزاء الذي يترتب على إخلال البائع بالتزام التسليم ويدخل في ذلك تبعة هلال المبيع أو تلفه قبل التسليم (٢) .

## المطلب الأول

### محل التسليم

٢٩٢ - تسليم المبيع بحالته ومقداره وملحقاته : محل التسليم هو المبيع المتفق عليه في عقد البيع . ويلتزم البائع بتسليمه إلى المشتري بالحالة التي كان عليها وقت المبيع ، وبالمقدار الذي عين له في العقد ، وبالملحقات التي تبعة . فلستعرض هذه المسائل الثلاث : حالة المبيع ومقداره وملحقاته .

= الاحتفاظ بحق المشتري في طلب زيادة بدل العطل والضرر عند الانقضاء . ونصت المادة ٤٦٦ على أنه « إذا هلك المبيع أو ناله عيب قبل التسليم بفعل أو خطأ من المشتري ، كان ملزماً باستلامه على حاله ، وببضع ثمنه كاملاً » . وهذان النصان ليسا إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فيؤخذ بما ورد فيهما من الأحكام دون حاجة إلى نص .

(١) وسرى أن لتفرع الالتزام بالتسليم عن الالتزام بنقل الملكية أهمية كبيرة ، فإن الالتزام بالتسليم يكون مكملاً للالتزام بنقل الملكية ، ولا يعتبر تنفيذ الالتزام الثاني كاملاً إلا إذا تم تنفيذ الالتزام الأول . وإذا كان التسليم في القانون الروماني وفي القانون الفرنسي القديم بلغ من الأهمية أن كان هو الذي ينقل الملكية ، فإنه لا تزال له أهميته حتى اليوم ، فهو إذا كان لا ينقل الملكية فإنه يستكمل نقلها من ناحية تحمل تبعة الهلاك على الأقل كما سنرى .

(٢) وقواعد التسليم في البيع هي التي تسرى في مجموعها على كل للالتزام بالتسليم ، سواء كان التزاماً متفرعاً عن الالتزام بنقل الملكية كما في المعاوضة والهبة والشركة والقرض والصلح ، أو كان التزاماً مستقلاً كما في الإيجار والغارية . وقد نصت المادة ٥٦٦ على أن عقد الإيجار سراحة على أنه « يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسرى على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام ، وعمل الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها » .

## ١٥ - حالة المبيع

٢٩٣ - النصوص القانونية: تنص المادة ٤٣١ من التقنين المدني على ما يأتي :

« يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع » (١).  
ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني السابق ، ولكن الحكم كان معمولا به دون نص .

وبقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري المادة ٣٩٩ - وفي التقنين المدني الليبي المادة ٤٢٠ - ولما مقابل للنص في التقنين المدني العراقي - وبقابل في تقنين الموجبات والعقود اللبناني المادة ٤١٤ (٢) .

وغنى عن البيان أن الالتزام بتسليم المبيع في الحالة التي كان عليها وقت البيع ليس من النظام العام ، فيجوز للمتبايعين أن يتفقا على تسليم المبيع في حالة جيدة

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٥٧١ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٤٤٤ من المشروع التمهيدى . ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٣١ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢ - ص ٥٣ ) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٣٩٩ ( مطابقة للمادة ٤٣١ من التقنين المدني المصري - انظر في القانون المدني السوري الأستاذ مصطفي الزرقا فقرة ٩٥ ) .

التقنين المدني الليبي م ٤٢٠ ( مطابقة للمادة ٤٣١ من التقنين المدني المصري ) .

التقنين المدني العراقي : لا مقابل لنص التقنين المدني المصري ، ولكن هذا النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة فيمكن الأخذ به في القانون العراقي : انظر الأستاذ حسن الدنون فقرة ١٦٦ - فقرة ١٦٧ - الأستاذ عباس حسن الصراف فقرة ٣٩٣ - فقرة ٣٩٥ .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٤١٤ . يجب تسليم المبيع بحالته التي كان عليها وقت البيع ، ولا يجوز للبائع بعد ذلك أن يغير حالته . ( وهذا يطابق الحكم الوارد في نص التقنين المدني المصري ) .

أر في حالة مطابفة للعينة أو غير ذلك (١) مما يتفقان عليه بموجب شرط خاص ومن ثم يجب أن نبين كيف تتعين حالة المبيع وقت البيع ، وما الحكم إذا تغيرت هذه الحالة عند التسليم ، وما الذي يترتب على وجود انقلاق خاص بين المتبايعين بعين الحالة التي يكون عليها التسليم .

٢٩٤ - كيف تنبع مال المبيع وقت البيع : قدما أن المبيع يجب أن يكون معيناً معيناً كافياً ، وهذا التعيين الكافي ينطوي دون شك على وصف لحالة المبيع وقت البيع . والفروض - كما نقول المذكورة الإيضاحية للمشروع التمهيدى (٢) - أن المشتري قد رأى المبيع أو علم به علماً كافياً . وقد كان المشروع التمهيدى يشتمل على نص ، هو المادة ٥٧٣ من هذا المشروع ، يقضى بأن يلتزم البائع أن يزود المشتري بالبيانات الضرورية عن الشيء المبيع ، وأن يقدم له الأوراق والمستندات المتعلقة بهذا الشيء . وقد حذفت لجنة المراجعة هذا النص لأن أحكامه « مستفادة من القواعد العامة » (٣) . فالبايع إذن يلتزم بتزويد المشتري بالبيانات اللازمة للكشف عن حالة الشيء وقت البيع ، كأن يعين له حدود العين المباعة وما عليها من حقوق وتكاليف ، ومشمولات العين ، ودرجة جودتها ، ونحو ذلك من الأمور التي يكون من شأنها تعيين حالة المبيع . وهذه هي الحالة التي يلتزم البائع أن يسلم بها المبيع إلى المشتري (٤) ، ما لم يوجد إتفاق

(١) مثل ذلك أن يكون المبيع عقاراً مرهوناً وقت البيع ، فيتفق للتبايعان على أن يسلم البائع المشتري العقار خالياً من الرهن بعد شطبه ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ ص ٨٦ هامش ٤ ) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٥ هامش رقم ١ .

(٤) فإذا كان المبيع أرضاً داخلة في مشروع تقسيم (plan de lotissement) ، وجب تسليمها في الحالة التي هي عليها في مشروع التقسيم بما يشتمل عليه من شوارع وميادين ، ولكن ليس من الضروري إنشاء هذه الشوارع والميادين في صورة نهائية ما دامت قد شقت وأصبحت ميسرة للاستعمال العام ( استئناف محتلط ٣٠ مايو سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ٣١٠ - ٢٦ نوفمبر سنة ١٩١٤ م ٢٧ ص ٣٩ - ١٨ مايو سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٣٤٣ - ٧ مايو سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ٤٠٩ ) . وليس البائع في هذه الحالة ملزماً بإنشاء الشوارع والميادين ، ولكن يجب أن يترك المسافات اللازمة لها ( استئناف محتلط ٢١ فبراير سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ١٩٤ ) ، وأن يجعل المشتري ينفع بها ( استئناف محتلط ٧ يربيه سنة ١٩٣٤ م ٤٦ =

خاص على غير ذلك (١) .

وإذا كان المبيع من المثليات التي لم تعين إلا بالنوع ، لم يكن من المستطاع تعيين حالة المبيع وقت البيع . لأنه غير معين بالذات في هذا الوقت . وقد تكفلت الفقرة الثانية من المادة ١٣٣ مدني ببيان الحكم في هذا الفرض ، فنصت على ما يأتي : « وبكفي أن يكون المحل معيناً بنوعه فقط إذا تضمن العقد ما يستطاع به تعيين مقداره . وإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة الشيء من حيث جودته ، ولم يمكن استخلاص ذلك من العرف أو من أي ظرف آخر ، ألزم المدين بأن يسلم شيئاً من صنف متوسط . » فالخالة التي يجب تسليم المبيع عليها في هذا الفرض يعينها الاتفاق الخاص إن وجد ، فإلا لم يوجد اتفاق خاص عينها العرف أو أية ظروف أخرى ملازمة . فإذا لم توجد هذه ولا ذلك ، وجب تسليم المبيع من صنف متوسط ، لا من صنف جيد حتى لا يفن البائع ، ولا من صنف رديء حتى لا يفن المشتري (٢) .

= (ص ٢٢١) ، والدشترن صفة في طلب دم الماني التي تقام في الشوارع المصمتة ( استئناف مختلط ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٤٥ م ٥٨ ص ٥ ) . أما إذا وقف البائع بقية الأرض المقصدة ولم يتم بشق الشوارع واليادين ، جاز للمشتري نسخ البيع ( استئناف مختلط ١٢ مارس سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٢٨١ - ٧ مايو سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ٤٠٧ ) .  
وإذا كانت الأرض المبيعة ليس لها ممر يصلها بالطريق العام ، ملهها البائع للمشتري هل هذه الحالة ، ولا يكون ملتزماً بإيجاد ممر لها إلى الطريق العام إلا بشرط خاص ( استئناف مختلط ٧ يناير سنة ١٨٩٧ - ٩٠ ص ١٠٢ ) .

(١) أو عرف متبع ، وذلك كإخالة التي يسلم بها البائع القطن المبيع ، فيرجع إلى العرف في تحديد هذه الحالة وفي تعيين مرتبة القطن بحسب المعارف في بركة ميناء البصل ( استئناف مختلط ٣١ ديسمبر سنة ١٩٢٢ م ٣٥ ص ١١٧ ) .

(٢) الوسيط جزء أول فقرة ٢٢٣ - بودري وصينيا فقرة ٣١٢ .  
وإذا كانت حالة المبيع غير الحالة الواجبة ، كان على المشتري وقت تسلّم البضاعة أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة معاينة البضاعة أو تعيين خبير لمعاينتها ، وكذلك يجوز للبائع ، إذا ادعى إن الحالة هي الحالة الواجبة ، أن يطلب هذه المعاينة ( استئناف مختلط ٣ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٣٩ - ٢١ أكتوبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ٢٥ ) . أما إذا قبل المشتري المبيع واستعمل مدة طويلة ، فليس له بعد ذلك أن يشكو أن فيه عيباً أو أنه ليس على الحالة الواجبة ( استئناف مختلط ٢١ نوفمبر سنة ١٩١٧ م ٣٠ ص ٥٤ - ٢٦ يناير سنة ١٩١٩ م ٣١ ص ١٧٩ ) .

٢٩٥ - تغير حالة المبيع : والتزام البائع بتسليم المبيع في الحالة التي كان عليها وقت البيع معناه أنه لا يجوز له أن يغير من هذه الحالة ، بل يجب عليه أن يحافظ عليها حتى يسلم بها المبيع إلى المشتري .

والمفروض بقاء الشيء على أصله ، فالحالة التي يكون عليها المبيع وقت التسليم يفترض أن تكون هي نفس الحالة التي كان عليها وقت البيع . فإذا تسلم المشتري المبيع دون أن يعترض ، وسكت مدة كافية يفترض فيها أنه عاين الشيء فارتضاه ، فليس له بعد ذلك أن يمتنع بأن المبيع لم يكن في الحالة التي كان عليها وقت البيع ، إذ أن سكوتيه هذه المدة يدل إما على أن المبيع وقت التسليم كان في نفس حالته وقت البيع ، وإما على أن هناك فرقاً بين الحالتين ولكن هذا الفرق قد تسامح فيه وزل عن حقه في التمسك به (١) .

أما إذا اعترض المشتري عند تسلمه المبيع ، أو عند معاينته له واختباره إياه بعد التسلم ، بأن المبيع قد تغيرت حالته عما كانت عليه وقت البيع ، فعلى البائع عبء إثبات أن المبيع لم يتغير حالته عما كان عليه وقت البيع ، لأنه هو المدين بالتزام التسليم وهو الذي يقوم بتنفيذه ، وعلى المدين إثبات براءته من الالتزام (٢) .

(١) استئناف مغلط ٢١ نوفمبر سنة ١٩١٧ م ٣٠ ص ٥٤ - ٢٦ يناير سنة ١٩١٩ م ٣١ ص ١٧٩ (وماما المكان المشار إليها في الحاشية السابقة) . هذا وقد قصت المادة ٩٩ من التقنين التجاري ، في العلاقة بين صاحب الأشياء المنقولة وأمين النقل ، بأن استلام الأشياء المنقولة يرد على أحرية النقل بطلان لكل دعوى على أمين النقل وعلى الوكيل في ذلك بالعمولة ، إذا كان المبيع الذي حصل فيها ظاهراً من خارجها . وأما إذا كان غير ظاهر ، فيجوز إثباته بمعرفة محضر أو شيخ البلد . ولكن لا تقبل الدعوى بالمبيع المذكور إلا إذا حصل الإخبار بها في ظرف ثمان وأربعين ساعة من وقت الاستلام ، وقدم الطلب في ظرف ثلاثين يوماً ، ويضاف إلى خفيين اليمادين مسافة الطريق . وفي عن البيان أن هذه الإجراءات والموايد القصيرة لا تنطبق إلا في العلاقة بين صاحب الأشياء المنقولة وأمين النقل ، ولا عمل لتطبيقها في العلاقة بين البائع والمشتري ، فلو سكت المشتري مدة أطول من المدة المنصوص عليها في المادة ٩٩ تجازى لا يخطئ حقه بمجرد هذا السكوت ، إلا إذا تبين من الظروف أنه قصد النزول من حقه (انظر بودري وسيشيا نفرة ٣١٢ مكررة ثانياً ويشيران إلى المادة ١٠٤ تجاري فرضي) .

(٢) بودري وسيشيا نفرة ٣١٦ مكررة رابعاً - ص ١٠٠ باج ٤ نفرة ٩٩ - الأستاذ عبد المنعم البدراني نفرة ٢٤٢ - الأبحاث التجارية نفرة ١٠٠ ص ١٩٢ - ص ١٩٤ . =



فان ثبت تغير في حالة المبيع وكان هذا التغير ضاراً بالمشتري ، كان البائع مسئولاً عن ذلك ، سواء كان التغير بخطئه أو بفعله أو بفعل الغير ، ويرجع البائع على الغير إذا كان هناك وجه للرجوع . ذلك أن البائع ملتزم بتسليم المبيع في الحالة التي كان عليها وقت البيع ، وهذا الالتزام هو التزام بتحقيق غاية كما قدمنا ، وقد ثبت أن المبيع قد تغيرت حالته تغيراً ضاراً بالمشتري . فعلى البائع تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً إن أمكن ، بأن يعيد المبيع إلى الحالة التي كان عليها وقت البيع إذا كان هذا مستطاعاً ، وإلا كان للمشتري الحق في الرجوع عليه بالتعويض ، بل له أن يطالب بفسخ البيع وبالتعويض معاً إذا كان هناك وجه لذلك كما سنرى . وغنى عن البيان أنه إذا كان التغير بخطأ المشتري أو بفعله ، فعليه هو مغية ذلك ، وليس له الرجوع بشيء على البائع .

وإذا كان التغير الضار بالمشتري قد وقع بقوة قاهرة أو بخادث فجائي ، لم يزل البائع هو المسئول عنه على النحو الذي قدمناه ، لأن التزامه بتسليم المبيع في الحالة التي كان عليها وقت البيع هو التزام بتحقيق غاية كما سبق القول ، ويعتبر محلاً لهذا الالتزام إذا لم يسلمه بهذه الحالة ولو حال دون ذلك سبب أجنبي (١) . ويتفرع على ذلك أن المبيع إذا هلك هلاكاً كلياً أو هلاكاً جزئياً

---

= وإذا كان المبيع شيئاً معينة بالذات ، فإذا كانت قد وصفت حالتها وقت البيع ، وادعى المشتري أنها عند التسليم لا تطابق هذه الحالة ، فعلى البائع أن يثبت مطابقة المبيع للحالة الموصوفة في عقد البيع ، لأنه هو المدين بتسليم المبيع في هذه الحالة التي كان عليها وقت البيع ، فعليه عبء إثبات أنه وفى التزامه على هذا النحو كما سبق القول . وإن كان المبيع لم توصف حالته في عقد البيع ، فالمفروض بقاء الشيء على أصله ، وأن المبيع لم يتغير حالته عند التسليم عما كان عليه وقت البيع ، وإذا ادعى المشتري غير ذلك فعليه هو عبء الإثبات . وقد قدمنا أن لكل من المشتري والبائع أن يطلب من قاضي الأمور المستحيلة معاينة المبيع أو تعيين حيز لمعاينته ( انظر آنفاً فقرة ٢٩٤ في الهامش ) ، وهذا مما ييسر الإثبات على كل منهما .

(١) ويجب التمييز بين رجوع المشتري على البائع بالتنفيذ العيني أو التعويض أو الفسخ لعدم مطابقة حالة المبيع للحالة التي كان عليها وقت البيع ، وبين رجوع المشتري على البائع بالتعويض الخفي في المبيع . فعدم المطابقة يفترض أن حالة المبيع تختلف وقت التسليم عنها وقت البيع ، أما العيب الخفي فيفترض أن المبيع بحاله وقت البيع إلا أن فيه عيباً خفياً لم يكن المشتري يهره . ودعوى الفسخ لعيب الخفي تسقط بسنة من تاريخ تسليم المبيع ، أما دعوى الفسخ لعدم المطابقة فلا تسقط إلا بخمس عشرة سنة .

قبيل التسليم ، كانت تبعة الهلاك أو التلف على البائع كما سنرى .

وقد تنبىر . الة المبيع وقت التسليم إلى حالة أفضل عما كانت عليه وقت البيع . فإن كان هذا التغير بسبب أجنبي . كأن التحق طمى بأرض زراعية فزادت ، فإن الزيادة تكون من نصيب المشتري لا يدفع في مقابلها شيئاً للبائع ، إذ أن للمشتري نماء المبيع من وقت البيع كما أن له ثمراته . وإن كان التغير بفعل البائع ، كأن أدخل على المبيع تحسينات أو أقام فيه بناء ، اعتبر أنه قد فعل ذلك في ملك الغير وهو عالم بذلك ، وبهذا قضت محكمة النقض (١) كما سبق القول . فإن كان البائع قد أنفق على المبيع مصروفات نافعة أو أقام بناء ، جاز للمشتري أن يطلب من البائع الإزالة على نفقته مع التعويض إن كان له وجه ، أو أن يطلب استبقاء التحسينات أو البناء مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة ، أو دفع مبالغ يساوى ما زاد في ثمن المبيع بسبب هذه الأعمال . ويجوز للبائع أن يطلب برع ما استحدثه إن كان ذلك لا يلحق بالمبيع ضرراً ، إلا إذا اختار المشتري أن يستبقه طبقاً للأحكام المتقدمة (٢) . وإذا كانت التحسينات كالمالية ، فليس للبائع أن يطلب بتعويض عنها ، ولكن له أن ينزع ما استحدثه على أن يعيد المبيع إلى حالته الأصلية وقت البيع ، ما لم يختار المشتري أن يستبقه مقابل دفع قيمته مستحقة الإزالة (٣) . أما إذا كان البائع قد أنفق على المبيع مصروفات ضرورية لحفظه من الهلاك أو من التلف ، فإنه لا يرجع بشيء مما أنفقته على المشتري ، فقد قدمنا أن تبعة الهلاك أو التلف على البائع .

— ويجب التمييز كذلك بين دعوى عدم المطابقة هذه ودعوى الغلط في المبيع ، إذ الغلط يقتصر أن إرادة المشتري معينة فهو حالة نفسية ، أمام عدم المطابقة فهو - مادية . والغلط جزاءه دعوى إبطال وتسقط بثلاث سنوات ، أما عدم المطابقة فالدعوى فيه لا تسقط إلا بخمس عشرة سنة كما قدمنا . وكالغلط عدم العلم الكافي بالمبيع أو خيار الرؤية ( انظر الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٢٥٣ ويشير إلى تعليقات الأستاذ هيمار في المجلة الفصلية للقانون التجارى ١٩٤٨ ص ١٥٧ و ص ٢٦٠ ) .

(١) نقض مدأ ٨ دسبر سنة ١٩٣٢ مجموعة عمر ١ رقم ٨١ ص ١٥٢ - ٢٩ مارس سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ٢٢٨ ص ٦٠١ .

(٢) إذ في كل تلك المادتين ٩٢٤ و ٢/٩٨٠ مدنى .

(٣) اه المادة ٣/٩٨٠ مدنى .

وغنى عن البيان أن البائع إذا كان يلتزم بتسليم المبيع بالحالة التي هو عليها وقت البيع ، فمن باب أولى يلتزم بتسليم نفس المبيع لا بشيء آخر ولو كان خيراً منه ، وبكل المبيع لا بجزء منه لأن الوفاء الجزئي لا يجوز إذا لم يرض به الدائن ، فإذا كان المبيع من المثليات وجب تسليمه كله دفعة واحدة لا جزءاً فجزءاً (١).

## ٢٩٦ - وهوذا اتفاق خاص على حالة المبيع : وقد قدمنا أن التزام

البائع بتسليم المبيع في الحالة التي كان عليها وقت البيع على النحو الذي بسطناه إنما يقوم إذا لم يكن هناك اتفاق خاص بين المتبايعين . فإذا كان هناك هذا الاتفاق الخاص ، فانه هو الذي يسرى . والمشتري هو المكلف باثبات وجود الاتفاق ، فإذا أثبتته وجب على البائع أن يثبت أن المبيع وقت أن سلمه كان فعلاً في الحالة المتفق عليها (٢) .

وقد يتفق المتبايعان على أن يسلم البائع المبيع في حالة جيدة . فيجب عندئذ أن يقوم البائع بهذا الالتزام فيسلم المبيع في حالة جيدة ، ولو كانت حالته وقت البيع لم تكن جيدة بعلم المشتري ، بل كانت متوسطة أو رديئة ، ويكون على البائع إذن أن يحسن حالة المبيع حتى تنقلب إلى حالة جيدة وقت التسليم . فإذا لم يفعل ، وكانت الحالة التي عليها المبيع فعلاً تفوت على المشتري غرضه من الشراء ، كان للمشتري مطالبة البائع بالتنفيذ العيني ، كما أن له أن يطالب بفسخ البيع مع التعويض إن كان له مقتضى . أما إذا كانت حالة المبيع لا تفوت على المشتري غرضه ، فإن البيع لا يفسخ ، بل يكون للمشتري المطالبة بالتعويض إن كان قد أصابه ضرر (٣) .

وقد يتفق المتبايعان على أن تكون حالة المبيع وقت التسليم مطابقة لعينة متفق عليها ، وعندئذ يجب أن يكون المبيع وقت التسليم مطابقاً لهذه العينة ، على النحو الذي بسطناه عند الكلام في البيع بالعينة (٤) .

(١) بوددى وسينيا فقرة ٣١١ ص ٣١٢ وفقرة ٢٥

(٢) بوددى وسينيا فقرة ٣١٢ مكررة رابعا .

(٣) بوددى وسينيا فقرة ٣١٢ مكررة أولا

(٤) انظر أيضاً فقرة ١٢٥ - وانظر المادة ٤٢٠ مدد

## ٥٢ - مقدار المبيع

٢٩٧ - النصوص القانونية: تنص المادة ٤٣٣ من التذنين المدني

على ما يأتي :

١ - إذا عين في العقد مقدار المبيع ، كان البائع مسئولاً عن نقص هذا القدر بحسب ما يقضى به العرف ، ما لم يتفق على غير ذلك . على أنه لا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص في المبيع ، إلا إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث أنه لو كان يعلمه لما آتم العقد ،

٢ - أما إذا تبين أن القدر الذي يشتمل عليه المبيع يزيد على ما ذكر في العقد وكان الثمن مقدراً بحسب الوحدة ، وجب على المشتري ، إذا كان المبيع غير قابل للتعبير ، أن يكس الثمن ، إلا إذا كانت الزيادة جسيمة فيجوز له أن يطلب فسخ العقد ، وكل هذا ما لم يوجد اتفاق يخالفه .

وتنص المادة ٤٣٤ على ما يأتي :

« إذا وجد في المبيع عجز أو زيادة ، فإن حق المشتري في طلب إنقاص الثمن أو في طلب فسخ العقد ، وحق البائع في طلب تكلمة الثمن ، يسقط كل منهما بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع تسليماً فعلياً (١) . »

(١) تاريخ النصوص : م ٤٣٣ : ورد هذا النص في المادة ٥٧٤ من المشروع التمهيدى

على الوجه الآتي : « ١ - إذا ضمن البائع للمشتري أن المبيع يشتمل على قدر معين ، كان مسئولاً عن هذا القدر حسب ما يقضى به العرف ، ما لم يتفق على غير ذلك . على أنه لا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص في المبيع ، إلا إذا كان هذا النقص من الجسامة بحيث يصبح تنفيذ العقد عديم الجدوى بالنسبة للمشتري . ٢ - أما إذا تبين أن القدر الذي يشتمل عليه المبيع يزيد على ما ذكر في العقد ، وكان الثمن مقدراً بحسب الوحدة ، وجب على المشتري أن يكمل الثمن ، إلا إذا كانت الزيادة جسيمة فيجوز له أن يطلب فسخ العقد . » وقد أقرت لجنة المراجعة النص مع تعديلات لفظية طفيفة ، وأصبحت المادة رقمها ٤٤٦ في المشروع النهائي - وفي لجنة الشؤون التشريعية لمجلس النواب استبدلت عبارة « إذا عين في العقد مقدار المبيع ، كان البائع مسئولاً » بعبارة « إذا ضمن البائع للمشتري أن المبيع يشتمل على قدر معين ، كان مسئولاً » في صدر الفقرة الأولى . ووافق مجلس النواب على هذا التعديل . وفي لجنة الشيوخ اعترض على عبارة « عديم الجدوى » الواردة في الفقرة الأولى ، إذ ما من عقد إلا وله جدوى . ورأت اللجنة أن تستبدل في الفقرة الأولى بعبارة =

وتقابل هذه النصوص في التصني المنذ السابق المراد ٢٩٠/٣٦٣ -  
٣٧٠/٢٩٦ (١).

«إلا إذا كان هذا النقص من الجسامة بحيث يصح نعيه العقد هدم الجدي بالنسبة للمشتري»  
هارة «إلا إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث أنه لو كان ينسب لما أتم العقد». وكرر  
في تقرير اللجنة أنه «قد جعل أساس الفسخ عدم إتمام المائدة للعقد لو أنه كان يعلم بوجود النقص»  
أخذاً بالمعيار اللام الذي وضع في شأن الفسخ. وأضافت اللجنة إل الفقرة الثانية هارة «إذا كان  
المبيع غير قابل للتبعضه لزيادة الإبضاح. فأصبح النقص بعد هذه التعديلات مطابقاً لما استقر عليه  
في التقنين المنذ الجديد، وأصبح رقم ٤٣٣. ووافق مجلس الشيوخ على النص كما عدلته حتى  
(مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩ و ص ٦١ - ٦٣).

م ٤٣٤ : ورد هذا النص في المادة ٥٧٥ من المشروع التهدي مطابقاً لما استقر عليه في  
التقنين المنذ الجديد. وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٤٤٧ من المشروع النهائي. ووافق عليه مجلس  
النواب، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٣٤ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤ - ص ٦٦).  
(١) التقنين المنذ السابق م ٣٦٣/٢٩٠ : على البائع أن يسلح المبيع بمقداره أو وزنه أو مقامه  
المعين له في عقد البيع.

م ٣٦٤/٢٩١ - ٣٦٥ : الأشياء التي يقوم بمصها مقام بعض إذا بيعت حمله وتعين مقدارها  
مع تعيين الثمن باعتبار أحادها، ووجد مقدارها الحقيقي أقل من المقدر في العقد، فتمشترى الخيار  
بين فسخ البيع وبين إبقائه مع تنقيص الثمن تنقيصاً نسبياً. وإذا زاد الموجود عن المقدار المعين،  
فالزيادة للبائع.

م ٣٦٦/٢٩٢ : إذا كان المبيع من الأشياء التي تقاس أو توزن ولا يمكن انقسامه  
بغير ضرر، وكان قد تعين في عقد البيع مقدار المبيع وثمنه باعتبار أحاده، فن حالة وجود نقص  
أو زيادة في المقدار المعين، يكون للمشتري الخيار بين فسخ البيع وبين أخذ الموجود بالكامل مع  
دفع ثمنه بالنسبة لقدره الحقيقي. أما إذا كان الثمن تعين جملة، فتمشترى الخيار بين فسخ البيع  
وبين أخذ المبيع بالثمن المتفق عليه.

م ٣٦٧/٢٩٣ : لا يجوز للمشتري فسخ البيع في الأحوال المذكورة في المادة السابقة إلا إذا  
كان الفسخ زائداً على نصف الثمن المعين.

م ٣٦٨/٢٩٤ : إذا كان هناك وجه لفسخ البيع، فعمل البائع رد الثمن الذي تضمنه مع رسوم  
العقد والمصاريف التي صرفها المشتري بموافقة القانون.

م ٣٦٩/٢٩٥ : وضع المشتري يده على المبيع مع علمه بالفسخ الواقع فيه يسقط حقه في احتياجه  
غشخ البيع، إلا إذا حفظه محتوقه قبل وضع يده حفظاً صريحاً.

م ٣٧٠/٢٩٦ : حق المشتري في فسخ البيع أو في تنقيص الثمن، كذلك حق البائع في طلب  
تكميل الثمن، يسقطان بالمسكوت عليهما سنة واحدة من تاريخ العقد. (ملاحظة: كان مالك شريك  
فيما إذا كانت مدة المدعى به أو مدة تقادم، وعدم التمييز الجديد الثلاثين بالمدعى بخرارة  
بل أن المدة مدة تقادم).

## وتقابل في التقنيات المدنية العربية الأخرى : في النقص المدني السورى

= وقد ورد في النكحة الإيضاح ... وع التمهيدى في شأن نصوص التقنين المدنى السابق ما يأتى :  
" يتصل بتحديد المبيع أن يكون البائع قد صدر له شئى قدره معيناً منه ، كما إذا كان المبيع قطعة  
أرض وبيت على أنها كذا متراً أو كذا فدانا ، إذا كان المبيع بوجه عام شيئاً ما يعد أو يوزن  
أو يقاس أو يحال . وقد تضمن التقنين الحال ( السابق ) نصوصاً كثيرة في هذا الموضوع . .  
وهى نصوص مأخوذة من الشريعة الإسلامية ( مرشد الحيران م ٤٤٨ - ٤٥٣ - المجلة م ٢٢١ -  
٢٢٩ ) وتجزئ في الأشياء التى يقوم بعضها مقام بعض بين ما لا يضره التبعيض وما يضره . فن  
الحالة الأولى : إذا تعين مقدار المبيع مع تعيين الثمن بسعر الوحدة ، فالزيادة للبائع ، لأن المبيع  
لا يضره التبعيض ولم تدخل فيه الزيادة . وإذا نقص المبيع ، فله المشتري أن يفسخ البيع أو يقيه  
على بقائه ، ولا يجوز الفسخ إلا إذا كان النقص أكثر من واحد على عشرين . ولم تعرض  
النصوص لحالة ما إذا تعين الثمن جملة واحدة ، ولكن الظاهر أن هذه الأحكام نفسها هى التى  
تنطبق . أما إذا كان المبيع يضره التبعيض ، وتعين ثمة بسعر الوحدة ، فإن زاد أو نقص ، كان  
المشتري بالخيار بين الفسخ ( إذا كانت الزيادة أو النقص أكثر من واحد على عشرين ) أو إبقاء  
البيع مع دفع الثمن بنسبة القدر الحقيق ، لأن تجزئة المبيع في هذا الغرض لا تجوز إذ التبعيض  
يسر . فإذا تعين الثمن جملة واحدة ، وزاد المبيع أو نقص ، فالمشتري الخيار بين الفسخ إذا كان  
النقص أكثر من واحد على عشرين ، أو إبقاء المبيع بالثمن المتفق عليه ، ولا يزيد الثمن أو ينقص  
هنا . ويعملون ذلك بأن المبيع لا يقبل التبعيض وقد بيع بثمن مسمى جملة واحدة ، فيبان مقدار  
المبيع في مثل هذه الظروف يكون على سبيل الوصف ، والوصف لا يقابله شيء من الثمن . وإنما  
أعطى للمشتري حق الفسخ في صورة النقص ولم يعط للبائع هذا الحق في صورة الزيادة ، لأن المبيع  
كان في يد البائع لاقى يد المشتري ، وإذا عذر المشتري الذى يجهل حالة شيء لا يمكن في يده .  
فلا عذر للبائع في أمركت الحيلة تقضى عليه فيه أن يتبين قدر ما يبيع قبل الإقدام على بيعه - ولم  
ير المشروع أن يورد كل هذه التفصيلات ، وبعضها يكن في استخلاص القواعد العامة ، وبعضها  
ينظر على شيء من التحكم ويحسن تركه للظروف واتفاق المتعاقدين . فاقصر على نص يعتبر تلخيصاً  
لما تقدم من الأحكام ، وهو منقول عن التقنين البولوى والمشروع الفرنسى الإيطالى . ويقضى  
هذا النص بأن البائع يضمن للمشتري القدر الذى عينه للمبيع حسب ما يقضى به العرف ، وقد يقضى  
بالمجازاة عن قدر مسموح به زيادة أو نقصاً . ومعنى الضمان أن المبيع إذا نقص عن القدر المدعى ،  
كان للمشتري أن يفسخ إذا كان النقص جسيماً . . ( ولا يشترط أن يكون النقص واحداً على  
عشرين ) ، أو أن ينقص الثمن بقدر ما أصابه من الضرر ( وليس من الضروري أن يكون إنقاص  
الثمن بنسبة ما نقص من المبيع ، فقد يكون الضرر أكثر أو أقل من ذلك ) . ولا فرق في حالة نقص  
المبيع بين ما إذا كان المبيع يضره التبعيض أو لا يضره ، وبين ما إذا كان الثمن محدداً بسعر الوحدة  
أو مقدراً جملة واحدة . أما إذا زاد المبيع ، وكان الثمن مقدراً جملة واحدة ، فالنائب أن المتعاقدين  
قصداً أن يكون المبيع بهذا الثمن ولو زاد على المقدار المدعى - وهذا يتفق مع ما سبق ذكره من  
أن الوصف لا يقابله شيء من الثمن - لذلك يتق البائع ولا يطالب المشتري بزيادة الثمن ، إلا إذا  
كان هناك اتفاق على غير ذلك . فإذا عين الثمن بسعر الوحدة ، فلا تمييز بين ما يضره التبعيض =

المادتين ٤٠١ - ٤٠٢ - وفي التفتين المدني اللبي المادتين ٤٢٢ - ٤٢٣ - وفي  
التفتين المدني العراقي المواد ٥٤٣ - ٥٤٦ - وفي تفتين الموجبات والعقود البناني  
المواد ٤٢٢ - ٤٢٧ (١) .

= وبين ما لا يضره ، بل بكل المشتري الثمن في المالتين بقدر زيادة المبيع ، فان كانت جسيمة  
جاز له أن يطلب فسخ العقد . وغنى عن البيان أن هذه الأحكام كلها ليست إلا تطبيقاً لقواعد  
العامّة وتفسيراً لنية المتماثلين ، ولا تعتبر من النظام العام ، فهي تطبق ما لم يوجد اتفاق أو عرف  
يقضى بغيرها . ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩ - ص ٦١ ) . ويلاحظ أنه أدخل على  
فصوص المشروع تعديل في لجنة الشيوخ كما سبق القول ، يقضى بأنه في حالة الزيادة ، إذا كان  
الثمن معيّناً بسعر الوحدة ، وجب التمييز بين ما إذا كان المبيع يضره التبييض أولاً يضره ، وقد أورد  
النص الحكم في حالة ما إذا كان المبيع يضره التبييض ، وسكت عن حالة ما إذا كان المبيع  
لا يضره التبييض ، ويبدو أن الزيادة في هذه الحالة تكون - نصح كما سيأتي .

ثم جاء في مكان آخر من المذكرة الإيضاحية في خصوص المادتين ٢٩٤/٢٦٨ و ٢٩٥/٢٦٩ :  
« ولم ير المشروع محلاً للكلام في أثر الفسخ ( م ٢٦٨/٢٩٤ ) فهو خاضع لقواعد التمساة ،  
ولا تلزم على أن وضع المشتري يده على المبيع مع علمه باللفظ الواقع فيه يسقط حقه في اختيار  
فسخ البيع إلا إذا حفظ حقوقه قبل وضع يده حفظاً صريحاً ( م ٢٩٥/٢٩٦ ) ، فإن هذا الحكم  
ظاهر لا حاجة للنص عليه ، بل إن حق المشتري في طلب إنقاص الثمن - لا الفسخ وحده - يسقط  
إذا دلت الظروف على أن المشتري قد تنازل عنه ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥ ) .  
هذا وقد أخذت نصوص التفتين المدن السابق - كما جاء في المذكرة الإيضاحية - من مجموع  
أحكام الفقه الإسلامي ( انظر في أحكام الفقه مصادر الحق في الفقه الإسلامي للزواف جزء ٣  
ص ٧٦ - ص ٧٩ - وانظر في تفسير هذه النصوص الأستاذين أحمد نجيب الهلال وحامد زكي  
فترة ٣٢٥ - ٣٢٤ ) .

#### (١) التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المدني السوري م ٤٠١ - ٤٠٢ ( مطابقان مادتين ٤٢٣ - ٤٢٤ من التفتين المدني  
المصري - انظر في القانون المدني السوري الأستاذ مصطفى أنزورقا فقرة ١٠٦ - فقرة ١١٣ ) .  
التفتين المدني اللبي م ٤٢٢ - ٤٢٣ ( مطابقتان للمادتين ٤٢٣ - ٤٢٤ من التفتين  
المدني المصري ) .

التفتين المدني العراقي م ٥٤٣ : إذا بيعت بجملة من المسكيات أو بجملة من الموزونات  
أو المذروعات التي ليس في تبقيها ضرر أو العدييات المتفاوتة مع بيان قدرها ، وسمى ثمنها  
جملة أو بسعر الوحدة ، ثم وجد المبيع عند التسليم ناقصاً ، كان المشتري مخيراً إن شاء فسخ البيع  
وإن شاء أخذ المقدار الموجود بحصته من الثمن . وإذا ظهر المبيع زائداً ، فالزيادة للبائع .  
م ٥٤٤ : - إذا بيعت بجملة من الموزونات أو المذروعات التي في تبقيها ضرر أو من  
العدييات المتفاوتة مع بيان قدرها ، وسمى ثمنها بجملة ، ثم وجد المبيع عند التسليم ناقصاً ، فلتشتري =

تعرض هذه النصوص لفرض ما إذا كان المبيع شيئاً معيناً بالذات ، وقد

= فسخ البيع أو أخذ المبيع بكل الثمن ، إلا إذا اتفق مع البائع وقت التعاقد على أخذ المتأخر المبرمج  
عصت من الثمن .

٢ - وإذا وجد المبيع زائداً ، فالزيادة للمشتري ، على أنه يجوز الاتفاق وقت التعاقد على أن  
يعطى البائع عرضاً في مقابل الزيادة .

م ٥٥٥ : إذا بيعت جملة من المورونات أو المذروعات التي في تمييزها ضرر أو من المدديات  
المتفاوتة مع بيان قدرها ، وسمى ثمنها بسعر الوحدة ، ثم وجد المبيع زائداً أو ناقصاً عند التسليم ،  
فلمشتري فسخ البيع أو أخذ المبيع بعصت من الثمن .

م ٥٤٦ : ١ - في الأحوال المنصوص عليها في المواد الثلاث السابقة لا يكون للمشتري الحق  
في الفسخ ، ولا يكون للبائع حق فيما يظهر من زيادة في المبيع ، إلا إذا كان النقص أو الزيادة  
قد حازر حصة في المائة من القدر المحدد للشيء المبيع .

٢ - وعلى كل حال لا تسع دعوى المشتري أو البائع بمقتضى المواد الثلاث السابقة بعد انقضاء  
ثلاثة أشهر من وقت تسليم المبيع للمشتري تسليمًا فعلياً .

( تنفذ هذه الأحكام مع أحكام التقنين المدق المصري فيما عدا أمرين : (١) تحديد الزيادة  
أو النقص في التقنين العراقي بحصة في المائة . (٢) تحديد مدة عدم سماع الدعوى في التقنين العراقي  
بثلاثة أشهر ، وفي التقنين المصري مدة التقادم سنة . انظر في القانون المدق للعراق الأستاذ  
حسن الذنون فقرة ١٧١ - فقرة ١٧٧ - الأستاذ عباس الصراف فقرة ٣٩٦ - فقرة ٤٠٢ ) .  
تقنين الموجبات والمقود للبناء م ٤٢٢ : إن البائع ملزم بتسليم محتوى المبيع كما نصر عليه  
في العقد ، مع مراعاة التعديلات الآتية بيانها .

م ٤٢٣ : إذا بيع عقار مع تعيين محتواه وسعر الوحدة القياسية ، وجب على البائع أن يسلم  
المشتري ، عند نشئه ، الكمية المهيئة في العقد ، وإذا لم يتمكن من ذلك أو بتثبته به المشتري ،  
تحتم على البائع قبول تخفيض نسبي في الثمن . أما إذا وجد المحتوى زائداً عما هو معين في العقد ،  
وكانت الزيادة جزءاً من عشرين على المحتوى المعين ، فلمشتري أن يختار إما أداء الزيادة في الثمن  
وإما الرجوع في العقد .

م ٤٢٤ : إذا كان عقد الشراء ، في الأحوال المهيئة في المادة السابقة ، يفضى بالرجوع إلى  
مدرجات حرائط المساحة ، فلا وجه لرفع الثمن أو خفضه إلا إذا كان الفرق المتحقق بعد القياس  
يتجاوز الندر المتسامح به .

م ٤٢٥ : إذا عقد البيع على عين معينة محدودة أو على عقارات متشعبة مستقلة ، سواء بدىء  
بتعيين القياس أو بتعيين المبيع ثم القياس بعده ، فإن بيان القياس لا يحول البائع من استعادة الثمن  
إذا وجد القياس زائداً ، ولا المشتري حق تخفيضه إذا وجد ناقصاً .

م ٤٢٦ : وفي جميع الأحوال التي يستعمل فيها المشتري حق الرجوع عن العقد يجب على البائع  
أن يرد إليه الثمن إذا كان قد قبضه ونفقات العقد أيضاً .

م ٤٢٧ : إن دعوى البائع لاستعادة الثمن ودعوى الشاري لتخفيضه أو لفسخ العقد يجب أن  
تقام في نفس اليوم التعاقد . وإلا سقط الحق في إقامتهما .

( وبخصوص التقنين للبناء مأخوذة من خصوص التقنين الفرنسي المواد ١٦١٦ - ١٦٢٣ )



عين مقداره في عقد البيع (١) ، فأصبح البائع ضامناً للمشتري هذا المقدار المعين . مثل ذلك أن يكون المبيع أرض بناء معينة فذكر في العقد أن مساحتها ألف متر ، أو أرضاً زراعية معينة فذكر أن مساحتها خمسون فداناً ، أو شيئاً معيناً مما يعد أو يوزن أو يكال أو يقاس فبيع جراًً وذكر أن مقداره عشرون هجلاً أو رطلاً أو أردباً أو ذراعاً . وفي هذه الأحوال إذا كان المبيع يشتمل على المقدار المعين ، لا أقل ولا أكثر ، فالمقدار ماض بما ورد فيه ، ولا يرجع أحد المتبايعين على الآخر بشيء . لكن قد يقع أن يكون مقدار المبيع أقل من المقدار المعين في العقد ، وقد يقع أن يكون أكثر ، فننشأ عن ذلك دعوى يرجع بها أحد المتبايعين على الآخر . فنبحث إذن : (١) حالة نقص المبيع ، (٢) وحالة زيادة المبيع ، (٣) والدعاوى التي تنشأ من هذا النقص أو الزيادة .

**٢٩٨ - حالة نقص المبيع :** إذا وجد بالبائع نقص ، وكان هناك اتفاق خاص بين المتبايعين في خصوص هذه الحالة ، وجب إعمال الاتفاق . فإذا لم يوجد اتفاق ، وجب العمل بالعرف الجاري في التعامل ، وقد يكون النقص مما جرى العرف بالتسامح فيه وعندئذ لا يرجع المشتري على البائع بشيء من أجل هذا النقص (٢) . فإذا كان النقص محسوساً لا يتسامح فيه ، كان

---

(١) أما إذا لم يعين مقداره ، ثم ظهر أقل مما يعتقد المشتري أو أكثر مما يعتقد البائع فلا يظن في العقد إلا بالغلط إذا توافرت شروطه ( الأستاذ منصور مصطلح منصور فقرة ٧٥ ص ١٣٢ ) .

(٢) استئناف مغلط ١٩ ديسمبر سنة ١٩٠١ م ١٤ ص ٥٩ - ٥ أبريل سنة ١٩٠٥ م ١٧ ص ١٩٦ - وفي بيع المحصول إذا قدر برقم معين ونقص عن هذا الرقم ، لم يكن البائع مسئولاً عن هذا النقص إذا هو أثبت أنه بذل العناية المألوفة في الزراعة ( استئناف مغلط ٢٨ يناير سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ١٠٨ ) . فإذا طرأ طارئ ، كنقص في مياه الري أو فيضان ، وجب عليه إخطار المشتري حتى يتمكن هذا من المعاينة والتحرط بقدر الإمكان ، وإلا كان البائع مسئولاً ( استئناف مغلط أول مارس سنة ١٩٠٥ م ١٧ ص ١٣٨ - ٣ مارس سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ٢١١ - ١٢ يناير ١٩١١ م ٢٣ ص ١١١ - ١٣ يونيو سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٠٧ - ١٤ مايو سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٣٧٦ - أول ديسمبر سنة ١٩٢٧ م ٤٠ ص ٦٠ - ٢٧ مارس سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٣٩٢ - ١٨ فبراير سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ١٩٢ - ٢١ مارس سنة ١٩٣٤ م ٩٦ ص ٢١٩ - ٢٤ ديسمبر سنة ١٩١٦ م ٤٩ ص ٤٨ - ١٧ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٨ =

للمشترى أن يرجع على البائع بتعويض بسبب هذا النقص . وقد يكون هذا التعويض إنقاصاً للثمن بنسبة ما نقص من مقدار البيع ، ولكن هذا لا يتحتم فالتعويض بقدر الضرر ، وقد يصيب المشتري ضرر أكبر من ذلك أو أقل فيتقاضى تعويضاً بقدر ما أصابه من الضرر . فإذا كان النقص جسيماً بحيث لو كان يعلمه المشتري لما رضى أن يتعاقد ، جاز له أن يطلب فسخ العقد .

ويلاحظ أن المشرع ، عندما جعل جزء النقص في مقدار البيع دعوى إنقاص الثمن أو دعوى الفسخ ، لم يميز بين ما إذا كان البيع قابلاً للتبويض أو غير قابل له وبين ما إذا كان الثمن قد قدر بسعر الوحدة أو قدر جملة واحدة ، ففي جميع هذه الفروض يكون للمشتري دعوى إنقاص الثمن أو دعوى فسخ البيع . وقد كان التقنين المدني السابق يميز بين ما إذا كان البيع قابلاً للتبويض أو غير قابل له . ففي حالة ما إذا كان المبيع قابلاً للتبويض يكون للمشتري دعوى إنقاص الثمن أو دعوى الفسخ ( م ٣٦٤/٢٩١ مدني سابق ) ، سواء قدر الثمن بسعر الوحدة أو قدر جملة واحدة . وفي هذا يتفق أحكام التقنين السابق مع أحكام التقنين الجديد ، غير أن التقنين السابق كان يحتم إنقاص الثمن بنسبة النقص في مقدار المبيع ( م ٣٦٥/٢٩١ مدني سابق ) ، وكان لا يجعل للمشتري دعوى الفسخ إلا إذا كان النقص في مقدار المبيع يزيد على ١/٢٠ ( م ٣٦٧/٢٩٣ مدني سابق ) . وفي حالة ما إذا كان المبيع غير قابل للتبويض ، وكان الثمن قد قدر بسعر الوحدة ، كان للمشتري دعوى إنقاص الثمن أو دعوى الفسخ على النحو المقدم ( م ٣٦٦/٢٩٢ مدني سابق ) . أما إذا كان الثمن قد قدر جملة واحدة والمبيع غير قابل للتبويض ، فلم يكن للمشتري إلا دعوى الفسخ إذا كان النقص

---

= ص ١٦) . ويجب أن يكون البيع واقعاً على محصول الأرض لا على كمية معينة (استئناف مختلط ١٠ مايو سنة ١٩٠٥ م ١٧ ص ٢٥٩) . وقد يشترط البائع عدم ضمان العجز فلا يضمن (استئناف مختلط ١٤ فبراير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ١١٢) . وقد يشترط المشتري على البائع ضمان العجز فيضمن (استئناف مختلط ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٢٦ م ٤٩ ص ٤٨ - ٢٣ مارس سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ٩١) . وقد يكون تحديد الكمية في ظروف تمكن البائع من التثبت من مقدار المحصول على وجه الدقة فيتفيد هذه الكمية (استئناف مختلط ١٩ يناير سنة ١٩٢٢ م ٢٤ ص ١٢٤) .

يزيد على ١/٢٠ ، أو إبقاء البيع بكل الثمن المتفق عليه ( م ٢٩٢/٣٦٦ مدني سابق ) ، فلم يكن يجوز إنقاص الثمن على خلاف حكم التقنين الجديد (١) . وذلك أن التفتين السابق كان يعتبر القدر في المبيع إذا بيع بثمن مقدّر جملة واحدة وصفاً لأصلاً ، والوصف لا يقابله شيء من الثمن ، فإذا نقص القدر لم ينقص الثمن .

**٢٩٩ - هالة زيادة المبيع :** وإذا وجد بالمبيع زيادة ، وكان هناك اتفاق خاص بين المتبايعين في خصوص هذه الحالة ، وجب العمل بهذا الاتفاق . فإذا لم يوجد اتفاق ، وجب العمل بالعرف . فان لم يوجد لا اتفاق ولا عرف ، وجب التمييز بين ما إذا كان الثمن مقدراً بحساب الوحدة (٢) أو مقدراً جملة واحدة .

فإذا كان الثمن مقدراً بحساب الوحدة وكان المبيع قابلاً للتبعض ، فالزيادة للبائع . ذلك أن الزيادة لم تدخل في البيع ، والمبيع لا يضره التبعض (٣) . وقد كان هذا هو الحكم أيضاً في التقنين المدني السابق ( م ٢٩١/٣٦٥ مدني سابق ) . وإذا كان الثمن مقدراً بحساب الوحدة وكان المبيع غير قابل للتبعض ، فالنص صريح في أنه يجب على المشتري أن يكفل الثمن ، إلا إذا كانت الزيادة جسيمة ف يجوز له أن يطلب فسخ العقد ( م ٤٣٣/٢ مدني ) . ذلك أن القدر في المبيع ، وإن كان المبيع غير قابل للتبعض ، يعتبر أصلاً لا وصفاً ما دام الثمن

---

(١) فادا أبرم العقد قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ سرى التقنين السابق ، وإلا فيسرى التقنين الجديد .

(٢) ويكون الثمن مقدراً بحساب الوحدة ولو ذكر في العقد إلى جانب سعر الوحدة مجموع الثمن ، فالجموع في هذه الحالة لا يمس أن يكون عملية حسابية هي حاصل ضرب سعر الوحدة في مجموع الوحدات ( استئناف مختلط ٣ ديسمبر سنة ١٩٠٣ م ١٦ ص ٢٠ - الأستاذان أحمد نجيب الخلال وحامد زكي فقرة ٣٢٣ - الأستاذ عبد المنعم البدرأوى ص ٣٩٦ هامش ١ - الأستاذ منصور مصطفي منصور . ص ١٣٤ هامش ٢ ) .

(٣) انظر المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى ، وهو تجعل قدر المبيع وصفاً لا أصلاً - فلا يقابله شيء من الثمن - إذا كان الثمن قد قدر جملة واحدة ، دون تمييز بين ما إذا كان المبيع قابلاً للتبعض أو غير قابل له . ويترب على ذلك أن تكون الزيادة للبائع إذا كان الثمن مقدراً بحساب الوحدة ، وتكون للمشتري إذا كان الثمن مقدراً جملة واحدة ( مجموعة الأعمال انحصارية ٤ ص ٦١ ) .

قا قدر بحساب الوحدة ، والأصل مقابل بالثمن . فإذا زاد المبيع وجب  
للمشتري نكلة الثمن بما يناسب الزيادة ، وكان للسابع حق الرجوع  
على المشتري بدعوى نكلة الثمن على هذا النحو . لكن قد تكون الزيادة  
حسبما بحيث تكون نكلة الثمن المناسبة لهذه الزيادة من شأنها أن تجبر المشتري  
بزهدي في المبيع ويود لو أنه لم يتعاقد ، وفي هذه الحالة يجوز للمشتري أن يطلب  
فسخ البيع ، فلا يعود ملزماً بنكلة الثمن . وقد كان هذا هو الحكم أيضاً  
في التفتيش المدني السابق ، فكان المشتري بالخيار بين نكلة الثمن أو فسخ البيع ،  
إلا أنه كان لا يجوز له طلب الفسخ إلا إذا كانت الزيادة في المبيع أكثر  
من ١/٢٠ ( م ٣٦٦/٢٩٢ مدني سابق ) .

وإذا كان الثمن مقدراً حمة واحدة ، فسواء كان المبيع قابلاً للتبعض أو غير  
قابل له ، فالظاهر ، بالرغم من سكوت النص ، أن قدر المبيع في هذه الحالة  
بمقدار الأصل على النحو الذي أشرنا إليه فيما تقدم ، والوصف لا يقابله  
من الثمن . ومن ثم يكون للمشتري أن يأخذ المبيع بالثمن المتفق عليه ،  
وأن يدفع شيئاً للبائع في مقابل الزيادة . ويؤيد ذلك ما جاء في المذكرة الإيضاحية  
للمشروع التمهيدي من أنه إذا زاد المبيع ، وكان الثمن مقدراً حمة واحدة ،  
فإن المتعاقدين قصداً أن يكون المبيع بهذا الثمن ولو زاد على التدر المعين -  
وهذا يتفق مع ما سبق ذكره من أن الوصف لا يقابله شيء من الثمن - ولذلك  
يجوز البيع ، ولا يطلب المشتري بزيادة في الثمن ، إلا إذا كان هناك اتفاق  
على غير ذلك (١) . وقد كان هذا هو الحكم أيضاً في التفتيش المدني السابق  
م ٣٦٦/٢٩٢ مدني سابق ) .

٣٥٠ - تقادم الدعاوى التي تنشأ عن نقص المبيع أو زيادته :  
وبخلص بما قد صنفه أنه ينشأ عن نقص المبيع أو زيادته دعاوى ثلاث : (١) دعوى  
إنقاص الثمن ، تكون للمشتري إذا كان هناك نقص في المبيع على النحو الذي

(١) مجموعة الأحكام التمهيدية ٤ من ٦١ - ويؤيد هذا الحكم إذا البيع كان في يد البائع  
وكان في يده أن يطرح مقداره - فإذا قصر في ذلك ، وبما يناسب مقدار حمة واحدة ، وليس  
له أن يجمع بينهما بل ذلك على أنه ارتضى هذا الثمن في كل المبيع .

قدمناه. (٢) دعوى فسخ البيع ، تكون للمشتري أيضاً إذا كان هناك نقص  
جسيم في البيع ، أو كانت هناك زيادة وكان لا يقبل التبعيض وقد قدر الثمن  
بحساب الوحدة . (٣) دعوى تكملة الثمن ، تكون للبائع إذا كانت هناك زيادة  
في البيع وكان لا يقبل التبعيض وقد قدر الثمن بحساب الوحدة

وقد راعى المشرع في هذه الدعاوى الثلاث وجوب استقرار التعامل ،  
فيجعلها كلها تتقادم بمدة قصيرة هي سنة واحدة ( م ٤٣٤ مدني ) ، حتى لا يبقى  
البائع (١) مهلهداً مدة طويلة يرجوع المشتري عليه بانقاص الثمن أو بفسخ البيع ،  
وحتى لا يبقى المشتري كذلك مهلهداً مدة طويلة يرجوع البائع عليه بتكملة الثمن (٢).

(١) والبائع هو المتول ولو كان قبل البيع شريكاً في الشئ ثم أفرز نصيبه وباعه مفرزاً ،  
فإن الشريك الآخر لا شأن له بالمجز الذي يظهر في المبيع . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كانت  
حالة الشئ بين الشريكين قد زالت بقسمة الأرض بينهما ، وأصبح كل منهما وقت أن تصرف  
في حصته مالكاً لها ملكاً مفرزاً محمداً ، فإن أيهما لا يضمن في هذه الحالة إلا المساحة التي يبيعها  
على التحديد في عقد البيع ، ولا شأن للآخر بأى مجز يظهر في المبيع . وذلك لأن تحميل كل منهما  
نصيباً من المجرز لا يكون إلا مع بقاء حالة الشئ بينهما ، أما بعد القسمة فإن كلا منهما يتحمل  
المجز الذي وقع في الحصة التي اختص بها ( نقض مدني ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٣٩ مجموعة عمر ٣  
رقم ٩ ص ٧٢ ) .

(٢) ويسرى هذا التقادم حتى لو كان البيع بالمازاد الجبري (استئناف مخطوط ١٢ مارس سنة ١٩١٣  
م ٢٥ ص ٢٢٣ - ١٢ أبريل سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٣٠٠ - ٣ أبريل سنة ١٩٢٣ م ٣٥  
ص ٢٣٥) - هذا ولا تسمى مدة التقادم هذه إلا للمجزز أو زيادة في مقدار المبيع الذي تعين في  
العقد . أما إذا كانت الدعوى متعلقة بطلب المشتري لقطعة أرض أخرى يدعي أن البيع يتناولها حسن  
المبيع ، أو بطلب البائع استبعاد قطعة أرض يدعي أن البيع لا يتناولها ، أو كان البيع يتناول قطعاً  
مختلفة من الأرض وتبين أن قطعة منها لا يملكها البائع فرفع المشتري دعوى الضمان ، أو كان الشئ  
مقدراً تقديراً وقتياً على أن يقدم نهائياً بعد تقرير المبيع - فجميع هذه الأحوال لا تتقادم الدعوى  
- وهي ليست دعوى عجز أو زيادة - بسنة بل تتقادم بخمس عشرة سنة وهي المدة العادية للتقادم  
( استئناف وطني ٣٠ أبريل سنة ١٩٢٣ الهامة ٤ رقم ٢٤ ص ٢٤ - ٣١ - ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٠٧  
م ٢٠ ص ٤١ - ٢٤ نوفمبر سنة ١٩١٠ م ٢٣ ص ٤٧ - ١٨ أبريل سنة ١٩١٢ م ٢٤  
ص ٢٩٥ - ١١ فبراير سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ١٦٨ - ٨ يناير سنة ١٩١٤ م ٢٦  
ص ١٣٥ - ١٥ أبريل سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ٢٧٩ - ١٥ فبراير سنة ١٩١٦ م ٢٨  
ص ١٥٣ - ٩ مايو سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٣٨٦ - ٢٤ أبريل سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٢٩٢  
١٤ ديسمبر سنة ١٩٢٦ م ٤٩ ص ٨٠ - ٤ ديسمبر سنة ١٩٣٠ م ٤٣ ص ٦٠ - ٧ فبراير  
سنة ١٩٣٣ م ٤٥ ص ١٦٤ - ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٣٦ م ٤٩ ص ٣٧ - أبريل سنة ١٩٣٧ م ٤٥ ص ١٦٤ )

ويبدأ سريان التقادم من وقت تسليم المبيع تسليمًا فعلياً ، فن هذا الوقت يستعين المشتري أن يتبين ما إذا كان البيع فيه نقص بوجب إنقاص الثمن أو فسخ البيع ، أو فيه زيادة توجب عليه تكملة الثمن فيبادر إلى طلب الفسخ حتى يتوق دفع هذه التكملة . ومن ثم اشترط القانون بأن يكون التسليم تسليمًا فعلياً ، إذ التسليم الفعلي وحده دون التسليم الحكيم هو الذي يهي أسباب العلم بما تقدم . وانفسخ المجال للبائع نفسه إلى وقت تسليمه المبيع للمشتري تسليمًا فعلياً ، فلا يبرن تقادم دعواه بتكملة الثمن إلا من هذا الوقت ، لأنه يتبين عادة في هذا الوقت ما إذا كان بالبيع زيادة تجعل له الحق في طلب تكملة الثمن (١) .

---

= فقرة ٣٥٤ ص ٥٩ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢١٢ - الأستاذ محمد علي امام فقرة ١٩٠ ص ٢٢٠ - ص ٣٢١ وص ٣٢٠ - الأستاذ محمد كامل مرسي فقرة ١٢٩ ص ٢٤٩ - ص ٢٥٠ - الأستاذ عبد المنعم البدر أوى فقرة ٢٥٧ و فقرة ٢٥٩ - الأستاذ جميل الشرفاوى فقرة ٦٠ ص ٢٠٥) . ولا تسرى مدة السنة على الدعوى المبنية على تمهيد خصمى حصل بعد عند البيع الأصيل وتمهد فيه المشتري بدفع ثمن الزيادة التي تظهر في مساحة الأطنان الميعة ( استئناف وطني ١٨ أبريل سنة ١٩١٤ المجموعة الرسمية ١٥ رقم ٩٧ ص ١٩٢ ) .

ولا يجوز الاتفاق على زيادة السنة أو على إنقاصها ، لأن المادة ٣٨٨ مدني قد قضت بأنه لا يجوز الاتفاق على أن يتم التقادم في مدة تختلف على المدة التي عينها القانون ( الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢١٣ - الأستاذ محمد كامل مرسي فقرة ١٣٩ ص ٢٥٠ - قارن الأستاذ عبد المنعم البدر أوى فقرة ٢٥٨ ) . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن اتفاق الخصوم على مبادر للمطالبة بقيمة المبيع أو الزيادة في المبيع لا يمكن أن يترتب عليه تغيير في المدة المقررة لسقوط هذا الحق ، وإنما يترتب عليه فقط عدم سريان مدة السنة إلا من تاريخ الميعاد المتفق عليه ( استئناف وطني ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٠ المجموعة الرسمية ١ ص ٢٢٥ ) . ولكن يجوز أن يسقط حق المشتري في الرجوع على البائع بسبب عجز المقدم قبل انقضاء السنة ، إذا وضع يده على المبيع وهو عالم بإمكانه ما يفهم منه أنه نزل نزولاً ضمنيًا عن حقه ( انظر م ٢٩٦/٢١٥ مدني سابق وقد تقدم ذكرها آنفاً فقرة ٢٩٧ في الماش - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢١٥ - الأستاذ محمد علي امام فقرة ١٩٠ ص ٢٢٤ - الأستاذ جميل الشرفاوى ص ٢٠٠ هامش ١ ) .

ويجوز إبداء الدفع بسقوط الدعوى بالتقادم لانقضاء سنة في أية حالة كانت عليها الدعوى ، ولو لأول مرة أمام محكمة الاستئناف ( استئناف وطني ٢٠ نوفمبر سنة ١٩١٧ المجموعة الرسمية ١٩ رقم ٢٦ ص ٢٩ ) .

(١) وغني عن البيان أنه إذا سقطت دعوى ابائع بتكملة الثمن بانقضاء سنة من وقت التسليم للعمل ، لم يعد هناك مقتضى لدعوى المشتري بفسخ البيع لئيفادى دفع تكملة الثمن ، فإن هذه التكملة لن تطلب منه لسقوط دعواها بالتقادم ، هذا إلى أن دعوى الفسخ في هذه الحالة تكون هي أيضاً قد سقطت بالتقادم مع سقوط دعوى تكملة الثمن ..

وقد كان التقنين المدني السابق هو أيضاً يجعل مدة التقادم لهذه للدعوى الثلاث سنة واحدة (١) ، ولكنه كان يجعل السنة تسري من وقت البيع (م ٢٩٦/٣٧٠ مدني سابق ) ، أي في وقت يصبح ألا يكون المشتري أو البائع قد علم فيه بسبب نشوء دعواد ، ومن أجل ذلك كان هذا الحكم موضع انتقاد (٢) .

(١) وقد قضت محكمة استئناف مصر في عهد التقنين المدني السابق بأن مدة السنة هي مدة مقروط لا مدة تقادم ( استئناف مصر ١٦ أبريل سنة ١٩٣٠ الهامة ١٠ رقم ٢/٤٢٦ ص ٨٦٥ ) . ولكنها قضت بأنه إذا صادف اليوم الأخير من السنة عطلة رسمية ، امتد الأجل إلى اليوم التالي استئناف مصر ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٣١ الهامة ١٢ رقم ٢/٣١٤ ص ٦١٩ ) .

(٢) ولذلك كان القضاء في بعض أحكامه يجرى مبدأ سريان السنة من وقت التسليم للفعل ( استئناف مصر ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٣١ الهامة ١٢ رقم ١/٣١٤ ص ٦١٩ - استئناف مختلط ١٢ مارس سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ١٨١ - ١٠ نوفمبر سنة ١٩٠٧ م ٢٠ ص ٧ ) . ولكه في أكثر الأحكام كان يجعل مبدأ السريان من وقت العقد تطبيقاً للنص الصريح ( استئناف مختلط ٢٧ مايو سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ٣٢٢ - ٣٠ مايو سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ٣٠١ - ١٤ مايو سنة ١٩٠٧ م ١٩ ص ٢٤٩ - ٩ يونيو سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٤٢٢ - ٢٨ أبريل سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٣٥٤ - ١١ أبريل سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٢٠٠ - ٧ نوفمبر سنة ١٩٢٢ م ٣٥ ص ١٤ - ٥ يونيو سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٤٨٧ - ١٤ يونيو سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٤٣٠ ) . هل أن محكمة الاستئناف المختلطة قد قضت بأن اتفاق المتبايعين هل مقياس المبيع في وقت معين لمعرفة العجز أو الزيادة يجعل مبدأ سريان التقادم هو وقت المقاس لا وقت العقد ( استئناف مختلط ٦ مايو سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ٣١٦ ) .

وقد جاء في الملائكة الإيضاحية للشروع التمهيدي في هذا الصدد : « يتبين مما تقدم في المادة السابقة - أن هناك حالات يطلب فيها المشتري إنقاص الثمن إذا نقص المبيع نفعاً غير جسيم ، أو الفسخ إذا نقص المبيع أو زاد بقدر جسيم ، وهناك حالات يطلب فيها البائع تكملة الثمن إذا زاد المبيع زيادة غير جسيمة أو زيادة جسيمة لم تحمّل المشتري على طلب الفسخ . ففي هذه الحالات جميعاً تسقط الدعوى في الفسخ أو في انقاص الثمن أو في زيادته بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع تسليمًا حقيقياً . وهذا الحكم أصحح عيباً في التقنين الحالي ( السابق ) ، إذ جعل للتقادم يسرى لا من وقت العقد (م ٢٩٦/٣٧٠ ) ، بل من وقت التسليم الحقيقي للمبيع ، فلا يكون التسليم الصوري . وظاهر أن التسليم الحقيقي وحده هو الذي يمسى للمشتري وللبائع كشف حقيقة النقص أو الزيادة في المبيع ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥ ) .

ويلاحظ أنه إذا أبرم عقد بيع قبل يوم ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، ونشأ عن هذا العقد دعوى انقاص ثمن أو فسخ أو تكملة ثمن لوجود نقص أو زيادة في المبيع ، فإن التقادم يسرى من وقت للمدعى وفقاً لأحكام التقنين المدني السابق . أما إذا كان البيع قد أبرم في تاريخ غير سابق على ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، فإن أحكام التقنين الجديد هي التي تسري ، ولا يبدأ التقادم إلا من ( م ٣٧ - الوسيط ج ٤ )

وغنى عن البيان أن مدة السنة لا توقف بسبب عدم توافر الأهلية ولولم يكن لدائن نائب يمثله قانوناً ( م ٢/٣٨٢ مدني ) ولكنها تكوّن قابلة للانقطاع (١) .

### § ٣ - ملحقات المبيع

٣٠١ - النصوص القانونية : تنص المادة ٤٣٢ من التقنين المدني على ما يأتي :

« يشمل التسليم ملحقات الشيء المبيع وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشيء ، وذلك طبقاً لما تقتضيه طبيعة الأشياء وعرف الجهة وتصد المتعاقدين (٢) » .

وبقابل هذا النص في التقنين المدني السابق المواد ٢٨٥ - ٢٨٩ وطني والمواد ٢٥٨ - ٣٦٢ مختلط (٣) .

---

= وقت تسليم المبيع تسليمياً فلياً . وقد ورد نص صريح في هذه المسألة ، اذ نصت المادة ٢/٧ مدني على ما يأتي : « على أن النصوص القديمة هي التي تسرى على المسائل الخاصة بيده التقادم ووقفه وانقطاعه ، وذلك على المدة السابقة على العمل بالنصوص الجديدة » .

(١) الأستاذ جميل الشرفاوي فقرة ٦٠ ص ٢٠٤ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٥٧٢ من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي :

« ١ - يشمل التسليم ملحقات شيء المبيع وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشيء ، وذلك طبقاً لما تقتضيه طبيعة الأشياء وعرف الجهة وتصد المتعاقدين . ٢ - فإذا لم يوجد اتفاق ، وجب اتباع الأحكام الآتية ، ما لم يقض العرف بغير ذلك : (أ) بيع المنزل يشمل الأشياء المنبثقة فيه الملحقة به ، ولا يشمل منقرو يمكن فصله دون تلف . (ب) بيع الأراضي الزراعية لا يشمل ما نضج من المحصول . (ج) بيع البستان يشمل ما فيه من أشجار مفروسة ، ولا يشمل الثمار الناضجة . ولا الشجيرات المرروعة في أوعية أو التي أعدت للنقل . (د) بيع الحيوان يشمل صفاره التي يرضعها كما يشمل الصوف والشعر المهيأ للجزء » . وفي لجنة المراجعة حذف الفقرة الثانية « لأنها تتضمن تفصيلات لا ضرورة لها » ، وبقيت الفقرة الأولى وحدها مطابقة لما استقر عليه النص في التقنين المدني الجديد ، وأصبح نصه ٤٤٤ في المشروع النهائي ، ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس التاريخ تحت رقم ٤٣٢ ؛ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٤ - ص ٥٥ وص ٤٧ ) .

(٣) التقنين المدني السابق م ٣٥٧/٢٨٥ : يجب أن يكون التسليم شاملاً لتسليم وللمبيع ما يمد

من الصفات الضرورية له . حسب جنس المبيع وتصد المتعاقدين .



ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري المادة ٤٠٠ - وفي التقنين المدني الليبي المادة ٤٢١ - وفي التقنين المدني العراقي مادتين ٥٣٦ - ٥٣٧ وفي تقنين الموجبات والعقود البنائي المواد ٤١٨ - ٤٢١ (١).

= م ٣٥٨/٢٨٦ : في حالة عدم وجود شرط في عقد البيع تتبع القواعد المقررة في الأحواز الآتي بيانها ، إن لم يقض عرف الجهة بغير ذلك .

م ٣٥٩ مختلط : بيع أبقرة الحلوب يشمل ولدها الرضيع .

م ٣٦٠/٢٨٧ : بيع البستان يشمل ما فيه من الأشجار المفروسة ، ولا يشمل الأثمار النضجة ولا الشجيرات الموضوعية في الأوعية أو في بقعة مخصوصة منه المدة لسفل .

م ٣٦١/٢٨٨ : بيع الأرض لا يشمل ما فيها من الدرروعات .

م ٢٨٩ وطني : بيع المنزل يشمل الأشياء الثابتة فيه المرتبطة به ، ولا يشمل ما فيه من المنقولات التي يمكن ندها بدون تلف .

م ٣٦٢ مختلط : بيع المنزل يشمل الأشياء الثابتة فيه المرتبطة به ، ولا يشمل ما فيه من المنقولات التي يمكن نقلها بدون تلف . وفضلا عن ذلك يتبع في هذه المادة عرف البلد .

( ولا فرق في الأحكام ما بين التقنين الجديد والتقنين السابق ، لا سيما إذا رجعنا إلى ما حذف من نص المشروع التمهيدي فيما قدّمناه باعتباره تطبيقات للقواعد العامة ) .

#### (١) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٤٠٠ ( مطابقة للمادة ٤٣٢ من التقنين المدني المصري وانظر في

القانون المدني السوري الأستاذ مصطفى الزرقا فقرة ٩٧ - دائرة ١٠٥ ) .

التقنين المدني الليبي م ٤٢١ ، مطابقة للمادة ٤٣٢ من التقنين المدني المصري ) .

التقنين المدني العراقي م ٥٣٦ : على البائع أن يسلم المبيع وتوابعه إلى المشتري عند نقده الثمن ...

م ٥٣٧ : يدخل في البيع من غير ذكر : (أ) ما كان في حكم جزء من المبيع لا يقبل

الانفكاك عنه نظراً إلى العرض من الشراء ، فإذا بيعت بقرة حلوب لأجل اللبن دخل تبعيمها

الرضيع . (ب) توابع المبيع المتصلة المستقرة ، فإذا بيعت دار دخل البستان الواقع في حدوده

والطرق الخاصة الموصلة إلى الطريق العام وحقوق الارتفاق التي لدار ، وإذا بيعت عرصة دخلت

الأشجار المفروسة على سبيل الاستقرار . (ج) كل ما يجري العرف على أنه من مشتلات المبيع .

( وأحكام التقنين العراقي متفقة مع أحكام التقنين المصري - انظر في القانون المدني العراقي

الأستاذ حسن الذنون فقرة ١٦٨ - فقرة ١٧٠ - والأستاذ عباس حسن الصراف فقرة ٣٨٥ -

فقرة ٣٩٢ ) .

تقنين الموجبات والعقود البنائي م ٤١٨ : موجب تسليم الشيء يشمل ملحقة :

م ٤١٩ : ان تسليم ائتمار يشمل أيضاً الثوابت الحكيمة ، فهي تعد حتماً من ملحقات المبيع .

م ٤٢٠ : يشمل بيع الحيوان : أولاً صغيره الرضيع .

ثانياً : الصوف أو الشعر الذي حل مبيعات جزءه .

تتسلم المبيع يشمل إذن تسليم ملحقاته . ونحوه أولاً ما هو المقصود بالملحقات ، ونورد بعد ذلك تطبيقات مختلفة تحده ما تشتمل عليه الملحقات في حالات معينة .

### ٣٠٢ - تكميل معنى ملحقات المبيع : تقول المادة ٤٣٢ مدني كآرأينا ،

إن التسليم يشمل ملحقات الشيء المبيع وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشيء . وبوهم النص أن ما أعد بصفة دائمة لاستعمال الشيء المبيع غير ملحقاته والواقع غير ذلك فكل ما أعد لاستعمال الشيء المبيع بصفة دائمة يعد من ملحقاته (١) فيلزم إذن تحديد ما هو المقصود بملحقات الشيء .

يحق لهذا الغرض التمييز بين ملحقات الشيء وبين ما يقرب منها وقد يختلط بها فالشيء يشتمل على أجزائه ، وهذه ليست من الملحقات بل هي الأصل . فالدار مثلا تشتمل على الأرض التي تقوم عليها والبناء القائم بما يدخل فيه من طبقات ، وتشتمل كذلك على السلم والردهات والحديقة إن وجدت وسور الدار إن كانت لها سور قائم ونحو ذلك . فهذه كلها أجزاء الدار وليست ملحقاتها . ونماء الشيء ليس من ملحقاته ، بل هو يدخل في أصل الشيء ، ويتميز بأنه أصل حادث وجد بعد البيع . فاذا بيع حيوان مثلا ، فناء الحيوان أي كبره في الفترة ما بين البيع والتسليم داخل في أصله وليس ملحقا به ، وإن كان قد حدث بعد البيع . والتحاق طمى بأرض زراعية يعتبر نماء للأرض ويدخل في أصلها ، ولا يعتبر من ملحقاتها (٢) ، وقد حدث هذا أيضاً بعد البيع (٣) . ومنتجات (produit) الشيء ليست من أصله ، بل هي تتولد منه وليكن بصفة عارضة ذي بصفة دورية . فالمعادن التي تستخرج من باطن المنجم ، والأحجار التي تقطع من المحاجر ، وولد الحيوان الذي يولد بعد البيع لا قبله (٤) ، كل هذه منتجات

== ٤٢١ : إن المتومات والأشياء النامية الموجودة ضمن شيء من المنقولات لا تحب داخلة في البيع ، إلا إذا نص على العكس .

( وأحكام الفنين اللبناني تنفق مع أحكام الفنين المصري ) .

(١) بودري وسببا فقرة ٣١٤ من ٢١٧ .

(٢) قارن بودري وسبباً فقرة ٣١٦ .

(٣) أنظر أيضاً فقرة ٣٩٥ .

(٤) أما تربيته فقد يكون من الملحقات .

الشيء ، فلا تدخل في أصله ، ولا تعتبر من ملحقاته . وثمرات (fruits) الشيء هي أيضاً ليست من أصله ولا تعتبر من ملحقاته ، بل هي ما يتولد من الشيء بصفة دورية ، كمحصولات الأرض وثمار الأشجار وربع الدور وأرباح الأسهم والسندات .

أما ملحقات (accessoires) الشيء فهي ليست من أصله ، ولا من ثمراته . ولا من منتجاته ، ولا من ثمراته . فهي شيء غير الأصل والثمار ، لأنها ملحقة بالأصل وليست الأصل ذاته ، وهذا ظاهر . وهي ليست متولدة من الأصل ، لا بصفة عارضة كالمنتجات ، ولا بصفة دورية كثمرات ، وهذا أيضاً ظاهر . بل هي شيء مستقل عن الأصل ، غير متولد منه ، ولكنه أعد بصفة دائمة - لا بصفة وقتية - ليكون تابعاً للأصل وملحقاً به ، وذلك حتى يتهيأ للأصل أن يستعمل في الغرض المقصود منه أو حتى يستكمل هذا الاستعمال . فالملحقات هي إذن ما يتبع الأصل ويعد بصفة دائمة لخدمته ، أو كما تقول المادة ٤٣٢ مدني هي وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشيء . فإذا كانت معدة بصفة وقتية لا بصفة دائمة ، كما إذا استأجر المالك مواشي وآلات لزراعة أرضه ، فانها لا تعتبر من الملحقات .

واعتبار أن شيئاً ما يعتبر من ملحقات شيء آخر ، على الوجه الذي قدمناه ، أو لا يعتبر ، يرجع فيه إلى طبيعة الأشياء كما هو الأمر في اعتبار حقوق الارتفاق من الملحقات (١) ، أو إلى عرف الجهة كما هو الأمر في عدم اعتبار المشاتل والشطأ من الملحقات ، وهذا كله مالم يوجد اتفاق بين المتبايعين . فالأصل إذن أنه إذا وجد اتفاق على اعتبار شيء من الملحقات ، وجب اعتباره كذلك ووجب أن يشمل التسليم . وإذا لم يوجد اتفاق ، وجب اتباع العرف ومطابقة طبائع الأشياء ، مع الاستهداء بالتطبيقات المختلفة التي سوردتها .

---

(١) وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان الحكم بإزالة البناء الذي أقامه المدعي عليه في الأرض التي اشتراها مؤسماً على أن المشتري إذ قبل شراء الأرض مشققة بحق ارتفاق مطلق محكوم به في مواجهة البائع ، فقد التزم - التزاماً شخصياً - بالامتناع عن التصرف في تلك الأرض لحق الارتفاق فهذا الحكم يكون موافقاً للقانون ، ولا يصح الطعن فيه بمقولة إنه إذ اعتبر الحكم الذي تردد على الارتفاق في مواجهة البائع - على المشتري رغم عدم تسمية المالك في المادة الثانية من قانون التسجيل (نفسه ، مدني ١٣ يناير سنة ١٩٤٩ ، بمرسوم ٤ رقم ٣٧٣ من ٢٠٤) .

المشترى بتملك أصل البيع ونمائه بعقد البيع ، لأن الأصل والنماء - وهو  
- من الأصل - يدخلان مباشرة في العقد . ويتملك المنتجات والثمرات لأنه  
ملك للأصل الذي تولدت منه المنتجات والثمرات ، ومن ملك الأصل من  
ما تولد منه . ويتملك الملحقات لأنها تدخل ضمناً في عقد البيع ، وبشملها التزام  
التسليم . ونرى من هذا أن ملكية المشتري للثمرات ترجع إلى سبب غير السبب  
الذي يملك به الملحقات ، وقد صيقت الإشارة إلى ذلك (١) .

### ٣٠٣ - تطبيقات مختلفة في صفقات البيع : ونورد بعض تطبيقات

توضح ماهي الأشياء التي يمكن اعتبارها ملحقات للمبيع في أحوال معينة .  
فالمبيع بوجه عام ، أياً كان ، تلحق به الأوراق والمستندات المتعلقة به ،  
كسندات الملكية (٢) ، وعقود الإيجار التي يكون من شأنها أن تسرى في حق  
المشترى وصورة من المستندات التي يستبقيها البائع لتضمينها حقوقاً أخرى غير  
حق المشتري (٣) . ويلحق بالمبيع أيضاً حقوق الارتفاق التي قد تكون له ،  
وكذلك بوالص التأمين التي قد تكون معقودة لتأمينه ويكون المشتري بالنسبة  
إلى هذه البوالص خلتاً خاصاً (٤) .

(١) أنظر آناً فقرة ٢٨٣ .

(٢) استئناف مختلط ١١ يونيو سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٤٢٣ - أول أبريل سنة ١٩١٥ م  
٢٧ ص ٢٥٧ - ٢٩ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٧٧ - ٢٨ أكتوبر سنة ١٩١٩ م  
٣٢ ص ٢ - ١٣ نوفمبر سنة ١٩٢٣ م ٢٦ ص ١٥ (حتى لو اشترط البائع ضمان  
الاستحقاق) .

(٣) أنظر المادة ٥٧٣ من المشروع التمهيدى للتقنين المدني الجديد وتنص على أن « يلتزم البائع  
أن يزود المشتري بالبيانات الضرورية عن الشيء المبيع ، وأن يقدم الأوراق والمستندات المتعلقة  
بهذا الشيء » . وقد سبق القول إن هذه المسألة قد حذفت في لجنة المراجعة لأنها مستفادة من  
القواعد العامة : أنظر المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ؛  
ص ٥٢ - ص ٥٣ - وانظر ص ٥٥ هامش رقم ١

(٤) وكذلك تنتقل الدعاوى التي تكون للبائع بالنسبة إلى الشيء المبيع ، كما لو كان المسح  
أرضاً ونزعت ملكية جزء منها فينتقل التعويض إلى المشتري ، وكذا إذا كان المبيع منزلاً تنتقل  
إلى المشتري دعوى البائع بالنسبة لنيل المهندس والمقاول اللذين قاما ببناء المنزل ( بلانيول وريبير  
وهامل ١٠ فقرة ٨٧ ص ٩٠ ) ، ولكن لا تنتقل الدعوى التي لا يجل فيها المشتري محل البائع =

وإذا كان المبيع منزلاً ، ألحق به الأشياء المثبتة فيه ، ولا تدخل في الملحقات المنقولات التي يمكن فصلها دون تلف . ويترتب على ذلك أن الأفران المثبتة في المطابخ والمغاسل (بنوار) المثبتة في الحمامات تعتبر من ملحقات المنزل المبيع ، ولا تلحق به المرايا غير المثبتة ولا التريات المعلقة (١) .

وإذا كان المبيع أرضاً زراعية ، دخل في الملحقات حتى الارتفاق لما قدمنا ، والمزروعات غير الناضجة دون المزروعات الناضجة فهذه لا تدخل (٢) . ودخل في الملحقات أيضاً الطرق الخاصة المتصلة بالطريق العام (٥٣٧م مدني عراقي) . فإذا كان المبيع «عزبة» ، دخل في ملحقاتها المواشي والآلات الزراعية وغيرها مما يعد عقاراً بالتخصيص ، وكذلك المخازن ووزابي المواشي وبيوت الفلاحين

---

= كخلف خاص ، من ذلك دعاوى التعويض التي تكون لبائع عن إتلاف أو تخريب المبيع من الغير وقع قبل البيع ، ومن ذلك دعوى العين التي قد تكون لبائع قبل بانه (أسيكليدي دالوز ه لفظ Vente فترة ١٠٥٠ - فترة ١٠٥١) . وتنتقل إلى المشتري دعاوى الضمان - ضمان الاستحقاق وضمان الميراث الخفية - التي لبائع قبل بانه (أسيكليدي دالوز ه لفظ Vente فترة ١٠٧١) .

وقد قضت محكمة النقض بأنه متى كان عقد الإيجار منصوصاً فيه على كل ما يحدثه المستأجر في الأعيان من إصلاحات أو إنشاءات تكون ملكاً للمستأجر ، ثم باع المزرع هذه الأعيان ، فكل الحقوق التي كتبها المزرع قبل المستأجر من هذا العقد تعتبر من ملحقات المبيع ، فتنتقل بحكم القانون إلى المشتري ، وتبقي لذلك يكون للمشتري حق مطالبة المستأجر بتعويض الضرر الناتج من فعله غير المشروع بتلك الأعيان (نقض مدني ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ١٦ ص ٨٢) .

(١) أنظر المشروع التمهيدي والمذكرة الإيضاحية في مجموعة الأعمال التصهيرية ، ص ٥٦ .  
(٢) أنظر المشروع التمهيدي والمذكرة الإيضاحية في مجموعة الأعمال التصهيرية ، ص ٥٦ - وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن بيع الأرض الزراعية لا يشمل المحصول الذي حصده البائع وحزونه إلا إذا وجد اتفاق على العكس . والذي يدخل هو المحصول الذي لم ينتج باعتباره من ملحقات الأرض ، أما ما نتج منه ويمكن جنيهه ، وتمت تصديره فلا يدخل (استئناف مختلط ٣ أبريل سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١١٢) . ومع ذلك أنظر استئناف مختلط ١١ ديسمبر سنة ١٩٠١ م ١٤ ص ٤٢ (لا يدخل المحصول القائم ولو كان غير ناضج دون اتفاق) : أنظر أيضاً :  
١٦ أكتوبر سنة ١٩١٨ المجموعة الرسمية ٢٠ رقم ٤٤ ص ٥٤ - كمبر ستر  
٨ يوليو سنة ١٩١٧ المجموعة الرسمية ١٩ رقم ٤٤ ص ٦٤ .

نحو ذلك (١) . وكذلك يدخل من هذه الملحقات بلسبة ما يباع من العزبة على الشبوع ، أما إذا بيعت العزبة أجزاء مفرزة لم تدخل هذه الملحقات تبعاً لأى جزء مفرز منها ، بل تبقى للبائع (٢) .

وإذا كان المبيع بستاناً ( أرض جنائين ) ، دخل في ملحقاته الأشجار المفروسة والتجار التي لم تنضج ، بل لعل هذه تعتبر أجزاء المبيع لا مجرد ملحقات . ولا يدخل في الملحقات الأنهار الناضجة ، ولا الشجيرات المزروعة في أوعية أو التي أعدت للنقل ( النطأ أو المشتل ) (٣) .

وإذا كان المبيع مصنفاً ، دخل في ملحقاته المخازن التي تودع فيها المصنوعات . المنازل التي أقيمت لعمال المصنع ومطاعمهم وملاعيمهم ونحو ذلك . وإذا كان مبيع متجرراً ، فإن البضائع وعقد إيجار المكان الذي أقيم فيه المتجر والاسم التجاري (٤) وماركة الفابريكة ، والعملاء وحقود المستخدمين والعمال والتزامات

---

(١) وإذا بيعت أرض زراعية ، لم يدخل دون ذكر في ملحقاتها بيوت ومبان تكون عزبة مستقلة ، وبخاصة إذا كانت مساحة هذه العزبة تصل إلى فدان والأرض المبيعة كلها لا تزيد على ٤٢ : أنا ( استئناف مختلط ١٦ ديسمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٥٧ ) - ولا يدخل دون ذكر المواشي في الأرض الزراعية التي امتنع البائع نقلها بسبب إجراءات صحية ( استئناف مختلط ١٣ فبراير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٢٠٨ ) . ويدخل تبعاً للأرض النخل المزروع فيها ( استئناف مختلط ٢٨ فبراير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٢٥٥ ) . ويقضى عرف بالأدخل السراي دون ذكر ( استئناف مختلط ١٤ ديسمبر سنة ١٩٠٥ م ١٨ ص ٤٥ ) . أما الدوار فيجب قصد المتبايعين ( استئناف مختلط ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٠٥ م ١٨ ص ٦١ ) .

ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه لا يدخل في بيع الأرض ما هو عليها عند البيع من أبنية أو رابورات أو مواش أو ما أشبه ذلك إذا لم يذكر صراحة في عقد البيع دخولها ضمن المبيع ، فإذا كانت الأرض مشغولة بالأبنية أو الرابورات وكان نص عقد البيع قاصراً على الأراضي اعتبر البيع عن الأرض فقط ( استئناف وطني ٣ يونيو سنة ١٩٠١ المفقود ١٦ ص ٢٢١ ) ، ولا تدخل في بيع الأراضي المخازن المدة لحفظ الحصاد حتى المبنى منها في الأراضي ، ولا الآلة البخارية لرى هذه الأراضي مع رى غيرها ، إذا لم يذكر شيء صريح في عقد البيع استئناف وطني ١٣ يونيو سنة ١٩٠١ المجموعة الرسمية ٣ ص ١٦٨ ) .

(٢) بودرى وسينيا فقرة ٣١٥ .

(٣) المشروع التمهيدى والمذكرة الإيضاحية في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦ .

(٤) مع إضافة عبارة قيد خلافة المشتري للبائع في متجره إذا كان الاسم التجاري هو الاسم لشمى البائع .

للتاجر ودبونه ، كل هذا تعتبر عناصر المتجر ، فهي أجزاءه وليست مجرد ملحقات له (١). أما ملحقاته فهي بوليصة التأمين إن وجدت ومستندات الملكية ودفاتر الحسابات وعناوين العملاء ونحو ذلك .

وإذا كان المبيع حيواناً ، دخل في ملحقاته الولد الرضيع ، لا الذي شب عن الرضاع إذا كان قد ولد قبل البيع ، أما إذا ولد بعد البيع فهو من متجانه ويدخل في البيع كما قدمنا . ودخل أيضاً الصوف الشعر ولو كان مهياً للجز (٢) ، بل إن ذلك قد يعد من أجزاء المبيع .

وإذا كان المبيع سيارة ، فإن عجلاتها وأدوات الإدارة فيها تعتبر من أجزائها . أما الرخصة وبوليصة التأمين ومستندات الملكية ، فتعتبر من ملحقاتها (٣) .

وإذا كان المبيع مؤلفاً أو لوحة رسم أو تمثالاً أو غير ذلك من الأعمال الأدبية والفنية ، فإن حق طبعه مرة أخرى - طبع الكتاب أو تصوير اللوحة أو عمل نموذج من التمثال - يكون من ملحقات المبيع (٤) . ولكن إذا باع المؤلف عدداً محدوداً من النسخ من مؤلفه دون أن يبيع حقه كزلف ، لم يجوز للمشتري أن يعيد طبع الكتاب . وإذا كان المبيع اختراعاً (brevet d'invention) ، دخل في ملحقاته المستندات التي تشتمل على سر الاختراع وكيفية الاستفادة منه إفادة كاملة (٥) .

---

(١) قارن بودرى وسينيا فقرة ٣٢٠ . وقد نصت المادة ٤ من قانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ الخاص ببيع المحال التجارية ورهنها على أنه « لا يقع امتياز البائع إلا على أجزاء المحل المينة في المقدم ، فإذا لم يعين على وجه الدقة ما يتناوله الامتياز ، لم يقع إلا على عنوان المحل التجاري واسمه والحق في الإجارة والاتصال بالملا . والسمة التجارية » . وهذا التحديد خاص بما يتناوله امتياز البائع لا عناصر المبيع ، لأن العناصر يدخل فيها دون شك البضائع والمهمات والسلع ( الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٠٨ ص ٢٥٨ ) .

(٢) المشروع التمهيدى والمذكرة الإيضاحية في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦ - وانظر المادة ٤٢٠ من تقنين الموجبات والعهود البناني ( انظر آتقاً فقرة ٣٠١ في الماشر ) .

(٣) وإذا كان المبيع طائرة ، دخل في ملحقاتها الترخيص المجدد لها في الطيران ، لا سيما إذا كان المشتري قد اشترط ذلك على البائع (استئناف محتاط ٤ مارس سنة ١٩٣٨ م ٥٠ ص ٣١٠) .

(٤) بودرى وسينيا فقرة ٣٢٣ . ومع ذلك فقد قضى قانون ٩ أبريل سنة ١٩١٠ في فرنسا بأن حق الطبع لا يدخل في البيع إلا بشرط خاصر (كولان وكابيفان ٢ هرة ٨٩١ ص ٥٩٧) .

(٥) بلانيول وديبير وهامل ١٠ فقرة ٨٧ ص ٩٠ .

وإذا كان المبيع أسهماً وسندات ، فإن قسائم الأرباح (الكوبونات) المستحقة قبل البيع لا تدخل في الملحقات إلا باتفاق خاص ، أما قسائم الأرباح التي تستحق بعد البيع (١) فهي من الثمرات لا من المشتريات . وإذا ربح السند حائزة اعتبرت جزءاً من السند ، أو هي في الغالب من منتجاته .

وإذا كان المبيع منقولاً آخر ، دخل في ملكه للمصندوق الذي يحتويه ، وجد ، ومستند ملكيته . ولكن لا يدخل في الملحقات الأشياء الثمينة التي قد توجد ضمن المنقول ، كما إذا بيعت ساعة من فضة فلا يدخل في ملحقاتها السلسلة الذهبية التي قد تكون أكبر قيمة من الساعة ذاتها (٢) .

## المطلب الثاني

### كيف يتم التسليم

٣ - طريقة التسليم وزمانه ومكانه ونفقاته : يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري في الزمان والمكان المعينين . ونفقات التسليم تكون في الأصل على البائع .  
فتبحث إذن : (١) طريقة التسليم (٢) زمان التسليم ومكانه (٣) نفقات التسليم .

### ١٥ - طريقة التسليم

٣٠٥ - النصري القانونية : تنص المادة ٤٣٥ من القانون المدني على ما يأتي :

١٥ - يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ، ولو لم يستول عليه استيلاء مادياً ، مادام البائع

(١) استئناف مغلطاً ٢ دبر سنة ١٩٠٥ م ١٧ ص ٢٣٥ .

(٢) الفقرة ٤٢١ من قانون الميراث والعقود البناني (أنفاً فقرة ٣٠١ في الهامش) .



قد أعلمه بذلك. ويحصل هذا التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع .  
٢ - ويجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضى المتعاقدين إذا كان المبيع في حيازة المشتري قبل البيع ، أو كان البائع قد استوفى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر غير الملكية (١) .

ويقابل هذا النص في التقنين المدني السابق المواد ٢٧١/٢٧٢ - ٣٤٤/٢١٣ (٢) .  
ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٥٧٦ من المشرع التمهيدي على الوجه الآتي :  
١ - يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري ، بحيث يتمكن هذا من حيازة والانتفاع به دون عائق ، حتى لو لم يستول عليه استيلاء مادياً ، مادام يعلم أن المبيع قد أصبح تحت تصرفه .  
٢ - ويكون تسليم المبيع على النحو الذي يتفق مع طبيعته . فيتم تسليم العقار بتسليم المفاتيح ، أو مستندات التملك ، أو بتغليط البائع له . ويكون تسليم الشئ بالسرقة أو بالسرقة أو بتسليم مفاتيح المكان الذي يوجد فيه ، أو بتحويل سند الإيداع أو التخزين ، أو بتسليم هذا السند . ويتم تسليم الحق بتسليم سنده ، أو بالتأخير في استعمال هذا الحق ، وإذا كان استعمال الحق يستلزم حيازة شيء وجب على البائع أن يمكن المشتري من وضع يده على هذا الشيء دون عائق .  
٣ - ويجوز أن يتم التسليم بمجرد الاتفاق إذا كان البيع في حيازة المشتري قبل البيع ، أو كان البائع قد استوفى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر غير الملكية . وفي لجنة المراجعة - استثناء الشاذية له - ضوابطها ، وأصبحت المادة رقمها ٤٤٨ في المشرع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب . وفي لجنة الشيوخ استبدلت عبارة « مادام البائع قد سلمه بذلك » بعبارة « مادام يعلم أن المبيع تحت تصرفه » ، وقد قصد بهذا التعديل ضبط المسك ، وأصبحت المادة رقمها ٤٢٤ . ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها لجنة ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ من ٦٧ وص ٦٩ - ص ٧١ ) .

(٢) التقنين المدني السابق م ٢٧١/٢٧٢ : تسليم المبيع هو عبارة عن وضعه تحت تصرف المشتري بحيث يمكنه وضع يده عليه والانتفاع به بدون مانع . ويحصل وفاء الالتزام بالتسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري وعلمه بذلك ولو لم يتسلمه بالاعتدال . م ٢٧٢/٢٧٢ : يكون تسليم الأشياء المبيعة بحسب جنسها ، فتسليم العقار إذا كان من الباني يجوز أن يكون بتسليم مفاتيحه ، وإذا كان عقاراً آخر بتسليم حبه ، وهذا وذلك إن لم يكن مانع لو وضع يد المشتري عليه . وتسليم المنقولات يكون بالتسليم من يد إلى يد ، أو بتسليم مفاتيح الخازن الموضوعه فيها تلك المنقولات . ويجوز حصول التسليم بمجرد إرادة المتعاقدين إذا كان المبيع موجود تحت يد المشتري قبل البيع لسبب آخر . م ٢٧٢/٢٧٢ : تسليم مجرد استوفى يكون بتسليم سنداتها ، أو بتحويل البائع للمشتري بالانتفاع بها إن لم يرددهما معهما مع الانتفاع بالثمن . ( ولا تخلف أحكام التقنين السابق من أحكام التقنين الجديد ) .

المادة ٤٠٣ - وفي التقنين المدني الليبي المادة ٤٢٤ - وفي التقنين المدني العراقي المواد ١٠٨ - ٥٤٠ وفي تقنين الموجبات والعتود البنائي المواد ٤٠٢ - ٤٠٤ (١).

وبين من النص أن التسليم إما أن يكون تسليماً فعلياً أو تسليماً حكماً .

(١) التفهيمات المدنية العربية الأخرى : التقنين المدني السوري م ٤٠٣ (مطابقة للمادة ٤٣٥ من التقنين المدني المصري - وانظر في القانون المدني السوري الأستاذ مصطفي الزرقا فقرة ١١٦ - فقرة ١٣٠) .

التقنين المدني الليبي م ٢٤ : (مطابقة للمادة ٤٣٥ من التقنين المدني المصري) .

التقنين المدني العراقي م ٣٨ : ١ - تسليم المبيع يحصل بالتخلية بين المبيع والمشتري على وجه يتسكن به المشتري من قبضه دون حائل . ٢ - وإذا قبض المشتري المبيع ورآه البائع وهو يقبضه وسكت ، يعتبر إذناً من البائع له في القبض .

م ٥٢٩ : إذا كانت العين المبيعة موجودة تحت يد المشتري قبل البيع فاشترها من المالك ، فلا حاجة إلى قبض جديد سواء كانت يد المشتري قبل البيع يد ضمان أو يد أمانة .

م ٥٤٠ : ١ - إذا أجر المشتري المبيع قبل قبضه إلى بائنه ، أو باعته منه ، أو وجهه إياه ، أو رهنه له ، أو تصرف له فيه أي تصرف آخر يستلزم القبض ، اعتبر المشتري قابضاً للمبيع . ٢ - وإذا أجره قبل قبضه لغير البائع أو باعه أو وجهه أو رهنه أو تصرف في أي تصرف آخر يستلزم القبض ، وقبضه العاقد قام هذا انفس مقام قبض المشتري .

(والأحكام في التقنين العراقي لا تختلف عن الأحكام في التقنين المصري . انظر في القانون المدني العراقي الأستاذ حسن الذنون فقرة ١٥٨ - فقرة ١٦٤ - الأستاذ عباس حسن الصرمان فقرة ٣٧٢ - فقرة ٣٨٤) .

تقنين الموجبات والعتود البنائي م ٤٠٢ : التسليم هو أن يضع البائع أو من يمثله الشيء المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يستطيع أن يضع يده عليه وأن يتنفع به بدون مانع .

م ٤٠٣ : يتم التسليم على الأوجه الآتية : أولاً - إذا كان المبيع عقاراً فبالتخلية عنه وبسليم مفاتيحه عند الانقضاء ، بشرط ألا يلاق المشتري إذ ذاك ما يحول دون وضع يده على المبيع . وثانياً - إذا كان المبيع من المنقولات ، فبالتسليم الفعلي أو بتسليم مفاتيح المبانى أو الصناديق المحتوية هل تلك المنقولات أو بأية وسيلة أخرى مقبوله عرفاً . ثالثاً - يتم التسليم ، حتى بمجرد قبول المتعاقدين ، إذا كان إحصار المبيع غير ممكن في ساعة البيع ، أو كان المبيع موجوداً تحت يد المشتري لسبب آخر . رابعاً - ويتم أيضاً بتحويل أو بتسليم شهادة الإيداع أو سند الشحن أو وثيقة النقل إذا كان المبيع أشياء مودعة في المستودعات العامة .

م ٤٠٤ . إن تسليم المبيعات غير المادية ، كحق المرور مثلاً ، يكون بتسليم الأستناد التي تثبت وجود الحق ، أو بإجازة البائع للمشتري أن يستعمله بشرط ألا يحول حائل دون هذا الاستعمال - وإذا كان موضوع الحق غير مادي وكان استهلاكه يستوجب وضع اليد على شيء ما ، فعل البائع حينئذ أن يمكن المشتري من وضع يده على هذا الشيء بدون مانع .

حكام في التقنين البنائي لا تختلف عن الأحكام في التقنين المصري) .

### ٣٠٦ - التسليم الفعلي : يكون التسليم الفعلي ، كما نقول انقرة الأولى

من المادة ٤٣٥ مدني فيما قدمناه ، بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ، ولو لم يستول عليه استيلاء مادياً ، مادام البائع قد أعلمه بذلك . فالتسليم الفعلي ينطوي إذن على عنصرين : (١) وضع المبيع تحت تصرف المشتري ، وبشروط حتى يعتبر المبيع موضوعاً تحت تصرف المشتري أن يكون هذا متمكناً من حيازته حيازة يستطيع معها أن ينتفع به الانتفاع المقصود من غير أن يحول حائل دون ذلك (١) . ولكن لا يشترط أن تنتقل الحيازة فعلاً إلى المشتري بحيث يستول على المبيع استيلاء مادياً ، وما دام المشتري متمكناً من هذا الاستيلاء فإن البائع يكون قد نفذ التزامه بالتسليم ، حتى قبل أن يستول المشتري على المبيع (٢) ، وحتى لو لم يستول عليه أبداً (٣) . ذلك أنه كما نقول الملائكة الإيضاحية للمشروع التمهيدي (٤) - إذا كان التسليم التزاماً في ذمة البائع ، فإن التسليم ومع حيازة المشتري بالفعل

(١) استئناف مختلط ١٢ أبريل سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ٢٥٥

(٢) بلائيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٧٠ ص ٧٥ .

(٣) ويخلص من ذلك أنه يجب التمييز بين تسليم المبيع وبين انتقال حيازته. فقد يعتبر المشتري متمكناً للمبيع دون أن تكون له حيازته . وذلك إذا وضع تحت تصرفه دون أن يستول عليه استيلاء مادياً . وفي هذه الحالة يعتبر المشتري مستوفياً لالتزام التسليم ، ولكنه لا يعتبر حائزاً للمبيع . فلا يستطيع أن يبدأ التقادم ، إذا كان قد اشترى من غير مالك ، ولم يستول بعد على المبيع . وإذا كان المبيع منقولاً وكان المشتري حسن النية وقد اشترى من غير مالك ، فإنه لا يستطيع التمسك بالحيازة لتملك المنقول ما دام لم يستول عليه استيلاء مادياً . وإذا باع شخص منقولاً يمكنه من شخصين متتابعين ، وأعطى لكل منهما شيئاً من الخبز الذي يوجد فيه ، وسبق المشتري الثاني المشتري الأول إلى الاستيلاء الفعلي على المنقول ، فإنه يستطيع التمسك بالحيازة لتملك المبيع ، ولا يستطيع المشتري الأول أن يحتج عليه بأنه تملك المنقول أولاً بموجب إذن التسليم (أوبري ورو ٥ فقرة ٣٥٤ ص ٤٩ - بودري وسينيا فقرة ٢٩٨ - بلائيول وريبير وهامل ١٩ ص ٧٥ هامش ٢) .

هذا ويسمى التسليم الذي لم يعقبه تسلّم في بعض الأحيان تسلماً قانونياً ، تمييزاً له عن التسليم الفعلي الذي يعقبه التسليم (الأستاذ منصور مصطنق منصور فقرة ٧٦ ص ١٢٦) . ونؤثر أن نحفظ بعبارة التسليم الفعلي لكل تسليم مادي ، أعقبه التسليم أو لم يعقبه ، تمييزاً له عن التسليم الحكي الذي يتعرض له فيما بعد .

(٤) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٩ .

للمبيع التزام في ذمة المشتري (١). (٢) أن يعلم البائع المشتري بوضع البيع  
تصرفه على النحو المتقدم الذكر. وقد كان المشروع التمهيدى للمادة ٤٣٥  
مدنى يقول في ذلك عن المشتري: « مادام يعلم أن المبيع قد أصبح تحت تصرفه » ،  
وفي لجنة مجلس الشيوخ استبدلت بهذه العبارة عبارة « مادام البائع قد أعلمه  
بذلك » ، وقصد بهذا التعديل « ضبط الحكم » (٢) . ويظهر من ذلك أنه أريد  
الأيكون علم المشتري بوضع المبيع تحت تصرفه أو جهله بذلك محل منازعة بينه  
وبين البائع ، فرؤى ضبطاً للحكم أن يكون علم المشتري مستمداً من البائع نفسه  
حسماً لكل نزاع محتمل . فيجب إذن ، حتى يتم التسليم ، أن يخطر البائع المشتري  
أن المبيع قد وضع تحت تصرفه . ولا يوجد شكل معين لهذا الإخطار ، فقد  
يكون بانذار رسمى إذا أراد البائع الاحتياط الشديد ، وقد يكون بكتاب مسجل  
أو غير مسجل ، وقد يكون شفويّاً ولكن يقع على البائع عبء إثبات أنه قام  
بهذا الواجب وأنه أخطر المشتري فعلاً بوضع المبيع تحت تصرفه .

ومتى اجتمع هذان العنصران : فإن البائع يكون قد أتم تنفيذ التزامه بتسليم  
المبيع (٢) .

**٣٠٧ - تطبيقات في التسليم الفعلى :** يبنى في التسليم الفعلى أن نورد  
بعض تطبيقات تبين كيف يكون وضع المبيع تحت تصرف المشتري على النحو  
الذى قدمناه ، سواء كان ذلك في العقار أو فى المنقول أو فى الختوق المحردة .

(١) وقد يبادى المشتري البائع فيقبض المبيع دون اعتراض من البائع ، فيكون هذا تسليمًا  
صحيحاً يبرى ذمة البائع من التزامه . ويقول التقنين المدنى العراقى فى الفقرة الثانية  
من المادة ٤٣٨ : « وإذا قبض المشتري المبيع ورآه البائع وهو يتقبض وسكت ، يعتبر إذناً من  
البائع له فى القبض » ( أنظر آنفاً فقرة ٣٠٥ فى الهامش ) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٧٠ — وانظر آنفاً فقرة ٣٠٥ فى الهامش .  
(٣) المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى فى مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨ —  
ص ٦٩ - وفى بيع التجربة يتم بيع التسليم حتى قبل تجربة المشتري للمبيع ، فالتسليم غير التجربة  
وهو يسبقها عادة ( الأستاذ أنور سلطان فقرة ١٩٣ ص ٢٣٧ ) . ويجوز للبائع ، لإتمام التسليم ،  
أن يعرض المبيع على المشتري عرضاً حقيقياً ، وعرضه على المشتري أمام المحكمة البضاعة البيعة هو  
مرض حقيقى ( انظر مدنى ٨ فبراير سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام المنض ٢ رقم ٦٥ ص ٣١٠ ) .

فاذا كان المبيع عقاراً ، فإن وضعه تحت تصرف المشتري يكون أولاً بشئيلة  
البائع له ؛ فاذا كان داراً بسكنها البائع ، وجب عليه أن يخليها وأن يخرج ماله  
من أثاث وأمتعة فيها . وإذا كانت أرضاً زراعية ، وجب عليه أن يتركها  
وأن يأخذ ماله فيها من مواش وآلات ونحو ذلك . فلا بد إذن من إخلاء العقار  
أولاً ، ثم يأتي بعد ذلك تمكين المشتري من الاستيلاء عليه . ويقع كثيراً أن يكون  
مجرد إخلاء العقار منظوباً في الوقت ذاته على تمكين المشتري من الاستيلاء  
عليه (١) ، ولكن قد يقتضى الأمر أن يسلم البائع المشتري مفاتيح الدار حتى يتمكن  
من دخولها (٢) ، أو مستندات ملكية البائع للدار أو الأرض حتى يتمكن المشتري  
من التصرف فيها (٣) ، أو عقود الإيجار الواقعة على الدار أو على الأرض  
حتى يتمكن المشتري من التعامل مع المستأجرين : أو بوالص التأمين حتى يتمكن  
المشتري من التعامل مع شركة التأمين ، أو ذلك كله أو بعضه بحسب ما يكون  
في يد البائع . وقد رأينا أن المادة ٥٧٣ من المشروع التمهيدى للفنيين المدني  
الجديد - وقد حذفت لأنها مستفادة من القوانين العامة كما قدمنا (٤) - كانت  
تنص على أن « يلتزم البائع أن يزود المشتري بالبيانات الضرورية عن الشيء  
المبيع ، وأن يقدم له الأوراق والمستندات المتعلقة بهذا الشيء » .

وإذا كان المبيع منقولاً ، فإن وضعه تحت تصرف المشتري يكون عادة  
بمناولته إياه بدأ بيد ، ويتيسر ذلك في المقول في أكثر الأحيان . ولكن قد  
يحصل ذلك أيضاً بتسليم المشتري مفاتيح منزل أو مخزن أو صندوق أو أى مكان

---

(١) فلا ضرورة لأى عمل رمزي يصحب وضع العقار تحت تصرف المشتري (استئناف  
مختلط ٧ يناير ١٨٩٧ م ٩ ص ١٠٤) .

(٢) استئناف مختلط ٢٣ أبريل سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ٢٦ .

(٣) وليس من الضروري أن تكون مستندات الملكية كاملة قاطعة في أن البائع هو  
المبيع ، فالبايع ملزم بتسليم المستندات التى معه للمشتري ، فإذا تبين بعد ذلك أن هذه المستندات  
لا تنقطع في ملكية البائع للمبيع ، وتعرض أسعد للمشتري أو ظهر للمبيع ستحق . فعند ذلك  
يرجع المشتري على البائع بضمأن التعرض أو الاستحقاق (بلانويل وريجر وهامل ١٠ فقرة ٧٣) .  
ومجرد التأخر في تسليم البائع مستندات ملكيته للمشتري لا يبرر فسخ البيع (استئناف مختلط

٤ مارس سنة ١٩٤١ م ٥٣ ص ١٢٣) .

(٤) انظر آنفاً فقرة ١٠٤ في الغاش .

آخر يحتوي هذا المنقول (١) ، أو بتحويل سند الشحن أو الإبداع أو التخزين ، أو إن كان المنقول مشحوناً أو مودعاً أو مخزوناً في جهة ما (٢) ، أو بتسليم هذا السند للمشتري إذا كان للسند لحامله (٣) . وقد يحصل ذلك بمجرد التخلية ، كما إذا كان المبيع محمولات لا تزال قائمة في الأرض أو ثماراً لا تزال فوق الأشجار ، فيخلى البائع ما بينها وبين المشتري حتى يستولى هذا عليها (٤) . وقد يحصل ذلك بافراز الشيء المعين بنوعه فقط في حضور المشتري ودعوته لتسلمه ، ويقع الإفراز بالمد أو الكيل أو الوزن أو المقاس .

وإذا كان المبيع حقاً مجرداً ، كحق المرور ، فانه يوضع تحت تصرف المشتري بسند سنده إن كان له سند سابق ، أو بالترخيص للمشتري في استعمال هذا الحق مع تمسكه من ذلك بازالة ما قد يحول بينه وبين المرور (٥) . قد يكون المبيع حقاً شخصياً لاحقاً عينياً ، كما في حوالة الحق ، وعندئذ يوضع الحق تحت تصرف المحال له بتسليمه سند الحق لتمسكه من استعماله في مواجهة المحال عليه (٦) .

(١) وقد قضت محكمة النقض بأن حيازة مفتاح الخزانة هي حيازة رمزية لمنقول غير حاصل فعلاً في اليد ، وليست بذاتها دليلاً قاطعاً على حيازة ما هو في الخزانة . وكون الشيء ماصلاً فعلاً في حوزة من يدعى حيازته أو غير حاصل فيها هو من الواقع الذي يحصله قاضي الموضوع في كل دعوى بما يتوافر فيها من دلائل . وإذا كان القانون قد نص في باب البيع على أن يتم المنقولات المبيعة يصح أن يتم بتسليم مفاتيح الخزانة الموضوعة فيها ، فان هذا النص لا يمتنع من كل من يحمل مفتاحاً للخزانة يكون ولا بد حائزاً فعلاً لمحتوياتها ، لأن حمل المفتاح لا يترتب عنه حقاً أن حامله مسلط على الخزانة . فحيث تدل الظروف على أن حامل مفتاح الخزانة كان مسلطاً فعلاً على ما فيها جاز اعتباره حائزاً وإلا فلا . وما يراه قاضي الموضوع في هذا الشأن هو رأى في مسألة واقعية يستقل هو بتقديرها ولا يخضع قضاؤه فيها لرقابة محكمة النقض (نقض مدني ٣٠ يناير سنة ١٩٤٧ مجموعة عمر ، رقم ١١٧ ص ٣٢٧) .

(٢) ويجوز للمشتري في هذه الحالة أن يحول السند إلى آخر ، وللآخر حق قبض المبيع المودع في الخزانة (استئناف محتاط ٢٤ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٦٤) .

(٣) المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في مجموعة الأعمال التفسيرية ٤ ص ٦٩ .

(٤) بودري وسينيا فقرة ٢٩٤ ص ٢٩٥ .

(٥) المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في مجموعة الأعمال التفسيرية ٤ ص ٦٩ .

(٦) بيدان ١١ فقرة ٣٨٧ - بودري وسينيا فقرة ٢٩٦ ص ٣٠١ - وفي الأسهم والذكبيالات والشيكات لحاملها يكون التسليم بالمناولة ، وفي السندات والشيكات الإذنية يكون التسليم بالظهور ، وفي السندات الإسمية لا يتم التسليم إلا بعد القيد في دفاتر الشركة (م ٢٩ و ١١٢ تمهاري) .

ويبين من هذه التاميلات - كما نقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى (١) - أن طريقة التسليم تكيف حسب طبيعة المبيع (٢).

٣٠٨ - **التسليم الحكيمى** : ويقدم مقام التسليم الفعلى على النحو الذى قدمناه التسليم الحكيمى ، أو كما ندعوه المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى (٣) ، التسليم المعنوى . والتسليم الحكيمى يتم - كما نقول الفقرة الثانية من المادة ٤٣٥ مدنى فيما رأينا - بمجرد تراضى المتعاقدين ، وبتراضيان على أن المبيع قد تم تسليمه من البائع إلى المشتري . ويتميز التسليم الحكيمى بذلك عن التسليم الفعلى بأنه اتفاق (convention) أو تصرف قانونى (acte juridique) ، وليس بعمل مادى .

وللتسليم الحكيمى صورتان : (الصورة الأولى) أن يكون المبيع فى حيازة المشتري قبل البيع ، باحازة أو إعارة أو ودعة أو رهن حيازة أو نحو ذلك ، ثم يقع البيع . فيكون المشتري حائزاً فعلاً للمبيع وقت صدور البيع ، ولا يحتاج إلى استيلاء مادى جديد ليتم التسليم . وإنما يحتاج إلى اتفاق مع البائع على أن يبقى المبيع فى حيازته ، ولكن لا كمتأجر أو مستعير أو مودع عنده أو مرتهن ، بل كمالك له من طريق الشراء . فتتغير نية المشتري فى حيازته للمبيع ، وإن كانت الحيازة المادية تبقى كما كانت (٤) . وهذه الصورة هى التى كان التفتيش المدنى السابق (م ٢٧٢/٣٤٣) ينص عليها وحدما . (الصورة الثانية) أن يبقى المبيع فى حيازة البائع بعد البيع ، ولكن لا كمالك ، فقد خرج عن الملكية بعقد البيع ، بل كمتأجر أو مستعير أو مودع عنده أو مرتهن رهن حيازة أو غير ذلك مما يترتب على عقد يتم بين المشتري والبائع بعد البيع ويستلزم نقل حيازة الشئ من المشتري إلى البائع . فبدلاً من أن يسلم البائع المبيع للمشتري بموجب عقد البيع ،

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٩ .

(٢) استئناف مخطوط ٢٦ ديسمبر سنة ١٨٨٩ م ٢ ص ٦٩ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٩ .

(٤) ويسمى هذا التسليم : tradition brevi manu .

ثم يعود إلى نسله من المشتري بموجب عقد الإيجار أو أى عقد آخر ، يبنى البيع في بد البائع بعد أن يتفق الطرفان (١) على أن هذا يعد تسليماً من البائع للمشتري ثم إزاء حيازته من المشتري للبائع بموجب العقد الجديد الذي تلى عقد البيع . ويصح أن يكون هذا العقد الجديد عقد بيع ثان أو عقد هبة ، فيبيع المشتري الشيء للبائع بعد أن اشتراه منه أو يهبه إياه ، ومن ثم يبنى الشيء في حيازة البائع كالك له ، ولكن بعقد بيع جديد أو بعقد هبة لا على حكم الملك الأصلي (٢) . وهذه الصورة الثانية لم بغرض لها التقنين المدني السابق ، وشملتها الفقرة الثانية من المادة ٤٣٥ من التقنين المدني الجديد فيما قدمناه .

وكلتا صورتين الأولى والثانية ليست إلا تطبيقاً لمبدأ عام في انتقال الحيازة من شخص إلى آخر انتقالاً حكماً ، وقد ورد هذا المبدأ في المادة ٩٥٣ مدني إذ تنص على أنه « يجوز أن يتم نقل الحيازة دون تسليم مادي إذا استمر الحائز وسماً بده لحساب من يخلفه في الحيازة ، أو استمر الخلف واضحاً بده ولكن لحساب نفسه » (٣) .

وقد أورد التقنين المدني العراقي صورة ثالثة للتسليم الحكمي يمكن الأخذ بها في مصر دون نص لأنها تتفق مع القواعد العامة ، فنصت الفقرة الثانية من المادة ٥٤٠ من هذا التقنين على ما يأتي : « وإذا أجره (المشتري) قبل قبضه البائع أو باعه أو وهبه أو رهنه أو تصرف فيه أى تصرف آخر يستلزم القبض ، وقبضه العاقد ، قام هذا القبض مقام قبض المشتري » (٤) . وتتميز هذه الصورة عن صورتى التسليم الحكمي المتقدمتين ، بأن فيها انتقالاً مادياً لحريّة المبيع . كما تتميز عن التسليم الفعلي ، بأن الحيازة لا تنتقل مادياً إلى المشتري نفسه ، بل إلى شخص آخر يعد نائباً عنه في تسلّم المبيع ، هو شخص تعاقد مع

(١) ويسمى هذا الاتفاق : *contitut possessoire* (بودرى وسينيا فقرة ٢٩٤)

(٢) وتنص الفقرة الأولى من المادة ٤٠٤ مدني عراقي في هذا المعنى على أنه « إذا أجر المشتري المبيع قبل قبضه إل بائنه ، أو باعه منه ، أو وهبه إياه ، أو رهنه له ، أو تصرف له فيه أى تصرف آخر يستلزم القبض ، اعتبر المشتري قابضاً للمبيع » أنظر آتفاً فقرة ٣٠٥ في الماشر .

(٣) أنظر المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٩ .

(٤) أنظر آتفاً فقرة ٣٠٥ في الماشر .



المشترى واستلزم التعاقد أن يقبض البضائع هو أيضاً ، كما سيجر من المشتري أو مستعير أو مودع عنده أو مرتهن رهن حيازة أو سائر أو موهوب له . فبعض قبض هذا الشخص الآخر قبضاً فعلياً بالنسبة إلى العقد الذي أبرمه مع المشتري ، وقبضاً حكماً بالنسبة إلى عقد البيع ، ويقدم القبض الأول مقام القبض الثاني .

## ٥٢ - زمان التسليم ومكانه

٣٠٩ - زمان التسليم : كان المشروع التمهيدى للتقنين المدني الجديد يشتمل على نص يعين زمان تسليم المبيع ، فكانت المادة ٥٧٨ من هذا المشروع تنص على ما يأتي : « يجب أن يتم التسليم في الوقت الذي حدده العقد ، فإذا لم يحدد العقد وقتاً لذلك وجب تسليم المبيع في الوقت الذي يتم فيه العقد ، مع مراعاة المواعيد التي تستلزمها طبيعة المبيع أو يقتضها العرف » (١) . وقد حذفت هذه المادة في لجنة للمراجعة لأنها مستفادة من القواعد العامة (٢) .

والواقع من الأمر أن هذه المادة المحذوفة يستفاد حكمها في غير عماء من القواعد العامة المقررة في الفصل المتعلق بالوفاء ، وتقررها المادة ٣٤٦ مدني حل الوجه الآتي : ١٥ - يجب أن يتم الوفاء فوراً بمجرد ترتيب الالتزام نهائياً في ذمة المدين ، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك . ٢ - حل أنه يجوز

---

(١) وكان هذا النص يقابل في التقنين المدني السابق المادة ٣٤٨/٢٧٧ ، وكانت تجرى على الوجه الآتي : « يجب أن يكون التسليم في الوجه المعين له في العقد ، فإذا لم يشترط له شيء بهذا الخصوص وجب التسليم وقت البيع مع مراعاة المواعيد المقررة بحسب المبرم » . وهذا نص يورد نفس الأحكام التي أوردها المشروع التمهيدى فيما تقدمناه ، وإن لم يذكر صراحة للمواعيد التي تقتضها طبيعة المبيع ، ولكن غده يمكن استخلاصها من اتفاق ضمنى بين التبايعين . ولا يوجد في التقنين السوري ولا التقنين الليبي ولا التقنين العراقي نص مقابل ، فالقواعد العامة هي التي تسرى كما في مصر . وينص تقنين الموجبات والمعقود اللبناني في المادة ١/٤٠٢ على ما يأتي : « يجب أن يكون التسليم في الوقت المعين له في العقد ، وإذا لم يعين وقت رحى التسليم حل أو إنشاء العقد مع مراعاة المهل التي تقتضها طبيعة المبيع أو العرف » . وهذا المنهج يتفق في حكمه مع حكم التقنين المصري .

(٢) مجموعة الأعمال المحضورية ٤ ص ٧١ في المباحث خمس ٧٤ في المباحث .

في حالات استثنائية ، إذا لم يمنعه نص في القانون ، أن ينظر المدين  
إلى سفل أو آجال ينفذ فيها التزامه ، إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق  
الذات من هذا التأجيل ضرر جسيم .

فالأصل إذن أن يتم التسليم فوراً بمجرد انعقاد البيع ، وهذا إذا لم يتفق  
المتبايعان على ميعاد معين يتم فيه التسليم ، أو كان هناك عرف يقضى بتسليم  
المبيع في ميعاد معين ، أو اقتضت طبيعة المبيع شيئاً من الوقت في تسليمه ،  
أو أمهل القاضى البائع في تسليم المبيع إلى وقت معين لوجود أسباب تبرر هذا  
الإمهال (١) .

والذى يقع عادة أن المتعاقدین يتفقان في عقد البيع على ميعاد التسليم ،  
فيجب العمل بهذا الاتفاق . فان لم يوجد اتفاق ، فقد يقضى العرف بالتسليم  
في ميعاد معين ، ويقع ذلك كثيراً في التعامل التجارى حيث يحدد العرف مهلة  
مينة لتسليم المبيع . فان لم يكن هناك اتفاق ولا عرف ، واقتضت طبيعة المبيع  
تأخير التسليم إلى وقت معين ، كما إذا كان المبيع شيئاً غير معين إلا بنوعه وكان  
المفهوم أن البائع سيحصل على المقادير المبيعة من السوق ثم يسلمها بعد ذلك  
للمشتري ، فان طبيعة المبيع هنا تقتضى أن يتأخر التسليم وقتاً معقولاً يتيسر فيه  
للبيع الحصول على المقادير المبيعة من السوق (٢) . فان لم يكن هناك اتفاق  
أو عرف ولم تقتض طبيعة المبيع تأخيراً في التسليم ، وجب أن يكون التسليم  
فوراً بمجرد انعقاد البيع كما قدمنا ، إلا إذا وجدت ظروف تبرر منح القاضى

- 
- (١) نقض مدنى ٣ فبراير سنة ١٩٣٨ مجموعة عمر ٢ رقم ٩٣ ص ٢٧٣ .  
(٢) وإذا سكت المشتري عن دفعات من المبيع متأخرة بسبب أزمة طرأت ، ثم عاد بعد مدة  
طويلة عندما ارتفعت الأسعار يطالب بالتأخر ، لم يحق له ذلك لأن سكوتة دليل على نزوله  
عن حقه ( استئناف مختلط ١٩ أبريل سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ٢٦٤ ) . ولا يستحق تعويض عن  
تأخر البائع في تسليم المبيع إلا بعد الإعدار ( استئناف مختلط ٤ مايو سنة ١٩١١ م ٢٣  
ص ٣٠٠ ) . ولا حاجة للإعدار إذا كان البائع قد أرسل البضائع في وقت متأخر مما يتحتم منه  
تأخرها عن ميعاد التسليم ( استئناف مختلط ٢٩ مايو سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ٣٦٨ ) . ولكن الأصل  
هو ضرورة إعدار البائع المتأخر في التسليم ( استئناف مختلط ١٣ فبراير سنة ١٩١٣ م ٢٥  
ص ١٧٠ - ٣ أبريل سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٢٨٧ - ١٠ مايو سنة ١٩١٦ م ٢٨  
ص ٣٠٦ - ٢١ نوفمبر سنة ١٩١٧ م ٣٠ ص ٥٣ - ٤ ديسمبر سنة ١٩١٧ م ٣٠ ص ٦٨  
١٩ ديسمبر سنة ١٩١٧ م ٣٠ ص ٩٧ - ٢٣ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٦٩ ) .

للبائع مهلة في التسليم ، كما إذا كان المبيع بضاعة يستوردها البائع وقد تأخرت في الطريق وكانت الظروف تشفع للبائع في أن يمنحه القاضي هذه المهلة .

على أنه يلاحظ أن التمن إذا كان مستحق الدفع ولم يدفعه المشتري ، فللبائع أن يمتنع عن تسليم المبيع حتى يستوفى التمن (١) ، حتى لو منع المشتري نظرة المبصرة . وهو في ذلك يستعمل من حسن المبيع المقرر له ، والذي منعرض له تفصيلاً فيما يلي .

٣١٠ - **مطالبة التسليم** : كان المشروع التمهيدى للتقنين المدني الجديد يشتمل أيضاً على نص يعين مكان تسليم المبيع ، فكانت المادة ٥٧٩ من هذا المشروع تنص على ما يأتي : ١٦ - يجب أن يتم التسليم في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت تمام العقد ، ما لم يتفق على غير ذلك . ٢ - فإذا كان المبيع منقولاً ولم يعين محل وجوده ، اعتبر موجوداً في موطن البائع (٢) . وقد حذفت هذه

---

(١) فلو تسلّم المشتري المبيع دون إذن البائع وقبل أن يدفع التمن المال ، لم يكن ذلك التسليم صحيحاً ، وجاز للبائع استرداد المبيع . ولكن إذا هلك المبيع في هذه الحالة وهو في يد المشتري قبل أن يستورده البائع ، كان الهلاك على المشتري (م ٢٧٤/٣٤٥ مدني سابق ، وهي تطبيق للقواعد العامة فيسرى حكمها دون حاجة إلى نص) .

