

6-1-2020

التعرض للمشتري وضمانات عدم التعرض - دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني - Exposure to the Purchaser and Guarantees of Non-Exposure - A Comparative Study between the Islamic Jurisprudence and Jordanian Civil Law

Mahmoud Ali Al-Sartawi

The World Islamic Sciences University, masartawi@hotmail.com

Ahmad mohammed Hussein

-

Follow this and additional works at: <https://digitalcommons.aaru.edu.jo/jois>

 Part of the [Islamic Studies Commons](#)

Recommended Citation

Al-Sartawi, Mahmoud Ali and Hussein, Ahmad mohammed (2020) "التعرض للمشتري وضمانات عدم التعرض - دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني - Exposure to the Purchaser and Guarantees of Non-Exposure - A Comparative Study between the Islamic Jurisprudence and Jordanian Civil Law," *Jordan Journal of Islamic Studies*: Vol. 16: Iss. 2, Article 18.

Available at: <https://digitalcommons.aaru.edu.jo/jois/vol16/iss2/18>

This Article is brought to you for free and open access by Arab Journals Platform. It has been accepted for inclusion in Jordan Journal of Islamic Studies by an authorized editor. The journal is hosted on [Digital Commons](#), an Elsevier platform. For more information, please contact rakan@aarj.edu.jo, marah@aarj.edu.jo, u.murad@aarj.edu.jo.

التعرض للمشتري وضمانات عدم التعرض - دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني -

أ.د. محمود علي السرطاوي* د. أحمد محمد حسين**

تاريخ وصول البحث: ٢٠١٩/١/٤ م تاريخ قبول البحث: ٢٠١٩/٥/٥ م

ملخص

يقتضي عقد البيع التزام البائع بتسليم المبيع إلى المشتري خالياً من أي حق، سواء أكان للبائع أم لغيره؛ ليتمكن المشتري من تملك المبيع، والانتفاع به انتفاعاً هادئاً دون أي منازع له، وقد يحول دون تمكن المشتري من الانتفاع بالمبيع تعرض البائع للمشتري ويسمى (التعرض الشخصي) أو تعرض غير البائع ويسمى (تعرض الغير)، وفي النوعين قد يكون التعرض مادياً، وقد يكون قانونياً، وقد تناول البحث أحكام التعرض، كما تناول التزامات البائع بعدم التعرض الشخصي، والتزاماته بعدم التعرض الصادر من الغير، وشروطه، كما تناول انتقال التزامات البائع في الأحوال السابقة إلى الخلف الخاص والخلف العام.

Abstract

The contract of sale requires the seller's obligation to deliver the sale to the buyer free of any right, whether for the seller or for third parties, so that the buyer can own the sale and use it quietly and without any disputer thereto, and may prevent the buyer from utilizing the sale. Exposure of the seller to the buyer called (personal exposure) or exposure to non-seller and is called (exposure to third parties). In both types the exposure may be material, and may be legal. The research addresses the provisions of exposure, as well as the obligations of the seller against personal exposure and his obligations of non- exposure issued by third parties, as well addresses the transfer of seller's obligation in previous cases to particular successor and the general successor.

المقدمة.

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد، وعلى آله وأصحابه والتابعين لهم بإحسان إلى يوم الدين وبعد: فقد أقرت الشريعة الإسلامية حق الملكية، وبينت وسائل حمايتها، ومنها حماية حق المشتري في ملكية ما اشتراه، وحقه في الانتفاع به انتفاعاً هادئاً ومريحاً، دون أن يتعرض له البائع أو غيره، وقد تناول هذا البحث حق المشتري في عدم التعرض له، وأنواعه، والتزامات البائع بضمان عدم التعرض للمشتري، وانتقال التزامات البائع تجاه المشتري إلى الخلف الخاص، والخلف العام، في الفقه الإسلامي، والقانون المدني الأردني.

أهمية البحث.

لما كان انتفاع المشتري بالمبيع انتفاعاً هادئاً ومريحاً لا يتحقق إلا باستقرار يده عليه، وعدم تعرض البائع أو غيره له،

* أستاذ، جامعة العلوم الإسلامية العالمية.

** باحث، دائرة الأوقاف - القدس.

التعرض للمشتري وضمانات عدم التعرض

أصبح بيان حكم التعرض للمشتري فيما اشتراه، وبيان الالتزامات بعدم التعرض، أمراً في غاية الأهمية، لا سيما أنّ هذا الأمر يكثر وقوعه بين الناس، واتسعت له ساحات المحاكم، ومن هذه الحالات على سبيل المثال: بيع أحد الورثة نصيبه من التركة ثم ظهور وارث مستحق لما تم بيعه استحقاقاً كلياً أو جزئياً، ومنها أيضاً أن يحول البائع دون انتفاع المشتري بما اشتراه، فبيان أحكام هذه الحالات يحد من ارتكابها، ومن الخصومة فيها، ويحقق الوثام بين الناس.

مشكلة البحث.

تتمثل مشكلة البحث في الإجابة عن الأسئلة الآتية:

- ١- ما مفهوم التعرض؟ وأنواعه؟
- ٢- ما ضمانات عدم التعرض؟ وما شروطها؟
- ٣- ما حكم انتقال الالتزام بضمان عدم التعرض إلى الخلف العام والخلف الخاص؟

الدراسات السابقة.

تضمنت كتب الفقه الإسلامي بيان التزامات البائع تجاه المشتري، وأحكام استحقاق المبيع، وضمان العهدة، وضمان الدرك، ولم تتحدث عن مصطلح التعرض للمشتري، ولكن المصطلحات السالفة الذكر تنبئ عن مفهوم التعرض، وأنواعه، وضمانات عدم التعرض، وقد جاءت هذه الأحكام مثبتة في كتب الفقه الإسلامي، في مباحث عدة منها: عقد البيع، والسلم والإجارة، والشفعة، والدعوى، والخصومة في الميراث، ولم أطلع على جميع الأحكام الخاصة بالتعرض للمشتري، وبيان أنواعه، وشروطه، والتزامات البائع بعدم التعرض للمشتري، ولذا جاء هذا البحث مبيناً أحكام التعرض للمشتري، فيسهل على الباحثين والدراسين معرفتها ومواطن الحديث عنها في مصادر الفقه الإسلامي.

وأما في القانون المدني: فقد كتب عدد من الباحثين في التعرض والاستحقاق من وجهة نظر قانونية دون أن يبنوا موقف الفقه الإسلامي في ذلك، مع أن الفقه الإسلامي مصدر أساسي من مصادر القانون المدني الأردني، ومن هذه الدراسات:

- دراسة بدر محسن عواد بعنوان: ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع في القانون المدني الأردني، وهي رسالة ماجستير في الجامعة الأردنية، سنة ٢٠٠٠م، تحدثت الباحثة فيها عن تعريف عقد البيع، والالتزام بالضمان، وضمان عدم التعرض والاستحقاق في القانون المدني الأردني، ولم يبين موقف الفقه الإسلامي في جميع قضايا البحث.
- دراسة زكي محمد هزيم بعنوان: ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع دراسة مقارنة في القانون، وهي رسالة ماجستير في جامعة النجاح سنة ٢٠٠٧م، تحدثت فيها عن عقد البيع وضمان الاستحقاق في القانون المدني، ولم يتحدث عن الفقه الإسلامي.
- دراسة يحيى محمد الشعيبي بعنوان: استحقاق المبيع للغير، دراسة مقارنة بين القانون المدني اليمني، والقانون المصري وهي رسالة ماجستير في جامعة عدن، سنة ٢٠٠٦م، وتحدثت فيها عن مفهوم التعرض، والأساس القانوني لاستحقاق المبيع للغير، وما يترتب على الحكم باستحقاق المبيع في القانون المصري والقانون اليمني، ولم يتحدث عن القانون المدني الأردني ولا عن أحكام التعرض للمشتري في الفقه الإسلامي.

دراسة أحمد محمد حسين بعنوان: استحقاق المبيع دراسة فقهية مقارنة بالتشريع الأردني، وهي رسالة دكتوراه في جامعة العلوم الإسلامية العالمية، الأردن، سنة ٢٠١٧، وتحدث فيها عن الاستحقاق وتحدث عن أنواع التعرض وأحكامه بإيجاز.

مما سبق، يتبين أنّ الدراسات السابقة تحدثت عن الجانب القانوني للتعرض وأحكامه، ولم تتناول موضوع التعرض في الفقه الإسلامي، وجاء هذا البحث؛ ليعين أحكامه في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني.

منهج البحث.

اتبع الباحث المنهج الاستقرائي في تتبع الآراء من مواطنها في كتب الفقه والقانون، والمنهج التحليلي في فهم النصوص لاستنتاج الأحكام منها، ثم عقد المقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني.

خطة البحث.

