

تاريخ الإرسال (2018-02-24)، تاريخ قبول النشر (2019-04-01)

د. احمد محمد حسين

اسم الباحث الأول:

أ.د. محمود علي السرطاوي

اسم الباحث الثاني :

الاقواق الإسلامية - القدس

اسم الجامعة والبلد (للأول):

قسم الفقه وأصوله - كلية الشيخ نوح القضاة
للشريعة والقانون - جامعة العلوم الإسلامية
العالمية - الأردن

اسم الجامعة والبلد (للثاني):

* البريد الإلكتروني للباحث المرسل:

E-mail address:

masartawi@hotmail.com

حقوق المشتري في حالة استحقاق المبيع استحقاقا كلياً في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني

المخلص:

تناولت هذه الدراسة موضوع حقوق المشتري في حال استحقاق المبيع استحقاقاً كلياً في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني ، حيث انتهت إلى أنه يثبت للمشتري غير العالم بالاستحقاق في الفقه الإسلامي أربعة حقوق:

- 1-رجوع المشتري على البائع بالثمن .
- 2- رجوع المشتري على البائع بما دفعه إلى المالك مقابل الزوائد والمنافع المستهلكة تحت يده .
- 3-رجوع المشتري على البائع بما دفعه للمالك مقابل حصول النقص في المبيع .
- 4-رجوع المشتري على البائع بالنفقات التي أنفقها على المبيع .

أما القانون المدني الأردني فقد حدد حقوق المشتري بغض النظر عن كونه عالماً بالاستحقاق أم غير عالم به في حالة استحقاق المبيع كلياً بأربعة حقوق :

- 1- الثمن .
- 2- التحسينات أو المصروفات النافعة التي أحدثها المشتري في المبيع .
- 3- الثمرة : أي ما أداه المشتري للمستحق من ريع المبيع ، أو غلته .
- 4-التعويض عن الأضرار الأخرى التي نشأت بسبب استحقاق المبيع .

كلمات مفتاحية: حقوق المشتري، الفقه الإسلامي، القانون المدني الأردني.

The buyer 's rights in the case of Sales entitlement entirely deserving in Islamic jurisprudence and Jordanian civil law.

Abstract:

This study dealt with the subject of total sales entitlement according to the Islamic jurisprudence and Jordanian civil law, and the study concluded that the buyer who does not know about the entitlement in Islamic jurisprudence shall be entitled for four rights; those rights are as follows; to claim for the price from the seller, to claim for what he paid to the owner against the additions and the used benefits under his control, to claim for paid amounts to the owner against the shortage in the sales, and finally to claim expenses made from buyer's side on the sold item.

while according to Jordanian civil law, the legislator defined the buyer's rights regardless he knew about total sales entitlement or not, those rights are; the price, the improvements or good expenses made by the buyer on sold goods, the fruit or proceeds of Sales or yields and last but not least the buyer shall have the right to claim for compensation against damage caused by Sales entitlement.

Keywords: Sales Entitlement, Islamic Jurisprudence, Jordanian Civil Law.

مقدمة:

إن الحمد لله نحمده ونستعينه ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا، ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فهو المهتد، ومن يضل فلن تجد له ولياً مرشداً، وبعد:

فإن البيع يعتبر عصب المعاملات المالية، ويكثر التعامل به في حياة الناس، فهو وسيلة لانتقال الملكية من شخص لآخر، ولكن قد يطرأ على التعامل بالبيع منازعات بين البائع والمشتري نتيجة لإخلال أحدهما بالتزامه تجاه الآخر، ومن هذه المنازعات ظهور مستحق للمبيع، يطالب باسترداده؛ لأنه ملكه وليس ملك البائع فيبين هذا البحث ما للمشتري تجاه البائع.

مشكلة الدراسة:

إذا تم البيع بين البائع والمشتري، وظهر مستحق للمبيع، فباستطاعته أن يطالب باسترداد المبيع وإعادةه إليه فيعالج هذا البحث جانباً منها .

ويثير البحث جملة من التساؤلات منها:

– ما هو الاستحقاق؟

– ما هي حقوق المشتري في حال ثبوت كون المبيع مستحقاً استحقاقاً كلياً في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني؟

أسباب اختيار الموضوع:

1. ارتباط هذا الموضوع بحياة الناس الواقعية، وكثرة ما يحصل في أمور البيع من خلاف ونزاع.

2. بحث هذا الموضوع على نحو مستقل، وجمع شتات ما قيل في هذا الموضوع من الدراسات الفقهية والقانونية.

اهداف البحث:

بيان حقوق المشتري إذا ثبت ان المبيع مستحق كلياً لشخص آخر من حيث الثمن، و المصروفات ، وما اضافه من المبيع من التحسينات ، و ما دفعه للمالك مقابل حصول النقص في الفقه الإسلامي، و القانون المدني الأردني .

الدراسات السابقة:

1. ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع في القانون المدني الأردني، بدر محسن عواد أبو دلو، رسالة ماجستير في القانون من الجامعة الأردنية، تتحدث الرسالة عن تعريف عقد البيع، والالتزام بالضمان، و ضمان التعرض، و ضمان الاستحقاق، وتعديل أحكام الضمان.

2. ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع، دراسة مقارنة في القانون، ربحي محمد هزيم، رسالة ماجستير في القانون من جامعة النجاح الوطنية، تتحدث الرسالة عن تعريف عقد البيع، والالتزام بالضمان، و ضمان التعرض، و ضمان الاستحقاق، وتعديل أحكام الضمان.

3. استحقاق المبيع للغير، دراسة مقارنة بين القانون المدني اليمني والقانون المدني المصري، رسالة ماجستير في القانون، جامعة عدن، تتحدث الرسالة عن مفهوم التعرض، والأساس القانوني لاستحقاق المبيع للغير، وما يترتب على الحكم باستحقاق المبيع.

وتختلف هذه الدراسة عن الدراسات السابقة، بأن تلك الدراسات هي دراسات قانونية، فالإضافة الجديدة على هذه الدراسة هي أنها مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني.

4. الاستحقاق في المعاملات المالية، دراسة مقارنة، سعيد عثمان العمودي، رسالة دكتوراه في الفقه الإسلامي وأصوله، جامعة دمشق، تتحدث الرسالة عن مفهوم الاستحقاق، والضمان، وأحكام الاستحقاق، و ضمان الاستحقاق، والاستحقاق في المعاملات المالية الفورية، والاستحقاق في العقود المالية المستمرة.

والإضافة الجديدة على هذه الدراسة أنها تتناول استحقال المبيع بشكل مستقل، بالإضافة إلى أنها مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني.

منهج البحث:

1. المنهج الاستقرائي: سأقوم باستقراء الآراء والنصوص المتعلقة بموضوع البحث.
2. المنهج التحليلي: وذلك بالقيام بتحليل النصوص، واستنتاج أهم الآراء والأحكام المتعلقة بالبحث.
3. المنهج المقارن: سأقوم بالمقارنة في مسائل البحث بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني.

خطة البحث:

تتكون هذه الخطة من مقدمة، وثلاثة مباحث، وخاتمة على النحو الآتي:

المقدمة: تناولت أهمية الموضوع، وأسباب اختياره، ومشكلة الدراسة، والدراسات السابقة، ومنهج البحث.

المبحث الأول: مفهوم الاستحقاق وأقسامه في الفقه والقانون المدني الأردني، ويشتمل على مطلبين:

المطلب الأول: مفهوم الاستحقاق في اللغة والاصطلاح عند فقهاء الشريعة والقانون المدني الأردني.

المطلب الثاني: أقسام الاستحقاق في الفقه والقانون المدني الأردني.

المبحث الثاني: حقوق المشتري في حالة الاستحقاق الكلي في الفقه الإسلامي، ويشتمل على أربعة مطالب:

المطلب الأول: رجوع المشتري على البائع بالثمن

المطلب الثاني: رجوع المشتري على البائع بما دفعه إلى المالك مقابل الزوائد والمنافع المستهلكة تحت يده.

المطلب الثالث: رجوع المشتري على البائع بما دفعه للمالك مقابل أرش النقص

المطلب الرابع: رجوع المشتري على البائع بالنفقات التي أنفقها على المبيع

المبحث الثالث: حقوق المشتري في حالة الاستحقاق الكلي في القانون المدني الأردني، ويشتمل على أربعة مطالب:

المطلب الأول: الثمن

المطلب الثاني: الثمرة " ما أداه المشتري للمستحق من ريع المبيع أو غلته"

المطلب الثالث: قيمة التحسينات النافعة التي أحدثها المشتري في المبيع "النفقات النافعة"

المطلب الرابع: الأضرار التي نشأت باستحقاق المبيع

الخاتمة و تتضمن النتائج و التوصيات

وعرف الاستحقاق من العلماء المعاصرين مصطفى الزرقا أنه: "أن يدعي أحد ملكية شيء موجود في يد غيره، ويثبتها بالبينة، ويقضى له بها"⁽¹²⁾.

وعرفه وهبه الزحيلي: أنه " أن يدعي شخص ملكية شيء ، ويثبت دعواه، ويقضى له القاضي بملكته وانتزاعه من يد حائزه"⁽¹³⁾.
وعرفه محمد الكزني: أنه "ثبوت كون المعقود عليه غير مملوك للمتصرف فيه، ولا ولاية له عليه"⁽¹⁴⁾.

التعريف الراجح: هو ظهور المبيع مملوكاً كله أو بعضه لغير من باعه، سواء تم البيع بمقتضى ولاية شرعية أو نيابة شرعية. وهذا التعريف يبين حقيقة الاستحقاق ، و أقسامه دون التطرق إلى تعريف دعوى الاستحقاق أو الآثار المترتبة على الاستحقاق، فهو يبين أن المبيع ليس مملوكاً للبائع، و إن تصرف فيه ببيعه سواء تم البيع بمقتضى ولاية شخصية أم بمقتضى نيابة شرعية كالوكالة مثلاً.

الفرع الثالث: استحقال المبيع في القانون المدني الأردني

لم يتعرض القانون المدني لتعريف الاستحقاق، وإنما عالج أحكام وآثار الاستحقاق، أما فقهاء القانون فقد ذكروا عدة تعريفات للاستحقاق منها:

- "نزح ملكية المبيع كله أو بعضه من تحت يد المشتري بحكم قضائي"⁽¹⁵⁾.
- "حرمان المشتري من بعض أو كل حقوقه على المبيع نتيجة نجاح الغير في منازعته للمشتري، وكسبه على المبيع أي حق من الحقوق العينية⁽¹⁶⁾ أو الشخصية⁽¹⁷⁾ أو المعنوية⁽¹⁸⁾ التي يعتبر ادعاؤها تعرضاً"⁽¹⁹⁾.
- "ثبوت ملكية المبيع أو حق عليه للغير بحكم قضائي"⁽²⁰⁾.
- "سلب المشتري ملكية المبيع كله أو بعضه أو أحد عناصر الملكية أو الحقوق المتفرعة عنها كالاستعمال والسكن والانتفاع والارتفاق"⁽²¹⁾.
- "ادعاء الشخص بأنه يملك المبيع أو بأن له حقا آخر عليه، ويتمكن من إثبات دعواه فيحصل على حكم قضائي"⁽²²⁾.

⁽¹²⁾ الزرقا، مصطفى أحمد، المدخل الفقهي العام، 491/1، دمشق، دار القلم، ط1، 1418هـ/1998م.

⁽¹³⁾ الزحيلي، وهبه، (ت: 1431هـ)، الفقه الإسلامي وأدلته، 348/5، دمشق، دار الفكر، ط3، 1417هـ/1996م.

⁽¹⁴⁾ الكزني، محمد أحمد، نظرية الاستحقاق في الفقه الإسلامي والقانون المدني، ص26، القاهرة، مكتبة النهضة المصرية، د. ط. ب. ت.

⁽¹⁵⁾ سلطان، أنور، العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، ص221، بيروت، دار النهضة العربية، د. ط، 1980م.

⁽¹⁶⁾ الحق العيني هو: ما يقره الشرع لشخص على شيء معين بالذات بحيث يخوله سلطة مباشرة على هذا الشيء دون توقف على أحد، ويأتي على رأس هذه الحقوق حق الملكية الذي به يستطيع المالك أن يتصرف فيما يملكه بجميع التصرفات الجائزة من استثمار واستعمال واحتباس، ومن الحقوق العينية أيضاً حق الارتفاق المقرر على عقار معين كحق المرور.

الزرقا، مصطفى أحمد، (ت: 1420هـ)، المدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي، ص27، دمشق، دار القلم، ط1، 1420هـ/1999م.

السنهوري، عبدالرزاق، (ت: 1391هـ)، مصادر الحق في الفقه الإسلامي، 25/1، بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط1، 1417هـ/1977م. الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، 19/4.

⁽¹⁷⁾ الحق الشخصي هو: ما يقره الشرع لشخص على آخر، وهذا الحق يكون متعلقة إما قياماً بعمل كحق البائع في تسلم الثمن وحق المشتري في تسلم المبيع، وإما أن يكون امتناعاً عن عمل كحق المودع على الوديع في عدم استعمال الوديعة.

الزرقا، المدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي، ص26-27. الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، 19/4.

⁽¹⁸⁾ الحق المعنوي هو: "سلطة لشخص على شيء غير مادي سواء أكان ناتجاً ذهنياً كحق المؤلف في المصنفات العلمية والأدبية، أم براءة اختراع في المخترعات الصناعية، أم ثمرة لنشاط تجاري يقوم به التاجر لجلب العملاء كما في الاسم التجاري والعلامة التجارية".

شبير، محمد عثمان، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، ص37، عمان، دار الفانس، ط6، 1427هـ/2007م.

⁽¹⁹⁾ الشراقوي، جميل، شرح العقود المدنية، البيع والمقايضة، ص247، مصر، دار النهضة العربية، د. ط. ب. ت.

⁽²⁰⁾ السرحان، عدنان، شرح أحكام العقود المسماة، 256/1، عمان، دار وائل، ط1، 2005م.

⁽²¹⁾ مرقس، سليمان، الوافي في شرح القانون المدني، ص511، القاهرة، دار الكتب القانونية، بيروت، دار صادر، ط5، 1990م.

⁽²²⁾ العبيدي، علي هادي، ضمان استحقال المبيع في القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي، ص64، الأردن، مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، رقم العدد : 4.

المطلب الثاني: أقسام الاستحقاق في الفقه والقانون المدني الأردني:

الفرع الأول: أقسام الاستحقاق في الفقه الإسلامي

ينقسم الاستحقاق في الفقه الإسلامي إلى قسمين اثنين هما: (23)

1. الاستحقاق الكلي.

2. الاستحقاق الجزئي.

وقد دلت نصوص الفقهاء على هذا التقسيم، فقد جاء في بدائع الصنائع ما نصه: "وأما الاستحقاق فإن استحق بعض المعقود عليه قبل القبض ولم يجز المستحق بطل العقد في القدر المستحق، ولم توجد الإجازة من المالك فبطل وللمشتري الخيار في الباقي إن شاء رضي به بحصته من الثمن وإن شاء رده" (24).

وجاء في بداية المجتهد ونهاية المقتصد ما نصه: " لا يخلو من أن يستحق من ذلك الشيء أقله أو كله، أو جله" (25).

وورد في كتاب بحر المذهب في فروع مذهب الإمام الشافعي:

"لا يخلو الاستحقاق من أحد أمرين، إما أن يكون في الكل أو البعض، فإن كان في الكل رجع على من شاء منهما بالدرك، وإن استحق البعض أو كان المبيع عبيدين فاستحق أحدهما بطل البيع في المستحق" (26).

وجاء في المغني: "وسواء ظهر كل المبيع مستحقاً أو بعضه لأنه إذا ظهر بعضه مستحقاً بطل العقد في الجميع في إحدى الروايتين فقد خرجت العين كلها من يده بسبب الاستحقاق وعلى الرواية الأخرى يبطل العقد في الجميع ولكن استحق ردها فإن ردها كلها فالحكم كذلك وإن أمسك المملوك منها فله المطالبة بالأرض كما لو وجد بها عيباً" (27).