وإذا اشترط ميعاد لدفع التمن دون أن يشترط ميعاد لتسليم المبيع ، وجب تسليم المبيع فوراً بمجرد البيع وتأخير التمن إلى حلول أجله (استئناف مختلط ٦ نوفمبر سنة ١٩١٣ م ٢٦ ص ١٤) . وإذا حان ميعاد التسليم ولم يتم ، كان البائع مسئولاً عن التعمير إلا إذا منعه عن ذلك قوة القاهرة كتأخر طرود البريد بسبب الحرب (استئناف مختلط ١٥ مارس سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٠٢ - وعلى البائع إثبات القوة القاهرة (استئناف مختلط ١٢ أبريل ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٥١ - أنظر أيضاً في تأخر البائع في التسليم بسبب القوة القاهرة أو بخطأ منه : استئناف مختلط ٨ مايو سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ٢٢٢ - ١٠ مايو سنة ١٩٢٦ م ٢٨ ص ٢٠٦ - ٧ يونيو سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٤١٤ - ٢ مايو سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٣٩٦ - ٣٠ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٨٣ - ٧ فبراير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ٢١٤) .

(٢) وكان هذا النص يقابل في التقنين المدني السابق المادة ٣٤٦/٢٧٥ ، وكانت تجرى على الوجه الآتي : « يجب تسليم المبيع في محل وجوده وقت البيع ، ما لم يشترط ما يخالف ذلك » . وهذا الحكم يتفق مع الحكم المقرر في المادة المحذوفة . وكانت المادة ٣١٧/٢٧٦ من التقنين المدني السابق تنص على ما يأتي : « إذا تعين في عقد البيع محل لوجود المبيع فيه غير محل وجوده الحقيقي ، فيكون هذا التعيين ملزماً للبائع بنقل المبيع إلى المحل المعين إذا طلب المشتري =

القاعدة أيضاً ولأنها مستفادة من القواعد العامة (١) .

والنص المذكور يستفاد حكمه فعلا من القواعد العامة المقررة في فصل الوفاء ، وتقررها المادة ٣٤٧ مدني على الوجه الآتي : ١ - إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام ، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك . ٢ - أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء ، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الأعمال .

فالأصل إذن ، إذا كان المبيع شيئاً معيناً بالذات ، أن يكون التسليم في المكان الذي يكون هذا الشيء موجوداً فيه وقت انعقاد البيع (٢) . وقد يكون الشيء المعين بالذات منقولاً لم يعين مكان وجوده وقت البيع ، فالمفروض عندئذ أن المنقول يصحب البائع حيث يقيم ، فيكون مكان تسليمه في موطن البائع أو في مكانه الذي يوجد فيه مركز أعماله إذا كان البيع يتعلق بهذه الأعمال . أما إذا كان المبيع شيئاً غير معين بالذات بل معيناً بنوعه ، أو كان حقاً مجرداً

---

== ذلك . وفي حالة ما إذا لم يمكن النقل أو ترتب عليه تأخير مضر بالمشتري ، يكون له الحق في - مع البيع مع أخذ التضمينات إذا كان البائع حصل منه تديس . وهذا النص مجرد تطبيق للقواعد العامة ، ليسرى حكمه دون حاجة إلى نص ( الأستاذان أحمد نجيب المللا وحامد زكي نقه ٣٠١٦ ) .

ولا يوجد في التقنين السوري ولا في التقنين الليبي نص مقابل ، فالقواعد العامة هي التي تسرى كما في مصر . وتنص المادة ٥٤١ من التقنين المدني العراقي على أن : ١ - مطلق العقد ينتهي تسليم المبيع في المحل الذي هو موجود فيه وقت التعاقد . وإذا كان المبيع منقولاً ولم يعين محل وجوده ، اعتبر مكانه محل إقامة البائع . ٢ - أما إذا اشترط في العقد على البائع تسليم المبيع في محل معين ، لزمه تسليمه في المحل المذكور . والنص تطبيق للقواعد العامة ، ويتفق مع الأحكام التي تسرى في مصر . وتنص المادة ٤٠٥ من تقنين الموجبات والعقود اللبناني على أنه : يجب تسليم المبيع في محل وجوده وقت إنشاء العقد ، ما لم يشترط العكس - إذا عين في عقد البيع محل لوجود المبيع غير المحل - فيكون فيه حقيقة ، وجب على البائع أن ينقل البائع إلى المحل المعين إذا طلب المشتري نقله . وهذا النص أيضاً تطبيق للقواعد العامة ، ويتفق مع الأحكام التي تسرى في مصر .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٧٢ في الهامش وس ٧٤ في الهامش .

(٢) استئناف مختلط ١٠ يناير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٧٢ .

كحق شخصى حوله الدائن ، فان التسليم يكون في موطن البائع أو في مركز أعماله إذا كان البيع يتعلق بهذه الأعمال ، وذلك تطبيقاً للقاعدة التي تقضى بأن الدين يسعى إليه (portable) ولا يسعى (quérable) . وهذا كله ما لم يتفق المتبايعان على مكان آخر يسلم فيه المبيع ، فيجب حينئذ العمل بهذا الاتفاق . فإذا عين للمبيع مكان وجود غير مكان وجوده الحقيقي ، كان هذا بمثابة اتفاق على أن يكون التسليم في هذا المكان المعين ، وكان البائع ملزماً بنقل المبيع من مكانه الحقيقي إلى المكان المعين .

### ٣١١ - زمان تسليم المبيع المصدر ومطابقه - نص قانونى :

وقد ينص القانون ، في حالات خاصة ، على تعيين زمان التسليم ومكانه . من ذلك نصت عليه المادة ٤٣٦ مدنى ، في خصوص المبيع إذا وجب تصديره للمشتري ، من أنه إذا وجب تصدير المبيع للمشتري ، فلا يتم التسليم إلا إذا وصل إليه ، ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك (١) .

فإذا كان المبيع يجب تصديره إلى المشتري في مكان غير المكان الذى هو فيه ،

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٥٧٧ من المشروع النهيى على الوجه الذى

استقر عليه في التقنين الجديد ، وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٤٤٩ من المشروع النهائى ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٣٦ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٧١ وص ٧٢ - وص ٧٤ ) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدنى السابق ، ومن ثم كانت القواعد العامة هي التي تسرى ، فيكون مكان التسليم هو موطن البائع - أى مكان التصدير لا مكان التوريد - لأن البائع هو المدين بالتسليم ، وكذلك زمان التسليم هو زمان الإرسال لا زمان الوصول (أنظر آتياً فقرة ٢٤٨) . ويقابل النص في التقنين المدنى السورى المادة ٤٠٤ (مطابقة لتقنين المصرى) - وفي التقنين المدنى الليبى المادة ٤٢٥ (مطابقة لتقنين المصرى) - ولا مقابل له في التقنين المدنى العراقى (فسرى القواعد العامة وهذه تقضى بمكان التصدير وزمان الإرسال) - وفي تقنين الموجبات والمعقود البنائى المادة ٤٠٦ وتجرى على الوجه الآتى : إذا كان من الواجب إرسال المبيع من مكان إلى آخر ، فالتسليم لا يتم إلا ساعة وصول المبيع إلى المشتري أو إلى مثله . وهذا الحكم يتفق مع حكم التقنين المدنى المصرى الجديد . ويتساند مع المادة ٤٠٦ الآتية الذكر المادة ٢٩٩ من نفس التقنين البنائى ، وتجرى على الوجه الآتى : يحصل البائع مخاطر المبيع من مدة سفره إلى أن يستلمه المشتري ، ما لم يكن هناك نص مخالف .

ضائع يشحنها البائع للمشتري ، فان القواعد العامة التي قدمناها كانت تقضى ، بكون التسليم في مكان محطة الشحن لأنها مركز أعمال البائع المدين بالتسليم ، فبم التسليم في هذا المكان وفي وقت الشحن . وفي هذا الوقت أيضاً يتم إفرار المبيع إذا كان في الأصل شيئاً غير معين إلا بنوعه ، فننتقل الملكية إلى المشتري وتكون تبعه الهلاك عليه في الطريق . ونرى من ذلك أن واقعة الشحن هذه كانت ، طبقاً للقواعد العامة ، تحدد وقت إفرار المبيع ووقت نقل ملكيته ووقت التسليم ومكانه ومبدأ انتقال تبعه الهلاك إلى المشتري . ولكن المادة ٤٣٦ مدني المتقدمة الذكر جاءت استثناء من هذه القواعد العامة . فإلم يتفق المتبايعان على أن يكون التسليم عند الشحن أو عند التفريغ وفي هذه الحالة يعمل بهذا الاتفاق ، فان النص يقضى بأن يكون التسليم عند وصول المبيع إلى المشتري أي عند التفريغ ، ويكون ذلك في موطن المشتري الذي هو دائن بالتسليم ، لا عند الشحن الذي هو موطن البائع وهو المدين بالتسليم .

ومن ثم يجب التمييز في هذا الصدد بين الشيء المعين بالذات والشيء المعين بنوعه . فإذا كان المبيع المصدر منقولاً معيناً بالذات ، انتقلت ملكيته إلى المشتري بمجرد البيع ، وكان زمان التسليم ومكانه عند التفريغ وفي محطة الوصول ، وكانت تبعه هلاكه على البائع قبل التسليم ، فيكون خطر الهلاك في الطريق على البائع لا على المشتري . أما إذا كان المبيع شيئاً معيناً بنوعه ، ويغلب أن تكون بضاعة يصدرها تاجر إلى تاجر آخر ، فان ملكية البضاعة لا تنتقل إلا بالإفرار ، والإفرار يتم عند التسليم . وزمان التسليم يكون في هذه الحالة أيضاً وقت التفريغ (١) ، ومكانه محطة الوصول . فننتقل الملكية إذن عند التفريغ ، ولما كان

---

(١) ويراعى المألوف والصرف في تقدير الزمن الذي تصل فيه البضاعة المصدرة ( استئناف مخطوط ٢٨ مارس سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ١٦٩ ) ، فتأخر نحو شهرين في وصول البضاعة المصدرة عن ميناها بعيد يكون مفتضراً ( استئناف مخطوط ١٢ فبراير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ١٣١ ) . وتحديد زمن الوصول مع اقتراح التحديد بتحفظ ، كأن يقول « إذا أمكن » ، لا يفتقر فيه أن يكون الزمن ثلاثة أضعاف المألوف ( استئناف مخطوط ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٢ م ٧٤ ص ٢٦٤ ) . وإذا اشترط المشتري وصول البضاعة في وقت معين وإلا كان البيع مفسوخاً ، كان للمشتري الحق في رفض البضاعة التي وصلت بعد الجهاد ، وليس عليه إعدار البائع ( استئناف مخطوط ١٤ فبراير سنة ١٩٠٢ م ١٩ ص ١٢٤ ) .

خطر هلاك البضائع التي تخرج من عزن البائع في الطريق على من يملكها (٩٤ تجارى) ، فان تبعة الهلاك تكون على البائع اذ هو المالك الى أن تصل البضائع محطة التفريغ (١)

### ٣٤ - نفقات التسليم

٣١٢ - نفقات تسليم المبيع على البائع : وكان المشروع التمهيدى يشتمل كذلك على نص يعين من تكون عليه نفقات تسليم المبيع ، فكانت المادة ٥٨٠ من هذا المشروع تنص على أن : نفقات التسليم على البائع إلا إذا وجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك ، ويخل في هذه النفقات ما صرف على المبيع في نقله إلى مكان التنفيذ وفي مقياسه ووزنه وحزمه (٢) وقد حذفت هذه المادة هي أيضاً لأنها مستمدة من القواعد العامة (٣) .

والنص المحذوف يستفاد حكمه فعلاً من القواعد العامة ، وتقررها المادة ٣٤٨ مدنى في فصل الوفاء على الوجه الآتى : « تكون نفقات الوفاء على المدين ، إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك » .

(١) أنظر آنفاً فقرة ٢٤٨ - وانظر المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٧٢ .

(٢) ويقابل هذا النص في التصنين المدنى السابق المادة ٢٨٤/٣ ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « على البائع مصاريف تسليم المبيع ، كأجرة نقله لمل التسليم وأجرة كيله ومقياسه ووزنه وغير ذلك » . وهذا الحكم يتفق مع حكم كنص المحذوف .

ولا يقابل فنص لا في التصنين المسمى ولا في التصنين الجيسى ، فتسرى القواعد العامة كما في مصر ، وتكون مصروفات التسليم على البائع إذا لم يكن اتفاق أو عرف مخالف . وفي التصنين المدنى العراقى تنص المادة ٢٢٢ ، على أن : تكاليف تسليم المبيع كأجرة الكيل والوزن تلزم البائع وحده ، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك . وهذا الحكم يتفق مع القواعد العامة . وفي تصنين الوجبات والعمود الجنائى تنص المادة ٤١٦ على أن : يحصل للبائع - إذا لم يكن نص أو عرف مخالف - : أولاً - مصاريف التسليم كأجرة الكيل والوزن أو كوزن أو لمد أو تعيين الحجم - ثانياً - المصاريف اللازمة لإنشاء الحق أو نقله إذا كان للمبيع غير مالى . وهذه الأحكام تتفق مع أحكام القانون المصرى .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٧٢ - ص ٧٢ .

فالأصل إذن أن البائع - وهو المدين بالتسليم - هو الذى يتحمل نفقاته .  
ويدخل فى هذه النفقات مصروفات الوزن والمقاس والكيل والعد إذا كان المبيع  
لا يزال إلا بأحد هذه الطرق ، فان الإفراز عملية ضرورية للتسليم تسبقه وتمهد له .  
ويدخل أيضاً فى نفقات التسليم مصروفات حزم المبيع ونقله إلى مكان التسليم  
إذا لم يكن هذا المكان حيث يوجد المبيع فعلاً ووجب نقله إلى مكان آخر .  
ويدخل كذلك فى نفقات التسليم مصروفات إرسال مفاتيح الدار المبيعة ،  
أو مفاتيح المكان الذى يوجد فيه المبيع ، إلى المشتري . وإذا كان على المبيع  
تكاليف تحملها البائع كما إذا كان بضاعة مستوردة ويجب دفع الرسوم الجمركية  
عليها حتى يتسلمها البائع ليسلمها للمشتري ، فتكون الرسوم الجمركية  
على البائع (١) . وكل مصروفات أخرى يستلزمها وضع المبيع تحت تصرف  
المشتري حتى يتم التسليم تكون على البائع .

وهذا إذا لم يكن هناك اتفاق أو عرف يجعل مصروفات التسليم على المشتري  
لا على البائع . فأجرة عداد النور أو المياه مثلاً - وهى مصروفات لإفراز المبيع -  
تدبر فى الأصل على البائع ، أى على شركة النور أو شركة المياه (٢) ، ولكن  
كثيراً ما يقضى الاتفاق بأن تكون أجرة العداد على المستهلك . كذلك قد يقضى  
العرف بأن يكون الوزن والكيل ونحو ذلك على المشتري لا على البائع ، أو مناصفة  
بين المشتري والبائع .

### ٣١٣ - نفقات تسليم المبيع على المشتري - اهـ : وسرى أنه إذا كان

تسليم المبيع التزاماً فى ذمة البائع ، فان تسلمه التزام فى ذمة المشتري ( م ٤٦٤ مدنى )  
ومن ثم تكون مصروفات التسليم - كـ مصروفات نقل المبيع من مكان التسليم  
إلى الجهة التى يريد بها المشتري ورسوم المرور والترازيت والدخولية وغير ذلك -

(١) فإذا زادت الرسوم الجمركية فى الفترة ما بين البيع ودفع هذه الرسوم ، لم يكن للبائع  
دفع فى زيادة الثمن ، كما أنها إذا نقصت لم يكن المشتري حق فى إنقاس الثمن ( قارب بلانويل  
وريبير وهامل ١٠ ص ٦٩ مائش ١ ) .

(٢) انكرة الإيضاح لمشروع التمهيدى فى مجموعة الاموال التحضيرية ٤ ص ٧٣ .



على المشتري لا على البائع ، إلا إذا وجد اتفاق أو حرف يجعل هذه المصروفات على البائع . وسنعود إلى ذلك عند الكلام في تسليم المشتري للمبيع (١) .

## المطلب الثالث

الجزاء على الإخلال بالتزام التسليم

( تمة هلاك المبيع أو تلفه قبل التسليم )

### ٣١٤ - التنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض في العالتيين :

وإذا أدخل البائع بالتزام التسليم على النحو الذي قدمناه ، فامتنع عن التسليم ، أو سلم المبيع في غير الحالة التي كان عليها وقت البيع ، أو تأخر في التسليم عن زمانه ، أو أراد تسليم المبيع في غير مكانه ، أو ارتكب أية مخالفة أخرى لأحكام التسليم التي سبق أن بسطانها (٢) ، فإن المشتري يستطيع أن يطالبه بالتنفيذ العيني

(١) أنظر مايل فقرة ٤٢٤ .

(٢) كأن يكون البائع لم ينف بالثمن إلى بانه فلم يتمكن من أخذ المبيع وتسليمه للمشتري (استئناف مختلط ١١ نوفمبر سنة ١٩٠٣ م ١٦٦ ص ٥) ، أو كأن يكون البائع قد تصرف والمبيع ولا يمكنه الحصول على مثله ، وفي هذه الحالة إذا أعطى البائع المشتري بذلك لم تعد هناك حاجة لأن يعذر المشتري البائع (استئناف مختلط ٢٢ مارس سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ١٦٧) ، أو كأن يكون البائع لم يسلم ملحقات المبيع (استئناف مختلط ١٤ نوفمبر سنة ١٩٠١ م ١٤ ص ١٤) . ويستحق التعويض بمجرد ثبوت أن سر البضاعة وقت وجوب التسليم أهل من الثمن (استئناف مختلط ٢ فبراير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٣٥) . ويمتنع بالسعر وقت وجوب التسليم لا وقت المطالبة التي قد تتأخر (استئناف مختلط ١٤ مايو سنة ١٩١٣ م ٢١ ص ٣٧٩ - ١٤ مارس سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٢٩٥ - ٩ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٣٨) . وإذا وجب تسليم المبيع على دفعات ، نظر إلى وقت وجوب التسليم بالنسبة إلى كل دفعة (استئناف مختلط ٢١ فبراير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٣٠٩) . ويجب على البائع الحصول على المبيع (المنظية) وقت وجوب التسليم وإلا تحمل الفرق (استئناف مختلط ٢ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١١٨) . والتعويض عن تأخر البائع في تسليم المبيع هو ثمرات المبيع من وقت البيع إلى وقت التسليم بعد خصم فوائد ما تبقى من الثمن غير مدفوع (استئناف مختلط ١٢ مايو سنة ١٩٢١ م ٣٣ ص ٢٢٧) . وفي بيع القطن إذا اشترط المشتري عند عدم التسليم مبلغاً معيناً أو دفع الفرق في الحال ، لم يجوز للمشتري أن يجمع بين التعويضين بل عليه أن يختار أحدهما ، وفي حساب الفرق في السر يجب الاعتداد باليوم الذي كان يجب تسليم القطن فيه (استئناف مختلط ٦ مايو سنة ١٩٢٦ م ٢٨ ص ٢٥٩ - ٢١ مارس سنة ١٩٢٧ م ٢٩ ص ٣٦٤) .

إذا كان ذلك ممكناً ، كما يستطيع أن يطلب فسخ البيع وللقاضى سلطة تقديرية في إجرائه إلى طلبه ، وله أن يطلب في الحالتين تعويضاً عما عسى أن يكون أصابه من الضرر من جراء إخلال البائع بالتزامه (١) . وكل هذا يكون طبقاً

(١) وقد قضت محكمة النقض بأن المشتري عند تأخر البائع في التسليم الحيار بين التنفيذ العمى أو طلب الفسخ مع التضمينات في الحالتين . وليس في رفع الدعوى بأى من هذين الطلبين نزول من جانب الآخر . وليس للبائع أن يحتج بأن المشتري لم يدفع الثمن مع أن المتفق عليه دفع الثمن قبل التسليم إذا كان الثابت أن البائع لم يبد استعداداً للتسليم حتى بعد إنذاره من المشتري أن المشتري على استعداد لدفع كامل الثمن عند تسلمه المبيع بالسعر المتفق عليه كما اشترط في البيع (نقض مدني ١٨ ديسمبر سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٢٨ ص ٢٢٢) . وقضت أيضاً بأنه متى كانت المحكمة إذ قضت برفض الدعوى التي أقامها المدين بطلب فسخ البيع قد أقامت قضاها على أن الدقيق موضوع البيع شحن سليماً غير مصاب بالتلف الذي وجد به عند تحمله ، وأن التأخير في تفريغ شحنة السفينة وفي وصول وثائق الرسالة كان راجعاً إلى ظروف الحرب ، وأن البينة بمجرد علمها بتفريغ الدقيق لم نأل جهداً في سبيل الحصول على إذن تسليم محل محل البينة الشحن الذي تأخرت ، وأن هناك عوامل تجتمعت ولم يكن لبياعة دخول فيها حالت دون وصول الدقيق إلى المشتري وسببت تأخير البينة في عملية التخليص ، وأن على فرض هطول أمطار غزيرة أثناء تخزين الدقيق في المراء لدى شركة الاستيداع وكانت من عوامل زيادة تلفه فلا يصح أن تسأل عنه البينة لأنه هكذا كان نظام التخزين في المراء بحكم الضرورة في ذلك الوقت ، فهذا تحصيل موضوعي سائغ (نقض مدني ٢٢ مايو سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ١٦٧ ص ١٠٨٨) .

ولا يجوز للمشتري فسخ البيع أو طلب تعويض لتأخر البائع في التسليم إلا إذا أعذر البائع ( استئناف مصر ٢١ مارس سنة ١٩٣٥ المجموعة الرسمية ٣٦ رقم ٦ ص ١٤٥ - استئناف مخطوط ١٦ مايو سنة ١٨٨٩ م ١ ص ٢٠٢ - ٢٠ بونية سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ٢٤٧ - ١٨ أبريل سنة ١٨٩٥ م ٧ ص ٢٧٦ - ١٧ نوفمبر سنة ١٨٩٧ م ١٠ ص ١١ - ١٧ مارس سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٢٠٣ - ١١ أبريل سنة ١٩٢٤ م ٤٦ ص ٢٤٥ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٢٤ ) . فإذا لم يعذر المشتري البائع ووقع عليه دعوى الفسخ والتعويض ، ولم يتسكك البائع بعدم الإعذار بل ناقش المشتري في نتائج عدم تنفيذه لالتزامه ، لم يعد للبائع بعد ذلك الحق في التمسك بعدم الإعذار ( استئناف مخطوط ٢٦ مارس سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٧٨ ) . وإذا رفع المشتري دعوى الفسخ وجب عليه أيضاً طلب التعويض ، فلا يستحق دعوى التعويض إلى دعوى مستقلة يرفضها بعد دعوى الفسخ ( استئناف مخطوط ٢٠ يونيو سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ٢٤٨ ) . ولا يجوز للمشتري طلب الفسخ إذا كان إخلال البائع بالتزامه إخلالاً غير جسيم ، كما إذا تأخر في تسليم مستندات ملكية المبيع ( استئناف مخطوط ١٨ فبراير سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٠٤ - ٢٠ فبراير سنة ١٩١٣ م ٥٢ ص ١٩٣ - أول أبريل سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ٢٥٨ ) ، أو سلم أكثر المبيع بعد انقضاء مهلة التسليم =

لقواعد العامة التي قررناها في نظرية العقد وفي نظرية تمبذ الالتزام (١) فاذا تأخر البائع عن التسليم مثلاً ، كان للمشتري أن يطالبه بالتعويض عما أصابه من ضرر بهذا التأخر (٢) ، كأن يكون المبيع بضائع رخص سعرها عند تسليم المشتري إياها متأخرة وكان يستطيع بيعها بثمن أعلى لو أنه تسلمها في الميعاد (٣) . بل يجوز للمشتري ، طبقاً للقواعد العامة ، أن يشتري البضائع التي امتنع البائع عن تسليمها ، ويكون ذلك على نفقة البائع . ويحصل البائع على إذن من المحكمة قبل الشراء ، وعند الاستعمال بحريته دون إذن ، لكن بعد

---

= ( استئناف محتلط ٢٦ مايو سنة ١٩٤٨ م ٦٠٠ ص ١٠٢٠ ) وإذا كان الشاعون متعددين وكانوا متضامنين في التزامهم نحو المشتري ، وحصل المشتري من مبيع أبيع لإخلالهم بهذه الالتزامات ، كانوا متضامنين في التعويض المستحق للمشتري ( استئناف محتلط ٢٠ مايو سنة ١٩٥١ م ١٣ ص ٢١٩ ) .

(١) وقد يفتن المتبايعان في عقد البيع هل أنه إذا تأخر البائع في تسليم المبيع كان للمشتري فسخ العقد ، ومثل هذا الاتفاق يجعل الفسخ من خيار المشتري ، فإذا اختاره أجابه المدعى إلى طلبه وفقاً للقواعد المقررة في هذا الشأن ، ولكن يجوز ألا يختار المشتري الفسخ منه الحالة ويبدل منه إلى طلب التنفيذ ( بلايبرك وريبير وهامل ١٠ فقرة ٨٢ — الأ — عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٢٦ ص ٢٠٠ — ص ٢٠١ ) . وقد يكون البيع عقد توريد ، فيورد البائع السلعة للمشتري بكميات معينة في أوقات دورية ، فلا يتناول الفسخ ما سبق توريده من الكميات إلا إذا كان العقد غير قابل للتجزئة ( أوربي ورو ٥ فقرة ٣٥٤ ص ٥٢ — دي باج ٤ فقرة ١٠٤ — أنسيكلوبيدي دالكوز vente فقرة ١١٨٤ — الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ١٥٥ مكررة ص ٢٦٩ ) . وإذا رفع المشتري دعوى الفسخ لتأخر البائع في التسليم ، ثم عرض البائع أن يسلم المبيع ، فإن هذا العرض لا يتحتم معه رفض دعوى الفسخ ( استئناف محتلط - مايو سنة ١٩٢١ م ٤٣ ص ٢٧١ ) .

(٢) استئناف محتلط ٣١ يناير سنة ١٩٥١ م ١٣ ص ١٣٤ — ٢٤ أبريل سنة ١٩٥٢ م ١٤ ص ٢٦٤ — ٣ يونيو سنة ١٩٥٣ م ١٥ ص ٣٣١ — ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٥٤ م ١٧ ص ١٠ — ٨ أبريل سنة ١٩٥٨ م ٢٠ ص ١٦٥ — ١٥ أبريل سنة ١٩٥٨ م ٢٠ ص ١٧٧ ) .

(٣) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن المشتري الذي باع العين التي اشتراها بأزيد من الثمن الذي اشترى به أن يرجع على البائع في حالة الحكم بفسخ البيع ، ليس فقط بالثمن الذي دفعه إليه ، بل بالتضمينات أيضاً . ومن ضمن هذه التضمينات الفرق بين الثمن الذي اشترى به الثمن الذي باع به لسير ( استئناف وطني ٢ ديسمبر ١٩١٤ الشرائع ٢ رقم ٢/١١٦ ص ١١٦ ) .

إعذار البائع ، أن يشتري البضائع على نفقته (١) .

- ولما كان الالتزام بالتسليم التزاما بتحقيق غاية كما قدمنا ، فإن البائع إذا لم يسلم المبيع للمشتري ، حتى لو كان ذلك واجبا إلى سبب أجنبي ، كما إذا هلك للمبيع أو تلفه بقوة قاهرة أو حادث فجائي ، فإن البائع يكون مع ذلك لم يعم والتزامه بالتسليم فيصبح مسئولاً عن ذلك . ومن ثم تكون تبعة هلاك المبيع أو تلفه قبل التسليم على البائع لا على المشتري ، وهذا ما تنتقل الآن إليه ، فتستعرض حالة هلاك المبيع هلاكا كلياً ، ثم حالة هلاكه هلاكا جزئياً أو نقص قيمته لتلف أصابه (٢) .

### ١٥ - تبعة الهلاك الكلي قبل التسليم

٣١٥ - النصوص القانونية : تنص المادة ٤٣٧ من التقنين المدني

على ما يأتي :

« إذا هلك المبيع قبل التسليم لسبب لا يرد للبائع فيه ، انفسخ البيع واسترد المشتري الثمن ، إلا إذا كان الهلاك بعد إعذار المشتري لتسلم المبيع » (٣) .  
ويقابل هذا النص في التقنين المدني السابق المادة ٣٧١/٢٩٧ (٤) .

(١) هل أنه لا يجوز للمشتري أن ينتظر مدة طويلة ، حتى إذا ما ارتفع السعر طالب بالتنفيذ العيني ، بل يعتبر انتظاره هذه المدة الطويلة بمثابة عدول منه عن طلب التنفيذ العيني إلى طلب الفسخ ( استئناف مخطوط ١٠ مايو سنة ١٩٠٥ م ١٧ ص ٢٥٩ - أول أبريل سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ١٤٦ ) .

(٢) وينتفى بالتقادم التزام البائع بالتسليم ، ومدة التقادم خمس عشرة سنة من وقت نفاذ الالتزام بالتسليم ( استئناف مخطوط أول يونيو سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٧٢ - ٣ يونيو سنة ١٩٤٤ م ٥٩ ص ١٨٠ ) .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٥٨١ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٤٥٠ من المشروع النهائي . ورائته عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٣٧ ( مجموع الأعمال التحضيرية ٤ ص ٧٥ ص ٧٦ ) .

(٤) التفسير المذكور السابق : م ٣٧١/٢٩٧ : إذا هلك المبيع قبل التسليم ولو بدون تقصير البائع أو إيماله ، وجب فسخ البيع ورد الثمن إن كان دفع ، إلا إذا كان المشتري قد دعى لاستلام المبيع بورقة رسمية أو بما يقوم مقامها أو بمقتضى نص العقد .

وقابل في التفنينات المدنية العربية الأخرى: في التفنين المدني السوري المادة ٤٠٥ -  
وفي التفنين للمدني الليبي المادة ٤٢٦ - وفي التفنين المدني العراقي للمادتين  
٥٤٧ - ٥٤٨ - وفي تفنين الموجبات والعقود اللبناني المواد ٣٩٦ - ٤٠٠ (١) .

= ( والحكم يتفق مع حكم التفنين الجديد . ومع ذلك أنظر المادة ٣٠٧/٢٤١ مدني سابق ، وكانت  
تجعل ثبوت الهلاك في الشيء غير المبيع إلا بنوعه على المشتري بعد الإفراز ، ولكن لما كان يطلب أن  
يتم الإفراز وقت التسليم ، فقد كانت ثبوت الهلاك هنا أيضاً تنتقل للمشتري عند التسليم في الغالب .  
الأستاذ محمد علي إمام فقرة ١٨٧ ص ٣١٤ ) .

(١) التفنينات المدنية العربية الأخرى : التفنين المدني السوري م ٤٠٥ ( مطابقة المادة ٤٣٧  
من التفنين المدني المصري - وأنظر في القانون المدني السوري الأستاذ مصطنع الزرقا فقرة ١٣٤ ) .  
التفنين المدني الليبي م ٤٢٦ ( مطابقة لسا ٤٣٧ من التفنين المدني المصري ) .

التفنين المدني العراقي م ٥٤٧ : ١ - إذا هلك المبيع في يد البائع قبل أن يتقبضه للمشتري  
هلك على البائع ولا شيء على المشتري ، إلا إذا حدث الهلاك بعد إبطار المشتري لتسلم المبيع : وإذا  
فقدت قيمة المبيع قبل التسليم تلف أصابه ، فالمشتري مخير بين فسخ البيع وبين بقائه مع إنقاص  
الثمن ، ٢ - هل أنه إذا كان هلاك المبيع أو نقص قيمته قبل التسليم قد حدث بفعل المشتري أو  
بفعل البائع ، وجب دفع الثمن كاملاً في الحالة الأولى وإلزام البائع بالتعويض في الحالة الثانية .  
م ٥٤٨ : ١ - ما يقبض على سبب الشراء مع تسمية الثمن إذا هلك أو ضاع في يد القابض ،  
لزمه الثمن . أما إذا لم يسم له ثمن كان أمانة في يده ، فلا يضمن إذا هلك أو ضاع دون تعد  
أو تقصيره .

٢ - وما يقبض على سبب النظر ، سواء بين ثمنه أو لم يبين ، يكون أمانة في يد القابض ،  
فلا يضمن إذا هلك دون تعد .

( وهذه الأحكام مستفقة مع أحكام التفنين المصري - وبزيد التفنين العراقي بأن يبين من يتحمل  
ثبوت الهلاك في القبض على سبب الشراء والقبض على سبب النظر ، مستقلاً ذلك من أحكام التقه  
الإسلامي . وأنظر في القانون المدني العراقي الأستاذ حسن النون فقرة ١٩١ - فقرة ١٩٣  
والأستاذ عباس حسن الصراف فقرة ٤٠٩ فقرة ٤٣٤ ) .

تفنين الموجبات والعقود اللبناني م ٣٩٦ : يجب على المشتري منذ صيرورة العقد تاماً -  
مالم يكن ثمة نص مخالف - أن يتحمل : أولاً . ثانياً - مخاطر العين المبيعة .

م ٣٩٧ : إذا انعقد البيع على شيء معين بنوعه فقط ، أو انعقد على شرط الوزن أو الدأو  
القياس أو التجربة أو الفرق ، أو انعقد بمجرد الوصف ، فالبايع يبق متحملاً لمخاطر المبيع وإن  
كان قد أصبح بين يدي المشتري ، إلا أن يعين أو يوزن أو يعد أو يقاس أو إل يقبله الشاري  
أو يملكه .

٣٩٨ - : إذا كان البيع تخييرياً وقد عرفت مهلة للاختيار ، فالشاري لا يتحمل مخاطر إلا بعد  
وقوع الاختيار ، مالم يكن ثمة نص مخالف .

### ٣١٦ - تحمل البائع تبعه الرهوك قبل التسليم مرتب على التزام

بالتسليم : قدمنا أن التزام البائع بتسليم المبيع هو التزام بتحقيق غاية ، لأنه التزام متفرع عن التزامه بنقل ملكية المبيع ، ويترتب على أن الالتزام بالتسليم التزام بتحقيق غاية أن تبعه هلاك المبيع قبل التسليم تكون على البائع ، ولو كان المشتري قد أصبح مالكا للمبيع قبل هلاكه .

وقد قدمنا في الجزء الثاني من الوسيط (١) أن الالتزام بالتسليم قد يكون التزاما مستقلا ، أى غير متفرع عن التزام الملكية ، كالتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر والتزام المستأجر بردها للمؤجر ، وفي هذه الحالة يكون هلاك الشيء الواجب التسليم على مالكة ولو هلك قبل التسليم . فإذا هلكت العين للمؤجر قبل أن يسلمها للمؤجر للمستأجر ، فانها تهلك على المؤجر باعتباره للمالك . وكذلك إذا هلكت هذه العين قبل أن يردها المستأجر للمؤجر ، فانها تهلك على المؤجر أيضاً باعتبارها للمالك . ذلك أن الأصل في الهلاك أن يكون على المالك (res perit domino) ، فهو الذى يكسب الغنم ، وهو الذى يتحمل الغرم .

لكن إذا كان الالتزام بالتسليم التزاماً تبعياً متفرعاً عن الالتزام بنقل الملكية كالتزام البائع بتسليم المبيع إلى المشتري ، فالأصل أن الهلاك (٢) يكون على المشتري

---

= م ٣٩٩ : يتحمل البائع مخاطر المبيع في مدة سفره إلى أن يتسلمه المشتري ، ما لم يكن هناك نص مخالف .

م ٤٠٠ : إذا بيع ثمر على شجر أو منتجات بستان أو محصول لم يحن وقت اجتنانه ، فالثمر أو البقول تبقى ضمان البائع إلى أن يتم النضوج .

أنظر أيضاً المادتين ٤١٥ — ٤١٦ من التقنين اللباني وسيأتى ذكرهما . ( وأحكام التقنين اللباني تختلف عن أحكام التقنين المصرى ، وتتفق مع أحكام التقنين الفرنسى ، في أنها تجعل تبعه الهلاك قبل التسليم على المشتري ، إلا إذا كان المبيع لم يتبين أو لم يقبله المشتري نهائياً ) .

(١) الوسيط جزء ٢ فقرة ٤٣٠ — فقرة ٤٣١ .

(٢) ويراد الهلاك زوال المبيع من الوجود بمقوماته الطبيعية وقد قضت محكمة النقض في هذا المعنى بأن بيع البضاعة المتعاقدة عليها بأمر من القضاء المستجمل خشية تلفها ، حتى يفصل في النزاع القائم بين الطرفين بشأن الصادر بينهما ، لا يؤدي إلى انقضاء هذا العقد ، ولا يسوغ =

بالتسليم أى على البائع ، لا على المشتري وهو الدائن بالتسليم ولو أنه أصبح مالكا للمبيع بانتقال ملكيته إليه قبل أن يتسلمه . ويبرر الانحراف هنا عن القاعدة التي تقضى بأن يكون الهلاك على المالك على الالتزام بالتسليم ، وهو متفرع عن الالتزام بنقل الملكية ، ليس في حقيقته إلا التزاماً مكملاً للالتزام بنقل الملكية ، إذ لا تخلص الملكية فعلاً للمشتري إلا بالتسليم . ومن ثم كان الهلاك على البائع ، وهو مدين بنقل الملكية وبالتسليم معاً . وقد طبق التقنين المدني الجديد هذه القاعدة على العقود الناقلة للملكية كالبيع والشركة . وقد رأينا النص الوارد في البيع ، أما في الشركة فقد نصت الفقرة الأولى من المادة ٥١١ مدني أنه « إذا كانت حصة الشريك حق ملكية أو حق منفعة أو أى حق عيني آخر ، فإن أحكام البيع هي التي تسري في ضمان الخاصة إذا هلكت .. » (١) .

---

== في ذاته الفسخ ، إذ يبيع البضاعة على هذا الوجه لا يقاس بهلاك الشيء المبيع الموجب لانفساخ عقد البيع . ذلك أن الهلاك الذي نصت عليه المادة ٢٩٧ من القانون المدني القديم المقابلة للمادة ٤٣٧ من القانون الجديد هو زوال الشيء المبيع من الوجود بمقرماته الطبيعية بسبب آفة سمارية أو حادث مادي بفعل إنسان . أما بيع الشيء بأمر القضاء المستعمل خشية التلف ، فهو إجراء وقفي قصد به صيانة الشيء المبيع . الهلاك وحفظ قيمته لحساب من يقضى بالتسليم إليه ، ونقل النزاع الذي كان دائراً حول عين معينة إلى بديلها وهو الثمن المتحصل من بيعها وهو الذي ينصرف إليه أمر عقد البيع ( نقض مدني ٢١ فبراير سنة ١٩٥٧ مجموعة أحكام للنقض ٨ رقم ٢٠ ص ١٥٨ ) .

(١) أما التقنين المدني الفرنسي (م ١١٣٨ و م ١١٦٤) فلم يميز بين التزام التسليم مستقل والتزام بالتسليم متفرع عن الالتزام بنقل الملكية ، ففي الحالتين جعل الهلاك قبل التسليم على المالك أى على المشتري ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٨٠ ) - انظر في تعليقات أخرى في القانون الفرنسي لجعل الهلاك على المشتري ، فيقال تارة إن الهلاك على الدائن بالتسليم وهو المشتري ، ويقال تارة أخرى إن النرم بالغرم فإدام المشتري يفيد من زيادة المبيع فكذلك يتحمل تبعه هلاكه : أنسيكلوبيدي دالوز • لفظ vente فقرة ٦٧ - الأستاذ منصور مصطفي منصور ص ١٤٣ هامش ١ ) . ويبدو أن التحليل المقبول في القانون الفرنسي لجعل الهلاك على المشتري هو القاعدة التي تقضى بأن الهلاك على المالك ( res perit domino ) . فن القانون الفرنسي التزام البائع الرئيسي هو التزام بنقل الملكية ، وقد انفصل عنه الالتزام بالتسليم وأصبح ثانوياً بالنسبة إليه ، فلا يصح أن يفسخ العقد لعدم تنفيذ هذا الالتزام الثانوي مادام الالتزام الأصل بنقل الملكية قد نفذ فأصبح المشتري مالكا للمبيع ، وباعتباره مالكا له يتحمل تبعه هلاكه .

٣١٧ - هلاك المبيع بفعل البائع أو بفعل المشتري قبل التسليم :

وسرر فيما قدمناه أن المبيع هلك قبل التسليم بقوة قاهرة أو بحادث فجائي . أما إذا هلك بفعل البائع ، فإن هذا يبقى من باب أولى مشئولا عن الهلاك ، بل يكون أيضاً مشئولا عن تعرض المشتري عما أصابه من سررر ولا يقتصر على رد الثمن (١) . وإن هلك المبيع قبل التسليم بفعل المشتري ، كان الهلاك في هذه الحالة على المشتري لأنه هو الذي تسبب فيه ، ووجب عليه دفع الثمن كاملاً إلى البائع إذا كان لم يدفعه ، ولا يسترده بطبيعة الحال إذا كان قد دفعه (٢) .

وليس في كل هذا إلا تطبيق للقواعد العامة ، ولا حاجة فيه إلى نص خاص . وقد كان هذا النص الخاص موجوداً في المشروع التمهيدى ، وهو نص المادة ٥٨٣ من هذا المشروع ، وكان يجرى على الوجه الآتى : « في الحالتين المنصوص عليهما في المادتين السابقتين ، إذا كان الهلاك أو نقص القيمة بفعل المشتري ، وجب دفع الثمن كاملاً . أما إذا كان بفعل البائع ، فإن طلب المشتري فسخ البيع ألزم البائع بالتعويض ، وإن طلب بقاء العقد وجب إنقاص الثمن (٣) .

(١) لكن إذا أهل البائع إهمالاً سبباً عنه نقص في المبيع ، فإن ذلك لا يبرر فسخ البيع ولكن يستوجب إنقاص الثمن على سبيل التعويض . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا أهل البائع في سبب الفطن المبيع بحيث قلت كميته عن المقدار المتفق عليه دون أن تنزل درجة الجودة المشترطة ، فإن النقص القليل في الكمية لا يبرر الفسخ بل يسوغ إنقاص الثمن فقط (استئناف مختلط ٩ يونيو سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٣٢٠) .

(٢) أنظر المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التمهيدية ، ص ٧٩ في الهامش .

(٣) وكان في التفتين المدنى السابق نص مقابل هو نص المادة ٣٧٣/٢٩٩ : وكان يجرى على الوجه الآتى : « وفي الحالتين السابقتين إذا كان هلاك المبيع أو حدوث العيب الذى أوجب نقص قيمته منسوباً للمشتري ، فيكون الثمن مستحقاً عليه بتمامه . أما إذا كان منسوباً للبائع ، فيكون ملزماً بالتفضيئات إذا فسخ المشتري البيع وبتنقيص الثمن إذا أبقاه . وقد نصت المادة ١٥٥ ، من تفتين الموجبات والمقود البنائى على أنه : إذا هلك الشيء المعين الذى انعقد عليه البيع ، أو أصيب بجميع قبل التسليم بسبب فعل أو خطأ ارتكبه البائع ، حق للمشتري أن يطلب قيمة ذلك الشيء أو عوضاً مقابلاً لما نقص من قيمته ، على الشروط التى مقتضاها : « أنه أن يدعى أى شخص آخر . وإذا كان المبيع من المشتريات ، فعلى البائع أن يلم بمماثلة صفة وتداراً ، مع الاحتفاظ بحق المشتري في طلب وزيادة بدل العطل الضرر =



وقد حذفت لجنة المراجعة هذه المادة ، لأنها مستفادة من القواعد العامة ، (١) .

### ٣١٨ - هلاك المبيع بقرة قاهرة أو حادثة فجائية قبل التسليم :

فنتصر هنا إذن على الحالة التي يكون فيها هلاك البيع قبل التسليم قد حدث بقرة قاهرة أو بحادث فجائي ، أو كما نقول المادة ٣٤٧ مدني السالفة الذكر قد حدث لسبب لا يد للبائع فيه (٢) ، وقد قدمنا أن الهلاك في هذه الحالة يكون على البائع لا على المشتري ولو أن المشتري قد أصبح مالكا قبل التسليم . وقد ذكرنا أن السبب في عدم تحميل المشتري تبعة الهلاك قبل التسليم بالرغم من أنه أصبح مالكا أن الملكية لا تخلص له فعلا إلا عند التسليم ، وأن التزام البائع بالتسليم هو جزء متمم لالتزامه بنقل الملكية ، فإذا كان التسليم لم يتم فإن التزامه بنقل الملكية يكون هو أيضاً ناقص التنفيذ بالرغم من أن الملكية تكون قد انتقلت إلى المشتري . فإذا هلك المبيع قبل التسليم بقرة قاهرة أو بحادث فجائي ، فإن التزام البائع بالتسليم ، هو التزام بتحقيق غاية كما قدمنا ، يصبح مستحيل التنفيذ . ومتى أصبح التزام في عقد ملزم للجانبين كعقد البيع مستحيل التنفيذ ، انفسخ العقد بحكم القانون طبقاً للقواعد العامة ، وهي القواعد التي قررتها المادة ١٥٩ مدني على الوجه الآتي : « في العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه ، انقضت معه التزامات المقابلة له ، وينفسخ العقد من تلقاء نفسه » . ومتى انفسخ عقد البيع لاستحالة تسليم المبيع ، فقد سقط بانفساخه التزام المشتري بدفع الثمن ، وكان له أن يسترده من البائع إذا كان قد دفعه ، وأن يتمتع عن دفعه إذا كان لم يدفعه . فيخرج البائع ، بانفساخ البيع على هذا الوجه ، وقد خسر المبيع وخسر الثمن ، فيكون هو الذي تحمل تبعة هلاك المبيع قبل التسليم . وعلى هذا انحرى يجب تأصيل المادة ٤٣٧ مدني السالفة الذكر ، فهي ليست كما

== عند الانتفاء . ونصت المادة ٤١٦ من نفس التفتين على أنه « إذا هلك المبيع أو نال العيب قبل التسليم بفعل أو خطأ من المشتري ، كان ملزماً باستلامه على حاله ويلتزم منه كما » .

أنظر أيضاً المادة ٥٤٧/٢ من التفتين المدني (آتفاً بقرة ٣١٤ في الهامش) . وكل هذه النصوص لا تختلف في أحكامها عن أحكام القانون المصري .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٧٧ في الهامش و ص ٧٩ في الهامش .

(٢) والبائع هو الذي يحمل عبء إثبات ذلك ( بلانويل وريبير وهامل ١٠ ص ٨١ هامش ٥ ) .

وأينما لإلتطبيقاً لنظرية انفساخ العقد الملزم للجانبين بسبب استحالة تنفيذ الإلتزام

وهذا التأصيل ، وهو يتفق مع القواعد العامة كما قدمنا ، يتمق في الوقت ذاته مع أحكام الفقه الإسلامي وهي تجعل الهلاك على البائع قبل التسليم (١) . ولذلك اعتاد الفقه المصري أن ينسب القاعدة التي أخذ بها التقنين المصري إلى الفقه الإسلامي ، وذلك لما رأى أن هذا التقنين سار عليها مخالفاً بذلك القاعدة التي أخذ بها التقنين الفرنسي كما سبق القول (٢) .

ونرى من ذلك أن المبيع إذا كان عيناً معينة بالذات تنتقل تبعه هلاكه ، لا مع انتقال الملكية ، بل مع انتقال الحيازة (٣) . فلو كان المبيع عقاراً ، وهلك قبل التسليم وقبل تسجيل البيع ، كان هلاكه على البائع ، أما إذا هلك بعد

---

(١) وقد رأينا أنه إذا كان البيع في الفقه الإسلامي ينتقل الملك إلى المشتري ، فإن القبض يزيد نقل الملك تأكيداً ، حتى أن المشتري قبل القبض لا يكون مطلق التصرف في المبيع ( أنظر آنفاً فقرة ٢٢١ ) ، وحتى أنه إذا هلك المبيع قبل القبض كان هلاكه على البائع . فبذ البائع على المبيع قبل القبض يد ضمان لا يد أمانة ، كذلك يد القايض على سوم الشراء إذا سمي الثمن يد ضمان ( أنظر المادة ٥٤٨ عراقي آنفاً فقرة ٣١٥ في الهامش ) . أما إذا لم يتم الثمن في سوم الشراء ، وسعى أو لم يتم في سوم النظر ، فإن يد القايض تكون يد أمانة ، فهلك الشيء على المالك لا على القايض رضى عن البيان أن الشيء ، في سوم الشراء وفي سوم النظر ، سمي الثمن أو لم يتم ، يعتبر في القانون المصري رديعة في يد القايض ، فإذا هلك تحمّل المالك لا القايض تبعه الهلاك .

(٢) ونرى أثر ذلك فيما جاء في المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى : « هذه النصوص ( ٤٨١ - ٥٨٣ ) تعرض لبيان تبعه هلاك المبيع قبل التسليم . وقد استنبق المشروع أحكام التقنين الحال ( السابق ) فجعل التبعه على البائع قبل التسليم ، خلافاً للتقنينات اللاتينية ، وأخذاً بأحكام الشريعة الإسلامية ، وتطبيقاً لقواعد الفسخ في العقد الملزم للجانبين » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ؛ ص ٧٥ ) . أنظر رسالة الدكتور محمد زكي عبد البر في نظرية تحمل التبعه في الفقه الإسلامي ص ١٧٧ وما بعدها .

وأنظر في أن القاعدة التي أخذ بها التقنين المصري مستمدة من القواعد العامة وليست مأخوذة من الفقه الإسلامي الأستاذين أحمد نجيب الحلال وحامد زكي فقرة ٢٧٩ .

(٣) وليست هذه القاعدة من النظام العام ، فيجوز المتبايعين أن يتفقا على أن يكون هلاك المبيع قبل التسليم على المشتري . فإذا لم يتفقا على ذلك ، كان الهلاك على البائع . ولو أن البائع ، تغطية لمسئولته ، أمن على الدار المبيعة من الحريق ، فليس له أن يتقاضى أقساط التأمين من المشتري لأنه أمن على مسؤوليته هولاً على مسؤولية المشتري ( استئناف مخطوط ؛ يناير سنة ١٩٢٧ م ٢٩ ص ١٢٣ ) .

التسليم وقبل تسجيل البيع فهلاكه على المشتري (١) . فالعبرة إذن بالتسليم الذي يتم به نقل الحيازة ، لا بالتسجيل الذي يتم به نقل الملكية . ومنى انتقلت الحيازة إلى المشتري بالتسليم ، كان هلاكه عليه ولو لم تنتقل إليه الملكية بالتسجيل . أما إذا لم تنتقل إليه الحيازة بالتسليم ، كان الهلاك على البائع ولو انتقلت الملكية إلى المشتري بالتسجيل (٢) .

وإذا كان المبيع شيئاً غير معين بالذات ثم عين بعد ذلك ، فإنه يبنى في ضمان البائع حتى وقت التسليم . فإن هلك قبل ذلك ، هلك على البائع بالرغم من أنه قد تم تعيينه قبل الهلاك ، وبالرغم من أن ملكيته تكون قد انتقلت إلى المشتري بهذا التعيين . أما إذا هلك بعد التسليم ، فهلاكه على المشتري (٣) ، لأنه تم تعيينه بالتسليم فانتقلت الملكية إلى المشتري ، بل لأنه قد سلم إلى المشتري فانتقلت حيازته إليه ، فأصبحت تبعه الهلاك عليه بموجب انتقال الحيازة لا بموجب انتقال الملكية .

---

(١) المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى في مجموعة الأبحاث التحضيرية : ص ٧٤ - ص ٧٦ - وهناك رأى يذهب إلى أنه إذا كان عدم التسجيل بتفصيل البائع ، فالهلاك عليه حتى لو سلم المشتري المبيع . ولكن لما كانت تبعه الهلاك تنتقل باسئال الحيازة ولو لم تنتقل الملكية ، فالرأى الصحيح هو أن الهلاك على المشتري إذا سلم المبيع ولو كان البيع لم يسجل ( نقض مدنى ٨ ديسمبر سنة ١٩٢٣ مجموعة عمر ١ رقم ٨١ ص ١٥٢ - الأستاذان أحمد نجيب الهلال وحامد زكى نفرة ٢٨٦ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٢٠ ) .

(٢) ولو كان البيع معلقاً على شرط فاسخ ، فالهلاك قبل التسليم على البائع ولو لم يتحقق الشرط وأصبح البيع باتاً . والهلاك بعد التسليم على المشتري إذا لم يتحقق الشرط فأصبح البيع باتاً ، أما إذا تحقق الشرط فانفسخ البيع ثم هلك المبيع ، فالظاهر أنه يهلك على مانعه أى على البائع مادام لنا بصدده التزام بالتسليم متفرع عن التزام بنقل الملكية . ولو كان البيع معلقاً على شرط واقف ، فالهلاك قبل التسليم على البائع ولو تحقق الشرط ونفذ البيع والهلاك بعد التسليم على البائع أيضاً ، ولو تحقق الشرط بعد الهلاك ، إذ لا يكون لتحقق الشرط في هذه الحالة أثر رجعى ( م ٢٧٠ / ٢ مدنى ) . أما إذا تحقق الشرط قبل الهلاك فنفذ البيع ، فالهلاك بعد التسليم على المشتري . أنظر في ذلك الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٢١ - الأستاذ محمد على إمام فقرة ١٨٨ ص ٣١٦ - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ١٥٣ ص ٢٧٢ - الأستاذ عبد المنعم البدرأوى فقرة ٢٨٢ .

(٣) استئناف مخلط ٧ أبريل سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٢٢٦ .

### ٣١٩ - اعذار البائع المشتري لتسلم المبيع : ولكن قد يحدث أن

البائع يكون مستعداً لتنفيذ التزامه بتسليم المبيع إلى المشتري ، ويكون المشتري هو المتعنت فيأبى دون مبرر أن يتسلم المبيع . فتوقفاً لتحميل البائع تبعه هلاك المبيع في هذه الحالة ، أعطى القانون سلاحاً للبائع يدرك به عنه هذا الخطر . فأجاز له أن يعذر المشتري ليتسلم المبيع ، ومن وقت الإعذار يعتبر المبيع في حكم الشيء المسلم للمشتري ، فإذا هلك حتى قبل التسليم الفعلي فإن هلاكه يكون على المشتري لا على البائع (١) . وفي هذا يتولى العبارة الأخيرة من المادة ٤٣٧ مدني كما رأينا : « إلا إذا كان الهلاك بعد إعذار المشتري لتسلم المبيع ، أى أن الهلاك يكون استثناء على المشتري إذا وقع بعد إعذاره لتسلم المبيع (٢) »

وقد ينص عقد البيع ذاته على أن المشتري ملزم بتسلم المبيع في يوم معين دون حاجة إلى إعذاره بذلك . ففي هذه الحالة يعتبر المشتري معذراً بمجرد حلول اليوم المعين للتسلم طبقاً للقواعد العامة ، فإذا هلك المبيع بعد ذلك كان هلاكه على المشتري ولو لم يكن قد تسلمه فعلاً .

### ٣٢٠ - هلاك المبيع في يد البائع وهو حابس له : وهناك حالة

خرى يهلك فيها المبيع على المشتري قبل التسليم ، وهي حالة ما إذا كان البائع قد حبس المبيع في يده لعدم استيفاء الثمن ، وصنئ أن للبائع حق حبس المبيع حتى يستوفى الثمن . فإذا حبس البائع المبيع وأعذر المشتري أو أخطره بهذا الحبس (٢) ، وهلك المبيع أثناء الحبس ، كان الهلاك على المشتري بالرغم من

(١) مصر الكلية ١١ مايو سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣ رقم ٣٦٤ ص ٩٥٠ .

(٢) والمفروض أن الإعذار الذي ينقل تبعه الهلاك إلى المشتري هو الذي يتم عندما يكون التزام المشتري بتسليم المبيع حالاً ، فإذا أعذر البائع المشتري ليتسلم قبل الأجل المشروط لمصلحة المشتري يترتب على هذا الإعذار نقل تبعه الهلاك ( الأستاذ منصور مصطن منصور فقرة ٧٥ مكررة ص ١٤٥ ) .

(٣) أما إذا لم يتبين في وضوح باعذار أو إخطار أو نحو ذلك أن البائع يحبس المبيع لعدم استيفاء ، بل سكت البائع عن مطالبة المشتري بالثمن وسكت المشتري عن مطالبة البائع بالمبيع ، فراحى تنفيذ العقد على هذا النحو دون أن يظهر البائع نيته في حبس المبيع حتى يستوفى الثمن ، =

عدم تسليم البائع المبيع له ، لأن عدم التسليم هنا راجع إلى خطأ المشتري فهو لم يدفع الثمن ودفع البائع بذلك إلى حبس المبيع . وقد نصت المادة ٤٦٠ مدني على هذا الحكم صراحة إذ تقول : « وإذا هلك المبيع في يد البائع وهو حابس له ، كان الهلاك على المشتري . ما لم يكن المبيع قد هلك بفعل البائع » (١) . وسنعود إلى هذه المسألة فيما يلي (٢) .

## ٢٩ - تبعة الهلاك الجزئي أو نقص القيمة لتلف المبيع قبل التسليم

٣٢١ - النصوص القانونية : تنص المادة ٤٣٨ من التقنين المدني على ما يأتي :

« إذا نقصت قيمة المبيع قبل التسليم لتلف أصابه ، جاز للمشتري إما أن يطلب فسخ البيع إذا كان النقص جسيماً بحيث لو طرأ قبل العقد لما تم البيع ، وإما أن يبقى البيع مع إنقاص الثمن » (٣) .

---

== ثم هلك المبيع في خلال ذلك ، فإن الهلاك في هذه الحالة يكون على البائع ، ولا يجوز لهذا أن يدعي أنه كان حابساً للمبيع ( أنظر في هذا المعنى الأستاذ عبد المنعم البدر في فقرة ٢٨٠ ص ٤٣٠ - الأستاذ منصور مصطن منصور فقرة ٧٥ مكررة ص ١٤٥ - ص ١٤٦ ) .

(١) كذلك يهلك المبيع على المشتري إذا اتفق المتبايعان على أن يكون الهلاك على المشتري قبل التسليم ، أو وضع المشتري يده على المبيع قبل دفعه الثمن بدون إذن البائع وهلك المبيع في يده ، وقد سبقت الإشارة إلى هاتين الحالتين أما ما جاء في المادة ٩٤ تجاري من أن البضائع التي تخرج من مخزن البائع أو المرسل يكون خطرهما في الطريق على من يملكها فليس باستثناء حقيقة من القاعدة التي تقضي بأن الهلاك على البائع قبل التسليم ، فقد قدسنا أن الملكية هنا تنتقل بالإتراض ، وهو لا يتم إلا عند التسليم إما في محطة الشحن أو في محطة التفريغ ، فإذا انتقلت تبعة الهلاك هنا بانتقال الملكية فلأن الملكية هي نفسها تنتقل بالتسليم .

(٢) أنظر مايل فقرة ٤٠٤ .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٤٨٢ من الشروع التمهيلي على الوجه التالي

استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وقد أقرته لجنة المراجعة تحت رقم (٤٦) من المروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٣٨ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ) ص ٧٢ - ٧٩ ) .

وبقابل هذا النص في التقنين المدني السابق المادة ٣٧٢/٢٩٨ (١)

وبقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري المادة ٤٠٦ - وفي التقنين المدني الليبي المادة ٤٢٧ - وفي التقنين المدني العراقي المادة ٤٤٧ د' - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني لا مقابل له (٢) .

**٣٢٢- الرهوك الجزئي أو نفص القيمز بفعل البائع أو بفعل المشتري:**  
وغنى عن البيان أن المادة ٤٣٨ مدني السالفة الذكر تفترض أن هلاك المبيع هلاكاً جزئياً أو نقص قيمته وإنما وقع بقوة قاهرة أو بحادث فجائي ، وإذا كان النص لا يصرح بذلك فإنه مستخلص من سياق النصوص . أما إذا كان الهلاك الجزئي أو نقص القيمة راجعاً إلى فعل البائع ، فالبايع يكون مسئولاً عن ذلك بطبيعة الحال ، بل يكون مسئولاً أيضاً عن التعويض . وإن كان راجعاً إلى فعل المشتري ،

(١) التقنين المدني السابق م ٣٧٢/٢٩٨ : إذا نقصت قيمة المبيع بعيب حدث فيه قبل استلامه بحث لو كان ذلك العيب مورداً قبل انعقد لامتنع المشتري عن الشراء ، كان المشتري عرضاً بين الفسخ وبين إبقاء المبيع بالتمسك المتفق عليه ، إلا إذا سبق منه رهنه .  
(ويتخالف هذا الحكم ما ورد في التقنين المدني الجديد ، فان المشتري في التقنين سابق لا يملك إنقاص الثمن ، فإما أن يفسخ وإما أن يستيق المبيع بكل الثمن . فإذا لم يبلغ العيب الجسامة المطلوبة أو رهن المشتري المبيع ، فإنه لا يستطيع الفسخ ، فلا يبقى أمامه إلا استبقاء المبيع بكل الثمن ، فكان هو الذي يحمل تبعه الهلاك الجزئي قبل التسليم . وهذا العيب قد تداركه التقنين الجديد ، فجعل للمشتري حق إنقاص الثمن إذا لم يطلب الفسخ : أنظر المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى في مجرمة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٧٨ - فإذا أبرم بيع قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ سرت عليه أحكام التقنين السابق ، وإذا أبرم بيع بعد ذلك سرت عليه أحكام التقنين الجديد) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى : التقنين المدني السوري م ٤٠٦ ( مطابقة لمادة ٤٣٨ من التقنين المدني المصري . وانظر في القانون المدني السوري الأستاذ مصطفى الزرقا فقرة ١٣٥ ) .  
التقنين المدني الليبي م ٤٢٧ ( مطابقة لمادة ٤٣٨ من التقنين المدني المصري )

التقنين المدني العراقي م ١/٥٤٧ . . وإذا نقصت قيمة المبيع قبل التسليم لتلف أصاب فالمشتري مخير بين فسخ البيع وبين بقاءه مع إنقاص الثمن ، ( وتنص هذه الأحكام مع أحكام التقنين المصري ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لا مقابل ، ولكن أحكام التقنين المصري تطبق لقواء العامة ، فيمكن الأخذ بها في لبنان دون نص

كان هذا هو المسئول ، وعليه أن يدفع الثمن كاملاً للبائع . وقد سبق بيان ذلك في الهلاك الكلي (١) .

**٣٢٣- الهلاك الجزئي أو نقص القيمة بقرة فاهرة أو حادث فجائي :**  
فقتصر هنا أيضاً على حالة ما إذا كان الهلاك الجزئي أو نقص القيمة قد حدث بقرة فاهرة أو حادث فجائي . وتكون تبعه هذا الهلاك الجزئي أو نقص القيمة قبل تسليم المبيع على البائع ، للأسباب نفسها التي ذكرناها في حالة الهلاك الكلي . فالبائع ملزم بتسليم المبيع كاملاً دون نقص أو تلف ، وهذا الالتزام متفرع عن الالتزام بنقل الملكية ، وهو التزام بتحقيق غاية . فإذا لم يتم به البائع كان مسئولاً ، حتى لو رجع ذلك إلى قوة فاهرة أو حادث فجائي ، فتكون التبعة عليه ، كما كانت التبعة عليه في الهلاك الكلي .

ويبنى على ذلك أن المشتري ، في حالة الهلاك الجزئي (٢) أو نقص القيمة ، يكون بالخيار بين الفسخ أو إنقاص الثمن بما يتناسب مع ما هلك من المبيع أو نقص من قيمته ، دون أن يكون له حق في التعويض لأن الهلاك أو النقص قد حدث بقوة فاهرة أو حادث فجائي . ولكن إذا كان الهلاك أو نقص القيمة لم يبلغ

---

(١) وسبق أن قررنا أن المشروع التمهدي كان يشمل على المادة ٥٨٣ وقد حذفت ، وهي تتناول كلا من الهلاك الكلي والجزئي أو نقص القيمة ، إذا كان ذلك راجعاً إلى فعل البائع أو إلى فعل المشتري ( أنظر آنفاً فقرة ٣١٧ - وأنظر للتقنين المدني العراقي م ٢/٥٤٧ آنفاً فقرة ٣١٥ في الماشر ، وتقنين اللوجيات والمقود البناء م ٤١٥ - ٤١٦ آنفاً فقرة ٣١٧ في الماشر ) .

(٢) ويعتبر هلاكاً جزئياً أن يكون المبيع أرضاً عليها بناء فيهدم البناء ، فيكون المشتري مخيراً بين الفسخ وإنقاص الثمن . وكان التقنين المدني السابق كما قلنا يميز الفسخ دون إنقاص الثمن ، فقضت محكمة النقض في عهد هذا التقنين بأنه إذا كان المقار المبيع أرضاً عليها بناء ، ثم هلك البناء لأي سبب ، فإن البيع لا يفسخ ، ولكن يكون للمشتري الخيار بين طلب الفسخ وبين استبقاء المبيع ، ولا فرق في ذلك بين حالتي البيع الناقل للملكية والبيع الذي لا يترتب عليه بمقتضى قانون التسجيل الجديد إلا التزامات شخصية ( نقض مدني ٨ ديسمبر سنة ١٩٣٢ مجموعة: ص ١٨١ ص ١٥٢ ) . وقضت محكمة استئناف مصر بأن انهيار البناء وبقاء الأرض لا يعتبر هلاكاً كلياً بل هو هلاك جزئي ، فلا يفسخ البيع من تلقاء نفسه ( استئناف مصر ٢٣ فبراير سنة ١٩٣٠ الهامة ١٣ وتم ٢/٣٨ ص ٩٦ ) .

من الجسامة قدرأ بحيث لو كان قد طرأ قبل العقد لما تم البيع ، لم يكن للمشتري حوز الفسخ ، وإنما يكون له حق إنقاص الثمن فقط (١) .

ويلاحظ أنه يمنع على المشتري الفسخ ، حتى لو كان الهلاك أو النقص وصل إلى هذا القدر من الجسامة ، إذا كان قد رتب للغير حسن النية حقاً عملياً على المبيع ، فلا يملك المشتري عندئذ إلا إنقاص الثمن (٢)

### ٢٢٤ - الهلاك الجزئي أو نقص القيمة بعد انعقاد المشتري أو بعد

حبس المبيع : وغنى عن البيان أن البائع إذا أعذر المشتري لتسلم المبيع ، حبس المبيع لعدم استيفاء الثمن ، فان الهلاك الجزئي أو نقص القيمة إذا طرأ بعد ذلك على المبيع ، تحمل المشتري تبعته (٣) . كما يتحملها في الهلاك الكلي ، للأسباب عينها .

## المبحث الثالث

### ضمان التعرض والاستحقاق

### ٣٢٥ - مسؤولية ضمان التعرض والاستحقاق : إذا قلنا إن ضمان

البائع للتعرض والاستحقاق فرع عن التزامه بنقل ملكية المبيع إلى المشتري ، لكانت النصوص المتعلقة بضمان التعرض والاستحقاق مجرد تطبيق لتقواعد العامة ، ولصح التساؤل عما إذا لم يكن هناك مزيد في بعض هذه النصوص . ذلك أنه ما دام البائع ملزماً بنقل ملكية المبيع إلى المشتري ملكية كاملة ، فهو إذا لم

---

(١) فإذا كان الهلاك أو نقص القيمة قد حدث قبل البيع دون أن يعلم به المشتري ، وكان قد بلغ قدرأ من الجسامة بحيث لو علم به المشتري لما أبرم البيع ، كان هذا غلطاً جوهرياً يجزئ البيع قابلاً للإبطال .

(٢) المذكورة الإيضاحية للشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٧٨ .

(٣) استئناف مختلط ١٩ يناير ١٩٠٥ م ١٧ ص ٨٤ .



يكن مالكا - وهذا هو موضع الاستحقاق الكلي - كان المبيع يبع ملك العبر (١)، وكان للمشتري دعوى الإبطال . وإذا كان البائع غير مالك لبعض المبيع أو كان مالكا لكل المبيع ولكن على المبيع حقوق للغير - وهذا هو موضع الاستحقاق الجزئي - فان الملكية التي نعهد البائع بنقلها لم تخلص للمشتري كاملة ، ومن ثم جاز للمشتري طلب فسخ البيع مع التعويض إذا كان له مبرر .

ولكن للفانون مع ذلك يجعل للمشتري في الحالتين المتقدمتي الذكر دعوى ضمان ، وهي عبر دعوى الإبطال وغير دعوى الفسخ . هي غير دعوى الإبطال ، إذ الضمان فيها لا يقوم إلا إذا وقع فعلا تعرض من المالك الحقيقي للمشتري ، أما دعوى الإبطال فيستطيع المشتري رفعها قبل وقوع هذا التعرض . هذا إلى أن دعوى الضمان تتقدم بخمس عشرة سنة ، وتتقدم دعوى الإبطال عادة بثلاث سنوات . ودعوى الضمان غير دعوى الفسخ ، إذ دعوى الضمان سببها قيام عقد البيع ، والتعويض فيها تولد النصوص تقديره تقديراً تفصيلاً فهو غير متروك لتقدير القاضي ، وإذا كانت تتقدم بخمس عشرة سنة فهذه المدة تسري من وقت وقوع التعرض . أما دعوى الفسخ فتتعرض فسخ عقد البيع لقيام هذا العقد ، والتعويض فيها متروك لتقدير القاضي ولم تتعرض لتقديره النصوص ، وإذا كانت تتقدم هي الأخرى بخمس عشرة سنة فان هذه المدة تسري من وقت تمام البيع لا من وقت وقوع التعرض .

يخلص مما تقدم أن دعوى الضمان هي دعوى مستقلة عن كل من دعوى الإبطال ودعوى الفسخ ، ويؤكد ذلك نص المادة ٤٤٣ مدني ، فقد عرض لذكر عناصر التعويض تفصيلاً عند استحقاق كل المبيع بناء على دعوى الضمان ، ثم أشار إلى استقلال هذه الدعوى عن الدعويين الآخرين ، فقالت العبارة الأخيرة من النص : « كل هذا ما لم يكن رجوع المشتري مبنياً على المطالبة بفسخ البيع أو إبطاله » .

والسبب في خصوصية دعوى الضمان واستقلالها عن سائر الدعاوي التي تستمد مباشرة من القواعد العامة ، وتنتزع من التزام البائع بنقل ملكية المبيع

المشترى ، يرجع إلى اعتبارات تاريخية تمت إلى القانون الروماني والقانون الفرنسي القديم . فقد كان البيع ، في العهد الأول للقانون الروماني ، عبارة عن نقل ملكية المبيع إلى المشتري عن طريق رسوم وأوضاع معينة تسمى بالإشهاد (mancipatio) ، وكان لا يترتب على هذه العملية أى التزام شخصي في ذمة البائع ، فهي مقصورة على نقل الملكية إلى المشتري . وإذا كان المبيع غير مملوك للبائع ، واستحق في يد المشتري ، فقد كان هذا يرجع على البائع بدعوى جنائية (actio auctoritatis) يتقاضى بارجها ضعف الثمن الذي دفعه ، لا بدعوى مدنية مبنية على التزام في ذمة البائع . أما إذا انتقلت ملكية المبيع بالتسليم (traditio) ، فقد كان المشتري يشترط على البائع بعقد لفظي (stipulatio) مستقل عن عملية نقل الملكية تعريضاً فيما إذا استحق المبيع . ولما أصبح البيع في القانون الروماني عقداً رضائياً يرتب التزامات في ذمة البائع ، لم يكن من هذه الالتزامات نقل الملكية ، بل كان البائع يلتزم بنقل حيازة المبيع إلى المشتري حيازة هادئة . وكذلك كان الأمر في القانون الفرنسي القديم ، فقد قدمنا أن بائع كان يلتزم في العهد الأول بنقل الحيازة لا بنقل الملكية . وقد تلقى التقنين المدني الفرنسي هذه التقاليد عن القانون الروماني وعن القانون الفرنسي القديم : ضمان تعرض واستحقاق لا يرتبط بنقل الملكية وإنما يرتبط بنقل الحيازة ، فلا يقوم إلا إذا وقع تعرض بعكس من هدوء هذه الحيازة ، لا مجرد إخلال بالتزام نقل الملكية ، وإذا قام فله قواعده الخاصة التي يستعمل بها عن الدعاوى المتفرعة عن الالتزام بنقل الملكية - كدعوى النسخ ودعوى الإبطال - لاسيما فيما يتعلق بتقدير التعويض (١)

وهناك خصوصية أخرى في تقاليد هذا الضمان تتعلق بحقوق الارتفاق . فقد كان البائع في القانون الروماني لا يضمن للمشتري خلوه المبيع من حقوق ارتفاق عليه ، لا بموجب دعوى العقد اللفظي (actio ex stipulatu) ولا بموجب دعوى البيع ذاتها (actio empti) . ويرجع ذلك إلى أن التنظيم الاقتصادي

---

(١) كولان وكايبانان ٢ فقرة ٨٩٣ - بوهري وسينيا فقرة ٣٤٩ مكررة - بيدان ١١ فقرة ١٨٦ - بلانبول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٨٨ وقرة ٩٥ .

للملكية العقارية عند الرومان كان من شأنه أن يجعل المشتري يتوقع دائماً أن يكون  
على المبيع حقوق ارتفاق ، فلم يكن البائع مكلفاً أن يكشف المشتري بها ،  
ولم يكن يضمن له خلو المبيع منها . فاذا أراد المشتري أن يضمن له البائع خلو  
المبيع من حقوق ارتفاق عليه ، فقد كان يضع في ذلك شرطاً خاصاً في عقد البيع  
(*vendu ut optimus maximus*) . أما القانون الفرنسي القديم فقد كان يعتبر  
ظهور حق ارتفاق على المبيع من قبيل العيوب الخفية ، فيضمن البائع حق  
الارتفاق على هذا الأساس . ومن هنا أفرد التقنين المدني الفرنسي ( م ١٢٢٦ )  
بالذكر ضمان البائع لحقوق الارتفاق والتكاليف المترتبة على المبيع إذ لم يعلن  
المشتري بها ، تمثيلاً مع تقاليد القانون الروماني . وانحرف في الوقت ذاته عن  
تقاليد القانون الفرنسي القديم ، فجعل هذا الضمان ضمان استحقاق لاضمان عيب  
خفي ، بما يستتبع ذلك من نتائج أهمها أن يقوم الضمان ولو في البيوع التفاضلية  
وكان لا يقوم لو أنه ضمان عيب خفي ، وأن يدفع البائع تعويضاً بسبب هذا الضمان  
ولو كان حسن النية وكان لا يدفع تعويضاً إلا إذا كان سيء النية لو أنه ضمان  
عيب خفي (١) .

هذه التقاليد التاريخية تركت طابعها ظاهراً في دعوى ضمان التعرض  
والاستحقاق في التقنين المدني الفرنسي ، فانفردت هذه الدعوى بالخصوصيات  
التي تقدم ذكرها مستقلة عن دعاوى الفسخ والإبطال المنفردة عن التزام البائع  
بنقل الملكية . وانتقلت هذه الخصوصيات إلى التقنين المدني المصري ، إلا أن  
هذا التقنين لم يبرز حقوق الارتفاق والتكاليف كسبب مستقل للضمان كما فعل  
التقنين المدني الفرنسي ، ولكنه أشار إلى التكاليف كحالة من حالات الاستحقاق  
الجزئي ( م ٤٤٤ مدني ) ، ثم جعل من ظهور حق الارتفاق أو إعلان البائع إياه  
للمشتري شرطاً ضمناً لعدم الضمان ( م ٢/٤٤٥ مدني ) .

ولست التقنينات اللاتينية هي وحدها التي تحمل طابع التقاليد في ضمان  
التعرض والاستحقاق ، بل يحملها أيضاً - وإن كان بدرجة أقل - التقنينات  
الجرمانية . تقنين الالتزامات السويسري ( م ١٠٢ و م ١٩٧ ) متشعب بهذه

(١) كزلان وكابيتان ٢ فقرة ٩٠١ - بودري وسينيا فقرة ٣٩١ .

التقنين . أما التقنين المدني الألماني ( م ٤٣٤ وم ٤٤٠ ) فقد تحرر منها في العقار فلا يشترط وقوع التعرض بل يكفي باحتمال وقوعه ، ولكنه في المنقول بني متأثراً بالتقابل إذ يشترط وقوع التعرض . وقد تحرر تقنين الالتزامات البولوني ( م ٣٠٠ وم ٣١١ وم ٣٣٦ ) من هذه التقاليد ، إلى حد أن مزج ما بين ضمان التعرض والاستحقاق وأسماء ضمان العيوب القانونية ، وبين ضمان العيوب الخفية وأسماء ضمان العيوب المادية ، وأرجع الضمانين إلى أصل واحد ، ولم يشترط وقوع التعرض بل اكتفى باحتمال وقوعه في كل من العقار والمنقول (١) .

### ٣٢٦ - شمول ضمان التعرض والاستحقاق : والالتزام بضمان

التعرض والاستحقاق ، كالاتزام بضمان العيوب الخفية والالتزام بالتسليم ، يجاوز نطاقه عقد البيع إلى كل عقد ناقل للملكية ، بل وإلى كل عقد ينقل الحيازة والانتفاع ، لاسيما إذا كان العقد من المعاوضات . فهو موجود في عقود تقابضة والشركة والصلح والقسمة والإيجار وغيرها ، وموجود إلى مدى أضيق في التبرعات كالهبة . ذلك أن من يكون ملتزماً بنقل ملكية الشيء أو بنقل الشيء أو بنقل حيازته والانتفاع به يجب عليه بداهة أن ينقل إلى الشخص الآخر ملكية أو حيازة هادئة لا يعكر صفوها تعرض منه أو من أى شخص آخر . فإذا كان قد معاوضة برز هذا الضمان في صورة أوسع ، إذ أن الشخص الآخر قد دفع مائلاً فيجب أن يخلص له الشيء الذي دفع فيه المقابل .

ضمان التعرض والاستحقاق ، كضمان العيوب الخفية وكالتسليم ، كان من أسس عمله نظرية عامة في العقد دون أن يقتصر على عقد البيع ، وهذا ما فعله المشرع التيهيدي للتقنين المدني الألماني . ولكن لما كان عقد البيع هو العقد الذي يغلب فيه استعمال هذا الضمان ويكون تنظيم هذا العقد ناقصاً لو خلا منه ، فقد درجت التقنينات - وإلى هذا اتسب أيضاً التقنين المدني الألماني نفسه في صورته النهائية - على إدماج هذا الضمان في عقد البيع ، كما أدمجت ضمان العيوب الخفية والالتزام بالتسليم . وتجعل التقنينات القواعد التي أدمجت في عقد

(١) كرونان وكايبتمان ٣ الفرة ٨٩٣ ص ٤٩٨ - ٤٩٩

البيع هي القواعد العامة في هذا الضمان ، ثم تشير بعد ذلك في غير البيع من العقود إلى ما يتميز به العقد من خصوصيات يفارق بها هذه القواعد العامة . وعلى هذا النهج سار التفتين المدني المصري ، فقد أشار في خصوص عقد الشركة إلى هذه القواعد العامة المندرجة في عقد البيع ( م ١/٥١١ مدني ) ، وكذلك في خصوص عقد القرض ( م ٥٤٠ مدني ) ، وأفاض في بسط هذه القواعد في خصوص عقد الإيجار ( م ٥٧١ - ٥٧٥ مدني ) لأنه يقع على الانتفاع دون الملكية ، وأبرز خصوصية الضمان في عقد الهبة ( م ٤٩٤ مدني ) فهو بخلاف البيع تبرع لا معاوضة ، وكذلك فعل في عقد العارية ( م ١/٦٣٨ مدني ) .

٣٢٧ - التعرض الصادر من البائع والتعرض الصادر من الغير  
وفي ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع ، يحسن التمييز بين التعرض الصادر من البائع والتعرض الصادر من الغير ، إذ لكل من هذين النوعين قواعد يختص بها .

## المطلب الأول

### التعرض الصادر من البائع

٣٢٨ - مسائل محلولة : تبحث في ضمان البائع لتعرض الصادر منه  
مسائل ثلاثاً : ( أ ) متى يقوم هذا الضمان . ( ب ) ما يترتب على قيام الضمان .  
( ج ) الاتفاق على تعديل أحكام الضمان .

٣٢٩ - ( أ ) متى يقوم ضمانه التعرض الصادر من البائع -

فصوص قانونية : تنص المادة ٤٣٩ من التفتين المدني على ما يأتي

« يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه ،  
سواء كان التعرض من فعله هو أو من فعل أجنبي يكون له وقت البيع حق

على المبيع بحتج 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 (١) .

ويقابل هذا النص في التقنين المحدث السابقين المادتين ٣٧٤/٣٠٠ و ٣٨٤/٣١٠ (٢) .

(١) تاريخ النص: ورد هذا النص في المادة ٥٨٤ من المشروع التمهيلي على وجه مطابق لما  
استقر عليه في التقنين المحدث الجديد، فيما عدا أن المشروع التمهيلي انتهى بالعبارة الآتية : « وبشيت  
لتزام البائع بالضمان ولو لم ينص منه في العقد » . وفي لجنة المراجعة حلفت هذه العبارة لعدم الحاجة  
إليها ، وأقرت اللجنة النص بعد هذا الحذف تحت رقم ٤٥٢ من المشروع للنهائي . ووافق عليه  
مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٣٩ ( مجموعة الأعمال التشريعية : ص ٨٠  
وص ٨٢ - ص ٨٢ ) .

(٢) التقنين المحدث السابق م ٣٧٤/٣٠٠ : من باع شيئاً يكون ضماناً للمشتري الانتفاع به  
بلون معارضة من شخص آخر له حق عيني على المبيع وقت البيع ، وكذلك يكون البائع ضماناً إذا  
كان الحق العيني للاخر ناشئاً عن فعله بعد تاريخ العقد . ووجوب الضمان لا يحتاج إلى شرط  
مخصوص به في العقد .

م ٣٨٤/٣١٠ : نزع ملكية جزء معين من المبيع أو شائع فيه يعتبر قانوناً كنزع ملكية كله .  
وكنك ثبوت حق ارتفاق موجود على المبيع قبل العقد ، ولم يحصل الإعلام به أو لم يتسن ظاهراً  
وقت البيع ، يعتبر كنزع الملكية بتمامها . هذا إذا كان الجزء المنتزعة ملكية أو حق الارتفاق بحالة  
لو علمها المشتري لامتنع عن الشراء .

ولا يوجد فرق في الأحكام ما بين التقنين الجديد والتقنين السابق ، مع ملاحظة أمرين ذكرتهما  
المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيلي على الوجه الآتي : (١) تجب (التقنين الجديد) حياً  
وقع فيه التقنين الحال ( السابق ) في المادة ٣٧٤/٣٠٠ ، إذ قررت هذه المادة أن البائع يضمن  
لمشتري وجود حق عيني على المبيع لشخص آخر وقت البيع . وينبغي على ذلك ألا ضمان إذا ظهر  
أن العين المبيعة مؤجرة بمقد ثابت التاريخ قبل البيع ، لأن ضمان البائع لا يشمل إلا الحقوق العينية .  
وقد قضت محكمة النقض بذلك ( ١٠ ديسمبر سنة ١٩٣١ ملحق مجلة القانون والاقتصاد  
ص ٣ - ١١ و ٣ مارس سنة ١٩٣٢ ملحق مجلة القانون والاقتصاد ص ٣٦ ) ويجب هذا  
الحكم أن العين المبيعة قد تكون مؤجرة لمدة طويلة وتكون الأجرة قد قبضت مقدماً ، ويكون كل  
هذا نافذاً في حق المشتري طبقاً لأحكام القانون ، فلا يستطيع أن يرجع بضمان الاستحقاق على  
البائع . لذلك لم يشترط المشروع أن يكون للغير حق عيني على المبيع ، بل كل ما اشترطه هو أن  
يكون له حق على المبيع يحتج به على المشتري ، فيدخل في ذلك حق المستأجر في الفرض المشار إليه  
(ب) ونسج (التقنين الجديد) الحكم القاضي بعدم ضمان حقوق الارتفاق إذا حصل الإعلان بها  
أو كانت ظاهرة في مكانه الطبيعي عند الكلام في الارتفاق على تعديل الضمان ، لا عند الكلام في حكم  
الاستحقاق الجزئي كما فعل التقنين الحال ( السابق ) : م ٢٨٤/٣١٠ . ( والتقنين الجديد ) فيما  
عدا ذلك كالالتقنين الحال ( السابق ) يجعل البائع ضماناً للمعرض إذا لم تعمل تنازعة الغير للمشتري =

ويقابل في التقينات المدنية العربية الأخرى : في التقين المدني السورى المادة ٤٠٧ - وفي التقين المدني الليبى المادة ٤٢٨ - وفي التقين المدني العراقى المادة ٥٤٩ - وفي تقين الموجبات والعقود البنائى المادتين ٤٢٨ و ٤٣١ (١) .

والنص يتناول التعرض الصادر من البائع والتعرض الصادر من الغير فى وقت واحد . ويخلص منه ، فيما يتعلق بالتعرض الصادر من البائع ، أن ضمان هذا

= فى المبيع إلى زعمه من يده ، وضامناً للاستحقاق إذا انتهى التعرض بالاستحقاق المبيع . ويميز بين فعل البائع وفعل الغير ، فالبايع يضمن فعله مطلقاً ، ويعتبر تعرضاً منه أن يتحول الغير على المبيع حقاً يمتنع به على المشتري . أما الغير ، فإذا كان تعرضه مادياً أى غير مبنى على سبب قانونى فلا شأن للبايع فى ذلك ، وعلى المشتري أن يدفع هذا التعرض بما وضعه القانون فى يده من وسائل . وإذا كان تعرضه مبنى على سبب قانونى ، فإن كان هذا السبب موجوداً وقت البيع أو بعد البيع ولكن بفعل البائع وجب للضمان ، وإلا فلا يجب . ويلاحظ أن ( التقين الجديد ) كالتقنين الحالى ( السابق ) أيضاً فى أن الضمان لا يجب على البائع إلا إذا حصل التعرض فعلاً من الغير ، سواء حكم بالاستحقاق أو لم يحكم : نقض ٢٧ أبريل سنة ١٩٣٢ ملحق مجلة القانون والاقتصاد ٣ ص ٣١ . أما إذا اقتصر الأمر على ظهور حق للغير على العقار دون أن يتعرض هذا الغير فعلاً ، فلا ضمان على البائع : انظر عكس ذلك التقين البونوى م ٣١٣ . ولكن هذا لا يمنع من تطبيق القواعد العامة ، فيستطيع المشتري أن يطالب بفسخ البيع ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٨١ - ص ١٢ ) .

( ١ ) التقينات المدنية العربية الأخرى : التقين المدني السورى م ٥٠٧ : ( مطابقة المادة ٣٩ : من التقين المدني المصرى . وانظر فى القانون المدنى السورى الأستاذ مصطفى الزرقا فقرة ١٤٠ - فقرة ١٥٤ ) .

التقين المدني الليبى م ٤٢٨ ( مطابقة المادة ٤٣٩ من التقين المدني المصرى ) .

التقين المدني للعراق م ٥٤٩ : ١ - يضمن البائع عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه ، سواء كان التعرض من فعله أو من فعل أجنبى يعنى أن له حقاً على المبيع وقت البيع يمتنع به على المشتري . ٢ - ويثبت ضمان التعرض ولو لم ينص عنه فى العقد . ( وأحكام التقين العراقى متفقة مع أحكام التقين المصرى - انظر فى القانون المدنى العراقى الأستاذ حسن الذنون فقرة ١٩٨ - فقرة ١٩٩ - الأستاذ عباس حسن الصراف فقرة ٤٤٣ - فقرة ٤٥٢ ) .

تقنين الموجبات والعقود البنائى م ٤٢٨ : إن الضمان الواجب على البائع للمشتري يرمى إلى غرضين : أولها ضمان وضع اليد على المبيع بلا معارضة ، والثانى ضمان للنفائس والعيوب الخفية فى المبيع .

م ٤٣١ : إن البائع ، وإن اشترط عدم إلزامه بضمان ما ، يبقى ملزماً بضمان فعله الشخصى وكل اتفاق مخالف يكون باطلا .

( وأحكام التقين البنائى تتفق مع أحكام التقين المصرى ) .

( م ٤٠ - الوسيط ج : )

المتعرض بموجب إتمام العرض من البائع للمشتري بعد إبرام عقد البيع . فبحث  
الذات (١) أعمال التعرض الصادر من البائع (٢٦) المدين من الالتزام بضمان  
المشتري وهو البائع . (٣) الذات في هذا الالتزام وهو المشتري . (٤) البائع  
الذي نشأ هذا العقد .

١ - (١) أخصاب التعرض الصادر عن البائع : لقيامه ان التعرض ،  
يجب أن يصدر من البائع عملاً من شأنه أن يحول ، كلياً أو جزئياً ، دون انتفاع  
المشتري بملكية المبيع . فيجب إذ ذاك توافر أمرين :

(أولاً) وقوع التعرض فعلاً ، أما مجرد احتمال وقوعه فلا يكفي (١) . فإذا  
عقد البائع المشتري بالتعرض له ، لم يكف هذا التهديد لقيام ضمان التعرض  
مادام البائع لم ينفذ وعده ويتعرض بالفعل (٢) . وإذا باع البائع العقار المبيع  
مرة ثانية يبادر المشتري الثاني إلى التسجيل قبل المشتري الأول ، فاشتتت الملكية  
إليه هو دون المشتري الأول ، ولكن المشتري الثاني يتخذ أى إجراء لنزع  
عقار من يد المشتري الأول ، فليس للمشتري الأول أن يمتنع على البائع بضمان  
تعرضه الثاني . من بعده العقار مرة أخرى ، بل ليس له أن يرفع دعوى لإبطال  
بيع مالك الغير لأن البيع الذي صدر من البائع إلى المشتري الأول قد صدر من  
مالك ، ولكن له أن يرفع دعوى فسخ البيع لعدم قيام البائع بتنفيذ التزامه من  
نقل الملكية إليه . ويرتب على أنه لا بد من وقوع التعرض أن البيع يبتى منشأ  
الالتزام البائع بضمان التعرض ، ولا يسرى التناذر إلا من وقت وقوع التعرض  
فعلاً ، ومدته خمس عشرة سنة من وقت وقوع التعرض (٣) .

(ثانياً) أن يكون التعرض الذي وقع فعلاً عملاً من شأنه أن يحول ، كلياً  
أو جزئياً ، دون انتفاع البائع بملكية المبيع (٤) . ويستوى في ذلك يكون

(١) الذكرة الإيضاحية للمشروع التهدي في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٨٢ .

(٢) بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٩٠ ص ٩٤ .

(٣) الأستاذ عبد المنعم البدر في فقرة ٣٣٢ .

(٤) ويفضاه عادة أن يكون العمل مما يتعارض مع التزامات البائع ( الأستاذ عبد الفتاح  
عليان فقرة ١٢٧ - الأستاذ مسور مصطفي منصور فقرة ٨٠ ص ١٠٠ - تارون أبو برة وروه  
ص ٣٥٤ ص ٧٦ ) .



للتعرض مبنياً على سبب مادي (trouble de fait) ، أو يكون مبنياً على سبب قانوني (trouble de droit) (١) .

والتعرض المبنى على سبب مادي قسمان : قسم يقوم على أعمال مادية محضة تقع من البائع ، وقسم يقوم على تصرفات قانونية تصدر من البائع - سواء قبل البيع أو بعده - يكون من شأنها أن تحول دون انتفاع البائع بملكية المبيع . وبلا حظ ، فيما يتعلق بهذا القسم الثاني الذي يقوم على تصرفات قانونية ، أن التصرف القانوني الصادر من البائع إلى الغير بعد عملاً مادياً بالنسبة إلى المشتري لأنه ليس طرفاً في هذا التصرف .

ومثل القسم الأول الذي يقوم على أعمال مادية محضة أن يبيع شخص متجراً لآخر ، ثم يعمد إلى إنشاء متجر مجاور من نفس النوع فينافس المشتري في عملياته الأسبقين ويجتذبهم إليه بحكم العادة (٢) . فهنا المنافسة غير مشروعة لأن البائع بضمن عدم تعرضه للمشتري في انتفاعه بالمبيع (٣) ، ولو أن أجنبياً هو الذي أنشأ المتجر المجاور فإن منافسته لا تكون غير مشروعة مادامت في حدود المنافسة المألوفة بين التجار ، وذلك لأن الأجنبي غير ملتزم للمشتري بعدم التعرض (٤) .

= وكون البائع قد حرم من الانتفاع بالمبيع مسألة واقع يترك تقديرها للقاضي الموضع ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٩٠ ص ٩٣ ) .

(١) استئناف مختلط ٢ ديسمبر سنة ١٩٣٦ م ١٩ ص ٥٣ .

(٢) أوبري ورو ٥ فقرة ٣٥٥ ص ٦٢ - بودرى وسينيا فقرة ٢٦٣ - فقرة ١٠٤ - كولان وكابيتان ٢ فقرة ٩٠٠ .

(٣) وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا باع شخص لآخر محلاً تجارياً بما فيه من بضائع ، ونهت في عقد البيع بالأجل يتجر في البضائع التي يتجر فيها المشتري في الشارع الذي يقع فيه المحل المبيع ، ولكن البائع فتح محلاً بنفس العمارة التي بها المحل المبيع والتجر في بعض أنواع البضائع التي شغلها عقد البيع ، فقد أخل بواجب الضمان الذي يلزمه بوسمته بائناً ، كما أخل بالشرط المنفص عليه في عقد البيع . وإن هذا الإخلال إن هو إلا تعرض للمشتري في بعض البضائع من شأنه أن ينقص من قيمته ، وينقص قيمة المبيع على هذه الضرورة هو يذاته الضرر الذي أصاب المشتري من تعرض البائع ، فلا حاجة لأن يثبت المشتري أي ضرر غير ذلك (نقض ملتمس) ٨ مارس سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ٤٢ ص ١٩١) .

(٤) ومن أمثلة التعرض الصادر من البائع ، ويقوم على أعمال مادية محضة ، أن يبيع مؤلف طبعة من كتابه للناس ، فلا يجوز للغير أن يبيع منه أيضاً ، بل يوجب الانتفاع بالكتاب - أن يرد طبع الكتاب =

أما إذا تعرض البائع للمشتري بعمل من أعمال التعدي أو العنف ، فإنه يكون مسئولاً عن عمله ، أى شخص آخر ارتكب عملاً غير مشروع ، لا كبائع ملتزم بضمان الأرض (١)

ومثل القسم الثانى الذى يقوم على تصرفات قانونية أن يبيع البائع العقار مرة ثانية ، ويأخذ المشتري الثانى إلى التسجيل قبل المشتري الأول ، فتنقل الملكية من دون اسرى الأول ، فينتزع منه العقار . فهنا يقع تعرض من جانب المشتري الثانى وهو تعرض صادر من الغير ، وهو فى الوقت ذاته تعرض صادر من البائع نفسه لأن المشتري الثانى فى تعرضه قد استمد حقه من البائع . وكبيع العقار مرة ثانية بيع المنقول مرة ثانية وتسليم البائع المنقول للمشتري الثانى فتنقل إليه الملكية بموجب النيابة إذا كان حسن النية ، فهنا أيضاً تعرض صادر من كل من المشتري الثانى والبائع فى وقت واحد . وفى المثليين المتقدمين صدر التصرف الذى من البائع - وهو تعرض مبنى على سبب مادمى كما قدمنا - بعد صدور البيع الذى أنشأ الالتزام بضمان التعرض . وقد يصدر هذا التصرف القانونى من البائع قبل صدور البيع لا بعده . فإذا باع شخص عقاراً أو منقولاً إلى مشتري أول مادمى لم يسجل البيع فى العقار أو إلى تلم المنقول ، ثم بعد ذلك باعه إلى مشتري ثانى ، فالسهم الثانى يكون بيع ملك الغير ، وقد يجيزه المشتري الثانى . على الساع بضمان التعرض الواقع منه عن طريق تصرف قانونى صدر قبل البيع .

أما تعرض البائع المبنى على سبب قانونى ( trouble de droit ) فيقع إذا ادعى البائع حقه على المبيع فى مواجهة المشتري ، سواء كان الحق المدعى به سابقاً

---

== قبل - نسخة الطبعة التى باعها (بودرى وسينيا فقرة ٣٠٥ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٢٣ ص ٢٧٤) . ومن أمثله كذلك أن يبيع شخص مصنعاً يعتمد فى توليد الكهرباء على مسقط مياه نهر فى ملك البائع ، ثم يغير البائع مسقط المياه بحيث يمنع توليد الكهرباء أو يقل ( بودرى وسينيا فقرة ٣٥٢ مكررة - بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٤١٤) . وقضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن البيع يحوى مشولاً إذا هو باع قطعة أرض حدها بميدان مملوك له ، ثم ألقى الموهدان بعد ذلك حدها على أرضه ليعيه ، لأن فى ذلك حرمان المشتري من الانتفاع بمنظر الميدان ( استئناف وطنى - سنة ١٩٠٤ الاستقلال ص ٢٥٠ ) .

(١) بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٩٠ ص ١٠٣ .

على البيع أو لاحقاً له . مثل الحق السابق على البيع أن يبيع البائع عقاراً ، وقبل أن يسجل المشتري البيع أى قبل أن تنتقل إليه المالكية من البائع يرفع البائع على المشتري دعوى استحقاق باعتبار أنه لا يزال مالكاً للعقار ، فهذه الدعوى يدفعها المشتري بضمائم البائع للتعرض الصادر منه ، إذ لا يجوز الاسترداد لمن وجب عليه الضمان (١) . ومثل الحق اللاحق للبيع أن يبيع شخص عيناً غير مملوكة له ، ثم يصبح مالكاً لها بسبب من أسباب الملك كالإرث أو الوصية أو الشراء من المالك الحقيقي أو الشفعة . فيحتج على المشتري بهذا الملك الحادث بعد البيع ، ويريد أن ينزع العين منه بموجبه ، فعند ذلك يجوز للمشتري أن يدفع دعوى البائع بالتزامه بضمائم التعرض الصادر منه ، وقد علمنا أن القانون في هذه الحالة عمد إلى طريق أقصر ، إذ جعل الملكية في مثل هذا البيع - وهو بيع ملك الغير - تنتقل إلى المشتري إذا آلت ملكية البيع إلى البائع بعد صدور البيع ( م ٢/٤٦٧ مدني ) .

هذا وقد رأينا أن الحق اللاحق للبيع ينتقل بسبب من أسباب الملك ، وذكرنا من أسباب الملك الإرث والوصية والعقد والشفعة . أما الاستيلاء فغير متصور في حالتنا هذه إذ الاستيلاء يفترض أن الشيء مباح غير مملوك لأحد ، وهنا المبيع شيء غير مباح إذ سبق للبائع بيعه . وكذلك الالتصاق لا يرد من الناحية العملية ، إذ يصعب انتراض أن المبيع مواد بناء باعها صاحبها ثم أقام المشتري بطلبه للمولد على أروض البائع فللكهل البائع بلالاتصاق ، ولو تخلف هذا الفرض فعلا فلا نرى مانعاً من أن يحتج البائع في مواجهة المشتري بأنه تملك مواد البناء بالاتصاق ويلتزم بدفع إحدى القيم المنصوص عليها في المادتين ٩٢٤ و ٩٢٥ مدني إلى المشتري تبعاً لما إذا كان هذا شيء النية أو حسن النية .

بقي من أسباب الملك التقادم ، وهذا ما تنتقل الآن إليه .

---

(١) أو يقال الاسترداد والضمائم لا يجتمعان . ومن أمثلة الحق السابق على البيع أن يكون البائع قد أفرز المبيع بموجب قسمة قابلة للإبطال ، ثم باعه بعد ذلك ، فلا يجوز له أن يطالب بإبطال القسمة ، لتلا بطلان البيع فيكون هذا تعرضاً منه مبنياً على سبب قانوني ( أوبري ورو ه نفرة: ٢٥٥ ص ٧٨ هامش رقم ٥ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٢٤ ص ٢٧٢ ) .

٢٣٦ - تملك البائع المبيع بالتقادم : يجب هنا أن نميز بين فرضين ، أولاً أن البائع باع عيناً لا يملكها ولكنه كان حائزاً لها ثم ملكها بعد ذلك بالتقادم ، والفرض الثاني أن البائع باع عيناً مملوكة له ولم يسلمها للمشتري بل بقي حائزاً لها حتى ملكها بالتقادم .

ففي الفرض الأول يكون البيع يبيع ملك الغير ، إذ البيع لا يملك العين وقت أن باعها . ولما كان قد أصبح مالكا لها بعد ذلك ، فإن الفقرة الثانية من المادة ٤٦٧ مدني تنطبق في هذه الحالة ، وقد آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد ، فينقلب بيع ملك الغير صحيحاً وتنقل الملكية من البائع إلى المشتري بمجرد أن يملك البائع العين بالتقادم . ويستوى في ذلك أن يكون البائع قد تملك العين بالتقادم الطويل أو بالتقادم القصير مع حسن النية . مثل التملك بالتقادم الطويل أن يكون البائع حائزاً للمبيع أربع عشرة سنة قبل البيع ، ثم يبيعها وتبقى في يده سنة يستكمل بها مدة التقادم خمس عشرة سنة ، فننتقل إليه الملكية بالتقادم وتنقل في الحال إلى المشتري . ومثل التملك بالتقادم القصير أن يكون البائع قد اشترى العقار من غير المالك وهو حسن النية وبقي وازعماً بده عليه أربع سنوات ، ثم باعه للمشتري مع استمرار وضع يده للسنة الباقية لاستكمال المدة خمس سنوات ، فيملك العقار بالتقادم القصير ، وتنقل منه الملكية إلى المشتري .

أما في الفرض الثاني فإن البائع قد باع عيناً يملكها ، وسواء انتقلت الملكية إلى المشتري أو لم تنتقل بأن كان المبيع عقاراً ولم يسجل المشتري البيع ، فإن البائع ملتزم بضمان التعرض . فإذا هو امتنع من تسليم العين للمشتري ، ووضع يده عليها باعتباره مالكا فكان بذلك ، فتصبأ لها ، فإنه يكون متعرضاً للمشتري منذ أول حمل مادي من أعمال وضع اليد التي قد دل على نية التملك ، ومن ذلك الوقت يلتزم بالضمان . ولكن إذا امتنع من تسليم العين للمشتري في العمل دون أن يقطع المشتري التقادم ، ثم أمران : ( أولاً ) سقطت دعوى المشتري في ضمان التعرض بالتقادم المسقط . ( ثانياً ) تملك البائع العين المبيعة بالتقادم المكتسب ، ولا يستطيع المشتري أن يمتنع عليه بالتزام الضمان بعد أن سقط بالتقادم . فبقي من ذلك أن البائع يستطيع أن يملك المبيع على المشتري بالتقادم إذا

بدأ سريان هذا التقادم بعد البيع ، ولا يحرك دون ذلك التزاماً بذلك  
التعرض . ذلك أن التقادم سبب قانوني متملك لاعتبارات ترجع إلى وجوب  
استقرار التعامل ، وبسبب غير المالك أن يتملك بهذا السبب متى لو كان بائعاً (١)  
للشراء الذي يتملكه بالتقادم (٢) .

وهذا هو الذي قضت به محكمة النقض إذ تقول : متى كان الأساس  
الذي يتملكه بالتقادم الطويل هو قيام قرينة قانونية قاطعة على توافر سبب  
مشروع للملك لدى واضع اليد ، كان القول بأن تمسك البائع باكتساب ملكية  
العقار بوضع اليد عليه في المدة الطويلة بعد بيعه وانتقال ملكيته إلى المشتري  
يعتبر من جانبته تعرضاً لا يتفق وواجب الضمان المفروض عليه قانوناً - كان  
هذا القول مخالفاً للقانون . (٣) وقد ذهبت محكمة النقض الفرنسية (٤) إلى عكس

(١) فلا مسؤولية على البائع مادام يرتكن في عمله إلى حق مقرر في القانون ، فله مثلاً أن ينفذ  
حل المبيع بدين له في ذمة المشتري ، وله أن يأخذ المبيع بالشفعة إذا باعه مستراً إلا أجنبي  
فيكون له كذلك أن يتسكك المبيع بالتقادم ( الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٣٧ - الأستاذ  
منه مصطلح منصور فقرة ٨٠ ص ١٥٢ ) .

(٢) الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٢٤ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٣٧ - الأستاذ  
جبار الدين ص ٢٣٠ - ص ٢٣٢ - الأستاذ عبد المنعم البدراري فقرة ٢٩١ - الأستاذ  
منصور مصطلح منصور فقرة ٨٠ ص ١٥٢ - ص ١٥٤ .

وإذا كان المبيع هنا أولاً يسجل المشتري عقد البيع ، فاستحق البائع الملكية مع الحيازة خمس عشرة  
سنة . ثم يترتب ما ذكره كما ذكره دون حاجة إلى التمسك بالتقادم المكسب ، وأو فرض أن المشتري  
أخذ المبيع بعد انقضاء خمس عشرة سنة ، فإن البائع يستطيع أن يمتنع بالتقادم ، إذ يعتبر أنه قد  
وضع يده على عقار مملوك له منذ البيع ، وذلك بفضل الأثر الرجعي له قبل فيما بين المتعاقدين  
من الأثر الذي ينشأ به . بل أن يسجل المشتري عقد البيع بعد مضي مدة من صلوره ولكن قبل  
انقضاء خمس عشرة سنة ، ففي هذه الحالة يصح المشتري مالكا للعقار المبيع من وقت البيع بالنسبة  
إرثائه بفضل الأثر الرجعي للتسليم ، فإذا أكرن البائع مدة التقادم كان واضحاً يده على ملك  
غيره - يبيع ، فيسلكه بالتقادم .

(٣) نقض مدق ٨ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ١٩ ص ٦٩ -  
١٠ يناير سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ٦٢ ص ٣٦٨ - وانظر أيضاً : استئناف  
مخلف ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٣٦ م ٤٩ ص ٥٣ - ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٤١ م ٥٤ ص ١٤ -  
أولاد سنة ١٩٤٢ م ٥٥ ص ١٧٢ .

رأى محكمة النقض في حكم آخر بمجوز التمسك بالتقادم المكسب دون التقادم المانع ،  
فقضت بأن من أحكام عقد البيع إلزام البائع بضمان عدم منافاة المشتري في المبيع ، فيمتنع عليه -

هذا الرأي ، وقضت بأن البائع لا يستطيع في هذه الحالة أن ينجح بالتقادم على المشتري ، لأنه ملتزم بالضمان وهذا الالتزام أبدي لا يسقط بالتقادم (١). ومن البسير الرد على هذه الحجة ، فانه إذا كان التزام البائع بضمان التعرض الصادر منه التزاماً أبدياً ، إلا أنه متى وقع منه تعرض فعلا فقد تحقق الضمان ، وكان للمشتري دعوى الرجوع به على البائع ، وهذه الدعوى تستلزم كسائر الدعاوى بانقضاء خمس عشرة سنة من وقت نشوئها أى من وقت وقوع التعرض فعلاً (٢).

### ٣٣٢- (٢) المدين في الالتزام بضمانه التعرض الصادر عن البائع -

عدم قابلية الالتزام بالتقادم : الملتزم بضمان التعرض هو البائع ، وهو الذى يقع منه التعرض الموجب للضمان (٣). ولا ينتقل هذا الالتزام إلى الخلف

= أبدأ التعرض للمشتري ، وينتقل هذا الالتزام من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم أبداً التعرض للمشتري فيما كسب من حقوق بموجب العقد ، إلا إذا توارثت لديهم من بعد تاريخ عقد البيع شروط وضع اليد على الأرض المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية وفق ما جرى به قضاء هذه المحكمة . ولما كان دفاع المطعون عليهم بسقوط حق الطاعة لمقودها عن رفع دعاواها أكثر من خمس عشرة سنة بعد تاريخ صدور العقد موضوع الدعوى هو من قبيل المنازعة المستتعة قانوناً على المطعون عليهم بمتنص إلى إزام القانون مؤدبهم باز بان السالف الذكر ، وكان هذا الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعة استناداً إلى هذا الدفاع ، فيكون قد أخطأ في تطبيق القانون (نقض مدني ٤ مارس سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ٩٠ ص ٥٦٩) . ونرى أنه يجوز للبائع أن يتمسك بالتقدم المسقط إذا انقضت خمس عشرة سنة ، لا من تاريخ صدور البيع ، بل من تاريخ وقوع التعرض منه فعلاً . فإذا رفع المشتري ، بعد انقضاء المدة ، دعوى الضمان ، جاز للبائع أن يدفعها بالتقدم المسقط ، بصرف النظر عما إذا كان قد كسب المبيع بالتقادم المكسب أو لم يكسبه (أنظر في هذا المعنى الأستاذ إسماعيل غانم مذكرات غير مطبوعة في البيع ص ١١٥ - ص ١١٦) .

(٤) نقض فرنسي ١٣ مايو سنة ١٩١٢ دالوز ١٩١٣ - ١ - ١٤٣ .

(١) ويؤيد رأى محكمة النقض الفرنسية أوبري ورو ٥ فقرة ٣٥٥ ص ٦٣ - بيدان ١١

فقرة ٢٠١ - كولان وكايتان ٢ فقرة ٩٠٤ .

(٢) قارب بلانيرول وويبير وهامل ١٠ فقرة ٨٩ ص ٩٢ .

(٣) وفي البيع الجبري يعتبر المدين بائناً ، وهو الذى يقع عليه ضمان المبيع ، فلا يحق له أن يتعرض لراسى عليه المزداد بنفسه تعرضاً مادياً أو تعرضاً قانونياً ، كأن يدعى الملكية لنفسه بأى سبب من أسباب التملك (استئناف مصر ٢٥ فبراير سنة ١٩٤٧ المجموعة الرسمية ٤٨ رقم ٢٤٩) .

العام ، لأن الالتزام في القانون المصري لا يشمل من المورث إلى الوراث ، بل يبقى في التركة . فإذا باع شخص شيئاً مملوكة لراثة ثم مات ، فإن الوارث يستطيع أن يسترد البين من المشتري ، ولا يجوز للمشتري أن يحتج عليه بأنه ملتزم بالضمان وراثته من مورثه ، فإن هذا الالتزام لم ينتقل إليه (١) . ولكن الالتزام بالضمان يبقى في التركة كما قدمنا ، ومن ثم يرجع المشتري على التركة بالتعويض ، ولا يأخذ الوارث من التركة شيئاً قبل استئصال هذا التعويض منها . كذلك لا ينتقل الالتزام بالضمان إلى الخلف الخاص . فلو باع شخص عقاراً ، ثم أوصى به لشخص آخر ، وبعد موته بادر الموصى له إلى تسجيل الوصية قبل أن يسجل المشتري البيع ، فإن المشتري لا يستطيع أن يحتج على الموصى له بأنه ملتزم بالضمان ليسترد منه العقار أو ليستقبله إذا استرده الموصى له ، لأن الالتزام بالضمان لم ينتقل من الموصى إلى الموصى له ، بل بقي في التركة . وللمشتري أن يرجع بالتعويض على التركة ، ويقدم في رجوعه بهذا الحق على الموصى له ، فلا يأخذ الموصى له العقار إلا إذا كان الباقي من أموال التركة يفي بالتعويض ويبقى من هذا الباقي ما لا يقل عن ضعف قيمة العقار حتى لا تزيد الوصية على ثلث التركة بعد استئصال الديون . ولا يتعدى الالتزام بالضمان للبائع إلى دائته ، فلو باع شخص عقاراً مملوكاً له ، وقبل أن يسجل المشتري البيع بادر دائن البائع إلى التنفيذ على العقار وسجل تنبيه نزع الملكية ، فمن حق الدائن أن يستمر في التنفيذ ولا يحتج عليه المشتري بأنه ملتزم بالضمان من مدينه ، فإن هذا الالتزام لا يتعدى إليه كما قدمنا .

والنزام البائع بضمان تعرضه للنزام بالامتناع عن عمل هو التعرض للمشتري في ملكيته وانتفاعه بالمبيع ، فهو إذن النزام غير قابل للانقسام (indivisible) ، حتى لو كان المبيع ذاته قابلاً لأن ينقسم . ويترتب على ذلك أنه لو تعلق هذا الالتزام بدمه أكثر من شخص واحد ، لم ينقسم الالتزام على المدينين المتعدين ، بل يكون كل منهم مدينياً بالالتزام كله . فلو كان شخصان يملكان داراً في الشيوع ،

(١) الأستاذ عبد المنعم البدراري فقرة ٢٩٣ — الأستاذ سميل تشرقاري ص ١٢٠  
حاشي ٢ — الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ٨١ ص ١٤٦ — ص ١٤٧ — وفاران  
الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٢٣ ص ٣٧٢ وفقرة ٢٢٦ — الأستاذ محمد كامل مرسى  
فقرة ١٦٤ ص ٢٨٦ — الأستاذين أحمد نجيب اللال وحامد زكي فقرة ٣٤٧ .

وباعاها معاً ، ألزم كل منهما نحو المشتري بضمان التعرض الصادر منه في كل الدار وليس في التصيب الذي باعه فحسب . ولو ظهر بعد ذلك أن أحد الشخصين الباعين هو الذي يملك الدار كلها وأن الشخص الآخر لا يملك فيها شيئاً ، فإن الشخص الأول يبنى ملتزماً بعدم التعرض في كل الدار ، ولا يستطيع أن يسترد من المشتري التصيب الشائع الذي لم يبعه لأن التزامه بعدم التعرض غير قابل للانقسام ، ويجوز للمشتري أن يدفع استرداداً بأنه ملتزم بعدم التعرض . فلا يبقى في هذه الحالة للشخص الأول إلا أن يرجع على الشخص الآخر الذي ظهر أنه لا يملك شيئاً في الدار . وهذا هو الحكم لو أن شخصين ورثا داراً فباعاها معاً ، ثم ظهر أن أحدهما هو الوارث وحده ، فلا يجوز له أن يسترد شيئاً من المشتري ، إذ هو ضامن لتعرضه في كل الدار . وهذا هو ما أجمع عليه القضاء والفقهاء في فرنسا (١) ، وسار عليه الفقهاء في مصر (٢) .

### ٣٣٣- (٣) الدائن في الالتزام بضمان التعرض الصادر من البائع : الدائن في هذا الالتزام هو في الأصل المشتري ، فهو الذي يقع عليه التعرض

(١) نغض فرنسي ٥ يناير سنة ١٨١٥ سيرة ١٥-١-٢٣١-١١ أغسطس سنة ١٨٣٠ سيرة ٣٠-١-٢٩٥- نغض بلجيكي ٥ يونيو سنة ١٨٥٦ دالوز ٥٦-٢-٢٠٩ وباسيكريزي ٥٦-١-٣٠٨- جيورا ١ فقرة ٣٤٣ قارة ٢٤٤- أوبري ورو ٥ فقرة ٣٥٥ هاش ٨ و١٢- لوران ٢٤ فقرة ٢١٥- بودري وسينيا فقرة ٣٦٢- بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٩٣- كولان وكابيتان ، فقرة ٩٠٣- ويعترض بولانجيه على هذا الحكم ، ويميل إلى التمييز ما بين التعرض المبنى على سبب مادي وهذا غير قابل للانقسام والتعرض المبنى على سبب قانوني وهو قابل له ( بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٥١٦- وانظر أيضاً جوران ٢ فقرة ١٠٩٦ ) .

وكان الحكم في القانون الفرنسي القديم غير ذلك ، إذ كان الالتزام يتقسم ، فإن استرد البائع الأول التصيب الذي لم يبعه في الدار ، جاز للمشتري أن يلزمه بأخذ الدار كلها حتى لا تتجزأ عليه الصفقة . ويسترد المشتري من البائع الأول كل الثمن ، ثم يرجع البائع الأول على البائع الثاني بما دفعه عنه ( بوتيه في البيع فقرة ١٧٢ ) .

(٢) الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٢٧- الأستاذ محمد على إمام فقرة ٢١٤- الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٣٨- الأستاذ جميل الشراوي فقرة ٦٦ ص ٢٣٠- الأستاذ عبد المنعم البدراري فقرة ٢٩٣- الأستاذ منصور ومصطفى منصور فقرة ٨١- الأستاذان أحمد نجيب الهلال وسامد زكي فقرة ٣٤٧- فقرة ٣٤٨ . وقارن الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ١٦٤ ص ٢٨٧ .



هامة . وينتقل هذا الحق إلى الخلف العام ، لأن الخلف مطلقاً للدون تنتقل من المورث إلى الوارث . فلو أن شخصاً اشترى داراً ، وتركها لوارث ، وتعرض البائع لهذا الوارث في الدار ، كان للوارث أن يمتنع عليه بالتزامه بضمان التعرض كما كان يمتنع مورثه . وينتقل هذا الحق أيضاً إلى الخلف الخاص في العين المبيعة ، فلو أن شخصاً باع داراً ، وباع المشتري الدار لمشتري ثان ، كان البائع ملزماً بعدم التعرض لا للمشتري الأول فحسب ، بل أيضاً للمشتري الثاني وهو الخلف الخاص للمشتري الأول في الدار المبيعة . وللمشتري الثاني أن يرجع على البائع بدعوى مباشرة ، هي دعوى الضمان التي كانت للمشتري الأول وقد انتقلت إلى المشتري الثاني (١) .

ويستفيد دائن المشتري من ضمان البائع للتعرض . فلو أن شخصاً باع عيناً غير مملوكة له ثم ملكها ، فإنه لا يستطيع أن يستردها من المشتري كما سبق القول لالتزامه بعدم التعرض ، وكذلك لا يستطيع أن يمنع دائن المشتري من التنفيذ عليها لأن الدائن يستفيد من هذا الالتزام .

### ٣٣٤ - (٤) البيع الذي يفتى بالضمارة : وكل بيع يفتى بالضمارة ،

فيتولد منه التزام في ذمة البائع بعدم التعرض للمشتري . يستوى في ذلك البيع المسجل والبيع غير المسجل ، ويستوى في ذلك أيضاً بيع المساومة وبيع المزاد ولو كان بيعاً قضائياً أو إدارياً .

فاذا باع شخص عقاراً ، ثم باعه مرة أخرى إلى مشتري ثان ، وبادر المشتري الثاني إلى التسجيل قبل المشتري الأول ، فاز البائع يكون ملتزماً بضمان التعرض نحو المشتري الأول ولو أن البيع الصادر لهذا المشتري غير مسجل . وكذلك يكون البائع ملتزماً بضمان التعرض إذا صدر هذا التعرض من دائنه في بيع غير مسجل . فاذا باع شخص عقاراً ، ولم يسجل المشتري البيع فحق العقار مملوكاً للبائع ، وبادر دائن البائع إلى التنفيذ على العقار فسجل تنبيه نزع الملكية قبل أن يسجل

(١) كذلك لو كان الخلف الخاص مورثاً له فإنه يكون دائناً بضمان التعرض لمن باع لوراثه ، وله أيضاً دعوى مباشرة ، وهذه بخلاف الدعوى غير المباشرة التي يستطيع ردّها باسم الوارث ( بودوي وسبينا فقرة ٣٥٩ ص ٣٦٤ ) .

المشترى عقد البيع ، فقد قدمنا أن للدائن أن يستمر في التنفيذ ، ويبقى البائع ملتزماً بالضمان نحو المشتري ولو أن البيع لم يسجل (١).

وضمان التعرض واجب في بيع المزاد وجوبه في بيع المساومة ، وبسبب ١٢ قدمنا أن يكون البيع بالمزاد قضائياً أو إدارياً أو اختيارياً . وسنرى أن ضمان العيوب الخفية لا يجب في البيوع الجبرية ، قضائية كانت أو إدارية ، فقد نصت المادة ٤٥٤ مدني على أنه ولا ضمان للعيب في البيوع القضائية ، ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد . ولكن ضمان التعرض واجب في كل هذه البيوع . فإذا باع الدائنون على المدين ماله في المزاد ، نشأ عن هذا البيع التزام بعدم التعرض ، وهذا الالتزام يتعاقد بذمة البائع كما هو الأمر في كل بيع آخر . والبائع هنا ليس هم للدائنين الذين باعوا على المدين العين بالمزاد ، ولكنه هو المدين نفسه فهو صاحب العين وقد بيعت عليه ، فيكون ملتزماً بعدم التعرض للمشتري الذي رسا عليه المزاد (٢) .

### ٣٣٥ - (ب) ما يترتب على قيام ضمان التعرض الصادر من البائع :

التزام البائع بعدم التعرض للمشتري التزام دائم ، فيجب على البائع أن يمتنع عن التعرض للمشتري في أى وقت بعد البيع ، ولو كان قد انقضى على البيع

---

(١) وقد قضت محكمة النقض بأن عدم تسجيل المشتري عقد شرائه لا يترتب عليه سقوط حق الضمان . وإذن فالحكم الذي يرفض دعوى الضمان تأسيساً على أن نزع ملكية العين من المشتري لم يكن إلا نتيجة إعماله في تسجيل عقد شرائه ، مما يمكن دائن البائع الشخصي من نزع ملكية العين المبيعة ، ويكون حكماً مخالفاً لقانون متعيناً نقضه (نقض مدني ١٣ فبراير سنة ١٩٣٦ مجموعة مهر ١ رقم ٣٢٦ ص ١٠٤١) .

وضمان التعرض في ذلك كضمان الاستحقاق ، فالضمانان واجبان حتى في بيع غير مسجل . ونقول المذكورة الإيضاحية لمشروع التمهيد في هذا الصدد : وهذا ضمان الاستحقاق واجب حتى في بيع غير مسجل ، كما إذا باع البائع العقار مرة أخرى قبل أن يسجل المشتري الأول ، وكما إذا نقل الدائن الشخصي للبائع على العقار المبيع قبل تسجيل البيع : نقض ١٣ فبراير سنة ١٩٣٦ منقح مجلة القانون والاقتصاد ٦ ص ١٢٤ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٨٢) .

(٢) ويلتزم البائع نحو الشئ بضمان التعرض ، كما كان يلتزم نحو المشتري قبل الأخذ بالشئ . ويجوز أيضاً لمرتد حصة شائعة في منقول باعها أحد الشركاء لأجنبي (م ٨٣٣ مدني) الرجوع على الشريك البائع بضمان التعرض .

أكثر من خمس عشرة سنة وهي مدة للتقادم (١). فإذا أخل به البائع بأن تعرض فعلا للمشتري ، تولد عن الالتزام الأصلي بعدم التعرض التزام جزائي بالتعويض . وهذا الالتزام الجزائي هو الذي يسقط بالتقادم ، فإذا لم يطالب به المشتري في خلال خمس عشرة سنة من وقت وقوع التعرض فعلا ، سقط بالتقادم كما قدمنا ، ولا يستطيع المشتري بعد ذلك أن يطالب به البائع .

هذا الالتزام الجزائي هو الذي يترتب على قيام ضمان التعرض . وتختلف طريقة تنفيذ هذا الالتزام باختلاف الأحوال التي يقوم فيها ضمان التعرض . فإذا كان تعرض البائع للمشتري قائماً على أعمال مادية محضة ، كمنافسة المشتري في المتجر المبيع ، وجب على البائع تعويض المشتري عما أصابه من الضرر بسبب هذه المنافسة ، ووجب في الوقت ذاته أن يقفل البائع المتجر الذي أنشأه ، ويجوز أن يحكم عليه بتهديد مالي عن كل يوم أو أسبوع أو شهر يتأخر فيه عن إقفال المتجر (٢) .

وإذا كان تعرض البائع قائماً على تصرف قانوني صادر منه ، بأن باع مثلاً العقار مرة أخرى لمشتري ثان وسبق المشتري الثاني المشتري الأول إلى التسجيل ، فلانما من تقديم المشتري الثاني على المشتري الأول ، ويرجع المشتري الأول في هذه الحالة بالتعويض على البائع ، إما بموجب استحقاق الغير للمبيع ، وإما بموجب ضمان البائع للتعرض الصادر منه لأن الغير استمد حقه من البائع نفسه .

وإذا كان تعرض البائع قائماً على أنه يدعى لنفسه حقاً على المبيع ، بأن كان مثلاً قد باع عيناً غير مملوكة له ثم تملكها بعد ذلك ، فالجزاء هنا يتخذ صورة خاصة هي أن ترد دعوى البائع باسترداد المبيع من المشتري ، فلا يستطيع البائع أن يسترد العين ، لأن من وجب عليه الضمان لا يستطيع الاسترداد كما سبق القول . بل إن البائع ، لو لم يملك المبيع بعد البيع ، لا يستطيع أن يطلب إبطال البيع

(١) بلانبول وريبير وعامل ١٠ : فقرة ٨٩ ص ٩٢ .

(٢) بلانبول وريبير وعامل ١٠ : فقرة ٩١ ص ٩٥ - عهد بفتحاح عهد كباتي فقرة ١٢٨ .

الصادر منه للمشتري ، لأن في طلب إبطال البيع ضرباً من التعرض للمشتري  
والرائع ملزم بعدم التعرض (١).

وفي أحكام بيع ملك الغير مايتفق مع ماقدمناه من الأحكام . فالبايع إذا باع  
عيناً غير مملوكة له ثم ملكها بعد ذلك ، انقلب بيع ملك الغير صحيحاً وانتقلت  
الملكية إلى المشتري من البائع ، وهذا يؤدي أن البائع لا يستطيع في هذه الحالة  
أن يسدّد المبيع من المشتري إذ يواجه بالتزام الضمان . كذلك لا يستطيع البائع  
أن يطالب بإبطال البيع الصادر منه لعين غير مملوكة له ، لأن قابلية بيع ملك  
الغير للإبطال إنما تقررت لصالح المشتري لا لصالح البائع ، وهذا يؤدي أن البائع  
لا يستطيع طلب إبطال البيع إذ يواجه كما قدمنا بالتزام الضمان (٢) .

### ٣٣٦ - (ج) الاتفاق على تعديل أحكام ضمان التعرض الصادر

مرد البائع : تنص الفقرة الأولى من المادة ٤٤٦ من التقنين المدني على ما يأتي :  
« إذا اتفق على عدم الضمان ، بقي البائع مع ذلك مسئولاً عن أى استحقاق ينشأ  
عن فعله ، ويقع باطلاً كل اتفاق يقضى بغير ذلك » (٣) .

وبعروض هذا النص لحالة واحدة من أحوال ثلاث في الاتفاق على تعديل

---

(١) وقد أورد كولان وكايبان مثلاً لتعرض الصادر من البائع أن يطالب بإبطال بيع صدر  
منه في عين غير مملوكة له ، فبعد هذا تعرضاً من المشتري ولا تقبل دعواه (كولان وكايبان ،  
فقرة ٩٠٤) .

(٢) وقد يقوم تعرض البائع على تقديمه بطن في سند ملكية للمبيع ، فإذا قبل هذا الطعن  
تأثر حق المشتري . مثل ذلك أن يكون البائع قد تقاسم مع شركائه في الشيوخ ، وباع حصته التي  
أفرزتها هذه القصة ، فلا يجوز له بعد ذلك أن يطعن في القصة بالإبطال ، لأن هذا الطعن من  
شأنه أن يؤثر في حق المشتري لحصة المنزلة ، فيعتبر الطعن تعرضاً من المشتري ، ومن ثم  
لا يسرى في حق هذا المشتري . (انظر في هذا المدعي بلانيول وريبير وهامل ١٠ ص ٩٥  
هامش ٢) .

(٣) أنظر تاريخ هذا النص والنصوص المقابلة له في التقنين المدني السابق وفي التقنينات  
المدنية العربية الأخرى مايل فقرة ٣٥٥ - ولا فرق في الأحكام ما بين التقنين المدني الجديد  
وبين التقنين المدني السابق والتقنينات المدنية العربية الأخرى .

حكام ضمان التعرض ، وهي حالة الاتفاق على إسقاط الضمان (١) . ويرجع إلى جانب هذه الحالة حالتان أخريان : حالة الاتفاق على زيادة الضمان وحالة الاتفاق على إنقاص الضمان .