جاء البحث في مقدمة، وأربعة مطالب، وخاتمة على النحو الآتي:
تضمنت المقدمة: أهمية البحث، ومشكلة الدراسة، والدراسات السابقة، ومنهجية البحث وخطته.
المطلب الأول: مفهوم التعرض في اللغة والاصطلاح.
المطلب الثاني: أنواع التعرض في الفقه الإسلامي، والقانون المدني الأردني.
المطلب الثالث: التزامات البائع بعدم التعرض للمشتري وشروطها في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني.
المطلب الرابع: انتقال الالتزام بضمان عدم التعرض الشخصي من البائع، وضمان عدم التعرض الصادر من غير البائع إلى الخلف العام والخلف الخاص.

المطلب الأول: مفهوم التعرض في اللغة والاصطلاح.

في هذا المطلب نذكر مفهوم التعرض في اللغة، والألفاظ ذات الصلة وهي: العهدة، والدرك والاستحقاق. ثم نذكر المعنى الاصطلاحي في الفقه، والقانون المدني الأردني لمفهوم التعرض.

مفهوم التعرض والألفاظ ذات الصلة في اللغة:

- ١- التعرض: اعترض الشيء صار عارضاً، كالخشبة المعترضة في النهر، ويقال: اعترض الشيء دون الشيء، أي: حال دونه، واعترض فلان فلاناً، أي: وقع فيه، وعارضه: أي: جانبه وعدل عنه، وتعرض فلان: تصدى له^(١).
- ٢- العهدة: تأتي بمعنى الرجعة، ومنه: لا عهدة لي، أي: لا رجعة، والعهدة في البيع: أن يشتري المشتري البضاعة، ولا يشترط البائع البراءة من العيب، فما أصاب المشتري من عيب في الأيام الثلاثة فهو من مال البائع، ويُرَدُّ إن شاء بلا بينة، فإن وجد به عيباً بعد ثلاثة فلا يُرَدُّ إلا ببينة.
والعهد والعهدة واحد: نقول: برئت إليك من عهدة هذا العبد، أي: مما يدركك فيه من عيب كان معهوداً فيه عندي، ويقال: عهده على فلان، أي: ما أدرك فيه من ذكرك أي: عيب فإصلاحه عليه^(٢).
وقال الرازي: العهدة كتاب الشراء وهي أيضاً الدرك^(٣).

٣- **الدَّرْكُ:** اللِّحْقُ من التَّبَعَةِ، ومنه ضمان الدَّرْكِ في عهدة البيع، يقال: ما لحقك من دَرَكٍ فعليّ خلاصة^(٤) قال الرازي: الدَّرَكُ: اللِّحْقُ، قلت: صوابه اللِّحَاقُ، يقال: مشى حتى أدركه، والدَّرْكُ: التَّبَعَةُ، يُسَكَّنُ وَيُجَرِّكُ، يقال: ما لحقك من دركٍ فعليّ خلاصة^(٥).

٤- **الاستحقاق:** الحقُّ نقيضُ الباطل، وجمعه: حقوقٌ وحقاق، واستحق الشيء: استوجبه، وإذا اشترى رجل داراً من رجل فأدعاها رجل آخر، وأقام بينةً عادلةً على دعواه وحكم له الحاكم ببينة فقد استحقها على المشتري الذي اشتراها، أي: ملكها عليه وأخرجها الحاكم من يدي المشتري إلى من استحقها، ورجع المشتري على البائع بالثمن الذي أداه إليه. والاستحقاق والاستيجاب قريبان من السواء، وحاقة في الأمر مُحَاقَةٌ، وحقاقاً أدعى أنه أولى منه^(٦).

مفهوم التعرض في الاصطلاح الفقهي والقانون:

مفهوم التعرض في اصطلاح الفقهاء:

لم يذكر الفقهاء لفظ التعرض في كتبهم، وقد ورد في كتب الفقهاء ما يفيد معنى التعرض، وذكر الدكتور وهبة الزحيلي: أن فقهاءنا عبروا عن ضمان التعرض والاستحقاق بضمان الدَّرْكِ، وضمان الاستحقاق، وضمان العهدة^(٧). ومما ورد على ألسنة الفقهاء في كتبهم دالاً على التعرض: قول الكاساني في البدائع "وأما الأحكام التي هي من التوابع للحكم الأصلي للبيع فمنها وجوب تسليم المبيع والثمن... فتسليم، البديلين واجب على العاقدين؛ لأن العقد أوجب الملك في البديلين، ومعلوم أن الملك ما ثبت لعينه، وإنما ثبت وسيلة إلى الانتفاع بالملوك، ولا يتم الانتفاع به إلا بالتسليم، فكان إيجاب الملك في البديلين شرعاً إيجاباً لتسليمها ضرورة"^(٨)، وجاء فيه أيضاً: "فالتسليم والقبض عندنا هو التخليّة أو التخلي، وهو أن يخلي البائع بين المبيع والمشتري ويرفع الحائل بينهما على وجه يتمكن المشتري من التصرف فيه"^(٩). وجاء في القوانين الفقهية "يجب على المشتري تسليم الثمن وعلى البائع تسليم المثلثون"^(١٠)، وقال الماوردي: "البائع يجبر على تسليم المبيع على الإطلاق"^(١١).

وذكر الماوردي في الحاوي الكبير: "إن كانت المعارضة بما لا يستتضر به المدعي لم تصح الدعوى منه، وأن كانت مما يستتضر به المدعي، إما بمد اليد إلى ملكه، وإما بمنعه من التصرف فيه صحت دعواه"^(١٢)، وحكى السيوطي في الأشباه والنظائر أن الشافعي قال: "لو حضر رجلا وادعى كل واحدٍ منهما داراً... فإن قال أحدهما: هي في يدي يُعترض عليّ فيها بغير حق، أو يمنعي من سكنها سمعت"^(١٣).

وفي درر الحكام "لو ادعى أحدٌ قاتلاً: بأن فلاناً يتعرض لي في الشيء الفلاني دون حق، فالقاضي يمنع التعرض بغير حق"^(١٤).

وقد عرف الدكتور وهبة الزحيلي التعرض بأنه: ضمان البائع للمشتري كل ما يتعرض له المبيع من حق يثبت للغير فيه، كأن يبيع شخص ملك غيره أو يظهر وجود حق، كحق ارتفاق لغير البائع على العقار المبيع، وهو ما يُسمى بالحق العيني: أو يظهر وجود حق المستأجر على المبيع، وهو ما يسمى بالحق الشخصي^(١٥).

وهذا التعريف يشتمل على ضمان البائع تجاه المشتري، وليس تعريفاً للتعرض نفسه، وعرفه مصطفى الزرقا بأنه: تسليم المبيع إلى المشتري خالياً من أي حق سواء أكان للبائع أم لغيره، إذا استلم المشتري الثمن المعجل، أو كان الثمن مؤجلاً^(١٦) وهذا التعريف أكثر ضبطاً من سابقه إلا أنه تعريف لضمان عدم التعريض، وفيه تفصيل عن الثمن المؤجل والمعجل، ويُعني عنه قولنا في التعريف الذي اخترناه "بغير حق" ونعرف التعرض بأنه: "منع المشتري من التصرف فيما

اشتره تصرف المالك بغير حق سواء أكان هذا المنع من البائع أو غيره".
والمناسبة بين المعنى الاصطلاحي والمعنى اللغوي أنّ التعرض في اللغة هو: الحيلولة دون الشيء مطلقاً سواء أكان بحق أم بغير حق، من مكلف أو غير مكلف، في عقد البيع أو غيره من التصرفات وأما في الاصطلاح فيحصر هذا المنع بأنه بغير حق، وأنه قد يكون من البائع أو غيره، وأن هذا المنع يترتب عليه عدم تمكن المشتري من أن ينتفع بما اشتراه انتفاعاً هادئاً مريحاً.

مفهوم التعرض في القانون:

يقصد بالتعرض في القانون: قيام البائع بأعمال من شأنها أن تحول دون انتفاع المشتري بالمبيع انتفاعاً هادئاً ومريحاً، أو قيام شخصٍ آخر غير البائع بعمل يستند فيه إلى القانون كادعاء ملكية المبيع ملكية تامة أو ناقصة، يحول دون انتفاع المشتري بالمبيع انتفاعاً هادئاً ومريحاً^(١٧). ومع أن هذا التعريف تضمن بعض الشروط، ووضحه بمثال على التعرض إلا أن المعنى المقصود يتفق مع مفهوم التعرض في الفقه الإسلامي؛ لأنه يشمل التعرض من البائع وغير البائع وأن التعرض بغير حق، وأنه يؤدي إلى عدم تمكن المشتري من الانتفاع بالمبيع انتفاعاً هادئاً ومريحاً.

المطلب الثاني: أنواع التعرض في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني.

