



تلخيص العقود المسماة

(JURI331)

تلخيص لين جبرين

الفصل الدراسي الاول 2024/2025

(محاضره 9/ 24)

- قديما كانت كل العلاقات بين الناس تخضع لقواعد العقود ولم يكن لها احكام خاصه ولم تكن القواعد العامه للعقد تكفي لحل القضايا والمشكلات لانه يوجد بعض العقود والعلاقات بين الناس تحتاج لاحكام خاصه تنظمها ومن هنا قام المشرع بتنظيم العقود المسماة واعطى المشرع للعقود تسميه معينه ووضع احكامها مثل(عقد البيع واحكامه/ عقد الايجاره واحكامها).

• **تعريف العقود المسماة:** هي عقود خصص لها المشرع تسميه معينه ووضع احكام خاصه بها تطبق عليها فقط دون باقي العقود وهذا التنظيم سهل على الناس التعامل وسهل على القاضي عمله لحل النزاعات.

- لكن المشرع نظم العقود الاكثر اهميه والاكثر انتشارا فقط، اما باقي العقود التي لم يطلق المشرع عليها تسميه معينه فهي العقود الغير مسماة وتخضع للاحكام العامه للعقود (مثل العقود التي تختص بتمديدات المياه والكهرباء او استئجار غرف الفنادق) وهي عقود مهمه ومنتشره ولكنها بقيت تخضع للقواعد العامه لانه لا تتور النزاعات فيها.
- العقود المسماة وارده على سبيل الحصر ولكن يمكن زيادتها او الانتقاص منها ، ومن العقود التي اضيفت لاحقا للعقود المسماة :عقد التاجير التمويلي(عقد الايجار المنتهي بالتمليك) فهو يبدأ بالايجار وينتهي بالبيع ويختلف عن البيع بالتقسيط الذي منذ البدايه يكون بيع.
- اي تنظيم للعقود المسماة نرجع للاحكام الخاصه بالعقد المسمى فلا نرجع للاحكام العامه لان الخاص يقيد العام.

❖ كيف قسم المشرع العقود المسماة؟

1. اذا كان العقد محله تملك فهو عقد—(بيع. هبه. قرض. شركه).
2. اذا كان العقد محله منفعه فهو عقد—(ايجاره. اعاره).
3. اذا كان العقد محله القيام بعمل فهو عقد—(عمل. مقاوله. وكاله).
4. اذا كان العقد محله توثيق شخصيه فهو عقد—(كفاله. حواله)..
5. اذا كان العقد محله الاحتماليه او الغرر فهو عقد—(تامين).

• **العقود الاحتماليه:** هي عقود يكون التزام احد اطرافها غير معروف وغير محدد عند التعاقد. بل يعرف التزامها عند وقوع الضرر مثل شركات التامين.

✓ غالبيه القواعد المنظمه للعقود المسماة هي قواعد مكمله.

❖ والعقود المسماة هي:

اولا : عقد البيع: وتعريفه

1. حسب ماده 5 من مجلة الاحكام العدليه (مبادله مال بمال).
2. حسب ماده 465 من القانون المدني (هو تملك مال او حق مالي مقابل عوض)
3. حسب المشروع الفلسطيني الماخوذ من القانون المصري (هو عقد بموجبه يلتزم البائع بنقل ملكيه مال او حق عيني. للمشتري لقاء عوض نقدي).

❖ عناصر عقد البيع:

1. التملك والمبادله (المجله + القانون المدني الاردني + المشروع تكلموا عن التملك والمبادله لان اساس وجوه عقد البيع التملك ونقل الملكية).
- ✓ التملك يكون على سبيل التابيد وليس مؤقت .
2. المال او الحق العيني هو محل عقد البيع (والمال هو كل ما يميل طبع الانسان لادخاره سواء كان مباح او غير مباح).

❖ انواع الحقوق:

- شخصيه (علاقه بين الدائن والمدين).
 - عينيه (سلطه شخص على شيء ومن اهمها الملكية).
 - معنويه (مثل المؤلفات وبراءات الاختراع ولا يمكن ادخالها وليست ماديه).
 - ✓ ما يمكن بيعه هو المال او الحق العيني الذي يتفرع عنه ويشترط ان يكون مباح ومشروع.
3. الثمن او المقابل (المجله والقانون المدني قالوا عوض واخذوا بالمفهوم الواسع والشامل للثمن فاعتبروا المقايضه بيع يعني ان العوض قد لا يكون نقدي، اما المشروع يشترط ان يكون العوض نقدي).

❖ -بناء على اخذ المجله للمفهوم الواسع للاجر او الثمن فقسمت عقد البيع الى اربعة اقسام:

- 1) عين مقابل نقد (ارض مقابل مال) ← عقد بيع مطلق.
 - 2) عين مقابل عين (سياره مقابل شقه) ← مقايضه.
 - 3) نقد مقابل نقد (دينار مقابل دولار) ← صرافه.
 - 4) مال مؤجل التسليم بثمن معجل (شراء الثمر قبل قطفه) ← بيع السلم.
- ✓ هذه العقود حسب المجله تطبق عليها الاحكام الخاصه بالبيع اما حسب مشروع القانون الفلسطيني فلها احكام خاصه بها.

❖ خصائص عقد البيع:

- 1) رضائي. (٥) ملزم للجانبين.
- 2) معاوضه. (٦) محدد القيمه.
- 3) لازم. (٧) فوري التنفيذ.
- 4) ناقل للملكيه. (8) دائر بين النفع والضرر.

← رضائي: كل العقود رضائيه (يعني انها تنعقد وترتب اثارها بمجرد الايجاب والقبول والتعبير عن الاراده وتطابقها).

- هناك انواع معينه من عقود البيع يشترط لانعقادها شكلية معينه وبدون اتباع الشكليه التي حددها القانون يكون العقد باطل مثل بيع العقارات.
- مبدا الشكليه من النظام العام ولكن مبدا الرضائيه ليس من النظام العام.
-

★ (الشكليه) ان القانون اشترط لبعض العقود شكل معين وهي من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها.

★ (الرضائية) ان عقد البيع ينعقد بمجرد الايجاب والقبول وهي ليست من النظام العام يعني يمكن للبائع والمشتري الاتفاق على ان عقد البيع لا ينعقد بمجرد التقاء الايجاب والقبول مثل اشتراط تسجيل العقد حتى يرتب اثاره.

← ملزم للجانبين: اي انه يرتب التزامات متقابلة على كل من طرفيه بحيث يكون كل منهما دائن ومدين بنفس الوقت، وبناء على هذه الخاصية يترتب اثاره:

1. يمكن الدفع بعدم التنفيذ في حال امتنع الطرف الاخر عن التنفيذ(الحبس).
2. امكانيه المطالبه بالفسخ في حال امتنع الطرف الاخر عن تنفيذ الالتزام.
3. امكانيه مطالبه الطرف الاخر بالتنفيذ العيني اذا كان ممكنا.
4. في حال كانت تنفيذ العيني غير ممكن يقوم بالمطالبه بالتعويض.

← ناقل للملكية: طبيعه عقد البيع ناقل للملكيه ولكن نقل الملكيه ليس ركن من اركان العقد فيمكن ان ينعقد عقد البيع دون انتقال الملكيه) العقد ينعقد بمجرد الايجاب والقبول اما نقل الملكيه قد يكون مؤجل الى حين استلام المال او اتمام الدفع).

(محاضره 9 / 26)

← عقد معاوضه: ان كل متعاقد ينتظر مقابل لما قدم.

← عقد دائر بين النفع والضرر.

← عقد محدد القيمة: كل طرف يكون عالما بالمقدار الذي سيقدمه والمقدار الذي سيأخذه عند انعقاد العقد (عكسها العقود الاحتماليه مثل التامين).

✓ القاعده التي تقول ان عقد البيع محدد القيمه قاعده مكمله يعني يجوز للمتعاقدين الاتفاق على انه غير محدد القيمه

← عقد فوري التنفيذ: يعني ليس عقد زمني وهو على سبيل التابيد ولا يكون معين بزمان محدد كعقد الايجاره.

← عقد لازم: لا يمكن لاحد الطرفين فسخ العقد بارادته المنفرده.

❖ العقد قد يكون:

1-منعقد: أ-صحيح. ب-فاسد

2-غير منعقد: باطل

❖ العقد الصحيح قد يكون:

1. من حيث الآثار

- نافذ: يترتب اثاره دون اي شرط عند التعاقد.
- موقوف على الاجازه: يترتب اثاره عند الاجازه.

2. من حيث الفسخ

- لازم: لا يمكن لاحد الاطراف فسخه باراده منفرد.
- غير لازم: يمكن لاحد الاطراف فسخه باراده منفرد مستقلة دون اراده الطرف الاخر.
- القاعده التي تقول ان عقد البيع عقد لازم هي قاعده مكمله فيجوز الاتفاق على ان احد الاطراف يفسخه باراده منفرد.

❖ **أركان عقد البيع:**

✓ لم يفرد المشرع أركان خاصة بعقد البيع بالأضعة للقواعد العامة للعقود وهي تقول ان أي عقد يكون فيه (رضا. محل. سبب).

(1) **الرضا:** يكفي وحده لتكوين أي عقد، لكن ليكون العقد صحيح ويرتب آثاره يجب ان يكون رضا صحيح وان يكون يوجد محل تترتب فيه آثار قانونية.

- **تعريفه:** هو تعبير عن اراده كل من البائع والمشتري.
- يكون بلفظين: الإيجاب. القبول.
- يجب ان يكون اللفظ الثاني مطابق للفظ الأول.
- قد يكون التعبير عن الاراده صراحه او ضمنا.
- لم يحدد المشرع صيغه الإيجاب او القبول بل ان أي لفظ يستخدم عرفا ويصلح ليكون إيجاب وقبول جائز سواء كان كتابه او شفاهه او السكوت او أي وسيله طالما تدل بشكل قاطع على الإيجاب والقبول والاراده.
- المشرع اشترط ان تكون الصيغه ماضيه.

يشترط توافق وتطابق الإيجاب والقبول❖ **عقد البيع فيه مسائل جوهريه ومسائل تفصيليه:**

1. **المسائل الجوهريه:** لا يمكن ان ينعقد العقد دون وجودها لان لها دور اساسي في حسم وجهه نظر المتعاقدين في التعاقد او عدمه (مثل الثمن والمحل والمكان وطبيعته العقد واليه دفع الثمن) .
 2. **المسائل التفصيليه:** ليس لها دور مهم في حسم اراده الاطراف (المكان التسليم والزمان ونفقات التسليم) وفي حال لم يتم الاتفاق عليها ينعقد العقد ويتم الرجوع للقواعد القانونية التي تحددها.
- ✓ يجوز الاتفاق على جعل المسائل التفصيليه جوهريه والمشرع ترك حريه الاتفاق للاطراف ولكن في حال النزاع فنرجع للقواعد القانونية العامه التي تنظمها.
- ✓ يجب ان يكون الإيجاب موجه الى شخص معين ولكن تسهيلا للتعاملات فاجاز المشرع ان يكون الإيجاب موجه للجمهور.
- **مثال:** اعلان على الانترنت يعلن عن بيت للبيع في رام الله (يعتبر تفاوض وهي مرحله سابقه للإيجاب ويمكن التراجع عنها دون ان يترتب آثار).
- المشرع قال اذا كان الاعلان الموجه للجمهور فيه تحديد للثمن مثل (بيت للبيع في رام الله بمليون) فيعتبر إيجاب واول رد عليه مطابق له يكون قبول.
 - الواقع العملي مختلف عن القواعد القانونية لذلك القاضي ترك تحديد طبيعته العقد والعلاقه لاراده وقصد الأطراف.

❖ **شروط الرضا:**

1. الاهليه.
 2. ان تكون الاراده سليمه وخاليه من العيوب.
- (الاهليه):

-انواعها:

- 1- اهليه وجوب: صلاحية تحمل الالتزامات واكتساب الحقوق
- 2- اهليه اداء: صلاحية مباشره التصرفات القانونيه

- المشرع اعطى الجنين اهليه وجوب ناقصه فيحق له اكتساب بعض الحقوق كالميراث.

← مراحل اهليه الاداء:

1. منذ الولادة الى 6 سنوات (عديم الاهليه/ غير مميز) وتصرفاته تكون:
 - نفعه نفعا محضاً: مثل قبول الهبه والتبرع
 - ضاره ضرراً محضاً: مثل التبرع والهبة
 - دائره بين النفع والضرر: مثل البيع والشراء
 - هذه التصرفات كلها باطله حتى لو الولي اجازها
2. سبع سنوات حتى سن الرشد او البلوغ — ناقص الاهليه (حسب المجله للذكر 12 عام وللانثى 9 سنوات والمنتهى 15) وتصرفاته تكون:
 - نفعه نفعا محضاً: صحيحه حتى لو لم يجزها الولي.
 - ضاره ضرراً محضاً: باطله حتى لو اجازها الولي.
 - دائره بين النفع والضرر: صحيحه موقوفه على اجازة الولي.
 - **الصبي المميز (الماذون له بالتجاره):** القاضي يعطيه حكم بالتجاره بجزء من ماله وتكون تصرفاته صحيحه ونافذه ولا تحتاج اجازة الولي او الوصي.
3. 18 عام فما فوق (كامل الاهليه) وتصرفاته تكون صحيحه ما دام لم تكون معييه بعوارض الاهليه وهى:
 - الجنون والعتة : هي امراض تصيب الانسان في عقله ويعامل كانه عديم الاهليه وليس بحاجه لحكم المحكمه بالحجر عليه.
 - السفه وذو الغفله: من يصرف امواله في غير مقتضى العقل وبدون سبب (اذا كانوا بالغين لسن الرشد تصرفاتهم تكون صحيحه ونافذه كانهم كاملين اهليه الا في حال حكمت المحكمه بالحجر عليهما فيعاملان معاملة ناقص الاهليه وتصرفاتهم تكون موقوفه على اجازة المحكمه لانه لا يوجد ولي او وصي عليهم).

(محاضره 3 / 10)

❖ عيوب الاراده;

1. الاكراه.
 1. الاكراه.
 2. التغرير مع الغبن.
 3. الغلط.
1. (الاكراه): قيام شخص باجبار شخص اخر على القيام بتصرف قانوني دون وجه حق ودون رضا
 - قد يكون مادي (مثل التهديد بالسلاح).
 - قد يكون معنوي (مثل التهديد بالحق الاذى بالسمعه).
 - حكم عقد البيع المقترن بالاكراه: يعتبر عقد صحيح موقوف على اجازة المكره بعد زوال الاكراه عنه (صحيح لكن لا يرتب اثاره الا بعد الاجازة).
2. (التغرير مع الغبن)
 - **التغرير:** هو قيام شخص باستخدام وسائل احتياليه في مواجهه الطرف الثاني لجعله يرضى بما لم يكن ليرضى به لولا هذه الوسائل (مثل تقديم وثائق مزوره لاقتناع شخص على التعاقد).

• الغبن: عدم التعادل بين قيمه المبيع و ثمنه.

← الثمن: هو السعر الذي اتفق عليه المتعاقدان.

← القيمة: هو السعر المتعارف عليه في الاسواق ويحدده الخبراء.

○ التعادل بين الثمن والقيمة قد يكون فيه:

← غبن يسير: الاختلاف بسيط في المبلغ (ربح).

← غبن فاحش: ما يخرج عن تقييم الخبراء.

✗ (سؤال) هل يكفي التغرير وحده ليعيب الاراده؟

• لا (مثل لو البائع غرر المشتري بصفات السيارة ولكن السعر يشبه قيمتها والغبن يسير تكون الاراده صحيحة).

✗ (سؤال) ما حكم عقد البيع المقترن بتغريير مع غبن فاحش؟

- صحيح غير لازم في مواجهه من وقع بالتغريير (يرتب اثاره و نافذ ولكن يمكن لاحد اطرافه ان يفسخ باراده منفردة).
- الطرف الذي قام بالتغريير يكون العقد لازم في مواجهته.

✗ (سؤال) هل يمكن الفسخ بالغبن اليسير او الفاحش وحده؟

1- الاصل انه لا يمكن ولكن نص المشرع في حاله الغبن الفاحش على ثلاث حالات يمكن الفسخ فيها بالغبن الفاحش وحده دون تغريير:

- اذا تم بيع مال الدوله

- اذا تم بيع مال اليتيم

- اذا تم بيع مال الوقف

← يمكن لصاحب المصلحه ان يفسخ باراده المنفردة

2- الاصل انه لا يمكن الفسخ بناء على الغبن اليسير وحده لكن اجاز المشرع ذلك في حالتين:

- اذا تم بيع مال المريض مرض الموت

- اذا تم بيع مال للمدين المحجور عليه

(بشرط ان يكون كلاهما معسراً)

في حال قام المريض مرض الموت او المدين المحجور عليه ببيع امواله بغبن يسير فيمكن لاصحاب المصلحه (الورثه او الدائنين) ان يطالبوا بالفسخ بشرط الاعسار.

3. (الغلط):

- هو توهم بواقعه غير صحيحه على انها صحيحه ويكون من ذات الشخص دون استخدام وسائل احتيالية

- انواع الغلط:

1- لا يؤثر على صحه العقد ولا على الاراده (مثل غلط في الكتابه او الحساب)

2- مانع للتعاقد لعدم الرضا (مثل غلط في ماهيه ومحل العقد)

- 3- معيب للإرادة (مثل غلط في صفه جوهرية بالمبيع أو شخص المتعاقد أو صفه جوهرية في المتعاقد نفسه)
- صفه جوهرية بالمبيع: مثل صفه موجوده بالمحل لولاها لما تم العقد كصفه مهمه في قطع السيارات
- صفه جوهرية في المتعاقد: مثل بائع شقق يعطيها للمتزوجين وباع شقة لشخص ظنه متزوج وهو اعزب
- ← العقد صحيح غير لازم (يمكن لمن وقع بالغلط ان يفسخه باراده المنفردة) بشرطين:
- 1- أن لا يبدي المتعاقد الآخر حسن نيته (يعني اذا المتعاقد الآخر ابدى حسن نيته لاصلاح العقد لا يجوز الفسخ)
- مثل: لو بائع السيارات اراد اصلاح الغلط والاتفاق مع المشتري فلا يمكن للمشتري الفسخ باراده المنفردة
- 2- أن ينتقص هذا الغلط من قيمه المبيع (يعني في حال لم يتضرر المشتري بسبب هذا الغلط فلا يجوز له الفسخ)

*الممنوعين من البيع والشراء:

- 1- النواب. 2- الوسطاء والخبراء
- 2- المحامين. 4- العاملين في دوائر التنفيذ وكلاء اطراف المعامله التنفيذيه
- 1- الاجانب. 6- الاشخاص المعنويين

1- (النواب): شخص ينوب عن الآخر لمباشره التصرفات القانونية

- انواع النيابة:

- قانونيه (مثل الولي والوصي)

- اتفاقيه (مثل الوكالة)

- قضائيه (مثل الحارس القضائي- القيم-)

1- الوكيل: لا يصح للوكيل ان يبيع المال الموكل ببيعه لنفسه

← يعني لا يجوز للوكيل ان يشتري المال المكلف ببيعه والسبب:

- انه سيقصر في واجبه ببيعه لاحسن مشتري

- لان اراده البائع والمشتري واحده ولا يجوز بل يجب توافق ارادتين

- اذا ورد نص صريح في نص الوكالة يسمح للوكيل ان يشتري المال لنفسه فهذا يصح (لانه تتوافق اراده الوكيل مع الموكل)

- ما يسري على الشراء يسري على البيع ايضا

2- الولي او الوصي: لا يصح له شراء مال للقاصر لنفسه او ان يبيع ماله للقاصر (حسب مجله الاحكام العدليه)

- ما حكم بيع القاصر؟ موقوف على اجازة الولي او الوصي

- في حال قرر القاصر بنفسه ان يبيع ماله للولي ← لا يجوز لانه اراده البائع والمشتري تكون واحده وهي اراده الولي او الوصي نفسه

3- الحارس القضائي: هو الشخص الذي تعينه المحكمة لاداره المال محل النزاع الى حين حل النزاع (مثل عند ايداع المال في خزينة الدوله وتعين له حارس)

-يحظر على الحارس شراء المال الموكل بحراسته

2-(الوسطاء والخبراء):

- الوسيط) هو شخص يتوسط بين طرفين لتقريب وجهات النظر لعقد اتفاق ما او يكون وسيط في مفاوضات التعاقد)← السمسار
- * المجله لم تنص على احكامه/ قانون التجاره عرفه ولم يوضح احكامه لكن يوجد نص يقول(تطبق احكام الوكاله على السمسار)
- الخبير) هو شخص تستعين به المحكمه للاثبات مثل تعيين خبير لتقدير قيمه الارض) لا يمكن للخبير شراء المال الذي استعين به لتقديره
- * لم تنص المجله على حكم ولكن قالت انه من شروط الخبير ان يكون خاليا من الشبهه والغرض
- ← تم تقدير عدم قدرته على الشراء بناء على شروطه لا بناء على نص صريح
- ← السبب في منعه من الشراء والبيع: انه في حال رغبته بالشراء فسيصبح له غرض وتختل امانته