أما الاتفاق على زيادة الضمان فجاز . ذلك أن البائع يلزم ، إذا لم يقع اتفاق على أى تعديل فى أحكام الضمان ، بضمان التعرض الصادر منه المشتري في ملكته للمبيع وفي انتفاعه به الانتفاع المألوف . فاذا أراد المشتري الانتفاع بشئ انتفاعاً خاصاً يقضى ألا يقوم البائع بأعمال معينة تتعارض مع هذا الانتفاع الخاص ، جاز أن يتفق مع البائع على ذلك . فاذا كان المبيع متجراً لسلعة معينة . ويبدأ المشتري أن يضيف إلى هذه السلعة سلعة أخرى لم يكن البائع يتجر فيها ، جاز أن يتفق مع البائع على ألا ينشئ إلى جانبه متجراً تباع فيه السلعة الأصلية أو السلعة الأخرى ، ويؤمن المشتري هنا قد اتفق مع البائع على زيادة الضمان (٢) .

وكذلك الاتفاق على إنقاص الضمان جاز . مثل ذلك أن يشترط البائع المتجر على المشتري عدم منعه من إنشاء متجر يبيع فيه بعض السلع التى يتداول فيها المتجر المبيع ، ففي هذا الاتفاق إنقاص من ضمان البائع للتعرض (٣) .

ولكن الاتفاق على إسقاط الضمان الناشئ عن فعل البائع أساساً فهو غير جاز . ويكون الاتفاق فى هذه الحالة باطلاً . ففي المثل المتقدم لا يجوز للبائع أن ينشئ متجراً ينافس به المتجر المبيع منافسة غير محدودة ، ولو اشترط البائع عدم الضمان . كذلك إذا صدر من البائع تصرف قانونى بعد البيع يتعارض مع حق المشتري ، كأن يبيع العقار مرة ثانية ويبادر المشتري الثانى إلى التسجيل بين المشتري الأول ، كان البائع ضامناً لتصرفه هذا حتى لو اشترط عدم الضمان (٤) .

(١) والمقصود بعبارة « عدم الضمان » الواردة فى الفقرة الأولى من المادة ٤٤٦ مدنى هو إسقاط الضمان لا إنقاصه (أنظر مايل فقرة ٣٥٧ فى الهاش وفقرة ٣٥٩ فى الهاش) .

(٢) أنظر فى أمثله أخرى لتشديد الضمان أوبرى ورو . فقرة ٣٥٥ ص ٩٣ وهاش رقم ٥ مكرر رابعاً - بلانيول وريبير وهامل ١٥ ص ٩٣ هاش رقم ١ .

(٣) أنظر فى أمثله أخرى لإنقاص الضمان بودوى وسينيا فقرة ٤٠٧ ص ٤١٥ - ص ٤١٦ - بلانيول وريبير وهامل ١٥ فقرة ٩٤ .

(٤) وقد قضت محكمة النقض بأن شرط عدم الضمان للوارد فى البند الحادى والعشرين من =

ولا يجوز أيضاً أن يمتنع البائع بحق له مستحدث على المبيع ، ولو كان في عقد قد اشترط عدم الضمان . وقد روعي في هذا كله أن البائع لا يجوز له أن يشترط عدم مسئوليته عن فعله ، كما لا يستطيع أن يشترط عدم مسئوليته عن غشه أو عن تقصيره (١).

## المطلب الثاني

### التعرض الصادر من الغير

٣٣٧ - مسائل مطروحة : نبحث في التعرض الصادر من الغير بمسائل الثلاث التي بحثناها في التعرض الصادر من البائع : (١) متى يقوم هذا الضمان (٢) ما يترتب على قيام الضمان . (٣) الاتفاق على تعديل أحكام الضمان .

### ١٩ - متى يقوم ضمان التعرض الصادر من الغير

٣٣٨ - ملخص البحث : وتنبع هنا أيضاً خطة البحث التي اتبعناها في التعرض الصادر من البائع ، فنبحث : (١) أعمال التعرض . (ب) المدين ؛ الالتزام بالتعرض . (ج) الدائن في هذا الالتزام . (د) البيع الذي ينشأ عنه هذا الضمان .

٣٣٩ - (١) أعمال التعرض الصادر من الغير : حتى يقوم ضمان التعرض الصادر من الغير ، يجب توافر شروط ثلاثة : (أولاً) أن يقع التعرض

---

= شروط قائمة مزاد استبدال الأموال الموقوفة ، ومزاد أن المشتري يشتري ساقط الخيار ، لا يسقط عن البائع (وزارة الأوقاف) ضمان عدم تسلم المبيع بالحالة التي كان عليها وقت رسو المزاد وقصره فيه بالهدم والبناء وبيع بعضه وقبض منه ، مادام كل ذلك كان من فعله وبعد رسو المزاد (نقض مدني ١٧ فبراير سنة ١٩٣٨ مجموعة عمر ٢ رقم ٩٧ ص ٢٩١) .

(١) بودري وسينيا فقرة ٤٠٧ ص ٤١٤ - ص ٤١٥ - بلانيول وريبير وهامل ١٠

فعلا . (ثانياً) أن يكون التعرض هو ادعاء الغير حقاً على المبيع . (ثالثاً) أن يكون هذا الحق سابقاً على البيع ، فإذا كان تالياً له وجب أن يكون الغير قد استمده من البائع .

٣٤٠ - أولاً- أنه يقع التعرض فعلاً : قدّمنا أن المادة ٤٩٣ مدني تقضي بأن « يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه » سواء كان التعرض من فعله هو أو من فعل أجنبي يكون له وقت البيع حق على المبيع ينتج به على المشتري . فيجب إذن أن يقع التعرض فعلاً من الغير ، والغير هنا هو أجنبي ليس طرفاً في عقد البيع . فيدعى الغير حقاً على المبيع ، ويرفع بهذا الحق دعوى على المشتري ، وهذا هو في الأصل معنى وقوع التعرض فعلاً (١) . وهذه الدعوى تختلف باختلاف الحق الذي يدعيه الغير ،

(١) نفّض مدني ٥ ديسمبر سنة ١٩٤٠ بمجموعة عمر ٢ رقم ٧٩ ص ٢٨٠ - أما إذا لم يقع التعرض فعلاً بل خيف من وقوعه، فإن هذا لا يمكن لتحقق الضمان . ولكن المشتري في هذه الحالة، إذا كان لم يدفع الثمن ، يجوز له حبه مجرد الخشية من وقوع التعرض ، ومع ذلك يجوز للبائع أن يطلب باستيفاء الثمن على أن يقدم كفيلاً (م ٥٧ م ٤٠٣ حذف) . فإذا كان المشتري قد دفع الثمن ، وخشى من وقوع تعرض لما يقع ، فليس له أن يمتنع الثمن ليحبه ، وليس له رفع دعوى ضمان التعرض ما دام التعرض لم يقع ، ولكن يمكنه أن يطلب فسخ البيع ، ويكون له الحق أيضاً إذا كان المبيع غير مملوك للبائع أن يطلب إبطال البيع ( بلانيرول وروبير وهامل ١٠ ص ٩٩ هاشم ١ ) .

ويترتب على ما قلناه أن مجرد وجود حق رهن على المبيع لا يتحقق به الضمان ، ما دام الدائن المزمّن لم يتخذ أي إجراء على العين المبيعة ( نفّض مدني ٣٠ مارس سنة ١٩٣٢ بمجموعة عمر ١ رقم ٤٠ ص ٧٦ - استئناف مختلط ٣١ مايو سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٤٠٣ ) ، وقد لا يتخذ هذا الإجراء إذا استوفى من البائع حقه ( بودري وسينيا فترة ٣٥١ مكررة أولاً ) . ولكن متى أخذ الدائن المزمّن المشتري بالدفع أو التخلي ، يكون التعرض قد وقع فعلاً ( استئناف مختلط ٩ مارس ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٩٥ ) . على أن مجرد ظهور حق رهن أو حق اختصاص أو حق ارتفاق على العين يميز للمشتري طلب فسخ البيع ، وإن لم يحصل التعرض فعلاً ( استئناف وطني ٢٦ يناير سنة ١٩٠٩ الحقوق ٢٤ ص ٥١ - ٨ مارس سنة ١٩١٠ الحقوق ٢٥ ص ٨٩ - ٢٧ ديسمبر سنة ١٩١١ الحقوق ٣٨ ص ١٣٣ - ٢ ديسمبر سنة ١٩١٤ الشرائع رقم ١/١٢٠ ص ١١٦ - ٢٠ فبراير سنة ١٩١٧ الشرائع ٤ رقم ٩٨ ص ٣٤٢ ) . كذلك إذا كان المبيع في حيازة غير البائع ، فقد هذا لا يمكن لتحقق الضمان ، والمشتري أن يطلب من البائع تسليم المبيع ، كما يجوز له أن يرفع دعوى استرداد على المازق فان لم يسلم = ( م ٤١ م - الوسيط ج ٤ )

فقد تكون دعوى استحقاق كلى يطالب بموجبها الغير المشتري بملكية المبيع كله ، أو دعوى استحقاق جزئى يطالب بموجبها بملكية بعض المبيع ، أو دعوى رهن يطالب فيها بدين مضمون برهن على المبيع (١) ، أو دعوى ارتفاق يطالب فيها بحق ارتفاق على المبيع ، أو دعوى إيجار يتمسك فيها الغير غير المشتري بعقد إيجار صدر له كمتأجر . وقد لا يكون الغير هو المدعى فى هذه الدعوى ، بل يكون مدعى عليه . ويتصور ذلك بأن يكون المبيع فى يد الغير ، فيرفع عليه المشتري بعد صدور البيع دعوى يطالب فيها به . يتمسك الغير فى هذه الدعوى بالحق الذى يدعيه على المبيع بموجب دفع بدفع به دعوى الاسترداد التى رفعها المشتري . فالتعرض إذن يكون واقعاً فعلاً من الغير ، بدعوى ترفع أمام القضاء يكون فيها الغير إما مدعياً أو مدعى عليه (٢).

= بدعواه بل ادعى أن له حقاً على المبيع تحقّق ضمان التعرض (بودرى وسينا فقرة ٣٥١ مكررة ثانياً) . وبمجرد الخشية من الاستحقاق لا يكون (استئناف مختلط ٥ ديسمبر سنة ١٩١٢ م ٢٥ ص ٥٥ - ٢٥ نوفمبر سنة ١٩١٥ م ٢٨ ص ٣١) ، وكذلك لا يكون عدم تسليم مستندات الملكية مادام لم يتعرض أحد للمشتري (استئناف مختلط ١٣ يناير سنة ١٩٢٥ م ٢٧ ص ١٥٨) ، ولا بمجرد عدم إثبات ملكية البائع للمبيع (استئناف مختلط ١١ يونيو سنة ١٩٤٠ م ٥٢ ص ١٠٦) ، ولا عدم شطب الرهن إذا كان الدين قد دفع (استئناف مختلط ٣ أبريل سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٢٨٧) .

ولكن يمكن الرجوع بضمان التعرض أن يكون المشتري لم يستطع الانتفاع بالمبيع ، حتى لو لم ترفع عليه دعوى الاستحقاق من المستحق (استئناف مختلط ٧ نوفمبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ٣٨) . وإذا وقع التعرض للمشتري ونزعت حيازته ، فالمشتري هو الذى يرفع دعوى الاسترداد لا البائع ، إذ لا صفة لبائع بصد البيع فى رفع هذه الدعوى (استئناف مصر ١٥ يونيو سنة ١٩٢٦ م ١٤ ص ١٠٥) . وإذا رفعت دعوى ضمان الإستهقاق ، جاز للبائع دفعها بأن المالك قد أقر البيع ، وهذا بخلاف دعوى الإبطال فى بيع ملك الغير (استئناف مختلط ١٤ ديسمبر سنة ١٩١٥ م ٢٨ ص ٥٥) .

(١) وذلك بأن يلجأ الدائن المرتهن إلى مزع ملكية العقار المبيع ، ويقع التعرض فى هذه الحالة كما قدما بمجرد إنذار المشتري بالدفع أو التخلية ، فيجوز عندئذ للمشتري أن يطلب من البائع أن يدفع عنه هذا التعرض بأن يوفى الدائن دينه أو يعمل على شطب الرهن بأية وسيلة . ويجوز الحكم على البائع بغرامة تهديدية حتى يقوم بمنع التعرض (الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٤٦ ريشير إلى حكيم فى هذا المعنى) .

(٢) وقد قضت محكمة النقض بأن ضمان المبيع المترتب على البيع ينحصر فى تسليم المبيع دون منازحته فيه من الغير . فإذا هجز البائع عن التسليم أو هجز عن كف منازحة =



على أن رفع الدعوى أمام القضاء ، وإن كان التعرض من الغير يقع به في الغالب ، ليس ضرورياً لوقوع التعرض فعلاً ، فقد يقع التعرض من الغير دون أن ترفع به دعوى . وشحن ذلك إذا اعتقد المشتري أن الغير على حق فيما يدعيه (١) ، فيسلم له ادعاه أو بصالحه عليه أو يدفع له الدين المضمون برهنه على أن المبيع أو نحو ذلك (٢) . ولكن المشتري في هذه الحالة يخاطر بأحد أمرين : أولهما أن يثبت البائع أن الغير لم يكن على حق فيما يدعيه على خلاف ما اعتقده المشتري ، وعندئذ يفقد المشتري حقه في الرجوع على البائع بالضمان . والثاني أنه حتى إذا لم يستطع البائع أن يثبت ذلك ، فإن له ، طبقاً للمادة ٤٤٢ مدني . أن يتخلص من نتائج الضمان بأن يرد للمشتري المبلغ الذي دفعه للبائع أو قيمة ما أداه مع الفوائد القانونية والمصروفات ، وسيأتي بيان ذلك .

كذلك يعتبر التعرض واقعاً فعلاً دون أن ترفع دعوى ، إذا كان البائع غير مالك للمبيع ، وبعد البيع ملكه المشتري بسبب آخر غير البيع الصادر له . مثل ذلك أن يبيع شخص عيناً غير مملوكة له ، فلا تنتقل الملكية للمشتري بالبيع ،

---

= الغير للمشتري وجب عليه الضمان. وهذا الضمان في الحالتين مرجعه بيع البائع ما لا يملك ، إلا أن المبيع كان في الحالة الأولى تحت يد الغير وقت البيع فتعذر التسليم ، وكان في الحالة الثانية تحت يد المشتري فاسترده مالكة الحقيق ونزعت بذلك الملكية من المشتري . وإنه يترتب هل هذا الضمان بطلان البيع في الحالة الأولى أو فسخه في الحالة الثانية وإلزام البائع برد الثمن مع التفسيرات ( نقض مدني ١٤ ديسمبر سنة ١٩٤٠ الهامة ٢٠ ص ١٣٦٤ ) . ولا يفهم من هذا الحكم أن الضمان في الحالة الأولى محصور في بطلان البيع باعتباره بيع ملك الغير ، ذلك أن ضمان الاستحقاق يقوم حتى في هذه الحالة ، ويكون للمشتري الخيار بين إبطال البيع باعتباره بيع ملك الغير ، وبين الرجوع بضمان الاستحقاق هل البائع ( أنظر الأستذ محمد هل إمام فقرة ٢٠٥ ص ٣٥٧ - الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ١٦٩ ص ٢٩٢ - وأنظر بودرى وسينيا فقرة ٣٥١ مكررة ثانياً - دى باج ٤ فقرة ١٢٨ ) .

(١) وقد يكون هذا الاعتقاد سبباً على أسباب قوية ، كما إذا كان المبيع مرهوناً فيخليه لعدان المرتهن ( بيدان ١١ فقرة ١٩١ أولاً ) ، أو كان سند ملكية البائع عقد هبة ورزق الواهب بعد المنة ولداً أو كان للواهب ولد يظنه ميتاً وقت الهبة فإذا هو حي ثم يرجع الواهب في هبه ( م ٥٠١ حرف ج مدني ) . أنظر في هذا المعنى بودرى وسينيا فقرة ٢٥٠ ص ٣٤٧ - أنسيكلويدى دالوز • لفظ vente فقرة ١٢٩١ .

(٢) أنظر المادة ٤٤٢ مدني وسيأتي بيانها - وأنظر أوبرى ورو • فقرة ٣٥٥ ص ٦٧ - بيدان ١١ فقرة ١٩١ ص ١٤٥ .

ولكن المشتري يرث العين من المالك أو يشترها منه أو يوصى المالك له بها فتنتقل إليه الملكية بسبب آخر غير البيع ، فتكون العين في الواقع من الأمر قد استحقت للمالك الحقيقي ثم انتقلت ملكيتها بعد ذلك من المالك الحقيقي إلى المشتري (١) . ومن ثم تكون العين قد استحقت فعلا ، فوجب البائع ضمان الاستحقاق (٢) .

ويتربط على أن ضمان التعرض والاستحقاق لا ينحقق إلا من وقت وقوع أعمال التعرض أو ثبوت الاستحقاق ، أن التقدام لا يسرى بالنسبة إلى ضمان التعرض إلا من وقت وقوع التعرض ، ولا يسرى بالنسبة إلى ضمان الاستحقاق إلا من وقت ثبوت الاستحقاق ( ٢/٣٨١ مدني ) ، ومدة التقدام في الحالتين خمس عشرة سنة . ويبقى البيع مرتباً لضماني التعرض والاستحقاق دائماً كما سبق القول ، ولا يسرى التقدام إلا من وقت وقوع التعرض أو ثبوت الاستحقاق (٣) .

### ٣٤١ - ثانياً : أنه يكون التعرض هو اراء الفبر عفا على البيع

هنا يجب التمييز بين التعرض المبني على سبب مادي والتعرض المبني على سبب

---

(١) أو يكون البيع مرهوناً ، فيدخل المشتري في المزاد فيرسو عليه بتكاليف أكثر فيرجع بدعوى الاستحقاق على البائع ، أو يدفع الدين للدائن المرتهن حتى لا يتابع الدين فيرجع على البائع بما دفعه على أساس ضمان الاستحقاق ( بودري وسينيا فقرة ٢٥٠ ص ٣٤٨ - أنسيكلويدي والوز ه لفظ vente فقرة ١٢٩٥ ) .

(٢) لوران ٢٤ فقرة ٢١٦ - أوبري وزو ه فقرة ٢٥٥ ص ٦٧ - بودري وسينيا فقرة ٢٥٠ - أنظر أيضاً بلانويول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٠٠ ص ١٠٦ (ويميلون إلى القول بأن المشتري يكتب في هذه الأحوال بدعوى الفسخ أو دعوى إبطال بيع ملك الغير) .

(٣) نفس مدني ٢٨ أبريل سنة ١٩٣٢ مجموعة عمر ١ رقم ٤٧ ص ٩٩ - ٥ دسمبر سنة ١٩٤٠ مجموعة عمر ٣ رقم ٧٩ ص ٢٨٠ - استئناف وطني ٢٠ مارس سنة ١٩١٧ المحقوق ٣٢ ص ٤١ - استئناف مصر ٢٥ فبراير سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٢٢ رقم ١٢٠ ص ٢٥٧ - ٢٦ مايو سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٣٢ رقم ٢/١٦٥ ص ٣٤٢ - استئناف مختلط ٢٢ ديسمبر سنة ١٨٩٨ م ١١ ص ٦٧ - ٣٥ ديسمبر سنة ١٩١٣ م ٢٦ ص ١١٣ - ٢٠ أبريل سنة ١٩١٩ م ٣١ ص ٢٥٨ - استئناف مختلط ( دوائر مجتمعة ) ٢٣ مايو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٤٦ .

قانوني . وقد رأينا في التعرض الصادر من البائع أنه يستوى أن يكون التعرض مبنياً على سبب قانوني أو مبنياً على سبب مادي ، أما في التعرض الصادر من الغير فيجب أن يكون هذا التعرض مبنياً على سبب قانوني .

فالتعرض المبني على سبب مادي الصادر من الغير لا يتحقق به ضمان البائع لهذا التعرض (١) . ويكون التعرض مبنياً على سبب مادي ، كما رأينا ، إذا لم يكن الغير يدعي في تعرضه حقاً على المبيع ، بل هو يلجأ في تعرضه للمشتري إلى أعمال مادية محضة ، بل وإلى تصرفات قانونية ، ولكنه لا يدعي في كل ذلك أن له حقاً على المبيع . فاذا انتزع الغير المبيع من المشتري عنوة ، كان هذا عملاً مادياً محضاً ، ولا يكون البائع مسئولاً عنه . ويجزى المشتري في ذلك الحماية العامة التي يولها إياه القانون ، فهو يستطيع أن يواجه الغير بدعوى منع التعرض واسترداد الحيازة ونحوها إذا توافرت شروطها ، وهو يستطيع أن يرفع شكواه إلى الجهات الإدارية وغيرها لمنع الغير من اغتصاب ملكه ، ويستطيع في جميع الأحوال أن يرجع على الغير بالتعويض عن كل ما أصابه من ضرر يسبب هذا التعلد المادي ، وليس للبائع شأن في شيء من ذلك . وإذا كان المبيع متحولاً وسرقه الغير من المشتري ، كان الحكم هو ما قدمناه . وإذا كان المبيع متجراً وأقام الغير إلى تجاره مائلاً ونافس للمشتري منافسة غير مشروعة ، فليس البائع مسئولاً عن ذلك ، وعلى المشتري أن يرجع على الغير بجميع الدعاوى التي يقررها القانون في مثل هذه الحالة . وإذا كان المبيع داراً ، وأجرها الغير دون أن يدعي أن له حقاً في إيجارها ، فهذا تصرف قانوني يعتبر في حكم الأعمال المادية ، ولا يكون للبائع شأن فيه ، وعلى المشتري أن يطرد المستأجر من داره وأن يقاضي الغير الذي أجر له بالوسائل التي يخولها إياه القانون . فما دام الغير لا يدعي حقاً ما على البيع ينجح به على المشتري ، فالتعرض الصادر منه يعتبر تعرضاً مبنياً على سبب مادي ، ولا يكون البائع

---

(١) نقض مدني ١٨ نوفمبر سنة ١٩٣٧ مجموعة عمر ٢ رقم ٧٢ ص ١٩٤ (ولو كان الضمان منصوباً عليه في العقد) — استئناف مختلط ٢٦ ديسمبر سنة ١٨٩٥ م ٨ ص ٢١٠ — ٢٠ مارس سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٨٣ — ٢٣ ديسمبر سنة ١٨٩٧ م ١٠ ص ٥٩ .

ضامناً له أو مسئولاً عنه (١) .

وحتى يكون البائع ضامناً لتعرض الغير يجب أن يكون هذا التعرض مبنياً على سبب قانوني ، كما سبق القول ، وذلك بأن يدعى الغير حقاً على المبيع بحيث به على المشتري في دعوى برفعها عليه (٢) ، أو ترفع عليه من المشتري ، أو دون دعوى مع وقوع التعرض فعلاً (٣) ، على النحو الذي بسطناه فيما تقدم . ولا يلزم أن يكون الحق الذي يدعيه لغيره ثابتاً ، بل يكفي مجرد الادعاء به حتى لو كان هذا الادعاء ظاهر البطلان (٤) .

وهذا الحق الذي يدعيه الغير على المبيع ويحتج به على المشتري يجوز أن يكون حقاً عيبياً أو حقاً شخصياً . وكان التفتيش المدني السابق ( م ٣٧٤/٣٠٠ ) يشترط أن يكون حقاً عيبياً (٥) ، فصصح التفتيش المدني الجديد هذا الخطأ

---

(١) استئناف مخطوط ٢٦ يناير سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ١٤٦ - بلانيون وريبير وهامل ١٠ بقرة ٩٦ - وإذا كان التعرض المادى الصادر من الغير قد وقع قبل تسليم المبيع ، وجب على البائع دفعه ، ولكن لا يوجب التزامه بالضمان ، بل يوجب التزامه بالتسليم ( الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي بقرة ١٣٩ - الأستاذ منصور مصطفى منصور ص ١٥٩ ) .

(٢) أما إذا رفع الغير الدعوى على البائع ، ولم يدخل فيها المشتري ، فالحكم الصادر في الدعوى لا يكون حجة على المشتري ، ومن ثم لا يكون هناك محل لرجوع المشتري على البائع بضمان التعرض أو الاستحقاق (نفس مد ٥ أبريل سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ٩٨ ص ٥٩٢ - ٢٣ فبراير سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ٣٥ ص ٢٥١) .

(٣) ويشترط ألا يكون المشتري قد تسبب بخطئه في هذا التعرض ، كأن كان قد تعهد بدفع الدين المضمون برهن على المبيع ولم يدفعه فزاع الدائن المرتهن ملكية المبيع ( استئناف مصر ١٦ ديسمبر سنة ١٩٢٥ المحاماة ٦ رقم ٣/٣٠٠ ص ٤٢٨ - المنيا ٢٢ يولييه سنة ١٩٢٢ المحاماة ١٣ رقم ١/٢٩٥ ص ٥٧٢ ) .

(٤) الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي بقرة ١٣٩

(٥) وقد قضت محكمة النقض في عهد التفتيش المدني السابق بأن المادة ٣٠٠ مدني صريحة في أن ضمان البائع لا يشمل إلا الحقوق العينية ، وحق المستأجر على المير المؤجرة ليس إلا حقاً شخصياً ، فهو لا يدخل في حكم هذه المادة ( نفس مد ١٠ ديسمبر سنة ١٩٣١ مجموعة عمر ١ رقم ١٦ ص ٢٦ ) . وأنظر أيضاً : استئناف وطني ١٥ فبراير سنة ١٩٢٣ المحاماة ٣ رقم ٢٠٥ ص ٢٧٤ ( لا تدخل في الإجارة في عبارة التكاليف ) - استئناف مخطوط ١٣ أبريل سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٣٣٠ .

وأطلق ولم يشترط في الحق أن يكون هيناً (١) .

ومثل الحق العيني الذي يدعيه الغير على المبيع حتى الملكية على المبيع كله أو على جزء منه شائع أو غير شائع ، فيتقدم الغير إلى المشتري باعتباره المالك الحقيقي للمبيع كله أو بعضه وبطلب برد ما يدعيه ، ويرفع عليه دعوى استحقاق كلى أو جزئى (٢) . وقد يكون الحق العيني حتى رهن يدعيه الغير على المبيع ، أو حتى اختصاص (٣) ، أو حتى امتياز ، وقد يكون حتى انتفاع ، أو حتى حكر (٤) ، أو حتى ارتفاق (٥) . ولم يميز التقنين المدنى المصرى بين حق الارتفاق وبين غيره من الحقوق العينية الأخرى التى تقدم ذكرها ،

(١) أنظر آنفاً فقرة ٣٢٩ فى الهاش . والعبارة بتاريخ ابيع ، فإذا كان قد تم قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ سرى للتقنين السابق ، وإلا فالتقنين الجديد .

(٢) فإذا كان الغير يطالب بشئ ليس جزءاً من المبيع ، لم ينحرف الضمان حتى لو ظنه المشتري خطأ جزءاً من المبيع ، كما إذا اشترى شخص أرضاً ورأى أشجاراً مفروسة فى حدودها فظنها تابعة للأرض ، وتبين بعد الشراء أنها لا تتبع الأرض بل هى تجار ، فليس للمشتري أن يرجع على البائع بالضمان فى هذه الحالة ما دام البائع لم يدخل الأشجار فى المبيع ( بودرى وسينا فقرة ٣٥١ مكررة ناك ) . ولكن سئى أنه إذا وجد حق ارتفاق ظاهر للمبيع اطمان المشتري إلى وجوده ، ضمنه البائع حتى لو لم يذكر فى عقد البيع ، فنو تبين أنه غير موجود رجع المشتري على البائع بالضمان ( انظر ما يلى فقرة ٣٥٨ فى الهاش - بودرى وسينا فقرة ٣٩٠ ) وقد قدمنا أن ضمان الاتحاق غير ضمان المجزى فى مقدار المبيع .

(٣) وقد قفست محكمة النقض بأن البائع يضمن المبيع من كل تعرض للمشتري يستند إلى حق ووجه قانونى ، ويشمل ذلك وجود دين شخصى على مورث البائع وحصول الدائن على حكم بدينه ثم على حق اختصاص على المبيع (نقض طلف ٢٤ يناير سنة ١٩٤٦ بمجموعة عمر ٥ رقم ٢٩ ص ٧١) .

(٤) استئناف مختلط ١٠ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٤٩ - ٢٣ يرفية سنة ١٩١٠ م ١٢ ص ٢٨٣ - ٢٦ يناير سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ١٢٩ - ٢٥ مايو سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٣٦٥ - ٣١ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٨٧ - ٦ ديسمبر سنة ١٩٢٢ م ٤٥ ص ٥٤ .

(٥) وقد يكون التعرض راجعاً إلى أن البائع قد باع المبيع ومعه حقوق ارتفاق تقررت لذاته ، ثم ظهر أنها غير موجودة ، فيرجع المشتري على البائع فى هذه الحالة بضمان الاستحقاق الجزئى . ويجب لتحتق الضمان أن تكون حقوق الارتفاق هذه مذكورة فى عقد البيع ، أو تكون ظاهرة بحيث يكون المشتري قد اطمان إلى وجودها فتكون فى حكم المذكورة ضمناً ( أوبرى ورو ، فقرة ٣٥٥ ص ٧٨ - بلانيرول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٩٧ ص ١٠١ وهاش رقم ٤ ) .

كما ميز التفنين المدني الفرنسي حتى الارتفاق بافراده بالذكر (م ١٦٢٦ مدني فرنسي) لاعتبارات تاريخية ترجع إلى نقاليد القانون الرماني وقد سبق بيانها (١). بل إن التفنين المدني المصري جعل حتى الارتفاق كسائر الحقوق العينية، وشملها جميعاً بالعبارة التي وردت في المادة ٤٢٩ مدني: «... فعل اجنبي يكون له... حق على المبيع».

ومثل الحق الشخصي الذي يدعيه الغير حق المستأجر. فإذا كان الغير يدعي أنه استأجر من بائع العين المبيعة بايجار له تاريخ ثابت سابق على المبيع، واحتج بحقه على المشتري طبقاً للفقرة الأولى من المادة ٦٠٤ مدني، كان هذا الادعاء من جانب الغير تعرضاً مبنياً على سبب قانوني بضمنه البائع. ويلتحق بذلك أن يدعي الغير، وهو مستأجر للعين المبيعة، أنه دفع الأجرة مقدماً للبائع، ويحتج بمخالصة صادرة من البائع، مسجلة إذا كانت الأجرة المعجلة عن مدة تزيد على ثلاث سنوات، أو غير مسجلة إذا كانت المدة لا تزيد على ذلك، فيكون تمسك المستأجر بهذه المخالصة تعرضاً مبنياً على سبب قانوني بضمنه البائع.

٣٤٣ - ثالثاً - أنه يكون الحق الذي يرهيه الغير سابقاً على البيع أو يكونه نالبار ولكنه صحتهم من البائع: ويجب أخيراً لتحقيق ضمان البائع للتعرض الصادر من الغير أن يكون الحق الذي يدعيه الغير على المبيع (٢) حقاً يدعي أنه موجود قبل البيع الصادر إلى المشتري.

(١) أنظر آنفاً فقرة ٢٢٥.

(٢) ويجب أن يكون الحق المدعى به متصلاً أصلاً على المبيع، لا آتياً عرضاً عن طريق قاعدة عدم تجزئة الرهن. فإذا كان الدائن المرتهن لم ينزع ملكية القدر المبيع، بل إنه عند تسوية دينه ظهر أن له بقية منه أراد أن يضمها على العين المبيعة بسبب قاعدة عدم تجزئة الرهن، فرفع المشتري على البائعين دعوى بطلب قيمة هذه البقية التي هي زائدة على الثمن الذي سبق أن دفعه لهم والبتك المرتهن، فإن تكيف هذه الدعوى بأنها دعوى ضمان استحقاق أو نزع ملكية هو تكيف غير صحيح. والصحيح المعمول عليه فقط هو عقد البيع وما قارنه من ظروف. وحكم هذا العقد أن المشتري خلف البائعين في ملكية الأيطان التي اشتراها منهم مرهونة مع الأيطان الأخرى، وأن ضمان البائعين من ناحية مبلغ الرهن هو ألا يكون نصيب الأيطان المبيعة فيه وقت التماقد أكثر مما ذكر في العقد. =

وهذا ما تصرح به المادة ٤٣٩ ماذى ، كما رأينا ، إذ تقول : . . . فعل أجنبي يكون له وقت البيع حتى على المبيع . . . فإذا سلم الغير أن الحق الذي يدعيه على المبيع لم يثبت له إلا بعد البيع ولم يستمده من البائع ، لم يكن البائع مسؤولاً عن الضمان . ويرجع ذلك في كثير من الأحوال إلى أن الحق الذي يدعيه الغير ثبوته بعد البيع لا يمنح به على المشتري ويجب لتحقيق الضمان أن يكون الحق مما يمنح به على المشتري كما قدمنا . فإذا ادعى الغير أنه اشترى المبيع بعد البيع ، فإذا كان اشتراه من غير البائع ولم يكن هذا مالاً ، لم يتحقق الضمان ، ليس فحسب لأن الحق الذي يدعيه الغير لاحق للبيع ، بل أيضاً لأن الحق لا يمنح به على المشتري إذ هو مستمد من غير المالك . وإن كان اشتراه من غير البائع وكان هذا هو المالك الحقيقي للمبيع ، تحقق الضمان بالرغم من أن حق الغير ثبت بعد البيع ، وذلك لأن المستحق في هذه الحالة ليس هو الغير بالذات بل هو المالك الحقيقي الذي باع للغير ، وهذا حقه ثابت قبل البيع . وإذا ادعى الغير أنه مستأجر للعين المبيعة ولكن الإيجار صدر بعد البيع ، لم يكن البائع ضامناً ، ليس فحسب لأن حق المستأجر لاحق للبيع ، بل أيضاً لأنه حتى لا يستطيع المستأجر أن يمنح به على المشتري . ولكن قد يتحقق في بعض الأحوال أن يكون الحق الذي يدعيه الغير لاحقاً للبيع ويستطيع مع ذلك الاحتجاج به على المشتري ، فلا يكون البائع عندئذ مسؤولاً عن الضمان . مثل ذلك أن يتمسك مستأجر العين المبيعة على المشتري بمدد الإيجار بموجب قانون استثنائي صدر بعد البيع ، فهنا يتمسك المستأجر بحق لم يثبت له إلا بعد البيع ، فلا يكون البائع ضامناً . وهذا بخلاف ما إذا كان القانون الاستثنائي القاضي بمدد الإيجار قد صدر

---

= وأما باقي الدين الذي يصيب الأطنان الأخرى المرهونة مع الأطنان المبيعة فلا شأن للبائعين بضمانه ، ولا تنطبق على بينهم أحكام القانون المدني الواردة في باب ضمان المبيع عند استحقاك الدين أو عند نزع ملكيته كله أو بعضه . ويرجع المشتري في هذه الحالة ، وقد حل محل الدائن المرتهن فيما دفعه بسبب فاعده عدم تجزئة الرهن ، على أصحاب الأطنان الأخرى التي فك رهونها من طريق هذا الدفع ( نقض مدني ٢٠ فبراير سنة ١٩٢٦ مجموعة عمر ١ رقم ٣٢٨ ص ١٠٥٤ ) . ويمكن القول هنا إن سبب عدم ضمان البائع يرجع أيضاً إلى أن الحق الذي يدعيه الغير ( الدائن المرتهن ) لم يثبت إلا بعد البيع ، أي عند تسوية الدين وظهور بقية منه وضمانها الدائن المرتهن على العين المبيعة . وسنرى أن البائع لا يضمن حقاً للغير يثبت على المبيع بعد البيع .

قبل البيع ، إذ يكون حق المستأجر في هذه الحالة قد ثبت قبل البيع ، فيجب  
إثباته على البائع (١) . ومثل ذلك أيضاً أن يبيع شخص عيناً مملوكة له ولكنها  
في حيازة شخص آخر مدة بلغت اثنتي عشرة سنة مثلاً ، وتبقى العين بعد  
البيع في حيازة هذا الشخص إلى أن يستكمل مدة التنادم خمس عشرة سنة (٢) .  
فيمتلكها . ففي هذه الحالة قد ثبت حق الغير على العين ، ولكن البائع لا يكون  
مسئولاً عن الضمان ، لأن هذا الحق لم يثبت للغير إلا بعد البيع (٣) . إما إذا كان  
الحائز قد استكمل مدة التنادم خمس عشرة سنة قبل البيع ، ثم بيعت العين بعد  
ذلك ، كان البائع مسؤولاً عن الضمان ، لأن الحق الذي يتمسك به الغير قد ثبت  
له قبل البيع (٤) . ويلحق بهذا الفرض ما إذا كان الحائز وقت البيع قد قارب  
استكمال مدة التنادم ، بحيث لم يبق إلا وقت قصير لا يتمكن فيه المشتري من  
اتخاذ إجراءات تقطع التنادم . فإذا كان الحائز قد وضع يده على العين مدة  
خمس عشرة سنة إلا شهراً مثلاً ، ثم بيعت العين ، فإن المشتري لا يتيسر له  
في الشهر الباقي لتنادم التنادم أن يكشف عن هذا الرضخ وأن يتخذ الإجراءات  
اللازمة لتقطع التنادم ، فيكون الحق الذي يتمسك به الغير في هذه الحالة في حكم  
الثابت قبل البيع ، ومن ثم يكون البائع مسؤولاً عن الضمان (٥) .

على أن ضمان البائع لتعرض الغير يتحقق حتى لو كان الحق الذي يدعيه الغير  
لاحقاً للبيع ، إذا كان المشتري قد استمد هذا الحق من البائع نفسه . وفي هذا  
نقول العبارة الأخيرة من المادة ٣٤٩ مدني : « ويكون البائع ملزماً بالضمان ولو

---

(١) بودرى وسينيا فقرة ٣٥٢ - بلايول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٠١ ص ١٠٦  
وهامش رقم ٥ .

(٢) ويجوز أن يكون الحائز قد اشترى العين من غير المالك وهو حسن النية ، فيمتلكها بمدة  
التنادم القصير وهي خمس سنوات ( استئناف مختلط ١٤ مارس ١٩٠٦ م ١٨ ص ١٤٨ ) .

(٣) أوبري ورو ٥ فقرة ٣٥٥ ص ٦٨ - بودرى وسينيا فقرة ٣٥٤ - بلايول وريبير  
وهامل ١٠ فقرة ١٠١ ص ١٠٧ - بيدان ١١ فقرة ١٩٣ - عكس ذلك لوران ٢٤  
فقرة ٢٢٢ .

(٤) نفس مدني ٣١ مارس سنة ١٩٤٩ مجموعة عمر ٥ رقم ٤٠٢ ص ٧٤٤ .

(٥) أوبري ورو ٥ فقرة ٣٥٥ ص ٦٨ - بودرى وسينيا فقرة ٣٥٤ - بلايول وريبير  
وهامل ١٠ فقرة ١٠١ ص ١٠٧ - عكس ذلك بيدان ١١ فقرة ١٩٣ .



كان الأجنبي قد ثبت حقه بعد البيع ، إذا كان هذا الحق قد آل إليه من البائع نفسه . فاذا باع شخص عقاراً مرتين ، وسجل المشتري الثاني قبل أن يسجل المشتري الأول ، فإن المشتري الثاني وقد ملك المبيع يكون حقه لاحقاً للبيع الأول ، ومع ذلك يكون البائع مسئولاً عن الضمان نحو المشتري الأول بموجب البيع الأول ، لأن حق المشتري الثاني وإن كان لاحقاً للبيع الأول إلا أنه مستمد من البائع نفسه . وهذا هو الحكم أيضاً فيما إذا باع المالك المنقول مرتين وسلمه للمشتري الثاني وكان هذا حسن النية ، وذلك لنفس الاعتبارات المتقدمة (١) . وكذلك يكون الحكم فيما إذا رهن المالك العقار ثم باعه ، وقيد الدائن المرتهن رهنه قبل أن يسجل المشتري (٢) .

وفي الاحوال التي يتحقق فيها ضمان البائع للتعرض لأن حق الغير وإن كان لاحقاً للبيع إلا أنه مستمد من البائع نفسه ، يكون البائع مسئولاً عن التعرض باعتباره صادراً من الغير وباعتباره صادراً منه هو في وقت واحد . وبترتب على ذلك أنه لا يجوز الاتفاق في هذه الحالة على إسقاط الضمان ، لا باعتبار أن التعرض صادر من الغير ، بل باعتبار أن التعرض صادر من البائع .

ولا يشترط لضمان البائع للتعرض الصادر من الغير أن يكون المشتري وقت

---

(١) ويلاحظ أنه في حالة بيع المنقول مرتين ، تنقل ملكية المنقول المبيع إلى المشتري الحائز لامن البائع ، بل من المشتري غير الحائز ، ومن ثم لا تنطبق حرفية النص وهو يقول : « إذا كان الحق قد آل إليه من البائع نفسه » . ولكن المقصود من النص هو أن يكون الحق قد آل إلى الغير نتيجة لفعل البائع ( الأستاذ منصور مصطفي منصور ص ١٦١ هامش رقم ١ ) .

ويجب لضمان إذا نزع ملكية المبيع للمصلحة العامة في الفترة ما بين العقد الابتدائي والوقت المحدد لإنهاء العقد النهائي ، فإن المبيع تكون ملكيته قد نزع على البائع قاتن سبب الاستحقاق من جهته ( استئناف مختلط ٣ ديسمبر سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٤٥ ) .

ومن الفقهاء من يجعل البائع مسئولاً عن الضمان حتى لو كان سبب الاستحقاق أمراً من السلطة العامة صدر بعد البيع ، إذا ثبت أن هذا الأمر لم يصدر إلا بناء على شكوى البائع ، كما لو نظم البائع من نظام الري المقرر في منطقة الأرض الميعة ، وترتب على تطلعه تغيير هذا النظام تغييراً أضر بالأرض الميعة ( الأستاذان أحمد نجيب الهلاليل وحامد زكي فقرة ٣٥٧ هامش ٣ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٣٠ ص ٢٨٠ ) .

(٢) بودري وسينا فقرة ٣٥١ مكررة .

البيع غير عالم بالحق الذى يدعيه الغير ، أو أن يكون البائع عالماً بهذا الحق . فحتى لو كان المشتري عالماً بالحق الذى يدعيه الغير ، وحتى لو كان البائع لا يعلم به ، فإن البائع يكون مع ذلك مسئولاً عن الضمان إلا إذا اشترط عدم مسئوليته باتفاق خاص وفقاً للفقرة الأولى من المادة ٤٤٥ مدنى ، وسيأتى بيان ذلك . على أن حق الارتفاق يكفى لعدم الضمان فيه أن يكون المشتري عالماً به ، أو أن يكون ظاهراً بحيث يستطيع المشتري أن يعلم به . وهذا حكم خاص بحق الارتفاق ، تأثر فيه التقنين المدنى المصرى بتقاليد التقنين المدنى الفرنسى التى ترجع إلى عهد القانون الرومانى وقد سبق أن بيناها . ولكن التقنين المصرى جعل عدم ضمان حق الارتفاق إذا كان ظاهراً أو كان المشتري يعلم به راجعاً إلى اتفاق ضمنى على عدم الضمان ، إذ تقول الفقرة الثانية من المادة ٤٤٥ مدنى فى هذا الصدد : « ويفترض فى حق الارتفاق أن البائع قد اشترط عدم الضمان إذا كان هذا الحق ظاهراً أو كان البائع قد أبان عنه للمشتري » . أما التقنين الفرنسى فيجعل عدم علم المشتري بحق الارتفاق (١) وعدم ظهور هذا الحق شرطين يجب توافرها حتى يكون البائع مسئولاً عن الضمان .

### ٣٤٣ - (ب) المدين فى الالتزام بضمان التعرض الصادر من

الغير - عدم قابلية الالتزام وقابلية المدين - المدين فى الالتزام بضمان التعرض الصادر من الغير هو البائع أيضاً ، فهو ضامن للتعرض الصادر

---

(١) وكذلك بالتكاليف الأخرى غير حق الارتفاق ، كحق الانتفاع وحق المستأجر . فيجب فى القانون الفرنسى أن يكون المشتري وقت البيع لا يعلم بهذه التكاليف ، فإن كان عالماً بها لم يكن البائع مسئولاً عن الضمان . أما فى التقنين المصرى الذى ذكر فى الفقرة الثانية من المادة ٤٤٥ مدنى هو حق الارتفاق ، ولم يذكر غيره كحق الانتفاع وحق المستأجر . ويتربط عمل ذلك أن للضمان يتحقق فى مدين الحقين الأخيرين ولو كان المشتري يعلم بهما وقت البيع ، ما لم يشترط البائع علم الضمان . وحق الزهون لا يعتبر تكليفاً فى القانون الفرنسى ، وعن أم يكون الحكم واحداً بالنسبة إليه فى القانون المصرى والفرنسى ، ويكون البائع مسئولاً عن الضمان فى كل من القانونين حتى لو كان المشتري يعلم وقت البيع بهذا الحق ، ما لم يشترط البائع عدم الضمان ( أنظر فى هذه المسألة فى القانون الفرنسى بلايويل وديبير وهامل ١٠ فقرة ٩٨ ، فقرة ٩٩ - فقرة ١٠٢ ) .

مه، وضامن في الوقت ذاته للتعرض الصادر من الغير (١). ولا ينتقل التزامه بضمان تعرض الغير إلى الخلف العام، كما لا ينتقل التزامه بضمان تعرضه هو، لنفس السبب وهو أن الالتزام في القانون المصري لا ينتقل من المورث إلى الوارث بل يبقى ديناً في التركة. فإذا باع شخص عيناً مملوكة للغير ثم مات، فإن المالك الحقيقي إما أن يسترد العين من المشتري ويرجع المشتري بالتعويض على التركة لا على الوارث، وإما أنه لا يستطيع استرداد العين كأن كانت منقولة ملكة المشتري بالحيازة مع حسن النية، وفي هذه الحالة يرجع بالتعويض على التركة أيضاً لا على الوارث (٢). وغنى عن البيان أن الوارث لا يأخذ من التركة شيئاً قبل استئصال ديونها، ومنها هذا الدين بالتعويض الذي تلزم به التركة إما للمشتري وإما للمالك الحقيقي. كذلك لا ينتقل التزام البائع بضمان التعرض الصادر من الغير، كما لا ينتقل التزامه بضمان التعرض الصادر منه، إلى الخلف الخاص. فلو أن شخصاً باع عيناً لمشتري أول وانتقلت إليه الملكية، ثم باع نفس العين لمشتري ثان، فإن البائع يكون مسئولاً عن الضمان نحو المشتري الثاني، ولا يكون المشتري الأول وهو الخلف الخاص للبائع على هذه العين مسئولاً عن الضمان.

ولا يتعدى التزام البائع بضمان تعرض الغير إلى دائته، كما لا يتعدى إلى الدائن التزامه بضمان تعرض نفسه. فلو باع شخص عقاراً مملوكاً له، ولم

---

(١) وقد قضت محكمة النقض بأنه ليس لمشتري في حالة استحقال المبيع لنحو إحق الرجوع على البائع بالضمان. فإذا كانت الأعيان ملكاً لوقف، وباعها الناظر على أساس أنه تبادل فبإمعان الوقف، ثم باعها المشتري إلى آخر، ثم طالب الناظر الجديد المشتري الثاني بتثبيت ملكية الوقف لها، فلا يحس لهذا المشتري، إذا ما حكم بالتزامه برد أعيان الوقف، أن يطلب تسليمه أعيان الناظر السابق الخاصة التي وضع الوقف يده عليها بطريق الجدل، لأنه لم يكن متبادلاً مع الوقف وإنما هو مشتري من شخص آخر بعيد منه (نقض مدني ٣ مايو سنة ١٩٤٥ بمجموعة محرر ٤ رقم ٢٥٠ ص ٦٦٨).

(٢) وقد قضت محكمة استئناف أسبوط بأن واجب الضمان في عقود البيع ينتقل إلى التركة في الشريعة الإسلامية بعد وفاة البائع، ولا يلتزم الورثة إلا بقدر ما استفادوا من التركة ولا يلتزم ورثة في أموالهم الخاصة، حتى لو تحملت العين موضوع الضمان إذا خرجت عن ملك المورث إلى أحد الورثة قبل وفاته (استئناف أسبوط ٩ مارس سنة ١٩٤٦ المجموعة الرسمية ١٧ رقم ٦٥).

جعل المشتري البيع ، وكان دائن البائع قد أخذ حق اختصاص على العقار قبل البيع ثم أخذ في تزج ملكيته ، فان التعرض المشتري هنا يعتبر صادراً من الغير من وجه كما سبق القول ، ولا يستلج المشتري في هذه الحالة أن يحتج على الدائن بالالتزام بضمان تعرض الغير ، لأن هذا الالتزام لا يتعدى إلى الدائن .

ولكن كفيل البائع بكون ملزماً مع البائع بضمان التعرض الصادر من الغير ، فاذا باع شخصاً عرضاً وكفله في البيع شخص آخر ، ثم ظهر أن العين المبيعة مملوكة للكفيل لا للبائع ، فان الكفيل لا يستطيع أن يسترد العين . ذلك أن استرداد الكفيل للعين هو بالنسبة إلى المشتري تعرض صادر من الغير ، والبائع يضمن هذا التعرض وكذلك يضمنه كفيله ، فالكفيل إذن ضامن لهذا التعرض ومن وجب عليه الضمان لا يجوز له الاسترداد .

والالتزام البائع بضمان التعرض الصادر من الغير ، كما سنرى ، إما أن يطالب المشتري بتنفيذه عيناً فيدعو البائع إلى جعل الغير يكف عن تعرضه ، وإما أن يطالب بتنفيذه عن طريق التعويض برجوعه على البائع بضمان الاستحقاق إذا ظهر التنفيذ العملي . وهذا الالتزام في صورته الأولى ، صورة المطالبة بالتنفيذ عيناً ، يكون غير قابل للتقسام . فلو باع شخصان داراً على الشيوع ، وتعرض للمشتري أجنبي يدعى حقاً على الدار ، كان للمشتري أن يطلب من أى من البائعين تنفيذ الالتزام بضمان التعرض كاملاً تنفيذاً عينياً ، بأن يطلب منه أن يجعل الأجنبي يكف عن تعرضه في الدار كلها لا في نصيب هذا البائع فحسب (١) . ولكن الالتزام في صورته الأخرى ، صورة المطالبة بالتعويض ،

---

(١) ويرفع الأجنبي عادة دعوى استحقاق الدار على المشتري ، فيدخل المشتري أحد البائعين ضامناً في الدعوى ، وعلى هذا أن يثبت أن ادعاء الأجنبي لا أساس له في كل الدار لا في نصيبه فقط . ولهذا البائع أن يدخل البائع الآخر ضامناً معه في الدعوى ليعارنه في هذا الإثبات ، ولتحميله مع مصروفات الدعوى عند الانتضاء ، والمصروفات قابلة للتقسام فتقدم عليهما بنسبة نصيب كل منهما ، وليحكم عليه مع التعويض إذا ثبت استحقاق الأجنبي للدار ، والتعويض أيضاً قابل للتقسام كما سنرى فيحكم عليهما كل بنسبة نصيبه في الدار (لوران ٢٤٤ - فقرة ٢١٢ - جيوار ١ فقرة ٢٤٠ - أوبري ورو ٥ فقرة ٢٤٥ هامش ٧ وهامش ١٠ - بلانيرول وبيير وهامل ١٠ فقرة ١١٠ - كولان . كابينان ١ فقرة ٩٠٣) .

يكون قابلاً للانقسام، لأن عمل الالتزام وهو دفع مبلغ من التهود يقبل الانقسام بطبيعته (١). ففي المثل المتقدم ، لو نجح الأجنبي في تعرضه واسترد الدار من تحت يد المشتري ، رجع المشتري بضمان الاستحقاق على كل من البائعين بقدر نصيبه في الدار ، ومن ثم ينقسم التعويض بينهما (٢) .

### ٣٤٤ - (ج) الرائن في الالتزام لفصانه التعرض الصادر

مع الغير: الدائن هنا هو أيضاً المشتري ، كالدائن في الالتزام بضمان التعرض الصادر من البائع ، فهو الذي يقع عليه التعرض في الحالتين . وينتقل هذا الحق إلى الخلف العام ، فلو أن شخصاً اشترى داراً وتركها لوارث ، وتعرض أجنبي للوارث في الدار ، كان للوارث أن يرجع على البائع كما كان مورثه يستطيع أن يرجع .

وينتقل هذا الحق أيضاً إلى الخلف الخاص في العين المبيعة ، فلو أن شخصاً باع داراً ، وباع المشتري الدار لمشتري ثان ، فان البائع يكون ملازماً بضمان التعرض الصادر من الغير لانحو المشتري الأول فحسب ، بل أيضاً لنحو المشتري الثاني وهو الخلف الخاص للمشتري الأول في الدار المبيعة . فاذا استرد الغير الدار من يد المشتري الثاني بعد أن أثبت ملكيته لها ، فان المشتري الثاني يستطيع أن يرجع بضمان الاستحقاق على المشتري الأول وهو البائع له ، بموجب عقد

---

(١) استئناف مختلط ٢٥ فبراير سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٣٢٠ - وينقسم التعويض على البائعين المتعديين ما لم يوجد شرط بتضامنهم (استئناف مختلط ١٠ فبراير سنة ١٩٢١ م ١٢ ص ٢٢٠) .

(٢) لوران ٢٤ فقرة ٢١٣ - جيوار ١ فقرة ٤١٠ - بودري وسينيا فقرة ٣٦٧ - فقرة ٣٦٨ - بلانيرول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٢٠ (وقارن ص ١٢٩ هامش رقم ٤) - كولان وكايبان ٢ فقرة ٩٠٣ .

ولكن لو مات البائع الملتزم بضمان الاستحقاق وترك ورقة متعددين ، فان التركة تكون مسئولة عن ضمان الاستحقاق، ولا ينقسم على الورقة (الأستاذ محمد حلمي عيسى فقرة ١١٤٤ - الأستاذان أحمد نجيب المللاي وحامد زكي فقرة ٣٤٧ - وقارن الأستاذ أنور - لطان فقرة ١٢٧)

البيع الصادر له من هذا المشتري الأول (١) . ويستطيع كذلك أن يرجع بضمآن الاستحقاق على البائع عن طريق الدعوى غير المباشرة (٢) باستعمال دعوى المشتري الأول على البائع ، ولكنه في هذه الدعوى غير المباشرة يتحمل مزاحمة دائي المشتري الأول (٣) . ويستطيع أخيراً أن يرجع بضمآن الاستحقاق على البائع بدعوى مباشرة ، وهي نفس دعوى المشتري الأول على البائع وقد انتقلت إليه من المشتري الأول كما قدمنا (٤) . وهذه الدعوى المباشرة لها مرتبتان : (١) لا يتحمل فيها المشتري الثاني مزاحمة دائي المشتري الأول ، وهو يتحمل هذه المزاحمة في الدعوى غير المباشرة كما قدمنا . (٢) قد لا يكون للمشتري الثاني دعوى رجوع بضمآن الاستحقاق على المشتري الأول ، كان

---

(١) يرجع المشتري الثاني على المشتري الأول ، كما للمشتري الأول أن يرجع على البائع مما أداه هو للمشتري الثاني ، وقد زعم على الضمان بغير كاد يرجع به على البائع لو أن العين استحققت في يده ولم يبيعها لمشتري ثالث . فلو أن البائع باع العين للمشتري الأول بألف ، وبياعها للمشتري الأول للمشتري الثاني بألف ومائتين ، ثم استحققت العين في يد المشتري الثاني فرجع على المشتري الأول بألف وخمسة مائة قيمة المبيع والتعويضات الأخرى ، فإن المشتري الأول يرجع على البائع ، لا بالألف التي دفعها له ثمناً ، ولا بالألف والمائتين وهو الثمن الذي تقاضاه من المشتري الثاني ، بل يرجع بألف وخمسة مائة وهو المبلغ الذي أداه للمشتري الثاني نتيجة لضمآن الاستحقاق ر بلانير وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٢٠ ص ١٣٠ ) .

(٢) استئناف مخطوط ٩ فبراير سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ٥٤ .

(٣) ويطلب بما يستحقه المشتري الأول في ذمة البائع ، لا بما يستحقه هو في ذمة المشتري الأول ، لأنه يستعمل دعوى المشتري الأول لا دعواه هو . وتتعاقد الدعويان في أحد العناصر الرئيسية ، فكل منهما يكون الرجوع بقيمة المبيع وقت الاستحقاق مع تعويضات أخرى سيأتي بيانها ، وقيمة المبيع وقت الاستحقاق واحدة في كل من الدعويين .

(٤) استئناف وطني ٥ مارس سنة ١٩١٨ الشرائع ٥ رقم ٧٧ ص ٢٥٧ - استئناف مصر ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٢٧ المجموعة الرسمية ٢٩ رقم ١/٥١ ص ١١١ - ٢٠ أبريل سنة ١٩٣٠ المجموعة ١١ رقم ١/٨٧ ص ١٤٦ - ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٢٣ رقم ١٤٤ ص ٢١٨ - استئناف مخطوط ٢٣ فبراير سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ١٣٤ - ٣١ يناير سنة ١٩١٨ م ٢٠ ص ١٨٧ - ٩ مارس ١٩٢٧ م ٤٩ ص ١٢٦ .

وفي القانون الفرنسي يرجع المشتري على البائع في ضمان الاستحقاق بالثمن الذي دفعه ، لا بقيمة المبيع وقت الاستحقاق كما هو الأمر في القانون المصري . فإذا فرضنا ، في القانون الفرنسي ، أن الثمن الذي دفعه المشتري الثاني ١٠٠٠ والثمن الذي دفعه المشتري الأول ١٢٠٠ ، واستحققت سبعين في يد المشتري الثاني ، فإن المشتري الثاني كان يرجع على المشتري الأول بمبلغ ١٠٠٠ ، =

يكون المشتري الأول قد اشترط عدم الضمان (١) ، فلا يستطيع المشتري الثاني في هذه الحالة أن يرجع بدعوى ضمان على المشتري الأول بسبب شرط عدم الضمان ، بل هو لا يستطيع أن يرجع بالدعوى غير المباشرة على البائع باعتباره دائماً للمشتري الأول يستعمل دعوى مدية لأنه غير دائن بالضمان للمشتري الأول كما قدمنا ، فلا يبنى أمامه إلا الدعوى المباشرة برفعها على البائع (٢) ، وهي نفس دعوى الضمان التي للمشتري الأول على البائع انتقلت من المشتري الأول إلى المشتري الثاني بالرغم من أن المشتري الأول قد اشترط على المشتري الثاني عدم الضمان في عقد البيع الذي تم بينهما .

ويستفيد دائن المشتري من ضمان البائع للتعرض الصادر من الغير على الوجه الآتي : إذا باع شخص عيناً غير مملوكة له ، ثم استحققت العين في يد المشتري ، فإن دائن المشتري يستطيع أن يرفع باسم المشتري دعوى هذا الأخير على البائع بالضمان ، ويستوفى حقه من التعويض الذي يلزم به البائع للمشتري ، ولكن يزاحمه في هذه الحالة سائر دائني المشتري ونمناً لتقواعد المقررة في الدعوى غير المباشرة .

---

== ومن ثم كان المشتري الأول يرجع على البائع هذه الألف فقط ، فق الدعوى المباشرة إذن يرجع المشتري الثاني على البائع بمبلغ ١٠٠٠ فقط . ولو كان الثمن الذي دفعه المشتري الثاني ١٢٠٠ ، والثمن الذي دفعه المشتري الأول ١٠٠٠ ، فإن المشتري الثاني كان يرجع على المشتري الأول بمبلغ ١٢٠٠ ، ويرجع هذا المبلغ المشتري الأول على البائع على سبيل التعويض ، فيرجع المشتري الثاني مباشرة على البائع بمبلغ ١٢٠٠ . ويخلص من ذلك أن المشتري الثاني يرجع على البائع دائماً بالثمن الذي دفعه هو لمشتري الأول ( بودرى وسينيا فقرة ٣٧١ ) .

(١) أو يكون هناك واهب بدلا من المشتري الأول ، فيبيع شخص عيناً لآخر وجهها الآخر لثالث . والواهب لا يضمن في الأصل استحقاق العين الموهوبة ، فإذا استحققت العين في يد الموهوب له لم يكن لهذا أن يرجع بضمان الاستحقاق على الواهب ، ولكنه يستطيع أن يرجع هذا الضمان على البائع الواهب ، وذلك لأن دعوى المشتري بضمان الاستحقاق على البائع تكون قد انتقلت إلى الموهوب له بموجب عقد الهبة ( أوبري وروو فقرة ٣٥٥ ص ٧٠ - بودرى وسينيا فقرة ٣٥٩ ص ٣٦٤ - بلانول وريبير وبولانجي ٢ فقرة ٢٥٤٢ - جوسران ٢ فقرة ١١٠٧ ) .

(١) استئناف مخطوط ٢٦ مارس سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ١٧١ - ٩ يونيو سنة ١٩١٣

م ٢٤٤ ص ٤٢٤ .

( م ٤٢ - الوسيط ٤٠ )

١٤٥ - (د) البيع النزي ينشئ والحصار - وكل بيع ينشئ ضمان  
البائع للتعرض الصادر من الغير ، كما أن كل بيع ينشئ ضمان البائع للتعرض  
الصادر منه هو فيما قدمناه . ويستوى في ذلك البيع المسجل والبيع غير المسجل (١) ،  
ويستوى في ذلك أيضاً بيع المساومة وبيع المزاد ولو كان بيعاً قضائياً أو إدارياً .  
وقد قدمنا بيان ذلك عند الكلام في التعرض الصادر من البائع (٢) ، وما قلناه  
هناك ينطبق هنا (٣) .

وبين من ذلك أن ضمان البائع لتعرض الغير واجب في بيع المزاد ، ولو  
كان البيع قضائياً أو إدارياً (٤) ، وذلك بخلاف ضمان العيوب الخفية (م ٤٥٤  
مدني) . فاذا باع الدائنون مال مدينتهم في المزاد ، نشأ عن هذا البيع التزام  
بضمان التعرض الصادر من الغير ، وهذا الالتزام يتعلق بذمة البائع الذي يبيع  
المال عليه ، لا بذمة الدائنين الذين طلبوا بيع المال (٥) . فلو فرض أن الدائنين  
باعوا عيناً غير مملوكة لمدينتهم باعتبار أنها مملوكة له ؛ ونزع المالك الحقيقي العين  
من المشتري الذي رما عليه المزاد ، فإن المشتري يرجع بضمان الاستحقاق على  
المدين لا على الدائنين (٦) . ولكن يغلب أن يكون المدين معسرين في مثل هذه  
الظروف ، فيستطيع المشتري أن يرجع على الدائنين استوفوا حقوقهم  
من الثمن الذي دفعه في المزاد في حالتين : (أولاً) إذا أثبت الدائنين كانوا

(١) الأستاذ أمر سلطان فقرة ٢٢٢ - الأستاذ محمد ط امام فقرة ٢٢٢

(٢) أنظر آنفاً فقرة ٣٣٤ .

(٣) ويلتزم البائع نحو الشفيع بضمان التعرض والاستحقاق كما كان يلتزم بذلك نحو المشتري  
قبل الأخذ بالشفعة ، وكذلك يجوز أن يرجع بضمان التعرض في - نقاز - رد الخمسة الشائعة  
في منقول إذا باعها أحد الشركاء لأجنبي تطبيقاً لأحكام المادة ٨٢٣ مدني (أنظر آنفاً  
فقرة ٢٣٤ في الماشي) .

(٤) أو كان البيع بيع تصفية (licitation) لإيهام شريح ، فيلزم بضمان التعرض  
والاستحقاق الملاك في الشروع الذين باعوا العين الشائعة في المزاد (بودري وسبينا فقرة ٣٥٥  
مكررة ثانياً) .

(٥) استئناف غنظط ١٦ مايو سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ٤٣٤ - ١٦ مايو سنة ١٩٢٩  
م ٤١ ص ٣٢٤ .

(٦) بودري وسبينا فقرة ٣٥٥ .



يعلمون أن العين التي باعوها في المزاد غير ملائكة لدينهم (١) أو كان ينبغي أن يعلموا ذلك ، جاز له أن يرجع عليهم بالمسئولة التفسيرية الناشئة عن غشهم أو عن نقصهم (٢) . (ثانياً) وإذا لم يستطع المشتري أن يثبت ذلك ، فإنه يستطيع على كل حال أن يعتبر البيع الصادر له في المزاد بيعاً لمالك الغير ، فيطلب إبطاله واسترداد الثمن ، ومن ثم يجوز له الرجوع على الدائنين الذين استعادوا بهذا الثمن في استيفاء حقوقهم بدعوى الإثراء بلا سبب (٣) .

## ٢٥ - ما يترتب على قيام ضمان التمرض الصادر من الغير

٣٤٦ - التفسير العيني والتفسير بطريق التوضيح: متى قام ضمان البائع للتمرض الصادر من الغير بتوافر الشروط التي تقدم ذكرها ، فإن البائع ، وقد تحقق التزامه بضمان التمرض ، يجب عليه أن ينفذ هذا الالتزام تنفيذاً عينياً بأن يجعل الغير الذي تعرض للمشتري مدعياً بحق على المبيع . يمكن عن تعرضه وينزل عن ادعائه بهذا الحق فإذا عجز عن التنبه العيني ، بأن فاز الغير بأرباح ما يدعيه وقضى له بالحق المدعى به ، فقد وجب على البائع أن ينفذ التزامه بالضمان عن طريق التعويض ، فيعوض المشتري مما أصابه من الضرر باستحقاق

(١) لا سيما إذا كان المدين قد نهمهم إلى ذلك .

(٢) أوبري ورو ٥ فقرة ٣٥٥ ص ٦٩ - بودوي وسينيا فقرة ٢٥٦ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٠٣ ص ١١١ .

(٣) الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٢٢ - فقرة ٢٢١ - الأستاذ محمد علي إمام فقرة ٢٠٢ - الأستاذ محمد كامل مرمي فقرة ١٦٨ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الثاني فقرة ١٤٣ - الأستاذ جميل الشراوي ص ٢٣٩ - ص ٢٤٠ - الأستاذ عبد المنعم البيربوري فقرة ٢٠٦ - الأستاذ منصور مصطفي منصور ص ١٦٣ - الأستاذان أحمد نجيب كليل وحامد زكي فقرة ٢٦٣ - ٢٦٥ - وقارن بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٠٣ ص ١١١ - وأنظر جواز الرجوع بدعوى استرداد غير المستحق أوبري ورو ٥ فقرة ٣٥٤ ص ٧٠ - بودوي وسينيا فقرة ٣٤٧ ص ٣٤٩ - ص ٣٦٠ - بلانيول وريبير ويولانجيه فقرة ١٥١١ - جوسران ٢ فقرة ١١١٤ - جيريل كولان وكاتيفان ٤ بن جده والدائنين عم الم - لواريان باثورة من الثمان وإن كان يقرر أن التمرض لا يبرئ ذلك (كولان وكاتيفان ٣ فقرة ١١٩٧) .

المبيع في بده طبةً القواعد التي قررها القانون، وهذا هو ضمان الاستحقاق (أ)  
نتكلم إذا في مسألتين . (أ) التنفيذ العيني أو ضمان التعرض بطريقة  
التدخل . (ب) التنفيذ بطريقة التعويض أو ضمان الاستحقاق

## ١ - التنفيذ العيني

### ( ضمان التعرض بطريقة التدخل )

٣٤٧ - النصوص القانونية : تنص المادة ٤٤٠ من التقنين المدني

على ما يأتي

١ - إذا رفعت على المشتري دعوى باستحقاق المبيع وأخطرها البائع ،  
كان على السائق ، بحسب الأحوال ووفقاً لقانون المرافعات ، أن يتدخل  
في الدعوى إلى جانب المشتري أو أن يجعل فيها محله .

٢ - فإذا تم الإخطار في الوقت الملائم ولم يتدخل البائع في الدعوى ،  
وجب عليه الضمان . إلا إذا أثبت أن الحكم الصادر في الدعوى كان نسخة  
تدليس من المشتري أو لخطأ جسيم منه .

٣ - وإذا لم يحظر المشتري انسحاب الدعوى في الوقت الملائم وحده ،  
حكم حاز قوة الأمر المقضي ، فقد حمله في الرجوع بالضمان إذا أثبت البائع أن  
تدخله في الدعوى كان يؤدي إلى رفض دعوى الاستحقاق .

وتنص المادة ٤٤١ على ما يأتي :

« يثبت حق المشتري في الضمان ولو اعترف وهو حسن النية للأجنبي بحقه  
أو تصالح معه على هذا الحق ، دون أن ينتظر في ذلك صدور حكم قضائي .  
منى كان قد أخطر البائع بالدعوى في الوقت الملائم ودعيه أن يجعل محله فيها

---

(١) فليس البائع ملتزماً بالتزامين ، التزام بضمان التعرض وآخر بضمان الاستحقاق .  
بل هو التام واحد وهو ضمان التعرض ، إما أن يتفذه عينياً أو يتفذه بطريقة التعرض  
(المستأن بصور ضمان منحور عن ١٥٨ هامش رقم ١) .

فلم يفلح . كل ذلك ما لم يثبت ببيع أن الأجنبي لم يكن على حق في دعواه (١) .

ولا مقابل لهذه النصوص في التفتين المدني السابق ، ولكنها تطبيق للقواعد العامة ، فكان من الممكن العمل بهذه الأحكام في عهد التفتين المدني السابق دون حاجة إلى نص (٢) .

وتدبر في التفتينات المدنية العربية الأخرى :

في التفتين المدني السوري المادتين ٤٠٨ - ٤٠٩ - وفي التفتين المدني الليبي المادتين ٤٢٨ - ٤٢٩ - وفي التفتين المدني العراقي المواد ٥٥٠ - ٥٥١ و ٥٥٣ -

#### (١) تاريخ السور

م ٤٤٠ : وردت الفقرتان الأولى والثانية من هذا النص في المادة ٥٨٥ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق ما استقر عليه في التفتين الجديد ، فيما عدا خلافاً لفظية . ووردت الفقرة الثالثة في المادة ٥٨٦ من المشروع التمهيدى من وجه مماثل أيضاً ، فيما عدا أن المشروع التمهيدى كان يحمل فيه الإثبات في العبارة الأخيرة من النص على المشتري لا على البائع . وفي لجنة المراجعة أدرجت المادتان في مادة واحدة ، وأصبح رقمها ٤٥٣ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب . وفي لجنة مجلس الشيوخ - س - أدرجتها الثالثة ، واستفيض فيها عن عبارة - إلا إذا أثبت البائع ما كان يستطيع دفع دعوى الاستحقاق ولو تدخل في هذه الدعوى بعبارة - إذا أثبت البائع أن تدخله في الدعوى كما يؤدي إلى رفض دعوى الاستحقاق . وقد رأيت اللجنة أن تفضل حذف الإثبات إلى البائع ، لأنه أصبح ، بعد صدور الحكم ، ملحقاً بعبارة ذاته من الإثبات بالبائع . وأصبح رقم المادة ٤٤٠ . وافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها لجنة (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٨٤ و ص ٨٦ - ص ٨٨) .

م ٤٤١ : ورد هذا النص في المادة ٥٨٧ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتي : « يثبت حق الأجنبي في الضمان - أو الاعتراف وهو حسن النية للأجنبي بحقه أو تصالح معه على عدا الحق - أن أن يشترط في ذلك صدور حكم قضائي ، ما دام قد أخطر البائع بالدعوى في الوقت الملائم ودعاه أن يحمل حمله فيها ولم يفعل . وإذا رجع البائع على الأجنبي ، كان عليه أن يثبت أن هذا الأجنبي لم يكن على حق في دعواه . وفي لجنة المراجعة عدل النص بحيث يجعل دفع ضوابط بشأن الأجنبي لم يكن على حق في دعواه هو دفع في دعوى الضمان ذاتها ، وبعد المشتري نياً للأجنبي نفسه . فأصبح النص مطابقتاً لما استقر عليه في التفتين المدني الجديد ، وأصبح رقمه ٤٥٤ في المشروع النهائي . ووافق مجلس النواب على النص ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٤١ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٨٨ - ص ٩٠) .

(٢) المادة الإيضاحية لمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٨٤ .

وفي تفتين الموجبات والعقود البناني المادتين ٤٢٩ و ٤٤١ (١).

وتفرض هذه النصوص أن الغير قد تعرض للمشتري لعملاً ، وكان تعرضه

(١) التفتينات المدنية العربية الأخرى : التفتين المدني السوري م ٤٠٨ - ٤٠٩ (مطابقتان لمادتين ٤٤٠ - ٤٤١ من التفتين المدني السوري - أنظر في القانون المدني السوري الأستاذ مصطنع الزرقا فقرة ١٥٥ - فقرة ١٦٢) .  
التفتين المدني الليبي م ٤٢٨ - ٤٢٩ ( مطابقتان لمادتين ٤٤٠ - ٤٤١ من التفتين للمدني المصري ) .

التفتين المدني العراقي م ٥٥٠ : ١ - إذا استحق المبيع للغير وكان الاستحقاق وارداً على ملك البائع ، ضمن البائع ولو لم يشترط الضمان في العقد . ٢ - أما إذا ورد الاستحقاق بأمر حادث في المبيع وهو في ملك المشتري ، كما لو أثبت المستحق أنها ملكه بتاريخ متأخر من الشراء ، فلا حق للمشتري في الرجوع بالضمان على البائع .

م ٥٥١ : ١ - لا يرجع المشتري بالضمان إذا لم يثبت الاستحقاق إلا بإقراره أو بتكوله .  
٢ - ومع ذلك يرجع بالضمان حتى لو لم يثبت إلا بإقراره أو بتكوله ، إذا كان حسن النية وكان قد أعلن البائع بدعوى الاستحقاق في الوقت الملائم ودعاه لدخول معه في الدعوى فلم يفعل .  
هذا ما لم يثبت البائع أن المستحق لم يكن على حق في دعواه بالاستحقاق .

م ٥٥٣ : إذا استحق المبيع في يد المشتري الأخير وحكم به للمستحق ، كان هذا حكماً على جميع الباعة ، ولكل أن يرجع على بائنه بالضمان لكن لا يرجع قبل أن يرجع المشتري منه .  
( وهذه النصوص تأثرت بنصوص التفتين المدني المصري ، ولكنها في مجموعها مأخوذة من لفقه الإسلام ، أنظر في القانون المدني العراقي الأستاذ حسن النور فقرة ٢٠٠ - فقرة ٢٠٣ - الأستاذ عباس حسن السراف فقرة ٤٥٧ - فقرة ٤٥٨ ) .

تفتين الموجبات والعقود البناني م ٤٢٩ : إنه وإن لم يشترط وقت البيع شيء مختص بالضمان ، فالبايع ملزم بأن يضمن للمشتري ما يصيبه من استحقاق الغير للمبيع كله أو لقسم منه ، ومن الأعباء الملقى بها على المبيع التي يصرح بها البائع عند البيع

م ٤٤١ : إذا دعى المشتري إلى المحاكمة بناء على طلب شخص ثالث يدعى حقوقاً على المبيع ، وجب عليه أن يدعو بائنه إلى المحاكمة . فإن لم يفعل ، وسدر عليه حكم اكتسب قوة القضية المحكمة ، فقد حقه في الضمان ، إلا إذا أثبت أن البائع وإن تدخل في الدعوى لم يكن في طاقته استصدار حكم بردها .

( ويختلف التفتين البناني من المصري ، في الحالة الواردة في المادة ٤٤١ لبناني ، في أن عبء الإثبات في التفتين البناني يقع على المشتري ، ويقع على البائع في التفتين المصري .  
ول يعرض التفتين البناني للحالات الأخرى التي تعرض لها التفتين المصري ، ولكن الأحكام التي أوردتها التفتين المصري في هذه الحالات الأخرى ليست إلا تطبيقاً لقواعد العامة ، فيمكن القول بأنها تنسب في لبنان دون حاجة إلى نص ) .

في صورة دعوى استحقاق برفعها عليه كما هو الثابت . ودعوى الزم استحقاق  
هله يجب أن تفهم بمعنى واسع ، فقد تكون دعوى استحقاق بدعي فيها الغير  
بأنه يملك البيع كذا أو بعضه ، وقد تكون دعوى أخرى بدعي فيها الغير حقاً  
على المبيع كدعوى رهن أو حق البيع أو حق الارتفاق أو حق إيجار أو غير ذلك  
من الدعاوى التي أشرنا إليها فيما تقدم . أو يكرهها حقاً لتسبب كحق الارتفاق .  
فعند ذلك يتحقق شرط البائع بضمأن تعارض الغير (١) . وبدأ بتنبؤ التزامه  
تنفيذاً عيياً ، وذلك بأن يدخل في دعوى الاستحقاق إلى جانب المشتري أو  
ليحل محله في هذه الدعوى ، ويمنع المدعى الغير بجميع الوسائل المدونية التي  
يملكها حتى يستفسر حكماً برفض دعواه ، وعند ذلك يكون قد نفذ التزامه  
بضمأن تعارض الغير تنفيذاً عيياً . فإن لم يتدخل ، أو تدخل ولم ينجح في استصدار  
حكم برفض الدعوى ، وجب عليه تنفيذ التزامه عن طريق التعرض على وجه  
معين كما سبق القول . وتبني القصاص المسألة التي ذكرها بين فرعين : فإما أن  
يتدخل البائع في دعوى الاستحقاق ، وإما ألا يتدخل . فإما لم يتدخل ،  
التمييز أيضا بين طرفين : وهما أن يكون المشتري قد دعاه للتدخل في الوقت  
الملائم ، وإما ألا يكون قد فعل ذلك إلا في ثلاث حالات : (١) سنة تدهن

(١) وقد يتحقق الالتزام دون دعوى الاستحقاق ، إذا هدد المشتري برفع الدعوى  
ورأى هذا أن حق الغير واسع فسلم له . ويجب على المشتري التسليم به أن يبيع لأحده الغير  
المتعرض على الوجه الذي منبئته مسأله . وقد تميزت الدعوى مرفوعة عن المشتري عن الغير  
إذا كان هذا هو الحائز المبيع ، بطلان المشتري . ويبيع الغير المدعى محتجاً عن بدعيه غير  
المبيع ، فعند ذلك يتدخل المشتري البائع يتدخل في الدعوى ( بلائبول ريبيرد - عمل ١٠  
مسرة ١٠٥ من ١١٤ - كولان وكبير ٣ مسرة ٤٥٥ ) .

أما إذا كان الغير قد رفع دعوى الاستحقاق على سنة واحدة دون إحسان المدعى ، وصلو  
الحكم لصالحه ، يمكن هذا الحكم حجة على المشتري . وليس لهذا الحكم ما يرجع بضمأن  
الاستحقاق على المانع . وقد قضت محكمة النقض بأن البائع إذا كانت كل حقوقه في امتياز المبيع  
تنتقل بالبائع إلى المشتري ، فلا وجه لاعتباره ندلاً للمدعى في أي نزاع مع الغير بشأن المبيع  
المبيع ، ولذلك فإن المدعى برفع بشأن المبيع يجب أن توجه إلى المشتري . وإذا هجم البائع  
وحده ، فلا يترتب الحكم لصالحه حجة على المشتري ولا كان حالاً بالخصومة ، لأن المدعى  
لا يوجد على التدخل فيها ( نقض على ٢٢ يناير سنة ١٩١١ بمدة عمر ٣ رقم ٨٧  
ص ٢٩٤ ) .

البائع في دعوى الاستحقاق . (٢) حالة عدم تدخله في دعوى الاستحقاق مع دعوة المشتري إياه أن يتدخل . (٣) حالة عدم تدخله والمشتري لم يدعه للتدخل .

### ٣٤٨ - تدخل البائع في دعوى الاستحقاق : إذا رفع الغير على

المشتري دعوى استحقاق على النحو الذي أسلفنا بيانه ، وجب على المشتري إخطار البائع في الوقت الملائم ودعوته ليتدخل في الدعوى ، حتى ينفذ التزامه بالضمان تنفيذاً ، بأن يجمل الغير بكف عن ادعائه أو بأن يحصل على حكم قضائي برفض دعواه . وليس للإخطار شكل خاص ، فيصح شفويًا ولكن عبء الإثبات يقع على المشتري (١) . والواجب على المشتري هو إخطار البائع بدعوى الاستحقاق المرفوعة ضده ، وليس يجب عليه إدخاله في الدعوى .

ولكن لا يوجد ما يمنع من أن المشتري يتدخل البائع ضامناً في الدعوى ولا يكفي بمجرد إخطاره ، بل إن هذا هو الأفضل ، ففيه قصد في الوقت والإجراءات ، وبه يكفي المشتري نفسه مؤونة دفع دعوى الغير وقد لا يعرف عنها شيئاً ، ثم هو يأمن بعد ذلك عاقبة أن يتهمه البائع فيما بعد أنه دلس في الدفاع أو أنه ارتكب خطأ جسيماً فيه . وقد رسم تقنين المرافعات الإجراءات اللازمة لإدخال ضامن في الدعوى ، فنصت المادة ١٤٣ من هذا التقنين على أن الخصم أن يتدخل في الدعوى من كان يصح اختصامه فيها عند رفعها ، ويتبع في اختصاص الغير الأوضاع المتعادة في التكليف بالحضور . ونصت المادة ١٤٦ من نفس التقنين على أنه يجب على المحكمة في المواد المدنية إجابة الخصم إلى تأجيل الدعوى لإدخال ضامن فيها ، إذا كان الخصم قد كلف ضامنه الحضور خلال ثمانية أيام من تاريخ رفع الدعوى أو قيام السبب المرجب للضمان ، أو إذا كانت الثمانية الأيام المذكورة لم تنقض قبل الجلسة المحددة لنظر الدعوى . وفيما عدا هذه الحالة يكون التأجيل لإدخال الضامن جوازياً للمحكمة . وبراعى في تقدير الأجل المراعي اللازمة لتكليف الضامن الحضور وفق الأوضاع العادية . فإذا كلف

١ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي فترة ١٤٤٠ - الأستاذ جميل الشرفاوى ص ٢٤٦ -  
الأستاذ منصور مصطفى منصور ص ١٧٤ .

المشتري البائع ، في خلال ثمانية أيام من تاريخ رفع الدعوى عليه من الغير ، بالحضور ولم يتمكن أن يحدد له إلا جلسة متأخرة عن الجلسة المحدد لنظر دعوى الاستحقاق المرفوعة من الغير ، أو كان تاريخ الجلسة المحددة لنظر دعوى الاستحقاق سابقاً على انقضاء هذه الثمانية الأيام ، وكانت الدعوى مدنية لأن الدعوى التجارية قد لا تختمل التأخير ، وجب على المحكمة أن تجيب المشتري إلى تأجيل نظر دعوى الاستحقاق إلى الجلسة المحددة لحضور البائع ضامناً . فإذا لم يكن المشتري قد تمكن من تكليف البائع بالحضور لعدم انقضاء الثمانية الأيام قبل تاريخ جلسة دعوى الاستحقاق ، راعت المحكمة في تقدير المدة التي تزجل فيها دعوى الاستحقاق المواعيد اللازمة لتكليف البائع بالحضور وفق الأوضاع العادية ، وتحسب في ذلك مواعيد المسافة . أما إذا كان المشتري هو الذي رفع الدعوى على الغير بطالبه فيها برد المبيع ، أو رفع الدعوى على جاره يطالبه فيها بتقريره حق ارتفاق للمقار المبيع داخلاً في المبيع (١) ، فإن ميعاد الثمانية الأيام يسرى من وقت قيام السبب الموجب للشك ، أى من وقت أن ينكر المدعى عليه دعوى المشتري . وفي غير ذلك من الأحوال يكون التأجيل لإدخال البائع ضامناً في الدعوى جوازياً للمحكمة . على أنه إذا كان تحقيق دعوى الاستحقاق المرفوعة عن الغير على المشتري ، أو تحقيق دعوى المشتري المرفوعة على الغير ، يستلزم زمناً غير قصير كما هو الغالب ، لم يعد هناك داع بدفع المشتري إلى طلب التأجيل ، وكان له أن يدخل البائع ضامناً في أية جلسة من الجلسات التي تزجل لها الدعوى الأصلية بتحديد تاريخ هذه الجلسة لحضور البائع (٢) .

فإذا لم يدخل البائع المشتري ضامناً في الدعوى واكتفى باخطاره بها في الوقت الملائم ، وجب على البائع أن يتدخل ، ويكون التدخل بصحيفة تعلن لخصوم قبل يوم الجلسة أو بطلب يقدم شفهاها في الجلسة في حضورهم ويثبت في محضرها ، ولا يقبل التدخل بعد إقفال باب المرافعة ( م ١٥٤ مرافعات ) .

---

(١) بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٠٥ ص ١١٤ — الأستاذ أحمد أبو الوفا في المرافعات المدنية والتجارية ص ١٧٦ هامش رقم ١ .  
(٢) الأستاذ عبد انعم الشراوى في المرافعات المدنية والتجارية فقرة ٢٥٩ ص ٢٩٣ .

وحتى إذا لم يخطر المشتري البائع بالدعوى في الوقت الملائم ، وعلم بها البائع من طريق آخر ، فانه يجدر به أن يتدخل في الدعوى من تلقاء نفسه حتى يتولى دفعها ، إذ هو أقدر من المشتري على ذلك . وقد أجاز له تقنين المرافعات سلوك هذا الطريق إذ نصت المادة ١٥٣ من هذا التقنين على أنه « يجوز لكل ذي مصلحة أن يتدخل في الدعوى منضماً لأحد الخصوم . . . » . ويجوز كذلك أن يكون الغير المتعرض للمشتري هو الذي يدخل البائع ضامناً في الدعوى ، ويتبع في ذلك الإجراءات التي سبق ذكرها في إدخال المشتري البائع ضامناً في الدعوى (١) .

وبلاحظ أنه إذا كانت دعوى الاستحقاق الأصلية مرفوعة أمام محكمة ابتدائية ، كانت هذه المحكمة مختصة بدعوى الضمان مهما كانت قيمتها . أما إذا كانت الدعوى الأصلية مرفوعة أمام محكمة جزئية ، فان هذه المحكمة لا تختص بطلب الضمان إذا كانت قيمته تجاوز نصاب اختصاصها ، فنقتصر على الفصل في الدعوى الأصلية وحدها . ولكن إذا ترتب على ذلك ضرر بسير العدالة ، وجب على المحكمة الجزئية أن تقضى من تلقاء نفسها بإحالة الدعوى الأصلية وطب الضمان إلى المحكمة الابتدائية المختصة بطلب الضمان ، وحكم الاحالة يكون غير قابل للاستئناف ( م ٥٠ مرافعات ) (٢) .

(١) كذلك أجازت المادة ١٤٤ مرافعات للمحكمة ولو من تلقاء نفسها أن تأمر بإدخال من قد يفسر من قيام الدعوى أو من الحكم فيها ، إذا بدت للمحكمة دلائل جديفة على التواطؤ أو النش أو التفسير من جانب الخصوم . وتعين المحكمة ميعاداً لحضور من تأمر بإدخاله ، ومن يقوم من الخصوم بإعلانه . . . ويؤخذ من هذا النص أنه إذا لم يدخل المشتري أو الغير البائع ضامناً في الدعوى ولم يتدخل البائع في الدعوى من تلقاء نفسه ، وبدت للمحكمة دلائل جديفة على التواطؤ أو النش أو التفسير من جانب المشتري والغير المتعرض ، جاز لها من تلقاء نفسها أن تأمر بإدخال البائع ضامناً ، وتعين أي الخصمين يقوم بإعلانه . فإذا لم يعلن هذا الخصم البائع في الميعاد الذي حدده ، قسنت عليه المحكمة بالغرامة أو بوقف الدعوى أو باعتبارها كأن لم تكن : م ١٠٩ م ١١٤ مرافعات ( الأستاذ أحمد أبو الوفا في المرافعات المدنية والتجارية فقرة ١٧٨ ) .

(٢) ونرى من ذلك أن قواعد الاختصاص المحلى بالنسبة إلى دعوى الضمان الفرعية غير واجبة عادة . فقد تكون محكمة دعوى الاستحقاق الأصلية التي تنظر دعوى الضمان الفرعية هي غير محكمة نزع ( الأستاذ أحمد أبو الوفا في المرافعات المدنية والتجارية فقرة ١٧١ من ١٧٥ ) . ومع ذلك يجوز للبائع أن يتمسك بعدم اختصاص هذه المحكمة إذا أثبت أن الدعوى الأصلية لم تتم إلا بقصد =



فاذا تدخل البائع ضامناً في دعوى الاستحقاق أو أدخل فيها من جهة المشتري أو الغير المتعرض على النحو الذي بسطناه ، جاز للمشتري أن يبني على الدعوى فينضم إليه البائع ، كما يجوز له أن يخرج من فحل البائع محله فيها ( م ٤٤٠ مدني وم ١٤٨ مرافعات ) . وفي الحالتين يتولى البائع دفع ادعاء المتعرض ، حتى يحمله على الكف عن تعرضه والنزول عن ادعائه ، أو يحصل على حكم قضائي برفض هذا الادعاء (١) . وبذلك يكون قد نفذ التزامه بضمان المتعرض الصادر من الغير تنفيذاً عينياً ، كما سبق القول .

أما إذا فشل البائع في ذلك ، فإن التزامه بضمان تعرض الغير يتحول إلى تعويض إذ يصبح ضامناً لاستحقاق المبيع ، وتنضى المحكمة باستحقاق الغير للمبيع وتقضى في الوقت ذاته بتعويض على البائع للمشتري بقدر وفقاً لفرواعد التي سبقت ذكرها في ضمان الاستحقاق . ويقضى في طلب الضمان والدعوى الأصلية بحكم واحد كلما أمكن ذلك ، وإلا فصلت المحكمة في طلب الضمان بعد الحكم في الدعوى الأصلية ( م ١٤٧ مرافعات ) . وإذا أمرت المحكمة بضم طلب الضمان إلى الدعوى الأصلية ، كان الحكم الصادر على البائع حجة للغير المتعرض ولولم يكن هذا قد وجه طلبات إلى البائع ( م ١٤٨ مرافعات ) . وإذا خرج المشتري من الدعوى على النحو الذي أسلفناه ، وحكم لمصلحة الغير المتعرض ، لم يتحمل المشتري مصروفات الدعوى ويتحملها البائع وحده .

---

= جلبه أمام محكمة غير مختصة ( م ٦٧ مرافعات ) ، كما إذا تعمد الغير المتعرض أن يرفع دعواه على المشتري في محكته حتى يجلب البائع إلى هذه المحكمة وكان الأيسر له أن يرفع الدعوى مباشرة على البائع في محكته مع إدخال المشتري خصماً في الدعوى

(٢) ومتى نفذ التزامه على هذا النحو ، فإنه لا يكون مسئولاً نحو المشتري عن مصروفات دعوى الضمان التي رفعها هذا عليه بإدخاله في الدعوى ، وتعتبر هذه المصروفات قد تسببت عن تعرض ماضي من قبل الغير ، ما لم يكن هناك سبب جدي اقتضى رفع دعوى الاستحقاق على المشتري ، كأن كان البائع مهدداً بهذه الدعوى قبل البيع لوجود نزاع جدي في المبيع ، فيرجع المشتري على البائع في هذه الحالة بمصروفات دعوى الضمان ( بلانيول وريبير ومامل ١٠ فقرة ١٠٨ ص ١١٨ - بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٥٢٨ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٣٧ - الأستاذ عبد المصطفى البدرابي فقرة ٣٠٨ - الأستاذان أحمد نجيب اللذالي وحامد زكي ص ٣٤٩ هامش ١ )  
أما مصروفات دعوى الاستحقاق ، فيحكم بها على مدعي الاستحقاق بعد أن خسر دعواه .

ولكن خروج المشتري من الدعوى الأصلية لا يمنع من أن يكون الحكم الصادر فيها له حجة العبر للمعرض حجة عليه ، كما أنه يظل خصماً في دعوى الضمان فيفضى له بالتعرض على البائع (١) .

### ٩٤٣- عزم ترميل البائع في دعوى الاستحقاق بالرغم من انقضاء

المشتري إياه : وقد فرضنا فيما قدمناه أن المدعى قد دخل أو أدخل خصماً في دعوى الاستحقاق الأصلية . ووجهه قد لا يتدخل ، ولا يدخله أحد الخصوم ولا تدخله المحكمة ، فيبقى خارجاً عن الخصومة في دعوى الاستحقاق الأصلية ، ويكون المشتري قد أخطره في الوقت الملائم ودعاه إلى التدخل فلم يفعل . فهنا نعلم الحال من أمور ثلاثة : (١) إما أن يتولى المشتري وحده دفع دعوى المتعرض ، فينجح في دفعها ويقضى برفض طلبات المتعرض . (٢) وإما أن يقر المشتري للمتعرض بالحق الذي يبيح له أو يتصالح معه على هذا الحق . (٣) وإما ألا يقر ولا يتصالح ، ولكنه يفشل في دفع دعوى المتعرض ، فيفضى للمتعرض بظنائه ويستحق المبيع استحقاقاً كلياً أو جزئياً .

فإذا نجح المشتري وحده في دفع دعوى المتعرض وحصل على حكم نهائي برفض طلباته ، فقد انتهى التعرض ، وانتهى معه التزام البائع بضمائه . ولا يبقى إلا أن يرجع المشتري على البائع بما عسى أن يكون قد تجشم من نفقات وأضرار في دفع دعوى المتعرض ولم يحكم له بها على المتعرض نفسه .

وإذا أقر المشتري للمتعرض بما يدعيه أو تصالح معه عليه ، فأدى له مالا يكف عن تعرضه ، فمضى أنه يجوز للبائع ، بادية ذي بدء ، أن يتحاص من التزامه بالضمان بأن يرد للمشتري المبلغ أو قيمة ما أداه مع الفوائد القانونية وجميع المصروفات (م ٤٤٢ مدني) . فإذا لم يختار البائع هذا الطريق ، وأصر على أن المتعرض لم يكن على حق فيما ادعاه ، وجب افتراض أن المشتري قد أقر بحسن نية للمتعرض بحقه أو تصالح معه وهو حسن النية ، فإنه قد دعا البائع إلى التدخل

في دعوى الاستحقاق في الوقت الملائم فلم يفعل (١) ، فاتخذ من هذا الامتناع قرينة على أن المتعرض محق في تعرضه . وو هذه الحالة يرجع المشتري على البائع بالتعويضات الواجبة له بموجب ضمان الاستحقاق على النحو الذي سنبينه . ولكن البائع يستطيع أن يدفع رجوع المشتري عليه بهذه التعويضات بأن يثبت بأدلة حاسمة (٢) أن المتعرض لم يكن على حق في دعواه وأن المشتري قد تسرع في الإقرار أو المصالحة (م ٤٤١ ملغى) . ويستطيع البائع أيضاً أن يثبت أن المشتري لم يكن حسن النية في إقراره أو مصالحته ، وعند ذلك لا يقتصر على دفع رجوعه عليه بالتعويضات ، بل يرجع هو عليه بالتعويض إذا كان هناك مقتض (٣) .

وإذا لم يقر المشتري للمتعرض بما يدعيه ولم يتصالح معه ، ولكنه فشل في دفع دعواه وقضى للمتعرض بما ادعاه بموجب حكم نهائي ، فقد بذل المشتري

---

(١) والنص صريح في هذه الحالة الخاصة إذ أصبحت عبارة دعواه أن يحل محلها فيها ، والمشتري إذا رأى وجوب الإقرار ، لا يصح أن يكتب مجرد إخطار البائع بدعوى الاستحقاق بل يجب دعوته إلى التدخل فيها ( الأستاذ منصور مصطلح منصور ص ١٦٧ هامش ١ - قارن الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٢٠٩ ص ١٧٠ ) .

(٢) فلا يمكن أن يثبت أن المشتري لم يحسن البيع ، أو أنه أغفل الدفع بصلح صحيحة الدسرى ، أو أنه لم يظهر المبيع من الرهن ( أنسيكلوبيدي دالورز ه لفظ vente فقرة ١٢١٥ و فقرة ١٣١٧ ) . وليس المقصود من إثبات أن المتعرض لم يكن على حق في دعواه أن يثبت أنه كانت هناك دفع لم يندمها المشتري وكانت تكن لرفض دعوى الاستحقاق ( أنسيكلوبيدي دالورز ه لفظ vente فقرة ١٣١٨ ) ، حتى لو كانت هذه الدفوع خاصة بالمشتري كاستهلاك مدة التقادم ( أنسيكلوبيدي دالورز ه لفظ vente فقرة ١٤٢٥ ) . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا ملك المشتري المبيع بالتقادم ، لم يعد هناك محل لرجوع على البائع بضمان الاستحقاق ( استئناف مختلط ٣ فبراير سنة ١٩٢٠ م ٣٢ ص ٢٧٠ - ٢٧ مايو سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٣٩٠ - ٤ يونية سنة ١٩٣١ م ٤٣ ص ٤٣٣ ) ، وقضت أيضاً بالأعلى لضمان إذا فسر المشتري في التمكك بتمكك المبيع بالتقادم الفصير ( استئناف مختلط ٢٨ مايو سنة ١٩٣٨ م ٥٠ ص ٢٣٢ ) ، أنظر مايل فقرة ٣٩٧ في الماش . ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة في حكم آخر بأنه لا يجوز للبائع أن ينسحب على المشتري أنه لم يعمل لتمكك المبيع بالتقادم ( ٢١ ديسمبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ١٢١ ) . فقد تأن إلى المشتري أن يتسكك بالتقادم بعد تمامه .

(٣) قارن الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٣١٠ ص ٤٧٤ - الأستاذ منصور مصطلح منصور ص ١٦٧ .

كل مافي وسعه : أخطر البائع بدعوى الاستحقاق ، ولم يسلم بحق المتعرض .  
١- دفع دعواه بما يملك من وسائل . فيكون من حقه بعد كل ذلك ، وقد استحق المبيع استحقاقاً كلياً أو جزئياً بحكم نهائي ، أن يرجع على البائع بالتعويضات بموجب ضمان الاستحقاق . ولا يكفي في دفع رجوع المشتري على البائع بهذه التعويضات أن يثبت البائع أن المتعرض لم يكن على حق فيما ادعاه ، كما كان ذلك يكفي في حالة إمرار المشتري بحق المتعرض أو تصالحه معه . فقد أمكن في هذه الحالة الأخيرة أن ينسب إلى المشتري تقصير هو تسرعه في الإقرار أو التصالح ولو كان ذلك بحسن نية ، أما هنا فالمشتري لم يرتكب حتى هذا التقصير اليسير ، بل ظل إلى النهاية يدفع دعوى المتعرض ، فإذا كان لم ينجح فليس من الممكن أن ينسب إليه أي تقصير في ذلك . ولا يستطيع البائع أن يدفع رجوع المشتري عليه بالتعويضات إلا إذا أثبت أن الحكم النهائي الصادر في دعوى الاستحقاق كان نتيجة لتدليس من المشتري أو الخطأ جسيم منه (١) ، فلا يكفي إذن إثبات خطأ غير جسيم في جانب المشتري ( م ٤٤٠ / مدني ) (٢) .

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدي في هذا المعنى : « والفرق بين الحالتين ظاهراً ، ففي حالة التدليس - الحكم دون إقرار أو صلح ، يصبح من المقبول ألا يؤخذ على المشتري إلا التدليس أو الخطأ الجسيم ، لأنه يكون قد قام بواجبه فأخطر البائع في المعاد اللامم ، ويكون غير مسئول عن صدور الحكم بالاستحقاق فهو لم يقر بحق الأجنبي ولم يعمد إلى الصلح معه . أما في الحالة الأولى فإن المشتري قد تحمل مسؤولية الإقرار أو الصلح ، فلما ظهر أنه لم يكن على حق فيما فعل . بأن أثبت البائع أن الأجنبي ليس على حق في دعواه ، كان طبيعياً أن يرد حقه في البائع » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٨٩ - ص ٩٠ )

(٢) وإذا لم يثبت البائع في الدعوى بالرغم من إخطاره ، ولم يدخله أحد من الخصوم ، كان الحكم باستحقاق المبيع حجة عليه بالنسبة إلى المشتري ، فيرجع هذا عليه بالضمان إلا إذا أثبت البائع تدليس المشتري أو خطئه الجسيم . ولكن الحكم باستحقاق المبيع لا يكون حجة على البائع بالنسبة إلى المستحق ، فإن هذا لم يدخل البائع في الدعوى ليصدر الحكم في مواجهته . ومن ثم إذا عجز البائع عن إثبات تدليس المشتري أو خطئه الجسيم فدفع له التعويضات التي يقررها القانون ، جاز للبائع أن يرجع على المستحق ليثبت أنه غير محق في دعواه باستحقاق المبيع ، فيسترده منه ، ولا يجوز للمستحق أن يحتج بالحكم الصادر لمصلحته ضد المشتري . وتقول مذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدي في هذا المعنى : « وإذا أحل البائع بالتزامه ولم يتدخل في الدعوى ، فتمشتري أن يدخله فيها ، ولكنه ليس في حاجة إلى ذلك كالتدليس بالإخطار انتهى سبقت الإشارة إليه . وإذا هو لم يرتكب تدليلاً أو خطأ جسيماً =

### ٣٥٠ - هدم نزل البائع في دعوى الاستحقاق من قبل المشتري

المشتري إياه : بقيت الحالة الأخيرة ، وهي ألا يتدخل البائع في دعوى الاستحقاق دون أن يكون المشتري قد أخطره في الوقت الملائم (١) . ففي هذه الحالة إذا نجح المشتري في رد دعوى المتعرض ، انتهى التعرض وانتهى معه التزام البائع بضمانه كما في الحالة السابقة (٢) . أما إذا أقر المشتري بحق المتعرض أو نصالح معه أو قضى للمتعرض بطلباته بموجب حكم نهائي ، وأراد المشتري الرجوع على البائع بالتعويضات بموجب ضمان الاستحقاق وجبت مراعاة أن المشتري قد قصر في عدم إخطار البائع بدعوى الاستحقاق في الوقت الملائم ، ولو فعل فقد يجوز أن يكون البائع قادراً على التدخل وعلى رفع دعوى المتعرض . من أجل ذلك لا يطلب من البائع لدفع رجوع المشتري عليه بالتعويضات ، أن يثبت تدليس المشتري أو خطأه الجسيم كما في الحالة السابقة ، بل يكفي أن يثبت أن تدخله في الدعوى ، لو مكنه المشتري من ذلك في الوقت الملائم ، كان يؤدي إلى رفض دعوى الاستحقاق ( م ٣/٤٤٠ مدني ) (٣) .

== في الدعوى المرفوعة عليه من الأجنبي ، وثبت استحقاق هذا ، فإن الحكم الذي يصدر بالاستحقاق يكون حجة على البائع لمصلحة المشتري في دعوى ضمان الاستحقاق . والبائع هو الذي يكلف بإثبات أن الحكم بالاستحقاق كان نتيجة لتدليس من المشتري أو خطأ جسيم منه . وغنى عن البيان أن الحكم بالاستحقاق لا يكون حجة على البائع المستحق ، ما دام هذا لم يتدخل البائع في دعوى الاستحقاق . مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٨٥ - ص ٨٦ .

(١) ولا يرى أنه يكفي في هذه الحالة أن يثبت المشتري أن البائع يعلم فعلاً بالتعرض ، ما دام لم يقم هو بإخطاره به في الوقت الملائم ، فقد يظن البائع أن المشتري مطمئن إلى مركزه ولا يحتاج إلى تدخل البائع ولذلك لم يخطره ( قارن الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥١ - الأستاذ جميل الشرقاوي ص ٢٤٧ ) .

(١) وقد لا ينجح في دفع التعرض ويحكم باستحقاق المبيع ، ومع ذلك يستخلص من وقائع الدعوى أن المشتري أراد بعدم إخطاره البائع بتعرض المستحق أن ينزل عن حقه في الرجوع بالضمان . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا نفت المحكمة في حكمها دعوى نفيًا تاماً موضوعياً مفيداً أن المشتري تنازلوا فعلاً عن دعوى الضمان قبل البائع لهم ، فذلك تقدير موضوعي في شأن من الشؤون التي تملكها محكمة الموضوع بلا رقابة من محكمة النقض ما دام هذا التقدير متزعماً من وقائع ثابتة والمقل يقبله ( نقض مدني ٢٠ يونيو سنة ١٩٣٥ مجموعة عمر ١ رقم ٢٨٩ ص ٨٨١ ) .

(٢) مصر استثنائي ١٤ مايو سنة ١٨٩٥ القضاء ٢ ص ٣١٦ - استثنائي وطني ٧ ديسمبر سنة ١٩١٦ الحفوق ٤٢ ص ١٣٢ - وكان المشروع التمهيدي يجعل عبء الإثبات على المشتري ==

## (ب) التنفيذ بطريق التعويض

### ضمان الاستحقاق

٣١٥ - متى يرجع المشتري على البائع بضمان الاستحقاق : يخلص مما قدمناه أن المشتري يرجع على البائع بضمان الاستحقاق في إحدى الأحوال الآتية : (١) إذا أخطر المشتري البائع بدعوى الاستحقاق ، فتدخل البائع في الدعوى ولم يفلح في دفع دعوى المتعرض . (٢) إذا أخطر المشتري البائع بدعوى الاستحقاق ، فلم يتدخل البائع في الدعوى ، وحكم للمتعرض ، ولم يستطيع البائع إثبات تدليس المشتري أو خطأه الجسيم . (٣) إذا أخطر المشتري البائع بدعوى الاستحقاق ، فلم يتدخل البائع في الدعوى : وأقر المشتري بحق المتعرض أو تصالح معه ، ولم يستطع البائع إثبات أن المتعرض لم يكن على في دعواه . (٤) إذا لم يخطر المشتري البائع بدعوى الاستحقاق ، وحكم تعرض ، ولم تثبت البائع أن تدخله في الدعوى كان يؤدي إلى رفضها . (٥) إذا سلم المشتري للمتعرض محته دون دعوى يرفعها المتعرض ، ولم يثبت البائع أن المتعرض لم يكن على حق في دعواه .

فإذا وجب لمشتري على البائع ضمان الاستحقاق في حالة من الأحوال المقدمة الذكر ، لم تخل الحال من أحد فروض ثلاثة : (١) فاما أن يكون الاستحقاق استحقاقاً كلياً ، فيجب على البائع أن يدفع للمشتري تعويضاً كاملاً طبقاً للقواعد التي سنبينها . (ب) وإما أن يكون الاستحقاق استحقاقاً جزئياً ، فيجب على البائع أن يدفع للمشتري تعويضاً بقدر الضرر الذي أصابه على الوجه

---

== لا على البائع ، فيثبت المشتري «أن البائع ما كان يستطيع دفع دعوى الاستحقاق حتى لو تدخل في هذه الدعوى ( م ٥٨٦ مشروع تمهيدى ) . فعلى النص في لجنة مجلس الشيوخ ، ونقل عب . الإثبات إلى البائع لأنه أصبح بعد صدور الحكم مدعياً ببراءة ذاته من الالتزام بالضمان » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٨٤ وص ٨٨ - وانظر آتياً فقرة ٣٤٧ في الماشر - وانظر عكس ذلك وأن القواعد العامة كانت تقضى بجعل عب . الإثبات على المشتري ( الأستاد . شرح عب . الباقي ص ٢٣٢ هامش ١ ) .

الذي سنذكره . ( ج ) وإما أن يكون المشتري قد دفع للمعرض شيئاً في مقابل حقه صلحاً أو إقراراً بهذا الحق ، فيجب على البائع ، إذا أراد أن يتخلص من ضمان الاستحقاق ، أن يرد للمشتري ما أداه له تعرضاً .  
ونستعرض كلا من هذه الفروض الثلاثة .

### ٣٥٢ - الإصحاح الكلي - النص الرسمي القانونية : تنص المادة ٤٤٣

من التقنين المدني على ما يأتي :

- ١ - إذا استحق كل المبيع ، كان للمشتري أن يطلب من البائع .
  - ٢ - قيمة المبيع وقت الاستحقاق مع الفوائد القانونية من ذلك الوقت .
  - ٣ - المصروفات النافعة التي لا يستطيع المشتري أن يلزم بها المستحق ، وكذلك المصروفات الكمالية إذا كان البائع سبباً للثبوت .
  - ٤ - جميع مصروفات دعوى الضمان ودعوى الاستحقاق ، عدا ما كان المشتري يستطيع أن يتفيه بها لو أحضر البائع والدعوى طبقاً لمادة ٤٤١ .
  - ٥ - وبوجه عام تعويض المشتري عما لحقه من حسارة أو فساد من كسب بسبب استحقاق المبيع .
- « كل هذا ما لم يكن رجوع المشتري منبأ عن المطالبة بفسخ البيع أو إبطاله (١) » .

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٥٨٩ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التفسير المدون الجديد فيما عدا أمرين : (١) في المشروع التمهيدي كان البند ٢ يذكر المصروفات الضرورية إلى جانب المصروفات النافعة . (٢) تشمل المشروع التمهيدي على العبارة الأخيرة من النص وهي : « كل هذا » ثم يكس رجوع المشتري منبأ عن المطالبة بفسخ البيع أو إبطاله . وفي لجنة المراجعة حذفت كلمة « الضرورية » لأنه لا يتصور أن المشتري لا يستطيع أن يلزم بها المستحق ، وأضيفت العبارة الأخيرة التي سنذكرها حتى يبين أن النص مقصور على تطبيق قواعد التنفيذ بطريق التعميم ولا يحل مناقشة المشتري في النص أو الإبطال . وأصبح النص رقمه ٤٤٦ في المشروع النهائي ووافق عليه مجلس النواب . = (٤٣ م - التوجيه ٤٤)

## والمفروض في النص المتقدم أن المبيع استحق استحقاقاً كلياً ، أى أن المبيع

= فجلس للشيخ تحت رقم ٤١٣ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٩٤ - ص ٩٥  
ومس ٩٧ - ٩٨ ) .

ويقابل هذا النص في التقنين المدني السابق النصوص الآتية :

م ٣٧٨/٣٠٤ : إذا كان الثمن واجباً ، ونزعت الملكية من المشتري ، فهل لبائع رد  
الثمن مع التضيئات .

م ٣٧٩/٣٠٥ : التضيئات المذكورة عبارة عن رسوم العقد وما يتبعه من المصاريف  
وما صرفه المشتري على المبيع والرسوم المنصرفة منه في دعوى الاستحقاق ودعوى الثمن وجميع  
الحسارات الحاصلة له والأرباح المقبولة قانوناً التي حرم منها بسبب نزع الملكية .

م ٣٨٠/٣٠٦ : إذا نزع ملكية المبيع من المشتري ، وجب رد الثمن إليه بتمامه  
ولو نقصت قيمة المبيع بعد البيع بأى سبب كان .

م ٣٨١/٣٠٧ : أما إذا زادت بعد البيع قيمة المبيع عن ثمنه ، فتحسب تلك الزيادة من  
ضمن التضيئات .

م ٣٨٢/٣٠٨ : المصاريف الواجب على البائع دفعها في حالة عدم ملزومية مدعى الاستحقاق  
بها هي المصاريف المترتب عليها فائدة للمبيع .

م ٣٩٣/٣٠٩ : يلزم البائع المدلس بدفع كامل المصاريف ولو كانت منصرفه من المشتري  
في زرع المبيع وزخرفته .

وقد جاء في المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد فيما يتعلق بنصوص التقنين السابق :  
« يخلط التقنين الحال ( السابق ) كما يخلط كثير من التفسيرات الأجنبية ، في هذه المسألة  
بين الآثار التي تترتب على نزع البيع وتلك التي تترتب عن تنفيذ بطريق التمويض ، من ذلك  
أن المادتين ٣٧٨/٣٠٤ و ٣٨٠/٣٠٦ من التقنين الحال ( السابق ) ترتبان أثر الفسخ ، وليس  
المادتين ٣٧٩/٣٠٥ و ٣٨١/٣٠٧ ترتبان أثر التنفيذ ، وكان الأول عدم الخلط بين هذه الآثار  
وتلك على أن يختار المشتري لنفسه الطريق الأصح » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٩٧ ) .

وهذا ما فعله التقنين المدني الجديد ، فقد ميز بين ضمان الاستحقاق ودعوى الفسخ ودعوى  
الإبطال ، واختص ضمان الاستحقاق بقواعد خاصة به لتقدير التمويض المستحق . والمعبرة  
في تطبيق نصوص التقنين الجديد بتاريخ الواتمة التي اعتبرت تعرضاً للمشتري ، فن هذا التاريخ  
ينشأ الالتزام بضمان الاستحقاق ، فإن كان هذا التاريخ قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ مرت  
نصوص التقنين السابق ، وإلا فإن نصوص التقنين الجديد هي التي تسرى .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : التقنين المدني السوري المادة ٤١١  
( وهي مطابقة للمادة ٣٤٤ مصرى - وانظر في القانون المدق السوري الأستاذ مصطفى الزرقا  
في ١٦٥ - نشرة ١٦٨ ) .

التقنين المدني الليبي المادة ٤٣٢ ( وهي مطابقة للمادة ٤٤٣ مصرى ) .

التقنين المدني العراقي م ٤٥٤ . - إذا استحق المبيع على المشتري وكان البائع لا يعلم =



كان مملوكاً لغير البائع فانزعه المالك الحقيقي من يد المشتري ، ويرجع المشتري لأن على البائع بضمان الاستحقاق . وظاهر أن المشتري يملك - غير دعوى ضمان الاستحقاق - دعويين آخرين ، هما دعوى الإبطال باعتبار أن البيع صادر من غير مالك فهو بيع ملك الغير ، ودعوى الفسخ على أساس أن المشتري

= وقت البيع باستحقاق المبيع ، فللمشتري استرداد الثمن بتمامه فتمت قيمة المبيع أو زادت . وله أن يتردد أيضاً قيمة الثمن التي ألزم بردها للمشتق والمصرفات النافعة التي صرفها وجميع مصروفات دعوى الضمان ودعوى الاستحقاق ، هذا ما كان يستطيع المشتري أن يتفهم منها لو أحضر البائع بالدعوى . ٢ - أما إذا كان البائع يعلم وقت البيع باستحقاق المبيع ، فللمشتري أن يتردد فوق ذلك ما زادت به قيمة المبيع عن الثمن والمصرفات الكالية التي أنفقها على المبيع ، وأن يطلب تعويضاً عما لحق من خسارة أو فاته من كسب بسبب استحقاق المبيع .

( والظاهر أن التقنين العراقي يحاط بين دعوى الفسخ وضمان الاستحقاق ، ثم هو يميز بين البائع حسن النية والبائع سيئ النية الذي يعلم وقت البيع باستحقاق المبيع فيحمل التمييز على الثاني أوسع مدى منه عن الأول . والتقنين المصري يميز تمييزاً واضحاً بين دعوى الفسخ وضمان الاستحقاق ، ولا يعرض للتمييز بين حسن نية البائع وسوء نيته إلا فيما يتعلق بالمصرفات الكالية - أنظر في القانون المدون العراقي الأستاذ حسن المتون فقرة ٢٠٦ - فقرة ٢٠٩ وفقرة ٢٢٦ - فقرة ٢٤٠ - والأستاذ حسن السيراف فقرة ٤٦٣ ) .

تقنين المبيعات والمقود اللبناني م ٤٣٣ : إذا كان الدعوى بالضمان على وجه مجرد أو لم يشترط شيء يتجسس بالضمان ، فالمشتري الذي نزع منه المبيع كله يحكم الاستحقاق بحق له أن يطالب البائع : أولاً - برد الثمن . ثانياً - بقيمة الثمن إذا أجزر المشتري على ردها إلى المالك المستحق . ثالثاً - بالمصاريف التي صرفها المشتري في دعوى الضمان وبمصاريف المدعي الأصل . رابعاً - ببدل العطل والضرر مع النظر بعين الاعتبار إلى قيمة تحسين الملك عند الاقتضاء وبمصاريف العقد ورسومه القانونية - على أنه لا يحق للمشتري أن يطالبه ببدل العطل والضرر إذا كان مانعاً وقت البيع بخطر الاستحقاق .

م ٣٤ : إذا وجد المبيع وقت الاستحقاق مصاباً بنقص في قيمته أو بعيب كبير لإيمان ارتكبه المشتري أو لمادة نشأ عن قوة قاهرة ، فالبايع يتقن ملزماً برد الثمن . أما إذا كان المشتري قد جنى نفعاً من التعيب الذي أحدثه في المبيع ، فللبائع أن يحسم من الثمن مبلغاً يتبادل قيمة ذلك النفع .

م ٤٢٥ : على البائع أن يرد بنفسه إلى المشتري أو يحمل المستحق على أن يرد إليه جميع نفقات الترميم والتحسينات المفيدة التي أحدثها المشتري في المبيع .

م ٤٣٦ : يجب على بائع ملك الغير إذا كان سيئ النية أن يدفع إلى المشتري جميع عاصمته هل المبيع للكاليات والمستحقات .

( وظاهر أن التقنين اللبناني ، على غرار التقنين الفرنسي ، لا يميز تمييزاً واضحاً بين ضمان الاستحقاق من جهة ودعوى الفسخ ودعوى الإبطال من جهة أخرى ) .

يجوز البيع ثم يطلب فسخه لعدم تنفيذ البائع لالتزامه بنقل الملكية . وهاتان الدعويان - الإبطال والفسخ - لاشأن لنا بهما هنا ، فالأولى قد تقدم ذكرها في بيع ملك الغير ، والأخرى هي دعوى الفسخ المقررة في العقود الملزمة لجانبين . وقد أشارت العبارة الأخيرة من النص المتقدم إشارة صريحة إلى هذا المعنى إذ تقول : « كل هذا ما لم يكن رجوع المشتري مبنياً على المطالبة بفسخ البيع أو إبطاله » .

والذي يعنينا هنا هو التعويض الواجب في دعوى ضمان الاستحقاق . وقد وضع فيه التقنين المدني قواعد خاصة به جعلته يتميز عن التعويض في كل من دعوى الإبطال ودعوى الفسخ ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك . وظاهر أن هناك فرقاً فنياً واضحاً بين دعوى ضمان الاستحقاق من جهة ودعوى الإبطال ودعوى الفسخ من جهة أخرى ، هو الذي انبنى عليه هذا التمييز . فكل من دعوى الإبطال ودعوى الفسخ تفترض أن عقد البيع قد زال ، إما بالإبطال أو بالفسخ ، وأن التعويض الذي يعطيه البائع للمشتري ليس مبنياً على العقد بعد أن زال . أما دعوى ضمان الاستحقاق فتفترض أن عقد البيع باق لم يزل ، إذ التعويض فيها سببه هو عقد البيع ذاته ، وليس التعويض في ضمان الاستحقاق إلا تنفيذاً بطريق التعويض لعقد البيع بعد أن تعذر تنفيذه تنفيذاً عينياً ، وهذا قاطع في أن عقد البيع باق لم يزل مادام التعويض ليس إلا تنفيذاً له . ومن ثم كان التعويض في ضمان الاستحقاق مقدراً على أساس تعويض المشتري عن فقدته للمبيع فيأخذ قيمته وقت الاستحقاق ، لا على أساس زوال البيع فيسترد المشتري الثمن (١) .

---

(١) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع لتبهيدي في هذا الصدد : « أثر المشروع في بيان ما يترتب على ضمان الاستحقاق أن يلزم الحل الذي تمليه القواعد العامة . ف ضمان الاستحقاق التزام في ذمة البائع قد نشأ من عقد البيع ، وإذا طالب المشتري به قامت مطالبته على أساس هذا العقد . ومعنى ذلك أن ضمان الاستحقاق بمناء الدقيق لا يتصور قيامه إلا من قيام عقد البيع ، والمشتري في رجوعه بالضمان على البائع إنما يطلب منه تنفيذ التزامه بنقل ملكية المبيع . ولما كان للمبيع قد استحق واستحال بذلك التنفيذ العيني للالتزام فلم يبق أمام المشتري =

ويعدد النص المتقدم الذكر عناصر التعويض في ضمان الاستحقاق الكلي ، على أساس تعويض المشتري عن فقده المبيع . وحتى تمثل هذه العناصر تماثلاً واقعياً ، نفرض أن البيع دار عندما تسلمها المشتري أجرى بها ترميمات ضرورية ، ثم أقام طبقة جديدة فوق طبقات الدار وأنشأ مصعداً ، ودهن حيطان الدار لزخرفتها ، وقبض ريع الدار من وقت أن تسلمها . وبعد ذلك رفع شخص على المشتري دعوى استحقاق ، فأدخل المشتري البائع ضامناً في الدعوى ، وحكم باستحقاق الدار وتعويض للمشتري على البائع . فهذا التعويض الذي يأخذه المشتري من البائع بسبب ضمان الاستحقاق يتكون من عنصرين جوهريين هما قيسة المبيع والتعويضات الأخرى ، ولكن المشرع فضل هذه التعويضات ، فصار التعويض عن ضمان الاستحقاق يتكون من العناصر الآتية :

أولاً - قيمة المبيع والفوائد القانونية : فيدفع البائع للمشتري قيمة الدار في الوقت الذي رفعت فيه دعوى الاستحقاق ، لأن الحكم بالاستحقاق يستند إلى يوم رفع الدعوى (١) . ويلاحظ في تقدير قيمة الدار ألا يدخل في هذه القيمة المصروفات الضرورية والنافعة والكمالية - أي الترميمات والطبقة الجديدة والمصعد والدهان - فهذه لها حساب آخر سيأتي بعد . وإنما يدفع البائع للمشتري قيمة الدار وقت الاستحقاق بدلا من رد الثمن ، لأن المشتري يطالب بالتعويض على أساس المسؤولية العقدية لا على أساس فسخ العقد أو إبطاله كما سبق القول ، فالبيع إذن باق وهو مصدر التعويض (٢) . ولا تأثير لمقدار الثمن على قيمة المبيع

---

= إلا أن يطالب بتعويض الإلزام عن طريق التعويض . والتعويض في هذه الحالة هو ما ذكرته المادة ٥٨٩ من المشروع ، وهي تقتصر على تطبيق القواعد العامة في تقدير مدى التعويض ، (مجموعه الأعمال التحضيرية : ص ٩٥ - وأنظر أيضاً ص ٩٧) .

(١) بودرى وسينيا فقرة ٣٧٨ مكررة - وإذا كان المبيع حق الانتفاع في الدار ، ردت قيمة حق الانتفاع وقت رفع دعوى الاستحقاق ، وهذه القيمة قد نقصت بدالة عن القيمة وقت البيع (قارب بودرى وسينيا فقرة ٣٧٤ مكررة) . وقد ترتفع قيمة المبيع وقت الاستحقاق عما كانت عليه وقت البيع ارتفاعاً باهظاً يرجع إلى ظروف غير متوقعة ، كفتح شارع أو استحداث تحسينات في المواصلات ونحو ذلك ، فهما كان مقدار الارتفاع يرجع به المشتري على البائع لأنه قد خسرهما فعلا المبيع باستحقاق (قارب بودرى وسينيا فقرة ٣٧٨) .

(٢) أما إذا كان يطالب على أساس فسخ العقد أو إبطاله ، فإنه يسترد الثمن لا قيمة المبيع وقت الاستحقاق ، إذ يبرأ العقد بفسخ الثمن فهو مستحق ، يسترد المشتري بدو امره .

وقت الاستحقاق ، فلو أن المشتري دفع ثمناً للدار الفأ وكانت قيمتها وقت الاستحقاق تقل عن الألف أو تزيد ، فإن الذي يأخذه المشتري من البائع هو الدار وقت الاستحقاق قلت عن الثمن أو زادت (١) . وبأخذ المشتري قيمة

== غير المستحق . وقد خلط الثقتين المدنى العراقى ( م ٥٥٤ ) وثقتين المورجات والمقود البنيان ( م ٤٣٣ ) بين ضمان الاستحقاق ودعوى الفسخ أو دعوى الإبطال ، فأوجبا على البائع فى ضمان الاستحقاق رد الثمن . وهذا ما فعله أيضاً الثقتين المدنى الفرنسى ( ١٦٣٠ و م ١٦٣١ فرنسى - وانظر كولان وكابيتان ٢ فقرة ١٠٨ - جوسران ٢ فقرة ١١١١ ) .

ويبدو أنه مادام المشتري فى القانون المصرى يتردد قيمة المبيع وقت الاستحقاق لا الثمن ، فإنه لا يسترده مصروفات البيع فهذه ملحقة بالثمن ودو والثمن معاً تقابلها قيمة المبيع ( قارن الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٥٤ - الأستاذ محمد على إمام فقرة ٢١٢ - الأستاذ عبد الفتاح الباقى فقرة ٢٤٧ - الأستاذ جميل الشرقاوى ص ٢٤٧ - الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٣٢٠ - الأستاذ منصور مصطفي منصور ص ١٧٥ - ص ١٧٦ ) . وفى عهد الثقتين المدنى السابق ، حيث كان المشتري يتردد الثمن ، كان يتردد أيضاً مصروفات البيع ( استئناف ٢٣ أبريل سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ٢٤٥ ) . وفى فرنسا رأيان : رأى يذهب إلى أن المشتري لا يتردد مصروفات البيع إلا إذا كان حسن النية ، وهذا معناه أن مصروفات البيع تدخل ضمن التمويضات فلا تلتحق بالثمن ( أوبرى ورو ٥ فقرة ٣٥٤ هامش رقم ٣١ ناكاً - بلانيول وريبير ومايل ١٠ فقرة ١١٥ - بلانيول وريبير وبولانجيح ٢ فقرة ٢٥٥١ ) . ورأى يذهب إلى أن المشتري يتردد المصروفات ولو كان سيئ النية ، وهذا معناه أنها تلتحق بالثمن ولذلك يتردها المشتري سيئ النية إذ هو يتردد الثمن وملحقاته دون أن يأخذ تمويضاً ( بودرى وسينيأ فقرة ٤٣٧ ص ٥٦٩ - بيدان ١١ فقرة ٢١٥ ) .

ويترقب على أن المشتري فى القانون المصرى يتردد قيمة المبيع لا الثمن أنه لو كان الثمن يتردد مرتباً منى الحياة ، فإن المشتري يتس ملزماً بدفع الإيراد للبائع بعد أن يتردد منه قيمة المبيع ، ولا يكون للبائع حق امتياز على قيمة المبيع لأن حلول هذه القيمة محل المبيع حلولا عينياً لم يرد فيه نص . أما فى القانون الفرنسى ، حيث يتردد المشتري الثمن لا قيمة المبيع ، فإنه يتردد ما دفعه من أقساط الإيراد ، فينقطع الإيراد ( أوبرى ورو ٤ فقرة ٣٥٤ هامش ٢٨ مكرر ناكاً - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١١٢ ص ١٢١ ) .

(١) وقيمة المبيع وقت الاستحقاق قد تهبط عن قيمته وقت البيع إما بفعل المشتري ويكون ذلك عادة باستعمال المبيع أو هدم جزء منه ، وإما بانخفاض سعر المبيع فى السوق . وكذلك قد تزيد بفعل المشتري أو بارتفاع سعر المبيع فى السوق أو بأعمال عامة كفتح شارع أو تحمين طرق المواصلات ( الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٥٠ ) .

ويلاحظ أن إذا نقصت قيمة المبيع وقت الاستحقاق عن الثمن ، جاز للمشتري ، بدلا من الرجوع بضمين الاستحقاق ، أن يطلب فسخ البيع أو إبطاله فيتردد الثمن ( الأستاذ محمد على إمام فقرة ٣٠٨ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٥٦ ص ٢٤٢ - الأستاذ جميل الشرقاوى ص ٢٥٤ - الأستاذ منصور مصطفي منصور ص ١٧٣ ) .

المبيع وقت الاستحقاق دون تمييز بين ما إذا كان حسن النية أو سيء النية أى بين ما إذا كان لا يعلم وقت البيع الاستحقاق أو يعلم ، ودون تمييز بين ما إذا كان البائع نفسه حسن النية أو سيء النية فسواء كان يعلم سبب الاستحقاق وقت البيع أو لا يعلم ذلك فهو ملزم بدفع قيمة المبيع وقت الاستحقاق للمشتري (١) . ولما كان المشتري ملزماً ، كما ترى ، برد ريع الدار للمستحق من يوم رفع دعوى الاستحقاق على الأقل ، فإنه يأخذ من البائع تعويضاً عن هذا الربح الفوائد بالسعر القانوني ( ٤ / في المسائل المدنية و ٥ / في المسائل التجارية ) لقيمة لدار وقت الاستحقاق ، فهذه التوائد بالنسبة إلى هذه القيمة تقابل الربح بالنسبة إلى الدار ( ٢ ) . ويأخذ المشتري الفوائد القانونية المتقدمة الذكر ، ولو كان يعلم وقت البيع بسبب الاستحقاق ، أو كان البائع وقت البيع لا يعلم بهذا السبب .