تمهيد:

لما كانت الغاية من الدراسات البحثية البيان والتفصيل، ومن ضروراته التقسيم، فقد تم اعتماد ما ذهب إليه القانون المدني الأردني من بيان أنواع التعرض، وأقسام كل نوع؛ ذلك لأن الفقهاء تحدثوا في كتبهم بعبارة موجزة عن أحكام ضمان العهدة، وضمان الدرك، والاستحقاق للمبيع، في مباحث عدة كما سبق الإشارة إليه، واعتماد التقسيم القانوني لا يعني سيق القانون المدني للفقه الإسلامي - مع أنه مستمد في أصوله وأحكامه من الفقه الإسلامي - فإن التقسيم والتفريع من شأن القوانين، وقد أشارت مجلة الأحكام العدلية التي اعتمدها القانون المدني الأردني مصدراً من مصادره إلى هذه التقسيمات في الجملة.

أنواع التعرض:

التعرض نوعان: التعرض الشخصي، والتعرض الصادر من الغير.

الفرع الأول: التعرض الشخصي: قيام البائع بأعمال مادية أو قانونية من شأنها أن تحول دون انتفاع المشتري بالمبيع، أو دون تصرفه فيه تصرف المالك^(١٨).

وهذا التعرض قد يكون مادياً وقد يكون قانونياً:

ويشير الماوردي إلى هذين النوعين بقوله: (فإن كانت المعارضة بما لا يستتضر به المدعي لم تصح الدعوى منه، وإن كانت مما يستتضر به المدعي، إما بمد اليد إلى ملكه، وإما بمنعه من التصرف فيه، صحت الدعوى)^(١٩).

فالمنع بمد اليد هو: التعرض المادي، والمنع من التصرف هو: التعرض القانوني، وهذا بيان لهذين القسمين:

القسم الأول: التعرض المادي.

يقصد به: قيام البائع بأي عمل يعكر حيازة المشتري للمبيع، والانتفاع به انتفاعاً هادئاً ومريحاً، دون أن يستند إلى حق يدعيه^(٢٠) فإذا أبرم المؤجر عقد إيجار على عين لمدة معينة، فلا يصح له إبرام عقد إيجار مع مستأجر آخر خلال

التعرض للمشتري وضمانات عدم التعرض

مدة عقد الإيجار القائم، أو بمقدار الباقي في مدتها^(٢١) ولا يجوز للبائع الاستمرار في حراثة الأرض وزراعتها، أو منع البائع المشتري من قطف ثمار الشجر الذي اشتراه، أو أن يقوم البائع بفتح متجر مجاور للمتجر الذي باعه، لممارسة العمل نفسه، بحيث يؤدي إلى تقييد منفعة المتجر الذي باعه على المشتري كلياً أو جزئياً، ولو كان الفعل في حد ذاته جائزاً، ومن التعرض المادي أن يتأخر المؤجر في تسليم العين عن الموعد المحدد في عقد الإجارة، فإنه لا يستحق أجره عن المدة الفاصلة بين العقد والتسليم الفعلي، ويحسم مقابلها من الأجرة إلا إذا تم الاتفاق على مدة بديلة بعد مدة نهاية العقد^(٢٢).

القسم الثاني: التعرض القانوني.

وهو الذي يستند فيه البائع إلى حق يدعيه على المبيع يتعارض مع حق المشتري في ملكية هذا المبيع، سواء أكان هذا الحق المدعى به سابقاً على المبيع أم لاحقاً له^(٢٣) كأن يدعى البائع أنه المالك للمبيع، أو أنه صاحب حق عيني عليه كحق الارتفاق، أو صاحب حق شخصي كحق الانتفاع بالمبيع؛ لأنه مستأجر له، ففي الحالتين السابقتين يعد البائع متعرضاً للمشتري قانوناً، بغض النظر عن صحة الادعاء أو عدم صحته؛ لأن ادعاءه هذا يؤدي إلى الانتقاص من ملكية المشتري للعين المباعة، ومن الانتفاع بها. وعلى البائع أن يمتنع عن ادعاءه بوجود هذا الحق إلا إذا كان هذا الادعاء قائماً على سبب صحيح^(٢٤).

والعقد الذي يدعيه البائع في تعرضه قد يكون سابقاً على عقد البيع، وقد يكون لاحقاً له. مثال السابق على عقد البيع: أن يدعي البائع أن له حق ارتفاق على العقار المباع لمصلحة عقار آخر يملكه، دون أن يُخبر أو يُعلم به المشتري عند البيع^(٢٥)، ومثال الحق اللاحق لعقد البيع: أن يبيع الشخص ما لا يملك، وبعد البيع يمتلك البائع المبيع بسبب من أسباب الملكية كالميراث أو الوصية فيحتج على المشتري بهذا الملك الحادث بعد البيع لينزع العين منه بموجبه^(٢٦).

وهذا البيع صحيح وتترتب عليه آثاره، وعلى هذا نصت المادة (٥٥١) في الفقرة (٢) من القانون المدني الأردني حيث جاء فيها: ينقلب صحيحاً في حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد^(٢٧)، ولا يعد تعرضاً طلب البائع أخذ العقار بالشفعة إذا باع المشتري العقار إلى شخص آخر؛ لأن البائع يستخدم حقاً قانونياً فلا مسؤولية عليه^(٢٨). كما أن بين التعرض القانوني والتعرض المادي فرقاً؛ لأن التعرض المادي يعتمد على أفعال مادية تمنع المشتري من حيازة المبيع أو الانتفاع به، وأما التعرض القانوني: فيتحقق بمنازعة المشتري ملكية المبيع^(٢٩).

النوع الثاني: التعرض الصادر من غير البائع:

يمتد التزام البائع تجاه المشتري، فيشمل حمايته من أي تعرض يصدر عن غير البائع يستند فيه إلى حق قانوني، وذلك بأن يدفع عن المشتري كل منازعة توجه إليه من الغير، ومبنية على ادعاء حق على المبيع كان موجوداً وقت البيع، أو اكتسب بعد البيع، وآل هذا الحق إلى الغير من البائع نفسه^(٣٠).

فتعرض الغير للمشتري: يجب أن يكون مبنياً على حق يدعيه الغير على المبيع حتى يضمنه البائع. وقد نص القانون المدني الأردني على أحكام التعرض الصادر عن الغير في المادة (٥٠٣) حيث جاء فيها: (يضمن البائع سلامة المبيع من أي حق للغير يعترض المشتري إذا كان سبب الاستحقاق سابقاً على عقد البيع، ويضمن البائع أيضاً إذا استند الاستحقاق إلى سبب حادث بعد البيع ناشئ عن فعله)^(٣١).

والتعرض الصادر من الغير قد يكون مادياً، وقد يكون قانونياً، وهذا بيان لهما:

القسم الأول: التعرض المادي: ويقصد به التعدي من الغير الذي لم يبين على سبب قانوني، كأن يقوم شخص بسرقة المبيع من يد المشتري، أو غصبه منه، فلا يكلف البائع بدفعه عن المشتري، وعلى المشتري دفع هذا التعرض باللجوء إلى السلطات العامة والقضاء^(٣٢).

القسم الثاني: التعرض القانوني: ويكون التعرض من غير البائع قانونياً: إذا ادعى شخص وجود حق له على المبيع كادعائه أنه مستأجر للمبيع، أو أنه اشتراه قبل المشتري الحائز له، أو أن له حق ارتفاق على المبيع. ففي جميع الصور السابقة يكون البائع مسؤولاً عن دفع هذا التعرض^(٣٣).

المطلب الثالث: التزامات البائع بعدم التعرض.

يقع على البائع أن ينقل ملكية المبيع للمشتري، وأن يسلمه له خالياً من أي حق للغير عليه، ليتمكن المشتري من الانتفاع بالمبيع انتفاعاً كاملاً ومريحاً دون منازع له، وتحدث في هذا المطلب عن التزام البائع بعدم التعرض الشخصي للمشتري، والتزامه بعدم تعرض الغير للمشتري، وضوابط هذا الالتزام.

النوع الأول: التزام البائع بعدم التعرض الشخصي للمشتري في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني.

أولاً: التزام البائع بعدم التعرض الشخصي للمشتري في الفقه الإسلامي:

جاء في درر الحكام "لو ادعى أحد قائلاً: إن فلاناً يتعرض لي في الشيء الفلاني دون حق فأطلب دفع تعرضه تسمع منه هذه الدعوى، وإذا لم يثبت المتعرض أن تعرضه بحق، فالقاضي يمنع التعرض من المتعرض بغير حق"^(٣٤)، وجاء في الأشباه والنظائر للسيوطي "وقال الشافعي" لو حضر رجلان وادعى كل واحد منهما داراً، فإن قال أحدهما: هي في يدي يعترض عليّ فيها بغير حق، أو يمنعني من سكنها سمعت"^(٣٥).