وبناء على ما ذكر من نصوص للفقهاء فإن الاستحقاق الكلي يتحقق إذا ظهر بعد البيع مستحق للمبيع كله يدعي ملكيته وأثبت دعواه وأدى ذلك إلى القضاء له بملكته وانتزاعه من يد المشتري (28)، ويكون الاستحقاق جزئياً إذا ثبت استحقاق بعض المبيع للمالك المستحق.

الفرع الثاني: أقسام الاستحقاق في القانون المدني الأردني

اتجه القانون المدني الأردني لسنة 1976م نفس الاتجاه الفقهي في تقسيمه للاستحقاق، فجعله على قسمين اثنين وهما:

1. الاستحقاق الكلي.

2. الاستحقاق الجزئي.

فقد نصت المادة 505 من القانون المذكور على الاستحقاق الكلي، فقد ورد فيها على أنه:

- إذا قضي باستحقاق المبيع كان للمستحق الرجوع على البائع بالثمن إذا أجاز البيع ويخلص المبيع للمشتري.
- إذا لم يجز المستحق البيع انفسخ العقد وللمشتري أن يرجع على البائع بالثمن.
- ويضمن البائع للمشتري ما أحدثه في المبيع من تحسين نافع مقدراً بقيمته يوم التسليم للمستحق.
- ويضمن البائع أيضاً للمشتري الأضرار التي نشأت باستحقاق المبيع.

(23) الكاساني، علاء الدين بن مسعود، (ت: 587هـ)، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، 288/5، بيروت، دار الكتاب العربي، د. ط، 1982م. ابن رشد، محمد بن أحمد، (ت: 595هـ)، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، 389/2، خرج أحاديثه: أحمد أبو المجد، القاهرة، دار العقيدة، ط1، 1425هـ/2004م.

الروائي، عبد الواحد بن إسماعيل، (ت: 502هـ)، بحر المذهب في فروع مذهب الإمام الشافعي، 84/8، تحقيق: أحمد عزو عنايه، بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط1، 1423هـ/2002م. ابن قدامه، المغني، 74/5.

(24) الكاساني، بدائع الصنائع، 288/5.

(25) ابن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، 265/2.

(26) الروائي، بحر المذهب في فروع مذهب الإمام الشافعي، 84/8.

(27) ابن قدامه، المغني، 74/5.

(28) الزرقا، مصطفى أحمد، (ت: 1420هـ)، العقود المسماة في الفقه الإسلامي: عقد البيع، ص128، دمشق، دار القلم، ط2، 1433هـ/2012م.

ونصت المادة 509 على الاستحقاق الجزئي، فقد ورد فيها:

- إذا استحق بعض المبيع قبل أن يقبضه كله، كان للمشتري أن يرد ما قبض ويسترد الثمن، أو يقبل البيع ويرجع بحصة الجزء المستحق.
 - وإذا استحق بعض المبيع بعد قبضه كله، وأحدث الاستحقاق عيبا في الباقي، كان للمشتري رده والرجوع على البائع بالثمن، أو التمسك بالباقي بحصته من الثمن، وإن لم يحدث عيبا وكان الجزء المستحق هو الأقل فليس للمشتري إلا الرجوع بحصة الجزء المستحق.
 - إذا ظهر بعد البيع أن على المبيع حقا للغير، كان للمشتري الخيار بين انتظار رفع هذا الحق أو فسخ البيع والرجوع على البائع بالثمن.
- فيقصد بالاستحقاق الكلي ثبوت ملكية كامل المبيع للغير المستحق، مما يؤدي إلى نزع المبيع من يد المشتري بعد ثبوت ملكيته للغير بموجب قرار قضائي⁽²⁹⁾.
- وأما الاستحقاق الجزئي فيقصد به: "ثبوت ملكية جزء من المبيع للغير، سواء كان هذا الجزء مفرزا أو شائعا، أو ثبوت أي حق للغير على المبيع كحق ارتفاق، أو انتفاع، أو رهن أو غير ذلك"⁽³⁰⁾.
- أو هو: "استحقاق جزء من المبيع وليس كله، أو وجود حق عيني عليه كالانتفاع أو الارتفاق أو الرهن، أو وجود حق شخصي عليه كالإيجار، أو وجود حق معنوي عليه كحق الطبع"⁽³¹⁾.
- من خلال التعريفات يتضح أن الاستحقاق الجزئي يتحقق بأحد الأمور الآتية:
- ثبوت ملكية مدعي الاستحقاق لجزء من المبيع شائعا أم مفرزا⁽³²⁾.
 - ثبوت حق عيني أو شخصي أو معنوي للغير على الشيء المبيع من شأنه أن ينقص ميزة من ميزات حق الملكية التي من المفروض أنها انتقلت كلها للمشتري، كما لو ثبت وجود حق انتفاع أو ارتفاق أو حق سكنى على المبيع، أو حق استئجار عليه، أو حق معنوي في استثمار صور اشتراها شخص بموجب عقد بيع، كل ذلك مالم يكن هذا الحق ظاهرا، أو كشفه البائع للمشتري عند التعاقد⁽³³⁾.
- وبعد ذكر أقسام الاستحقاق في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني يلاحظ اتفاقهما في تقسيمهما للاستحقاق، ففي كليهما ينقسم الاستحقاق إلى قسمين هما: الاستحقاق الكلي، والاستحقاق الجزئي.

⁽²⁹⁾ العبيدي، علي هادي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، ص117، عمان، دار الثقافة، ط1، 2009م. الفضلي، جعفر، الوجيز في العقود المدنية، ص112، عمان، دار الثقافة، ط2، 1997م. السرحان، شرح أحكام العقود المسماة، 258/1.

⁽³⁰⁾ العبيدي، العقود المسماة، ص121.

⁽³¹⁾ الزعبي، محمد يوسف، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني، ص357، عمان، دار الثقافة، ط1، 2006م.

⁽³²⁾ السنهوري، عبد الرزاق، (ت: 1391هـ)، الوسيط في شرح القانون المدني، 687/4، بيروت، دار إحياء التراث العربي، د. ط. ب. ت.

⁽³³⁾ السرحان، شرح أحكام العقود المسماة، 261/1.

فالشريعة الإسلامية جاءت للمحافظة على أموال الناس وصيانتها، فكما حفظت حق المالك في استحقاق ماله ورده إلى ملكه ممن حازه ظلماً أو قهراً، حفظت حق المشتري فيما دفع من ثمن، أو ما دفعه للمالك مقابل الزوائد والمنافع، أو ما دفعه للمالك مقابل حدوث نقص في المبيع، أو ما دفعه من نفقات على المبيع.

وهذا بيانه في المطالب التالية:

المطلب الأول: رجوع المشتري على البائع بالثمن

لا خلاف بين الفقهاء في أن المشتري يرجع على بائعه بالثمن إذا استحق المبيع من تحت يده⁽⁴⁰⁾، وأساس رجوع المشتري على بائعه بالثمن هو أن العقد قد زال وانفسخ، وإذا انفسخ العقد يترتب عليه إعادة المتعاقدين - البائع والمشتري - إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، بأن يلتزم البائع برد الثمن إلى المشتري؛ لأن الثمن يصبح في يد البائع بغير وجه حق⁽⁴¹⁾. ونصوص الفقهاء على اختلاف مذاهبهم تدل على ذلك.

أ- مذهب الحنفية:

يثبت للمشتري الرجوع إذا لم يبرئه البائع عن الثمن قبل الاستحقاق، فلو أبرأه البائع، ثم استحق المبيع من يد المشتري، فإنه لا يرجع على بائعه بالثمن؛ لتعذر القضاء على الذي أبرأه⁽⁴²⁾. جاء في حاشية رد المحتار ما نصه: " ... ثم إنما يثبت، - أي للمشتري الرجوع - إذا لم يبرئه البائع عن الثمن قبل الاستحقاق، فلو أبرأه البائع، ثم استحق المبيع من يده، لا يرجع على بائعه بالثمن؛ لأنه لا ثمن له على بائعه"⁽⁴³⁾. ونصت المادة 397 من مرشد الحيران على ذلك، فقد جاء فيها:

" البائع ضامن للمبيع بثمنه عند استحقاقه للغير، ولو لم يشترط الضمان في العقد"⁽⁴⁴⁾.

ب- مذهب المالكية:

وجاء في بداية المجتهد ما نصه: " وأما إن كان استحق كله، أو جلّه، فإن كان لم يتغير أخذه المستحق، ورجع المستحق من يده على الذي اشتراه منه بثمن ما اشتراه منه"⁽⁴⁵⁾.

ت- مذهب الشافعية:

جاء في نهاية المحتاج ما نصه: " واعلم أن متعلق ضمان الدرك الثمن، أو عين المبيع إن بقي وسهل رده، وبذله أي قيمته إن عسر رده"⁽⁴⁶⁾.

ث- الحنابلة:

ورد في المغني ما نصه: " ويصح ضمان عهدة المبيع عن البائع للمشتري، وعن المشتري للبائع، فضمانه على المشتري هو أن يضمن الثمن الواجب بالبيع قبل تسليمه... وضمانه عن البائع للمشتري، هو أن يضمن عن البائع الثمن متى خرج المبيع مستحقاً... ف ضمان العهدة في الموضوعين هو ضمان الثمن"⁽⁴⁷⁾.

شروط رجوع المشتري على البائع بالثمن:

(40) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، 430/7، 432. ابن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، 389/2. الخطيب الشربيني، مغني المحتاج، 201/2. ابن قدامة، عبد الله بن أحمد، المقنع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، (ت: 620هـ)، 115/2، القاهرة، المطبعة السلفية، ط3، ب. ت.
(41) الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، 352/5. ناصر، ضمان التعرض والاستحقاق في العقود، ص448.
(42) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، 432/7. الزرقا، عقد البيع، ص130.
(43) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، 432/7.
(44) قدرى باشا، محمد، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، (ت: 1306هـ)، ص63، القاهرة، المطبعة الكبرى الأميرية، ط2، 1308هـ.
(45) ابن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، 389/2.
(46) الرملي، نهاية المحتاج، 440/4.
(47) ابن قدامة، المغني، 74/5.

ينبغي الإشارة إلى أنه لا بد من توافر عدة شروط حتى يتمكن المشتري من الرجوع على البائع بالثمن، وهذه الشروط هي:

الشرط الأول: أن يكون سبب الاستحقاق سابقاً على عقد البيع، أي أن يكون الاستحقاق سابقاً لملك البائع:

وذلك بأن يكون المستحق إنما يدعي ملكاً مطلقاً، أو مؤرخاً بتاريخ أقدم من تاريخ الشراء، فلو ادعى المستحق أن المبيع ملكه منذ شهر، وكان شراء المشتري من سنة مثلاً، فلا رجوع له على بائعه؛ لأن سبب الاستحقاق يعتبر عندئذ حادثاً على ملك المشتري لا على ملك البائع⁽⁴⁸⁾.

الشرط الثاني: أن يكون ثبوت الاستحقاق بالبينة، لا أن يكون ثابتاً بإقرار المشتري، أو نكوله عن اليمين:

إذا أثبت مدعي الاستحقاق استحقاقه بالبينة، فإن المشتري يرجع على بائعه بالثمن، أما إذا ثبت الاستحقاق بإقرار المشتري للمستحق، أو نكوله عن يمين نفي العلم، فإنه في هذه الحالة لا يرجع على بائعه بالثمن⁽⁴⁹⁾؛ عملاً بالقاعدة الفقهية التي تنص على أن البينة حجة متعدية، والإقرار حجة قاصرة على المقر؛ لعدم ولايته على غيره⁽⁵⁰⁾، ويقصد بأن البينة حجة متعدية: أي متجاوزة إلى غير من قامت عليه ولمزمة له، والمقصود بالغير: هو غير المشهود عليه، أما الإقرار فهو حجة قاصرة، أي أنها تقتصر على نفس المقر ولا تتجاوزها إلى الغير؛ لأن كونه حجة يثبت على زعمه، وزعمه ليس بحجة على غيره، والسبب في أن البينة حجة متعدية؛ لأن حجة البينة القضاء بها من الحاكم، والحكم منه، والحاكم له الولاية العامة، فلا تقتصر الحجة على المحكوم عليه، بل تتعداه وتتجاوزها إلى كل من له مساس بالقضية⁽⁵¹⁾، حيث ورد في الدر المختار ما نصه: "يثبت رجوع المشتري على بائعه بالثمن إذا كان الاستحقاق بالبينة؛ لأنها حجة متعدية، أما إذا كان الاستحقاق بإقرار المشتري، أو بنكوله، أو بإقرار وكيل المشتري بالخصومة، أو بنكوله، فلا رجوع؛ لأنه حجة قاصرة، والأصل أن البينة حجة متعدية تظهر في حق كافة الناس"⁽⁵²⁾.

ونصت المادة 402 من مرشد الحيران على ذلك، فقد جاء فيها:

"لا يرجع المشتري بالثمن على البائع إلا إذا ثبت استحقاق المبيع عليه بالبينة، فإن ثبت الاستحقاق بإقرار المشتري، أو وكيله، أو بنكول المشتري، أو وكيله، فلا يكون له حق في الرجوع على البائع"⁽⁵³⁾.

وجاء في حاشية رد المحتار: "الحكم بالاستحقاق، حكم على ذي اليد، وعلى من تلقى الملك منه"⁽⁵⁴⁾. أي أن الاستحقاق إذا ثبت بالبينة فإنه يثبت في حق ذي اليد، - أي المشتري -، وفي حق من تلقى ذو اليد الملك منه، أي البائع⁽⁵⁵⁾.

و بعبارة أخرى فالقضاء بالاستحقاق على المشتري بالبينة يتعدى إلى البائع الذي اشتري منه المشتري، ولا يقتصر الحكم على المشتري وحده؛ لما ذكر من تعليل أن البينة حجة متعدية⁽⁵⁶⁾.

وورد في أسنى المطالب ما يؤكد ما ذكرته سابقاً، حيث جاء فيه: "لو استحق المبيع باعتراف المشتري، أو بنكوله عن يمين نفي العلم، - أي علمه باستحقاق المبيع - لم يرجع بالثمن على البائع؛ لتقصيره باعترافه، أو بنكوله"⁽⁵⁷⁾.

⁽⁴⁸⁾ ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، 434/7، الزرقا، عقد البيع، ص129.

⁽⁴⁹⁾ ابن نجيم، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، 152/6. ابن الهمام، محمد بن عبد الواحد، (ت: 861هـ)، شرح فتح القدير، 44/7، بيروت، دار الفكر، ط1، ب. ت. زكريا الأنصاري، زكريا بن محمد، (ت: 926هـ)، أسنى المطالب في شرح روض الطالب، 349/2، تحقيق: محمد تامر، بيروت، دار الكتب العلمية، ط1، 1422هـ/2000م.

البهوتي، منصور بن يونس، (ت: 1051هـ)، شرح منتهى الإرادات، 517/3، بيروت، عالم الكتب، ط1، 1996م.

⁽⁵⁰⁾ المادة 78 من مجلة الأحكام العدلية. حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، 68/1.

⁽⁵¹⁾ حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، 68/1. الزرقا، أحمد محمد، (ت: 1357هـ)، شرح القواعد الفقهية، ص395، دمشق، دار القلم، ط2، 1409هـ/1989م.

⁽⁵²⁾ الصكفي، علاء الدين محمد بن علي، (ت: 1088هـ)، الدر المختار شرح تنوير الأبصار، تحقيق: عادل عبد الموجود وعلي محمد معوض، 436-435/7، الرياض، دار عالم الكتب، طبعة خاصة، 1423هـ/2003م.

⁽⁵³⁾ قنري باشا، مرشد الحيران، ص64.

⁽⁵⁴⁾ ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، 432/7.

⁽⁵⁵⁾ الزرقا، شرح القواعد الفقهية، ص396.

⁽⁵⁶⁾ الزرقا، عقد البيع، ص130.

⁽⁵⁷⁾ زكريا الأنصاري، أسنى المطالب شرح روض الطالب، 349/2.