ثانياً - الثمار : وإذا فرض أن المشتري كان يعلم بسبب الاستحقاق قبل رفع دعوى الاستحقاق ، فإنه يكون ملزماً برد الربح الذى قبضه من الدار من اليوم الذى علم فيه بسبب الاستحقاق ( م ٢ / ١٨٥ مدنى ) . وعند ذلك يرجع على البائع بما رده للمستحق من ريع الدار إلى يوم رفع دعوى الاستحقاق ، ويقول البند الثانى من المادة ٤٤٣ مدنى إن المشتري يطلب من البائع قيمة الثمار التى ألزم المشتري بردها لمن استحق المبيع . وتقول المذكرة بالإيضاحية للمشروع التمهيدى : « والفروض فى ذلك أن المشتري قد علم بحق الغير قبل رفع دعوى الاستحقاق ، فوجب أن يرد الثمار المستحقة من وقت علمه بذلك ، ويرجع بها إلى البائع استيفاء لحقه فى التعويض . أما ثمار المبيع من وقت ريع

(١) استئناف مختلط ١١ فبراير سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٢٢٧ .

(٢) ويستحق المشتري الفوائد القانونية حتى لو كان المبيع ثماراً ، كما لو كان أرضاً قضاء مدة لبناء ، وتكون فى هذه الحالة على سبيل استكمال التعويض فقد كان المشتري يستطيع أن يستغل قيمة المبيع لو أخذ من البائع فوراً بمجرد الاستحقاق ( أنظر عبد الفتاح عبد البيان فقرة ١٥٦ ص ٢٤٣ ) . ويستحق المشتري الفوائد القانونية دون حاجبة له المادة القضائية بها ، ويمكن فى سريانها دفع دعوى ضمان الاستحقاق الأصلية أو إدخال البائع فى دعوى الاستحقاق بصفة فرعية ( الأستاذ بيجيل الشرقاوى ص ٢٤٤ - الأستاذ عبد السلم الدراوى فقرة ٣١٦ - الأستاذ منصور مصطفى منصور ص ١٧٣ ) .

الدعوى ، فهذه قد استعاض عنها بالفوائد القانونية لقيمة المبيع كما سبق بيانه فيما تقدم (١) .

ثالثاً - المصروفات : أما المصروفات التي أنفقها المشتري على الترميمات ضرورية التي أجراها في الدار ، فهذه بأخذها من المستحق ، سواء كان المشتري لا يعلم وقت البيع بسبب الاستحقاق أو كان يعلم أى سواء كان حسن النية أو سيئها ، وهذا تطبيقاً للفقرة الأولى من المادة ٩٨٠ مدنى إذ تقول : « على المالك الذى يرد إليه ملكه أن يزود إلى الخائر جميع ما أنفق من المصروفات الضرورية » . ومن ثم لا يرجع المشتري على البائع بشئ من هذه المصروفات الضرورية ، فقد استردها كلها من المستحق (٢) . وأما المصروفات التي أنفقها في إقامة الطبقة الجديدة فوق طبقات الدار الأصلية ، فهذه مصروفات ناعمة أوردت الفقرة الثانية من المادة ٩٨٠ مدنى والمادتان ٩٢٤ و٩٢٥ مدنى حكمها . فإذا كان المشتري يعلم وقت أن أقام الطبقة الجديدة بسبب الاستحقاق ، كان للمستحق أن يطلب منه إزالة هذه الطبقة مع التعويض إن كان له وجه ، أو يطلب استبقائها مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة أو دفع مبلغ يساوى ما زاد في قيمة الدار بسبب هذه الطبقة الجديدة ( م ٩٢٤ مدنى ) . وإذا كان المشتري لا يعلم وقت أن أقام الطبقة الجديدة بسبب الاستحقاق ، خير المستحق بين دفع نفقات البناء أو دفع ما زاد في قيمة الدار ( م ٩٢٥ مدنى ) . وفي الحالتين يتحمل المشتري ، بعد أن يسترد من المستحق المبلغ الذى يسمح به القانون على النحر

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٩٦ - استئناف مخطوط ٢٣ أبريل سنة ١٨٩٦ م ص ٢٤٥ - وإذ سبب الاستحقاق رهناً ونزع الدائر المرهين ملكية المبيع ، فإن النصار تلحق بالمقار من وقت تسجيل التسيب ( م ١٠٣٧ مدنى ) فيحرم منها المشتري ، ويرجع بها على البائع ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١١٦ ) .

(٢) وقد كان المشروع التمهيدى يذكر استرداد المشتري من البائع المصروفات الضرورية التي لا يستطيع المشتري أن يلزم بها المستحق ، نصح هذا الخطأ في لجنة المراجعة بحذف هذا الحكم ، لأن المصروفات الضرورية « لا يتصور أن المشتري لا يستطيع أن يلزم بها المستحق » ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٩٤ و ص ٩٧ ) - هذا وللمشتري حق امتياز على المبيع يكفل له رجوعه بالمصروفات الضرورية على المستحق ( م ١١٤٠ و م ١١٤٨ مدنى - الأستاذ محمد على أمام فقرة ٢١٠ ) .

المتقدم الذكر ، نصارة هي الفرق بين قيمة الطبقة الجديدة ووقت الاستحقاق والمبلغ الذي استرده من المستحق ويكون عادة أقل من قيمة الطبقة الجديدة . فهذه النصارة يرجع بها المشتري على البائع كعنصر من عناصر التعويض في ضمان الاستحقاق ، ويستوى في هذا الرجوع أن يكون المشتري غير عالم بسبب الاستحقاق وقت البيع أو عاكفا بذلك (١) . وأما المصعد الذي أنشأه المشتري في الدار ، فيغلب أن تكون المصروفات التي أنفقت فيه ، مصروفات نافعة ، ويكون حكمها هو الحكم الذي قدمناه في المصروفات التي أنفقت على إقامة الطبقة الجديدة . وقد تكون مصروفات المصعد مصروفات كمالية ، بما إذا كان المألوف في مثل الدار المبيعة حتى يتم بناء الطبقة الجديدة ألا يكون فيها مصعد وليست الدار في أية حاجة إليه ، وسنرى حالا حكم المصروفات الكمالية . وأما المصروفات التي أنفقتها المشتري على دهان جيطان الدار وزخرفتها ، فالغالب أن تكون مصروفات كمالية (٢) ، وحكمها وارد في الفقرة الثالثة من المادة ٩٨٠ مدني وتنص بأنه إذا كانت المصروفات كمالية فليس لها أثر أن يطالب بشيء منها ، ومع ذلك يجوز له أن يترفع ما استحدثه من منشآت على أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى إلا إذا اختار المالك أن يسبقها بمقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة . وظاهر أن دهان الجيطان لا يتصور فيه أن يطلب المشتري إزالته ، فهو سبتره للمستحق دون أن يأخذ منه أي تعويض ، فهل يرجع هذه المصروفات الكمالية على البائع كعنصر من عناصر التعويض في ضمان الاستحقاق ؟ يجب البند ٣ من المادة ٤٤٣ مدني ، كما رأينا ، بأن المشتري يسترد من " " هذه المصروفات الكمالية إذا كان البائع سيء النية ، أي إذا كان البائع رمت البيع يعلم بسبب الاستحقاق . وتعلل المذكورة بالإضافة

---

(١) وقد كان القضاء المصري في عهد التقنين المدني السابق يفرض بذلك ( استئناف محظوظ ٢٣ أبريل سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ٢٩٥ - ١٦ مارس سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ١٦٢ ) . بل أنه لا يرد المشتري من البائع هذا الفرق إلا إذا كان قد أنفق المصروفات قبل رفع دعوى الاستحقاق ، إما إذا أنفقها بعد رفع هذه الدعوى فليس له أن يرجع بفرق على البائع ( استئناف محظوظ ٢٠ مايو سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ٣٨٠ - ٩ يونيو ١٩١٣ م ١٤ ص ٤١٧ ) .  
(٢) وقد تكون في أسواق كثيرة مصروفات نافعة ، وقد عاينا حكم هذه المصروفات .

للمشروع التمهيدى هذا الحكم بما يأتى : ه أما المصروفات الكمالية فلا يرجع بها المشتري على المستحق ، وكذلك لا يرجع بها على البائع إذا كان حسن النية ، لأن المدين فى المسئولية التعاقدية لا يسأل عن الضرر غير متوقع الحصول ، ويمكن اعتبار المصروفات الكمالية أمراً غير متوقع . فإذا كان البائع سبب النية ، أى كان يعلم بحج الأجنبي ، فيسأل فى هذه الحالة عن الضرر ولو كان غير متوقع ، ربح إذن للمشتري أن يرجع بالمصروفات الكمالية (١) .

رابعاً - مصروفات دعوى الاستحقاق ودعوى الضمان : يضاف إلى عناصر التعويض الذى يرجع به المشتري على البائع فى ضمان الاستحقاق ما عسى أن يكون قد ألزم به من مصروفات دعوى الاستحقاق التى رفعها المستحق عليه ، فقد يكون المشتري قد بنى خصماً فى هذه الدعوى ولما حكم للمستحق بالاستحقاق ألزم هو بمصروفات الدعوى نحو المستحق . فيرجع بما ألزم به من هذه المصروفات على البائع كعنصر من عناصر التعويض . ثم إن المشتري قد أدخل البائع ضامناً فى الدعوى ، أو لعله رفع عليه دعوى ضمان أصلية بعد الحكم بالاستحقاق ، فى الحالتين يكون قد تكبد مصروفات هى مصروفات إدخال البائع ضامناً أو مصروفات دعوى الضمان الأصلية . فهذه المصروفات أيضاً يلزم بها البائع نحو المصارف ، ويستثنى من ذلك المصروفات التى كان المشتري يستلجق أن يتقيا لو أنه أخطر البائع بدعوى الاستحقاق فى الوقت الملائم (٢) ، فقد يبطئ المشتري فى إخطار البائع بدعوى الاستحقاق ، وقد لا يخطره أصلاً ، ويتسبب عن ذلك أن تطول الإجراءات فى غير مقتضى فتزيد المصروفات . فإزاد منها على هذا النحو لا يرجع المشتري به على البائع لأنه هو الذى تسبب فيه بخطأه (٣) . وعلى البائع يقع عبء إثبات أن المشتري كان يستطيع اتقاء المصروفات على النحو المتقدم (٤) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٩٦ .

(٢) كما لو تكلفت مصروفات للحصول على صورة مستند كان موجوداً عند البائع وكان يستطيع أخذه منه لو أخطره ( الأستاذ منصور مصطفي منصور ص ١٧٥ ) .

(٣) أنظر البند ٤ من المادة ٤٤٣ مدنى . وأنظر المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى ٤

ص ٩٦ .

(٤) بیدان ١١ فقرة ٢١٤ .



خامساً - مالق المشتري من الخسارة وما فاته من الكسب : ويذكر البند الخامس من المادة ٤٤٣ مدني ، كما رأينا ، أن البائع يلتزم ، بوجه عام تعويض المشتري عما لحقه من خسارة أو فاته من كسب بسبب استحقاق المبيع . وتقول المذكرة الإيضاحية أن « ليس في ذلك إلاتذكير بالمواعد العامة » (١) . فالقواعد العامة تقضي بأن التعويض في المسؤولية التي تقديتة يشمل كل مالق الدائن من خسارة متوقعة أو فاته من كسب متوقع . وقد يكون هذا ونبتك عنصرين جديدين في التعويض فوق العناصر التي قدمناها . مثل ذلك ، فيما لحق المشتري من خسارة ، أن يكون وقت أن اشترى الدار قد اضطر لمباينتها فانتقل إليها من بعيد برفقة البائع وتجنثم في ذلك مصروفات السفر . فهذه خسارة نحمائها المشتري فيرجع بها على البائع كعنصر من عناصر التعويض في ضمان الاستحقاق (٢) . ومثل ذلك ، فيما فات المشتري من كسب ، أن يكون الثمن الذي اشترى به المشتري الدار قد أعده لاستغلاله في ناحية تدر عليه ربحاً معيناً ثم تحول عن هذه الناحية إلى شراء الدار والبائع يعلم ذلك . فاستحقاق الدار قد فوت على المشتري هذا الربح المعين الذي كان يجنيه لو أنه استغل ثمن الدار في الناحية التي فكر فيها من قبل ، فيرجع على البائع بهذا الربح كعنصر من عناصر التعويض في ضمان الاستحقاق (٣) .

هذه هي العناصر المختلفة في التعويض المستحق بسبب ضمان الاستحقاق ،

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٩٧ .

(٢) بلانيول وريبير وهامل ١٠ بفرة ١١٤ وص ١٢٠ هامش ٣ .

(٣) در عهد التفتين المدى السابق ، حيث كان البائع يرد الثمن للمشتري ، كان يجوز للقاضي أن يحجب ، على سبيل التعويض عما لحق المشتري من خسارة وما فاته من كسب ، فوائد على الثمن بسعر معين يدفعها البائع عند رد الثمن ، وليس من الضروري أن يكون هذا السعر هو السعر القانوني . وقد قست نخكة النفس بأن لقاضي الموضوع - عندما يحجب على البائع رد الثمن مع التضمينات سبب استحقاق المبيع - أن يقدر هذه التضمينات بمبلغ معين يلزم به البائع علاوة على الثمن . أو أن يسبب عليه الثمن بالتوائد التي يعرض بها على المشتري ما خسره . و ما حرم منه من الأرباح المقبولة قانوناً سبب ربح الملكية . وليس على القاضي إذا أجرى الفوائد التعويضية على المشتري أن يتبع أحكام مواده التأخير المشار إليها في المادة ١٢٤ مدني ( السابق ) ( نقض مدني ٢٤ نوفمبر سنة ١٩٣٢ بمجموعة عمر ١ رقم ٧٤ ص ١٤٤ ) .

، قد ذكرها القانون بالنص عنصراً عنصراً، فأمر بذلك دعوى ضمان الاستحقاق بمقوماتها الذاتية، ووارق بينها وبين دعوى المسح ودعوى الإبطال كما سبق القول. وأهم فرق في التعويض المستحق بموجب ضمان الاستحقاق وبين التعويض المستحق بدعوى الإبطال أو دعوى المسح يظهر عندما يكون المشتري عالماً بسبب الاستحقاق وقت البيع. هي دعوى ضمان الاستحقاق لا يؤثر هذا العلم في مقدار التعويض (١)، أما في دعوى الإبطال أو دعوى الفسخ فالمشتري يكون سبباً للثبوت، وقد علمنا في بيع ملك الغير أن المشتري إذا كان سبباً للثبوت فليس له أن يطالب البائع بتعويض (م ٤٦٨ مدني) ومن ثم لا يستطيع المشتري أن يرجع على البائع بغير الثمن الذي دفعه ولا يسترد العناصر الأخرى من عناصر التعويض التي سبق ذكرها في ضمان الاستحقاق. وهذا وحده كاف في جعل دعوى ضمان الاستحقاق بارزة إلى جانب دعوى الفسخ ودعوى الإبطال، وجعل المشتري يؤثر عادة أن بلجاً إلى هذه الدعوى دون الدعويين الآخرين.

(١) والنقطة في مصر منعدم في هذه المسألة، فالقائرون ناشطون حسب نية المشتري حتى يكون له الحق في التعويضات الأخرى يقيسون دعوى ضمان الاستحقاق على دعوى إبطال بيع ملك الغير (الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٥٥ - الأستاذ عبد المنعم سرراوى فقرة ٣١٥). والقائلون بأن للمشتري الحق في التعويضات الأخرى ولو كان سبباً للثبوت يستدلون إلى أن النصوص ميزت تمييزاً واضحاً بين دعوى إبطال بيع ملك الغير ودعوى ضمان الاستحقاق فلا يجوز الخلط بينهما وقياس هذه على تلك، وإلى أن القواعد العامة في التنفيذ بطريق التعويض، وهي القواعد التي تنطبق على دعوى ضمان الاستحقاق، لا تستمد التعويض عن الضرر إلا إذا كان الدائن هو الذي تسبب في إحداث الضرر، ولا يجوز التحفظ إلا في حالة ما إذا أمكن تقدير علم المشتري بسبب الاستحقاق اتفاقاً ضمناً على عدم الضمان فيجب منه رد قيمة المبيع دون التعويضات الأخرى، الأستاذ محمد على إمام فقرة ٢٠١ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٥٧ - الأستاذ منصور مصطفي منصور ص ١٧٧ - ص ١٧٩ - الأستاذ اسماعيل غانم ص ١٢٥ - ص ١٢٦ - وقارب الأستاذ جميل الشراوى ص ٢٥٩). أما سوء نية البائع فلا يؤثر إلا في الضرر غير المترفع كالمصروفات الكافية، فيعوض عنه البائع سبباً لثبوت نية البائع حسن النية، وفي غير هذه الحالة تستحق كل التعويضات حتى لو كان البائع حسن النية وكان المشتري سبباً للثبوت.

وكان القضاء في عهد التقنين المدني السابق، حيث كان ضمان الاستحقاق يختلط ببيع ملك الغير، يشترط حسن النية المشتري حتى يستحق التعويضات الأخرى (نقض مدني أول فبراير سنة ١٩٥١ بحسوة أحكام النقض رقم ٥٤ ص ٢٨١ - استئناف مصر ٢٣ أبريل سنة ١٩٣١ الحامدة رقم ١٢/٢٥٥ ص ١٨١-١٦ فبراير سنة ١٩٤١ المجموعة الرسمية رقم ١٧٠ =

### ٣٥٣ - موشحان الجزئي - النصوص القانونية - نص المادة ٤٤٤

من التفتين المدني على ما يأتي :

١٥ - إذا استحق بعض المبيع ، أو وجد مثقلاً بتكليف وكانت خسارة المشتري من ذلك قد بلغت قدراً لو عنمه لما أتم العقد ، كان له أن يطالب البائع بالمبالغ الميئة في المادة السابقة ، على أن يرد له المبيع وما أفاده منه .

٢٥ - فإذا اختار المشتري استبقاء المبيع ، أو كانت الخسارة التي لحقته لم تبلغ القدر الميئن في الفقرة السابقة ، لم يكن له إلا أن يطالب بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب الاستحقاق (١) .

---

= استئناف مختلط ١٣ ديسمبر سنة ١٨٩٣ م ٦ ص ٤٨ - ١١ مايو سنة ١٨٩٧ م ٩ ص ٣٤١ - ٢٣ فبراير سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ١٣٣ - أول يونيو سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ٢٦٤ - ٢٥ فبراير سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٢٠ .

وفي القانون الفرنسي ، حيث تختلط دعوى ضمان الاستحقاق بدعوى إبطال بيع ملك الثنبر ، يشترط الفقه الفرنسي حسن نية المشتري حتى يستحق التعويضات الأخرى قياساً على القواعد المقررة في بيع ملك الثنبر حيث لا يستحق المشتري تعويضاً إلا إذا كان حسن نية ( أوبري ورد ، فقرة ٣٥٥ ص ٧٦ - بودري وسونيا فقرة ٣٧٥ - بلانيرل وريبير وهامل ١٠ فقرة ١١٣ ص ١٢٣ - بلانيرول وريبير وبولانجه ٢ فقرة ٢٥٤٢ - كولان وكابيتان ٣ فقرة ٩١١ وقرة ٩١٩ ) . ولكن محكمة النقض الفرنسية ( نقض فرنسي ٩ مارس سنة ١٩٣٧ دالروز الأسبوعي ١٩٣٧ - ٢٤٣ ) عدلت المعيار حين قضائها السابق ونصت إل أن المشتري يستحق التعويضات الأخرى ولو كان سيء النية ( السيكلوبيدي دالروز ٥ لفظ vents فقرة ١٣٢٠ ) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٥٩٠ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التفتين المدني الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم المادة ٥٧ من المشروع النهائي . وأدخل عليه مجلس النواب تعديلاً لم يأخذ به مجلس الشيوخ ، وأبقى النص على حاله تحت رقم ٤٤٤ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٠٠ - ص ١٠٢ ) .

ويقابل هذا النص في التفتين المدني السابق المواد الآتية :

م ٣٨٤/٣١٠ : نزع ملكية جزء معين من المبيع أو شائع فيه . يعتبر قانوناً كنز ملكيته كله ، وكذلك ثبوت حق ارتفاع موجود على المبيع قبل العقد ولم يحصل الإعلام به أو لم يكن ظاهراً وقت البيع يعتبر كنز ملكية بتمامها . هذا إذا كان الجزء المنزعة ملكيته أوحق الارتفاق بحالة لوعلمها المشتري لامتنع عن الشراء .

م ٣٨٥/٣١١ : ومع ذلك لا يشتري في هذه الحالة إبقاء البيع أو غمضه ، ولكن ليس له أن يملكه إلا شراراً بمقتضى التفتين برسم .

## ويعرض النص للحالة التي لا يكون فيها استحقاق المبيع استحقاقاً كلياً .

م ١١٤/٤٨٦ : إذا أثنى المشتري المبيع ، أو كان الجزء المنزوع ملكيته منه أو حتى الارتفاق على البيع ليس بحالة تجوز فسخ العقد ، جاز للمشتري أن يطلب من البائع قيمة ذلك الجزء الذي أنجزت ملكيته منه بالنسبة للقيمة الحقيقية للمبيع في وقت النزاع أو تفسيرات تقديرها المحكمة في حالة ثبوت حتى الارتفاق .

( وتختلف أحكام التقنين السابق من أحكام التقنين الجديد في أنها هنا أيضاً - كما في الاستحقاق الكلي - تخلط ما بين الفسخ وإنهاء الاستحقاق . ثم إنها في حالة استبقاء المشتري للمبيع عند الاستحقاق الجزئي تجعل التبرؤف مقدراً على وجه خاص هو جزء من الثمن يبادل قيمة الجزء المستحق بالنسبة إلى القيمة الحقيقية للمبيع وقت الاستحقاق ، فإذا كان المستحق حتى ارتفاق قدر التبرؤف طبقاً لقواعد العامة . والمرة في تطبيق نصوص التقنين الجديد - كما قدمنا في الإيضاح السابق - بتاريخ الواقعة التي اعتبرت تعرضاً للمشتري ، فإن كان هذا التاريخ قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ سرت نصوص التقنين السابق ، وإلا فإن نصوص التقنين الجديد هي التي تسرى .

ويتبادل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٤٦٦ ( مطابقة لمادة ٤١٤ مصري - وأنظر في القانون المدني السوري الأستاذ مصطفى الزرقا فقرة ١٦٩ ) .

التقنين المدني الليبي م ٤٣٢ ( مطابقة لمادة ٤١٤ مصري ) .

التقنين المدني العراقي م ٤٥٥ : ١ - إذا استحق بعض المبيع أو كان مثلاً يتكليف لاعملمشتري به وقت العقد ، كان له أن يفسخ العقد .

٢ - وإذا اختار المشتري الباقي من المبيع ، فله أن يطلب بالتبرؤف عما أسابه من ضرر بسبب الاستحقاق .

( وحكم التقنين العراقي يخالف حكم التقنين المصري في أمرين : (١) لا يميز التقنين العراقي في الاستحقاق الجزئي بين استحقاق جسم لو علم به المشتري لسا أتم العقد واستحقاق غير جسم كما فعل التقنين المصري ، فالاستحقاق الجزئي في التقنين العراقي حكمه واحد في جميع حالاته .

(٢) وهذا الحكم هو الخيار بين الفسخ مع رد المبيع أو استبقاء المبيع مع التبرؤف من الضرر بسبب الاستحقاق الجزئي ، والتقنين المصري لا يفسخ البيع حتى يرد المبيع ، بل يبقى البيع قائماً ويكون مبيهاً في التبرؤفات الكاملة المقررة في الاستحقاق الكلي - أنظر في القانون المدني العراقي حسن اللانون فقرة ١١٠ - - فقرة ٢١٤ وفقرة ٢٤١ - الأستاذ بهاس حسن الصراف فقرة ١٦٤ ) .

تقنين الرومات والمقدود الميناي م ٤٣٧ : إذا لم ينزع من المشتري إلا جزء من المبيع ، وكان هذا الجزء بالنسبة إلى المصنع كبير الشأن إلى حد أن المشتري أولاً لا يوجد لامتنع عن الشراء ، حتى له أن يفسخ العقد .

م ٤١٤ : إذا لم يفسخ البيع في حالة استحقاق جزء من المبيع ، يرد إلى المشتري قيمة الجزء المستحق بالنسبة إلى مجموع الثمن ، مع بدل التطل وكثير من الاستحقاق .

والاستحقاق الجزئي يتحقق بطرق مختلفة ، فقد يستحق جزءه من المبيع شائع أو مفرز ، وقد يبين أن المبيع مرهون أو مثقل بحق اختصاص أو حق امتياز (١) ، أو أن حق ارتفاق للمبيع ليس موجوداً ، ففي هذا كله يمكن القول بأنه استحق بعض المبيع . وقد يكون المبيع مثقلاً بتكليف ، كحق ارتفاق عليه ليس ظاهراً ولم يبين البائع عنه للمشتري أو حق انتفاع أو حق حكر . ففي جميع الأحوال التي يستحق فيها بعض المبيع أو يكون مثقلاً بتكليف ، يكون هنا استحقاق جزئي للمبيع .

وبميز النص في الاستحقاق الجزئي بين فرضين (١) إذا كانت خسارة المشتري بسبب الاستحقاق الجزئي قد بلغت من الجسامة قدراً لو علمه وقت البيع لما أتمه ، كما لو اشترى أرضاً لإقامة مصنع أو مدرسة أو مستشفى فاستحق جزء منها فصار الباقى غير كاف للوفاء بالفرض المطلوب (٢) . وليس من الضروري في هذا الفرض أن يكون المشتري غير عالم وقت البيع بالاستحقاق الجزئي ، فقد يكون عالماً به ولكنه يعتقد أن لبائع سيذره عنه ، كما إذا كان المبيع مرهوناً في دين وأكد له البائع أنه سيقوم بوفاء هذا الدين وبشطب الرهن (٣) . (٢) إذا لم تبلغ خسارة المشتري بسبب الاستحقاق الجزئي هذا

---

= م ٤٢٩ : إذا كان على المبيع حقوق عينية غير ظاهرة لم يصرح بها، وكانت كبيرة الشأن إذ حد يمكن معه التقدير أن اشترى لو علم بها لما اشترى، حق له أن يفسخ العقد إذا لم يفضل الاكتفاء بأخذ الموضع .

( ويختلف التقنين اللبناني في أن الخيار لمشتري في صمان الاستحقاق الجزئي بين نسخ البيع أو استرداد قيمة الجزء المستحق بالنسبة إلى مجموع الثمن مع التعويضات الأخرى إن كان لما منقضى ، أما في التقنين المصري فالخيار بين رد المبيع وأخذ التعويضات المقررة في الاستحقاق الكلي دون فسخ البيع وبين استبقاء المبيع وأخذ تعويضات تقدر طبقاً للقواعد العامة ) .

(١) أو مثقل بضريبة تحسبن ترنتت على أعمال المنافع العامة كان من شأنها زيادة قيمة المبيع أنسيكلوبيدى دالور ه لفظ Vente فترة ١٣٥٢ ) .

(٢) استئناف مختلط ٢٧ فبراير سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٢٠٠ - ٢٤ أبريل سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٣٢٨ - ٩ يويه سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٢٢٧ - ٢٥ نوفمبر سنة ١٩١٤ م ٢٨ ص ٣١ .

(٣) فإذا لم يقر البائع بوفاء الدين ، وتترتب على ذلك أن يرفع الدائن المرتهن ملكية جزءه من المبيع في مقابل الدين ، وجب في هذه الحالة أن يتبين عن لو علم المشتري بأن هذا المرهون من المبيع يترتب ملكيته أكان يقدم على الشراء بالرغم من ذلك ، فإن كان لا يقدم على الشراء ، أكد في نطاق المرص الاول

التدرج من الجسامة المبين في الفرض الأول (١) .

فإذا كانت خسارة المشتري جسيمة بالقدر الذي بسطناه في الفرض الأول ، كان المشتري مخيراً بين رد ما بقي من المبيع بما أفاده منه إلى البائع ومطالبته بالتعويضات التي يستحقها في حالة الاستحقاق الكلي ، أو استبقاء المبيع مع المطالبة بالتعويض عما أصابه من الخسارة بسبب الاستحقاق الجزئي . فإذا اختار رد ما بقي من المبيع والمطالبة بالتعويضات المقررة في حالة الاستحقاق الكلي ، فإن ذلك يبدو طبيعياً إذ المفروض أن المشتري ما كان ليتم البيع لو عرف الخسارة التي تلحقه بسبب الاستحقاق الجزئي . ولكن حتى في هذا الفرض لا يزال ضمان الاستحقاق محتفظاً بصفته الخاصة . ذلك أن القواعد العامة كانت تقضي بأن المشتري في هذا الفرض كان يطلب فسخ البيع فيرد ما بقي من المبيع ويسترد الثمن مع التعويضات إن كان لها مقتضى . ولكن ليس بقضى ببقاء البيع لا بفسخه ، وبقيم التعويضات التي يستحقها المشتري على هذا البيع ، فهو بعد أن رد بقية المبيع بما أفاده منه يعتبر في حكم من استحق منه المبيع استحقاقاً كلياً ، فكان من الطبيعي أن يتقاضى من البائع كل التعويضات المقررة في الاستحقاق الكلي . ومن ثم يسترد المشتري من البائع قيمة المبيع وقت الاستحقاق مع الفوائد القانونية ، والثمار التي ردها للمشتق ، والمصروفات النافعة والكمالية على التنصّل الذي أسلفناه ، ومصروفات دعوى الاستحقاق ودعوى الضمان ، وكل ما لحقه من خسارة أو فاتة من ربيع على الوجه الذي بيناه فيما تقدم . ويبدو أن المشتري إذا كان يرد بقية المبيع وما أفاده منه إلى البائع في هذه الحالة ، فليس يرد ذلك بناء على أن عقد البيع قد فسخ ، فقد قدمنا أن البيع باق وبموجبه استحق المشتري التعويضات المقررة في الاستحقاق الكلي ، ولكن على أساس أن المشتري لا يستطيع أن يأخذ من البائع هذه

---

(١) فاستحقاق ٢١ قيراطاً في أرض مساحتها ٢١ فداناً لا يمد استحقاقاً جسيمياً ( استئناف مخطوط ٢٤ مارس سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ٢١٢ ) . وكذلك ظهور حق حكر على الأرض المبيعة ليس من شأنه أن يمنع الشراء ( استئناف مخطوط أول مارس سنة ١٩١٧ م ٣٩ ص ١٨٤ ) . وكذلك شراء أرض لتقسيمها وبيعها مجزأة . فاستحق جزء منها ، إذا لم يف على المشتري غرضه ( استئناف مخطوط أول أبريل سنة ١٩١٤ م ٢٧ ص ٢٥٧ ) .

التعويضات إلا بعد أن يستنزل منها ما أفاده من المبيع، فوجد المشرع أن الأوفى أن يأخذ المشتري التعويضات ويرد بقية المبيع وما أفاده منه، فيصل بذلك من طريق سهل إلى نفس النتيجة (١). أما إذا اختار المشتري استثناء المبيع في يده، فإنه يرجع على البائع بالتعويض عما أصابه من خسارة وعمارة فاته من كسب، بشرط أن يكون ذلك متوقفاً لأننا في صدد مسئولية عقدية لا مسئولية تقصيرية، وهذا ما لم يكن الاستحقاق الجزئي قد وقع بغض من البائع أو خطأ جسيم منه فيأخذ المشتري تعويضاً حتى عن الضرر غير المتوقع (٢).

وإذا كانت خسارة المشتري بسبب الاستحقاق الجزئي ليست جسيمة بالفدر الذى لو علمه لما أتم البيع، لم يكن أمامه في هذه الحالة إلا أن يرجع على البائع بالتعويض عن الضرر الذى أصابه بسبب الاستحقاق الجزئي (٣)، وذلك طبقاً

---

(١) تارة مع ذلك ماورد بالذكرة الإيضاحية في المادة الآتية. أما إذا كان الاستحقاق غير جسيم، فليس للمشتري أن يطلب الفسخ، ولا يكون له إلا المطالبة بالتعويض طبقاً لما تقدم (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٠١). فهذه المادة تفترض أنه إذا كان الاستحقاق جسيماً، فالذى يفعله المشتري هو مسح البيع. ولكن يبدو أن الأفضل من الناحية العملية عدم القول بفسخ البيع في حالة الاستحقاق الجسيم، وإلا لم يكن مفهوماً كيف يأخذ المشتري التعويضات المقررة في الاستحقاق الكلى — وهي تفترض حيناً أن البيع باق — مع القول بفسخ البيع (أنظر الأستاذ محمد حل إمام فقرة ٣٦٨ — الأستاذ عبد المنعم البدرأوى ص ٤٨٦ — الأستاذ منصور مصطفى منصور ص ١٨١ - ١٨٢).

(٢) وقد كان التفتين المدعى السابق (م ٣١٢، ٣٨٩) يفرض، إذا استثنى المشتري المبيع في حالة الاستحقاق الجزئي، بأن يكون التعويض سر جزء من الثمن يتناسب مع نسبة الجزء من المبيع الذى انتزعت ملكيته منسوبة إلى النسبة الحقيقية للمبيع وقت الاستحقاق، فإذا كان المستحق حتى ارتفاع قدرت التعويضات طبقاً لقواعد العامة. ولم يشار التفتين المدعى الجديد التفتين المدعى السابق في ذلك، بل جعل تقدير التعويض طبقاً لقواعد عامة في جميع الأحوال. وتقول الذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد: «وقد تجنب المشروع أن يجعل التعويض بسبب الاستحقاق الجزئي هو دائماً قيمة الجزء الذى انتزعت ملكيته بالنسبة لقيمة الحقيقة للمبيع وقت الاستحقاق كما فعلت المادة ٣٨٦/٢١٢ من التفتين الحالى (السابق) (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٩٠١).

(٣) فإذا كان الاستحقاق الجزئي من شأنه أن يزيد في قيمة الجزء الباقي من المبيع، كان هذا محل اعتبار في تقدير التعويض عن الضرر الذى أصاب المشتري، فينقص من التعويض بقدر هذه الزيادة. وهذا بخلاف التفتين المدعى السابق الذى كان يقضى برد جزء من الثمن يتناسب مع الجزء المستحق، فلا تكون الزيادة في قيمة الباقي من المبيع محل اعتبار عند تقدير التعويض (استئناف مغلط ٣٢ ديسمبر سنة ١٩٢٦ م ٤٩ ص ٣٨: أزعجت ملكية جزء من المبيع لشق شوارع حفت من الباقي من المبيع، فقصى برد جزء متناسب من الثمن، أما التحسين فلم يمنع إلا من إعطاء تعويض آخر إذا لا ضرر يستحق من أحله التعويض).

القواعد العامة عن النحو الذي أسلفناه فيما تقدم ، ولا يجوز في هذا الفرض للشترى أن يرد بقيمة المبيع وما أفاده منه على أن يأخذ التعويضات المقررة من الاستحقاق الكلي ، فإن هذه الرخصة مقصورة على الفرض الأول .

### ٣٥٤ - رد البائع ما أداه المشتري للمعرض - النص من القانونية -

نص المادة ٤٤٢ ، من التقنين المدني على ما يأتي :

« إذا توفى المشتري استحقاق المبيع كله أو بعضه بدفع مبلغ من النقود أو بأداء شيء آخر ، كان للبائع أن يتخلص من نتائج الضمان بأن يرد للمشتري المبلغ الذي دفعه أو قيمة ما أداه مع الفوائد القانونية وجميع المصروفات » (١) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٥٨٨ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٤٥٥ ، في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٤٢ ( مجرعة الأعمال التحضيرية : ص ٩١ - ص ٩٢ ) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني السابق ، ولما كان نصاً يقرر حق استرداد ، فإنه لم يكن من الجائز الأخذ بحكمه في عهد التقنين المدني السابق . ومن ثم لا يجوز العمل بنص التقنين المدني الجديد إلا إذا كان الاتفاق الذي يبرمه المشتري مع المعرض ليتوفى استحقاق المبيع - وهو السبب القانوني لاستعمال حق الاسترداد - غير سابق على يوم ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى . التقنين المدني السوري م ٤١٠ ( مطابقة لمادة ٤٤٢ مصرى . وانظر في القانون المدني السوري الأستاذ مصطفى الزرقا فقرة ١٧٠ - فترة ١٧٢ ) .

التقنين المدني الليبي م ٤٣١ ( مطابقة لمادة ٤٤٢ مصرى ) .

التقنين المدني العراقي م ٤٤٢ : إذا أثبت المستحق الاستحقاق وحكم له ، ثم اتفق مع المشتري على ترك المبيع بوضع ، يعتبر هذا شراء المبيع من المستحق ، والمشتري أن يرجع على بائنه بالضمان . ( وهذا الحكم يتفق مع القواعد العامة المنبثقة في القانون المدني المصري ، ولكنه لا يقرر حق الاسترداد كما تقرره المادة ٤٤١ مصرى . وفق القانون العراقي القديم أن المستحق ثبت حقه في المبيع ولو سلم له به ، ثم اشتراه منه المشتري ، فيرجع للمشتري في هذه الحالة على البائع بضمان الاستحسان كما لا خلاف . أما في القانون المصري فالمفروض أن المشتري توفى أن يمكن المستحق بحقه بأن أداه له شيئاً مما قبل هذا الاتفاق ، ويجوز في هذه الحالة للبائع أن يتخلص من ضمان الاستحقاق بأن يرد للمشتري ما أداه المستحق . ولا يجوز تطبيق هذا الحكم الأخير في العراق مادام لا يوجد =



وعذا المرض الذى يمرض له النص شامل لحالى الاستحقاق الكلى والامتياز الجزئى ، ويسر على البائع أمر ضمان الاستحقاق فى الحالتين . والمفروض هنا أن المشتري توفى الحكم باستحقاق المبيع استحقاقاً كلياً أو استحقاقاً جزئياً ، وذلك بأن اتفق مع المتعرض على ذلك فى مقابل مبلغ من النقود أو فى مقابل شيء آخر يؤدبه له . فثبت القانون عندئذ للبائع نوعاً من الاسترداد (re-ait) يستطيع بموجبه أن يكنى نفسه نتائج الضمان ومؤونة التعريفات التى بينها فى حالى الاستحقاق الكلى والاستحقاق الجزئى ، بأن يرد للمشتري ما أداه للمتعرض مع الفوائد القانونية وجميع المصروفات ، فيتخلص بذلك من ضمان الاستحقاق . وليس للمشتري أن يشكو ، فقد استطاع أن يستبقى المبيع سالماً من الاستحقاق فى مقابل أداه للمتعرض ، فاذا استرد من البائع قيمة هذا المال ، فإنه يكون بذلك قد استبقى المبيع واسترد خسارته ، فلم ينله أى ضرر . وهذا انصراف من الاسترداد نادر ، وليس له نظير فى التقنين المدنى إلا فى حالات ثلاث : الشفعة واسترداد الحصة الشائعة واسترداد الحق المتنازع فيه (١) .

وزى مما قدمناه أنه حتى يكون للبائع حق الاسترداد على النحو الذى أسلفناه يجب أن يتفق المشتري مع المتعرض على تفادى استحقاق المبيع استحقاقاً كلياً أو جزئياً بأن يدفع المشتري للمتعرض مبلغاً من المال فى مقابل نزول المتعرض عن ادعاء رزك المبيع فى يد المشتري سلمياً من أى استحقاق . وهذا الاتفاق يقع غالباً - رفع المتعرض دعوى الاستحقاق على المشتري ، سواء تدخل البائع فى الدعوى أو لم يتدخل . وقد يقع دون أن ترفع دعوى الاستحقاق ، بأن يتبين المشتري جدية ادعاء المتعرض فيتفق معه على الوجه المتقدم توفيقاً

---

= نص هذا التمتي فى التقنين العراقى - قارن الأستاذ حسن الذنون فقرة ٢٩٦ والأستاذ عباس حسن السراى مرة ٤٥٧ ص ١٩٧ هاشم ٢ .

تقنين المورجيات والمقود البنائى م ٤٤٠ : إذ تخلص المشتري من الاستحقاق بدفعه مبلغاً من المال ، فالبائع أن يتخلص من نتائج الضمان برده ذلك المبلغ إلى المشتري مع الفوائد وجميع النفقات

( وهذا الحكم يتفق مع حكم التقنين المصرى ) .

(١) المذكورة الإيضاحية لمشروع التمهيدى فى مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٩٢ .

للاستحقاق ونفاذياً من رفع دعوى به وما يحذر ذلك من إجراءات ومصرفات . والاتفاق الذي يتم بين المشتري والمتعرض يكون في الغالب صلحاً ، فيتصلحان على أن يعطى المشتري مبلغاً من النقود في نظير أن ينزل المتعرض عن ادعائه ، وعند ذلك يخلص المبيع للمشتري خالياً من النزاع . ولكن هذا الصلح يعتبر بالنسبة إلى البائع استحقاقاً للمبيع ، فيجب عليه الضمان ، وإن كان يستطيع التخلص منه - أي استرداد ما كان يجب أن يدفعه للمشتري من تعويضات بسبب ضمان الاستحقاق - في مقابل أن يرد للمشتري المبلغ الذي دفعه المشتري للمتعرض ونوائده القانونية ( ٤ / في المسائل المدنية و ٥ / في المسائل التجارية ) من يوم أن دفع المشتري المبلغ للمتعرض ، وكذلك مصرفات الصلح الذي تم بين المشتري والمتعرض . فيتقاضي البائع بذلك أن يدفع للمشتري التعويضات المقررة في الاستحقاق الكلي أو الاستحقاق الجزئي ، وهذا هو معنى الاسترداد . وغنى عن البيان أن البائع لا يختار استعمال حق الاسترداد إلا إذا وجد أن المبلغ الذي سيرده للمشتري أقل من التعويضات التي كان يدفعها له بسبب ضمان الاستحقاق ، ويفرض أن حق المتعرض لا يستطيع البائع أن يدفعه . فالبائع إذن حر في أن يستعمل حق الاسترداد وفي ألا يستعمله ، وهو لا يستعمله في حالتين : (١) إذا كان يستطيع دفع ادعاء المتعرض ، ويعتقد أن المشتري قد تسرع في الصلح معه ، وقد قدمنا أنه في هذه الحالة لا يكون مسئولا عن الضمان إذا أثبت أن المتعرض لاحق له في دعواه . (٢) إذا كانت التعويضات الواجبة عليه بسبب ضمان الاستحقاق لا تزيد على المبلغ الواجب رده للمشتري بموجب استعمال حق الاسترداد .

وقد يكون الاتفاق الذي يتم بين المشتري والمتعرض صلحاً لا يدفع به المشتري للمتعرض مبلغاً من النقود . فقد يكون المستحق حق ارتفاق للمبيع ينكره المتعرض ، فينتهي معه المشتري ، على أن يكف عن إنكاره في نظير ترتيب حق ارتفاق مقابل لمقتضى التعرض على المبيع . وفي هذه الحالة لا يتخلص البائع من نتائج الضمان باستعمال حق الاسترداد ، إلا إذا دفع للمشتري قيمة حق الارتفاق ابتداءً الذي أُلغى على المبيع لمقتضى التعرض والنوائد القانونية لهذه القيمة من وقت إنشاء حق الارتفاق ومصرفاته ، الصلح

وقد يكون الاتفاق الذي يتم بين المشتري والمعرض وفاء بمقابل ، كان يكون المبيع مرهوناً في دين ، فينتق المشتري مع الدائن المرتهن على أن يدفع له مقابلاً لهذا الدين سيارة مثلاً . وفي هذه الحالة لا يتخلص البائع من التزامه بالضمان باستعمال حق الاسترداد إلا إذا دفع للمشتري قيمة هذه السيارة وقت تسليمها للدائن والفوائد القانونية لهذه القيمة من وقت التسليم ومسروفات الاتفاق الذي تم بين المشتري والمعرض (١) .

ويبدو أنه إذا تم للبائع التخلص من نتائج الضمان باستعمال حق الاسترداد على الوجه السالف الذكر ، فإن عقد البيع الأصلي يبقى قائماً بينه وبين المشتري وهذا العقد هو الذي يحدد العلاقة فيما بينهما ، إلا فيما يتعلق بضمان الاستحقاق فقد توفاه البائع باستعمال حق الاسترداد كما سبق القول . ويترتب على ذلك أن للمشتري يعتبر متلقياً ملكية المبيع من البائع لامن المعرض ويبقى البائع ملتزماً نحو المشتري بسائر التزامات البائع ، فلو ظهر في المبيع مثلاً عيب حتى يرجع المشتري على البائع بضمان هذا العيب .

والمفروض في استعمال البائع لحق الاسترداد على النحو الذي وسمناه أن يكون المشتري قد اتفق مع المعرض ، وتوفى باتفاقه هذا استحقاق المبيع . أما إذا ترك المشتري المعرض يسير في دعوى الاستحقاق دون أن ينتق معه ، وحكم للمعرض بالاستحقاق الكلي مثلاً فاسترد المبيع من تحت يد المشتري ، ثم اتفق المشتري بعد

---

(١) ونرى من ذلك أن حق الاسترداد بالتفصيلات التي قدمناها قد أعطاه القانون لبائع تيسيراً عليه لتخلص من ضمان الاستحقاق . ونقول المذكورة الإيضاحية لمشروع التمهيد في هذا المعنى : « أما التيسير على البائع فيتحقق في أنه لو ظهر أن الأجنبي على حق في دعواه ، وكان المشتري قد توفى استحقاق المبيع كله أو بعضه باتفاق مع المستحق عن أن يدفع له بدل المبيع مبنياً من العقود أو أي شيء آخر ، صلحاً كان ذلك أو وفاء بمقابل ، وسواء تم ذلك قبل رفع دعوى الاستحقاق أو بعد رفعها ، وسواء تدخل البائع في هذه الدعوى عند رفعها أو لم يتدخل ، فإن البائع أن يتخلص من ضمان الاستحقاق بأن يرد للمشتري ما يعرضه تماماً عما دفعه للمستحق : المبلغ الذي دفعه أو قيمة ما أداء ، والفوائد القانونية وجسج المسروفات . وهذا حكم وجه العدالة فيه ظاهر ، وهو مثل من الأمانة كالمادة في القانون على حق الاسترداد : انظر مثلاً أنموذج في استرداد المصنعة كالمادة وفي استرداد الحق الخارج فيه » (مجموعة الأعمال التشريعية لسنة ١٩٣٠ - ١٩٣١ - ١٩٣٢)

ذلك مع المستحق على ان يعبد إليه المبيع بعقد جديد ، يبيع او مقايضة أو غير ذلك ، فان ضمان الاستحقاق يكون واجباً على البائع الأصلي ، ولا يستطيع هذا أن يترقاه بأن يدفع للمشتري الثمن الذي دفعه هذا المستحق في البيع الجديد أو قيمة العيز التي قابض بها المشتري المستحق على المبيع . ف ضمان الاستحقاق يبتى في دمه البائع ، ونسرى عليه الأحكام التي سلطانها فيما تقدم ، وعلاقة المشتري بالمستحق يحكمها العقد الجديد الذي تم بينهما والذي بموجبه أعاد المستحق للمشتري الشيء المبيع ، وليس في هذا إلا تطبيق للقواعد العامة (١) .

### ٣٥ - الاتفاق على تمديد أحكام ضمان التعرض الصادر من الغير

٣٥٥ - زيارة الضمان أو انقاصه أو إسقاطه - النهوض

الفانوية : تنص المادة ٤٤٥ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - يجوز للمتعاقدين باتفاق خاص أن يزيدا ضمان الاستحقاق ، أو أن ينقصاه ، أو يسقطا هذا الضمان .

٢ - ويفترض في حق الارتفاق أن البائع قد اشترط عدم الضمان إذا كان هذا الحق ظاهراً ، أو كان البائع قد أبان عنه للمشتري .

٣ - ويقع باطلاً كل شرط يسقط الضمان أو ينقصه إذا كان البائع قد نعد إخفاء حق الأجنبي .

وتنص المادة ٤٤٦ على ما يأتي :

---

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية في هذا الصدد : « ويلاحظ أن هذا الحكم لا يطبق إلا إذا كان المشتري قد ترق استحقاق المبيع باتفاقه مع المستحق . أما إذا لم يترق هذا الاستحقاق ، وقضى للمستحق ، فإنه يجب الرجوع إلى القواعد العامة ، وهي تنفق مع ما نص عليه كتاب مرشد الحيران - م ٥٠٦ - من أنه « لو أثبت المستحق الاستحقاق ، وقضى له ، ثم دفع المشتري إليه شيئاً وأمسك المبيع ، يكون تمداً شراء المبيع من المستحق ، وله أن يرجع على بانه بالثمن » ( مجموعة الأعمال التصفيرية ٤ ص ٩٤ - أنظر المادة ٥٥٢ من التقنين المدني العراقي آنفاً في نفس الفقرة في الحاشية ) .

١٤ - إذا اتفق على عدم الضمان ، يبقى البائع مع ذلك مسئولاً عن أي استحقاق يُلشأ من فعله ، ويقع باطلاً كل اتفاق يقضى بغير ذلك .

٢٥ - 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 وتمت البيع سبب الاستحقاق ، أو أنه اشترى ساقط الخيار (١) .

وتقابل هذه النصوص في التقنين المدني السابق المواد ٣٧٥/٣٠١ و ٣٧٧/٣٠٣ (٢) .

### (١) تاريخ النصوص :

م ٤٤٥ : ورد هذا النص في المادة ٥٩١ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا أن نص المشروع التمهيدى كان يدمج الفقرات الثلاث في فقرتين اثنتين . وفي لجنة المراجعة قسمت الفقرة الأولى إلى فقرتين تميز المحكين كل منهما عن الآخر ، وأصبح النص يشتمل على فقرات ثلاث مطابقاً بذلك لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وأصبح رقم ٤٥٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٤٥ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٠٣ - ص ١٠٤ ) .

م ٤٤٦ : ورد هذا النص في المادة ٥٩٢ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا أن نص المشروع التمهيدى كان لا يشتمل في الفقرة الثانية لى عبارة الاستحقاق ، فأضيفت هذه العبارة في لجنة المراجعة ، وأصبح النص رقم ٤٤٩ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٤٦ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٠٥ و ص ١٠٧ ) .

(٢) التقنين المدني السابق م ٣٧٥/٣٠١ : يجوز للبائع أن يشترط عدم ضمانه لمبيع ، إنما إذا كان هذا الاشتراط حاسماً بالفاظ عامة وصار نزاع الملكية من المشتري ، فلا يلزم البائع إلا برد الثمن دون التضمينات .

م ٣٧٦/٣٠٢ : لا تبطل لازومية البائع المشترط عدم الضمان برد الثمن إلا أثبت علم المشتري وقت البيع بالسبب المرجح لنزع الملكية أو اعترافه بأنه اشترى المبيع ساقط الخيار ولا ضمان على البائع في جميع الأحوال .

م ٣٧٧/٣٠٣ : شرط عدم الضمان باطل إذا كان حق الدعوى في استحقاق المبيع ناشئاً عن عمل البائع .

( والأحكام واحدة في التقنينين الجديد والسابق : ولكن نصيحي التقنين الجديد أقوى وأكبر مؤولاً لعلالات الخلفاء . الذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤

وتقابل في التقنيات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري  
المادتين ٤١٣ - ٤١٤ - وفي التقنين المدني الليبي المادتين ٤٣٤ - ٤٣٥ - وفي  
التقنين المدني العراقي المادتين ٥٥٦ - ٥٧٧ - وفي تقنين الموجبات والعقود  
نسبتن المواد ٤٣٠ - ٤٣٢ و ٤٣٩ (١) .

ونرى من هذه النصوص أن أحكام الضمان التي قدمناها ليست من النظام  
العام ، ويجوز الاتفاق على تعديلها . والاتفاق على تعديل أحكام ضمان التعرض  
الصادر من الغير - كالاتفاق على تعديل أحكام ضمان التعرض الصادر من البائع -  
قد يكون اتفاقاً على زيادة هذا الضمان أو اتفاقاً على إنقاصه ، أو اتفاقاً  
على إسقاطه .

(١) التقنيات المدنية العربية الأخرى : التقنين المدني السوري م ٤١٣ (متفقة مع المادة ٤٤٥  
مصري ، فيما عد أن النص السوري قد أغفل الفقرة الثانية من نص التقنين المصري ، فلا يكن إذن  
في التقنين السوري أن يكون حق الارتفاق ظاهراً أو أن البائع قد أبان عنه للشترى حتى لا يفسد  
البائع بل يجب اشتراط عدم الضمان ) .

م ٤١٤ ( مطابقة للمادة ٤٦ ؛ مصري ) .

وانظر في القانون المدني السوري الأستاذ مصباح الزرقا فقرة ١٧٣ - فقرة ١٨٠ .

التقنين المدني الليبي م ٤٣٤ - ٤٣٥ ( مطابقتان للمادتين ٤٤٥ - ٤٦ ؛ مصري ) .

التقنين المدني العراقي م ٥٥٦ ( مطابقة للمادة ٤٤٥ ؛ مصري ) .

م ٥٥٧ : ١ - إذا اتفق على عدم الضمان ، بين البائع مع ذلك مسئولاً عن أي استحقاق ينشأ  
عن عمله ، ويقع باطلاً لكل اتفاق ينقض بغير ذلك . ٢ - أما إذا كان استحقاق المبيع قد نشأ من  
غير الغير ، فإن البائع يكون مسئولاً عن رد الثمن فقط . ( وهذا الحكم يخالف نص التقنين المصري  
في أن البائع - عند الاتفاق على عدم ضمان تعرض الغير - يكون مسئولاً في التقنين المصري عن  
قيمة المبيع وقت الاستحقاق ، وفي التقنين العراقي عن رد الثمن . ولم يرد في التقنين العراقي العبارة  
الأخيرة الواردة في نص التقنين المصري ، إلا إذا أثبت أن المشتري كان يعلم وقت البيع سبب  
الاستحقاق أو أنه اشترى ساقط الخيار . ويبدو أنه يمكن تطبيق هذا الحكم في العراق لاتفاقه مع  
القواعد العامة - أنظر في القانون المدني العراقي الأستاذ حسن الذنون فقرة ٢١٩ - فقرة ٢٢٤ .  
تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٤٣٠ : يحق للمتعاقدين بمقتضى اتفاق خاص أن يزيلوا  
أو ينقصوا مفعول هذا الموجب القانوني ، كما يحق لهم أن يتفقوا على عدم إلزام البائع بضمان ما .  
م ٤٣١ : إن البائع ، وإن اشترط عدم إلزامه بضمان ما ، يتق ملزماً عند تمام الاستحقاق ،  
يرد الثمن ، إلا إذا كان المشتري قد عقد الشراء وأخذ على نفسه ما يمكن وقوعه من المضار والخاطر .  
أنظر أيضاً المادة ٤٣٩ آنفاً فقرة ٣٥٣ في الهامش .  
( والأحكام واحدة في التقنين اللبناني والمصري ، إلا أن التقنين المصري أكثر تفصيلاً ) .

ويجب في جميع الأحوال أن يكون الاتفاق واضحاً في أن إرادة المتبايعين قد انصرفت إلى تعديل أحكام الضمان ، فلا يساق في عبارات عامة غامضة يذكر فيها المتعاقدان أن البائع يضمن للمشتري جميع أنواع التعرض القانوني والفعلي ، أو أن البائع يضمن للمشتري جميع أنواع التعرض والاستحقاق والرهن والتصرفات السابقة على البيع ، أو نحو ذلك . فمثل هذه العبارات لا تعدل شيئاً في أحكام الضمان التي سبق بسطها ، وإنما هي ترديد للقواعد العامة في هذا الشأن في وضع يريد المتعاقدان به إبراز التزام البائع بالضمان وتأكيد هذا الالتزام ولكن دون إدخال أي تعديل في أحكامه (١) . ويراعى أيضاً أن الاتفاق على إسقاط الضمان أو على إنقاصه يجب عدم التوسع في تفسيره ، فان المشتري بهذا الاتفاق ينزل عن حقه له أو بعض حق والنزول عن الحق يفسر تفسيراً ضيقاً طبقاً للقواعد العامة .

**٣٥٦ - الاتفاق على زيادة الضمان :** هذا الاتفاق لا يقع كثيراً في العمل ، فان القواعد العامة في أحكام الضمان ، كما رأينا ، تضمن عادة للمشتري كل تعرض من الغير ، ونكفل له تعويضاً كافياً يزيد في كثير من الأحيان على التعويض الذي يحمله إياه دعوى الفسخ أو دعوى الإبطال على النحو الذي قدمناه .

---

(١) أوبري ورو ٥ فقرة ٣٥٤ هامش ٤٢ - بودري وسينيا فقرة ٢٩٢ - بلانويول وريبيرو وهامل ١٠ فقرة ١٢١ - وقد قسمت محكمة النقض بأنه إذا لم يذكر في عقد البيع التزامات صريحة خاصة بالضمان ، فإن القانون يفرض أن المتعاقدين أرادا ما بينه في مواد . ولهذا يجب على من يريد مخالفة ما فرضه القانون من الضمان - إذا هو أراد تشديد الضمان على البائع - أن يبين في العقد الشرط الذي ينهم منه صراحة تشديد الضمان ومخالفة ما نص عليه القانون - أما احتمال العقد على ما قرره القانون بعبارات عامة فإنه لا يدل على أن البائع تعهد بضمان أشد مما فرضه القانون . ويكون من المتعين في هذه الحالة تطبيق الضمان القانوني دون زيادة عليه ، لأنه في حالة الاشتباه يكون التفسير بما فيه الفائدة للمتهد ( نقض مدى ٣ مارس سنة ١٩٣٢ مجموعة عمر ١ رقم ٤٠ ص ٧٦ ) . وانظر أيضاً استئناف مصر ١٦ فبراير سنة ١٩٤١ المجموعة الرسمية ٤٢ رقم ١٧٥ - استئناف الجزائر ١١ فبراير سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٢٨ - ٢٦ يناير سنة ١٩١١ م ٢٢

على أن المشتري قد يزيد في الاحتياط ، فيشترط على البائع ضمان أعمال هي في الأصل ليست داخلة في الأحكام العامة للضمان ، أو زيادة في التعويض الذي يستحقه بموجب هذه الأحكام . مثل ضمان أعمال ليست داخلة في الأصل في الأحكام العامة للضمان أن يشترط المشتري على البائع أن يرجع عليه بالضمان إذا تزدهر ملكية المبيع بعد البيع للمنفعة العامة (١) ، فنزع الملكية للمنفعة العامة بعد البيع لا يدخل في الأعمال التي يضمنها البائع طبقاً للأحكام العامة في الضمان ، فإراد المشتري ضمان البائع بهذا الاتفاق . وقد لا يزيد المشتري في الأعمال التي يضمنها البائع ، ولكنه يعدل في شروطها بما ترتب عليه زيادة الضمان ، كأن يشترط الرجوع بجميع المصروفات الكمالية ولو كان البائع حسن النية ، والأصل أنه لا يرجع بالمصروفات الكمالية إلا إذا كان البائع سيئ النية (٢) . ومثل التعديل في الشروط أيضاً أن يحتفظ المشتري لنفسه بالحق ، عند الاستحقاق الجزئي ، في رد البيع وأخذ تعويضات كاملة ولو كان الاستحقاق الجزئي غير جسيم ، والأصل مما رأينا أنه لا يجوز ذلك إلا إذا كان الاستحقاق الجزئي جسيماً بالقدر الذي لو علم به المشتري لما أتم البيع . ومثل التعديل في الشروط أخيراً أن يشترط المشتري الرجوع على البائع بضمان الاستحقاق ولو قبل وقوع التعرض فعلاً متى علم المشتري بسبب الاستحقاق ، والأصل كما قدمنا أن ضمان الاستحقاق لا يقوم إلا إذا وقع التعرض فعلاً (٣) . ومثل زيادة الضمان عن طريق زيادة التعويض أن يشترط المشتري ، عند استحقاق المبيع استحقاقاً كلياً ، استرداد أعلى القيمتين قيمة المبيع وقت الاستحقاق أو الثمن ، والأصل كما قدمنا أنه لا يسترد إلا قيمة المبيع وقت الاستحقاق ولو نقصت هذه القيمة عن الثمن .

(١) يبدان ١١ فقرة ٢٢٦ - ويحسن أن تحدد المدة التي إذا تزدهر ملكية المبيع للمنفعة العامة في خلالها وجب الضمان ، وذلك حتى يكون الضمان محدداً فيسهل إعماله ( بودوي وسبينا فقرة ٢٩٩ ) .

(٢) المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في مجموعة الأعمال التحضيرية ، ص ١٠٦ .

(٣) أسيكلوبيدى دالوز ، لفظ vente فقرة ١٢٢٠ .



### ٣٤٧ - الوفاء على انقاص الخصامة : وهذا الاتفاق ، بخلاف

الاتفاق على زيادة الضمان ، يقع كثيراً في العدل . ويتناول هو أيضاً إما الأعمال المرجحة للضمان فيقال منها (١) ، أو مقدار التعويض المستحق فينقص منه . مثل التقليل من الأعمال المرجحة للضمان أن يشترط البائع على المشتري عدم ضمانه لما عسى أن يظهر على المبيع من حقوق ارتفاق مخفية لا يعلم بها البائع ، أو عدم ضمان حقوق ارتفاق للمبيع إذا ظهر فيها بعد أنها غير موجودة ، أو عدم ضمان استحقاق المبيع في حالة ما إذا كان هذا الاستحقاق مترتباً على إبطال سند ملكية البائع لعبب معين فيه . ومثل إنقاص مقدار التعويض أن يشترط البائع على المشتري ، عند الاستحقاق الكلي ، ألا يرجع عليه إلا بالثمن ولو نقص بمن قيمة المبيع وقت الاستحقاق (٢) ، أو ألا يرجع عليه بالمصروفات أصلاً ولو كانت نافعة ولم يسترد ما المشتري من المستحق كاملة ، أو ألا يرجع عليه بتعويض أصلاً فلا يسترد إلا الثمن أو لا يسترد إلا قيمة المبيع وقت الاستحقاق .

وتقول الفقرة الثالثة من المادة ٤٤٤ مدني كما رأينا : « ويقع باطلاً كل شرط يسقط الضمان أو ينقصه إذا كان البائع قد تعهد إخفاء حق الأجنبي » . فإذا كان البائع ، وهو يشترط إنقاص الضمان في خصوص حق معين قد يظهر للأجنبي على العين المبيعة ، يعلم بوجود هذا الحق فعلاً وقت البيع ويكتمه عن المشتري ، فإنه يكون بذلك قد ارتكب غشاً واشترط عدم مسئولية عنه ، ولا يجوز أيضاً للقواعد العامة التبرؤل عدم المسئولية عن الغش متى ارتكبت الاستتار مخفية . فالنص المتقدم إذن ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، ويكون الاتفاق على إنقاص الضمان باطلاً إذا كان البائع قد تعهد إخفاء حق الأجنبي .

على أنه لا بد من مجرد علم البائع بحق الأجنبي وقت البيع حتى يقال إنه استغناء عمداً من المشتري ثم لا يشترط عدم الضمان . فإنه يكون البائع عملاً بحق الأجنبي دون

(١) ويؤيد من هذا القول الأستاذ أبو الوفاء الأحمدي في «المدني» (١) ص ١٠٠٠ (٢) انظر في هذا المصطلح في «المدني» ص ١٠٠٠ (٣) انظر في هذا المصطلح في «المدني» ص ١٠٠٠

أن يخفيه عن المشتري ، بأن يكون المشتري نفسه عالماً بهذا الحق كالبائع ، ورضى  
بإشراط البائع عدم ضمان هذا الحق ، ففي هذه الحالة لا يكون الشرط باطلاً  
لأن البائع لم يخف عن المشتري شيئاً . بل قد يكون المشتري غير عالم بحق الأجنبي ،  
ولكن البائع لا يعتبر مع ذلك قد كتم عنه هذا الحق إذا كان يعتقد أن المشتري  
عالم به عندما اشترط عدم ضمانه إياه . فلا يكون البائع في هذه الحالة أيضاً قد  
تعمد إخفاء حق الأجنبي عن المشتري حتى يبطل شرط عدم الضمان ، ويكون  
الشرط صحيحاً . أما إذا كان البائع يعلم بحق الأجنبي ، ويعلم في الوقت ذاته أن  
المشتري لا يعلم بهذا الحق ، ثم اشترط البائع عدم ضمانه للحق دون أن يخبر  
المشتري بوجوده ، فإنه يكون في هذه الحالة قد تعمد إخفاء حق الأجنبي ،  
ويكون شرط عدم الضمان باطلاً ، ويضمن البائع للمشتري الاستحقاق الناشئ  
من ظهور حق الأجنبي بالرغم من هذا الشرط .

وبلاحظ أنه إذا كان كل من البائع والمشتري عالين بحق الأجنبي وقت  
البيع ، لم يكره هذا وحده كافياً للقول بأن هناك شرطاً ضمناً بعد ضمان البائع  
لهذا الحق ، فقد يكون الاثنان عالين به ومع ذلك أمل المشتري أن يدفع البائع  
عنه تعرض الأجنبي بوسيلة أو بأخرى عن طريق حمل الأجنبي على النزول عن  
حقه . فإذا لم يتحقق أمل المشتري في هذه الحالة ، ولم يستطع البائع أن يدفع  
تعرض الأجنبي ، فاستحق المبيع كله أو بعضه ، رجع المشتري بضمان الاستحقاق  
على البائع بالرغم من أن كلا منهما كان عالماً وقت البيع بسبب الاستحقاق .  
وليس هذا معناه أنه لا يجوز أن يكون الاتفاق على إنقاص الضمان اتفاقاً ضمناً ،  
فالإتفاق الضمني يجوز كالإتفاق الصريح ، وقد يكون علم كل من البائع والمشتري  
بسبب الاستحقاق وقت البيع اتفاقاً ضمناً على عدم ضمان هذا السبب ، ولكن  
يشترط في ذلك أن يقترن هذا العلم بملازمات وظروف تكون قاطعة في المستخلص  
شرط عدم الضمان ، كأن يراعى وجود حق الأجنبي في تقدير الثمن أو في شروط  
البيع الأخرى (١) .

(١) بلاغيا ، ١٠ روبرير ومايل ١٠ ، فقرة ١٢٢ من ١٢١ . وقد يشترط الضمان في العقد  
ويكون الضمان المبرم بغير الضمان بغير الاستحقاق ، ففي هذا الشأن يدل شرط الضمان =

والاتفاق على إنقاص الضمان ، بخلاف الاتفاق على إسقاط الضمان كما سئرى .  
يبقى صحيحاً حتى لو كان سبب الاستحقاق آتياً من جهة البائع فيجوز لبائع أن  
يشترط عدم ضمان الاستحقاق الناشئ من رهن هو الذى رتبته على المبيع قبل  
البيع ، أو عدم ضمان الاستحقاق الناشئ من إبطال سند ملكيته للمبيع لسبب  
هو مسئول عنه (١) . ولكن يبطل هذا الاتفاق إذا كان سبب الاستحقاق راجعاً  
إلى غش البائع ، إذ لا يجوز للبائع اشتراط عدم مسئوليته عن غشه . فلا يجوز  
أن يشترط انبائع عدم الضمان للاستحقاق الناشئ من بيعه المبيع مرة أخرى  
لمشتر ثان يتقدم على الأول بسبقه إلى التسجيل فى العقار أو إلى الحيازة  
فى المنقول (٢) .

### ٣٥٨ - خصوصية فى مفروض الاستحقاق : وكان مفتضى القواعد

التي قررناها أن البائع إذا أراد إسقاط ضمانه متى ارتفاق على المبيع ، وجب أن  
يشترط عدم الضمان ولا يكفى أن يكون المشتري عالماً بوجود هذا الحق هلى

---

= و المقدم - هو أصلاً لا حاجة إليه - هل أن العرض به هو تأمين المشتري من الخطر الذى  
يهدده تأميناً لا يكون إلا بالتزام البائع عند الاستحقاق - بتأمينات علاوة عن رهنه ( نفس  
مدى أول فبراير سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقص ٢ رقم ٦٥ ص ٢٨١ ) . وقد بينت أن  
المشتري كان يعلم وقت شرائه ما للعب اللاصق بسند البائع ، وأنه أقدم على الشراء مجازفاً وتحت  
مسئولته ، فلا يكون له الحق فى طلب التضمينات ، ولكن يحق له استرداد الثمن إذا بدأ المشتري  
ساقط الخيار ( نقص مدى ٢١ يناير سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقص ٥ رقم ٦٥ ص ٤٢٧ -  
وأظفر أيضاً استئناف مختلط ١٦ مارس ١٨٩٩ - ١١ ص ١٦٢ - ١٠ يونيو  
سنة ١٩٠٧ م ١٩ ص ٧٨ ) ونقض محكمة الاستئناف المختلطة بأن إذا كان المشتري عالماً  
بسبب الاستحقاق وقد ربلغ الذى يسترده مبلغ معين ، فلا يحق له استرداد هذا المبلغ فى حالة  
الاستحقاق ( استئناف مختلط ٧ مايو سنة ١٩٠٧ م ٥ ص ٢٧١ ) .

(١) بودرى وسينيا فقرة ٤٤ - بلايول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٢٢ ص ١٢٢ .  
(٢) أوبرى ورو ، فقرة ٣٥٥ عاش ٤٥ - بلايول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٢١ .  
أما اشتراط إسقاط الضمان أصلاً - لا مجرد إنقاصه - عن التعرض الصادر من البائع نفسه ،  
فقد رأينا أنه عبر حائز ، وأو كان الضمان عبر ناشئ من بين البائع بر من عمله فقط ( بودرى  
سينيا فقرة ٤٠٤ ) .



قد علم بحق الارتفاق لأنه ظاهر أو أبان عنه البائع ، أما في الحقوق الأخرى فان البائع يكون غير ضامن باشرطه عدم الضمان ولا يمكن إثبات علم المشتري بها عن اى طريق (١) .

== فإنه لا يضمن حقوق ارتفاق لا يملكها هو ، سواء ملكها المشتري أو لم يملكها . فلا يضمن إذن حق ارتفاق يجهله هو والمشتري ، ويدعى في هذه الحالة حتى من الترميزات ، وهو لا يضمن من الترميزات في حالة اشترط إسقاط الضمان (قارب كولان وكايتان ٢ فقرة ٩١٨) .

(١) ويلاحظ أن قيود الملكية - كحقوق الشرب والمجرى والمسيل والمرور - ليست حقوق ارتفاق بالمعنى الصحيح ، فهذه يقرها القانون والمشتري يعرفها أو ينبغي أن يعرفها . فلا يلزم البائع ضمانها للمشتري ، سواء كانت ظاهرة أو غير ظاهرة ، وسواء أثبت البائع أن المشتري يعرفها أو لم يثبت ، وحتى لو ضمن البائع غلو المبيع من حقوق الارتفاق ( استئناف مختلط ١١ فبراير سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٢٧ - بودري وسينيا فقرة ٣٨٧ - دى باج ٤ فقرة ٢٩ - بلانيول وريبير وبولانجيح ٢ فقرة ٢٥٣٧ - كولان وكايتان ٢ فقرة ٩٠١ ص ٦٠٤ - جورسان ٢ فقرة ١١٠٩ - الأستاذان أحمد نجيب الهلال وحامد زك رقم ٣٥٨ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٤١ - الأستاذ شمس على إمام ص ٣٤٥ - الأستاذ عبد المنعم البدرأوى فقرة ٣٠٢ ) ولكنه لا يعتبر هذه الحقوق قيوداً بل ارتفاقات لأنها لا تنشأ إلا إذا طلبها من يريد تقيدها . والمعقود الناشئة من حط التنظيم تعتبر هي أيضاً قيوداً على الملكية لا يضمنها البائع . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن البائع لا يضمن ظهور حقوق ارتفاق طبيعية أرقانونية كحق الارتفاق النشئ من حط التنظيم ، فهذه الحقوق ليست حقوق ارتفاق بالمعنى الدقيق ، بل هي قيود قانونية المفروض أن المشتري يعرفها ( استئناف مختلط ٢٦ يناير سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ٣٧ . وانظر أيضاً استئناف مختلط ٣ ديسمبر سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٤٥ - بودري وسينيا ص ٣٤٤ هامش رقم ٢ ) . وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه إذا اشترى شخص عيناً قد صدر رسوم بترخيص ملكيتها من قبل شرائه أو رسوم بتعديل حط التنظيم قبل الشراء بحيث يدخل بعضها في الشارع ، فليس له أن يدعى بأن ذلك من حقوق الارتفاق الموجبة الفسخ عند الشراء ( استئناف مصر ١٢ مايو سنة ١٩٣٥ المجموعة الرسمية ٣٧ رقم ١٩ ) . لكن إذا تعدد البائع إخفاء حط التنظيم عن المشتري ليحصل على ثمن أعلى ، فإنه يكون قد غش المشتري ، ويرجع إذا بدعوى التنايليس ( استئناف مختلط ٢٦ يناير سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ٣٧ وهو الحكم السابق الذكر ) .

ومع ذلك فقد قضت أخيراً محكمة مصر الكلية بأن وقوع العقار المبيع في حط التنظيم بعد ميباً خفياً في حكم المادة ٤٧٧ مدني ، لأنه ينقص من قيمة المبيع ونفعه بحسب الغاية التي تستخلصها المحكمة من وقائع الدعوى والعرف الجاري وما يستفاد مما عومين بالعقد وطبيعة العقار المبيع وترص الذى أعد له وهماستأله والانتفاع به بطرق الانتفاع كافة . وليس في استطاعة المشتري إذا فحص المبيع وقت الشراء بعناية الرجل المعتاد أن يتبين أن العقار المبيع داخل حط التنظيم ، لأن العيب لا يمكن ظهوره بمجرد فحص المبيع ذاته ، كما أنه لا يمكن مجرد نشر رسوم حط التنظيم بالبريدة الرسمية لدلالة على علم المشتري أو استطاعته هذا العلم . والمادة ٤٤٤ مدني تنص على ضمان البائع =

ولكون علم المشتري بحق الارتفاق كافياً لإسقاط ضمان البائع ، يجب كما قلنا أن يكون المشتري قد حصل علمه عن أحد طرفين : (أولاً) من كون حقوق الارتفاق على البيع ظاهراً ، فيستطيع المشتري وقت البيع وهو يعاين المبيع أن يرى معالم حق الارتفاق ظاهرة أمامه ، أو كان يستطيع أن يراها ظاهرة ، فمكبرته دليل على رضائه بعدم ضمان البائع (١) . وبمخلص من ذلك أن مجرد ظهور حق الارتفاق بكنى لإسقاط الضمان ، علم المشتري فعلاً بحق الارتفاق أو لم يعلم . (ثانياً) إذا لم يكن حق الارتفاق ظاهراً ، فيكفي أن يعلم البائع بالمشتري بوجود هذا الحق (٢) . وليس هذا الإعلام معناه اشترط عدم الضمان بل هو مجرد إعلام بوجود الحق ، فيصبح المشتري عالماً به ، وسكوته في هذه

= إذا وجد المبيع مثلاً بتكليف (charges) وكانت خسارة المشتري من ذلك بلغت قدر ما لو طمعه لما أتم العقد . ومباراة «تكليف» تشمل بمصونها كافة حقوق الانتفاع اتفاقية كانت أو قانونية ، كما أنها تمتد إلى التبريد القانونية التي تمتد من نطاق حق الملكية والمقار الداخلي في خط التنظيم يكون مثلاً بتكليف لصحة النفع العام وينطبق عليه حكم المادة ٤٤٤ (مصر الكلبة ١٩ أكتوبر سنة ١٩٥٥ الهامة ٣٦ رقم ٤٤٨ من ٩١٦) .

(١) استئناف مخطوط ، عارس سنة ١٨٩٢ م ١٤ من ١٥٣ - لكن إذا كان حق الارتفاق ظاهراً ومع ذلك تضمن البائع أنه غير موجود أو أن المبيع خال من حقوق الارتفاق ، لزمه الضمان (بوردو رينينا مقرة ٢٨٩ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي من ٢٤٤ - الأستاذ جميل الشرفاوي من ٢٦٥ هامش ١ - الأستاذ منصور مصطفى منصور مقرة ١٨٤) ، وإذا كان لمسيح حق ارتفاق ظاهر ، فإن البائع يضمنه وإن لم يفرد بالذکر في عقد البيع . فإذا ثبت أن هذا الحق غير موجود يجب أن لا أن لاخرى إلى وجود الظاهر ، جاز لمشتري الرجوع على البائع بالضمان ( بوردو رينينا مقرة ٣٩٠ - من باج ٤ مقرة ١٣٩ - الأستاذ أنور سلطان مقرة ٢٥٩ - الأستاذ محمد علي امام مقرة ٤٤٦ - الأستاذ عبد المنعم الزراري مقرة ٣٥٠ - استئناف مخطوط ٢٢ مارس سنة ١٩١١ م ٣١ من ٢٩٤ - ٩ أبريل سنة ١٩٢٠ م ٤٢ من ٢٢٨ - وانظر ملاحظاتي على المسألة مع تجميع هذا الرأي أنسيكاويدي ، الموزع ، لفظ vente مقرة ١٢٢٣) .  
 هذه هي الاستئناف الجزئية بأنه إذا تضمن البائع تعال المبيع من أي حق ارتفاق فظهر ارتفاق من علم المبيع بوجوب الضمان إذا كان المشتري قد علم أنه يوجد على جميل التسامح ( ٩ يناير سنة ١٩٢٩ م ٤١ من ٢٤٩) .

(٢) يجب أن يعلم بوجود حق الارتفاق بالذات ، ولا يمكن التحصيم والقول بأنه باع المبيع بما عليه من حقوق الارتفاق أو نحو ذلك ( بلانول وديبير ومابل ٤٠ مقرة ٤٠٢ من ٤٠٩ - من علم ١ ) - بلانول رينينا شكل تعال المبيع لا يوسع أنه يكون ظاهرًا ، ولكن البائع عليه أن يعلم المشتري بوجود حق الارتفاق .

الحالة رضاه ضمنى باسقاط ضمان البائع (١) . ويبدو من صياغة نص الفقرة الثانية من المادة ٤٤٥ مدني السالف ذكره (٢) أن المشتري يجب أن يحصل علمه من أحد هذين الطريقتين أو من كليهما (٣) ، فلا يكفي لإسقاط الضمان أن يكون المشتري عالماً بحق الارتفاق من طريق آخر غير هذين ، كأن يعلمه بحق الارتفاق شخص غير البائع أو نائبه ، أو يكون عالماً به من قبل دون أن يخبره به أحد . ذلك أن علم المشتري بحق الارتفاق الذي يترتب عليه إسقاط ضمان البائع يجب أن يكون علماً بنطوي فيه معنى إسقاط الضمان . فكون حق الارتفاق ظاهراً كاف في جعل البائع يعتقد أن المشتري يعلم بحق الارتفاق وبرضى فيه باسقاط الضمان . وكون البائع نفسه هو الذي تولى إعلام المشتري به كاف هو أيضاً في افتراض أن هذا الإعلام بمثابة اتفاق ضمنى على عدم الضمان . أما علم المشتري بحق الارتفاق من طريق آخر ، فلا يتواءم فيه هذا المعنى . ويترتب على ذلك أن حق الارتفاق إذا كان مسجلاً ، ولكنه لم يكن ظاهراً ولم

(١) ونقول المذكرة الإيضاحية لتشروع التمهيد في هذا العدد : « ولعل البائع لشئى بوجود حق ارتفاق على المسع يعتبر شرطاً من الشائع بعدم ضمانه لما احق مقرراً لعلم المشتري بسبب الاستحقاق فلا ترحع لشئى على البائع . ويقوم مقام إعلام البائع للمشتري بحق الارتفاق أن يكون هذا الحق ظاهراً للمشتري » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٠٠ ) . ويلاحظ أن العبارات المتقدمة تحمل إعلام البائع للمشتري بوجود حق ارتفاق يقوم بتمامه بمرور شرط عدم الضمان وعلم المشتري بسبب الاستحقاق ، كما لو كان الاتفاق على إنقاص الضمان يقتضى الأمرين معاً . والصحيح أن الذي يقتضى الأمرين معاً هو الاتفاق على إنقاص الضمان لا على مجرد إنقاصه ، وظاهر أن عدم ضمان حق ارتفاق معين هو اتفاق على إنقاص الضمان لا على إسقاطه .

(٢) وهي تختلف عن صياغة المادة ١٦٣٨ مدني فرنسي المقابلة ، ومن ثم جاز في القانون المدني الفرنسي -- وهو أقرب إلى تقاليد القانون الروماني السالف الذكر -- أن يحصل المشتري علمه بحق الارتفاق من أى طريق آخر ( بودوى وسينيا فقرة ٣٨٦ من ٣٩٦ - بلانيرول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٠٢ من ١٠٩ - بلانيرول وريبير وبولانجييه ٢ فقرة ٢٤٨ - ٢٠٠ ) . فان دي باج ٤ فقرة ١٤٣ .

(٣) أنظر من هذا الرأي الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي من ٢٤٥ - الأستاذ منصور مصطفى منصور من ١٨٧ - الأستاذ عبد المنعم البدر من ٣٠٤ ( مع تحفظ في أن العلم بحق الارتفاق يحرم من التعويضات ) . وأنظر عكس ذلك : الأستاذ أنور سلطان نشره : ٢٤١ و ٢٤٢ و ٢٥٩ - الأستاذ جميل الشرفاوى من ٢٣٦ هامش رقم ٢ .

( ٤٤١ - الوسيط ج ٤ )

يعلم به البائع المشتري ، فإن مجرد تسليمه لا يستخلص منه علم المشتري به العلم  
الواجب لإسقاط ضمان البائع ، فالتم بشرط البائع عدم ضمانه لحق ارتفاق مسجل  
لزمه الضمان (١) .

٣٩٥ - الامتنان على إسقاط الضمان : وقد يصل البائع إلى حد أن  
يشترط على المشتري إسقاط ضمان الاستحقاق إطلاقاً (٢) ، فلا يكون البائع

(١) الأستاذ أنور سلطان فترة ٢٤١ ص ٢٩٢ - الأستاذ محمد علي إمام ص ٣٤٥ -  
الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي ص ٢٥٤ - ص ٢٥٤ - الأستاذ جميل الشراوي ص ٢٣٦  
هاش ٢ - الأستاذ عبد المنعم البدراني فترة ٣٠٣ - الأستاذ منصور مصطفى منصور  
ص ١٨٦ - الأستاذ اسماعيل غانم ص ١٢٠ - الأستاذان أحمد نجيب اللحل وحامد زك  
فترة ٣٥٩ ص ٣٥٨ - ومع ذلك إذا وجد شرط في البيع يقضى باحترام المشتري لحقوق  
الارتفاق الخفية ، دخل ضمن هذه الحقوق حق ارتفاق مسجل ولو لم يعلم به المشتري . وقد  
فتت محكمة النقض بأنه إذا كان المدين المزروع ملكيته قد رتب على عقاره حق ارتفاق لمصلحة  
عقار آخر ، وقد حافظ صاحب العقار الخدم على هذا الحق بالتسجيل ليكون حجة على الكافة ،  
وفضلاً عن ذلك تضمنت قائمة شروط البيع النص على التزام الراعي عليه المازاد احترام حقوق  
الارتفاق الظاهرة والخفية ، فإن تمخى هذا الأخير بحسن نية وادعاء عدم علمه بوجود هذا الحق  
يكون شبر متيح (نقض مدني ١٤ أبريل سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٢٦  
ص ٩٦٩) .

وفي القانون الفرنسي ، الذي هو أقرب إلى تقاليد القانون الروماني كما قلنا ، يذهب أكثر  
الفقهاء إلى أن مجرد تسجيل حق الارتفاق لا يستخلص منه علم المشتري به ولا يسقط حقه  
في الرجوع بالضمان : نوران ٢٤ فترة ٢٦٩ - جيوار ١ فترة ٤١٠ - أوبري ورو  
فترة ٣٢٥ هامش ٥٢ - بوردري وصينيا فترة ٣٨٦ ص ٢٩٦ - بلانيول وديجير وبلانجي ٢  
فترة ٢٤٣٩ - جوسران ٣ فترة ١١٠٩ . وبهذا الرأي أخذت محكمة النقض الفرنسية  
( ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٤٠ بالتلوي الانتقادي ١٥٤١ - ١٠٧ ) ، ولكن يذهب بعض الفقهاء  
إلى أن مجرد تسجيل حق الارتفاق يفرض علم المشتري ويسقط حقه في الضمان ( بلانيول  
وديجير وهامل ١٠ فترة ٦١١ - كورلان وكابريتان ٣ فترة ٩٠١ ) . ويقول بعض آخر إنه  
مع التسليم بذلك بأن حق الارتفاق المسجل يمتنع من الرجوع ، ولو لم يعلم به فعلاً ، فإنه  
يجب استثناءه من هذه القاعدة : (١) حقوق الارتفاق الناشئة عن تخصيص رتب الأسرة ،  
فإنه لا يشترط (٢) حق الارتفاق لم يسجل إلا بعد البيع وإن كان قد سجل قبل تسجيل البيع ،  
فإنه لا يكون معلوماً من المشتري ومع ذلك يكون نافذاً في حقه فيضمنه البائع بالرغم من تسجيله  
(بيضان ١١ فترة ١٩٨) .

(٢) وديجير شرط إسقاط الزمان التعرض للمصادر من الغير أن يشترط البائع أنه غير مسئول  
إلا من الغير لتوفر المصادر من التملك ( بلانيول وديجير وهامل ١٠ فترة ١٣٣ ) .



مشولاً إذا استحق المبيع كله أو بعضه . وقد رأينا (١) أنه إذا اشترط البائع عدم الضمان (٢) على هذا النحو ، فإنه يبقى مع ذلك مشولاً عن أى استحقاق ينشأ من فعله ، ويقع باطلاً كل اتفاق يقضى بغير ذلك (م ١/٤٤٦ مدنى) ولكن هل يجوز الاتفاق على إسقاط الضمان فيما يتعلق بالتعرض الصادر من البائع نفسه؟ .

تجيب الفقرة الثالثة من المادة ٤٤٥ مدنى على هذا السؤال ، أولاً ، بأن هذا الاتفاق يكون باطلاً إذا كان البائع قد تعمد إخفاء حق لأجنبى يعلم أنه موجود وقت البيع . فإذا كان البائع يعلم مثلاً أن المبيع عليه حق لمرتفاق حتى لعقار مجاور ، فيكتمه عمداً عن المشتري ، ثم يشترط إسقاط الضمان إطلاقاً دون أن يذكر سبباً معيناً للاستحقاق ، ثم يتبين بعد البيع أن المبيع عليه حق ارتفاق م يعلمه للمشتري عندما قبل شرط إسقاط الضمان وعلمه البائع بل هو قد أخفاه عمداً عن المشتري ، فإن البائع يضمن للمشتري الاستحقاق الناشئ من ظهور هذا الحق رغم اشتراط البائع إسقاط الضمان .

وتجيب الفقرة الثانية من المادة ٤٤٦ مدنى على هذا السؤال ، ثانياً ، بأنه إذا اشترط البائع إسقاط الضمان واستحق المبيع دون أن يتعمد البائع إخفاء سبب الاستحقاق عن المشتري ، فإن البائع يبقى مشولاً عن رد قيمة المبيع وقت الاستحقاق (٣) بالرغم من شرط إسقاط الضمان . فيكون هذا الشرط بمجرد ، لا يعفى البائع إلا من المسؤولية عن التعويض ، أما المسؤولية عن رد قيمة المبيع وقت الاستحقاق فتبقى دون أن يؤثر فيها هذا الشرط (٤) .

(١) أنظر آتفاً فقرة ٣٣٦ .

(٢) المراد بعدم الضمان هنا هو إسقاط الضمان . وهذا بخلاف عبارة « عدم الضمان » الواردة في الفقرة الثانية من المادة ٤٤٥ مدنى ، فإن المراد بها إنقاص الضمان لا إسقاطه ( أنظر الأستاذ منصور مصطفى منصور ص ١٨٤ هامش ١ ) .

(٣) ولم تذكر المادة ٢/٤٤٦ مدنى الفوائد القانونية من وقت الاستحقاق كما فعلت المادة ٤٣٣ مدنى ، ويبدو أن الفوائد تدخل في التحويزات فأغفلها النص عمداً ( أنظر الأستاذ عبد المنعم البدر اوى ص ١٩٥ هامش ١ ) .

(٤) استئناف وطنى ٢ فبراير سنة ١٩١٤ . كسرائم ٢ رقم ١٩٢ . س ١٨٠ - وإذا كان الاستحقاق جزئياً ، ولم يكن سبباً أو كان سبباً ولكن المشتري اختار استيفاء المبيع ، =

ونجيب العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية من المادة ٤٤٦ مدني على هذا السؤال ، ثالثاً ، بأنه إذا أراد البائع - الذي لم يتعمد بطبيعة الحال إخفاء سبب الاستحقاق عن المشتري - إعفاء نفسه ، لا فحسب عن التعويض ، بل أيضاً من قيمة المبيع وقت الاستحقاق ، فلا يكفي أن يشترط إسقاط الضمان ، بل يجب أيضاً أن يثبت أن المشتري كان يعلم وقت البيع بسبب الاستحقاق (١) ، أو يثبت أن المشتري عندما قبل شرط إسقاط الضمان قد اشترى ساقط الخيار أى عالماً بأن البيع احتيالي وقد أقدم عليه مخاطراً (٢) . ففي هاتين الحالتين - حالة شرط إسقاط الضمان مع علم المشتري بسبب الاستحقاق وحالة شرط إسقاط الضمان مع قبول المشتري البيع ساقط الخيار - يكون من الواضح أن البيع عقد احتيالي أقدم عليه المشتري محتملاً خطره ، وقد روعي ذلك بطبيعة الحال في تقدير ثمن المبيع . وعند ذلك إذا استحق المبيع ، لم يكن البائع مسئولاً نحو المشتري عن شيء (٣) . ولا يشترط في إعفاء البائع من الضمان على هذا النحو

---

= فلا يترد المشتري قيمة المبيع وقت الاستحقاق ، بل يترد ما نقص من قيمة المبيع وقت الاستحقاق بسبب هذا الاستحقاق الجزئي ( الأستاذ جميل الشرفاوي ص ٢٦٧ هامش ١ ) .

(١) استئناف وطني ١٧ مارس سنة ١٩١٤ المجموعة الرسمية ١٥ رقم ٧٩ ص ١٥٥ - ٢٠ فبراير سنة ١٩١٤ الشرائع ٢ رقم ١٩٢ ص ١٨٠ - ٦ يناير سنة ١٩٢٠ المجموعة الرسمية ٢١ رقم ٦٦ ص ١٠٨ - استئناف مصر ١٦ ديسمبر سنة ١٩٢٥ الحاماة ٦ رقم ٢/٣٠٠ ص ٤٢٨ - استئناف مخطط ٣٠ ديسمبر سنة ١٩١٣ م ٢٦ ص ١١٣ - ١٠ مايو سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٤١٥ - ٣٠ أكتوبر سنة ١٩١٧ م ٣٠ ص ١٣ - ٣١ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٨٧ - ١٠ فبراير سنة ١٩٣١ م ٤٤ ص ٢٢٠ - ١٤ مارس سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٢٢٤ - ٢٥ يونيو سنة ١٩٣٥ م ٧ ص ٣٩١ - ٢٤ مارس سنة ١٩٣٨ م ٥٠ ص ١٤٠ - ١٧ مايو سنة ١٩٣٨ م ٥١ ص ١٤ - ١٤ مارس سنة ١٩٣٩ م ٥١ ص ٢٠٧ .

ويستوى أن يكون البائع نفسه عالماً وقت البيع بسبب الاستحقاق أو غير عالماً بذلك ( بودري وسينيا فقرة ٤٠٩ ص ٤١٧ ) .

(٢) استئناف وطني ١٢ مارس سنة ١٩٢٣ المجموعة الرسمية ٢٤ رقم ٩١ ص ١٦٧ .  
(٣) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا المعنى : « ويكون البائع غير مسئول عن رد ثمنه ما إذا صح شرط عدم الضمان أحد أمرين : عدم المشتري بسبب الاستحقاق أو شراؤه ساقط الخيار ، لأن البيع في هذه الحالة يكون مفيداً احتيالياً » ( مجموعة الأعمال التشريعية ٤ ص ١٠٦ ) - وقد كان هذا هو الحكم في عهد التقنين الذي السابق : استئناف مخطط ١١ فبراير سنة ١٩١٤ م ٢٢ ص ١٤٩ - ١٣ أبريل سنة ١٩١٦ م ٨ ص ٢٤٤ - مايو =

الشرط الخاصة ، أو أن يكون شرط إسقاط الضمان متفقاً بعبارة أن المشتري قد اشترى ساقط الخيار ، بل يكفي في ذلك أن يكون شرط إسقاط الضمان واضحاً فيه أن المقصود به هو جعل البيع عقداً احتمالياً . وأنه في حالة استحقاق البيع لا يكون البائع مستتراً عن شيء . فيجوز أن يصاح شرط عدم الضمان بما يفيد هذا المعنى دون أن يذكر أن المشتري قد اشترى ساقط الخيار ، كما يذكر المشتري أنه لا يرجع حتى بقيمة البيع ، أو يذكر صراحة أنه لا يريد شيئاً غير اتفاق ، أو نحو ذلك . بل يجوز أن يكفي المتبايعان بذكر أن المشتري قد اشترى ساقط الخيار ، دون أن يذكر شرط إسقاط الضمان (١) . ذلك أن شراء المشتري ساقط الخيار يفترض حتماً شرط إسقاط الضمان ، أما شرط إسقاط الضمان فلا يفترض حتماً أن المشتري قد اشترى ساقط الخيار (١) .

= سنة ١٨٩٧ م ٩ ص ٢١٦ - ١٧ بوقية سنة ١٩٢٠ م ٢٢ ص ٣٥٧ - ٩ نوفمبر سنة ١٩٢٠ م ٣٣ ص ٩ - ١١ مايو سنة ١٩٢١ م ٣٢ ص ٣٤٣ . وقد قضت محكمة الاستئناف بأن من حق المشتري ، حتى في هذه الحالة ، أن يدل على إيجاب في دعوى الاستئناف المطروحة عليه من الأجنبي حتى يتعاون معه في دفع الدعوى ، فإذا حكم لتسديد بالبرهان عن ذلك لم يكن للمشتري أن يرجع بزمان الاستحقاق على البائع ( ١٠ ديسمبر سنة ١٩٠٣ م ١٦ ص ٤٢ ) . ويجب على كل حال ، في حالتى شرط إسقاط الضمان مع عدم المشتري بسبب الاستحقاق وشرط قبول المشتري الشراء ساقط الخيار ، أن يكون البائع حسن النية ، أى يكون قد أطلع المشتري على كل سبب يعلمه يحتمل أن يكون مصدراً للاستحقاق ( استئناف مختلط ١٢ مارس سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٢٧٨ - ١٢ يناير سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ١١٣ ) .

(١) بودرى وسبانيا بقرة ٤٠٩ ص ٤١٧ - الأستاك منصور مصطفي منصور ص ١٩٩ - قارن الأستاك أنور سلطان بقرة ٢٦٤ .

(٢) ولا يكون إسقاط الضمان أن يكون الشرط مالياً بسبب الاستحقاق وقت البيع ، دون

أن يكون هناك شرط بعدم الضمان ( بودرى وسبانيا بقرة ٤٠٩ ص ٤١٧ - ص ٤١٨ ) .

هذا وقد نصت المادة ٤٩٠ من المرافعات على أن كل شرط في ثلاثة شروط البيع يقع بينهم ضمان الاستحقاق أى بأن يكون المضمون ساقط الخيار لا يترتب عليه إلا الإيفاء من المضمون لا من رد الثمن . فهذا النص يوافق الأحكام التي قد أطلعتنا عليها من المضمون : ( أولاً ) شرط الضمان ضمان الاستحقاق وحده لا يترتب من رد الثمن ، وإنما يقع من إعادة البيع وتحت هذا الضمان ( ثانياً ) شراء المشتري ساقط الخيار كان من الواجب أن يثبت أن المشتري قد اشترى ساقط الخيار ، وأن نص نفس الزايفات لم يندفع بعدم تسوية المشتري المضمون . ولكننا لم نذكر ذلك لأننا لم نذكره في المرافعات ، مع الأستاك حيد المضمون الخواص ( بقرة ٣٢١ ) ، بأن الأحكام الواردة في المضمون المضمون ، في المادة ٤٩٠ من المرافعات ، لا يترتب عليها إلا الإيفاء من المضمون ، ولا يترتب عليها

## المبحث الرابع

### ضمان العيوب الخفية

#### وفوات الوصف

٣٦٠ - **فصوصية** سماه العيوب الخفية : وضمان العيوب الخفية ، كضمان التعرض والامتحاق ، يتميز بقمرات ذاتية وخصوصية تجعله ليس تطبيقاً محضاً للقواعد العامة . فقد كان من الممكن الاستغناء عن كثير مما ورد من النصوص المتعلقة بهذا الضمان والاكتفاء بتطبيق القواعد العامة إذا ظهر عيب خفي مؤثر في المبيع كان موجوداً وقت البيع ولم يكن المشتري عالماً به . فيقال عندئذ إن البائع لم يقم بتنفيذ التزاماته ، فمن المفروض أن البائع قد التزم بأن ينقل إلى المشتري لا ملكية المبيع فحسب ، بل أيضاً حيازة مفيدة تستجيب للغرض الذي أعد له المبيع . فظهور عيب خفي مؤثر في المبيع ، من شأنه أن يجعل المبيع غير صالح للغرض الذي أعد له ، يكون إخلالاً بالتزام البائع ، ومن ثم يجوز للمشتري أن يطلب فسخ البيع . بل يمكن القول أيضاً إنه مادام هذا العيب المؤثر كان موجوداً وقت البيع وكان المشتري لا يعلمه ولو علمه لما أقدم على الشراء ، فان للمشتري أن يطلب إبطال البيع لغلط جوهرى في المبيع .

ولكن دعوى ضمان العيوب الخفية تتميز عن دعوى الفسخ وعن دعوى الإبطال للغلط ، كما تميزت دعوى ضمان التعرض والامتحاق عن دعوى الفسخ وعن دعوى الإبطال لوقوع البيع على ملك الغير . وسنرى أن هذه الدعوى لها شروطها الخاصة بها ، وأنه يترتب عليها أحكام خاصة تستبعد فكرة الفسخ وفكرة الإبطال

---

= يرجع على الدائنين بانتمن على قاعدة الإثراء بلا سبب ، ولا يفهم شرط عدم الضمان أو إقرار المشتري أنه اشترى سائط الخيار إلا من التضمينات ) ، أما أحكام التقنين المدق فتيق سارية فيما بين الراى عليه المازاد والبائع ( قارن الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٦٥ والأستاذ منصور مصطفي منصور ص ١٩٠ - ص ١٩١ ) .

ونجعل التعويض فيها بعيداً عن أن يكون محض تطبيق للفواعد العامة . وسنرى أن من أبرز ما يميز هذه الدعوى أنها لا تجوز في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد ( م ٤٥٤ مدني ) ، وأنها تسقط بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع ( م ٤٥٢ مدني ) . وسنعتقد في آخر هذا المبحث موازنة بينها وبين ما يقرب منها من النظم القانونية كالإبطال للغلط أو للتدليس والفسخ لعدم التنفيذ .

والسبب في تميز دعوى ضمان العيوب الخفية بمقوماتها الخاصة يرجع ، كما رأينا ، يرجع في تميز دعوى ضمان التعرض والاستحقاق ، إلى تقاليد تاريخية تمت بأوثق الصلات إلى القانون الروماني . فقد كان في روما موظفون في الدولة ( *Ediles curules* ) يعهد إليهم في ضبط المعاملات التي تقع في الأسواق العامة . فعنوا ، فيما عنوا به ، بالتعامل في الحيوان وفي الرقيق . فقد كانت العيوب فيها شائعة يسهل إخفاؤها ، وكانت الأباذي تتداولها . فأوجبوا على البائع أن يعلن ما في المبيع من عيوب ، وجعلوا للمشتري إذا عثر على عيب لم يكشف عنه البائع دعويين : (١) دعوى رد المبيع على البائع ( *actio redhibitoria-action* ) ( *redhibitoire-redhibere : reprendre* ) ، وهي دعوى جنائية برد بها المشتري المبيع على البائع ويسترد منه ضعف الثمن الذي دفعه له . (٢) ودعوى إنقاص الثمن ( *actio aestimatoria, quanti minoris-action estimatoire* ) ، وبها يسترد المشتري من البائع بعض الثمن الذي دفعه في مقابل العيب الذي كشفه إذا أراد استبقاء المبيع (١) . وكان المشتري بالخيار بين هاتين الدعويين ، على أن يختار بينهما في مدة قصيرة بضع من شهور ، إذ كانت سرعة التداول في الحيوان تجعله ينتقل من يد إلى يد فيعسر على البائعين المتعاقبين أن يكشفوا عما في الحيوان من عيوب ، حتى يعلنوا بها المشتري ، هذا إلى الخشية من مزاعم الشارين المبرهين في المبيع بالعيوب وجودها بعد مدة طويلة فتتخذ معرفة مصدرها ، ثم أنه هذا الجزء من بيع الحيوان والرقيق إلى بيع السلع الأخرى ، ففي عمم في العهد

جوستينيان (١) . فأصبح بذلك لضمان العيوب الخفية مقومات خاصة انتقلت من القانون الروماني إلى التشريعات الحديثة (٢) لمسايرتها لضرورات التعامل ، فالمدة القصيرة التي يجب أن ترفع فيها دعوى الضمان تستجيب لضرورة استقرار التعامل حتى لا يدعى المشتري العيب في المبيع بعد انقضاء وقت طويل بتعذر معه التعرف على مصدر العيب ، والخيار الذي أعطى للمشتري يستجيب لحالة ما إذا أراد المشتري استبقاء المبيع بالرغم مما لحقه من العيب فيكون من حقه إنقاص الثمن (٣) .

٣٦١ - **شمول ضمان العيوب الخفية** : وضمان العيوب الخفية ، كضمان التعرض والاستحقاق ، يجاوز نطاقه عقد البيع إلى كل عقد ناقل للملكية ، بل وإلى كل عقد ينقل الانتفاع ، وبخاصة إذا كان من عقود المعاوضات . ذلك أن من ينقل الملكية أو الانتفاع إلى شخص آخر يجب عليه أن ينقل حيازة

(١) ويقابل هذا الذي حدث في القانون الروماني ما يعرف في الفقه المالكي بالعهدة ، فيفترض أن العيب إذا حدث عند المشتري في مدة معينة يكون كائناً في المبيع وقت أن كان في يد البائع ، فيحمل البائع عهده ويكون مسئولاً عنه . قال ابن رشد في بداية المجتهد (جزء ٢ ص ١٤٤ - ص ١٤٦) : « انفراد مالك بالنقل بالعهدة دون سائر فقهائها الأخصار ، وسلفه في ذلك أهل المدينة والفقهاء السبعة وغيرهم . ومعنى العهدة أن كل عيب حدث فيها عند المشتري فهو من البائع . وهي عند القائلين بها عهدتان : عهدة الثلاثة الأيام وذلك من جميع العيوب الحادثة عند المشتري ، وعهدة السنة وهي عن العيوب الثلاثة الجزام والبرص واجنون فاحدث في السنة من هذه الثلاثة بالمبيع فهو من البائع وما حدث من غيرها من العيوب كان من ضمان المشتري على الأصل . وعهدة الثلاثة عند المالكية بالجملة بمنزلة أيام الخيار وأيام الاستبراء ، والنفقة فيها والضمان من البائع . وأما عهدة السنة فالنفقة فيها والضمان من المشتري ، إلا من الأدواء الثلاثة . وهذه العهدة عند مالك في الرقيق ، وهي أيضاً واقعة في أصناف البيوع في كل ما القصد منه الماكسة والمأكرة وكان يبعأ لا في الذمة . وهذا ما لا خلاف فيه في المدعب (مصادر الحق في الفقه الإسلامي للمؤلف ٤ ص ٢٧٣ هامش ٢) .

(٢) فانتقلت - عهدا التفتينين المصري والفرنسي - إلى التفتينين الإيطالي للتدريج ( م ١٤٠١ وما بعدها ) ، وإلى التفتينين الأسباني ( م ١٤٨٦ وما بعدها ) ، وإلى تفتينين الالتزامات السويسري ( م ١٩٧٧ وما بعدها ) ، وإلى التفتينين الألماني ( م ٤٩٠ ؛ وما بعدها ) .  
(٣) بيدان ١١ فقرة ٢٤٧ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٢٥ - كولان وكابيتان ٢ فقرة ٩٢٠ وقرة ٨٩٣ ص ٥٩٨ .



٣٦٢ - المسائل التي يقارنها البحث : ونجربى فى بحث ضمان العيوب الخفية كما جربنا فى بحث ضمان التعرض والاستحقاق ، فننظر متى يقوم الضمان ، وما يترتب على قيامه ، والاتفاق على تعديل أحكامه ، ونضيف إلى ذلك تمييز ضمان العيوب الخفية عما يقاربه من النظم القانونية الأخرى .

### ١٩ - متى يقوم ضمان العيوب الخفية

٣٦٣ - مسائل أربع : ونجربى هنا أيضاً على النحو الذى جربنا عليه فى ضمان التعرض والاستحقاق ، فنبحث : ( ا ) العيوب الموجبة للضمان . ( ب ) المدين فى الضمان . ( ج ) الدائن فى الضمان . ( د ) البيع الذى ينشأ الضمان .

٣٦٤ - ١ - العيوب الموجبة للعصامة - النصوص القانونية :  
نفس المادة ٤٤٧ من التضمن المدنى على ما يأتى :

١ - يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يتوانر فى المبيع وقت التسليم الصفات التى كفل للمشتري وجودها فيه ، أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته ، أو من نفعه بحسب الغاية المقصودة مستفادة مما عومبين فى العقد أو مما هو ظاهر من طبيعة الشيء أو الغرض الذى أعد له ، ويضمن البائع هذا العيب ولو لم يكن عالماً بوجوده .

٢ - ومع ذلك لا يضمن البائع العيوب التى كان المشتري يعرفها وقت البيع ، أو كان يستطيع أن يتبينها بنفسه لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادى ، إلا إذا أثبت المشتري أن البائع قد أكد له خلو المبيع من هذا العيب ، أو أثبت أن البائع قد تعمد إخفاء العيب غشاً منه .

= ويدب بلانبول فى هذا التعليق إلى وجود سريان هذه الأحكام لافى عند البيع فمب ، بل أيضاً من كل العقود الأخرى إذا كانت عقود معاوضة ناقلة للملكية ( بلانبول وريبير وهامل ١٠ س ١٤٠ هاش ١ ) .



وتنص المادة ٤٤٨ على مايلي :

« لا يضمن الراعي عيباً جرى الخرف على التامع في (١) . »

وتقابل هذه التصريح في الضمن المثلث السابق المراد ٣٨٧/٣١٣ و ٣٢٠ و ٣٩٥ و ٣٩٧/٣٢٢ - ٣٩٨ (٢) .

(١) تاريخ التصريح :

م ٤٤٧ : ورد هذا النص في الفقرتين الأولى والثانية من المادة ٤٩٢ ، وفي المادة ٤٩٤ من المشروع التمهيدى ، على الوجه الآتى : م ٥٩٣ : ١ - يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يتوافر في المبيع ، وقت التسليم ، للمصفات التي قرر البائع أنها موجودة فيه ، أو إذا كان المبيع عيب يفتق عن كونه أو من فقهه ، حسب ما قصد إليه المشتري ، كما هو مبين في المقدم ، أو كما هو ظاهر من طبيعة الشيء ، أو من الفرض الذي أعد له هذا الشيء . ٢ - ويضمن البائع هذا العيب حتى لو لم يكن ماثلاً بوجوده . م ٥٩٤ : ١ - ومع ذلك لا يضمن البائع العيوب التي كان المشتري يعرفها وقت قبضه ، أو التي عرفها عند الفرز إذا كان المبيع من المثلثات . ٢ - وكذلك لا يضمن البائع عيباً كان المشتري يستطيع أن يكتشفه بنفسه لو أنه فحص المبيع بما ينبغي من العناية ، إلا إذا أثبت للمشتري أن البائع قد أكد له نفاذ المبيع من هذا العيب ، أو أثبت أن البائع قد تصرف بإدفاء العيب عن نفسه . ٣ - وفي بنية المراجعة أذيت المادتان في مادة رابعة لأن العناية تكلة ضرورية للأول ، وأجريت بعض تعديلات لفظية ، وصارت المادة رقمها ٤٦٠ في المشروع الثاني ، ووافق عليها مجلس النواب بعد تعديل لفظي . ووافقت عليها لجنة مجلس الشيوخ بعد تعديل لفظي آخر ، ومنه أن استبدال عبارة « بما ينبغي من العناية » الواردة في الفقرة الثانية عبارة « بنحو التمام » أعيد بالمعيار القائم في العناية ، بحسب ما استقر عليه في التتمين الملحقين بالمشروع رقمه ٤٤٦ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدت بثلث ( مجموعة الأعمال التشريعية ) من ١٠٩ و من ١١١ - من ١١٢ ) .

م ٤٤٨ : ورد هذا النص في المادة ٥٠٣ ، كفقرة الثالثة من المشروع التمهيدى ، وله نصان مما استقر عليه في التتمين الثاني والثالث ، والتمتع في لجنة المراجعة فصل هذه الفقرة الثالثة من المادة ٤٩٣ لأنها تفرق حكماً مستقلاً ، تراوحت اللجنة على ذلك ، وأصبح رقم النص المقترح المادة ٤٦١ في المشروع الثاني ، ووافق عليها مجلس النواب ، فجلس الشيوخ نعمت رقم ٤٤٨ ( مجموعة الأعمال التشريعية ) من ١١٣ - ١١٤ ) .

(٢) الضمن المثلث السابق م ٣٨٧/٣١٣ : كسابقه فبان كمشترى العيوب الخفية في المبيع إذا كانت الخفية التي يتوقعها المشتري ، أو جهل المبيع غير صالح لاستعماله فيما أعد له . م ٣١٠/٣٩٥ : لا يرد ضمان الراعي إذا كان العيب ظاهراً أو لم يكن للمشتري علماً شريكاً . م ٣٢٢/٣٩٧ - ٣٩٨ : لا يرد ضمان الراعي عيباً خفياً إلا إذا كان الخفية عيباً يفتق عن كونه أو من فقهه ، كما هو مبين في المقدم ، أو كما هو ظاهر من طبيعة الشيء ، أو من الفرض الذي أعد له هذا الشيء .

وتقابل في التقينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري  
المادتين ٤١٥ - ٤١٦ - وفي التقنين المدني الليبي المادتين ٤٣٦ - ٤٣٧ -  
وفي التقنين المدني العراقي المادتين ٥٥٨ - ٥٥٩ - وفي تقنين المورجات والعقود  
اللبناني المواد ٤٤٢ - ٤٤٥ و ٤٦٠ (١) .

(١) = (ولا فرق في الأحكام ما بين التقنينين السابق والجديد ، فيما عدا بعضاً من الفروق أهمها ما بيته المذكورة الإيضاحية للمشروع التمهيدى على الوجه الآت : (١) اتخذ التقنين الجديد معياراً مادياً في تحديد ما إذا كان العيب مؤثراً ، أما التقنين السابق فالمعيار فيه تارة مادي (عدم صلاحية المبيع لما أعد له) وطوراً ذاتي (نقص القيمة التي اعتبرها المشتري) . (٢) ينقص التقنين السابق أن يحدد معنى إخفاء العيب تحديداً كافياً ، أما التقنين الجديد فقد بين ذلك في وضوح . (٣) زاد التقنين الجديد بعض التفاصيل الهامة ، فذكر أنه يكفي لاعتبار العيب مؤثراً أن يخلو المبيع من صفة قرر البائع أنها موجودة فيه ، ونص على أن العيب لا يكون مؤثراً إذا كان قد جرى العرف على التسامح فيه ، وقرر أن تأكيد البائع بأن المبيع خال من العيب أو تعده إخفاءه يحمله ضماناً للعيب حتى لو لم يكن خفياً مادام المشتري لا يعلمه : مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١١١ - يضاف إلى هذه الفروق الثلاثة فرق رابع هو أن التقنين السابق اعتد في وجود العيب بوقت البيع في حين المينة بالذات وبوقت التسليم في العين غير المينة إلا بالنوع ، وهذا لا يصح إلا في قانون القانون الفرنسي يجعل تسمية المبيع قبل التسليم على المشتري لا هل البائع ، أما حيث تكون تبعه التعيب قبل التسليم على البائع كما في القانون المصري فالواجب ضمان البائع لعيب متى وجد قبل التسليم ولو في العين المينة بالذات ، وهذا ما نص عليه صراحة التقنين الجديد) .  
(١) التقنينات المدنية العربية الأخرى : التقنين المدني السوري م ٤١٥ - ٤١٦ (مطابقتان للمادتين ٤٤٧ - ٤٤٨ مصري - وأنظر في القانون المدني السوري الأستاذ مصطفى الزرقا عمرة ١٩٦ - فقرة ٢٠٤) .

التقنين المدني الليبي م ٤٣٦ - ٤٣٧ (مطابقتان للمادتين ٤٤٧ : ٤٤٨ مصري) .  
التقنين المدني العراقي م ٥٥٨ : ١ - إذا ظهر بالمبيع عيب قديم ، كان المشتري غيراً إن شاء رده وإن شاء قبله بنسبه المسمى . ٢ - والعيب هو ما ينقص ثمن المبيع عند التجار وأرباب التجارة أو ما يعوت به غرض صحيح إذا كان الغالب في أمثال المبيع عدمه . ويكون قديماً إذا كان موجوداً في المبيع وقت العقد أو حدث بعده وهو في يد البائع قبل التسليم .  
م ٥٥٩ : لا يضمن البائع عيباً قديماً كان المشتري يعرفه ، أو كان يستطيع أن يتبينه بنفسه .  
و أنه فحسب المبيع بما ينبغي من العناية ، إلا إذا أثبت أن البائع قد أكد له خلوه المبيع من هذا العيب أو أخفى عنه العيب غشاً منه .

(وشروط العيب الموجب للضمان واحدة في التقنين المصري والعراقي - أنظر في القانون المدني العراقي الأسس - نفس القانون فقرة ٢٤٤ - فقرة ٢٤١ - الأبناء عباس - بين الصراف عمرة ٤٧٧ - فقرة ٢٠٢) .

وبمخلص من هذد النصوعس أن العيب في البيع حتى يوجب الضمان يجب أن تتوافر فيه شروط أربعة : (١) أن يكون مؤثراً (٢) وأن يكون قديماً (٣) أن يكون خفياً (٤) وأن يكون غير معلوم للمشتري (١) .

٣٦٥ - (١) يجب أنه يكون العيب مؤثراً - والعيب المؤثر له ، واجب للضمان هو العيب الذي يقع في مادة الشيء المبيع ، فعبارة العيب هنا موصري محض (٢) . وتزداد موضوعية المعيار وضوحاً بالرجوع إلى الضوابط التي وضعها الفقرة الأولى من المادة ٤٤٧ مدني ، فإن النص يشترط كما رأينا أن يكون بالمبيع عيب ينقص من قيمته ، أو من نفعه بحسب الغاية المقصودة مستفادة مما هو

= تفنين الموجبات والمفرد البناني م ٤٤٢ : يفرض البائع عبوب المبيع التي تنقص قيمته نقصاً عموماً أو تجمله غير صالح للاستهال فيما أمده بحسب ماهيته أو بمقتضى عقد البيع . أما العيب الذي لا تنقص من قيمة المبيع أو من الانتفاع به إلا نقصاً خفيفاً ، والعيوب المتسامح بها عرفاً فلا تستوجب الضمان . وينسب البائع وجود الصفات التي ذكرها هو ، أو اشترط تنبأ وجودها . م ٤٤٣ : أما إذا كان المبيع أشياء لا تعرف حقيقة حالها إلا بإحداث تنبير بها كالأثمار ذات الغلاف اليابس ، فالبايع لا يفرض عبوبها الخفية إلا إذا ضمنها صراحة أو كان العرف المحل يوجب عليه هذا الضمان .

م ٤٤٤ : إذا انعقد البيع بحسب نموذج ، فالبايع يفرض وجود صفات النموذج في انبشاء المبيعة . وإذا هلك أو ناله عيب ، فعلى المشتري أن يثبت عدم انطباق البضاعة عليه . م ٤٤٥ : لا يفرض البائع الا العبوب الموجودة وقت البيع إذا كان المبيع عيناً معينة كالشاة أو وقت التسليم إذا كان المبيع مثلياً وقد بيع بالوزن أو بالقياس أو بحسب الرسم . م ٤٦٠ : لا يكون البائع مسئولاً عن العبوب الظاهرة ولا عن العبوب التي سبق للمشتري أن عرفها أو كان من السهل عليه أن يعرفها . وإنما يكون مسئولاً حتى عن العبوب التي كان من السهل على المشتري أن يعرفها إذا صرح البائع بخلو المبيع منها . ( وشروط العيب الموجب للضمان واحدة في التفنينين المصري والبناني ) .

(١) استئناف مصر ١٤ أبريل سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ رقم ٧٠٠ ص ٩٢١ - والمشتري هو الذي يقع عليه عبء إثبات توافر هذه الشروط ، وهي كلها وقائع مادية يجوز إثباتها بجميع الطرق ويدخل في ذلك البيعة والقرائن ، وبخاصة رأى الخبراء الفنيين ( لوران ٢٤ فقرة ٢٨٦ - أوبري دروه فقرة ٣٥٥ مكررة ص ٨٣ - بلانيول وريبيرو هامل ١٠ فقرة ١٢٨ ص ١٤٢ - أنسيكلويدي والوزن لفظ vice Réd. فقرة ٩٠ - فقرة ٩٧ - الأستاذ عبد المنعم البدراني فقرة ٣٤١ ) .

(٢) جورسان ٢ فقرة ١١١٩ .

مبين في العقد أو مما هو ظاهر من طبيعة الشيء أو الغرض الذي أعد له « (١) .  
فالعييب إذن قد يكون من شأنه أن ينقص من قيمة الشيء المادية ، أو من نفعه  
المادى ، وقيمة الشيء ونفعه أمران متميزان . فقد ينقص العيب من قيمة الشيء  
دون أن ينقص من نفعه ، كما إذا كان المبيع سيارة صالحة لجميع الأغراض  
المقصودة ولكن بها عيب خفى في المقاعد أو في النطاء أو في غير ذلك من أجزائها  
نما لا يؤثر مطلقاً في صلاحيتها للسير والرفاء بجميع الأغراض المقصودة منها ،  
فإذا كان هذا العيب مؤثراً بحيث ينقص من قيمة السيارة نقصاً محسوساً كان  
للمشتري الرجوع على البائع بضمان العيب الخفى . وقد ينقص العيب من نفع  
الشيء دون أن ينقص من قيمته ، كما إذا كان المبيع آلة ميكانيكية فيها عيب  
خفى يجعلها غير صالحة لبعض المنافع ولكنها بالرغم من وجود هذا العيب فيها  
لا تزال محتفظة بقيمتها المادية ولو كان هذا العيب معروفاً لما قلل من هذه  
القيمة . فإذا كانت المنفعة التي تفوت المشتري بهذا العيب من المنافع المقصودة (٢) ،  
كان له أن يرجع بضمان العيب الخفى . وتحديد المنافع المقصودة من المبيع معياره  
أيضاً مشروع محض ، ويستفاد من أمور ثلاثة بينها الفقرة الأولى من المادة  
١١٤٤ مدني : ما هو مبين في العقد ، أو ما هو ظاهر من طبيعة الشيء ، أو  
الغرض الذي أعد له .

فقد يحاط المشتري ويبين في عقد البيع الأغراض المقصودة من المبيع ،  
فيجب عندئذ أن تعتبر هذه الأغراض جميعاً منافع مقصودة من المبيع ، فإذا  
كان بالمبيع عيب خفى يحلل بأية منفعة منها إخلالاً محسوساً كان للمشتري الرجوع  
على البائع بضمان العيب الخفى ، وليس من الضروري أن تكون المنافع المذكورة  
في العقد من المنافع المألوفة ، فقد يشترط المشتري على البائع منافع أخرى قصد

---

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى : « يرجع في تقدير ذلك إل معيار مادى  
من شأنه أن ينقص من قيمة الشيء المادية - أى الإرادة الظاهرة - وإل طبيعة الشيء ، وإل  
الغرض الذي أعد له - فيعتبر أن هناك عيباً مؤثراً إذا خلا المبيع من صفة تقرر البائع أنها موجودة  
فيه » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١١٠ ) .  
(٢) وقد تكون المنافع كالية ولكنها تكون مع ذلك مقصودة ( أنسيكلويدى دالوز ) لفظ  
Vice Réelle فقرة ١٨ - وقارن أوبرى ورو دفقرة ٢٥٥ مكررة من ٨٢ - بلانويك وريبير  
ومرلابيه ٢ فقرة ١٢٧٨ ) .

إليها فكفلها له البائع في عقد البيع ، كما إذا اشترط المشتري أن تكون السيارة المبيعة يسهل عليها السير في الطرق غير الممهدة أو أنها تصل إلى سرعة أعلى من السرعة المألوفة أو أنها لا تستهلك من الوقود إلا عدداً معيناً ، فإذا لم يتوافر في البيع وقت التسليم الصفات التي كفل البائع للمشتري وجودها فيه ، كان هذا عيباً مؤثراً موجباً للضمان ، ولو لم يكن خلو المبيع من هذه الصفات هو في ذاته عيب بحسب المألوف في التعامل بين الناس ، مادام البائع قد كفل للمشتري هذه الصفات (١) . وهذا ما يدعى في الفقه الإسلامي بخيار فوات الوصف المرعوب فيه ، وقد نصت عليه صراحة الفقرة الأولى من المادة ٤٤٧ مدني حين قالت : « إذا لم يتوافر في البيع وقت التسليم الصفات التي كفل البائع للمشتري وجودها فيه » . وليس من الضروري أن تكون الصفات التي كفلها البائع للمشتري المذكورة صراحة في عقد البيع ، بل يمكن ذكرها ضمناً ، فالبيع بالعينة (échantillon) أو البيع طبقاً لنموذج (type) معروض به أن يكون المبيع مطابقاً للعينة أو للنموذج ، فإذا اختلفت المطابقة كان هذا عيباً مؤثراً موجباً للضمان ، ويرجع وجود العيب في هذه الحالة إلى اختلال الصفات التي كفلها البائع للمشتري ضمناً بالبيع طبقاً لعينة أو لنموذج (٢)

(١) أنصر مع ذلك والتمييز بين العيب بمعنى الآفة الطارئة على المبيع وبين تخلف شرط كفاية البائع ، وي أن تخلف الشرط حالة مستقلة لا تعدو أن تكون إجحالا بشرط والعقد ولكن المشرع أحرى عليها أحكام العيب الأستاذ منصور مصطلح منصور ص ٢١٥ - ٢١٩ .  
(٢) كولان وكابيتان ٢ فقرة ٩٢٣ - وقارن استئناف مختلط ١٣ مايو سنة ١٩١٤ م ٢٠ ص ٣٨٥ .

ويرى من ذلك أن العبرة في العيب المؤثر بالفرض الذي أعد له المبيع ، ويستفاد هذا الفرض من اتفاق المتعاقدين . وليس المقصود أن يمتد في نقد العيب المؤثر ، بالصفات الجوهرية التي دخلت في اعتبار المتعاقدين كما هي الحال في النلط ، فهذا معيار ذاتي ويشتمل مع فكرة النلط ، فهو أن الصفة الجوهرية التي كانت محل اعتبار أحد المتعاقدين لم تكن محل اعتبار المتعاقدين الآخر . بل كان هذا يعلم بالنلط الذي وقع فيه المتعاقدين الأول ، فلا تزال هذه الصفة الجوهرية — وهي أمر نفسي — مستأداً في النلط ويكون العقد قابلاً للإبطال . أما في العيب المؤثر بالفرض الذي يستمد من العقد يجب أن يكون متفقاً عليه بين المتعاقدين ولا يمكن أن يكون هو غرض المشتري وحده ولو علمه البائع ولكن لم يتفق معه عليه ، فالعيب هنا موضوعي لا ذاتي ( قارن الأستاذ جيل لبرتاوي ص ٢٧٥ هامش ١ )

فاذا لم يذكر المتبايعان شيئاً - لا صراحة ولا ضمناً - عن المنافع المقصودة من البيع ، وجب لتحديد هذه المنافع الرجوع إلى طبيعة الشيء . فاذا كان البيع دار للسكنى ، أمات لمبيعتها الأغراض المقصودة منها ، فاذا كان بها عيب يخل بشيء من هذه الأغراض إختلالاً شامساً رجعت المشتري على البائع بالضمان . وإذا كان المبيع أرضاً زراعية ، فإن طبيعتها تحدد المنافع المقصود منها ، فلا يشترط أن تكون صالحة إلا للمحصولات العادية ، فاذا وجد بها عيب يخل بهذه المنافع وجب على البائع الضمان . وإذا كان المبيع منجراً ، فطبيعته أيضاً تحدد المنافع المقصودة منه ، ولا يكون المتجر صالحاً للفرض الذى أنشئ من أجله إلا إذا كان مستقراً فى مكانه ، فاذا تبين أن إيجار المكان الذى أقيم فيه المتجر مشوب بعيب وطلب المالك إبطاله ، كان هذا عيباً خفياً فى المتجر بوجب الضمان (١) . وإذا كان المبيع حقاً شخصياً مكرراً يرهن ، وكشف المشتري الخيال له عن أن الرهن غير مفيد أو عن أن قيده لم يجدد ، كان هذا عيباً خفياً فى المبيع يتلوه مع طبيعته . فطبيعة الشيء إذن هى التى تملئ المنافع المقصودة منه ، وهى التى تحدد العيوب التى تملئ بهذه المنافع . فاذا كان المبيع شيئاً مادياً كانت رتب مادية ترجع إلى طبيعة البيع ، وإذا كان شيئاً معنوياً رجعت العيوب أيضاً إلى طبيعة المبيع وصارت شيئاً معنوياً (٢) .

(١) ولكن لا يعتبر عيباً مؤثراً ، فى بيع عقيدية ، أن يجد المشتري بعض الديون التى لعقيدية فى ذمة الغير مسددة دون أن تكون هذه الديون المسددة قد دخلت فى الخزانة ، لا سيما إذا ثبت أن البائع ، وهو وارث صاحب العقيدية ، لا علم له بصورية هذا السداد وأنه قد حساب الشئ قد انتزع نسبة معينة من إيراد العقيدية فى تغير مصروفات التحصيل والخسائر (استئناف مختلط ٩ مارس سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ١٨٢) .