وجاء في الحاوي الكبير للماوردي "فإن كانت المعارضة بما لا يستتضر به المدعي لم تصح الدعوى منه، وإن كانت مما يستتضر به المدعي إما بمد اليد إلى ملكه، وإما بمنعه من التصرف فيه صحت دعواه"^(٣٦).

ويفهم من النصوص السابقة، أنه يشترط لاعتبار ما يصدر عن المتعرض تعرضاً في الفقه الإسلامي ثلاثة شروط، هي:

الشرط الأول: وقوع التعرض فعلاً، وأما إذا كان من قبيل الوعيد فلا تترتب على فعله أحكام التعرض، وهذا يفهم من قول الماوردي السابق (فإن كانت المعارضة بما لا يستتضر به المدعي لم تصح الدعوى منه).

الشرط الثاني: أن يؤدي التعرض إلى حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع كلياً أو جزئياً، ويفهم هذا الشرط من قول الشافعي (أو يمنعني من سكنها) ومن قول الماوردي السابق (وأما بمنعه من التصرف فيه).

الشرط الثالث: أن يكون التعرض بغير حق، بأن لا يكون المتعرض مستنداً في تعرضه إلى حق قانوني، أو إلى نص في العقد، وهذا الشرط يفهم من عبارة صاحب درر الحكام، (وإذا لم يثبت المتعرض أن تعرضه بحق، فالقاضي يمنع التعرض من المتعرض بغير حق) وهذه الشروط تقتضي أن يلتزم البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري، وتسليمه إياه خالياً من أي حق للغير عليه، بحيث يمكن للمشتري الانتفاع بالمبيع والتصرف فيه تصرف الملاك.

التعرض للمشتري وضمانات عدم التعرض

ومن الأمثلة التي توضّح هذا الأمر ما نصت عليه المعايير الشرعية في البند ٣/٥ من معيار العوارض الطارئة على الالتزام حيث جاء فيها "إذا استُحق محل الالتزام بأن ظهر مملوكاً لغير الملتزم بتسليمه أو المتصرف فيه، فإنه يلزم ردّ العوض إلى من انتزع منه محل الالتزام، وإذا استُحق بعضه، بطل الالتزام في ذلك البعض، وكان للملتزم له حق الخيار في الباقي، إن شاء أخذه بحصته من العوض، وإن شاء فسخ العقد، لتفرق الصفقة عليه^(٣٧). ومنها ما جاء في الفقرة ١/٥/٢ من معيار المراجعة: بأن الكفيل للبائع يتحمل الضرر الناتج عن عدم التزام البائع في تنفيذ الالتزامات التي يقتضيها عقد البيع، جاء هذا النص عند بيان الكفالة بحسن الأداء تجاه المشتري، وهذا نصها: 'يتحمل - أي: الكفيل بحسن أداء البائع- الضرر عن عدم مراعاة البائع لمواصفات السلعة، وعدم الجدية في تنفيذ التزاماته مما يؤدي إلى ضياع جهود المؤسسة أو أموالها، أو يترتب عليه الدخول في منازعات ومطالبات باهظة'^(٣٨).

والتزام البائع بعدم التعرض للمشتري هو التزام دائم، ولو مضت مدة التقادم وهي خمس عشرة سنة^(٣٩)؛ لأن الحقوق في الفقه الإسلامي لا تنقضي بمرور الزمن، فالحق قديم، وسواء في ذلك أكانت الحقوق أعياناً أم في الذمة، وقد نصت مجلة الأحكام العدلية في المادة (١٦٧٤) على أنه (لا يسقط الحق بتقادم الزمان)^(٤٠) وقد أخذ بهذا القانون المدني الأردني في المادة (٤٤٩) حيث جاء فيها: (لا ينقضي الحق بمرور الزمان، ولكن لا تسمع الدعوى به على المنكر بانقضاء خمس عشرة سنة، دون عذر شرعي، مع مراعاة ما ورد فيه من أحكام خاصة)^(٤١).

فالتقادم ليس سبباً من أسباب كسب الملكية، وليس مسقطاً للحق، ولكن التقادم يمنع من سماع الدعوى مع أن الحق يبقى لصاحبه، ويحرم على المحكوم له التصرف فيه ديانة، وإن حكّم له القضاء، والحكمة من عدم سماع الدعوى بمرور الزمان هي: استقرار المعاملات والحقوق^(٤٢).

كما أن التزام البائع في الفقه الإسلامي التزم كلياً لا يقبل التجزئة، أو الانقسام، وقد جاء في معيار العوارض الطارئة من المعايير الشرعية أنه (إذا استحق محل الالتزام بأن ظهر مملوكاً لغير الملتزم بتسليمه أو المتصرف فيه، فإنه يلزم ردّ العوض إلى من انتزع منه محل الالتزام، وإذا استحق بعضه، بطل الالتزام في ذلك البعض وكان للملتزم له الخيار في الباقي إن شاء أخذه بحصته من العوض، وإن شاء فسخ العقد لتفريق الصفقة)^(٤٣).

ثانياً: التزام البائع بعدم التعرض للمشتري في القانون المدني الأردني:

جاء في المادة (٤٨٨) من القانون المدني الأردني ما يأتي: (يلتزم البائع بتسليم المبيع إلى المشتري مجرداً من كل حق آخر، وأن يقوم بما هو ضروري من جانبه لنقل الملكية إليه)^(٤٤). كما نصت المادة (٤٤٣) من القانون المدني الأردني على أنه: (إذا تعدد المدينون في تصرف لا يقبل التجزئة كان كل واحد منهم ملزماً بالدين كاملاً)^(٤٥).

هذه النصوص توجب على البائع أن يتمتع عن التعرض للمشتري في ملكيته، وانتفاعه بالمبيع كلياً أو جزئياً، فيمتنع على البائع أن يقوم بأي عمل مادي كاستمراره في زراعة الأرض التي باعها أو حراثتها، ويمتنع عليه أن يقوم بأي عمل قانوني من شأنه أن يؤثر على ملكية المشتري للمبيع، كالادعاء بوجود حق له على المبيع من حقوق الملكية أو الانتفاع، دون الاستناد إلى أساس مشروع^(٤٦). وعليه لا يعد تعرضاً طلب البائع فسخ عقد البيع بسبب عيب شاب إرادته كالغلط أو الإكراه؛ لأنه يتمسك بحق مستمد من عقد البيع نفسه^(٤٧). كما لا يعد تعرضاً طلب البائع أخذ العقار بالشفعة إذا باع المشتري

العقار إلى شخص آخر؛ لأنه استند إلى حق قانوني^(٤٨).

والتزام البائع تجاه المشتري التزام غير قابل للتجزئة، فإذا وقع التعرض من البائع للمشتري مهما كان يسيراً كان كافٍ لأن يجعل الحيابة غير هادئة؛ لأن التزام البائع بالامتناع عن عمل غير قابل للتجزئة، ولو كان المبيع بطبيعته قابلاً للتجزئة، فإذا كان البائعون متعددون فإنهم جميعاً مطالبون بالالتزام بضمان عدم التعرض لمن اشتراه منهم تعرضاً مادياً أو قانونياً، ويطلب كل واحد منهم بالالتزام بالنسبة للمبيع كله، فلا يجوز لأيٍ منهم أن يتعرض للمشتري ولو في جزء من المبيع^(٤٩). فلو ملك شخصان داراً على الشيوع وباعاها معاً، فإن كل واحد منهما قد التزم نحو المشتري بضمان عدم التعرض الصادر منه في كل الدار، وليس في حصته فقط، فإذا ظهر بعد ذلك أن أحدهما هو الذي يملك الدار كلها، وأن الشخص الآخر لا يملك فيها شيئاً، فإن الشخص الأول يبقى ملتزماً بعدم التعرض الصادر منه في الدار كلها؛ لأن التزامه بعدم التعرض غير قابل للانقسام.

ولو أن رجلين ورثا داراً فباعاها معاً ثم ظهر أن أحدهما هو الوارث وحده، فلا يجوز له أن يسترد شيئاً من المشتري؛ لأنه ضامن لعدم تعرضه في كل الدار، وللمشتري أن يطالب أي واحد منهما بوقف هذا التعرض^(٥٠).
والتزام البائع بعدم التعرض للمشتري في القانون هو التزام دائم، فيجب عليه أن يمتنع عن التعرض له مهما طال الزمن، ولو مضت مدة التقادم وهي خمس عشرة سنة كما سبق بيانها^(٥١).

خلاصة القول: إن الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني يتفقان في بيان حقيقة التعرض والتزامات البائع تجاه المشتري؛ والتي نوجزها فيما يأتي:

- ١- يكون البائع متعرضاً للمشتري إذا وقع التعرض فعلاً.
- ٢- يكون البائع متعرضاً للمشتري إذا لم يستند في تعرضه لحق مستمد من القانون أو العقد.
- ٣- أن على البائع الالتزام بالامتناع عن أي عمل سواء أكان مادياً أو قانونياً من شأنه أن يؤثر على ملكية المشتري للمبيع، ما دام أنه لا يستند في تعرضه إلى أساس مشروع.
- ٤- التزام البائع لا يقبل التجزئة أو الانقسام.
- ٥- التزام البائع ليس مؤقتاً بمدة زمنية.