(محاضره 8/ 10)

- 3-المحاميين : حسب قانون تنظيم مهنة المحاماه فنصت في ماده 28 على انه يحظر على المحاميين شراء¹القضايا و²الحقوق المتنازع عليها
- ← شراء القضايا: يعني يحظر ان تكون القضايا هي محل عقد البيع لانه لا تنطبق عليها شروط اللازمه للمحل(مثل بعثك خمس قضايا)
- ← شراء الحقوق : يعني يحظر على كل المحامين(سواء وكلاء اطراف الدعوى او اي محامي اخر) شراء الحقوق المتنازع عليها في القضية
- *سبب منعهم:
- ان المحاماه قائمه على الثقه والامانه واذا اراد المحامي شراء الحق فسيؤدي لاختلال الثقه
- * يوجد انتقاد وهو ان النص يشمل كل المحامين وهذا خاطئ بل يجب ان يشمل المحامين الموجودين في الدعوه فقط(وكلاء اطراف الحق متنازع عليه)
- المشروع عالج هذا الانتقاد وشمل وكلاء اطراف الحق متنازع عليه فقط

4-(العاملون في دوائر التنفيذ وكلاء اطراف المعامله التنفيذيه):

- المعامله التنفيذيه: هي بيع المال في المزاد العلني
- يحظر على كل من شارك في المعامله التنفيذيه(الكتبه وامموري التبليغ والقضاه والمحامين) المشاركه في المزاد العلني
- الحظر يشمل فقط الموظفين الذين شاركوا في المعامله

- الحظر هنا قاصر على محامين اطراف معامله التنفيذيه فقط ولا يشمل كل المحامين

5-(**الاجانب**): قانون ايجار وبيع الاموال غير المنقوله من الاجانب هو قانون اردني نظم احكام شراء الاجانب للاموال غير المنقوله في الضفه الغربيه

- الاموال غير المنقوله مثل العقارات

- يعني يحظر على الاجانب شراء الاموال غير المنقوله في الضفه الغربيه (الاموال المنقوله تجوز)

* **الاجانب**: اي شخص غير فلسطيني

← اي شخص اجنبي يريد التملك في الضفه الغربيه عليه القيود الاتيه:

- 1- ان يكون التملك للقدر الكافي للسكن او اداره الاعمال وليس لغايه التجاره كبيع وشراء العقارات
 - 2- ان يقر بانه سيكون خاضع للقوانين الساريه في الضفه الغربيه
 - 3- انه يجب ان يحصل على اذن من مجلس الوزراء
- اذا ملكيه المال غير المنقول انتقلت للاجنبي عن طريق الميراث فلا تطبق عليها هذه الاجراءات فهي تطبق عند الشراء فقط

6-(**الاشخاص المعنويين**):

- مثل لو شركه اجنبيه (شخص معنوي اجنبي) تريد تملك ارض في الضفه الغربيه فيشترط ان:

- تكون بالقدر الكافي لاداره اعمالها
- تاخذ اذن مجلس الوزراء
- تخضع لقوانين الضفه الغربيه
- ممثلين الدول الاجنبيه في فلسطين (السفراء) يستطيعون تملك اموال غير منقوله في الضفه الغربيه بشرط ان تكون:
- بالقدر الكافي للسكن ولقيام السفارات
- اعمال مبدا معامله بالمثل (ان دوله السفير تعامل لسفير الفلسطينى بنفس الطريقه)
- * السفير لا يحتاج اذن مجلس الوزراء

***من خصائص عقد البيع انه لازم**: يعني لا يمكن لاحد اطرافه ان يفسخ العقد باراده المنفرده ولكن استثناء ذهبت مجله الاحكام العدليه بان عقد البيع يصبح عقد غير لازم اذا نص القانون او الاتفاق على غير ذلك

← اذا تعلق عقد البيع باحدى الخيارات الخمسه فان عقد البيع يصبح عقد صحيح غير لازم والخيارات هي:

- خيار الشرط. - خيار الوصف
- خيار التعيين. - خيار النقد
- خيار الرؤيه

- هذه الخيارات بعضها يرتبط بعقد البيع اذا تم الاتفاق عليها صراحه بين البائع والمشتري وبعضها تمنح بنص القانون دون الحاجه للاتفاق عليها

-الخيارات التي تجعل عقد البيع غير لازم:

1- خيار الشرط: من الخيارات التي تتعلق بعقد البيع بالاتفاق بين البائع والمشتري

- هذا الخيار يجعل لاحدى المتعاقدين او كليهما ان يشترط لنفسه الحق في فسخ عقد البيع خلال مدة معقوله يتم الاتفاق عليها

- قد يشترط البائع او المشتري لوحدهم وقد يكون لكل الاطراف

- الشخص الذي يضع الشرط يكون العقد بالنسبة له غير لازم

- سؤال) هل هناك مدة محددة لخيار الشرط؟

لا يوجد حد ادنى ولا حد اقصى لمدته خيار الشرط ولكن يجب ان تكون مدة معقوله تتناسب مع (طبيعته المبيع. العرف)

-سؤال) ماذا لو لم يتم تحديد مدة خيار الشرط؟

العقد يكون صحيح ولكن يمكن تحديد مدة الخيار من المحكمة في حال حصل خلاف

-سؤال) ما حكم عقد البيع المقترن بخيار الشرط؟

عقد صحيح غير لازم في مواجهه من له الخيار

- يترتب على الفسخ: اعاده المتعاقدان الى الحاله التي كان عليها قبل التعاقد

- يترتب على الاجازه: انها تسري باثر رجعي من وقت انعقاد العقد وليس من تاريخ الاجازه

(المبيع يكون مملوك للمشتري من وقت انعقاد العقد وليس من وقت الاجازه)

← مثال على ان خيار الشرط للبائع:

البائع باع المشتري لابتوب ووضع خيار الشرط لمدته اسبوع (عقد البيع تم في 10/8) (وقت انتهاء خيار الشرط 10/14)

1- في حل قرر الفسخ: يعودوا كما كانوا قبل التعاقد

2- في حال قرر الاجازه: يصبح اللابتوب ملك المشتري من وقت التعاقد (10/8)

← مثال على ان خيار الشرط للمشتري:

البائع باع المشتري لابتوب على ان يكون للمشتري خيار الشرط

1- في حال قرر الفسخ: يعودوا كما كانوا قبل التعاقد

2- في حال قرر الاجازه: ترتب اثرها بشكل رجعي

← في حال كان خيار الشرط للبائع والمشتري معا:

1- قد يقرر الطرفان الفسخ

2- قد يقرر الطرفان الاجازه

3- قد يقرر طرف الفسخ وطرف الاجازه وهنا قال المشرع:

- اذا كان الذي استعمل خيار الشرط اولا ذهب للفسخ فيتم الفسخ دون انتظار خيار الطرف الثاني، ولكن اذا كان الذي استعمل خيار الشرط اولا ذهب للاجازه فننتظر ان يعبر المتعاقد الثاني عن رايه (اذا اجاز يرتب اثره بشكل رجعي واذا يريد الفسخ يتم فسخ العقد)
- يعني في كل الحالات عند اختلاف المتعاقدين فيتم الفسخ

- سؤال) ماذا لو ما مات من له خيار الشرط قبل ان يستخدم الخيار؟

- خيار الشرط من الخيارات التي لا تورث فيسقط ويصبح العقد في مواجهه الورثه صحيح لازم
- * اذا انتهت مده خيار الشرط ولم يعبر صاحب الشرط عن ارادته: يسقط الخيار ويصبح العقد صحيح لازم لا يمكن فسخه

* التعبير عن الاجازه قد يكون قولي(تعبير صراحه) او فعلي(التصرف بالمبيع او بيعه) ، وبمجرد الاجازه يصبح العقد لازم ولا يمكن الرجوع عن الخيار لانه يسقط

* التعبير عن الفسخ يجب ان يكون بابلاغ الطرف الثاني صراحه برغبته في الفسخ(لا يكون ضمني) وبمجرد الفسخ فيفسخ العقد ولا يمكن الرجوع عن الخيار

- في حال انتهت مده الخيار ولم يبلغ الطرف الثاني برغبته في الفسخ يسقط الخيار ويصبح العقد صحيح لازم

(محاضره 10/10)

* من الآثار المترتبة على ان الاجازه تسري باثر رجعي:

- اذا طرأت زياده على المبيع خلال مده الخيار فتكون من حق المشتري بعد الاجازه لان العقد يرتب اثره من وقت التعاقد لا من وقت الاجازه

* التصرف بالمبيع دليل على الاجازه ولا يجوز الرجوع عن الاجازه بعد التصرف بالمبيع والاجازه

* لا يشترط اعلام الطرف الثاني عند الاجازه

* يشترط ابلاغ الطرف الاخر صراحه عند الرغبه بالفسخ

-سؤال) ما اثر خيار الشرط على ملكيه المبيع؟

1-اذا كان خيار الشرط للبائع او البائع والمشتري تبقى ملكيه المبيع خلال مده الخيار للبائع

—مثال: بعثك لآب توب على ان يكون لي خيار الشرط مده اسبوع(الخيار للبائع والملكيه للبائع) وفي هذه الحاله المال مملوك للبائع واذا هلك المبيع بسبب اجنبي(قوه قاهره) تكون تبعات الهلاك على البائع وبالتالي يترتب انفساخ العقد واعاده المتعاقدين لحاله التي كانوا عليها قبل التعاقد

اما اذا كان الهلاك بسبب المشتري فيكون اتلاف مال للغير ويجب على المشتري ان يعرض البائع بقيمه المبيع

- لو كانت قيمه المبيع عند انعقاد العقد تختلف عن قيمته عند هلاكه: المشتري يعرض البائع قيمه المبيع يوم قبضه (عند التعاقد)

2- اذا كان الخيار للمشتري انتقلت ملكيه المبيع من البائع للمشتري خلال مده الخيار

—مثال: بعثك لاب توب على ان يكون لك خيار الشرط لمده اسبوع (الخيار للمشتري وبالتالي يخرج المبيع من ملكيه البائع للمشتري) واذا اهلك المشتري المبيع يكون اهلك مال مملوك لنفسه وخيار الشرط يسقط ويعتبر الهالك قرينه على الاجازه وعليه ان يدفع للبائع ثمن المبيع (الثمن وليس القيمه)

*الطبيعاه القانونيه لعقد البيع المقترن بخيار الشرط:

عقد صحيح ومنعقد لكنه معلق على شرط فاسخ

*انواع الشروط:

1- شرط واقف: ان يكون العقد صحيح ولكنه لا يرتب اي اثر ومن اهمها انتقال الملكيه الا عند تحقق الشرط الواقف عليه العقد
-مثال: بعثك سياره اذا نجحت

2- شرط فاسخ: ان يكون العقد صحيح ومنعقد ويرتب كل الاثار ومن اهمها انتقال الملكيه ولكنها مهدده بالفسخ
-مثال: بيعتك سياره على ان يكون لك فسخ العقد

2- خيار الوصف: هو خيار يقترن بعقد البيع يشترط فيه المشتري على البائع صفه او وصف معين في المبيع على ان يكون له الحق في فسخ العقد بارادته المنفرده اذا ثبت ان هذه الصفه غير متوفره
- الخيار يعطى للمشتري

- الوصف قد يكون باشتراط المشتري وقد يكون متعارف عليه عرفا

- اذا كان الوصف فيه غرر واحتماليه مثل (اشتريت منك بقره على ان تحلب بالاسبوع 200 لتر) فيه احتمال وغرر وبالتالي يسقط الوصف ويكون العقد صحيح لازم

-سؤال) ما حكم عقد البيع المقترن بشرط الوصف؟

- عقد بيع صحيح غير لازم في مواجهه المشتري (فيكون له ان يفسخ العقد بارادته او يجيزه عند عدم توفر هذه الصفه)
- في حال الاجازه: ليس للمشتري ان يطالب بانقاص الثمن بسبب عدم وجود الصفه المرغوبه
 - هذه قواعد مكمله يجوز الاتفاق على مخالفتها

-سؤال) هل يشترط تحديد مده خيار الوصف؟

عدم تحديد المده لا يؤثر على صحه العقد

-سؤال) هل يورث خيار الوصف او لا؟

الخيار مرتبط بالمبيع، اذا مات المشتري قبل التحقق من الصفه المرغوبه ينتقل للخيار للورثه فالخيار يورث

3- خيار النقد: يتفق البائع والمشتري على انه اذا لم يقم المشتري بدفع الثمن خلال مده يتم الاتفاق عليها ينقلب العقد لعقد فاسد

- قد يكون الخيار للبائع او للمشتري

- لا يجعل من عقد البيع صحيح غير لازم (يعني لا يعطي اي طرف حق الفسخ باراده منفرده)

- مثال: بعتك مال على انه اذا لم تدفع الثمن خلال شهر يثبت بالعقد خيار النقد:

- خلال مده الخيار ← العقد صحيح لازم

- بعد انتهاء مده الخيار ← العقد فاسد

* العقد الفاسد هو عقد منعقد ويمكن لكلا طرفيه ان يفسخه باراده منفرده

- يعني يمكن فسخ العقد بسبب انه فاسد ليس بسبب خيار النقد

* العقد الفاسد يمكن ان يصحح (في حال قام المشتري بدفع الثمن عند انتهاء الشهر فيصبح العقد صحيح لازم)

***خصائص خيار النقد عن باقي الخيارات:**

- 1- اذا لم تحدد المده في الخيار فيصبح العقل فاسد(يمكن اصلاحه بتحديد المدة)
- 2- اذا توفي احد المتعاقدين بخيار النقد لا ينتقل الخيار للورثه ويصبح العقد باطل اصلا وحينها يجب على الورثه اعاده العقد الى ما كان عليه قبل التعاقد

4-خيار التعيين: الاصل ان عقد البيع له محل واحد لكن في خيار التعيين يكون المحل اشياء متعدده على ان يكون للبائع وحده او المشتري وحده الحق في تعيين اي شيء كمحل العقد

← يتم بالاتفاق (مثل ان يكون المحل سياره او منزل والبائع فقط او المشتري فقط يحدد المحل) .. لا يجوز ان يكون الخيار لكلا الطرفين

(محاضرة 10/15)

***شروط خيار التعيين:**

- 1- ان يتم الاتفاق عليه
- 2- ان يتم تحديد ثمن كل محل على حدا وليس بالجملة(مثلا لو المحل ثلاث سيارات يجب تحديد ثمن كل واحده وليس تحديد ثمنهن مع بعض)
- 3- تحديد صفات وخصائص كل محل بشكل ينفي الجهاله الفاحشه

* خيار التعيين يكون فقط في الاموال القيميه وليس المثلثيه

- تقسم الاموال الى:

1- اموال قيميه (معينه بالذات): هو مال لا تتعدد احاده بحيث لا يمكن ان يقوم بعضها محل للبعض الاخر بحيث اذا سلم البائع مال قيمه غير الذي تم الاتفاق عليه يعتبر مخلا للعقد

← مثال: الاتفاق على حسان معين ولكن وقت التسليم البائع سلم المشتري حسان اخر (هنا يعتبر اخلا بالعقد)

← كل مال مستعمل هو مال قيمى ولا يجوز تسليم غيره حتى لو كان نفس النوع ونفس الصفات او افضل منه (مثل السياره او اللابتوب المستعمل)

2- اموال مثليه (معينه بالنوع): هو مال تتعدد احاده بحيث يقوم بعضها مقام البعض الاخر واذا سلم البائع مالا غير الذي تم الاتفاق عليه طالما كان نفس الكميه والمواصفات ودرجه الجوده فيكون صحيح ولا يعتبر اخلا بالعقد

* في المال المثلي اذا هلك احد المحال فيمكن استبداله بينما المال القيمي فلا يمكن استبداله

* في خيار التعيين يجب ان تكون المحل من نفس الجنس

← مثل سياره امريكىه وسياره اوروبىه (يجوز)

← اما مثلا سياره مقابل حسان (لا يجوز)

* **سبب وضع خيار التعيين تحت تصنيف الخيارات التي تجعل العقد غير لازم مع انه يبقي العقد لازم:** عدم اللزوميه في هذا الخيار تظهر في ان صاحب الخيار غير ملزم بشراء كل المحال

- لا يمكن فسخ العقد الا اذا تم اضافته خيار الشرط الى جانب خيار التعيين

* القانون لم يحدد عدد معين للمحال ولكن غالبا تكون ثلاث محلات

*** سؤال) هل يشترط تحديد مده في خيار التعيين؟**

-نعم، واذا مضت المده ولم يقم من له الخيار بالاختيار فيعتبر هذا اخلا بالتزام ويمكن اجبار المشتري على الاختيار بالتنفيذ العيني (الاصل)

- ولكن في حال لم يتم تحديد مده فيمكن تحديدها من خلال القضاء وفقا للعرف وطبيعته المبيع وهذا لا يؤثر على صحة العقد

* خيار التعيين من الخيارات التي تورث واذا توفي من له خيار التعيين قبل الاختيار فينتقل للخيار للورثه

*** حكم العقد في مواجهه من له خيار التعيين:**

- الخيار ليس من الخيارات التي تجعل العقد غير لازم في مواجهه من له الخيار

(يبقي العقد لازما في مواجهه الطرفين ويكون صحيح لازم)

5- خيار الرؤيه: هو خيار يثبت للمشتري فقط

-يثبت بنص القانون وليس بالاتفاق

← الاصل انه عند الشراء يجب رؤيه المبيع ولكن استثناء اجاز المشرع للمشتري ان يشتري مال لم يقر برؤيته ولكنه اشتراه بناء على وصف البائع. وحمايه للمشتري من غش البائع اعطى المشرع للمشتري (الذي اشترى مال لم يراه في مجلس العقد) ما يسمى بخيار الرؤيه.

- يثبت للمشتري فقط في حال اشترى مال لم يراه
- الخيار يعطي المشتري الحق في فسخ العقد بحيث يكون عقد البيع في مواجهه المشتري غير لازم (يستطيع فسخ بارادته المنفردة) ويمكن ان يجيزه منذ لحظه انعقاد العقد الى حين الرؤيه.
- (يجوز الفسخ قبل الرؤيه او بعد الرؤيه وكذلك الاجازه)
- (يعني يصبح العقد غير لازم منذ لحظه الانعقاد حتى رؤيه المبيع)

- لا يشترط الابلاغ عند الاجازه
- يشترط الابلاغ صراحه عند الرغبه بالفسخ
- * خيار الرؤيه من الخيارات التي لا تورث لانه مرتبط بالاعتبار الشخصي للمشتري
- ← (مثال) في حال توفي المشتري قبل رؤيه المحل وكان يوجد خيار الرؤيه:
- ينتقل العقد للورثه ولكنه يكون صحيح لازم ولا ينتقل للخيار مع العقد

*يوجد نوعين من عقود البيع:

- 1- البيع بالنموذج.
- 2- البيع بشرط تجربه

- (اولا) البيع بالنموذج: الاصل ان المحل يكون موجود عند التعاقد وفي عقد البيع بالنموذج غير موجود عند العقد (يتشابه مع خيار الرؤيه) فيتم تقديم عينه او نموذج يشبه المحل المطلوب في المواصفات والخصائص
- شروط البيع بالنموذج:

- 1- ان يكون النموذج دال على المبيع دلالة كامله (يعكس خصائص ومواصفات المبيع)
- 2- ان يكون المبيع مطابق لمطابقه كامله للنموذج (من كل النواحي باللون. والشكل. والماده المصنوع منها)

- عند التعاقد وتسليم المبيع قد يكون هناك احتمالات:
- ← في حال قدم البائع المبيع مطابق للنموذج : يتم التعاقد
- ← في حال قدم البائع مبيع غير مطابق:

- 1- قد تكون مواصفات المبيع اعلى وافضل من النموذج ويعني:

* ليس للمشتري ان يطالب بالفسخ بحجه عدم المطابقه

* ليس للبائع ان يطالب بسعر اعلى

- 2- قد تكون مواصفات المبيع ادنى من النموذج

*** الذي يقرر هل المبيع مطابق للنموذج او لا هو:**

- في حال كان نموذج موجود: تستعين المحكمة بخبراء لتحديد المطابقة او عدمها (الخبير رايه غير ملزم للمحكمة والقاضي قد لا يأخذ به)

- في حال كان نموذج مفقود:

* في حال فقد النموذج في يد البائع فالقول في المطابقة وعدمها للمشتري ولكن يمكن للبائع ان يثبت.