(٢) نالنفور التى يتبين أنها لم تنتج تكون مشوبة بعيب خفى ، وقد يتبين ذلك من مضاهاة الأراضى الزراعية المجاورة التى أنتجت فيها بلور من نوع آخر وقد نرست فى جميع الأراضى على نهد واحد (بودرى وسينيا فقرة ٢٥ مكررة رابعاً) . ويعتبر عيباً خفياً فى السندات أن يتبين أنها استهلكت قبل شرائه ، أو أن الشركة التى أصدرتها باطللة أو صفيت (بودرى وسينيا فقرة ٢٦ و فقرة ٢٩ مكررة ، وقارن الأستاذ عبد المنعم البندراوى فقرة ٥١٥) ، ونفى المتجر أن سمجت وبخصت (الأستاذ محمد إمام ص ٢٨٠) أو مائة سمجت (الأستاذان أحمد محمد الملل وحامد زكريا ص ٣٩٧ هامش ١) . وإذا كان المبيع بقاعة يشوبها عيب فى العينة ، =

وقد يخصص من طبيعة الشيء الغرض الذي أعد له هذا الشيء ، فيرجع إلى هذا الغرض لتحديد المنافع المقصودة من المبيع والعيوب التي تخل بهذه المنافع . فإذا كان المبيع فرساً حددت طبيعته كما سبق القول الأغراض المقصودة ، فإذا كان الفرس معداً للسباق واشترى المشتري على هذا الاعتبار ، فإن الغرض الذي أعد له الفرس يخصص المنافع المقصودة منه وهي أن يكون صالحاً للسباق . فإذا تبين أنه غير صالح له كان هذا عيباً خفياً موجباً للضمان ، ولو كان الفرس صالحاً لجميع الأغراض الأخرى . وإذا كان المبيع أرضاً زراعية أعدت لزراعة الفاكهة أو الزهور ، وجب الاعتداد ، لا بطبيعة المبيع فحسب ، بل أيضاً بالغرض الذي أعد له ، وهو هنا زراعة الفاكهة أو الزهور ، فإذا لم تكن الأرض صالحة لزراعة هذه الأصناف ، كان هذا عيباً ضمنياً موجباً للضمان ، ولو كانت الأرض صالحة للمحصولات الأخرى .

وتقرر المادة ٤٤٨ مدني ، كما رأينا ، أن البائع لا يضمن عيباً جرى العرف على التسامح فيه . فقد يكون العيب مؤثراً على النحو الذي سبق بيانه ، ولكن العرف في التعامل جرى على عدم اعتباره عيباً ، فعند ذلك لا يكون عيباً موجباً للضمان . وقد جرى العرف على التسامح في بعض عيوب القمح من ناحية اشتاله على كمية مألوفة من الأتربة (١) ، وفي بعض عيوب القطن إذ للقطن مرتبات متدرجة كل مرتبة منها يحددها العرف فبني استوفى القطن شروط المرتبة التي ينتمي إليها فوجود عيوب فيه لا تخل بشروط هذه المرتبة يكون متسامحاً فيه عرفاً ولا يوجب الضمان (٢) .

---

= وجب الضمان ( استئناف مختلط ١٠ أبريل سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ٣٤٧ ) . وإذا كان المبيع ورق سجائر ، لا يقبل الاحتراق بسهولة ، كان هذا عيباً خفياً موجباً للضمان ( استئناف مختلط ١٣ مايو سنة ١٩٢٠ م ٣٧ ص ٣١ : ) .

(١) ووجود بعض مواد عريية في حب السمسم لا يكون عيباً مؤثراً إذا كان ما يتسامح فيه عرفاً ( استئناف مختلط ١٠ يناير سنة ١٩٢٣ م ٣٤٠ ص ١٤٦ ) .

(٢) وقد أورد تقنين الموجبات والعمود البنائي مثلا لعيب الذي يحدد العرف متى يكون عيباً موجباً للضمان ومتى يكون متسامحاً فيه ، نصت المادة ٤٤٣ من هذا التقنين على ما يأتي : « أما إذا كان المبيع أشياء لا تعرف حقيقة مالها إلا بإحداث تغيير فيها كالأثمار ذات القلاف كالبصل ، فالبائع لا يضمن عيوبها الفنية إلا إذا ضمنها عناية أو كان العرف المتعارف عليه = ( م ٤٦ - أوله ) » .

٣٦٦ - (٢) يجب أنه بكمونه العيب قهراً ، ولا يكفي العيب أن يكون زائراً ، بل يجب أيضاً أن يكون قديماً . والمتصور بقدم العيب أن يكون موجداً في البيع وقت أن يتسلمه المشتري من البائع . ذلك أن العيب إما أن يكون موجوداً وقت البيع وبقى إلى وقت التسليم ، فيكون إذن موجوداً وقت التسليم ، ويكون البائع مسئولاً عن ضمانه . وإما أن يكون العيب قد حدث بعد البيع وقبل التسليم وبقى إلى وقت التسليم ، فيكون أيضاً موجوداً وقت التسليم ، ويكون البائع مسئولاً عن ضمانه (١) .

وغنى عن البيان أن العيب الخفى يجب أن يكون موجوداً وقت التسليم حتى لو كان المبيع غير معين بالذات . ويرجع ذلك ، ليس فحسب لأن الوقت الذي يعتد به في وجود العيب الخفى هو وقت التسليم كما سبق القول ، بل أيضاً لأن البيع غير المعين بالذات وقت البيع لا يتصور أن يكون العيب لاحقاً به في هذا الوقت ، وإنما يتصور لحوق العيب به وقت أن تتعين ذاته ، ولا يكون ذلك إلا بالإفراز الذي يقع عادة وقت التسليم . على أنه إذا تراخى التسليم عن الإفراز بالمبيع عيب خفى وقت إفرازه ، ثم لحقه العيب في الفترة ما بين الإفراز والتسليم ، فإن البائع يكون مسئولاً في هذه الحالة عن ضمان هذا العيب .

ويخلص مما تقدم أن العيب الخفى يجب أن يكون موجوداً دائماً وقت تسليم المبيع للمشتري ، ولو لم يكن موجوداً وقت البيع (٢) . أما إذا حدث العيب

---

= هذا الضمان ( أنظر آنفاً فقرة ٣٦٤ في الماشر ) . فالبطيخ والشام والجوز واللوز والبندق وغير ذلك يحدد العرف متى يكون العيب فيها منساحاً فيه ومتى يكون العيب مرجحاً للضمان .

(١) والفروض في هذه الحالة الأخيرة أن البيع قد لحقه عيب خفى في الفترة ما بين البيع والتسليم ، وأن المشتري حين تسلّم المبيع لم يعلم بالعيب ، ومن ثم يكون العيب خفياً ويكون البائع مسئولاً عن ضمانه بهذا الاعتبار ( قارن الأستاذ منصور مصطلح منصور ص ١٩٤ - ص ١٩٦ ) . أما إذا لحق المبيع بعد البيع وقبل التسليم عيب ظاهر ، فالبايع يضمنه كذلك ، ولكن ليس هذا ضمان العيوب الخفية الذي نحن بصدده إذ العيب ظاهر وليس يخفى ، وإنما هو تحمل لثبته مالك المبيع أو تعيبه قبل التسليم ، ومن ثمة يتحملها البائع كما سبق القول .

(٢) قارن مع ذلك ما جاء في المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون . . . أن يكون هذا العيب موجوداً وقت البيع ، وهذا ما يوجب أنه عادة بالعيب القديم ( بجملة الأهمال التوضيحية ) =



بالمبيع بعد أن تسلمه المشتري ، فإن البائع لا يكون ضامناً له ، ويتحمل المشتري تبعته أو يرجع على من عسى أن يكون مسؤولاً عن إحداثه .

وقد يوجد سبب العيب أو جرثومته قبل التسليم ، ولكن العيب ذاته لا يحدث إلا بعد التسليم . فإذا كان المبيع حيواناً مثلاً ، فقد توجد فيه جرثومة مرض أو « ميكروب » المرض قبل أن يتسلمه المشتري ، ثم يحدث المرض بعد أن يتسلمه . فإذا أمكن المشتري أن يثبت ذلك ، فإن العيب الذي يرجع سببه المباشر إلى ما قبل التسليم يعتبر في حكم الموجود وقت التسليم ، ومن ثم يضمنه البائع . وقد يوجد بالغلل أو بالخشب بدء نموس قبل التسليم ، ثم ينتشر النوس بعد التسليم ، فهذا عيب قديم يضمنه البائع (١) .

٣٦٧ - (٣) يجب أنه بكونه العيب خفياً : ولا يكفي أن يكون العيب مؤزراً وقديماً ، بل يجب أن يكون خفياً (caché) ، فإذا كان العيب

---

(= ص ١١٠) . وقارن أيضاً المادة ٣٢٢/٣٩٧-٣٩٨ من التفتين المدق السابق، وهي تنص على أن « المراد بالعيب القديم العيب الموجود وقت البيع في المبيع إذا كانت عيناً معينة » ( انظر آتياً فقرة ٣٦٤ في الهامش ) .

(١) الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٧٠ - الأستاذ محمد علي امام فقرة ٢٢٤ - الأستاذ محمد كامل مرسي ص ٣٣٨ - الأستاذ جميل الشراوي ص ٢٧٢ - ص ٢٧٣ - الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٣٣٩ - الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ١٩٨ .

وهذه المسألة في الفقه الاسلامي ، في مذهب الشافعي ، تختلف فيها . جاء في المذهب : « وإن حدث العيب بعد القبض نظرت ، فإن لم يستند إلى سبب قبل القبض لم يثبت له الرد ، لأنه دخل المبيع في ضمانه فلم يرد بالعيب الحادث . وإن استند إلى ما قبل القبض ، بأن كان عبداً فسرق أو قطع بدأ قبل القبض فقطت يده بعد القبض ، ففيه وجهان : أحدهما أنه يرد وهو قول أبي إسحق لأنه قطع بسبب كان قبل القبض . والثاني أنه لا يرد وهو قول أبي علي بن أبي حريزة ، لأن الفسخ وجد في يد المشتري فلم يرد كما لو لم يستند إلى سبب قبله » ( المذهب ١ ص ٢٨٤ ) .

أما في فرنسا فالفقه والقضاء متفقان على أنه يمتد بوقت وجود السبب المباشر لعيب وإن لم يحدث العيب إلا بعد ذلك ( نخص فرنسي ٨ مارس سنة ١٨٩٢ : اللوز ٩٢ - ١ - ٢٠٤ - بودوي وسينيا فقرة ٤٢٢ ص ٤٣٠ - ص ٤٣١ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٢١ ) . وإذا كان سبب العيب موجوداً قبل التسليم ثم انتشر بعد التسليم ، وجب أن يكون انتشاره غير راجع إلى خطأ المشتري ، وإلا وزعت التسوية بين البائع والمشتري وفقاً لقواعد اللطأ المشترك (م ٢١٦ مدق) : انظر الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي ص ٢٦٩ - ص ٢٧٠ .

ظاهراً وقت أن تسلمه المشتري ولم يعترض بلى رضى أن يتسلمه ، فان البائع لا يرضى ، لأن المشتري وقد رأى العيب ظاهراً دون أن يعترض يكون قد ارتضاء وأسقط حقه في النزاع بالضيان .

وتكون العيوب خفية ، كما تقول الفقرة الثانية من المادة ٤٤٧ مدني ، إذا أثبت المشتري أنه كان لا يستطيع أن يبينها بنفسه لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادي ، ما لم يكن البائع قد أكد له ندو المبيع من هذا العيب ، أو تعمد إخفاء العيب غشاً منه .

ونرى من ذلك أن العيب لا يكون خفياً ، فلا يضمنه البائع ، في الحالتين الآتيتين :

(أولاً) إذا كان ظاهراً وقت أن تسلمه المشتري فرضى به ، فيكون قد نزل عن حقه كما سبق القول (١) .

(ثانياً) إذا لم يكن ظاهراً ، ولكن البائع أثبت أن المشتري كان يستطيع أن يبين العيب بنفسه أو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادي (٢) ، فيكون من المفروض عندئذ أن المشتري قد فحصه فعلا بهذه العناية المطلوبة فتبين وجوده ، وسكت ولم يعترض ، فيكون سكوته نزولاً عن حقه . ولا يقبل من المشتري في هذه الحالة أن يثبت أنه لم يفحص المبيع فعلا ولم يتبين وجود العيب ، فان كل المطلوب منه هو أن يفحص المبيع وقت تسلمه بعناية الرجل العادي ، فاذا لم يفعل كان مقصراً ، وهو الذي يحمل تبعه تقصيره . ومن ثم يكون إمكان تبين العيب عند فحص المبيع بعناية الرجل العادي قرينة على أن المشتري قد تبين فعلا وجود العيب عند التسليم (٣) ، وهي قرينة غير قابلة للإثبات العكس إلا

(١) وتكون المبيع ليس له ، سلك الطريق العام يعتبر عيباً ظاهراً ( استئناف مخطوط ٧ يناير سنة ١٨٩٧ م ٩ ص ١٠٤ ) . وإذا كان تلف الأرعش البيضة آتياً من فوضان ظاهره ، فالعيب لا يكون نصياً ( استئناف مخطوط ١٦ مايو سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٤٤ ) .

(٢) استئناف مصر ٣١ مارس سنة ١٩٤٦ المجردة الرسمية ٨ رقم ٨٧ - استئناف مخطوط ٨ يناير سنة ١٩٤٤ م ١٦ ص ١٣٨ .

(٣) استئناف مخطوط ٢ مايو سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٧٨ - ٢٧ أبريل سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ٢١٦ .

بطريقتين معينتين سيأتى ذكرهما فيما يلي .

وبكون العيب خفياً ، فبضمه البائع ، فى المثلين الآتيين :

(أولاً) إذا لم يكن العيب واثقاً لدى المشتري للمبيع ظاهراً ولا يمكن للمشتري تبينه أو أنه فحصى المبيع بعناية الرجل العادى . وهذا معناه أن عيب من الخفاء بحيث لا يمكن أن يتبينه إلا خبير مختص ، كما إذا اقتضى تمييز العيب الالتجاء إلى وسائل فنية ليست فى مقدور الشخص العادى ، أو احتياج إلى معرفة متخصصة ، أو اقتضى تحليلاً كيميائياً ، أو نحو ذلك (١) من الأبحاث التى لا يلبجأ إليها الناس عادة فى المألوف من التعامل ، ولا يستطيعها على كل حال الرجل العادى (٢) . أما إذا أمكن تبيين العيب بعناية الرجل العادى ، لم يكن عيباً خفياً موجباً للضمان (٣) كما سبق القول ، حتى لو كان المشتري بالذات لم يستطيع أن يتبين العيب لنقص فى خبرته ينزل بها عن مستوى الخبرة العادية (٤) . فإنه يحمل فى هذه الحالة مسئولية تقصيره فى الالتجاء إلى من يسترشد برأيه من الرجال العاديين ، وكان ذلك واجباً عليه نظراً لنقص خبرته (٥) .

(١) كحفر الأساس لاختبار جودة البناء ( استئناف مخطط ٢١ يوليه سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٤٥٦ ) .

(٢) كمحورب فى السيارة أو الآلات الميكانيكية التى لا يمكن كشفها إلا بعد استعمال اشرء مدة غير قصيرة ( بلانبول وريبير ومامل ١٠ بقرة ١٢٠ ص ١٤٦ ) ، وكثيرة الأبحاث فى الأراضى الزراعية أو ضعف قوة الحريق الناتج من الفحم ( الأستاذ محمد على امام ص ٢٧٩ ) ، وكذلك احتمال الديد ( الأستاذ منصور مصطوف منصور ص ٢٠٤ ) .

(٣) استئناف مخطط ٢١ أبريل سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٤٤٧ - ٦ فبراير سنة ١٩٤٠ م ٦٢ ص ١٢٤ .

(٤) استئناف مصر ١٤ أبريل سنة ١٩٢٤ المجموعة الرجبية ٢٧ رقم ١ ص ١

(٥) بودرى وسينيا بقرة ٤١٨ ص ٤٢٦ - بلانبول وريبير ومامل ١٠ بقرة ١٢٠ - الأستاذ أنور سلطان بقرة ٢٧٢ - الأستاذ محمد على امام ص ٢٧٩ - الأستاذ عبد الفتاح صدقات ص ٢٧١ - الأستاذان أحمد نجيب المنزل وسامه زكى ص ٢٩٧ مامل ٢ .

فإذا كان المبيع أرضاً زراعية ، لم يصح للمشتري أن يتسلك بمحورب فى الأرض يستطيع أن يتبينها الشفص الخبير خبرة مألوقة بالأرض الزراعىة ولم يتبينها خبرة من خبرته ، وإذا كان المبيع بناءً ، لم يصح أن يتسلك بمحورب فى البناء يستطيع أن يتبينها المهندس الممارس بطريقى الفحص المتعارف المألوف ( بودرى وسينيا بقرة ٤١٨ ص ٤٢٦ - بلانبول وريبير ومامل ١٠ بقرة ١٢٠ ص ١٢٠ ) .

(ثانياً) إذا كان المشتري ، بعد أن أثبت البائع أن العيب كان يستطاع تبيته بالفحص المعتاد ، أثبت من جهته أحد أمرين : إما أن يكون البائع قد أكد له خلو المبيع من العيب المعين الذي وجد بعد ذلك بالمبيع ، وإما أن البائع قد تعمد إخفاء هذا العيب غشاً منه . ففي الأمر الأول ، وقد أكد البائع للمشتري خلو المبيع من العيب ، يكون هذا بمثابة اتفاق ضمنى بين المتبايعين على أن البائع يضمن هذا العيب بالذات للمشتري إذا ظهر بالمبيع . وعند ذلك لا يكلف المشتري نفسه مؤونة فحص المبيع ولو بعناية الرجل المعتاد ، مطمئناً لى تأكيد البائع ، ومعتمداً فى كل حال على أن البائع قد ضمن له هذا العيب فلو ظهر فى المبيع رجوع عليه بالضمان . ويبدو من ذلك أنه لا يكتفى أن يؤكد البائع للمشتري خلو المبيع من العيوب بوجه عام ، بل يجب أن يؤكد خلو المبيع من عيب معين أو عيوب معينة بالذات . وفى الأمر الثانى ، وقد تعمد البائع إخفاء العيب غشاً منه ، يكون قد ارتكب خطأ يستغرق خطأ المشتري فى عدم فحص المبيع بالعناية المعتادة ، ويعتبر العيب فى هذا الفرض خفياً ولو أنه كان يستطاع تبيته بالفحص المعتاد ، فيضمنه البائع (١) .

بقى بعد ذلك أن نفرض أن العيب كان ظاهراً ، أو كان غير ظاهر ولكن يمكن تبيته ، أو كان لا يستطيع أن يحسب لو أنه فحص المبيع فتبينه أنه يخجل بمنفعة من المنافع المقصودة من المبيع ، بل حسب أنه أمر غير ذى بال ، ثم ظهر

---

= وقد قضت محكمة النقض بأن العيب يعتبر فى حكم القانون ظاهراً متى كان يدركه النظر اليقظ ولو لم يكن فى متناول إدراك غيره . فليس معيار الظهور فى العيب معياراً شخصياً يتفاوت بتفاوت المستوى فى الأنظار المختلفة ، بل معياراً متيناً بذاته مقدراً بمستوى نظر الشخص الفطن المتنبه للأمر . فإذا ما أثبت الحكم أن عدم إثبات البذور التى هى محل الدعوى إنما يرجع إلى تسوس بعضها ، وأثبت أن المشتري ، وهو عمدة ومن كبار المزارعين ، لا يصعب عليه كشف تسوس هذه البذور عند ورودها إليه ، ثم خلص من ذلك إلى القول بأن العيب كان ظاهراً ، وأسس على ذلك قضاءه برفض دعوى المشتري ، فإنه لا يكون قد خالف القانون ( نقض مدنى ٤ ديسمبر سنة ١٩٤٧ مجموعة مر ٥ رقم ٢٣٩٩ ص ٥٠٠ - أنظر أيضاً استئناف مخطوط ١٠ ديسمبر سنة ١٨٩٠ م ٣ ص ٧٠ - ٢٠ مايو سنة ١٨٩٧ م ٩ ص ٣٥٤ ) .

(١) مثل ذلك وضع نوع خاص من البنزين فى السيارة عند تجربتها بقصد إخفاء عيب فى محركها ، أو بيع آلة مكسورة بعد لحماها ودهانها بطلاء يحنى عيبتها ( الأستاذ محمد على إمام ص ٢٨٠ ) .

بعد ذلك أنه عيب مؤثر يحل المنفعة من المنافع المقصودة ويبرئ المبيع غير صالح صلاحية كاملة للغرض الذي اشترى من أجله . فهل يكون علم المشتري بالعيب على هذا النحو ، أو استطاعته العلم به ، مسقطاً للقضاء ؟ يبدو أنه لا يمكن ظهور العيب أو إمكان ظهوره بالتحقق المعتاد حتى يفترض أن المشتري قد رضئ به مادام لم يعترض ، بل يجب فرق ذلك أن يكون المشتري وقت أن سكت عن العيب كان يعتقد أنه عيب مؤثر يحل بالمنافع المقصودة من المبيع . ولكن المشتري هو الذي يحمل عبء الإثبات ، فإذا سكت عن العيب افترض رضاه به ، إلا إذا أثبت أنه كان يعتقد أن العيب غير مؤثر وأثبت في الوقت ذاته أن الشخص العادي لا يستطيع أن يدرك أن العيب مؤثر بل يقتضى إدراك ذلك معرفة فنية متخصصة (١) .

٣٦٨ - (٤) يجب أنه بكونه العيب غير معلوم للمشتري . وحتى لو كان العيب خفياً على النحو الذي يبيانه . فإنه لا يكون عبئاً موجباً للمشتري إذا ثبت أن المشتري كان يعلمه بالفعل وقت تسلم المبيع بالرغم من خفائه . فان علم المشتري بالعيب وسكوته عليه بعد رضاه منه به ، وزولا عن حقه في الرجوع بالضمان . وهذا ما ينص عليه صراحة صدر الفقرة الثانية من المادة ٤٤٧ مدى فيآرأيتنا : « ومع ذلك لا يضمن البائع العيوب التي كان المشتري يعرفها وقت البيع » .

وما دام العيب خفياً ، فالفروض أن المشتري لا يعلم به ، فإذا أراد البائع التخلص من الضمان . فعليه هو عبء إثبات أن المشتري كان يعلم به وقت التسليم (٢) . والعلم واقعة مادية يستطيع البائع أن يثبتها بجميع طرق الإثبات ، ويدخل في ذلك البيئنة والقرائن (٣) .

(١) بلانويل وريبير وعامل ١٠ فقرة ١٣٠ عن ١٤٦ - ص ١٤٧ .

(٢) بلانويل وريبير وعامل ١٠ فقرة ١٣٠ .

(٣) إذا كان العيب من الذبوع والانتشار بحيث يكون من المفهوم أنه المشتري يتوقع أنه ولحق المبيع ، فالفروض أن المشتري يعلم بحمل هذا العيب ، ويكون عليه هو عبء إثبات أنه كان يعلمه . ويحسن إذنه في هذه الحالة أن يشترط المشتري على البائع ضماناً حال هذا العيب .

وقد يكون العيب موجوداً وقت البيع والمشتري لا يعلم به ، ولكنه إذا علم به وقت التسليم ولم يعترض ، سقط ضمان البائع . فالعيب الموجود في المبيع وقت البيع يجب إذن ، حتى يضمه البائع ، أن يكون المشتري لا يعلمه لا وقت البيع ولا وقت التسليم ، فإذا أثبت البائع أن المشتري كان يعلمه في أي وقت من هذين الوقتين لم يكن ضامناً . أما العيب الذي حدث ما بين البيع والتسليم ، فيجب أن يثبت البائع حتى يسقط عنه الضمان أن المشتري كان عالماً به وقت التسليم ، فإذا لم يثبت ذلك افترض أن المشتري كان وقت أن تسلم المبيع غير عالم به ووجب الضمان (١) .

= إذ أراد أن يتخلص من عبء الإثبات . ويفرض في الأشياء المستعملة بما بيعت أنها لا تتحول من العيوب المألوفة في الأشياء القديمة ، فإذا ادعى المشتري أنه لم يكن يعلم بعيب من هذه العيوب المألوفة فعليه هو عبء إثبات ذلك ، إلا إذا اشترط على البائع ضمانها بالذات . على أن هذا مقصور على العيوب المألوفة في الأشياء القديمة ، أما ما كان من العيوب غير مألوف فعبء الإثبات فيه يقع على البائع لا على المشتري ( بودرى وسينيا فقرة ٤٢٠ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٣٢ ) .

ويترتب على ما تقدم أن المشتري مدروس فيه أن يعلم أن مسأجر الدار له الحق في طلب إنقاص الأجرة إلى الحد القانوني الذي يسمح به قانون إيجار الأماكن ، فلا يستطيع أن يحتج بذلك على البائع إلا إذا أثبت أنه كان يجهل أن الأجرة تزيد على الحد القانوني أو إذا حصل على ضمان البائع لهذه الأجرة ( بلانيول وريبير وهامل ٢٠ ص ١٤٨ هامش رقم ١ ) .

(١) قارن الأستاذ منصور مصطفي منصور ص ٢٠٢ هامش رقم ١ - والعلم الواجب إثباته يجب أن يكون علماً يقينياً لا علم على سبيل الخدس . وقد قضت محكمة النقض في شأن العلم بالعيوب الخفية المسقط لدعوى الضمان في عهد التقنين المدني السابق ، بأن العلم المراد للشارع في المادة ٣٢٤ مدني ( ٤٤٢ مدني جديد ) هو العلم الحقيقي دون العلم بالتشكيك . فإذا كانت محكمة الاستئناف قد رأت ما حصلته من فهم الواقع في الدعوى أن المشتري ما كان يعلم حقاً ، عند تحريره خطاباً للبائع يخبره فيه بما ظهر من العيب في البذور التي اشتراها ، أن هذه البذور معيبة بذلك العيب القديم الحق الذي يستلزم فسخ البيع وردد الثمن وإلزام البائع بما قد يلزمه قانوناً من التصديقات ، وأنه لم يعلم به إلا من تقرير خبير دعوى إثبات الحالة ، ثم قبلت المحكمة دعوى الضمان التي رفعها المشتري بعد تقديم تقرير الخبير بثلاثة أيام ، ورفضت الدفع بسقوطها على اعتبار أن العلم بالعيوب الذي يمه عنه خطابه الذي أرسله للبائع لم يكن علماً حقيقياً ، فإنها تكون قد أصابت في قبول الدعوى ورفض الدفع بسقوطها ( نقض مدني ٢٨ مارس سنة ١٩٢٤ مجموعة عمر ١ رقم ٢٤٢ ص ٦٦٥ ) . وقضت استئناف مصر بأن مجرد الظن أو العلم غير القاطع لا يعتبر علماً موجباً لسقوط الضمان ( استئناف مصر ٢٤ فبراير سنة ١٩٣٢ المجلة ١٣ رقم ٢٧ ص ٩١ ) .

ولما كان جهل المشتري بالعيب وقت التسليم شرطاً للضمان ، فإنه بغيره  
أن يكون المشتري ، وعند جهل العيب اللاحق بالمبيع ، قد وقع في غلط جوهرى ،  
فتتلافى دعوى ضمان العيب مع دعوى العاطف ، ويمكن للمشتري أن يختار بين  
الدعويتين . وسعود إلى هذه المسألة بتخصيل أولى عبار تمييز دعوى ضمان العيب  
عن دعوى الغلط .

وإذا كان علم المشتري بالعيب يؤثر في الضمان ، فيضمن البائع العيب إذا كان  
المشتري غير عالم به ولا بصحته إذا جهله ، فإن علم البائع بالعيب لا أثر له  
في مبدأ الضمان . فالبايع يضمن العيب ، سواء كان عالماً به أو غير عالم . وتضمن  
العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة ٤٧٤ صراحة على هذا الحكم إذ تقول :  
« ويضمن البائع هذا العيب ولو لم يكن عالماً بوجوده » . ولكن علم البائع  
بالعيب أو جهله به يؤثر في الاتفاق على تعديل أحكام الضمان بالتشديد  
أو بالتخفيف أو بالإعفاء على النحو الذى سنفصله فيما يلى . وقد يؤثر أيضاً  
في مقدار التعويض الذى يستحقه المشتري بسبب العيب الخفى ، ونرى إطالة مدة  
التقادم إلى خمس عشرة سنة إذا اقترن العلم بالغش .

### ٣٦٩ - (ب) - المدين فى ضمان العيوب الخفية - فبالبينة التمهيد

**مقدمة -** المدين فى ضمان العيوب الخفية هو البائع . ولا ينتقل التزامه إلى وارثه ،  
بل يبقى هذا الالتزام ديباً فى التركة . فإذا مات البائع ، رجع المشتري بصحة  
العيب الخفى ، لا على الورثة . بل على التركة ذاتها . فإذا ماتت الورثة بغير  
المستحق . أخذ الورثة مابقى من التركة بعد سداد جميع الديون ومن بيننا الدين  
الحاص بضمن العيب الخفى .

ولا يتصور انتقال ضمان العيوب الخفية إلى حلف البائع الخامس  
فى العين المبيعة .

ويتحمل دائن البائع التزام بضمن العيوب الخفية على الوجه المقرر فى  
القواعد العامة ، ذلك أن المشتري يصبح هو أيضاً دائماً للبائع بضمن العيوب  
الخفية ، فيشارك سائر دائنى البائع مشاركة الغرماء .

ويكوز كسائر الدائنين مطالب بضمن العيوب الخفية ، ويوزع له نصيبه  
أن يرجع عليه هذا الضمان طلباً للقوة له المترتبة فى الكفالة .

وعدموى ضمان العيوب الخفية ، وهى و صورتها تنتهى إلى تعويض كما  
سنرى ، ، بقية للانقسام (١) . فإذا باع شخصان عبئاً شائعة بينهما ، كان للمشتري  
أن يرجع بضمان العيب على البائعين كل بقدر نصيبه فى المبيع ، ولا يجوز له  
أن يرجع على واحد منهما بالضمان كله ، لأن ضمان العيب ينقسم عليهما كما سبق  
القول . ويستثنى من ذلك بطبيعة الحال ما إذا كان البائعان قد تضامنا فى التزامهما  
نحو المشتري ، فيرجع المشتري عندئذ على أى منهما بضمان العيوب طبقاً للقواعد  
المقررة فى التضامن .

### ٣٧٠ - (ج) الدائن فى ضمان العيوب الخفية - فبالجانب الضمان

**للمتضامن :** الدائن فى ضمان العيوب الخفية هو المشتري . وينتقل حقه  
إلى الوارث ، فلو مات المشتري جاز لورثته الرجوع بضمان العيب على البائع  
كما كان يرجع مورثهم ، وينقسم الضمان بينهم كل بقدر نصيبه فى العين ،  
وسحق يجوز للبائع فى هذه الحالة أن يطالبهم بالاتفاق على رد العين المبيعة ،  
فلا يرد عليه بعض الورثة جزءاً من العين حتى لا تنفرق عليه الصفقة (٢) .

وينتقل حق المشتري أيضاً إلى خلفه الخاص ، فلو أن المشتري باع العين المعيبة  
إلى مشترئان ، كان هذا المشتري الثانى - وهو الخلف الخاص للمشتري الأول  
س العين - أن يرجع بدعوى سلفه المشتري الأول على البائع ، ذلك أن هذه  
الدعوى قد انتقلت مع المبيع من المشتري الأول إلى المشتري الثانى (٣) . ومن ثم  
يكون للمشتري الثانى ، ضمان العيوب الخفية ، دعوى ثلاث : (١) دعواه  
الشخصية ضد المشتري الأول بضمان العيب الخفى ، وهى الدعوى التى استمدعا  
من تبدل البيع الثانى الذى أبرم بينه وبين المشتري الأول ، ومدة التقادم فيها

(١) بودرى وسينيا فقرة ٤٤٠ مكررة - أنسيكلويدي دالوز • لفظ Vice Réd. فقرة ٨ .

(٢) بودرى وسينيا فقرة ٤٤٠ مكررة - قارن أنسيكلويدي دالوز • لفظ Vice Réd. : ٨٥ .

(٣) أوري ورو • فقرة ٣٥٥ مكررة ص ٨٧ .



تسرى من وقت أن تسلم المبيع من المشتري الأول . (٢) الدعوى غير المباشرة التي يرفعها باسم المشتري الأول على المبيع ، وبشرك معه فيها سائر دائلي المشتري الأول ، وتسرى مدة التقادم من وقت أن تسلم المشتري الأول المبيع من البائع . (٣) الدعوى المباشرة وهي دعوى المشتري الأول نفسها ضد البائع بضمان العيب ، وقد نشأت من عقد البيع الأول الذي أبرم بين البائع والمشتري الأول ، وانتقلت بعهد البيع الثاني من المشتري الأول إلى المشتري الثاني ، وقد أشرنا إليها فيما تقدم . وهذه الدعوى تختلف عن الدعوى غير المباشرة في أنه لا يزاحم فيها المشتري الثاني سائر دائلي المشتري الأول ، وتنفق معها في أن مدة التقادم تسرى من وقت أن تسلم المشتري الأول المبيع من البائع . وتمتاز الدعوى المباشرة هذه أيضاً بأنها تبقى ثابتة للمشتري الثاني حتى لو لم يكن له حتى الرجوع بضمان العيب على المشتري الأول ، كأن كان هذا المشتري قد اشترط عدم الضمان . وبلا حفظ أن المشتري الثاني إذا رفع دعواه الشخصية في الضمان على المشتري الأول - وهي الدعوى الأولى من هذه الدعاوى الثلاث - جاز للمشتري الأول أن يدخل البائع ضامناً في هذه الدعوى . والمفروض طبعاً في كل ما تقدمناه أن العيب قد حدث بالمبيع قبل أن يتسلم المشتري الأول المبيع من البائع ، حتى يكون البائع ضامناً هذا العيب لكل من المشتري الأول والمشتري الثاني (١) .

ويستفيد دائي المشتري من ضمان البائع للعيب عن طريق الدعوى غير المباشرة ، فيجوز لهذا الدائن أن يرفع باسم المشتري دعوى ضمان العيب على البائع طبقاً للقواعد المقررة في الدعوى غير المباشرة .

٣٧١- (ر) البيع الذي يفتى ، ضمناه العيوب الخفية : فهي قانوني ؛ تنص المادة ٤٥٤ من التقنين المدني على ما يأتي :

---

(١) بلانبول وريبير وعامل ١٠ فقرة ١٣٨ - وكذلك المفروض أن العيب قد ظهر حيناً على المشتري الثاني ، فلو أن المشتري الثاني قد كشفه قبل تسلم المبيع ، ولكنه لم يتمكن من الرجوع بضمان العيب لا على المشتري الأول ولا على البائع ( يورد في رسالتها فقرة ٣٢١ - المصنف محمد ) ، أمام ( ص ٢٨٨ ) .

والضمان للعيب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد، (١).

والسبب في ذلك ، كما تقول المذكرة الإيضاحية ، أن البيع بالمزاد ، سواء من القضاء أو من جهة الإدارة ، قد أعلن عنه ، وأنيحت الفرصة للمزايدين أن يذخروا الشيء قبل الإقدام على المزايدة ، فيحسن بعد أن اتخذت كل هذه الإجراءات ألا يفسخ البيع لسبب كان يمكن توقيه ، فتعاد إجراءات طويلة بمصروفات جديدة يتحمل عبأها المدين ، (٢) . ومن ثم لا ضمان للعيب في البيوع التي يتحتم إجراءها قضاء عن طريق المزاد ، كبيع أموال المدين تنفيذاً للديون التي في ذمته ، وبيع أموال القاصر والمحجور في المزداد . وكذلك لا ضمان للعيب في البيوع التي تجرّبها الإدارة بالمزاد ، لاقتضاء الضرائب مثلاً . وقد رأينا أن ضمان التعرض والاستحقاق ، بخلاف ضمان العيب ، يقوم في كل هذه البيوع .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٦٠٠ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما سطر عليه في التفتين المدني الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٤٦٧ في المشروع النهائي . ثم وافق عليه مجلس اسواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٥٤ ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ١٢٨ - ص ١٢٩ ) .

ويقابل النص في التفتين المدني السابق المادة ٣٢٧/٥٠٥ ، وكانت تجرى على الوجه الآتي :  
" لا تسمع دعوى الضمان بسبب العيوب الخفية فيما بيع بمعرفة المحكمة أو جهات الإدارة بطريق المزاد " . والحكم متفق مع حكم التفتين الجديد .

ويقابل في التفتينات المدنية العربية الأخرى : التفتين المدني السوري م ٤٢٢ ( مطابقة للسادة ٤٥٤ مصرى . وانظر في القانون المدني السوري الأستاذ مصطفى الزرقا فقرة ٢٠٧ ) .  
التفتين المدني الليبي م ٤٤٣ ( مطابقة للمادة ٤٥٤ مصرى ) .

التفتين المدني العراقي م ٥٦٦ : لا تسمع دعوى الضمان فيما بيع بمعرفة المحكمة أو الجهات الحكومية الأخرى بطريق المزايدة العلنية . ( ويتفق هذا الحكم مع حكم التفتين المصرى - وانظر في القانون المدني العراقي الأستاذ حسن الذنون فقرة ٢٥٥ - الأستاذ عباس حسن الصراف فقرة ٥٢٤ - فقرة ٥٢٧ ) .

تفتين الموجبات والعمود اللبناني م ٤٦٤ : لا وجه لإقامة دعوى الرد في البيوع التي تجرّبها السلك القضائية ( ولم يذكر التفتين اللبناني البيوع الإدارية بالمزاد ) .  
(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ص ١٢٩ .

أما البيوع الاختيارية، حتى لو أجريت بطريقتين المراد كبيع العين الشائعة بالمراد لعدم إمكان قسمتها (licitation) ، فيقوم فيها ضمان العيب (١) .

وفيما عدا البيوع القضائية والبيوع الإدارية إذا كانت بالمراد ، يقوم ضمان العيب في أى بيع آخر ، بمستوى في ذلك البيع المسجل والبيع غير المسجل وبمستوى كذلك أن يكون محل البيع عقاراً (٢) أو منقولاً (٣) ، شيئاً مادياً أو شيئاً غير مادي (٤) . كما يجوز للتضع - وقد حل محل المشتري - أن يرجع بضمان العيب على البائع . ويجوز أن يرجع بضمان العيب أيضاً المسترد لحصة شائعة في منقول باعها شريك في الشيوع لأجنبي ( م ٨٢٣ مدني ) (٥) .

## ٢٥ - ما يترتب على قيام ضمان العيوب الخفية

٣٧٢ - دعوى الضمان وما يسببها من أضرار - إذا وجد بالبيع عيب توافرت فيه الشروط المتقدمة الذكر ، وجب على المشتري المبادرة إلى إخطار البائع به ، ثم له بعد ذلك أن يرجع عليه بدعوى الضمان ويجب رفعها خلال مدة قصيرة وإلا سقطت بالتقادم .

- 
- (١) بودرى وسينيا فقرة ٤٣١ - بلانيول و هابل ١٠ ذ - بلانيول وبير وبولانجيه ، فقرة ٢٤٧٩ - كولان وكابيتار - مرة ٩٢٤ - ج - ١١٢٣٠ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٨٢ - الأستاذ محمد حل إمام فقرة ٢٢٥ - كامل مرسى فقرة ١٩٤ - الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ٩٠ .
- (٢) فيقوم ضمان العيب في البناء ، وفي الأرسن الفضاء ، وفي الأرض الزراعية ، وفي غير ذلك من العقارات .
- (٣) فيقوم ضمان العيب في الأغذية ، والحيوانات ، والحسوب والمحصولات الخشبية ، والمشروبات المتنوعة ، وفي غير ذلك من المنقولات .
- (٤) فيقوم ضمان العيب في المتاجر ، والأسهم والسندات ، والحقوق الشخصية - غير ذلك من الأشياء غير المادية ( أنظر بودرى وسينيا فقرة ٣٢٦ - فقرة ٤٢٠ ) .
- (٥) وقضت محكمة النقض بأن أحكام العيب الخفي في باب البيع لا تنطبق في عقد المعاولة غير المختلط بالبيع ، وهو العقد الذي يقوم فيه رب العمل بتقديم جميع الأدوات اللازمة ( نقض مدني ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ٢٩ ص ١٥٣ ) . أنظر في هذه المسألة تعليق بلانيول في دالوز ١٩١٢ - ١ - ١١٣ على حكيم صاددين من محكمة النقض الفرنسية في ١٨ أكتوبر سنة ١٩١١ قضياً بنقض المبدأ ( آنفاً فقرة ٢٦١ في الهاش ) .

تبحث إذن مسائل ثلاثاً : (١) إخطار البائع بالعيب (٢) دعوى الضمان (٣) سقوطها بالتقادم .

٤٧٣- إعطاء البائع بالعيب - المصوصى القانونية - تنص المادة ٤٤٩ من التقنين المدنى على ما يأتى .

١٤ - إذا تسلّم المشتري المبيع ، وجب عليه التحقق من حالته بمجرد أن يتمكن من ذلك ، وفقاً للمألوف فى التعامل . فإذا كشف عيباً يضمنه البائع ، وجب عليه أن يخطره به خلال مدة معقولة ، فإن لم يفعل اعتبر قابلاً للمبيع .

٢٥ - أما إذا كان للعيب مما لا يمكن الكشف عنه بالفحص المعتاد ثم كشفه المشتري ، وجب عليه أن يخطره به البائع بمجرد ظهوره ، وإلا اعتبر قابلاً للمبيع بما فيه من عيب (١) .

(١) شرح النص : ورد هذا النص فى المادة ٥٩٥ من المشروع التمهيدى ، وكان هذا المشروع يتضمن فقرة ثالثة هذا نصها : « على أنه إذا تمسك البائع بتسليم المشتري ، فلا يجوز له أن يحتج بأنه لم يخطره بالعيب فى الوقت الملائم » . وفى لجنة المراجعة حذفت هذه الفقرة الثالثة ، لأن حكمها مستفاد من التواعد العامة ، واستبدل بعبارة « وجب عليه أن يبادر بإخطاره عنه » فى الفقرة الأولى بعبارة « وجب عليه أن يخطره به خلال مدة معقولة » ، وأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه لدى التقنين المدنى الجديد وصار رقمه ٤٦٢ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب ، لمجلس الشيوخ تحت رقم ٤٤٩ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٥٥ - ص ١١٧ ) .

ولا مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى السابق ، وقد كان هذا التقنين بدلاً من الإخطار يجعل مدة تقادم دعوى الضمان قصيرة جداً ، فقد كانت ثمانية أيام من وقت علم المشتري بالعيب .

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٤١٧ ( مطابقة للمادة ٤٤٩ مصرى ) .

التقنين المدنى الليبى م ٤٢٨ ( مطابقة للمادة ٤٤٩ مصرى ) .

التقنين المدنى العراقى م ٤٦٠ ( مطابقة للمادة ٤٤٩ مصرى - وانظر فى القانون المدنى العراقى

الأول الذى حسن القانون فقرة ٢٥٦ - والأستاذ عباس حسن الصراف فقرة ٥٢٢ - فقرة ٥٢٣ ) .

تقنين المورجبات والمقود البنائى م ٤٤٦ : إذا كان المبيع من منقولات غير الحيوانات ، وجب

على المشتري أن يخطر فى حالة المبيع على أتراسلامه ، وأن يحذر البائع بلا إبطاء فى خلال السبعة الأيام التى تلى الاستلام عن كل عيب يجب على البائع ضمانه ، وإلا فالمبيع يعد مقبولاً ما لم تكن العيوب عملاً لا يعرف بنمط عادى أو تكون هناك موانع لا علاقة لها بمشقة المشتري حالت دون النظر

ويخلص من هذا النص أن المشتري تجب عليه المبادرة باخطار البائع بالعيب  
هند كشفه . والسياسة التشريعية في ضمان العيب الخفي قائمة على عدم التراخي  
في اتخاذ الإجراءات اللازمة لإثبات العيب والمبادرة إلى رفع دعوى الضمان ،  
لأن الإبطاء في شيء من ذلك قد يجعل إثبات العيب عسيراً ، وقد تنعذر معرفة  
منشأه وهل كان موجوداً عند التسليم أو حدث بعده ، فيفتح باب المنازعات  
ويتسع المجال لادعاءات من جهة كل من المتبايعين ، وبخاصة من المشتري فقد  
يدعى بعد مدة طويلة أن بالمبيع عيباً كان موجوداً عند التسليم ويتخذ هذا  
الادعاء نكته للرجوع في الصفقة . فحتى يستقر التعامل وتنحسم أوجه النزاع ،  
أوجب المشرع على المشتري أن يبادر إلى إخطار البائع بالعيب بمجرد كشفه ، ثم  
جعل مدة التقادم في دعوى الضمان قصيرة ، فهي سنة واحدة من وقت تسلّم  
المشتري للمبيع كما سنرى . وهذه الإجراءات السريعة والمدد القصيرة تتميز

---

== في حالة المبيع . وفي مثل هذا الموقف يجب إبلاغ هيوب المبيع إل البائع عل أنراكتشافها ،  
وإلا عد المبيع مقبولاً ، غير أنه لا يحق للبائع السوء النية أن يتذرع هذا الحكم الأخير .

م ٤٤٧ : يجب عل المشتري بلا إبطاء أن يطلب بعريضة معاينة المبيع بواسطة خبير يعينه رئيس  
المحكمة ذات الصلاحية . وإذا لم تجر المعاينة بمقتضى الأصول ، فعل المشتري أن يثبت وجود العيب  
عند الاستلام . ولا تطلب المعاينة إذا كان البيع منقداً بحسب نموذج لم يتم خلاف عل ماهيته . وإذا  
كانت البضاعة واردة من بلد آخر لم يكن للبائع وكيل في محل استلامها ، وجب عل المشتري أن  
يتخذ الحيطة للمحافظة عل البضاعة مؤقتاً . وإذا تخيف من تلف سريع ، كان من حق المشتري أن  
يطلب بيع تلك البضاعة بناء عل ترخيص يطلب بعريضة من رئيس محكمة المحل الذي تكون فيه  
البضاعة بعد إجراء المعاينة المتقدم ذكرها . وإذا كانت مصلحة البائع تقتضى هذا البيع ، كان الواجب  
الحتم عل المشتري أن يجربه عل هذا المتوال . ويلزمه أن يخبر البائع بلا إبطاء عن كل ما تقدم ،  
وإلا كان ضامناً للطل والضرر .

م ٤٤٨ : في الحالة المنصوص عليها في المادة السابقة تكون مصاريف إرجاع البضاعة  
عل البائع .

( والتعدين البناني فيما يختص بالمنقول غير الحيوان يتفق مع التعنين المصري في الأحكام التي  
وردت في التعنين المصري ، ويزيد عليه أحكاماً أخرى يقصد بها إمداد الدليل عل العيب قطعاً  
لنزاع ، واتخاذ الإجراءات الضرورية للمحافظة عل مصلحة البائع من نحو بيع البضاعة المعينة إذا  
خيف عليها التلف أو اقتضى البيع مصلحة البائع . وكل هذه الأحكام يمكن اعتبارها تطبيقاً  
لقواعد العامة ) .

ودعوى ضمان العيب الخفي عن غيرنا عن الدعاوى التي تتلاقى معها كدعوى الإبطال للغلط ودعوى النسخ لعدم التنفيذ .

على أنه إذا تسلم المشتري المبيع ، ولو كان به عيب ظاهر أو عيب في حكم الظاهر مما يتمكن من تبيته بالفحص المعتاد ، لم يعتبر بمجرد التسلم قابلاً بالعيب . فقد أعطى مهلة ، له فيها ، بل يجب عليه فيها ، التحقق من حالة المبيع عن طريق الفحص المعتاد ، وهذه المهلة حددها المشرع بأنها المهلة المعتادة وفقاً للمألوف في التعامل . فإذا اشترى شخص قماشاً من تاجر ، فالغالب أن يكون هذا القماش مطويّاً ، فإذا كان فيه عيب ظاهر أو في حكم الظاهر ، لم يعتبر المشتري راضياً به بمجرد تسلمه القماش المطوى ، وإنما يكون ذلك إذا ذهب بالقماش إلى منزله أو إلى متجره ، وفي خلال المدة المألوفة في التعامل نشر القماش المطوى وفحصه فلم يجد به عيباً أو وجده عن طريق الفحص المعتاد ، فسكت ولم يخطر به البائع في مدة معقولة ، هي أيضاً متروكة للمألوف في التعامل . وإذا اشترى شخص سيارة ، فإنه لا يعتبر قابلاً بما فيها من عيب ظاهر أو في حكم الظاهر بمجرد تسلمها ، بل لا بد من مدة معقولة تمضي وفقاً للمألوف في التعامل يتمكن فيها المشتري من تجربة السيارة وكشف ما فيها من عيوب عن طريق الفحص المعتاد ، فإذا وجد فيها عيباً ولم يخطر به البائع في مدة معقولة من وقت كشف العيب وفقاً للمألوف في التعامل ، اعتبر راضياً بالعيب .

أما إذا كان العيب الذي بالمبيع هيباً خفياً لا يمكن الكشف عنه بالفحص المعتاد ، فإن المشتري لا يعتبر راضياً به إلا إذا كشفه ، بطريق فحص فني مألوف أو فحص فني متخصص بحسب الأحوال على النحو الذي قدمناه عند الكلام في خفاء العيب ، ولم يخطر به البائع بمجرد كشفه إياه . وهنا أوجب المشرع على المشتري أن يخطر البائع بالعيب بمجرد ظهوره فيجب عليه أن يبادر إلى هذا الإخطار دون إبطاء ، لأن العيب لم ينكشف إلا بعد فحص فني ، فالوقت الذي كشفه فيه وقت محدد يمكن معه التثبت من عدم وقوع إبطاء في الإخطار .

ونرى من ذلك أن المشتري ، حتى يستطيع الرجوع بضمان العيب على البائع ، يجب عليه إخطاره بهذا العيب عندما يكشفه على النحو الذي بيناه . ويجب أن

يكون الإخطار دون إبطاء أو في مدة معقولة يحددها المؤلف في التعامل بحسب الأحوال ، وذلك من وقت تسلّم المبيع تسليماً فعلياً لاحقياً . ولا يشترط شكل خاص في هذا الإخطار ، فيصح أن يكون بانذار على يد محضر ، كما يصح أن يكون بكتاب مسجل أو غير مسجل ، بل يصح أن يكون شفويّاً ، ولكن على المشتري عبء إثبات حصول هذا الإخطار ، ويستطيع أن يثبتته بجميع الطرق ومنها البينة والقرائن لأنه واقعة مادية .

فاذا لم يقع الإخطار في الوقت الملائم ، اعتبر المبيع غير معيب أو اعتبر المشتري راضياً بالعيب الذي وجده فيه (١) ، وسقط على البائع الالتزام بالضمان حتى لو لم تكن دعوى الضمان قد تقدمت بانقضاء سنة من وقت تسلّم المشتري للمبيع على النحو الذي سنبينه فيما يلي . فدعوى الضمان إذن تسقط إما بعدم إخطار المشتري البائع بالعيب في الوقت الملائم ولو قبل انقضاء سنة التقادم ، وإما بانقضاء سنة التقادم ولو وقع الإخطار بعد ذلك بل ولو لم يعلم المشتري بالعيب إلا بعد ذلك (٢) .

وكل ما يجب على المشتري هو إخطار البائع بالعيب على الوجه الذي

---

(١) حل أن المشتري لا يعتبر راضياً بالعيب الذي وجده في المبيع عندما لا يتم الإخطار في الوقت الملائم إذا كان البائع سيئ النية، أي إذا كان يعلم بوجود العيب وأخذه عمداً عن المشتري خشاً منه، فإن الضمان يكون واجباً في هذه الحالة على البائع حتى لو اشترط عدم الضمان (م ٤٥٣ مدق) كما سنرى . وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدق الجديد يشتمل على نص في هذا المعنى يقضى بأنه : إذا تعدد البائع تضليل المشتري ، فلا يجوز له أن يمتنع بأنه لم يحظر بالعيب في الوقت الملائم ، فحذف في لجنة المراجعة لأن حكمه مستفاد من الفروع العامة ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١١٦ - وانظر آنفاً نفس الفقرة في الهاش ) . وقد جاء في تقنين الموجبات والمقود البنائي نص في هذا المعنى هو الفقرة الأخيرة من المادة ٤٤٦ من هذا التقنين إذ تقول : « وفي مثل هذا الموقف يجب إبلاغ عيوب المبيع إلى البائع على أثر اكتشافها ، وإلا عد المبيع مقبولاً . غير أنه لا يجتنب البائع سوء النية أن يتنزع بهذا الحكم الأخير » ( أنظر آنفاً نفس الفقرة في الهاش ) .

(٢) المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٢٢ -

ص ١٢٢ .

بيناه . فلا يجب عليه طلب معاينة المبيع بواسطة خبير لإثبات العيب ، وإن كان من جهة أن يفعل ذلك حتى يعد الدليل على العيب إذ هو المكلف بإثباته (١) .

### ٣٧٤ - دعوى ضمان الميروب الخفية - النصوص القانونية :

تنص المادة ٤٥٠ من التقنين المدني على ما يأتي :

« إذا أخطر المشتري البائع بالعيب في الوقت الملائم ، كان له أن يرجع بالضمان على النحو المبين في المادة ٤٤٤ ، (٢) .

(١) ولم يبين لنص ماذا يفعل المشتري لو أن السلعة المبيعة التي اشتراها لم يتمكن من ردعا فوراً إلى البائع وكانت ما يسرع إليها التلف ، وتفرض القواعد العامة في هذه الحالة بأن المشتري الاحتياطات اللازمة للحفاظ على السلعة ، ويستصدر عند الانتفاء أمراً من القضاء ببيعهما سب البائع إذا خشى عليها تلفاً سريعاً . وقد حرض تقنين الموجبات والمقود البناني إلى هذه المسائل بنصوص خاصة (م ٤٤٧ وم ٤٤٨ من هذا التقنين : أنظر آنفاً نفس الفقرة في الماش) .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٥٩٦ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٦٦٣ من المشروع للبناني . ثم وافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٥٠ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٨٨ - ص ١١٩) .

ويقابل في التقنين المدني السابق النصوص الآتية : م ٣٨٧/٣١٣ : البائع ضامن للمشتري الميروب الخفية في المبيع إذا كانت تنقص القيمة التي اعتبرها المشتري أو تجعل المبيع غير صالح لاستعماله فيما أعد له .

م ٣٨٨/٣١٤ : في الحالة الأخيرة من المادة السابقة وفي حالة ما إذا كان نقص القيمة بمقدار منه المشتري لا يتنع من الشراء ، يكون المشتري مخيراً بين نسخ البيع بغير إضرار بحقوق الدائنين برهن وبين طلب نقصان الثمن ، مع التضمينات في الحالتين إذا ثبت علم البائع بالعيب الخفى .  
م ٣٨٩/٣١٥ : إذا كان البائع لا يعلم بالعيب الخفى الموجود في المبيع ، فالمشتري له الخيار فقط بين نسخ البيع مع طلب رد الثمن والمصاريف التي ترتبت على البيع ، وبين إبقاء المبيع بالثمن المتفق عليه .

م ٣٩٣/٣١٨ : إذا كان الثمن الخفى الذي ترتب عليه نقصان قيمة المبيع لا يوجب الاستناع من الشراء لو اطلع عليه المشتري ، كان للمشتري الحق في تنقيص الثمن بحسب تقدير أهل الخبرة .  
م ٣٩٤/٣١٩ : وتنقيص الثمن يكون باعتبار قيمة المبيع الحقيقية في حالة سلامته من العيب بقيمة الحقيقية في الحالة التي هو عليها ، ويطبقون نسبة هاتين القيمتين على الثمن المتفق عليه .



والآن نفرض أن المشتري قد أخطر البائع بالمبيع في الوقت الملائم على

== ( وتختلف هذه الأحكام أحكام التقنين الجديد كما هو واضح ، وسيرة بروت تمام البيع ، فإن تم قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ فأحكام التقنين السابق هي التي تسرى ، وإلا فأحكام التقنين الجديد - انظر في القانون المدنى السابق الأستاذين أحمد نجيب الهلال وحامد رك فقرة ٤٠١ - فقرة ٤٠٧ ) .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٤١٨ (مطابقة المادة ٤٥٠ مصرى - وانظر فى القانون المدنى السورى الأستاذ مصطفى الزرقا فقرة ٢٠٥ - فقرة ٢٠٦) .

التقنين المدنى اليبسى م ٤٣٩ (مطابقة المادة ٤٥٠ مصرى) .

التقنين المدنى العراقى م ١/٥٥٨ : إذا ظهر بالمبيع عيب قديم ، كان المشتري مخيراً إن شاء رده

وإن شاء قبله بشت المسمى .

(والحكم يختلف من حكم التقنين المصرى كما هو ظاهر . وقد تأثر التقنين العراقى بالفقه الحنفى فى هذه المسألة ، فهو لا يميز فى خيار العيب إلا الفسخ أو استيفاء المبيع بكل الثمن . فإذا نظر الفسخ بتلورد المبيع ، جاز للمشتري فى هذه الحالة إنفاص الثمن . ويكون نقصان الثمن طبقاً لما قرره المادة ٥٦٥ عراقى منقطة فى ذلك مع أحكام الفقه الإسلامى إذ نقول : « يقدر نقصان الثمن بمعرفة أرباب الخبرة ، بأن يقوم المبيع سالماً ثم يقوم ميباً ، وما كان بين القيسيتين من التفاوت ينسب إل الثمن المسمى ، وبمقتضى تلك النسبة يرجع المشتري على البائع بالنقصان » - انظر فى القانون المدنى العراقى الأستاذ حسن الذنون فقرة ٢:٧ ) .

تقنين الموجبات والمقود البنائى م ٤٤٩ : إذا وجد ما يوجب رد المبيع إما لوجود عيب فيه وإما لخلوه من بعض الصفات ، حق للمشتري أن يطلب فسخ البيع وإعادة الثمن . ويحق له عبارة على ما تقدم أن يأخذ بدل العطل والضرر فى الأحوال الآتية : أولاً - عندما يكون البائع عالماً بعيوب المبيع أو يمدم اتصافه بالصفات التى وعد بها ولم يصرح بأنه باع بدون ضمان . ويقدر أن البائع عالم بذلك إذا كان تاجراً أو صانعاً يبيع منتجات صناعته ، ثانياً - إذا صرح البائع بخلو المبيع من العيوب ، ما لم تكن هناك عيوب لم تظهر إلا بعد البيع أو كانت من العيوب التى يمكن أن يجهلها البائع من حسن نية . ثالثاً - إذا كان وجود الصفات التى تبين خلو المبيع منها مشروطاً بصراحة أو كان العرف التجارى يوجب وجودها .

م ٤٥٣ : يتم تخفيض الثمن بتقدير قيمة المبيع وهو فى حالة السلامة وقت العقد من جهة ، ثم بتقدير قيمته فى حالة الحاضرة من جهة أخرى . وعندما يكون البيع منقداً على عدة أشياء بشترأة صفقة واحدة ، فيبنى تقدير قيمتها على أساس قيمة جميع الأشياء التى تتألف منها المصفقة .

م ٤٥٤ : يجب على المشتري فى حالة فسخ البيع أن يرد : أولاً - الشيء المصاب بالعيب الموجب لرد كما استلمه مع ما تبهه وما يمد جزءاً منه وما التحق به بعد إبرام العقد . ثانياً - ثمار المبيع من تاريخ فسخ البيع بالتراضى أو الحكم به وثماره السابقة لهذا التاريخ . أما إذا كانت الثمار غير منقدة وقت البيع ، فيحق للمشتري أن يأخذها إذا جناها ولو قبل للتضوج كما يحق ==

الوجه الذى ببناء ، فهو بعد هذا الإخطار يكون له الحق فى الرجوع على البائع بدعوى ضمان العيب ، وهى دعوى صاغها التقنين المدنى على غرار دعوى ضمان الاستحقاق الجزئى كما هى مقررة فى المادة ٤٤٤ مدنى . والشبه بين الدعويين واضح ، ففى كليهما لم تبلغ خسارة المشتري ، من جراء الاستحقاق الجزئى أو العيب ، أن يضيع المبيع كله ، بل هو قد ضاع جزء منه أو من قيمته ولكنه جزء قد يبلغ من الجسامة حداً لو كان يعلمه وقت البيع لما أقدم على الشراء .

وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « أما المشروع ( التقنين الجديد ) فلم ير داعياً لتعدد الأحكام فى ضمان الاستحقاق وفى ضمان العيب ، فان الضمانين مردهما إلى أصول واحدة فى القواعد العامة . فالواجب إذن فى ضمان العيب تطبيق ما تقرر فى ضمان الاستحقاق . ومقتضى هذا التطبيق أن العيب الجسمى يكون المشتري مخيراً فيه بين الفسخ أو إبقاء البيع مع التعويض عن العيب طبقاً لما تنص به القواعد العامة ، فيعوض المشتري ما أصابه من خسارة وما فاته من كسب بسبب العيب . وإذا لم يكن العيب جسيمياً ، فلا يكون للمشتري إلا التعويض . ويزيد التعويض أو ينقص تبعاً لما إذا كان البائع سيء النية أى يعلم بالعيب ، أو حسن النية أى لا يعلم به . وفى الحالة الأولى يعوض الضرر المباشر حتى لو لم يكن متوقعاً ، وفى الحالة الثانية لا يعوض إلا عن الضرر المباشر المتوقع » (١).

فيجب إذن التمييز بين فرضين : الفرض الأول أن يكون العيب جسيمياً بحيث لو أن المشتري كان يعلمه وقت البيع لما أقدم على الشراء ، والفرض الثانى أن يكون العيب لم يبلغ من الجسامة هذا الحد بل كان لو علمه المشتري لأقدم على الشراء بالرغم من ذلك ولكن بشئ أقل .

---

= له أن يأخذ أيضاً الثمار الناضجة وإن كان لم يجنها . ويلزم من جهة أخرى : أولاً أن ينفق المشتري نفقات الزرع والرعى والصيانة ونفقات الثمار التى ردها المشتري إليه . ثانياً - أن يرد الثمن الذى قبضه مع نفقات المقد القانونية . ثالثاً - أن يعوض المشتري من الخسارة التى ألحقها المبيع ، إذا كان البائع محتالاً .

( وتختلف هذه الأحكام عن أحكام التقنين المصرى كما هو ظاهر ) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٢٣ - ص ١٢٤ .

في الفرض الأول ، إذا كان العيب جسماً إلى الحد السالف الذكر ، كان المشتري مخيراً بين رد البيع المعبوب وما أفاده منه إلى البائع والمضاربة بالمبالغ التي كان يطالب بها في حالة الاستحقاق الكلي ، وبين استبقاء المبيع مع المضاربة بتعويض عما أصابه من ضرر بسبب العيب (١) . وفي الفرض الثاني ، إذا كان العيب لم يبلغ الجسامة المشار إليها ، لا يكون للمشتري إلا أن يطالب البائع بتعويض عما أصابه من ضرر بسبب العيب . فالمشتري إذن ، عند رجوعه على البائع بضمان العيب ، له أن يرد المبيع ويطلب بمبالغ معادلة للمبالغ التي يرجع بها في حالة الاستحقاق الكلي إذا كان العيب جسماً ولم يختار استبقاء المبيع . أما إذا كان العيب غير جسم ، أو كان جسماً واختار استبقاء المبيع ، فإنه يرجع على البائع بتعويض عما أصابه من ضرر بسبب العيب (٢) . ونذكر الآن في إيجاز عناصر التعويض في الحالتين ، وفقاً لما جاء في المادة ٤٤٤ مدني وفي المادة ٤٤٣ مدني التي أحيل إليها .

في حالة رد المبيع إلى البائع (٣) ، يرد المشتري المبيع كما هو بالعيب اللاحق

(١) وله الخيار بين الدعويين ولا يتقيد بالدعوى التي قد يرفعها عليه من اشترى منه شيء المعيب وإذا رفع إحدى الدعويين ، فله أن يعدل عنها إلى الأخرى ما دام لم يصدر في الدعوى الأولى حكم حاز قوة الأمر المقضي (أوبري ورو ٥ فقرة ٣٥٤ مكررة ص ١٥ - بودري وصينيا فقرة ٤٣٣ ص ٤٥٦ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٣٣) . وله أن يرفع دعوى رد المبيع المعبوب بصفة أصلية ودعوى التعويض بصفة احتياطية ، أما إذا رفع دعوى رد المبيع المعيب وحدها ، ولم يعدل عنها إلى دعوى التعويض ولو بصفة احتياطية ، فإنه يتمرد على المحكمة أن تنقض بالتعويض إذ تكون قد حكمت بما لم يطلب منها (أمسيكلويدي دالتوز ٤ لفظ Vice Réd. فقرة ٧٩) . والواجب على كل حال ، في مطالبة المشتري بضمان العيب ، أن يرفع على البائع دعوى أصلية أو فرعية ، ولا يكتفى بمجرد دفع يديه عندما يطالبه البائع مثلاً بانتمن (بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٣٣) .

(٢) أما إذا لم يصب المشتري ضرر من العيب ، فإنه لا يرجع بشيء على البائع . فإذا اشترى صانع السفينة جهازاً من أجهزتها تركيبه في السفينة ، وكان هذا الجهاز معيباً ، ثم باع السفينة عندما تم صنعها ، ولم يرجع المشتري عليه بضمان عيب هذا الجهاز ، لم يكن لصانع السفينة أن يرجع على بائع الجهاز المعيب بشيء لانعدام الضرر (بلانيول وريبير وهامل ١٠ ص ١٤٤ هامش ١) .

(٣) ولا يكون هذا فسحاً لقباع بالرغم مما جاء بالمذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٣٣ ، بل هو رجوع بضمان العيب على أساس بقاء البيع قائماً وهو مصدر الضمان كما هو الأمر في ضمان الاستحقاق ، وقد سبق بيان ذلك .

به ، ويرد ما أفاده من ثمرات من وقت البيع . وبأخذ من البائع في مقابل ذلك :  
( ١ ) قيمة المبيع غير معيب وقت البيع ، مع الفوائد القانونية لهذه القيمة من وقت البيع على النحو الذي فصلناه في ضمان الاستحقاق الكلي ، ولا يكون هناك على نسبته بقيمة الثمار لأن الفوائد القانونية مقابل هذه الثمار (١) .  
( ٢ ) المصروفات الضرورية (٢) والمصروفات النافعة التي يكون قد أنفقها على المبيع ، وكذلك المصروفات الكمالية إذا كان البائع سيء النية أي يعلم بوجود العيب في المبيع وقت تسليمه للمشتري (٣) . (٣) جميع مصروفات دعوى ضمان العيب الخفي ، وذلك في حالة ما إذا كان البائع قد اضطره إلى رفع هذه الدعوى ولم يسلم بالتزامه بالضمان عندما أخطره المشتري بالعيب في الوقت الملائم .  
( ٤ ) وبوجه عام التعويض عما لحق المشتري من خسارة أو فاته من كسب بسبب العيب على النحو الذي بسطناه في ضمان الاستحقاق الكلي . ويلاحظ أنه إذا كان البائع حسن النية أي لا يعلم بالعيب لم يكن مسئولاً إلا عن تعويض الضرر المتوقع الحصول وقت البيع ، أما إذا كان سيء النية أي يعلم بالعيب كان مسئولاً حتى عن الضرر غير المتوقع ، وذلك طبقاً للقواعد العامة في المسئولية .

وفي حالة استبقاء المشتري للمبيع ، يكون له أن يطالب البائع بالفرق بين قيمة المبيع سليماً وقيمه مهيباً ، وبمصروفات دعوى الضمان إذا اضطره البائع إلى رفعها ، وبوجه عام ما لحقه من خسارة أو فاته من كسب بسبب العيب مع

---

(١) بلانير روبيرو هاميل ١٠ فقرة ١٣٤ ص ١٥٤ .  
(٢) وفي ضمان الاستحقاق لا يرجع المشتري على البائع بالمصروفات الضرورية لأنه يرجع بها على المستحق . أما ضمان العيب فلا يوجد مستحق ، ومن ثم يرجع المشتري بالمصروفات للضرورية على البائع فهو الذي يسترد المبيع .  
(٣) والفروض أن البائع حسن النية حتى يقيم المشتري الدليل على أنه سيء النية . وإذا كان البائع تاجراً أو صانعاً يبيع السلعة المعيبة ، جاز القول بانفراض أنه عالم بالعيب ما لم يثبت هو حسن نية ( أنظر م ٤٤٩ من تقنين الموجبات والالتزامات آنفاً نفس الفقرة في الهامش) .  
وأنظر أيضاً في هذا المعنى أو برى ورو ٥ فقرة ٣٥٥ مكررة ص ٨٤ - بودرى وسيتيا فقرة ٤٣٦ ص ٤٥٥ - بلانير وروبيرو هاميل ١٠ فقرة ١٣٤ ص ١٥٣ - جورمان ٢ فقرة ١١٢١ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٧٤ ص ٢٢٢ .

ملاحظة أن يكون البائع سبباً الية مسئولاً حتى عن تعويض الضرر غير المترفع كما سبق القول . ويجوز أن يكون التعويض في جمل البائع يصلح الميب إذا كان قابلاً للإصلاح ، أو أن يصلحه المشتري على نفقة البائع (١) .

٣٧٥ - **هالك المبيع الميب - نصوص قانونية :** ونص المادة ٤٥١ من التقنين المدني على ما يأتي :

« نبقى دعوى الضمان ولو هلك المبيع بأى سبب كان (٢) » .

(١) أوبرى ورو ٥ - فقرة ٣٥٥ مكررة هامش رقم ١٤ - جيوار ١ - فقرة ٤٥٧ - بودرى وسهيا فقرة ٤٣٤ - بلانبول وريبير وهامل ١٠ - فقرة ١٣٥ - ويشترط أن يكون الإصلاح ممكناً في مدة معقولة ، أما إذا كان يقتضى مدة طويلة يحرم في أثناءها المشتري من الانتفاع بالمبيع ، جاز له المطالبة بتعويض نقدي ( أنسيكلويدى دالوز ٥ - لفظ Vice Réd. فقرة ١٩ ) .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٩٧ من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي :

« نبقى دعوى الضمان ، حتى لو هلك المبيع بسبب الميب أو هلك قضاء وقدرًا » . وفي لجنة المراجعة عدل النص فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد ، وذكر في اللجنة أنه إذا هلك المبيع بفعل المشتري طبقت القواعد العامة إذ يتمتع على المشتري طلب الفسخ ( أى طلب رد المبيع ) ولا يرجع إلا بضمان الميب ( أى بتعويض عما أصابه من ضرر بسبب الميب ) . وصارت المادة رقمها ٤٦٤ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٥١ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٥ ص ١٢٠ - ص ١٢١ ) .

ويقابل النص في التقنين المدنى السابق : م ٤٠٠/٣٢٣ : إذا هلك المبيع بسبب الميب القديم فيكون هلاكه على البائع ، ويلزم حينئذ برد الثمن والمصاريف ودفع التضمينات على الوجه الموضح آنفاً بحسب الأحوال .

م ٤٠١ مختلط : إذا كان في المبيع عيب قديم وهلك بالكلية بسبب عيب جديد أو بمحادث قهري ، فهلاكه أيضاً على البائع متى كان وجود العيب القديم فيه ثابتاً أو كان تقدير نقصان الثمن ممكناً في الأحوال الجائز فيها نقصانه .

( وتختلف هذه الأحكام عن أحكام التقنين الجديد كما هو ظاهر - والمعبرة بتاريخ إبرام البيع في مريان أحكام التقنين الجديد - وانظر لى أحكام التقنين السابق الأستاذين أحمد نجيب الملاى وحامد زكى فقرة ٤١٢ ) .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى المصري م ١١٩ (مطابقة المادة ٤٥١ مصرى . وانظر في تقانون المدنى السوري الأعداد مطلقاً لرقمها فقرة ٢٠٩ - فقرة ٢١٠) .

التقنين المدنى الليبي م ٤٤٠ (مطابقة المادة ٤٥١ مصرى) .

وبفرض النص أن المبيع المغيب قد هلك بعد أن تحلمه المشتري ، لأنه لو كان قد هلك قبل التسليم فإن هلاكه يكون على البائع ولا محل إذن لقيام ضمان المغيب . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى بأن التفتين الجديد اكتفى بأن قرر أن دعوى الضمان تبقى حتى أو هلك المبيع . . حتى تنتفى الشبهة في هلاك المبيع قد يستتبط دعوى الضمان (١) .

فهلاك المبيع المغيب إذن وهو في يد المشتري لا يسقط دعوى الضمان . فيجوز للمشتري دائماً أن يطالب البائع ، بالرغم من هلاك المبيع ، بتعويض عما أصابه من الضرر بسبب المغيب على النحو الذى بيناه فى حالة استبقاء المشتري للمبيع . أما إذا كان المغيب جسيماً إلى حد يسوغ للمشتري رد المبيع ، فلا يجوز للمشتري الرجوع على البائع بالتعويض الكامل عن كل المبيع إلا إذا كان هلاك المبيع غير منسوب إلى فعله . فإذا كان الهلاك بسبب المغيب أو كان بسبب أجنبي ، يكون غير منسوب إلى فعله ، ويكون له فى هذه الحالة أن يطالب البائع بالتعويض الكامل على النحو الذى يرجع به فى حالة الاستحقاق الكلى ، ولا يكون مطالباً برد المبيع (٢) لأن الرد استحقال عليه لا بفعله بل بسبب

---

== التفتين المدق ترقاق م ٥٦٤ : إذا هلك المبيع المغيب فى يد المشتري ، فهلاكه عليه ، ويرجع على البائع بنقصان الثمن .

( وحكم التفتين المرقاق يختلف عن حكم التفتين المصرى - انظر فى القانون المدق المرقاق الأستاذ حسن الذنون فقرة ٢٦٢ - الأستاذ عباس حسن المصراف فقرة ٥٠٧ - فقرة ٥٢٩ ) .

تفتين الموجبات والعمود البنائى م ٤٥٥ : لا يحق للمشتري استرداد شئ ولا خفض الثمن إذا كان لم يستطع رد المبيع فى الأحوال الآتية : أولاً - إذا كان المبيع قد هلك بقوة قاهرة أو بظناً من المشتري أو من أشخاص هو مسئول عنهم . ثانياً - إذا كان المبيع قد سرق أو انتزع من المشتري . ثالثاً - إذا تحول المشتري المبيع إلى شكل لم يبق معه صالحاً لما أعد له فى الأصل .

م ٤٥٦ : إذا هلك المبيع بسبب المغيب الذى كان مصاباً به أو بقوة قاهرة ناشئة من هذا المغيب ، كان هلاكه على البائع ولزمه أن يرد الثمن . وإذا كان سبب المغيب ، لزمه أيضاً أن يؤدي بدل المثل والضرر .

( وحكم التفتين البنائى يختلف بعض الاختلاف عن حكم التفتين المصرى ) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٢٤ .

(٢) إلا ما صي أن يكون باتياً منه إذا كان الهلاك جزئياً .

أجنبي ، وإنما يرد إلى البائع ما أفاده من المبيع (١) . أما إذا كان الهلاك بفعله ، فإنه لا يستطيع الرجوع بتعويض كامل إذ قد تعذر عليه رد المبيع بسبب يرجع إلى فعله ، ومن ثم وجب عليه أن يكتب بمطالبة البائع بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب العيب على السحر المبين في حالة استيفائه للمبيع (٢) .

٣٧٦ - بعض ظروف غير الهلاك نظراً على البيع العيب ؛ وقد بطراً على المبيع الميب ظروف أخرى غير الهلاك الذي سبق بيان حكمه ، وقد كان التقنين السابق يتناول هذه الظروف في شيء من الإسهاب ، ناقلاً في بعض الحالات أحكام الفقه الإسلامي . والفقه الإسلامي يعرف خيار العيب ، ويقرر فيه أحكاماً مفصلة معروفة ، لا يساير في بعضها المبادئ العامة للقانون المعري ، فلم ينقلها التقنين الجديد حتى يحتفظ لضمان العيب بالتناسق في أحكامه ، فوجب الرجوع في هذه المسائل إلى القواعد العامة (٣) .

(١) أنظر في هذا المعنى في حالة هلاك المبيع بسبب العيب المادة ٤٥٦ من تقنين الموجبات وال عقود البتة (أنفاً في نفس الفقرة في الهامش) . وفي التقنين الفرنسي (١/١٦٤٧) الهلاك على المشتري ولو هلك الشيء مبيعاً ، إلا إذا كان العيب هو سبب الهلاك ، أما إذا كان الهلاك بسبب أجنبي تحمل تبعته المشتري . وهذا الحكم مستمد من الفقه الفرنسي (جيوار ١ فقرة ٤٧٩ - أوربري ورو ٥ فقرة ٣٥٥ هامش رقم ٢٢ - ولكن بودري وسبينا فقرة ٤٣٩ . يداغانم عن هذا الحكم لاعتبارات عملية) . والتقنين الألماني (م ٤٦٢) يجعل هلاك المبيع العيب بسبب أجنبي على البائع لا على المشتري ، كما كان يفعل القانون الروماني (بلاوير وريبير وهامل ١٠ ص ١٥٧ هامش ٤) - وهذا هو أيضاً رأى بوتيه (بوتيه في البيع فقرة ٢١٩) . ويدافع كولان وكايبنان عن الحكم الذي قرره التقنين الألماني لاعتبارات عملية على عكس الاعتبارات المنسية التي دافع بها بودري وسبينا عن الحكم الذي قرره التقنين الفرنسي : تعذر معرفة ما إذا كان المبيع قد هلك بسبب أجنبي أم بسبب العيب .

(٢) أنظر في هذا المعنى ما دار في لجنة المراجعة في شأن النص : أنفاً نفس الفقرة في الهامش . أنظر الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٧٧ - الأستاذ محمد علي إمام فقرة ٢٤٨ - الأستاذ محمد كامل عرسى فقرة ١٩١ - وقارن الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٧٢ والأستاذ عبد المنعم الهراوي فقرة ٣٥٤ والأستاذ منصور مصطفى منصور فقرة ٩٢ .

ولكن إذا كان استعمال المبيع لا يكون إلا باستهلاكه ، كالنفوس في الأرض ، كالمساكن ، يحتفظ بها ، جاز للمشتري أن يرجع بتعويض كامل دون أن يرد المبيع وإن كان قد هلك بمقتضى (٣) . ونقول الذكر الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : وهو يرد مشروع أن يغل ما قرره التقنين الحال (السابق) بشأن ظهور عيب بالمبيع قبل التسليم أو بعده =

ونذكر من الظروف التي قد تطرأ على البيع المعيب ، غير الهلاك ، الظروف الآتية : (١) ظهور عيب جديد بالمبيع بعد التسليم (٢) تصرف المشتري في البيع المعيب (٣) تحول البيع المعيب إلى شيء آخر (٤) زوال العيب الذي كان لاحقاً بالمبيع (١) . ونبين في إيجاز ماذا يؤدي إليه تطبيق القواعد العامة في كل من هذه الظروف

= (٣١٦م - ٣١٧م / ٢٩٠ - ٢٩٢) ، وبشأن ظهور عيب جديد في البيع (م ٢٩٩ مختلط) ، وبشأن هلاك المبيع بسبب العيب القديم أو بسبب عيب جديد أو بمحدث قهري (٢٢٢م / ٤٠٠ - ٤٠١) ، فهذه كلها تفصيلات يحسن الرجوع إليها في القواعد العامة ، واكتفى بأن قرر أن دعوى الضمان تبقى حتى لو هلك المبيع بسبب العيب أو هلك قضاءً وقدرأ (٩٧ من المشروع) ، حتى تقتضي الشبهة في أن هلاك المبيع قد يسقط دعوى الضمان ، (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٢٤) . (١) وقد تناول التفتين المدني السابق أيضاً تعيب بعض المبيع . فنصت المادة ٣٩٠/٣١٦ على أنه : في الأحوال التي يثبت فيها للمشتري حق الفسخ إذا كان البيع في جملة أشياء معينة ، وظهر ببعضها عيب قبل التسليم ، فليس له فسخ البيع إلا في جميع المبيع . ونصت المادة ٣٩١/٣١٧ على أنه : إذا ظهر العيب بعد التسليم ، فللمشتري فسخ البيع فوما ظهر فيه العيب تقط إذا لم يتربط على قصة المبيع ضرره . ونصت المادة ٣٩٢ من التفتين المدني المختلط على أنه إذا كان المبيع في الأحوال المذكورة من الأشياء التي يقوم بعضها مقام بعض ، جاز للمشتري ولو بعد التسليم فسخ البيع ولو في جزء من المبيع .

ولم ينقل التفتين الجديد هذه النصوص ، فنكون سارية على البيع الذي تم قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٠ . أما بعد ذلك فيجب تطبيق القواعد العامة ، وهذه تقضى بأن المبيع إذا تعيب في بعضه ، كان للمشتري أن يرد كله ويأخذ تعويضاً كاملاً إذا كان العيب بحيث لو كان يطمه وقت البيع لما أقدم على الشراء . وله مع ذلك أن يرجع بتعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب العيب إذا اختار استبقاء المبيع أو كان العيب لم يبلغ من الجسامة الحد المشار إليه . وهذا كله إذا كان المبيع غير قابل للتجزئة ، وإلا جاز رد البعض واستبقاء البعض الآخر . أنظر الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٧٥ - الأستاذ محمد علي إمام ص ٣٨٧ - ص ٣٨٨ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٧١ - الأستاذ جميل الشرقاوي ص ٢٨١ - ص ٢٨٢ - الأستاذ منصور مصطفى منصور ص ٢٠٦ - ٢٠٧ - ويكون المبيع قابلاً للتجزئة أو غير قابل لها بالنظر إلى الفرض المقصود منه ، وهذه مسألة واقع (هودي وسينيا فقرة ٤٤٠ - بلانيول وروبير ، عامل ١٠ فقرة ١٢٤) .

وقد أورد التفتين المدني العراقي في هذه المسألة نصاً تأثر فيه بالفقه الإسلامي ، إذ قضت المادة ٥٩١ من هذا التفتين بأن : ما بيع صفقة واحدة إذا ظهر بعضه معيباً ، فإذا لم يكن سريعه ضرر كان للمشتري أن يرد المبيع مع مطالبة البائع بما يصيبه من الثمن ، وليس له أن يرد المبيع ما لم يرض البائع . أما إذا كان هناك في تبريقه ضرر ، رد المبيع أو قبل الجميع بكل الثمن .



فاذا ظهر عيب جديد بالمبيع بعد التسليم ، فظهور هذا العيب إذا كان بسبب أجنبي لا يمنع المشتري من رد المبيع وأخذ تعويض كامل ، لأن عيب المبيع بسبب أجنبي لا يمنع من ذلك فأولى ألا يمنع منه تعيب المبيع بعيب جديد بسبب أجنبي . أما إذا كان العيب الجديد بفعل المشتري ، كان هذا مانعاً من الرد ، ويقتصر المشتري في هذه الحالة على أخذ تعويض من البائع بسبب العيب الجديد مع استبقاء المبيع (١) .

٣ وأوردتقنين الموجبات والمقود البناني في هذه المسألة النصوص الآتية : م ٤٥٠ : إذا كان المبيع منقداً هل مجموع أشياء معينة ، وكان قسم منها متعباً ، حق للمشتري أن يندرج بالمخ المذخور له في المادة السابقة . وإذا كان المبيع من المثليات : فلا يحق للمشتري أن يطلب إلا تسليم كمية أخرى من النوع نفسه خالية من تلك العيوب . غير أنه يبقى له حق المطالبة ببدل العطل وللررر عند الاتضاء . م ٤٥١ : إذا كان المبيع عدة أشياء مختلفة مشتراه جملة بشئ واحد ، حق للمشتري ، حتى بعد الاستلام ، أن يفسخ البيع فيما يخص بالنقص المتعيب من تلك الأشياء ، وأن يتردد من الثمن جزءاً مناسباً له . أما إذا كانت الأشياء بما لا يمكن التفريق بينها يعون ضرر ، كأن تكون أزواجاً ، فلا يحق له إلا فسخ البيع كله . م ٤٥٢ : إن الفسخ بسبب عيب في أصل المبيع يتناول فروعه أيضاً ، وإن كان ضمن الفروع مبنياً على عدة . وعيب الفرع لا يفسخ بيع الأمل .

( وقد خرج التقتين البناني في بعض هذه النصوص هل قاعدة وحدة الصفقة ) .

(١) وكان التقتين المدني المختلط ( م ٣٩٩ ) يورد في هذه المسألة الحكم الآتي : « إذا حدث المبيع بسبب حادث قهري جديد . . أو كان المبيع بعد تسليمه تغيرت حالته بفعل المشتري أو بفعل أي شخص آخر ، فلا يكون للمشتري الحق في فسخ البيع إلا إذا كان العيب الحادث قد زال أو كان البائع قد ارتضى أخذ المبيع مع وجود العيب الجديد فيه . إنما يسوغ للمشتري أن يطلب تنقيص الثمن بالكيفية المبينة آنفاً مع مراعاة العيب الجديد أو التغير الذي حصل » . فهذا النص يمنح المشتري من رد المبيع حق لو كان العيب الجديد بسبب حادث قهري ، وهذا على خلاف مقتضى التواعد العامة كما بينا . ولما كان هذا النص في التقتين المختلط ليس له نص يقابل في التقتين الوطني ، فلا يطبق إلا في البيع الذي كان خاصاً للتقتين المختلط وكان قد تم قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ .

وأورد للتقتين المدني العراقي ( م ٤٦٢ ) في هذه المسألة الحكم الآتي وقد تأثر فيها بالفقه الإسلامي : « إذا ظهر بالمبيع عيب قديم ثم حدث به عيب جديد عند المشتري ، فليس له أن يرده بالعيب القديم والعيب الجديد موجود فيه ، بل له أن يتطالب بتقصان الثمن ، ما لم يرض البائع بأخذه على عيبه ولم يوجد مانع للرد . ٢ - فإذا زال العيب الحادث ، عاد للمشتري حق رد المبيع بالعيب القديم على البائع » .

وأوردتقنين الموجبات والمقود البناني في هذه المسألة النصوص الآتية م ٤٤٧ : لا يبرأ البائع

وإذا تصرف المشتري في المبيع المغيب ، فإن كان تصرفه بعد اطلاعه على العيب ، اعتبر هذا زولاً ضمناً منه عن ضمان العيب ، إلا إذا احتفظ بحقه قبل التصرف وعند ذلك لا يرجع إلا بتعويض عن العيب لأنه استبق المبيع وتصرف فيه (١) ، أو إلا إذا رجع عليه من اشترى منه بضمان هذا العيب وعند ذلك يصح له هو أيضاً الرجوع على بائعه . وقد أورد التقنين المدني السابق نصاً في هذه المسألة يتفق مع هذا الحكم ، فقضت المادة ٤٠٣/٣٢٥ من هذا التقنين بأن « تصرف المشتري في المبيع بأى وجه كان بعد اطلاعه على العيب يوجب سقوط حقه في طلب الضمان » (٢) . أما إذا كان تصرف المشتري في المبيع المغيب قبل اطلاعه على العيب ، فإنه لا يستطيع في هذه الحالة رد المبيع إلى بائعه بالعيب ، إذ يتعذر عليه أن يسترده ممن اشتراه . هو ههنا من المعرض ، والاسترداد والضمان لا يجتمعان كما سبق القول . فلا يبقى

== لفسخ البيع ، ولا حق للمشتري إلا في المطالبة بتخفيض الثمن : أولاً - إذا تبيع المبيع بطلأ منه أو من الأشخاص الذين يكون مثولاً عنهم . ثانياً - إذا استعمل المشتري المبيع استعمالاً يؤدي إلى نقص كبير في قيمته . ويسرى هذا الحكم إذا استعمل المبيع قبل علمه ، أما إذا كان الاستعمال بعد العلم بالعيب متفقاً مع المادة ٤٦٢ م ٤٦٢ : يسقط حق المشتري في دعوى الرد : أولاً - إذا عدل عنها صراحة بعد وقوفه على عيب المبيع . ثانياً - إذا كان بهتة وقوفه على العيب قد باع الشيء أو تصرف فيه على وجه آخر بصفة كونه مالئاً . ثالثاً - إذا استعمل المبيع لمنفعة الخاصة واستمر على هذا الاستعمال بعد وقوفه على العيب . ولا يسرى حكم هذه القاعدة على البيوت والممتلكات الأخرى الماثلة ، فإنه يمكن الاستمرار في سكناها أو استعمالها في مدة المدعاة بفسخ البيع . وهذه النصوص تتفق مع القواعد العامة ، ويتسق أيضاً مع هذه القواعد نص المادة ٤٥٨ من نفس التقنين ويقضى بأن « تنقيص الثمن الذي فاته المشتري من أجل عيب مسلم به لا يمنعه من طلب فسخ البيع أو تخفيض آخر في الثمن إذا ظهر عيب آخر » .

(١) قارن الأستاذ مصطفى الزرقا فقرة ٢١٧ ،

(٢) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية المشروع التمهيدي في هذا الصدد : ولم ير المشروع موجباً لإيراد ما تضمنته المادة ٤٠٣/٣٢٥ من التقنين الحالي ( السابق ) وهي تقضى بأن تصرف المشتري في المبيع بأى وجه كان بعد اطلاعه على العيب الخلق يوجب سقوط حقه في طلب الضمان ، فإن هذا حكم واضح يسهل استخلاصه من القواعد العامة « مجموعة الأعمال التحضيرية » ( ص ١٢٤ ) . وهذا هو أيضاً حكم التقنين المدني العراقي ، فقد نصت المادة ٥٦٦ من هذا التقنين على أنه « إذا اطلع المشتري على عيب قديم في المبيع ، ثم تصرف فيه تصرف الملاك . سقط خياره » . أنظر أيضاً في هذا المعنى المادة ٤٦٢ من تقنين الموجبات والمقود البناني وقد سبق ذكرها في الهامش من نفس الفقرة .

أمام المشتري الأول إلا الرجوع على بائعه بتعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب العيب على الوجه الذي بيناه (١) . وهذا ما لم يرد المشتري الثاني المبيع بالعيب ، فعند ذلك يستطيع المشتري الأول عوايضاً أن يرد المبيع على بائعه بنفس العيب (٢) . وكنصراً للمشتري في المبيع المعيب ترتيبه عليه حقاً لتغيره ، كحقوق ارتفاق أو حق انتفاع أو حق رهن (٣) .

وإذا تحول المبيع المعيب وهو في يد المشتري إلى شيء آخر ، فإذا كان هذا التحول بفعله ، فإن كان بعد إطلاعه على العيب سقط على البائع الضمان ، وإن كان قبل إطلاعه على العيب امتنع الرد ولم يستطع المشتري الرجوع على البائع إلا بتعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب العيب (٤) . وإذا كان هذا التحول بسبب أجنبي لم يمنع التحول الرد ، لأن الملاك بسبب أجنبي لا يمنع الرد فأولى ألا يمنعه بمرء التحول (٥) .

وإذا زال العيب الذي كان لاحقاً بالمبيع ، وكان هذا العيب بطبيعته مؤقتاً إذا زال لا يرجع ، لم يعد للمشتري أن يرجع على البائع بشأن العيب ، لأن العيب

(١) بلانويل وديبير ومغال ١٠ فقرة ١٢٤ ص ١٥١ .

(٢) بودرى وسينيا فقرة ٢٢٢ ص ٤٤١ - ٤٥٢ - وتدور في المادة ٢١٤/٢٨٨ من القانونين المذكورين سابقاً : ... يكون المشتري مخيراً بين نسخ البيع بغير إضرار بمحقق التأخير رهناً ، وبين طلب نقصان الدين ، ويؤم هذا النص أن الفسخ مائل إذا ثبت تغير على المبيع حتى غير الرهن . وتظاهر أن الفسخ لا يجوز من باب أول إذا ثبت التغير بدلاً من الرهن حتى الملكية ذاته ، وإنما خسر الرهن بالذكر لأن القانون المذكور السابق كان يمتنع من إعادة حماية الدائنين المرتهنيين .

(٣) أبري ورو ٤ فقرة ٢٤٤ مكررة ص ٨٤ - بلانويل وديبير ومغال ٢٤ فقرة ١١٤ ص ١٤٠ و ص ١٤٢ - كولان وكلايبتان ٢ فقرة ٩٢٧ - وغارن بودرى وديبير فيا فقرة ٤٢٥ - وذلك ما لم يقض المشتري هذا الحق الذي وثبه للتغير ، كان دفع الدين للثلاثين المرتهنيين ويطلب الرهن .

(٤) بلانويل وديبير ومغال ١٠ فقرة ١١٧ ص ١٤١ .

(٥) أنظر أيضاً في هذا المعنى المادة ٤٤٥ من قانون الميراثات وذلك قوله المبدأ ٤ . وقد سبق ذكرها أيضاً فقرة ٢٧٤ من المذهب . وقد أورد القانونين المذكورين (١٨٧٧) في هذا المعنى الحكم الآتي : ١٠٥ - زيادة عن ما مال المشتري على المبيع فسخ الترخيص كبيع الميراث المبيع أو الثاني الأثر من الميراث أو ظهور الأمر في الشجر المبيع (١٠٥ - ١٠٦) فإذ كان في المبيع زيادة عائدة عن الرد ، ثم أظلم المشتري من غير تقديم ليد ، فإنه يرجع على البائع والضمان السابق ، ويستم الرد ولو قبله المشتري بأهله (١٠٦) .

المعيار قد زال لا إلى رجعة فبزول الضمان بزوال سببه . وقد نص تقنين الرجبات والعقود البناني على هذا الحكم صراحة ، فقضت المادة ٤٥٩ من هذا التقنين بأن تسقط دعوى الرد إذا زال العيب قبل إقامة دعوى الفسخ أو دعوى تخفيض الثمن أو في أثناءهما ، وكان هذا العيب بطبيعته مؤقتاً وغير قابل للظهور ثانية . ولا يجرى هذا الحكم إذا كان العيب قابلاً بطبيعته للرجوع .

### ٣٧٧ - تقادم دعوى ضمان العيب التقوي - نصوص قانونية :

تنص المادة ٤٥٢ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - تسقط بالتقادم دعوى الضمان إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع ولو لم يكشف المشتري العيب إلا بعد ذلك ، ما لم يقبل البائع أن يلتزم بالضمان لمدة أطول .

٢ - على أنه لا يجوز للبائع أن يتمسك بالسنة لتقادم إذا ثبت أنه تعمد إخفاء العيب غشاً منه (١) .

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٥٩٨ من المشروع التمهيدى على ربه مطابق لما استقر عليه في التقنين الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٤٦٥ من المشروع النهائي . ثم وافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٥٢ ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ١٢٢ و ص ٢٢٥ ) .

ويقابل النص في التقنين المدني السابق المادة ٤٠٢/٣٢٤ ، ويجري على الوجه الآتي : « يجب تقديم دعوى الضمان الناشئة عن وجود عيب خفية في ظرف ثمانية أيام من وقت العلم بها ، وإلا سقط الحق فيها » . وبخالف هذا النص نص التقنين الجديد في أمور ثلاثة : أولاً - مدة التقادم في التقنين الجديد سنة ، وهي ثمانية أيام في التقنين السابق . ثانياً - وهي مدة تقادم في التقنين الجديد ، ومدة سقوط لا مدة تقادم في التقنين السابق ( الأستاذان أحد نجيب الهلاك وحامد رشيد فقرة ٤١٦ ) - ثالثاً - وتسرى المدة في التقنين الجديد من وقت التسليم ، وفي التقنين السابق من وقت العلم اليقيني بالعيب ( نقض مدني ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ، رقم ٤٧ ص ٣٠٧ ) . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : وعمل المشروع أحكام المادة ٤٠٢/٣٢٤ من التقنين المدني الحالي ( السابق ) ، وهي تقضى بوجوب تقديم دعوى الضمان الناشئة عن عيب خفية في ظرف ثمانية أيام من وقت العلم بها وإلا سقط الحق فيها . فراعى أن هذه مدة قصيرة لا تكاد تتسع لرفع الدعوى ، وقرر أن التقادم لا يتم =

وري من ذلك أن مدة التقادم في دعوى ضمان العيوب الخفية مدة قصيرة ٤٤

== إلا بإنقضاء سنة من وقت تسليم المبيع حتى لو لم يكشف المشتري العيب إلا بعد ذلك (م ٥٩٧ من المشروع) ، فأعمال المدة إلى سنة ، ولكنه جعلها تسري من وقت التسليم لا من وقت العلم بالميب وهذا أكثر تحقيفاً لاستمرار التنازل « (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٢٤) . وإذا كان التقنين السابق جعل المشتري يبادر إلى رفع الدعوى في ثمانية أيام ، فإن التقنين الجديد جعله يبادر إلى إخطار الدائم بالعيب في خلال مدة معقولة ثم يرفع الدعوى خلال سنة من وقت قسّم المبيع .

ومدة سقوط في التقنين السابق بوجه عام أقصر من مدة التقادم في التقنين الجديد ، ولكم قد تكون أطول إذا لم يعلم المشتري بالعيب إلا بعد نحو سنة من تسلمه للمبيع بحيث أنه لو ضم إلى هذه المدة ثمانية أيام كان المجموع أطول من سنة .

ويبدو أنه لا محل لتطبيق المادة ٨ مدني في تنازع التقنينين الجديد والسابق من حيث الرمان ، لأن المدة في التقنين السابق مدة سقوط وهي مدة تقادم في التقنين الجديد كما سبق القول . وإن ثم يسرى التقنين السابق في عقود البيع التي أبرمت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩١٩ . ويسرى التقنين الجديد في عقود البيع التي أبرمت بعد ذلك

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : التقنين المدني السوري م ٤٢٠ (مطابقة لسادة ٤٥٢ مصري - وانظر في القانون المدني السوري الأستاذ مصعب الزرقا فقرة ٢١٤ - فقرة ٢١٥) .

التقنين المدني الليبي م ٤٤١ (مطابقة لسادة ٤٥٢ مصري) .

التقنين المدني العراقي م ٥٧٠ - ١ - لا نسع دعوى ضمان العيب إذا انقضت سنة أشهر من وقت تسليم المبيع حتى لو لم يكشف المشتري العيب إلا بعد ذلك ، ما لم يقبل البائع أن يلتزم بالضمان لمدة أطول . ٢ - وليس للبائع أن ينسك بهذه المدة لمرور الزمان إذ ثبت أن إخفاء العيب كان بشئ منه . ( وهذه الأحكام تتفق مع أحكام التقنين المصري ، فيما عدا أن المدة في التقنين العراقي ستة أشهر رمي في التقنين المصري سنة - انظر في القانون المدني العراقي الأستاذ حسن الذنون فقرة ٢٦٨ والأستاذ دباسي حسن الصراف فقرة ٤٣٨ - فقرة ٥٤٢) .

تقنين الموجبات والمفرد البنائي م ٤٦٣ : إن الدعوى الناشئة عن وجود عيوب موجبة لرد المبيع أو عن خلوه من الصفات الموعود بها يجب أن تقام هل الوجه التالي وإلا سقط الحق في إنائها : (١) تقام من أجل الأموال الثابتة في خلال ٣٦٥ يوماً بعد التسليم . (٢) وتقام من أجل المنقولات والحروانات في خلال ثلاثين يوماً بعد التسليم على شرط أن يرسل إلى البائع البلاغ المبرسرس عليه في المادة ٤٤٦ . وهاتان المهلتان يمكن تمددهما أو تقصيرهما باتفاق المتعاقدين . (ومناك فرقان بين أحكام التقنين البنائي وأحكام التقنين المصري : (١) المدة في التقنين البنائي ٣٦٥ يوماً المقارن والمثلثون يوماً للمنقول ، وهي في التقنين المصري ستة أشهر من المقارن المنقول . (٢) يمكن الاتفاق على تقصير المدة في التقنين البنائي ، ولا يمكن ذلك في التقنين المصري) .

وذلك حتى يستمر التعاقب ولا يكون البائع مهدداً بهذا الضمان أمداً طويلاً يتعذر  
بسنه التعرف على منشأ العيب وهل هو قديم فيضمن أو حادث فلا يضمن .  
والمدة كما نرى سنة واحدة تسرى من وقت تسلم المشتري للمبيع ، ففى هذا الوقت  
يصح من المسكن للمشتري أن يفحص المبيع ليتبين ما إذا كان فيه عيب مرجح  
ضمان (١) . ومتى انقضت السنة سقطت بالتقادم دعوى ضمان العيب الخفى ،  
حتى لو كان المشتري لم يعلم بالعيب إلا بعد انقضاء هذه السنة ، فقد أراد المشرع  
أن يشر التعامل كما قدمنا ، ففى سلم البائع المبيع للمشتري وانقضت سنة على  
هذا التسليم أمن البائع تبعه ضمان العيب الخفى واطمأن إلى استقرار الصفقة ،  
غير ملت بالآلى ما إذا كان المشتري سيطلع فيما بعد على عيب فى المبيع .

ومدة السنة يجوز قطعها وفقاً للقواعد المقررة فى قطع مدد التقادم (٢) ،  
ولكنها لا ترقف فى حق من لا تتوافر فيه الأهلية أو فى حق الغائب أو فى حق  
المحكوم عليه بعقوبة جنائية ، ولو لم يكن له نائب يمثله قانونياً ، لأن المدة  
لا تزيد على خمس سنوات (م ٢/٣٨٢ مدنى) . وتوقف المدة إذا وجد سبب  
لرقف غير الأسباب المتقدمة (م ١/٣٨٢ مدنى)

ولا يجوز الاتفاق على تقصير هذه المدة ، لأن الأصل أنه لا يجوز الاتفاق  
على أن يتم التقادم فى مدة تختلف عن المدة التى عينها القانون (٣) . وإذا كان

---

(١) ولذلك يجب أن يكون التسليم فعلياً ، فلا يكفى التسليم الحكى ، ولو أن المادة ٤٥٢  
مدنى فى حاشية هذه لم تصرح بذلك كما صرحت المادة ٤٣٤ مدنى فى خصوص العجز والزيادة  
فى مقدار المبيع ( أنظر الأستاذ أنور سلطان بقرة ٢٨٠ ولكن قارن ص ٣٢٧ هامش ١ -  
وأنظر الأستاذ عبد الفتاح عبد الباق ص ٢٨٥ - الأستاذ جيل الشرقاوى ص ٢٨٤ -  
ص ٢٨٥ - الأستاذ عبد المنعم البدر اوى بقرة ٢٥١ - الأستاذ منصور مصطفي منصور بقرة ٩٤ ) .  
(٢) ولا يكفى إخطار البائع بالعيب لقطع التقادم ، بل يجب لقطه عمل تتوافر فيه الشروط  
التي يتطلبها القانون .

(٣) أنظر مع ذلك ما جاء بالمذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤  
ص ١٢٧) من أنه يجوز الاتفاق على إنقاص مدة السنة ، وهو غير صحيح - قارن الأستاذ  
أنور سلطان بقرة ٢٨٥ والأستاذ محمد على إمام ص ٤٩١ والأستاذ عبد الفتاح عبد الباق  
ص ٢٨٦ و ص ٢٨٧ والأستاذ جيل الشرقاوى ص ٢٨٨ والأستاذ عبد المنعم البدر اوى  
بقرة ٢٥١ ص ٤٢١ وبقرة ٣٤٧ والأستاذ منصور مصطفي منصور ص ٢١٠ ، ويلدبون  
مع الذكرة الإيضاحية إلى إبراز الاتفاق على إنقاص مدة التقادم .

يجوز الاتفاق على إطالة السنة ، فذلك لأنه ورد في هذا الشأن نص صريح ،  
 إذ تقول العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة ٥٢ مدني : « ما لم يقبل  
 البائع أن يلتزم بالضمان مدة أطول » . وإذا أضفنا إلى ذلك الفقرة الثانية من  
 المادة ٥٢ مدني ، تبين أن مدة التقادم في ضمان العيب حتى تكون أطول من  
 سنة في حالتين : (١) إذا اتفق المتعاقدان على إطالة مدة السنة . كذلك يجوز  
 بعد تمام السنة أن ينزل البائع ولو ضمناً عن التقادم بعد أن اكتمل ، وفقاً  
 للقواعد العامة (م ٢/٣٨٨ مدني) . (٢) إذا أثبت المشتري أن البائع قد تعدد  
 إخفاء العيب عنه ضمناً (١) ، فعند ذلك تكون مدة التقادم خمس عشرة سنة من  
 وقت البيع لا من وقت التسليم ، رجوعاً إلى الأصل بعد أن خرجنا من نطاق  
 الاستثناء . فإذا كشف المشتري العيب الذي أخفاه عنه البائع ضمناً حتى بعد  
 انقضاء السنة ، كان له أن يرفع دعوى ضمان العيب في خلال خمس عشرة سنة  
 من وقت البيع كما قدمنا (٢) .

### ٥ ٣ - الاتفاق على تعديل أحكام ضمان العيب الخفي

٣٧٨ - النصوصي القانونية : تنص المادة ٤٥٣ من التقنين المدني

على ما يأتي :

« يجوز للمتعاقدين باتفاق خاص أن يزيدا في الضمان أو أن ينقصا منه أو أن  
 يسقطا هذا الضمان ، على أن كل شرط يسقط الضمان أو ينقصه يقع باطلاً إذا  
 كان البائع قد تعدد إخفاء العيب في المبيع ضمناً منه » .

(١) ولا يمكن مجرد علم البائع بالعيب ، فلو علم بالعيب ولكن لم يتعد إخفائه ضمناً كانت  
 مدة التقادم سنة من وقت التسليم .

(٢) وتقول المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في هذا الصدد : « ثم أجاز ( المشروع )  
 أن تطول السنة في حالتين : ( أولاً ) إذا قبل أن يلتزم بالضمان لمدة أطول ، وهذا اتفاق  
 على تعديل الضمان بالزيادة فيه وسيأتي ذكر ذلك . ( ثانياً ) إذا تعدد إخفاء العيب عن نفس  
 منه ، فلا تسقط دعوى الضمان في هذه الحالة إلا بخمس عشرة سنة « مجموعة الأعمال التحضيرية »  
 ص ( ١٢٤ ) .

( م ٤٨ - الوسيط ج ١ )

وتنص المادة ٤٥٥ على ما يأتي :

« إذا ضمن البائع صلاحية المبيع للعمل لمدة معلومة ثم ظهر خلل في البيع ، فعمل البائع كأنه يخطر البائع بهذا الخلل في مدة شهر من ظهوره وأن يرفع الدعوى في عدة ستة شهور من هذا الإخطار والإسقاط حقه في الضمان ، كل هذا ما يتفق على غيره » (١) .

وقابل النص الأول في التفتيش المدنى السابق المادة ٣٢١/٣٩٦ (٢) . ولما قبل للنص الثاني ولكنه تطبيق للقواعد العامة إلا بما يتعين بالمرء عبد المذكورة فيه .

### (١) تاريخ النصوص

م ٤٥٣ : ورد هذا النص في المادة ٥٩٩ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التفتيش المدنى الجديد ، فيما عدا أن نص المشروع التمهيدي لم يذكر يشتمل على عبارة « لشأ منه » الواردة في آخر النص . ووافقت لجنة المراجعة على النص تحت رقم ٤٦٦ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب . وأضافت لجنة الشيوخ عبارة « عشاء منه » في آخر النص ، وقد أصبح رقمه ٤٥٣ . ووافق مجلس الشيوخ على النص كما عدلته لحنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٢٦ - ١٢٨ )

م ٤٥٤ : ورد هذا النص في المادة ٦٠١ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التفتيش المدنى الجديد ، فيما عدا أن نص المشروع التمهيدي كان يجعل المدة التي ترفع فيها الدعوى ستة لا ستة شهور ، ولم يشتمل على عبارة « كل هذا » ثم يتفق على عدله الواردة في آخر النص . ووافقت لجنة المراجعة على النص بعد تعديل المدة التي حددتها الدعوى من ستة إلى ستة شهور ، وأصبح رقمه ٤٦٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب . وأضافت لجنة مجلس الشيوخ عبارة « كل هذا ما لم يتفق على غيره » في آخر النص ، وأن الأحكام الواردة في النص من قبيل « لقواعد المشتملة التي يجوز الاتفاق على مخالفتها » وأصبح رقم النص ٤٥٤ . ووافق مجلس الشيوخ عليه كما عدلته لحنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٣٠ - ١٣١ )

(٢) التفتيش المدنى السابق م ٣٩٦/٣٢١ : وكذلك لا يكون وجه لصان البائع إذا كان قد اشترط عدم ضمانه كضمان الخفية إلا إذا ثبت علمه بها .

وقد جاء في المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدي في محصر من هذا النص : « ويقتصر التفتيش الطال ( السابق ) في خصوصه على صورة إسقاط الضمان ، فيشرط بوقوع ذلك ما لم يكن قد ثبت علم البائع بالعيب ( م ٣٩٦/٣٢١ ) . أما المشروع فيشترط تبطلان شرط الإسقاط أن يكون البائع قد علم بالعيب أو أن علمه كالمعتاد ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٢٧ ) . انظر في قانون المدنى السابق الأقسامين ١٤٦١ و١٤٦٢ من القانون رقم ٤١٣ - وانظر في سريان نصين التفتيش الجديد من حيث كونهما لا يُلغيان أثر المادة ٣٢١ في المادة ١٤٦١



وبقابل النقصان في التنفيذات المدنية العربية : في التقنين المدني السوري  
المادتين ٤٢١ و ٤٢٣ - وفي التقنين المدني الليبي المادتين ٤٤٢ و ٤٤٤ - وفي  
التقنين المدني العراقي المادتين ٥٦٧ - ٥٦٨ - وفي تقنين الموجبات والمقود  
اللبناني المادتين ٤٦٠ - ٤٦١ (١) .

رئس من هذه النصوص أنه قد يقع اتفاق بين المتبايعين على تعديل أحكام  
ضمان العيب الخفي كما أوردناها فيما تقدم ، وقد يتخذ هذا الاتفاق صورة  
خاصة هي ضمان البائع صلاحية المبيع للعمل . فنبحث كلاماً من المسائلين .

٣٧٩ - تعديل أحكام ضمان العيب الخفي باتفاق خاص : أحكام  
ضمان العيب الخفي ، كأحكام ضمان التعرض والاستحقاق ، ليست من النظام

(١) التقنينات المدنية العربية الأخرى : التقنين المدني السوري م ٤٢١ و ٤٢٣ (مطابقتان  
لمادتين ٤٥٢ و ٤٥٥ مصري - وانظر في القانون المدني السوري الأستاذ مصطنع الزرقا  
فقرة ٢١١ - فقرة ٢١٣) .

التقنين المدني الليبي م ٤٤٢ و ٤٤٤ (مطابقتان للمادتين ٤٥٢ و ٤٥٥ مصري) .  
التقنين المدني العراقي م ٥٦٧ : ١ - إذا ذكر البائع أن في المبيع عيباً فاشترى المشتري بالعيب  
أدى سماعه له ، فلا خيار له في رده بالعيب المسمى ، وله رده ببعب آخر . ٢ - وإذا اشترط  
البائع براءته من كل عيب أو من كل عيب موجود بالمبيع ، صح البيع والشرط وإن لم يسم العيوب .  
ولكن في الحالة الأولى يبرأ البائع من العيب الموجود وقت انعقد ومن العيب الحادث بعده قبل  
التبصر ، وفي هذه الحالة الثانية يبرأ من الموجود دون الحادث .  
م ٥٦٨ : ١ - يجوز أيضاً للمتعاقدين باتفاق خاص أن يحدد مقدار الضمان . ٢ - عل أن  
كل شرط يقطع الضمان أو ينقصه يقع باطلاً إذا كان البائع قد تعمد إخفاء العيب .  
( وأحكام التقنين العراقي في مجموعها كأحكام التقنين المصري ، وانظر ما سنذكره فيما يلي  
فقرة ٣٧٩ في الهامش . ولم يذكر ضمان البائع صلاحية المبيع للعمل ، ولكن هذا الضمان ليس  
إلا تطبيقاً لقواعد العامة - وانظر في القانون المدني العراقي الأستاذ حسن النذون فقرة ٢٦٤) .  
تقنين الموجبات والمقود البناني م ٤٦٠ : لا يكون البائع مسئولاً عن العيوب الظاهرة ولا عن  
العيوب التي سبق للمشتري أن عرفها أو كان من السهل عليه أن يعرفها . وإنما يكون مسئولاً ، حتى  
عن العيوب التي كان من السهل على المشتري أن يعرفها ، إذا صرح البائع بخلو المبيع منها .  
م ٤٦١ : لا يسأل البائع عن عيوب المبيع ولا عن خلوه من الصفات المطلوبة : أولاً - إذا  
صرح بها . ثانياً - إذا كان قد اشترط أنه لا يتحمل ضماناً ما .

العام (١) ، فيجوز للمتبايعين أن يتفقا على تعديلها . والتعديل قد يكون - كما  
في ضمان التعرض والاستحقاق - بالزيادة أو بالإسقاط .

فالانفاق على زيادة ضمان العيوب الخفية قد يتعلق بأسباب الضمان أو بمدى  
التعويض المستحق عند تحقق الضمان . مثل الزيادة في أسباب الضمان أن يشترط  
المشتري على البائع أن يضمن له كل عيب في المبيع لم يبينه وقت التسليم حتى  
لو أمكن تبينه من طريق الفحص بعناية الرجل العادي ، أو أن يتفق معه على  
اطالة مدة التقادم فتكون أكثر من سنة وقد سبق ذكر ذلك . وضمان البائع  
صلاحية المبيع للعمل إنما هو ضرب من الانفاق على زيادة أسباب الضمان كما  
سنرى . ومثل زيادة مدى التعويض عند تحقق الضمان أن يشترط المشتري ،  
إذا ظهر عيب في المبيع يجزئ رده على البائع ، أن يسترد المصروفات الكمالية  
حتى لو كان البائع حسن النية ، أو أن يسترد أعلى القيمتين قيمة المبيع سالماً  
وآمن . فكل هذه الشروط التي من شأنها أن تزيد في ضمان البائع للعيب الخفي  
أثرة ، ويجب العمل بها .

والانفاق على إنقاص الضمان قد يتعلق أيضاً إما بأسباب الضمان وإما بدعوى  
التعويض . مثل إنقاص أسباب الضمان أن يشترط البائع على المشتري ألا يضمن  
له عيباً معيناً يذكره بالذات ، أو ألا يضمن له العيوب التي لا تظهر إلا بالفحص  
الفني المتخصص (٢) . وقد قدمنا أنه لا يجوز إنقاص الضمان من ناحية الاتفاق  
على تقصير مدة التقادم ، بالرغم مما جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع  
البيدي في هذا الصدد . ومثل إنقاص مدى التعويض أن يشترط البائع على  
المشتري ، إذا ردد المبيع المعيب عليه ، ألا يرد للمشتري إلا أقل القيمتين قيمة  
المبيع سليماً أو الثمن ، أو ألا يرد إلا قيمة المبيع سليماً دون أن يدفع أى تعويض  
آخر . وقد يتفق بائع السيارة مع المشتري على أنه إذا ظهر عيب في بعض أجزاء

= ( وأحكام التقنين البناني في مجموعها لا تختلف عن أحكام التقنين المصري ، ولم يذكر  
التقنين البناني ضمان البائع صلاحية المبيع للعمل ، ولكن هذا الضمان تطبيق القواعد العامة ) .

(١) استئناف بتعلل ١٧ مايو سنة ١٩٢٢ م ٤٤ ص ٤٢٥ .

(٢) وكاشتراط البائع عدم ضمان لون المبيع وصبغته (أنسيكلويدى بالوزن فقط Vice Réd.

ص ٤١ - الأتخاذ أنور سلطان بقرة ٢٨٤ ) .

السيارة انحصر الضمان في استبدال أجزاء سليمة بهذه الأجزاء المعيبة في خلال مدة معينة (١). فكل هذه شروط جائزة ، ويجب العمل بها . إلا أنه يشترط في صحتها ألا يكون البائع عالماً بالعييب الذي اشترط عدم ضمانه فتعمد إخفاءه عن المشتري غشاً منه ، ذلك أنه لا يستطيع شخص أن يدعى نفسه بالتفادى خاص من المسؤولية عن غشه (٢) . ولا يكفي أن يكون البائع عالماً بالعييب ، بل يجب أيضاً أن يتعمد إخفاءه . فإذا كان البائع عالماً بالعييب ولم يتعمد إخفاءه عن المشتري واشترط عدم ضمانه لهذا العيب ، جاز شرط عدم الضمان . وفسر ذلك بأن البائع قد نبه المشتري باشتراطه عدم الضمان إلى احتمال وجود العيب ، ولم يفشه بتعمد إخفاء العيب عنه ، فقبل المشتري تحمل هذه المخاطرة ، ولا بد أن يكون قد روعى ذلك في تقدير ثمن المبيع . ويقرب من هذا أن يكون العيب ظاهراً أو في حكم الظاهر أو معلوماً من المشتري ، فقد قدمنا أن البائع لا يضمنه . فكما أن إخفاء العيب شرط في وجوب الضمان ، كذلك ظهور العيب أو علم المشتري به هو بمثابة اتفاق ضمني على عدم الضمان .

والاتفاق على إسقاط الضمان يكون باشتراط البائع على المشتري عدم ضمانه لأي عيب يظهر في المبيع . ويصح هذا الشرط ، فلا يكون البائع ضامناً لأي عيب يظهر في المبيع (٣)، حتى لو كان يعلم بوجود عيوب معينة ولكنه لم يتعمد

---

(١) بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٢٩ من ١٥٩ .

(٢) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى في هذا الصدد : « ما تقدم من أحكام الضمان ليس من النظام العام فيجوز الاتفاق على زيادة الضمان كما لو اشترطت مدة أطول من سنة لرفع الدعوى ، أو على إنقاصه كما لو اشترطت مدة أقل من سنة ( ؟ ) أو اشترط قصر الضمان على العيوب التي لا تظهر إلا بعد الفحص الفني ، أو على إسقاط الضمان أصلاً . غير أن الاتفاق على الإنقاص أو الإسقاط باطل إذا اقترن بتعمد البائع لإخفاء العيب ، ( مجموعة الأعمال لتحصيرية ٤ ص ١٢٧ ) .

(٣) وقد نصت الفقرة الثانية من المادة ٦٧٠ من التقنين المدني العراقي على ما يأتي : « وإذا اشترط البائع براءته من كل عيب أو من كل عيب موجود في المبيع ، صح البيع والشرط وإن لم يتم العيوب . ولكن في الحالة الأولى يبرأ البائع من العيب الموجود وقت العقد ومن العيب الحادث بعده قبل القبض ، وفي الحالة الثانية يبرأ من الموجود دون الحادث ، ( أنظر أيضاً فقرة ٢٧٨ في الماشق ) ، وتعارض عن هذا النص أن شرط براءة البائع عن كل عيب يبرط =

١٦٨٠ - ضمان البائع صلاحية المبيع للعمل : في بعض الأشياء الدقيقة  
الصنع السريعة الخلل ، كالآلات الميكانيكية والسيارات والساعات والثلاجات  
والدقاقبات والبطاريات الكهربائية وأجهزة الراديو ، يشترط المشتري على البائع  
أن يضمن له صلاحية المبيع للعمل لمدة معينة ، سنة أو سنتين أو نحو ذلك .  
فالمشتري في هذه الحالة يزيد من ضمان البائع ، لأنه لا يشترط خلو المبيع من العيوب

مطلق يتم العيب الموجود بالمبيع وقت البيع والييب الحادث بعده وقبل القبض ، أما شرط  
بأن البائع من كل عيب موجود بالمبيع فقد أريد به تخصيص العيوب الموجودة بالمبيع وقت البيع  
لأنها هي العيوب التي كانت موجودة في هذا الوقت فلا ينصرف الشرط إلى غيرها . وقد سائر  
في العراق في هذا الحكم الفقه الخنز على خلاف في هذا الفقه . والمبرة في القانون المصري  
بفسير نية المتعاقدين ، فإن أراد الإطلاق برى . البائع من ضمان كل العيوب ويدخل العيب الحادث  
في البيع وقبل القبض ، حتى لو كان الشرط هو براءة البائع من كل عيب موجود بالمبيع . وإن  
أراد تخصيص برى . البائع من ضمان العيوب الموجودة وقت العقد دون العيوب التي تحدث بعد  
ذلك ، حتى لو كان الشرط هو براءة البائع من كل عيب .

(١) وكان التفتين المدني السابق ( م ٣٢١/٣٩٦ ) يقضى بغير ذلك ، فكان لا يصح شرط  
باطل الضمان إذا ثبت علم البائع بالعيب ( أنظر آند سرة ٣٧٨ في الهامش ) . والمبرة بتاريخ  
البيع ، فإن تم قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ كان شرط إسقاط الضمان مع علم المشتري  
بالعيب باطلاً ، وإلا كان صحيحاً وفقاً لأحكام التفتين الجديد .

وق التفتين المدني الفرنسي ( م ١٦٤٣ ) لا يجوز شرط إسقاط الضمان مع علم البائع بالعيب ،  
كما كان الأمر في التفتين المدني المصري السابق . وانقسم الفقه الفرنسي في إسقاط الضمان مع علم  
البائع بالعيب إذا كان المشتري قد اشترى ساقط الخيار (à ses risques et périls) ، فرأى يذهب  
إلى إسقاط الضمان ( أوبري ورو ٥ فقرة ٣٥٥ مكررة ص ٨٥ وهامش ٢٠ - بلانيول وزيبير  
وهامل ١٠ فقرة ١٣٩ ص ١٦٥ ) ، ورأى يذهب إلى عدم إسقاطه ( لوران ٢٤ فقرة ٣٠٥ -  
جوار ١ فقرة ٣٥٤ - بودرى وسينيا فقرة ٤٢١ ) .

(٢) ومثل ذلك أن يكون العيب ناشئاً من فعل البائع ، فيكون باطلاً بالاتفاق على عدم ضمان  
العيب أو الاتفاق المطلق على إسقاط الضمان ( الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٨٦ ) .

فحسب ، بل يشترط أيضاً صلاحية المبيع للعدل بقطع النظر عما إذا كان فيه عيب أو لم يكن (١) . والذي يعنى المشتري في مثل هذه الحالات هو أن يكون المبيع صالحاً للعمل ، ولا يعنيه أن يكون عدم الصلاحية راجعاً إلى عيب معين . ذلك أن تركيب المبيع في هذه الحالات يقتضى مرادة دقة تامة ، أى خلل فيها يجعل المبيع غير صالح للعمل ، دون أن يمكن إسناد ذلك إلى عيب بالذات . ومن هنا يجيء احتياط المشتري ، فيحصل من البائع على ضمان صلاحية المبيع للعمل مدة معلومة ، ويضمن بذلك إلى أنه اشترى شيئاً صالحاً للعمل هذه المدة على الأقل ، ويقلب أن المبيع إذا صالح للعمل هذه المدة يكون صالحاً للعمل بعد انقضاءها إلى المدى المألوف في التعامل . وهذا الشرط جائز ، ويجب العمل به .

ويتميز هذا الضمان الخاص عن زيادة الضمان بوجه عام فيما يأتي :

أولاً - أنه يجعل الضمان شاملاً لأي نوع من الخلل في المبيع حتى لو لم يكن هذا عيباً ، فيكفى ألا يكون المبيع صالحاً للعمل حتى يتحقق الضمان (٢) . وعنى عن البيان أن هذا الضمان لا يمنع ضمان البائع للعيوب الخفية ، فيضمن ظهور عيب في المبيع ولو لم يكن من شأنه جعل المبيع غير صالحاً (٣) ، كما عيب في طلاء الساعة الخارجى (٤) ، فتسرى القواعد المقررة في ضمان العيب الخفى ، ومن أهمها أن تكون مدة التقادم سنة لا ستة شهور وأن يكون الإخطار في الوقت الملائم لا في مدة شهر (٥) .

(١) قارن الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ٩٦ - وقد يرجع عدم صلاحية البيع للعمل إلى عيب ظاهر غير عيب ، فيضمنه البائع بالرغم من ظهوره وعدم إخفائه ، ومن ثم كان هذا الشرط زيادة في الضمان المتبادر (بودرى وسيتيا فقرة ٢٣٤ ص ٤٤٤) .

(٢) وذلك ما لم يكن عدم الصلاحية للعمل راجعاً إلى المشتري ، كأن تقتطد الباطنة من يده فتتكسر (الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ٢١١) .

(٣) بلائيول وريبير وبولانجييه ٢ فقرة ٢٤٨٩ .

(٤) الأستاذ منصور مصطفي منصور فقرة ٢٦١ .

(٥) أسترلكروديني دالموز ، الفقه Vice Réd. فقرة ٧٤ - ويكون هذا بحسب إرادة

المتعاقدين ، فإن كانا بريديان ، فإن هذا الضمان يصل على ضمان كميوب التامة لم يكن أثر الأعيان على أي جانب ، وإن كانا بريديان هذا الضمان بالإضافة إلى ضمان كميوب التامة دون أن يترك أي جانب من الجانبين الإضافة . أنظر في هذه المسألة من أنه يجب أن يربط الضمان

ثانياً - أن يقترن بمدة معينة يكون فيها البائع مسئولاً عن الضمان ، وهي مدة يقدر المشتري أنها تكفي لتجربة صلاحية الشيء للعمل كما إذا كان المبيع سيارة أو سيارة ، أو أنها تكفي لاستهلاك المبيع ذاته كاشتراط سنة لصلاحية البطارية الكهربائية .

ثالثاً - أن المدة التي يجب فيها أن يخطر المشتري البائع بالخلل هي شهر من وقت ظهوره ، وإلا سقط الضمان . وفي الضمان العادي لم تحدد مدة للإخطار ، بل يكون ذلك في الوقت الملائم كما سبق القول . ولا يوجد ما يمنع من أن يتفق المتعاقدان في الحالة التي نحن بصددنا على أن تكون مدة الإخطار أكثر من شهر أو أقل ، فليست أحكام هذا النص من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفها كما ورد صراحة في النص (١) .

رابعاً - أن المدة الواجب رفع دعوى الضمان فيها هي ستة شهور من وقت الإخطار . وفي الضمان العادي المدة ستة من وقت تسليم المبيع كما قدمنا . ولا يوجد ما يمنع من الاتفاق على أن تكون المدة أقل من ستة شهور . فليست المدة هنا مدة تقادم بل هي مدة سقوط وهي ليست من النظام العام فتجوز إطالتها ويجوز تقصيرها باتفاق خاص . أما مدة السنة في الضمان العادي فهي مدة تقادم ، تجوز إطالتها ولا يجوز تقصيرها كما سبق القول .

خامساً - يكون التعويض عادة في هذا الضمان أن البائع يصلح المبيع حتى يعود صالحاً للعمل ، وإذا لم يكن قابلاً للإصلاح أبدله بمثل له يكون صالحاً (٢) .

---

= احلال هذا الضمان محل العيوب الخفية بلايين ريبير وهامل ١٠ فقرة ١٤٠ ص ١٦١ . ويطلب أوبري ورو إلى أن المفروض في هذا الضمان أنه يمنع الضمان الخاص العادي ما لم يكن البائع يعلم بالعيوب فيضمن الضمان العادي إلى جانب الضمان الخاص ( أوبري ورو ٥ فقرة ٢٥٥ مكررة ص ٨٨ ) .

(١) المذكورة الإيضاحية للشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التفسيرية ٤ ص ١٢١ - ويجوز رفع دعوى الضمان مباشرة ويعتبر إعلان صحيفتها إخطاراً كافياً ، ولكن المشتري يمرض نفسه لتحمل مصروفات الدعوى إذا سلم البائع بحقه .

(٢) بودرى وسينيا فقرة ٤٢٤ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٤٠ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٨٨ - الأستاذ جميل الشرقاوى ص ٢٩٠ - الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٢٥٩ - الأستاذ منصور مصطفى منصور فقرة ٩٦ .

وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى خصوص النص الذى نحن بصديده ما يأتى : « هذا نص جديد نقل عن المشروع الفرنسى الإبطائى (م ٢٧٤) ، ولا نظيره فى التقنين الحالى (السابق) . ويقصد به ضمان صلاحية للبيع فى الأشياء الدقيقة كالألات الميكانيكية والسيارات ونحو ذلك . فاذا وجد شرط صريح بضمآن البائع لصلاحية المبيع للمعدل مدة معلومة ، ثم ظهر خلل أثناء هذه المدة ، فالواجب أن يحظر المشتري البائع ل مدة شهر من ظهور الخلل وإلا سقط حقه فى الضمان ، وأن يرفع الدعوى فى مدة سنة (سنة أشهر) من هذا الإخطار . ويجوز رفع الدعوى مباشرة وتعتبر صحيفتهما إخطاراً كفاياً ، ولكن المشتري يعرض نفسه لتحمل مصروفات الدعوى إذا سلم البائع بحقه . ويلاحظ أن ميعاد الإخطار فى هذه الحالة الخاصة قد تحدد بشهر ، خلافاً لحالة ضمان الميب بوجه عام حيث نص على أن الإخطار يكون فى الوقت الملائم . وغنى عن البيان أنه يجوز الاتفاق على تعديل ميعاد اشهر والسنة (والسنة الأشهر) (١) .»