النوع الثاني: التزام البائع بضمان عدم التعرض الصادر من الغير.

سبق القول إن التزام البائع بضمان عدم التعرض الصادر من الغير يقتصر على التعرض القانوني الصادر من الغير الذي يستند فيه الغير إلى حق قانوني سواء أكان هذا الحق المدعى به موجوداً وقت البيع، أو اكتسب بعد البيع، ولا يشمل التعرض المادي الصادر من الغير كسرقة المبيع بعد حيابة المشتري له، أو غصبه منه، وعلى المشتري أن يدفع تعرض الغير باللجوء إلى السلطات العامة والقضاء؛ لأن البائع ليس له سلطان على الناس حتى يمنعهم من التعرض للمشتري^(٥٢) وهذا الالتزام أبدي وليس مؤقتاً، كما أنه لا يقبل التجزئة أو الانقسام، وهو التزام بمنع الغير من التعرض للمشتري فيما اشتراه بالوسائل القانونية المشروعة وتحقيق نتيجة بردّ التعرض، وليس محاولة ردّ التعرض، فلا يقبل منه أنه بذل ما أمكنه لدفع التعرض ولكنه لم يفلح في ذلك^(٥٣).

أولاً: التزام البائع بضمان عدم التعرض الصادر من الغير في الفقه الإسلامي.

يجب على البائع أن يضمن للمشتري عدم تعرض الغير له في ملكيته وانتقاعه بما اشتراه منه تعرضاً قانونياً يستند فيه الغير إلى حق له على المبيع، ولا يجب على البائع أن يضمن عدم تعرض الغير للمشتري تعرضاً مادياً. فقد ذكر علي حيدر في شرحه لمجلة الأحكام العدلية بأن التعرض الذي يجب على البائع ضمان رده هو: التعرض الذي يستند فيه المدعي إلى حق على المبيع ولو لم يكن محقاً في هذا الادعاء، حيث قال: (لو ادعى أحد قائلًا: إن فلاناً يتعرض لي في الشيء الفلاني دون حق، فاطلب دفع تعرضه تسمع منه الدعوى، وإذا لم يثبت المتعرض بأن تعرضه بحق، فالقاضي يمنع المتعرض من التعرض بغير حق)^(٥٤) فسماع القاضي للدعوى لينظر فيها ويحكم في صحة ادعاء المدعي بأن له حقاً أم ليس له حق.

ومما لا يصح فيه التعرض للمشتري بالشفعة لعدم استناد المدعي إلى حق فيما يدعيه أنه إذا اشترى داراً شراء فاسداً فلا شفعة في الدار قبل قبضها لعدم زوال ملك البائع عن الدار، ولا شفعة فيها بعد القبض، لاحتمال الفسخ؛ لأن حق الفسخ ثابت بالشرع لدفع الفساد، وفي إثبات حق الشفعة تقرير الفساد فلا يجوز^(٥٥).

ومنها أيضاً: أنه لا شفعة عند الحنفية في الدار التي يدفعها الرجل مهراً لزوجته أو يخالع بها أو يستأجر بها داراً أو غيرها أو يصالح عليها عن دم عمد؛ لأن الشفعة تجب في مبادلة المال بالمال، وهذه الأعراض ليست بأموال عند الحنفية، فيجاب الشفعة فيها بخلاف المشروع وقلب للموضوع^(٥٦) فالمدعي لا يستند إلى حق مشروع فيما يدعيه.

ومنها أنه: إذا اشترى داراً فسلم الشفيع الشفعة، ثم ردها المشتري بخيار الرؤية أو شرط أو عيب بقضاء قاض، فلا شفعة للشفيع؛ لأنه فسخ من كل وجه، فعاد إلى قديم ملكه، والشفعة في إنشاء العقد، ولا فرق في هذا بين القبض وعدمه؛ لأن المدعي لا يستند إلى حق مشروع فيما يدعيه^(٥٧).

أما إن ردها بعيب بغير قضاء، أو تقايلاً البيع للشفيع الشفعة، لأنه فسخ في حقهما، لولايتهما على أنفسهما، وقد قصدا الفسخ، وهو بيع جديد في حق ثالث، وهو الشفيع، لوجود البيع حقيقة وهو مبادلة المال بالمال بالتراضي وهذا في حالة الرد بالعيب بعد القبض؛ لأن المدعي يستند إلى حق يدعيه، أما قبل القبض: فلا شفعة، لأنه فسخ لأصل البيع، فلا حق له فيما يدعيه^(٥٨).

وينبغي أن يكون تعرض الغير للمشتري فيما اشتراه تعرضاً فعلياً يستتضر به المشتري، أما إن اقتصر على تهديد أو وعيد يقع في ذهن المشتري عدم تنفيذه له، فإنه لا يُعد تعرضاً مانعاً للمشتري من التصرف فيما اشتراه تصرف الملاك، قال الماوردي: (فإن كانت المعارضة بما لا يستتضر به المدعي لم تصح الدعوى منه، وإن كانت مما يستتضر به المدعي، إما بمد اليد إلى ملكه، وإما بمنعه من التصرف فيه صحت دعواه)^(٥٩) فالمعتبر هو الضرر وإن كان يسيراً، فقد يدعي الغير ملكية جزء من المبيع أو يدعي أن له حقاً عينياً على المبيع كحق انتفاع، أو أن له حقاً شخصياً على المبيع كالإيجار، ففي كل الحالات السابقة يعد التعرض قد وقع فعلاً، وعلى البائع أن يلتزم أمام المشتري بضمان عدم تعرض الغير له فيما اشتراه جاء في نص المعايير الشرعية في معيار العوارض الطارئة على الالتزام الفقرة ٣/٥: (إذا استحق محل الالتزام بأن ظهر مملوكاً غير الملتزم بتسليمه، أو المتصرف فيه، فإنه يلزم ردّ العوض إلى من انتزع منه محل الالتزام، وإذا استحق بعضه بطل الالتزام في ذلك البعض، وكان للملتزم له حق الخيار في الباقي إن شاء أخذه بحصته من العوض، وإن شاء فسخ العقد لتفرق الصفقة عليه)^(٦٠). وهذا يشمل الاستحقاق الكلي والاستحقاق الجزئي للمبيع محل الشراء، ويجب على

البائع الالتزام بضمان عدم تعرض الغير للمشتري فيه كلياً أو جزئياً، وجاء في الهداية (وأن ادعاها كلها- أي: الدار- فصالحه على مائة درهم فاستحق منها شيء رجع بحسابه) وفيها أيضاً (ومن ادعى حقاً في دار- حقاً مجهولاً- فصالحه الذي في يده على مائة درهم فاستحققت الدار إلا نزاعاً منها لم يرجع بشيء؛ لأن للمدعي أن يقول: دعواه في هذا الباقي) ^(٦١) وهذا يبين أن ضمان عدم التعرض يشمل الاستحقاق الكلي والاستحقاق الجزئي كما أن الالتزام بعدم التعرض يشمل الحق العيني والحق الشخصي فقد جاء في معيار الإجازة المنتهية بالتحليل ٢/١/٧ (بحق للمؤجر بيع العين المؤجرة لغير المستأجر وتنتقل ملكيتها محملة بعقد الإيجار لأنه حق للغير، ولا يشترط رضا المستأجر، أما المشتري فإنه إذا لم يعلم بعقد الإيجار فله حق فسخ البيع، وإذا علم وقبل فإنه يحل محل المالك السابق في استحقاقه الأجرة عن المدة الباقية)^(٦٢).

ويجب على البائع أن يضمن عدم تعرض الغير للمشتري إذا كان سبب الاستحقاق سابقاً على عقد البيع، بمعنى أن يكون الحق الذي يدعيه المعارض موجوداً قبل البيع سواء أكان هذا الحق ترتب على المبيع بفعل البائع أم بسبب أجنبي، كما لو أبرم البائع عقد إيجار مع الغير ثم بعد استلامه الأجرة وقبل تسليم المأجور قام ببيع العين المؤجرة، وطالب المستأجر بتسليمه المأجور، وفقاً لعقد الإيجار المبرم بينهما، فتعرض المستأجر للمشتري استند إلى سبب سابق على البيع، فعلى البائع أن يضمن هذا التعرض الصادر من المستأجر، وقد جاء في معيار الإجازة أن المشتري إذا لم يعلم بعقد الإيجار فله حق فسخ البيع، وإذا علم وقبل فإنه يحل محل المالك السابق في استحقاق الأجرة عن المدة الباقية^(٦٣).