عكس ما يقوله المشتري

* اذا كان نموذج في يد المشتري وفقد فالقول في المطابقة او عدمها للبائع ما لم يثبت المشتري عكس

ذلك

← اذا ثبت عدم المطابقة سواء براي اهل الخبرة او اثبات الاطراف وحكمت المحكمة بعدم المطابقة فيكون عند المشتري ثلاث خيارات:

1- **القبول بالمبيع** الغير مطابق للمواصفات (اذا اختار هذا الخيار فليس له المطالبة بانقاص الثمن للمسمى بالعقد ولا المطالبة بالتعويض)
-القواعد مكمله ويجوز الاتفاق على مخالفتها

2- المشرع اعتبر قيام البائع بتسليم المبيع غير مطابق للنموذج اخلاا بالتزام ، وهذا يعطي المشتري حق في رد المبيع الغير مطابق للبائع ويطلبه بالمبيع المطابق للنموذج (تنفيذ عيني)

3- قد يتجه المشتري الى **فسخ العقد** باراده منفردة وله المطالبة بالتعويض ان اثبت تضرره
← في حال لجئ المشتري الى احد الخيارات فلا يجوز له الرجوع عنه واختيار خيار ثاني

- **مثال:** في حال اختار القبول بالمبيع لا يجوز له بعدها ان يقرر فسخ العقد

-ثانيا) البيع بشرط التجربة: ان المشتري يشترط على البائع تجربه المبيع ليتأكد من مدى ملائمة هذا المبيع مع احتياجاته الشخصية ومدى توفر الغرض الذي اشتراه من اجله

← التجربة لا تثبت للمشتري بنص القانون بل يجب الاتفاق عليها

← غالبا يكون هذا البيع في المنقولات (مثل لابتوب. سياره) سواء كان قيمي او مثلي، ولكن لا يوجد نص يمنع ان يكون في العقارات (مثل تجربه البيت قبل شرائه)

← الاصل ان يتم الاتفاق عليه صراحة في العقد ولكن قد يتم هذا النوع ضمنيا اذا كانت طبيعة العقد تستدعي تجربته قبل شرائه واذا جرى العرف عليه (مثل شراء الملابس لا يحتاج الاتفاق لتجربتهن)

(محاضرة 10/17)

*** الطبيعة القانونية لعقد البيع بشرط التجربة:**

- **اولا) حسب غالبية التشريعات ومنها المصري ومشروع القانون الفلسطيني :**

تم اعتباره بيع معلق على شرط واقف (الاصل) يعني انه عقد منعقد صحيح لا يرتب اثاره واحكامه ومن اهمها انتقال الملكيه الا عند تحقق الشرط وهو قبول المشتري بالمبيع

* اذا تحقق الشرط الواقف يعتبر العقد صحيح ومرتب لاثاره من وقت التعاقد باثر رجعي ، اما اذا لم يتحقق الشرط ولم يقبل المشتري بالمبيع يعتبر العقد كانه لم يكن (لا يحتاج لفسخ)

* اذا تصرف المشتري بالمبيع في وقت التجربه يكون تصرف بمال الغير (لان الملكيه ما زالت للبائع)

← هذه القوانين كملت على رايها وقالت الا اذا اتفق الطرفان على ان العقد معلق على شرط فاسخ (بالاتفاق)

* اذا تصرف المشتري بالمبيع عند اعتباره معلق على شرط فاسخ فيكون تصرف بماله لان الملكيه انتقلت له لكنها مهدده بالزوال

* الشرط الفاسخ هو اعلان المشتري بانه لم يقبل بالمبيع

* عند الفسخ يتم ارجاع المتعاقدين لما كانوا عليه قبل التعاقد

← عند تحقق الشرط الواقف يصبح عقد لازم

← عند تحقق الشرط الفاسخ يفسخ العقد

-ثانيا) حسب التشريع الاردني:

اعتبره عقد صحيح غير لازم في مواجهه المشتري (يرتب اثاره لكنها عرضه للفسخ)

-ثالثا) حسب مجله الاحكام العدليه:

المجله لم تعالج الطبيعه القانونيه لعقد البيع بشرط التجربه ولكن تعاملت معه واعتبرته صوره من صور خيار الشرط والطبيعه القانونيه لعقد البيع المقترن بخيار الشرط هي انه: عقد بيع صحيح معلق على شرط فاسخ

• يعني الطبيعه القانونيه لعقد البيع المقترن بشرط التجربه بناء على القياس انه صحيح معلق على شرط فاسخ
← القانون المدني الاردني والمجله اخذوا نفس الراي واعتبروه غير لازم ومعلق على شرط فاسخ (عاملوه معامله خيار الشرط)

*شروط البيع بشرط التجربه:

1- يجب على البائع ان يمكن المشتري من تجربه المبيع:

- في حال امتنع البائع عن التسليم: اعتبره المشرع اخلاخل بالتزام وبالتالي يمكن للمشتري اللجوء للتنفيذ العيني او للفسخ والتعويض

- اذا كان المبيع في حيازه المشتري مسبقا ليس له ان يطالب بتجربه المبيع

← مثال: المشتري كان مستاجر البيت لمدته شهر وبعدها قرر شرائه: لا يحق له اشتراط التجربه

- كلها قواعد مكمله يجوز الاتفاق على خلافها

- التجربه حق للمشتري وليست التزام (يمكن للمشتري ان يجيز العقد او يفسخه قبل التجربه او بعدها)

- اذا قرر المشتري تجربه المبيع وجب عليه الالتزام بالضوابط المتعلقة بالتجربه

- التجربة من أجل رؤية المبيع هل يتلائم مع الاحتياجات أو لا فلا يجوز تجاوز حدود التجربة
← من الذي يحدد حدود التجربة:

1- ضابط طبيعه المبيع. 2- ضابط العرف

* مثال: عند شراء سياره بشرط تجربتها (لا يجوز تغيير لونها أو استبدال قطع فيها بل تجربتها كما هي فقط)
- اذا تجاوز المشتري حدود التجربة يعتبر اجازة ضمنيه للعقد ويسقط حقه في فسخ العقد

2- ان يتم تحديد مده التجربة:

- الاصل ان يتم تحديد المده لكن عدم تحديد مده لا يؤثر على صحة العقد فقد يتم تحديدها باتفاق الاطراف أو من خلال القضاء حسب طبيعه المبيع والعرف

- سؤال) هل يمكن الاتفاق على مده طويله للتجربه؟

القانون لم يحدد حد ادنى وحد اعلى ولكن قال يجب ان تكون المده معقوله تتماشى مع طبيعه المبيع

-سؤال) ماذا لو مضت مده التجربه دون ان يحدد المشتري موقفه؟

يسقط شرط التجربه ويسقط الحق في الفسخ فينقلب العقد لصحيح نافذ غير معلق على شرط

-سؤال) ماذا لو مات المشتري صاحب شرط التجربه قبل ان يجرب المبيع؟

ينتقل البيع بشرط التجربه الى الورثه وللورثه تجربه المبيع خلال المده ويقرروا الاجازة أو الفسخ (الشرط يورث)

* في حال اختلف الورثه بين الاجازة والفسخ فيتم اعمال الفسخ

- سؤال) ماذا لو هلك المبيع خلال فتره التجربه؟

* القاعده العامه تقول ان (عقد البيع ينقل الملكيه بمجرد النقاء الايجاب والقبول وينقل تبعه الهلاك عند تسليم المبيع ونقل الحيازة)

- الاصل ان تبعه الهلاك قبل التسليم تكون على البائع والملكيه للمشتري

- ولكن يوجد احتمالات اخرى في حال هلك المبيع قبل التسليم :

← مثال: اشترى المشتري مال من البائع بعقد بيع مع شرط التجربه (معلق على شرط فاسخ) وقبل التسليم هلك المبيع في يد البائع:

* الشرط الفاسخ ينقل الملكيه للمشتري خلال فتره التجربه

* الهلاك قبل التسليم يكون تبعته على البائع

1- اذا حصل الهلاك قبل التسليم بقوة قاهره: يفسخ العقد بقوة القانون ويرجع المتعاقدان على الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد

2- اذا كان الهلاك قبل التسليم بسبب المشتري: يكون اهلك مال مملوك لنفسه

* تسليم المبيع قد يكون

- فعلي : تسليم باليد مباشره

- حكمي : بنظر القانون حصل وتم لكن بالواقع لم يحصل

- (إذا هلك المبيع بخطا المشتري قبل التسليم) اعتبره المشرع من حالات التسليم الحكمي يعني ان البائع قد سلم المبيع وتبعة الهلاك انتقلت للمشتري مع ان المال ليس بيده ولم يسلم فعليا

3- إذا الهلاك قبل التسليم بخطا البائع : البائع يكون اهلك مال مملوك للمشتري وعليه تعويضه

* إذا كان المبيع مال قيمي: يتم تعويضه بقيمتها في السوق لانه لا يجوز تعويضه بمثله

* إذا كان المبيع مال مثلي: يعوض بشيء اخر مطابق له

* بعد التسليم : يكون الهلاك على المشتري (الاصل)

1- لو هلك المبيع بخطا المشتري: يكون اهلك مال مملوك لنفسه

3- لو هلك المبيع بقوة قاهره : لا علاقة للبائع فيه

4- لو هلك المبيع بخطا البائع: يتم التعامل مع البائع كونه (الغير) ويعوض المشتري حسب المسؤولية التقصيرية (لانه لو تم التعامل معه كبائع فيعوض حسب المسؤولية التعاقدية وهذا لا يجوز لان العلاقة والعقد انتهى بعد التسليم)

* البيع بشرط تذوق او المذاق:

-المشرع اعتبره صوره من صور البيع بشرط التجربه

- طبق عليه المشرع كامل الاحكام المتعلقة بالبيع بشرط التجربه مع ثلاث فروقات:

1- البيع بشرط التذوق لا يورث عكس شرط التجربه

. (ينتقل للعقد لكن دون شرط تذوق)

2- البيع بشرط التذوق يكون في الاشياء الاستهلاكية اما البيع بشرط التجربه يكون في الاشياء الاستعمالية

- الاستعمالية: هي الاشياء التي تبقى كما هي بعد استعمالها وتجربتها مثل السيارة

- الاستهلاكية: هي الاشياء التي تنتقص عند استعمالها مثل الزيت والعسل

3- البيع بشرط تذوق يكون قبل التسليم اما البيع بشرط التجربه يكون بعد التسليم

(محاضرة 10/22)

*اركان عقد البيع:

1. اولاً: الرضا

2. ثانياً: المحل

-المحل له معنى مزدوج لانه (من جهة البائع مبيع) (ومن جهة المشتري ثمن)

(المبيع: هو المعقود عليه/ المال/ محل التزام البائع في عقد البيع/ وهو ما يظهر فيه اثر العقد وحكمه واهم اثر للعقد هو) نقل الملكية- ملكية المبيع-

-الاصل انه مال والمال هو كل ما تعرف الناس على بيعه وله قيمة اقتصادية بشرط ان تتوفر فيه شروط المبيع

*قد يكون المبيع:

1- العين ذاتها : وهي كل شيء ملموس

2- حق مرتبط بالعين : وأنواع الحقوق هي:

- حق معنوي مثل براءة الاختراع
- حق عيني مثل حق الانتفاع المنفرد عن الارض
- حق شخصي مثل حق المستاجر على المأجور (يحق للمستاجر ان يبيع حقه في الانتفاع لشخص اخر ويعتبر بيعه صحيح محله منفعة العين) (بيع المنافع) ويشترط ان يكون عقد الايجار يسمح للمستاجر ان يبيع المنفعة ويجب ان تكون المدة مؤقتة (يعني اجاز المشرع للمستاجر ان يبيع حقه بالانتفاع في المأجور بشرط ان يكون عقد الايجار بين المستاجر والمؤجر يسمح بذلك + ان يكون البيع مؤقت وهذا استثناء على الاصل وهو التابيد)
- (يكون هناك عقدان: عقد ايجار بين (المستاجر والمؤجر) وعقد بيع بين (البائع – نفسه المستاجر- والمشتري)

*شروط المبيع:

المشرع لم يفرد له احكام خاصه بعقد البيع بل رجع للقواعد العامه لنظريه العقد باستثناء شرط واحد ، والشروط هي:

(1) يجب ان يكون المبيع موجودا : والعبره في وجود المبيع وقت التعاقد لا وقت التسليم

← حسب القاعده العامه لمجلة الاحكام العدليه: لا يجوز ان يكون المبيع غير موجود وقت انعقاد العقد وبالتالي بيع المعدوم باطل مثل بيع الثمر على الشجر قبل ان ينبت . ولكن استثناء اجازت المجله امكانيه عدم وجود المبيع وقت العقد بشرط ان يكون مؤكد الوجود في المستقبل في ثلاث حالات (بيع المنافع/ بيع الاستصناع/ وبيع السلم) وفي حال يوجد بيع لا يندرج تحت الثلاث حالات وكان المبيع غير موجود فيعتبر بيع باطل

← حسب القانون المدني الاردني : يجوز ان يكون المبيع موجودا او ممكن الوجود على ان يكون وجوده اكيد في المستقبل في جميع العقود

- المجله: الاصل ان يكون موجود ولكن استثناء يمكن ان يكون غير موجود في ثلاث حالات
- القانون المدني: الاصل ان يكون موجود او ممكن الوجود

-بناء على هذه القاعده لم يجيز المشرع للشخص ان يقوم ببيع تركته المستقبليه لاسباب:

1. لان المجلة اشترطت ان يكون المبيع موجود وهنا غير موجود فهو ليس في حيازته ولا ملكيته
2. لانه ليس من العقود التي نصت عليها المجلة
3. تماشيا مع القواعد العامه التي تقول ان من استعجل الشيء قبل اوانه يعاقب بحرمانه

(2) يجب ان يكون المبيع ممكن التسليم:

*قد تطرا استحاله على التسليم وانواعها:

أ- استحاله سابقه على انعقاد العقد: هنا لا يمكن ان ينعقد العقد مثل ان المبيع ليس ملك البائع

ب-استحالة لاحقه على انعقاد العقد: فاذا كانت بقوة قاهرة يفسخ العقد بقوة القانون ولا يكون باطل لان المبيع كان موجود وقت العقد والعقد كان صحيح ابتداء

(3) يشترط ان يكون المبيع مال متقوم/ ومشروع/ وقابل لحكم العقد/ وداخل في دائره التعامل:

- المال الذي يدخل دائره التعامل: هو كل مال غير مخالف لنظام العام والاداب ومشروع ويمكن استثنائه وحيازته بحيث يكون لمالكه سلطه عليه
 - المال الذي يخرج عن دائرة التعامل:
1. اما يخرج بطبيعته : وهو المال الذي لا يمكن استثنائه ولا حيازته ولا ادخاره كونه مخصص للمنفعة العامه مثل الاسماك في المياه العامه ، ولكن اذا امكن للشخص استئثار هذه الاموال فتدخل في دائره التعامل كما لو اصطاد الاسماك واصبحت في حيازته
 2. قد تخرج بحكم القانون: فيكون القانون اخرج هذه الاموال من دائره التعامل اما لانها:
 - أ-مخصصه للمنفعة العامه: مثل موظف في وزاره مسؤول عن حواسيب فهو لديه سلطه عليها ولكنها ليست في دائره التعامل ولا يستطيع بيعها او التصرف فيها لانها مخصصه للمنفعة العامه لموظفي الشركه
 - ب-مخالفه للنظام العام: مثل السلاح والمخدرات يمكن حيازتها ولكنها ليست في دائره التعامل لانها تخالف النظام العام وبيعها باطل

(4) ان يكون المبيع معلوم: لان بيع المجهول باطل ويكون فيه جهاله فاحشه لا يمكن ان ينعقد العقد بها

-يجب ان يكون معلوم ومعين تعيين نافيا للجهاله الفاحشه

-سؤال: كيف يتم تعيين المال وجعله معلوم؟

التعيين يختلف حسب طبيعه المال (قيمي/مثلي) وحسب اذا كان موجودا في مجلس العقد او غير موجود

1- تعيين المال القيمي: اذا كان موجود في مجلس العقد يكفي الاشاره للمبيع اما اذا لم يكن موجود فيشترط تحديد

مواصفاته وخصائصه التي تميزه عن غيره

2- تعيين المال المثلي: يجب تحديد مقداره والصنف والنوع ودرجه الجوده ان امكن

(في حال لم يتم تعيين الجوده فيكون العقد صحيح وتعين حسب العرف وفي حال لم تحدد فيسلم نوع متوسط الجوده)

ب) الثمن: البذل/ المقابل الذي يعطيه المشتري للبائع مقابل للمبيع/ محل التزام المشتري في عقد البيع

-يمكن ان يكون الثمن نقود او عين او خليط بينهم

-هو ركن من اركان عقد البيع كالمبيع ولكن الفرق بينهم:

← عدم تحديد المبيع في عقد البيع يجعله باطل

← عدم تحديد الثمن في عقد البيع يجعله فاسد

(في حال تم الاتفاق على وجود الثمن ولكن لم يحدد يكون فاسد ، اما في حال عدم وجود الثمن اساسا في عقد البيع فيكون باطل)

(محاضرة 10/24)

***شروط الثمن:**

1. ان يكون معلوم اي معين تعيين نافي للجهالة الفاحشه:

-اذا كان مثلي يجب جعله معلوما عن طريق:

(أ)تحديد المقدار والعمله واذا اختلف احدهما فيكون العقد فاسد

-قد يكون الثمن غير معين في العقد ولكن يتم وضع معيار يمكن من خلاله تحديد الثمن (اسس صالحه لتعيين الثمن بالاستناد اليها) وهي اربعة في معظم التشريعات اما مجله الاحكام العدليه فهي تناولت معيار واحد فقط

***معايير تحديد الثمن التي يتم تكييفها بناء على الاعراف ولم تتناولها المجله:**• **اولا: سعر السوق :** تحديد الثمن بناء على سعر المبيع في السوق

—القانون المدني الاردني قال سعر الثمن الدارج في مكان وزمان انعقاد العقد

—مشروع القانون الفلسطيني قال مكان وزمان التسليم

- **ثانيا: السعر الجاري التعامل عليه بين المتعاقدين:** مثل لو المشتري ياخذ كل شهر بضاعة بنفس السعر من البائع فلا يلزم تحديد الثمن في كل مره
- **ثالثا: الاتفاق على شخص ثالث لتعيين الثمن:** اذا لا يوجد خبره لدى البائع والمشتري فيحيلوا تحديد الثمن لشخص ثالث
- **رابعا: المعيار الذي اخذت فيه المجله (بيوع الامانات):** يتم تحديد الثمن في بيوع الامانات بناء على الثمن الذي اشترى به البائع للمبيع ويعتمد على صدق وامانه البائع

—مثال: البائع اشترى سياره ب 200000 وباعها للمشتري.