## § ٤ - تمييز ضمان الميوب الخفية عما يقاربه من النظم القانونية

٣٨١ - بعض النظم القانونية التى تقارب ضمان الميوب الخفية :  
الآن وقد فرغنا من بسط أحكام ضمان الميوب الخفية فحددنا هذا الضمان ، فستكمل تحديده بتمييزه عن بعض النظم القانونية الأخرى التى تقاربه وقد نلتبس به فى بعض الحالات . ونذكر من هذه النظم الغلط والتدليس والفسخ لعدم التنفيذ والمعجز فى المقدار وضمان الاستحقاق الجزئى .

---

= وهذا حتى لو لم يذكر كيف يكون التمويض . فإذا كان إصلاح المبيع متعذراً ، رجع المشتري على البائع وفقاً للقواعد المقررة فى ضمان الميب الخفى ، فبدر المبيع أو يستبدله مع التمويض إذا كان الميب جسيماً ، وإذا كان الميب غير جسيم اكتفى بالتمويض ( الأستاذ أنور سلطان بقرة ٢٨٨ ) . ويجوز الاتفاق على تعديل مدى التمويض ، بأن يشترط المشتري رد المبيع ولو لم يكن الميب جسيماً أو يشترط البائع عدم رده ولو كان الميب جسيماً ( الأستاذ محمود - طر منصور ص ٢١٢ ) .

٣٨٢- التمييز بين ضمان العيوب الحقيقية والغلط : قد يقع الغلط في صفة جوهرية للمبيع ، فإذا كانت هذه الصفة تنصل بصلاحيّة المبيع للفرض الذي أعد له بحيث أن انتفاءها يجعله غير صالح لهذا الفرض ، فإن البيع يكون في هذه الحالة قابلاً للإبطال للغلط، ويكون في الوقت ذاته منشئاً لضمان العيوب الحقيقية . فإذا اشترى شخص فرساً على أنه صالح للسباق فوجده غير صالح له ، أمكن القول إن المشتري وقع في غلط في صفة جوهرية في الشيء ، وأمكن القول في الوقت ذاته إن البيع به عيب خفي . فيجوز للمشتري في هذه الحالة أن يرجع على البائع إما بدعوى الغلط وإما بدعوى ضمان العيوب الخفية ، فيختار إحداها ولكنه لا يجمع بينهما . فإذا رجع بدعوى الغلط وجب أن يثبت أن البائع كان واقعاً في غلط مثله أو كان يعلم أو يستطيع أن يعلم بالغلط الذي وقع فيه ، ويستوى أن يكون قد اشترى الفرس مساومة أو اشتراه في مزاد قضائي أو إداري ، ويجب أن يرفع الدعوى في خلال سنوات من وقت علمه بالغلط أو في خلال خمس عشرة سنة من وقت البيع بحسب الأحوال وهذه هي مدة التقادم في دعوى الغلط . ويطلب في هذه الدعوى إبطال البيع ، فإذا حكم بالإبطال اعتبر البيع كأن لم يكن ، فاسترد المشتري الثمن مع التعويض إن كان له مقتضى ورد المبيع (١) . أما إذا رجع المشتري بصحان العيوب الخفية فالأمر يختلف عن كل ما تقدم : لا يطلب من المشتري إلا أن يثبت أن الفرض المقصود من الشراء هو أن يكون صالحاً للسباق وقد ظاهراً أنه غير صالح لهذا الفرض . ولا يطلب منه أن يثبت بعد ذلك أن البائع كان يجهل ذلك أو يعلمه ، فسواء

---

(١) وقد قضت المحكمة الثانية من المادة ٤١٩ مدني بأنه ، إذا ذكر في عقد البيع أن المشتري عالم بالمبيع ، سقط حقه في طلب إبطال البيع بدعوى طه به ، إلا إذا أثبت تدليس البائع . فإذا ذكر المشتري في عقد البيع أنه عالم بالمبيع ، سقط حقه إذن في طلب إبطال البيع بسبب الغلط ، ولكن لا يسقط حقه في الطعن بسبب العيب الخفي . وقد قضت محكمة النقض بأن المادة ٤٥٣ مدني ( ٢ / ٤١٩ ) خاصة بحوالة دعوى الغلط في البيع لأعماله ظهور العيوب الخفية ، وعلى ذلك فإن طالب الترخيص للعيب الخفي لا يمنع منه أن يكون المشتري قد أقر منه قبل المبيع . وقد عابته المحكمة بمرقة أحد رجال الثمن ( النقض على ٢ مايو سنة ١٩٤٦ بمجموعة عمرة رقم ٦٩ ص ١٥٦ ) .



جهله أو علمه ، وصواء اشترك مع المشتري في غلط مشترك أو لم يشترك ، وصواء علم بوقوع المشتري في غلط جوهرى أو لم يعلم ، ففي جميع الأحوال قد ثبت أن بالمبيع عبأ خفياً يوجب الضمان . ومن هنا نرى أن العيب الخفى أمر موضوعى محض ، أما الغلط فأمر ذاتى محض (١) ، وإن كان الأمران قد اجتمعا معاً في المثل الذى نحن بصدده . وإذا كان المشتري قد اشترى الفرس في مزاد قضائى أو إدارى امتنع عليه أن يرفع دعوى ضمان العيب ، وقد رأينا أن لا يمنع عليه في هذه الحالة رفع دعوى الغلط . ويجب على المشتري رفع دعوى ضمان العيب خلال سنة من وقت تسلمه الفرس بعد أن يحظر البائع بالعيب في الوقت الملائم ، وقد رأينا في دعوى الغلط أن المشتري لا يحظر البائع بشيء وله أن يرفع الدعوى في ثلاث سنوات أو في خمسة عشرة سنة بحسب الأحوال . ويطلب المشتري في دعوى ضمان العيب إما رد الفرس إلى البائع وأخذ تعويض منه ليس هو الثمن ، وإما استبقاء الفرس وأخذ تعويض عما أصابه من الضرر بسبب العيب . وقد رأينا في دعوى الغلط أن البيع يزول بأثر رجعى ويعتبر كأن لم يكن ، ويسترد المشتري الثمن مع التعويض إن كان له مقتضى . ويرد الفرس للبائع وليس له أن يستبقه مع أخذ تعويض (٢) .

وهذه الفروق الكبيرة بين الدعويتين تجعل من المهم أن نعرف متى يكون هناك محل لدعوى الغلط دون دعوى ضمان العيب ، ومتى يكون هناك محل لدعوى ضمان العيب دون دعوى الغلط ، فقد يقع أن يلتبس الغلط بالعيب الخفى فيصبح من الضرورى التمييز بينهما . فالغلط أمر ذاتى كما قدمنا ، وهو يقع في صفة جوهرية في المبيع جعلها المشتري محل اعتباره ، ولكن دون أن تتصل هذه الصفة الجوهرية حتماً بالفرض الذى أعد له المبيع . أما العيب الخفى فأمر موضوعى كما سبق القول ، وهو يقع في الفرض الذى أعد له المبيع فيجعله غير صالح لهذا الفرض ، سواء كان هذا محل اعتبار ذاتى عند المشتري أو لم يكن (٣)

(١) بلانيل وريبير وعامل ١٠ فقرة ١١٦ م ١٣٩

(٢) استئناف مختلط ٦ مايو سنة ١٨٩٧ م ٩ ص ٣٢٧ - بردرى وسينيا فقرة ٤١٤ .

(٣) فن وقع في غلط في المبيع يكون قد اشترى شيئاً غير الشيء الذى قصد شراؤه ، أما من اشترى شيئاً معيّن فقد اشترى الشيء الذى قصد شراؤه وإن كان به عيب . فإذا اشترى شخص =

ومن ثم قد يوجد الغلط دون أن يوجد العيب الخفي . فإذا اشترى شخص  
 أماناً لفرقة استقبال معتقداً أنه من طراز معين تبين بعد ذلك أنه ليس من هذا  
 الطراز ، أو اشترى سيارة أو آلة ميكانيكية معتقداً أنها من « ماركة » معينة فتبين  
 أنها ليست من هذه « الماركة » ، كان هذا غلطاً في صفة جوهرية في المبيع . وليس  
 من الضروري أن يكون هذا عيباً خفياً ، فقد يكون الأثاث الذي اشتراه بـ  
 أو السيارة أو الآلة الميكانيكية - صالحاً لكل الاستعمالات المقصود ، بل قد  
 يكون أكثر صلاحية من الطراز الذي أراده المشتري ، فلا يمكن القول في هذه  
 الحالة أن المبيع به عيب خفي . عند ذلك لا يستطيع المشتري أن يرجع على البائع  
 بضمان العيوب الخفية ، وليس أمامه إلا أن يرجع بدعوى الغلط فيراعى أحكام  
 هذه للدعوى وبخاصة الأحكام التي سبق ذكرها .

أما أن يوجد العيب الخفي دون أن يوجد الغلط ، فهذا أمر نادر . ذلك أن  
 العيب الخفي معناه أن بالمبيع عيباً يجعله غير صالح للغرض المقصود فيغلب أن  
 يكون العيب واقعاً في صفة جوهرية اعتبرها المشتري ، ويكون المشتري غير  
 عالم بالعيب ، وهذا هو عين الغلط (١) . ومع ذلك قد يقع أن يكون العيب الخفي  
 غير متصل بصفة جوهرية في المبيع كانت هي محل اعتبار المشتري . ففي المثل  
 المتقدم إذا اشترى شخص أماناً لفرقة استقبال من طراز معين فوجد ما من هذا

منه يفتور على أنها « تفتور » فظن المسكاريديس ، تبين أنها ليست « تفتور » أصلاً أو أنها « تفتور »  
 لظن غير المسكاريديس ، فإنه يكون قد وقع في غلط يورث . أما إذا كانت البثور هي « تفتور »  
 لظن المسكاريديس ولكنها فقدت قوة الإنتاج ، فليس هذا بغلط وإنما هو عيب خفي (المستأنف  
 منطوق ١٢ يناير سنة ١٩٢٧ م ٢٩ ص ١٦١) .

ويقول بعض الفقهاء العيب أوسع من الغلط ، لأنه يقع في صفة غير جوهرية في الشيء  
 مادام يؤثر في صلاحيته للغرض الذي أعد له . وهو في الرثبات ذاته أشبه من الغلط ، لأن أية  
 صفة يعتبرها المتعاقدان « جوهرية » في الشيء يجوز أن يقع فيها غلط ، ولأنه لا يكون من شأنه هذا  
 الغلط أن يؤثر في صلاحية المبيع للغرض الذي أعد له فلا يكون الغلط عيباً (بيدات ١١  
 ٢٩٦) .

(١) ولكن إذا كان البائع عالمًا بالعيب غير أنه يعتقد أن المشتري عالم به فله (١) يجوز للمشتري  
 أن يرجع دعوى الغلط لأن البائع غير مشترك به فيه ويجوز عالم بغيره ، فلا يبق أمامه إلا أن  
 يرجع دعوى ضمان العيوب الخفية إذا كان البائع الذي اشترى من المشتري جوهرية في المبيع . عند  
 ذلك لا يمكن أن يقال في هذا إن المشتري لا يرجع له ما اشتراه .

الطراز ، ولكن وجد بها عيباً خفياً ينقص من صلاحيتها تعرض المقصود ، فان له في هذه الحالة أن يرفع دعوى ضمان العيب الخفي وليس له أن يرفع دعوى الغلط ، فلا يرد المبيع إلى المشتري بل يستنبه مع أخذ تعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب العيب (١) . فإذا كان العيب جسيماً ثبت لو كان المشتري قد علم به لما أقدم على الشراء ، وهذا هو العيب الذي يجيز رد المبيع ، فان هذا معناه أن العيب قد اتصل بصفة جوهرية في المبيع . وهنا تختلط دعوى ضمان العيب بدعوى الغلط (٢) ، ويكون للمشتري أن يختار إحداهما على النحو الذي بسطناه .

### ٣٨٣ - التمييز بين ضمان العيوب الخفية والتدليس : وقد يقوم

ضمان العيب دون أن يكون هناك تدليس ، وذلك فيما إذا كان البائع لا يعلم بالعيب أو كان يعلمه ولكنه لم يدلّس على المشتري بأن تعمد مثلاً أن يجتني عنه العيب . وقد يقوم التدليس دون أن يقوم ضمان العيب ، وذلك فيما إذا كان الغلط الذي انساق إليه المشتري عن طريق التدليس لا يتصل بالغرض المقصود من المبيع ، ولكن بصفة جوهرية فيه كانت هي محل اعتبار المشتري (٣) . وقد يجتمع ضمان العيب مع التدليس ، وذلك فيما إذا كان بالمبيع عيب خفي تعمد

(١) وإذا اشترى شخص حلياً على أنها من ذهب ، فان وجدها من فضة مذبة رفع دعوى الغلط ، أما إن وجدها من ذهب خالص ولكن بالذهب عيب ينقص من قيمته رفع دعوى ضمان العيب . وإذا اشترى شخص صورة زيتية على أنها من صنع رسام معروف ، فان وجدها من غير صنعه رفع دعوى الغلط ، وإن وجدها من صنعه ولكن بالصورة عيوب تنقص من قيمتها رفع دعوى ضمان العيب ( بودرى وسينيا فقرة ٤٢٥ مكررة خامساً - كولان وكايبان ٢ فقرة ٨٣٠ - الأستاذ محمد علي إمام فقرة ٢٣١ - الأستاذ محمد كامل مرسى ص ٢٣٥ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٦٧ - الأستاذ جميل الشرفاري فقرة ٧٦ - الأستاذان أحمد نجيب الهلال وحامد زك فقرة ٤٢٠ - فقرة ٤٢١ ) .

(٢) أنظر الأستاذ محمد علي إمام ص ٢٩٤ - الأستاذ منصور مصطفى منصور فقرة ٩٧ - وقارن الأستاذ عبد المنعم البدراري فقرة ٢٤٧ .

(٣) وقد رأينا أن العيب إذا كان مما يمكن تبيّنه بالفحص المتعاد ولم يتبينه المشتري لعدم خبرته ، لم يكن هناك محل لضمان العيب . ولكن يكون للمشتري أن يتمسك بالتدليس إذا تعمد البائع إخفاء العيب عن المشتري غشاً منه بالرغم من أن المشتري كان لا يتبينه حتى لو لم يخفه عنه البائع . فهنا يقوم التدليس دون أن يقوم ضمان العيب ( أنظر آنفاً فقرة ٣٦٧ في الماشر ) .

البائع إخفاؤه عن المشتري عمداً ، فيجوز للمشتري عند ذلك رفع دعوى  
ضمان العيب أو رفع دعوى التدليس (١) .

والفرق بين الدعويين كبيرة كالفرق التي بين دعوى ضمان العيب ودعوى  
الغلط . ففي التدليس يجب أن يكون البائع ، لاصيء النية فحسب ، بل أيضاً  
مدلماً أي أن يكون قد عمد إلى طرق احتيالية لبوتع المشتري في الغلط ، أما في  
ضمان العيب فيصح أن يكون البائع حسن النية (٢) . وفي التدليس يصح أن يكون  
البيع بالمزاد القضائي أو الإداري ، ويمتنع ذلك في ضمان العيب . وفي التدليس  
يجب رفع الدعوى خلال ثلاث سنوات أو خمس عشرة سنة كما في الغلط ،  
أما في ضمان العيب فيجب رفع الدعوى بعد الإخطار بالعيب خلال ثلاث  
سنوات من وقت تسلم المبيع . وفي التدليس يحكم القاضي بإبطال البيع فيزول  
تر رجمي ويعتبر كأن لم يكن فيسترد المشتري الثمن مع التعويض وبرد المبيع ،  
أما في العيب الخفي فيبقى البيع وقد يرد للمشتري المبيع وقد لا يرده ويقضى من  
البائع تعويضاً يشتمل على عناصر معينة غير عناصر التعويض في التدليس .

### ٣٨٤ - التمييز بين ضمانه العيوب الخفية والفسخ لعدم التنفيذ:

وقد يتلافى ضمان العيب مع الفسخ لعدم التنفيذ ، فيتميزان تارة ويختلطان  
أخرى . يقوم الفسخ لعدم التنفيذ دون أن يقوم ضمان العيب إذا اشترط المشتري  
مثلاً أن يكون المبيع في حالة جيدة ، فيثبت أنه ليعمر في هذه الحالة وإن كان  
في حالة سيئة تماماً للأغراض المقصودة منه ، فيجوز للمشتري أن يطلب فسخ  
العقد لعدم تنفيذ البائع لالتزامه من تسليم المبيع في حالة جيدة ، ولكن لا يجوز  
له أن يرجع على البائع بضمان العيب لأن المبيع خال من كل عيب وهو صالح  
لغرض المقصود (٣) . ويقوم ضمان العيب دون أن يقوم الفسخ لعدم التنفيذ إذا

(١) ميدان ١١ فقرة ٢٦٥ - بلانبول وروبير وبياتل ١٠ فقرة ١٢٦ من ١٢٨ .

(٢) كولان وكاربيان ١٠ فقرة ١٢٠ .

(٣) ويقال ذلك أيضاً أن يشترط المشتري أن يكون المبيع مستوعباً من مادة معينة ، فإذا به  
صالح عن عادة المشترين وإن كان صالحاً للغرض المقصود ، فيكون للمشتري دعوى الفسخ لعدم تنفيذ  
البائع لالتزامه دون دعوى ضمان العيب الخفية . وقد قضت محكمة النقض بأن العيب الخفي يترتب  
عنه دعوى ضمان العيب الخفية غير الأداة الظاهرة التي تظهر فيها الظاهرة السليمة للمبيع ، فإذا كان

ويجوز للمشتري المبيع في الحالة التي اشترطها ، ولو كان ويجد به عيباً زائفاً ينقص من صلاحيته للفرض المقصود . فعند ذلك يكون للمشتري الرجوع على البائع بضمحل العيب ، ولكن لا يجوز له أن يطلب فسخ العقد لعدم التنفيذ (١) . وإذا اشترط المشتري أن يكون المبيع في حالة صالحة للفرض المقصود (٢) ، ثم تبين أن المبيع ليس في هذه الحالة ، جاز للمشتري إما أن يرجع بالفسخ لعدم التنفيذ لأن البائع لم ينفذ التزامه من تسليم البين في حالة صالحة للفرض المقصود ، وإما أن يرجع بضمحل العيب لو جرد عيب في المبيع يجعله غير صالح للفرض المقصود ، فيجتمع هنا الفسخ لعدم التنفيذ وضمحل العيب (٢) .

والرجوع بالفسخ لعدم التنفيذ يختلف عن الرجوع بضمحل العيب . ففي الرجوع بالفسخ لا يشترط أن يكون المشتري غير عالم بالعيب ، ويشترط ذلك في ضمان العيب . ويجوز الفسخ حتى لو كان البيع بمزاد قضائي أو مزاد إداري ، ولا يجوز ضمان العيب . وفترة التقادم في الفسخ خمس عشرة سنة من وقت انقضاء البيع بالتزامه ، وهي سنة واحدة من وقت التسليم في ضمان العيب ، والفسخ يزيل العقد بأثر رجعي فيعتبر كأن لم يكن ، ويرد للمشتري المبيع ويسترد الثمن مع التعويض إن كان له مقتضى . أما في ضمان العيب فالبيع قائم ، وعلى ألسانه

---

= ما يشكر منه المشتري من أن المبيع وجد مصنوعاً من مادة غير المادة التي اشترطها ، فذلك لا يعتبر عيباً خفياً موجبا لهيأته . فالحكم الذي يؤسس قضاءه بالفسخ على التناول بوجود عيب خفي أو بائع في مخالفة المادة التي اشترطها فساداً أو ذلك مبادرات العقد صراحة على أنها كانت أو الرجوع اليه فيه يكون مخالفاً للقانون . وروياً نفسه ( نقض مدني ٨ أبريل سنة ١٩٤٨ بمرسمة مور ١٢٩٩ ص ٥٨٧ ) - أنظر أيضاً استئناف منطاب ٥ يونيو سنة ١٩١٢ م ٢٤٤ ص ٢٥٨ - ١٩٠ - ١٩٠ ووجد سنة ١٩٢٤ م ٤٧ ص ١٩ - ١٤ مايو سنة ١٩٢٥ م ٤٧ ص ٤١٢ .

(١) وكذا لا يجوز للمشتري المبيع مطالباً العيب ، ولو كان العيب ذاتياً كان بها عيب خفي ، وقد ذلك يكون للمشتري دعوى ضمان العيوب الخفية دون دعوى الفسخ لعدم التنفيذ ( بلانويل وروبير وناطل ١٠ ص ١٣٨ طاش ١ ) .

(٢) أو كذا في البائع للمشتري ويؤيد حذرات دويقة نعم المبيع ثم تبين أن البائع يخال ضمناً أو من حيثها ، جاز له أن يرجع المشتري على البائع بضمحل العيوب الخفية كما سبق القول ، وجاز أيضاً أن يرجع بالفسخ لعدم التنفيذ ، ولو كان من العيوب التي اشترطها البائع في العقد ( بخاروا الأمانة منصور وناطل منصور ص ٢١٨ - ص ١١٩ ) ويذهب به لفردي إلى يمكن الفسخ إذا كان

(٢) بلانويل وروبير وناطل ١٠ ص ١٣٩ طاش ١١٧ .

إما أن يرد المشتري المبيع ويأخذ تعويضاً من المشتري ، وإما أن يستثنى المبيع من أخذ تعويض (١) .

### ٣٨٥ - التمييز بين ضمان العيوب الخفية والعيوب في عقراء المبيع :

يكون هناك عجز في مقدار المبيع ، فلا يلتبس ذلك بالعيب الخفي . إذ العجز في مقدار المبيع هو نقص في كميته ، أما العيب الخفي في المبيع فنقص في صفته ، والنقص في الكم غير النقص في الكيف .

وتختلف دعوى العجز عن دعوى العيب في أن الأولى لا تفترض حسن نية المشتري والثانية تفترض حسن نيته ، وفي أن الأولى تجوز في بيع بالمزاد القضائي أو الإداري والثانية لا تجوز . وتنشأ الدعويان في أن مدة التقادم في كل منهما سنة واحدة من وقت التسليم الفعلي ، وفي أن المشتري يستطيع رد المبيع أو استبقائه إذا كان العجز أو العيب جسماً وليس له رد المبيع إذا كان العجز أو العيب غير جسم . ولكن في دعوى العجز إذا رد المشتري المبيع يكون ذلك عن طريق فسخ البيع فبزول تأثير رجعي وبعتبر كأن لم يكن ، أما في دعوى العيب فلا يكون عن طريق فسخ البيع بل إن البيع يبقى كما سبق القول (٢) .

### ٣٨٦ - التمييز بين ضمان العيوب الخفية وضمناه الاستثنائي الجزئي :

بتقارب الاستحقاق الجزئي من العيب من ناحية ما يعود على المشتري من الحسارة بسبب كل منهما ، إلى حد أن المشرع جعل الجزاء واحداً في الاثنين كما رأينا . ولكن الاستحقاق الجزئي لا يفرض وجود عيب في المبيع بل يفرض حقاً للغير عليه ، فالمبيع سليم من ناحية مادته ومعيب من ناحية ملكيته . أما العيب فيفرض وجود عيب فالمبيع لاحقاً للغير عليه ، فالمبيع معيب من ناحية مدته وسليم من ناحية ملكيته . وقد كان القانون الفرنسي القديم يخلط بين الاثنين في حالة ظهور حق ارتفاق على المبيع ، فيعتبر هذا عيباً خفياً ، والصحيح أنه

(١) الأناذ عبد المنعم البدر اوى بقرة ٣٤٦ .

(٢) الأناذ عبد المنعم البدر اوى بقرة ٣٤٤ .

استحقاق جزئي ، لأن حق الارتفاق حق لتغير على المبيع لا عيب في ذات المبيع .  
ويختلف ضمان الاستحقاق الجزئي عن ضمان العيب الخفي في أن المشتري  
في ضمان الاستحقاق لا يشترط أن يكون حسن النية ويشترط ذلك في ضمان  
العيب ، وفي أن ضمان الاستحقاق جائز في المبيع بالرأى القضائي أو الإداري  
و ضمان العيب غير جائز ، وفي أن مدة التنازع في ضمان الاستحقاق خمس عشرة  
سنة من وقت الاستحقاق والمدة في ضمان العيب سنة واحدة من وقت التسليم .  
ويضيق الائتان في الجزاء كما قدمنا ، فيجوز للمشتري في ضمان الاستحقاق  
وفي ضمان العيب رد المبيع أو استبقاؤه إذا كان الاستحقاق أو العيب جسما ،  
ولا يجوز له الرد إذا كان الاستحقاق أو العيب غير جسم ، وإذا رد المبيع فإن  
ذلك لا يكون عن طريق فسخ البيع بل يبقى البيع في الحالين كما سبق القول (١) .

## الفرع الثاني

### التزامات المشتري

٣٨١ - التزامات عمومية : يلتزم المشتري ، بموجب عقد البيع ذاته  
ودون حاجة إلى ذكر خاص ، بالتزامات ثلاثة : (١) الوفاء بالثمن (٢) تحمل  
مصرفات البيع (٣) تسلم المبيع (٢) .

(١) الأستاذ عبد المنعم البدراني نقرة ٢٢٤ .

وقد يكون البيع غير مشروع فلا يعتبر هذا مجرد عيب في المبيع ، ويكون كبيع بالطلا  
(أنسب كارييه) ، فالرذ ، لفظ Vice Réd. نقرة د - وعدم الشرعية يرجع إلى اعتبار الوضمانون  
أما المبيع ، فيرجع إلى اعتبار أي لبيعة التي ، وقد يعتبر الوضمانون مبرها في لبيعة المبيع - كما في  
الأندية - غير أنه ، في جميع الاعتباران ولكن اعتبار الوضمانون يتناهي ليجوز لبيع بالطلا  
(أنسب كارييه) فالرذ ، لفظ Vice Réd. نقرة ٢٠ . وقد يصل العيب من الجاهة إلى جعل  
المبيع في حكم الموقوف ، كبيع فادو أو ناكهة عطارية أو حق تولد ، فيلزم ودخل في المثل كتمام  
فعد ذلك يكون البيع كله معدوم وقت العقد ويكون بالطلا لانعدام المثل ، فلا يشار في هذه الحالة  
لعيب الخفي (الأستاذ عبد المنعم البدراني نقرة ٢٤٨) .

(٢) يذكر تقيين الموجبات والمزاد اللبناني (٤٦٥) من هذه الالتزامات كملامة التزامين :  
دفع الثمن وتسلم المبيع .

## المبحث الأول

### الوفاء بالثمن

- ٣٨٨ - التزام الوفاء بالثمن وجزاء الإخلال به جزاء الالتزام :  
المشترى ملتزم بأن يني للبايع بالثمن ، وقد رتب القانون للبايع ضمانات مختلفة  
تتكفل له الوفاء بهذا الالتزام وتكون جزاء على الإخلال به .  
فنبحث إذن : (١) التزام الوفاء بالثمن (٢) جزاء الإخلال بهذا الالتزام .

### المطلب الأول

#### التزام الوفاء بالثمن

- ٣٨٩ - المسائل التي تبحث في هذا الالتزام : نبحث في خصوص  
هذا الالتزام أمرين : أولاً - على أي شيء يقع التزام الوفاء بالثمن . ثانياً -  
الزمان والمكان اللذين يجب فيهما الوفاء بهذا الالتزام .

### ١٥ - على أي شيء يقع التزام الوفاء بالثمن

- ٣٩٠ - الثمن والفوائد : يشمل التزام الوفاء بالثمن : (١) دفع الثمن  
المتفق عليه (٢) ودفع فوائد الثمن في بعض الأحوال .

- ٣٩١ - دفع الثمن - أهميته : دفع الثمن هو الالتزام الأساسي الواجب  
على المشتري (١) ليقابل الالتزام الأساسي الواجب على البايع بنقل ملكية المبيع ،

---

(٢) وليس من الضروري أن يكون المشتري هو الملتزم بدفع الثمن ، فقد يلتزم الغير في نفس  
عقد البيع بدفع الثمن وتكون ملكية المبيع للمشتري (جو بران) ٢ فقرة ١٠١٧ - وأنظر أيضاً =



لإذ البيع إنما هو نقل ملكية المبيع في مقابل دفع الثمن .

والثمن هو مبلغ من النقود يفتق عليه المتبايعان (١) . وقد قدمنا عند الكلام في الثمن (٢) أن الثمن يجب أن يكون نقوداً ، وأن يكون مقدراً أو قابلاً للتقدير ، وأن يكون جديداً أى لا يكون صورياً ولا تافهاً . فإذا توافرت هذه الشروط في الثمن ، فقد صح ، وأصبح واجب الوفاء بالشروط التي يقررها العقد وفي الزمان والمكان اللذين صديهما فيما يلي . ومصروفات الوفاء بالثمن ، كنفقات إرساله عن طريق البريد أو عن طريق مصرف أو عن أى طريق آخر ، تكون في الأصل على المدين به أى على المشتري طبقاً للمادة ٣٤٨ مدني وهي تنص على أن تكون نفقات الوفاء على المدين ، إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك . وطرق الوفاء بالثمن وشروط صحة الوفاء تخضع للقواعد المقررة في الوفاء بالانترام ، كما يجوز للمشتري عرض الثمن على البائع وإيداعه لحسابه إذا وجد سبب يدعو إلى ذلك ويكون هذا وفقاً للقواعد المقررة في العرض والإيداع .

وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدني الجديد يشتمل على نص في هذا الخصوص هو المادة ٦٠٢ من هذا المشروع ، وكانت تقضي بأن يلتزم المشتري بدفع الثمن المتفق عليه بالشروط التي يقررها العقد ، وهو الذي يتحمل نفقات

---

فقرة ٢٠٣ في الماش . وتكون العلاقة ما بين البائع والمشتري هي العلاقة ما بين المتبايعين ، ف يلتزم البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري وتطليه إياه ، وضمان العرض والاستحقاق والعيوب الفنية ، ويلتزم المشتري بتسلم المبيع . ولكن الغير هو الذى يلتزم نحو البائع بدفع الثمن والمصرف والبنك ، فنكون علاقته بالبائع علاقة معاوضة ، أما علاقته بالمشتري فتكون علاقة تبرع إذا كان غير ما له بائناً ، أو بمثابة إذا كان يثق له ديناً أو يعطيه فريضاً أو نحو ذلك ( بلانويل وريبيور وبولانجيه ٢ فقرة ٣٤٩٣ - أنسيكلوبيدى دالتوز ه لفظ vente فقرة ١٥٦٧ - فقرة ١٥٦٩ ) .

(١) وقد نقل الثمن الذى يلتزم المشتري بدفعه عن الثمن المتفق عليه كما في وكالة استئذان البائع للمشتري ، وقد يزيد كما في حالة الشراء لعقار القاصر بغير ناضج ( الأستاذ عبد الفتاح عبد البار فقرة ٢٧٧ - الأستاذ جميل الشراوى فقرة ٧٨ - الأستاذ منصور مصطفى منصور فقرة ٩٩ ص ٢٢١ ) .

(٢) انظر أيضاً فقرة ٢٠٣ و٢٠٤ بيدها

الوفاء» (١) . وجاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد :  
« هذه النصوص تقرر التزام المشتري بدفع الثمن ، وتبين ما الذى يجب أن يدفعه  
وفاء لهذا الالتزام . فهو يدفع الثمن المتفق عليه بالشروط التى يقررها العقد ،  
فقد يتفق على أن يدفع الثمن أقساطاً أو جملة واحدة . ويتحمل نفقات الوفاء  
رتقاً للقواعد العامة لأنه هو المدين بالثمن ، فعليه نفقات البريد أو غير ذلك  
من وسائل النقل إذا حمل الثمن إلى مكان بعيد» (٢) . وقد حذف هذا النص  
في لجنة المراجعة ، لأنه مستفاد من القواعد العامة (٣) .

**٣٩٢ - دفع الفوائد - النصوص القانونية :** وتنص المادة ٤٥٨  
من التفتين المدنى على ما يأتى :

١ - لاحق للبائع فى الفوائد القانونية من الثمن إلا إذا أعلز المشتري أو إذا  
سلم الشيء المبيع وكان هذا الشيء قابلاً أن ينتج ثمرات أو إيرادات أخرى ،  
هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغيره .

٢ - وللمشتري ثمر المبيع ونمازه من وقت تمام البيع ، وعليه تكاليف  
المبيع من هذا الوقت أيضاً . هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغيره (٤) .

---

(١) وكان هذا النص يقابل فى التفتين المدنى السابق : م ٤٠٦/٢٢٨ - يجب على المشتري  
وفاء الثمن والمياد والمكان الميعنين فى عقد البيع وبالشروط المتفق عليها فيه . م ٢٨٤ - ٣٥٦ -  
ومصاريف المثل ومصاريف دفع الثمن تكون على المشتري ، وهذا إن لم يقض العرف التجارى  
بخلاف ذلك فى حى الأحوال .

والحكم واحد فى التفتينين السابق والجديد - أنظر أيضاً م ٥٧١ عراق وم ٤٦٦ لبنان ) .  
(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٤٠ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٢٨ - ص ١٢٩ فى الهامش .

(٤) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادتين ٦٠٢ و ٦٠٤ من المشروع التمهيدى على

الوجه الآتى : م ٦٠٣ : لا يتقاضى البائع فوائد تانونية من الثمن إلا إذا أعلز المشتري ،  
أو إذا أصله الشيء المبيع وكان هذا الشيء قابلاً أن ينتج ثمرات أو أية أرباح أخرى ، هذا  
عالم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغيره - م ٦٠٤ : للمشتري ثمر المبيع ونمازه من وقت أن  
يسمح الثمن مستمقاً ، وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضاً ، هذا ما لم يوجد اتفاق أو  
عرف يقضى بغيره . وفى لجنة المراجعة أدبره المادتان فى مادة واحدة من فقرتين للارتباط =

وبقابل هذا النص في التقنين المدني المادة ٤١٠/٣٣٠ (١) .

وبقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري  
المادة ٤٢٦ - وفي التقنين المدني الليبي المادة ٤٤٧ - وفي التقنين المدني العراقي  
المادة ٥٧٢ - وفي تقنين الموجبات والعمود البنائي الماديين ٣٩٦ و ٤١٧ (٢) .

= الوثيق بينهما ، وأنتج تعديل الحكم الخاص باستحقاق المشتري ثمر المبيع ونماله وجعل  
الاستحقاق يبدأ من وقت التسليم ، وأنتج تعديل مضاف يجعل الاستحقاق من وقت انعقاد البيع ،  
فأقرت اللجنة الاقتراح الأخير . وأصبحت المادة مطابقة لما استقرت عليه في التقنين المدني  
الجديد ، وصار رقمها ٤٧١ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب ، فجلس الشيوخ  
تحت رقم ٤٥٨ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٣٨ - ص ١٣٩ وص ١٤١ -  
ص ١٤٢ ) .

(١) التقنين المدني السابق م ٤١٠/٣٣٠ : إذا لم يحصل الاتفاق في عقد البيع على احتساب  
فوائد الثمن ، لا يكون للبائع حق فيها إلا إذا كلف المشتري بالدفع تكليفاً رسمياً ، أو كان المبيع  
الذي سلم ينتج منه ثمرات أو أرباح أخرى .

(وحكم التقنين السابق يتفق مع حكم التقنين الجديد ، إلا أن التقنين الجديد زاد الفقرة الثانية  
من المادة ٤٥٨ الخاصة بتملك المشتري ثمرات المبيع ، هذا إلى أنه لم يشترط لاستحقاق الفوائد  
أن ينتج المبيع ثمرات كما اشترط التقنين السابق بل يكفي أن يكون المبيع قابلاً لإنتاج الثمرات ؛  
المذكورة الإيضاحية للشروع التمهيدي في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٤١ ) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى : التقنين المدني السوري م ٤٢٦ (مطابقة للمادة ٤٥٨  
مصري - وأنظر في القانون المدني السوري الأستاذ مصطفي الزرقا فقرة ٢٣٧ - فقرة ٢٣٨) .  
التقنين المدني الليبي م ٤٤٧ (مطابقة للمادة ٤٥٨ مصري) .

التقنين المدني العراقي م ٥٧٢ : ١ - لا حق للبائع في الفوائد القانونية عن الثمن المستحق  
الأداء إلا إذا أعذر المشتري أو سلمه الشيء المبيع وكان هذا قابلاً أن ينتج ثمرات أو إيرادات  
أخرى ، وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغيره . ٢ - والزيادة الحاصلة في المبيع  
بعد العقد وقبل القبض ، كالثمرة والنجاح ، تكون حقاً للمشتري ، وعليه تكاليف المبيع ،  
ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك .

(ويتفق التقنين العراقي مع التقنين المصري ، إلا أن التقنين العراقي لا يوجب الفوائد القانونية  
عن الثمن إلا إذا كان مستحق الأداء ، أما إذا كان الثمن مؤجلاً فالقوائد لا تكون إلا بالاتفاق  
على ذلك وأرسل المشتري المبيع القابل لإنتاج الثمرات - أنظر في القانون المدني العراقي الأستاذ  
حسن الكذنون فقرة ٢٧٨ - فقرة ٢٨٤ - الأستاذ عباس حسن المصروف فقرة ٢٥٧ -  
فقرة ٢٦٤) .

تقنين الموجبات والعمود البنائي م ٣٩٦ : يجب على المشتري أن يدفع ثمنه تماماً - =

ويخلص من هذا النص أن الأصل هو أن يملك المشتري ثمر المبيع ونمائه متحملاً نفقاته من وقت تمام البيع ، ويقابل تملك المشتري للثمر والنماء أن يدفع للبائع الفوائد القانونية للثمن وقت تمام البيع أيضاً إن لم يكن قد دفع له الثمن فوراً عند البيع . فنحرض إذن لهاتين المسألتين : (١) تملك المشتري ثمر المبيع ونمائه من وقت تمام البيع وتحمل نفقاته من ذلك الوقت (٢) دفع المشتري للبائع الفوائد القانونية للثمن .

٣٩٣ - تملك المشتري ثمر المبيع ونمائه ونحوه لنفقته : قدمنا أن من النتائج التي تترتب على أن البيع ينقل ملكية المبيع للمشتري أن يكون ثمر المبيع ونمائه للمشتري باعتباره مالكا له (١) . وبيننا أن استحقاق المشتري للثمرات والنماء لا يرجع إلى أن عبده تعتبر من ملحقات المبيع فتسلم إليه مع المبيع ، بل يرجع إلى أن المشتري قد أصبح مالكا للمبيع وباعتباره مالكا يملك ثمر ملكه ونمائه هذا الملك ويكون عليه تكاليفه (٢) .

وترتب على ذلك أن المشتري لا يملك ثمر المبيع ونمائه إلا من وقت أن تنتقل إليه ملكية المبيع . والملكية في الشيء المعين بالذات تنتقل بالعقد ، أى من وقت تمامه ، إذا كان المبيع منقولاً . وتنتقل كذلك بالعقد إذا كان المبيع عقاراً على أن يسجل العقد ، فإذا ما سجل اعتبرت الملكية منتقلة - فيما بينه وبين البائع - بأثر رجعي من وقت تمام العقد (٣) . فيخلص من ذلك أن المشتري

---

= ما لم يكن ثمة نص مخالف - أن يتحمل : أولاً - الضرائب والتكاليف وسائر الأعباء المترتبة على البيع . ثانياً - نفقات حفظ المبيع ومصاريف تحصيلها . ثالثاً - مخاطر العين المعينة .

(١) ١١٧ : إن جميع منتجات المبيع وجميع زياداته المدنية والطبيعية تصبح ملكاً للمشتري من تاريخ إتمام البيع . ويجب أن تسلم إليه مع المبيع - ما لم يكن هناك نص مخالف .

(٢) وتتفق أحكام التقنين اللبناني مع أحكام التقنين المصري فيما يتعلق بشراءات المبيع ونمائه وشكائكه . أما الفوائد فلم يرد نص في شأنها في التقنين اللبناني ويبدو أن التواءه كعامية هي كإثباته للتطبيق في هذه المسألة .

(٣) أنظر أيضاً فقرة ١٢٩ .

(٤) أنظر أيضاً فقرة ٢٨١ .

(٥) أنظر أيضاً فقرة ٢٨٢ .

يشتملك الثمرات والثمار ، في المنقول والعقار على السواء ، ما دام المبيع شيئاً معيناً بالذات ، من وقت تمام العقد كما يقول النص (م ٢/٤٤٨ ملقن) (١) . وبمستوى في بيع العقار أن يكون المبيع مسجلاً أو غير مسجل ، ما دام للتسجيل أثر رجعي فيما بين المشتري والبائع كما قدمنا . وتقول المدكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « والبيع غير المسجل كالبيع المسجل من حيث استحقاق المشتري للثمرات » (٢) . أما إذا كان المبيع شيئاً معيناً بنوعه ، فقد رأينا أن ملكيته لا تنتقل إلا بالإفراز ، ومن وقت الإفراز أيضاً يتملك المشتري ثمرات المبيع ونمائه سواء تم التسليم عند الإفراز أو بعده . فإذا تراخى التسليم عن الإفراز ، كانت ثمرات المبيع ونماؤه الحاصلة من وقت الإفراز إلى وقت التسليم ملكاً للمشتري ، لأنه هو المالك للمبيع كما سبق القول (٣) .

وثمرات المبيع تشمل الثمرات الطبيعية كالمحصولات ولبن الحيوان ، والثمرات

---

(١) وقد قضت محكمة النقض بأن من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلى المشتري وبذلك تكون له ثمرته من تاريخ إبرام العقد حتى لو كان الثمن مؤجلاً ، وذلك ما لم يوجد اتفاق مخالف . وإذا فنى كان الثابت في عقد البيع أن المشتري لم يدفع الثمن إلى البائع إنما التزم بدفعه رأساً إلى البنك المرتهن لأطيان البائع الشائعة فيها الأطيان المبيعة خصماً من دين الراهن ، فإن ربيع الأطيان المبيعة يكون من حق المشتري من يوم إبرام عقد البيع الصادر إليه ، حتى ولو لم يتم بتنفيذ التزامه بدفع الثمن إلى البنك المرتهن ( نقض مدق ١٥ فبراير سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ٦٧ ص ٣٥١) . وقضت محكمة استئناف أسبوط بأن للمشتري الراسى عليه المزار ما للمشتري العادى من الحقوق ، ومن ضمن ذلك استحقاقه ثمرات العين من يوم مرسى المزار عليه . فإذا لم يتم بدفع الثمن طبقاً لشروط قائمة المزار ، فللدائنين أو المدين في هذه الحالة إرغامه على الدفع بالطرق الجبرية واحتساب فائدة على الثمن من يوم مرسى المزار في حالة ما إذا كانت العين مثمرة أو من يوم تكليفه بالوفاء تكليفاً رسمياً إذا لم تكن كذلك ( استئناف أسبوط ٢٩ ماي سنة ١٩٢٩ المجموعة الرسمية ٣٠ رقم ١١٤ ص ٢٧١ ) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١١٠ .

(٣) ولكن لا يوجد ما يمنع من أن يتفق المتعاقدان على أن يكون للمشتري ثمار المبيع من أى وقت آخر ، من تاريخ سابق على تسجيل العقد أو على البيع نفسه أو على تسليمه ، فيجوز إذن أن يتفقا على أن يكون إبرام الإفراز المبيعة للمشتري من تاريخ العقد الابتدائى ، وقد يستعملان هذا الاتفاق عندما من الاتفاق على أن يكون تسليم الأطيان من تاريخ العقد الابتدائى ( نقض مدق ١٥ أبريل سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ١٠٦ ص ٦٤٦ ) .

المدنية كالربح والأجرة (١) . ويدخل أيضاً المنتجات (produits) ، وهي التي لا تتجدد ، كما هو الأمر في المناجم والمهاجر ونحوها (٢) .

ونماء المبيع : كمكبر الحيوان وسمنه ونتاجه (٣) ، يكون المشتري من وقت تمام البيع كما في الثمرات .

ومتى ثبت للمشتري الحق في ثمرات المبيع وعائنه من وقت البيع ، فعليه من هذا الوقت أيضاً تكاليفه ، كالضرائب ونفقات حفظ المبيع وصيانه ونفقات الاستغلال ومصرفات تحصيل الثمرة ونحو ذلك (٤) ، لأن المبيع لم ينتج هذه الثمرات إلا بعد هذه التكاليف والغرم بالغرم (٥) .

وغنى عن البيان أن هذه الأحكام كلها ليست من النظام العام ، فيمكن الاتفاق على ما يخالفها ، كأن يشترط البائع أن تكون له ثمرات المبيع مدة معينة أو إلى وقت التسليم ، أو يشترط المشتري أن تكون تكاليف المبيع أو الضرائب على البائع إلى وقت التسليم (٦) .

---

(١) وقد نصت محكمة النقض بأن وجود عقد إيجار ثابت التاريخ من البيع ليس من شأنه أن يحرر المشتري في الثمرة من تاريخ البيع ، فإذا كان المشتري قد احتفظ بالأجرة عليه أن يؤديها إلى المشتري من هذا الوقت ، أما إذا كان في أثناء إيجار البائع ، فعلى البائع أن يرد ما إلى المشتري (نقض مدني ١٠ ديسمبر سنة ١٩٣١ مجموعة عمراء رقم ١٦ ص ١٢٠) ونقضت أيضاً بأنه إذا جاء في عقد بيع حصة من منزل ، أن المشتري ينتفع بالعمارة حصته التي اشتراها ، وأن الإيجار المأجور لهذه الحصة هو كذا ، وأنه إذا لم يتيسر للمشتري انتفاع حصته بموجب عقود الإيجار بحق له أنه يخضع الإيجار الذي يخضعه من ثمن المبيع ، واستدلوا بذلك على أن المراد هو جعل المشتري مستعناً بثمرة الحصة المبيعة مقدرة في السنة الأولى بما كانت عليه من قبله من أي مبلغ كذا ، وبشدة فيما بعد في السنوات التالية بما تزجر به في واقع الأمر وإن كان مما كانت مؤجرة به في السنة الأولى ، ثم دعت حكمتها على نقض هذا التفسير بما يؤول به من اعتبارات الشبهة ، وكان الملك ببداً عن رقابة محكمة النقض (نقض مدني ٢١ مارس سنة ١٩٢٤ مجموعة عمراء رقم ٢٢٨ ص ٦٤٦) .

(٢) انظر م ٤٤٧ من تعنين الموجبات والعقود البنائية آنفاً بقرة ٣٩٢ في الخامس .

(٣) رتد يدخل نتاج الحيوان أيضاً في المنتجات .

(٤) انظر م ٢٩٦ من تعنين الموجبات والعقود البنائية (انظر آنفاً بقرة ٣٩٢ في الخامس) .

(٥) المذكرة الإيضاحية لمشروع التوحيد في مجموعة الأعمال التشريعية ٤ ص ١٤٠ .

(٦) المذكرة الإيضاحية لمشروع التوحيد في مجموعة الأعمال التشريعية ٤ ص ١٤٠ .

{ ٣٤٤ - متى تسحق الفوائد القانونية هي الثمن - وإذا كان المشتري لم يدفع الثمن إلى البائع ، سواء كان الثمن حالاً أو واجب الدفع فرياً أو كان مقسطاً أو كان مؤجلاً إلى وقت معين ، فإنه لا يكون مشمولاً عن فوائد هذا الثمن إلا في حالات ثلاث وردت في الفقرة الأولى من المادة ٤٥٨ مدني :

أولاً - إذا وجد اتفاق بين البائع والمشتري على أن المشتري يدفع فوائد عن الثمن المستحق في ذمته . وتكون الفوائد في هذه الحالة فوائد اتفاقية لا فوائد قانونية ، وللمتعاقدين الاتفاق على سعرها بحيث لا يزيد هذا السعر على ٧ ٪ وفقاً للقواعد المقررة في الفوائد الاتفاقية ، وتستوى في ذلك المسائل المدنية والمسائل التجارية . ويمكنه بطبيعة الحال أن يتفق المتعاقدان على فوائد بالسعر القانوني ، فيكون سعر الفوائد في هذه الحالة ٤ ٪ في المسائل المدنية و ٥ ٪ في المسائل التجارية ، ولكنها مع ذلك تبقى فوائد اتفاقية لأنها لا تستحق بموجبها حكم القانون بل بموجب الاتفاق (١) . والاتفاق هو الذي يحدد منه أي وقت تسرى الفوائد المتفق عليها ، فقد يتفق على سرها من وقت البيع ، أو من وقت حلول الأجل المتفق عليه لدفع الثمن ، أو من وقت تسلم المشتري لمبيع ولو لم يكن قابلاً أن ينتج ثمرات أو إيرادات أخرى (٢) . ويغلب أن يتفق المتعاقدان على الفوائد إذا كان الثمن مؤجلاً أو مقسطاً ، فيشترط البائع على المشتري

---

= ص ١٤١ - وقد بقى العرف بأن يكون نتاج الحيوان مثلاً لمباع حتى وقت التسليم ، أو أن تكون الضرائب عليه إلى هذا الوقت .

(١) وكذلك إذا اتفق المتعاقدان على فوائد دون تحديد سعرها ، فيكون هو السعر القانوني وتبقى الفوائد فوائد اتفاقية (وردى وسنيا فقرة ٥٢١ ص ٤٤٧ - بلايول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٤٧ ص ١٦٧) . وإذا اتفق المتعاقدان على سعر أقل من السعر القانوني ، سرت الفوائد بالسعر المتفق عليه ، فإذا حل الثمن كان لمباع أن يعلز المشتري بالدفع ومن وقت الإعداد تسرى الفوائد بالسعر القانوني لا بالسعر المتفق عليه (أوبري ورد ، فقرة ٣٥٢ حاشي ديم ٢٠ ثانياً - وردى وسنيا فقرة ٤٢٩ - بلايول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٤٧ ص ١٦٩) .

(٢) فإذا لم يحدد الاتفاق وقتاً لسريان الفوائد ، سرت من وقت تمام البيع . ويكون من بوجه خاص إذا سبق البيع وبعد البيع وكان هناك اتفاق على دفع فوائد من الثمن دون أن يبين موعد سريانها ، فلا تسرى هذه الفوائد إلا من وقت أن يتغلب الوالد بالتأجيل ببعاً (أوبري وهامل فقرة ٥٢٠ - بلايول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٤٧ ص ١٦٧ حاشي ١) .

أن يدفع فوائد بسمر يتفق عليه من وقت ثبوت الثمن في ذمة المشتري ، أي من وقت تمام البيع ، إلى وقت الوفاء بالتأمن أو بكل تمتط من أفضاه (١) . ولكن لا يوجد ما يمنع البائع من أن يشترط على المشتري دفع فوائد بسمر يتفق عليه متى لو كان الثمن حالاً واجب الدفع بمجرد تمام البيع ، فيكون على المشتري في هذه الحالة أن يدفع الثمن فوراً فلا تجب عليه فوائد ، فان تأخر في دفعه كان للبائع أن يتقاضى منه الثمن بالطرق القانونية مع الفوائد المتفق عليها إلى يوم دفع الثمن .

وقد لا يوجد اتفاق على الفوائد ، ولكن يوجد عرف يقضى بدفعها ، كما إذا كان الثمن يتسلم في حساب جار بين المشتري والبائع ، ويقضى العرف بحساب الفوائد القانونية على الحساب الجاري .

ثانياً - فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، تكون فوائد الثمن مستحقة من وقت تسلم المشتري المبيع إذا كان هذا المبيع قابلاً أن ينتج ثمرات أو إيرادات

(١) وقد يتفق المتعاقدان على دفع فوائد بسمر معين عن ثمن مؤجل على أن تسرى هذه الفوائد من وقت البيع إلى وقت حلول الأجل لا إلى وقت الدفع الفعلي . فتنتقطع في هذه الحالة الفوائد الاتفاقية عند حلول الأجل ، وللبائع بعد ذلك ، إذا أعذر المشتري أن يدفع الثمن أو سلمه المبيع وكان قابلاً أن ينتج إيرادات ، حق في الفوائد القانونية من وقت الإعذار أو من وقت تسليم المبيع ( بلانويل وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٤٧ ص ١٦٧ ) ويشيرون إلى حكم محكمة النقض الفرنسية في أول ديسمبر سنة ١٩٤٧ - يريه ١٩٤٨ - ١ - ٢٣ ) .

والأجل أن الفوائد متى سرت ، في أية حالة من الحالات الثلاث التي تسرى فيها الفوائد فإنها لا تنقطع إلا عند الدفع الفعلي للثمن أو عند استحقاق المبيع ، ما لم يوجد اتفاق مخالف . ويعدل البائع الفعلي للثمن العرض والقبول والإبداع وفقاً للقواعد المقررة . ولا يقف سريان الفوائد أمر آخر ، فلا تنقطع الفوائد بمجرد تحفظي على الثمن بوقته ذائن البائع تحت يد المشتري ، ولا يحبس المشتري الثمن في الأحوال التي يجوز له فيها ذلك ( أوبري ورو ، فقرة ١٥٦ ص ١٠٤ - بودري وصينيا فقرة ٥٣١ - بلانويل وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٤٧ ص ١٦٩ هامش رقم ٧ ) .

ويشترط لصحة العرض والإبداع ، حتى يتم تسليم سريان الفوائد ، أن يكون العرض خالياً من أي شرط لا يعمل للمشتري فريضة ، فلا يجوز أن يشترط المشتري في العرض إنشاء البائع لعقد البيع الثماني في حين أن المشتري سيقبله ، أن يحصل على حكم بصحة إنشاء البائع وهو حكم يقوم مقام التصديق على الإتمام ويمكنه من تسجيل العقد ( الثمن مدني ٩ ديسمبر سنة ١٩٤٨ بمجموعة عمره رقم ٢٥٥ ص ٢٢٩ ) .



أخرى، (١) وليس ضرورياً أن ينتج المبيع ثمراً غيراً أو إيرادات، بل يكفي أن يكون قابلاً لإنتاج ذلك (٢). فإذا كان المبيع منزلاً يصلح للاستغلال أو أرضاً تصلح للزراعة وصلحها البائع للمشتري، فإن الفوائد القانونية على الثمن تستحق على المشتري من وقت تسلم المبيع حتى لو لم يكن المنزل منجزاً أو لم تكن الأرض مزروعة أو مؤجرة. ويضمن الترميع في تقدير عبارة: ثمرات أو إيرادات أخرى، فإذا كان المبيع سيارة خاصة وصلحها البائع للمشتري وجبت الفوائد القانونية عن المشتري من وقت تسلم السيارة ولو أنها غير معدة للأجرة بل هي للاستعمال الخاص، ذلك أن السيارة حتى لو كانت غير معدة للأجرة قابلة للإنتاج أما إذا كان المبيع أرضاً نقضاً للبناء ولا تصلح لغير ذلك، فهي غير قابلة لإنتاج ثمرات أو إيرادات أخرى، فلو سلمها البائع للمشتري لم تستحق الفوائد من

(١) استئناف مصر، ٤ يونيو سنة ١٩٤٠ المجموعة ارحية ٤٢ رقم ١١٢ - بنى - ويغ.  
الكلية ١٥ أبريل سنة ١٩٤١ المجموعة ارحية ١٣ رقم ٨١ - استئناف بمخلط ٣١ يناير سنة ١٩٥٧ م ١٩ - ص ١٢٩ - ١١ نوفمبر سنة ١٩١٠ م ٢٣ ص ٧ (ولا تخضع المراد للتقادم المسمى لأنها تمويض) - أول مايو سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٤١٢ - ٢٣ - ٠ - ١٠  
سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٢٩٥ - ١٢ يناير سنة ١٩٢٧ م ٤٩ ص ٦٠ (ولا تسقط الفوائد بالتقادم المسمى).

(١) أما في التقنين المدني السابق - فيجب وفقاً للمادة ٢٣٩/٤١٠ أن يكون المبيع ينتج ثملاً ثمرات أو أرباحاً أخرى. وللعبارة بتاريخ تمام البيع، فإن كان قبل ٢٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ سرت أحكام التقنين السابق، وإلا فأحكام التقنين الجديد.

(٢) ونص التقنين المدني المصري (١/٤٥٨) يختلف من نص التقنين المدني الفرنسي (١٦٥٢ م) فقد ورد في نص التقنين المصري: «وكان هذا الشيء قابلاً أن ينتج ثمرات أو إيرادات أخرى» وورد في التقنين الفرنسي: «إذا كان الشيء المبيع الذي تم تسليمه ينتج ثمرات أو أي ربح آخر» (si la chose vendue et livrée produit des fruits ou autres revenus). ومن هنا يتبع النص المصري لما لا يتسع له النص الفرنسي. فقد استأجر في الإيجار لا ينتج إيرادات في القانون الفرنسي (بلائيول وديبير وعامل ١٠ ص ١٦٨ هامش ٣) وهو قابل لذلك إذا كان الإيجار من الباطن في القانون المصري. ويذهب البعض غير القانون الفرنسي إلى أنه يجب الوضوح عند وقت البيع لبرهنة ما إذا كان المبيع ينتج إيرادات أو لو كان الإيجار يقتضي ربح البيع، وكذلك الأرض لازمة وقت البيع تنتج إيرادات ولو لم ينتج للمشتري من ثمراتها (بوردو وسيليا نظرية ٥٢٤).

ونت تسليم إلا إذا كان هناك اتفاق على ذلك (١) .

ومنى سلم البائع المبيع القابل لإنتاج إيراد للمشتري ولو تسليماً حكيمياً (٢) وسواء تسلم المشتري المبيع أو لم يتسلمه (٣) ، وجبت فوائد الثمن من غير حاجة إلى مجرد اتفاق على ذلك ، ما دام لا يوجد اتفاق على العكس كأن يشترط المشتري في عقد البيع على البائع ألا يدفع فوائد عن الثمن حتى بعد تسليم المبيع . وتجب الفوائد على الثمن بمجرد تسليم المبيع القابل لإنتاج الإيرادات ، سواء كان الثمن حالاً أو مؤجلاً أو مقسماً (٤) . والفوائد الواجبة هي الفوائد القانونية وسعرها ٤٪ في المسائل المدنية و ٥٪ في المسائل التجارية ، وتسرى من وقت

(١) وكذلك إذا كان المبيع كتاباً أو صورة زيتية أو مصفاً ، فهذه الأشياء غير قابلة لإنتاج أرباح (الأستاذ محمد علي إمام فقرة ٢٣٤ ص ٢٩٧) . وهذا الحكم محل للنظر ، فإن الأرض المنقضة والكتاب والصورة والمصاح يمكن الانتفاع بها باستعمالها وإن لم تكن قابلة لإنتاج إيراد ، وكان الأول من ناحية السياسة التشريعية أن تستحق الفوائد من وقت تسليم المبيع سواء كان قابلاً لإنتاج إيراد أو غير قابل لذلك (انظر في هذا المعنى لوران ٢٤ فقرة ٢٣٣ - بودري وسينيا فقرة ٥٢٢ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٤٧ ص ١٦٩ - كولان وكايبان ٢ فقرة ٩٤٢ - وقارن بلانيول وريبير وبولانجيح ٢ فقرة ٢٤٩٨ ص ٧٧٥) .

(٢) الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي ص ٣٠١ - الأستاذ عبد المنعم البدراني ص ٥٢٧ .

(٣) ويكفي إغذار البائع المشتري أن يتسلم المبيع (بودري وسينيا فقرة ٥٢٥) .

(٤) بودري وسينيا فقرة ٥٢٦ - بلانيول وريبير ١٠ ص ١٦٧ هاش ٦ - وقد قضت محكمة النقض بأن حق البائع في فوائد الثمن إذا كان المبيع الذي سلم ينتج منه ثمرات أو أرباح تسرى بتقديم كل أساس من العدل الذي يأتي أن يجمع المشتري بين يديه ثمرة البدلين ، المبيع والثمن . ولذلك حق أن يكون على المشتري فوائد ثمن المبيع . الأمر الذي تسلمه من يوم تسلمه ، ولا يقف جريان هذه الفوائد أن يكون الثمن أو أن يصبح غير مستحق الأداء حالاً ، كأن يكون مؤجلاً أصلاً أو لعل طارئة أو يكون محجوزاً عليه أو محبوساً تحت يد المشتري . وإذن فالمشتري لا يستطيع أن يتسلط بأنه غير ملزم بفوائد عن باقي ثمن المبيع حتى لو صح ما يدعيه من أن الثمن ما كان مستحق الأداء لعدم تسليم البائع إيراد مستندات التمليك أو لتخلفه عن تحرير العقد النهائي متى كان قد وضع يده على الأطنان المباعة (نقض مدني ٩ ديسمبر سنة ١٩٤٨ مجموعة عمر ٥ رقم ٣٥٠ ص ٦٧٩) ، أو حتى لو كان الثمن غير مستحق الأداء حالاً لسبب يرجع إلى البائع نفسه كأن يكون تأجيل الثمن بسبب إسهال البائع ليستجمع أوراقه التي تثبت ملكيته ليستطاع تحرير العقد النهائي (نقض مدني ٥ أبريل سنة ١٩٦١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ١٠٦ ص ٦٣٦) . واستدل في أنه لا يجوز للمشتري أن يجمع بين ثمرات المبيع وفوائد الثمن : استئناف مختلط ٢٦ فبراير سنة ١٩٢٩ م ٤١ ص ٢٦٥ - ٣ نوفمبر سنة ١٩١١ م ٤٤ ص ٤ .

تسليم المبيع وتبقى صادرة إلى يوم الدفع . ونظائر أن هذا الحكم استثناء نص عليه القانون من القاعدة التي تقضى بأن الفوائد القانونية لا تستحق إلا من وقت المطالبة القضائية . ويبرر هذا الاستثناء أن الثمن هو الذي يقابل المبيع ، فتي سلم المشتري المبيع وهو قابل لإنتاج ثمرات ولم يكن قد دفع الثمن ، ففوائد الثمن هي التي تقابل ثمرات المبيع فتجب على المشتري إلى أن يدفع الثمن (١) .

وقد ذكرنا فيما تقدم أن الثمرات والنماء مستحقة للمشتري من وقت تمام البيع ، فكان الواجب أن تستحق للفوائد على المشتري - وهي التي تقابل الثمرات والنماء كما رأينا - من هذا الوقت أيضاً ، أى من وقت تمام البيع لا من وقت تسليم المبيع . وهذا هو الذي يقع فعلاً (٢) ، إلا أن ثمرات المبيع ونمائه من وقت البيع إلى يوم التسليم تقاس في فوائد الثمن ، فلا يأخذ المشتري شيئاً منها إلا من يوم

(١) ونقول المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى في هذا الصدد : « ولما كان الثمن هو الذي يقابل المبيع ، وفوائد الثمن هي التي تقابل ثمرات المبيع ، فإنه إذا استحق الثمن وأخذ المشتري بالدفع ، كان الثمن وفوائده للبايع والمبيع وثمراته للمشتري ، وفي أية حال ينسكن فيها المشتري من الاستيلاء على ثمرات المبيع ، حتى لو لم يكن الثمن مستحقاً ، فإنه يلتزم بدفع الفوائد بالسعر القانوني ، كما إذا سلم البايع المبيع وكان قابلاً أن ينتج ثمرات أو أية أرباح أخرى ولو لم ينتج ذلك بالفعل » ( مجموعة الأعمال التفسيرية ٤ ص ١١٠ ) .

وتسمى هذه الأحكام حتى لو كان البيع بالمراد ، فالمشتري تراسى عليه المزايا ثمرات العين من يوم رسو المزايا ، وعليه الفوائد طبقاً لشروط قائمة المزايا أو بعد الإبراء أو بعد تسليم العين إذا كانت قابلة لإنتاج ثمرات أو أرباح أخرى ( الأستاذ محمد كامل مرسى فقرة ٢٠٠ ص ٢١٦ - ص ٢٧٧ ) . أما في نزع الملكية للخدمة العامة ، فقد نصت المادة ١٦ من قانون نزع الملكية ( رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ ) على أنه « يكون لمصاحب الشأن في العقار الحق في تمريض العقار مقابل عدم الانزعاج به من تاريخ الاستيلاء . الفعل حين دفع التمريض المستحق من نزع الملكية . . . » ( الأستاذ عبد المنعم البدر اوى فقرة ٣٦٧ ) .

(٢) فإذا كان المتبايعان قد اتفقا على ميعاد لتسليم المبيع ، فقد اتفقا ضمناً على أنه ، منذ هذا اليوم يبدأ سريان الفوائد ، أما قبل ذلك فتكون هناك مقاصة ما بين الفوائد والثمرات ، وإذا لم يتفق المتبايعان على ميعاد لتسليم ، فالتسليم واجب فوراً ، وما على البايع إلا أن يعذر المشتري أن يتسلم المبيع متى توجب الفوائد عن يوم البيع كما يتصل بالمشتري ثمرات والنماء من هذا اليوم أيضاً ( بلانويول وديوير وهابل ١٠ فقرة ١٤٧ ص ١٦٨ - ص ١٦٩ - وأنظر بودوى وميرنيا فقرة ٤٣٤ - وقارن الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقى ص ٣٠٢ مائش ١ والأستاذ منصور مصطفى منصور ص ٢٢٤ - ص ١٢٤ ) .

التسليم ، وفي نظير ذلك لا يكون مسئولاً عن الفوائد إلا من هذا اليوم كما يقضى  
النص (١) .

ثالثاً - فإذا لم يعلم المشتري المبيع أو تسلمه ولم يكن قابلاً أن ينتج إيراداً ،  
ولم يكن هناك اتفاق على أن يدفع المشتري فوائد عن الثمن ، فإن الفوائد  
لا تستحق على الثمن إلا في حالة واحدة هي أن يكون الثمن مستحق الوفاء (٢) ،  
وأعذر البائع المشتري أن يدفعه (٣) . فمن وقت الإعذار يجب ، الفوائد القانونية -  
٤٪ في المسائل المدنية و ٥٪ في المسائل التجارية - على الثمن ، وتبقى هذه  
الفوائد سارية إلى يوم الدفع . وهذا استثناء آخر من القاعدة التي تقضى بأن  
الفوائد القانونية لا تسرى إلا من وقت المطالبة القضائية ، فقد سرت هنا من وقت  
الإعذار بموجب نص خاص في القانون (٤) .

(١) ويقع هذا أيضاً عند فتح البيع واسترداد الثمن واسترداد البائع للبيع ، فتقاس  
الثمرات في الفوائد إلى يوم الاسترداد ( استئناف مخطط ١٩ فبراير سنة ١٩١١ م ٢٣  
ص ١١٩ - ٣١ مايو سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٤٠٤ ) . أنظر مع ذلك الأستاذ سليمان مرقس  
في موجز البيع والإيجار شرة ٢٧٤ ص ٣٧٤ .

(٢) سواء كان مستحق الوفاء منذ البداية أو كان مؤجلاً فحل أجله . وهذا بخلاف التقنين  
المدني الفرنسي ، فإن المادة ١٦٥٢ منه توجب على المشتري دفع الفوائد من يوم الإعذار دون  
أن تميز ما إذا كان الثمن لا يزال مؤجلاً أو أنه قد حل ( أوبري وردو ٥ فترة ٣٥٦ هامش  
رقم ٢١ - بودري وسينيا فترة ٥٢٠ ) . ولكن نص المادة ١/٤٥٨ من التقنين المدني المصري  
يذكر الفوائد القانونية للثمن ، والفوائد القانونية لا تجب إلا عند التأخر عن الوفاء بالثمن بعد  
حلول أجله ، فيجب إذن أن يكون إعذار المشتري بعد حلول أجل الدفع ( الوسيط ٢ فترة ٥٦٠  
ص ٢٠٢ وهامش رقم ١ . وانظر في هذا المعنى الأستاذ عبد المنعم البدرأوى فترة ٣٦٧ -  
الأستاذ منصور منصور منصور فترة ٩٩ ص ٢٢٢ - وقارن الأستاذ أنور سلطان فترة ٢٩٦  
ص ٣٥٨ ) . فالبايع الذي يرضى بتأجيل الثمن دون أن يشترط فوائد يكون قد أدخل ذلك  
في حسابه عند تحديد الثمن ( الأستاذ عبد المنعم البدرأوى فترة ٣٦٨ ص ٥٤٢ ) . أما التقنين  
المدني السابق ( م ٢٣٠/٤١٠ ) فالكاالتقنين المدني الفرنسي لم يخص الفوائد بأنها الفوائد  
القانونية ، لذلك أمكن تفسيره على أساس أن فوائد الثمن مستحقة بالإعذار دون تمييز بين ما إذا  
كان الثمن حالاً أو مؤجلاً ( الأستاذان أحمد نجيب الهلال وحامد زكي فترة ٤٣٧ ص ٤٣٩ ) .

(٣) والمطالبة القضائية من البائع باسترداد المبيع لعدم دفع الثمن تنفس إعذاراً بدفع  
الثمن ، فإذا قضى بالثمن من السري استحققت الفوائد من وقت هذه المطالبة ( استئناف مخطط  
٢٤ مارس سنة ١٨٩٢ م ٤ ص ٢١٦ ) .

(٤) وغنى عن البيان أن يمكن الاتفاق على عكس ذلك ، فيشترط المشتري على البائع ألا يدفع  
الفوائد حتى بعد الإعذار .

وبخلص مما قدمناه أن الفوائد لا تستحق على الثمن في الحالتين الآتيتين :

(١) إذا كان هناك اتفاق على عدم دفع ثرائد عن الثمن ، فلا يدفع المشتري فوائد في هذه الحالة حتى لو كان الثمن مؤجلاً ، وحتى لو سلم المبيع وكان قابلاً لإنتاج إيراد ، وحتى لو أعذر البائع المشتري أن يدفع الثمن بعد أن أصبح حراً . ولا تسرى الفوائد في هذه الحالة إلا من وقت المطالبة القضائية بها وفقاً لسداد العامة . (٢) إذا لم يكن هناك أى اتفاق في شأن الفوائد ، ولم يسلم البائع المبيع للمشتري أو سلمه إيراد ولم يكن قابلاً لإنتاج إيراد (١) وإنما تستحق الفوائد في هذه الحالة إذا سلم البائع المشتري المبيع وكان قابلاً لإنتاج إيراد ، أو حل الثمن فأعذر البائع المشتري أن يدفعه .

## ٢ - الزمان والمكان اللذان يجب فيهما الوفاء بالثمن

### ١ - الزمان الذي يجب فيه الوفاء بالثمن

٣٩٥ - النصوص القانونية : تنص المادة ٤٥٧ من التقنين المدني

على ما يأتي :

١ - يكون الثمن مستحق الوفاء في الوقت الذي يسلم فيه المبيع ، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك .

٢ - فإذا تعرض أحد المشتري مستنداً إلى حق سابق على البيع أو آبن من البائع ، أو إذا خيف على المبيع أن ينزع من يد المشتري ، جاز له ، ما لم يمنعه شرط في العقد أن يجلس الثمن ، حتى ينقطع التعرض أو يزول الخطر . ومع ذلك يجوز للبائع في هذه الحالة أن يطالب باستيفاء الثمن ، على أن يقدم كفيلاً .

٣ - ويسرى حكم الفقرة السابقة في حالة ما إذا كشف المشتري شيئاً في المبيع (٢) .

(١) صدر مدني ٢٧ أبريل سنة ١٩٤٤ مدونة عشر : رقم ١٢٦ من ٢٥٠ .

(٢) فأرجح النص : ورد هذا النص في المادة ٦٠٦ من المشروع التمهيدي من وجه ينس مع ما استدر عليه في التقنين المدني الجديد : مما ينص الحذف لفظاً ، وفي لغة المراسلة =

وبقابل هذا النص في التفتين المدني السابق للمادتين ٣٢٩ فقرة أولى / ٤٠٧ و ٤١١/٣٣١ - ٤١٢ (١) .

وبقابل النص في التفتينات المدنية العربية الأخرى : في التفتين المدني السوري المادة ٤٢٥ - وفي التفتين المدني الليبي المادة ٤٤٦ - وفي التفتين المدني المراتي المواد ٥٧٤ - ٥٧٦ وفي تفتين الموجبات والعمود للبناني المواد ٣٨٧ و ٤٦٦ - ٤٦٧ و ٤٧٠ - ٤٧١ (٢) .

---

= أدخلت تعديلات لفظية جعلت النص مطابقاً، وأصبح رقمه ٤٧٠ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٥٧ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ، ص ١٢٥ و ص ١٣٧ ) .

(١) التفتين المدني السابق م ٣٢٩ فقرة أول / ٤٠٧ : في حالة عدم وجود شرط صريح بكون الثمن واجب الدفع حالاً في مكان تسليم المبيع .

م ٤١١/٣٣١ - ٤١٢ : وإذا حصل تعرض المشتري في وضع يده على المبيع يدعى حين سابق على البيع أو نأشئ من البائع ، أو ظهر سبب يخشى منه نزع الملكية من المشتري ، فله أن يجبس الثمن عنده إل أن يزول التعرض أو السبب ، إلا إذا وجد شرط بخلاف ذلك . ولكن يجوز للبائع في هذه الحالة أن يطلب الثمن مع أداء كفيل للمشتري .

( وتنفق أحكام التفتين السابق في مجموعها مع أحكام التفتين الجديد ) .

(٢) التفتينات المدنية العربية الأخرى : التفتين المسدق السوري م ٤٢٥ (مطابقة لمادة ٥٧٤

مصرى - وانظر في القانون المدني السوري الأستاذ مصطفى الزرقا فقرة ٢٢٢ - ٢٢٤ و فقرة ٢٢٦ - فقرة ٢٢٩ ) .

التفتين المدني الليبي م ٤٤٦ ( مطابقة لمادة ٤٥٧ مصرى ) .

التفتين المدني العراقي م ٥٧٤ : ١ - يصح البيع بشمن حال أو مؤجل إلى أجل معلوم . ويجوز اشتراط قسيط الثمن إلى أنساط معلومة تدفع في مواعيد معينة ، كما يجوز الاشتراط بأنه إن لم يوف القسط في ميعاده يتمجبل كل الثمن . ٢ - ويعتبر ابتداء مدة الأجل والقسط المذكورين في عقد البيع من وقت تسليم المبيع ، ما لم يتفق على غير ذلك .

م ٥٧٥ : ١ - البيع المطلق الذي لم يذكر في عقده تأجيل الثمن أو تعجيله يجب فيه الثمن معجلاً . ٢ - ويجب على المشتري أن يتقد الثمن أولاً في بيع سلعة بتقد إن أحضر البائع السلعة . أما إذا بيعت سلعة بمثلها أو تفرد بمثلها ، فيسلم المبيع والثمن معاً .

م ٤٧٦ : ١ - إذا تعرض أحد للمشتري مستقداً إلى حق سابق على عقد البيع لو آيل من البائع ، أو إذا خيف لأسباب جدية على المبيع أن يستحق ، جاز للمشتري ما لم يمنعه شرط العقد ، أن يجبس الثمن حتى ينتقل التعرض أو يزول خطر الاستحقاق . ولكن يجوز للبائع في هذا ، =

وَمُخْلِصٌ مِنْ هَذَا النَّصْرِ أَنْ التَّمَنُّنَ يَكُونُ وَاجِبَ الدَّفْعِ وَقَدْ تَسَلَّمَ الْمُبِيعُ ؛ وَهَذَا حُكْمٌ لَيْسَ مِنَ النِّزَامِ الْعَامِّ فَيَجُوزُ أَنْ يَخَالَفَهُ انْتِزَاقٌ أَوْ عَرَفٌ ، وَعِنْدَمَا يَصْبِحُ التَّمَنُّنُ مَسْتَحَقًّا لِلدَّفْعِ يَجُوزُ لِلْمَشْتَرِي حَبْسَهُ عَنِ الْبَائِعِ فِي بَعْضِ أَحْوَالٍ مَعِيَّةٍ وَبِشُرُوطٍ مَعِيَّةَةٍ . فَبِحِثِّ إِذْنٍ : (١) مَتَى يَكُونُ التَّمَنُّنُ مَسْتَحَقًّا لِلدَّفْعِ (٢) حَبْسِ الْمَشْتَرِي لِلتَّمَنُّنِ .

٣٩٦ - مَتَى يَكُونُ التَّمَنُّنُ مَسْتَحَقًّا لِلرَّفْعِ : تَقْضِي الْقَوَاعِدُ الْعَامَّةُ بِأَنَّهُ يَجِبُ أَنْ يَتِمَّ الْوَفَاءُ فَوْرًا بِمَجْرَدِ تَرْتِبِ الْإِلْتِمَازِ نِهَائِيًّا فِي ذِمَّةِ الْمَدِينِ ، مَا لَمْ يَوْجَدْ

= الحالة أن يطالب باستيفاء التمنن على أن يقدم كفيلا . ٣٠ - ويسرى حكم الفقرة السابقة في حالة ما إذا كشفت المشتري هيبا في المبيع وطلب الفسخ أو نقصان التمنن .  
( وأحكام التفتين العراق في مجموعها لا تختلف عن أحكام التفتين المصري ، إلا أن التفتين العراق يضع مبدأ عاماً في البيع المطلق أن يكون التمنن مستحقاً بمجرد تمام البيع ، أما التفتين المصري فيجمل التمنن مستحقاً وقت تسليم المبيع . ولكن النتيجة العملية واحدة ، فوقت تسليم المبيع في البيع المطلق هو وقت تمام البيع . ويوجب التفتين العراق حل المشتري نقد التمنن أولاً ، ثم يسلم البائع المبيع له بعد ذلك - وانظر في الفانون المدقق العراق الأستاذ حسن الذنون فقرة ٢٦٩ - فقرة ٢٧٦ وفقرة ٢٩١ - والأستاذ عباس حسن الصراف فقرة ٥٥٢ - فقرة ٥٥٦ ) .

تفتين المرجيات والمقود البناني م ٣٨٧ : إذا لم يذكر في عقد البيع مواعيد دفع التمنن ولا شروط هذا الدفع ، عد البيع نقداً بلا شرط .  
م ٤٦٦ ، يجب على المشتري أن يدفع التمنن في التاريخ وعلى الوجه الميعين في العقد .  
ويعد البيع نقداً ، كما جاء في المادة ٣٨٧ ، ويلزم المشتري بدفع التمنن عند الاستلام ، ما لم يكن ثمة نص مخالف . وتكون مصاريف الدفع على المشتري .  
م ٤٦٧ ، إذا منحت مهلة لدفع التمنن ، فلا تبدىه إلا من تاريخ إنشاء العقد إذا لم يبين الفريقان تاريخاً آخر .

م ٤٧٠ : إن المشتري الذي تعرض له الدين أو كان مستهدفاً لخطر قريب هام من أنواع هذا التعرض بسبب سند سابق للبيع ، يحق له حبس التمنن ما دام البائع لم يزل عنه التعرض . على أنه يحق للبائع أن يجبره على الدفع بأن يقدم له كفالة أو ضماناً كافياً لرد التمنن ومصاريف العقد القانونية إذا نزلت يده عن المبيع . وإذا كان هذا التعرض مقصوداً على قسم من المبيع ، فلا يحق للمشتري أن يجبس من التمنن إلا ما يناسب ذلك القسم ، وتكون الكفالة مقصورة على القسم المعرض لنزع الملكية . ولا يحق للمشتري أن يستعمل حق الحبس إذا كان الدفع مشروطاً على الرغم من كل تعرض ، وإذا كان المشتري عالماً وقت البيع بخبر نزع الملكية منه .

م ٤٧١ : تطبق أحكام المادة السابقة في حالة اكتشاف المشتري لعيب في المسع يوجد رده .  
( وأحكام التفتين البناني تتفق في مجموعها مع أحكام التفتين المصري ) .

اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك ، ( م ١/٣٤٦ مدني ) وكان مقتضى تطبيق هذه القواعد في حالة الالتزام بالثمن أن يكون الثمن مستحق الدفع فوراً بمجرد تمام البيع ، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك .

و قد وجد هذا النص فعلاً ، وهو النص الذي نحن بصدده أي المادة ٤٥٧ مدني سالفه الذكر ، ويقضى بأن يكون الثمن مستحق الدفع في الوقت الذي يسلم فيه المبيع ، وذلك حتى تنفذ الالتزامات المتقابلة في وقت واحد ، كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى (١) .

فاذا لم يحدد لتسليم المبيع وقت ، فقد قدمنا أن المبيع يكون واجب التسليم فوراً بمجرد تمام البيع (٢) ، ومع ثم يكون الثمن أيضاً مستحق الدفع فوراً بمجرد تمام البيع (٣) ، ونكون بذلك قد رجعنا إلى تطبيق القواعد العامة التي سبق بيانها . على أنه قد لا يحدد لتسليم المبيع وقت فيكون المبيع واجب التسليم بمجرد تمام البيع كما قدمنا ، ولكن يحدد لدفع الثمن وقت فينتق المتعاقدان على أن يدفع في نهاية أجل معين أو أن يدفع أقساطاً كل قسط في ميعاد معين ، فيجب في هذه الحالة دفع الثمن أو أقساطه في الميعاد أو المواعيد المتفق عليها (٤) مع تسليم المبيع فوراً بمجرد تمام البيع ، فلا يرتبط في هذه الحالة وقت دفع الثمن بوقت تسليم المبيع . وقد يقضى العرف بأن يكون دفع الثمن في وقت معين ، كأن يكون دفعه بعد تسليم المبيع أو قبل التسليم ، وليس معه ، وعند ذلك يتبع العرف سواء حدد لتسليم المبيع وقت معين أو كان التسليم واجباً فوراً بمجرد تمام البيع .

وإذا حدد لتسليم المبيع وقت معين ، فعند ذلك يكون الثمن مستحق الدفع في هذا الوقت أيضاً ، ونكون بذلك قد خرجنا على القواعد العامة التي رأيناها

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٣٦ .

(٢) أنظر آتياً فقرة ٣٠٩ .

(٣) رتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : ويتبين من كل ما تقدم أنه إذا لم يوجد اتفاق خاص أو عرف ، يكون المبيع مستحق التسليم وقت تمام البيع ، والثمن مستحق الدفع في هذا الوقت أيضاً : ومن هذا الوقت كذلك يكون للبائع فوائد الثمن وللمشتري ثمرات المبيع ، ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٣٦ - ص ١٣٧ ) .

(٤) استئناف غنطلا ١٢ مايو سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ٣٢٧ .



تقضى بأن الالتزام يكون واجب الوفاء بمجرد ترتيبه في ذمة المدين أي بمجرد تمام البيع ، والخروج على القواعد العامة كان بموجب نص القانون (١) كما سبق القول . على أنه قد يحدد لتسليم المبيع وقت ويحدد وقت آخر لدفع الثمن ، فلا يكون الثمن في هذه الحالة مستحق الدفع إلا في الوقت الذي حدد لدفعه ، فيدفع جملة واحدة عند انقضاء الأجل المعين أو يدفع على أقساط كل قسط في الميعاد الذي حدد له . وقد يتفق على تحديد وقت لتسليم المبيع وعلى أن يكون دفع الثمن فوراً ، فعند ذلك يجب دفع الثمن بمجرد تمام البيع ، أما المبيع فيسلم في الوقت الذي حدد لتسليمه (٢) .

(١) وهذا بخلاف ما إذا حدد المتعاقدان وقتاً لدفع الثمن ولم يحددا وقتاً لتسليم المبيع ، فلا يرتبط في هذه الحالة وقت تسليم المبيع بوقت دفع الثمن ، بل يجب تسليم المبيع فوراً ودفع الثمن في الوقت المحدد (بودرى وسبينا فترة ٤٩٤ ص ٥٣٠) . أما إذا كان الأجل المطلق لدفع الثمن هو نظرة الميسرة أو كان أجلاً تفضل به البائع ، عاد اقتراح وقت تسليم المبيع بوقت دفع الثمن ، ولا يسلم البائع المبيع إلا في الوقت الذي يقضى فيه الثمن (أيرى ورو ٥ فقرة ٣٥٦ ص ١٠٠ بلانيول وريبير وهامل ١٠ ص ١٦٥ هاش ٢) .

وإذا كان المبيع متعدياً وذكر في العقد أن يسلم بعضه في وقت وبعضه في وقت آخر ، فإن الثمن يدفع عند تسليم كل جزء من المبيع بنسبة هذا الجزء . أما إذا لم يذكر في العقد وقتان مختلفان لتسليم المبيع ، فإن المشتري لا يدفع شيئاً من الثمن إلا إذا تسلّم كل المبيع فعند ذلك يدفع الثمن كاملاً (بودرى وسبينا فقرة ٥٠٠) .

ويلاحظ أن قاعدة دفع الثمن وقت تسليم المبيع مفروضة فيها أن الثمن يدفع للبائع أو نائبه ، أما إذا اشترط البائع على المشتري دفع الثمن لشخص آخر كدائنه ، فإن وقت دفع الثمن يفتصل في هذه الحالة عن وقت تسليم المبيع ، ثم يتفق على ميعاد لدفع الثمن إلى الأجنبي ، فإن دفع الثمن له يجب أن يكون فوراً بمجرد تمام البيع حتى لو اشترط لتسليم المبيع ميعاد متأخر (بودرى وسبينا فقرة ٥٠١ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٤٦ ص ١٦٦) .

وإذا كان الثمن مستحق الدفع وقت التسليم ، وعرض البائع على المشتري المبيع عرضاً حقيقياً ، وتحلف المشتري عن دفع الثمن ، فالحكم الذي يسلم بأن البيع يصبح لاغياً ومفوضاً من تلقاء نفسه طبقاً لشروط البيع المتفق عليها لا يجوز النسي عليه بأنه ترتب على تقصير المشتري في الوفاء بالالتزام إعفاء البائع من الوفاء بالالتزام المقابل ، ولا يكون منتجاً النسي على هذا الحكم بأنه يجب الوفاء بالالتزامين في وقت واحد (نقص مدني ١٣ مارس سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ٢٦ ص ٢٠٤) .

(٢) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وقد يتفق المتعاقدان على أن يدفع الثمن بعد أو قبل تسليم المبيع ، كأن يتفقا على أن يدفع الثمن حالاً بمجرد تمام البيع =

٣٩٧ - مبسوط المشتري للثمن : ومتى أصبح الثمن مستحق الدفع على النحو الذي يبتدأ ، كان من حق البائع أن يتقاضاه من المشتري ولو جبراً عنه . إلا أن المشتري ، وفقاً للفقرتين الثانية والثالثة من المادة ٤٥٧ مدني صالفة الذكر ، يحق له أن يجبس الثمن ولو كان مستحق الدفع إذا وقع له تعرض في المبيع أو وجدت عنده أسباب جدية تجعله يخشى وقوع هذا التعرض أو وجد بالمبيع عيباً يوجب الضمان .

فوقوع تعرض بالفعل للمشتري في المبيع يوجب ضمان التعرض والاستحقاق كما سبق القول ، ويجوز في الوقت ذاته ، إذا كان المشتري لم يدفع الثمن ، أن يجبسه حتى لو كان مستحق الدفع كما قدمنا . ذلك أنه إذا تحقق الضمان كان على البائع أن يدفع قيمة المبيع ، ومن ثم جاز للمشتري أن يجبس الثمن ليكفل رجوعه بالقيمة على البائع . ولا يشترط أن يقع التعرض بالفعل للمشتري ، كما يشترط ذلك في تحقق ضمان التعرض والاستحقاق ، بل يكفي أن يكون عند المشتري أسباب جدية يخشى معها من وقوع هذا التعرض (١) . فلو كشف

---

= ولو كان تسليم المبيع متجزئاً ، أو على أن يدفع الثمن متجزئاً على أقساط أو جملة واحدة ولو كان المبيع قد سلم في أقاليم . وقد يقضى العرف بأحكام أخرى فيتمتع اتباعها ( مجموعة الأعمال انضويمة ٤ ص ١٣٦ ) .

وقد ترتبط مواعيد دفع الثمن بميعاد التسليم فيحل القسط الأول من الثمن عند تسليم المبيع وتحمل الأقساط الباقية في مواعيد معينة بعد التسليم ، فيكون مبدأ سريان مواعيد الأقساط الباقية هو الوقت الذي يتم فيه التسليم فعلاً ولو تأخر عن الوقت المتفق عليه . وقد قضت محكمة النقض بأن المفهوم من نصوص لائحة بيع أراضي بلدية الإسكندرية أن الميعاد الذي أعطى للمشتري لدفع ثلث الثمن هو بينه الميعاد الذي أعطى للبائع لتسليم المبيع ، فهما متساويان تمام التماسك . فإذا كانت أرض البلدية التي رسا بزادها على المشتري ودفع ثلث الثمن في الخطة الأيام التالية لرسو المزاد قد تأخر تسليمها إليه لخلاف بينه وبين المجلس في شأن هذا التسليم ، ثم سوى هذا الخلاف ببيع بعض أجزاء أخرى للمشتري مجاورة للأرض المبيعة أولاً ، وتم تسليم كل ما بيع من الأرض في تاريخ معين ، فإن ميعاد استحقاق القسط الأول من باقي الثمن يبدأ من هذا التاريخ الذي حصل فيه تسليم الأرض بمساحتها الأخيرة لا من اليوم الخامس من رسو المزاد ( نقض الذي ٣ فبراير سنة ١٩٣٨ مجموعة عمر ٣ رقم ٩٣ ص ٢٧٣ ) .

(١) ويجب أن تكون الأسباب جدية ، فالترحم لا يكفي ( استئناف مختلط ١٥ مايو سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ٣٣١ ) . ولا يكون طلب الشفعة سبباً كافياً لجلس المشتري الثمن ، فإذا =

أن الملكية البائع كانت ملكية معلقة على شرط ناسخ وخشى أن يكون هذا الشرط قد تحقق ، أو معلقة على شرط واقف وخشى أن يكون هذا الشرط لم يتحقق ، أو أن البائع اشترى المبيع ولم يدفع الثمن فأصبح ابيع الصادر له مهدداً بالفسخ (١) . أو أن المبيع مثل بحق رهن (٢) أو حق اختصاص (٣) أو حق ارتفاق ولو لم يتعرض صاحب هذا الحق فعلاً للمشتري في انتفائه بالمبيع ، بل لو وجد أن هناك قيوداً (inscriptions) على المبيع لم تطالب حتى لو أكد له البائع أن هذه القيود قد زالت أسبابها (٤) إذ من متقه أن يطالب من البائع شطب هذه

== لم يدفع من يطلب الأخذ بالشفعة الثمن إلى البائع، وجب على المشتري نفسه دفعه إليه (استئناف مختلط ٢٢ يناير سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ١٧٧) . ولا يكن كذلك مجرد إعلان الراى عليه المزاىء بسبب الاستحقاق ( استئناف مختلط ١١ أبريل سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٥٧ ) . وإذا مضى وقت كاف لتلك المشتري المبيع بالتقادم ولم يعد يخشى التعرض ، فليس له أن يجس الثمن ( استئناف مختلط ١١ نوفمبر سنة ١٩١٩ م ٣٢ ص ٧ ) . ولا يكن ظهور عجز في التقدير لحبس كل الثمن ، ويكفى في هذه الحالة حبس ما يقابل العجز من الثمن ( استئناف مختلط ٥ مايو سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٤٤٥ ) . وليس للمشتري أن يجس الدفعة المستحقة من الثمن إذا كان لا يزال باقياً من الثمن دفعات لم تحل وتكون لتغطية ما هو مهدد به من استحقاق جزئى ( استئناف مختلط ٢ يونيو سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٣٥٦ ) . وإذا لم يجس المشتري دفعة من الثمن ، فهذا لا يمنعه من حبس الدقم الأخرى التى تستحق بعد ذلك ( استئناف مختلط - مايو سنة ١٩٣١ م ٤٣ ص ٣٧١ ) . وللمشتري حبس الثمن إذا كان البائع قد ملك الفبيع برسر المزاىء ولم يدفع الثمن ، فأصبح مهدداً بإعادة المزاىء عليه ( استئناف مختلط ٢ مارس سنة ١٩٣٣ م ٤٥ ص ١٦٣ ) . وللمشتري أن يجس الثمن بمجرد وجود رهن أو حق اختصاص أو أى حق آخر على المبيع يتهدد ( استئناف مختلط ١٧ يناير سنة ١٩٣٩ م ٥١ ص ١١٦ - ١٣ فبراير سنة ١٩٤٠ م ٥٢ ص ١٤٩ - استئناف مصر ٤ مايو سنة ١٩٢٥ المحاماة ٥ رقم ٦٦٢ ص ٨١١ - ١١ فبراير سنة ١٩٣١ الجريدة القضائية ١٣٩ ص ١٤ ) . وله أن يجس الثمن حتى يتيوم البائع بشطب التسجيلات التى تعهد بشطبها ( استئناف وطنى ٨ فبراير سنة ١٩٢٣ المجموعة الرسمية ٢٥ رقم ٥٧ ص ٩٨ ) .

(١) وبخاصة إذا كان البائع الأول قد رفع دعوى فسخ وسجل صحيفتها قيل أن يسجل المشتري عقد شرائه .

(٢) استئناف وطنى ٨ فبراير سنة ١٨٩٢ الحقوق ٦ ص ٤٠٩ .

(٣) استئناف مصر ٢٤ يناير سنة ١٩٤٣ المجموعة الرسمية ٤٤ رقم ٦٢ .

(٤) بودرى وسينيا فقرة ٥٠٦ - ما لم يكن واضحاً وضوحاً كافياً أن هذه القيود لا قيمة لها

إطلاقاً ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ ص ١٧٢ هامش ٤ ) ، وهذا إذا لم يكن المشتري قد اشترط =

تزرع المبيع من يده ، وإذا كان لا يستطيع أن يرفع على البائع دعوى ضمان التعرض والاستحقاق لعدم وقوع تعرض بالفعل ، فإنه يستطيع مع ذلك أن يجبس عنه

= في عقد نبيع شطب القيود قبل دفع الثمن . وإذا كان المشتري على غير بينة من أمر دين ثابت مسجل على الدين المبيعة ، ولا أن صاحب هذا الدين قد شرع من أجله في إجراءات زرع الملكية التي أدرجت على التمام ، وذلك لأن إشارة البائع في العقد إلى حق الامتياز الثابت لهذا الدائن لم تكن لتنفيذ . أنه مجرد من مرسوم ، فالمشتري محق في حبس باقي الثمن ، ولا يؤبره لما نص عليه العقد من أن وجود الحق الذي يدعيه الدائن لا يمنع من دفع باقي الثمن إذ يعتبر هذا شرطاً قائماً على الفسخ .  
نقض مدني ٢٦ أبريل سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ٢٤٥ ص ٦٤٥ .

(١) ولكن مجرد احتمال وجود تسجيلات على الدين المبيعة لا يكفي لتحويل المشتري حق حبس الثمن . وقد قضت محكمة النقض بأن مجرد احتمال وجود تسجيلات على الدين المبيعة لا يحول المشتري حق حبس الثمن حتى يتحقق من خلوها من التسجيلات ، وبخاصة بعد أن يكون قد تسلم المبيع . فان القانون ، إذ رسم الطريق لحماية حقوق المشتري من الخطر الجدي الظاهر الذي يهددها ، قد أزرعه في الثمن . ومتى كان المشتري هو الذي امتنع به إنذاره رسمياً عن دفع الباقي من الثمن مقابل شطب التسجيل ، الذي كان يهدد ملكيته ، ثم لم يتم من جانبه بما هو ملازم به قانوناً وبمحكم العقد ، فلا يصح اعتبار البائع مدمراً في الوفاء بالتزاماته قبله (نقض مدني ٢٨ ماي سنة ١٩٤٢ مجموعة عمر ٢ رقم ١٦٤ ص ٤٦٨) .

وقضت محكمة النقض أيضاً بأنه لو صح القول بأن دعوى الشفعة لا تهدد حق المشتري المشفوع منه لأن حقه في استرداد ما دفعه من الثمن إلى البائع مضمون قبل الشفيع مما لا يجوز له حبس الثمن ، فإن هذا القول لا يصدق على المشتري الثاني للمقار الذي لم يختصم في دعوى الشفعة ، وإنما يكون في هذه الحالة مقطوعاً بالسلة بالشفيع ولا يحق له الرجوع عليه بما عسى أن يكون قد دفعه إلى البائع له ، ومن ثم يستهدف حقه للضياع بعد أن يكون المقار المشفوع فيه قد زعت ملكيته . وعلى ذلك يجوز لهذا المشتري الثاني حبس الثمن ، حتى يفصل في دعوى الشفعة (نقض مدني ٥ أبريل سنة ١٩٥٧ مجموعة أحكام النقض ٨ رقم ٣٤ ص ٣٥٣) .

كذلك المشتري حبس الثمن إذا لم يتم البائع بتطهير العين في المعاد المستخلص من شروط العقد ، وليس للبائع في هذه الحالة أن يطلب فسخ البيع لحبس المشتري للثمن . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا احتج البائع لعدم قيامه بتطهير العين من الدين الذي عليها بأن تمهده بذلك لم يعين له في العقد وقت يجب إتمامه فيه ، فأجابات المحكمة على ذلك بأنها رأيت من الأوراق أن نية المتعاقدين انصرفت إلى أن كلا الطرفين التزم بما تمهد به مدة التزام الآخر بتمهده ، وأن التطهير كان يجب أن يتم من جانب البائع في معاد غايته اليوم الذي حدد لاستحقاق القسط الأخير من باقي ثمن المبيع ، وكان ما أوردته المحكمة في هذا الصدد من شأنه أن يؤدي إلى ما انتهت إليه ، فلا محتب عليها في ذلك (نقض مدني ٢٦ أبريل سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ٢٤٥ ص ٤٥) .

التمن . كذلك لو كشف المشتري عيباً في المبيع وكان من العيوب التي توجب الضمان على النحو الذي قدمناه في ضمان العيوب الخفية ، فإن للمشتري في هذه الحالة أيضاً أن يجبس التمن . على أنه يشترط لجواز حبس التمن في جميع الأحوال المتقدمة ألا يكون هناك اتفاق بين البائع والمشتري يقضى بأنه لا يجتنب للمشتري حبس التمن لسبب من هذه الأسباب . ذلك أن حق حبس التمن ليس من النظام العام ، بل هو قد تقرر لمصلحة المشتري ، فتمشتري أن ينزل عنه قبل قيام صيبه أو بعد قيام هذا السبب (١) . وبعدل الاتفاق على عدم جواز حبس التمن أن يكون هناك سبب يقضى بعدم ضمان البائع لاستحقاق المبيع أو للعيوب الخفية فيه ، فإنه لا يكون هناك محل لحبس التمن عنه إذ أن التمن مستحق له حتى لو ثبت الاستحقاق أو ظهر العيب (٢)

فاذا توافرت الشروط التي قدمناها ، كان للمشتري أن يجبس التمن عن البائع ولو كان مستحق الدفع كما قدمنا . ولكن يجب ألا يكون المشتري قد دفع

(١) ولما كان المشتري ينزل بهذا الاتفاق عن حق له فإنه يجب أن يكون النزول واضحاً لا لبس فيه شأن النزول من أي حق . فلا يكفي وعد المشتري بمكشفه قيام سبب لحبس أن يدفع التمن في ميعاد معين ، فقد يحمل هذا الوعد على أن المشتري أراد أن يفسح الوقت أمام البائع لإزالة سبب الحبس . كذلك لا يكفي أن يكون المشتري قد تعهد بدفع التمن لأجنبي لسقوط حق الحبس ، فإن المشتري يستطيع أن يمتنع بجمته في الحبس تجاه الأجنبي كما يمتنع به تجاه البائع . وسنرى أنه لا يكفي أن يقبل المشتري حوالة البائع للتمن ، فالقبول وحده لا يستخلص منه نزول المشتري عن حقه في الحبس ، فإذا اقتصرت بظروف تقييد هذا القبول سقط حق المشتري في الحبس (بودرى وسينيا فقرة ٥١٢ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٥١) .

كذلك لا يكفي علم المشتري وقت البيع بخفي نزع الملكية عنه حتى يحرم من حق التمن ، وإن كان التفتين البنائي (م ٤٧٠) ينص على أن ذلك يكفي . ذلك أن علم المشتري بسبب الاستحقاق في القانون المصري لا يكفي لسقوط ضمان الاستحقاق عن البائع ، فلا يكفي هنا أيضاً لسقوط حق حبس التمن عن المشتري . وقد قضت محكمة النقض بأن جهل المشتري بسبب نزع الملكية وقت الشراء ليس شرطاً في قيام حقه في الحبس ، أما علمه بهذا السبب فقد يصلح أو لا يصلح دلالة على تنسأله عن الحبس ، وذلك على حسب ما ينشأ به واقع الدعوى (نقض مدني ٤ ديسمبر سنة ١٩٤٧ - مجموعة عمر ٥ رقم ٢٣٧ ص ٤٩٨ . وانظر أيضاً بودرى وسينيا فقرة ٥١٢ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٥١) .

(٢) استئناف مختلط ٢٨ مارس سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ١٧١ - ويجب أن يكون الضمان قد سقط كلية عن البائع ، أما إذا كان لا يزال ملزماً بدفع قيمة المبيع فإن للمشتري الحق في حبس التمن (بودرى وسينيا فقرة ٥١٤ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٥١) .

التمن إلى البائع ، فإذا كان قد دفعه لم يحق له استرداده منه لحبسه (١) ، ويكون حبس الحبس قد سقط بالبائع حتى لو أن المشتري وقت أن دفع الثمن لم يكن عالماً بتيام سبب حبسه (٢) . فإذا كان لم يدفع الثمن كان له أن يحبسه كما سبق القول ، ولا يستطيع البائع أن يطلب منه دفعه ، بل لا يستطيع أن يطلب منه إيداعه خزانة المحكمة (٣) . فالمشتري حر إن شاء حبس الثمن في يده وبقي ديناً في ذمته ، وإن شاء أودعه خزانة المحكمة وبرت ذمته منه (٤) . غير أن له مصلحة في إيداعه خزانة المحكمة بدلا من حبسه في يده ، ليس فحسب حتى تبرأ ذمته من الثمن ، بل أيضاً لقطع سريان الفوائد إن كانت مستحقة على الثمن ، فان الفوائد لا تنقطع إذا بقي الثمن في ذمته ولو كان حابساً له (٥) كما قدمنا ، وتنقطع (٦) لذا هو أودعه خزانة المحكمة (٧) . وإذا قام سبب الحبس في بعض المبيع لاي

(١) وإذا سلم المشتري الثمن للمحاي الذي يتول كتابة العقد أو للوسيط ، فان رد منه له متبراً إياه وكيلاً عن البائع لم يستطيع استرداده ، أما إن كان سلمه له متبراً إياه وكيلاً عنه لتسليمه إلى البائع بعد الكشف من المقار جاز له أن يسترده ( الأستاذان أحمد نجيب الملل وحامد زك فقرة ٤٣٥ هامش ١ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٩٤ ص ٢٢٧ - ص ٢٢٨ ) .

(٢) بودرى وسينيا فقرة ٥٠٩ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٥٠ .

(٣) بودرى وسينيا فقرة ٥٠٨ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٥٢ - أوبري ورو »

فقرة ٣٥٦ ص ١٠١ .

(٤) ويستطيع بعد إيداعه خزانة المحكمة ، وقبل قبول الإيداع أو الحكم بصحته ، أن يسترده

ويحبسه في يده ( بودرى وسينيا فقرة ٥١١ ) .

(٥) نقض مدني ٩ ديسمبر سنة ١٩٤٨ مجموعة عمر ٥ رقم ٣٥٠ ص ٢٧٩ - استئناف

نصر ٢٤ نوفمبر سنة ١٩٤٤ المجموعة الرسمية ٤٤ رقم ٦٢ - استئناف مختلط ٧ يونيو

سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٧٦ . بل لا يستطيع المشتري حبس الفوائد مع الثمن ما لم يكن

قد حرم من الانتفاع بالمبيع فعند ذلك يحق له حبس الفوائد أيضاً ( بودرى وسينيا فقرة ٥١٩ -

بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٥٢ - قارن لوران ٢٤ فقرة ٣٢٧ - وانظر استئناف

مختلط ٢٦ فبراير سنة ١٩٣٥ م ٧ ص ١٦٨ ) .

(٦) ولكنها لا تنقطع إذا كان الإيداع غير صحيح ( نقض مدني ٢٥ مارس سنة ١٩٥٠

مجموعة أحكام النقض ١ رقم ١٣٤ ص ٥٣٤ ) ، أركان قد أودع الثمن وحبز عليه دائر

البائع وثق مودعاً بسبب معارضة منه في التوزيع الوقتي أو النهائي ويتبين أن المعارضة لا أساس

لها ( استئناف مختلط ٣ يناير سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٩٨ ) .

(٧) أوبري ورو » فقرة ٣٥٦ ص ١٠١ - بودرى وسينيا فقرة ٥١٩ . وانظر آنفاً

فقرة ٣٩٢ والمباشر .

كأنه ، بأن وقع تعرض في جزء من المبيع أو خشي المشتري وقوع هذا التعرض أو ظهر على المبيع حق رهن لا يستفرقه أو حتى ارتفاق أو نحو ذلك ، فليس للمشتري أن يجبس كل الثمن ، بل يجبس جزءاً منه يتناسب مع الخطر الذي يهدده ، فيجبس ، مثلاً ما يسارى الدين المضمون بالرهن أو يعادل قيمة حق الارتفاق أو قيمة الجزء المهدد بالاستحقاق (١) . وحق المشتري في حبس الثمن على النحو الذي قدمناه يحتاج به المشتري ، ليس فحسب تجاه البائع ، بل أيضاً تجاه الغير كما إذا حول البائع الثمن فان للمشتري أن يمنح بحق الحبس تجاه المالك له حتى لو كان المشتري قد قبل الحوالة ما لم يستخلص من هذا القبول نزوله عن الحق في الحبس (٢) .

وحق المشتري في حبس الثمن ، وإن ورد فيه نص خاص ( م ٤٥٧/٢ و٣ مدني) ليس إلا تطبيقاً للدفع بعدم التنفيذ *exceptio non adimpleti contractus* ولحق في الحبس بوجه عام *droit de rétention* . فالزام المشتري بدفع الثمن للبائع يقابله التزام البائع بنقل ملكية هادئة نافعة للمشتري ، فإذا وجدت أسباب جديدة يخشى معها ألا يقوم البائع بتنفيذ التزامه ، كأن يخشى المشتري تعرض الغير فلا تخلص له الملكية الهادئة أو يكشف عيباً في المبيع فلا تخلص له الملكية النافعة ، كان له أن يقف تنفيذ التزامه بدفع الثمن حتى يقوم البائع من جهته بتنفيذ التزامه (٣) .

---

(١) بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٤٩ ص ١٧٣ - وإذا اختلف المشتري مع البائع على القدر الذي يجبس من الثمن قدرت المحكمة هذا القدر وتتناسل في ذلك عند الحاجة برأى الخبراء . (بودري وسينيا فقرة ٥١٨ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٩٤ - الأستاذ محمد علي إمام فقرة ٢٣٨ - وقارن الأستاذ جميل الشراوى ص ٢٩٧) .

وفي تقنين الموجبات والمقود البنائي نص ( م ٤٧٠ ) يقضى بأنه « إذا كان التعرض مقصوداً على قسم من المبيع ، فلا يمنح للمشتري أن يجبس من الثمن إلا ما يتناسب ذلك المقدم » . ( أنظر آنفاً فقرة ٣٩٥ في الهامش ) .

(٢) بودري وسينيا فقرة ٥٠٧ .

(٣) وتقول المذكرة الإيضاحية للشروع التهدي في هذا المعنى : « وحق الحبس هذا ليس إلا تطبيقاً للحق في الحبس والدفع بعدم تنفيذ المقدم وهما مقرران في القواعد العامة » (مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ١٢٦) .

ويبقى حق المشتري في حبس الثمن قائماً ، ولا يسقط إلا بأحد أمرين  
(١) إذا زال سببه ، فانقطع التعرض بنزول المتعرض عما يدعيه ، أو زال الخطر  
بأن دفع البائع مثلاً لمن له رهن على المبيع الدين المضمون بالرهن أو شطب القيد  
المأخوذ على المبيع ، أو أصلح البائع العيب الذي كشفه للمشتري في المبيع  
أو عرضه عنه التعويض الكافي أو حسم النزاع في شأنه . (٢) إذا قدم البائع  
للمشتري كفالة شخصية أو عينية تضمن له ما عسى أن يترتب على ضمان التعرض  
والاستحقاق أو على ضمان العيب من تعويض (١) .

== على أن هناك توسعاً في مبدأ الدفع لعدم التنفيذ إذا كان حق المشتري في حبس الثمن يرجع ،  
لا إلى تعرض فعل أو عيب كشفه المشتري ، بل إلى مجرد خشية المشتري من أن ينزع المبيع  
من يده ، فهذا لا يمكن القول بأن البائع لم ينفذ التزامه ، بل كل ما هناك أنه يخشى من عدم  
إمكان البائع من تنفيذ التزامه ، وهذه حالة لا تجوز الدفع بعدم التنفيذ في تطبيقاته العامة ، وتجيزه  
هنا في هذا التطبيق الخاص ( بلانير وريبير وعامل ١٠ فقرة ١٤٨ - الأستاذ عبد الفتاح  
عبد الباقي فقرة ٢٧٩ ص ٢٩٤ - الأستاذ عبد المنعم البدراري ص ٥٤٩ ) . ومن ناحية أخرى  
فإن مبدأ الدفع بعدم التنفيذ أوسع من الحالات المذكورة في المادة ٣٠٢/٤٥٧ مدني ، فيصح  
لمشتري أن يحبس الثمن إذا تعرض له البائع شخصياً أو إذا لم يتم بالإجراءات اللازمة لنقل الملكية  
أو إذا لم يسلم المبيع أو إذا لم يتم بأى التزام آخر نشأ في ذمت من عقد البيع ( الأستاذ محمد كامل  
عمري فقرة ١٩٩ ص ٣٧٠ - ص ٣٧١ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٩ -  
ص ٢٩٦ - الأستاذ منصور مصطفى منصور ص ٢٢٨ ) .

(١) المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٣٦ -  
استئناف مخطوط ٢٢ مايو سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٣٩٣ - أول أبريل سنة ١٣١٤ م ٢٦  
ص ٣٠٣ - ٢ يونيو سنة ١٩٢٢ م ٤٤ ص ٣٥٦ - ١٤ أبريل سنة ١٩٣٧ م ٤٩ ص ١٩٢ .  
وتقدم الكفالة في حدود الثمن الجازم حبه ، فإذا زاد التعويض عن ذلك لم تكن الكفالة  
واجبة إلا بمقدار الثمن فهو وحده الذي يحق للمشتري أن يحصل على ضمان لاسترداده من البائع  
إذا كان للاسترداد محل . وتقديم الكفالة من حق البائع ، فإذا لم يشأ تقديمها لم يستطيع المشتري  
إجباره على ذلك ، وليس له إلا حبس الثمن ( بودري وسينيا فقرة ٥١٥ ) . وإذا كان هناك  
اتفاق على أن المشتري لا يدفع الثمن إلا بعد أن يشطب البائع القيد المنقذ على المبيع ، كان  
المشتري ألا يدفع الثمن ولو قدم البائع له كفالة إلا بعد شطب القيد ( بودري وسينيا  
فقرة ٥١٦ ) كذلك يحق للمشتري حبس الثمن بالرغم من تقديم الكفالة إذا أراد تطهير المبيع  
من الرهن ويرجع لذلك أن يستبق الثمن في يده لعرضه على الدائن المرتهن ( بودري وسينيا  
فقرة ٥١٧ - بلانير وريبير وعامل ١٠ فقرة ١٥٣ ) .

وإذا كان البيع ملحقاً به وفاء القيد التي على الدين المبيعة من الثمن ، أغنى عن تقديم  
الكفالة أن يطلب البائع من المشتري إيداع الثمن كضمانة المحكمة على ذمة الدائنين لفوفاء بهمهم =



## (ب) المكان الذي يجب فيه الوفاء بالثمن

٣٩٨ - النصوص القانونية : تنص المادة ٤٥٦ من التشريع المدني على ما يأتي :

- ١ - يكون الثمن مستحق الوفاء في المكان الذي سلم فيه ، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك .
- ٢ - فإذا لم يكن الثمن مستحقاً وقت تسليم المبيع ، وجب الوفاء به المكان الذي يوجد فيه موطن المشتري وقت استحقاق الثمن ، (١) .

== وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان الثابت من وقائع الدعوى أن المشتريين تسلموا العين المبيعة ولم يدفعوا سوى جزء من الثمن حتى استحق عليهم القسط الثاني منه ، وكان هذا البيع ملحوظاً فيه وفاء الديون التي على العين المبيعة من الثمن ، ثم أنذرهم بإيداع الثمن خزانة المحكمة على أن يستحضر الدائنين المسجلين ويوفيهم ديونهم مقابل تطهير العين المبيعة من حقوقهم عليها ، ومع ذلك لم يودعوا . فطلب البائع فسخ البيع ، فنقضت المحكمة رفض هذا الطلب ، مرسدة حكمها على مجرد أن المشتريين استخرجوا في نفس الشهر الذي حصل فيه البائع شهادة عقارية دالة على أن العين المبيعة كانت مثقلة باثني عشر تسجيلاً أريت على أثنى جنب ، وأن هذه الشهادة شملت جملة تسجيلات عن نزع ملكية العين ، وأن هذه الحالة تشفع للمشتريين في حبس الثمن لمثلول خطر نزع الملكية ، فهذا القضاء يكون مخالفاً للقانون . إذ الإيداع بالخزانة هو خير كفالة يمكن أن يطالب بها المشتري ، فعليه متى طلب ذلك أن يودع الثمن مع اشتراط تطهير العين المبيعة من التسجيلات قبل صرفه إلى البائع . ولا يمد هذا في حبس الثمن أن تكون الديون زائدة عليه ما دام المشتري غير مطلوب منه أن يودع أكثر من الثمن وما دام هو ليس له أن يطلب أكثر من تطهير العين قبل صرف الثمن إلى البائع ( نقض مدني ٢١ ديسمبر سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١٧٥ ص ٤٩٧ ) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٦٠٥ من المشروع التمهيدى عن وجه يتفق مع ما استقر عليه في التشريع المدني الجديد ، فيصاغ عبارة « سلم فيه المبيع » الواردة في الفقرة الأولى فقد كانت في المشروع التمهيدى « سلم فيه المبيع » . وعدلت هذه العبارة في لجنة المراجعة ، فأصبح النص مطابقاً ، وصار رقمه ٤٩٦ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت ٤٥٦ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ؛ ص ١٣٢ - ص ١٣٤ ) .

ويقابل هذا النص في التقنين المدني السابق المادتين ٤٩٦/٣٢٨ و ٣٢٩ فقرة ٢ و ٤٠٨/٣ - ٤٠٩ (١) .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري المادة ٤٢٤ - وفي التقنين المدني الليبي المادة ٤٤٥ - وفي التقنين المدني العراقي المادة ٥٧٣ - ولا مقابل لما في تقنين الموجبات والعقود اللبناني (٢) .

ويخلص من هذا النص أنه لتحديد المكان الذي يجب فيه الوفاء بالثمن يتعين التمييز بين حالتين : (١) حالة ما إذا كان الثمن مستحق الدفع وقت تسليم البيع . (٢) وحالة ما إذا كان الثمن مستحق الدفع في وقت غير وقت تسليم البيع .

(١) التقنين المدني السابق م ٤٠٦/٣٢٨ : يجب على المشتري وفاء الثمن في المياد وفي المكان المبين في عقد البيع وبالشروط المتفق عليها فيه .  
م ٣٢٩ فقرة ٢ و ٤٠٨/٣ - ٤٩٩ : وإذا كان الثمن موجباً يكون دفعه في محل المشتري ، ومع ذلك يراعى في هذه المادة عرف البلد والعرف التجاري .  
(ولم تذكر هذه الموصراً أن مكان الوفاء بالثمن هو نفس مكان تسليم البيع لو كان وقت دفع الثمن هو نفس وقت تسليم البيع ، ولكن هذا الحكم فإن يستخلص ضمناً من مقصود من .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى : التقنين المدني السوري م ٤٢٤ (مطابقة المادة ٤٥٦ مصري . وانظر في القانون المدني السوري الأستاذ منصور الزرقا فقرة ٢٢٥) .  
التقنين المدني الليبي م ٤٤٥ (مطابقة المادة ٤٥٦ مصري) .

التقنين المدني العراقي م ٥٧٣ : إذا كان مكان أداء الثمن معيناً في العقد لزم أدائه في مكان المشروط أدائه فيه ، فإذا لم يعين المكان وجب أدائه في المكان الذي يسلم فيه المبيع وإذا لم يكن معيناً سلمت عند تسليم المبيع ، وجب الوفاء به في محل المشتري وقت الإحتماق ، ما لم يوجد عرف أو قانون يفرض غير ذلك .

(وأحكام التقنين العراقي تنفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري - أنظر في القانون المدني العراقي الأستاذ حسن الدين فقرة ٢٧١ و فقرة ٢٨٧ والأستاذ مياي حسن الصراف فقرة ٥٥٠ - فقرة ٥٥٢) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لا يوجد نصي مشابه ، فتسرى القواعد العامة ، وهذه ترضى بأن يكون الوفاء بالثمن في وطن المشتري (م ٣٠٢ لبناني) ، عالم يوجد اتفاق يختلف ذلك .

٣٩٩ - الثمن مستحق الدفع وقت تسليم المبيع ، بخلاف مما عدهناه في تحديد الوقت الذي يجب فيه الوفاء بالثمن أن الثمن يكون مستحق الدفع وقت تسليم المبيع في الفروض الآتية :

(١) إذا لم يحدد وقت لتسليم المبيع ولا لدفع الثمن ، فعندئذ يكون تسليم المبيع واجباً وقت تمام البيع ، وفي هذا الوقت أيضاً يكون الثمن مستحق الدفع .

(٢) إذا حدد وقت واحد لكل من تسليم المبيع ودفع الثمن .

(٣) إذا حدد وقت معين لتسليم المبيع دون تحديد وقت ما لدفع الثمن ، فعندئذ يكون الثمن مستحق الدفع في الوقت الذي يتم فيه تسليم المبيع .

ففي هذه الفروض جميعاً ، ما دام الثمن يدفع في الوقت الذي يسلم فيه المبيع ، فإنه يدفع أيضاً في المكان الذي يسلم فيه المبيع ، حتى يكون تنفيذ الالتزامين المتقابلين في وقت واحد وفي مكان واحد (١) . وقد قدّمنا أن تسليم المبيع يكون في المكان الذي يوجد فيه عند تمام البيع ، فإذا لم يكن للمبيع محل وجود ثابت وجب تسليمه في موطن البائع (٢) . ويترتب على ذلك أنه في الفروض الصائفة ذكرها - حيث يكون الثمن مستحق الدفع وقت تسليم المبيع - يجب دفع الثمن إما في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت تمام البيع إذا كان له محل وجود ثابت ، وإما في موطن البائع إذا لم يكن للمبيع محل وجود ثابت ، وبذلك يتم تسليم المبيع (٢) ودفع الثمن في وقت واحد وفي مكان واحد . وسواء دفع الثمن في المكان

---

(١) فإذا كان المشتري هو الذي يطلب المبيع وجب عليه أولاً أن يدفع الثمن ، وإذا كان البائع هو الذي يطلب الثمن وجب عليه أولاً أن يسلم المبيع (أنسيكلوبيدي دالوز ، لفظ vente ، فقرة ١٥٨١) . وإذا أرسل البائع (السلمة إل المشتري في مقابل دفع ثمنها - contre rembour- sement) فكان تسليم المبيع ودفع الثمن هو موطن المشتري (أنسيكلوبيدي دالوز ، لفظ vente فقرة ١٦١٣) .

(٢) أنظر آنفاً فقرة ٢١٠ .

(٣) ولا بد أن يتم التسليم فعلاً في المكان الذي يدفع فيه الثمن ، حتى يكون تنفيذ كل من الالتزامين المتقابلين في مكان واحد . وهذا ما يعلل أن عبارة « يسلم فيه المبيع » التي كانت واردة في نص المشروع الصهيوني قد عدلت في لجنة المراجعة فأصبحت « يسلم فيه المبيع » (بمروءة الأفعال التشريعية ٤ من ١٣٢ - وأنظر آنفاً فقرة ٣٩٨ في المائتين) .

الذي يوجد فيه المبيع أو دفع في موطن البائع ، ففي الفرضين يكون الحكم استثناء من القواعد العامة ، وهي تقضى بأن يكون وفاء الالتزام - وهو هنا الثمن أى مبلغ من النقود - في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الأعمال (م ٢/٣٤٧ مدني) . فإذا قد دفع الثمن ، لاني موطن المدين وهو المشتري أو في مركز أعماله ، بل دفع إما في مكان وجود المبيع وإما في موطن الدائن وهو البائع .

كل هذا بطبيعة الحال ما لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفه .

٤٠٠ - الثمن مستحق الدفع في وقت غير وقت تسليم المبيع :  
ويكون الثمن مستحق الدفع في وقت غير وقت تسليم المبيع في الفرضين الآتين :  
(١) إذا حدد وقت معين لدفع الثمن دون أن يحدد وقت ما لتسليم المبيع ،  
هذا الفرض يكون تسليم المبيع واجباً بمجرد تمام البيع ، ويكون دفع الثمن واجباً في الوقت الذي حدد له .

(٢) إذا حدد وقت معين لدفع الثمن وحدد وقت آخر لتسليم المبيع ، فيكون دفع الثمن وتسليم المبيع واجبين في وقتين مختلفين .

وعندئذ - في الفرضين المتقدمين - تنتفي الحكمة من جعل مكان دفع الثمن هو مكان تسليم المبيع ، فقد كانت وحدة المكان ملحوظة عندما كان الوقت واحداً أيضاً حتى لا يسلم المبيع ويدفع الثمن في وقت واحد وفي مكانين مختلفين . أما الآن والثمن يدفع في وقت غير الوقت الذي يسلم فيه المبيع ، فلم تعد هناك ضرورة في أن يدفع في المكان الذي يسلم فيه المبيع (١) . ومن ثم وجب الرجوع في هذين الفرضين إلى القواعد العامة ، وهي تقضى كما رأينا بأن دفع الثمن يكون

(١) لكن إذا كان الأهل المنسوح لمشتري الدفع الثمن من نظرة الميرة أو كان أبواً تفضل به عليه البائع ، بق المشتري ملتزماً بدفع الثمن في المكان الذي تسلم فيه المبيع وإن كان يدفعه في وقت غير وقت تسليم المبيع (جيوار ٢ بقرة ٥٦٠ - أوبري ورو ، بقرة ٣٥٦ ١٠٠ - بودوي وسينا بقرة ٤٩٦ - بلايول وريبير ومال ١٠ صر ١٦٥ مابش ١) .

في موطن المشتري أو في مركز أعماله وقت استحقاق الثمن . وهذا مانصت عليه فعلا الفقرة الثانية من المادة ٤٥٦ مدني إذ تقول : « فإذا لم يكن الثمن مستحقا وقت تسليم المبيع ، وجب الوفاء به في المكان الذي يوجد فيه موطن المشتري وقت استحقاق الثمن . فليس هذا النص إلا بيانا للقواعد العامة المتقدم ذكرها ، ومن ثم وجب أن يكون مكان دفع الثمن ، إذا كان البيع متعلقاً بالأعمال التي يمارسها المشتري عادة وبخاصة إذا كان بيعاً تجارياً ، هو مركز أعمال المشتري ( م ٢/٣٤٧ مدني ) .

وكل هذا أيضاً ما لم يوجد اتفاق أو عرف بخالفه (١) .

## المطلب الثاني

### جزاء الإخلال بالتزام الوفاء بالثمن

٤٥١ - **تأثير القواعد العامة** : إذا أخل المشتري بالتزام الوفاء بالثمن ، كفلت القواعد العامة تعيين الجزاء على هذا الإخلال . فالبيع عقد ملزم للجانبين يثنى التزامات متقابلة ، والالتزامان المتقابلان الرئيسيان فيه هما التزام البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري والتزام المشتري بدفع الثمن للبائع . فإذا لم يف المشتري بالتزامه ، جاز للبائع بداهة أن يلزمه بالتنفيذ فينفذ جبراً على ماله بالثمن ويستطيع بوجه خاص أن ينفذ على المبيع ذاته بعد أن أصبح ملك المشتري وله عليه حق امتياز البائع فيتقدم فيه على سائر دائي المشتري . ويجاز للبائع أن يطلب

---

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في صدد المكان الذي يجب فيه الوفاء بالثمن : « أما المكان فقد كانت القواعد العامة تقضي بأن يكون موطن المشتري وقت الاستحقاق الثمن ، وهذا ما ترواه المشروع فيما إذا لم يكن الثمن مستحقاً وقت تسليم المبيع . أما إذا كان مستحقاً في هذا الوقت ، فإن البيع وهو عقد ملزم للجانبين يجب أن ينفذ جملة واحدة فيدفع الثمن وقت تسليم المبيع وفي مكان هذا التليم . كل هذا لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغيره ( مجموعة الأعمال التشريعية ، ص ١٣٦ ) .

فسخ البيع تالياً لقواعد الفسخ المذمومة في العقود الملزومة للجانبين (١). وجاز للبائع أخيراً ، إذا كان لم يسلم المبيع إلى المشتري ، أن يجسه في يده حتى يستوفى الثمن ، تطبيقاً لقواعد الدفع بعدم تنفيذ العقد المقررة أيضاً في العقود الملزومة للجانبين . وهذه الجزاءات المختلفة - التنفيذ الجبري وحق الامتياز وحبس المبيع وفسخ البيع - لها أهمية عملية بالغة في البيع بوجه خاص ، لما لهذا العقد ذاته من أهمية عملية بالغة أشرنا إليها منذ البداية (٢) . وهي ضمانات قوية للبائع تيسر له الحصول على حقه من المشتري بطرق متعددة فتكفل بذلك مصلحته ، وتكفل في الوقت ذاته مصلحة المشتري نفسه إذ تهيء له سبل الائتمان فيستطيع في سر أن يجد البائع الذي يمهله في الوفاء بالتزامه مطمئناً لما وضع القانون بين يديه من ضمانات قوية .

أما التنفيذ الجبري وحق الامتياز فلهما مكان آخر ، الأول مكانه قانون المرافعات والثاني عند الكلام في حقوق الامتياز . وبيئ للبحث هنا طريقتان :  
(١) حبس المبيع (٢) وفسخ البيع (٣) .

---

(١) وقد كان المشروع يهدى يشتمل على نص هو المادة ٦٠٩ من هذا المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتي : « إذا لم يدفع المشتري الثمن عند استحقاقه ، أو لم يقيم بالالتزامات الأخرى التي نشأت من عقد البيع ، فالبائع بالخيار بين أن يلزم المشتري بالتنفيذ أو أن يطلب فسخ البيع » . والنص متبني من المادة ٤١٣/٣٣٢ من التقنين المدني السابق ، وتنص على أنه « إذا لم يدفع المشتري ثمن المبيع في الميعاد المتفق عليه ، كان للبائع الخيار بين طلب فسخ البيع وبين طلب إلزام المشتري بدفع الثمن » . وقد حذفت المادة ٦٠٩ من المشروع التمهيدى في لجنة المراجعة لأنها مستفادة من قواعد العامة ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ١٤٦ في الهامش و ص ١٤٩ في الهامش ) . أنظر أيضاً الفقرة الأولى من المادة ٥٨١ من التقنين المدني العراقي « وأنظر استئناف مخطوط ١٨ أبريل سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١٠٥ .

(٢) المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ١٥١ - ص ١٥٢ و ص ١٥٤ .

(٣) وقد يشترط البائع ألا يتصرف المشتري في المبيع قبل وفائه بالثمن كاملاً ، فهذا الشرط صحيح ، ومتى سجل البيع مقترناً بهذا الشرط جاز الاحتجاج به على من يتصرف له المشتري قبل الوفاء بالثمن ( استئناف مخطوط ١١ ديسمبر سنة ١٩١٩ م ٣٢ ص ٦٢ - يناير سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ١٢٤ : ولكن يجوز للمشتري من المشتري أن يعتبر البيع الصادر له مبيعاً صحيحاً فتمسك بالتقادم القصير - ١٧ فبراير سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ١٤٦ - ١٧ أبريل سنة ١٩٣٤ =

### ١٥ - حبس المبيع

٤٠٤ - النصوص القانونية : تنص المادة ٤٠٤ من التقنين المدني على ما يأتي :

١٥ - إذا كان الثمن كله أو بعضه مستحق الدفع في الحال ، فلاباع أن يحبس المبيع حتى يستوفي ما هو مستحق له ولو قدم المشتري رهناً أو كفالة ، هذا ما لم يمنح البائع المشتري أجلاً بعد البيع .