كما يجب على البائع أن يضمن عدم تعرض الغير للمشتري إذا كان سبب الاستحقاق لاحقاً لعقد البيع ولكنه ناشئ عن فعل البائع، كما لو قام البائع بتأجير العقار المبيع بعد بيعه دون علم المشتري، فإن المستأجر يكون متعرضاً للمشتري تعرضاً منعه من الانتفاع بالمبيع، ويضمن البائع للمشتري هذا التعرض ولو أنه حدث بعد البيع؛ لأن حدوثه كان بسببه، فعليه إيقاف هذا التعرض^(٦٤).

ثانياً: التزام البائع بضمان عدم التعرض الصادر من الغير في القانون المدني الأردني.

نصت المادة (٤٨٨) من القانون المدني الأردني على ما يأتي "يلتزم البائع بتسليم المبيع إلى المشتري مجرداً من كل حق آخر، وأن يقوم بما هو ضروري من جانبه لنقل الملكية إليه"^(٦٥). ونصت المادة (٥٠٣) من القانون المدني الأردني على ما يأتي: (يضمن البائع سلامة المبيع من أي حق للغير يعترض المشتري إذا كان سبب الاستحقاق سابقاً على عقد البيع، ويضمن البائع أيضاً إذا استند الاستحقاق إلى سبب حادث بعد البيع ناشئ عن فعله)^(٦٦).

من النصوص السابقين يتضح أن القانون يشترط لضمان البائع عدم تعرض الغير للمشتري ثلاثة، شروط هي:

- ١- أن يكون التعرض قانونياً.
- ٢- أن يقع التعرض فعلاً.
- ٣- أن يكون سبب الاستحقاق الذي يدعيه الغير سابقاً على عقد البيع، أو ناشئاً عن فعل البائع إذا كان سبب الاستحقاق حادثاً بعد البيع.

وإليك بيان كل من هذه الشروط:

الشرط الأول: أن يكون التعرض قانونياً: لا يسأل البائع عن التعرض المادي الذي يتعرض له المشتري؛ لأن البائع ليس له سلطان على الناس حتى يمنعهم من التعرض للمشتري، ولكنه يُسأل عن التعرض القانوني الذي يستند فيه الغير إلى حق له على المبيع، شريطة أن لا يكون المشتري هو من تسبب بخطئه في هذا التعرض، مثال ما كان بسبب من المشتري: أن

التعرض للمشتري وضمانات عدم التعرض

يتعهد المشتري بدفع الدين المضمون برهن على المبيع، فلم يدفعه فأخذ الدائن المرتهن المبيع من يد المشتري، ففي هذه الحالة لا يطالب البائع بضمان تعرض الغير؛ لأن المشتري كان سبباً في التعرض^(٦٧).

ويرجع سبب إلزام البائع بدفع تعرض الغير الذي يستند فيه إلى القانون أن ادعاء الغير إما أن يكون صحيحاً فيترتب على الحكم لمدعيه اخلال البائع بالتزامه بنقل ملكية المبيع إلى المشتري مجرداً من كل حق، وإما أن يكون الادعاء لا أساس له، وفي هذه الحال لا يوجد من هو أقدر من البائع على إظهار عدم صحته بناء على ما لديه من مستندات أو أدلة تثبت ذلك^(٦٨).

والحق الذي يدعيه الغير على المبيع ويحتج به على المشتري قد يكون حقاً عينياً منصباً على الملكية، كأن يدعى أنه مالك للمبيع كله أو بعضه، أو يدعى أنه صاحب حق عيني على المبيع كحق انتفاع بالسكن أو ارتفاق بالمرور.

وقد يكون الحق الذي يدعيه الغير حقاً شخصياً كاستئجاره العين المبيعة من البائع قبل البيع، وقد يكون حقاً معنوياً كحقه ببيع طبعة ثانية من الكتاب قبل نفاذ الطبعة الأولى التي أعطى البائع الحق فيها للمشتري^(٦٩).

ففي جميع الحالات السابقة يجب على البائع أن يردّ دعوى تعرض الغير للمشتري وهذا ما نصت عليه المادة (٤٨٨) من القانون المدني الأردني التي سبق ذكر نصها.

الشرط الثاني: أن يقع التعرض فعلاً: إذا قام الغير بتهديد أو تلويع للمشتري بالمطالبة بالمبيع، فإن هذا لا يعد تعرضاً ولا يؤدي إلى تحمّل البائع مسؤولية الالتزام بدفع هذا التعرض؛ لأن المشتري لا زال ينتفع بالمبيع، أما إذا ظهرت علامات جدية يخشى منها استحقاق المبيع كلياً أو جزئياً، كأن يظهر للمشتري أن المبيع مرهون للغير ضماناً لدين البائع، ثم ينذر الدائن المرتهن المشتري بالدفع أو التخلية، فإنه يكون متعرضاً له، وعندئذ يكون للمشتري أن يطلب من البائع دفع هذا التعرض عنه، وأما إذا لم يتم الدائن المرتهن بإنذار المشتري بالدفع أو التخلية فإنّ التعرض له لم يتحقق، لاحتمال أن لا يتعرض له الدائن المرتهن، ولاحتمال أن يقوم البائع بسداد الدين^(٧٠).

ويعد التعرض قد وقع فعلاً من وقت رفع الدعوى، ولو لم يصدر في القضية حكم وحينئذ يتحقق ضمان البائع تجاه المشتري^(٧١).

الشرط الثالث: أن يكون سبب الاستحقاق الذي يدعيه الغير سابقاً على عقد البيع، أو ناشئاً عن فعل البائع إذا كان سبب الاستحقاق حادثاً بعد البيع.

لقد نصت المادة (٥٠٣) من القانون المدني الأردني^(٧٢) صراحة على هذا الشرط، وقد تضمنت التعرض في حالتين:

الحالة الأولى: استناد الاستحقاق إلى سبب متقدم على عقد البيع.

الحالية الثانية: استناد الاستحقاق إلى أمر حادث بعد البيع ولكنه نشأ عن فعل البائع.

ومثال الحالة الأولى: إذا رتب البائع على الشيء المبيع حق رهن ضماناً لدين على البائع، وبعد ذلك قام ببيعه،

ثم طالب الدائن المرتهن البائع باستيفاء الدين فحجز على المبيع المرهون، فما قام به المرتهن يعد تعرضاً للمشتري، وعلى البائع أن يضمن دفع هذا التعرض ومنه أن يصدر قرار باستملاك المبيع للمنفعة العامة، وأن يعلم به البائع، ولكنه أخفاه عن المشتري، فإن على البائع ضمان هذا التعرض^(٧٣).

ومثال الحالة الثانية: أن يقوم البائع بتأجير العقار المبيع بعد بيعه دون علم المشتري، ففي هذه الحالة يكون المستأجر متعرضاً للمشتري، ويضمن البائع للمشتري دفع هذا التعرض، ولو أنه حدث بعد البيع؛ لأنه ناشئ بسبب من البائع، أما إذا كان التعرض الحادث بعد البيع لم يتسبب البائع فيه، فإنه لا يجب عليه ضمان عدم التعرض، ومثاله: أن يصدر قرار بعد البيع بنزع ملكية العقار المبيع بالاستملاك للمنفعة العامة، فإن البائع لا يُسأل عن هذا التعرض^(٧٤).

خلاصة القول: إن الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني يحددان ضمانات التزام البائع تجاه المشتري في حال صدور التعرض من الغير في الأمور الآتية:

- ١- لا يلتزم البائع بضمان التعرض من الغير إذا كان تعرضه مادياً، ويلتزم بضمان التعرض الصادر من الغير إذا كان يستند في تعرضه الذي يدعيه إلى حق قانوني، سواء أكان هذا الحق موجوداً وقت البيع أم اكتسب بعد البيع.
 - ٢- ضمان التزام البائع تجاه المشتري ليس محدداً بزمن وإنما هو أبدي.
 - ٣- ضمان التزام البائع تجاه المشتري لا يقبل التجزئة أو الانقسام.
 - ٤- يشترط لتحقيق ضمان البائع أن يكون سبب الاستحقاق الذي يدعيه الغير سابقاً على عقد البيع، أو ناشئاً عن فعل البائع إذا كان سبب الاستحقاق قد حدث بعد البيع.
- ويرجع اتفاق الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني إلى أن مصدر القانون المدني الأردني هو الشريعة الإسلامية والفقه الإسلامي المستمد منها.

المطلب الرابع: انتقال الالتزام بضمان عدم التعرض الشخصي وضمان عدم التعرض الصادر من الغير إلى الخلف العام والخلف الخاص.

نتناول هذا الموضوع في الفقه الإسلامي ثم في القانون المدني الأردني.

أولاً: في الفقه الإسلامي.