فيوجد احتمالات للثمن: (صور بيوع الامانات)1-اذا تم الزياده على المبلغ 201000 فيكون بيع مرابحه2-اذا تم الانقاص من الثمن 190000 فيكون بيع وضيعة3-اذا كان بنفس الثمن 200000 وهو الاصل فيكون بيع التولية

-بموجب هذه البيوعات يجب على البائع ان يصرح عن الثمن الحقيقي الذي اشترى به بالاضافه لاوصاف في الثمن(نقدي/ على اقساط/ فوري/ مؤجل)

-اذا استطاع المشتري ان يثبت تلاعب البائع بالثمن واوصافه فيكون له فسخ العقد باراده منفردة

2. ان يكون جدي او حقيقي:

يعني اذا اتجهت اراده البائع الى استيفائه فعلا واراده المشتري لدفعه فعلا وليس صوري وليس تحايل على القانون

-الاصل ان الثمن يكون مساوي للقيمة الحقيقيه للمبيع في السوق ولكن يجوز ان يزيد او ينقص من ثمنه

*اذا نقص بشكل كبير عن القيمة الحقيقيه في السوق يوجد ثلاث صور للبيوع :

1- الثمن الصوري: يعتبر انه ثمن غير جدي وغير حقيقي مع انه قد يكون مساوي للقيمة في السوق ولكن المشكله انه لم يوضع في العقد ليتم دفعه من المشتري ولا استيفاء من البائع بل لاسباب مثل التحايل على القانون او اخفاء عقد اخر

← مثل تسجيل عقد بيع ب 2000 دينار وهو بالحقيقه عقد هبه (عقد البيع الظاهر المسجل يعتبر صحيح ومكتمل الاركان وليثبت المشتري انه عقد صوري عليه كتابه ورقه الضد)

2- الثمن البخس: هو الثمن الذي يقل بشكل كبير عن القيمة الحقيقية للمبيع ولكن ما ينقذ الثمن البخس ويجعله ثمن معتبر لا يؤثر على صحة العقد انه ثمن جدي وحقيقي وهو ذاته الغبن الفاحش (عدم التوازن بين القيمة والثمن) والعقد يكون صحيح لازم الا اذا اقترن بتغريب فيصبح غير لازم

3- الثمن التافه: عدم تفاوت كبير بين الثمن والسعر في السوق وخوفا من كون البائع مدين ويريد التخلص من امواله فالمشرع قال (اذا كان الثمن تافه فيعتبر العقد تبرع وليس بيع) لحماية الدائمين وكل ذي مصلحة الا اذا اثبت البائع عكس ذلك

• في حال اتفق الطرفان على زياده او انقاص الثمن بعد التعاقد:

الاصل انه اذا تم الاتفاق على زياده او انقاص في الثمن فلا اشكاليه ويتم الدفع حسب التعديل (بشرط ان يكون باتفاق الاطراف وليس باراده احد الاطراف المنفرده)

*حق الشفعه:

عندما تكون الارض مشتركه لعدة اشخاص فتكون (على الشيوع) يعني ملكيه كل شخص نسبه معينه ولكنها ليست مقسمه في الواقع ويكون الحل

- قسمه رضائيه يجب تسجيلها في الطابو
- قسمه قضائيه عن طريق دعوى ازاله الشيوع

← في حق الشفعه يكون هناك شريك بالشيوع واذا قرر الشريك بالشيوع او الجار الملاصق بيع الارض فتكون الاولويه للشريك الاخر بالثمن الذي كان سيبيع فيه للاخرين

*مثال: ارض مشتركه بين شخصين قرر احدهما بيع حصته ب 2000 دينار واشتراها شخص ، وبعدها رفع الشريك الاخر دعوى مطالبه بالشفعه فيجب على من عرض حصته للبيع ان يبيعها لشريكه بنفس السعر دون زياده لان له حق الاولويه على الغير

- اذا قام البائع بتعديل العقد مع الغير وقاموا بزيادة الثمن بعد ان عرف ان شريكه رفع دعوى مطالبه بالشفعه فلا تسري الزياده الا بين البائع والمشتري ولا تسري على الشفع فيدفع الثمن الاصلي قبل التعديل
- اذا تم الاتفاق على النقصان في الثمن فيسري في مواجهه البائع والمشتري والشفيع

(في حال تم الاتفاق على زياده الثمن فالاتفاق صحيح واثره يسري على البائع والمشتري فقط اما الاتفاق على الانقاص فهو صحيح واثره يسري على البائع والمشتري والشفيع)

(محاضرة 10/29)

-اثار عقد البيع تترتب فوراً بمجرد التقاء الايجاب والقبول وانعقاد العقد دون الحاجه للنص عليها في العقد

*التزامات البائع في عقد البيع:

- 1-نقل الملكية.
- 2- تسليم المبيع

3-ضمان التعرض والاستحقاق. 4- ضمان العيوب الخفية

*التزامات المشتري في عقد البيع:

1-دفع الثمن. 2- تسلم المبيع

*اولا: التزام البائع بنقل الملكية:

القاعدة العامة تقول ان الملكية تنتقل فورا بانعقاد العقد والتقاء الايجاب والقبول دون حاجة للقيام باي اجراء
-انتقال الملكية يختلف باختلاف محل عقد البيع وطبيعة المبيع (مال مثلي/ مال قيمي/ مال يتطلب اجراءات شكلية)

• سؤال) كيف تنتقل الملكية في المال القيمي (المعين بالذات)؟

← تنتقل فورا بمجرد انعقاد العقد والتقاء الايجاب بالقبول

• سؤال) كيف تنتقل الملكية في البيع الجزاف؟

← المال المثلي هو المال الذي تتحد احاده وهذا المال ملكيته لا تنتقل بمجرد التقاء الايجاب بالقبول بل يجب ان يكون هناك افراز وتسليم.

(البيع الجزاف: بيع المال المثلي بالمجموع دون تقدير وفرز وينقل الملكية مباشرة)

-مثال) بعثك 50 كيلو قمح : لا تنتقل ملكيتهم للمشتري الا عند توزين 50 كيلو وتسليمهم

*الاصل في بيع المال المثلي ان يكون بالتقدير مثل 50 كيلو

*استثناء يجوز بيع المال المثلي جزافاً (بيع مجموع دون تقدير مثل بعثك كل القمح الموجود في الكيس)

والاصل ان المال المثلي يعين من خلال المقدار والجوده ليكون نافي للجهالة الفاحشه ولكن المشرع استثناء اجاز تعيينه بطرق اخرى وقال) اذا بيع المال المثلي جزافا يتم تعيينه من خلال تعيين مكان وجوده مثل البضاعة الموجوده- في المحل-

• بالاضافه لاشتراط تعيين مكان الوجود ، يشترط ان يكون المشتري قد رأى المبيع وقت التعاقد او قبله فلا يجوز شراء المال المثلي جزافا دون رؤيته (شروط البيع الجزاف)

(القاعدة) – طبق المشرع قاعده انتقال الملكية بالتقاء الايجاب والقبول الموجوده في المال القيمي على المال المثلي عندما يباع جزافا لانه مال مثلي ولا يحدد بالمقدار ولا يمكن فرزه

*مثال: بعثك 20 كيلو قمح من الكيس (نقل الملكية يحتاج فرز وتسليم) لانه بالتقدير

*مثال: بعثك كل القمح الموجود في الكيس (تنتقل بانهقاد العقد) لانه جزاف

(الملخص)

← المال القيمي : تنتقل الملكية بانهقاد العقد

← المال المثلي:

1- اذا بيع بالتقدير (الاصل) تنتقل الملكية بالفرز والتسليم

2- اذا بيع جزافا (استثناء) تنتقل الملكية بانهقاد العقد

• سؤال) ماذا لو امتنع البائع عن تسليم المبيع للمشتري؟

مثل لو اشترى المشتري غنمه (مال قيمي) من البائع على ان التسليم بعد يومين وامتنع البائع عن التسليم:

بما انه مال قيمي فالملكية تنتقل بمجرد التقاء الايجاب والقبول والبائع لديه مال مملوك للمشتري ويُجبر على التسليم من خلال دائره التنفيذ

• سؤال) كيف تنتقل الملكية في بيع الاشياء المستقبليه؟

-تنتقل الملكية عند وجود المال كاملا

(مثال):

← (انعقاد العقد) يكون عند التقاء الايجاب والقبول مثل الاتفاق على شراء غرفه نوم ستصنع بعد ست شهور

← (نقل الملكية) يكون عند وجود المال وصنع غرفه النوم

*دفع الثمن عند التعاقد او عند نقل الملكية يكون حسب الاتفاق الا في حال اشتراط دفع الثمن من اجل اتمام الاجراءات مثل (لا ينعقد العقد/ لا تنتقل الملكية الا عند دفع الثمن)

• سؤال) هل يجوز تعليق نقل الملكية على شرط واقف؟

مثال: بعثك غنمه ب 100 دينار (انعقد العقد) على ان يعلق نقل الملكية على دفع الثمن (نقل الملكية معلق على شرط واقف) وهذا

استثناء على الاصل وهو نقل الملكية بانهقاد العقد

- عند تحقق الشرط فائره يسري باثر رجعي (المبيع يكون مملوك للمشتري من وقت التعاقد فلو ولدت الغنمه اثناء المده فيكون المولود من حق المشتري)

-كل القواعد مكمله ويجوز الاتفاق على مخالفتها

*المال المثلي: هو المال الذي تتحد احاده وتنتقل ملكيته عند الافراز والتسليم لا عند انعقاد العقد

-بعد الافراز والتسليم تنتقل الملكية باثر فوري

• سؤال: كيف تنتقل الملكية في المال المثلي المفروز؟

(مثل لو البائع باع 50 كيلو قمح للمشتري وبعدها المشتري باعهم لشخص اخر مباشرة — المال مفروز فتنتقل الملكية بمجرد التقاء الايجاب والقبول)

-في حال امتنع البائع عن الافراز بعد دفع المشتري للثمن:

بما انه مال مثلي ولم يفروز فالملكية مع زالت للبائع ولم تنتقل للمشتري ويحق للمشتري:

1-فسخ العقد. 2-التنفيذ العيني بطريقتين:

- شراء مال اخر بنفس النوع والمقدار والجوده من مكان اخر على نفقه البائع باذن من المحكمة
- اجباره على الافراز من خلال السلطات العامه

3-في حال اثبت وقوع ضرر فيحق له تعويض

(محاضره 10/31)

*انتقال الملكية في العقارات والسيارات :

(الاموال التي يحتاج نقل ملكيتها شكلية معينه)

• (اولا) بيع السيارات:

لا يوجد في قانون المرور نص صريح يقضي ببطلان عقد بيع السياره غير المسجل في دائره السير فالعقد يعتبر صحيح بمجرد التقاء الايجاب والقبول ولكن الملكية لا تنتقل الا عند التسجيل

- الماده 17 من قانون المرور تقول انه يجب على صاحب المركبه اعلام دائره السير باي تصرف قانوني يحدث على المركبه ويبقى صاحب المركبه هو المسؤول عنها ما لم يسجل

← (التسجيل في دائره السير ليس ركن من اركان العقد فلا يعتبر العقد باطل بدونه ولكنه شرط لانتقال الملكية)

• (ثانيا) بيع العقارات:

-العقارات نوعين:

1-عقارات تمت تسويتها:

هي الاراضي التي تقع داخل حدود البلديات والمجالس المحليه ولها سند تسجيل مستقل صادر عن الطابو

-عند القيام باي تصرف قانوني في الاراضي التي تم تسويتها ذهب قانون تسويه الاراضي والمياه الى انه يجب ان يتم داخل دائره الطابو والا كان باطل

-تسجيل الاراضي التي تم تسويتها ركن للانعقاد وبدونه يكون العقد باطل

2-عقارات خارج دائره التسويه:

هي الاراضي التي تكون في المجالس القرويه ومراكز القرى ولا يكون لمليكتها سند تسجيل رسمي مستقل بل ورقه عرفيه

-الاوراق الرسميه لا يجوز الطعن فيها الا بالتزوير اما الاوراق العرفيه يمكن الطعن فيها باكثر من طريقه

-الاراضى التى تقع خارج دائره التسويه تباع دون الحاجه لتسجيل بل بموجب عقود بيع مكتوبه والتسجيل ليس ركن ولكن الاشكاله فى (التقادم المكسب)

- التقدم المكسب يكون في العقارات التي تكون خارج دائره التسويه ولا يكون في المنقولات (الاراضى التي تم تسويتها لا يوجد فيها تقادم مكسب)
- المقصود بالتقادم المكسب هو عند وضع اليد على الاراضى الاميريه لمدته عشر سنوات او الاراضى الخاصه لمدته 15 سنه والتصرف في الارض واحيائها طول هذه المده دون معارضه اي شخص، وبعدها يقوم من وضع يده على الارض برفع دعوى اثبات ملكيه ليستصدر حكم قضائي بملكيتة للارض ويكون بمثابة سند رسمي في الاراضى الواقعه خارج دائره التسويه

-الاراضى التى تمت تسويتها بيعها يحتاج لتسجيل

-بيع البناء او العقار الموجود فى الارض التى تمت تسويتها : القانون المختص في بيع الشقق والبناء لم ينص على ان عدم تسجيل البيع يجعله باطل ولكن قانون تسويه الاراضى والمياه قال اي تصرف بالارض لا يسجل يعتبر باطل (والمقصود بالارض هو الارض وما عليها من بناء وشجر وبذلك ملكيه البناء الموجود فى الارض التى تمت تسويتها لا تنتقل الا عند تسجيل العقد وعدم تسجيل العقد يجعله باطل)

***ثانيا)التزام البائع بتسليم المبيع: (التزام البائع الثاني)**

← سؤال) ما هي الحاله التي يجب على البائع ان يسلم المبيع بها؟

-القاعده العامه: يجب على البائع ان يقوم بتسليم المبيع بالحاله التي كان عليها المبيع وقت انعقاد العقد مجردا من اي حق للبائع او للغير

(من شروط المبيع ان يكون معيناً تعيين نافى للجهالة الفاحشه والهدف منه هو ان يتم تسليم المبيع كما تم الاتفاق عليه وقت التعاقد)

*المال القيمي: يجب تسليمه كما كان وقت التعاقد بكل المواصفات ولا يجوز اجراء اي تعديل عليه (مثل سياره حمراء فرشها جلد لا يجوز تغيير لونها او مواصفاتها) كما يجب تسليم المبيع كاملاً دون تجزئه

← التزام البائع بتسليم المبيع بالحاله التي كان عليها وقت التعاقد هو التزام لتحقيق نتيجه وليس لبذل عنايه

- **بذل عنايه:** هو القيام بالعمل بصوره الشخص الطبيعي ولكن عدم تحقيق النتيجه لا يحاسب عليه وغير مسؤول عنه
- **تحقيق نتيجه:** يعني يجب تحقيق النتيجه والا يقوم بالتعويض

-البائع ملزم بالحفاظ على حاله المبيع من وقت الانعقاد الى وقت التسليم والتغير الذي قد يطرا على حاله المبيع قد يكون ضار او نافع

1-التغير الضار الذي يطرا على حاله المبيع بسبب البائع: هنا المشتري لديه الخيار اما ان:

(أ)يفسخ مع التعويض ان كان له مقتضى

(ب)يجبر البائع على التنفيذ العيني عن طريق اعاده المبيع الى الحاله التي كان عليها وقت التعاقد

(ج) الاجازه

2-التغير النافع الذي يطرا على المبيع بسبب البائع:

(مثل لو تم الاتفاق على شراء بيت غير مدهون وعند التسليم كان البيت مدهون) فهنا المشتري لديه الخيار:

(أ)ان يلزم البائع بازاله التحسينات على نفقه البائع

ب) القبول بها ودفع ثمنها

ج) القبول بها مستحقة القلع والازاله

(مستحقة القلع والازاله يعني ان يدفع المشتري سعر التحسينات او الاضافات وهي مستخدمة لا سعرها كما اشتراها البائع جديدة)

***تسليم المبيع مجردا من اي حق للبائع او للغير:**

مثل لو تم بيع بيت مرهون للغير او ارض قام صاحبها باعطاء حق الانتفاع لشخص اخر او بيت مؤجر للغير فهنا لا يجوز تسليم المبيع وهو فيه حق للغير الا بموافقه المشتري وفي حال لم يصرح البائع عن هذا الحق فيكون احتيال ويجب عليه تحمل ضمان التعرض والاستحقاق

(محاضره 11/5)

***يجب على البائع ان يقوم بتسليم المبيع ومشتملات المبيع**

(السياره ← مبيع / مفتاح السياره ← مشتملات)

(الارض ← مبيع / الشجر ← مشتملات)

(براءه الاختراع ← مبيع / مستندات الاثبات ← مشتملات)

*** المشتملات:** هي اشياء معه لاستعمال المبيع والانتفاع به بحيث لا يمكن استيفاء المنفعه كامله من المبيع دون تسليمها

*** الحكم القانوني للمشتملات:** تدخل مع المبيع بحيث يكون البائع ملزم بتسليمها للمشتري دون النص على ذلك في العقد

- قد يتم الاتفاق على عدم اشمال للمبيع لهذه المشتملات وهنا يحتاج للنص عليه في العقد

- الاصل ان المشتملات تدخل مع المبيع دون الحاجه للنص عليها ولكن في حال تم الاتفاق على عدم شمول المشتملات فيجوز ذلك بالنص عليها في العقد

***القانون قسم المشتملات لانواع:**

1-ملحقات المبيع : هي اشياء معه لاستخدام المبيع بحيث لا تكتمل سلطه المشتري على المبيع دون تسليمها وما يميزها عن الانواع الاخرى ان الملحقات مستقله ومنفصله عن المبيع مثل مستندات اثبات براءه الاختراع او المفتاح او قطع الغيار

2-كل ما اتصل بالمبيع اتصال قرار : يعني اذا فصلت عن المبيع تنتقص المنفعه المرجوه منه فهي متصله بالمبيع وجزء منه مثل قطع السياره والشجر في الارض وسطح او حديقته المنزل

3-كل ما اعد لاستخدام المبيع بصفه دائمه : مثل خزانات المياه في المنزل او تمديدات المياه والكهرباء

4- الاشياء التي جرى العرف على اعتبارها من المشتملات

***المعيار المستخدم للحكم على الشيء هل هو من المشتملات او لا هو اذا اعد الشيء لاستعمال المبيع وان الانتفاع الكامل بالمبيع لا يكون الا عند تسليم هذا الشيء**

(محاضره 11/12)

• عند التزام البائع بتسليم المبيع يجب ان يكون المبيع كما تم الاتفاق عليه وقت التعاقد ويجب ان يكون مع المشتريات

← كيف يقوم البائع بتسليم المبيع (اليه التسليم)؟

- الاصل: ان يكون التسليم فعلي/ مادي/ حقيقي ، يعني ان تنتقل بموجبه الحيازه من البائع للمشتري

* اذا كان المال بسيط: يسلم عن طريق المناوله

* اذا كان المال سياره او مكان: يسلم المفتاح

* اذا كان المال براءه اختراع: يسلم اثباتات نقل الملكيه

- الايجاب والقبول ينقل الملكيه ولكن لا تنتقل تبعه الهلاك الا عند التسليم

- اذا تم التسليم الفعلي: تنتقل تبعه الهلاك

- استثناء: قد يحصل التسليم بصوره حكميه فبالواقع يكون المبيع لم يخرج من حيازه البائع ولكن قانونيا يكون البائع قد سلم المبيع وتكون تبعه الهلاك انتقلت للمشتري

* سواء التسليم كان حكمي او فعلي تنتقل تبعه الهلاك للمشتري

- لا علاقه لدفع الثمن فالاهميه بالتسليم ونقل الحيازه

← ما هي حالات التسليم الحكمي؟

1- اذا كان البائع قد سلم المبيع مسبقا للمشتري لسبب اخر غير البيع (القانون اعتبرها تسليم حكمي ولكنها ليست تسليم حكمي تماما)

- مثل اذا كان المشتري مستاجر او مستعير او مؤمن على المبيع قبل شراؤه

- هنا تكون الحيازه منقوله اصلا فالبائع لا يقوم بتسليم المبيع للمشتري

2- اذا اتفق البائع والمشتري في عقد البيع صراحه على اعتبار المشتري مستلم حكما اذا لم يتم بتنفيذ ما تم الاتفاق عليه

- مثال: اتفق البائع والمشتري على ان تسليم المبيع سيكون بتاريخ 11/12 وفي حال لم يتم المشتري بالاستلام عند حلول التاريخ فسيتم اعتباره تسليم حكمي ← عند حلول التاريخ يصبح المشتري بنظر القانون قد استلم المبيع وتبعه الهلاك انتقلت اليه

* في حال هلك المبيع بسبب قوه قاهره وهو في يد البائع بعد التاريخ المحدد— تكون تبعه الهلاك على المشتري وفي حال كان لم يدفع الثمن فعليه دفعه

* اذا الهلاك بسبب المشتري: يعتبر اهلك مال مملوك لنفسه

* اذا الهلاك بسبب الغير: يرجع المشتري على الغير للتعويض

* اذا الهلاك بسبب البائع: يرجع عليه المشتري كونه الغير ويحاسب حسب المسؤوليه التقصيرييه وليس التعاقدية

- في حال عدم الاتفاق على اعتبار المشتري مستلم حكما: اذا هلك المبيع عند البائع فتكون تبعه الهلاك على البائع لانه لا يوجد تسليم حكمي ولا فعلي

3- اذا هلك المبيع قبل التسليم بخطا من المشتري:

-مثال: اذا قام شخص بشراء حصان وقام باهلاكه وهو في يد البائع قبل التسليم: يعتبر كان المشتري قد استلم المبيع وعليه تبعه الهلاك وفي حال لم يكن قد دفع الثمن عليه دفعه

4-الاموال التي تتطلب نقل ملكيتها اجراءات رسميه: بمجرد اتمام الاجراءات الرسميه يعتبر البائع قد سلم المبيع للمشتري حكما حتى لو بقي المبيع في يد البائع

-مثال: لو قام البائع بالتنازل عن السياره في دائره السير للمشتري ولكن كان التسليم بعد يومين: اذا هلكت السياره خلال اليومين فتكون تبعه الهلاك على المشتري

5- اذا طلب المشتري من البائع الابقاء على المبيع لديه لفتره من الزمن:

- مثال: اشترى المشتري خمس غنمات (سواء دفع الثمن او لا) وطلب من البائع ابقاء الغنمات لديه الى حين ايجاد مكان لوضعها فيه ← يشبه عقد الوديعة

* هنا يعتبر التسليم بنظر القانون قد تم حكما وتصبح يد البائع على المال يد امان وليست يد ضمان

- اذا المبيع هلك عند البائع تكون تبعه الهلاك على المشتري

* عند غصب او سرقة المال تعتبر يد السارق على المال يد ضمان وليست يد امان اي انه يتحمل تبعه هلاك المال سواء هلكت باي طريقه

* يد البائع تعتبر يد امان: يعني لا يتحمل تبعه هلاك المال الا اذا صدر منه تعدي او تقصير (في حال هلك المبيع بقوه قاهره او بخطا الغير فتكون تبعه الهلاك على المشتري) (اذا قصر البائع في حمايه المال او تعدى عليه فيتحمل تبعه الهلاك)