أما بالنسبة لنكول المشتري عن اليمين إذا طلب منه الحلف، فإنه في حكم الإقرار لمدعي الاستحقاق بملكيته للمبيع⁽⁵⁸⁾، " ويجب أن يلحظ أن المشتري إنما يكلف بالحلف هنا على عدم العلم، ولا يسوغ تحليفه على البتات والجزم، أي إنما يطلب منه أن يحلف أنه لا يعلم كون المدعي مالكا للمبيع، لا أن يحلف أن المدعي ليس بمالك له؛ لأن هذا إخراج له؛ لأن ملكية غير البائع خفاء بالنسبة إليه، فإن تهور بالحلف جزماً قد يكون حائثاً أثماً، وإن تورع فنكل، يحكم عليه، دون أن يكون له حق الرجوع على البائع"⁽⁵⁹⁾.

وبعد أن يقضى على المشتري بإقراره، أو بنكوله، لو أراد أن يثبت على البائع ملكية المستحق لكي يرجع بالثمن، لا يقبل منه الإثبات؛ لأنه متناقض، حيث إنه لما أقدم على الشراء، فقد أقر أنه ملك للبائع، فإذا ادعى لغيره كان تناقضاً يمنع دعوى الملك؛ ولأنه أيضاً ليس للمشتري أن يقوم مقام المالك في إثبات ملكيته؛ لأنه ليس بخصم شرعي⁽⁶⁰⁾، ولكن للمشتري أن يحلف البائع أن المبيع ليس للمدعي، وهذه اليمين يكلف البائع حلفها على البتات والجزم، لا على عدم العلم، فإن نكل عن اليمين، يحكم عليه برد الثمن إلى المشتري⁽⁶¹⁾.

وأرى أن في ذلك تحقيقاً للعدالة في أبهى صورها؛ لأن المشتري لو أقر أو نكل عن اليمين لأي سبب كان، فحتى لا يخسر حقه، أعطاه الشارع حق تحليف البائع اليمين على عدم ملكية مدعي الاستحقاق للمبيع، وفي هذا اطمئنان للبائع أنه استوفى حقه، وإن حلف البائع كاذباً فعليه إثم ذلك.

الشرط الثالث: أن يكون المشتري حسن النية، - أي أنه غير عالم بالاستحقاق -:

فلو كان المشتري سيء النية، فهل له أن يرجع على البائع بالثمن؟

تعددت آراء الفقهاء في ذلك إلى رأيين اثنين هما:

الرأي الأول:

علم المشتري بالاستحقاق، أي كونه سيء النية، لا يؤثر على حقه في الرجوع على البائع بالثمن؛ لأن سوء نية المشتري تجاه المستحق، لا يسوغ للبائع أكل الثمن بلا مقابل⁽⁶²⁾، وهذا القول ذهب إليه الحنفية⁽⁶³⁾، والمالكية⁽⁶⁴⁾.

حيث نصت المادة 400 من مرشد الحيران⁽⁶⁵⁾ على أن:

" علم المشتري بكون المبيع ليس ملكاً للبائع، لا يمنع من رجوعه بالثمن على البائع عند استحقاق المبيع".

وجاء في شرح الزرقاني على مختصر خليل ما نصه:

" وأما ما علم عدم صحة ملك بائعها، فلا يجوز شراؤها، ولكن له الرجوع بالثمن إذا استحق من يده؛ نظراً لسبق ظلم البائع لبيعه ما ليس في ملكه، فهو أحق بالحمل عليه"⁽⁶⁶⁾.

الرأي الثاني:

لا يرجع المشتري سيء النية على البائع بالثمن؛ لأن المشتري أقدم على شراء المبيع مع علمه بعدم ملكيته للبائع، ولم يغرر به البائع ويخدعه أنه ملكه، فيعاقب بحرمانه من الرجوع بالثمن على البائع، وذهب إلى هذا القول كل من الشافعية⁽⁶⁷⁾، والحنابلة⁽⁶⁸⁾.

⁽⁵⁸⁾ الزرقا، عقد البيع، ص128.

⁽⁵⁹⁾ المرجع السابق، ص128.

⁽⁶⁰⁾ المرجع السابق، ص128.

⁽⁶¹⁾ ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، 436/7. الزرقا، عقد البيع، ص128.

⁽⁶²⁾ الزرقا، عقد البيع، ص130.

⁽⁶³⁾ الحصكفي، الدر المختار، 445/7.

⁽⁶⁴⁾ الزرقاني، عبد الباقي بن يوسف، (ت: 1099هـ)، شرح الزرقاني على مختصر خليل، 7/5، تحقيق: عبد السلام أمين، بيروت، دار الكتب العلمية، ط1، 1422هـ/ 2002م.

⁽⁶⁵⁾ قدرى باشا، مرشد الحيران، ص64.

⁽⁶⁶⁾ الزرقاني، شرح الزرقاني على مختصر خليل، 7/5.

وما نراه راجحاً هو ما ذهب إليه الحنفية والمالكية من أنه يحق للمشتري وإن كان عالماً بالاستحقاق أن يرجع على البائع بالثمن؛ لأن القول بعدم رجوعه يؤدي إلى أن يأخذ البائع الثمن دون مقابل.

وقد علل وهبة الزحيلي رجوع المشتري سبب النية على البائع بالثمن، فقال: "وعلم المشتري بأن المبيع ليس ملكاً للبائع، لا يمنعه من رجوعه بالثمن عند الاستحقاق؛ لأن المشتري يتأمل من البائع دفع هذا الادعاء، وإرضاء المستحق، أو أن المستحق يجيز البيع، ثم إن علم المشتري بحق الغير، لا يحل للبائع الثمن بلا مقابل"⁽⁶⁹⁾.

الشرط الرابع: تصالح المشتري مع المالك المستحق:

تصالح المشتري مع المالك المستحق قد يكون قبل ثبوت الاستحقاق، وقد يكون بعده:

أ- الصلح بعد ثبوت الاستحقاق:

لو صالح المشتري المالك المستحق بعد أن أصدر القاضي حكماً مفاده أن المبيع أصبح ملكاً له، ودفع إليه شيئاً عينياً أو نقدياً، مقابل أن يترك المستحق المبيع للمشتري، فإنه في هذه الحالة لا ينقطع حق المشتري بالرجوع على بائعه بالثمن؛ لأن ذلك يعتبر شراءً جديداً للمبيع من المستحق، فيثبت للمشتري حقه بالرجوع على بائعه⁽⁷⁰⁾.

ب- الصلح قبل ثبوت الاستحقاق:

إذا تصالح المشتري مع المالك المستحق قبل ثبوت الاستحقاق، فإنه يسقط حقه في الرجوع على بائعه بالثمن؛ لأنه دفع ماله إلى مدعي الاستحقاق برضاه من غير ثبوت الاستحقاق فيعتبر متبرعاً، إضافة إلى ذلك فإن تصالح المشتري مع مدعي الاستحقاق قبل ثبوته يعد اعترافاً ضمناً منه باستحقاق المدعي ملكية الشيء المدعى به⁽⁷¹⁾، وكما ذكرت سابقاً أن الاستحقاق إذا ثبت بإقرار المشتري، فإنه يفقد حقه في الرجوع على البائع بالثمن؛ لأن الإقرار حجة قاصرة على المقر.

المطلب الثاني: رجوع المشتري على البائع بما دفعه إلى المالك مقابل الزوائد والمنافع المستهلكة تحت يده:

الفرع الأول: الزوائد واستحقاق الأرض المشتراة

أولاً: زوائد المبيع :

مثل نتاج الحيوان -كالبني والولد والجينة-، وثمره الأشجار، إذا تلفت هذه الزوائد تحت يد المشتري وغرمه المالك، فهل يرجع المشتري حسن النية على البائع بهذه الغرامة أو لا؟
اختلف الفقهاء في ذلك على قولين هما:

القول الأول: إن المشتري يرجع على البائع بقيمة تلك الزيادات التي حدثت في يده، وأخذها المالك المستحق، أو أخذ قيمتها منه؛ لأن المشتري مغرور من جهة البائع، وهذا القول ذهب إليه الحنفية⁽⁷²⁾، والمالكية⁽⁷³⁾.

القول الثاني: ذهب أصحاب هذا الرأي وهم الشافعية⁽⁷⁴⁾، والحنابلة⁽⁷⁵⁾ إلى أن المشتري يرجع على البائع بقيمة ما غرم عن الزوائد التي لم يستوفها، أما الزوائد التي استوفها وأكل فائدتها، ففي رجوع المشتري على البائع قولان:

⁽⁶⁷⁾ النووي، يحيى بن شرف، (ت: 676هـ)، روضة الطالبين وعمدة المفتين، 9/5، بيروت، المكتب الإسلامي، ط2، 1405هـ/ 1985م، الغزالي، أبو حامد محمد بن محمد، (ت: 505هـ)، الوسيط في المذهب، 419/3، تحقيق: أحمد إبراهيم ومحمد تامر، القاهرة، دار السلام، ط1، 1417هـ.

⁽⁶⁸⁾ البهوتي، منصور بن إدریس، (ت: 1051هـ)، الروض المربع شرح زاد المستقنع، تحقيق: سعيد اللحام، ص276، بيروت، دار الفكر، د. ط. ب. ت. ابن مفلح، إبراهيم بن محمد، (ت: 884هـ)، المبدع شرح المقنع، 5/ 111، الرياض، دار عالم الكتب، ط1، 1423هـ/ 2003م.

⁽⁶⁹⁾ الزحيلي، العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني، ص85.

⁽⁷⁰⁾ ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، 433/7، الزرقا، عقد البيع، ص130. الزعيبي، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني، ص378.

⁽⁷¹⁾ الكزني، نظرية الاستحقاق، ص364.

⁽⁷²⁾ البغدادي، أبو محمد بن غانم بن محمد، (ت: 1030هـ)، مجمع الضمانات في مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان، 499/1، تحقيق: محمد سراج وعلي جمعه، القاهرة، ط1، 1420هـ/ 1999م.

⁽⁷³⁾ الدسوقي، محمد عرفه، (ت: 1230هـ)، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، 402، 400/3، القاهرة، دار إحياء الكتب العربية، د. ط. ب. ت.

أ- يرجع بما غرم كما في المنافع التي لم يستوفها.

ب- لا يرجع؛ لأنه استوفى مقابل ما غرم.

وأميل إلى ترجيح رأي القائلين برجوع المشتري حسن النية⁽⁷⁶⁾ على البائع بقيمة المنافع والزوائد التي لم يستوفها، أي التي لم يستفد منها، أما المنافع والزوائد التي استوفها، أي التي استفاد منها، فأرجح عدم رجوعه على البائع بقيمتها؛ لأنه لم يخسر شيئاً في هذه الحالة؛ لأنه استوفى مقابل لما دفعه للمستحق.

ثانياً: استحقال الأرض المشتراة من يد المشتري:

إذا استحققت الأرض المشتراة من يد المشتري، وقد زرع، أو بنى فيها، وأمره المستحق بقلع الغرس والبناء، فما الحكم في هذه الحالة؟

تعددت أقوال الفقهاء في هذه المسألة على قولين هما:

القول الأول: ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية⁽⁷⁷⁾ والشافعية⁽⁷⁸⁾ والحنابلة⁽⁷⁹⁾ إلى أن المشتري حسن النية يرجع على البائع بقيمة البناء والغراس التي قلعتها بناء على طلب المستحق، وهذا بيان لأرائهم بشكل منفصل على النحو الآتي:

أ- الحنفية:

ذهب الحنفية إلى أن المشتري حسن النية يرجع على البائع بقيمة الغراس أو البناء قائماً غير مقلوع يوم تسليمه إلى البائع، إذا كان البناء مما يمكن نقضه وتسليمه للبائع، وإن لم يسلم الأناقض، فإنه لا يرجع بالقيمة، ويرجع بالثمن فقط⁽⁸⁰⁾.

والمراد بالبناء عند الحنفية: ما يمكن نقضه وله قيمة، فلا يرجع المشتري بما لا يمكن نقضه وتسليمه، ولا قيمة له بعد النقض، كما لو حفر بئراً، أو قام بتطيين الدار، أو قام بتسهيل وتسوية الأرض؛ لأن حكم القاضي بالاستحقاق يوجب الرجوع بالقيمة، أي بقيمة ما يمكن نقضه وتسليمه، لا بما أنفقه، وهو هنا أجرة الحفر، وتسهيل الأرض، والترميم بطين ونحوه مما لا يمكن نقضه وتسليمه⁽⁸¹⁾، ورد في الدر المختار ما نصه: " ... وبالجملة فإنه يرجع إذا بنى فيها أو غرس بقيمة ما يمكن نقضه وتسليمه إلى البائع، فلا يرجع بقيمة جص وطين"⁽⁸²⁾.

وهذا ما نصت عليه أيضاً المادة 408 من مرشد الحيران، جاء فيها:

" إنما يرجع المشتري إذا بنى، أو غرس بقيمة ما يمكن نقضه وتسليمه للبائع، أما ما لا يمكن تسليمه إليه، ولا تبقى له قيمة بعد نقضه كالجص والطين ونحوهما، فلا رجوع للمشتري بقيمته على البائع، كما أنه لا رجوع له بقيمة ما أنفقه في المنافع من حفر بئر، أو تطهير بالوعة في المبيع المستحق ونحو ذلك"⁽⁸³⁾.

⁽⁷⁴⁾ النووي، روضة الطالبين، 64/5. الرفاعي، أبو القاسم عبد الكريم بن محمد، (ت: 623هـ)، فتح العزيز شرح الوجيز، 479/5، تحقيق: علي محمد معوض وعادل عبد الموجود، بيروت، دار الكتب العلمية، ط1، 1417هـ/1997م.

⁽⁷⁵⁾ ابن قدامة، المغني، 271/5.

⁽⁷⁶⁾ حيث إن الفقه الإسلامي يمنح هذا الحق للمشتري إذا كان حسن النية.

⁽⁷⁷⁾ ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، 450/7. الشيخ نظام وجماعة من علماء الهند، الفتاوى الهندية، 144/4، دمشق، دار الفكر، د. ط، 1411هـ/1991م.

⁽⁷⁸⁾ النووي، روضة الطالبين، 64/5. زكريا الأنصاري، أسنى المطالب في شرح روض الطالب، 361/2.

⁽⁷⁹⁾ البهوتي، كشاف القناع، 103/4. ابن ضويان، إبراهيم بن محمد، (ت: 1353هـ)، منار السبيل في شرح الدليل، 436/1، تحقيق: زهير الشاويش، بيروت، المكتب الإسلامي، ط7، 1409هـ/1989م.

⁽⁸⁰⁾ الحصكفي، الدر المختار، 449/7. البغدادي، مجمع الضمانات، 503-502/1.

⁽⁸¹⁾ ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، 450/7. الزرقا، شرح القواعد الفقهية، ص181. البغدادي، مجمع الضمانات، 503/1.

⁽⁸²⁾ الحصكفي، الدر المختار شرح تنوير الأبصار، 451-450/7.

⁽⁸³⁾ قنري باشا، مرشد الحيران، ص65.

أما إذا كان المشتري سيء النية، فإنه لا يرجع بقيمة البناء والغراس، ويرجع بالثمن فقط؛ لأنه في هذه الحالة مغتر لا مغرور، وهذا ما نصت عليه المادة 410 من مرشد الحيران، والمادة 658 من مجلة الأحكام العدلية، فقد نصت المادة 410 من مرشد الحيران على أنه:

" إذا بنى المشتري، أو غرس في المبيع الذي اشتراه حال كونه عالماً بأن البائع لم يكن مالكا له، وأنه باعه إليه بلا أمر مالكة، فلا حق له في الرجوع بقيمة البناء والغراس، وإنما يكون له حق في الرجوع بالثمن فقط.

فإن كان المشتري جاهلاً وقت الشراء أن البائع باعه بأمر المالك، أو بغير أمره، وغره البائع بقوله: أمرني المالك بالمبيع، فاشترى وغرس، أو بنى في المبيع، ثم استحقه مالكة، وأنكر الأمر بالمبيع، يكون الحق للمشتري في الرجوع بالثمن وبقيمة البناء والغراس" (84).