من المقرر في الشريعة الإسلامية أن ذمة الوارث مستقلة عن ذمة المورث فلا تنتقل ديون المورث إلى ذمة الوارث، ولا ينتقل إلى الوارث ما تركه المورث من مال إلا بعد سداد ما على التركة من ديون، فالورثة لا يلزمون بسداد ديون مورثهم من أموالهم الخاصة.

وإذا باع المورث في حياته ما لأحد ورثته دون وجه حق، فإن للوارث أن يسترد المبيع من المشتري، وليس للمشتري أن يدفع دعوى الوارث بحجة ضمان عدم التعرض؛ لأن ذمة الوارث مستقلة عن ذمة المورث، وللمشتري أن يرجع على التركة بضمان الاستحقاق، ويطالب بثمن المبيع والتعويضات المستحقة له إلى هذا الأساس.

وإذا كانت التركة قد قسمت على الورثة، فإن للمشتري أن يرجع بضمان الاستحقاق على الورثة، وفي حدود ما آل إلى كل واحد منهم من أموال التركة^(٧٥).

وعليه فإن التزام البائع بضمان عدم التعرض الشخصي لا ينتقل إلى الخلف العام، وهم الورثة، وإذا باع شخص عقاراً مملوكاً له، ثم قام دائن البائع بالتنفيذ على أموال المدين (البائع) بما في ذلك ما باعه من عقار لم يتم تسجيله رسمياً لدى دائرة الأراضي، فإن المشتري لا يستطيع أن يحتج على الدائن بأنه ملتزم عن مدينه بعدم التعرض؛ لأن التزام البائع بعدم التعرض لا ينتقل إلى الخلف الخاص وهو الدائن^(٧٦).

التعرض للمشتري وضمانات عدم التعرض

وإذا باع شخص عقاراً مملوكاً له ثم أوصى به لآخر، وبعد وفاة الموصي قام الموصى له بتسجيل العقار الموصى به باسمه عملاً بالوصية قبل أن يسجل المشتري العقار باسمه، فإنه ليس للمشتري أن يحتج على الموصى له بأنه ملتزم بضمان عدم التعرض عن البائع ليسترد منه العقار؛ لأن الالتزام بالضمان لم ينتقل من الموصى إلى الموصى له، وللمشتري أن يرجع بالتعويض على التركة، ويُقدّم في رجوعه بهذا الحق على الموصى له، فلا يأخذ الموصى له العقار إلا إذا كان الباقي من أموال التركة يفي بالتعويض، فيتم دفع قيمة التعويض والديون الأخرى من التركة، فإن بقي من التركة مال فتنفذ الوصية بمقدار ثلث ما بقي من التركة^(٧٧).

وهذا يعني أن الالتزام بعدم التعرض الشخصي لا ينتقل إلى الخلف الخاص وهو الموصى له، وما قلناه من عدم انتقال ضمان التعرض الشخصي إلى الخلف العام (الورثة) والخلف الخاص، ينطبق على ضمان عدم التعرض الصادر من الغير فإنه لا ينتقل أيضاً من البائع إلى الخلف العام والخلف الخاص^(٧٨).

ثانياً: في القانون المدني الأردني.

لم ينص القانون المدني الأردني على انتقال الالتزام بضمان عدم التعرض الشخصي وضمان عدم التعرض الصادر من الغير إلى الخلف العام أو الخلف الخاص، ولما كان القانون المدني الأردني قد استمد أحكامه من الشريعة الإسلامية فإن سكوته عن هذه المسألة يدل على أن أحكام الشريعة الإسلامية هي المعتمدة في هذه المسألة^(٧٩).

الخاتمة.**النتائج:**

- ١- من مقتضيات عقد البيع التزام البائع بضمان حق المشتري في الانتفاع بالمبيع انتفاعاً كاملاً وهادئاً ومريحاً.
- ٢- يجب على البائع أن لا يتعرض للمشتري تعرضاً مادياً أو قانونياً.
- ٣- يجب على البائع أن يضمن للمشتري عدم تعرض الغير له تعرضاً قانونياً.
- ٤- ضمان البائع بعدم التعرض للمشتري غير قابل للانقسام أو التجزئة، وهو التزام غير مؤقت.
- ٥- ضمان البائع بعدم التعرض ينبغي لتحقيقه أن يكون الحق الذي يدعيه الغير سابقاً على البيع أو لاحقاً له قد نشأ بفعل البائع.
- ٦- أن يكون هذا الالتزام أبدياً مؤقتاً.
- ٧- التزام البائع لا ينتقل إلى الخلف العام والخلف الخاص، وللمشتري حق الرجوع بضمان الاستحقاق على الورثة.

الهوامش.

(١) الرازي، محمد بن أبي بكر، عبد القادر الرازي (ت ٦٦٦هـ)، مختار الصحاح، دار الكتاب، بيروت، ١٩٦٧، (ط١)، ص ٤٢٤، مادة عرض.

(٢) الزبيدي، محمد مرتضى الحسيني، تاج العروس من جواهر القاموس، تحقيق: مصطفى حجازين وعبد الستار أحمد فراج، دار الجيل، مطبعة حكومة الكويت، ١٩٧٧م، (ط١)، ج ٨، ص ٢٥٤٩، فصل الدال المهمة، مع العين المهمة.

- (٣) الرازي، مختار الصحاح، ص ٤٦٠، مادة عهد.
- (٤) ابن منظور، جمال الدين محمد بن مكرم، لسان العرب، دار صادر- بيروت، (ط١)، ج ١٠، ص ٤١٩، باب الكاف فصل الدال المهملة.
- (٥) الرازي، مختار الصحاح، ص ٢٠٣، مادة دَرَكَ.
- (٦) ابن منظور، لسان العرب، ج ١٠، ص ٥٣، باب القاف فصل الحاء المهملة والرازي: مختار الصحاح، ص ١٤٦، مادة حقق.
- (٧) الزحيلي: وهبة، العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني، دار الفكر، بيروت، ١٩٨٧، (ط١)، ص ٦٨.
- (٨) الكساني، علاء الدين بن مسعود (ت ٥٨٧هـ)، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، بيروت، دار الكتاب العربي، (د. ط)، ١٩٨٢م، ج ٥، ص ٢٤٣.
- (٩) الكساني: بدائع الصنائع، ج ٥، ص ٢٤٤.
- (١٠) ابن جزى، محمد بن أحمد (ت ٧٤١هـ)، القوانين الفقهية، دار الكتب العلمية، بيروت، ص ١٦٩.
- (١١) المرادوي، علي بن سليمان (ت ٨٨٥هـ)، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، تحقيق: محمد الفقي، دار إحياء التراث، بيروت، ج ٤، ص ٤٥٨.
- (١٢) الماوردي، علي محمد بن حبيب (ت ٤٥٠هـ)، الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي، دار الكتب العلمية، بيروت، (ط١)، ١٩١٩م، ن ج ١٧، ص ٢٩٥.
- (١٣) السيوطي، جلال الدين عبد الرحمن بن أبي بكر (ت ٩١١هـ)، الإشباه والنظائر، دار الكتب العلمية، بيروت، (ط١)، ١٩٩٠م.
- (١٤) حيدر علي (ت ١٣٥٣هـ)، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، تعريب: فهمي الحسيني، دار الكتب العلمية، بيروت (د. ط، ب، ت)، ج ٤، ص ١٥٢.
- (١٥) الزحيلي، وهبة، العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني، ص ٦٨.
- (١٦) الزرقا، مصطفى أحمد الزرقا (ت ١٤٢٠هـ)، العقود المسماة في الفقه الإسلامي، عقد البيع، دار القلم، دمشق، (ط٢)، ١٤٣٣هـ، ص ١١٤.
- (١٧) الزعبي، محمد يوسف، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني الأردني، دار الثقافة، عمان، (ط١)، ٢٠٠٦م، ص ٣٣٢.
- (١٨) السرحان، عدنان، شرح احكام العقود المسماة، دار وائل، عمان (ط١)، ٢٠٠٥م، ج ١، ص ٢٤٩.
- (١٩) الماوردي، الحاوي الكبير، ج ١٧، ص ٢٩٥.
- (٢٠) الفضلي، منذر الفتلاوي، شرح القانون المدني، دار الثقافة، عمان، (ط٢)، ١٩٩٥م، ص ١٠٨. والعبودي: علي هادي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، دار الثقافة، عمان (ط١)، ٢٠٠٩م، ص ١١١.
- (٢١) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية: المعايير الشرعية، معيار الإجارة المنتهية بالتملك فقرة ٢/٢/٤.
- (٢٢) فرج، توفيق حسن، الوجيز في عقد البيع، الدار الجامعية، القاهرة، (د.ط) ١٩٨٨م، ص ١٢٠.
- (٢٣) السنهوري، عبد الرزاق (ت ١٣٩١هـ)، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، (د. ط، ب، ت)، ج ٤، ص ٦٢٨. وفرج، الوجيز في عقد البيع، ص ١٢٠.
- (٢٤) العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، ص ١١. والسرحان: شرح أحكام العقود المسماة، ج ١، ص ٢٥١.
- (٢٥) الزعبي، العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون العربي الأردني، ص ٣٣٧. والسرحان، شرح أحكام العقود المسماة، ج ١،

التعرض للمشتري وضمانات عدم التعرض

ص ٢٥١.