*اذا المشتري طلب من البائع تسليمه للمال ورفض ذلك : يصبح كانه غاصب للمال وتصبح يده يد ضمان وليست امان

6-اذا رفض الدائن (المشتري) قبول الوفاء:

في حال اراد البائع التسليم ورفض المشتري تسلم المال: يبقى المال في يد البائع وتبعه الهلاك عليه ولحل ذلك يجب على البائع ان يرسل اخطار للمشتري لكي يستلم المال وعند وصول الاخطار للمشتري يعتبر كانه تسلم حكما

*زمان ومكان ونفقات التسليم:

← متى يجب على البائع ان يقوم بتسليم المبيع:

القواعد الخاصة بعقد البيع لم تنص على زمان التسليم والنظريه العامه للحقوق الشخصيه قالت يجب على المدين ان ينفذ التزامه فورا بمجرد انعقاد العقد ما لم ينص الاتفاق او القانون على غير ذلك

- التزام البائع بتسليم المبيع فورا مرتبط بتنفيذ المشتري لالتزامه (دفع الثمن) يعني التزام البائع بالتسليم هو التزام لاحق لالتزام المشتري بدفع الثمن

- لو تم الاتفاق على دفع الثمن بتاريخ 1/1 : يصبح البائع ملزم بتسليم المبيع بعد تاريخ 1/1 عندما عندما يقوم المشتري بدفع الثمن فلا يجوز اجباره على تسليم المبيع قبل دفع الثمن

- كلها قواعد مكمله يجوز الاتفاق على مخالفتها

← اين يقوم البائع بالتسليم؟

القواعد الخاصه بعقد البيع حددت المكان وهو مكان وجود المبيع وقت انعقاد العقد (يجوز الاتفاق على خلاف ذلك)

← من يتحمل نفقات تسليم المبيع؟

* نفقات تسليم المبيع: على البائع

* نفقات دفع الثمن: على المشتري

(يجوز الاتفاق خلاف ذلك)

(محاضره 11/14)

* اذا تم تسليم المال المثلي واكتشف المشتري ان الكمية مختلفه عن الاتفاق (اقل او اكثر):

- لمعرفة الاحكام المتعلقة بهذه الحاله نرى هل المبيع يضره التبعض (التجزئه) او لا يضره . يعني اذا قمنا بتجزئه الزياده على المبيع هل هذا ينتقص من استفاده المشتري بالمبيع الاصلي وهل تؤثر على انتفاع البائع بالجزء الزائد الذي تم اعادته؟

(المبيع الذي لا تضره التجزئه)

- مثل لو تم الاتفاق على شراء 50 كيلو قمح والمشتري استلم 53 كيلو وبعدها قام بارجاع الزائد للبائع (3 كيلو) :

* هل استفاده المشتري بال 50 كيلو انتقصت؟ لا

* هل استفاده البائع بال 3 كيلو نقصت؟ لا

← اذا المبيع لا يضره التبعض والتجزئه:

- في حال طرأت زياده في هذه الحاله من حق البائع وله ان يستردها عينا (ياخذ الجزء الزائد) والمشتري لا يحق له تملك هذه الزياده الا بقبول البائع وعلى المشتري دفع ثمنها

(في حال الزياده لا يجوز للمشتري طلب فسخ العقد)

- في حال طرأ نقص مثل الاتفاق على 50 كيلو وتسليم 46 كيلو:

* النقصان البسيط او التافه الذي لا يؤثر على استفاده المشتري من المبيع يكون على حساب البائع ويجب عليه ان يخصم ما يعادل قيمه النقص من الثمن ولا يستطيع المشتري فسخ العقد لان البائع خصم من الثمن

* يكون النقص بسيط وتافه اذا كان لا يفرق على المشتري الصفه اما اذا كان ليس تافه ويفرق على المشتري الصفه فيحق له فسخ العقد باراده منفرد

* مثل لو تم الاتفاق على التسليم 50 كيلو وعند التسليم نقصت الكمية 10 كيلو:

لا ننظر للمقدار والكميه بل نرى هل هذا النقص يحول دون استيفاء المشتري للغايه التي من اجلها اشترى المبيع يعني مثلا لو المشتري اشترى 50 كيلو قمح بهدف بيعهم لشخص اخر وعند التسليم كانوا 40 كيلو فهنا اذا استطاع المشتري اثبات ان هذا النقص يمنع الغايه التي اشترى المبيع من اجلها: يحق له فسخ العقد

- الاصل انه لا يجوز فسخ العقد عند النقصان ولكن اذا اثبت المشتري ان النقصان منع تحقق الغايه التي اشترى المبيع من اجلها فيحق له الفسخ

(المبيع الذي تضره التجزئه)

مثل الاتفاق على شراء 50 متر قماش وعند التسليم كانوا 105 متر وتقصير القماش يؤدي الى الاضرار فيه :
نرى هل هذا المبيع حدد فيه ثمن بناء على **الوحدة القياسية** (كل متر ب 100 شيكل) او على **اساس المجموع** (كل 100 م ب 1000 شيكل)

*لو يوجد مبيع بالصفات الاتية ¹تضره التجزئه ²وطرأت عليه زياده ³وحدد فيه الثمن على اساس الوحدة القياسية:
هنا الزيادة من حق البائع لكن لا يستردها عينا بل يجب على المشتري ان يدفع له ثمنها لان التجزئه تمنع البائع من الاستفادة من الجزء الزائد
← المشتري مجبر على تملكها ومجبر على دفع ثمنها اذا كانت تافهه اما اذا كانت الزيادة تلحق ضرر بالمشتري مثل زياده كميته كبيره بسعر غالي فهنا على المشتري اثبات ان هذه الزيادة تضره ويحكم له القاضي بالفسخ

*لو يوجد مبيع ¹تضره التجزئه ²وطرا عليه نقص ³وحدد فيه الثمن بناء على اساس الوحدة القياسية:
يكون النقص على حساب البائع بحيث يخصم من الثمن ما يعادل النقص والاصل انه لا يجوز للمشتري الفسخ الا اذا كان النقص يفرق عليه الصفقه

* اذا كان المبيع تضره التجزئه والثمن حد فيه على اساس المجموع:
- فالزياده من حق المشتري وليس عليه دفع الثمن
- النقص على حساب المشتري فعليه تملك المبيع بالنقص دون ان يطالب بانقاص الثمن (اذا كان النقص غير بسيط فله الفسخ)
● في كل الحالات يكون الفسخ فقط اذا اثبت المشتري ان الزيادة او النقصان في المبيع الذي تضره التجزئه او لا تضره التجزئه قد فرق عليه الصفقه

* دعوى الفسخ لها تقادم: سنه من تاريخ تسلم المشتري للمبيع
* كل هذه القواعد هي قواعد مكمله يجوز الاتفاق على مخالفتها

(هلاك المبيع قبل التسليم)

- عند التعاقد تنتقل الملكيه للمشتري ولكن تبقى تبعه الهلاك على البائع الى حين التسليم
- (قاعده عامه) قبل التسليم تبعه الهلاك على البائع ولكن اذا كان الهلاك بسبب قوه قاهره يختلف عن اذا كان بسبب البائع او المشتري او الغير
1- **القوه القاهره**: مثل (بيع خمس غنمات وقبل تسليمها للمشتري ماتت عند البائع بسبب خارجي- سواء دفع المشتري ثمنها او لا-)
● نرى هل الهلاك كلي او جزئي؟
أ- اذا هلك المبيع **هلاك كلي بسبب قوه قاهره** (ماتوا الخمس غنمات) : يفسخ العقد بقوه القانون ويرجع المتعاقدان للحاله التي كانا عليها قبل التعاقد فلو كان المشتري قد دفع الثمن فالبائع يرجعه له

ب- إذا الهالك جزئي وبسبب قوه قاهره (مات 3 غنمات وبقي غنمتين): يصبح المشتري بالخيار اما يفسخ كل العقد (البائع يرجع له ثمن خمس غنمات اذا كان قد دفعه) او يفسخ العقد بالجزء الذي هلك ويدفع قيمه الجزء المتبقي ويستلمه (يصح العقد لشراء غنمتين)

(محاضره 11/19)

2- بخطا المشتري: هنا نعتبرها حاله من حالات التسليم الحكمي والقانون يعتبر البائع قد سلم المبيع للمشتري والهالك هنا يكون على المشتري وفي حال لم يدفع الثمن فعليه دفعه للبائع

(الخطا يشمل التعدي والتقصير والخطا غير المقصود)

3- بخطا الغير: هنا نفرق هل الهالك كلي او جزئي:

(أ) الهالك الكلي: يكون المشتري بالخيار

* له فسخ العقد ويسترد ثمن المبيع ويكون الهالك على البائع والبائع له الحق في الرجوع على الغير للتعويض

* له ان يجيز العقد بالمبيع الهالك ويدفع ثمنه وهنا المشتري يرجع على الغير للمطالبه بالتعويض (يلجئ المشتري لهذا الخيار عندما تكون قيمه المبيع اكثر من ثمنه)

(القيمة يطالب المتضرر بها/ الثمن يدفعه المشتري للبائع)

(ب) الهالك الجزئي : يكون المشتري بالخيار

* فسخ جميع العقد و واسترداد الثمن والبائع يرجع على الغير

* اجازة العقد في الجزء الغير هالك ودفع ثمنه. وفسخ العقد بالجزء الذي هلك واسترداد ثمنه والبائع يرجع على الغير بقيمه الجزء الذي هلك

* اجازة العقد كامل ودفع ثمنه وهنا يرجع على الغير للمطالبه بقيمه الجزء الهالك

(هذه الخيارات للمشتري فقط فلا يحق للبائع او الغير التدخل) ولكن اذا اختار المشتري احداها فلا يحق له الرجوع عن الخيار الا في حال وافق البائع

-قواعد الهالك قواعد مكمله يجوز الاتفاق على مخالفتها

4- بخطا البائع: هنا نفرق حسب نوع المال

(أ) اذا كان مال مثلي: يجبر البائع على تعويض المشتري بمال مثلي اخر بنفس المواصفات

(ب) اذا كان مال قيمي: اما ان يرجع البائع للمشتري ثمن او يعوضه بقيمته

*** سؤال) ماذا لو امتنع البائع عن تسليم المبيع للمشتري بدون سبب مشروع؟**

- المشتري بالخيار:

(1) فسخ العقد (حسب القاعده العامه انه اذا اخل احد الاطراف بالتزامه فيحق للطرف الاخر فسخ العقد باراده منفرد)

(2) التنفيذ العيني اذا كان ممكنا (يقوم باجبار البائع على التسليم من خلال القضاء)

(يوجد ضوابط ليستحق المشتري هذه الخيارات)

- 1) سواء ذهب المشتري لأي خيار فيجب عليه ان يرسل للبائع اذار قبل اعمال الخيار
- 2) ليستحق المشتري هذه الخيارات يجب ان يكون قد دفع ثمن المبيع اذا كان معجل (في حال لم يدفع الثمن لا يحق له اجبار البيع على التسليم)
- في حال كان الاتفاق ينص على ان دفع الثمن معجل فهنا يجوز للمشتري اللجوء لهذه الخيارات حتى لو لم يدفع الثمن
- 3) في حال لم يكن المشتري قد دفع الثمن فيذهب لخيار الحبس (اذا كان الاتفاق على دفع الثمن عند التسليم)

3-ضمان الانتفاع الهادئ بالمبيع دون التعرض من البائع او الغير: (التزامات البائع)

*يوجد جزئيتين في ضمان التعرض:

1-ضمان التعرض الصادر عن الغير:

*مثال: البائع باع ارض للمشتري وبعدها جاء الغير وقام بالتعدي على الارض: الاصل ان رد التعرض يكون على مالك الارض ، ولكن اذا الغير ادعى ان الارض ملكه وليست ملك البائع هنا البائع عليه التزامان: رد التعرض الواقع على المشتري (في حال فشل البائع في رد الغير يعني الارض كانت فعلا للغير والبائع باع مال مملوك للغير يصبح عليه الالتزام الثاني) وهو تعويض المشتري

2-ضمان التعرض الشخصي الصادر من البائع:

يعني يجب على البائع ان يمتنع عن القيام بأي عمل من شأنه عرقلة انتفاع المشتري بالمبيع

* التزام البائع التزام سلبي (يعني البائع غير ملزم على القيام بفعل معين بل يجب عليه عدم التعرض)

* التزام البائع هو التزام ابدى (يترتب على البائع بمجرد انعقاد العقد الى ما لا نهايه)

* التزام البائع التزام غير قابل للانقسام (يعني اذا تعدد البائعون وجب عليهم جميعا ان يمتنعوا عن التعرض للمشتري وفي حال تعرض احد منهم فيجوز للمشتري الرجوع على اي منهم فهم متضامنون)

*** سؤال) ما هو نطاق التزام البائع بضمان التعرض الشخصي؟**

- التعرض الذي يتعرض له المشتري من الغير قد يكون:

أ) مادي: افعال مادية مثل احداث تغييرات في المبيع

ب) قانوني: مثل رفع دعوى لاثبات الملكية او اثبات حق الانتفاع

* التزام البائع بضمان التعرض الشخصي يشمل الشكليات:

أ) المادي: يجب على البائع ان يمتنع عن التعرض المادي للمشتري (الامتناع عن القيام بأي عمل مادي من شأنه منع المشتري من الانتفاع بالمبيع)

ب) القانوني: لا يحق للبائع ان يتعرض للمبيع قانونيا

* ليس كل تصرف ينتج عن البائع يلزمه برد التعرض الا في حال تحققت ثلاثه شروط:

- (1) يجب على البائع ان يتعرض فعلا للمشتري في ملكه(لو كان التعرض تهديد فلا يلزم برد التعرض)
- (2) يجب ان يكون التعرض يؤدي الى حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع سواء بشكل جزئي او كلي
- (3) ان لا يكون التعرض مبني على اساس الاتفاق او القانون

* الاتفاق: مثل لو اتفق البائع والمشتري على ان يبقى البائع ينتفع بهذا المبيع فلا يحق للمشتري ان يعترض على هذا الانتفاع

* القانون: مثل لو البائع باع مال لشخص (ارض) وكان القانون يضمن للبائع حق على هذا المال مثل(حق المسيل: عمل ممر للماء في الارض) او(حق المرور من الارض)

* (سؤال) هل يجوز للبائع والمشتري الاتفاق في العقد صراحه على اعفاء البائع من ضمان التعرض الشخصي؟ لا

* ما الحكم القانوني للعقد الذي يتضمن هذا الشرط: يكون العقد كله فاسد ولا يرتب اثار

* اذا تضمن العقد على شرط يعفي البائع من ضمان تعرض الغير: يعتبر العقد صحيح ولكن الشرط باطل

* (سؤال) هل يجوز ان يكون العقد يشدد او يخفف احكام ضمان تعرض الشخصي؟ نعم

(لا يجوز الاعفاء من ضمان التعرض الشخصي ولكن يجوز تخفيف وتشديد الاحكام)

- مثل وضع شرط(سواء تم التعرض بالتهديد او التعرض فعلا فعلى البائع ضمان التعرض): هنا يشدد الاحكام وهو جائز

(محاضره 11/21)

* (النزام البائع بضمان التعرض الصادر من الغير)

يعني ان يضمن البائع عدم تعرض الغير للمشتري على ملكيه المبيع والحقوق المرتبطه به

- مزايا هذا الالتزام:

1-هو التزام ايجابي(عكس التزام البائع بضمان التعرض الشخصي) والالتزام الايجابي يعني انه يجب على البائع ان يقدم كل الاثباتات والبيانات التي تثبت عكس ما يقوله الغير

2-هو التزام غير قابل للانقسام(يعني اذا تعدد الباعين ويوجد غير تعرض للمشتري على المبيع فيجب على كافة الباعين متضامنين رد هذا التعرض)

3- هو التزام لتحقيق نتيجه وليس لبذل عنايه

* بدل عنايه: يعني القيام بكافه الاجراءات اللازمه و يكون الشخص غير مسؤول عن النتيجه

* تحقيق نتيجه: يعني انه حتى لو بذل الشخص افضل عنايه وفشل في تحقيق النتيجه فسيكون مسؤول وعليه تعويض

- مثال: البائع باع المشتري مال. وبعد اسبوع رفع شخص على المشتري دعوى استحقاق يدعي فيها ان له حق على المبيع:

* هنا ينشأ عن البائع ضمان التعرض ويقوم بتقديم كل الادله والاثباتات (ويوجد احتماليين)

1- قد يربح البائع في قضيته ويكون الغير غير محق

2- قد يكون الغير محق وهنا على المشتري تسليم المبيع لصاحبه الاصيلي (الغير)

-في حال كان الغير محق فهنا البائع بذل العناية اللازمه وقدم الادله والاثباتات ولكنه لم يحقق النتيجة وينشأ التزامه الثاني وهو **ضمان الاستحقاق** ويجب عليه ان يقوم بتعويض المشتري عن الاضرار التي لحقت به بسبب استحقاق المبيع للغير

• ليس كل تعرض صادر من الغير على البائع ان يضمنه بل يجب توفر ثلاثة شروط ليضمن البائع تعرض الغير:

1- ان يكون التعرض الصادر عن الغير تعرض **قانوني** وليس مادي

← مثال: المشتري اشترى ارض وبعد اسبوع جاء شخص اعتدى على الارض بشكل مادي (قطف الثمار. بنى في الارض) هنا صاحب المال او لا بالحمايه فيجب على المشتري ان يضمن التعرض

← التعرض القانوني: يعني ان الغير يدعي ان له حق على المبيع (مثل دعوى الحق بالمرور/ حق بالايجار)

2- يجب ان يقع التعرض **فعلا** (ان لا يكون بالتهديد)

← يقع التعرض فعلا اذا قام الغير بتوجيه اذار للمشتري او رفع عليه دعوى يدعي فيها ان له حق على المبيع

3- هنا نفرق **هل حق الغير نشأ قبل عقد البيع ام نشأ بعد عقد البيع؟**

← مثال: عقد بيع منزل ب 2021 والتسليم ب 2023

(قد يكون نشأ حق للغير على المنزل قبل العقد ب 2020 مثل ان البائع كان مؤجر البيت لشخص اخر)

(وقد يكون حق الغير نشأ بعد العقد ب 2022 مثل ان البائع اجر البيت لشخص اخر بعد العقد وقبل التسليم)

(حق الغير الذي نشأ قبل انعقاد العقد)

1- قد يكون الحق نشأ بسبب البائع:

مثل ان البائع كان مؤجر البيت للغير وبعدها قام ببيعه للمشتري

← هذا النوع من الحقوق يوجب على البائع الضمان والتعويض

2- قد يكون الحق نشأ بسبب اجنبي:

مثل ان البائع عنده ارض وصدر قرار باستملاكها للمنفعة العامه وقام البائع ببيع الارض للمشتري قبل تسليمها للحكومه (يوجد للحكومه حق على المبيع بسبب اجنبي)

← هنا البائع عليه الضمان والتعويض

• حق الغير الذي يكون قبل العقد سواء كان بسبب البائع [كالايجار] او بسبب اجنبي [كاستملاك العام] فعلى البائع الضمان والتعويض

(حق الغير الذي نشأ بعد انعقاد العقد)

1- قد يكون الحق نشأ بسبب البائع:

مثل ان البائع باع منزل للمشتري عام 2023 شهر 12 على ان التسليم ب 2024 شهر 1 وقبل التسليم اجر المنزل لشخص اخر

← هنا يكون على البائع ضمان وتعويض

2- قد يكون الحق نشا بسبب اجنبي:

مثل ان البائع باع ارض للمشتري وبعد شهرين صدر قرار باستملاك الارض للمنفعة العامة

← هنا البائع ليس عليه ضمان ولا تعويض وصاحب المال (المشتري) هو من يتحمل المسؤولية

- حق الغير الذي يكون بعد العقد اذا كان بسبب البائع فعليه الضمان والتعويض اما اذا كان سبب اجنبي فلا يتحمل المسؤولية

(محاضره 11/28)

- دعوى الاستحقاق:

هي الدعوى التي يرفعها مدعي الاستحقاق (الغير) ويدعي فيها ان له حق على المبيع

← سؤال: من هو المدعى عليه في دعوى الاستحقاق؟

لمعرفه المدعي عليه علينا معرفة متى رفعت دعوى الاستحقاق فنرى هل رفعت قبل استلام المشتري للمبيع او بعده:

« قبل تسليم المبيع)

← مثال: البائع باع ارض للمشتري وقبل التسليم قام الغير برفع دعوى استحقاق على الارض:

حسب نص القانون والنص وجوبي هنا ترفع دعوى الاستحقاق على البائع والمشتري لانه عند رفع دعوى الاستحقاق قد تقرر المحكمه ان المبيع مملوك لمدعي الاستحقاق وهنا يجب ارجاعه لمالكه الاصلي (الغير) . وهو موجود في حيازه البائع وداخل في ملكيه المشتري والحكم القضائي لا يسري الا على اطراف الدعوى فلو البائع لم يكن طرف في الدعوى فلا يمكن اخذ المبيع منه