ونصت المادة 658 من مجلة الأحكام على أنه: " لو غر أحد آخر في ضمن عقد المعاوضة يضمن ضرره، مثلاً لو اشترى أحد عرصة (85) وبنى عليها، ثم استحققت أخذ المشتري من البائع ثمن الأرض مع قيمة البناء حين التسليم" (86).

وبناء على ما ذكرته سابقاً يتضح لي أن هنالك شرطين عند الحنفية لرجوع المشتري بقيمة الغراس أو البناء وهما:

- أن يكونا مما يمكن نقضه وتسليمه للبائع.
- أن يكون المشتري حسن النية، أي غير عالم بأن المبيع ملك لغير البائع، فإن كان سيء النية فلا رجوع له بالقيمة.

ب- الشافعية والحنابلة:

ذهب الشافعية (87)، والحنابلة (88)، إلى أن المشتري حسن النية يرجع على البائع بقيمة البناء والغراس اللذين قلعهما المشتري بناء على طلب المالك المستحق؛ لأن البائع غر المشتري ببيعه، وأوهمه أنها ملكه، " فمن اشترى أرضاً فغرس فيها، أو بنى فيها فخرجت مستحقة لغير بائعها، وقلع غرسه، وبناءه؛ لكونه وضع بغير حق، رجع مشتر على بائع بما غرمه بسبب ذلك، من ثمن أقبضه، وأجرة غارس وبنان، وثمان مؤن مستهلكة، وأرش نقص بقلع، ونحو ذلك، وأجرة دار؛ لأن البائع غر المشتري ببيعه إياها وأوهمه أنها ملكه، وكان ذلك سبباً في غراسه وبنائه وانتقاعه فرجع عليه بما غرمه" (89).

القول الثاني: ذهب المالكية إلى أنه ليس للمالك المستحق قلع بناء المشتري حسن النية وغرسه، وإنما هو مخير بين أن يدفع قيمة الزيادة قائمة غير مقلوعة، ويأخذ ما استحقه، وبين أن يدفع إليه المستحق من يده - أي المشتري - قيمة ما استحق - أي الأرض - أو يكونا شريكين، هذا بقدر قيمة ما استحق من يده، وهذا بقدر قيمة ما بنى، أو غرس، إلا إذا كانت الأرض موقوفة، فليس للمشتري إلا نقض البناء والغراس (90).

فيفهم من رأي المالكية أنه ليس للمشتري أن يرجع بقيمة البناء والغراس على البائع؛ لأن المالك ليس له أن يأمره بالقلع، فهو مخير كما سبق بين ثلاثة أمور: إما أن يدفع للمشتري قيمة البناء والزرع، أو يدفع له المشتري قيمة الأرض، أو يكونا شريكين، المستحق بقيمة أرضه، والمشتري بقيمة بنائه وزرعه.

(84) المرجع السابق، ص 66.

(85) العرصة: البقعة الواسعة بين الدور.

(86) حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، 698/1.

(87) النووي، روضة الطالبين، 64/5. الغزالي، الوسيط، 420/3.

(88) البهوتي، كشاف القناع، 103/4. البعلبي، عبد الرحمن بن عبد الله، (ت: 1192هـ)، كشف المخدرات والرياض المزهرات، تحقيق: محمد العجمي، 490/2، بيروت، دار البشائر الإسلامية، د. ط، 1423هـ/2002م.

(89) الرحيباني، مصطفى بن سعد، (ت: 1243هـ)، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، 49/4، بيروت، المكتب الإسلامي، ط2، 1415هـ/1994م.

(90) الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، 466/3. ابن جزى، القوانين الفقهية، ص 219.

وعليه فإن المشتري لم يخسر شيئاً، بل يأخذ مقابل بنائه وزرعه من المالك المستحق، ففي هذه الحالة لا رجوع له على البائع؛ لأنه ليس له أخذ قيمة زرعه وبنائه مرتين، مرة من المالك، ومرة من البائع.

القول الراجح:

الراجح في هذه المسألة هو رأي المالكية؛ لأنه أدعى وأيسر في التطبيق العملي، ويمنع المالك المستحق من التعسف في استعمال حقه بمطالبة المشتري بقلع الغرس والبناء كما ذهب إليه الجمهور؛ لأنه قد يكون في ذلك إلحاق ضرر كبير بالمشتري، حتى وإن كان له الحق في الرجوع على البائع بقيمة البناء والزرع.

الفرع الثاني: المنافع

سبق القول بأن المستحق (المالك) يسترد ماله ممن هو في يده، فيسترده من المشتري، ويرجع المشتري على البائع بالثمن، ولكن هل يرجع المشتري ببديل المنافع المستهلكة تحت يده على البائع؟ وهنا للإجابة عن هذا السؤال لا بد من توضيح مسألة أخرى وهي أن المستحق هل يرجع على المشتري ببديل المنافع الهالكة أو المستهلكة تحت يده؟

تعددت آراء الفقهاء في هذه المسألة إلى رأيين اثنين هما:

الرأي الأول: المستحق لا يرجع على المشتري ببديل المنافع، ذهب إلى هذا الرأي الحنفية⁽⁹¹⁾، والمالكية⁽⁹²⁾.

الرأي الثاني: المستحق يرجع على المشتري ببديل المنافع، ذهب إلى هذا الرأي الشافعية⁽⁹³⁾، والحنابلة⁽⁹⁴⁾.

ومنشأ الخلاف بين الحنفية والجمهور في هذه المسألة هو أنه هل تعتبر المنافع⁽⁹⁵⁾ أموالاً أو لا؟

فمن لم يعتبرها مالا وهم الحنفية⁽⁹⁶⁾ قالوا بعدم ضمان المشتري لها للمستحق، وعليه فإن المشتري لا يرجع على البائع؛ لأنه لم يخسر شيئاً.

⁽⁹¹⁾الكاساني، بدائع الصنائع، 160/7. الزيلعي، عثمان بن علي، (ت: 743هـ)، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، 234/5، القاهرة، دار الكتب الإسلامية، د. ط، 1313هـ.

⁽⁹²⁾القرافي، شهاب الدين أحمد بن إدريس، (ت: 684هـ)، الذخيرة، 47/9، تحقيق: محمد حجي وآخرون، بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط1، 1994م. الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، 464/3.

⁽⁹³⁾الماوردي، الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي، 377/7. الرافعي، فتح العزيز شرح الوجيز، 477/5.

⁽⁹⁴⁾المرداوي، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، 178/6. ابن قدامة، المغني، 414/5-415.

⁽⁹⁵⁾المراد بالمنافع: هي ما يستفاد من الأعيان كسكن الدار وركوب السيارة.

الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، 40/4. شبير، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، ص45.

⁽⁹⁶⁾الكاساني، بدائع الصنائع، 160/7.

حيث يقصد بالمال عند الحنفية: "ما يميل إليه طبع الإنسان ويمكن ادخاره لوقت الحاجة منقولاً كان أو غير منقول".
رستم، سليم باز، (ت: 1320هـ)، شرح المجلة، ص70، دون دار نشر، دون مكان نشر، ط3، 1406هـ/1986م.

فمناصر المالية عند الحنفية هي:

1. إمكانية ادخاره وحيازته وإحرازه، فلا يعد مالا يمكن حيازته كالأموال المعنوية مثل: العلم والصحة وغيرها، وهذا القيد يخرج المنفعة عن أن تكون مالا في تعريفهم لأنه لا يمكن ادخارها.
2. أن يكون منتفعا فيه عرفاً أو عادة، فكل ما لا يمكن الانتفاع به أصلاً كالحم الميتة والطعام الفاسد، أو ينتفع به انتفاعاً لا يعتبر به عادة عند الناس كحبة القمح أو قطرة الماء فلا يعد مالا.
3. أن يكون له قيمة مادية بين الناس، أو بمعنى آخر ما اشتمل على صفة التمول، إذا ما لا يجري ذلك فيه لحقارته أو قلته فليس بمال لعدم تمول الناس له.

فيتضح بعد هذا أن الحنفية لا يعتبرون المنافع أموالاً.

الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، 40/4-41. حماد، نزبه، قضايا فقهية معاصرة في المال والاقتصاد، ص30، دمشق، دار القلم، ط1، 1421هـ/2001م. الباز، عباس أحمد، أحكام المال الحرام وضوابط الانتفاع والتصرف به في الفقه الإسلامي، ص27-28، إشراف ومراجعة عمر سليمان الأشقر، عمان، دار التفائس، ط2، 1420هـ/1999م.

ومن اعتبرها مالا وهم الجمهور⁽⁹⁷⁾، قالوا بضمان المشتري لها، وعليه فإن المشتري يرجع بما غرم على البائع. ولكن ينبغي أن يلاحظ هنا أن المالكية- وإن كانوا يعتبرون المنافع أموالاً- إلا أنهم لم يقولوا بضمان المشتري للمالك قيمة المنافع، وعدم رجوعه على البائع، ولكن مستندهم ليس كمستند الحنفية وهو عدم مالية المنافع، إنما مستندهم أن المشتري حسن النية يملك المنافع، فهم يتفقون مع الحنفية في الحكم، ويختلفون في مستنده. وبناء على ما سبق فقد تعددت آراء الفقهاء في رجوع المشتري على البائع بأجرة المنافع - كما لو كان قد سكن في الدار، أو أجرها أو قام باستخدام الشيء الذي اشتراه- التي فانتت تحت يده إلى رأيين هما:

الرأي الأول: ذهب أصحاب هذا الرأي وهم الحنفية، والمالكية، إلى أن أجرة المنافع لا يضمنها المشتري للمالك، ولا يرجع المشتري على البائع بأجرة المنافع التي فانتت تحت يده؛ لأن المالك لا يأخذ غرامة المنافع من المشتري، فلا يرجع على البائع؛ لأنه لم يغرم شيئاً، لأن القاعدة عند الحنفية أن المنافع لا تضمن⁽⁹⁸⁾، و القاعدة عند المالكية أن المشتري حسن النية يملك المنافع⁽⁹⁹⁾.

الرأي الثاني: ذهب أصحاب هذا الرأي وهم الشافعية⁽¹⁰⁰⁾ والحنابلة⁽¹⁰¹⁾ إلى أن أجرة المنافع يضمنها المشتري للمالك، أي أن المالك المستحق يغرم المشتري حسن النية قيمة المنافع التي فانتت تحت يده، وهو بدوره يرجع على البائع بما غرم أجرة للمنافع التي فانتت تحت يده من غير أن يستوفياها، أما ما غرمه أجرة للمنافع التي استوفياها، ففيه قولان عندهما:

- يرجع به على البائع؛ لأنه دخل في العقد على أن يأخذ المنافع بغير عوض، أي أن المنفعة غير مضمونة عليه؛ ولأنه مغرر به من قبل البائع فيرجع عليه بما ضمن للمستحق.
- لا يرجع به على البائع؛ لأنه غرم ما استوفى بدله، أي أن نفع المبيع عاد إليه، فلا يرجع به عليه؛ لأنه استوفى مقابل ما دفعه للمستحق.

المطلب الثالث: رجوع المشتري على البائع بما دفعه للمالك مقابل أرش النقص:

إذا نقص المبيع بيد المشتري بسبب تعييبه بعيب من العيوب، فهل يرجع المشتري على البائع بما غرمه للمالك من أرش النقص أم لا؟

تعددت أقوال الفقهاء في هذه المسألة إلى قولين هما:

القول الأول: ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية⁽¹⁰²⁾، ورواية عن الشافعية⁽¹⁰³⁾، والحنابلة⁽¹⁰⁴⁾، إلى أن المشتري يضمن أرش النقص للمالك، أي يضمن له قيمة النقصان في المبيع، ولا يرجع به على البائع؛ لأن النقص حصل في المبيع تحت يد المشتري، فيتحمل المسؤولية عن ذلك، فلا يكون له الحق في مطالبة البائع بما دفعه للمالك، وسواء كان المشتري حسن النية أم سيء النية.

⁽⁹⁷⁾ الشاطبي، أبو اسحاق إبراهيم بن موسى، (ت: 790هـ)، الموافقات في أصول الشريعة، 17/2، شرح عبدالله دراز، القاهرة، المكتبة التجارية الكبرى، ط2، 1395هـ/1975م.

الزركشي، بدر الدين محمد بن بهادر، (ت: 794هـ)، المنثور في القواعد، 222/3، تحقيق تيسير محمود، الكويت، مؤسسة الفليح، ط1، 1402هـ/1982م. البهوتي، كشاف القناع، 3/152.

حيث يقصد بالمال عند الجمهور: ما يباح نفعه مطلقاً، أي في كل الأحوال، أو يباح اقتناؤه بلا حاجة، ويستبد به المالك عن غيره إذا أخذه من وجهه.

فمناصر المالية عند الجمهور هي:

1. أن يكون فيه منفعة مقصودة مباحة شرعاً في حال السعة والاختيار.

2. أن يكون مما يتموله الناس عادة، وكذلك ما كان قابلاً للتملك إذا دخل في ملك صاحبه.

فيتضح بعد هذا أن الجمهور يعتبرون المنافع أموالاً.

حماد، قضايا فقهية معاصرة في المال والاقتصاد، ص330. الباز، أحكام المال الحرام، ص35.

⁽⁹⁸⁾ وذلك مبني على رأيهم أن المنافع ليست أموالاً.

الكاساني، بدائع الصنائع، 160/7. الزيلعي، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، 234/5.

⁽⁹⁹⁾ القرافي، الذخيرة، 47/9. الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، 464/3.

⁽¹⁰⁰⁾ الماوردي، الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي، 377/7. الرافعي، فتح العزيز شرح الوجيز، 477/5.

⁽¹⁰¹⁾ المرادوي، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، 178/6. ابن قدامة، المغني، 414/5-415.

⁽¹⁰²⁾ الكاساني، بدائع الصنائع، 155/7. البغدادي، مجمع الضمانات، 505/1.

القول الثاني: ذهب المالكية إلى أن المشتري لا يضمن أرش النقص؛ لأن المالك مخير بين أن يسترد المبيع ناقصاً من غير أرش، أي من غير ضمان قيمة النقص، أو يضمن المشتري قيمتها يوم الشراء، وبناء على ذلك فإن المشتري لا مجال له في الرجوع على البائع؛ لأنه لم يغرم أرش النقص⁽¹⁰⁵⁾.

القول الرابع :

أميل إلى ترجيح ما ذهب إليه جمهور الفقهاء من تضمين المشتري قيمة النقصان في المبيع، وعدم رجوعه على البائع بما دفعه للمالك؛ وذلك لما ذهبوا إليه من تعليل بأن النقص حصل في يد المشتري، فهو المسؤول عن ذلك، وليس البائع. بالإضافة إلى أن رأي المالكية فيه نوع من الظلم على المستحق بتخيره بين استرداد المبيع من غير تضمين المشتري قيمة النقصان في المبيع المستحق؛ لأن من حقه أن يسترد ملكه تاماً من غير نقصان، وأيضاً قد تكون قيمة المبيع يوم الشراء أقل من قيمته يوم الاستحقاق، وفي هذا إلحاق ضرر بالمالك المستحق.

المطلب الرابع: رجوع المشتري على البائع بالنفقات التي أنفقها على المبيع:

إذا كان المبيع مما يحتاج إلى النفقة - كالحیوان مثل الإبل والبقر والغنم، والأرض كما لو سهلها وحفرها - ثم استحق من يد المشتري، وكان المشتري قد أنفق عليه، فهل يرجع على البائع بما أنفق أم لا؟ ينبغي التفريق بين ما إذا كان المشتري حسن النية، أو كان سيء النية.

أولاً: كون المشتري حسن النية:

تعددت آراء الفقهاء في رجوع المشتري حسن النية على البائع بما أنفق على المبيع إلى قولين هما:

القول الأول: لا يرجع المشتري على البائع بما أنفق على المبيع؛ لأنه أنفق على مال غيره بغير إذنه فيعتبر متبرعاً، وهذا قول الحنفية⁽¹⁰⁶⁾، وهي الرواية الأصح عند الشافعي⁽¹⁰⁷⁾، ورأي المالكية في حال كون المبيع مما له نفقة وغلة، فإن المشتري حسن النية يملك الغلة مقابل النفقة، وبالتالي لا رجوع له على البائع بالنفقة؛ لأنه أخذ الغلة في مقابلها⁽¹⁰⁸⁾.