- (٢٦) فرج، الوجيز في عقد البيع، ص ١٢١. والسنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٤، ص ٦٢٩.
- (٢٧) الجريدة الرسمية صادرة بتاريخ ١٩٧٦/٨/١م، رقم الصفحة ٢٦٤٥، ولا يوجد رقم للجريدة الرسمية.
- (٢٨) الفضلي، شرح القانون المدني الأردني، ص ١٠٨. والسرحان، شرح أحكام العقود المسماة، ج ١، ص ٢٥٢.
- (٢٩) هزيم، ربحي محمد، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، ٢٠٠٧م، ص ٢٧.
- (٣٠) أبو دلو، بدر محسن، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع في القانون المدني الأردني، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، الأردن، ٢٠٠٠م.
- (٣١) الجريدة الرسمية صادرة بتاريخ ١٩٧٦/٨/١، رقم الصفحة ٢٦٤٥، ولا يوجد رقم للجريدة الرسمية.
- (٣٢) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٤، ص ٦٤٥. والشعبي، يحيى محمد حسين، استحقاق المبيع للغير، رسالة ماجستير، جامعة عدن، اليمن، ٢٠٠٦م، ص ١٦، ١٨.
- (٣٣) المصادر السابقة.
- (٣٤) حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، ج ٤، ص ١٥٢.
- وجاء فيها تعرض فقهاء الحنفية والشافعية لدعوى التعرض، فبينوا معناها وشروطها، ولم تتعرض المذاهب الأخرى لدعوى التعرض، وتسمى هذه الدعوى عند الحنفية بدعوى دفع التعرض، وعند الشافعية دعوى المعارضة. ينظر: شرح درر الحكام، ج ٤، ص ١٥٣. والماوردي: الحاوي الكبير، ٢٩٥/١٧. وينظر: طلافحة، محمد محمود، دعوى منع التعرض في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، مجلة دراسات، الجامعة الأردنية، مجلد ٣٦، ٢٠٠٩م.
- وياسين، محمد نعيم، نظرية الدعوى بين الشريعة الإسلامية وقانون المرافعات المدنية والتجارية، دار عالم الكتب، الرياض، (طبعة خاصة)، ٢٠٠٣م، ص ٢٤٨، ٢٤٩.
- (٣٥) السيوطي، الأشباه والنظائر، ص ٥٠٧.
- (٣٦) الماوردي، الحاوي الكبير، ٢٩٥/١٧.
- (٣٧) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية المعايير الشرعية، المنامة، البحرين، معيار العوارض الطارئة، رقم ٣/٥.
- (٣٨) هيئة المحاسبة والمراجعة للمعايير الشرعية: المعايير الشرعية، معيار المراجعة للأمر بالشراء، ١/٥/٢.
- (٣٩) تحديد مدة التقادم التي نصت عليها مجلة الأحكام العدلية، وأخذ بها القانون المدني الأردني مأخوذ من مذهب الحنفية. ينظر: حيدر، شرح مجلة الأحكام العدلية، (ط٤)، ص ٢٦١.
- (٤٠) حيدر، شرح مجلة الأحكام العدلية، ج ٤، ص ٢٧٩.
- (٤١) الجريدة الرسمية صادرة بتاريخ، ١٩٧٦/٨/١.
- (٤٢) الجبوري، ياسين محمد، الوجيز في شرح القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، (ط٢)، ٢٠١١م.
- (٤٣) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية: المعايير الشرعية، معيار العوارض الطارئة فقرة رقم ٣/٥.
- (٤٤) الجريدة الرسمية صادرة بتاريخ ١٩٧٦/٨/١.
- (٤٥) الجريدة الرسمية صادرة بتاريخ ١٩٧٦/٨/١م.
- (٤٦) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٤، ص ٦٣٣.
- (٤٧) السرحان، شرح أحكام العقود المسماة، ج ١، ص ٢٥٢. والزعبي العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون المدني الأردني، ص ٣٤٢.

- (٤٨) المراجع السابقة.
- (٤٩) قاسم، محمد حسن، الموجز في عقد البيع، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، (د.ط)، ١٩٩٦م، ص ٢٧٥. وأبو هزيم، محمد عبد الله، التزام البائع بضمان المبيع وحق أحكام التشريع المغربي مقارنا بالتشريع الأردني، جامعة الحسن الثاني، الدار البيضاء، ١٩٨٤م، ص ٥٠.
- (٥٠) السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٤، ص ٦٣٤.
- (٥١) ناصر، جاسم علي، ضمان التعرض والاستحقاق في العقود، دار النهضة العربية، القاهرة، (ط ٢)، ١٩٩٩م، ص ١٠٧.
- (٥٢) الزعبي، العقود المسماة، ص ٣٤٣، ٣٤٥، والسرطان: أحكام العقود المسماة، ج ١، ص ٢٥٣.
- (٥٣) العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون الملكية والمستأجرين، ص ١٢٨-١٢٩.
- (٥٤) علي حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، ج ٤، ص ١٥٢.
- (٥٥) الميرغيناني، برهان الدين أبو الحسن علي بن أبي بكر بن عبد الجليل (٥٩٣هـ)، الهداية شرح بداية المبتدي، القاهرة، مكتبة مصطفى البابي الحلبي، (الطبعة الأخيرة)، ج ٤، ص ٣٥.
- (٥٦) المرغيناني، الهداية، ج ٤، ص ٣٥.
- (٥٧) المرغيناني، الهداية، ج ٤، ص ٣٧.
- (٥٨) المرغيناني، الهداية، ج ٤، ص ٣٧.
- (٥٩) الماوردي، الحاوي الكبير، ج ١٧، ص ٢٩٥.
- (٦٠) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، معيار العوارض الطارئة على الالتزام فقرة ٣/٥.
- (٦١) الميرغيناني، الهداية، ج ٣، ص ٦٨.
- (٦٢) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، معيار الإجارة المنتهية بالتملك فقرة ٢/١/٧.
- (٦٣) المرجع السابق.
- (٦٤) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ج ٤، ص ٦٣٢. والسرطان: شرح احكام العقود المسماة ج ١، ص ٢٥٣.
- (٦٥) الجريدة الرسمية، صادر بتاريخ ١/٨/١٩٧٦.
- (٦٦) الجريدة الرسمية، صادرة بتاريخ ١/٨/١٩٧٦.
- (٦٧) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ج ٤، ص ٦٤٦.
- (٦٨) ناصر، ضمان التعرض والاستحقاق في العقود، ص ٢٥٠. وأبو دلو: ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع في القانون المدني الأردني ص ٧٦.
- (٦٩) الزعبي، العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني الأردني ص ٣٤٦. والفضلي، الوجيز في العقود المدنية، ص ١١٠.
- (٧٠) الزحيلي، العقود المسماة في قانون المعاملات الإماراتي والقانون المدني الأردني، ص ٨٤. وأبو دلو، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع في القانون المدني الأردني، ص ٨٤.
- (٧١) الزعبي، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني الأردني، ص ٣٤٧. وأبو دلو، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع في القانون المدني الأردني، ص ٨٣.
- (٧٢) سبق ذكر المادة في مقدمة هذا النوع من التعرض القانوني.
- (٧٣) الزحيلي، العقود المسماة في قانون المعاملات الإماراتي والقانون المدني الأردني، ص ٨٤. وأبو دلو، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع في القانون المدني الأردني، ص ٨٤.
- (٧٤) فرح، الوجيز في عقد البيع، ص ١٢٩. والفضلي، الوجيز في العقود المدنية ص ١١٠.

التعرض للمشتري وضمانات عدم التعرض

- (٧٥) داود، أحمد محمد علي، الحقوق المتعلقة بالتركة في الفقه والقانون، عمان، وزارة الأوقاف، (ط١)، ١٩٨٢م، ص ٨١.
والجبوري، المبسوط في شرح القانون المدني، ج ٢، ص ٢٣-٢٠٠.
(٧٦) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٤، ص ٦٣٣.
(٧٧) طاحون، نبيل كمال الدين، أحكام الموارث في الشريعة الإسلامية، جدة، مكتبة الخدمات، (ط١)، ١٩٨٤م، ص ٢٣.
(٧٨) ناصر، ضمان عدم التعرض والاستحقاق في العقود، ص ٢٩٣، ٢٩٥.
(٧٩) الزعبي، العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون المدني الأردني، ص ٣٤٠.