← سؤال: ماذا لو رفعت دعوى الاستحقاق على المشتري وحده قبل التسليم؟

(الاصل ان النص وجوبي فاذا تمت مخالفته فيكون التصرف باطل)

(استثناءً: اذا رفعت دعوى الاستحقاق قبل التسليم على المشتري فقط تبقى صحيحه وهنا: ¹ يجوز للمحكمه من تلقاء نفسها ادخال للبائع في الدعوى ، ² يجوز للبائع ان يدخل نفسه في الدعوى ليضمن التعرض والاستحقاق، ³ يجوز للمشتري ان يطالب بادخال البائع في الدعوى)

« بعد تسليم المبيع)

- اذا رفعت دعوى الاستحقاق بعد تسلم المشتري للمبيع:

← مثال: باع البائع ارض للمشتري وسلمه اياها وتفاجى بعدها المشتري برفع دعوى استحقاق من قبل الغير (مدعي الاستحقاق)

-حسب نص القانون يجب ان ترفع الدعوى على المشتري فقط لانه هنا مالك وحائز للمبيع وبموجب ذلك ليس للمحكمه ادخال البائع في الدعوى من تلقاء نفسها ، ولا يحق للبائع ادخال نفسه في الدعوى ، والمشتري فقط من يحق له طلب ادخال البائع (وذلك من اجل ان يسري الحكم في مواجهته وليستطيع ان يرجع اليه لضمان الاستحقاق والتعويض)

← لو الدعوى رفعت على المشتري وحده ولم يدخل البائع فيها وحكمت المحكمة باستحقاق المبيع للغير: لا يحق للمشتري الرجوع على البائع للتعويض

← سؤال: ماذا يحصل في دعوى الاستحقاق؟ (سواء رفعت على المشتري او البائع)

← مثال: بعد رفع دعوى الاستحقاق قد يكون مدعي الاستحقاق محق او قد تكون دعواه مردوده وغير صحيحة:

- اذا كان محق: قد تحكم المحكمة لمدعي الاستحقاق ب:

(1) استحقاق كلي: ان كل المبيع لمدعي الاستحقاق

(2) استحقاق جزئي: ان جزء من المبيع للغير وجزء منه للبائع

«في حال الاستحقاق الكلي:

- مثل: بيع ارض مساحتها 1000 م ورفعت دعوى استحقاق تم الحكم فيها ان الالف متر ملك للغير (مدعي الاستحقاق)

← هنا يكون البائع قد باع مال مملوك للغير وحكمه (بيع صحيح ولكن ليرتب اثاره يجب موافقه المالك الاصلي)

• و يكون هناك احتمالين:

1- قد يجيز المالك الاصلي العقد وهنا يصبح العقد نافذ وعلى البائع اعطاء الثمن للمالك الاصلي وتصبح الملكية للمشتري صحيحة

2- قد يرفض المالك الاصلي بيع المال وهنا عدم الاجازه يؤدي الى ابطال التصرف ويترتب عليه:

(أ) المشتري يترتب عليه التزامات في مواجهه المالك الاصلي

(ب) المشتري يترتب له حقوق في مواجهه البائع

«(الالتزامات التي على المشتري في مواجهه المالك الاصلي):

1- ان يسلمه المال

2- اذا كان المال ينتج غله او ثمار : عليه ان يسلمه الانتاج (مثل لو الارض انتجت ثمار وقطفها المشتري فهنا عليه اعاده الارض والثمار معا)

* (لو كان المبيع قد هلك في يد المشتري مثل غنمة ماتت او سياره تلفت : يجب على المشتري ان يعرض المالك الاصلي بقيمه المبيع وقت انعقاد عقد البيع بين البائع والمشتري)

* (لو المشتري صرف على المبيع نفقات : مثل سياره قام باصلاحها او غنمه اشترى لها علاج ← اذا كانت النفقات نفقات ضروريه تحمي المبيع من الهلاك فللمشتري ان يعود على المالك الاصلي بها / اما لو كانت النفقات تحسينيه وكماليه مثل تركيب قطع اضافيه على السياره فلا يستطيع المشتري ان يرجع على المالك الاصلي للتعويض)

* في حال قام المشتري بتسليم المبيع للمالك الاصلي:

- ما هي عناصر التعويض او عناصر ضمان الاستحقاق التي يستطيع المشتري ان يرجع بها على البائع؟

1- الثمن

2- النفقات التحسينية

3- اي ضرر يثبت المشتري انه لحق به من جراء التعاقد (مثل لو عند شراء الارض قام المشتري بدفع نفقات للمحامي وللكتاب فيحق له ان يطالب البائع بهذه النفقات)

4- الفرق بين قيمه المبيع التي دفعها المشتري للغير والثمن الذي استرده من البائع (مثل لو كانت قيمه وقت انعقاد العقد 150 ودفعها المشتري للغير / والثمن الذي اعاده البائع للمشتري 100 ← هنا يجب على البائع ان يعوض المشتري بالفرق 50)
 ← مثال: البائع باع المشتري خمس غنمات ب 900 دينار (ثمن المبيع) وهلكت والمحكمة حكمت بملكيه الغنمات للغير والمشتري دفع للغير 1000 دينار (قيمه المبيع وقت انعقاد العقد) وبعدها المشتري رجع على البائع ورد له الثمن 900 دينار ← يجب على البائع ان يعوض المشتري عن الفرق 100 دينار

(سواء كان المشتري حسن النية او سيء النية) يعلم بان المبيع ليس ملك البائع واشترائه فيحق له المطالبه بضمان الاستحقاق)

«في حال الاستحقاق الجزئي:

← ماذا لو استحق المبيع لمدعي الاستحقاق جزئياً؟

- مثل لو البائع باع المشتري 10 غنمات والمحكمة حكمت بان 5 لمدعي الاستحقاق و5 للبائع :

- لمعرفة الحكم نرى هل الاستحقاق تم قبل قبض المشتري للمبيع كامل او بعد قبض المشتري للمبيع كامل؟

*** (في حال حصل الاستحقاق الجزئي قبل تسلم المشتري للمبيع كامل) :**

- مثل لو البائع باع 10 غنمات للمشتري وسلمه جزءا منها والجزء الاخر تسليمهم بعد اسبوع ، قبل الاسبوع وقبل التسليم الكلي صدر حكم باستحقاق الغير 4 غنمات :

← هنا المشتري بالخيار (اذا المالك الاصلي لا يريد الاجازة) :

1- اما يفسخ كل العقد والبائع يرد له الثمن

2- او يجيز العقد في الجزء الذي استحق للبائع بما يعادل قيمته من الثمن (يدفع ثمن 6 غنمات فقط)

*** (في حال حصل الاستحقاق الجزئي بعد تسلم المشتري للمبيع كامل) :**

- مثل باع البائع ارض مساحتها 1000 م وبعد تسليمها كامله صدر حكم باستحقاق جزء منها لمدعي الاستحقاق :

← لمعرفة الحكم نرى هل الجزء الذي استحق للغير احدث ضررا في الجزء الذي لم يستحق (يعني هل اثر على انتفاع المشتري بالمبيع) ؟

← اذا لا يؤثر على انتفاع المشتري بالمبيع : (مثل لو استحق للغير 50 متر وبقي المشتري 950 م) هنا ليس للمشتري الخيار بالفسخ ولكن يشتري الجزء المستحق للبائع بثمنه ناقص (يدفع ثمن 950 م))

← اذا يؤثر على انتفاع المشتري بالمبيع : (مثل لو استحق للغير 600 م وبقي للمشتري 400 متر) هنا المشتري بالخيار اما يفسخ العقد ، او يشتري حصه البائع بما يعادلها من ثمن (يدفع ثمن 400 م))

(محاضرة 12/3)

* عندما يكسب المدعي (الغير) دعوى الاستحقاق فانه يحصل على ملكيه المبيع او حق متفرع عن الملكيه.

* من صور الاستحقاق الجزئي: (غير الملكيه):

- قد يستحق للغير حق متفرع عن حق الملكيه:

(مثل ان المشتري يشتري ارض والغير يرفع دعوى يدعي ان له حق الانتفاع بهذه الارض)

*في حال ثبت حق الغير فهنا المشتري بالخيار:

1-يعطي البائع مهله لرفع وازاله حق الغير

2-يفسخ العقد

←(الاصل) ان حق المشتري بضمان الاستحقاق يثبت بنص القانون

←(استثناء) يوجد حالات يسقط فيها حق المشتري بضمان الاستحقاق يعني ان يستحق المبيع للغير والمشتري ليس له الرجوع على البائع للضمان والتعويض

1-اذا لم يقم المشتري بادخال البائع طرف في دعوى الاستحقاق (الحكم لا يسري على غير اطراف الدعوى) فاذا البائع ليس طرف في الدعوى فلا يسري عليه الحكم والمشرع يعتبر هذه الحاله تنازل ضمني عن المطالبه بالتعويض

2-اذا ثبت حق مدعي الاستحقاق بالمبيع باقرار المشتري او امتناعه عن حلف اليمين:

(اذا حكمت المحكمه باستحقاق المبيع لمدعي الاستحقاق بناء على الاثباتات والبيانات التي قدمها ← هنا يحق للمشتري الرجوع على البائع للتعويض)

(اذا حكمت المحكمه باستحقاق المبيع لمدعي الاستحقاق¹ بناء على اقرار المشتري ← لا يحق للمشتري الرجوع على البائع)

«مثال: احمد باع محمد ارض / محمود ادعى ملكية الارض

← اذا ثبت ان الارض لمحمود باثباته: يجوز لمحمد ان يرجع على احمد للتعويض

← اذا ثبت ان الارض لمحمود باقرار محمد: لا يحق لمحمد الرجوع على احمد للتعويض

(اذا حكمت المحكمه باستحقاق المبيع لمدعي الاستحقاق² لامتناع المشتري عن حلف اليمين)

← في حال مدعي الاستحقاق وجه يمين حاسمه للمشتري:

* اذا المشتري حلف اليمين: يكسب الدعوى وتصبح ملكيته نهائيه وصحيحة ويخسر الغير

* اذا امتنع عن حلفان اليمين ولم يرد لها للطرف الثاني: يخسر الدعوى

« اليمين الحاسمه تعني ان شخص يقوم بتوجيه اليمين اتجاه شخص اخر:

* اذا حلف ← يكسب الدعوى

* اذا امتنع عن الحلفان ← يخسر الدعوى

(في حال امتنع عن الحلفان يستطيع رد اليمين لصاحبها) (وجه اليمين) واذا حلف فيكسب الدعوى)

(إذا امتنع المشتري عن حلف اليمين ولم يردّها على مدعي الاستحقاق: يثبت حق الغير (مدعي الاستحقاق) في المبيع ولا يحق للمشتري الرجوع على البائع)

3-إذا المشتري تصالح مع مدعي الاستحقاق بعد ثبوت ملكية المبيع لمدعي الاستحقاق: (اشترى منه المبيع)

—مثال: إذا صدر حكم باستحقاق الأرض للغير: هنا المشتري له الحق في الرجوع على البائع للتعويض عن الثمن والنفقات والأموال ولكن إذا رجع على مدعي الاستحقاق مره أخرى يريد شراء المبيع منه فهنا لا يحق له الرجوع على البائع الا بالثمن فقط

— مثال: إذا الأرض ثبتت ملكيتها لمحمود (مدعي الاستحقاق) ، يحق لمحمد (المشتري) الرجوع على احمد (البائع) للمطالبه بالنفقات التحسينيه والكماليه التي دفعها على المبيع ولكن اذا محمد قرر شراء الأرض من محمود لانه بنى عليها ويريدّها فلا يحق له الرجوع على احمد الا بالثمن فقط

— سؤال: هل يجوز للبائع والمشتري الاتفاق على عدم تحمل البائع لضمان الاستحقاق؟ لا

«حكم العقد المتضمن اعفاء البائع من ضمان الاستحقاق: يعتبر عقد فاسد

— سؤال: هل يمكن الاتفاق على تشديد الاحكام؟ نعم

(مثل ان البائع يدفع الثمن مضاعف اضافه الى كافه النفقات في حال استحق المبيع للغير)

— سؤال: هل يجوز تخفيف احكام الاستحقاق؟

- إذا تضمن العقد نص يتضمن تخفيف احكام الضمان: النص يكون باطل والعقد يبقى صحيح

(محاضره 12/10)

3)التزام البائع بضمان العيوب الخفيه: (التزامات البائع)

معناه ان يلتزم البائع بتسليم المشتري مبيع خالى من العيوب وقابل للانتفاع والاستخدام

- القانون المدني الاردني والمجله لم يعرفوا العيب الخفي ، بل وضعوا شروط للعيب الذي يوجب الضمان (اذا تحققت الشروط يجب على البائع تعويض المشتري)

- القانون المصري عرفه: هو العيب الذي تخلص منه الفطرة الطبيعیه للمبيع (مثل شراء حصان للحراثه وهو مريض لا يمشي)

- القانون العراقي عرفه: هو العيب الذي ينقص من قيمة المبيع (مثل شراء سياره فيها تلف هنا تنقص قيمتها)

* الشروط التي توجب على البائع ضمان العيوب الخفيه:

1- ان يكون العيب قديم

(اذا تم شراء المبيع وهو صحيح وتلف عند المشتري لسوء الاستخدام فهنا لا يضمنه البائع)

— سؤال: متى يكون العيب قديم؟

أ) إذا كان موجود في المبيع قبل انعقاد العقد (وهنا المشتري عليه اثبات ان العيب قديم بكافه طرق الاثبات مثل ان العيب في السيارة منذ صناعه او الغنمه مريضه منذ الولاده)

ب) او وجد في المبيع بعد انعقاد العقد وقبل التسليم (مثل شراء ثلاجه تمديداتها سليمة وصحيحة ولكن التسليم بعد اسبوع: اذا العيب حصل بعد التسليم مثل الثلاجه تلفت بسبب ان البائع خلال الاسبوع وضعها في مكان فيه رطوبه فهنا يكون العيب قديم)

ث) او حدث في المبيع بعد الانعقاد والتسليم ولكن كان يعود لسبب قديم كان موجود وهو المبيع في يد البائع (مثل شراء غنمه سليمة قبل التسليم وبعده ولكن عند التسليم توقفت عن انتاج الحليب بسبب مرض موجود منذ ولادتها هنا على المشتري اثبات ان سبب العيب قديم)

سواء كان البائع حسن النية (لا يعلم بوجود العيب) او سيء النية (يعلم بوجود العيب ومع ذلك باع المبيع) فعليه ضمان العيوب الخفيه

2-ان يكون العيب خفي:

← سؤال: متى يكون العيب خفي؟

(في اربع حالات ويكفي تحقق واحده من الحالات لجعل العيب خفي كما يمكن تحقق كل الحالات في نفس المبيع)

أ) اذا كان لا يمكن اكتشافه بمشاهدة ظاهر المبيع (مثل شراء هاتف او غساله مظهرها سليم وصحيح ولا يمكن اكتشاف العيب الداخلي من المشاهده)

- اما مثلا لو قمح فيه سوس او مشكله في دهان السيارة هنا يمكن اكتشافه بالمشاهده وليس خفي

ب) اذا كان لا يمكن للرجل العادي ان يكتشفه (اخذ المشرع بمعيار الشخص العادي وليس المعيار الشخصي للمشتري)

- الشخص العادي هو شخص متوسط الحرص (ليس خبير)

ث) اذا كان العيب لا يمكن اكتشافه الا من خبير (مثل شراء سياره فيها عيب في المحرك : العيب هنا ليس ظاهر عند المشاهده ولا يدركه الشخص الطبيعي بل يحتاج الى خبير سيارات لكشف العيب)

ج) اذا العيب لا يمكن اكتشافه الا بالتجربه (مثل شراء منزل تمديدات الكهرباء فيه صحيحة ولكن بعدها حصل فيها عطل : هنا العيب لا يعرف بالمشاهده ولا يكتشفه الشخص العادي ولا الخبير بل يظهر عند تجربه المبيع)

3-ان يكون العيب مؤثر:

← سؤال: متى يكون العيب مؤثر؟

*معيار الحكم على العيب هل هو مؤثر او لا (حسب المجله):

اذا كان العيب ينتقص من قيمه المبيع بغض النظر هل ينتقص من منفعة او لا (مثل شراء غساله يوجد في دهانها عيب هذا العيب لا يؤثر على المنفعة ولكن يؤثر على الثمن وبالتالي يعتبر مؤثر)

(معيار القيمة اوسع واشمل من معيار المنفعة)

← هناك عدد من العيوب التي جرى العرف على التساهل فيها ومنها العيب اليسير : اذا كان يؤثر على القيمة بشكل بسيط فالبائع هنا لا يضمن العيب (مثل عيب في دهان الغساله يختلف عن عيب في دهان السيارة)

«المشتري لديه خيارات في حال تحققت الشروط الثلاث:

- 1- في حال لم يكن قد دفع الثمن : لديه خيار بحبس الثمن الى حين ان يقوم البائع بتسليم المبيع خالي من العيوب (مثل شراء سياره واستلامها واكتشاف عيب فيها قبل دفع الثمن: يحق له حبس الثمن حتى يسلمه البائع سياره اخرى ان امكن)
- 2- في حال دفع الثمن: لديه خيارات:
 - أ) الفسخ (رد المبيع واسترداد الثمن)
 - ب) الاحتفاظ بالمبيع المعيب ولكن ليس له المطالبة بانقاص الثمن
 - ج) التعويض في حال اثبت تعرضه للضرر

* في حال هلك المبيع او استهلك وتم اكتشاف عيب خفي:

- يوجد ثلاث حالات لا يمكن للمشتري اختيار الفسخ ورد المبيع للبائع وهنا يمكن له المطالبة بنقصان الثمن الذي احدثه البيع:
 - 1- هلاك او استهلاك المبيع: اذا المبيع هلك او استهلك بخطا المشتري او الغير او قوه قاهره بشرط ان الهلاك حصل قبل علم المشتري بالعيب : هنا للمشتري ان يعود على البائع بانقاص الثمن
 - ← (مثل بيع غنمه ودفع الثمن والتسليم بعدها تم ذبح الغنمة) **هلك** واكتشفوا ان فيها مرض ولا يمكن اكلها)
 - ← (مثل شراء قماش واستخدامه وتفصيل ملابس) **استهلك** وبعدها اكتشفوا ان لون القماش يتغير بالغسيل)
 - 2- اذا حدث في المبيع عيب جديد بسبب المشتري:
 - (مثل شراء سياره وبعدها حصل فيها عيب بسبب المشتري ، وعند الفحص توضح وجود عيب قديم) هنا لا يمكنه الفسخ (الا في حال ازال العيب الجديد) بل يطالب بانقاص الثمن
 - ← اذا استطاع اعاده المبيع للحالة التي كان عليها وقت الشراء وازال العيب الجديد فيرجع للخيارات الثلاث
 - 3- اذا طرات على المبيع زياده تمنع رده (مثل شراء قماش وبعدها تم قصه وصنع ملابس وتغير لون القماش بعد الغسيل : هنا طرات زياده على ثمن القماش وبالتالي لا يستطيع المشتري الفسخ لانه سيخسر الثمن الزائد) ← بشرط ان تكون الزياده حصلت قبل علم المشتري بالعيب
 - ← اذا الهلك الذي حصل بسبب البائع او عيب قديم(لا يستطيع المشتري الفسخ ويحق له ان يرجع على البائع بكامل الثمن)
- ← هل يوجد تقادم لدعوى العيوب الخفيه؟
- *نعم 6 شهور من تاريخ تسليم المبيع
- (حتى لو تحققت الشروط واكتشف العيب بعد سته شهور ← لا تقام الدعوى الا اذا اثبت المشتري ان البائع قام بالغش لاختفاء العيب)
- * 6 اشهر هي الحد الادنى وهي من النظام العام ويعني يمكن زيادتها بما لا يزيد عن التقادم الطويل 15 عام

← هل يمكن للبائع والمشتري الاتفاق على إعفاء البائع من ضمان العيوب الخفية أو التشديد أو التخفيف من الأحكام؟

نعم، جميع قواعد التزام البائع بضمان العيوب الخفية هي قواعد مكمله ما عدا الحد الأدنى للتقادم فهو من النظام العام

(محاضرة 12/12)

* (التزامات المشتري) :

1- دفع الثمن

2- استلام المبيع

3- دفع النفقات

(أولاً: التزام المشتري بدفع الثمن) :

← سؤال: متى يقوم المشتري بدفع الثمن؟

- حسب النظرية العامة للحقوق الشخصية : الالتزام يثبت في ذمة المشتري فوراً بمجرد انعقاد العقد وبالتالي التزام المشتري بدفع الثمن يكون فوراً بعد انعقاد العقد

- الاصل ان يكون هناك اتفاق بين البائع والمشتري على زمان دفع الثمن وفي حال عدم الاتفاق يكون فوراً عند انعقاد العقد