القول الثاني: يرجع المشتري على البائع بما أنفق على المبيع؛ لأنه مغرور من جهة البائع في إنفاقه، ومن حق المغرور أن يرجع بما خسره على من غره، وذهب إلى هذا المالكية في حال ما إذا كان للمبيع نفقة، وليس له غلة⁽¹⁰⁹⁾، والحنابلة⁽¹¹⁰⁾ وهو الرواية الثانية في المسألة عن الشافعي⁽¹¹¹⁾.

القول الرابع:

⁽¹⁰³⁾ الغزالي، الوسيط، 420/3. الرافعي، فتح العزيز شرح الوجيز، 478/5.

والرواية الأخرى عند الشافعية: أن المشتري يرجع على البائع بما ضمنه للمالك من أرش النقص.

⁽¹⁰⁴⁾ ابن قدامة، المغني، 385/5. الزركشي، أبو عبد الله محمد بن عبد الله، (ت: 772هـ)، شرح الزركشي على مختصر الخرقي، 160/2، تحقيق: عبد المنعم إبراهيم، بيروت، دار الكتب العلمية، د. ط، 1423هـ/2002م.

⁽¹⁰⁵⁾ القرافي، الذخيرة، 7-6/9. ابن سلمون، أبو محمد عبد الله بن عبد الله، (ت: 741هـ)، العقد المنظم للحكام فيما يجري بين أيديهم من العقود والأحكام، ص427، تحقيق: محمد الشاغول، القاهرة، دار الآفاق العربية، ط1، 1432هـ/2011م.

⁽¹⁰⁶⁾ ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، 449/7. البغدادي، مجمع الضمانات، 503-504.

⁽¹⁰⁷⁾ النووي، يحيى بن شرف، (ت: 676هـ)، المجموع، 370/9، دمشق، دار الفكر، د. ط، ب. ت. الرافعي، فتح العزيز شرح الوجيز، 478/5.

⁽¹⁰⁸⁾ القرافي، الذخيرة، 47/9. ابن سلمون، العقد المنظم للحكام، 427.

⁽¹⁰⁹⁾ الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، 464/3. القرافي، الذخيرة، 47/9.

⁽¹¹⁰⁾ المرادوي، الإنصاف في معرفة راجح من الخلاف، 174/6. البهوتي، كشاف القناع، 103/4.

⁽¹¹¹⁾ النووي، المجموع، 353/9.

أميل إلى ترجيح القول الثاني الذي يفيد برجوع المشتري حسن النية بما أنفق على المبيع؛ لأنه قد غرر به من جهة البائع، فكل ما خسره وأنفقه على المبيع يحق له أن يرجع فيه على البائع؛ لأن إنفاقه كان بسببه، وهذا القول يتفق مع عدالة الشريعة الإسلامية ومقاصدها في حفظ أموال الناس وعدم أكلها بالباطل.

ثانياً: كون المشتري سيء النية:

أما إذا كان المشتري سيء النية، فقد تعددت أقوال الفقهاء في رجوعه بالنفقة إلى قولين هما:
القول الأول: ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية⁽¹¹²⁾، والشافعية⁽¹¹³⁾، والحنابلة⁽¹¹⁴⁾ إلى أن المشتري سيء النية لا يستحق شيئاً مقابل نفقته على المبيع؛ لأنه أنفق على مال الغير بغير إذنه فيعتبر متبرعاً، ولم يكن هنالك تغير من البائع له.
القول الثاني: يرى المالكية أن المبيع إذا كان له غلة ونفقة، فإن النفقة تخصم من الغلة، أما إن كان له نفقة دون الغلة، فإنه لا يستحق شيئاً مقابل النفقة؛ لظلمه، وحاصل مذهب المالكية:
إن كانت النفقة مساوية للغلة، يأخذ المشتري سيء النية الغلة في مقابلها؛ لأنه وإن ظلم لا يظلم، وإن زادت النفقة على الغلة، فلا رجوع له بزائد النفقة على المالك، وإن كانت الغلة أكثر من النفقة غرم زائد الغلة للمالك، أي أن على المشتري أن يرد على المالك ما زاد على النفقة⁽¹¹⁵⁾.

القول الراجح:

أميل إلى ترجيح رأي جمهور الفقهاء في أن المشتري سيء النية لا يستحق شيئاً مقابل نفقته على المبيع؛ لأنه كما علل أصحاب هذا القول بأنه أنفق على مال الغير بغير إذنه فيعتبر متبرعاً، وليس هنا أي تغير به من قبل البائع، فهو مغترر وليس بمغرور، فلكل هذا لا رجوع له على البائع بما أنفق.
وفي ختام هذا المبحث يتضح لي أن ما ذكر من شروط لرجوع المشتري على البائع بالثمن، تشترط لرجوعه في باقي عناصر التعويض، ويتضح لي أيضاً أن ما ذكر من حقوق للمشتري في حالة استحقال المبيع، إنما تثبت له في الفقه الإسلامي إذا كان حسن النية، أما المشتري سيء النية فلا يستحق شيئاً من هذه الحقوق باستثناء رجوعه بالثمن عند الحنفية والمالكية، واستحقاقه الغلة مقابل النفقة عند المالكية.

والتعليل الفقهي لعدم استحقال المشتري سيء النية لتلك الحقوق عند استحقال المبيع، هو أن المشتري سيء النية بمثابة الغاصب⁽¹¹⁶⁾، فأقدامه على الشراء مع علمه المسبق بعدم ملكية المبيع للبائع، فهو غاصب مثله لا يستحق شيئاً من الحقوق - باستثناء ما ذكر عند الحنفية والمالكية - عند ظهور المالك الحقيقي للمبيع⁽¹¹⁷⁾.

المبحث الثالث: حقوق المشتري في حالة الاستحقاق الكلي في القانون المدني الأردني:

الاستحقاق الكلي يتحقق عندما يستحق كامل المبيع من يد المشتري، وينتزع من يده بعد ثبوت ملكيته للغير بموجب قرار قضائي⁽¹¹⁸⁾، فالاستحقاق الكلي يؤدي إلى عدم بقاء المبيع كاملاً على ملك المشتري⁽¹¹⁹⁾.

⁽¹¹²⁾ ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار المختار شرح تنوير الأبصار، 449/7. البغدادي، مجمع الضمانات، 503/1-504.

⁽¹¹³⁾ الغزالي، الوسيط، 419/3. النووي، المجموع، 353/9.

⁽¹¹⁴⁾ ابن قدامة، المغني، 415/5. البهوتي، كشاف القناع، 103/4.

⁽¹¹⁵⁾ الصاوي، أحمد بن محمد الخلوتي، (ت: 1241هـ)، بلغة السالك لأقرب المسالك، 379/3، تحقيق: محمد شاهين، بيروت، دار الكتب العلمية، د. ط، 1415هـ/1995م. ابن سلمون، العقد المنظم للحكام، ص426.

⁽¹¹⁶⁾ لا بد من الإشارة هنا إلى أنه في الغضب توجد مسؤوليتان وهما: مسؤولية مدنية تتمثل بالضمان، ومسؤولية جزائية تتمثل بالعقوبة، ويرجع أمر تقديرها للحاكم أو القاضي.

هذه الملاحظة أشار علي بها الدكتور محمود السرطاوي.

⁽¹¹⁷⁾ ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، 450/7. ابن سلمون، العقد المنظم للحكام، ص427. الغزالي، الوسيط، 419/3. البهوتي، كشاف القناع، 103/4.

⁽¹¹⁸⁾ الزعبي، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني، ص367. العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، ص117.

⁽¹¹⁹⁾ الزعبي، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني، ص367.

فإذا ثبت استحقاق الغير للمبيع استحقاقاً كلياً، فإنه يحق للمشتري الرجوع على البائع بالتعويض، بسبب ما أصابه، وتكبده من خسائر وأضرار نتيجة لهذا الاستحقاق⁽¹²⁰⁾.

ولقد حدد القانون المدني الأردني عناصر التعويض بأربعة عناصر، وهي:⁽¹²¹⁾

1. الثمن.

2. التحسينات، أو المصروفات النافعة التي أحدثها المشتري في المبيع.

3. الثمرة، أي ما أداه المشتري للمستحق من ريع المبيع، أو غلته.

4. التعويض عن الأضرار الأخرى التي نشأت بسبب استحقاق المبيع.

ونصت المادة 505 من القانون المدني الأردني في الفقرة الثانية، والثالثة، والرابعة منها، على ثلاثة عناصر من عناصر التعويض، وهي:

1. الثمن.

2. التحسينات النافعة.

3. الأضرار التي نشأت باستحقاق المبيع.

حيث جاء في المادة المذكورة أعلاه ما يأتي:

• إذا لم يجز المستحق المبيع، انفسخ العقد، وللمشتري أن يرجع على البائع بالثمن.

• ويضمن البائع للمشتري ما أحدثه في المبيع من تحسين نافع مقدراً بقيمته يوم التسليم للمستحق.

• ويضمن البائع أيضاً للمشتري الأضرار التي نشأت باستحقاق المبيع.

ونصت المادة 511 على العنصر الرابع للتعويض، وهو عنصر الربح والغلة و جاء فيها:

" للمستحق مطالبة المشتري بما أفاده من ريع المبيع، أو غلته، بعد حسم ما احتاج إليه الإنتاج من النفقات، ويرجع المشتري على البائع بما أداه للمستحق".

وأحدثت عن عناصر التعويض بشكل مفصل في أربعة مطالب:

المطلب الأول: الثمن.

المطلب الثاني: الثمرة " ما أداه المشتري للمستحق من ريع المبيع أو غلته".

المطلب الثالث: التحسينات النافعة التي أحدثها المشتري في المبيع.

المطلب الرابع: الأضرار التي نشأت باستحقاق المبيع.

المطلب الأول: الثمن:

نصت المادة 505 في الفقرة الثانية منها على أنه: " إذا لم يجز المستحق البيع انفسخ العقد، وللمشتري أن يرجع على البائع بالثمن".

يتضح من نص هذه المادة أنها أعطت الحق للمشتري في أن يرجع على البائع بالثمن، إذا لم يجز المستحق البيع؛ لأن العقد ينفسخ في هذه الحالة، وهذا يعني إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرام العقد، فيجب على المشتري إعادة المبيع إلى المستحق، ومن ثم يرجع على البائع بالثمن الذي دفعه له⁽¹²²⁾.

⁽¹²⁰⁾ العبيدي، ضمان استحقاق المبيع في القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي، ص 65.

⁽¹²¹⁾ الزحيلي، العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني، ص 83. السرحان، شرح أحكام العقود المسماة، ص 259. العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، ص 118-119.

⁽¹²²⁾ الزعبي، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني، ص 368. العبيدي، ضمان استحقاق المبيع في القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي، ص 66. أبو دلو، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع في القانون المدني الأردني، ص 135.

ويتضح أيضاً من هذا النص أن المشتري يرجع على البائع بالثمن الذي دفعه للبائع وقت إبرام العقد، بغض النظر عن قيمة المبيع وقت الاستحقاق، سواء زادت هذه القيمة، أم نقصت⁽¹²³⁾، لأن قيمة المبيع قد تزيد بفعل المشتري، كما لو قام ببناء بعض الأبنية على العقار، أو الأرض المباعة، أو قام بإدخال بعض التحسينات على المبيع، أو كانت هذه القيمة قد زادت لأسباب لا تعود إليه كارتفاع أسعار السوق، أو تعبيد طرق تمر بجانب العين المبيعة، أو إقامة أبنية عامة بجانبها، مما يؤدي إلى ارتفاع قيمتها. وقد تنقص قيمة المبيع عن الثمن الذي دفعه المشتري، بفعل المشتري نفسه، كأن يقوم بهدم جزء من العقار المبيع، أو أحدث صدمة للسيارة التي قام بشرائها، أو كانت هذه القيمة قد نقصت بدون فعل المشتري، نتيجة لانخفاض أسعار السوق⁽¹²⁴⁾. ويلاحظ من خلال ما ذكر أن القانون المدني الأردني قد وافق ما ذهب إليه الفقه الإسلامي فيما يخص رجوع المشتري على البائع بالثمن فقط، سواء زادت قيمة المبيع، أم نقصت وقت الاستحقاق⁽¹²⁵⁾.

وينبغي التنبيه إلى أنه لا أثر لحسن أو سوء نية المشتري في الرجوع على البائع بالثمن، فيحق له الرجوع، حتى وإن كان سيء النية، أي عالماً بعدم ملكية البائع للمبيع⁽¹²⁶⁾، وهذا ما نصت عليه المادة 506 في الفقرة الثانية منها، وجاء فيها:

" ولا يمنع علم المشتري بأن المبيع ليس ملكاً للبائع من رجوعه بالثمن عند الاستحقاق".

ويمكن تعليل رجوع المشتري سيء النية على البائع بالثمن بثلاثة أسباب وهي:⁽¹²⁷⁾

1. أن المشتري يتأمل من البائع دفع ادعاء الغير بملكية المبيع.

2. أن المستحق قد يجيز البيع، ويخلص المبيع للمشتري.

3. علم المشتري بحق الغير لا يحل للبائع الثمن؛ لأنه سيأخذ الثمن دون مقابل.

ويلاحظ أن القانون المدني الأردني قد أخذ برأي الحنفية والمالكية القائلين: بأن علم المشتري بأن المبيع مستحق للغير، لا يمنع من رجوعه على البائع بالثمن.

وقبل أن أختتم حديثي عن العنصر الأول من عناصر التعويض، وهو الثمن، ينبغي الإشارة هنا إلى نص المادة 510 من القانون المدني في الفقرة الأولى منها التي تتعلق بهلاك المبيع في يد المشتري حيث جاء فيها:

" أن المستحق يرجع على المشتري بقيمة المبيع يوم الشراء إذا هلك في يده، ويرجع المشتري على البائع بالثمن".

وهذه القيمة قد تزيد، أو تنقص عن الثمن المسمى في العقد، ففي حالة النقصان، فإن المشتري يرجع على البائع بالثمن المسمى كاملاً؛ لأن من حقه العودة عليه بما دفع ثمناً للشيء المستحق، استناداً إلى نص المادة 510 في الفقرة الأولى منها⁽¹²⁸⁾، وأما في حالة زيادة قيمة المبيع وقت الشراء عن الثمن المسمى في العقد، كأن يكون الثمن المسمى مثلاً 1000 دينار، وأثبت الخبراء أن قيمة المبيع في السوق يوم الشراء تزيد عن هذا المبلغ، بأن كانت 1100 دينار، فإن المشتري يلتزم بأن يدفع للمستحق ليس الثمن

⁽¹²³⁾الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، ص113. العبيدي، ضمان استحقال المبيع في القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي، ص66.

⁽¹²⁴⁾الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، ص113. أبو دلو، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع في القانون المدني الأردني، ص135.

⁽¹²⁵⁾عند كلام الفقهاء عن رجوع المشتري على البائع بالثمن، فإنهم يقصدون الثمن المنكور في العقد، سواء زادت قيمة المبيع، أو نقصت، وهذا يستخلص من نصوص الفقهاء، فإنهم لم يتكروا في نصوصهم إلا الثمن فقط، إلا أن الحنفية نصوا على ذلك نصاً صريحاً، حيث نصت المادة 405 من مرشد الحبران حيث جاء فيها: " إذا استحق المبيع على المشتري بالبينة، فله استرداد الثمن بتامه من البائع ولو نقصت قيمة المبيع بعد البيع بأي سبب كان".

وما نصت عليه أيضاً المادة 406 من مرشد الحبران حيث جاء فيها: " إذا زادت قيمة المبيع عن ثمنه الذي اشتراه به المشتري، فليس له حق في طلب شيء من البائع زائداً عن الثمن الذي أداه إياه".