٢٥ - وكذلك يجوز للبائع أن يحبس المبيع ولو لم يحل الأجل بشرط الدفع الثمن إذا سقط حق المشتري في الأجل طبقاً لأحكام المادة ٢٧٣ .

وتنص المادة ٤٦٠ على ما يأتي :

« إذا هلك المبيع في يد البائع وهو حابس له ، كان الهلاك على المشتري ، ما لم يكن المبيع قد هلك بفعل البائع » (١) .

(١٩ م ٤٠٤ ص ٢٥٤) . وقد يحتفظ البائع بالملكية حتى وفاة الثمن ( استئناف محظوظ ١٢ : ٤٠٤ م ١٩٢٢ ص ٣٤٤ - ٩١ - ٤ مارس سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٢١٧ ) ، وقد يشترط أنه في حالة تأخر المشتري في دفع قسط عمل باقي الأقساط وتستحق عليها جيباً فوائده تأخير دون حاجة إلى إصدار ، فيصبح الشرط ( استئناف محظوظ ١٤ يونية سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٣٢٢ ) . وإذا اشترط البائع فسخ البيع عند تأخر المشتري في دفع قسط مع اعتبار الأقساط المدفوعة من قبل مستحقة لمباع على سبيل التمريض ، نظر القاضي في إعطاء البائع التمريض المناسب ، وإلا كان المبلغ المدفوع على سبيل التمريض أكبر كلما كانت الأقساط المدفوعة أكثر ( استئناف محظوظ ١٩ مارس سنة ١٩٢٩ م ٤١ ص ٣٠٧ - ١٤ أبريل سنة ١٩٢١ م ٤٣ ص ٢٤٩ - أول مارس سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ١٤٠ ) .

#### (١) تاريخ النصوص

٤٤٩ : ورد هذا النص في المادة ٦٠٧ من المشروع التمهيدى ، والفقرة الأولى من نص المشروع الجمهورى ، تلتها ما استقرت عليه في التقنين المدني الجديد . أما الفقرة الثانية من نص المشروع التمهيدى ، فكانت تجوز على الورع الآتي : « وكذلك يجوز لبائع أن يحبس المبيع ، حتى لو لم يحل الأجل ، بشرط الدفع الثمن » ، إذا كان المشتري قد أصدر ما يثبت من أنه ملتزم لهؤلاء بالثمن ، أو كان في حالة إصدار يتركه ، مما أن يرضى من البائع ، ما لم يتقدم المشتري بالتزامه على الرأفة ، مع العلم بالثمن المدفوع ، أو أنه لا يجوز له أن يرضى من المشتري ، ما لم يتقدم ( م ٤١ - الورع ١٩٢٠ ) .

وتقابل هذه التصوص في التقنين المدني السابق المواد ٢٧٤/٣٤٥ و ٢٧٩/٣٥٠ و ٢٨٠/٣١١ و ٢٨١/٣٥٣ و ٣٥٢ مختلط (١) .

== الوارد فيه على المادة ٢٧٣ من التقنين المدني الجديد ، وأصبحت المادة ردها ٤٧٢ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٥٩ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٤٣ - ص ١٤٥ ) .

م ٤٦٠ : وزد هذا النص في المادة ٦٠٨ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتى :

« ١ - إذا حق للبائع أن يحبس المبيع حتى يستوفى الثمن ، فلا يجوز للمشتري أن يستول على المبيع دون إذن من البائع ، وإلا جاز لهذا البائع أن يسترد المبيع . ٢ - على أنه إذا ملك المبيع في يد المشتري ، كان الهلاك عليه . ٣ - أما إذا سلم البائع المبيع طوعاً ، فليس له أن يسترده ، ولكنه يحتفظ بحقه في المطالبة بفسخ العقد » . وفى لجنة المراجعة حذفت الفقرة الثالثة لعدم ضرورتها ، وعدلت الفقرة الثانية يجعلها تنص على حكم الحالة العكسية لأنها أكثر خفاء ، فأصبح النص على الوجه الآتى : « ١ - إذا استعمل البائع حقه في حبس المبيع حتى يستوفى الثمن ، فليس للمشتري أن يستولى على المبيع دون إذن البائع ، وإلا جاز للبائع أن يسترد المبيع . ٢ - وفى جميع الأحوال إذا ملك المبيع في يد البائع وهو حابس له . كان الهلاك على المشتري » . وصار رقم المادة ٤٧٣ في المشروع النهائي . وفى لجنة الشؤون التشريعية لمجلس النواب حذفت الفقرة الأولى ، وأضح للقواعد العامة لا ضرورة للنص عليه ، فأصبحت المادة مقصورة على الفقرة الثانية بعد أن أضافت إليها اللجنة حالة ما إذا كان المبيع قد هلك بفعل البائع وهو حابس له وقضت أن الهلاك في هذه الحالة يكون عليه لا على المشتري ، وهذه الحالة محتملة التفرع فوجد من تشييد النص عليها . وأصبح نص المادة مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . ووافق عليها مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٦٠ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٤٦ و ص ١٤٨ - ص ١٤٩ ) .

(١) التقنين المدني السابق م ٢٧٤/٣٤٥ : وضع اليد على المبيع بدون إذن البائع لا يكون معتبراً إن لم يمتنع الثمن المستحق ، بل يكون للبائع الحق حينئذ في استرداد المبيع . وإنما إذا هلك المبيع وهو في حيازة المشتري ، كان هلاكه عليه .

م ٢٧٩/٣٥٠ : للبائع الحق في حبس المبيع في يده لحين استيلائه على المستحق فوراً من الثمن كلاً أو بعضاً على حسب الاتفاق ، ولو عرض المشتري عليه رهناً أو كفالة ، هذا إن لم يكن البائع المذكور قد أعطى المشتري بعد البيع أجلاً لدفع الثمن لم يحل .

م ٢٨٠/٣٥١ : ليس للبائع الذى لم يتحصل على الثمن المستحق دفعه إليه أن يسترد المبيع الذى سلمه باختياره للمشتري ، وإنما له الحق فى الحصول على فسخ عقد البيع بسبب عدم الوفاء به .

م ٢٨١/٣٥٣ : إذا قامت التأمينات المعطاة عن المشتري لدفع الثمن أو صار فى حالة إعسار يشترب عليه ضياع الثمن على البائع ، جاز للبائع المذكور حبس المبيع عنده ولو لم يحل الأجل المتفق عليه لدفع الثمن فيه ، إلا إذا إعطاه المشتري كفيلاً .

م ٢٨٢ - مختلط : وليس للسابع أن يمتنع عن التسليم إذا حول المشتري بجميع الثمن أو بجزء منه . ( وأحكام التقنين السابق تنص فى مجموعها مع أحكام التقنين الجديد ، فيما عدا المادة ٢٥٢ ==



وتقابل في التفتينات المدنية العربية الأخرى : في التفتين المدني السوري  
المادتين ٤٢٧ - ٤٢٨ - وفي التفتين المدني الليبي المادتين ٤٤٨ - ٤٤٩ -  
وفي التفتين المدني العراقي المواد ٥٧٧ - ٥٨٠ - وفي تفتين الموجبات والعقود  
الليبياني المواد ٤٠٧ - ٤١١ (١) .

== مختلط فهذه حذفت لأنها هل غير مقتضى الفروايد العامة : المذكرة الإيضاحية لمشروع التهدي  
في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٥٣ - ص ١٥٤ ) .

(١) التفتينات المدنية العربية الأخرى : التفتين المدني السوري م ٤٢٧ - ٤٢٨ ( مطابقتان  
لمادتين ٤٥٩ - ٤٦٠ مصري . وانظر في القانون المدني السوري الأستاذ مصطفى الزرقا  
فقرة ٢٣١ - فقرة ٢٣٦ ) .

التفتين المدني الليبي م ٤٤٨ - ٤٤٩ ( مطابقتان لمادتين ٤٥٩ - ٤٦٠ مصري ) .  
التفتين المدني العراقي م ٥٧٧ : ١ - لبائع حق حبس المبيع إلى أن يستوفى ما هو حال  
من الثمن ولو كان المبيع جملة أشياء يبعث صفقة واحدة ، فله حبه إلى أن يستوفى الثمن الحال ،  
سواء سمى لكل منها ثمن أو لم يسم . ٢ - حق إعطاء المشتري وهنا أو كفيلا بالثمن لا يسقط  
حق الحبس .

م ٥٧٨ : ١ - إذا سلم البائع المبيع قبل قبض الثمن ، فقد أسقط حق حبه ، وليس  
لبائع في هذه الحالة أن يسترد المبيع من يد المشتري ويحبه إلى أن يستوفى الثمن . ٢ - وقبض  
للمشتري للمبيع بدون إذن البائع قبل أداء الثمن لا يكون معتبراً ، وللبائع حق استرداده . فإن  
هك المبيع أو تمهه وهو في يد المشتري ، ينتقل القبض معتبراً ، ويلزم المشتري بأداء ما في  
ذمته من الثمن .

م ٥٧٩ : ١ - إذا كان الثمن مؤجلاً في عقد البيع أو رضى البائع بتأجيله بعد البيع ،  
فلا حق له في حبس المبيع ، بل يلزم بتسليمه إلى المشتري ولا يطالب بالثمن قبل حلول الأجل .  
٢ - هل أنه يجوز للبائع أن يحبس المبيع حتى لو لم يحل الأجل المشروط لدفع الثمن ، إذا كان  
المشتري قد أنصف ما قدمه من تأمينات لوفاء بالثمن ، أو كان في حالة إحصار يوشك معها  
أن يضيع الثمن على البائع ، هذا ما لم يقدم المشتري كفالة .

م ٥٨٠ : إذا مات المشتري مفلأ قبل قبض المبيع ودفع الثمن ، فللبائع حق حبه إلى أن  
يستوفى الثمن أو تبهه المحكمة وتؤدى لبائع حقه من ثمه . فإن زاد عن حق البائع يدفع الزائد  
لبلى للقرضه ، وإن نقص ولم يوف حق البائع بتمامه فيكون أسوة للقرماء فيما بقى له .

(وأحكام التفتين العراقي تتفق في مجموعها مع أحكام التفتين المصري . انظر في القانون  
المدني العراقي الأستاذ حسن الذنون فقرة ٢٩٣ - فقرة ٢٩٩ - الأستاذ عباس حسن الصرافه  
فقرة ٦٦ - فقرة ٥٧١ ) .

تفتين الموجبات والعقود الليبياني م ٤٠٧ : يجب أن يكون التسليم في وقت المعين له في العقد ،  
وإذا لم يبين وقت وجب التسليم على أثر إنشاء العقد مع مراعاة المهل التي تتضمنها طبيعة المبيع ==

ونبعد حبس المبيع مسائل ثلاثاً : (١) متى يثبت للبائع حق حبس المبيع  
(٢) وما الذي يترتب على ثبوت هذا الحق (٣) وكيف ينقضى .

٤٠٣ م - متى يثبت للبائع حق حبس المبيع : يخلص من نص المادة ٤٥٩  
مدنى السالفة الذكر أن البائع يثبت له حق حبس المبيع حتى يستوفى الثمن إذا  
كان وقت دفع الثمن متقدماً أو معاصراً لوقت تسليم المبيع . ويتحقق ذلك في  
الحالتين الآتيتين :

أولاً - إذا كان الثمن مستحق الدفع ولم يكن البائع قد سلم المبيع للمشتري .  
مثل ذلك أن يكون البيع مطلقاً من حيث وقت دفع الثمن فيكون الثمن مستحق

= أو العرف . إن البائع الذي لم يمنح المشتري مهلة للدفع لا يلزم بتسليم المبيع ما دام المشتري لم  
يدفع الثمن . ولا يقوم مقام دفع الثمن كفالة أو غيرها من وجوه التأمين .

م ٤٠٨ : إذا بيعت عدة أشياء بجملة ، فيحق للبائع أن يحبسها كلها لديه إلى أن يقبض  
بمجموع أثمانها ، وإن كان ثمن كل منها قد عين على حدة .

م ٤٠٩ : ليس للبائع أن يمنح عن تسليم المبيع : أولاً - إذا أجاز لشخص آخر أن يقبض  
الثمن أو البقية الواجبة منه . ثانياً - إذا قبل حوالة على شخص آخر في دفع الثمن أو البقية  
الراجعة منه . ثالثاً - إذا منح المشتري بعد العقد مهلة للدفع .

م ٤١٠ : لا يلزم البائع بتسليم المبيع وإن يكن قد منح الثمن مهلة للدفع : أولاً - إذا أصبح  
المشتري بعد انعقاد البيع في حالة الإعسار . ثانياً - إذا كان في حالة الإفلاس أو التصفية  
القضائية عند البيع مع جبر البيع حركه . ثالثاً - إذا نقضت التأمينات التي قدمها ضماناً للدفع حتى  
أصبح البائع مستهدفاً لخطر هلاك الثمن .

م ٤١١ : إذا استعمل البائع حق حبس المبيع بمقتضى المواد المتقدم ذكرها ، كان ضماناً  
تسليم على الشروط التي يضمن بها الدائن المرتهن الشيء المرهون منه .

( وتنطبق أحكام التفتين اللبناني مع أحكام التفتين المصري ، فيما عدا : (١) أن قبول البائع  
لحوالة الثمن من شخص آخر يفسخ حقه في الحبس في التفتين اللبناني ، كذلك إذا أجاز البائع  
أن يقبض الثمن شخص آخر . أما في القانون المصري فيثبت حق الحبس ضماناً للبائع .

(٢) حالات سقوط الأجل في القانون اللبناني تختلف في بعض تفصيلاتها عن حالات سقوط  
الأجل في القانون المصري . أما في عتاك العين البيعة وهي مبنية في يد البائع بغير عمل البائع ،  
فإن الهلاك يكون على المشتري في القانون المصري ، وقد أسعالت التفتين اللبناني من ذلك هل أحكام  
الرهن وتنطبق المادة ١٠٨ من قانون الملكية العقارية في لبنان ، بأن ، بعض الفقهاء بإشراف  
واضع اليد ويبقى بمهدة المالك وعلى مسئولية إذا أثبت المرتهن سقوط ظروف قاهرة . فالحال  
إذاً يكون على المالك أي الرهن في حالة الرهن وعلى المشتري في حالة البيع ، ويكون حكم التفتين  
اللبناني متفقاً في مع حكم التفتين المصري . )

الدفع بمجرد تمام البيع ، ويكون مطلقاً بمعنى بحيث وقت تسليم المبيع ذبحون للمبيع واجب التسليم أيضاً بمجرد تمام البيع ، فيعاصر وقت دفع الثمن وقت تسليم المبيع . ومثل ذلك أيضاً أن بحدده وقت لتسليم المبيع دون أن يحدد وقت لدفع الثمن ، ويكون وقت دفع الثمن هو وقت تسليم المبيع كما قلنا ، فيعاصر الوقتان . ومثل ذلك أخيراً أن يحدد وقت لدفع الثمن متقدم على الوقت الذي يحدده لتسليم المبيع ، فيسبق وقت دفع الثمن وقت تسليم المبيع ، فإذا تأخر المشتري في دفع الثمن حتى حان وقت تسليم المبيع كان للبائع أن يحبس المبيع حتى يستوفى الثمن .

ثانياً - إذا كان الثمن مؤجلاً إلى وقت متأخر عن وقت تسليم المبيع ، فحان وقت تسليم المبيع قبل حلول أجل دفع الثمن ، ولكن الأجل المحدد لدفع الثمن يسقط بسبب من أسباب سقوط الأجل ، فحل دفع الثمن في الوقت الذي يجب فيه تسليم المبيع أو قبله ، وتعاصر الوقتان أو سبق الوقت الذي استحق فيه الثمن ، فيجوز للمشتري في هذه الحالة أيضاً أن يحبس المبيع حتى يستوفى الثمن . وأسباب سقوط الأجل قبل انقضائه مذكورة في المادة ٢٧٣ مدني إذ تقول : « يسقط حق المدين في الأجل : ١ - إذا شهر إفلاسه أو إعساره وفقاً لتصوص القانون . ٢ - إذا أضعف بفعله إلى حد كبير ما أعطى الدائن من تأمين خاص ، وأو كان هذا التأمين قد أعطى بعقد لاحق أو بمقتضى القانون ، هذا ما لم يؤثر الدائن أن يطالب بتكاملة التأمين . أما إذا كان إضعاف التأمين يرجع إلى سبب لا يدخل لإرادة المدين فيه ، فإن الأجل يسقط ما لم يقدم المدين للدائن ضماناً كافياً . ٣ - إذا لم يقدم للدائن ما وعد في العقد بتقديمه من التأمينات » . وقد سبق تفصيل القول في ذلك (١) .

ويخلص مما تقدم أن البائع لا يحق له حبس المبيع إذا كان وقت دفع الثمن متأخراً عن وقت تسليم المبيع ، ولم يسقط أجل الوفاء بالثمن بسبب من أسباب السقوط المتقدمة الذكر (٢) . ويتحقق ذلك مثلاً إذا كان قد حدد وقت لدفع

(١) أنظر الوسيط ج ٣ فقرة ٧١ - فقرة ٧٤ .

(٢) ويجب أن يسقط الأجل مثلاً ، فلا يمكن بمجرد تشبه البائع أن يكون المشتري مسلماً منه بحلول الأجل ( بلاوروا ، وورجور ، وعامل ١٠ ص ١٤٥ وماشى رقم ٣ ) . أما إذا كان البائع قد ساع المشتري أولاً وهو يعلم أنه غافس أو مسرّع فإن الأجل يمكن إسقاطه فوراً سواء كان له ذلك ، ويكون البائع يحبس المبيع ( بلاوروا ، وورجور ، وعامل ١٠ ص ١٤٥ وماشى رقم ٤ ) .

التمن متأخر عن الوقت الذي حدد تسليم المبيع ، أو حدد وقت لدفع الثمن .  
أن يحدد وقت لتسليم المبيع فيجب في هذه الحالة تسليم المبيع بمجرد تمام  
التمن . أما الثمن فيدفع في الوقت الذي حدده ، ولا يجوز في هاتين الحالتين  
حبس المبيع حتى يستوفى الثمن (١) . كذلك لا يكون البائع في حاجة  
إلى حبس المبيع إذا كان وقت تسليمه متأخراً عن وقت دفع الثمن ، فهو في هذه  
الحالة يستطيع أن يطالب المشتري بدفع الثمن دون أن يسلم له المبيع إلا في الوقت  
المتحدد للتسليم ؛ ولكن إذا جاء هذا الوقت وكان المشتري لم يدفع الثمن بعد جاز  
لبائع أن يحبس المبيع حتى يستوفى الثمن (٢) .

ونلاحظ بعد ذلك أمرين : (١) إذا كان الأجل الممنوح لوفاء الثمن هو أجل  
منحه القاضى - وهذه هي نظرية الميسرة - لم يجل قيام هذا الأجل دون  
تسليم المبيع إلى أن ينقضى الأجل ويستوفى الثمن ، حتى لو كان وقت  
تسليم المبيع سابقاً على وقت انقضاء الأجل . ذلك أن الأجل الذى يعطى لدفع  
الثمن فيحول دون حق الحبس يجب أن يكون أجلاً منحه البائع للمشتري كما  
تقول العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة ٤٥٩ مدنى ، أما الأجل الذى  
يعطيه القاضى للمشتري فقد منحه القاضى لا البائع ، ولعله يكون قد منحه  
للمشتري رغم إرادة البائع نفسه ، وهو على كل حال أجل منظور فيه إلى التيسير  
على المشتري لا إلى إضاعة حق البائع في حبس المبيع حتى يستوفى الثمن (٣) .  
(٢) إن حق البائع في حبس المبيع حتى يستوفى الثمن في الأحوال المتقدم ذكرها  
ليس إلا تطبيقاً لقاعدة الدفع بعدم تنفيذ العقد ولقاعدة الحق في الحبس بوجه  
عام (٤) ، فإن البيع عقد ملزم للجانبين وقد تأخر المشتري فيه عن الوفاء بالتزامه

(١) ولكن قد يقع في هاتين الحالتين - وقت دفع الثمن متأخر من وقت تسليم المبيع أو تحديد  
وقت لدفع الثمن دون تحديد وقت لتسليم المبيع - ألا يطالب المشتري بتسليم المبيع حتى يحين وقت  
دفع الثمن ، فللبائع عندئذ أن يحبس المبيع حتى يستوفى الثمن المستحق .

(٢) بودوى وسبينا فقرة ٣٠٧ ص ٣٠٨ .

(٣) لوران ٢٤ فقرة ١٧٠ - جيسوار ٣ فقرة ٢١٧ - أوروى ورو ٤ فقرة ٣٤٤

هاش رقم ١٤ - بودوى وسبينا فقرة ٣٠٦ - بلانبول وريبير وماسل ١٠ فقرة ١٤٧

ص ١٩٧ .

(٤) المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى فى برورة الأعمال التصديرية ، ص ١٤٢ .

وهو دفع الثمن ، فجاز للبائع أن يفت هو أيضاً من جانبه تنفيذ التزامه وهو تسليم المبيع ، فيحبسه حتى يستوفى الثمن (١) . وهذه القاعدة ليست من النظام العام فيجوز الاتفاق على ما يخالفها ، ومن ثم يجوز للمشتري أن يشترط على البائع في عقد البيع ألا يحبس المبيع حتى لو لم يستوف الثمن المستحق . وسرى أن البائع يجوز له أيضاً ، بعد أن يثبت حقه في الحبس ، أن ينزل عن هذا الحق إما بمنحه أجلاً للمشتري لدفع الثمن ، وإما بتسليمه المبيع اختياراً للمشتري بدلاً من حبسه ، وإما بأي طريق آخر يفيد النزول عن الحق .

#### ٤٠٤ - ما الزى يترتب على ثبوت حق حبس المبيع للبائع بترتب

على ثبوت حق البائع في حبس المبيع ما يترتب على الحق في الحبس بوجه عام ، وقد بحثنا ذلك تفصيلاً عند الكلام في الحق في الحبس (٢) .

فالبائع يمنع عن تسليم المبيع للمشتري حتى يستوفى الثمن كاملاً وفوائده التي قد تكون مستحقة ، وهذا بالرغم من أن وقت تسليم المبيع يكون قد حل . ولا يتجزأ حق الحبس ، فلو دفع المشتري بعض الثمن بقي المشتري حابساً للمبيع حتى يستوفى الثمن والفوائد جميعاً . ولو كان المبيع جملة أشياء بيعت صفقة واحدة ، فللبائع أن يحبس كل المبيع حتى يستوفى كل الثمن ، سواء سمى لكل شيء من الأشياء المبيعة ثمن أو لم يسم ، ولا يحق للمشتري أن يطالب البائع بتسليم بعض المبيع إذا دفع من الثمن ما يقابل هذا البعض (٣) .

وثمرات المبيع أثناء مدة الحبس تبقى من حق المشتري ، فقد قلنا أن للمشتري ثمرات المبيع من وقت تمام البيع ، ولا يؤثر الحبس في هذا الحق . ولكن يكون للبائع الحق في حبس ثمرات المبيع مع المبيع ذاته حتى يستوفى الثمن

(١) والطاهر من تطبيق القواعد العامة أن عبء الإثبات على المشتري ، وهو الذي عليه أن يثبت أنه رضى بالتخلف الحال في ذمته حتى يطالب البائع بتسليم المبيع والاستناع عن حبسه في يده ، ذلك لأن المشتري هو المدين بالتخلف والمدين هو الذي يقع عليه عبء إثبات التخلف من دينه (أنظر مع ذلك بلازيون وريبير وعامل ١٠ فقرة ١٤٦ ص ١٧٤) .

(٢) أنظر الوسيط بجزء ١ فقرة ٦٦٨ - فقرة ٦٧٨ .

(٣) أنظر المادة ١/٢٧٧ مرقم، والمادة ٤٠٨ البان، (أنظر فقرة ٤٠٢ من الملاحظ)

ولرائده التي تستحق بالرغم من عدم تسلّم المشتري للمبيع ، فإن عدم تسلّم المشتري للمبيع يرجع إلى خطأه إذ لم يوف بالتمن المستحق في ذمته (١) .

وعلى البائع أن يحافظ على المبيع أثناء حبسه إياه وفقاً لأحكام رهن الحيازة فيبذل في المحافظة عليه عناية الرجل المعتاد (م ١١٠٣ مدني) ، وفي ذلك تقول الفقرة الثانية من المادة ٢٤٧ مدني : « وعلى الحابس أن يحافظ على الشيء وفقاً لأحكام رهن الحيازة ، وعليه أن يقدم حساباً عن غلته » . فإذا بذل هذا التدرّج من العناية فقد برئت ذمته من التزامه بالمحافظة على المبيع ، فإذا هلك المبيع بالرغم من ذلك بغير فعل البائع كان الهلاك على المشتري ، وقد نصت على ذلك صراحة المادة ٦٠ ؛ مدني كما رأينا ، وهذا بالرغم من أن تبعة هلاك المبيع قبل التسليم تكون على البائع . فهي هنا على المشتري لأن التسليم لم يتم بخطأه ، فهو الذي تأخر في دفع الثمن فاضطر البائع إلى حبس المبيع . أما إذا كان الهلاك بفعل البائع ، تحمل هذا مسؤولية الهلاك إذ وقع بخطأه ، وجاز للمشتري أن يطلب فسخ البيع مع التعويض وفقاً للقواعد العامة . ويترتب على وجوب أن يبذل البائع العناية المعتادة في المحافظة على المبيع أثناء الحبس أنه إذا كان يخشى على المبيع الهلاك أو التلف ، فله أن يحصل على إذن من القضاء في بيعه ، وينتقل الحق في الحبس من الشيء إلى ثمنه (٣/٢٤٧ مدني) .

ولا يجوز للمشتري ، أثناء مدة الحبس ، أن يأخذ المبيع من البائع دون إذنه ، فإن فعل جاز للبائع أن يطلب استرداده منه إذا هو قام بهذا الطلب خلال ثلاثين يوماً من الوقت الذي سلم فيه بخروج المبيع من يده وقبل انقضاء سنة من خروجه . كذلك يجوز للبائع أن يسترد المبيع من يد أي شخص آخر يأخذه منه

---

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « أما ثمرات المبيع وقت الحبس ، فهي للمشتري من وقت استحقاقه الثمن . وعليه فوائده الثمن ، مجموعة الأعمال التصرفية ٤ ، ص ١٠٢ ) . ومع ذلك فقد فضت محكمة استئناف دمشق بأنه من القدر قانوناً أن البائع له الحق في حبس المبيع المبيعة في فترة حبس المدين . كذلك المشتري الذي يفسخ عقد البيع الصادر له ، له حق حبس المدين المحكوم بفسخ البيع الصادر فيها حتى يزول الدين السابق له ذمته ، ويحق في واقع الأمر حبس المدين فلا يطالب بفساد الدين في فترة حبسها ( استئناف مصر ١٠ يناير ١٩٤٩ ، الجريدة ٥٥ ، رقم ١٦٦ ) .

دون إذنه ولو كان غير المشتري ، بنفس الشروط التي يسترد بها المبيع من المشتري وتقول المادة ٢٤٤ مدني في هذا الصدد : (١) ينقضي الحق في الحبس بخروج الشيء من يد حازه أو محرزه . (٢) ومع ذلك يجوز للحاس الشيء إذا خرج الشيء من يده خفية أو بالرغم من معارضته ، أن يطلب استرداداً ، إذا هو قام بهذا الطلب خلال ثلاثين يوماً من الوقت الذي علم به بخروج الشيء من يده وقبل انقضاء سنة من خروجه (١) .

وحق البائع في حبس المبيع يمنح به البائع على الغير ، فلأن المشتري باع المبيع ، ودفع المشتري من المشتري ثمنه للمشتري ، ولكن المشتري لم يدفع الثمن إلى البائع ، جاز للبائع أن يحبس المبيع عن المشتري من المشتري حتى يستوفي الثمن من المشتري .

#### ٤٠٥ - كيف ينقضي حق البائع في حبس المبيع : ويبقى حق

البائع في حبس المبيع قائماً إلى أن ينقضي هذا الحق ، إما بزوال سببه ، وإما ينزول البائع عنه .

فينقضي حق البائع في حبس المبيع بزوال سبب الحبس ، وذلك بأن يستوفى البائع الثمن والفوائد جميعاً ، وقد قدمنا أن الحبس لا يتجزأ ، فلربقي في ذمة المشتري بعض الثمن أو الفوائد وحدها كان للبائع أن يحبس المبيع كله حتى يستوفي ما بقي في ذمة المشتري .

وينقضي الحق في حبس المبيع بنزول البائع عنه . وقد قدمنا أن هذا الحق ليس من النظام العام ، فيجوز للبائع أن يترك عنه مقدماً في عقد البيع فلا يجوز أن يحبس المبيع حتى لو لم يستوف الثمن المستحق . وكذلك يجوز للبائع ، بعد أن

---

(١) أنظر المادة ٢٧٤/٣٤٥ من القانون المدني السابق والمادة ٢/٥٨٨ عراقياً . أما فقرة ٤٠٢ في الهامش) . ولكن إذا هلك المبيع في يد المشتري قبل أن يسترده البائع ، كان الهلاك على المشتري من باب أولى ما دام أنه يملك على المشتري حتى لو كان في يد البائع ، ويجب على المشتري الوفاء بالثمن بالرغم من هلاك المبيع في يده ( المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدية في مجموعة الأعمال التفسيرية ٤ ص ١٥٣ ) .

يثبت له الحق في حبس المبيع ، أن ينزل عنه صراحة أو ضمناً . فإذا سلم المشتري المبيع اختياراً بعد أثرت حقه في حبسه ، عد هذا زولاً عنه عن حقه في حبس المبيع (١) ، فلا يستطيع بعد ذلك أن يسترده من المشتري (٢) . وإنما يستطيع في هذه الحالة أن يطلب فسخ البيع لعدم وفاء المشتري بالثمن ، فإذا نصى له بالسسخ أمكنه عند ذلك استرداد المبيع (٣) . وإذا ثبت للبائع حق حبس المبيع لعدم استيفاء الثمن المستحق ، ولكن البائع منح بعد ذلك باختياره للمشتري أجلاً للدفع الثمن ، فإن هذا يستخلص منه زول ضمنى من البائع عن حقه في حبس المبيع . فيجوز للمشتري في هذه الحالة مع انتفاعه بالأجل الذى منحه إياه البائع أن يطالب بتسليم المبيع بعد أن زر هذا عن حقه في حبه (٤) . لكن حق البائع في حبس المبيع حتى - . وفى الثمن المستحق لا يرول حتى

(١) استئناف مختلط ٦ أبريل سنة ١٩٢٠ م ٣٢ ص ٢٥١ - ولكن لا يعتبر تسليم المبيع إلى المشتري قرينة قسوية على أن الثمن قد دفع ، وقد يكون قرينة قضائية إذ سمحت ظروف الدعوى باستخلاص هذه القرينة (كولان وكابيتان ٢ فقرة ٩٤١ ص ٦٢٥ - بلانيول وريبير وبولاجيه ٣ فقرة ٢٤٩٢) .

(٢) ويحول حق البائع في حبس المبيع حتى لو رجع إليه بطريق آخر ، كبائع السيارة يسلمها للمشتري ، ثم يسترجعها لإصلاحها فلا يستطيع أن يحبسها بالثمن ( بلانيول وريبير وبولاجيه ٢ فقرة ٢٤٦٠ ) . وكما يجوز للبائع النزول عن حق الحبس إطلاقاً ، ويجوز له أيضاً أن ينزل عنه بشرط أن يقدم له المشتري كفالة أو رهناً بالثمن ، فإذا قدم له هذا الضمان ، سلمه المبيع استعاضاً بالضمان عن حق الحبس .

(٣) المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٥٣ - وانظر المادة ٢٨٠/٣٥١ من التقنين المدنى السابق والمادة ٥٧٨/١ من التقنين المدنى العراقى آنفاً فقرة ٤٠٢ فى الهامش .

(٤) أنظر لعبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة ٥٩٩ مدنى ، والعبارة الأخيرة من المادة ٢٧٩/٣٥٠ من التقنين المدنى السابق ، والمادة ٥٧٩/١ من التقنين المدنى العراقى والمادة ٤٠٩ ثالثاً من تقنين الموجبات والمقود البنائى (آنفاً فقرة ٤٠٢ فى الهامش) - هذا ما لم يتحفظ البائع عند منحه الأجل للمشتري ، فيمنحه الأجل مع الاحتفاظ بحقه في حبس المبيع حتى يستوفى الثمن . وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « أما إذا منح البائع للمشتري أجلاً جديداً للدفع ولم يتحفظ ، سقط حقه فى الحبس (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٥٣) . وقد قدمنا أن الأجل (فترة الميسرة) الذى يمنحه القاضى للمشتري لوفاء بالثمن لا يسقط من البائع فى حبس المبيع حتى يستوفى الثمن بعد انخفاض نظرة الميسرة ، لأن القاضى لا يبايع من الذى منحه الأجل .



لو قدم المشتري رهناً أو كفالة بالثمن . لأن البائع يطلب حقاً واجب الرضاء في الحال ، فلا يكفي أن يقدم له المشتري رهناً أو كفالة ، وإذا كان الرهن أو الكفالة يضمن له الوفاء بحقه فعنده نظيرهما إذ أنه حتى حبس المبيع وله حتى امتياز عليه ، فليس هن في حاجة إلى تأمينات أخرى ولا يجبر على الاستعاضة عن التأمينات التي أعطاهها له القانون بتأمينات جديدة يقدمها له المشتري (١) . وقد رأينا (٢) أن حق المشتري في حبس الثمن ، على التقيض من حق البائع في حبس المبيع ، يزول بتقديم كفالة أو رهن للمشتري ، وهذا لأن السبب في ثبوت حبس الثمن للمشتري هو خشيته من أن ينزع منه المبيع أو أن يجد البائع معسراً عند الرجوع بضمان العيب ، فتقديم كفالة أو رهن في هذه الحالة يكفي لملفأة سبب الحبس ، فيزول هذا الحق .

ويلاحظ أن هناك سببين لسقوط الأجل يزولان إذا قدم المشتري للبائع ضماناً . فإذا ضعف التأمينات التي تكفل الثمن لسبب لا يدخل لإرادة المشتري فيه ، سقط الأجل ، وأصبح الثمن حالاً ، فكان للبائع حبس المبيع حتى يستوفيه ، وهذا ما لم يقدم المشتري للبائع ضماناً كافياً (م ٢٧٣ نأب مدني) . فهنا يتمتع على البائع حبس المبيع إذا قدم له المشتري ضماناً كافياً للثمن ، لأن الضمان الكافي الكافي يحل محل الحبس بعد أن يحل الثمن بسقوط الأجل ، بل لأن الضمان الكافي يمنع من سقوط الأجل فلا يكون الثمن حالاً ومن ثم لا يثبت حق البائع في حبس المبيع أصلاً . وكذلك بسقوط الأجل ، فيصبح الثمن حالاً ويجبس البائع المبيع حتى يستوفيه ، إذا لم يتقدم المشتري للبائع ما وعد في العقد بتقديمه من التأمينات . فإذا قدم المشتري بعد ذلك ما وعد بتقديمه من التأمينات ، عاد الأجل إلى الظهور ، ومن ثم لا يثبت للبائع حبس المبيع ، لأن التأمينات التي قدمها المشتري للبائع

---

(١) ونقول الذكر الإيضاحية للشروع التمهيلي في غذا الصلدة ، إذا كان الثمن كله أو بعضه يستحق الدفع ولم يذبح ، -باز للبائع أن يجبس المبيع حتى يستوفي ما هو مستحق له . ولا يسقط حقه في المبيع ( إلا أن يقدم له : اقرأ ولو تقدم له ، وما ورد في الذكر الإيضاحية وقع فيه خطأ عادي ) المشتري رهناً أو كفالة ، لأن البائع يطلب رهناً واجب الوفاء في الحال ، ( مجموعة الأعمال التمهيلية ٤ ص ١٥٢ - ص ١٤٤ ) .

(٢) أنظر آتنا فترة ٢٩٧ .

قامت مقام الحبس ، بل لأن حق الحبس ذاته لم يعد موجوداً بعد أن رجح الأجل إلى الظهور بتقديم المشتري التأمينات التي وعد بتقديمها .

وإذا حول البائع الثمن الذي في ذمة المشتري إلى محال له ، انتقل الثمن بضماناته إلى المحال له ، ومن هذه الضمانات حق حبس المبيع . فإذا كان المبيع لا يزال في يد البائع وسلمه للمحال له وحل الثمن ، كان للمحال له أن يحبس المبيع حتى يستوفى الثمن من المشتري ، فلا يزول حق الحبس بالحوالة (١) .

(١) بل وللمحال له أن يطلب فسخ البيع ، ويأخذ المبيع بدلاً من الثمن - ومن أجل ذلك لم ينقل التقنين المدني الجديد الحكم الذي كان وارداً في المادة ٣٥٢ مدني مختلط ، وكانت تنص على أنه « ليس للبائع أن يتمتع من التسليم إذا حول المشتري بجميع الثمن أو بجزء منه » ، فهذا الحكم لا يتفق مع القواعد العامة ، وقد رأينا مقتضى تعليلها فيما قدمناه . وكان القضاء الوطني يقضي في عهد التقنين المدني السابق بأن البائع الذي حول الثمن يبقى محتفظاً بحق حبس المبيع ، لأن التقنين المدني الوطني أغفل ذكر المادة ٣٥٢ من التقنين المدني المختلط . فقضت محكمة شربن الكورم الكلية بأنه إذا حول البائع الثمن إلى شخص آخر ، فجرد هذا التحويل لا يفهم منه صراحة أو ضمناً سقوط حق البائع في حبس العين المبيعة في القانون الأهل ، وذلك لأن الشارع قد أغفل في القانون المدني الأهل ذكر المادة ٣٥٢ من القانون المدني المختلط ، ويفهم من هذا أن الشارع الأهل قصد ألا يسقط حق حبس العين إلا بالتسليم الحقيقي أو التنازل الصريح عن هذا الحق أو دفع الثمن بالفعل ( ١٨ يناير سنة ١٩٣٧ المجموعة الرسمية ٣٨ رقم ٩٤ ) .

ونقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد إغفال المشروع للمادة ٣٥٢ مختلط : « ولم ينقل مشروع المادة ٣٥٢ من التقنين المختلط . فقد تركت هذه المسألة يستخلص حكمها من القواعد العامة ، وهذه تقتضي بأن البائع إذا حول حقه في الثمن انتقل إلى المحال له ما كان للبائع من ضمانات » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٥٤ ) . والمفروض في هذه الحالة الأخيرة أن المشتري هو الذي أجرى حوالة الدين بانثمن فنقله من ذمة إلى ذمة المحال عليه ، وقبول البائع هذه الحوالة ، فلا يعد قبوله للحوالة لزوماً منه من حقه في حبس البيع ، بل له أن يحبس المبيع عن المشتري حتى يستوفى الثمن إما من المحال عليه وإما من المشتري نفسه .

ومن هنا نرى أن الأحكام الثلاثة التي أوردناها تقنين الموجبات والعقود البنائية في المادة ٤٠٩ منه لا يتفق مع القواعد العامة في الحكمين الأولين ، وتتفق معها في الحكم الثالث وحده . وتنص هذه المادة كما رأينا ( أنظر فقرة ٤٠٣ في الهامش ) ، على ما يأتي : « ليس للبائع أن يتمتع من تسليم المبيع : أولاً - إذا أجاز لشخص آخر أن يقبض الثمن أو البقية الواجبة منه . ثانياً - إذا قبل حوالة على شخص آخر في دفع الثمن أو البقية الواجبة منه . ثالثاً - إذا منع المشتري بعد التسليم من حبس المبيع » .

## ٢٩ - فسخ البيع

٤٠٦ - تطبيق القواعد العامة: إذا لم يف المشتري بالثمن المستحق، فلبائع، غير حبس المبيع، ضمان آخر هو أن يطلب فسخ البيع، وتسرى القواعد العامة في طلب الفسخ، وهذه القواعد مقررة في المادتين ١٥٧ و ١٥٨ من التقنين المدني. فتنص المادة ١٥٧ على أنه ١ - في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه، جاز للمتعاقد الآخر بعد إعلانه للمدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه، مع التعويض في الحالتين إن كان له منقضى. ٢ - ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين ذنب الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جملة. وتنص المادة ١٥٨ على أنه «يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد منسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة من حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه، وهذا الاتفاق لا يعني من الإعداء إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحة على الإعفاء منه (١)».

وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدني الجديد يورد نصوصاً يطبق فيها الأحكام المتقدمة على عقد البيع بالذات، فحذفت اكتفاء بالقواعد العامة، وسيرد ذكرها فيما يلي (٢).

ويخلص من النصوص التي قدمناها أن فسخ البيع لعدم دفع الثمن إما أن يكون فسخاً قضائياً، وإما أن يكون فسخاً اتفاقياً

---

(١) أنظر أيضاً في هذا المعنى المادتين ١٥٨ - ١٥٩ من التقنين المدني السوري، والمادتين ١٥٩ - ١٦٠ من التقنين المدني الليبي، والمادتين ١٧٦ - ١٧٨ من التقنين المدني العراقي، والمادة ٤٧ من تقنين الموجبات والعقود اللبناني.

(٢) أنظر ما يلى فقرة ٤٠٧ و فقرة ٤١١.

## (١) الفسخ القضائي

٤٠٧- مسائل مهمات : إذا أحل المشتري بالتزامه من دفع الثمن كاملاً في ميعاده ، جاز للبائع كما قدمنا أن يطلب فسخ البيع ، ونسرى القواعد العامة في هذا الفسخ ، ويسمى بالفسخ القضائي لأنه متروك لتقدير القاضي ، لا لاتفاق المتبايعين كما هو الأمر في الفسخ الاتفاقي .

وقد كان المشروع التمهدي يشتمل على نص في الفسخ القضائي كما سبق القول ، فكانت المادة ٦١٠ من هذا المشروع تجرى على الوحد الآتي : « (١) في بيع العقار ، يتعين الحكم بالفسخ فوراً ، إذا طلب البائع ذلك وكان مهدياً أن يضع عليه المبيع والثمن . (٢) فإذا لم يكن مهدياً بذلك ، جاز للقاضي أن يحل المشتري إلى أجل تقدر مدته تبعاً للظروف ، على أن يدفع المشتري الفوائد القانونية إذا لم يتفق على فوائد أخرى . (٣) فإذا انتضى الأجل دون أن يدفع المشتري الثمن ، وجب الحكم بفسخ البيع دون إنظار المشتري إلى أجل آخر » (١) . وقد حذفت هذه المادة في لجنة المراجعة لأنها مستفاد من القواعد العامة « (٢) » .

فستعرض إذن في إنجاز القواعد العامة في الفسخ القضائي (٢) مطبقين بإسما على عقد البيع بالذات ، فتبحث مسائل ثلاثاً : (١) متى يجوز الفسخ (٢) وكيف يكون الفسخ . (٣) والآثار التي ترتب على الفسخ .

(١) وكان هذا النص يتقابل في التقنين المدني السابق المادة ٣٢٣/٤١٤ - ٤١٥ ، وهي تنص على أنه « يجوز للمحكمة أن تعطي لأصحاب قوة ميعاداً للمشتري لدفع الثمن مع وضع المبيع تحت إخراج عند الافتضاء . ولا يجوز أن يعطى إلا ميعاداً واحداً » . ويتقابل في التقنين المدني الفرنسي المادة ٤٨١ ، وهي تنص على ما يأتي : « ١ - إذا لم يدفع المشتري عند استحقاقه ، أو أحل بالالتزامات الأخرى التي نشأت عن عقد البيع ، فالبايع بالخيار إما أن يلزم المشتري بالتنفيذ ، وإما أن يطلب فسخ البيع . ٢ - ويتعين الحكم بالفسخ فوراً إذا طلب البائع ذلك وكان مهدياً أن يصح عليه المبيع والثمن . فإذا لم يكن مهدياً بذلك ، جاز للمحكمة أن تنظر المشتري إلى أجل تقدر مدته تبعاً للظروف ، على أن يدفع المشتري الفوائد القانونية إذا لم يتفق على فوائد أخرى . فإذا انتضى الأجل دون أن يدفع المشتري الثمن ، وجب الحكم بفسخ البيع دون إنظار المشتري إلى أجل آخر » .

(١) مجلة الأعمال التونسية : ص ١٤٧ في الحاشي وبين ١٤٤ في الحاشي .

(٢) إقرار في التزام العامة في الفسخ القضائي الوسيط ص ١٠١ ، فقرة ٤٧٩ .

٤٠٨ - متى يجوز فسخ البيع لعدم الوفاء بالتأمين : إذا كان الثمن مستحق الأداء ، وتختلف المشتري عن الوفاء به ، وجب على البائع إعذاره . فإذا لم يدفع المشتري الثمن بعد الإعذار ، جاز للبائع أن يرفع دعوى على المشتري يطلب فيها فسخ البيع مع التعويض إن كان له مقتضى (١) . وبكفي جواز طلب الفسخ أن يتخلف المشتري عن دفع الثمن كله أو بعضه (٢) ، أو أن يتخلف عن

(١) ولهكة الموضوع أن تستخلص من المستندات المقدمة لها من أن المشتري قد نفذ للالتزامات التي ترتبت عليه بمقتضى عقد البيع ، وسلطتها في ذلك تامة لا رقابة عليها محكمة النقض ( نقض مدني ٨ ديسمبر سنة ١٩٣٣ مجموعة عمر ١ رقم ٨١ ص ١٥٢ ) . كما أن لها أن تستخلص أنه لم ينفذ هذه الالتزامات تنقضى بالفسخ ، سواء كانت هذه الالتزامات من دفع الثمن أو التزامات أخرى أخذها المشتري على نفسه في عقد البيع . فن قضية المشتري تسمى أرضاً من مصلحة الأملاك ، وتمهد بإقامة معامل صناعية عليها في مدى ثلاث سنوات دون أن يقيم هذه المعامل ، ثم نسبت الحرب قادمي أن الحرب تمنع من الوفاء بالتزامه ، واستخلصت محكمة الموضوع من هذه الوقائع بأن نيته في عدم إقامة البناء قد تبينت من قبح نشوب الحرب بمدة طويلة ( نقض مدني ٣١ مايو سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ١ رقم ٢٦٢ ص ٧١٢ ) . فإذا ارتفع السبب الذي أسس عليه البائع طلب الفسخ ، وجب بحث طلب الفسخ على أساس آخر هو تفسير لمشتري فيما التزم به . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا أسس البائع دعواه بطلب فسخ عقد البيع على أن المشتري ، بعد أن التزم بمداد ما هو مطالب للحكومة التي تلتحق عنها البائع ملكية البيع من أنساط الثمن ، لم يقيم بدفع ثمنه ، وأن الحكومة تزعت ملكية أليمانه هو وفاء لمطلوبها وبيعت ورسا مزادها على المشتري ، فعكست المحكمة بالفسخ على أساس إجراءات البيع الجبري دون أن تغير التفاتاً إلى ما جاء بمحاضر جلسة البيع من أن منسوب الحكومة قرر أنها تنازلت عن دعوى الفسخ لحصول اتفاق جديد بينها وبين البائع وأنها رخصت لرامي عليه المزداد المتخلف بقبض ما كان دفعه من الثمن وأن هذا التنازل أثبت وألزمت الحكومة بالمصاريف ، فإنها تكون مخطئة ، لأن الفسخ تأسيساً على إجراءات البيع الجبري غير جائز ما دام هذا السبب قد ارتفع ، وكان الواجب بحث طلب الفسخ على أساس التفسير المدعى به على المشتري فيما التزم به في العقد ( نقض مدني ٢١ أبريل سنة ١٩٣٨ مجموعة عمر ٢ رقم ١١٤ ص ٢٣٠ ) .

(٢) وإذا اشترط البائع حلول الأقساط الباقية إذا تأخر المشتري في دفع قسط ، فإن ذلك لا يمنعه عند تأخر المشتري في الدفع من طلب فسخ البيع ( استئناف مخطوط ٢٠ أبريل سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٣٥ ) ، وإذا اختار البائع المطالبة بالأقساط المتأخرة فذلك لا يمنعه إذا استمر المشتري في عدم الدفع من طلب الفسخ ( نفس الحكم السابق ) . وإذا اشترط البائع على المشتري ألا يبيع العين المشتراة ولا يردنها إلا بعد وفاء الثمن كاملاً ، فهذا شرط نسخ لا شرط واقف ، ويكون لمشتري أن يبيع أو يرهن ، ولكن تصرفه يكون مطلقاً على شرط قاسية هو دفع الثمن كاملاً . فإذا لم يدفع ، جاز للبائع أن يفسخ البيع الأصل فيفسخ تبعاً لذلك تصرف المشتري بالبيع أو بالرهن ( استئناف مخطوط ٤ ديسمبر سنة ١٩٠١ م ١٤ ص ٢١ ) .

دفع الفوائد وحدها كما إذا كان الثمن لم يحل أجله ولكن حلت الفوائد ولم يدفعها المشتري . فحسب المشتري عن دفع أى جزء من الثمن حال الأداء ، أو تخلفه عن دفع الفوائد المستحقة على الثمن ، بكنى لجواز أن يرفع البائع دعوى بطلب فيها فسخ البيع . ويستوى أن يكون الثمن الذى تخلف المشتري عن دفعه كله أو بعضه رأس من أو إيراداً دائماً أو إيراداً مرتباً مدى الحياة . متى تخلف المشتري عن دفع رأس من أو إيراداً دائماً ، جاز للبائع رفع دعوى الفسخ ، ولا يشترط تأخر المشتري عن دفع قسطين فى سنتين متوالين ، فان هذا الشرط ليس ضرورياً لفسخ البيع ، وإنما هو ضرورى لاستبدال رأس المال بالدخل الدائم ( م ٥٤٧ مدنى ) ( ١ ) . كذلك متى تخلف المشتري عن دفع قسط من أقساط الإيراد المرتب مدى الحياة ، جاز للبائع رفع دعوى الفسخ ، ويطلب فسخ البيع ، وأن يرد ما سبق له قبضه من أقساط الإيراد مع فوائدها الانفاقية أو القانونية من وقت الفسخ ، وأن يسترد المبيع وثمراته من وقت البيع . وتنص المادة ٧٤٦ مدنى على هذا الحكم صراحة إذ تقول : « إذا لم يقيم المدين ( بالإيراد ) بالتزامه ، كان مستحق أن يطلب تنفيذ العقد ، فان كان العقد بعوض جاز له أن يطلب مسخه مع التعمييض إن كان له محل » ( ٢ ) . بل بكنى أن يتخلف المشتري عن رد

---

( ١ ) جيوار ٢ فقرة ٥٧٢ - أوروى ورو ، فقرة ٣٥٦ ص ١٠٤ - بودوى وسينيا فقرة ٥٣٨ - عكس ذلك بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٦٢ - بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٦٥٨٧ - كولان وكايشان ٢ فقرة ٥٩٤ - جوسران ٢ فقرة ١١٤١ .

( ٢ ) أما فى التقنين المدنى الفرنسى فيوجد نص خاص ( م ١٩٧٨ ) يمنع من فسخ العقد بسبب التأخر عن دفع قسط الإيراد المرتب مدى الحياة ( بودوى وسينيا فقرة ٢٢٩ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٦٤ ص ١٨٦ - جوسران ٦ فقرة ١١٤٢ ) . أنظر أيضاً المادة ٤٨٠ فقرة ثالثة / ٤٨٨ من التقنين المدنى السابق وكانت تجرى على الوجه الآتى : « يجوز لمساهم الإيراد فى حالة عدم الوفاء أو عدم أداء التأمينات أو إعادتها أو إظهار إفلاس المدين بالإيراد أن يتحصل فقط على بيع أموال هذا المدين وتخصيص مبالغ من أثمانها كاف لأداء المديونات المتفق عليها » . فكان النص يمنع الفسخ ، ولا يبيح إلا التنفيذ على الوجه المذكور . ولكن التقنين المدنى الجديد - المادة ٧٤٦ السابقة الذكر - عدلت هذا النص ، ورجعت فيه إليه فتضمنت الفوائد للعامة . وبموجبه بتاريخ البيع ، فإن كان بين ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ - ١٩٥١ التقنين السابق ، وإلا فالقسطين الجديد .

مصروفات البيع - إذا كان البائع قد دفعها ليرجع بها على المشتري - إن البائع حتى يستطيع هذا أن يرفع دعوى الفسخ ، لأن مصروفات البيع ملحقة بالثمن ، وهي على كل حال التزام في ذمة المشتري في عقد بيع ملزم للجانبين ، فتختلف المشتري عن القيام بهذا الالتزام جاز للبائع طلب فسخ العقد (١) .

ويجوز طلب الفسخ في كل بيع ، وبسوى في ذلك بيع العقار وبيع المنقول . وإذا كانت المادة ٦١٠ من المشروع التمهيدي التي أسلفنا ذكرها تقتصر على ذكر بيع العقار فذلك لا يمنع من أن حكمها يصح أيضاً في بيع المنقول . إلا أنه يغلب في بيع المنقول أحد أمرين : إما أن يكون البيع مفسوخاً من تلقاء نفسه إذا لم يدفع المشتري الثمن في الحالة التي تعرض لها المادة ٤٦٦ مدني (٢) وسيأتي بيانها ، وإما أن يتمتع الفسخ حتى لو لم يدفع المشتري الثمن لتغير حالة المبيع عما كان عليه وقت البيع كما إذا كان فز لا فتنسج أو خشباً فصنع أثاثاً أو بئراً فوضع في الأرض (٣) . ولكن يجوز في هاتين الحالتين أن يباع منقول ويكون البيع غير مؤجل لافي دفع الثمن لافي تسليم المبيع ، ويتخلف المشتري عن دفع الثمن فيستطيع البائع في هذه الحالة ولو كان قد سلم المبيع أن يطلب فسخ البيع فسخاً قضائياً ، ويكون للقاضي حق التدبير فيما إذا كان يقضى بفسخ البيع أو يعطى للمشتري مهلة لدفع الثمن (٤) .

(١) بودري وسينيا فقرة ٥٣٧ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٦٢ - وإذا كان البيع ينتج ثمرات ونسله المشتري ، وأودع الثمن خزانة الهكّة دون الفوائد وهي مستحقة في هذه الحالة بمجرد تسليم المبيع ، لم يمكن عرض الثمن دون الفوائد صحيحاً ، وأجاز للبائع طلب الفسخ (نقض مدني ١٢ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١١٠ ص ٦٤٠) .  
(٢) وهي حالة ما إذا اتفق المتبايعان على معيار لدفع الثمن وتسليم المبيع .  
(٣) ولا يعتبر تغيراً لحالة المبيع يتمتع منه الفسخ أن يصبح المنقول عقاراً بالتخصيص ، إذا كان المنقول لا يزال محتفظاً بذاتية المادية ، كاشية ألحقت بأرض زراعية ، وكالآلات الزراعية والسواقي ونحوها تخصص لخدمة الأرض ، وكالمرايا والتماثيل توضع في منزل ( بودري وسينيا فقرة ٥٣٥ ) .

(٤) وقد كان المشروع التمهيدي يشمل على نص يورد حكماً غير هذا الحكم ، فكانت المادة ٦١٣ من المشروع تنص على ما يأتي : ١٥ - إذا كان البيع غير مؤجل ، جاز للجانبين ، إذا لم يستوف الثمن ، أن يسترد ما باعه من منقول مادام المبيع في حيازة المشتري ، على أن يكون الاسترداد في عدة نسة عشر يوماً من وقت تسليم المبيع ، وعلى أن يبقى المنقول حائطاً = (٤٢ - ٤٣ - ٤٤ - ٤٥ - ٤٦ - ٤٧ - ٤٨ - ٤٩ - ٥٠ - ٥١ - ٥٢ - ٥٣ - ٥٤ - ٥٥ - ٥٦ - ٥٧ - ٥٨ - ٥٩ - ٦٠ - ٦١ - ٦٢ - ٦٣ - ٦٤ - ٦٥ - ٦٦ - ٦٧ - ٦٨ - ٦٩ - ٧٠ - ٧١ - ٧٢ - ٧٣ - ٧٤ - ٧٥ - ٧٦ - ٧٧ - ٧٨ - ٧٩ - ٨٠ - ٨١ - ٨٢ - ٨٣ - ٨٤ - ٨٥ - ٨٦ - ٨٧ - ٨٨ - ٨٩ - ٩٠ - ٩١ - ٩٢ - ٩٣ - ٩٤ - ٩٥ - ٩٦ - ٩٧ - ٩٨ - ٩٩ - ١٠٠ - ١٠١ - ١٠٢ - ١٠٣ - ١٠٤ - ١٠٥ - ١٠٦ - ١٠٧ - ١٠٨ - ١٠٩ - ١١٠ - ١١١ - ١١٢ - ١١٣ - ١١٤ - ١١٥ - ١١٦ - ١١٧ - ١١٨ - ١١٩ - ١٢٠ - ١٢١ - ١٢٢ - ١٢٣ - ١٢٤ - ١٢٥ - ١٢٦ - ١٢٧ - ١٢٨ - ١٢٩ - ١٣٠ - ١٣١ - ١٣٢ - ١٣٣ - ١٣٤ - ١٣٥ - ١٣٦ - ١٣٧ - ١٣٨ - ١٣٩ - ١٤٠ - ١٤١ - ١٤٢ - ١٤٣ - ١٤٤ - ١٤٥ - ١٤٦ - ١٤٧ - ١٤٨ - ١٤٩ - ١٥٠ - ١٥١ - ١٥٢ - ١٥٣ - ١٥٤ - ١٥٥ - ١٥٦ - ١٥٧ - ١٥٨ - ١٥٩ - ١٦٠ - ١٦١ - ١٦٢ - ١٦٣ - ١٦٤ - ١٦٥ - ١٦٦ - ١٦٧ - ١٦٨ - ١٦٩ - ١٧٠ - ١٧١ - ١٧٢ - ١٧٣ - ١٧٤ - ١٧٥ - ١٧٦ - ١٧٧ - ١٧٨ - ١٧٩ - ١٨٠ - ١٨١ - ١٨٢ - ١٨٣ - ١٨٤ - ١٨٥ - ١٨٦ - ١٨٧ - ١٨٨ - ١٨٩ - ١٩٠ - ١٩١ - ١٩٢ - ١٩٣ - ١٩٤ - ١٩٥ - ١٩٦ - ١٩٧ - ١٩٨ - ١٩٩ - ٢٠٠ - ٢٠١ - ٢٠٢ - ٢٠٣ - ٢٠٤ - ٢٠٥ - ٢٠٦ - ٢٠٧ - ٢٠٨ - ٢٠٩ - ٢١٠ - ٢١١ - ٢١٢ - ٢١٣ - ٢١٤ - ٢١٥ - ٢١٦ - ٢١٧ - ٢١٨ - ٢١٩ - ٢٢٠ - ٢٢١ - ٢٢٢ - ٢٢٣ - ٢٢٤ - ٢٢٥ - ٢٢٦ - ٢٢٧ - ٢٢٨ - ٢٢٩ - ٢٣٠ - ٢٣١ - ٢٣٢ - ٢٣٣ - ٢٣٤ - ٢٣٥ - ٢٣٦ - ٢٣٧ - ٢٣٨ - ٢٣٩ - ٢٤٠ - ٢٤١ - ٢٤٢ - ٢٤٣ - ٢٤٤ - ٢٤٥ - ٢٤٦ - ٢٤٧ - ٢٤٨ - ٢٤٩ - ٢٥٠ - ٢٥١ - ٢٥٢ - ٢٥٣ - ٢٥٤ - ٢٥٥ - ٢٥٦ - ٢٥٧ - ٢٥٨ - ٢٥٩ - ٢٦٠ - ٢٦١ - ٢٦٢ - ٢٦٣ - ٢٦٤ - ٢٦٥ - ٢٦٦ - ٢٦٧ - ٢٦٨ - ٢٦٩ - ٢٧٠ - ٢٧١ - ٢٧٢ - ٢٧٣ - ٢٧٤ - ٢٧٥ - ٢٧٦ - ٢٧٧ - ٢٧٨ - ٢٧٩ - ٢٨٠ - ٢٨١ - ٢٨٢ - ٢٨٣ - ٢٨٤ - ٢٨٥ - ٢٨٦ - ٢٨٧ - ٢٨٨ - ٢٨٩ - ٢٩٠ - ٢٩١ - ٢٩٢ - ٢٩٣ - ٢٩٤ - ٢٩٥ - ٢٩٦ - ٢٩٧ - ٢٩٨ - ٢٩٩ - ٣٠٠ - ٣٠١ - ٣٠٢ - ٣٠٣ - ٣٠٤ - ٣٠٥ - ٣٠٦ - ٣٠٧ - ٣٠٨ - ٣٠٩ - ٣١٠ - ٣١١ - ٣١٢ - ٣١٣ - ٣١٤ - ٣١٥ - ٣١٦ - ٣١٧ - ٣١٨ - ٣١٩ - ٣٢٠ - ٣٢١ - ٣٢٢ - ٣٢٣ - ٣٢٤ - ٣٢٥ - ٣٢٦ - ٣٢٧ - ٣٢٨ - ٣٢٩ - ٣٣٠ - ٣٣١ - ٣٣٢ - ٣٣٣ - ٣٣٤ - ٣٣٥ - ٣٣٦ - ٣٣٧ - ٣٣٨ - ٣٣٩ - ٣٤٠ - ٣٤١ - ٣٤٢ - ٣٤٣ - ٣٤٤ - ٣٤٥ - ٣٤٦ - ٣٤٧ - ٣٤٨ - ٣٤٩ - ٣٥٠ - ٣٥١ - ٣٥٢ - ٣٥٣ - ٣٥٤ - ٣٥٥ - ٣٥٦ - ٣٥٧ - ٣٥٨ - ٣٥٩ - ٣٦٠ - ٣٦١ - ٣٦٢ - ٣٦٣ - ٣٦٤ - ٣٦٥ - ٣٦٦ - ٣٦٧ - ٣٦٨ - ٣٦٩ - ٣٧٠ - ٣٧١ - ٣٧٢ - ٣٧٣ - ٣٧٤ - ٣٧٥ - ٣٧٦ - ٣٧٧ - ٣٧٨ - ٣٧٩ - ٣٨٠ - ٣٨١ - ٣٨٢ - ٣٨٣ - ٣٨٤ - ٣٨٥ - ٣٨٦ - ٣٨٧ - ٣٨٨ - ٣٨٩ - ٣٩٠ - ٣٩١ - ٣٩٢ - ٣٩٣ - ٣٩٤ - ٣٩٥ - ٣٩٦ - ٣٩٧ - ٣٩٨ - ٣٩٩ - ٤٠٠ - ٤٠١ - ٤٠٢ - ٤٠٣ - ٤٠٤ - ٤٠٥ - ٤٠٦ - ٤٠٧ - ٤٠٨ - ٤٠٩ - ٤١٠ - ٤١١ - ٤١٢ - ٤١٣ - ٤١٤ - ٤١٥ - ٤١٦ - ٤١٧ - ٤١٨ - ٤١٩ - ٤٢٠ - ٤٢١ - ٤٢٢ - ٤٢٣ - ٤٢٤ - ٤٢٥ - ٤٢٦ - ٤٢٧ - ٤٢٨ - ٤٢٩ - ٤٣٠ - ٤٣١ - ٤٣٢ - ٤٣٣ - ٤٣٤ - ٤٣٥ - ٤٣٦ - ٤٣٧ - ٤٣٨ - ٤٣٩ - ٤٤٠ - ٤٤١ - ٤٤٢ - ٤٤٣ - ٤٤٤ - ٤٤٥ - ٤٤٦ - ٤٤٧ - ٤٤٨ - ٤٤٩ - ٤٥٠ - ٤٥١ - ٤٥٢ - ٤٥٣ - ٤٥٤ - ٤٥٥ - ٤٥٦ - ٤٥٧ - ٤٥٨ - ٤٥٩ - ٤٦٠ - ٤٦١ - ٤٦٢ - ٤٦٣ - ٤٦٤ - ٤٦٥ - ٤٦٦ - ٤٦٧ - ٤٦٨ - ٤٦٩ - ٤٧٠ - ٤٧١ - ٤٧٢ - ٤٧٣ - ٤٧٤ - ٤٧٥ - ٤٧٦ - ٤٧٧ - ٤٧٨ - ٤٧٩ - ٤٨٠ - ٤٨١ - ٤٨٢ - ٤٨٣ - ٤٨٤ - ٤٨٥ - ٤٨٦ - ٤٨٧ - ٤٨٨ - ٤٨٩ - ٤٩٠ - ٤٩١ - ٤٩٢ - ٤٩٣ - ٤٩٤ - ٤٩٥ - ٤٩٦ - ٤٩٧ - ٤٩٨ - ٤٩٩ - ٥٠٠ - ٥٠١ - ٥٠٢ - ٥٠٣ - ٥٠٤ - ٥٠٥ - ٥٠٦ - ٥٠٧ - ٥٠٨ - ٥٠٩ - ٥١٠ - ٥١١ - ٥١٢ - ٥١٣ - ٥١٤ - ٥١٥ - ٥١٦ - ٥١٧ - ٥١٨ - ٥١٩ - ٥٢٠ - ٥٢١ - ٥٢٢ - ٥٢٣ - ٥٢٤ - ٥٢٥ - ٥٢٦ - ٥٢٧ - ٥٢٨ - ٥٢٩ - ٥٣٠ - ٥٣١ - ٥٣٢ - ٥٣٣ - ٥٣٤ - ٥٣٥ - ٥٣٦ - ٥٣٧ - ٥٣٨ - ٥٣٩ - ٥٤٠ - ٥٤١ - ٥٤٢ - ٥٤٣ - ٥٤٤ - ٥٤٥ - ٥٤٦ - ٥٤٧ - ٥٤٨ - ٥٤٩ - ٥٥٠ - ٥٥١ - ٥٥٢ - ٥٥٣ - ٥٥٤ - ٥٥٥ - ٥٥٦ - ٥٥٧ - ٥٥٨ - ٥٥٩ - ٥٦٠ - ٥٦١ - ٥٦٢ - ٥٦٣ - ٥٦٤ - ٥٦٥ - ٥٦٦ - ٥٦٧ - ٥٦٨ - ٥٦٩ - ٥٧٠ - ٥٧١ - ٥٧٢ - ٥٧٣ - ٥٧٤ - ٥٧٥ - ٥٧٦ - ٥٧٧ - ٥٧٨ - ٥٧٩ - ٥٨٠ - ٥٨١ - ٥٨٢ - ٥٨٣ - ٥٨٤ - ٥٨٥ - ٥٨٦ - ٥٨٧ - ٥٨٨ - ٥٨٩ - ٥٩٠ - ٥٩١ - ٥٩٢ - ٥٩٣ - ٥٩٤ - ٥٩٥ - ٥٩٦ - ٥٩٧ - ٥٩٨ - ٥٩٩ - ٦٠٠ - ٦٠١ - ٦٠٢ - ٦٠٣ - ٦٠٤ - ٦٠٥ - ٦٠٦ - ٦٠٧ - ٦٠٨ - ٦٠٩ - ٦١٠ - ٦١١ - ٦١٢ - ٦١٣ - ٦١٤ - ٦١٥ - ٦١٦ - ٦١٧ - ٦١٨ - ٦١٩ - ٦٢٠ - ٦٢١ - ٦٢٢ - ٦٢٣ - ٦٢٤ - ٦٢٥ - ٦٢٦ - ٦٢٧ - ٦٢٨ - ٦٢٩ - ٦٣٠ - ٦٣١ - ٦٣٢ - ٦٣٣ - ٦٣٤ - ٦٣٥ - ٦٣٦ - ٦٣٧ - ٦٣٨ - ٦٣٩ - ٦٤٠ - ٦٤١ - ٦٤٢ - ٦٤٣ - ٦٤٤ - ٦٤٥ - ٦٤٦ - ٦٤٧ - ٦٤٨ - ٦٤٩ - ٦٥٠ - ٦٥١ - ٦٥٢ - ٦٥٣ - ٦٥٤ - ٦٥٥ - ٦٥٦ - ٦٥٧ - ٦٥٨ - ٦٥٩ - ٦٦٠ - ٦٦١ - ٦٦٢ - ٦٦٣ - ٦٦٤ - ٦٦٥ - ٦٦٦ - ٦٦٧ - ٦٦٨ - ٦٦٩ - ٦٧٠ - ٦٧١ - ٦٧٢ - ٦٧٣ - ٦٧٤ - ٦٧٥ - ٦٧٦ - ٦٧٧ - ٦٧٨ - ٦٧٩ - ٦٨٠ - ٦٨١ - ٦٨٢ - ٦٨٣ - ٦٨٤ - ٦٨٥ - ٦٨٦ - ٦٨٧ - ٦٨٨ - ٦٨٩ - ٦٩٠ - ٦٩١ - ٦٩٢ - ٦٩٣ - ٦٩٤ - ٦٩٥ - ٦٩٦ - ٦٩٧ - ٦٩٨ - ٦٩٩ - ٧٠٠ - ٧٠١ - ٧٠٢ - ٧٠٣ - ٧٠٤ - ٧٠٥ - ٧٠٦ - ٧٠٧ - ٧٠٨ - ٧٠٩ - ٧١٠ - ٧١١ - ٧١٢ - ٧١٣ - ٧١٤ - ٧١٥ - ٧١٦ - ٧١٧ - ٧١٨ - ٧١٩ - ٧٢٠ - ٧٢١ - ٧٢٢ - ٧٢٣ - ٧٢٤ - ٧٢٥ - ٧٢٦ - ٧٢٧ - ٧٢٨ - ٧٢٩ - ٧٣٠ - ٧٣١ - ٧٣٢ - ٧٣٣ - ٧٣٤ - ٧٣٥ - ٧٣٦ - ٧٣٧ - ٧٣٨ - ٧٣٩ - ٧٤٠ - ٧٤١ - ٧٤٢ - ٧٤٣ - ٧٤٤ - ٧٤٥ - ٧٤٦ - ٧٤٧ - ٧٤٨ - ٧٤٩ - ٧٥٠ - ٧٥١ - ٧٥٢ - ٧٥٣ - ٧٥٤ - ٧٥٥ - ٧٥٦ - ٧٥٧ - ٧٥٨ - ٧٥٩ - ٧٦٠ - ٧٦١ - ٧٦٢ - ٧٦٣ - ٧٦٤ - ٧٦٥ - ٧٦٦ - ٧٦٧ - ٧٦٨ - ٧٦٩ - ٧٧٠ - ٧٧١ - ٧٧٢ - ٧٧٣ - ٧٧٤ - ٧٧٥ - ٧٧٦ - ٧٧٧ - ٧٧٨ - ٧٧٩ - ٧٨٠ - ٧٨١ - ٧٨٢ - ٧٨٣ - ٧٨٤ - ٧٨٥ - ٧٨٦ - ٧٨٧ - ٧٨٨ - ٧٨٩ - ٧٩٠ - ٧٩١ - ٧٩٢ - ٧٩٣ - ٧٩٤ - ٧٩٥ - ٧٩٦ - ٧٩٧ - ٧٩٨ - ٧٩٩ - ٨٠٠ - ٨٠١ - ٨٠٢ - ٨٠٣ - ٨٠٤ - ٨٠٥ - ٨٠٦ - ٨٠٧ - ٨٠٨ - ٨٠٩ - ٨١٠ - ٨١١ - ٨١٢ - ٨١٣ - ٨١٤ - ٨١٥ - ٨١٦ - ٨١٧ - ٨١٨ - ٨١٩ - ٨٢٠ - ٨٢١ - ٨٢٢ - ٨٢٣ - ٨٢٤ - ٨٢٥ - ٨٢٦ - ٨٢٧ - ٨٢٨ - ٨٢٩ - ٨٣٠ - ٨٣١ - ٨٣٢ - ٨٣٣ - ٨٣٤ - ٨٣٥ - ٨٣٦ - ٨٣٧ - ٨٣٨ - ٨٣٩ - ٨٤٠ - ٨٤١ - ٨٤٢ - ٨٤٣ - ٨٤٤ - ٨٤٥ - ٨٤٦ - ٨٤٧ - ٨٤٨ - ٨٤٩ - ٨٥٠ - ٨٥١ - ٨٥٢ - ٨٥٣ - ٨٥٤ - ٨٥٥ - ٨٥٦ - ٨٥٧ - ٨٥٨ - ٨٥٩ - ٨٦٠ - ٨٦١ - ٨٦٢ - ٨٦٣ - ٨٦٤ - ٨٦٥ - ٨٦٦ - ٨٦٧ - ٨٦٨ - ٨٦٩ - ٨٧٠ - ٨٧١ - ٨٧٢ - ٨٧٣ - ٨٧٤ - ٨٧٥ - ٨٧٦ - ٨٧٧ - ٨٧٨ - ٨٧٩ - ٨٨٠ - ٨٨١ - ٨٨٢ - ٨٨٣ - ٨٨٤ - ٨٨٥ - ٨٨٦ - ٨٨٧ - ٨٨٨ - ٨٨٩ - ٨٩٠ - ٨٩١ - ٨٩٢ - ٨٩٣ - ٨٩٤ - ٨٩٥ - ٨٩٦ - ٨٩٧ - ٨٩٨ - ٨٩٩ - ٩٠٠ - ٩٠١ - ٩٠٢ - ٩٠٣ - ٩٠٤ - ٩٠٥ - ٩٠٦ - ٩٠٧ - ٩٠٨ - ٩٠٩ - ٩١٠ - ٩١١ - ٩١٢ - ٩١٣ - ٩١٤ - ٩١٥ - ٩١٦ - ٩١٧ - ٩١٨ - ٩١٩ - ٩٢٠ - ٩٢١ - ٩٢٢ - ٩٢٣ - ٩٢٤ - ٩٢٥ - ٩٢٦ - ٩٢٧ - ٩٢٨ - ٩٢٩ - ٩٣٠ - ٩٣١ - ٩٣٢ - ٩٣٣ - ٩٣٤ - ٩٣٥ - ٩٣٦ - ٩٣٧ - ٩٣٨ - ٩٣٩ - ٩٤٠ - ٩٤١ - ٩٤٢ - ٩٤٣ - ٩٤٤ - ٩٤٥ - ٩٤٦ - ٩٤٧ - ٩٤٨ - ٩٤٩ - ٩٥٠ - ٩٥١ - ٩٥٢ - ٩٥٣ - ٩٥٤ - ٩٥٥ - ٩٥٦ - ٩٥٧ - ٩٥٨ - ٩٥٩ - ٩٦٠ - ٩٦١ - ٩٦٢ - ٩٦٣ - ٩٦٤ - ٩٦٥ - ٩٦٦ - ٩٦٧ - ٩٦٨ - ٩٦٩ - ٩٧٠ - ٩٧١ - ٩٧٢ - ٩٧٣ - ٩٧٤ - ٩٧٥ - ٩٧٦ - ٩٧٧ - ٩٧٨ - ٩٧٩ - ٩٨٠ - ٩٨١ - ٩٨٢ - ٩٨٣ - ٩٨٤ - ٩٨٥ - ٩٨٦ - ٩٨٧ - ٩٨٨ - ٩٨٩ - ٩٩٠ - ٩٩١ - ٩٩٢ - ٩٩٣ - ٩٩٤ - ٩٩٥ - ٩٩٦ - ٩٩٧ - ٩٩٨ - ٩٩٩ - ١٠٠٠ - ١٠٠١ - ١٠٠٢ - ١٠٠٣ - ١٠٠٤ - ١٠٠٥ - ١٠٠٦ - ١٠٠٧ - ١٠٠٨ - ١٠٠٩ - ١٠١٠ - ١٠١١ - ١٠١٢ - ١٠١٣ - ١٠١٤ - ١٠١٥ - ١٠١٦ - ١٠١٧ - ١٠١٨ - ١٠١٩ - ١٠٢٠ - ١٠٢١ - ١٠٢٢ - ١٠٢٣ - ١٠٢٤ - ١٠٢٥ - ١٠٢٦ - ١٠٢٧ - ١٠٢٨ - ١٠٢٩ - ١٠٣٠ - ١٠٣١ - ١٠٣٢ - ١٠٣٣ - ١٠٣٤ - ١٠٣٥ - ١٠٣٦ - ١٠٣٧ - ١٠٣٨ - ١٠٣٩ - ١٠٤٠ - ١٠٤١ - ١٠٤٢ - ١٠٤٣ - ١٠٤٤ - ١٠٤٥ - ١٠٤٦ - ١٠٤٧ - ١٠٤٨ - ١٠٤٩ - ١٠٥٠ - ١٠٥١ - ١٠٥٢ - ١٠٥٣ - ١٠٥٤ - ١٠٥٥ - ١٠٥٦ - ١٠٥٧ - ١٠٥٨ - ١٠٥٩ - ١٠٦٠ - ١٠٦١ - ١٠٦٢ - ١٠٦٣ - ١٠٦٤ - ١٠٦٥ - ١٠٦٦ - ١٠٦٧ - ١٠٦٨ - ١٠٦٩ - ١٠٧٠ - ١٠٧١ - ١٠٧٢ - ١٠٧٣ - ١٠٧٤ - ١٠٧٥ - ١٠٧٦ - ١٠٧٧ - ١٠٧٨ - ١٠٧٩ - ١٠٨٠ - ١٠٨١ - ١٠٨٢ - ١٠٨٣ - ١٠٨٤ - ١٠٨٥ - ١٠٨٦ - ١٠٨٧ - ١٠٨٨ - ١٠٨٩ - ١٠٩٠ - ١٠٩١ - ١٠٩٢ - ١٠٩٣ - ١٠٩٤ - ١٠٩٥ - ١٠٩٦ - ١٠٩٧ - ١٠٩٨ - ١٠٩٩ - ١١٠٠ - ١١٠١ - ١١٠٢ - ١١٠٣ - ١١٠٤ - ١١٠٥ - ١١٠٦ - ١١٠٧ - ١١٠٨ - ١١٠٩ - ١١١٠ - ١١١١ - ١١١٢ - ١١١٣ - ١١١٤ - ١١١٥ - ١١١٦ - ١١١٧ - ١١١٨ - ١١١٩ - ١١٢٠ - ١١٢١ - ١١٢٢ - ١١٢٣ - ١١٢٤ - ١١٢٥ - ١١٢٦ - ١١٢٧ - ١١٢٨ - ١١٢٩ - ١١٣٠ - ١١٣١ - ١١٣٢ - ١١٣٣ - ١١٣٤ - ١١٣٥ - ١١٣٦ - ١١٣٧ - ١١٣٨ - ١١٣٩ - ١١٤٠ - ١١٤١ - ١١٤٢ - ١١٤٣ - ١١٤٤ - ١١٤٥ - ١١٤٦ - ١١٤٧ - ١١٤٨ - ١١٤٩ - ١١٥٠ - ١١٥١ - ١١٥٢ - ١١٥٣ - ١١٥٤ - ١١٥٥ - ١١٥٦ - ١١٥٧ - ١١٥٨ - ١١٥٩ - ١١٦٠ - ١١٦١ - ١١٦٢ - ١١٦٣ - ١١٦٤ - ١١٦٥ - ١١٦٦ - ١١٦٧ - ١١٦٨ - ١١٦٩ - ١١٧٠ - ١١٧١ - ١١٧٢ - ١١٧٣ - ١١٧٤ - ١١٧٥ - ١١٧٦ - ١١٧٧ - ١١٧٨ - ١١٧٩ - ١١٨٠ - ١١٨١ - ١١٨٢ - ١١٨٣ - ١١٨٤ - ١١٨٥ - ١١٨٦ - ١١٨٧ - ١١٨٨ - ١١٨٩ - ١١٩٠ - ١١٩١ - ١١٩٢ - ١١٩٣ - ١١٩٤ - ١١٩٥ - ١١٩٦ - ١١٩٧ - ١١٩٨ - ١١٩٩ - ١٢٠٠ - ١٢٠١ - ١٢٠٢ - ١٢٠٣ - ١٢٠٤ - ١٢٠٥ - ١٢٠٦ - ١٢٠٧ - ١٢٠٨ - ١٢٠٩ - ١٢١٠ - ١٢١١ - ١٢١٢ - ١٢١٣ - ١٢١٤ - ١٢١٥ - ١٢١٦ - ١٢١٧ - ١٢١٨ - ١٢١٩ - ١٢٢٠ - ١٢٢١ - ١٢٢٢ - ١٢٢٣ - ١٢٢٤ - ١٢٢٥ - ١٢٢٦ - ١٢٢٧ - ١٢٢٨ - ١٢٢٩ - ١٢٣٠ - ١٢٣١ - ١٢٣٢ - ١٢٣٣ - ١٢٣٤ - ١٢٣٥ - ١٢٣٦ - ١٢٣٧ - ١٢٣٨ - ١٢٣٩ - ١٢٤٠ - ١٢٤١ - ١٢٤٢ - ١٢٤٣ - ١٢٤٤ - ١٢٤٥ - ١٢٤٦ - ١٢٤٧ - ١٢٤٨ - ١٢٤٩ - ١٢٥٠ - ١٢٥١ - ١٢٥٢ - ١٢٥٣ - ١٢٥٤ - ١٢٥٥ - ١٢٥٦ - ١٢٥٧ - ١٢٥٨ - ١٢٥٩ - ١٢٦٠ - ١٢٦١ - ١٢٦٢ - ١٢٦٣ - ١٢٦٤ - ١٢٦٥ - ١٢٦٦ - ١٢٦٧ - ١٢٦٨ - ١٢٦٩ - ١٢٧٠ - ١٢٧١ - ١٢٧٢ - ١٢٧٣ - ١٢٧٤ - ١٢٧٥ - ١٢٧٦ - ١٢٧٧ - ١٢٧٨ - ١٢٧٩ - ١٢٨٠ - ١٢٨١ - ١٢٨٢ - ١٢٨٣ - ١٢٨٤ - ١٢٨٥ - ١٢٨٦ - ١٢٨٧ - ١٢٨٨ - ١٢٨٩ - ١٢٩٠ - ١٢٩١ - ١٢٩٢ - ١٢٩٣ - ١٢٩٤ - ١٢٩٥ - ١٢٩٦ - ١٢٩٧ - ١٢٩٨ - ١٢٩٩ - ١٣٠٠ - ١٣٠١ - ١٣٠٢ - ١٣٠٣ - ١٣٠٤ - ١٣٠٥ - ١٣٠٦ - ١٣٠٧ - ١٣٠٨ - ١٣٠٩ - ١٣١٠ - ١٣١١ - ١٣١٢ - ١٣١٣ - ١٣١٤ - ١٣١٥ - ١٣١٦ - ١٣١٧ - ١٣١٨ - ١٣١٩ - ١٣٢٠ - ١٣٢١ - ١٣٢٢ - ١٣٢٣ - ١٣٢٤ - ١٣٢٥ - ١٣٢٦ - ١٣٢٧ - ١٣٢٨ - ١٣٢٩ - ١٣٣٠ - ١٣٣١ - ١٣٣٢ - ١٣٣٣ - ١٣٣٤ - ١٣٣٥ - ١٣٣٦ - ١٣٣٧ - ١٣٣٨ - ١٣٣٩ - ١٣٤٠ - ١٣٤١ - ١٣٤٢ - ١٣٤٣ - ١٣٤٤ - ١٣٤٥ - ١٣٤٦ - ١٣٤٧ - ١٣٤٨ - ١٣٤٩ - ١٣٥٠ - ١٣٥١ - ١٣٥٢ - ١٣٥٣ - ١٣٥٤ - ١٣٥٥ - ١٣٥٦ - ١٣٥٧ - ١٣٥٨ - ١٣٥٩ - ١٣٦٠ - ١٣٦١ - ١٣٦٢ - ١٣٦٣ - ١٣٦٤ - ١٣٦٥ - ١٣٦٦ - ١٣٦٧ - ١٣٦٨ - ١٣٦٩ - ١٣٧٠ - ١٣٧١ - ١٣٧٢ - ١٣٧٣ - ١٣٧٤ - ١٣٧٥ - ١٣٧٦ - ١٣٧٧ - ١٣٧٨ - ١٣٧٩ - ١٣٨٠ - ١٣٨١ - ١٣٨٢ - ١٣٨٣ - ١٣٨٤ - ١٣٨٥ - ١٣٨٦ - ١٣٨٧ - ١٣٨٨ - ١٣٨٩ - ١٣٩٠ - ١٣٩١ -

وبسبب ذلك في الفسخ القضائي أن يكون البيع بيعاً مدنياً أو بيعاً تجارياً .  
غير أنه في البيع التجاري يدخل التفتيش التجاري تعديلات على حق البائع في  
الفسخ القضائي في حالة إفلاس المشتري ، فيمتنع هذا الحق إذا سلمت البضائع  
المبيعة للمتلص ، ويصبح البائع دائماً بالثمن وهو أسوة الغرماء فيه (١) .

وبسبب ذلك في الفسخ القضائي أن يكون البيع بالممارسة أو أن يكون بيعاً  
قضائياً بالمراد المعنى جبرياً شأن أو اختيارياً (٢) . وإذا كان قانون المرافعات قد  
نظم إجراءات خاصة ، في حالة البيع القضائي بالمراد ، لإعادة البيع على من رسا

---

== لحاك التي تم عليها التسليم . ٢ - هل أنه لا يجوز أن يضر الاسترداد بائتيار المزجر ، إلا  
إذا أثبت أن المزجر كان يعلم أن المنقول وغيره ما هو موجود بالعين المزجرة لم يدفع ثمنها .  
٢ - ولا يجوز الإخلال فما تقدم بالفرائين والمعدات التجارية المتعلقة بالاسترداد . فكان  
هذا النص يجعل بيع المنقول غير المزجل - أي الذي لم يتفق فيه على ميعاد لدفع الثمن وتسليم  
البيع - مفسوخاً من تلقاء نفسه دون اتفاق في المقدس ذلك ، إذا لم يتصرف الثمن ولهذا أن  
يسترد المبيع من تحت يد المشتري إذا كان قد سلمه له ، وذلك في مدة خمسة عشر يوماً من وقت  
التسليم ، بشرط أن يكون البيع لا يزال في حيازة المشتري ولا يزال حافظاً لحاله التي كان  
عليها وقت التسليم ، ودون إخلال بائتيار المزجر وبالقوانين والمعدات التجارية ( أنظر في  
هذا المعنى المادة ٢١٠٢ وأيضاً من النسخين المدق الفرنسي والمادة ١٦٩ من نصين الموجبات  
والمقود البناني ) . ولكن لجنة مجلس الشيوخ حذت هذه المادة ، لأنها تتناول تفصيلات يحسن  
أن تترك فقهاء العامة ( بجمعة الأعمال التحضيرية ) من ١٤٠ - من ١٤٢ في المناش ) .  
ويعتقد تطبيق المبدأ العامة أن يكون النسخ قضائياً ، ومن ثم يتولى القاضي سلطة التقدير  
فيما إذا كان يفضى بالفسخ أو يعطى مهلة للمشتري لدفع الثمن ، ولا يعتبر البيع مفسوخاً من  
تلقاء نفسه دون أن يكون هناك اتفاق على ذلك ، شأن المنقول في ذلك شأن المقار .

(١) وقد نصت المادة ٢٨٣ تجاري على أنه : يجوز استرداد البضائع المرسله للمتلص المبيعة  
إليه ما دامت لم تسل إلى مخازنه ولا مخازن الوكيل بالممولة المأمور ببيعها على ذمته ، وإذا كان  
المتلص المذكور لم يدفع ثمنها كله ولو تمردت به ، مع ورقة تجارية أو دخل في الحساب الجاري  
بينه وبين البائع له . ونصت المادة ٢٨٤ تجاري على ما يأتي : ومع ذلك لا يقبل الملب  
رد البضائع إذا كان المتلص بالمبا قبل وصولها ، وكان البيع بدون تدليس بناء على قائمتها الدالة  
على ملكيته لها وتذكرة إرسالها أو بناء على القائمة المذكورة وتذكرة النقل بشرط أن يكون  
هو رسوماً على كفي ثمنها إضفاء المرسل . ونصت المادة ٢٨٧ تجاري على أنه : إذا كانت البضائع  
المبيعة للمتلص لم تسل إليه ولم ترسل له ولا لإنتسان آخر على ذمته ، يجوز لبائعيها الامتناع  
عن تسليمها . وأنظر أيضاً المواد ٢٨٤ ، ٢٨٦ ، ٢٨٧ ، ٢٨٨ ، ٢٨٩ تجاري .

(٢) أنظر المادة ٢٨٠ على المادة ١٤١ من ١/٩٣ من ١٤١ .



عليه المزداد ويخلف عن دفع الثمن ، فهنا الطريق الذي يقصد به إعادة البيع لمصلحة الدائنين لا يمنع من سلك الطريق الآخر وهو المطالبة بفسخ البيع وإعادة المبيع إلى صاحبه . وقد يكون لصاحبه مصلحة في ذلك ، كما إذا كان قاصراً وبيع عقاره بالمزداد فلم يصل إلى ثمن مناسب ولا يتوقع وصوله إلى ثمن مناسب إذا أعيد بيعه على من رما عليه المزداد فيفسخ البيع بدلاً من إعادته ويرد البيع للقاصر ، وكما إذا كان صاحب المبيع مديناً بفقد عليه دائره فانصلحت حاله وأصبح قادراً على وفاء ديونه ومن ثم تكون له مصلحة في فسخ البيع واسترداد المبيع بدلاً من إعادة البيع (١) .

والذي يطلب الفسخ هو البائع ، وخلفه العام كالوارث ، ودائره باستعماله حق مدنيهم في طلب الفسخ ، والحال له بالثمن إذا حول البائع الثمن إلى شخص آخر (٢) ، ومن دفع الثمن للبائع وحل محله فيه عن طريق الوفاء مع الحلول . وترفع دعوى الفسخ على المشتري ، وخلفه العام كالوارث . وإذا باع المشتري الذي لم يوف الثمن المبيع إلى مشتر ثان ، وكانت صحيفة دعوى الفسخ قد سجلت قبل تسجيل عقد البيع الصادر إلى المشتري الثاني ، فان فسخ البيع يحتاج به حل المشتري الثاني . وإذا تعدد البائع أو تعدد المشتري ، كان طلب الفسخ قابلاً للانقسام أو غير قابل له بحسب ما إذا كان المبيع قابلاً لذلك أو غير قابل (٣) .

---

(١) بودري وسينيا فقرة ٥٤٠ — بلانيول وريبير وعامل ١٠ فقرة ١٦٠ — كولان وكايتان ٢ فقرة ٩٥٢ — الأستاذان أحمد نجيب الهلال وسامد زكي فقرة ٤٤٤ .

(٢) استئناف مخطوط ١٤ يناير سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ١٢٧ — ولا يجوز للبائع الذي حول الثمن أن يرفع دعوى الفسخ إلا بموافقة المالك ( نفس الحكم السابق ) .

(٣) استئناف مخطوط ١٩ أبريل سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٣٨٩ — أوبري وورده فقرة ٣٤٢ ص ١٠٤ — بودري وسينيا فقرة ٤١٧ — فقرة ٥٤٤ — بلانيول وريبير وعامل ١٠ فقرة ١٦١ وبنقرة ١٧١ — كولان وكايتان ٢ فقرة ٩٥٦ .

ولكن يلاحظ أنه في حالة ما إذا كان المبيع قابلاً لتجزئة ، وميزت دعوى الفسخ على البائعين المصدين ، أو على الورثة المصدين للبائع ، فأراد بعض منهم فسخ البيع دون الآخرين ، جاز للمشتري أن يطلب انقسام من لم يطلب الفسخ إلى من طلب حتى لا تنجز طلبه بصفقة ، ولا يجوز أن يفسخ المشتري كل المبيع ( كولان وكايتان ٢ فقرة ٩٥٦ — جوسران ٢ فقرة ١١٤٣ — ولكن قارن بلانيول وريبير وولانجيه ٢ فقرة ١٥٤٢ ) .

ويجب من يجوز طلب الفسخ أن يكون البائع قد قام بالزاماته الناشئة من عقد البيع أو مستعداً للقيام بها ، فيكون قد سلم المبيع للمشتري إذا كان وقت التسليم قد حان قبل وقت دفع الثمن ، أو يكون مستعداً لتسليم المبيع بمجرد حلول وقت التسليم (١) . فإذا كان المبيع قد هلك فاستحال تسليمه ، فإن البيع يفسخ بحكم القانون ، ولا حاجة في هذه الحالة إلى طلب الفسخ ، ويتحمل البائع تبعه اهلاك كما سبق القول . وإذا كان البائع قد قبض جزءاً من الثمن وطلب الفسخ لعدم استيفاء الباقي ، وجب أن يكون مستعداً لرد ما قبضه من الثمن إلى المشتري (٢) .

---

= وإذا مات المشتري عن ورثة متعددين ، جاز للبائع أن يطلب الفسخ في نصيب أحدهم ، ولا يمتنع هذا بتفرق الصفقة فقد تفرقت قبل ذلك باليراث ( الأستاذان أحمد نجيب الهلال وسامه ذك فقرة ٤٤٢ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٣٠٢ ص ٣٥٣ ) .

(١) بودرى وسينيا فقرة ٤٤٦ - فلا يمتنع البائع ، وهو لم يسلم المبيع في ميعاد التسليم ، بأن المشتري لم يدفع الثمن فلا دأى إلى التسليم ، فأدام هو نفسه قد تأخر في التسليم فلا يحق له طلب الفسخ حتى يسلم المبيع أو لا يشتري ثم يطلب منه بعد ذلك دفع الثمن أو الفسخ ( بودرى وسينيا فقرة ٤٤٦ - بلانيرول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٦٦ ) . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان الواقع الذي أتبنته محكمة الموضوع أن البائع تخلف بغير عذر عن توقيع عقد البيع النهائي ، فإن نقض دعواه التي طلب فيها فسخ البيع لتأخر المشتري عن الوفاء بالثمن لا تكون فيه مخالفة للقانون ( نقض مدني ٢١ مارس سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ، رقم ٤٢ ص ١٣٢ ) . أما إذا طلب البائع الفسخ ، وفي أثناء نظر الدعوى باع جزءاً من المبيع لأنه ينس من دفع المشتري الفسخ ، لم يجوز للمشتري أن يمتنع عليه بأنه خالف عقد البيع ، لأن البائع لم يلجأ إلى هذا العمل إلا بعد يأسه من قيام المشتري بدفع الثمن ( نقض مدني ١٣ مارس سنة ١٩٤٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١١٠ ص ٦٤٠ ) .

(٢) ويجوز أن يشترط المشتري في عقد البيع ألا يكون للبائع حق الفسخ وليس له إلا حق التنفيذ . بل أن تنازل البائع عن حق الفسخ على هذا النحو يجب أن يكون واضحاً وأن يفسر تفسيراً صحيحاً فإن كل تنازل عن الحق . فإذا اشترط الفسخ عند عدم دفع المشتري القسط الأول من الثمن ، لم يجوز أن يزعم المشتري من هذا أنه قد نزل عن حق الفسخ عند تأخر المشتري في دفع الأقساط الباقية ، وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان عقد البيع المذكوراً فيه أن البائع قد اشترط لتسليمه أن يتم دفع القسط الأول يحمل البيع لا شيئاً ، ورأت محكمة الموضوع أن هذا الشرط لا يعبأه أن الشرط الأول إذا دفع ولم تدفع الأقساط الباقية يكون البائع محروماً مما يجوز له أن يطلبه . ففسخ البيع عند عدم دفع المشتري من الثمن بل إن هذا لا ينافي له . وبالنسبة للقانون وبما أنه غير أن الشرط في البنية يخصم منه ، فإن تفسير هذا الشرط لا يسلم البائع عليه بأنه خالف لذلك الذي هو تنازل المشتري ، إلا أنه لا يجوز منعه من ذلك ولا يعبأه قوله بالتنازل ، ولكن كان صحيحاً =

٤٠٩ - كيف يكرهه فسخ البيع : وأبنا أن الفقرة الأولى من المادة ١٥٧ مدني تقضى : بوجوب أن يعذر البائع المشتري أن يدفع الثمن قبل أن يرفع دعوى الفسخ . وإذا لم يعذر البائع المشتري قبل رفع الدعوى ، فإن رفع الدعوى بالفسخ يعد إعداراً (١) ، ولكن الإعدار السابق على رفع الدعوى يظهر أهميته العملية في أنه يجعل القاضي أسرع استجابة إلى طلب الفسخ ، وإلى الحكم بمصروفات الدعوى على المشتري ، وإلى الحكم عليه ابتساً بتعويض غرق الحكم بالفسخ (٢) .

ولايقع فسخ البيع من تلقاء نفسه كما قدمنا ، بل لا بد من رفع دعوى وصدر حكم بالفسخ ، وهذا هو الفرق ما بين الفسخ القضائي والفسخ الاتفاقي . ففي الفسخ القضائي يكون الحكم منشأً للفسخ ، ومن ثم تعتبر المطالبة بالفسخ

---

== هذا الظن لو أن المقد كان مذكوراً فيه بصفة صريحة أن البائع لا يكون له حق طلب الفسخ إذا تأخر دفع ما بعد القسط الأول بل يكون له فقط حق تقاضي المتأخر مضموناً بماه من اعتبار هل المقار المبيع ( نقض مدني ٢ مايو سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ١٤٩ ص ٧٤٠ ) .  
(١) استئناف مختلط ١٩ يناير سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ١٢٢ .

(٢) ولا يكتفي الترتب الأثر القانوني للإعدار أن يكون المشتري قد قال في دعوى أخرى أن البائع أنذره ، ما دام ذلك القول قد صدر في وقت لم يكن النزاع على العقد المتنازع فيه مطروحاً ، بل يجب تقديم الإنذار حتى يمكن للمحكمة أن تتبين إن كان يترب عليه الفسخ أم لا ، وذلك بالرجوع إلى تاريخه وما تضمنته لأنه قد يكون حاصلًا قبل المهاد المعين للوفاء أو قبل قيام البائع بتعهداته التي توقفت عليها تعهدات المشتري ( نقض مدني ١٦ مارس سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١١٢ ص ٢٩٣ ) وقضت محكمة النقض بأنه وإن كان يتعين لكي تقضى المحكمة بفسخ عقد البيع تحقيقاً لشرط الفسخ التمس أن يبينه البائع على المشتري بالوفاء تنديماً رسمياً ، إلا أن محل ذلك ألا يكون المشتري قد سرح بعدم رغبته في القيام بالتزامه ، فإذا كان المشتري قد عرض ثمناً أمثل مما هو ملازم بسداد ، وحسم على ذلك - بين الفصل في الكبرى ، فلا يكون هناك حاجة - لا يمكن بصح الحكم بالتاريخ - إلى ضرورة التنبؤ على المشتري بوفاء الثمن المدينق ( نقض مدني ٢١ مايو سنة ١٩٤٦ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٨٦ ص ٦٣٢ - ١١ فبراير سنة ١٩٤٧ مجموعة أحكام النقض ٨ رقم ٢٠ ص ١٤٨ ) .

برأ إذا أهدر كبايع المشتري وحده في الإنذار مدة اذبح الثمن ، فإن هذه المدة لا تشمل الإنذار أثره القانوني ( استئناف مختلط ١٢ مايو سنة ١٩٠٠ م ١١ ص ٢٨٨ ) . والإعدار واجب حتى لو جعل البيع بوثيقة على شرط دفع الثمن ( استئناف مختلط ١٢ أبريل سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٢١٠ ) . ورفع الدعوى يعتبر إنذاراً كما تقدم ، ولو لا بسلف التقاضي حتى في إعداره للمشتري بوجبة الفسخ الثمن ( استئناف مختلط ١٩ يناير سنة ١٩٠١ م ١٢ ص ٨٤ ) .

القضائي من أعمال التصرف فيجب أن تتوافر أهلية التصرف في البائع حتى يقوم بهذه المطالبة ، فإذا رفع الوصي دعوى بالفسخ بدون إذن المحكمة كانت الدعوى غير مقبولة . أما في الفسخ الاتفاقي فإن الحكم يكون مقرراً للفسخ لا منشأ له ، وتعتبر المطالبة بالفسخ في هذه الحالة من أعمال الإدارة يستطيع الوصي أن يقوم بها دون إذن المحكمة .

وأبرز ما يميز الفسخ القضائي أن الحكم بفسخ البيع ليس محتماً على القاضي . وقد رأينا أن الفقرة الثانية من المادة ١٥٧ مدني تقول : « ويجوز للقاضي أن يمنح لمدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك ، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان مالم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جلته » . وكانت المادة ٦١٠ من المشروع التمهيدى ، كما رأينا ، تقضى بأنه يتعين على القاضي الحكم بالفسخ إذا كان البائع مهتداً أن يضيع عليه المبيع والثمن ، فإذا لم يكن مهتداً بذلك جاز القاضي أن ينظر المشتري إلى أجل تقدر مدته تبعاً للظروف ، على أن يدفع المشتري « فوائد القانونية إذا لم يتفق على فوائد أخرى ، فإذا انقضى الأجل دون أن يدفع المشتري الثمن وجب الحكم بفسخ البيع دون إنظار المشتري إلى أجل آخر . فالحكم بالفسخ القضائي إذن لا يكون محتماً على القاضي كما قدمنا ، بل يكون هناك تحيلاً بين الفسخ والتنفيذ ، وهذا الخيار يكون لكل من الدائن والمدين والقاضي .

فللدائن بعد رفع دعوى الفسخ أن يعدل قبل الحكم عن هذا الطلب إلى طلب التنفيذ (١) ، كما أن له إذا رفع دعوى التنفيذ أن يعدل عن طلب التنفيذ إلى طلب الفسخ (٢) . ولكن لا يجوز له الجمع بين التنفيذ والفسخ في طلب واحد

---

(١) استئناف مخطوط ١٨ مايو سنة ١٩٢٧ م ٤٦ ص ٢٢٦ .  
(٢) استئناف مخطوط ١٣ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٢٦ . ولكن إذا قضى بالتنفيذ ابتداءً ، لم يجوز للبائع في الاستئناف المدول عن التنفيذ إلى طلب الفسخ ( استئناف مخطوط ٣ يناير سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ٨٤ ) ، ولكن له طلب الفسخ احتياطياً مع استبقائه طلب التنفيذ طلباً أصلياً في الاستئناف ( استئناف مخطوط ١٨ فبراير سنة ١٩٤١ م ٥٢ ص ٩٦ ) . كذلك إذا رفعت دعوى الفسخ ، فقبل المشتري الفسخ وأعلن تبركه للبائع ، لم يعد يجوز للبائع أن يعدل عن طلب الفسخ إلى طلب التنفيذ ( استئناف مخطوط ١٢ نوفمبر سنة ١٩١٣ م ٢٦ ص ٤٢ ) . والذي له الحق في قبول الفسخ هو المشتري ، وليس المشتري من المشتري فهذا يبقو مهيرو غيراته . وفقاً على فسخ البيع الأول أو الثاني ( استئناف مخطوط ٤ يناير سنة ١٩١٣ م ٢٤ ص ١٢٧ ) .



تظرف المدة : (délai de grâce) المنصوص عاها فى المادة ٢/٣٤٦ مدنى على الوجه الآتى : « على أنه يجوز للتقاضى فى حالات استثنائية ، إذا لم يمنعه نص فى القانون ، أن ينظر المدىن إلى أجل معقول أو آجال ينفذ فيها التزامه ، إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق الدائن من هذا التأجيل ضرر جسيم . وقد كانت المادة ٦١٠ من المشروع التمهدى التى حذف اكتفاء بالقواعد العامة تنص على أمرين : (١) أن المشتري يدفع ، فى المهلة التى أنظر إليها ، الفوائد القانونية إذا كان لم يتفق على فوائد أخرى . وبعد حذف هذا النص يمكن القول بأن الفوائد الاتفاقية تسرى ، أما إذا لم يكن متفقاً على فوائد فيتعذر القول بأن الفوائد القانونية تسرى إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فاذا طلب البائع فى صحيفة دعوى الفسخ هذه الفوائد كطلب احتياطى فى حالة رفض الفسخ كان له الحق فيها . (٢) إذا أمهل المشتري مدة ولم يدفع الثمن أثناء المهلة ، لم يجز إمهاله مدة أخرى بل يتعن للحكم بفسخ البيع . وبعد حذف النص لا يبقى أمامنا إلا تطبيق المادة ٢/١٥٧ مدنى فيما يتعلق بدعوى الفسخ وهذه تقضى بجواز أن يمنح القاضى المشتري أجلاً إذا اقتضته الظروف ذلك ، وتطبيق المادة ٢/٣٤٦ مدنى وهذه تقضى بجواز أن يمنح للقاضى المشتري أجلاً معقولاً أو آجالاً ينفذ فيها التزامه بدفع الثمن . ومن ثم وجب القول إنه إذا أعطى القاضى أجلاً للمشتري فى دعوى الفسخ ، وجب على

---

= الموضوع الخيار فى الأخذ بأحد وجهى الحكم فى القانون حسبما يراه هو فى ظروف كل دعوى مثير معقب عليه . فلا يقبل التمس على الحكم بقصور أسبابه عن بيان الاعتبارات التى اعتمد عليها فى منح المهلة للوفاء بمتأخر الثمن ( نقض مدنى ٢٥ مايو سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ١٣٤ ص ٥٣٤ - وانظر أيضاً ٢٣ مارس سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٩٤ ص ٢٧٢ ) . وفى بيع سيارة تأخرت البائنة عن نقل رخصة السيارة إلى المشتري ، فلم تقض المحكمة بالفسخ لأن نقل الرخصة ليس بالتزام جوهرى ( نقض مدنى ١٠ أبريل سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٣٢ ص ٩١٠ ) . وفى قضية أجلت المحكمة النظر فى القضية بقرار واعتبرت أن هذه مهلة للمشتري ، ولما لم يدفع حتى انقضى ميعاد التأجيل قفت بالفسخ ، فأمرت محكمة النقض هذا الحكم ( نقض مدنى ٢٣ مايو سنة ١٩٥٧ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ٥٤ ص ٥١٠ ) . وانظر أيضاً فى أن الحكم بالفسخ غير واجب وأن على محكمة الموضوع أن تبين الاعتبارات التى دعمتها للقضاء بالفسخ مع أن المشتري عرض الثمن قبل الحكم : نقض مدنى ١٤ مايو سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١٦٠ ص ١٠٢٤ - ٤ أبريل سنة ١٩٥٧ مجموعة أحكام النقض ٨ رقم ٣٤ ص ٣٥٣ ) .

المشتري دفع الثمن في غضون هذا الأجل ، وليس للقاضي أن يمنح المشتري أجلاً آخر ويعتبر البيع مفسوخاً بعد انقضاء الأجل الممنوح دون أن يبي المشتري بالثمن . وهذا بخلاف الأجل الذي يمنحه القاضي في دعوى التنفيذ ، فإنه يجوز أن يتكرر طبقاً للمادة ٢/٣٤٦ مدني ، كما يجوز إعطاء أجل آخر في دعوى الفسخ إذا كان الأجل الأول أعطى في دعوى التنفيذ (١) .

وليس لدعوى الفسخ مدة خاصة تتقدم بها ، فتتقدم إذن بخمس عشرة سنة من وقت ثبوت الحق في الفسخ ويكون ذلك عادة عند الإعذار (٢) .

وتسقط دعوى الفسخ أيضاً بالتزول عنها صراحة أو ضمناً كما إذا وافق البائع على تصرف المشتري في المبيع ، وبتغير ذانية المبيع كما إذا كان غزلاً ففسخ (٣) .

ودعوى الفسخ دعوى مختلطة إذا كان المبيع لا يزال في يد المشتري ، فإن كان عقاراً أمكن رفع الدعوى أمام محكمة العر . وهي دعوى شخصية شصة إذا خرج المبيع من يد المشتري ، فيجب رفع الدعوى في هذه الحالة أمام محكمة موطن المشتري (٤) .

(١) الوسيط جزه أول فقرة ٤٧٥ ص ٧٠٧ وهامش رقم ٣ .

(٢) الوسيط جزه أول فقرة ٤٧٦ - استئناف وطني ١٧ يونيو سنة ١٨٩٠ المرقوم

ص ٢٠٠ .

(٣) وتسقط كذلك بنزع ملكية العقار المبيع للشفعة العامة (م ٢٩ من قانون نزع الملكية ، وينتقل حق البائع من العقار إلى التمويض المدفوع لنزع الملكية ) ، وينزع ملكية العقار بواسطة دائمي المشتري إذا لم بدون البائع ما يفيد رفع دعوى النسخ في قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل (م ٦٥٠ مرافعات ) ، وبسليم البيضاية إلى بخازن المشتري المفلس (م ٣٨٣ تجاري ) ، وبعدم تقييد البائع لامتيازته حتى يوم صدور الحكم بالفلاس المشتري (م ٢٣١ تجاري ) إذ سقوط حق الامتياز يستتبع سقوط حق الفسخ ( الأستاذان أحد نجيب الهلال وحامد زك فقرة ٤٥٨ - فقرة ٤٦٤ - الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٠٩ ) .

(٤) بودري ودينيا فقرة ٥٦٣ . ولكن دعوى البائع على المشتري يدفع الثمن هي دعوى شخصية محضة ( استئناف مختلط ١٩ مايو سنة ١٨٩٢ م ٤ ص ٢٨٠ ) . وإذا حل المشتري من المشتري محل المشتري في التزاماته نحو البائع ، يواز فبائع ورفع دعوى النسخ على المشتري من المشتري في وقت دون حاجة إلى إدخال المشتري إلى في الدعوى ( استئناف مختلط ١٦ مارس سنة ١٨٩١ م ٤ ص ١١٦ ) .

٤١٠ - الأثام التي تترتب على فسخ البيع : يترتب على فسخ البيع على النحو الذي قدمناه ما يترتب على فسخ أى عقد آخر ، وتقرر المادة ١٦٠ مدنى القاعدة العامة فى هذا الصدد فنقول : « إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد ، فإذا استحال ذلك جاز الحكم بتعويض » . وهذا نص عام يبين ما يترتب على الفسخ من أثر ، سواء كان فسخاً قضائياً أو فسخاً اتفاقياً أو انقراضاً بحكم القانون .

والحكم بفسخ البيع يجعله ينحل بأثر رجعى ، لا من وقت النطق بالحكم فحسب ، بل من وقت نشوء العقد . وإذا كان هذا مفهوماً فى الفسخ الانقراض والفسخ القانونى حيث يقتصر الحكم على تقرير أن العقد مفسوخ دون أن ينشئ النسخ ، فإنه أيضاً مفهوم فى الفسخ القضائى ولو أن الحكم منشئ لا مقرر ، فلا يوجد ما يمنع من أن يكون الحكم منشئاً للفسخ ويكون له مع ذلك أثر رجعى ، فالحكم بالشفعة هو حكم منشئ وينقل ملكية العقار المشفوع به من وقت البيع لا من وقت النطق بالحكم (١) . وينحل البيع بأثر رجعى فيما بين المتبايعين وبالنسبة إلى الغير .

ويترتب على انحلال البيع بأثر رجعى فيما بين المتبايعين أن البيع يعتبر كأن لم يكن ، ويعاد كل شئ إلى ما كان عليه قبل البيع . فإذا كان المشتري قد سلم المبيع ، رده هو وثمراته (٢) . وإذا كان البائع قد قبض جزءاً من الثمن أو أقساطاً من الإيراد المرتب مدى الحياة ، رد ما قبضه مع فوائده القانونية من يوم القبض ويجوز للبائع أن يجبس ما قبضه حتى يسترد المبيع وثمراته (٣) ، كما يجوز للمشتري

(١) الوسيط جزء أول فقرة ٧٧ : .

(٢) فلا يكون له حق فى الثمار . قد قضت محكمة النقض بأنه وإن كان المشتري حتى حبس الممن المحكوم بفسخ البيع فيها وذلك حتى يوفى الثمن السابق له دفعه تأسيساً على أن التزامه برد العين يقابله التزام البائع برد ما دفعه إليه من الثمن ، لكن ذلك لا يترتب عليه الحق فى تملك المشتري ثمار البيع بعد أن أصبحت من حق مالك العين بحكم الفسخ ، ولا عمل للاحتجاج بقاعدة تملك الثمار الحارة فإن المشتري يعلم أن العين ليست له وإنما هو حابس لها (نقض مدنى ٤ يناير سنة ١٩٥١ بمجموعة أحكام النقض ٢ رقم ٤٣ ص ٢٢٤) .

(٣) استئناف محتلط ١٣ نوفمبر سنة ١٩١٣ م ٢٦ ص ٢٣ .



أن يحبس المبيع وأمراته حتى يسترد الجزء الذي دفعه من الثمن (١) ، وذلك كله طبقاً للقواعد المقررة في حق الحبس (٢) . وإذا اشترى المشتري أو غرس في العين المبيعة ، اعتبر بائناً أو غارساً بسوء نية ، لأن النسخ تمت بسبب آت من جهته ، وطبقت القواعد العامة المقررة في البناء أو الغراس في أرض الغير (٣) . وكذلك الحال في المصروفات الضرورية والنافعة والكافية ، تطبق فيها القواعد المقررة في هذا الشأن مع اعتبار المشتري سبب النية . وإذا هلك المبيع في يد المشتري قبل أن يردده ، فإن كان الملاك بخطأه حكم عليه بالتعويض ، وإن كان اهتلاك بسبب أجنبي فلبائع إذا لم يكن قد صدر حكم بفسخ البيع أن يعدل عن طلب النسخ إلى طلب التنفيذ فتكون نية هلاك المبيع على المشتري . أما إذا كان قد صدر حكم نهائي بفسخ البيع ثم هلك المبيع بسبب أجنبي في يد المشتري ، لم يكن المشتري مسئولاً عن هلاك المبيع إلا بقدر ما عاد عليه من منفعة ، كما إذا كان المبيع قد

(١) استئناف مختلط ، مايو سنة ١٩١٦ م ١٨ ص ٢٩٦ .

(٢) ولم يكن في التشريع المدني السابق نص عام في الحبس ، ولكن القضاء كان يعطى المشتري حق حبس العين المبيعة حتى يسترد ما دفعه من الثمن إذا لم يكن قد ارتكب خطأ . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه لم يرد في القانون نص عن جبر حبس العين المبيعة تحت يد المشتري إذا فسخ البيع إلا أن يرد البائع ما دفعه له من الثمن ، وإنما جاء النص بالمادة ٢٧٩ من القانون المدني عن حق البائع في حبس المبيع تحت يده لحين استيلائه فوراً على المستحق من الثمن . عل أنه إذا جاز الاتيان على هذا النص وعلى نصوص أخرى في القانون من اعتبار أي ذائن إذا حق في حبس العين الناتج عنها الدين تحت يده لحين الحصول على دينه ، ومن ثم جاز هذا الحق لمشتري الذي فسخ البيع الصادر إليه حتى يستوفى ما دفعه ، إلا أنه يشترط في هذه الحالة وجود توفيق وتعيين أساسيين : الأول أن يكون الذائن حائزاً فعلاً الشيء الذي يطلب حبه وأن تكون هناك علاقة سببية بين الدين والشيء المراد حبه ، أي أن يكون منشأ الدين وسببه العين التي لمشتري تحت يد الذائن . والثاني أن يكون سبب تلك الميزة وأساسها علاقة النية ، وعليه فإذا كان نسخ البيع ناتجاً عن أن الشراء قد حصل بدون قصد فلا تكون حيازة المشتري لعين المبيعة حيفاً بعلامة إلا . وعليه فإذا كان نسخ البيع ناتجاً من أن الشراء قد حصل بدون قصد فلا تكون حيازة المشتري لعين المبيعة حيفاً بعلامة نية وانتفى حق الحبس (استئناف مختلط ، ديسمبر سنة ١٩١٦ ، الخانات ٢٢ ص ١٣٢) . أملاً أيضاً استئناف وطني ١٥ مارس سنة ١٩١٦ ، الجمهورية العربية ١٦ رقم ٦٧ ص ١١٠ .

(٣) استئناف مختلط ، ديسمبر سنة ١٩٢١ م ٣٢ ص ٧٠ - بيروت ، ووطنياً بقارة ٤٤٩

ص ٤١٠ - بيروت ، ووطنياً بقارة ١٠ بقارة ١٩٢٠ .

تلف فيرده المشتري في الصورة التي آل إليها (١) . وإذا استثنى المشتري المبيع في يده بعد الحكم بالفسخ ولم يقبل رده فأصبح سيء النية ، ثم هلك المبيع بسبب أجنبي ، وجب على المشتري أن يرد للبائع قيمة المبيع وقت الهلاك ، إلا أن يثبت أن المبيع كان يهلك حتى لو كان قد رده إلى البائع وقت الفسخ (م ٩٨٤ فني) (٢) . وللبيع إذا أوجب إلى فسخ البيع أن يطالب المشتري - فوق رد المبيع - بتعويض عما أصابه من الضرر بسبب تحكف المشتري عن القيام بالتزامه ، وكان تكون صفقة قد قانت عليه بسبب البيع الذي فسخ ، ويبنى التعويض هنا على أساس المسؤولية التقصيرية لأن البيع بعد أن فسخ لا يصلح أن يكون أساساً للتعويض (٣) .

وبترتب على انحلال البيع بأثر رجعي بالنسبة إلى الغير أنه إذا كان قد ترتب للغير حق على المبيع من جهة المشتري ، فإن هذا الحق يزول هو أيضاً بأثر رجعي تبعاً لزوال حق المشتري . ولكن يجب هنا التمييز بين المنقول والعقار . ففي المنقول عترض هذا الحكم عادة عقبة ترجع إلى القاعدة التي تقضى بأن الحيازة في المنقول مستند الملكية . فإذا كان المبيع منقولاً ، وباعه المشتري إلى مشتري ثانٍ سلمه إياه ، ثم فسخ البائع البيع ، لم يستطع أن يسترد المبيع من تحت يد المشتري الثاني إذا كان حسن النية ، لأن هذا يكون قد ملكه بالحيازة ، فيرجع البائع على المشتري بالتعويض . أما إذا كان المشتري الثاني لم يتسلم المبيع أو كان سيء النية يعرف سبب الفسخ ، فإنه لا يتملك المبيع بالحيازة ، بل يردده إلى البائع ويرجع على المشتري بالضمان . وإذا كان المبيع أثاث منزل وضعه المشتري في عقار استأجره فثبت عليه امتياز المؤجر ، لم يستطع البائع استرداده بعد فسخ البيع إلا مثقلاً بهذا الامتياز . أما إذا كان المبيع عقاراً ، فإن فسخ البيع لا يضر بالحقوق التي كسبها الغير على هذا العقار إلا إذا سجلت صهيقة دعوى الفسخ قبل تسجيل التصرف الذي أكسب الغير هذه الحقوق ( انظر المادتين ١٥ و ١٧ من قانون

(١) الوسيط جزء أول فقرة ٧٨؛ ص ٧١٠ .

(٢) الوسيط جزء أول ص ٧١٠ هامش رقم ٣ .

(٣) نفض مدني ١٥ ديسمبر سنة ١٩٣٨ مجموعة عمر ١ رقم ١٤٨ ص ١٤٢ .



التحريم من انقضاء العقد الجديد يشتمل على نص يطبق هذه القاعدة العامة في خصوص البيع ، مكثت المادة ٦١١ من هذا المشروع تنص على أنه « في بيع اعتار ، إذا اشترط البائع أن يفسخ البيع من تلقاء نفسه عند عدم قيام المشتري بدفع الثمن في الميعاد المحدد ، كان للمشتري مع ذلك أن يدفع الثمن بعد انقضاء الميعاد مادام لم يعذر ، إلا إذا نص العقد على أن الفسخ يقع دون إعدار ، وفي كل حال لا يجوز للقاضي أن يمنح المشتري أى أجل » (١) . وحذفت هذه المادة في لجنة المراجعة ولأنها مستفادة من القواعد العامة (٢) .

٤١٢ - التدرج في الانقضاء على الفسخ : ويتدرج في العمل الشرط الذى يرد في عقد البيع قاضياً بفسخه إذا يوف المشتري بالثمن (lex commissoria, pacte commissoire) . فأدنى مراتب هذا الشرط هو أن يشترط البائع على المشتري أن يكون البيع مفسوخاً إذا لم يوف المشتري بالثمن . وقد يصل الشرط إلى مرتبة أقوى ، فيشترط البائع على المشتري أن يكون البيع مفسوخاً من تلقاء نفسه أو أن يكون البيع مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم . ثم قد يصل الشرط إلى أعلى مرتبة من القوة ، فيشترط البائع أن يكون البيع مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم أو إعدار ، أو أن يكون البيع مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إعدار . فنستعرض هذه المراتب المتفاوتة

---

(١) وكان هذا النص يقابل في التقنين المدنى السابق المادة ٤١٦/٣٣٤ ، وهى تنص على أنه « إذا اشترط فسخ البيع عند عدم دفع الثمن ، فليس للمحكمة فى هذه الحالة أن تعطى ميعاداً للمشتري ، بل يفسخ البيع إذا لم يدفع المشتري الثمن بعد التنبيه عليه بذلك تنبيهاً رسمياً ، إلا إذا اشترط فى العقد أن البيع يكون مفسوخاً بدون احتياج إلى التنبيه الرسمى » . ويقابل فى التقنين المدنى المرفقى المادة ٨٢ ، وهى تنص على أنه « إذا اشترط البائع أن يفسخ البيع من تلقاء نفسه عند عدم قيام المشتري بدفع الثمن فى الميعاد المحدد ، كان للمشتري مع ذلك أن يدفع الثمن بعد انقضاء الميعاد ما لم يعذر ، إلا إذا نص فى العقد أن الفسخ يقع دون إعداره . وفى كل حال لا يجوز للمحكمة أن تمنح المشتري أى أجل » . ويقابل فى تقنين الموجبات والشروط اللبائى المادة ٦٨ ، وهى تنص على أنه « إذا اشترط فسخ البيع لعدم دفع الثمن ، فالمعد يفسخ حتماً بمجرد الدفع من الأجل المضروب » .

(٢) مجموعة الامال التصديرية ٤ ص ١٤٧ - ١٤٩ فى الخامس .

في خصوص عقد البيع (١) ، كما استعرضناها في العقد بوجه عام في الجزء الأول من الوسيط (٢) .

٤١٣ - الانتفاء على أنه يكونه البيع مفصلاً : ينبغي أن يكون المتبايعان قد أرادا بهذا الشرط أن يرددا في القاط ضرورة القاعدة التي سبق أن بسطناها فيما يتعلق بالفسخ القضائي . ومن ثم لا يعني هذا الشرط عن إغثار البائع للمشتري ، ولا من الانتفاء إلى القضاء للحصول على حكم بفسخ البيع ، ويكون هذا الحكم منشأً لا كاشفاً ، ولا يسبب القاضي سلطته التقديرية فيجوز بالرغم من وجود هذا الشرط أن يمنح المشتري أجلاً لدفع الثمن ويرفض طلب الفسخ (٣) . بل إن هذا الشرط لا يمنع المشتري من توقي الحكم بالفسخ . بأن يدفع الثمن قبل أن يصدر الحكم النهائي بالفسخ . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا نهى المشتري بأداء باقي الثمن في ميعاد عينه ، فإن لم يزدده في هذا الميعاد كان للبائع الحق في فسخ البيع ولو كان قد سجل ، فهذا ليس إلا تديناً لقاعدة الفسخ القضائي (٤) .

(١) وترد هذه الشروط في بيع المنقول كما ترد في بيع العقار ، ومن ثم يكون الحكم أحواراً في المادة ٩١١ من المشروع النهائي التي حذف في لجنة المراجعة ، وكانت مقصورة على بيع العقار ، وينطبق أيضاً على بيع المنقول . وقد خص بيع العقار بالذكر في هذا النص لأن هو الذي يرد بشأنه في المالب هذه الامتيازات المتدرجة ، أما بيع المنقول فيتميز بحكم خاص به ورد في المادة ٤٦١ مدى وسيأتي بيانها . فإذا خرجت عن نطاق هذه الحالة التي عرّضت لها المادة (٤١) مدى في بيع المنقول ، كان حكم بيع المنقول هو حكم بيع العقار في شأن هذه الامتيازات وتدريبها (بودري وسينيا فقرة ٥٥٤) .

(٢) الوسيط جزء أول فقرة ٤٨٢ - فقرة ٤١٥ .

(٣) استئناف مختلط ١٥ يونيو سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ٢٧٢ .

(٤) نقض مدى ١٧ يناير سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر : رقم ٢٥ ص ٥٨ - وقضت أيضاً بأن النص في العقد على أنه في حالة تأخير سداد القسط الأول يحق للبائع فسخ العقد ويكون ما دفعه المشتري حراً . مكتسباً للبائع المذكور ، ذلك ليس إلا تديناً للشرط الفاسخ الصريح المنصوص عليه في القانون في العقود المتأخرة لتجاريين (نقض مدى ٢٣ مارس سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض رقم ٤١ ص ٢٧٣) . وقضت كذلك بأنه لا يكون الشرط الفاسخ مقتضياً لفسخ العقد إلا إذا كانت صيغته صريحة دالة على وجوب الفسخ . كما أنه لا يمكن تبرير حاجة إلزامه أو إلزامه . أما الشرط الصريح الفاسخ *par un acte avec un missoire tacite* فلا يلزم الفسخ . بل هو غير صحيح .

على أنه قد يندفع من الظروف أن المتبايعين أرادا بهذا الشرط أن يحتملوا فسخ البيع ، فيبقى وجوب الإعذار ووجوب الانتحاء إلى القضاء ، ولكن لا يملك القاضي في هذه الحالة إعطاء مهلة للمشتري لدفع الثمن ، ويتعين عليه الحكم بفسخ البيع وحكمه . إن منشأ لا كاشفاً .

#### ٤١٤ - الانتفاء على أنه يكون البيع مفصوحاً من تلفاء نفسه

أو مفصوحاً من تلفاء نفسه دونه مما جاز إلى حكم : الشرط على هذا النحو لا يفي من الإعذار . فإذا لم يعذر البائع المشتري أن يدفع الثمن ، ورفع دعوى الفسخ ، جاز للمشتري أن يتوقى الفسخ بدفع الثمن في بداية الدعوى دون إبطاء . فإذا أبطأ في ذلك ، اعتبر رفع الدعوى بمثابة إعذار ، وفسر الشرط في الغالب على أنه سلب القاضي سلطته التقديرية فلا يستطيع إعطاء أجل للمشتري لدفع الثمن ، يتعين عليه الحكم بفسخ البيع (٢) . ولا تعارض بين الإعذار الواجب وطلب الفسخ ، فإن إعذار البائع المشتري أن يدفع الثمن لا يكون نزولاً منه عن المطالبة بفسخ البيع ، بل هو شرط واجب لرفع الدعوى بالفسخ . وقد قضت محكمة

التقديريه . فللقاضي ألا يحكم بالفسخ وأن يمكن الملتزم من الوفاء بما تمهد به حتى بعد رفع الدعوى عليه بطلب الفسخ . فإذا نص في عقد البيع على أنه إذا ظهر على العين المبيعة دعوى مسجلة بخلاف ما ذكر بالعقد ، فإن البائع يلتزم بتمويض قدره كذا كما يجوز للمشتري أن يفسخ التعاقد بمجرد إنذار البائع ، فهذا الشرط ليس إلا ترديداً لما قرره فقهاء القانون من أن عدم قيام أحد طرفي العقد المتقابل الالتزام بما التزم به يسمح للطرف الآخر بطلب نسخ العقد ، فهو شرط ضمنى فاسخ للقاضي أن يدره إذا استبان له من ظروف الدعوى وخصوصياتها أنه لا يبرر له . ومنى أثبت القاضي في حكمه الاستمارات المقبولة التي أقيمت إليها في ذلك ، فلا تثريب عليه ( نقض مدني ٢ أبريل سنة ١٩٣٦ ، مجموعة عمر ١ رقم ٢٤٣ من ١٩١٦ ) . أنظر أيضاً : نفس مدني ٨ ديسمبر سنة ١٩٣٢ ، مجموعة عمر ١ رقم ٨١ من ١٢٢ - ٢ مايو سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٤ رقم ٦٨ من ١٤٥ - أول مايو سنة ١٩٤٢ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ١٤٦ من ١٧٨ - ٢٤ نوفمبر سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٢٠٦ من ١٥١٠ - ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ١١٩ من ٩٧٠ - استئناف مصر ١٤ فبراير سنة ١٩٢٨ المجموعة الرسمية ٢٩ رقم ١/١٢٦ من ٢٤٧ .