- التزام المشتري بدفع الثمن هو التزام سابق لالتزام البائع بتسليم المبيع

← سؤال: اين يقوم المشتري بدفع الثمن؟

* هنا نميز بين:

- اذا كان الثمن معجل يجب على المشتري دفعه فوراً وهنا المكان هو مكان انعقاد العقد وهو نفس مكان التسليم

- اما اذا كان الثمن مؤجل فيكون مكان دفع الثمن هو موطن المشتري وقت حلول الاجل (مثل شخص ساكن في رام الله اشترى مال واتفق على دفع الثمن بعد سنة وخلال السنة انتقل للعيش في نابلس ← مكان دفع الثمن هو نابلس (موطنه عند حلول الاجل))

← سؤال: ماذا لو اخل المشتري بالتزامه بدفع الثمن دون سبب مشروع؟

(مثل الاتفاق على دفع الثمن بعد اسبوع وعند حلول الزمن لم يدفع المشتري) هنا يوجد احتمالات:

1- اذا البائع لم يسلم المبيع: يحق له حبس المبيع

(حق الاحتباس يقرر للبائع بنص القانون ويبقى الحق موجود حتى لو قدم المشتري للبايع ضمانات شخصيه- كفيل- او ضمانات عينيه- رهن- لضمان دفع الثمن)

* الضمانات لا تسقط حق البائع في الحبس

* لو القاضي منح المشتري مهلة قضائية لدفع الثمن: يبقى للبائع الحق في حبس المبيع حتى لو القاضي منح المشتري مهله

* حق الاحتباس غير قابل للتجزئه: الوفاء الجزئي لا يسقطه (مثل لو الثمن 1000 والمشتري دفع 500 هنا البائع يبقى لديه الحق في حبس المبيع حتى دفع الثمن كامل)

* يد البائع على المبيع المحبوس هي يد امان (لبذل عنايه وليس لتحقيق نتيجته) يعني اذا هلك المال للمحبوس بقوه قاهره ← المشتري يتحمل الهالك/ واذا هلك بفعل الغير ← المشتري يرجع عليه للتعويض / اما اذا هلك بسبب تقصير وتعدي البائع ← يكون مسؤول وعليه تعويض المشتري)

2- اذا البائع سلم المبيع : يسقط حقه بالاحتباس وهنا له :

(أ) الفسخ(القضائي): لانه اذا اخل احد الاطراف بالتزامه فيحق للطرف الاخر الفسخ بشرطين:

* يجب على البائع ارسال اشعار للمشتري ليدفع الثمن

* اجازة المحكمه للفسخ او عدم قبول وتكون حسب سلطتها التقديرية(يعني يحق لها رفض الفسخ واعطاء مهله او اي خيار اخر)

(ب) التنفيذ العيني: ويكون بشرطين:

* ارسال اعدار للمشتري

* لمحكمه لها سلطه تقديرية بالتنفيذ العيني او عدمه

← حق البائع بالامتياز الخاص على ثمن المبيع:

(اذا المدين لم يدفع الثمن بسبب اعساره هنا يتم الحجز على امواله وبيعها في المزاد العلني وتقسم على الدائنين قسمة غرماء)

- اذا كان احد دائني المشتري هو البائع: هنا له حق التقدم على بقية دائني المشتري في استيفاء كامل حقه ، ولكن هذا الامتياز لا يكون على كل اموال المشتري بل على ثمن المبيع فقط (مثل اموال المدين المعسر هي بيت بيع في المزاد العلني ب 60 الف وسياره ب 60 الف وارض ب 60 الف) والارض اشتراها من البائع ب 90 الف ولم يدفع له ثمنها

* المزاد العلني انتج 180 الف والارض ثمنها المسمى 90 الف، هنا لا يمكن للبائع(الدائن) ان يسترد الثمن الا بمقدار سعر الارض في المزاد العلني فياخذ 60 الف فقط ، اما باقي الدين فيكون مشترك مع باقي الدائنين قسمة غرماء

* اذا كان السعر في المزاد العلني اكبر من الثمن المسمى بالعقد فلا يحق للبائع ان ياخذ الا الثمن المسمى

← ماذا لو مات المشتري معسراً قبل دفع الثمن؟

- هنا نراها هل مات معسراً قبل دفع الثمن وكان قد استلم المبيع او لم يستلمه؟

1) اذا مات معسراً قبل دفع الثمن وبعد التسليم:

(مثل تم شراء ارض وانتقلت الملكيه للمشتري وتوفي قبل ان يدفع الثمن) : هنا ليس للبائع ان يطالب باسترداد المبيع من الورثه بل يلزمهم بدفع ثمنه من التركة ، ويكون حق البائع دين على اموال المشتري المتوفي ولكنه هنا يعامل في استيفاء الثمن كبقية الدائنين فلا يكون له حق امتياز خاص

2) اذا مات معسراً قبل دفع الثمن وقبل التسليم:

يكون للبائع حق امتياز في استيفاء ثمن المبيع اذا بيع في المزاد العلني

← ماذا لو مات البائع معسراً قبل تسليم المبيع بعد ان استلم الثمن؟

- هنا المبيع حق للمشتري وليس جزء من التركة ويجب على الورثة تسليم المبيع للمشتري فائثار العقد تنصرف للمتعاقدان وللخلف العام (الورثة)

(ثانيا: التزام المشتري باستلام المبيع) :

- التسليم من البائع والتسلم من المشتري وجهان لعمله واحده
- ← متى يجب على المشتري استلام المبيع؟ نفس زمان التسليم (فورا بانعقاد العقد)
- ← اين يجب على المشتري ان يستلم المبيع؟ نفس مكان التسليم (مكان وجود المبيع وقت انعقاد العقد)
- ← كيف يقوم المشتري باستلام المبيع؟ بنفس الطريقه التي يسلم بها البائع المبيع (اذا تم التسليم حكمي فيكون الاستلام حكمي واذا كانت التسليم فعلي فيكون الاستلام فعلي)

* ماذا لو المشتري رفض استلام المبيع؟

- البائع بالخيار:

1- اذار المشتري لاستلام المبيع

2-الفسخ القضائي (بشرط ان يقوم باذار المشتري وان يكون للمحكمة سلطه تقديرية في قبول الفسخ او عدم قبوله)

3-التنفيذ العيني

4-الايذاء (مكان الايذاء يكون حسب طبيعه المبيع، اذا يمكن نقله فيوضع في صندوق المحكمه ، اذا لا يمكن نقله فالمحكمه تحدد مكان ايداعه ، واذا المبيع سريع التلف يباع في المزاد العلني ويوضع ثمنه في خزينه المحكمه)

(ثالثا: النفقات التي يتحملها المشتري) :

(1)نفقات دفع الثمن

(2)اي نفقات يستلزمها عقد البيع: مثل رسوم المحامي عند تسجيل الارض في دائره الطابو

(3)قواعد النفقات مكمله يجوز الاتفاق على مخالفتها

(محاضره 12/17)

«العقود التاليه هي عقود بيع ولكن لها تسميه خاصه لانه يوجد بعض الاختلافات بين احكامها واحكام عقد البيع:

← اولا: بيع السلم:

هو بيع مال مؤجل التسليم بثمن معجل الدفع في الحال او هو بيع مال غير موجود عند انعقاد العقد بثمن مقبوض في الحال

* شروط بيع السلم:

(1) -يجب ان يكون المبيع من الاموال التي تعين بالمقدار والنوع والجنس والصنف (مال مثلي) فلا يكون في الاموال القيميه

- ويجب ان يكون المبيع مما يتوافر وجوده وقت حلول الاجل (يعني البائع قرر بيع 100 تنكه زيت جديد في شهر 3: هنا لا يجوز لان الزيت الجديد لا ينتج في شهر 3)

(اما مثلا لو بيع 100 تنكه زيت جديد والتسليم في شهر 11 فيجوز)

(2) – يشترط لصحة بيع السلم ان يتم تعيين المبيع في العقد تعيين نافي للجهالة الفاحشه واذا لم يعين بهذه الصورة فيكون العقد باطل والمال المثلي يعين من خلال (المقدار/ النوع/ الصنف/ درجه الجوده ان امكن)

- ويجب تحديد وقت التسليم وفي حال لم يحدد فيبقى العقد صحيح ويتم تحديد الزمان بالاتفاق اللاحق بين البائع والمشتري او المحكمه تحدده حسب العرف

(3) ان يكون المبيع مؤجل التسليم فاذا كانت التسليم فوري يكون عقد البيع عادي (لا يكون باطل)

(4) – ان يكون الثمن معلوم ومعين تعيين نافي للجهالة الفاحشه

- يجب ان يتم دفع الثمن فورا (فورا تعني عند انعقاد العقد او خلال تسع ايام من انعقاد العقد)

(5) الاتفاق على مكان التسليم وفي حال عدم الاتفاق فمكان التسليم في بيع السلم هو مكان انعقاد العقد

« احكام بيع السلم:

← هل يجوز للمشتري في بيع السلم ان يتصرف بالمبيع قبل حلول اجل التسليم؟

- مثل لو ان البائع باع 100 تنكه زيت جديد للمشتري والتسليم في شهر 10، هل يجوز للمشتري ان يبيع الزيت في شهر 2؟

* الاصل انه لا يجوز لان المال المستقبلي تنتقل ملكيته عند وجوده

* استثناء ذهب المشرع الى ان ملكيه المبيع في بيع السلم تنتقل عند انعقاد العقد

- يعني يجوز للمشتري التصرف في المبيع قبل حلول الاجل فيكون عقد البيع صحيح والمشتري يسلم المبيع للغير (المشتري الثاني) عند استلامه

← ماذا لو تعذر تسليم المبيع وقت حلول الاجل؟

* اذا التعذر لسبب طارئ خارج عن اراده البائع (قوه قاهره) فالمشتري بالخيار:

1- استرداد الثمن والفسخ بدون تعويض

2- ينتظر حتى توافر المبيع

* اذا التعذر بسبب البائع (اهمال/ رفض/ تقصير) فالمشتري بالخيار:

1- اجبار البائع على التنفيذ العيني اذا كان ممكنا

2- اذا كان التنفيذ العيني غير ممكن فله الفسخ مع التعويض

← ماذا لو مات البائع قبل حلول اجل التسليم؟

(مثل سمير باع محمد 100 تنكه زيت والتسليم بشهر 10 وتوفي سمير بشهر 9 قبل حلول الاجل)

*المشتري بالخيار:

(1) الفسخ واسترداد الثمن من التركة

(2) انتظار حلول الاجل وهنا يجب على الورثة تسليم المبيع

← **ثانيا: بيع المخرجه: (التخرج)**

هو قيام وارث ببيع كامل حصته الارثيه الى وارث اخر لقاء عوض معلوم

*شروط بيع المخرجه:

1- ان يقوم الوارث ببيع كامل حصته الارثيه لوارث اخر او اكثر

* تتم المخرجة بين الورثة فقط (اذا المشتري ليس وريث فيكون بيع عادي)

* ان يتم بيع الحصة الارثيه كامله (يجب ان يخرج البائع من دائره الميراث فاذا باع جزء من الحصة الارثيه يعتبر بيع عادي)

2- ان يحصل البيع بعد الوفاة:

(التعامل بالتركة المستقبليه يعتبر باطل مثل لو ان احد الورثة باع حصته الارثيه لوريث اخر قبل موت المورث)

3- يجب ان يكون المقابل عوض معلوم ومعين تعيين نافي للجهالة الفاحشه (لا يشترط ان يكون نقدي)

(التنازل والهبة لا يعتبر بيع مخرجه لانه دون مقابل)

* لا يشترط ان تكون حصة البائع محدده وقت انعقاد العقد فقد يتم بيعها بالجزاف (المجموع)

* مثال (احمد / رامي / سعيد ورثة المتوفي)

يستطيع احمد التخرج عن حصته كامله لرامي حتى لو لم تكن التركة قد قسمت ، فتباع جزاف بالمجموع دون تقدير وهنا يتم تقدير العوض بالتقريب

(يعني يجوز بيع الحصص قبل تقسيم التركة وتحديد الحصص الارثيه وتباع عن طريق تقدير النسب المنويه)

***اثار المخرجه:**

1- انتقال ملكية كامل الحصة الارثيه مع توابعها من البائع الى المشتري (يعني لو الحصة الارثيه بيت فيباع مع توابعه - حديقته - اشجار...)

2- في حال الاتفاق على عدم شمول المبيع للتوابع فهذا جائز

3- اذا كانت الحصة الارثيه تشمل على اموال يتطلب القانون لها اجراءات شكلية فيجب على المشتري اتباعها.

← **هل التسجيل ركن انعقاد؟ لا**

(مثل لو الحصة الارثيه ارض او سياره ففي حال عدم التسجيل يبقى العقد صحيح لان بيع المخرجه غالبا يكون في المحاكم الشرعيه لاصدار حجب حصر الارث وحجج التخرج والبيع ينعقد صحيح بمجرد صدور حجج التخرج من المحكمه الشرعيه)

← **هل التسجيل شرط لانتقال الملكيه؟ لا**

(العقد ينعقد صحيح والملكيه تنتقل بمجرد صدور حجج التخرج من المحكمه الشرعيه)

← الاجراءات الشكلية الرسمية (التسجيل) هي شرط للتصرف فقط) مثل لو احمد تخارج لمحمد واصبحت التركة كلها لمحمد وصدرت حجج التخارج دون تسجيل العقد: هنا العقد انعقد صحيح والملكية انتقلت لمحمد ولكن لا يمكنه التصرف في المال قبل تسجيل البيع)

← ما هي الاموال التي لا تشملها المخرجه؟

هو كل مال ظهر للميت بعد انعقاد بيع المخرجه ولم يكن المتعاقدين يعلمان به

«مثال: احمد ومحمود ومحمد ورثه. لكل وريث منهم ثلث التركة ، قام احمد بالتخارج لمحمود فاصبح محمود يملك 3/2 التركة ومحمد يملك 3/1. وبعدها تم الكشف عن مال اخر للمتوفي : المال الجديد يكون لاحمد حصه فيه فهو غير مشمول في التخارج

← ما هي الحقوق التي لا تشملها المخرجه؟

الحقوق التي لاحدى المتعاقدان على التركة او للتركة على احدى المتعاقدان فاذا كان احد المتعاقدان دائن او مدين للتركة فلا ينتقل هذا الدين مع بيع المخرجه بل يبقى للوريث الاصلي

- الوارث قد يكون له حالات:

(1) وارث دائن للتركة. (2) وارث مدين للتركة

« اذا كان الوارث دائن للمورث وبعدها قام بالتخارج لوارث اخر: تنتقل الحصه الارثيه دون الدين فالبائع يبقى دائن للتركة

« اذا كان الوارث مدين للتركة وتخرج لوارث اخر فيخرج من الميراث فقط اما الدين يبقى موجود وعلى البائع سداده

(المريض مرض الموت)

مرض الموت هو مرض يصيب الانسان يعجز معه عن ممارسه اعماله المألوفه ويغلب عليه الهلاك وان صاحبه يموت بسببه قبل مرور سنه من تاريخ المرض

*شروط مرض الموت:

1-يعجز الانسان بسببه عن ممارسه الاعمال المعتاده والمألوفه: مثل الاكل والمشى(قد يكون المريض غير عاجز تماما ولكن يكون هناك اعمال لا يستطيع القيام بها)

2-يغلب على صاحبه الهلاك: الابحاث العلميه والطبيه تحدد الامراض التي تجعل الانسان عرضة للموت وليس كل مريض مرض يغلب عليه الهلاك مريض مرض موت بل يجب تحقق الشرط الثالث

3-ان يموت خلال سنه من تاريخ المرض

« القانون الاردني تعامل مع بعض الحالات معاملة المريض مرض الموت مع ان الشخص غير مصاب بمرض ولكن هذا الانسان موجود بوضع يغلب عليه الهلاك والموت مثل المحكوم بالاعدام او الجندي في ساحه المعركه

(محاضره 12/19)

***حكم تصرفات المريض مرض الموت:**

(التصرفات التي تصرفها قبل وفاته خلال السنه السابقه للموت)

*قد تكون هذه التصرفات تبرع او بيع

(يصبح مريض مرض الموت بعد وفاته)

1-البيع: مثل المريض مرض بشهر 2 وتوفي بشهر 10 وفي شهر 6 كان قد باع بعض امواله (المشرع قال ان تصرفات التي تكون خلال المرض يحق للورثه الطعن فيها) وهنا يختلف الحكم بين :

« اذا كان قد باع لواث: سواء كان بثمن المثل او بغين (يسير او فاحش) فتصرفه صحيح ولكن لا ينفذ الا اذا اجازه باقي الورثه وفي حال لم يجيزوها فتصبح التصرفات باطله (الاجازه والرفض يسري باثر رجعي من وقت انعقاد العقد)

« اذا كان قد باع لاجنبي: المشرع هنا قال:

أ) اذا البيع بثمن المثل او غين يسير فالتصرف صحيح ونافذ

ب) اذا بغين فاحش (يكون الغبن فاحش اذا كان الناقص بين قيمه المبيع و ثمنه يتجاوز ثلث التركه) فالعقد هنا صحيح ولكن لنفاذه يشترط موافقه كل الورثه

* مثال: ارض قيمتها في السوق 150 الف دينار وقلم سمير المريض مرض الموت ببيعها ب 50 الف دينار وكان الفرق بين القيمه والثلث 100 الف دينار (لو تركه سمير 120 الف دينار وثلثها 40 الف دينار) فالفرق هنا 100 الف دينار ويزيد عن ثلث التركه 40 الف دينار وبالتالي الغبن فاحش والعقد صحيح موقوف على اجازته الورثه

* اذا كان الفرق لا يتجاوز ثلث التركه فالعقد يكون صحيح نافذ دون اجازته ورثه

← اذا المريض مرض الموت باع الاجنبي وكان معسر:

(يعني مريض قام ببيع امواله خلال مرضه من اجل الحاق الضرر بالدائنين)

أ) اذا باعها بثمن المثل وهو معسر : هنا لا يمكن للدائنين الطعن بالتصرف (مثل لو ارض قيمتها في السوق 100 الف دينار وباعها ب 100 الف دينار)

ب) اذا باعها بثمن فيه غين يسير : هنا يمكن للدائنين الطعن في التصرفات وابطالها

← ماذا لو كان المريض مرض الموت قد تبرع بامواله؟

* المشرع اعتبر التبرعات التي صدرت عن المريض مرض الموت خلال السنه كالوصيه

* احكام الوصيه تقول (لا وصيه لواث/ الوصيه لا تتجاوز ثلث التركه/ اذا زادت الوصيه عن ثلث التركه يجب موافقه كل الورثه) وبالتالي فاحكام تبرع المريض مرض الموت هي:

1- لو المريض مرض الموت تبرع لواث فيكون التبرع باطل (قياسا على الوصيه)

2- لو المريض مرض الموت تبرع لاجنبي:

* اذا بحدود الثلث فالتصرف صحيح

* اذا تجاوز الثلث فالتصرف موقوف على اجازة الورثة

*(بيع ملك الغير):

هو ان يقوم شخص ببيع مال ليس ملكه بدون اذن صاحبه

← نطاق بيع ملك الغير:

«يرد على الاموال القيمي (المال المعين بالذات) والتي تكون غير مملوكة للبائع بشكل كامل عند انعقاد العقد وتنتقل فيها الملكية بالحال (تكون غير مملوكة ابدأ)

← ما هي الاموال التي لا تدخل في نطاق بيع ملك الغير؟

1- المال المثلي والمال المستقبلي

* المال المثلي لان ملكيته تنتقل بالافراز (ومن شروط بيع ملك الغير ان تنتقل الملكية مباشرة) مثل بعثك 100 كيلو قمح من الموجود في مخازن احمد هنا لا يعد بيع ملك الغير (المال المثلي المفروض يجوز ان يكون محل لعقد بيع ملك الغير لان الملكية تنتقل فيه مباشرة)

* المال المستقبلي (مثل بعثك غرفه النوم التي ستصنع بعد شهر، الملكية هنا تنتقل عند وجود المال وهذا يخالف شرط بيع ملك الغير)

2- التعهد والوعد بالبيع

* التعهد مثل (اتعهد ببيعك الغنمات المملوكات لاحمد هنا لا تنتقل الملكية وبالتالي ليس بيع ملك الغير)

* الوعد بالبيع لا ينقل الملكية ايضا فهو ليس بيع ملك الغير

3- اذا كانت ملكية البائع معلقة على شرط واقف او شرط فاسخ

* معلقة على شرط واقف (مثل اذا نجحت ساعطيك جائزه هنا ملكيه الجائزه لم تنتقل للطالب بشكل كامل بل هي معلقة على شرط واقف فاذا باع الجائزه قبل ان ينجح وقبل ان ياخذها فالعقد ليس بيع ملك الغير لانه مالك للجائزه جزئيا)