قدري باشا، مرشد الحبران، ص65.

⁽¹²⁶⁾الزحيلي، العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني، ص85. العبيدي، العبيدي، ضمان استحقال المبيع في القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي، ص66.

⁽¹²⁷⁾الزحيلي، العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني، ص85.

⁽¹²⁸⁾الزعيبي، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني، ص357.

المسمى بينه وبين البائع، وهو الألف دينار، وإنما قيمة المبيع في السوق يوم الشراء، وهو الف ومئة دينار، باعتبار أن حق المستحق تجاه المشتري نشأ يوم الشراء، وليس في يوم غيره، ويلاحظ هنا أن المشتري سيعود على البائع بحسب نص المادة 510 في الفقرة الأولى منها بالثمن فقط، وهنا يلحق المشتري خسارة باعتبار أنه قد دفع ألفاً ومئة دينار للمستحق، وهي قيمة الشيء يوم الشراء، وأعطته الحق فقط بالعودة على البائع بالثمن وهو ألف دينار؛ لذلك جاءت الفقرة الثانية من نفس المادة محققة للعدل للمشتري، حيث جاء فيها: " إذا كانت القيمة التي ضمنها المشتري أكثر من الثمن المسمى، كان له الرجوع بالفرق...".

فهي تعطي الحق للمشتري بالرجوع على البائع بالفرق بين القيمة التي دفعها للمستحق، وبين الثمن الذي يرجع به على البائع إذا كانت قيمة المبيع يوم الشراء تزيد عن الثمن المسمى، والسبب الذي جعل المشرع يعطي الحق للمشتري بأن يرجع على البائع بهذا الفرق، هو أن المشتري لا ذنب له فيما حصل، وبالتالي يجب أن لا يتحمل أي أضرار نتيجة لاستحقاق المبيع، وأن الذي يجب أن يتحملها هو البائع⁽¹²⁹⁾.

وأوید ما ذهب إليه القانون المدني الأردني في هذه المادة في الفقرة الثانية منها، ولكن في حالة ما إذا كان المشتري حسن النية، أما إذا كان سيء النية، فأرى أنه لا يستحق الفرق بين الثمن والقيمة التي دفعها للمستحق إذا كانت أكثر من الثمن المسمى في العقد؛ لأنه ليس مغرراً به من قبل البائع، وهو على علم تام بعدم ملكية البائع للمبيع، وبالرغم من ذلك أقدم على الشراء، وبالتالي فإنه لا يستحق أكثر من الثمن الذي دفعه.

فأرى أنه كان من الأجدر بالقانون المدني الأردني أن يفرق بين حالة المشتري حسن النية، والمشتري سيء النية، ولا يكون الحكم واحداً في الحالتين.

المطلب الثاني: الثمرة " ما أداه المشتري للمستحق من ريع المبيع، أو غلته":

نصت المادة 511 من القانون المدني الأردني على أنه:

" للمستحق مطالبة المشتري بما أفاده من ريع المبيع، أو غلته بعد حسم ما احتاج إليه الإنتاج من النفقات، ويرجع المشتري على البائع بما أداه للمستحق".

فيتضح من نص هذه المادة أن المشتري يلتزم برد ريع المبيع وغلته إلى المستحق في حال ثبوت استحقاق المبيع له، وفي نفس الوقت أعطت المشتري الحق في أن يرجع على البائع بما أداه للمستحق، بحيث يكون البائع ملزماً بأن يرد إلى المشتري قيمة الثمرة التي ألزم بردها إلى المستحق⁽¹³⁰⁾.

فالعين المستحقة قد تعطي غلة، أو ريعاً، مثل الأرض الزراعية، فقد تعطي غلة، أو بستاناً فإنها تعطي ثماراً، أو كانت حيواناً كالبقرة والغنم، فإنها تعطي نتاجاً، وإن كانت سيارة عمومية، فإنها تعطي عائداً، وغيرها من الأعيان التي تدر أرباحاً وعوائد، فكل هذه الأرباح، والعوائد تؤخذ من المشتري، ويكون مسؤولاً عن إعادتها للمستحق حسب نص هذه المادة⁽¹³¹⁾.

ولكن متى يكون المشتري مسؤولاً عن إعادة ثمار المبيع للمستحق؟

للإجابة عن هذا التساؤل لا بد من العودة إلى نص المادة 1191، و1192 من القانون المدني الأردني.

حيث تنص المادة 1191 على أنه:

" يملك الحائز حسن النية ما قبضه من الثمار، والمنافع مدة حيازته".

وتنص المادة 1192 على أنه:

" يكون الحائز سيء النية مسؤولاً عن جميع الثمار التي يقبضها، والتي قصر في قبضها من وقت أن يصبح سيء النية⁽¹³²⁾".

⁽¹²⁹⁾الزعيبي، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني، ص373-374.

⁽¹³⁰⁾العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، ص119. أبو دلو، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع في القانون المدني الأردني، ص143.

⁽¹³¹⁾الزعيبي، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني، ص353.

فيتضح ويتبين من هذه النصوص أن المشتري يكون ملزماً برد الثمرة التي قبضها بسوء نية إلى المستحق، وبالتالي يرجع على البائع بقيمة هذه الثمار التي أزم بردها إلى المستحق، أما إذا كان المشتري حسن النية، فإنه يملك هذه الثمار، ولا يلزم بردها إلى المستحق⁽¹³³⁾، وبالتالي فإن المشتري في هذه الحالة لا يرجع على البائع بقيمة هذه الثمار؛ لأنه تملكها ولم يخسر شيئاً للمستحق. وينبغي الإشارة هنا إلى أن المشتري سيء النية يكون مسؤولاً أيضاً عن رد الثمار والغلات التي قصر في قبضها وجنيها إلى المستحق، كإهماله زراعة الأرض، أو إهماله تشغيل السيارة، ولكنه لا يرجع بهذه الغلات على البائع؛ لأنه هو الذي أخطأ وقصر في جني الغلة والمحصول، والمخطئ هو الذي يتحمل نتيجة خطئه، ولا يتحملة غيره⁽¹³⁴⁾.

والسبب في إعطاء المشتري الحق بالعودة على البائع بما أداه للمستحق من ريع وغلات وثمار، هو أن البائع هو المتسبب في كل الأضرار التي أصابت المشتري نتيجة استحقاق المبيع، ونتيجة لذلك يجب عليه أن يعرضه عن هذه الأضرار، بالإضافة إلى أن حق المشتري بالرجوع على البائع بقيمة ما أداه للمستحق من ريع المبيع وغلته، كان بسبب استفادة البائع واستغلاله لثمن المبيع، مما عاد عليه بالنفع، فكان دفعه لما أداه المشتري للمستحق من ريع وغلة، مقابل استغلاله واستثماره، واستفادته من ثمن المبيع⁽¹³⁵⁾.

ويلاحظ هنا أن القانون المدني الأردني قد أخذ برأي المالكية القائلين بأن المشتري حسن النية يملك المنافع، وبالتالي لا يرجع على البائع بها؛ لأنه لم يخسر شيئاً للمالك المستحق.

ولكن القانون المدني الأردني خالف الفقه الإسلامي عندما أعطى الحق للمشتري سيء النية بالرجوع على البائع بما أداه للمستحق من ريع وغلات، حيث إن الفقه الإسلامي لم يعط الحق للمشتري سيء النية بالرجوع على البائع بشيء من ذلك.

المطلب الثالث: قيمة التحسينات النافعة التي أحدثها المشتري في المبيع "النفقات النافعة":

نصت المادة 505 في الفقرة الثالثة منها على أنه:

" يضمن البائع للمشتري ما أحدثه في المبيع من تحسين نافع مقدراً بقيمته يوم التسليم للمستحق".

ويقصد بالتحسينات النافعة التي أحدثها المشتري في المبيع: الزيادة التي طرأت على قيمة المبيع، نتيجة لما صرفه المشتري عليه من مصروفات نافعة، دون أن تكون ضرورية لحفظه، حيث إن تركها لا يؤدي إلى تلف المبيع، أو تعييبه، أو حدوث ضرر، أو خسارة كبيرة له، أي أنها ليست ضرورية للمحافظة على المبيع من التلف، أو الهلاك⁽¹³⁶⁾.

ومن أمثلة هذه التحسينات: قيام المشتري بإقامة طبقة جديدة فوق الدار الأصلية، أو إنشاء مصعد في الدار لم يكن موجوداً فيها قبل شرائها⁽¹³⁷⁾، أو قيام المشتري بإدخال الماء والكهرباء والخدمات الأخرى إلى العقار⁽¹³⁸⁾.

ويستطيع المشتري الرجوع على البائع بقيمة التحسينات النافعة، سواء كان حسن النية، أم سيء النية⁽¹³⁹⁾، وقيمة هذه التحسينات تتمثل بالفرق بين قيمة المبيع قبل إجراء التحسينات، وقيمه بعد إجرائها، فيكون الفرق بين القيمتين هو قيمة هذه التحسينات⁽¹⁴⁰⁾، وتقدر هذه القيمة يوم تسليم المشتري المبيع للمستحق⁽¹⁴¹⁾.

⁽¹³²⁾ سوء نية المشتري تتحقق إذا كان منذ إبرام عقد البيع عالماً بسبب استحقاق المبيع، ويصبح المشتري سيء النية أيضاً من وقت علمه بسبب استحقاق الشيء المبيع للغير إذا كان حسن النية ابتداءً عند إبرام عقد البيع.

ناصر، ضمان التعرض والاستحقاق في العقود، ص 450. أبو دلو، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع في القانون المدني الأردني، ص 144.

⁽¹³³⁾ السرحان، شرح أحكام العقود المسماة، ص 259-260. العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، ص 119.

⁽¹³⁴⁾ ناصر، ضمان التعرض والاستحقاق في العقود، ص 450. الزعبي، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني، ص 353، 375.

⁽¹³⁵⁾ المرجع السابق، ص 375.

⁽¹³⁶⁾ العبيدي، ضمان استحقاق المبيع في القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي، ص 67. الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، ص 115. الزعبي، العقود المسماة: شرح عقد

البيع في القانون المدني، ص 368. فرج، الوجيز في عقد البيع، ص 154.

⁽¹³⁷⁾ السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، 4/681.

⁽¹³⁸⁾ ناصر، ضمان التعرض والاستحقاق في العقود، ص 441. فرج، الوجيز في عقد البيع، ص 154. الزعبي، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني، ص 369.

والسبب في اعتبار التقدير يوم التسليم للمستحق، " أن المشتري لو أخذ ما أحدثه من تحسينات في المبيع - على فرض ذلك - وأراد بيعها في اليوم ذاته الذي سلم به المبيع للمستحق، فلن يتمكن من بيعها بأكثر من قيمتها في السوق في ذلك اليوم، فلذلك جعل القانون حق المشتري في العودة على البائع بقيمة هذه التحسينات مقدراً بقيمتها يوم تسليمها مع المبيع للمستحق"⁽¹⁴²⁾. ويلاحظ من نص هذه المادة في الفقرة الثالثة منها، أن القانون المدني أعطى المشتري الحق بالرجوع على البائع بالنفقات النافعة، أي أن البائع يعرض المشتري عما أنفق من نفقات نافعة على المبيع.

أما النفقات الأخرى، كالتفقات الضرورية، والنفقات الكمالية، فإن الحكم فيها يكون على النحو الآتي:
فالتفقات الضرورية: هي التي أنفقها المشتري لحفظ المبيع، وصيانته من الهلاك، بحيث إذا لم تنفق على المبيع، لأدى ذلك إلى تلف المبيع، أو تعييبه بعييب كبير، أو حدوث ضرر له، أو خسارة كبيرة، أو توقفه عن العمل⁽¹⁴³⁾، ومن أمثلة هذه النفقات تطبيق الماشية، أو رش المزروعات بالمبيدات؛ لئلا تقتك بها الحشرات، أو تجديد زيت المحرك للسيارة⁽¹⁴⁴⁾، ومن أمثلتها أيضاً: النفقات التي تحملها المشتري في سبيل ترميم المنزل المتصدع، أو إعادة بنائه، بحيث لولا ذلك لتهدم المنزل بأكمله⁽¹⁴⁵⁾.
فهذه النفقات الضرورية يرجع بها المشتري على المستحق، ولا يرجع بها على البائع⁽¹⁴⁶⁾؛ لأن هذه النفقات لا بد منها، بحيث إذا لم يتم المشتري بإنفاقها لأدى ذلك إلى هلاك وتلف المبيع، وبما أن هذه النفقات على درجة كبيرة من الأهمية، فإنها يجب أن تنفق على المبيع، سواء كان المبيع عند المشتري، أم عند المستحق، وبالتالي فإن هذه النفقات واجبة على المستحق في كل الأحوال، باعتباره مالكا للشيء، سواء كان هذا الشيء عنده، أم عند المشتري⁽¹⁴⁷⁾.

وهذه النفقات الضرورية يستحقها المشتري من المالك المستحق، سواء كان عالماً بالاستحقاق، أم لا، أي سواء كان حسن النية، أم سيء النية⁽¹⁴⁸⁾، حيث نصت المادة (1/1193) من القانون المدني الأردني على أنه:

" على المالك الذي يرد إليه ملكه، أن يؤدي إلى الحائز جميع ما أنفق من النفقات الضرورية اللازمة لحفظ العين من الهلاك".

أما بالنسبة للنفقات التحسينية الكمالية: وهي التي تنفق على المبيع بغرض الزخرفة والزينة، ولا تؤدي إلى زيادة في قيمة المبيع، ولا يترتب على تركها أي ضرر فيه⁽¹⁴⁹⁾.

ومن أمثلة هذه النفقات: وضع ورق لاصق على الجدران⁽¹⁵⁰⁾، أو وضع أحبال زينة على شجر حديقة المنزل، أو وضع صور على الجدران.

⁽¹³⁹⁾ العبيدي، ضمان استحقاق المبيع في القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي، ص 68.

⁽¹⁴⁰⁾ أبو دلو، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع في القانون المدني الأردني، ص 139. العبيدي، ضمان استحقاق المبيع في القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي، ص 67.

⁽¹⁴¹⁾ الزحيلي، العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني، ص 84. السرحان، شرح أحكام العقود المسماة، ص 259.

وقد أخذ القانون في هذا برأي الفقه الحنفي.

⁽¹⁴²⁾ الزعبي، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني، ص 369.

⁽¹⁴³⁾ ناصر، ضمان التعرض والاستحقاق في العقود، ص 452. الزعبي، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني، ص 354. العبيدي، ضمان استحقاق المبيع في القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي، ص 67.

⁽¹⁴⁴⁾ الزعبي، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني، ص 354-355.

⁽¹⁴⁵⁾ أفرج، الوجيز في عقد البيع، ص 154.

⁽¹⁴⁶⁾ ناصر، ضمان التعرض والاستحقاق في العقود، ص 453.

⁽¹⁴⁷⁾ الزعبي، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني، ص 369.

⁽¹⁴⁸⁾ ناصر، ضمان التعرض والاستحقاق في العقود، ص 453.

⁽¹⁴⁹⁾ الزعبي، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني، ص 370. ناصر، ضمان التعرض والاستحقاق في العقود، ص 452.

⁽¹⁵⁰⁾ الزعبي، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني، ص 370.

وهذه النفقات لا يلزم البائع بردها إلى المشتري، حيث إن القانون لم ينص على رجوع المشتري بها على البائع، وهذه النفقات أيضاً لا يستطيع المشتري أن يرجع فيها على المستحق⁽¹⁵¹⁾، حيث تنص المادة (3/1193) على أنه:
" لا يلتزم المالك برد النفقات الكمالية، ويجوز للحائز أن ينتزع ما أقامه بهذه النفقات، على أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى، وللمالك أن يستبقها لقاء قيمتها مستحقة الإزالة".