(١) المذكورة الإلية بأمرية المشروع التمهيدية في مجموعة الأعمال التشريعية ٤ من ١٤٤ -

النقص بأنه إذا اشترط فسخ البيع من تلقاء نفسه عند عدم دفع الثمن ، كان على للقاضي إيقاع الفسخ على المشتري إذا لم يدفع الثمن بعد إعداده ، ما لم يعقب البائع بمقتضى العقد من هذا الإعداء ، ومفهوم هذا بلاشبهة أن البائع يجب عليه إذا اختار الفسخ أن يمنح المشتري بالإنذار أى تكبته بالوفاء فإذا لم يدفع كان البائع فى حل من أعمال خياره فى الفسخ . وإذن فبإض زعم المشتري أن الإنذار المرجح إليه من البائع بوفاء التزاماته فى مدى أسبوع وإلا أعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه يجب اعتباره تنازلاً من البائع عن خيار الفسخ ، فإن هذا الإنذار واجب قانوناً لاستعمال الشرط الفاسخ الصريح (١) .

فالثبت إذن أن هذا الشرط لا يعنى من الإعداء (٢) . وهو أيضاً لا يعنى من رفع الدعوى بالفسخ إذا نازع المشتري فى أعمال الشرط . ولا يمنع وجود هذا الشرط البائع من مطالبة المشتري بتنفيذ البيع ودفع الثمن بدلا من المطالبة بفسخ البيع ، فإن فسخ البيع لا يقع من تلقاء نفسه إلا إذا أراد البائع ذلك ، ويبقى هذا بالخيار بين الفسخ والتنفيذ .

ولكن إذا اقتصر البائع على اشتراط أن يكون البيع مفسوخاً من تلقاء نفسه ، فإن الحكم بالفسخ يكون منشأً لا كاشفاً . أما إذا أضاف إلى هذا الشرط أن يكون الفسخ دون حاجة إلى حكم ، أو اشترط أن يكون البيع مفسوخاً دون حاجة إلى حكم ، فإن الحكم بالفسخ يكون كاشفاً لا منشأً .

---

(١) نقص مدنى ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٤٨ بموجعاً عمر ٥ رقم ٢٥٦ ص ٦١٨ - بل إن هذا الإعداء لا يعتبر أن يكون تسليلاً لتأخير المشتري فى دفع الثمن وإظهاراً لاختيار البائع بفسخ البيع دون التنفيذ إذ هو بالخيار بين الأمرين ، ومن ثم ليس من الضروري أن يحدد البائع فى هذا الإعداء أجلاً لوفاء بالثمن ، ولكن من جهة أخرى يستطيع المشتري بمجرد وصول الإنذار إليه أن يبادر إلى دفع الثمن فيمنع الفسخ (بودرى وسبينا فقرة ٥٥٢) . وفى العمل يحدد البائع للمشتري عادة أجلاً قصيراً لدفع الثمن ، ويذكر أنه إذا انقضى الأجل دون أن يدفع المشتري الثمن فقد أسح البيع . فمرفعاً من تلقاء نفسه ( بودرى وسبينا فقرة ٥٥٢ ص ٤١٤ - بلايول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٦٤ ص ١٨٨ - ص ١٨٩ ) .

(٢) استئناف نواط ٢٧ يناير سنة ١٩٢١ / ٤٢ ص ١٨٩ .

(٣) - (٤٢٢ - التوميش ج ١)

ولا يوجد فرق عملي بين الخالتين ، فم سواء كان الحكم منشأً للفسخ أو كاشفاً عنه ، فقد قدمنا أن الفسخ يكون له أثر رجعي ويعتبر البيع كأن لم يكن .

٤١٥ - استناد على أنه بكونه البيع مفسوماً من تلقاء نفسه  
رأى حاجة إلى حكم أنه إعذار ، أو مفسوماً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إعذار : والشرط على هذا النحو قد وصل إلى أعلى مراتب القوة (١) .  
فاذا لم يف المشتري بالثمن في الميعاد ، اعتبر العقد مفسوخاً دون حاجة إلى إعذار (٢) . فاذا نازع المشتري في إعمال الشرط ، لم يجد البائع بدا من رفع دعوى بالفسخ ، ولكن لا يملك المشتري في هذه الحالة أن يتفادى الحكم بالفسخ بدفع الثمن (٣) ، ولا يملك القاضي أن يمنح المشتري أجلاً لدفع الثمن ، ويكون الحكم الصادر بفسخ البيع كاشفاً عن الفسخ لا منشأً له (٤) .

(١) وليس من الضروري أن يوضع الشرط بصيغة معينة ، بل إن أية صيغة قد دل على المعنى تكفي . من ذلك ما قضت به محكمة النقض من أن القانون لم يشترط ألفاظاً معينة للشرط الفاسخ الصريح ، وعلى ذلك فإذا أثبت الحكم أن طرف عقد البيع قد اتفقا في العقد على أن يردع العقد لدى أمين حتى يوفى المشتري الثمن في الميعاد المتفق عليه ، ونصا على أنه عند إخلال المشتري بشروط العقد يصرح الطرفان للودع لديه بإعدام هذا العقد ، ثم قرر الحكم أن المستفاد من ذلك أن نية المتعاقدين اتجهت عند تحرير هذا العقد إلى الشرط الفاسخ الصريح ، أي اعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه عند الإخلال بشروطه ، فإنه لا يكون قد فسخ مدلول نص العقد ، لأن عبارته تحتل ما استخاصه الحكم منها (نقض مدني ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٤٨ مجموعة عمره رقم ٣٥٦ ص ٦٨٨) .

(٢) استئناف مخطوط ١١ فبراير سنة ١٩١٩ م ٣١ ص ١٦٣ - ٣ أبريل سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٢٢٤ - ٢ مايو سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٤٢٠ - ١٨ ديسمبر سنة ١٩٢٣ م ٣٦ ص ٨٦ - أول مارس سنة ١٩٣٨ م ٥٠ ص ١٤٠ - بل ويجوز طرد المشتري من العين النسيئة أو نزعها منها بحكم من قاضي الأمور المستعجلة (استئناف وطني ١٤ يونيو سنة ١٩٠٦ الحقوق ٢١ ص ٣٠٩ - ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٢٣ الحسامية رقم ١/٢٧٠ ص ٣٢٩ - استئناف مخطوط ٧ ديسمبر سنة ١٩١٨ م ٥١ ص ٣٧) .

(٣) استئناف مصر ٢١ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المجموعة الرسمية ٤٧ رقم ٤٠ - ١٢ يناير سنة ١٩٤٦ الحسامية ٣٠ رقم ١٥٦ ص ١٦٣ .

(٤) المذكورة الإيضاحية المشروع التمهيدي في مجموعة الأموال التصغيرية ٤ ص ١٥٤ - بل يكفي أن يدعى للبائع في دعوى مرئوعة بتفويض البيع . مراد من ذلك محكمة النقض بأنه متى كان =



ولكن يجب أن يكون الاتفاق على الإعفاء من شرط الإعذار صريحاً كما يقضى نص المادة ١٥٨ مدني المتقدم الذكر ، فلا يجوز أن يستخلص ضمناً من عبارات العقد . وتكون للمحكمة الرقابة التامة للتحقق من انطباق شرط الفسخ ووجوب إعماله (١) .

وبلاحظ هنا أيضاً أن هذا الشرط لا يمنع البائع من المطالبة بتنفيذ البيع دون فسخه (٢) ، وإلا كان تحت رحمة المشتري إذا شاء هذا جعل البيع مفسوخاً بامتناعه عن دفع الثمن . ويترتب على ذلك أن البيع لا يبرر مفسوخاً إلا إذا أظهر البائع رغبته في ذلك ، إما برفع دعوى الفسخ ، وإما بمجرد إخطار المشتري

---

= الطرفان قد اتفقا في عقد البيع على أن يقع الفسخ في حالة تأخر المشتري عن دفع باقي الثمن في الميعاد المتفق عليه بدون حاجة إلى تنبيه رسمي أو غير رسمي ، فإن العقد يفسخ بمجرد التأخير ، ولا يلزم إذن أن يصدر بالفسخ حكم مستعمل بناء على دعوى من البائع ، بل يجوز للمحكمة أن تقر أن الفسخ حصل بالفعل بناء على دفع البائع أثناء نظر الدعوى المرفوعة من المشتري . ومن وقع الفسخ بمقتضى شرط العقد ، فإن إيداع الثمن ليس من شأنه أن يعيد العقد بعد انفساخه ( نقض مدني ١٣ مايو سنة ١٩٤٣ مجموعة ص ٤ رقم ٦٠ من ١٥٧ ) .

(١) وقد استعملت محكمة الاستئناف المختلطة حق الرقابة هذا في قضية اشترط فيها الدائن أنه إذا امتنع المصرف من صرف الشيك المحول إليه كان العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون إفتاد . فامتنع المصرف من صرف الشيك لبعض إجراءات شكلية ، وقد ثبت أن مقبيل الوفاء موجود في المصرف وأن المدين عرض على الدائن أن يدفع له قيمة الشيك أو أن يعطيه شيكاً آخر ، فرفض الدائن وأبى إلا اعتبار العقد مفسوخاً . وقد قضت المحكمة بأن الدائن تمتت ، وأن العقد لم يفسخ بل لا يزال قائماً ( استئناف مختلط ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٢٠ م ٣٢ ص ٩٤ ) . وفي قضية ثانية اتفق الطرفان على مد الأجل بطريقة من شأنها أن تجعل الالتزام يتجدد ، فقضت المحكمة بأن هذا التجديد يبطل أثر شرط الفسخ الذي كان موجوداً في العقد الأول ، ولا يجوز للدائن أن يتمسك به بعد أن تم التجديد ( استئناف مختلط ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٠٢ م ٥١ ص ١١ ) . وفي قضية ثالثة قضت المحكمة بأنه إذا اشترط سقوط الأجل دون حاجة إلى حكم أو إنذار عند تأخر المدين في دفع قسط ، وتقبل الدائن مع ذلك قبض أقساط تأخر فيها المدين عن الميعاد ، ثم تمسك فجأة بجمته في الفسخ عند ما تأخر المدين عن ميعاد دفع قسط ، فإن تساهله السابق يحمل على أنه غير متمسك بالشرط ، ولا يجوز له اعتبار العقد مفسوخاً ( استئناف مختلط ٢٨ مايز سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٢١١ ) . أنظر الوسيط جزء أول ص ١٩ هامش ٢ .

(٢) استئناف مختلط ١٢ ديسمبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ١٠٠ .

بأن العقد قد أصبح مفسوخاً (١) ، ولا يقبل من المشتري التمسك بفسخ البيع إذا كان البائع متمسكاً بالفسخ (٢) .

### ٤١٦ - حكم خاص ببيع المنقول - نص قانوني : وقد ورد في هذا

الصدد نص في بيع المنقول يورد حكماً خاصاً بهذا البيع دون بيع العقار . فنصت المادة ٤٦٦ من القانون المدني على أنه : في بيع العروض وغيرها من المنقولات ، إذا اتفق على ميعاد لدفع الثمن وتسلم المبيع ، يكون البيع مفسوخاً دون حاجة إلى إعدار إن لم يدفع الثمن عند حلول الميعاد إذا اختار البائع ذلك ، وهذا ما لم يوجد اتفاق على غيره (٣) .

(١) على أنه إذا كان الوفاء بالثمن في موطن البائع ، وجب على البائع أن يذهب بنفسه أو بوكيله إلى مكان الوفاء ليتثبت من أن المشتري لم يذهب إلى هناك لدفع الثمن ، أو وجب إنذار المشتري فيعود إلى الإعدار الذي كان قد أعفى نفسه منه . فلا يبقى إذن إلا أن يشترط البائع أيضاً أن يكون الوفاء في موطنه هو (بودري وسينيا فقرة ٥٣٥ - بلانويول وويبر وهامل ١٠ ص ١٩٠ هاشن ٣) .

(٢) وهذا ما لم يكن هناك عربون يفقده المشتري إذا انفسخ البيع لتأخره في دفع الثمن . وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه إذا نص في عقد بيع أنه إذا تأخر المشتري عن دفع مبلغ كذا يعتبر عقد البيع لاغياً بدون حاجة إلى إنذار أو حكم قضائي ويصبح المبلغ المدفوع حقاً مكتسباً للبائع لا يرد بحال من الأحوال ، كان المشتري الاستفادة من هذا النص واعتبار البيع لاغياً مثل ما تبين من سراء بسواه (استئناف مصر ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٢٧ الهامة ٤ رقم ٢٧٠ ص ٣٢٩) ، فحق هذه القضية دفع المشتري عربوناً للبائع ، فحق له الرجوع في البيع ، وأصبح للعربون حقاً مكتسباً للبائع .

ونرى من ذلك أن هذا الشرط الفاسخ للاتفاق ، وهو في أعلى مراتبه من القوة ، وسط بين الفسخ القضائي والانفساخ القانوني . فهو أعلى من الفسخ القضائي في أن الحكم بالفسخ فيه إذا قامت حادثة استلزمه يكون مقرراً لفسخ لا منشأ بحيث لا يجوز للمشتري أن يتفادى الفسخ بدفع الثمن ، وبحيث لا يجوز للقاضي إعطاء مهلة للمشتري لدفع الثمن . وهو أدنى من الانفساخ بحكم القانون في أن البيع لا يفسخ فيه إلا إذا أظهر البائع رغبته في ذلك ، أما في الانفساخ القانوني فالعقد يفسخ دون نظر إلى إرادة البائع كما إذا علك المبيع في يده قبل التسليم ( الوسيط جزه أول فقرة ٤٨٥ ص ٧٢٠ ) .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٦١٢ من المشروع التمهيدى بمثل الوجه الآتي ، في بيع العروض وغيرها من المنقولات ، إذا لم يعقد المشتري تسلم المبيع بعد انقضاء الأجل المتفق عليه ، أو تقدم ولكنه لم يعرض لذلك ، كان البيع مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إعدار ، وذلك باستثناء البائع ، إلا إذا كان البائع قد اتفق مع البائع =

وبخلص من هذا النص أن في بيع المنقول، يوجد اتفاق يكون بمثابة شرط الفاسخ في أعلى مراتبه من القوة، أي بمثابة الاتفاق على أن يكون البيع مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم أو إعدار. وهذا الاتفاق هو الذي يقع بين البائع والمشتري يحدد ميعاداً لدفع الثمن وتسليم الشيء. يفرض القانون في هذه الحالة أن بائع المنقول يريد تسليم الشيء في مقابل قبض الثمن، وقد اتفق مع المشتري على ميعاد لذلك. ولما كانت المنقولات سريعة التداول، ولا تتحمل ماتحملها العقارات من الإبطاء في التعامل وطول الإجراءات ورفع دعاوى النسخ ونحوها، وبخاصة إذا كانت هذه المنقولات عرضاً للتجارة وسلعاً وبضائع يريد صاحبها أن يسلمها إلى مشتريها في ميعاد محدود بقبض ثمنها، وإلا فهو في حل من بيعها إلى غيره واعتبار البيع الأول مفسوخاً دون حاجة إلى حكم أو إعدار، فقد فرض القانون أن اتفاق بائع المنقول مع مشتريه على ميعاد لدفع الثمن وتسليم الشيء ينطوي على هذا الشرط الفاسخ الذي يبرجه يكون البيع مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم أو إعدار إذا جاء ميعاد

---

== على أجل أطول لوفاء بالثمن. وفي لجنة المراجعة أقر الثمن بعد تحرير طيف تحت رقم ٤٧٤ من المشروع النهائي. وأقر مجلس النواب. ولكن لجنة المراجعة عدله، فاستعاضت عن عبارة «إذا لم يتقدم المشتري الخ» بعبارة «إذا اتفق على ميعاد لدفع الثمن وتسليم الشيء الخ»، وقد راعت اللجنة في ذلك أن تتخذ في مثل النص الوارد في التقنين السابق وأد تجعل الحكم أوسع، وصارت المادة رقمها ٤٦١. ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها لجنة (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٤٠ - ص ١٥٥ - ص ١٤٧).

ويقابل النص في التقنين المدني السابق المادة ٤١٨، ٢٣٥، وهي تنص على ما يلي :  
« وفي بيع البضائع الأستعة المنقولة إذا اتفق على ميعاد لدفع الثمن ولاستلام البيع ، يكون البيع مفسوخاً حتماً إذا لم يدفع الثمن في الميعاد المحدد بدون احتياج لفتية . ( والكم يتفق مع حكم التقنين الجديد ) .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : التقنين المدني السوري م ٢٢٩ ، ( مطابقة

لعادة ٤٦١ ، مصري ) .

التقنين المدني الليبي م ٤٥٠ ( مطابقة لعادة ٤٦١ مصري ) .

التقنين المدني العراقي : لا مقال - فلا يجرى الحكم لأنه النص استثنائي .

التقنينات الكويتية : لا مقال - فلا يجرى الحكم لأنه النص استثنائي .

تسليم المبيع ودفع الثمن ولم يتقدم المشتري لدفع الثمن (١) . وهذا الفرض قابل لإثبات العكس ، فقد يذكر في البيع ما ينقض ذلك ، كأن يتفق مثلاً على ألا يفسخ البيع إلا بعد إعدار أو أنه يجوز مد الأجل لدفع الثمن أو نحو ذلك . فإذا لم يتم اتفاق صريح أو ضمني مخالف ، وحل الميعاد المحدد لتسليم المبيع وقبض الثمن ، ولم يتقدم المشتري لدفع الثمن ، اعتبر البيع مفسوخاً دون حاجة إلى حكم إعدار (٢) ، وكان البائع في حل أن يعتبر المبيع لم ينتقل من ملكه ، أو له أن يتصرف فيه تصرف المالك فيبيعه مرة أخرى أو يفعل فيه ما يشاء (٣) . على أن انقضاء البيع على هذا الوجه لا يكون إلا باختيار البائع ، فله ألا يعتبر البيع مفسوخاً ، وأن يطالب المشتري بتنفيذه بالرغم من تأخر هذا عن دفع الثمن ، وإلا لاستطاع المشتري أن يفسخ البيع إذا شاء بأن يتأخر عن دفع الثمن (٤) .

(١) أما النص المقابل في التقنين المدني الفرنسي (م ١٦٥٧) فيجعل للتسليم جزاء على عدم تقدم المشتري لتسليم المبيع ، أي جزاء على التزام المشتري بتسليم المبيع لا التزامه بدفع الثمن (يودرى وسبينا فقرة ٥٩٤ - فقرة ٦٠٣) . وقد كان المشروع تنهين التقنين المصري الجديد يجعل الفسخ جزاء على كل من الالتزامين : الالتزام بدفع الثمن والالتزام بتسليم المبيع (انظر آتياً نفس الفقرة في الهامش) .

(٢) استئناف مختلط ١٠ مايو سنة ١٩٣٩ م ٥١ ص ٣١٢ - ٢٦ مارس سنة ١٩٤١ م ٥٣ ص ١٤٠ - ٢٨ أبريل سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٣١ . وهذا بشرط أن يكون البائع مستعداً لتسليم المبيع ، فإذا كان التسليم في موطن المشتري مثلاً ، وجب لإعمال المادة ٤٦١ مدني أن ينقل البائع المبيع إلى موطن المشتري حتى يظهر استعداده لتسليمه (الأستاذ أنور سلطان فقرة ٢٩٩ ص ٣٤٩ - الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقى ص ٢٠٩ - الأستاذ منصور مصطفى منصور ص ٢٣١) . وإذا ثبت أن البائع هو الذي تأخر في تسليم المبيع ، فالمشتري طلب فسخ البيع ، ولكن بعد إعدار وحكم بالفسخ يكون لقاضي فيه سلطة تقديرية وفقاً للقواعد العامة (استئناف مصر ٣٠ مايو سنة ١٩٢٩ الهامة ١٠ رقم ٢/١٧ ص ٦٥ - استئناف مختلط ٢٨ مايو سنة ١٩٤١ م ٥٣ ص ٢٠٥) .

(٣) ولبائع فوق ذلك أن يطالب المشتري بتحويل : بنى سويف ٢٨ مايو سنة ١٩٢٣ الهامة ٣ رقم ٢/٤٢٢ ص ٤١٨ - أسيوط ٤ فبراير سنة ١٩٢٨ الهامة ٩ رقم ٤٢٠ ص ٦٦٩ - الاسكندرية ٥ مايو سنة ١٩٣٠ الهامة الرسمية ٣١ رقم ٩٠ ص ٢٣٦ .

(٤) المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٥٥ - وإذا اختار البائع الفسخ أو التنفيذ ، وأقره المشتري على ما اختاره ، لم يعد يستطيع الرجوع فيما اختار (استئناف مختلط ١٦ أبريل سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ١٧٧) .

ويلاحظ أن الحكم المتروك المذكور لا يسرى إلا في هذه الصورة الخاصة من بيع المتقول للاعتبارات التي تقدم ذكرها . فلا بد أن يكون المبيع متقولاً سلعة أو بضاعة أو أسهماً أو سندات أو نحو ذلك (١) . وأن يكزن المتبايعان قد اتفقا على ميعاد لتسليم المبيع ودفع الثمن . فلا يسرى هذا الحكم في بيع عقار . كذلك لا يسرى في بيع المتقول إذا كان البيع غير مؤجل ، كما إذا كان المتبايعان لم يفتقا على ميعاد لدفع الثمن ونسلم المبيع فصار اسمن واجب الدفع في الحال وبيع واجب التسلم فوراً (٢) . ولا يسرى في بيع المتقول إذا حدد ميعاد لدفع الثمن غير الميعاد الذي حدد لتسلم المبيع ، أو حدد ميعاد لدفع الثمن دون أن يحدد ميعاد لتسلم المبيع فيكون التسلم واجباً في الحال ودفع الثمن واجباً في الميعاد المحدد . أما إذا حدد ميعاد لتسلم المبيع دون أن يحدد ميعاد لدفع الثمن ، فقد رأينا (٣) أن الثمن يكون واجب الدفع في ميعاد تسليم المبيع فيسرى الحكم الوارد في المادة ٤٦١ مدني (٤) .

وفي جميع الصور التي لا يسرى فيها هذا الحكم ، وهي الصور التي قدمنا بيانها ، تسرى القواعد العامة التي سبق أن قررناها . فلا يكون نسخ البيع فيها لعدم الوفاء بالثمن إلا فسخاً قضائياً بمسببات هذا الفسخ التي سبق ذكرها ، أو فسخاً اتفاقياً إذا وجد شرط فاسخ صريح بالتدرج الذي بسطناه فيما تقدم .

---

(١) ولكن لا يجوز أن يكون متقولاً معنوياً لمجموع من المال أو . تنجر ( الأستان أنور سلطان بقرة ٢٩٩ من ٣٤٨ - ص ٣٤٩ ) .

(٢) استئناف وطني ٢٩ يونيو سنة ١٩٢١ المادة ٢ رقم ١٧ ص ٤٢ - استئناف بمحظ ١٤ يناير سنة ١٩٤٢ م ٤٤ ص ٤٣ .

(٣) انظر أيضاً بقرة ٣٩٦ .

(٤) راجد قضت محكمة النقض في عهد الشقنين المدني السابق بأن المادة ٣٣٤ مدني (١٩١) مدني بغيره ( بانه استثناء من القاعدة العامة القاضية بعدم إمكان نسخ العقود إلا به التنيه الرسمي ، فلا يصح تبليغها إلا في حدود نصها ، أي في حالة تجديد أجل ليدفع المشتري الثمن ويتسلم المبيع . أما إذا كان الأجل محدداً ليعزل البائع على المبيع وتسلمه المشتري ، ففي هذه الصورة لا يفتي كإباح من وأجره التنيه رسمي على المشتري بالتسلم والوفاء ( نقض مدني ١٢ يناير سنة ١٩٤٤ بقرة عمر ٤ رقم ٤١ ص ٢٤٧ ) .

٤١٧- الالتزام التي ترتب على الفسخ الاتفاقي - اهالة : وترتب على الفسخ الاتفاقي نفس الآثار التي ترتب على الفسخ القضائي ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك (١) .

فاذا فسخ البيع بحكم الاتفاق ، في أبة صورة من الصور التي تقدم ذكرها ، سواء كان الفسخ بحكم منشيء أو بحكم كاشف أو بغير حكم أصلا ، أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد ، وإذا استحال ذلك جاز الحكم بتعويض ( م ١٦٠ مدني ) . وينحل البيع بأثر رجعي ، سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة إلى الغير ، وذلك على التفصيل الذي تقدم بيانه .

## المبحث الثاني

### تحمل مصروفات البيع

٤١٨- النصري الفانونية : تنص المادة ٤٦٢ من التقنين المدني على ما يأتي :

« نفقات عقد البيع ورسوم « الدمغة » والتسجيل وغير ذلك من مصروفات تكون على المشتري ، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك » (٢) .  
وربما ابل هذا النص في التقنين المدني السابق المادة ٤٤٣/٢٤٣ (٣) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٤١٠ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٦١٤ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة ، وأصبح رقمه ٤٧٦ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، فدرئس الشيوخ تحت رقم ٤٦٢ ( مجموعة الأعمال التوضيحية ٤ - ص ١٤٨ - ص ١٤٩ ) .

(٣) التقنين المدني السابق م ٢٤٣/٢٠٩ : رسوم عقد البيع ومصاريفه على المشتري .  
وانظر أيضاً م ٣٢٦/٢٨٤ .  
( والأحكام المنقحة في التقنينين الجديد والسابق ) .

ويقابل في التقنيات المدنية العربية : في التقنين المدني السوري المادة ٣٠ ، -  
وفي التقنين المدني الليبي المادة ٤١ - وفي التقنين المدني العراقي المواد ٥٨٣ - ٥٨٥  
وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني المادة ٤١٣ (١).

ومصرفات البيع يقوم المشتري عادة بها ، فلا يرجع على البائع بشيء منها  
لأنه هو الذي يتحملها كما يقول النص ، وذلك ما لم يوجد اتفاق يخالف يحمل  
البائع يتحمل بعض هذه المصروفات أو كلها ، أو ما لم يوجد عرف يخالف  
كما هي الحال في السمسرة فقد جرى العرف أن يشترك فيها البائع والمشتري  
مناصفة (٢).

وقد يقوم البائع في بعض الأحيان بمصروفات البيع أو بعضها ، فما لم يوجد

---

(١) التقنيات المدنية العربية الأخرى : التقنين المدني السوري م ٥٠ (مطابقة لمادة ٦٢٢  
مصري - وانظر في القانون المدني السوري الأستاذ مصطفى الزرقا فقرة ٢٤٢ - فقرة ٢٤٣ ،  
التقنين المدني الليبي م ٤١ (مطابقة لمادة ٦٢٢ مصري) .

التقنين المدني العراقي م ٥٨٣ : نفقات عقد البيع ورصوم التسجيل وغيرهما من الرسوم  
وأجرة كتابة السندات والسكرت وغير ذلك من المصروفات التي يتكفلها البيع تكون على  
المشتري ، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك .  
م ٥٨٤ : الأشياء المبيعة جزائفاً مؤونتها ومصروفاتها على المشتري ، فلو بيعت ثمرة كرم  
جزائفاً ، كانت أجرة تقطع تلك الثمرة وجزءها على المشتري ، ما لم يوجد اتفاق يقصر بغير ذلك .  
م ٥٨٥ : ما يباع محمولاً تكون أجرة نقله وإيصاله إل بيت المشتري بإدارة على سب  
الاتفاق والعرف .

(رأ أحكام التقنين العراقي مع أحكام التقنين المصري - وانظر في القانون المدني العراقي  
الأستاذ حسن الزهران فقرة ٢٢٨ - فقرة ٢٣٠ - الأستاذ عباس حسن أصراف فقرة ٤٧٤ -  
فقرة ٤٧٧) .

تقنين الوبيات والشهود اللبناني م ٤١٦ : إن خصايف أحد البيع والاشارة (كالتحريم  
والفعل والاعتق) والاشارة لإداء الثمن وقطع والتسجيل وثيقة السكرت التي يدها كاتب العدل  
والاشارة ما يلزم لهلك الثمن ، كل ذلك يدهه المشتري ، ما لم يكن نص أو عرف يخالف .  
وتشتمل على اشارة الامتلاك وسوم الرضى (التوافيق) والاشارة التي تؤول إلى اشارة  
على البيع بحد وسوم .

(أحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري) .

(٢) المادة التشريعية المبروم الفرنسي في كبرية الأشارة التشريعية م ٤٨٨ .

انقضاء أو عرف مخالف يكون له الرجوع بما أنفقه على المشتري لأنه هو الذي يتحمل مصروفات البيع (١) كما سبق القول . فلتعرض إذن حالة ما يقوم المشتري بالمصروفات ، ثم حالة ما يقوم البائع بها أو بعضها ويرجع على المشتري بما أنفقه (٢).

### ٤١٩ - المشتري قاص بمصروفات البيع : وتشتمل هذه المصروفات

عادة على نفقات كتابة عقد البيع ، سواء كتب في ورقة عرفية حيث يتحمل المشتري رسوم : الدمغة ، إن كانت هناك رسوم ، أو في ورقة رسمية حيث يتحمل المشتري رسوم الورقة الرسمية . ويدخل في المصروفات أيضاً أتعاب المحامي الذي قام باعداد عقد البيع وتسجيله . وتدخل أيضاً مصروفات الكشف عن العقار المبيع في جهات الشهر للتثبت مما عليه من الحقوق للغير . وتدخل المصروفات اللازمة لإعداد عقد البيع للتسجيل وما يقتضيه ذلك من نفقات ورسوم التصديق على التوقيعات ويدخل في ذلك توقيع البائع نفسه (٢). وتدخل رسوم التسجيل ذاتها وهي عادة رسوم مرتفعة ، وقد كانت ٣٥٪ من الثمن ثم

(١) وهذا من الناحية القانونية . أما من الناحية الاقتصادية فالواقع من الأمر أن البائع هو الذي يتحمل مصروفات البيع في النهاية ، إذ أن المشتري يدخل هذه المصروفات في اعتباره عند تقديره ثمن المبيع ، ويدخل في الثمن هذه المصروفات . وقد كان المشتري يزيد الثمن بمقدار هذه المصروفات لو لم يكن هو الذي يتحملها قانوناً ، فيكون البائع هو الذي فاتته هذه الزيادة ، وهو إذن يتحمل المصروفات على هذا الوجه ( بلانويل وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٩ ) .

(٢) أما علاقة كل من البائع والمشتري بالنفقة فيما يتعلق بمصروفات العقد فتحددتها الرابطة القانونية بينهما وبينه ، فأتعاب المحامي مثلا يرجع بها على كل من البائع والمشتري إذا وكلاه معاً وفقاً للمادة ٧١٢ من القانون التي تجعل الموكنين المتعدين مسئولين بالتضامن نحو الوكيل ( الأستاذ أنور سلطان فقرة ٣١١ ) وإذا رجح المحامي على البائع بكل أتعابه رجح البائع بها كلها على المشتري ، أما إذا رجح المحامي على المشتري لم يرجع هذا بشيء على البائع ( الأستاذ محمد حل إمام نسخة ٢٥٠ ص ٤٢٥ ) .

(٣) أنظر في حساب مصروفات التصديق على التوقيعات ضمن مصروفات البيع الأستاذين أحمد نجيب الحلال وحامد زكي فقرة ٤٢٩ ص ٤٢٨ وهامش رقم ٤ ، وفي أن مصروفات إثبات البائع للملكية للمبيع ك مصروفات إعلام الورثة تكون عليه لا على المشتري المصدر السابق ص ٤٢٩ هامش رقم ٢ . وإذا كان البائع في مكان بعيد وتكلفت نفقات في الحضور لتوقيع والتصديق على التوقيع ، فإنه كالتفقات يتحملها هو ، لأنه يلزم بالقيام بالإجراءات اللازمة للتسجيل وتضمن التواعد العامة بأن نفقات تنفيذ الالتزام على الالتزام .



ارتفعت إلى ٥ ٪. ثم ارتفعت أخيراً إلى ٧.٧ ٪ (١). وإذا نقل العنقار البيع امتياز  
البائع لتأخير دفع الثمن كله أو بعضه ، فإن مصروفات قيد هذا الامتياز وكذلك  
مصروفات شطب القيد بعد دفع الثمن تدخل في مصروفات البيع التي يتحملها  
المشتري . لكن إذا كان على المبيع رهن أو حق عيني آخر ترتب من جهة البائع ،  
فإن مصروفات شطب التبريد الشهرة هذه الحقوق العينية تكون على البائع لاخل  
المشتري إلا إذا وجد اتفاق خلاف ذلك . أما السمسرة فقد قدمنا أن العرف  
قد جرى على أن تكون مناصفة فيما بين البائع والمشتري ، وقد جرى العرف  
أيضاً على أن يأخذ السمسار ٢ / ٢ ٪ من الثمن من كل من البائع والمشتري  
إلا إذا كان هناك اتفاق على غير ذلك ، فكل من المتبايعين يدفع نصيبه من  
السمسرة مباشرة إلى السمسار (٢) .

كل ما قدمناه وغيره من مصروفات البيع يتحملة المشتري ، وهو الذي  
يقوم به عادة كما سبق القول ، فلا يرجع بشيء منه على البائع ، إلا إذا وجد  
اتفاق أو عرف مخالف (٣) .

(١) وإذا علم المشتري أن العنقار الذي باعه إياه الوارث لا يزال مكفلاً باسم المورث ،  
فعل المشتري دفع رسم الأيلولة لنقل الكيف من المورث إلى الوارث ، لأن علم المشتري بعدم  
دفع الوارث لرسم الأيلولة وعدم انقراط شيئاً في خصمصر ذلك يفيد رضاه الضمني بتحملها  
( استئناف مختلط ٩ أبريل سنة ١٨٩٦ م ٨٠ ص ٢٢٥ - ٢ فبراير سنة ١٨٩٩ م ١١  
ص ١١٨ ) . ولكن الأصل هو أن رسم الأيلولة يتحملة الورثة البائعون لا المشتري ، فإذا دفعه  
المشتري مطلقاً يرجع به على الوارث ( استئناف مختلط ١١ يناير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٧٤ -  
١٨ أبريل سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ٢٥٠ ) .

(٢) استئناف مختلط ٢٧ مايو سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٤١٧ - ١٠ يونيو ١٩٣٠ م ٤٢  
ص ٥٤٧ .

(٣) وإذا وجد اتفاق يحمل البائع مصروفات البيع ، قيل في هذه الحالة إن المشتري قد اشترى  
وعقده في يده ( contrat en main ) ، أي أنه يحصل عن حقه دون أن يدفع شيئاً غير الثمن  
( بودري وسينيا لفترة ١٩١١ ) .

وإذا أحس المشتري على نفسه دفع الضريبة المتأخرة على البيع ، وجب عليه دفعها ولو صار  
فانور زاد الضريبة عما كانت عليه من قبل ( استئناف مختلط ٢٨ مايو سنة ١٨٩٦ م ٨  
ص ٣٠٨ ) . وإذا تمهد المشتري بدفع الضريبة المتأخرة ويدين البائع حكومة . ثم نزلت  
الحكومة للبائع عن هذه الضريبة والهيون ، وجب على المشتري دفعها للبائع لأنها تعتبر جزءاً من  
الثمن ( استئناف مختلط ٢٩ أبريل سنة ١٨٩٧ م ٩ ص ٢٠٢ ) .

أما مصروفات تطهير العقار إذا لجأ المشتري إلى تطهيره فتكون على البائع لأعلى المشتري (١)، لأن الرهن الذي يطهره المشتري آت من جهة البائع، وهذا مالم يوجد اتفاق مخالف. وكذلك يتحمل البائع أية مصروفات للبيع يكون هو الذي تسبب فيها خطأ، كما إذا أعطى المشتري بيانات خاطئة عن المبيع كان من شأنها أن زادت مصروفات البيع دون مبرر، وكما إذا فسخ بخطأه البائع فقد تجعل مصروفات البيع على عاتق البائع على سبيل التعويض (٢).

٢٠ - البائع قائم بمصروفات البيع أو يبعثها : وقد يقع كما قدمنا أن يقوم البائع بمصروفات البيع أو يبعثها. مثل ذلك أن يقوم بكتابة عقد البيع فيدفع «الدمغة» ونحوها أو رسوم الورقة الرسمية. ومثل ذلك أيضاً أن يدفع أتعاب الخزان أو كل السمسرة أو مصروفات قيد امتيازه على العقار المبيع أو نحو ذلك. فن هذه الحالات يرجع البائع على المشتري بما دفعه من هذه المصروفات، ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف.

وللبائع، في رجوعه على المشتري بما دفعه من مصروفات البيع، كل الضمانات التي له في الرجوع عليه بالثمن. فيستطيع أن يحبس المبيع، وأن يطلب فسخ البيع، إذا لم يسترد هذه المصروفات من المشتري. وله حق امتياز على المبيع يكفل له استرداد هذه المصروفات. والظاهر أيضاً أنه يرجع على المشتري بالفوائد القانونية لما دفعه من مصروفات البيع من وقت دفعها، على أساس أنه وكيل عن المشتري في دفع هذه المصروفات، والوكيل يرجع على الموكل بما أنفقه مع الفوائد من وقت الاتفاق (م ٧١٠ مدني) (١).

(١) جيوار ١ - فقرة ١٩٧ - أوبري ررو ٥ - فقرة ٣٥٣ عامش ٢ - بودري وسينيا  
فقرة ١٩٠ - بلايول رديبر وعامل ١٠ - فقرة ٢٢ - كولان وكابيتان ٢ - فقرة ٩٣٩  
س ٩٢٤ .

(١) بودري وسينيا فقرة ١٩٣ - بلايول رديبر وعامل ١٠ - فقرة ٢٣ .  
(٢) بلايول رديبر وعامل ١٠ - فقرة ١٩ - رابو المتجر الرأسم تقنياً في دفع مصروفات  
البيع، إلا أنه أبرز أن الفوائد القانونية إنما هي من يوم انقضاء المدة ١٩٠٤ م.

## المبحث الثالث

### تسليم المبيع

٤٢١ - النصوص القانونية : نص المادة ٤٦٣ من التقنين المدني  
على ما يأتي :

« إذا لم يبين الاتفاق أو العرف مكاناً أو زماناً لتسليم المبيع ، وجب على المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه وقت البيع وأن ينقله دون إبطاء إلا ما يقتضيه النقل من زمن » .

وتنص المادة ٤٦٤ على ما يأتي :

« نفقات تسليم المبيع على المشتري ، ما لم يوجد عرف أو اتفاق يقضي بغير ذلك » (١).

#### (١) تاريخ النصوص :

م ٤٦٣ : ورد هذا النص في المادة ٦١٥ من المشروع التمهيدى حل الوجه الآتي :  
١ - يلتزم المشتري بأن يتسلم المبيع في الزمان والمكان المحددين في العقد ، مادام المبيع قد عرض عليه وفقاً للشروط المتفق عليها . ٢ - فإذا لم يحدد الاتفاق أو العرف زماناً أو مكاناً لتسليم المبيع ، وجب على المشتري أن يتسلم المبيع دون إبطاء ، إلا ما يقتضيه التسليم من زمن ، ويتسلم في المكان الذي يجب أن يسلم فيه البائع . وفي لجنة المراجعة اكتفى بالفقرة الثانية لأنها تنفيذ المسمى المطلوب كاملاً ، وسحرت تحريراً لفظياً فأصبحت مطابقة لما استقر عليه النص في التقنين المدني الجديد ، وأصبح النص رقمه ٧٧ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٦٣ ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٢٦٠ - ص ١٦١ ) .

م ٤٦٤ : ورد هذا النص في المادة ٦١٦ من المشروع التمهيدى حل الوجه الآتي :  
١ - نفقات تسليم المبيع على المشتري ، ما لم يوجد عقد أو اتفاق يقضي بغير ذلك .  
٢ - وكذلك الحال في نفقات النقل إذا وجب نقل المبيع إلى مكان غير الذي ينفذ فيه العقد .  
ويمنع البائع قد رضى أن يتحمل نفقات النقل إذا اشترط المشتري التسليم خالصاً للأجر .  
وإذا اتفق على أن يكون التسليم خالصاً من أجر الشحن ومن الرسوم الخدمية ، اعتبر البائع =

وتقابل هذه النصوص في التقنين المدني السابق المادة ٣٥٦/٢٨٤ (١).

وتقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري  
المادتين ٤٣١ - ٤٣٢ - وفي التقنين المدني الليبي المادتين ٤٥٢ - ٤٥٣ - وفي  
التقنين المدني العراقي المادتين ٥٨٦ - ٥٨٧ - وفي تقنين الموجبات والعقود  
الليباني المادة ٤٧٢ (٢).

== راضياً أن يتحمل الرسوم التي تجب في نقل البضاعة ، وقت الخروج ، وأثناء العبور وعند  
الوصول ، ولكنه لا يتحمل رسوم الاستهلاك التي تجب عند تسليم المبيع . وفي لجنة المراجعة  
حذفت الفقرة الثانية لأن مكانها القانون التجاري ، فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين  
المدني الجديد ، وصار رقمه ٤٧٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس  
الشيخ تحت رقم ٤٦٤ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٥ ص ١٦٢ - ص ١٦٣ ) .

(١) التقنين المدني السابق م ٣٥٦/٢٨٤ : ومصاريف المشال ومصاريف دفع الثمن تكون  
على المشتري ، وكذلك رسوم عقد البيع ، وهذا إن لم يقض العرف التجاري بخلاف ذلك  
في جميع الأحوال .

( ٢ ) والأحكام متفقة في التقنينين السابق والجديد .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى : التقنين المدني السوري م ٤٣١ - ٤٣٢ ، (مطابقتان  
لمادتين ٤٦٣ - ٤٧٤ مصري - وانظر القانون المدني السوري الأستاذ مصطفي الزرقا  
فقرة ٢٤٠ - فقرة ٢٤١ وفقرة ٢٤٤ .

التقنين المدني الليبي م ١٥٢ - ١٥٣ ( مطابقتان للمادتين ٤٦٣ - ٤٦٤ مصري ) .

التقنين المدني العراقي م ٥٨٦ : ١ - يلتزم المشتري بأن يتسلم المبيع في الزمان والمكان المحددين  
في العقد ما دام المبيع قد عرض عليه وفقاً للشروط المتفق عليها . ٢ - فإذا لم يحدد الاتفاق  
أول العرف زماناً أو مكاناً لتسلم المبيع ، وجب على المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يجب أن  
يسلمه فيه البائع ، وأن ينقله دون إبطاء إلا ما يقتضيه النقل من زمن .

م ٥٨٧ : نفقات تسليم المبيع على المشتري ، ما لم يوجد عرف أو اتفاق يقضي بغير ذلك .  
( وأحكام التقنين العراقي متفقة مع أحكام التقنين المصري - أنظر في القانون المدني العراقي  
الأستاذ حسن الدين فقرة ٣٤١ - فقرة ٣٤٢ - الأستاذ عباس حسن الصراف فقرة ٥٧٨ -  
فقرة ٥٨٦ ) .

تقنين الموجبات والعقود الليباني م ٤٧٢ : يجب على المشتري أن يتسلم المبيع في المكان  
والزمان المبين في العقد . وإذا لم يكن هناك نص مخالف ، وجب عليه أن يتسلم المبيع  
بلا إبطاء ، مع مراعاة المهلة اللازمة للاستلام . وإذا لم يحضر لاستلام المبيع ، أو حضر بدون  
أن يعرض دفع الثمن في الزمان نفسه ، وكان البيع نقداً ، منطبقاً للقواعد المطلقة بتأخر الدين .  
وإذا كان عن الزاوية ، تسليم الأشياء المبيعة دفعت على البائع ، والاعتماد عن استلام البضاعة الأولى =

ونبحث في تسليم المبيع: (١) كيف يكون التسليم . (٢) زمان التسليم ومكانه .  
(٣) نفقات التسليم . (٤) الجزاء على الإهمال بالتزام التسليم .

٢٢٢ - كيف يكون تسليم المشتري للمبيع : التسليم في أغلب صوره هو العملية المنسبة للتسليم . فقد بينا (١) أن البائع يلتزم بتسليم المبيع ، وذلك بأن يضعه تحت تصرف المشتري بحيث يكون هذا متممًا من جهازته حيازة يستطيع معها أن ينتفع به الانتفاع المقصود من غير أن يحول حائل دون ذلك . وفي أكثر الأحوال يقع هذا بأن يقبض المشتري فعلا المبيع من البائع على هذا النحو ، فيسلم البائع المبيع إلى المشتري ويتسلمه المشتري من البائع ، ويتم التسليم والتسلم في وقت واحد . ولكن يحدث أن البائع يضع المبيع تحت المشتري ، ويكون المشتري متمكناً من الاستيلاء عليه ، ولكنه لا يستولي عليه فعلا ، فيكون البائع قد قام بالتزامه من تسليم المبيع ، ولم يتم المشتري بالتزامه من تسلمه ، ولا يعتبر المشتري حائزاً للمبيع (٢).

فيلتزم المشتري إذن بأن يتسلم المبيع ، وذلك بالاستيلاء عليه فعلا . وتظهر الأهمية العملية لوجوب تنفيذ المشتري بتسلم المبيع في حالة ما إذا كان التسليم واجباً في موطن البائع أو في موطن آخر غير موطن المشتري وكان المبيع منقولاً . ففي هذه الحالة إذا لم يتقدم المشتري في الميعاد المحدد للتسليم إلى موطن البائع أو إلى المكان الذي يجب فيه تسليم المبيع ليتسلمه وينقله من مكانه (-) إلى المكان الذي يريد أن يضعه فيه ، فيخلى بذلك المكان الذي كان شاغلاً له عند البائع . كان المشتري مخلاً بالتزامه بتسلم المبيع ، وجزاء للبائع وفقاً للقواعد العامة لإعذاره وإلزامه بالتسلم أو طلب الفسخ على النحو الذي سنبينه .

---

= ينتج المفاعيل التي ينتجها عدم امتثال المبرمج - ذلك كله ما لم يكن اتفاق مختلف بين الفريقين .

أنظر أيضاً المادة ٤١٣ وقد سبق ذكرها آنفاً فقرة ١٨ ؛ في الحاشية

( وأحكام التفنين الجنائي تتفق مع أحكام التفنين المعصري ) .

(١) أنظر آنفاً فقرة ٣٠٥ .

(٢) أنظر آنفاً فقرة ٣٠٥ في الحاشية .

(٣) بدران ١١ وقررة ٢٧٤ .

وتسلم المبيع كالتسليم يتم بالأعمال التي تنفق مع طبيعة المبيع . فتسلم العفارة يكون بمجازته بعد أن يتخله البائع على ما قدمنا . وتسلم المنقول يكون بقبضه من البائع أو بمجازته إذا كان المنقول في مكان لا ينقل منه . وتسلم الأوراق المالية تكون بقبضها أو بإيداع البائع إياها لحساب المشتري في مصرف . وقد يتسلم المشتري المنقول بتسلم مفاتيح المنزل أو الخزن أو الصندوق أو أى مكان آخر يحتوى على هذا المنقول ، أو بتحويل البائع له سند الإيداع أو التخزين . إذا كان المنقول مودعاً أو مخزوناً في جهة ما أو بتسليمه هذا السند إذا كان خامله . وإذا كان المبيع حقاً مجرداً كحق المرور أو حق شخصي ، فقد يتم التسليم بأخذ المشتري السند الحق أو باستعماله الحق فعلاً . والتسليم الحسكى من جانب البائع يتضمن تسليماً حكياً من جانب المشتري ، فالمشتري الذى يشتري شيئاً كان في حيازته قبل البيع ويستقبه في حيازته كمشترى يكون قد سلم المبيع تسليماً حكياً ، وترك المشتري المبيع للبائع بمجوزه بسبب آخر كإيجار أو رهن أو ودیعة بعد تسليماً حكياً من المشتري للمبيع ، وإذا أجز المشتري المبيع ، وقبضه استأجر من البائع رأساً كان هذا تسليماً حكياً للمبيع من المشتري . وقد سبق أن بسطنا القول في كل عند الكلام في طريقة تسليم المبيع (١) .

٤٢٣ -- زمان تسليم المبيع ومكانه : زمان تسليم المبيع ومكانه يكونان عادة هما زمان تسليم المبيع ومكانه . فالبائع يلتزم بتسليم المبيع إلى المشتري في زمان معين وفي مكان معين سبق بيانهما (٢) ، ويكون المشتري عادة ملتزماً بتسلم المبيع من البائع في نفس الزمان والمكان ، إذ يغلب كما قدمنا أن التسليم يعقبه التسليم دون إبطاء إلا ما يقتضيه التسليم من زمن . فعندما يتسلم البائع المبيع للمشتري ، يتسلمه المشتري فوراً في نفس الزمان وفي نفس المكان .

على أنه قد يتراضى تسليم المبيع من المشتري عن تسليمه من البائع . وذلك بأن يحدد الاتفاق أو العرف زماناً للتسليم إلى الزمان الذى يتم فيه التسليم ، كأن

(١) أنظر أيضاً فقرة ٣٠٨ .

(٢) أنظر أيضاً فقرة ١٠٨ - فقرة ١١١ .

بكون المبيع ، فغزلاً ودعاً في مكان معين فينتق المتبايعان على أن يضع البائع تحت تصرف المشتري مفاتيح هذا المكان بإبداعها في جهة معينة يستطيع المشتري أن يأخذها منها في أي وقت شاء ، على ألا يتأخر عن تسليم المفاتيح أكثر من ثلاثة أيام من وقت إبداعها . أما أن يكون التسليم غير مكان التسليم فهذا مما لا يتصور فحيث يتم التسليم يقع التسليم .

وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : وأما أن البائع يلتزم بتسليم المبيع ، كذلك المشتري يلتزم بتسلمه . وزمان التسليم ومكانه يحددهما عقد البيع ، وهما يكونان عادة زمان ومكان التسليم . فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف يحدد ذلك ، وجب أن يتم التسليم دون إبطاء بمجرد التسليم من البائع ، إلا ما يقتضيه التسليم من زمن ، ووجب أن يكون في مكان التسليم (١) .

### ٤٣٤ - نفقات تسليم المشتري للمبيع : قدمنا أن نفقات تسليم المبيع

تكون عادة على البائع ، فيتحمل هذا مصروفات حزم المبيع ونقله إلى مكان التسليم ونفقات الرزن والمقاس والسكيل والعد إذا كان المبيع يفرز باحدى هذه الطرق ، ومصروفات إرسال مفاتيح الدار المبيعة أو المكان الذى يوجد فيه المبيع إلى المشتري ، والرسوم الجمركية المستحقة على البضائع المبيعة التي يستوردها البائع ، وغير ذلك من المصروفات مما سبق بيانه (٢) . أما نفقات تسليم المبيع فتكون على المشتري لا على البائع ، وقد نص على هذا الحكم صراحة كما رأينا في المادة ٤٦٤ مدني ، وهي ليست إلا تطبيقاً محضاً للقواعد العامة المقررة في هذا الشأن والتي تقضى بأن تكون نفقات الوفاء على المدين ، إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك ، ( م ٣٤٨ مدني ) ، والالتزام بالتسليم المدين فيه هو المشتري ومن ثم تكون نفقاته عليه ، كما أن الالتزام بالتسليم المدين فيه هو البائع فكان هو الذى يتحمل النفقات .

ومن ، مصروفات تسليم المبيع ومصروفات نقله من مكان التسليم والتسليم إلى المكان

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٦٢ .

(٢) أخر آتياً فقرة ٣١٢ .

الذي يريد المشتري ، فكما أن البائع يتحمل مصروفات نقل المبيع إلى مكان التسليم والتسلم يتحمل المشتري نفقات نقله من هذا المكان . وإذا كان للمبيع نمراً على الشجر - كشجر المانجو والمواخ والمرز ونحوها - ويبيع على هذه الحالة ، ومصروفات قطعه من الشجر تكون على المشتري لا على البائع ، وكذلك الحال في كرز محصول بيع في الأرض قائماً لا منقطعاً . وإذا كان المبيع مما يجب تصديره وكان تسليمه عند الشحن في مكان التصدير ، فإن مصروفات شحنه وإرساله إلى أن يفرغ في محطة الوصول تكون على المشتري لأنها مصروفات أنفقت لتسلم المبيع . أما إذا كان تسليم المبيع عند التفريغ في محطة الوصول ، فإن مصروفات شحنه وإرساله إلى هذا المكان تكون مصروفات أنفقت لتسليم المبيع لا لتسلمه ، فتكون على البائع لا على المشتري . وكذلك الحال في الرسوم التي تجبى على المبيع وقت خروجه من محطة التصدير ورسوم « الترانزيت » أثناء العبور وللرسوم التي تجبى عند وصول البضاعة إلى محطة التفريغ ، كل هذه الرسوم يتحملها المشتري إذا كان مكان التسليم هو محطة الشحن ، ويتحملها البائع إذا كان مكان التسليم هو محطة التصدير .

وهذا كله مالم يقض الاتفاق أو العرف بغيره ، فعند ذلك يسرى الاتفاق أو العرف . فقد يقضى العرف التجاري بأن مصروفات التفريغ تكون على المشتري ، يتحملها ولو كان التسليم في مكان التفريغ . وقد يفتق المتبايعان على أن يكون التسليم خالصاً من أجر الشحن ومن الرسوم الجمركية ، وعند ذلك يتحمل البائع الرسوم التي تجبى في نقل المبيع وقت الخروج وأثناء العبور وعند الوصول ولو كان التسليم في مكان الشحن . ولكنه لا يتحمل الرسوم التي تجبى على استهلاك المبيع في هذه الحالة ، بل الذي يتحملها هو المشتري لأنه هو الذي يستهلكها ، وذلك ما يمكن هناك اتفاق على غيره (١) .

وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد :  
« أما ما يقتضيه التسليم من نفقات - في النقل والشحن وغير ذلك - فهو

---

(١) أنظر الفقرة الثانية من نص المشروع التمهيدى ، وهي الفقرة التي حلفت في لجنة المراجعة ، آنفاً فقرة ٢١ في الماشر .



على المشتري ، عالم بوعده اتفاق أو عرف بنفسه بغير ذلك ، ونفقات نقل المبيع إلى مكان التسليم تدخل ضمن نفقات التسليم فهي على البائع ، ونفقات نقله من مكان التسليم إلى مكان التسليم ( إقرأ المكان الذي يريده المشتري فإن مكان التسليم هو نفس مكان التسليم كما سبق القول ) إذا كان المكانان مختلفين تكون على المشتري . وإذا كان المشتري في مكان غير مكان البائع ، واشترط التسليم خالص الأجر . وجب على البائع أن ينقل المبيع إلى مكان المشتري ونفقات النقل عليه . بل قد يشترط المشتري أن يكون التسليم خالصاً ، لا من أجر الشحن وحده ، بل كذلك من الرسوم الجمركية ، فيتحمل البائع هذه الرسوم ، سواء كانت تجبى وقت خروج البضاعة من بلد البائع ، أو أثناء عبورها في الطريق ، أو عند وصولها إلى بلد المشتري . أما رسوم الاستهلاك التي قد تجبى عند تسليم المبيع ، فهي على المشتري . وغنى عن البيان أن هذه الأحكام ليست من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على غيرها (١) .

## ٢٥ - الجزاء على الممول المشتري بالتزام تسليم المبيع : فإذا أدخل

المشتري بالتزامه من تسليم المبيع ، بأن كان مكان التسليم في موطن البائع ولم يتقدم لتسلمه ، أو كان في جهة أخرى ولم يذهب إليها للتسلم ، أو كان في موطنه هو فأتى له البائع بالمبيع فرفض تسليمه ، أو تخلف المشتري عن تسليم المبيع في أبنية المحدد للتسلم ، جاز للبائع أن يطلب من القضاء تنفيذ التزام المشتري جبراً عليه . وقد يتم ذلك عن طريق إيداع المبيع على ذمة المشتري بمصروفات يتحملها المشتري ، أو يتم عن طريق الحكم على المشتري بغرامة تهديدية يدفعها عن كل يوم من أيام التأخر عن التسليم ، أو يتم بطريق آخر من الطرق المقررة للتنفيذ العيني (٢) . ويسبق ذلك كله إعداز البائع للمشتري أن ينفذ التزامه بتسليم المبيع . كذلك يجوز للبائع ، بعد إعداز المشتري ، أن يطلب فسخ البيع . ويبين

(١) بمعرفة الأموال التفضيرية ؛ ص ١٦٢ - ص ١٦٢ .

(٢) وقد يكفي للبائع بتسليم المبيع إلى المشتري ، أي بوضعه تحت تصرفه وتمكينه من الاستيلاء عليه ، ولا يطلب المشتري بعد ذلك تسليمه . فيكون البائع قد قام بالتزامه بالتسليم ، ومن ثم يحق له المطالبة للمشتري بالتسليم ، سواء تسلم المشتري المبيع أو لم يتسلمه .

للمفاضى سلطته التقديرية . فاذا رأى مبرراً للفسخ قضى به ، وإلا أعطى المشتري مهلة لتسلم المبيع ، وفقاً للقواعد المقررة فى الفسخ القضائى . وقد بوضع فى البيع شرط فاسخ اتفانى ، فيتبع فى شأنه جميع القواعد التى سبق ذكرها فى شأن الفسخ الاتفانى عند عدم دفع الثمن (١) .

وسواء طلب البائع التنفيذ العيني أو الفسخ ، فله فى الحالين أن يطلب تعويضاً عما أصابه من الضرر بسبب تخلف المشتري عن تنفيذ التزامه بتسلم المبيع ، وذلك كأجرة المكان الذى بقى مشغولاً بالمبيع بعد حلول وقت تسلمه (٢) .

- 
- (١) وإذا كان من الواجب تسليم المبيع على دفعات متوالية ، فالتخلف عن تسليم الدفعة الأولى يكون بمثابة التخلف عن تسليم كل المبيع ( أنظر م ١٧٢ لبنانى آنفاً فقرة ٤٢١ فى الهامش ) ، ولكن التخلف عن تسليم الدفعات الأخيرة لا يمس ما تم تسلمه من الدفعات الأولى ( أوربى ورو ٥ فقرة ٢٥٦ م ٩٩ - أوربى وصينيا فقرة ٥٩٩ ) .
- وإذا أعدل المشتري البائع يطالبه بتسليم المبيع ثم لم يتم التسليم ، وجب على البائع ، حتى يحتاج على المشتري بعدم تسلمه المبيع ، أن يعذر . هو أيضاً بالتسليم حتى يثبت عليه التأخر فى تنفيذ هذا الالتزام ( استئناف محتاط ٢١ أبريل سنة ١٨٩٨ م ١٠ م ٢٥٧ ) .
- ومن اشترى شيئاً ليعاد ملزم بتسليمه من الثمرة التى يوجد فيها ، وليس له أن يبقيه لهائمه عنه بقدر حاجته لتسليم أرضه ، وللبائع إجباره على التسليم أو وضع الطين فى مكان معين على ذمة المشتري ( استئناف محتاط ٢٧ نوفمبر سنة ١٩١٣ م ٢٦ م ٥٢ ) .
- (٢) أنظر فى كل ذلك بودرى وصينيا فقرة ٥٩٤ - بلانيرل وريبير ومامل ١٠ فقرة ١٤٤ .

# الْبَيْعُ الثَّانِي

عقد المفاضلة



## نظرة عامة

### في عقد المقايضة

٤٢٦ - النصوص القانونية: تنص المادة ٤٨٢ من التقنين المدني على ما يأتي :

« المقايضة عقد به يلتزم كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر ، على سبيل التبادل ، ملكية مال ليس من النقود . »

وتنص المادة ٤٨٣ على ما يأتي :

« إذا كان للأشياء المتقايض فيها قيم مختلفة في تدبير المتعاقدين ، جاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود يكون معدلاً (١) . »

وتقابل هذه النصوص في التقنين المدني السابق المادتين ٣٥٦ - ٣٥٧ من التقنين المدني الوطني (٢) .

#### (١) تاريخ النصوص :

م ٤٨٢ : ورد هذا النص في المادة ٦٥٣ من المشروع التهديدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا عبارة « على سبيل التبادل » ، فقد أضيفت في لجنة المراجعة بعد أن أقرت النص تحت رقم ٥٠٩ من المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٨٢ ( مجموعة الأعمال التشريعية : ص ٢٢٣ ) .

م ٤٨٣ : ورد هذا النص في المادة ٦٥٤ من المشروع التهديدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٥١٠ من المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٨٣ ( مجموعة الأعمال التشريعية : ص ٢٣٤ - ص ٢٣٥ ) .

(٢) التقنين المدني الوطني السابق م ٣٥٦ : المعارضة مقده به يلتزم كل من المتعاقدين المتعاقدين بأن يعطى للآخر شيئاً بدل ما أخذه منه .

م ٢٥٧ : تحصيل المعارضة بغيره ونسأه المتعاقدين بها الكيفية المترتبة للبيع .

التقنين في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري  
المادتين ٤٥٠ - ٤٥١ - وفي التقنين المدني الليبي المادتين ٤٧١ - ٤٧٢ -  
وفي التقنين المدني العراقي المادة ٥٩٩ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني  
المواد ٤٩٩ - ٥٠١ (١) .

٤٧٧ - تمييز عقد المقايضة عن البيع : ويظهر من النصوص المتقدم  
ذكرها أن عقد المقايضة يتميز عن عقد البيع في أن عقد البيع مبادلة شيء بمبلغ  
من النقود وهو الثمن ، أما عقد المقايضة فهو مبادلة شيء بشيء لا يكون أيهما  
مبلغاً من النقود . ففي البيع يوجد مبيع وثمن ، أما في المقايضة فلا يوجد ثمن

= وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدي بشأن المقايضة في التقنين المدني السابق :  
م يرد شيء عن عقد المقايضة في التقنين المختلط . أما التقنين الأمل فقد أورد في فأن خمسة  
نصوص ( م ٣٥٦ - ٣٦٠ ) اقتصر على تطبيق القواعد العامة ، فيما عدا نصاً واحداً  
( م ٣٥٩ ) شذ عن هذه القواعد شذوذاً لا يبرر له . وقد أصلح المشروع هذا العيب ، وأورد  
سوراً تعرض لميزات خاصة في عقد المقايضة : ثم نص بوجه عام على وجوب تطبيق أحكام  
البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٢٢ .  
وانظر أيضاً ص ٢٣٨ ) .

(١) التقنينات المدنية العربية الأخرى : التقنين المدني السوري م ٤٥٠ - ٤٥١ (مطابقتان  
مادتين ٤٨٢ - ٤٨٣ مصرى . وانظر في القانون المدني السوري الأستاذ مصطفى الزرقا  
فقرات ٣١٠ - ٣١٥ - فقرة ٢١٥) .

التقنين المدني الليبي م ٤٧١ - ٤٧٢ ( مطابقتان لمادتين ٤٨٢ - ٤٨٣ مصرى ) .  
التقنين المدني العراقي م ٥٩٩ ( مطابقة للمادة ٨٣ مصرى - وانظر في القانون المدني  
العراقي الأستاذ حسن الذنون لفقرة ٣٧٠ - فقرة ٣٧٣ - والأستاذ عباس حسن الصراف  
فقرة ٦٢٦ - فقرة ٦٤١ ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٤٩٩ : المقايضة عقد يلتزم فيه كل من المتعاقدين أن يؤدي  
شيئاً للمحصل على شيء آخر .

م ٥٠٠ : تم المقايضة بمجرد رضا الفريقين . أما إذا كان موضوع المقايضة عقارات  
أو حقوقاً عينية على عقارات ، فنطبق أحكام المادة ٣٩٣ وأحكام القوانين المقاربية المعمول بها .  
م ٥٠١ : إذا عقدت المقايضة على أشياء تتفاوت قيمتها ، فملتزمه قد يدين أن يؤديها بغير  
من النقود أو من أشياء أخرى .  
( وأحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري ) .



فهو يبيّن أن المقايضة . وذهب رأى ثان إلى جعل العقد بيعاً إذا كان المعدل أكثر من قيمة الشيء الذى قرن به لتكميل قيمته ، فان كان المعدل أقل فالعقد مقايضة . وذهب رأى ثالث ، وهو الرأى الصحيح ، إلى أن العقد يكون مقايضة إلا إذا كان المعدل يزيد بكثير على قيمة الشيء الذى قرن به لتكميل قيمته بحيث يعتبر هذا الشيء هو المكمل للمعدل لا المعدل هو المكمل للشيء . ففى المثل أسألف الذكر إذا كانت الدار قيمتها ألفان والأرض قيمتها خمسمائة ، فبودلت الدار بالأرض ومعها ألب وخمسمائة ، كان العقد بيعاً لا مقايضة (١) .

## ٤٢٨ - تطبيق أحكام البيع على المقايضة بالقدر الذى تسمح به

طبيعتها - نص قانونى - وتنص المادة ٤٨٥ من التقنين المدنى على ماأتى :  
« تسرى على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذى تسمح به طبيعة المقايضة ، ويعتبر كل من المتقايضين بائعاً للشيء الذى قابض به ، ومشترياً للشيء الذى قابض عليه . » (٢) .

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « هل أنه يجب ألا يكون هذا المعدل هو المنصرم الغالب ، وإلا انتقلت المقايضة بيعاً » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٣٨ ) وانظر آنفاً فقرة ١١ - وانظر نقض مدنى ٣٠ مايو سنة ١٩٣٥ بجمعة عمر ١ رقم ٢٧٣ ص ٨١٤ - بودرى وسينيا فقرة ٩٧٥ - بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٩٣ ص ٥٠٧ وفقرة ٤٠٣ - بلانيول وريبير وريولانجيه ٢ فقرة ٢٦١٨ - جورسان ٢ فقرة ١١٧٤ .  
ومادة رأس مال بإيراد مدى الحياة تكون مقايضة ( بلانيول وريبير وريولانجيه ٢ ص ٨٠٧ هامش ١ - جورسان ٢ فقرة ١١٧٠ ) . ومبادلة نقد بنقد صرف فى الفقه الإسلامى . وقد يكون أحد الطرفين أو كلاهما مجموعاً من المال كتنخارج الوارث على حصته فى الميراث فى مقابل متجر يطلبه إياه الوارث الأخر ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٣٩٣ ص ٥٠٦ ) .  
والأصل فى المدل أن يكون نفوهاً ، وقد يكون غير نفود ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٤٠٣ - م ٥٠١ لبنانى آنفاً فقرة ٤٢٦ فى الهامش ) .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٦٥٨ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما ارتقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٥١٢ من المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٨٥ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٣٨ و ص ٢٤٠ ) .

ويقبل النص فى التقنين المدنى الوطنى السابق م ٣٦٠ : تتبع فى المعارضة القواعد المختصة



ويخلص من هذا النص أن المقايضة تسرى عليها في الأصل أحكام البيع ،  
فيعتبر كل متقايض بائعاً للشيء الذي كان مملوكاً له وقايض به ، ومشترياً للشيء  
الذي كان مملوكاً للطرف الآخر وقايض هو عليه . غير أن طبيعة المقايضة -  
وترجع إلى أنه لا يوجد فيها مبيع وتضمن بل مبيع ومبيع كما قدمنا - قد نقضى  
ببعض مفارقات عن أحكام البيع . فنورد ما بين المقايضة والبيع من موافقات ،  
وما بينهما من مفارقات .

## ١٥ - موافقات بين المقايضة والبيع

٤٢٩ - الأركان الثلاثة - تسرى أحكام البيع على النحو المتقدم  
الذكر بالنسبة إلى أركان المقايضة وبالنسبة إلى الآثار التي تترتب عليها .

٤٣٠ - أركان المقايضة - المقايضة كالبيع عقد رضائي ، يتم بتوافق  
الإيجاب والقبول (١) . ولا يشترط فيها شكل خاص ، ويثبت طبقاً للقواعد  
العامة في الإثبات ، بقيمة أحد الشئيين المتقايض فيهما إذ المفروض أنهما متساويان  
في القيمة ، وإلا فكل التزام تقدر قيمته بقيمة الشيء محل هذا الالتزام . وأركان  
المقايضة التراضي والمحل والسبب .

== ويقابل في التقنيات المدنية العربية الأخرى : التقنين المدني المصري م ٤٠٢ (مطابقة المادة  
٤٨٥ مصري) .

التقنين المدني الليبي م ٤٧٤ (مطابقة المادة ٤٨٥ مصري) .

التقنين المدني العراقي م ٤٩٧ : ١ - لكل من البائعين والمقايضة حكم المبيع معتبر فيما  
شروطه . وإن وقعت منازعة في أمر التسليم ، لزم أن يسلم ويتسلم كل من المتقايضين معاً .  
٢ - ويعتبر كل من المتقايضين بائعاً للشيء الذي قايض به ، ومشترياً للشيء الذي قايض عليه .  
(والأحكام متفقة مع أحكام التقنين المصري) .

تقنين الموحدات والقبول اللبناني م ٤٠٢ : تطبيق قواعد البيع على قدر ما تتطابق به طبيعة هذا  
العقد ، وبدراسة ما يوجد فيها من أوضاع الاتفاق وبالعبارة المدنية وبمطابقة مقتضىها على مقتضى  
(والأحكام متفقة مع أحكام التقنين المصري) .

(١) وكذا في المقايضة والقبول التراضي عقد غير مبرور به في أصله أمه الشئيين

ويشترط في التراضي أن يوجد، وأن ينصب على المقايضة لا مجرد وعد بها .  
على أن الوعد بالمقايضة يجوز كما يجوز الوعد بالبيع ، ونسرى على الوعد  
بالمقايضة الأحكام التي تسرى على الوعد بالبيع (١). ولا يكتفى وجود التراضي،  
بل يجب أيضاً أن يكون صحيحاً . والتراضي لا يكون صحيحاً إلا إذا كان صادراً  
من ذى أهلية ، والأهلية في المقايضة هي نفس الأهلية في البيع . وحدود ولاية  
سولي والروصى والقيم في المقايضة هي نفس حدودها في البيع ، ويدخل في ذلك  
تعاقد الشخص مع نفسه . ولا يكون التراضي صحيحاً أيضاً إلا إذا كان خالياً  
عن عيوب الرضاء : الغلط والتدليس (٢) والإكراه والاستغلال . وخيار الرؤية  
في المقايضة ، كخيار الرؤية في البيع ، ينتهي إلى وجوب تعيين الشيء المتقايبض  
عليه وعلم المتقايبض . وتدخل الأوصاف على المقايضة كما تدخل على البيع ،  
فتجوز مثلاً المقايضة بشرط التجربة وبشرط المذاق ، ونسرى نفس الأحكام  
التي تسرى على بيع التجربة وبيع المناق .

والركن الثاني للمقايضة هو الشئان المتقايبض فيهما . ويشترط في كل منهما  
ما يشترط في المبيع ، إذ أن كلا منهما في حكم المبيع كما قدمنا . فيجب أن يكون  
شيء المتقايبض فيه موجوداً ، والشيء المتنازع فيه لا يجوز أن يتعامل فيه عمال  
القضاء ولا المحامي بالمقايضة مع موكله على النحو الذي رأيناه في البيع (٣). ويجب  
أن يكون الشيء المتقايبض فيه معيناً تعييناً كافياً ، وتجوز المقايضة في شيء  
جزاف وفي شيء يعين بالتقدير كيلاً أو مقاساً أو وزناً أو عدداً ، فتجوز مقايضة  
عشرة أرادب من القمح بعشرين أردباً من الذرة مثلاً . ويجوز تعيين الشيء  
المتقايبض فيه عن طريق العينة كما يجوز تعيين المبيع ، وبصح أن يكون الشيء

(١) بودرى وسينا فقرة ٩٩٧ ص ٩٨٨ .

(٢) وقد قسمت محكمة النقض بأن استحالة رد الأبطال المتبادل عليها بسبب نزع ملكيتها من  
يد المتبادل الذي يتسلط ببطان المتبادلة ليست في حد ذاتها مانعاً من قبول دعوى البطلان ، أما  
إذا كانت الاستحالة ناشئة عن تصرف من طالب البطلان ينهض دليلاً على إجازة المتبادل للمقد  
المشوب بالتدليس فتنتهز لا تقبل منه دعوى البطلان (نقض مدني ١٨ مايو سنة ١٣٢٣ الهامة  
١٣ رقم ٤/١١١ ص ١٢١٣) .

(٣) انظر آنفاً فقرة ١١٣ .

المتقايض فيه حصة شائعة كما يصح ذلك في المبيع . ويجب أن يكون الشيء المتقايض فيه صالحاً للتعامل فيه ، وبخاصة يجب أن يكون مشروعاً . ويجب تحيراً أن يكون الشيء المتقايض فيه مملوكاً للمتقايض ، والمقايسة بملك الغير كبيع ملك الغير قابلة للإبطال لمصلحة المتقايض الآخر . كذلك المتقايسة في مرض الموت ، كالبيع في مرض الموت ، ويفرض فيها أنها تستر تبرعاً فتأخذ حكم الوصية . وحكم مقايضة الوارث بمال التركة قبل سداد الدين هو حكم نصرته بالبيع ، وكذلك يسرى حكم البيع في المتقايسة بالمال المحجوز عليه وفي مقايضة المعسر بماله . والركن الثالث في المتقايسة هو السبب ، وتسرى فيه الأحكام العامة المقررة في نظرية السبب .

٣١ - الآثار التي تترتب على المقايضة - والآثار التي تترتب على المقايضة هي نفس الآثار التي تترتب على البيع من حيث التزامات البائع لأمه حيث التزامات المشتري . فيلتزم كل من المتقايضين بنقل ملكية الشيء الذي يقابض به إلى الطرف الآخر ، كما يلتزم بتسليمه لإياه وبضمان التعرض والاستحقاق وبضمان العيوب الخفية .

وتنتقل ملكية الشيء المتقايض فيه من مالكة إلى المتقايض الآخر بمجرد تمام المقايضة في المنقول المعين بالذات ، وبالإفراز فيما عين بنوعه ، وبالتسجيل في العقار (١) . ويترتب على انتقال الملكية في المقايضة ما يترتب على انتقال

---

(١) ويجوز رفع دعوى صحة التعاقد ودعوى صحة التوقيع في المقايضة كما يجوز ذلك في البيع ، وتسرى نفس القواعد .

وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان المورث قد تصرف في أطيان له الغير بمقتضى عقد بدل لم يسجل ، ثم تصرف في ذات الأطيان بالبيع لأحد أولاده بمقتضى بيع مسجل ، فأقام هذا الأخير دعوى على المتبادل معه بطلب تثبيت ملكيته إل هذا للقدر ، فقضى برفض دعواه اتباعاً لما هو مقرر في التشريع الفرنسي في شأن الوارث الذي يقبل التركة بغير تحفظ ، فإن الحكم يكون أنه نال القانون (نقض مسدق ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٤٧ بمجموعة أحكام النقض ٨ رقم ١٠٨ ص ٩٦٠) .

ونفس محكمة الاستئناف الرضاة بأن عقد المقايضة غير المبرر يلزم كل عقايض بالأعمال اللازمة بالتسجيل كما في البيع (استئناف حماط ١٢ يناير سنة ١٩٢١ م ٤٤ ص ١١٠) .

الملكية في البيع . ويجوز أن تكون المقايضة سبباً صحيحاً في تملك العفار بالتقادم  
القصير (١) وفي تملك المنقول بالحيازة .

ويلتزم كل متبايض بتسليم الشيء الذي قابض به إلى المتبايض الآخر في الحالة  
التي كان عليها وقت المقايضة . وحكم المعجز والزيادة في مقدار الشيء المتبايض  
فيه هو نفس حكم المعجز والزيادة في مقدار البيع (٢) . والطريقة التي يتم بها  
التسليم ، وزمان التسليم ومكانه ونفقانه ، وجزاء الإخلال بهذا الالتزام (٣) ،  
كل ذلك تسرى عليه الأحكام التي تسرى على الالتزام بالتسليم في البيع .  
ويتحمل كل متبايض تبعه هلاك الشيء الذي قابض به إذا وقع الهلاك قبل  
التسليم ، بالنفصليات التي قررناها في البيع .

ويلتزم كل متبايض بضمان التعرض والاستحقاق في الشيء الذي قابض به  
على النحو الذي رأيناه في البيع (٤) . ولكل منهما حبس الشيء الذي قابض به

---

= وقفت أيضاً بأنه لا يمتنع بالمقايضة بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية كما لا يمتنع بأى تصرف  
آخر (استئناف مختلط ٣١ مارس سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ٢٠٦) ، فإذا كانت المقايضة  
بما لا يحل المتبايض محل الدائن المرتهن الذي دفع له المعدل (نفس الحكم السابق) .

(١) استئناف مختلط ٤ مارس سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٢٤٧ - ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٢٣  
م ٦٦ ص ٩٥ .

(٢) بودرى وسينيا فقرة ٩٨٠ - بلايول ويبيو وهامل ١٠ فقرة ٣٩٨ - الأستاذ  
أنور سلطان فقرة ٤٦٣ .

(٣) وقد قُضت بحكمة الاستئناف الوطنية بأنه يجوز فسخ المقايضة إذا لم يعلم المتبايض  
ما قابض به إلى المتبايض الآخر (استئناف وطني ٢٢ فبراير سنة ١٩١٠ الحقوق ٢٧  
ص ١٢٩ - ومع ذلك قارن استئناف وطني ٢٤ يناير سنة ١٩١٠ المجموعة الرسمية ١١  
رقم ١/٦٦ ص ١٨٤) . وقضت بحكمة استئناف مصر بأنه إذا لم يوف أحد المتبايضين بما  
قابض به ، فللاخر النسخ والمطالبة بتعويض يقابل المنفعة التي حصلت للمتبايض المحكوم عليه  
بالفسخ ولو كان هذا الأخير حسن النية (استئناف مصر ٢٧ يناير سنة ١٩٣١ الهامة ١١  
رقم ٥٢١ ص ١٠٤٨) . وانظر في استحقاق التعويض للتأخر في تسليم الأرض المتبايض  
عليها بعد الإعذار (نقض مدني ١١ أبريل سنة ١٩٣٥ مجموعة عمر ١ رقم ٢٤٣ ص ٦٦٦) .

(٤) نقض مدني ٧ يناير سنة ١٩٣٧ مجموعة عمر ٢ رقم ٢٥ ص ٦٢ - ٢٧ مارس  
سنة ١٩٤١ مجموعة عمر ٣ رقم ١٠٩ ص ٣٣٧ - استئناف وطني ١٥ ديسمبر سنة ١٩١٣  
المجموعة الرسمية ١٥ رقم ٢٤ ص ٥٠ - وفي انطباق قواعد فسخ البيع على فسخ المقايضة =

أو فسخ المفاوضة إذا استحق الشيء الذي قايس عليه أو ظهر فيه عيب يوجب الضمان (١).

= أنظر : استئناف مختلط ، يونيو سنة ١٩١١ م ٢٧ ص ٤١٢ : ١٩ نولبر سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٢٨ .

(١) المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في مجموعة الأعمال التفسيرية ، ص ٢٢٩ - ص ٢٤٠ . وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى الجديد يتضمن نصين في هذا الصدد هما مجرد تطبيق لقواعد العامة ، فحذفتا في لجنة المراجعة . فكانت المادة ٦٥٦ من المشروع التمهيدى تنص على أنه : « إذا تسلّم أحد المتقايضين الشيء الذي قايس عليه ، ثم أثبت بعد ذلك أن الطرف الآخر لا يملك هذا الشيء ، فلا يجوز أن يجبر على تسليم الشيء الذي قايس به ، وليس عليه إلا أن يرد ما تسلمه » . وكانت المادة ٦٥٧ من المشروع التمهيدى تنص على أنه : « إذا استحق الشيء المقايض عليه في يد المقايض ، أو رد بصوبه ، جاز للمقايض أن يسترد الشيء الذي قايس به أو أن يطالب بقيمة الشيء الذي قايس به أو أن يطالب بقيمة الشيء الذي قايس عليه وقت الاستحقاق أو وقت المفاوضة خالياً من العيب ، وله في الحالتين أن يطالب بتعويض إذا كان هناك وجه لذلك » ( مجموعة الأعمال التفسيرية ، ص ٢٣٥ - ص ٢٣٧ في الهامش ) وتنص المادة ٥٩٨ من التقنين المدنى الراقى على أنه : « إذا استحق الشيء الذي تسلمه المقايض أو رد بصوبه ، جاز لهذا المقايض إما أن يسترد الشيء الذي قايس به ، وإما أن يطالب بقيمة الشيء الذي قايس عليه وقت الاستحقاق أو تبين وقت المفاوضة خالياً من العيب . وله في الحالتين أن يطالب بتعويض » إذا كان هناك وجه لذلك » .

وكانت المادة ٣٥٨ من التقنين المدنى الرضى السابق تنص على أنه : « إذا كان أحد المتعارضين استلم الموضع قبل تسليم الموضع الآخر ، ثم أثبت أن ما استلمه لم يكن ملكاً للمتعاقد معه ، فلا يجوز إجباره على تسليم ما تعهد بإعطائه بدل ما أخذه ، وإنما يجبر على رد ما استلمه فقط » . ثم أوردت المادة ٣٥٩ من التقنين المدنى السابق نصاً يشتمل على حكم يتعارض مع القواعد العامة ، فنصت بأنه : « إذا كان أحد المتعارضين استلم موضع ما أعطاه ، ثم ظهر أنه ليس ملك المتعاقد وانزع منه مالكة الحقيقي ، فيكون المتسلم المذكور مخيراً بين طلب تضمينات وبين طلب رد عين ما أخذه منه ولو كان تحت يد غير المتعاقد معه إذا كان عقاراً إلا إذا نصت في هذه الحالة خمس سنين من يوم عقد مشاركة المعاوضة » . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى هذا الصدد : « وهذا حكم غير مفهوم ، إلا إذا قيل إن الأجنبي قد ملك العقار بالتقادم القصير . على أن هذا التعليل لا يصح في كل الأحوال ، فقد يكون الأجنبي صبياً ثانياً ، وقد تكون مدة حيازته للعقار أقل من خمس سنوات ويكون لتحقق ذلك ألا تنتقل إليه حيازة العقار إلا بعد عقد المفاوضة كما هو الغالب . وقد حذف المشروع هذا الحكم الغريب » ( مجموعة الأعمال التفسيرية ، ص ٢٢٩ ) . وقد قضت محكمة النقض بأن مدة الخمس سنوات المذكورة في التقنين الأخير من المادة ٣٥٩ مدنى ليست من مدد التقادم يعنى المتقايض بموجبها إذا حق مكتسب ، بل هي من مدد سقوطه يسقط بانقضاء حق المتقايض الذي استحق منه القبض في رفع دعوى =

## ٢٥ - المفارقات بين المقايضة والبيع

٤٣٢ - صبراً عام : يمكن القول بوجه عام إن أحكام البيع المتعلقة بالثمن أو بالتزامات المشتري الراجعة إلى الثمن لا تسرى في عقد المقايضة ، لتعارض هذه الأحكام مع طبيعة المقايضة . فالمقايضة ليس فيها ثمن كما قدمنا ، فأحكام بيع المتعلقة بالثمن ليس لها محل في عقد المقايضة ولا تسرى في هذا العقد بدهاة . فاذا دخل عنصر النقد في المقايضة - ويتحقق ذلك في المقايضة بمعدل من النقود - سرت أحكام الثمن على هذا المعدل وحده بالمقدار الذي لا يتعارض مع عقد المقايضة (١) ، فيثبت مثلاً حق امتياز للمتقايض الدائن بالمعدل على الشيء الذي قايض به (٢) . والتزام المشتري الذي لا يتعلق بالثمن ، وهو التزامه بتسلم المبيع ، تسرى أحكامه في عقد المقايضة كما تسرى في عقد البيع .

٤٣٣ - تطبيقات لهذا المبدأ العام - نص قانوني : ومن أهم تطبيقات هذا المبدأ أن الأحكام التي تتعلق بوجود أن يكون الثمن نقوداً

---

= استرداد القبض الذي أعطاه (نقض مدني ٧ يناير سنة ١٩٣٧ مجموعة عمر ٢ رقم ٢٥ ص ٦٢ - وانظر أيضاً في صدد هذا النص : نقض مدني ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١٠٧ ص ٧٢٠ - استئناف مصر ٤ مايو سنة ١٩٢٦ الهامة ٧ رقم ٩ ص ١٥ - محكمة قنا استئناف ٢٠ فبراير سنة ١٩٢٧ المجموعة الرسمية ٢٩ رقم ١/٨٧ ص ٢١٠ - الأستاذين أحمد نجيب الهلال وسامد زكي فقرة ٦٣٤ - فقرة ٦٣٥) .

والعبارة بوقت تمام المقايضة ، فإن كانت قد تمت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ فنص التقنين المدني السابق هو الذي يسرى فيما بين الوطنيين دون الأجانب ، وإلا فالتقنين المدني الجديد هو الذي يسرى .

(١) فيجوز للمقايض الذي له حق في المعدل أن يجبر المقايض الآخر على دفع المعدل مع التمويش فإن كان له مقتض ، ويجوز لدائنه أن يتحمل حقه هذا (استئناف مخطط ٨ مايو سنة ١٩٤١ م ٥٣ ص ١٨٨) . وإذا كان المعدل في المقايضة ضريبة متأخرة ثم تنازلت عنها الحكومة ، المقايض الذي كان مستولاً عن هذه الضريبة وحولها على المقايض الآخر له حق الرجوع بقيمتها على هذا المقايض الآخر (استئناف مخطط ١٨ مايو سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ٢٣٥) .

(٢) أما في غير المعدل فلا امتياز للمتقايض على العين التي أعطاه (نقض ١٦ مارس سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١١٠ ص ٢٨١) .

وأن يكون مقدرًا أو قابلاً للتقدير وأن يكون جدياً ، وما يتصل ببخس الثمن من أحكام الغبن الفاحش (١) في البيع ، كل هذه الأحكام لا محل لتطبيقها في عقد المفاضة .

كذلك الأحكام المتعلقة بالتزامات المشتري فيما يرجع منها إلى الثمن ، كاللزام الوفاء بالثمن ودفع الفوائد وزمان دفع الثمن ومكانه ، كل هذه الأحكام لا محل لسريانها في عقد المفاضة . إلا أن الأحكام المتعلقة بتملك المشتري ثمر المبيع ونمائه وتحمل نفقاته ، وحبس المشتري للثمن (ويقاله الشيء المفاض به) حتى يستوفى المبيع غير مهدد بتعرض أو استحقال وغير معيب ، وحبس البائع للمبيع حتى يستوفى الثمن (ويقاله الشيء المفاض عليه) ، وفسخ العقد لعدم الوفاء بالثمن (ويقاله الشيء المفاض عليه) أو لعدم تسليم المبيع أو لعدم نقل ملكيته ، كل هذه الأحكام - ب - في عقد المفاضة كما تسرى في عقد البيع (٢) .

ومما يترتب على أن المفاضة لا يوجد فيها ثمن ما يأتي : (١) لا يتصور في المفاضة دفع عربون ، إلا فيما يتعلق بعربون ، يدفع خارجاً عن البدلين وهذا لا يقع عادة . (٢) لا يقع عادة في المفاضة صورة تقابل البيع بالتسيط أو تقابل لإيجار السائر للمبيع . (٣) لا يقع عادة في المفاضة صورة تقابل بيع الوفاء (٣) .

(١) أنظر في الغبن الفاحش آنفاً فقرة ٢٢١ ، حتى لو كانت المفاضة بمعدل (بودرى وسينيا فقرة ٩٩٥) ، إذ المعدل لا يحول المفاضة بيعاً (أوبرى ورو ٥ فقرة ٣٦٠ ص ١٨٥) - قارن الأستاذ منصور مصطلح منصور (ص ٣١٠) ويذهب إلى أن عدة حكم الغبن الفاحش تنوهر في المفاضة ، وإل أن طيبة المفاضة لا تتعارض مع إعمال هذا الحكم ، فقدور قيمة العقار الذي قابض عليه القاصر وتنسب إلى قيمة العقار الذي قابض به . وغنى من البيان أننا لو أعلننا حكم الغبن الفاحش في المفاضة ، لانتفى الأمر تقدير عقارين ، لا تقدير قيمة عقار واحد كما في البيع ، ولكن هذه المسئلة قد يمد لها استكمال حاية القاصر في المفاضة كما استكلت في البيع .

(٢) ويجوز فسخ المفاضة لعدم دفع المعدل ، كما يجوز فسخ البيع لعدم دفع الثمن . فالعدل إذن ، كالثمن ، مضمون بمجز الفسخ وحق الامتياز ، وهذا غير التنفيذ البنى (أوبرى ورو ٥ فقرة ٣٦٠ ص ١٨٤ - بلانويل وديبر وهامل ١٠ فقرة ٤٠٤ - الأستاذ محمد كامل مرس فقرة ٣٦٣) .

(٣) قارن مع ذلك أنسيكلويدى دالموز ٢ لفظ *échange* فقرة ١٥ - وقارن أيضاً الأستاذ منصور مصطلح منصور (فقرة ١٢٦ ص ٣٠٩) ، ويذهب إلى أن الحكم الناس = (م ٥٥ - كوسيط ٤٥)

- (٤) لا يقع عادة في المقايضة صورة تقابل البيع مع حق التفرير بالشراء عن الغير .  
(٥) لا تسرى في المقايضة الأحكام المتعلقة باسترداد الحق المتنازع فيه (١) ،  
ولا أحكام العجز في المقدار (٢) . (٦) لا يوجد حق امتياز لأى حق المتقايضين  
على الشيء الذى قابض به ، لأن حق الامتياز إنما قرره القانون لضمان الثمن .  
ولكن إذا وجد في المقايضة معدل ، كان منسباً بحق امتياز كما سبق القول .  
(٧) لا شفعة في المقايضة (٣) .

ومما يترتب على أنه كما يعتبر كل من المتقايضين بائعاً لما قابض به يعتبر كذلك  
كل منهما مشترياً لما قابض عليه ، ما نصت عليه المادة ٤٨٤ مدنى من أن  
مصرفات عقد المقايضة وغيرها من النفقات الأخرى يتحملها المتقايضان  
مناصفة ، ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك (١) . والأصل في عقد البيع  
أن مصرفات البيع يتحملها المشتري كما قدمنا ، فاذا أردنا تطبيق هذا الحكم  
على المقايضة وجب اعتبار كل من المتقايضين مشترياً لما قابض عليه ، ووجب

---

= ببطان بيع الوفاء لا يمرى على المقايضة لانقاذ علة البطان، فإذا اشترط والمقد احتفاظ أحد  
المتقايضين بحقه في استرداد ما قابض به إذا هو رد ما قابض عليه في مدة معينة كان المقد صحيحاً  
(١) أنظر آنفاً فقرة ١٠٥ .

(٢) استئناف مخطوط ١٦ فبراير سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ١٦٩ .

(٣) إلا إذا أضحى البيع تحت إمتار المقايضة ( استئناف مخطوط ١٩ فبراير سنة ١٩١٨

م ٣٠ ص ٢٢٧ ) .

(٤) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٦٥٥ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق

لما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٥١١ من المشروع النهائى .  
ووافق عليه مجلس النواب ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٤٨٤ ( مجموعة الأعمال التحضيرية :  
ص ٢٣٥ — ص ٢٢٧ ) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدنى السابق ، ولكن الحكم كان معمولاً به دون نص .  
وبغالب في التقنينات المدنية العربية الأخرى : التقنين المدنى السورى م ٤٥٢ ( مطابقة للادة  
١٨٤ مصرى )

التقنين المدنى الليبى م ٧٣ ؛ ( مطابقة للادة ٤٨٤ مصرى .

التقنين المدنى العراقى م ٦٠٠ ( مطابقة للادة ٤٨٤ مصرى ) .

نسخ المرحبات والمقود اللتان م ٥٠٢ : تقدم حتماً معاريف المقدم ونفقاته القانونية بين

متقايضين : ما لم يكن هناك اتفاق آخر بينهما . ( والحكم يتفق مع حكم التقنين المصرى ) .



تبعاً لذلك تقسيم هذه المصروفات مناصفة بينهما (١) . وبوجه خاص وجب تقسيم رسوم التسجيل (٢) بينهما مناصفة ، دون اعتداد بما عسى أن يوجد من فرق في القيمة بين البديلين . وهذا كله ما لم يوجد اتفاق (٣) أو عرف يقضى بغيره (٤) .

(١) وذلك دون اعتداد بما قد يكون في المقايضة من سنك ، فنفقات المدل تضم إلى مجموع النفقات ويكون المجموع مناصفة بين المتقايضين . ويذهب أوربي ورو إلى جعل نفقات المدل على الملتزم به ( أوربي ورو ٥ فترة ٣٦٠ هامش ١٦ ) .

(٢) وهي أقل في المقايضة منها في البيع (وكانت من قبل ٢ / ١ ثم ارتفعت إلى ٣ / ١) . وإذا تفاوت البدلان في القيمة ، كان المقار الأكبر قيمة هو المتبرر بتقدير رسوم التسجيل ( استئناف مختلط ١١ يناير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٧٥ ) . وإذا كانت المقايضة حقيقتها بيع . كأن اشترى شخص مزرعة ببلغ ١٠٠٠٠٠ دفع منه نقداً ٩٤٠٠٠٠ ومنزلاً قيمته ٦٠٠٠٠ ، فهناك أحكام قضت بوجود دفع رسوم التسجيل على كل من المزرعة والمنزل فكلاهما مبيع ( استئناف مختلط ١٢ يناير سنة ١٩٢٢ م ٢٤ ص ١٥ — ١٢ أبريل سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٣٠١ ) . وهناك أحكام أخرى ، وفيها حكم الدوائر المختصة بحكمة الاستئناف المختلطة ، قضت بجعل الرسوم على أهل المقارين قيمة مهما كان مقدار المدل ( استئناف مختلط ٢٦ يناير سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ١٦٣ - بحكمة الاستئناف المختلطة في دوائرها المهتمة ٢٦ مايو سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٣٨٧ - استئناف مختلط ٧ مايو سنة ١٩٣١ م ٤٣ ص ٣٧٩ ) .

(٣) ويعتبر الاتفاق على أن يتحمل أحد المتقايضين كل المصروفات من قبيل الاتفاق على أنه ل ( بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ٤٠٣ ) .

(٤) وتقول المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في هذا الصدد : « وتعمل المادة ٦٥٥ (من المشروع التمهيد) مصروفات عقد المقايضة مناصفة بين المتقايضين ، وهذا طبيعي لأن كلا منهما يتبرع تقريباً للمقايض عليه . ويموز الاتفاق على غير ذلك ، ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٢٩ ) .



# فهرس لمشمون الكنب

صفحة

## تمهيد المقود المساء وتقسماتها المختلفة

١	..... المقود المساء
١٠	..... التقسيمات المختلفة للمقود المساء
١٤	..... المقود التي ترد على الملكية

## الباب الأول عقد البيع

### مفرد

١٩	..... التعريف بالبيع
٢٣	..... البيع نقل الملكية
٢٣	..... خصائص عقد البيع - اشتباهه بمقود أخرى
٢٤	..... أهمية عقد البيع وكيف حل محل المقايضة
٢٥	..... تنظيم عقد البيع في التقنين المدني السابق
٢٧	..... تنظيم عقد البيع في التقنين المدني الجديد
٢٩	..... خطة البحث

## الفصل الأول - أحكام البيع

٤٠	..... الفرع الأول - التراضي في عقد البيع
٤١	..... البحث الأول - شروط الانقضاء

صفحة	
٤١	المطلب الأول — التابع أصالة.....
٤٢	§ ١ — تطابق الإيجاب والقبول : .....
٤٢	العناصر التي يتطابق فيها الإيجاب والقبول .....
٤٧	صور عملية للإيجاب .....
٥٠	شكل عقد البيع .....
٥٣	إثبات عقد البيع .....
٥٣	تفسير عقد البيع .....
٥٥	§ ٢ — الوعد بالبيع والبيع الابتدائي والبيع بالعربون : .....
٥٥	الوعد بالبيع : .....
٥٦	الوعد بالبيع من جانب واحد .....
٧١	الوعد بالشراء من جانب واحد .....
٧٥	الوعد بالبيع والشراء .....
٨٠	البيع الابتدائي : .....
٨٢	الآثار التي تترتب على البيع الابتدائي .....
٨٤	معير البيع الابتدائي عند إبرام البيع النهائي .....
٨٦	البيع بالعربون : .....
٨٦	أحكام البيع بالعربون.....
٩٠	التكليف القانوني للعربون .....
٩٣	المطلب الثاني — التابع بطريق النيابة .....
	§ ١ — التتابع عن طريق ولي أو وصي أو قيم أو وكيل عن الغائب أو
٩٥	حارس قضائي : .....
٩٥	ولاية الولي في البيع والشراء .....
٩٧	ولاية الوصي والقيم والوكيل عن الغائب في البيع والشراء
٩٨	ولاية الحارس القضائي في البيع والشراء .....
٩٨	§ ٢ — بيع النائب لنفسه : .....
٩٨	القاعدة العامة .....
٩٩	تطبيقات خاصة .....
١٠٨	المبحث الثاني — شروط الصحة .....
١٠٨	المطلب الأول — الأهلية في عقد البيع .....
١٠٨	تمييز الأهلية عما يلتبس بها من النظم .....
١٠٩	أهلية التصرف واجبة في كل من البائع والمشتري .....
١١٠	متى يكون التمييز في أهلية البيع والشراء .....
١١٢	المطلب الثاني — بموجب الرضا في عقد البيع .....
١١٢	تطبيق القواعد العامة .....

صفحة	
١١٤	علم المشتري بالمبيع .....
١١٧	خيار الرؤية في الفقه الحنفى .....
١٢٠	خيار الرؤية في المذاهب الأخرى و الفقه الإسلامى .....
١٢٣	خيار الرؤية في التفنين المدنى المصرى .....
١٢٦	المبحث الثالث - بعض البيوع الموصوفة .....
١٢٨	§ ١ - البيع بشرط التجربة : .....
١٣٠	كيف يملق البيع على شرط التجربة .....
١٣١	كيف تكون التجربة والوقت الذى تم فيه .....
١٣٤	التجربة شرط واقف .....
١٣٦	التجربة شرط فاسخ .....
١٣٧	§ ٢ - البيع بشرط المذاق : .....
١٣٩	كيف يملق البيع على شرط المذاق .....
١٤٠	كيف يتم المذاق .....
١٤١	التكليف القانونى لبيع بالمذاق .....
١٤٢	الفروق بين بيع المذاق وبيع التجربة .....
١٤٣	§ ٣ - بيع الوفاء : .....
١٤٨	أ) بيع الوفاء فى عهد التفنين المدنى السابق .....
١٦٣	ب) بيع الوفاء فى عهد التفنين المدنى الجديد : .....
١٦٣	بيع الوفاء باطل .....
١٦٥	ما الذى يترتب على بطلان بيع الوفاء .....
١٦٧	تمييز منطقة بيع الوفاء عن البيع المطلق على شرط فاسخ .....
١٦٩	ليس لتفنين الجديد أثر رسمى .....
١٧٠	§ ٤ - البيع بالتضييق أو الإيجار السائر لبيع : .....
١٧٢	تضيقات عملية .....
١٧٣	البيع بالتضييق .....
١٧٧	الإيجار السائر لبيع .....
١٨٠	الإيجار المترن بوجه بالبيع .....
١٨٢	§ ٥ - البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير : .....
١٨٢	الصور العملية لهذا البيع .....
١٨٤	حكم البيع قبل التقرير بالشراء عن الغير .....
١٨٤	كيف يكون التقرير بالشراء عن الغير .....
١٨٦	حكم البيع بعد التقرير بالشراء عن الغير .....
١٨٩	صورة خاصة - تقرير الرامى عليه المزايا للشراء عن الغير .....
١٩٠	الفرع الثانى - المحل فى عقد البيع .....

صفحة	
١٩١	المبحث ادر - المبيع .....
١٩١	المطلب الأول وجود المبيع .....
١٩٤	١ § - بيع الحقوق المتنازع فيها : .....
١٩٤	( ا ) بيع الحقوق المتنازع فيها لغير عمال القضاء : .....
١٠٧	من يجوز استرداد الحق المتنازع فيه .....
٢٠١	كيف يكون الاسترداد .....
٢٠٤	الآثار التي تترتب على الاسترداد .....
٢٠٧	الحالات الاستثنائية التي يجوز فيها الاسترداد .....
٢١١	( ب ) بيع الحقوق المتنازع فيها لعمال القضاء : .....
٢١٢	المبيع لعمال القضاء وحسب الاسترداد .....
٢١٥	المشتركون للحقوق المتنازع فيها .....
٢١٧	جزاء المظنر .....
٢١٨	تعامل المهامى في الحق المتنازع فيه .....
	٢ § - بيع السلم :
٢٢٠	السلم في الفقه الإسلامى .....
٢٢٣	السلم في القانون المصرى .....
٢٢٥	المطلب الثانى - تعيين المبيع .....
٢٢٦	١ § - البيع بالتقدير والبيع بالجزاف : .....
٢٢٦	كيف يتكون البيع بالتقدير .....
٢٢٧	كيف يتكون البيع بالجزاف .....
	أهمية التمييز بين بيع التقدير وبيع الجزاف من حيث
٢٣٠	انتقال الملكية .....
	أهمية التمييز بين بيع التقدير وبيع الجزاف من حيث تحمل
٢٣٢	ثبته الهلاك .....
	لا فرق بين بيع التقدير وبيع الجزاف من حيث إنشاء
٢٣٣	الالتزامات الشخصية .....
٢٣٤	٢ § - البيع بالعينة : .....
٢٣٥	لعينة طريق لتعيين المبيع .....
٢٣٦	وجوب مطابقة المبيع للعينة .....
٢٣٧	جزاء عدم مطابقة المبيع للعينة .....
٢٣٩	إثبات العينة .....
٢٤٠	٣ § - بيع التركة .....
٢٤٢	( ا ) بيع الإرث حصته في التركة لأجنبي غير وارث : .....
٢٤٢	حكم هذا البيع فيما بين الطرفين .....

صفحة

- ٢٥٢ ..... حكم هذا البيع بالنسبة إلى الغير
- ٢٥٧ ..... (ب) بيع الوارث حصت في التركة لوارث آخر :
- ٢٥٧ ..... التمييز بين حالتين
- ٢٥٩ ..... أحكام مشتركة في الخارج
- ٢٦٠ ..... الفرق بين الخارج كملح والخارج كقسمة
- ٢٦١ ..... المطلب الثالث - صلاحية المبيع لتعامل فيه
- ٢٦٢ ..... ١ § - عدم الصلاحية لتعامل راجع إلى طبيعة الشيء
- ٢٦٤ ..... ١ § - عدم الصلاحية لتعامل راجع إلى عدم المشروعية :
- ٢٦٤ ..... تطبيقات مختلفة
- بيع الشركة المستقبلية وبيع الحقوق المتنازع فيها لصالح
- ٢٦٥ ..... القضاء - إحالة
- ٢٦٥ ..... بيع الملاء
- ٢٦٨ ..... المطلب الرابع - ملكية البائع لشيء المبيع
- ٢٦٩ ..... ١ § - بيع ملك الغير :
- ٢٧١ ..... تحديد منطقة بيع ملك الغير
- ٢٧٦ ..... (١) تأصيل البطلان في بيع ملك الغير :
- ٢٧٦ ..... النظرية التقليدية
- ٢٧٩ ..... رأى يستند إلى نظرية تحول العقد الباطل
- ٢٨٠ ..... رأى آخر يذهب إلى أن بيع ملك الغير عقد موقوف ...
- الرأى الذى نغف عنه - بيع ملك الغير قابل للإبطال
- ٢٨٢ ..... بموجب نص خاص في القانون أنشأ البطلان
- ٢٨٥ ..... بيع عقار الغير قابل للإبطال بعد التسجيل وقبله
- ٢٨٨ ..... (ب) أحكام بيع ملك الغير :
- ٢٨٨ ..... فيما بين المتعاقدين :
- ٢٨٨ ..... المشتري وحده هو الذى يجوز له إبطال البيع
- ٢٩١ ..... والله تعالى أن يطلب الترميض
- ٩٢٣ ..... والمشتري أن يجيز البيع
- ينقلب بيع ملك الغير صحيحاً بأيلولة ملكية المبيع
- إلى البائع
- ٢٩٤ ..... بالنسبة إلى المالك الحقيقي :
- ٢٩٦ ..... إذا لم يقر المالك الحقيقي البيع
- ٢٩٦ ..... إذا أقر المالك الحقيقي البيع
- ٢٩٧ ..... ٢ § - بيع المال الشائع :
- ٢٩٩ ..... (١) بيع الشريك جزءاً مفرزاً من المال الشائع
- ٢٠٠ ..... المال الشائع :

سم

صفحة

- ٣٠٠ ..... بيع الشريك جزءاً مفزراً من المال الشائع
- ٣٠٣ ..... بيع الشريك كل المال الشائع
- ٣٠٤ ..... أثر البيع في حقوق باقي الشركاء
- ٣٠٥ ..... ( ب ) بيع التصفية :
- ٣٠٥ ..... متى يكون بيع التصفية :
- ٣٠٧ ..... إجراءات بيع التصفية
- ٣٠٨ ..... الآثار التي ترتب على بيع التصفية
- ٣٠٩ ..... § ٣ — بيع المريض مرض الموت :
- ٣١٣ ..... ( ا ) ما هو مرض الموت وتقييده لتصرفات المريض :
- ٣١٣ ..... ما هو مرض الموت
- ٣١٤ ..... المريض يقعد المريض عن قضاء مصالحه
- ٣١٥ ..... ويقلب في المرض خوف الموت
- ٣١٧ ..... وينتهي المرض بالموت فعلاً
- ..... الأصحاء الذين تقوم بهم حالة نفسية تعطلهم في حكم
- ٣٢٠ ..... المرضى مرض الموت
- ٣٢١ ..... إنبات مرض الموت
- ٣٢٣ ..... سبب تقييد التصرف في مرض الموت
- ٣٢٦ ..... الحكم العام في تصرفات المريض مرض الموت
- ٣٢٨ ..... ( ب ) أحكام البيع في مرض الموت :
- ٣٢٩ ..... البيع بما لا يقل عن القيمة
- ٣٣٠ ..... البيع بأقل من القيمة بما لا يجاوز ثلث التركة
- ٣٣١ ..... البيع بأقل من القيمة بما يجاوز ثلث التركة
- ٣٣٣ ..... التصرف بغير إذن أصلاً
- ٣٣٤ ..... حماية الغير حسن النية
- ٣٣٥ ..... § ٤ — بيع الوارث لعين في التركة قبل سداد الديون
- ٣٣٥ ..... مريان مبادئ الفقه الإسلامي
- ٣٣٩ ..... انتقال أموال التركة إلى الورثة في الفقه الإسلامي
- ..... تصرف الورثة في أعيان التركة قبل سداد الدين
- ٣٤٠ ..... في الفقه الإسلامي
- ٣٤٥ ..... انتقال التركة إلى الورثة في التقنين الجديد
- ..... تصرف الوارث في أعيان التركة المدينة التي لم تخضع
- ٣٤٦ ..... لنظام التصفية
- ..... تصرف الوارث في أعيان التركة المدينة التي خصصت
- ٣٥٠ ..... لنظام التصفية



صفحة:

§ ٥ - بيع المحجوز عليه والمسر :

- ٢٥٢ ..... بيع المحجوز عليه
- ٢٥٦ ..... بيع المسر
- ٢٥٧ ..... § ٦ - بيع الأراضي الزراعية في قانون الإصلاح الزراعي : ...
- ٢٥٨ ..... عدم جواز نكح أكثر من مائة فان .....
- ٢٥٩ ..... التمك بالمراث والوصية والتفادم .....
- ٢٦٠ ..... تمك بالمقد .....
- ٢٦١ ..... التمك بالشفعة .....
- ٢٦٢ ..... الحد من تجزئة الأراضي الزراعية .....
- ٢٦٤ ..... البحث الثاني - الثمن
- ٢٦٤ ..... المطلب الأول - يجب أن يكون الثمن نقداً .....
- ٢٦٤ ..... تمييز البيع عن المقايضة بالثمن النقدي .....
- ٢٦٦ ..... يصح أن يكون ثمن إيراداً مزيهاً أو مدى الحياة ...
- ٢٦٧ ..... المطلب الثاني - يجب أن الثمن مقدراً أو قابلاً للتقدير .....
- تقدير الثمن أو قابلية التقدير يجب أن يكون باتفاق
- ٢٦٩ ..... بين المتعاقدين .....
- ٢٧١ ..... وقابلية الثمن للتقدير . الأسس التي يقوم عليها التقدير
- أساس التقدير الثمن الذي اشترى به البائع : المراجعة
- ٢٧١ ..... والتولية والإدراك والوضيعة .....
- ٢٧٥ ..... أساس التقدير سعر السوق .....
- أساس التقدير السعر المتداول في التجارة أو السعر الذي
- ٢٧٦ ..... جرى عليه التعامل بين المتبايعين .....
- ٢٧٨ ..... ترك التقدير لأجنبي يتفق عليه المتبايعان .....
- ٢٨٢ ..... ترك المتبايعين ثمن غير مقدر وغير قابل للتقدير ...
- ٢٨٣ ..... المطلب الثالث - يجب أن يكون الثمن جديداً .....
- ٢٨٣ ..... التمييز بين الثمن الجدي والثمن البعس .....
- ٢٨٤ ..... § ١ - الثمن الجلي : .....
- ٢٨٤ ..... الثمن السوري .....
- ٢٨٥ ..... الثمن التافه .....
- ٢٨٧ ..... § ٢ - الثمن البعس ( دعوى الذبح الفاحش ) .....
- ٢٩٠ ..... ( ا ) الشروط الواجب توافرها لتحقق البعس الفاحش : .....
- ٢٩١ ..... الشرط الأول - صاحب البعس المبيعة غير كامل الأهلية

صفحة	
٣٩٢	الشرط الثانى - العين المبيعة عقار .....
	الشرط الثالث - لا يكون البيع فى مزاد على تم وفقاً
٣٩٣	لأحكام القانون .....
	الشرط الرابع - الثمن يقل عن قيمة العقار المبيع وقت
٣٩٧	البيع بأكثر من الخمس .....
٣٩٨	ب ( ما يترتب من الأثر على تحقيق العين الفاحش : .....
٣٩٨	دعوى تكلة الثمن .....
٤٠١	دعوى الفسخ .....

## الفصل الثانى - الواجب الذى يترتب على البيع

٤٠٥	الفرع الأول - التزامات البائع .....
٤٠٥	المبحث الأول - نقل ملكية المبيع .....
٤٠٦	١ - نقل الملكية بوجه عام .....
٤٠٧	§ ١ - التطور التاريخى للبيع كمقد ناقل للملكية : .....
٤٠٧	البيع فى القانون الرومانى .....
٤٠٨	البيع فى القانون الفرنسى القديم .....
٤٠٩	البيع فى الفقه الإسلامى .....
٤١٠	البيع فى القانون الحديث .....
٤١١	§ ٢ - تحليل معنى نقل الملكية : .....
٤١١	الالتزام بنقل الملكية ونقل الملكية فعلاً .....
٤١٢	الالتزام بنقل الملكية يتم تنفيذه فوراً بحكم القانون .....
٤١٣	التزام البائع بالأعمال التمهيدية الضرورية لنقل الملكية .....
٤١٧	الشروط الواجب توافرها لانتقال الملكية إلى المشتري .....
٤٢٠	البيع بالتفريط مع الاحتفاظ بالملكية حتى استيفاء الثمن - إحالة
	§ ٣ - ما الذى يتضمنه الالتزام بنقل الملكية وما الذى يترتب على
٤٢١	انتقالها فعلاً : .....
٤٢١	ما الذى يتضمنه الالتزام بنقل الملكية .....
٤٢٣	ما الذى يترتب على انتقال الملكية فعلاً للمشتري .....
٤٢٥	المطلب الثانى - نقل الملكية فى المنقول .....
٤٢٥	§ ١ - الشئ العين بذاته : .....
٤٢٥	انتقال الملكية فوراً بمجرد تمام العقد .....

صفحة	
٤٣٦	انتقال الملكية فيما بين المتعاقدين .....
٤٣٦	انتقال الملكية بالنسبة إلى الغير .....
٤٣٧	انتقال الملكية في البيع الجراف - إحالة .....
٤٣٨	§ ٢ - الشيء معين بنوعه : .....
٤٣٨	انتقال الملكية بالإفراز .....
٤٣٩	كيف تنتقل الملكية بالإفراز - إحالة .....
٤٣٩	الحكم فيما إذا امتنع البائع من الإفراز - إحالة .....
٤٣٩	نقل الملكية في الأشياء المصدرة إلى المشتري .....
٤٣٣	المطلب الثالث - نقل الملكية في العقار .....
٤٣٤	لا تنتقل الملكية إلا بالتسجيل .....
٤٣٤	§ ١ - تطور نظام الشهر العقارى في مصر : .....
٤٣٣	نظام الشهر بوجه عام .....
٤٣٩	عهد أربعة في مصر : .....
٤٤٠	المرحلة الأولى - العهد السابق على التقنين المدق القديم
٤٤٢	المرحلة الثانية - نظام الشهر في التقنين المدق السابق
	المرحلة الثالثة - نظام الشهر في قانون التسجيل
٤٥٠	المصدر في سنة ١٩٢٣ .....
	المرحلة الرابعة - نظام الشهر في قانون تنظيم الشهر
٤٦٠	العقارى .....
٤٧٣	§ ٢ - تطبيق نظام التسجيل على عقد البيع خاصة : .....
٤٧٤	أولاً - عهد التقنين المدق السابق : .....
	انتقال الملكية فيما بين المتعاقدين لا حاجة فيه إلى
	التسجيل - التنازع بين المشتري من المورث والمشتري
٤٧٤	من الوارث .....
٤٧٦	انتقال الملكية بالنسبة إلى الغير لا يكون إلا بالتسجيل
٤٨١	ثانياً - عهد قانون التسجيل وقانون تنظيم الشهر العقارى :
٤٨١	(١) حكم البيع قبل أن يسجل : .....
	البيع غير المسجل لا ينقل الملكية بالنسبة إلى الغير ولا
	فيما بين المتعاقدين - التنازع بين المشتري من المورث
٤٨١	والمشتري من الوارث .....
	ولكن البيع غير المسجل لا يزال بيعاً فينتج آثاره عدا
٤٨٥	نقل الملكية بالفعل .....

صفحة

- البيع غير المسجل ينشئ التزاماً في جانب الهالك ينقل  
٤٨٧ الملكية - كيف ينقل هذا الالتزام .....
- ٤٨٨ دعوى صحة التعاقد .....
- ٤٩٧ دعوى صحة التوقيع .....
- البيع غير المسجل ينشئ جميع الالتزامات الأخرى  
في جانب المشتري .....
- ٥٠٣ البيع غير المسجل ترتب عليه آثاره بوصفه بياً ...
- ٥٠٥ ب ( حكم البيع بمد أن يسجل : .....
- ٥٠٨ البيع المسجل يرتب جميع الآثار التي يرتبها البيع  
غير المسجل .....
- ٥٠٨ ويزيد البيع المسجل بأن ينقل الملكية فعلا فيما بين  
المتعاقدين بالنسبة إلى الغير .....
- ٥٠٩ أولاً - نقل الملكية فيما بين المتعاقدين - هل لتسجيل  
أثر رجعي : .....
- ٥١١ الرأي الذي استقر عليه للفقه والقضاء - ليس لتسجيل  
أثر رجعي .....
- ٥١٢ الرأي المعارض - لتسجيل أثر رجعي فيما بين المتعاقدين  
القول بالأثر الرجعي أكثر استضافة من ناحية الصنافة  
القانونية .....
- ٥١٩ الفرق بالأثر الرجعي هو وحده القول الحق .....
- ٥٢٤ القول بالأثر الرجعي هو الذي يفتق مع القواعد العامة  
القول بالأثر الرجعي لا يتعارض مع نصوص القانون  
ثانياً - نقل الملكية بالنسبة إلى الغير - هل يشترط حسن النية  
في المشتري الذي سجل عقده أولاً .....
- ٥٣٦ شرط حسن النية في عهد التفتين المدنى السابق - إحالة  
شرط حسن النية في عهد قانون التسجيل .....
- ٥٣٩ شرط حسن النية في قانون تنظيم الشهر العقارى .....
- ٥٤٤ المبحث الثاني - تسليم المبيع .....
- ٥٥٦ المطلب الأول - محل التسليم .....
- ٥٥٨ § ١ - حالة المبيع : .....
- ٥٥٩ كيف تتبين حالة المبيع وقت البيع .....
- ٥٦٠ تغير حالة المبيع .....
- ٥٦٢ وجود اتفاق خاص على حالة المبيع .....
- ٥٦٥

صفحة	
٥٦٦	٢ § - مقدار المبيع :
٥٧١	حالة نقص المبيع
٥٧٣	حالة زيادة المبيع
٥٧٤	تفاد المداوى التي تنشأ عن نقص المبيع أو زيادته
٥٧٨	٣ § - ملحقات المبيع :
٥٨٠	تحديد معنى ملحقات المبيع
٥٨٢	تطبيقات مختلفة في ملحقات المبيع
٥٨٦	المطلب الثاني - كيف يتم التسليم
٥٨٦	١ § - طريقة التسليم :
٥٨٩	التسليم الفعول
٥٩٠	تطبيقات في التسليم الفعول
٥٩٣	التسليم الحكى
٥٩٥	٢ § - زمان التسليم ومكانه
٥٩٥	زمان التسليم
٥٩٧	مكان التسليم
٥٩٩	زمان تسليم المبيع المصدر ومكانه
٦٠١	٣ § - نفقات التسليم
٦٠١	نفقات تسليم المبيع على البائع
٦٠٢	نفقات تسليم المبيع على المشتري - إحالة
	المطلب الثالث - الجزاء على الإخلال بالتزام تسليم - تبعة هلاك المبيع أو تلفه
٦٠٣	قبل التسليم
٦٠٣	التفويض العيني أو الفسخ مع التمريض في الحالتين
٦٠٦	١ § - تبعة الهلاك الكلى قبل التسليم :
٦٠٨	تحمل البائع تبعة الهلاك قبل التسليم مترتب على التزامه بالتسليم
٦١٠	هلاك المبيع بفعل البائع أو بفعل المشتري قبل التسليم
٦١١	هلاك المبيع بقوة قاهرة أو حادث فجائى قبل التسليم
٦١٤	إعذار البائع المشتري لتسلم المبيع
٦١٤	هلاك المبيع في يد البائع وهو حابس له
٦١٥	٢ § - تبعة الهلاك الجزئى أو نقص القيمة لتلف المبيع قبل التسليم :
٦١٦	الهلاك الجزئى أو نقص القيمة بفعل البائع أو بفعل المشتري ...
٦١٧	الهلاك الجزئى أو نقص القيمة بقوة قاهرة أو حادث فجائى ...
٦١٨	الهلاك الجزئى أو نقص القيمة بعد إعذار المشتري أو بعد حصر البائع

صفحة	
٦١٨	المبحث الثالث - ضمان التعرض والاستحقاق .....
٦١٨	خصوصية ضمان التعرض والاستحقاق .....
٦٢٢	شمول ضمان التعرض والاستحقاق .....
٦٢٣	المطلب الأول - التعرض الصادر من البائع .....
٦٢٣	١) متى يقوم ضمان التعرض الصادر من البائع : .....
٦٢٦	١ - أعمال التعرض الصادر من البائع : .....
٦٣٠	تملك البائع المبيع بالتقادم .....
	٢ - المدين في الالتزام بضمان التعرض الصادر من البائع -
٦٣٢	عدم قابلية الالتزام للانقسام .....
٦٣٤	٣ - الدائن في الالتزام بضمان التعرض الصادر من البائع
٦٣٥	٤ - البيع الذي ينشئ الضمان .....
٦٣٦	ب) ما يترتب على قيام ضمان التعرض الصادر من البائع .....
٦٣٨	ج) الاتفاق على تعديل أحكام ضمان التعرض الصادر من البائع
٦٤٠	المطلب الثاني - التعرض الصادر من الغير .....
٦٤٠	١ § - متى يقوم ضمان التعرض الصادر من الغير : .....
٦٤٠	١) أعمال التعرض الصادر من الغير - شروط ثلاثة : .....
٦٤١	أولاً - أن يقع التعرض فعلاً .....
٦٤٤	ثانياً - أن يكون التعرض هو ادعاء الغير حقاً على المبيع ثالثاً - أن يكون الحق الذي يدعيه الغير سابقاً على المبيع
٦٤٨	أو يكون تالياً له ولكنه يستمد من البائع .....
	ب) المدين في الالتزام بضمان التعرض الصادر من الغير - عدم
٦٥٢	قابلية الالتزام وقابليته للانقسام .....
٦٥٥	ج) الدائن في الالتزام بضمان التعرض الصادر من الغير .....
٦٥٨	د) البيع الذي ينشئ الضمان .....
٦٥٩	٢ § - ما يترتب على قيام التعرض الصادر من الغير : .....
٦٦٠	١) التنفيذ العملي ( ضمان التعرض بطريق التخلل ) : .....
٦٦٤	تدخل البائع في دعوى الاستحقاق .....
	عدم تدخل البائع في دعوى الاستحقاق بالرغم من إخطار
٦٦٨	المشتري بإياه .....
	عدم تدخل البائع في دعوى الاستحقاق من غير إخطار
٦٧١	المشتري بإياه .....
٦٧٢	ب) التنفيذ بطريق التبريض ( ضمان الاستحقاق ) ١ : .....
٦٧٣	الاستحقاق الكلي .....

صفحة

٦٨٥	..... الاستحقاق الجزئي
٦٩٠	..... رد البائع ما آداه المشتري للمتضرر
٦٩٤	..... § ٣ — الاتفاق على تعديل أحكام ضمان التعرض الصادر من الغير :
٦٩٧	..... الاتفاق على زيادة اثمان
٦٩٩	..... الاتفاق على إنقاص الضمان :
٧٠١	..... خصوصية في حقوق الاتفاق
٧٠٦	..... الاتفاق على إسقاط الضمان
٧١٠	..... المبحث الرابع — ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف ..
٧١٠	..... خصوصية ضمان العيوب الخفية
٧١٢	..... شمول ضمان العيوب الخفية
٧١٤	..... § ١ — متى يقوم ضمان العيوب الخفية :
٧١٤	..... ( ا ) العيوب الموجبة للضمان :
٧١٧	..... ١ — يجب أن يكون الميب مؤثراً
٧٢٢	..... ٢ — يجب أن يكون الميب قديماً
٧٢٣	..... ٣ — يجب أن يكون الميب خفياً
٧٢٧	..... ٤ — يجب أن يكون الميب غير معلوم للمشتري
٧٢٩	..... ( ب ) المدين في ضمان العيوب الخفية — قابلية الضمان للانقسام ...
٧٣٠	..... ( ج ) الدائن في ضمان العيوب الخفية — قابلية الضمان للانقسام ...
٧٣١	..... ( د ) البيع الذي ينشئ ضمان العيوب الخفية
٧٣٣	..... § ٢ — ما يترتب على قيام ضمان العيوب الخفية :
٧٣٣	..... دعوى الضمان وما يسبقها من إخطار
٧٣٤	..... إخطار البائع بالميب
٧٣٨	..... دعوى ضمان العيوب الخفية
٧٤٣	..... هلاك المبيع الميب
٧٤٥	..... بعض ظروف غير الهلاك تطرأ على المبيع الميب
٧٥٠	..... تقادم دعوى ضمان العيب الخفي
٧٥٣	..... § ٣ — الاتفاق على تعديل أحكام ضمان العيب الخفي :
٧٥٥	..... تعديل أحكام ضمان العيب الخفي باتفاق خاص
٧٥٨	..... ضمان البائع صلاحية المبيع للعمل
٧٦١	..... § ٤ — تمييز ضمان العيوب الخفية عما يقاربه من النظم القانونية : ...
٧٦٢	..... التمييز بين ضمان العيوب الخفية والنلط
٧٦٥	..... التمييز بين ضمان العيوب الخفية والتدليس
٧٦٦	..... التمييز بين ضمان العيوب الخفية والفسخ لعدم التنفيذ

صفحة

- ٧٦٨ ..... تمييز بين ضمان الميوب الخفية والمجزى في مقدار المبيع ...
- ٧٦٨ ..... تمييز بين ضمان الميوب الخفية وضمان الاستحقاق الجزئي
- ٧٦٩ ..... الفرع الثاني - التزامات المشتري
- ٧٧٠ ..... المبحث الأول - ارفاء بالثمن
- ٧٧٠ ..... المطلب الأول - التزام الوفاء بالثمن
- ٧٧٠ ..... § ١ - على أي شيء يقع التزام الوفاء بالثمن :
- ٧٧٠ ..... دفع الثمن - إحالة
- ٧٧٢ ..... دفع الفوائد
- تملك المشتري لثمر المبيع ونمائه من وقت تمام البيع وتحمل نفقاته من هذا الوقت
- ٧٧٤ ..... متى تستحق الفوائد القانونية على الثمن
- ٧٧٧ ..... § ٢ - الزمان والمكان اللذان يجب فيهما الوفاء بالثمن :
- ٧٨٢ ..... ( أ ) الزمان الذي يجب فيه الوفاء بالثمن
- ٧٨٢ ..... متى يكون الثمن مستحق الدفع
- ٧٨٥ ..... حبس المشتري لثمن
- ٧٨٨ ..... ( ب ) المكان الذي يجب فيه الوفاء بالثمن :
- ٧٩٥ ..... الثمن مستحق الدفع وقت تسليم المبيع
- ٧٩٧ ..... الثمن مستحق الدفع في وقت غير وقت تسليم المبيع ...
- ٧٩٨ ..... المطلب الثاني - جزاء الاخلال بالتزام الوفاء بالثمن
- ٧٩٩ ..... § ١ - حبس المبيع :
- ٨٠١ ..... متى يثبت لحبائض حبس المبيع
- ٨٠٤ ..... ما الذي يترتب على ثبوت حق حبس المبيع للبائع
- ٨٠٧ ..... كيف ينقضى حق البائع في حبس المبيع
- ٨٠٩ ..... § ٢ - فسخ البيع :
- ٨١٣ ..... ( أ ) الفسخ القضائي :
- ٨١٤ ..... متى يجوز فسخ البيع لعدم الوفاء بالثمن
- ٨١٥ ..... كيف يكون فسخ البيع
- ٨٢١ ..... الآثار التي تترتب على فسخ البيع
- ٨٢٦ ..... ( ب ) الفسخ الاتفاقي :
- ٨٢٩ ..... الاتفاق على أن يكون البيع مفسوخاً
- الاتفاق على أن يكون البيع مفسوخاً من تلقاء نفسه
- ٨٣١ ..... أو مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم
- ٨٣٢



صفحة

الاتفاق على أن يكون البيع مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم أو إقرار ، أو مفسوخاً من تلقاء نفسه	
دون حاجة إلى إقرار .....	٨٢٤
حكم خاص ببيع المنقول .....	٨٢٦
الآثار التي تترتب على الفسخ الاتفاقي - إحالة .....	٨٤٠
المبحث الثاني - تحمل مصروفات البيع .....	٨٤٠
المشتري قام بمصروفات البيع .....	٨٤٢
البائع قام بمصروفات البيع أو بعضها .....	٨٤٤
المبحث الثالث - تسليم المبيع .....	٨٤٥
كيف يكون تسليم المشتري للمبيع .....	٨٤٧
زمان تسليم المبيع ومكانه .....	٨٤٨
نفقات تسليم المشتري للمبيع .....	٨٤٩
الجزاء على إخلال المشتري بالتزام تسليم المبيع .....	٨٥١



## الباب الثاني

### عقد المفاضة

تميز عقد المفاضة عن عقد البيع .....	٨٥٦
تطبيق أحكام البيع على المفاضة بالقدر الذي تسمح به طبيعتها .....	٨٥٨
١ - الموافقات بين المفاضة والبيع :	٨٥٩
أركان المفاضة .....	٨٥٩
الآثار التي تترتب على المفاضة .....	٨٦١
٢ - المفارقات بين المفاضة والبيع :	٨٦٤
مبدأ عام .....	٨٦٤
تصنيفات لهذا المبدأ العام .....	٨٦٤