* معلقة على شرط فاسخ (مثل احمد قال لمحمد انت مالك للبيت ما لم تتزوج ، في حال قام محمد ببيع البيت فهنا لا يكون بيع ملك الغير لان الملكية موجوده بشكل جزئي طالما لم يتحقق الشرط)

4- المال الشائع:

← هل يستطيع الشريك بالشروع ان يبيع المال الشائع؟ نعم، ويكون التصرف صحيح بمقدار حصته

«سؤال :اذا قام الشريك بالشروع ببيع كل المال الشائع يعتبر بيع ملك الغير؟

لا، لان المال مملوك للبائع بشكل جزئي وهذا يخالف شروط بيع ملك الغير ويكون العقد صحيح بمقدار حصه الشريك البائع ، اما حصص باقي الشركاء فيحق لهم الرجوع على البائع بالثمن او فسخ العقد

← هل يستطيع الشريك بالشروع بيع حصه شائعه؟

نعم، ولكن يحق للشركاء الباقين المطالبه بحق الشفعه (حصه شائعه مثل شخص له ثلث في الارض ولكنها نسبه منويه غير محدده على ارض الواقع)

← هل يستطيع الشريك بالشروع بيع حصه مفترزه؟

(مثل ارض مقسمه لنسب مئويه (كل وريث له ثلث) غير مطبقه على ارض الواقع وقام شريك ببيع حصة (الثلث الموجود على الشارع) هنا يقوم الشركاء بافراز التركة :

(أ) قد تكون حصه البائع هي نفس الحصة التي باعها وهنا يكون العقد صحيح

(ب) قد تكون حصه البائع ليست نفس الحصة التي باعها وهنا ينتقل حق المشتري للارض التي تم افرازها للبائع واذا اثبت المشتري حس نيته (انه لا يعلم بان الارض ليست مفرزه) فيستطيع فسخ العقد
 * (هنا لا يعتبر بيع ملك الغير لان البائع له حصه جزئيه بالمبيع)

← الحكم القانوني لبيع ملك الغير:

(1) من زاويه المالك الاصيلي: العقد صحيح موقوف على اجازة المالك الاصيلي (الاجازة والفسخ يسريان باثر رجعي)

(2) من زاويه المشتري: العقد صحيح غير لازم

(محاضرة 1/9)

* (عقد الايجاره):

- هو تملك المؤجر للمستاجر منفعة مال (الماجور) لمدته معينه ولقاء اجره معلومه
- هو من العقود المؤقتة التي لا تكون على سبيل التاييد (عكس عقد البيع)
- يعطي المستاجر على الماجور حق شخصي وليس حق عيني والحق الشخصي هو علاقه بين طرفين بموجبه يوجد واجبات وحقوق والطرفان هما المؤجر والمستاجر
- اما البيع فيعطي المشتري حق عيني على المبيع (الملكيه)

← خصائص عقد الايجاره:

- 1- عقد رضائي: ينعقد بمجرد التقاء الايجاب والقبول وتطابقهما على المنفعة والمدة والماجور والاجر
- يصح ان يكون كتابي وهو الافضل ولكن يمكن ان يكون شفوي
- حتى لو كان العقد على عقار يحتاج لاجراءات رسميه ومسجله فيبقى رضائي يعني لا يشترط تسجيل العقد
- 2- عقد ملزم للجانبين: يرتب التزامات متقابله على كل من طرفيه واذا اخل احد الطرفين بالتزامه فالتطرف الاخر له الفسخ او التعويض او الحبس
- 3- عقد معارضة: كل طرف ينتظر مقابل لما قدم
- 4- عقد مستمر وليس فوري التنفيذ: يعتبر عنصر الزمن عنصر جوهري في الايجاره فبناء على تحديد الزمن نحدد مدته المنفعه بالماجور ومقدار الاجره

-إذا انفسخ العقد فينفسخ باثر فوري

مثال : (عقد لمدته خمس سنوات وتم دفع الاجره ولكن فسخ العقد في السنة الثالثة ← هنا لا تعاد الاموال ولا تعاد المنفعة)

5-ليس قائم على الاعتبار الشخصي: اذا توفي احد الطرفين فينتقل للعقد للورثة ولا ينتهي بوفاه احد الطرفين

6-هو من عقود الاداره وليس من عقود التصرفات

← اركان عقد الايجاره:

1-الرضا

2-المحل (المنفعة)

3-الاجره

4-المده

← اولا: الرضا: هو ارتباط الايجاب والقبول وتطابقهين على الاجره والمده والمنفعه

- المشرع طبق ذات الاحكام على اهليه المؤجر والمستاجر

- الاصل : كمال الاهليه بان يكون كل منهما بالغ سن الرشد وهو حسب المجله سن البلوغ (12 سنه للذكر وتسع سنوات للانثى ولمنتاهما 15 عام)

- اذا كان اي منهم سبع سنوات فالعقد باطل

- اذا كان اي منهما بالغ سن الرشد لكن مجنون فالعقد باطل

- اذا كان صغير مميز فيكون تصرفه دائر بين النفع والضرر ويحتاج اجازه الولي

- اذا كان ماذون له بالتجاره والتصرف في حدود الاذن فالعقد صحيح نافذ

- اذا كان بالغ سن الرشد ولكن سفیه او ذو غفله فهنا نميز (اذا محجور عليه فالعقد صحيح موقوف على اجازه المحكمه او الوصي) اذا غير محجور عليه فالعقد صحيح نافذ

- اذا تم التعاقد وكانت الاهليه كامله للطرفين ولكن بعد التعاقد احد الطرفين فقد اهليته: الاهليه المطلوبه هي اهليه الطرفين وقت التعاقد فقط فالعقد يبقى صحيح و نافذ ولكن في حال انتهى العقد ورغبوا بتجديده فلا يجوز

- اذا كان يوجد صغير وعليه ولي (يعينه القانون ويكون الاب او وصي الاب او الجد او وصي الجد او وصي تعينه المحكمه):

« هل يستطيع الولي ان يؤجر مال الصغير او ان يستاجر للصغير لمصلحته؟

القانون قال ان تصرفات الولي بمال الصغير تكون صحيحه نافذه دون حاجه لاذن المحكمه طالما كانت لمصلحه الصغير وبثمن المثال دون غبن فاحش (الغبن اليسير جائز) سواء في عقد البيع او الايجاره

(يعني يستطيع الولي استئجار او تاجير مال للصغير بشرط ان يكون لمصلحته وبثمن المثل او غبن يسير)

*اذا كان للصغير وصي عينته المحكمه (الام او اب الام مثلا) فالتصرفات التي يتصرفها الوصي في اموال الصغير قد تكون:

1-عقود تصرفات: مثل البيع و الشراء وهذه يستطيع التصرف بها بشرط اخذ اذن المحكمه

2-عقود اداره: مثل شراء الطعام والحاجات الاساسيه وغايتها اداره الامور المألوفه ولا تحتاج لاذن المحكمه

« الوصي نميز بين تاجير مال الصغير او استئجار مال لمصلحه الصغير:

1- ايجاره الوصي:

*مثال :احمد وصي على الصغير محمد وقام احمد بتأجير بيت محمد للغير:

- هنا اذا عقد الايجار الصادر من الوصي لمصلحه الصغير كانت مدته لا تتجاوز الثلاث سنوات (ثلاث و اقل) يعتبر من عقود الاداره والعقد صحيح نافذ دون اذن

← يستطيع الوصي تاجير مال الصغير لمدته لا تتجاوز ثلاث سنوات دون اذن المحكمه بشرط ان تكون الاجره اجرة المثل دون اى غبن (الغبن اليسير ممنوع)

← اذا عقد لمدته سنتين ولكن الاجره فيها غبن يسير: العقد فاسد ويمكن اصلاحه بتعديل الاجره

← اذا عقد لمدته تزيد عن ثلاث سنوات: يكون من عقود التصرفات ويحتاج لاذن المحكمه

* سؤال: هل يستطيع الوصي ان يستاجر مال للصغير؟

- يستطيع الوصي ان يستاجر لمصلحه الصغير بشرط ان يكون الهدف اداره امور الصغير المالفه

(مثل استئجار بيت للسكن فيه او استئجار ماكينه خياطه للعمل عليها)

- اما اذا كان الهدف الربح والمنافسه مثل استئجار بيت واعاده تاجيره للربح فلا يجوز

* لو قام الولي او الوصي بتاجير مال للصغير لمدته 10 سنوات وخلال هذه السنوات وصل الصغير لسن الاهليه:

- هنا الصغير الذي اتم سن الاهليه هو الذي يكمل العقد ويكون مسؤول عنه

« من يحق له تاجير المال؟

1- مالك المال وهو الاصل: مالك المال له 3 سلطات على المال (سلطه استعمال/ سلطه استغلال واستثمار/ سلطه التصرف) وتاجيره يكون صحيح نافذ مهما كان الثمن

* سؤال: هل الشريك بالشيوع يستطيع تاجير المال الشائع؟

(مثل احمد ومحمد ومحمود يملكون محل على الشيوع كل واحد له ثلث)

- الاصل ان الشريك يؤجر حصته فقط واذا يريد تاجير كل المال الشائع فيحتاج موافقه كل الشركاء

- قانون المالكين والمستأجرين الاردني لعام 1953 (القانون الناظم للتاجير في الضفه) عدل عليه الامر العسكري 1271 وقال ان المؤجر هو مالك المال او من يملك اكثر من نصف ملكيه العقار او من له حق الادارة وبالتالي لو الشركاء ثلاث (احمد له 20 ومحمد له 20 ومحمود له 60) فهنا محمود يستطيع تاجير المال كامل دون موافقه احمد ومحمد

2- الذي يملك الانتفاع بالشيء:

(صاحب حق الانتفاع/ صاحب حق السكنى والاستعمال/المستأجر)

* اولا: صاحب حق الانتفاع: (مثل ملكيه الارض لاحمد ولكن حق الانتفاع بالارض لمحمد مدته 10 سنوات)

- حق الانتفاع يتفرع عن حق الملكيه والانتفاع مؤقت

- صاحب حق الانتفاع له سلطتين (الاستعمال/ الاستغلال والاستثمار)

- صاحب حق الانتفاع ايجاره يكون صحيح لان له حق الانتفاع والاستغلال بشرط: ان لا يكون التاجير لمدة تزيد عن مدة الانتفاع (اذا كان اكثر فترد الى مدة الانتفاع)
- مثل لو قام محمد بتاجير المنزل لتسع سنوات فهذا جائز . اما لو كان التاجير لمدة 11 عام فهنا يرد الى 10 سنوات
- حق الانتفاع قائم على الاعتبار الشخصي فلا يورث
- مثال: احمد اعطى حق الانتفاع لجمال مدة 20 عام وجمال قام بتاجير المال لمحمد عشر سنوات وتوفي المنتفع (المؤجر) جمال قبل انتهاء مدة الايجار:
- هنا جمال منتفع ومؤجر واذا مات فينتهي عقد الايجاره لان حق الانتفاع ينتهي بموت صاحبه
- اذا المؤجر مالك اصلي وتوفى: العقد يستمر
- اذا المؤجر منتفع وتوفى: العقد يسقط
- المستاجر لا تؤثر وفاته على العقد بل ينتقل للورثه

***ثانيا: المستاجر:**

—سؤال: هل يستطيع المستاجر تاجير المال مره اخرى؟

(الايجارة من الباطن)

- المستاجر لا يملك سوى سلطه استعمال المال
- اذا اراد المستاجر تاجير المال فيحتاج موافقه خطيه من المالك الاصلي والا اعتبر سبب من اسباب اخلاء المجاور

(محاضره 1/14)

ثالثا: صاحب حق السكنى والانتفاع:

المالك يمنحه حق الاستعمال فقط (الانتفاع فقط) ولا يستطيع تاجير العقار محل حق الاستعمال الا في حال اتفق هو والمالك على انه يجوز له تاجير المال واستغلاله

3- من يملك حق ادارته المال:

- لا يملك اي سلطه على المال ولكن يستطيع تاجير المال بنص القانون وقد يكون:
- أ) **الوكيل العام:** يعني توكيل شخص بكافه الاعمال المتعلقة بالتمثيل دون تحديد الصلاحيات
- يستطيع الوكيل العام تاجير مال الموكل دون اخذ موافقه بشرط ان لا يزيد العقد عن ثلاث سنوات (يعامل معاملة الوصي) فاذا كان العقد اقل من ثلاث سنوات يكون عقد ادارته لا يحتاج موافقه اما اذا اكثر من ثلاث سنوات فيحتاج موافقه صاحب المال ويكون عقد تصرفات
- ب) **القيم او الحارس القضائي:** يقوم بادارته امور العقار لحين حل النزاع وتعيينه المحكمه ويستطيع تاجير المال (العقار) بشرط ان لا يزيد العقد عن ثلاث سنوات

- (ج) الوكيل التفليسي:** نفس مهمه القيم ويستطيع تاجير المال لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات
- [الذي يملك حق ادارته المال يستطيع تاجير المال الذي تحت ادارته بدون موافقه صاحبه بشرط ان لا يزيد العقد عن ثلاث سنوات]
- قانون المالكين والمستأجرين حدد الاشخاص الذين لهم حق تاجير المال

ثانياً - محل عقد الايجاره: (اركان عقد الايجاره)

← يتكون المحل من ثلاث نقاط (المنفعة/ الاجره/ المده)

* **اولاً: المنفعة:** هي المعقود عليه وهي ما يظهر فيه اثر العقد

- المحل ليس العين ذاتها بل منفعة العين

- يصح ان يكون المأجور حق معنوي مثل براءة الاختراع او علامه تجاريه

« شروط المنفعة:

(أ) موجوده ومقدوره التسليم: ابتداء من انعقاد العقد حتى انتهائه

(لو تم تاجير بيت مهدوم او بيت ليس ملك المؤجر فلا يجوز)

- يجب ان تستمر للمنفعه حتى انتهاء العقد فلو تم تاجير بيت لمدة ثلاث سنوات وفي السنه الثانيه البيت انهدم: يفسخ العقد بحكم القانون باثر فوري (لا يكون العقد باطل لانه نشأ صحيح)

- سؤال: هل يجوز تاجير مال مستقبلي؟

نعم. مثل تاجير منزل سبيني بعد سنتين هنا العقد يبدأ سريانه عند وجود المال

(ب) معينه تعيين نافي للجهاله الفاحشه: لان الجهاله تؤدي للنزاع

(ج) ان تكون على الاشياء الاستعماليه وليس الاستهلاكيه

(د) ان يكون المأجور مشروع غير مخالف للنظام العام والاداب العامه

(مثل لو تم تاجير سلاح او مخدرات او كان السبب غير مشروع كتاجير محل لفتحته ملهى ليلي او مكان لصناعة المخدرات فهذا غير جائز)

*** نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين الاردني:**

- يطبق القانون في الضفه فقط دون غزه

1- يطبق على العقارات وليس المنقولات (تاجير المنقولات لا يخضع له بل لمجله الاحكام)

2- يطبق على العقارات التجاريه وبيوت السكن الواقعه ضمن المجالس المحليه والهيئات المحليه (البلديات) (اما الاراضي والعقارات الزراعيه والصناعيه الواقعه ضمن البلديات او العقارات التجاريه الموجوده في المجالس القرويه تخضع لمجله الاحكام العدليه)

(احياناً يتم الاتفاق على تطبيق قانون المالكين والمستأجرين على العقارات الزراعيه او العقارات الموجوده في المجالس القرويه وهذا جائز لكن لا يجوز العكس فيمنع الاتفاق على تطبيق مجله الاحكام العدليه على العقارات التجاريه الواقعه في نطاق البلديات او على بيوت السكن)

« الاجره: » هي المقابل للذي يدفعه المستاجر للمؤجر

- يصح ان تكون نقديه

- ويصح ان تكون عين (مثل استئجار محل لمدة خمس سنوات وتقدر الاجره ب 1000 دينار وبدلا من دفعها نقدا فيقوم المستاجر باعطاء ارض بهذه القيمة للمؤجر)

- ويصح ان تكون دين (مثل لو كان المستاجر له اموال عند المؤجر وبدلا من استرداد الدين فيستاجر محل من المدين (المؤجر) مقابل الدين)

- ويصح ان تكون منفعة (مثل استئجار ارض مقابل تاجير عقار)

*** شروط الاجره:**

(أ) مشروعه (لا يجوز ان تكون قطعه اثرية او مخدرات)

(ب) حقيقه وجديه (يعني ان تتجه اراده المؤجر لاستيفائها واراده المستاجر لدفعها)

- اذا كانت الاجره صوريه فيكون العقد عقد اعاره

(في عقد البيع اذا كان الثمن صوري فيكون عقد هبه)

- لا يجوز ان تكون الاجره نافهه والا اعتبر العقد صوري ولكن يمكن ان تكون بخسه (يعني فيها غبن فاحش) بشرط ان لا يقترن مع تغيير

(ج) معلومه ومحدده

- سؤال: ماذا لو لم يتم الاتفاق على الاجره من الاساس او كانت غير معلومه؟

← مثال (اجرتك بمقابل): هنا لم تحدد الاجره ولكنها ذكرت فالعقد صحيح غير لازم في مواجهه كلا الطرفين فيجوز لاي منهما فسخ العقد

← لو كان عقد الايجار لمدة ثلاث سنوات ولم تحدد الاجره فيه وبما ان العقد غير لازم فسخه المستاجر في السنه الثانيه: السنتين اللتان انتفع بهما المستاجر من الماجور وكانت الاجره غير محدده يدفع مقابلهما اجره المثل

« المده تخضع لنفس احكام الاجره:

← يعني لو لم تحدد المده (مثل اجرتك لمدته) فيكون العقد صحيح غير لازم في مواجهه الطرفين

*** الامتداد القانوني لقانون المالكين والمستاجرين:**

- نص القانون على انه لو انتهى عقد الايجاره ولم يعلن المؤجر عن رغبته بالانهاء فينقلب العقد الى غير محدد المده ولا يحق للمؤجر اخلاء الماجور الا في حال تحققت حالات الاخلاء ويتم اكمال العقد بنفس الشروط فلا يستطيع رفع الاجره وهذا يطبق على العقارات فقط

*** الامتداد القانوني لمجله الاحكام العدليه عالج الخلل في قانون المالكين والمستاجرين:**

-فقال المجله اذا عقد الايجاره انتهى والمستاجر لم يستطع ان يستوفي المنفعه كامله لسبب طارئ: فهنا يمتد العقد لمدته تتناسب مع المنفعه فقط ويدفع مقابل الزيادة اجره المثل

(مثال: شخص استاجر ارض زراعيه لمدته ثلاث شهور لزراعه فراوله في الشتاء، وتأخرت الامطار وبالتالي لم تنضج الثمار ولم يستوفي المنفعه: هنا يمتد العقد لحين انتهاء المنفعه والمده الزائده يدفع عليها اجره المثل)

* بدء سريان عقد الايجاره:

- مثلا لو كانت مده العقد خمس سنوات

← في حال اتفق الاطراف على انه يبدأ السريان ب 2025/1/1 فيبدأ بذلك التاريخ

← في حال لم يتفق الاطراف فيبدأ السريان من تاريخ انعقاد العقد وليس من تاريخ تسليم المأجور

* في حال وفاه المؤجر او المستاجر:

- عقد الايجار ليس قائم على الاعتبار الشخصي وبالتالي:

← اذا مات المؤجر فينتقل الحق للورثه

← اذا مات المستاجر فهنا نميز بين حالتين:

أ) اذا العقار مخصص للسكن: فهنا ينتقل للحق لافراد اسرته الذين يسكنون معه حتى لو ليسوا ورثته

ب) اذا العقار غير مخصص للسكن: ينتقل للحق للاصول والفروع والزوج او الزوجه

* حالات اخلاء المأجور:

- قانون المالكين والمستاجرين نص على الحالات التي يستطيع المؤجر اخلاء المأجور في الماده الرابعه:

1- اذا توقف المستاجر عن دفع الاجره لمدته ست شهور فيستطيع المؤجر ان يرفع دعوى اخلاء المأجور امام محكمه الصلح المختصه نوعيا ، ولكن هذا بشرط ان يكون قبل رفع الدعوى ارسل اشعار او اذار عدلي (عدلي يعني عن طريق كاتب العدل فقط فلا يجوز ان يكون عن طريق محامي) وبعد الاذار ينتظر مده 30 يوم واذا لم يدفع المستاجر فيجوز له رفع الدعوى

2- اذا المستاجر استعمل العقار لعمل غير المتفق عليه في العقد : في عقد الايجار يذكر الهدف الذي تم الاستئجار من اجله فاذا المستاجر استعمل المأجور لغير هذا الهدف فيحق للمؤجر اخلائه

3- في حاله تاجير دون موافقه خطيه من المؤجر (الاجاره من الباطن دون اذن صاحب العقار)

4- اذا المؤجر اثبت ان المستاجر لديه محل اخر بنفس مواصفات المأجور وب نفس المنفعه وكان المؤجر يحتاج للمأجور فيجوز له اخراجه