وفي كلتا الحالتين التي نصت عليهما المادة (3/1193) سيصاب المشتري بضرر سواء انتزع ما أقامه من تحسينات كمالية في المبيع، أم استبقاها بناء على طلب المستحق لقاء قيمتها مستحقة الإزالة؛ لأنها ستكون أقل من قيمتها في الحالتين؛ لأنه في الحالة الأولى لن يتمكن من بيع ما أزاله بنفس ما اشتراه؛ ولأنه في الحالة الثانية قد ترك التحسينات في المبيع مقابل قيمتها مستحقة الإزالة، أي قيمتها مقلوعة، وهي بذلك لا تساوي إلا القليل من قيمتها الحقيقية⁽¹⁵²⁾.

فهل يستطيع المشتري أن يطالب البائع بتعويضه عن هذا الضرر؟

والجواب عن هذا السؤال، هو أنه يحق للمشتري مطالبة البائع بالتعويض، استناداً إلى المادة (4/505) من القانون المدني الأردني⁽¹⁵³⁾.

ويجيب الدكتور محمد يوسف الزعبي عن هذا السؤال بقوله: " وهذه الأضرار كبيرة جداً، على الرغم من أنها أضرار وقعت نتيجة تحسينات كمالية، لا يعود بها المشتري على المستحق، إلا أنها تندرج تحت نص المادة (4/505) من القانون المدني، وتعد من تطبيقاتها، حيث تنص على أن " يضمن البائع أيضاً للمشتري الأضرار التي نشأت باستحقاق المبيع"، ولا شك أن عدم تمكن المشتري من العودة على المستحق بكل قيمة التحسينات التي أنفقها على المبيع، تعد ضرراً لحق به، يجب أن يتحملها البائع حسب النص المذكور"⁽¹⁵⁴⁾.

أرى أن هذا اجتهاد خاص بالدكتور محمد يوسف الزعبي، حيث ألق التعويض عن التحسينات الكمالية بالأضرار التي لحقت بالمشتري بسبب استحقاق المبيع للغير، وهو رأي محترم، ولكن ينبغي تقييده بالتحسينات الكمالية التي تزيد في قيمة المبيع، بخلاف التحسينات الكمالية التي لا تزيد في قيمته.

ما يستفاد من نص المادة 3/505 المتعلقة برجوع المشتري على البائع بقيمة التحسينات النافعة التي أحدثها في المبيع، ومقارنته مع الفقه الإسلامي:

1. تتحقق التحسينات النافعة التي يحدثها المشتري في المبيع بسبب ما أنفق عليه من نفقات نافعة تؤدي إلى الزيادة في قيمته.
2. يتضح من نص هذه المادة أنها أعطت الحق للمشتري بالرجوع على البائع بقيمة التحسينات التي أدت إليها النفقات النافعة فقط.

أما النفقات الضرورية فإن المشتري يرجع بها على المستحق، ولا يرجع بها على البائع، وأما النفقات الكمالية التي لا تزيد في قيمة المبيع⁽¹⁵⁵⁾، فإن المشتري لا يرجع بها لا على البائع ولا على المستحق.

أما الفقه الإسلامي فلم يميز أنواع النفقة، فالفقهاء القائلون برجوع المشتري على البائع بالنفقة، فإنه يرجع بجميع أنواع النفقة، ومن قال بعدم الرجوع، فإن المشتري لا يرجع بأي نوع من أنواع النفقة.

3. لم يفرق القانون المدني الأردني بين المشتري حسن النية، والمشتري سيء النية، فأعطى الحق لكليهما بالرجوع على البائع بقيمة التحسينات التي أدت إليها النفقات النافعة، أما الفقه الإسلامي فقد فرق بين المشتري حسن النية، والمشتري سيء النية،

⁽¹⁵¹⁾أباصر، ضمان التعرض والاستحقاق في العقود، ص455.

⁽¹⁵²⁾الزعبي، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني، ص370-371.

⁽¹⁵³⁾المعبيدي، ضمان استحقاق المبيع في القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي، ص67.

⁽¹⁵⁴⁾الزعبي، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني، ص371.

⁽¹⁵⁵⁾ مع ملاحظة ما قيل من رأي للدكتور محمد يوسف الزعبي في ص 53.

فبالنسبة للمشتري سيء النية، فإنه لا يرجع على البائع بشيء من النفقات، إلا ما ذهب إليه المالكية في حالة إذا ما كان للمبيع نفقة وغلة، فإنه يستحق الغلة في مقابل النفقة.

وأما إن كان حسن النية فقد اختلف الفقهاء في رجوعه على البائع بالنفقة، على قولين هما:

- لا يرجع، لأنه أنفق على مال غيره بغير إذنه فيعد متبرعا، وهذا القول ذهب إليه الحنفية، وهي الرواية الأصح عند الشافعية، وهذا رأي المالكية في حال كون المبيع له نفقة وغلة، فإن المشتري حسن النية يملك الغلة مقابل النفقة، وبالتالي لا رجوع له على البائع بالنفقة؛ لأنه أخذ الغلة في مقابلها.
- يرجع المشتري على البائع بما أنفقه على المبيع؛ لأنه مغرور من جهة البائع في إنفاقه، ومن حق المغرور أن يرجع بما خسره على من غره، وذهب إلى هذا القول المالكية- في حال ما إذا كان للمبيع نفقة، وليس له غلة- والحنابلة والرواية الأخرى عند الشافعية.

المطلب الرابع: الأضرار التي نشأت باستحقاق المبيع:

نصت المادة 505 من القانون المدني الأردني في الفقرة الرابعة منها على أنه:

" يضمن البائع أيضا للمشتري الأضرار التي نشأت باستحقاق المبيع".

فيتضح من نص هذه المادة أنه يجب على البائع بالإضافة إلى ما تقدم تعويض المشتري عن الأضرار التي أصابته بسبب استحقال المبيع⁽¹⁵⁶⁾، ذلك أن عناصر التعويض السابقة التي حددها القانون، قد لا تكون كافية لتغطية ما لحق بالمشتري من أضرار جراء استحقال المبيع، فإذا لحق المشتري ضرر من جراء ذلك، ولم تتناول النصوص التي حددت حقوق المشتري في حالة استحقال المبيع، كان للمشتري مطالبة البائع بها وفقا لنص هذه المادة⁽¹⁵⁷⁾.

ومن الأمثلة على الأضرار التي تصيب المشتري بسبب استحقال المبيع: مصاريف رسوم نقل الملكية، ومصاريف السفر لمعاينة المبيع، ونفقات تحرير العقد، وأجرة المحامي، ومصاريف دعوى الاستحقاق⁽¹⁵⁸⁾.

ويمكن اعتبار رجوع المشتري على البائع بالتعويض عن قيمة التحسينات الكمالية، أنها تتدرج تحت نص هذه المادة (4/505) وتعد تطبيقا من تطبيقاتها⁽¹⁵⁹⁾.

ويمكن أن يعد من تطبيقات هذه المادة (4/505) رجوع المشتري على البائع بالفرق بين قيمة المبيع، والثلث المسمى في حالة هلاك المبيع في يد المشتري، إذا كانت قيمة المبيع أكثر من الثلث المسمى؛ لأنه في هذه الحالة سيلحق المشتري ضرر، فيكون البائع ملزما بتعويضه عن هذا الضرر الذي لحق به بناء على نص هذه المادة حيث تنص على أن: " يضمن البائع أيضا للمشتري الأضرار التي نشأت باستحقاق المبيع."، ومن ضمن هذه الأضرار الفرق بين القيمة التي ضمنها المشتري، والثلث المسمى، إذا كانت القيمة أكثر من الثلث المسمى⁽¹⁶⁰⁾.

وينبغي الإشارة إلى أن تعويض البائع للمشتري عن الأضرار التي أصابته نتيجة استحقال المبيع للغير لا يشمل إلا الأضرار الواقعة والناشئة فعلا عن استحقال المبيع للغير، دون أن تشمل الأضرار الناشئة عما فات المشتري من كسب⁽¹⁶¹⁾، أي أن التعويضات تشمل كل خسارة لحقت بالمشتري فعلا، كمصاريف الدعوى، ورسوم تسجيل الملكية، وأجور السفر، وكل المبالغ التي

⁽¹⁵⁶⁾ العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، ص119.

⁽¹⁵⁷⁾ أبو دلو، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع في القانون المدني الأردني، ص145.

⁽¹⁵⁸⁾ الزعبي، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني، ص372. ناصر، ضمان التعرض والاستحقاق في العقود، ص462. الزحيلي، العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتية

والقانون المدني الأردني، ص85. العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، ص119.

⁽¹⁵⁹⁾ ينظر ص60-61.

⁽¹⁶⁰⁾ ينظر ص53-54.

⁽¹⁶¹⁾ أبو البصل، عبد الناصر، دراسات في فقه القانون المدني الأردني، ص336، عمان، دار التفاس، ط1، 1999م.

أنفقها من جيبه حقيقة من أجل الحصول على المبيع، أما الكسب الفائت فلا يكون مشمولاً بالتعويض ؛ لأنه ليس ضرراً قد وقع فعلاً، وإنما مجرد أمل للحصول على ربح⁽¹⁶²⁾.

وبالرغم من أن الفقه الإسلامي لم يذكر تعويضاً للمشتري عن الأضرار الناشئة عن استحقاق المبيع، فإن قواعد الفقه الإسلامي - من دفع الحرج، ورفع الضرر، ومشروعية التعزيزات والغرامات المالية⁽¹⁶³⁾ - تقبل تضمين الأضرار المالية المحققة، التي تصيب المشتري من جراء استحقاق المبيع⁽¹⁶⁴⁾.

ولكن يجب التنبيه هنا إلى أن الفقه الإسلامي فرق بين المشتري حسن النية، والمشتري سيء النية، فذهب إلى استحقاق المشتري حسن النية عناصر التعويض كافة عن الأضرار التي تلحقه باستحقاق المبيع، وعدم استحقاقه ذلك في حالة كونه سيء النية. أما القانون المدني الأردني فلم يفرق بين كون المشتري حسن النية، أو سيء النية، فذهب إلى استحقاق المشتري التعويض عن الأضرار التي لحقت به بسبب استحقاق المبيع، وإن كان سيء النية، وهذا الحكم مستنتج من إطلاق نص المادة 505 التي لم تشترط أي شرط لإلزام البائع بعناصر التعويض الواردة فيها⁽¹⁶⁵⁾.

وفي ختام هذا المبحث يلاحظ أن القانون المدني الأردني منح المشتري في حالة الاستحقاق الكلي جميع الحقوق المذكورة سابقاً، دون تفرقة بين كون المشتري حسن النية أم سيء النية، وذلك بخلاف ما ذهب إليه الفقه الإسلامي.

الخاتمة:

النتائج:

1. يتفق الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني في تقسيمهما للاستحقاق، ففي كليهما ينقسم الاستحقاق إلى قسمين هما: الاستحقاق الكلي، والاستحقاق الجزئي.
2. هناك أربعة حقوق للمشتري في الفقه الإسلامي في حالة استحقاق المبيع كلياً هي:
 - رجوع المشتري على البائع بالثمن.
 - رجوع المشتري على البائع بما دفعه إلى المالك مقابل الزوائد والمنافع المستهلكة تحت يده.
 - رجوع المشتري على البائع بما دفعه للمالك مقابل أرش النقص.
 - رجوع المشتري على البائع بالنفقات التي أنفقها على المبيع.
3. ما ذكر من حقوق للمشتري في حالة استحقاق المبيع كلياً، إنما تثبت له في الفقه الإسلامي إذا كان حسن النية، أما المشتري سيء النية فلا يستحق شيئاً من هذه الحقوق باستثناء رجوعه بالثمن عند الحنفية والمالكية، واستحقاقه الغلة مقابل النفقة عند المالكية.
4. حدد القانون المدني الأردني حقوق المشتري في حالة استحقاق المبيع كلياً بأربعة حقوق هي:
 - الثمن.
 - التحسينات، أو المصروفات النافعة التي أحدثها المشتري في المبيع.
 - الثمرة، أي ما أداه المشتري للمستحق من ريع المبيع، أو غلته.

⁽¹⁶²⁾الزعيبي، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني، ص372.

وذهب الدكتور علي العبيدي، والدكتور علي جاسم ناصر إلى أن تعويض المشتري يشمل الخسارة اللاحقة به فعلاً، وما فاتته من كسب أيضاً.

العبيدي، ضمان استحقاق المبيع في القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي، ص70. ناصر، ضمان التعرض والاستحقاق في العقود، ص462-463.

⁽¹⁶³⁾الزحيلي، وهبة، (ت: 1436هـ)، نظرية الضمان، ص93، دمشق، دار الفكر، ط9، 1433هـ/2012م.

⁽¹⁶⁴⁾الزحيلي، العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني، ص84.

⁽¹⁶⁵⁾العبيدي، ضمان استحقاق المبيع في القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي، ص71.

• التعويض عن الأضرار الأخرى التي نشأت بسبب استحقاق المبيع.

5. إن القانون المدني الأردني منح المشتري في حالة الاستحقاق الكلي جميع الحقوق المذكورة سابقاً دون تفرقة بين كون المشتري حسن النية أو سيئها، وذلك بخلاف ما ذهب إليه الفقه الإسلامي.

التوصيات:

- إجراء مزيد من البحوث والدراسات في جزئيات القانون المدني ومقارنتها بالفقه الإسلامي، وإفرادها ببحوث مستقلة.
- أن ينحى القانون المدني منحى الفقه الإسلامي في عدم منح المشتري سيء النية نفس الحقوق التي يستحقها المشتري حسن النية في حالة استحقاق المبيع، سواء كان الاستحقاق كلياً، أم جزئياً.

المصادر والمراجع

- ابن الهمام، محمد بن عبد الواحد، (ت: 861هـ)، شرح فتح القدير، بيروت، دار الفكر، ط1، ب.ت.
- ابن جزري، محمد بن أحمد، (ت: 741هـ)، القوانين الفقهية، ص219، بيروت، دار الكتب العلمية، د.ط، ب.ت.
- ابن رشد، محمد بن أحمد، (ت: 595هـ)، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، خرج أحاديثه: أحمد أبو المجد، القاهرة، دار العقيدة، ط1، 1425هـ/2004م.
- ابن سلمون، أبو محمد عبد الله بن عبد الله، (ت: 741هـ)، العقد المنظم للحكام فيما يجري بين أيديهم من العقود والأحكام، تحقيق: محمد الشاغل، القاهرة، دار الآفاق العربية، ط1، 1432هـ/2011م.
- ابن ضويان، إبراهيم بن محمد، (ت: 1353هـ)، منار السبيل في شرح الدليل، تحقيق: زهير الشاويش، بيروت، المكتب الإسلامي، ط7، 1409هـ/1989م.
- ابن عابدين، محمد أمين، (ت: 1252هـ)، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، تحقيق: عادل عبد الموجود وعلي محمد معوض، الرياض، دار عالم الكتب، طبعة خاصه، 1423هـ/2003م.
- ابن قدامه، عبد الله بن أحمد، (ت: 620هـ)، المغني في فقه الإمام أحمد، بيروت، دار الفكر، ط1، 1405هـ.
- ابن قدامه، عبد الله بن أحمد، (ت: 620هـ)، المقنع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، القاهرة، المطبعة السلفية، ط3، ب.ت.
- ابن مفلح، إبراهيم بن محمد، (ت: 884هـ)، المبدع شرح المقنع، 5/ 111، الرياض، دار عالم الكتب، ط1، 1423هـ/2003م.
- ابن منظور، محمد بن مكرم، (ت: 711هـ)، لسان العرب، بيروت، دار صادر، ط1، ب.ت.
- ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم بن محمد، (ت: 970هـ)، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، بيروت، دار المعرفة، د.ط، ب.ت.
- أبو البصل، عبد الناصر، دراسات في فقه القانون المدني الأردني، ص336، عمان، دار النفائس، ط1، 1999م.
- أبو السعود، رمضان، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، القاهرة، الدار الجامعية، ط1، 1990م.
- أبو داود، سليمان بن الأشعث السجستاني، (ت: 275هـ)، سنن أبي داود، بيروت، دار الكتاب العربي، د.ط، ب.ت.
- أبو دلو، بدر محسن، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع في القانون المدني الأردني، رسالة ماجستير، الأردن، الجامعة الأردنية، 2000م.
- أبو هزيم، محمد عبد الله، التزام البائع بضمان المبيع وفق أحكام التشريع المغربي مقارنة بالتشريع الأردني، الدار البيضاء، جامعة الحسن الثاني، 1984م.

- أحمد، أحمد بن حنبل، (ت: 241هـ)، المسند، تحقيق: شعيب الأرنؤوط وآخرون، بيروت، مؤسسة الرسالة، ط1، 1421هـ/2001م.
- الباز، عباس أحمد، أحكام المال الحرام وضوابط الانتفاع والتصرف به في الفقه الإسلامي، إشراف ومراجعة عمر سليمان الأشقر، عمان، دار النفائس، ط2، 1420هـ/1999م.
- البخاري، محمد بن إسماعيل، (ت: 256هـ)، صحيح البخاري، تحقيق: مصطفى البغا، بيروت، دار ابن كثير، ط3، 1407هـ/1987م.
- البدراوي، الوجيز في عقد البيع، القاهرة، مطابع النسر الذهبي، د.ط، 1983م.
- البعلي، عبد الرحمن بن عبد الله، (ت: 1192هـ)، كشف المخدرات والرياض المزهرات، تحقيق: محمد العجمي، بيروت، دار البشائر الإسلامية، د.ط، 1423هـ/2002م.
- البغدادى، أبو محمد بن غانم بن محمد، (ت: 1030هـ)، مجمع الضمانات في مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان، تحقيق: محمد سراج وعلي جمعه، القاهرة، ط1، 1420هـ/1999م.
- البهوتي، منصور بن إدريس، (ت: 1051هـ)، الروض المربع شرح زاد المستنقع، تحقيق: سعيد اللحام، بيروت، دار الفكر، د.ط، ب.ت.
- البهوتي، منصور بن يونس، (ت: 1051هـ)، كشاف القناع عن متن الإقناع، تحقيق: هلال مصيلحي ومصطفى هلال، بيروت، دار الفكر، د.ط، 1402هـ/1982م.
- البهوتي، منصور بن يونس، (ت: 1051هـ)، شرح منتهى الإرادات، بيروت، عالم الكتب، ط1، 1996م.
- البيهقي، أحمد بن الحسين، (ت: 458هـ)، سنن البيهقي الكبرى، تحقيق: محمد عبد القادر عطا، مكة المكرمة، دار الباز، د.ط، 1414هـ/1994م.
- الترمذي، محمد بن عيسى، سنن الترمذي، (ت: 279هـ)، تحقيق: أحمد شاکر وآخرون، دار إحياء التراث العربي، بيروت، د.ط، ب.ت.
- تناغو، سمير عبد السيد، عقد البيع، الإسكندرية، الفنية للطباعة والنشر، د.ط، ب.ت.
- الجبوري، ياسين محمد، المبسوط في شرح القانون المدني، عمان، دار وائل للنشر والتوزيع، ط1، 2002م.
- الجبوري، ياسين محمد، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط2، 1432هـ/2011م.
- الحصكفي، علاء الدين محمد بن علي، (ت: 1088هـ)، الدر المختار شرح تنوير الأبصار، تحقيق: عادل عبد الموجود وعلي محمد معوض، الرياض، دار عالم الكتب، طبعة خاصة، 1423هـ/2003م.
- الحطاب، محمد بن محمد بن عبد الرحمن، (ت: 954هـ)، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، دمشق، دار الفكر، ط3، 1412هـ/1992م.
- الحلالشه، عبد الرحمن أحمد، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، عمان، دار وائل للنشر والتوزيع، ط1، 2005م.
- حماد، نزيه، قضايا فقهية معاصرة في المال والاقتصاد، دمشق، دار القلم، ط1، 1421هـ/2001م.
- حيدر، علي، (ت: 1353هـ)، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، تعريب: فهمي الحسيني، بيروت، دار الكتب العلمية، د.ط، ب.ت.
- الخرشي، محمد بن عبد الله، (ت: 1101هـ)، شرح مختصر خليل، بيروت، دار الفكر، د.ط، ب.ت.
- خضر، خميس، العقود المدنية الكبيرة: البيع والتأمين والإيجار، القاهرة، دار النهضة العربية، ط1، 1979م.
- خضر، خميس، عقد البيع في القانون المدني، القاهرة، دار الفكر العربي، د.ط، ب.ت.

- الخطيب الشربيني، محمد بن أحمد، (ت: 977هـ)، مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، بيروت، دار الفكر، د.ط، ب.ت. داود، أحمد محمد علي، الحقوق المتعلقة بالتركة بين الفقه والقانون، عمان، وزارة الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلامية، ط1، 1402هـ/1982م.
- الدسوقي، محمد عرفه، (ت: 1230هـ)، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، القاهرة، دار إحياء الكتب العربية، د.ط، ب.ت. الرازي، محمد بن أبي بكر، مختار الصحاح، (ت: 666هـ)، تحقيق: محمود خاطر، بيروت، مكتبة لبنان، ط1، 1415هـ/1995م.
- الرافعي، أبو القاسم عبد الكريم بن محمد، (ت: 623هـ)، فتح العزيز شرح الوجيز، تحقيق: علي محمد معوض وعادل عبد الموجود، بيروت، دار الكتب العلمية، ط1، 1417هـ/1997م.
- الرحبياني، مصطفى بن سعد، (ت: 1243هـ)، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، بيروت، المكتب الإسلامي، ط2، 1415هـ/1994م.
- رستم ، سليم باز ، (ت: 1320هـ)، شرح المجلة، دون دار نشر، دون مكان نشر، ط3 ، 1406هـ/1986م.
- الرصاع، محمد بن قاسم الأنصاري، (ت: 894هـ)، شرح حدود ابن عرفه، تحقيق: محمد أبو الأجنان والطاهر المعموري، بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط1، 1993م.
- الرملي، محمد بن أبي العباس أحمد، (ت: 1004هـ)، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، بيروت، دار الفكر، الطبعة الأخيرة، 1404هـ/1984م.
- الرويانى، عبد الواحد بن إسماعيل، (ت: 502هـ)، بحر المذهب في فروع مذهب الإمام الشافعي، تحقيق: أحمد عزو عنايه، بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط1، 1423هـ/2002م.
- الزبيدي، محمد بن محمد الحسيني، (ت: 1205هـ)، تاج العروس من جواهر القاموس، بيروت، دار الهداية، د.ط، ب.ت. الزحيلي، وهبة، (ت: 1436هـ)، نظرية الضمان، دمشق، دار الفكر، ط9، 1433هـ/2012م.
- الزحيلي، وهبة، (ت: 1431هـ)، العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني، دمشق، دار الفكر، ط8، 1435هـ/2014م.
- الزحيلي، وهبة، (ت: 1431هـ)، الفقه الإسلامي وأدلته، دمشق، دار الفكر، ط3، 1417هـ/1996م.
- الزرقا، أحمد محمد، (ت: 1357هـ)، شرح القواعد الفقهية، دمشق، دار القلم، ط2، 1409هـ/1989م.
- الزرقا، مصطفى أحمد، (ت: 1420هـ)، العقود المسماة في الفقه الإسلامي: عقد البيع، دمشق، دار القلم، ط2، 1433هـ/2012م.
- الزرقا، مصطفى أحمد، (ت: 1420هـ)، المدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي، دمشق، دار القلم، ط1، 1420هـ/1999م.
- الزرقا، مصطفى أحمد، المدخل الفقهي العام، دمشق، دار القلم، ط1، 1418هـ/1998م.
- الزرقاني، عبد الباقي بن يوسف، (ت: 1099هـ)، شرح الزرقاني على مختصر خليل، تحقيق: عبد السلام أمين، بيروت، دار الكتب العلمية، ط1، 1422هـ/2002م.
- الزركشي، أبو عبد الله محمد بن عبد الله، (ت: 772هـ)، شرح الزركشي على مختصر الخرقي، تحقيق: عبد المنعم إبراهيم، بيروت، دار الكتب العلمية، د.ط، 1423هـ/2002م.
- الزركشي، بدر الدين محمد بن بهادر، (ت: 794هـ)، المنشور في القواعد، تحقيق تيسير محمود ، الكويت، مؤسسة الفليج، ط1، 1402هـ/1982م.

- الزعيبي، محمد يوسف، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني، عمان، دار الثقافة، ط1، 2006م.
- زكريا الأنصاري، زكريا بن محمد، (ت: 926هـ)، أسنى المطالب في شرح روض الطالب، تحقيق: محمد تامر، بيروت، دار الكتب العلمية، ط1، 1422هـ/2000م.
- الزليعي، عثمان بن علي، (ت: 743هـ)، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، القاهرة، دار الكتب الإسلامية، د.ط، 1313هـ.
- السرطان، عدنان، شرح أحكام العقود المسماة، عمان، دار وائل، ط1، 2005م.
- سعد، نبيل إبراهيم، العقود المسماة، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، د.ط، 2004م.
- سلطان، أنور، العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، بيروت، دار النهضة العربية، د.ط، 1980م.
- السنهوري، عبد الرزاق، (ت: 1391هـ)، الوسيط في شرح القانون المدني، بيروت، دار إحياء التراث العربي، د.ط، ب.ت.
- السنهوري، عبد الرزاق، (ت: 1391هـ)، مصادر الحق في الفقه الإسلامي، بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط1، 1417هـ/1977م.
- السيوطي، جلال الدين عبد الرحمن بن أبي بكر، (ت: 911هـ)، الأشباه والنظائر، بيروت، دار الكتب العلمية، ط1، 1411هـ/1990م.
- الشاطبي، أبو إسحاق إبراهيم بن موسى، (ت: 790هـ)، الموافقات في أصول الشريعة، شرح عبدالله دراز، القاهرة، المكتبة التجارية الكبرى، ط2، 1395هـ/1975م.
- شبير، محمد عثمان، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، عمان، دار النفائس، ط6، 1427هـ/2007م.
- الشرقاوي، جميل، شرح العقود المدنية، البيع والمقايضة، مصر، دار النهضة العربية، د.ط، ب.ت.
- الشعبي، يحيى محمد حسين، استحقاق المبيع للغير، رسالة ماجستير، اليمن، جامعة عدن، 1427هـ/2006م.
- الشوكاني، محمد بن علي، (ت: 1250هـ)، نيل الأوطار، تحقيق: عصام الصبابطي، القاهرة، دار الحديث، ط1، 1413هـ/1993م.
- الشيخ نظام وجماعة من علماء الهند، الفتاوى الهندية، دمشق، دار الفكر، د.ط، 1411هـ/1991م.
- الصابوني، محمد علي، صفوة التفاسير، دمشق، مكتبة الغزالي، د.ط، ب.ت.
- الصاوي، أحمد بن محمد الخلوتي، (ت: 1241هـ)، بلغة السالك لأقرب المسالك، تحقيق: محمد شاهين، بيروت، دار الكتب العلمية، د.ط، 1415هـ/1995م.
- الضمور، أحمد خليف، الوجيز في شرح العقود المسماة في القانون المدني الأردني، عمان، دون دار نشر، ط1، 2006م.
- طاحون، نبيل كمال الدين، أحكام الموارث في الشريعة الإسلامية، جده، مكتبة الخدمات الحديثة، ط1، 1404هـ/1984م.
- الطبري، محمد بن جرير، (ت: 310هـ)، جامع البيان في تأويل القرآن، تحقيق: أحمد شاکر، بيروت، مؤسسة الرسالة، ط1، 1420هـ/2000م.
- طلافه، محمد محمود، دعوى منع التعرض في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، الأردن، مجلة دراسات، مجلد 36، 1430هـ/2009م.
- العبيدي، علي هادي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، عمان، دار الثقافة، ط1، 2009م.
- العبيدي، علي هادي، ضمان استحقاق المبيع في القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي، الأردن، مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، رقم العدد : 4.
- العمودي، سعيد عثمان، الاستحقاق في المعاملات المالية، رسالة دكتوراه، جامعة دمشق، 1427هـ/2006م.

- الغزالي، أبو حامد محمد بن محمد، (ت: 505هـ)، الوسيط في المذهب، تحقيق: أحمد إبراهيم ومحمد تامر، القاهرة، دار السلام، ط1، 1417هـ.
- فرج، توفيق حسن، الوجيز في عقد البيع، القاهرة، دار الجامعة، د.ط، 1988م.
- الفضلي، جعفر، الوجيز في العقود المدنية، عمان، دار الثقافة، ط2، 1997م.
- الفضلي، منذر، الفتاوي، صاحب، شرح القانون المدني، عمان، دار الثقافة، ط2، 1995م.
- الفيومي، أحمد بن محمد المقرئ، (ت: 770هـ)، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي، بيروت، المكتبة العلمية، د.ط، ب.ت.
- قاسم، محمد حسن، الموجز في عقد البيع، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة للنشر، د.ط، 1996م.
- قدري باشا، محمد، مرشد الحبران إلى معرفة أحوال الإنسان، (ت: 1306هـ)، القاهرة، المطبعة الكبرى الأميرية، ط2، 1308هـ.
- القرافي، شهاب الدين أحمد بن إدريس، (ت: 684هـ)، الذخيرة، تحقيق: محمد حجي وآخرون، بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط1، 1994م.
- القرافي، شهاب الدين أحمد بن إدريس، (ت: 684هـ)، أنوار البروق في أنواء الفروق، بيروت، دار عالم الكتب، د.ط، ب.ت.
- القرطبي، أبو عبد الله محمد بن أحمد، (ت: 671هـ)، الجامع لأحكام القرآن، القاهرة، دار الكتاب العربي للطباعة والنشر، ط3، 1387هـ/1967م.
- الكاساني، علاء الدين بن مسعود، (ت: 587هـ)، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، بيروت، دار الكتاب العربي، د.ط، 1982م.
- الكنزي، محمد أحمد، نظرية الاستحقاق في الفقه الإسلامي والقانون المدني، القاهرة، مكتبة النهضة المصرية، د.ط، ب.ت.
- الماوردي، علي بن محمد، (ت: 450هـ)، الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي، بيروت، دار الكتب العلمية، ط1، 1414هـ/1994م.
- المرداوي، علي بن سليمان، (ت: 885هـ)، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، تحقيق: محمد الفقي، بيروت، دار إحياء التراث العربي، د.ط، ب.ت. ابن قدامه، المغني، 414/5-415.
- مرقس، سليمان، الوافي في شرح القانون المدني، القاهرة، دار الكتب القانونية، بيروت، دار صادر، ط5، 1990م.
- مسلم، مسلم بن الحجاج، (ت: 261هـ)، صحيح مسلم، بيروت، دار الجيل، د.ط، ب.ت. الموسوعة الفقهية الكويتية، نسخة الكترونية.
- ناصر، جاسم علي، ضمان التعرض والاستحقاق في العقود، القاهرة، دار النهضة العربية، ط1، 1410هـ/1990م.
- النداوي، آدم وهيب، شرح القانون المدني، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1، 1999م.
- النسائي، أحمد بن شعيب، (ت: 303هـ)، سنن النسائي، تحقيق: عبد الفتاح أبو غده، حلب، مكتبة المطبوعات الإسلامية، ط2، 1406هـ/1986م.
- النووي، يحيى بن شرف، (ت: 676هـ)، المجموع، دمشق، دار الفكر، د.ط، ب.ت.
- النووي، يحيى بن شرف، (ت: 676هـ)، روضة الطالبين وعمدة المفتين، بيروت، المكتب الإسلامي، ط2، 1405هـ/1985م.
- النووي، يحيى بن شرف، (ت: 676هـ)، منهاج الطالبين وعمدة المفتين، بيروت، دار المعرفة، د.ط، ب.ت.
- هزيم، ربحي محمد، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع، رسالة ماجستير، فلسطين، جامعة النجاح الوطنية، 2007م.
- ياسين، محمد نعيم، نظرية الدعوى بين الشريعة الإسلامية وقانون المرافعات المدنية والتجارية، الرياض، دار عالم الكتب، طبعة خاصة، 1423هـ/2003م.